Wohnmarktbericht Stuttgart 2021

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

© Adobestock / Manfred Schönfeld

Ihr Immobilienmakler an Rems und Neckar.
Telefon 0711 181-4800

www.vbs.immo

Volksbank Stuttgart
Immobilien

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Wohnmarktbericht für Stuttgart erhalten Sie einen detaillierten Überblick über die Angebots- und Preissituation für Wohnungen und Eigenheime in Ihrer Region.

Armin Schneider

Geschäftsführer
Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Katarina Ivankovic

Geschäftsleitung
iib Dr. Hettenbach Institut

Dr. Peter Hettenbach

Geschäftsleitung
iib Dr. Hettenbach Institut

Grundsätzlich zeigt sich, wie auch schon in den letzten Jahren, dass das Wohnen in Stuttgart teurer geworden ist.
Das haben Sie sicherlich aus vielen Medienberichten bereits erfahren, daher verzichten wir an dieser Stelle auf eine erneute Zusammenfassung.
Da der Trend ungebrochen ist, stellt sich die Frage, ob ein Marktbericht überhaupt noch gebraucht wird. Die Antwort lautet: „Mehr denn je!" Und wir möchten nachfolgend kurz erläutern warum.

Der Markt und die Marktpreise erklären sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Und dieses wird leider zunehmend intransparenter. Eine intensive Analyse zeigt folgende Ergebnisse:

1. **Ist das Angebot wirklich knapper geworden?**
   Die klare Antwort heißt - entgegen vieler Berichte - nein. Im Grundstücksbericht von Deutschland ist nachzulesen, dass in den letzten fünf Jahren mehr oder weniger immer die gleiche Menge an Immobilien verkauft worden sind.

2. **Wie hat sich die Nachfrage entwickelt?**
   Die Nachfrage ist viel höher geworden. Aufgrund des Niedrigzinsumfeldes, mangels Investitionsalternativen sowie aus Krisenangst - befeuert durch die Coronakrise - drängen die Anleger in Sachwerte und dabei insbesondere in Wohnimmobilien. Das betrifft nicht nur private Anleger, sondern auch zunehmend Fonds, Versicherungsgesellschaften und sonstige institutionelle Anleger. Trifft ein normales Angebot auf eine stark gewachsene Nachfrage, entsteht der Eindruck eines knappen Angebots.

3. **Wie kommen Angebot und Nachfrage zusammen?**
   In den vergangenen 25 Jahren gab es darauf eine klare Antwort: in den führenden Online-Marktplätzen. Das hat sich in letzter Zeit grundlegend verändert. Vergleicht man beispielsweise die Angebotssituation in 2015 mit 2020/21, zeigt sich in diesen Marktplätzen ein Angebotsrückgang um ca. 80 %. Suchende finden an den gewohnten Orten also zunehmend weniger Immobilien, was den Eindruck von Knappheit zusätzlich verstärkt. Entstanden ist die Situation durch die rapide Zunahme unterschiedlicher Onlineanbieter und Makler, die Objekte auf eigenen Webseiten inserieren. Dieser Zustand hat den Markt regelrecht zersplittert. Fazit für die Verbraucher: Sie müssen nach verfügbaren Objekten mittlerweile auf mehr als 100 Internetseiten suchen, um fündig zu werden. Das ist mühselig und daher lautet die Lösung immer häufiger: Suche Lokal, in der Nachbarschaft.

Dies hat dazu geführt, dass lokale Anbieter stark an Bedeutung gewonnen haben. Vermietet wird viel im Freundes- und Bekanntenkreis und beim Kauf wird zunehmend auf die lokalen Immobilienbanken, wie zum Beispiel Ihre Volksbank Stuttgart, vertraut.
Für Immobilieninteressenten und -eigentümer wie Sie ist hieraus aber auch eine zweite Herausforderung entstanden: Die Preistransparenz geht zunehmend verloren. Aus diesem Grund ist eine Preisanalyse wie der vorliegende Marktbericht umso wichtiger geworden. Ergänzend zu den Angebotspreisen wird im vorliegenden Marktbericht auf die Abschlusspreise und das Finanzierungswissen der Volksbank Stuttgart und die anonymisierten Daten aus jährlich rund 800.000 Marktanalysen des IIB Instituts zurückgegriffen.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre, bedanken uns für Ihr Interesse und hoffen, Ihnen einen echten Mehrwert zu bieten.

Mit freundlichen Grüßen

Katarina Ivankovic
Dr. Peter Hettenbach

Armin Schneider

Schwetzingen/Stuttgart, den 19. Mai 2021

Wohnmarktbericht 2021 Region Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

Seite		Seite	
2	Vorwort	**12**	Region Stuttgart
4	Das Team der Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH	**32**	Immobilienpreise trotzen Corona
5	Unsere Leistungen : Ihr Vorteil	**34**	Immobilie erfolgreich verkauft - und was nun?
6	Spezialisten	**36**	Gleiches (Makler-)Recht für alle
8	Ihre Ansprechpartner		

Entwicklungen und Trends

40	Einkommen und Einkommensentwicklung	**44**	Wo ist das Angebot am geringsten?
41	Wie kaufkräftig muss ein Haushalt im Marktgebiet sein?	**46**	Preise und Preisentwicklung
42	Wie passen Angebot und Nachfrage zusammen?	**47**	Zinsumfeld
43	Durchschnittliche Vermarktungsdauer	**48**	Renditeprognose

Marktentwicklung im Detail

54	Stadt Stuttgart	**110**	Stuttgart - Plieningen
58	Stuttgart - Bad Cannstatt	**114**	Stuttgart - Sillenbuch
62	Stuttgart - Birkach	**118**	Stuttgart - Stammheim
66	Stuttgart - Botnang	**122**	Stuttgart - Süd
70	Stuttgart - Degerloch	**126**	Stuttgart - Untertürkheim
74	Stuttgart-Feuerbach	**130**	Stuttgart - Vaihingen
78	Stuttgart - Hedelfingen	**134**	Stuttgart - Wangen
82	Stuttgart - Mitte	**138**	Stuttgart - Weilimdorf
86	Stuttgart - Möhringen	**142**	Stuttgart - West
90	Stuttgart - Mühlhausen	**146**	Stuttgart - Zuffenhausen
94	Stuttgart - Münster	**150**	Ditzingen
98	Stuttgart - Nord	**154**	Gerlingen
102	Stuttgart - Obertürkheim	**158**	Korntal-Münchingen
106	Stuttgart - Ost	**162**	Leinfelden-Echterdingen

Das Team der Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Ein Immobilienverkauf ist eine der wichtigsten Entscheidungen des Lebens. Vertrauen Sie unserer Expertise!

Der Verkauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken ist für die meisten Menschen alles andere als alltäglich. Viele Privatpersonen stehen nur ein einziges Mal im Leben vor der komplexen Aufgabe eines Immobilienverkaufs.

Der Verkauf ist nicht nur komplex. Es geht auch um sehr viel Geld. Die Immobilie macht in der Regel den größten Vermögensbestandteil des privaten Haushaltes aus. Aus diesem Grund ist es mehr als gewagt, diese äußerst komplexe Angelegenheit allein oder mit Hilfe von Freunden und Bekannten zu bewältigen. Entscheidungen mit meist deutlich geringeren Haftungs- und Verlustrisiken im täglichen Leben werden in vielen Fällen an qualifizierte Spezialisten übergeben, wohingegen beim Immobilienverkauf der Fokus meist auf die Kostenvermeidung gelegt wird.

Und wird ein Makler beauftragt, sparen die Verkäufer oft an der falschen Stelle. Marktexpertise oder Referenzen werden nicht geprüft. Beauftragt wird oftmals der Makler, der seine Arbeit zum geringsten Preis anbietet oder auch den höchsten Verkaufspreis verspricht. Wichtige Aspekte wie eine fundierte und qualifizierte Wertermittlung der Immobilie, eine objektive Marktprüfung sowie eine kundenorientierte Begleitung während des Verkaufsvorgangs bleiben bei der Entscheidung für einen Makler dagegen unbeachtet.

Die Beweggründe für den Verkauf einer Immobilie sind sehr unterschiedlich: Altersgründe, Scheidung, Erbschaft, finanzielle Notlage oder eine wachsende Familie. Dies bringt verschiedene Verkaufsszenarien mit sich. Und jedes Szenario wiederum beinhalten komplexe, rechtliche oder steuerliche Aspekte, die im gesamten Prozess bedacht, geregelt und eingebunden werden müssen. Ein Makler hat mit den einzelnen Themen bereits Erfahrung und verfügt über ein Netzwerk von Fachleuten, auf die er zurückgreifen kann. Diese Expertise ist Gold wert.

Unsere Leistungen : Ihr Vorteil

Marktanalyse und Wertermittlung

Unsere langjährige Erfahrung als Makler und die daraus entstandenen Marktkenntnisse und Fähigkeiten nutzen wir auch für unsere Immobilienbewertungen. Unsere ausgebildeten und qualifizierten Immobilienmakler erstellen professionelle Marktpreisschätzungen.

Oder möchten Sie einfach nur wissen, was Ihre Immobilie auf dem aktuellen Immobilienmarkt wert ist? Dann reicht Ihnen eine kurze Wertschätzung. Hierzu beraten wir Sie gerne und berücksichtigen Ihre individuellen Umstände.

Wir werten für Sie den Immobilienmarkt in Ihrer Region hochaktuell aus, so dass Sie genaustens sehen, mit welchen Immobilien Sie in Konkurrenz stehen. Nur so können Sie einen marktfähigen Preis ermitteln. Außerdem gibt Ihnen unser jährlich erscheinender **Wohnmarktbericht** vorab eine grobe Übersicht über den Immobilienmarkt in Ihrer Region.

Wir begehen gemeinsam Ihre Immobilie und geben Ihnen Tipps, wie Sie diese attraktiver für Interessenten wirken lassen können. Mit diesen oftmals kleinen aber feinen Änderungen können Sie den Kaufpreis verbessern und die Dauer des Verkaufs reduzieren.

Ein entscheidender Vertriebsweg ist unsere große Interessentenkartei. Aus diesem Pool können wir reichlich schöpfen, um einen Käufer für Ihre Immobilie zu finden.

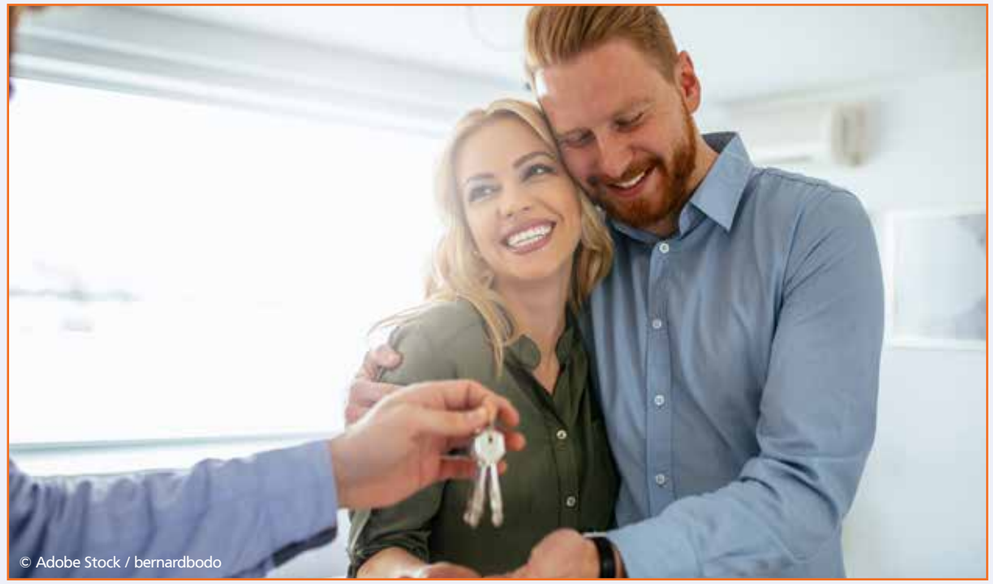
Wir trennen sogenannte „Immobilientouristen" von wirklichen Kaufinteressenten, damit Sie nur ernsthafte Angebote erhalten und nicht Ihre Zeit und Nerven verschwenden müssen. Des Weiteren bieten wir den Interessenten mit einem 360°-Immobilienrundgang auch Online-Besichtigungen an. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Präsenztermine, wir müssen Sie weniger stören und Sie sparen Zeit und Mühe. Denn viele angebliche Interessenten wollen nur mal einen Blick in das Zuhause von anderen Leuten werfen, um gegebenenfalls Einrichtungsinspirationen zu sammeln. Denken Sie auch an unwillkommene Gäste, die gerne Wohnungen inspizieren, um Einbrüche vorzubereiten.

Ob Zwischen- oder Neufinanzierung – ob Sie oder der Käufer eine Finanzierung benötigen - als größte Volksbank in Baden-Württemberg stehen Ihnen starke Finanzierungsspezialisten zur Seite. Sprechen Sie uns einfach an, wir vermitteln Sie gerne weiter an unsere Kollegen.

Dort erhalten Sie:

- einen top ausgebildeten Finanzierungsbegleiter – bis zur Auszahlung Ihres Geldes
- attraktive und faire VR-Konditionen
- einen individuell auf Sie angepassten Lösungsvorschlag, bei dem Darlehen, staatliche Förderungs-möglichkeiten, Absicherung der Familie und vieles mehr optimal aufeinander abgestimmt sind

Vermietungen


© Adobe Stock / bernardbodo

Sie wollen vermieten? Wir finden solvente und zuverlässige Mieter für Sie – denn nur so können langfristig Erfolg und Rendite für Sie sichergestellt werden. Und sollte es innerhalb des ersten Jahres (ab Mietbeginn) zu einer Kündigung durch den Mieter kommen, übernehmen wir für Sie die Neuvermietung zu einem reduzierten Honorar.

Unsere Leistungen:

- Vermietung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Wohnungen und Appartements sowie Neubauvorhaben
- Vermietung von Büros, Wohn- und Geschäftshäusern, Praxis und Gastronomieräumen
- Besichtigung Ihres Objektes und Aufnahme Ihrer Wünsche und Vorstellungen
- Realistische Mietpreisschätzung für Ihre Immobilie
- Erstellung eines professionellen Exposés
- Veröffentlichung Ihrer Immobilie in gängigen Medien (z. B. Internetportale)
- Entgegennahme und Bearbeitung aller telefonischen und schriftlichen Anfragen
- Vorabauswahl der Mietinteressenten nach Ihren Kriterien
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung der Bonität der Interessenten
- Erstellung eines aktuellen Mietvertrages von „Haus und Grund“ sowie die Begleitung beim Abschluss
- Auf Wunsch Begleitung bei der Objektübergabe an den neuen Mieter

Gewerbeimmobilien

© fotolia / contrastwerkstatt

Beim Verkauf von Gewerbeimmobilien geht es um sehr viel Geld. In der Regel sogar um den größten Bestandteil des gewerblichen Vermögens. Ein Immobilienverkauf ist aber nicht nur eine Frage der Expertise, sondern vor allem auch eine Vertrauenssache. Nachfolgend nur einige Gründe, warum Sie in Immobilienangelegenheiten mit uns zusammenarbeiten sollten.

Effektiver Vermarktungsplan

Unser Vermarktungsplan ist die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg. Dort legen wir fest, welche Aktivitäten wir unternehmen, um Ihre Immobilie möglichst zeitnah und zu einem guten Preis zu verkaufen. Neben der Präsenz auf den gängigen Internetportalen wird Ihre Immobilie auf der Homepage der Volksbank Stuttgart eG und in unserer eigenen Immobilienzeitschrift präsentiert. Weiterhin zeigen wir Präsenz mit über 1.000 Mitarbeitern auf rund 90 Filialen.

Wir kennen Ihren Markt

Wir studieren kontinuierlich den Immobilienmarkt in Ihrer Region. Dies ist die unabdingbare Voraussetzung, um professionell handeln und einen realistischen Angebotspreis für Ihre Immobilie ermitteln zu können.

Aktuell informiert

Wir informieren Sie über Änderungen am lokalen Immobilienmarkt und erklären Ihnen, welche Auswirkungen diese auf Ihren Immobilienverkauf haben könnten.

Unser Leistungsspektrum

Zu unserem Leistungsspektrum gehört der Verkauf, die Vermietung und die Entwicklung von:

- Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen
- Fachmärkten und Gastronomiebetrieben
- Spezialimmobilien (z. B. Revitalisierungsobjekte)

Unser Mehrwert für Sie

- Professionelle Immobilienvermarktung
- Persönliches Engagement und Diskretion
- Routinierte Anwendung von Analyse- und Bewertungsmethoden

Ihre Ansprechpartner für die Region Stuttgart-Nord

Fatima Rizzo
Dipl.-Ing. Architektur

Telefon: 0711 181-4844
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: fatima.rizzo@vbs.immo

Armin Schneider
Geschäftsführer

Telefon: 0711 181-4840
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: armin.schneider@vbs.immo

Siegfried Fricker
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
selbständiger Handelsvertreter

Telefon: 0711 181-4820
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: siegfried.fricker@vbs.immo

Ihre Ansprechpartner für die Region Stuttgart-Süd

Bülent Dilker
Dipl. Immobilienwirt (VWA Freiburg)

Telefon: 0711 181-4848
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: buelent.dilker@vbs.immo

Torsten Geyer
Dipl. Betriebswirt (BA)

Telefon: 0711 181-4824
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: torsten.geyer@vbs.immo

Ihre Ansprechpartner für die Region Stuttgart-Ost

Claudia Bayer
Immobilienmaklerin
selbständige Handelsvertreterin

Telefon: 0711 181-4850
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: claudia.bayer@vbs.immo

Markus Herter
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Telefon: 0711 181-4838
Telefax: 0711 181-4808
E-Mail: markus.herter@vbs.immo

Der Marktbericht 2021
Ihrer Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Der vorliegende Marktbericht bildet das Stadtgebiet der Stadt Stuttgart in ihren 23 Stadtbezirken, sowie die vier Umlandgemeinden Ditzingen, Gerlingen, Korntal-Münchingen und Leinfelden-Echterdingen ab.

Es werden sowohl Entwicklungen, Trends und Preise als auch die räumlichen Strukturen analysiert.

Der Marktbericht des unabhängigen iib Instituts analysiert das Marktgebiet dabei gesetzeskonform, wohnlagenbasiert und empirisch gesichert.

Insbesondere im Bereich „Preise und Entwicklungen" werden die **Angebotspreise** und deren Entwicklung datailliert dargestellt. Somit erhält der Leser die bestmögliche und neutrale Information.

Die Besonderheit der iib-Methode besteht darin, dass nicht wie üblich mit normalen statistischen Verfahren, sondern mit der qualifizierten, bundesweit einheitlichen Wohnlagenkarte gearbeitet wird, welche Daten geostatistisch aufbereitet. Dem Aspekt „Lage, Lage, Lage" wird somit besondere Bedeutung beigemessen. Wie bei der „Schwacke-Liste" für Fahrzeuge entsteht somit die Möglichkeit, den Wert einer Immobilie in zwei Stufen zu bestimmen.

Im **ersten Schritt**, dem Wohnmarktbericht und der Wohnmarktanalyse, wird der Markt analysiert und dem Leser ein erster Überblick verschafft.

Im **zweiten Schritt** sollte dann vor Ort eine Objektbewertung durchgeführt werden. Hierzu stehen beispielsweise die Experten Ihrer Volksbank gerne zur Verfügung. Erst nach der Ortsbesichtigung und der Einsicht ins Grundbuch kann gemeinsam mit dem Auftraggeber ein endgültiger Marktwert bzw. Marktpreis angegeben werden.

Der vorliegende Marktbericht ermittelt zunächst einen durchschnittlichen Immobilienwert.

Ergänzend gibt er die Preisspannen an, in denen Immobilien gehandelt werden. Gemeinsam mit dem Berater vor Ort wird dann der bestmögliche Kauf- oder Verkaufs- bzw. Mietpreis festgelegt.

Foto: shutterstock.com / SFIO CRACHO

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

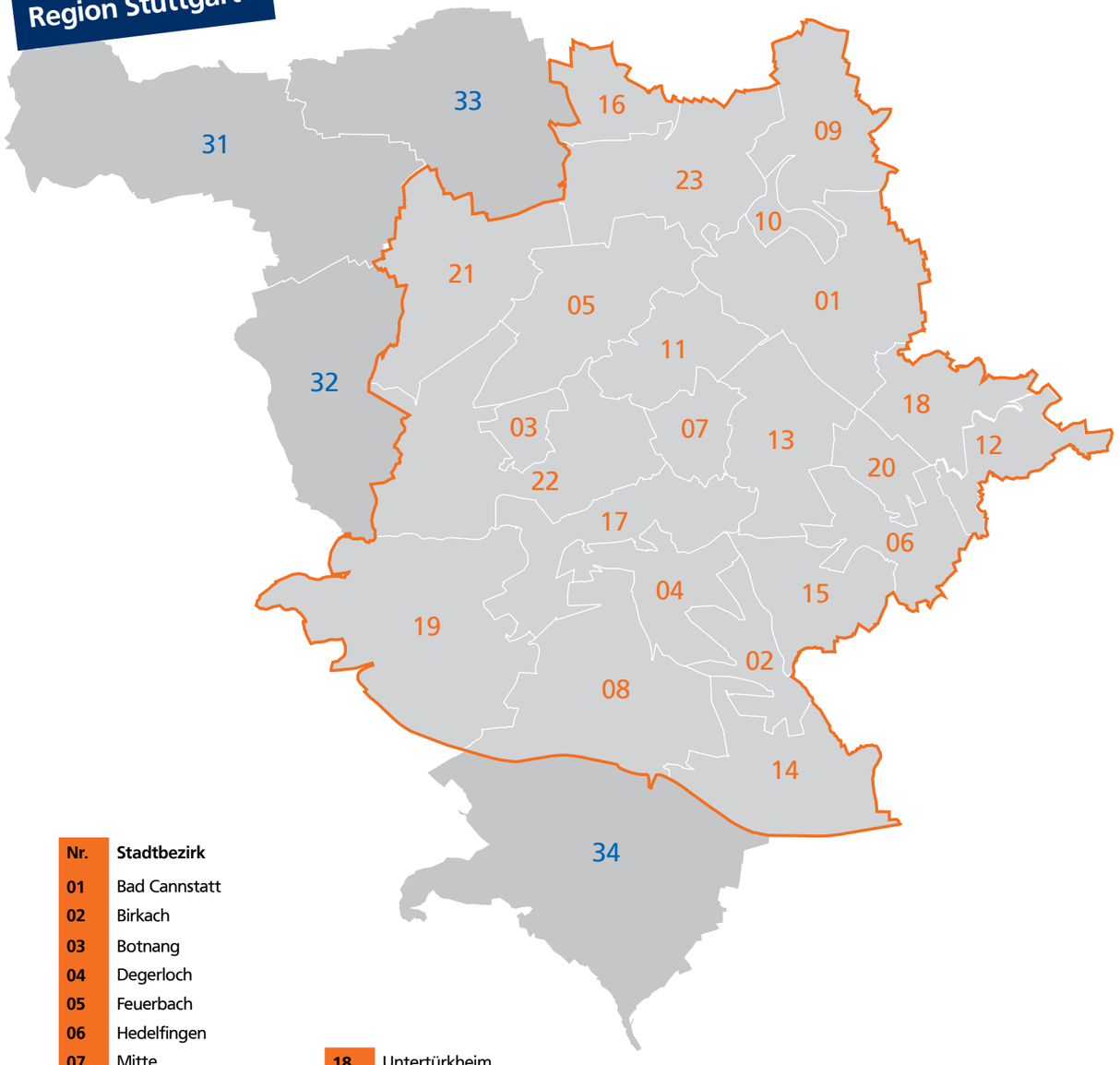
DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Aus diesem Grund ist es wichtig, starke Partner an seiner Seite zu haben. In der privaten Baufinanzierung bieten wir Ihnen umfassende Lösungen und effiziente Prozesse. Damit Sie und Ihre Kunden gelassen in die Zukunft blicken können. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

DZ HYP

Region Stuttgart



Nr.	Stadtbezirk
01	Bad Cannstatt
02	Birkach
03	Botnang
04	Degerloch
05	Feuerbach
06	Hedelfingen
07	Mitte
08	Möhringen
09	Mühlhausen
10	Münster
11	Nord
12	Obertürkheim
13	Ost
14	Plieningen
15	Sillenbuch
16	Stammheim
17	Süd
18	Untertürkheim
19	Vaihingen
20	Wangen
21	Weilimdorf
22	West
23	Zuffenhausen
31	Ditzingen
32	Gerlingen
33	Korntal-Münchingen
34	Leinfelden-Echterdingen

Städte/Stadtbezirke im Marktgebiet

01 Stuttgart-Bad Cannstatt

Der älteste und mit seinen ca. 69.500 Einwohnern auch der größte Stadtteil der Landeshauptstadt Stuttgart liegt beiderseits des Neckars. Bad Cannstatt ist bekannt durch das alljährliche Volksfest „Cannstatter Wasen“ sowie durch die Wilhelma mit ihren Tiergehegen und botanischen Häusern. Insgesamt besteht Bad Cannstatt aus den nachfolgenden 18 Stadtteilen: Altenburg, Birkenäcker, Cannstatt-Mitte, Espan, Hallschlag, Im Geiger, Kurpark, Muckensturm, Neckarvorstadt, Pragstraße, Schmidener Vorstadt, Seelberg, Veielbrunnen, Wasen, Winterhalde, Burgholzhof, Sommerrain und Steinhaldenfeld. Die Infrastruktur ist in Bad Cannstatt durch die Anbindung an die Bundesstraßen B10 und B14 sowie durch den Anschluss an das öffentliche Bahnnetz mit der Murrbahn, Remsbahn, Filstalbahn und Neckar-Alb-Bahn als sehr gut zu bezeichnen. Des Weiteren halten im Bahnhof Bad Cannstatt die S-Bahnlinien S1, S2 und S3. Außerdem wird der Stadtteil von den Stadtbahnlinien U1, U2, U13, U14 und den Sonderlinien U11 und U19 durchquert. Mit der neuen Schnellbuslinie X1, welche im 5-Minuten-Takt vom Wilhelmsplatz ins Stuttgarter Zentrum fährt, verfügt Bad Cannstatt über eine sehr gute Anbindung an die City. Schulen und alle Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtbezirk Bad Cannstatt sowie in den Stadtteilen vorhanden.

Blick von Muckensturm

Der Marktplatz, welcher sich in der Fußgängerzone nahe dem Erbsenbrunnen in der Marktstraße befindet, bildet die historische Stadtmitte von Bad Cannstatt. Geprägt ist die Umgebungsbebauung durch Gebäude, deren Ursprung an den Beginn des 19. Jahrhunderts sowie in die Nachkriegszeit zurückgehen. Von hieraus sind Straßenbahnen am Wilhelmsplatz und S-Bahnen in Bahnhof fußläufig erreichbar (300 m - 500 m Entfernung).
Angrenzend an Gartenlandflächen befindet sich das Wohngebiet **Espan**. Es liegt zwischen der Nürnberger Straße und der Bahnlinie Waiblingen-Stuttgart, in Ortsrandlange unweit des Krankenhauses Bad Cannstatt. Das Wohngebiet ist durch seine durchgrünte Umgebung mit überwiegend aufgelockerter Bebauung mit freistehenden 2,5 geschossigen Ein- bis Dreifamilienhäusern und teilweise Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Die Anbindung an den ÖPNV (U1) liegt in ca. 350 m Entfernung. Eine S-Bahnhaltestelle für die Linien S2 und S3 befindet sich ca. 850 m entfernt. Die Auffahrten der Bundesstraßen B10 und B14 befinden sich in ca. 3,5 km Entfernung.
Das Gebiet **Geiger** befindet sich im Bereich der Badbrunnenstraße und Im Geiger. Es zählt mit zu den Spitzenlagen Stuttgarts zwischen Bad Cannstatt und Fellbach, umgeben von Weinbergen und ländlicher Natur. Vorwiegend sind hier ältere Ein- bis Dreifamilienhäuser, zum Teil villenähnliche Gebäude aus der Zeit 1910 - 1930 zu finden. Die Bauweise ist durchgehend aufgelockert, viele Grundstücke verfügen über Gartenlandanteile. Weit oben auf der Membergskuppe hat man eine sehr gute Aussicht auf den Rotenberg und die Weinberge. Das Wohngebiet hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert, eine sehr gute Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Außerdem erreichen Sie sowohl die Stuttgarter Innenstadt in wenigen Minuten sowie das Remstal.

Der neue Stadtteil **Neckarpark**, welcher auf dem ehemaligen Güterbahnhof von Bad Cannstatt entsteht, bietet nach Fertigstellung, auf einer Fläche von 20 Hektar, rund 450 Wohnung, Gewerbeflächen, Parks, Plätze und Straßen. Die U-Bahnstrecke entlang des Wasens, zurzeit nur bei Veranstaltungen als Sonderlinien U11 und U19 genutzt, soll im Laufe des Entstehens des Neckarparks zur ständigen Linie U19 umgenutzt werden. Angedacht ist in diesem Zuge die Verlängerung der Stadtbahn entlang der Mercedes-Benz-Arena bis zum Mercedes-Benz-Museum. Einkaufsmöglichkeiten sind im neuen Stadtbezirk Neckar Park in den EG-Zonen verschiedener Neubauten vorgesehen.

Neckarpark, Bad Cannstatt

Das Gebiet **Neckarvorstadt**, bekannt durch den Produktionsstandort von Rilling Senkt direkt an der Wilhelmsbrücke, liegt im Westen von Bad Cannstatt. Es ist geprägt durch Mischbebauung, älterer Baujahre und besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Ladengeschäften und Gewerbebetrieben im Erdgeschoss. U-Bahnanschluss besteht in der Neckartalstraße über die U14 in Richtung Innenstadt von Stuttgart. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Unweit des Zentrums von Bad Cannstatt befindet sich der **Seelberg**. Charakteristisch für dieses Gebiet sind die um die Jahrhundertwende (1900) erbauten Häuser, welche sich meist in gutem Zustand befinden sowie die alleenähnlichen Straßen. Neuere Gebäude fügen sich gut in das Ortsbild ein. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Verbindung ans öffentliche Verkehrsnetz wie Stadtbahn, S-Bahn und Busse sind gut zu Fuß erreichbar.
Sommerrain, eine ursprüngliche Siedlung, welche von 1932 bis 1935 erbaut wurde, liegt im Nordosten des Stuttgarter Stadtgebiets Bad Cannstatt an der Grenze zur Stadt Fellbach. Ihren Namen erhielt sie nach einem alten Flurnamen. Der Sommerrain verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt, der von den Linien S2 (Schorndorf-Hauptbahnhof-Filderstadt) und S3 (Backnang-Hauptbahnhof-Flughafen) bedient wird. Hier beginnen und enden auch die Buslinien 54 und 58. Die beiden Buslinien halten u. a. auch auf der westlichen Seite des Sommerrains an der Haltestelle Obere Ziegelei, an der Anschluss zur Stadtbahnlinie U2 (Neugereut-Botnang) besteht. Im Stadtteil Sommerrain gibt es zwei Schulen: das katholische Albertus-Magnus-Gymnasium und die Sommerrainschule, eine städtische Grundschule.

02 Stuttgart-Birkach

Dem Trubel entkommen und die Ruhe genießen - in idyllischer Umgebung, auf einer Anhöhe im Südosten der Landeshauptstadt inmitten von Wiesen, Wald und Feldern noch über dem Fernsehturm liegend, befindet sich der familienfreundliche Stadtteil Birkach. Er setzt sich aus den Stadtteilen Schönberg, Birkach-Nord und Birkach-Süd zusammen und zählt ca. 6.800 Einwohner. Sämtliche Einkaufsgelegenheiten wie Lebensmittel-, Bäcker- und Metzgerläden, zwei Apotheken, Wellnessangebote und Ärzte befinden sich in kurzer Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die beiden Nachbarorte Degerloch und Sillenbuch. Vielseitige Freizeitmöglichkeiten sind durch die Tennis-, Sport- und Spielplätze, aber auch durch die Wander- und Fahrradmöglichkeiten direkt vor der Haustür geboten. Weiterhin verfügt Birkach über ein Seniorenzentrum und das Nikolaus-Cusanus-Haus, ein Altenwohn- und Pflegeheim. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die renommierte Universität Hohenheim sowie das Schloss Hohenheim. Birkach verfügt über gute Verkehrsanbindungen ins Stuttgarter Zentrum (über die Mittlere Filderlinie nur ca. 10 km), zu der Autobahnauffahrt A8, zum Flughafen und zur neuen Messe. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man mit den Buslinien 65, 70, 71, 74 und 76 aus und nach Birkach.

Villa Berg, Birkach

03 Stuttgart-Botnang

Von viel Waldfläche umgeben liegt der Stadtbezirk Botnang im Westen Stuttgarts zwischen Vaihingen, Stuttgart-West und Feuerbach. Er hat über 13.000 Einwohner und zeichnet sich durch sein nahes Waldgebiet aus, in welches manchmal selbst die Bebauung hinein reicht. Mit den Nachbarbezirken ist Botnang über mehrere Land- und Kreisstraßen verbunden. Als Verbindung von Stuttgart nach Leonberg dient bspw. die L1180/Wildparkstraße. Auch die Zubringer der Autobahnen A81 und A8 sind in unmittelbarer Nähe. Als öffentliches Nahverkehrsmittel stehen neben Busverbindungen auch die U-Bahn-Verbindungen der Stuttgarter Straßenbahnen zur Verfügung. Mit der Linie U2 gelangt man nach Neugereut über den Vogelsang, Charlottenplatz und Bad Cannstatt. Die Linie U9 führt über den Vogelsang, Hauptbahnhof und Raitelsberg nach Hedelfingen. Im Zentrum befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ein gutes Angebot an Kindergärten, zwei Grundschulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien werden üblicherweise in einem der Nachbarbezirke besucht.

04 Stuttgart-Degerloch

Bekannt durch den 217 Meter hohen und 4.500 Tonnen schweren Stuttgarter Fernsehturm, welcher als Vorbild für sämtliche Fernsehtürme der Welt gilt, ist Degerloch ein Stadtbezirk am Südrand des Stuttgarter Kessels, der über 200 m höher als die Stuttgarter Innenstadt liegt. Der Stadtbezirk ist in die Stadtteile Degerloch (neu), Haigst, Tränke, Waldau und Hoffeld aufgeteilt. Ein herrlicher Panoramablick über Stuttgart ist garantiert, egal ob von der Weinsteige aus oder von der Aussichtsplattform des Fernsehturms. In unmittelbarer Nähe des Fernsehturms befinden sich die Sportanlagen auf der Waldau. Diese dürften vor allem durch das Gazi-Stadion, welches die Heimat der Stuttgarter Kickers, des VfB II und der Stuttgarter Scorpions (American Football) ist, bekannt sein. Über die Neue Weinsteige (B27) ist Degerloch mit der Innenstadt und der A8 verbunden. Mit den Stadtbahn-Linien U5, U6, U8 und U12 werden vier Haltestellen auf Degerlocher Gemarkung angefahren. Die Feinverteilung in Degerloch wird von sieben Buslinien übernommen. Die seit 1884 bestehende Zahnradbahn (Linie 10) verkehrt entlang der Alten Weinsteige und verbindet Degerloch mit dem Marienplatz im Stuttgarter Süden. Zwischen dem Waldfriedhof und dem Südheimer Platz in Heslach verkehrt eine Standseilbahn (Linie 20). Der Waldfriedhof, welcher kurz vor dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges errichtet wurde, ist ebenfalls sehenswert. Persönlichkeiten wie Theodor Heuss, Arnulf Klett und Paul Bonatz fanden hier ihre letzte Ruhestätte. Die Schullandschaft teilt sich in Degerloch in vier öffentliche sowie drei private Schulen auf.

© Adobe Stock / Manuel Schönfeld

05 Stuttgart-Feuerbach

Im Norden Stuttgarts liegt der Stadtbezirk Feuerbach. Mit seinen ca. 29.309 (Stand: 2015) Einwohnern ist er nicht nur eine reine Wohngegend, sondern auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Im Zentrum von Feuerbach findet man viele Geschäfte, Restaurants, Bars und Cafés. Über die Stadtteilgebiete verteilen sich Kultureinrichtungen wie Theater und Museen, Sporteinrichtungen wie eine Schwimmhalle und mehrere Sporthallen und Supermärkte. In Feuerbach hat man aber auch Zugang zu Naherholungsgebieten wie das Feuerbacher Tal und das Naturschutzgebiet Lemberg. Der Bezirk verfügt neben Grund-, Haupt- und Realschulen auch über zwei Gymnasien und vier beruflichen Schulen. Feuerbach ist angebunden an die Bundesstraßen B10, B27 und B295, über welche eine Verbindung zur A81 und zur A8 besteht. Feuerbach ist über die S-Bahn-Linien S4, S5, S6 und S60 sowie über die Stadtbahnlinien U6 und U13 zu erreichen.

06 Stuttgart-Hedelfingen

Von Stadtvillen an Weinbergen bis hin zur industriell geprägten Wohnlage nahe dem Neckar, hat dieser facettenreiche Stadtteil viele Möglichkeiten zu bieten. Hügelig gelegen schlängelt sich Hedelfingen die Seiten des Stuttgarter Kessels hinauf. Entlang der Hauptstraße drängen sich die Häuser aneinander, während sich bergauf schöne, ruhige Wohngegenden ziehen. Der Stadtbezirk Hedelfingen besteht aus den Teilen Lederberg, Rohracker, Hedelfingen und Hafen. Es führen mehrere Buslinien von Hedelfingen in die umliegenden Orte und Stadtteile, wie etwa die Linien 62, 65 und die 103 nach Esslingen. U-Bahnen vervollständigen die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: Es verkehren die U9 und die U13. Außerdem ist eine eigene Auffahrt zur B10 vorhanden. Hedelfingen bietet vor Ort alles, was man für das tägliche Leben benötigt. Neben Lebensmittel- und Metzgereifachgeschäften, Bäckern und einigen Gaststätten findet man hier auch Banken, Apotheken und verschiedene Ärzte. Hedelfingen hat eine eigene Grund- und Hauptschule, zu diversen weiterführenden Schulen in der Umgebung ist es allerdings auch nicht weit.

Rohracker ist die letzte noch vergleichsweise original erhaltene historische Weinberglage im Stadtbezirk Hedelfingen. Zusammen mit den Stadtteilen Hafen, Hedelfingen und Lederberg bildet Rohracker den südöstlichen Stadtbezirk Hedelfingen. Neben modernen Wohnsiedlungen wird das Ortsbild von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern im Ortszentrum um die Dorfkirche geprägt. Über die Ausfahrt Hedelfingen der B10, die Stadtbahn-Linien U9 und U13 (bis Hedelfingen) sowie über die Buslinie 62 ist Rohracker verkehrstechnisch gut angebunden. Kleinere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort, der größere Wocheneinkauf kann in den Nachbarorten Hedelfingen oder Wangen getätigt werden.

07 Stuttgart-Mitte

Der heutige Stadtbezirk Stuttgart-Mitte umfasst im Kern die im 10. Jahrhundert erstmals erwähnte Fläche „Stutengarten“. Er liegt in dem Stuttgarter Talkessel, der durch die angrenzenden, in Hanglage befindenden Bezirke gebildet wird. Den verkehrlichen Rahmen des Stadtbezirks bilden die breite Theodor-Heuss-Straße, die Konrad-Adenauer-Straße sowie die Hauptstätter Straße. Der Wiederaufbau nach der Zerstörung durch den Zweiten Weltkrieg erfolgte in den 50er und 60er Jahren. Die bekanntesten Bauwerke sind das 1946 wieder aufgebaute Alte Schloss und das Neue Schloss, welches 1958 wieder aufgebaut wurde. Der Mittelpunkt der gesamten Landeshauptstadt befindet sich ebenfalls in dessen Mitte: die Königstraße. Diese ist die längste verkehrsberuhigte Einkaufsmeile Europas und vertritt die meisten namhaften Kaufhäuser und Geschäfte. Am Rande der Königstraße befindet sich der Schlossplatz mit den Schlossgartenanlagen. Dieser gehört zu den schönsten innerstädtischen Grünanlagen Deutschlands. Weitere Highlights sind die Stiftskirche und das Zentrum der Württembergischen Reformation. Mit über 100.000 Arbeitsplätzen und 300.000 m² Verkaufsfläche in Einzelhandelsgeschäften liegt das wirtschaftliche, politische und kulturelle Zentrum von Baden-Württemberg in diesem Stadtbezirk. Heute wohnen im Zentrum ca. 23.000 Einwohner in vielfältig geprägten Wohnquartieren wie dem Bohnenviertel, dem Gerberviertel, dem Justiz-/Kernerviertel und den südöstlichen Halbhöhenlagen.

Blick auf Stuttgart-Mitte

08 Stuttgart-Möhringen

Der Stadtteil Möhringen vereint schöne Wohngegenden mit Industriegebieten sowie Einkaufs- und Erlebniszentren mit der Filderebene. Die zahlreichen niedergelassenen Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen bieten derzeit über 36.000 Arbeitsplätze. Möhringen liegt im Süden Stuttgarts, begrenzt von Plieningen, Vaihingen, Degerloch und der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Es ist unterteilt in Möhringen-Nord, -Ost, -Süd, -Mitte, Wallgraben-Ost und Sternhäule. Außerdem gehören noch die Stadtteile Fasanenhof und Sonnenberg zum Stadtbezirk. Mit über 30.000 Einwohnern zählt Möhringen zu den größten Außenstadtbezirken der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit mehreren Bus- und den U-Bahnlinien U3, U5, U6, U8 und U12 ist der Stadtteil mit den umliegenden Bezirken verbunden. Durch Möhringen führt die B27 (Tübingen-Stuttgart) und im Süden verläuft die A8 (München-Karlsruhe). Es sind verschiedene Ärzte und Apotheken vertreten. Außerdem befinden sich eine breit gefächerte Schullandschaft und ein Freibad in Möhringen. Das Markenzeichen Möhringens ist das SI-Zentrum mit Musicaltheater, Kinos, Schwabenquellen, Casino sowie Restaurants und Kneipen. An dieser Stelle wurde Stuttgarts größtes Freizeit- und Musicalprojekt realisiert, welches in Europa einmalig ist. Trotz dieses sehr vielfältigen und großen Spektrums, trifft man in Teilen des alten Ortskerns auch immer noch auf die dörfliche Idylle, die über die Jahrhunderte hinweg bewahrt wurde und den Reiz dieses Stadtbezirks ausmacht.

Aufgrund seiner hervorragenden Lage und seiner Innenstadtnähe gehört der Stadtteil **Sonnenberg** mit seinen ca. 3.500 Einwohnern, mit zu den beliebtesten und attraktivsten Wohnorten der Landeshauptstadt. Um 1900 war der Sonnenberg ein beliebtes Ausflugsziel für sonntägliche Spaziergänge Stuttgarter Bürger. Um die Entwicklung des Gebiets zu fördern, schlossen sich einige Bürger 1903 im Sonnenbergverein zusammen. Nach 1930 wurde das Gebiet weiter als Landhausgebiet erschlossen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Stadtbahn mit den Linien U5, U6, U8 und U12 sowie einem direkten Anschluss an die B 27 gegeben. Ein Hallenbad sowie Einkaufsmöglichkeiten runden die vorhandene Infrastruktur ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in Degerloch und Möhringen.

09 Stuttgart-Mühlhausen

Blick auf Stuttgart-Mühlhausen
© Volksbank Stuttgart eG, Foto: Jens Oswald

Direkt am Neckar befindet sich der nördlichste Stadtbezirk der Landeshauptstadt, Mühlhausen. Die zum Stadtbezirk gehörenden Stadtteile Freiberg, Mönchfeld und Mühlhausen liegen links vom Neckar, Hofen und Neugereut rechts. Mühlhausen selbst hat ca. 3.200 Einwohner, insgesamt verfügt der Stadtbezirk allerdings über ca. 26.000 Einwohner. An das öffentliche Verkehrsnetz ist Mühlhausen durch die Stadtbahnlinie U14, von Remseck-Neckargröningen nach Heslach über Stuttgart-Hauptbahnhof eingebunden. Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grund- und Hauptschule und Sportvereine sind vor Ort vorhanden.

Im Nordosten Stuttgarts liegt der Stadtteil **Freiberg**, welcher zum Stadtbezirk Mühlhausen gehört. Er geht übergangslos im Westen in Zazenhausen und im Osten in Mönchfeld über. Er liegt zwischen dem Neckartal und dem Feuerbachtal auf dem gleichnamigen Höhenrücken „Freiberg“. Freibergs südlicher Hang ist von Weinanbau dominiert und erstreckt sich entlang des Neckars. Der beliebte Max-Eyth-See mit seiner großzügigen Rasenfläche befindet sich direkt am gegenüberliegenden Ufer. Im Norden erstrecken sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen. Da Freiberg der erste Stadtteil war, in welchem ausschließlich der Bau von Flachdächern zugelassen wurde, entstand eine Mischung aus Einfamilien-, Reihen- und vor allem Hochhäusern. Geplant wurde die Siedlung vor allem für junge Familien mit Kindern. Die Verkehrs- und Versorgungslage ist gut. Die B 27 verläuft im Westen von Freiberg. Über den nahegelegenen Bahnhof Stuttgart-Zazenhausen ist der Stadtteil über den Regionalzug erreichbar. Die U-Bahn-Linie U7 verläuft von Freiberg über Zuffenhausen und den Hauptbahnhof bis nach Nellingen Ostfildern. Der Stadtteil verfügt über drei Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Sonderschule, eine Turn- und Versammlungshalle, eine Stadtbücherei, etliche Spielplätze sowie das Ladenzentrum Kaufpark Freiberg und ein weiteres, kleines Ladenzentrum. Zeit zum Entspannen – der Max-Eyth-See bietet in **Hofen** genügend Platz und Möglichkeiten sich an warmen und sonnigen Tagen draußen aufzuhalten. Im Norden wird Hofen vom Ufer des Neckars und vom Max-Eyth-See begrenzt, während im Süden die Wohnhäuser nahtlos in den Stadtteil Neugereut übergehen. Die Verkehrsanbindungen sind sowohl im Straßen- als auch im Nahverkehrsbereich gut. Hofen verfügt über eine Anbindung an die Stuttgarter Stadtbahn. Die Linie U14 verkehrt zwischen Hauptbahnhof und Hofen. Die Hauptverkehrsachse Hofens ist die L1100. Sie führt am Seeufer entlang und verläuft weiter stadteinwärts bis sie auf die B10 bzw. die B14 trifft, die wahlweise in die Stuttgarter Innenstadt oder in südlicher Richtung nach Esslingen führen.

Architektonisch von Plattenbauten dominiert, liegt **Neugereut** eingebunden zwischen Hofen im Norden und Steinhaldenfeld im Süden. Im Osten erstreckt sich eine Feldlandschaft, die den Blick in die Ferne freigibt. Der Neckar verläuft im Westen, auch der Max-Eyth-See liegt unweit des Neckarufers. Die kleineren Einfamilienhaussiedlungen nimmt man kaum wahr, obwohl diese durchaus einen positiven Beitrag zur sonst eher unscheinbaren Kulisse leisten. Das Bildungsangebot bietet alle Schulformen des dreigliedrigen Schulsystems. So sind eine reine Grundschule und eine Haupt- und Realschule mit angeschlossenem Gymnasium vorhanden. Die Linie U2 ermöglicht ein zügiges Erreichen der Stuttgarter Innenstadt und auch die Nahversorgungsangebote sind gut.

Blick auf Stuttgart-Neugereut
© Volksbank Stuttgart eG, Foto: Jens Oswald

10 Stuttgart-Münster

Im Nordosten von Stuttgart, direkt am Neckar, ist der Stadtbezirk Münster mit ca. 6.400 Einwohnern zu finden. An das öffentliche Verkehrsnetz ist Münster durch die Stadtbahnlinie U14, von Remseck-Neckargröningen nach Heslach über Stuttgart Hauptbahnhof, und mit der Buslinie 56, vom Nordbahnhof über Münster nach Bad Cannstatt fahrend, eingebunden. Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grund- und Hauptschule und Sportvereine sind vor Ort vorhanden.

11 Stuttgart-Nord

Im Stadtbezirk Stuttgart-Nord leben auf einer Fläche von 682 Hektar rund 26.500 Einwohner. Er umfasst von Südwesten her das Gebiet vom Hegelplatz über die Hegelstraße und den Herweg bis hin zum Kräherwald und Killesberg. Nordöstlich davon erstreckt sich das Bezirksgebiet vom Pragsattel entlang des Rosensteinparks bis zum Unteren Schlossplatz. Der Bezirk Stuttgart-Nord bietet eine gegensätzliche Lage, welche diesem einen eigenen Reiz verleiht. Im Talkessel liegen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie dichter bebaute, teilweise ältere Wohnsiedlungen. In den Hanglagen hingegen dominieren Einzelbebauungen und Gärten sowie der sich oben anschließende Höhenpark Killesberg. Zu den begehrtesten Wohngebieten in ganz Stuttgart, gehören die Gebiete um den Bismarckturm und auf dem Killesberg.

Nordbahnhofviertel:
Dieses Gebiet beginnt an der Stuttgart 21 Baustelle des Hauptbahnhofes und erstreckt sich über das Europaviertel und den Nordbahnhof bis hin zur Pragstraße und dem Löwentor.

Das Europaviertel verfügt über diverse Wohn- und Bürogebäude, die neue Stadtbibliothek, das Einkaufszentrum Milaneo sowie dem Wohn- und Hotelturm Cloud No. 7 mit dem Designhotel Jaz von Stiegenberger.

Höhenpark Killesberg
© Volksbank Stuttgart eG, Foto: Jens Oswald

12 Stuttgart-Obertürkheim

Im äußersten Osten Stuttgarts am rechten Neckarufer, in einem kleinen Tal am Fuße des Ailenbergs findet man den Stadtteil Obertürkheim. Er grenzt an die Stadtteile Mettingen, Hedelfingen am linken Neckarufer sowie Untertürkheim im Norden. Gemeinsam mit Uhlbach bildet er den Stadtbezirk Obertürkheim mit knapp 5.000 Einwohnern. Durch breite Gehwege und teilweise verkehrsberuhigte Zonen ist das Ortszentrum sehr fußgängerfreundlich gestaltet. Die Wohnhäuser sind meist zwei- oder dreistöckig. Darunter befinden sich viele Altbauten, manche Fachwerkhäuser und einige Häuser in exklusiver Hanglage nebst Weinreben. Die Infrastruktur ist insgesamt recht gut. Mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule gibt es vor Ort. Weiterführende Schulen müssen in benachbarten Stadtteilen aufgesucht werden.Über mehrere Brücken im Stadtteil kann man die gegenüber von Obertürkheim, am linken Neckarufer entlang führende Bundesstraße B10 (Karlsruhe - Stuttgart - Ulm) erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist günstig. Zum einen hält die S-Bahnlinie S1 (Herrenberg - Stuttgart - Plochingen), zum anderen wird der Stadtteil durch drei Buslinien (61, 62 und 65) angefahren.

Im Südosten von Stuttgart findet man den ca. 2.900 Einwohner großen Stadtteil **Uhlbach**, der zum Stadtbezirk Obertürkheim gehört. Uhlbach liegt am Südhang des Neckartals und ist ein eher ländlich geprägter Weinort unterhalb des Rotenbergs. Den Stadtteil zeichnen auch einige Weinlokale, Besen und Gaststätten aus. Nördlich von Uhlbach ist die Landschaft durch Weinhänge geprägt. Kindergarten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Es besteht eine Busverbindung zum Bahnhof nach Obertürkheim, von dem aus S-Bahn-Anschluss zur Stadtmitte von Stuttgart besteht.

Petruskirche, Obertürkheim

13 Stuttgart-Ost

Die Stadtteile Berg, Gablenberg, Gaisburg und Ostheim (alte Stadtteile) sowie Frauenkopf, Stöckach, Uhlandshöhe und Gänsheide (neuere Stadtteile) bilden gemeinsam den Stadtbezirk Stuttgart Ost. Ein beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt ist das Aussichtsrestaurant „Onkel Otto“ auf der Wangener Höhe, welches bei geselligem und rustikalem Ambiente zum Schnitzel essen einlädt. Stuttgart Ost hat vor allem im Bereich entlang der Gablenberger Hauptstraße einiges an Restaurants, Bistros und Bars zu bieten, hier ist für jeden etwas dabei. Wie Stuttgart generell, so verfügt auch der Stuttgarter Osten über ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die U-Bahnlinien U1, U4, U9 und U13 durchqueren den Osten Stuttgarts und verbinden den Stadtbezirk bestens mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtgebieten. Die Buslinien 42 und 45 verkehren zudem zwischen Ost und Schlossplatz/ Hauptbahnhof bzw. Ostendplatz und Gablenberg bis Buchwald. Im Bereich des Stuttgarter Ostens gibt es sechs Grund- und Hauptschulen, zwei Förderschulen, zwei Realschulen, fünf Gymnasien sowie zusätzlich ein Wirtschaftsgymnasium und die Freie Waldorfschule Uhlandshöhe. Darüber hinaus befinden sich mehrere Berufs- und Bildungsschulen im Stuttgarter Osten.

Direkt am Neckar, auf dem früheren Areal der Frauenklinik Berg, zu der auch ein Schwesternwohnheim gehörte, entstand in den Jahren 2004 bis 2006 ein neues Wohngebiet, das sogenannte **„Park Quartier“.** Auf dem 1,5 Hektar großen Gelände wurden insgesamt rund 200 Eigentumswohnungen, verteilt auf 16 Gebäude, gebaut. Im ersten Bauabschnitt wurden vier fünfgeschossige Gebäude entlang der Oberen Straße und der Karl-Schurz-Straße errichtet und ein Punkthaus mit sieben Geschossen an die Stelle des ehemaligen Schwesternwohnheims gesetzt. Verkehrsmäßig liegt Berg im Dreieck zwischen B10 und B14 und ist besonders durch seine Mineralquellen und den Mineralbädern Berg und Leuze sowie durch die Fernsehstudios und Sitz des Süddeutschen Rundfunks Stuttgart (SWR-Studio Berg) bekannt.
Aus der ursprünglich, ab 1891 errichteten Arbeitersiedlung Kolonie **Ostheim** wurde der gleichnamige Stadtteil Ostheim gegründet. Heute umfasst der Stadtteil aber auch später gebaute Siedlungen. Ostheim liegt zwischen den wesentlich älteren Stuttgarter Stadtteilen Berg, Gablenberg und Gaisburg, ist mit diesen aber inzwischen zu einer weitgehend geschlossenen Bebauung zusammengewachsen.

Ev. Kirche, Stuttgart-Ost

14 Stuttgart-Plieningen

Das vom Stadtzentrum rund 10 Kilometer entfernte Plieningen ist der südlichste Stadtbezirk von Stuttgart. Sehenswert ist in diesem Stadtbezirk vor allem die aus dem frühen 12. Jahrhundert stammende Martinskirche mit ihren zwölf Plastiken, die über das Dachgesims der Kirche verteilt sind. Erstmals wurde der Bezirk 1139 urkundlich erwähnt. Die Obere Mühle an der Körsch wurde 125 Jahre später erwähnt und gilt bis heute als ältester Gewerbebetrieb Stuttgarts. Der Stadtteilbezirk besteht aus den fünf Stadtteilen Plieningen, Asemwald, Chausseefeld, Hohenheim und Steckfeld. Der Stadtteil Hohenheim gilt heute als bekannter als Plieningen selbst. Die Landwirtschaftliche Schule wurde in Hohenheim im Jahre 1818 gegründet und bildet den Ursprung der heutigen Universität Hohenheim samt ihren Forschungseinrichtungen. Über zwei Landesstraßen ist Plieningen direkt an die A8 (Karlsruhe-München), die B27 (Stuttgart-Tübingen), den Flughafen und an die Messe angebunden. Den ÖPNV bedient die Stadtbahnlinie U3 von Plieningen über Möhringen nach Vaihingen. Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum sowie den umliegenden Stadtteilen vorhanden. Die vertretenen Schulstufen von Grundschule bis Gymnasium runden das breit gefächerte Angebot dieses Stadtbezirks ab.
Im Süden der Landeshauptstadt liegt der Stadtteil **Asemwald**, welcher zum Stadtbezirk Plieningen gehört. Asemwald besteht vorwiegend aus mehreren großen Wohnhochhäusern aus den 1960er Jahren, wie etwa dem Hannibal. Hierbei handelt es sich um drei fast baugleiche Wohnblocks mit bis zu 70 Metern Höhe und 23 Stockwerken, die Stuttgart schon von weitem ankündigen. Besonders hervorzuheben ist das Panorama-Schwimmbad im 20. Stock sowie das Höhenrestaurant „Bella Vista Sky“. Außerdem gehören zum Asemwald ein Ladenzentrum, ein Tennisplatz sowie ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten. Viele der etwa Bewohner von heute sind bereits Anfang der 1970er Jahre eingezogen.

15 Stuttgart-Sillenbuch

Eine Mischung aus Natur und zentraler Lage – zu beinahe einem Drittel besteht die Gemarkung Sillenbuch aus Wäldern und ist nur knapp 7 Kilometer vom Stuttgarter Zentrum entfernt. Der Stadtteil erfreut sich dadurch bei den Bewohnern sowie Besuchern aus der Innenstadt großer Beliebtheit. Der drittgrößte der Stuttgarter Filder-Stadtbezirke umfasst 7,45 km² mit rund 24.000 Einwohnern. Auf der Filderebene gelegen, gehören die Stadtteile Sillenbuch, Heumaden und Riedenberg zum Stadtbezirk Sillenbuch. Die Stadtbahnlinien U7, U8 und die U15 binden den Stadtbezirk in das VVS-Netz mit ein. Für den öffentlichen Nahverkehr innerorts ist durch die Buslinien 65, 66, 70, 131 und die Oldtimerlinie 23E ebenfalls gesorgt. Per Auto ist die Verkehrsanbindung gut, maßgeblich daran beteiligt ist die mittlere Filderhauptstraße, die durch den Wald und am Rande Sillenbuchs bis nahe bei der Autobahn A8 führt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Kirchheimer Straße oder am Sillenbucher Markt. Ein weitreichendes Angebot an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen machen diesen Teil Stuttgarts zu einer attraktiven potentiellen Heimat.
Das in reizvoller Umgebung gelegene Stuttgart-**Heumaden** liegt auf einem Höhenrücken am Nordrand der Filderebene und ist im Süden mit Riedenberg und Sillenbuch sowie im Norden mit dem Stadtteil Lederberg zusammengewachsen. Heumaden liegt verkehrsgünstig zwischen dem Zentrum Stuttgarts und dem Stuttgarter Flughafen (Luftlinie jeweils rund sechs Kilometer). Mit den Stadtbahnlinien U7, U8 und im Hauptverkehr zusätzlich die U15 sowie mit den Buslinien 65 und 131 ist Heumaden mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen. Alle Schulen sind vor Ort bzw. in Riedenberg vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in und um Heumaden (Sillenbucher Markt) zu finden.

Altes Rathaus, Sillenbuch (Heumaden)

16 Stuttgart-Stammheim

Stammheim ist der nördlichste Stadtbezirk von Stuttgart und liegt zwischen Zuffenhausen im Südosten, Kornwestheim im Norden und dem Langen Feld im Westen. In den vergangenen Jahren ist das einstige Bauerndorf dank großen Neubaugebieten mit überdurchschnittlich vielen Einfamilienhäusern rasch angewachsen. Stammheim bietet jungen Familien vielfältige Angebote für Kinder und Jugendliche sowie die Nähe zu den Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Der Stadtbezirk bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Ärzten, Sportverein etc. Auch ausgewogene Einkaufsmöglichkeiten sind in der Freihofstraße zu finden. Über die Bundesstraße B10 und B27 ist Stammheim gut zu erreichen. Die B10 bildet hier den Zubringer zu der Autobahn A81 (Heilbronn – Stuttgart), welche man in wenigen Minuten erreicht. An die öffentlichen Verkehrsmittel ist Stammheim mit den Buslinien 99, 412 und 508 sowie der Stadtbahnlinie U15 angebunden.

17 Stuttgart-Süd

Heslach lädt ein – die jährlich stattfindende Heslacher Hocketse ist das älteste Stuttgarter Straßenfest und seit 1973 ein Höhepunkt in jedem Jahr. Nicht nur zur Hocketse lohnt sich ein Besuch des Stuttgarter Südens, auch das sogenannte Teehaus und der Marmorsaal im Weißenburgpark auf der südlichen Anhöhe, ist definitiv einen Ausflug wert. Insgesamt verfügt der Stadtteil über drei Parkanlagen, von denen die Karlshöhe besonders hervorsticht und einen herrlichen Blick auf die Stuttgarter City freigibt. Der Stadtteil Heslach zählt zur Kernstadt des schwäbischen Wirtschaftszentrums, grenzt an den Innenstadtbereich und ist entsprechend mit guten Verkehrswegen ausgestattet. Der kontrastreiche Stadtbezirk Süd entstand 1956 in seiner heutigen Ausdehnung aus dem gleichnamigen Stadtteil Stuttgart-Süd einschließlich des seinerzeit nicht mehr abgegrenzten Wohnbezirks Heslach und dem Stadtteil Kaltental. Heute besteht der Stadtbezirk aus den sieben Stadtteilen Bopser, Lehen, Weinsteige, Karlshöhe, Heslach, Südheim und Kaltental. Durch den Bau des Heslacher Tunnels (Fertigstellung 1991) wurde ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs herausgenommen. Seit diesem Zeitpunkt entwickelt sich der gesamte Stuttgarter Süden zu einem sehr gefragten Stadtteil von Jung und Alt. Am Fuße eines hügeligen Geländes gelegen, liegt der Hauptteil der Bebauung im Tal, wobei sich Teile der Bebauung mit bürgerlichen Wohnhäusern mit reich geschmückten Fassaden und Villen die Hänge hoch entwickeln. Vier- bis fünfstöckige Wohnblöcke reihen sich an den Straßenzügen entlang und beeindrucken stellenweise durch gut erhaltene Altbaufassaden. Der Stadtbezirk Süd ist ein durchweg lebendiger Stadtteil mit guter Verkehrsinfrastruktur, vielen Einkaufsmöglichkeiten und einer gesunden sozialen Mischung. Darunter befinden sich Gastronomie unterschiedlichster Küchen sowie Bars und Cafés. Auch der kulturelle Bereich kommt mit Galerien, Museen und zwei Theatern nicht zu kurz.
In bevorzugter Hanglage, südlich der Stuttgarter Innenstadt ist der Stadtteil **Bopser**, welcher zum Stadtbezirk Stuttgart-Süd gehört, zu finden. Eine gute Anbindung ins Zentrum sowie zum Flughafen, Einkaufsmöglichkeiten am Olgaeck und in der gesamten Innenstadt sind lediglich einige Aspekte der bevorzugten Halbhöhen-Wohnlage. Außerdem bietet die Nähe zum Wald einen hohen Freizeitwert.

Teehaus, Bopser

18 Stuttgart-Untertürkheim

Der wohl kontrastreichste Stadtteil der Landeshauptstadt – liegt am südöstlichen Stadtrand mit einer eigenwilligen Mischung aus Automobilfabrik, Industrieromantik, Tradition und Natur. Eine gewisse Bekanntheit hat er als Sitz der Daimler AG, er ist aber auch ein beliebtes Wohngebiet am Rande der Landeshauptstadt mit teilweise idyllischen Wohnlagen und einem traditionellen Weinanbaugebiet. Es grenzt im Nordosten an Luginsland, im Osten an Rotenberg und Uhlbach, in südlicher Richtung an Obertürkheim, im Westen an den Neckar und im Nordwesten an Bad Cannstatt. Untertürkheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten finden sich praktisch allerorts, die Mehrheit der Geschäfte ist in der Fußgängerzone rund um den Bahnhof Untertürkheim in Nähe des Neckarufers angesiedelt. Zahlreiche Kindergärten sowie alle Schulzweige sind hier ebenfalls zu finden. Nördlich an der Siedlung Untertürkheim vorbei und durch das Daimler Areal hindurch führt die B14, die auf dem gegenüberliegenden Neckarufer in die Uferstraße (B10) mündet. Im Stadtteil gibt es zwei größere Bahnhöfe, hier verkehren u. a. die S-Bahnlinie 1, die Regionalbahn RB 11 sowie die U-Bahnlinien U4 und U13. Die Buslinien 60 und 61 sorgen für weitere Verbindungen.

19 Stuttgart-Vaihingen

Eine Stadt in der Landeshauptstadt – der flächengrößte Bezirk Stuttgarts, im Südwesten auf der Filderebene gelegen, gehört mit seinen ca. 43.700 Einwohnern zu einem der gefragtesten Wohn-, Arbeits- und Bildungsgebieten der Stadt. Im Zentrum Vaihingens sind alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie alle Zweige unseres Schulsystems vorhanden (Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasien, Förder- und Privatschulen). Vaihingen ist heute der Bildungsstadtbezirk innerhalb der Landeshauptstadt, was sich auch sehr gut auf die Arbeitsplatzsituation auswirkt.Aus der Zeit um 1100 stammt die erste Erwähnung Vaihingens. Es war damals noch im Besitz des Grafen von Calw. Die Stuttgarter Stadtteile Büsnau, Dachswald, Heerstraße, Höhenrand, Lauchäcker, Österfeld, Pfaffenwald, Rosental, Vaihingen-Mitte und Wallgraben-West, Rohr und Dürrlewang bilden seit Juni 2007 den Stadtbezirk Vaihingen. Vaihingen verfügt über sehr gute Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn-Linien S1, S2, S3 und S11 sowie die Gäubahn), an die überörtlichen Straßen (Autobahnkreuz Stuttgart A8 und A81) und an den Flughafen. Der Bahnhof Vaihingen ist außerdem der Endpunkt mehrerer Stadtbahn- (U1, U3, U8) so

Vaihinger Markt, Vaihingen

wie innerstädtischer und Überland-Buslinien. In Vaihingen befinden sich Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete sowie ein Teil des Campus der Universität Stuttgart (Natur-, Ingenieur- und Sportwissenschaften). Der Wandel vom Gewerbe- und Industriestandort zum Dienstleistungsstandort ist die offenkundigste Veränderung in den letzten Jahren.

Von viel Wald umgeben und auf der Höhe gelegen, gehört der Stadtteil **Büsnau** gemeinsam mit Rohr zu Stuttgart-Vaihingen, einem der größten und äußersten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Nach Osten grenzt Büsnau an den Pfaffenwald (zunächst der Wald, dahinter der Uni-Campus). Die Steinbachschule, Grund- und Werkrealschule, liegt direkt am Büsnauer Platz, an dem auch die Buslinien ihren Haltepunkt haben. Südlich davon befindet sich das Gelände des Max-Planck-Instituts. Dinge für den tägl. Bedarf sind über einen Bonusmarkt (Eröffnung 2013) abgedeckt. Büsnau ist über drei Buslinien (81, 84, 92) mit der S-Bahn-Haltestelle in Rohr, an der die Linien S1, S2 und S3 halten, angeschlossen. Bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof benötigt die S-Bahn von dort ca. 17 Minuten Fahrzeit, zum Flughafen und damit auch zur Landesmesse sind es 10 Minuten. Büsnau wird von der Magstadter Straße durchquert, die vom Schattengrund (Glemstal) nach Magstadt/Sindelfingen führt.

Der Stadtteil **Dürrlewang** entstand 1957 auf der Gemarkung Rohr und teilweise auch auf der Gemarkung Möhringen, der nach Abschluss der Bebauung Mitte der 1960er Jahre zum Stadtteil des Stadtbezirks Vaihingen erklärt wurde. Seit Mai 2016 endet die vom Hallschlag kommende Stadtbahn (U12) in Dürrlewang.

Mit nahezu nur Wohngebieten, die einen ruhigen und gemütlichen Eindruck machen, entzückt der Stadtteil **Rohr**, welcher gemeinsam mit Büsnau zum Stadtbezirk Vaihingen gehört. Das Hegel-Gymnasium, die Pestalozzischule (Grund- und Hauptschule) und die Albert-Schweitzer-Schule der Paulinenpflege befinden sich in Rohr. Außerdem ist ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit den Schwerpunkten Lernen und emotionale und soziale Entwicklung vorhanden. Über eine eigene S-Bahn-Haltestelle, an der die Linien S1, S2 und S3 ungefähr alle zehn Minuten halten, ist Rohr sehr gut erreichbar. Zudem verkehren die Buslinien 81, 82 und 86 innerhalb von Rohr. Bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof benötigt man von der S-Bahn-Haltestelle Rohr 17 Minuten Fahrzeit, zum Flughafen und damit auch zur Landesmesse sind es lediglich zehn Minuten.

Rohrer Park, Vaihingen-Rohr

20 Stuttgart-Wangen

Umgeben von den Stadtteilen Hedelfingen, Untertürkheim, Bad Cannstatt und Stuttgart-Ost, ist der Stadtteil Wangen am linken Ufer des Neckars angesiedelt. Sehenswert sind vor allem die Michaelskirche, welche zu den ältesten Kirchen in Stuttgart gehört sowie die mittwochs zum Wochenmarkt geöffnete Kelter aus dem Jahre 1713. Außerdem gehört der nordöstliche Teil des Stuttgarter Hafens zu Wangen.

Bei der Einteilung der Stadt Stuttgart in Stadtbezirke im Jahre 1956 wurde Wangen zu einem eigenständigen Stadtbezirk erklärt. Bis heute besteht der Stadtbezirk aus nur einem Stadtteil (Wangen). Wangen ist gut über die B10 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm) und innerstädtisch gut mit den Stadtbahnlinien U9 und U13 zu erreichen.

21 Stuttgart-Weilimdorf

Der Stadtbezirk Weilimdorf liegt mit seinen ca. 32.000 Einwohnern im Nordwesten von Stuttgart. Aufgrund der vielen Wald- und Ackerflächen ist er eine „Stadt im Grünen". Weilimdorf hat noch einige landwirtschaftliche Betriebe aber auch ein großräumiges Industrie- und Dienstleistungsgebiet mit Niederlassungen großer Firmen im Nordwesten. Das Industriegebiet hat eine eigene S-Bahn-Haltestelle mit den Bahnen S6 und S60. Der Bezirk selbst hat Anschluss an die Stadtbahnen U6 und U16 und ist somit ca. 20 Minuten von Stuttgarts Stadtmitte entfernt.

Über die B295 gelangt man in wenigen Minuten auf die A81 (Heilbronn – Stuttgart). In der Nähe liegt auch das Dreieck Leonberg, wo die A81 mit der A8 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm – München) zusammentrifft. Insgesamt verfügt Weilimdorf über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien. Freizeit-/Sportmöglichkeiten sind ebenfalls gegeben. Auch Einkaufsmöglichkeiten mit vielen Einzelhandelsgeschäften und einem Wochenmarkt sind geboten.

Löwen-Markt, Weilimdorf

22 Stuttgart-West

Der größte Innenstadtbezirk ist der Stuttgarter-Westen. Er liegt im westlichen Teil des Stuttgarter Talkessels. Im Süden ist der Stadtbezirk eingegrenzt durch den Bergrücken des Hasenberges und dessen Verlängerung, die Karlshöhe, sowie im Norden durch den Kamm des Kräherwaldes. Lange Zeit war der Westen von Äckern, Wiesen und Weinbergen geprägt. Auch heute gehören dem Bezirk umfangreiche Waldgebiete wie dem Kräherwald, Rot- und Schwarzwildpark und Solitude. Zu einer begehrten Sehenswürdigkeit des Stuttgarter-Westen gehört neben dem Bärenschlössle auch das Schloss Solitude. Dieses wurde von Herzog Carl Eugen von Württemberg erbaut und beeindruckt mit seinen Prunkräumen, dem kleinen Museum und Nebengebäuden, in welchen die Akademie Schloss Solitude untergebracht ist. Die Höhenlagen um den Kräherwald gehören zu den bevorzugten Lagen für citynahes Wohnen. Bis heute ist der Westen eines der am dichtesten besiedelten Wohngebiete Deutschlands. Der Bezirk bietet ein reiches Angebot an Fachgeschäften, unterschiedlichen Gastronomie und Kulturen. In ca. 10 Fahrminuten ist das Stuttgarter Zentrum mit dem PKW erreichbar. Mit der S-Bahn-Haltestelle „Schwabstraße" und der U-Bahn-Linien U2, U4, U29 und U34 ist der Bezirk neben weiteren Buslinien sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

23 Stuttgart-Zuffenhausen

Zuffenhausen liegt mit seinen elf Stadtteilen im Norden der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Stadtteil ist umgeben von den Stadtbezirken Weilimdorf, Feuerbach, Stammheim, Mühlhausen und der Stadt Kornwestheim im Norden. Nach dem Rückschlag des ersten Weltkrieges wurde Zuffenhausen, als selbstständige Stadt, im April 1931 nach Stuttgart eingemeindet. In der Nachkriegszeit des zweiten Weltkrieges wuchs Zuffenhausen stetig an, das Bezirksrathaus wurde neu erbaut, Schulanlagen wurden erstellt und ein Stadtbad sowie eine Sportanlage errichtet. Im Laufe der Jahre wurde der früher landwirtschaftlich orientierte Ort zu einem Industriestandort mit gesamtstädtischer Bedeutung. Namhafte Firmen, allen voran der Hauptsitz der Porsche AG, haben hier ihre Werke. Mit seinen 38.086 Einwohnern (Stand 2016) hat der Bezirk eine Fläche von 1.200 Hektar. Zuffenhausen liegt an den Bundesstraßen B10 (Karlsruhe-Stuttgart-Ulm) und B27 (Heilbronn-Stuttgart-Tübingen), außerdem besteht über die B10 eine Verbindung zur A81 (Würzburg-Heilbronn-Stuttgart-Singen). Der Stadtbezirk wird von den S-Bahn-Linien S4, S5, S6, S60, den Stadtbahnlinien U7, U15 sowie einigen Buslinien erschlossen.
Zwischen Korntal-Münchingen und Zuffenhausen liegt der nördliche Vorort **Neuwirtshaus**, welcher aus einer Wohnsiedlung, die in den 1930er Jahren entstand, besteht. Die Häuser wurden auf großen Grundstücken der Stadt Stuttgart auf Erbpachtbasis gegründet. Oft können die Grundstücke bei Ablauf der Grundstücks-Erbpachtverträge von den jeweiligen Erbpachtnehmern erworben werden. Aufgrund der großen Grundstücke sind bei den Häusern häufig noch An- bzw. Ausbaureserven vorhanden. In Korntal und Zuffenhausen sind die nächsten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. In fußläufig erreichbarer Nähe befindet sich die Anbindung zu S-Bahn und Bus. In einigen hundert Metern ist auch die Anschlussstelle zu den Autobahnen A8 und A81 vorhanden.

31 Ditzingen

Die Große Kreisstadt Ditzingen mit ihren ca. 25.000 Einwohnern gehört zum Landkreis Ludwigsburg und zeichnet sich durch Tradition und Moderne sowie durch städtischen Flair und landwirtschaftliche Reize aus. Es grenzt nordwestlich an die Außenbezirke Stuttgarts und zählt zum erweiterten Wirtschaftsraum der Landeshauptstadt. Früher geprägt durch Landwirtschaft hat sich Ditzingen zu einem attraktiven Standort für Handel, Gewerbe und mittelständische Industrie entwickelt. Von bescheidenem Reichtum des Strohgäudorfs zeugt das Alte Rathaus, welches heute als Stadtmuseum genutzt wird sowie das „Dreigiebelhaus“ (die heutige Stadtbibliothek). Ditzingen ist über die Anschlussstelle der A81 Stuttgart-Feuerbach zu erreichen. Die Bundesstraße 295 ist die wichtigste Verkehrsstraße, führt mitten durch das Stadtgebiet und stellt eine Verbindung nach Stuttgart-Feuerbach dar. Mit der S-Bahn (S 6) verfügt Ditzingen über eine direkte Anbindung an das Stuttgarter Zentrum. Alle Wohngebiete werden von Buslinien bedient, die auch ins nähere Umland fahren. Das Bildungs- und Betreuungsangebot erstreckt sich auf drei Grundschulen, zwei Hauptschulen, zwei Realschulen, ein Gymnasium und mehrere Kindergärten, die sich über das Stadtgebiet verteilen.

Rathausplatz, Ditzingen

32 Gerlingen

Umgeben von Wäldern und Streuobstwiesen ist Gerlingen die südlichste Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg und liegt nordwestlich von Stuttgart. Sie grenzt an Ditzingen, den Stuttgarter Stadtbezirk Weilimdorf und Leonberg. Die Innenstadt Gerlingens wurde bereits mehrfach für ihre Kundenfreundlichkeit ausgezeichnet. Die liebevoll gepflegten Stadtanlagen mit ihrem vielfältigen Geschäftsleben, laden zum Einkaufen und Verweilen ein. Insgesamt verfügt Gerlingen über eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufmöglichkeiten, derzeit fünf Kindergärten und einem guten Angebot aller Schulstufen von Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, Realschule und Gymnasium.Durch die A81 (Ausfahrt 18 Stuttgart-Feuerbach, drei Kilometer bis Gerlingen) ist Gerlingen an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadtbahnlinie (U6) verknüpft Gerlingen mit dem Stuttgarter Nahverkehrsnetz.

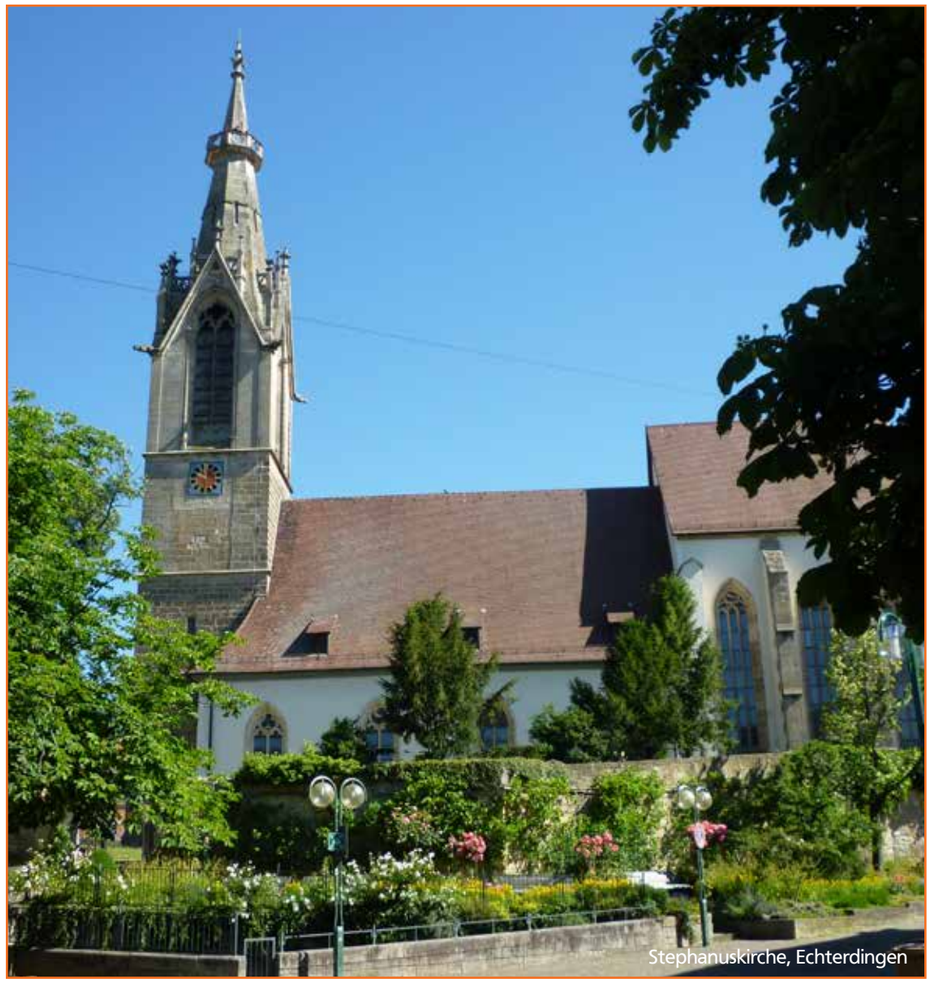
Stadtmuseum, Gerlingen

33 Korntal

Ideal zum Leben, Wohnen und Arbeiten – Korntal-Münchingen ist eine halbe Autostunde von Stuttgart entfernt und eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und Wäldern. 1975 wuchsen die drei Stadtteile Korntal, Münchingen und Kallenberg zu einer Stadt zusammen. Die geringen Höhenunterschiede in der Region laden Sportbegeisterte zu leichten Wanderungen oder Radtouren ein. Korntal-Münchingen grenzt im Osten an die Stuttgarter Stadtteile Neuwirtshaus und Stammheim sowie an Weilimdorf im Süden. Die beiden großen Stadtteile Korntal und Münchingen können auf Einkaufszonen zurückgreifen, welche die Einwohner mit einem ausreichenden Warenangebot versorgen. Korntal ist modern und städtisch und hat eine Vielzahl sozialer Einrichtungen und Schulen. Der Ort hat sich trotz harmonischer Ergänzung mit attraktiven Neubauten seinen ursprünglichen Charakter bewahrt. Münchingen kann auf eine lange Tradition als bedeutendes Bauerndorf zurückblicken und wird noch heute liebevoll als „Perle des Strohgäus“ bezeichnet. Auch dieser Stadtteil ist eine beliebte Wohngemeinde mit eigener Lebensqualität. Ebenso wie Kallenberg zieht Münchingen eine Vielzahl von Betrieben und Unternehmen an, die das gute Flächenangebot und die verkehrsgünstige Lage für sich nutzen und für Arbeitsplätze sorgen. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien und zwei Bahnhöfen in Korntal-Münchingen vertreten. Während die Buslinien das nähere Umland bedienen, stellt die S-Bahnlinie (S6) eine Verbindung ins Stuttgarter Stadtgebiet her. Korntal-Münchingen liegt an der B10 und stellt eine Verbindung zur A81 und auch zur B27 her, die wiederum ins Stuttgarter Zentrum führt. Fünf Schulen mit allen Bildungsstufen sind vorhanden und werden von einer Förderschule ergänzt. Insgesamt zwölf Kindergärten mit Nachmittagsbetreuung übernehmen die Betreuung von Kleinkindern.

34 Leinfelden-Echterdingen

Bekannt ist Leinfelden-Echterdingen, mit seinen ca. 40.000 Einwohnern, als Heimat des „Filderkrauts“ mit dem entsprechenden Filderkrautfest. Im Jahre 1975 schlossen sich die Gemeinden Leinfelden, Echterdingen, Musberg und Stetten zur heutigen Stadt Leinfelden-Echterdingen zusammen. Zum „Mittleren Neckarraum“ gehörend ist Leinfelden-Echterdingen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Waldgebiete, welche zwei Drittel der Gemarkung einnehmen, eine grüne und ländliche Alternative zur Großstadt. Diese idyllische Lage bietet sich für das Familienwohnen regelrecht an. Neben Buslinien verfügt Leinfelden-Echterdingen über einen S-Bahnanschluss (S2 und S3), der den Flughafen mit Stuttgart verbindet. Das Straßennetz ist mit der B27 und mehreren Anschlüssen an die A8 gut ausgebaut. Leinfelden-Echterdingen ist sowohl Messe- als auch Flughafenstadt. Der Flughafen Stuttgart befindet sich östlich des Stadtteils Echterdingen. Die Terminals des Flughafens liegen auf der Gemarkung Leinfelden-Echterdingen, genauso wie die Stuttgarter Messehallen. Unternehmen unterschiedlichster Branchen, teils mit internationaler Bedeutung, prägen die Wirtschaftsstruktur und bieten mehr als 32.000 Arbeitsplätze. Leinfelden-Echterdingen hat zwei Gymnasien, eine Realschule und drei Grund- und Hauptschulen. Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind im jeweiligen Stadtteilzentrum vorhanden.



Stephanuskirche, Echterdingen

R+V

R+V-WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Mehr, als Du erwartest:
Weil das Eigenheim
ein sicheres Fundament
braucht.

Sie investieren viel Zeit, Liebe und Geld in die eigenen vier Wände. Setzen Sie bei der Absicherung darum nicht auf 08/15, sondern auf die R+V-Wohngebäudeversicherung: So individuell wie Ihr Zuhause.

www.rundv.de/Wohngebaeude

Du bist nicht allein.

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Mein Lieblingsort:
Mein Zuhause.

Morgen
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Abenteuer erleben in den eigenen vier Wänden –
Ihr Immobilienmakler an Rems und Neckar.

Volksbank Stuttgart
Immobilien

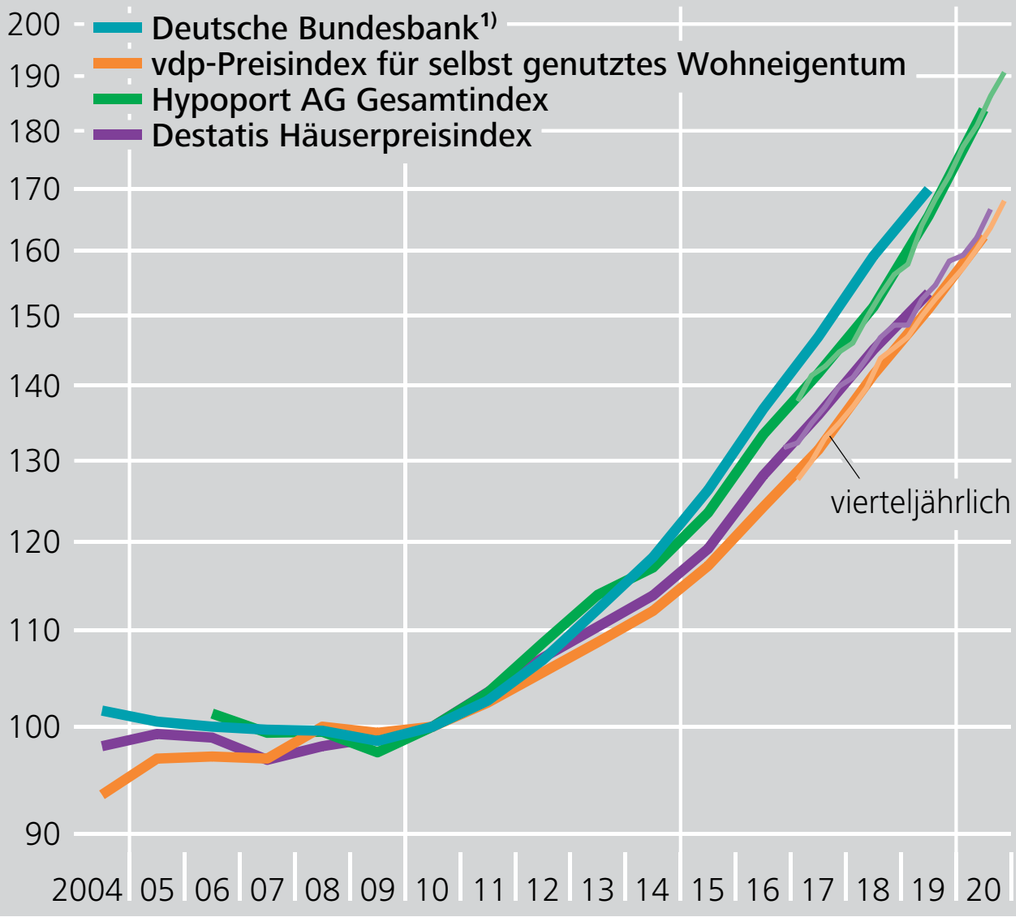
© skynesher / iStock

Immobilienpreise trotzen Corona

Seit mehr als einem Jahrzehnt steigen die Preise für Immobilien in Deutschland unaufhaltsam und schon seit einiger Zeit wird debattiert, ob das mittlerweile erreichte Preisniveau nachhaltig ist. Oder ob sich inzwischen eine Preisblase gebildet hat, die früher oder später platzen wird. Die Preistreiber sind allesamt bekannt: Niedrige Zinsen, eine gute Wirtschaftsentwicklung mit steigenden verfügbaren Einkommen, knapper Wohnraum insbesondere in Städten aufgrund von Zuwanderung und eine anhaltende Wanderungsbewegung vom Land und von strukturschwachen Gebieten in die Städte.

Preise für Wohnimmobilien in Deutschland

2010 = 100, log. Maßstab



1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG.

Deutsche Bundesbank

Der Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland im März 2020 hat dem Immobilienmarkt einen Schock versetzt – der allerdings keine nachhaltige Wirkung hatte oder gar eine Trendumkehr eingeläutet hat. Zwar fielen die Preise im März 2020, vor allem aber ging die Zahl der Transaktionen massiv zurück, da durch den Lockdown Besichtigungstermine nicht mehr stattfinden konnten und auch die Notartermine unter Einschränkungen stattfinden mussten.

Diese kurze Phase der Unsicherheit wurde aber relativ schnell überwunden und in Folge stiegen die Preise und die Transaktionen wieder an. Noch mehr: Homeoffice und Homeschooling nährte bei vielen Bürgern den Wunsch nach einem abgeschlossenen Arbeitszimmer und mehr Wohnfläche, so dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen und insbesondere nach Eigenheimen noch größer wurde. Wenn die Menschen durch Lockdown, Kontaktbeschränkungen und Homeoffice mehr Zeit zuhause verbringen, wächst der Stellenwert einer schönen Wohnung.

So stellt eine Analyse der Bundesbank fest, es gebe Anzeichen dafür, dass „die markanten Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten während der Coronavirus-Pandemie etwas zunahmen." Und: „Aktuellen Schätzergebnissen zufolge lagen die Preise in den Städten nach wie vor zwischen 15 Prozent und 30 Prozent über dem Wert, der durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist."

Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erhöhten sich die Preise für Wohneigentum in 2020 um 7,5 Prozent. Im Jahr 2019 lag die Zunahme bei 6,75 Prozent. Nach Angaben des Hamburger Forschungsinstituts F+B haben sich Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Zeitraum 2016-2020 um fast 38 Prozent verteuert. Damit stiegen die Preise für Eigenheime in diesem Zeitraum stärker als die für Eigentumswohnungen, die um 32 Prozent zulegten.

Wenn die Entwicklung der Kaufpreise und Mieten miteinander verglichen wird, fällt auf, dass in den vergangenen zehn Jahren in Deutschland die Kaufpreise für Eigentumswohnungen durchgängig etwa doppelt so schnell gestiegen sind wie die Mieten. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in Stuttgart wider. Während die Wohnungsmieten im Zeitraum 2010 bis 2020 um rund 70 Prozent gestiegen sind, legten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 130 Prozent zu. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte weist nur München einen noch höheren Preisanstieg auf.

(Quelle: DZ Bank, bulwiengesa)

Immobilie erfolgreich verkauft - und was nun?

Immobilie verkauft, alle Formalitäten erledigt, ein stattliches Guthaben auf dem Konto. Erstmal durchatmen und sich über das Erreichte freuen. Doch dann taucht bald die Frage auf, was mit dem Verkaufserlös zu tun ist. Viele Verkäufer haben bereits konkrete Pläne: Eine neue Immobilie finanzieren oder den Nachwuchs unterstützen. Doch gerade, wenn die Immobilie als Kapitalanlage gedient hat oder mittlerweile zu groß und unpraktisch für das Wohnen im Alter geworden ist, stehen Verkäufer vor der Entscheidung, was tun, wenn es auf dem Konto keine Zinsen mehr gibt.
Diese Frage stellen wir **Maximilian Drobac**, Bereichsleiter Private Banking der Volksbank Stuttgart, der sich tagtäglich mit dieser Frage auseinandersetzt.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Herr Drobac, lohnt es sich überhaupt noch, sein Geld zu sparen, wenn es keine Zinsen mehr gibt?
Maximilian Drobac: Auch in diesen Zeiten ist Sparen die Grundlage für eine Vermögensbildung. Ob das vorhandene Vermögen ausreicht, muss jeder für sich selbst beantworten. Was aus meiner Sicht aber unklug ist, ist mit dem Vermögen nichts zu machen.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Wie meinen Sie das?
Maximilian Drobac: Jedes Vermögen – auch wenn es noch so klein ist – bedeutet ein gewisses Maß an Verantwortung. Wenn nun jemand sein Vermögen für Konsum ausgibt, dann unterstützt er auf diese Weise die Wirtschaft, sorgt für Beschäftigung und lässt andere direkt und indirekt profitieren. Wenn jemand in Sachwerte wie Immobilien investiert, sorgt er für Wohnraum oder auch für ein florierendes Handwerk. Und wenn jemand in Aktien investiert, unterstützt er ebenfalls Unternehmen, einen volkswirtschaftlichen Beitrag zu leisten, der indirekt auch vielen Menschen zugutekommt. In den beiden letzten Fällen tut er auch noch was Gutes für sich und seine Angehörige, er vermehrt sein Vermögen über die Zeit. Wenn das Geld aber nur auf dem Konto ist, vernichtet er Vermögen. Denn die Inflation reduziert den Wert über die Zeit. Das Geld kann in dieser Phase nicht „arbeiten" und damit keinen volkswirtschaftlichen Nutzen stiften. Nutzen stiften kann Geld aus meiner Sicht nur, wenn es volkswirtschaftlich sinnvoll investiert wird. Jede gemeinnützige Spende ist volkswirtschaftlich und natürlich altruistisch sinnvoller. Denn die Spenden nützen vielen Menschen direkt oder indirekt. Als genossenschaftliche Bank haben wir eine lange Tradition mit Geld verantwortungsvoll umzugehen und unsere Mitglieder bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Unsere Verantwortung für Geld ist in unserem genetischen Code verankert.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Was schlagen Sie also vor?
Maximilian Drobac: Geld bedeutet Verantwortung – für sich selbst, für seine Familie oder seine Angehörigen, für die Gesellschaft, für die Volkswirtschaft. Jeder hat vermutlich individuelle Ziele, Planungen, Interessen, Vorlieben. Wenn man das für sich geklärt hat, dann ist man auf jeden Fall einen Schritt weiter. Und dann sollte man sich am besten mit einer Beraterin oder einem Berater seines Vertrauens zusammensetzen und die Realisierung besprechen.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Könnten Sie etwas konkreter werden?
Maximilian Drobac: Die wichtigste Frage ist, wann soll das Geld wie verfügbar sein. Wenn man einen langfristigen Horizont hat, also mehr als fünf oder sieben Jahre, hat man die größte Auswahl an Anlagemöglichkeiten. Die zweite Frage ist, mit welchen Themen man sich anfreunden möchte: Immobilien, Aktien, Fonds, Anleihen etc.. Insbesondere bei Wertpapieren gibt es sehr viele unterschiedliche Strategien, die eine Beraterin oder ein Berater erläutern sollte. Jeder hat auf Grund seiner Ausbildung, seiner Erfahrungen oder seines beruflichen Hintergrunds eine Meinung zu Märkten und Entwicklungen. Dies muss man sich im Gespräch mit seiner Beraterin oder seinem Berater bewusst machen. Auf dieser Basis kann man dann eine Strategie entwickeln, wie man investieren möchte. Je nach Alter sollte man dann auch überlegen, wem man sein Vermögen wann und wie übertragen möchte. Typischerweise werden diese Übertragungen an Kinder und Enkel vorgenommen. Aber auch Verwandte, Freunde, eine gemeinnützige Einrichtung oder eine Stiftung kommen in Frage. Diese Fragestellungen bergen dann auch noch steuerliche und juristische Anforderungen. Auch dies sollte man bewusst im Gespräch mit seinem Berater thematisieren.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Das hört sich alles sehr kompliziert an! Schreckt das nicht viele ab, etwas zu tun?
Maximilian Drobac: Natürlich sind solche Fragen nicht einfach. Umso wichtiger ist es, dass man sich damit beschäftigt und einen Partner hat, mit dem man das diskutieren kann. Ich empfehle natürlich eine Beraterin oder einen Berater bei uns in der Volksbank Stuttgart. Unabhängig davon, sollte sich jeder auch regelmäßig informieren, Nachrichten lesen und sich mit wirtschaftlichen Themen auseinandersetzen. Das gibt Sicherheit bei der Entscheidungsfindung.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Gibt es denn noch einen einfachen Rat für die Geldanlage von Ihnen? Neben dem Rat, dass Nichtstun das größte Risiko birgt?
Maximilian Drobac: Wichtig ist, nicht alles auf eine Karte zu setzen. Geld anlegen sollte kein Glücksspiel sein. Am sinnvollsten ist es, sein Vermögen aufzuteilen, zu strukturieren und die ganze Bandbreite auszuschöpfen: unterschiedliche Anlagemöglichkeiten mit unterschiedlichen Strategien. Selbst in der Vermögensverwaltung, die in ihrem Ansatz schon sehr diversifiziert ist, sagen wir, es macht Sinn, unterschiedliche Strategien zu nutzen. Also: nicht „alle Eier in einen Korb".

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Wir haben nur über die Wiederanlage aus einem Immobilienverkauf gesprochen, also eher einem größeren Vermögen. Wie kann man kleinere Beträge sinnvoll anlegen?
Maximilian Drobac: Hier gilt die gleiche Logik: Durch das regelmäßige Investieren nutzt man Kursschwankungen hervorragend aus und übt sein Konsumverhalten so ein, dass ein Vermögensaufbau möglich wird.

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH: Gibt es denn auch die Möglichkeit, nicht nur auf positive Kurse zu setzen?
Maximilian Drobac: Erfahrene Aktien- oder Aktienfondssparer wissen, die Dividende ist der „neue Zins". Es gibt verschiedene Strategien, durch breit gestreute Investitionen in Sachwerte von regelmäßigen Ausschüttungen zu profitieren. Auch mit Anleiheprodukten können regelmäßige Zinseinnahmen erzielt werden. Daneben gibt es auch interessante Versicherungslösungen. Und zu guter Letzt sind auch Immobilien unter gewissen Voraussetzung bewährte Kapitalanlagemöglichkeiten. Dazu bieten wir auch maßgeschneiderte Baufinanzierungslösungen. Es gibt viele Möglichkeiten, das Geld arbeiten zu lassen. Das Wichtigste ist, die eigenen Prioritäten zu kennen. Die weiteren Schritte bauen dann darauf auf.

Gleiches (Makler-)Recht für alle

Die Maklercourtage war viele Jahre ein Anlass für Meinungsdifferenzen. Wer soll die Arbeit des Maklers entlohnen? Der Verkäufer, der den Makler beauftragt hat, oder die Käufer, die von den Leistungen des Maklers wie Exposé-Erstellung, Prüfung der Verkaufsangaben, Vermarktung etc. profitieren. Dieser Streit gehört seit dem 23.12.2020 der Vergangenheit an. Denn seit diesem Datum gelten einheitliche Regelungen im gesamten Gebiet der Bundesrepublik Deutschland. Im Wesentlichen regelt das Gesetz, dass die Maklercourtage bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu gleichen Teilen auf den Käufer und Verkäufer aufgeteilt wird.

© Adobe Stock / goodluz

Die wichtigsten Regelungen sind:

- Die gesamten Maklerkosten dürfen nicht mehr einseitig dem Käufer aufgebürdet werden, auch wenn der Verkäufer den Makler beauftragt hat. Wer einen Makler beauftragt, muss künftig mindestens 50 Prozent des gesamten Maklerlohns selbst tragen. Abweichende Vereinbarungen sind unzulässig und damit unwirksam.
- Wenn der Verkäufer die Hälfte der Maklerprovision auf den Käufer abwälzen will, muss er nachweisen, dass er seinen Anteil der Provision an den Makler gezahlt hat. Experten rechnen damit, dass dieser Fall eine Ausnahme bleiben wird. In einem Verkauf, bei dem sich beide Parteien des späteren Kaufvertrages zur Zahlung der Maklerprovision in gleicher Höhe verpflichten, ist kein Nachweis der Zahlung der Provision durch den Verkäufer vorgesehen.
- Wird ein Makler sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer gleichermaßen tätig („Doppelbeauftragung"), kann er eine Vergütung künftig nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen.
- Wird der Makler aufgrund einer Vereinbarung mit einer Partei für diese unentgeltlich tätig, so kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung beanspruchen.
- Weiterhin möglich bleibt die reine Innenprovision, also eine vollständige Übernahme der Provision durch den Verkäufer als Auftraggeber.

Diese Neuregelung gilt allerdings nicht für Baugrundstücke, Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäuser oder wenn der Käufer ein gewerblicher Kunde ist. Baden-Württemberg war dieser Gesetzgebung voraus. Hier wurden die Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen schon seit Längerem in der Regel gleichermaßen vom Käufer und Verkäufer getragen.

baufinanzierung.volksbank-stuttgart.de

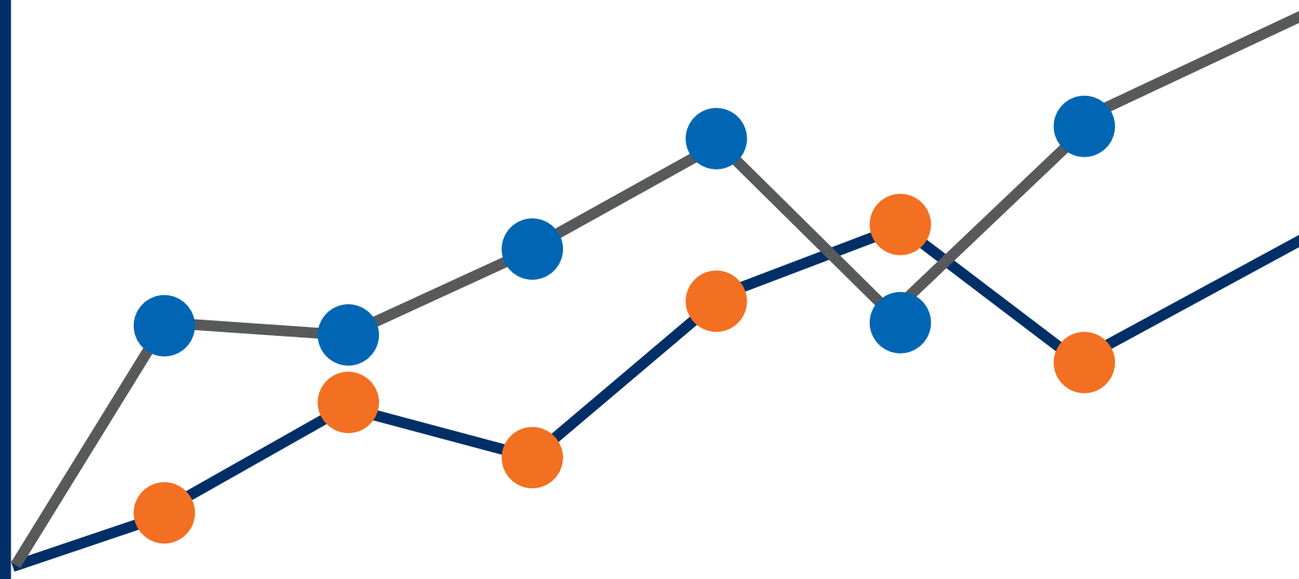
Bauen. Wohnen.
LAURA.
Morgen
kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

LAURA. Unsere digitale Baufinanzierungsassistentin für Ihre Traum-Immobilie.

Volksbank Stuttgart eG

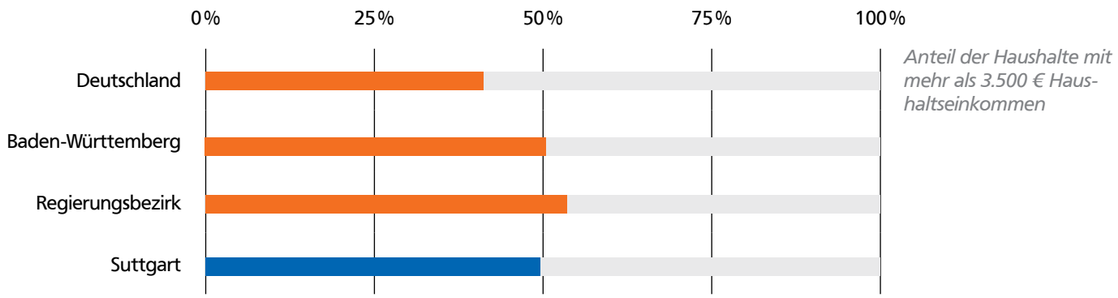
Entwicklungen und Trends

Um sich ein umfassendes Bild eines Immobilienmarktes machen zu können, ist es notwendig, die lokale Einkommenssituation, das Preisniveau sowie die Preisentwicklung der Miet- und Kaufpreise, der Renditen und des Zinsumfelds im Auge zu haben. Die Analysen hierzu finden Sie im nachfolgenden Kapitel.



Einkommen und Einkommensentwicklung

Ohne stabile Einkommen und Einkommensentwicklungen gibt es keine stabilen Preise oder Immobilienpreis-Entwicklungen.

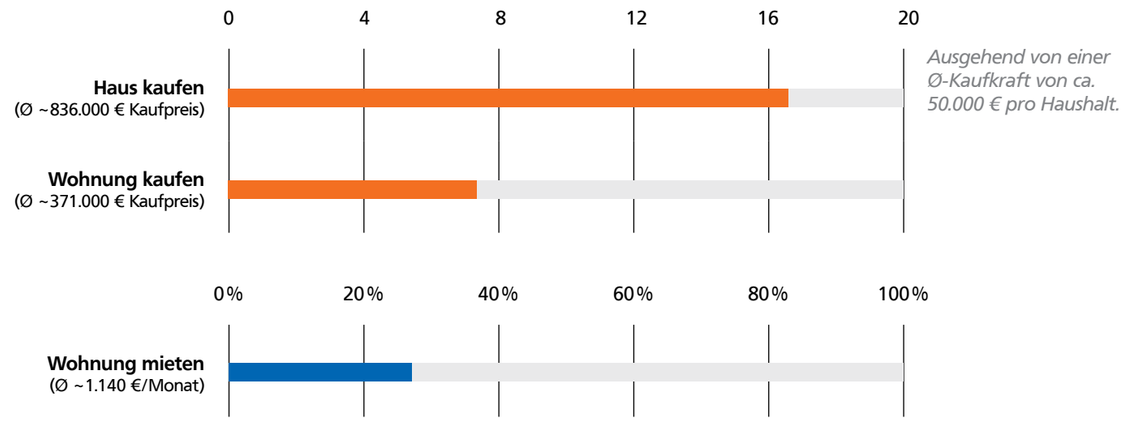


Das Einkommen ist die Basisgröße des Immobilienmarkts. Nur bei stabilen und steigenden Einkommen gibt es auch stabile und steigende Immobilienpreise.

Die Auswertungen der Haushalte mit einem Einkommen von über 3.500 € netto pro Monat (diejenigen Haushalte, die sich Eigentum leisten können) zeigt, dass im Marktgebiet mit ca. 50% leicht überdurchschnittliche Einkommensverhältnisse herrschen. Damit ist auch die Begründung für die dynamische Marktentwicklung - insbesondere in den letzten zwei bis drei Jahren - gegeben.

QUELLEN | statistische Landesämter, MB Research GmbH // Einkommensklassen; basierend auf eigenen Berechnungen // Stand: 01.04.2021

Wie kaufkräftig muss ein Haushalt im Marktgebiet sein?



Die Kaufkraft eines Haushaltes ist eine statistische Größe und bezeichnet das real verfügbare Einkommen. Zu zahlende Steuern, Krankenkasse- und andere Beiträge sind bereits abgezogen.

Im Marktgebiet beträgt die Kaufkraft 50.000 € pro Jahr und Haushalt. Sie wird nachfolgend das Maß für das durchschnittliche Netto-Jahres-Einkommen eines Haushalts festgelegt.

Im Marktgebiet kostet aktuell ein Haus im Durchschnitt 836.000 €, d. h. ein Haushalt muss ca. das Siebzehnfache seines Jahresnettoeinkommens dafür entrichten. Dies ist in der oben dargestellten Grafik sichtbar.

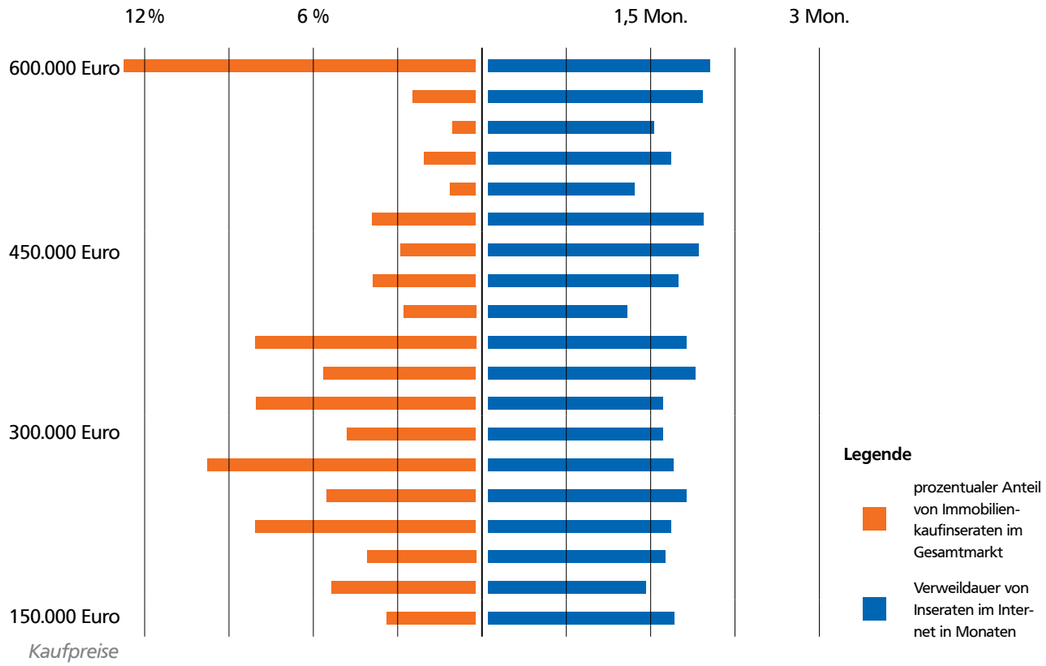
Bestandswohnungen kosten im Schnitt 371.000 €, d. h. ein Haushalt muss ca. 8 Jahre seines Nettoeinkommens investieren. Im Vergleich zum Haus beträgt der Aufwand also die Hälfte.

Auch das ist aus der oben dargestellten Grafik ersichtlich.

QUELLEN | statistische Landesämter, MB Research GmbH, iib Dr. Hettenbach Institut // eigene Berechnungen // Stand: 01.04.2021

Wie passen Angebot und Nachfrage zusammen?

Wie schnell lassen sich Immobilien in verschiedenen Preiskategorien im Marktgebiet verkaufen?



Die Grafik ist in eine linke und eine rechte Hälfte untergliedert. In der linken Hälfte wird das Immobilienkaufangebot in seiner prozentualen Verteilung dargestellt.

Die rechte Hälfte zeigt die Verweildauer der Anzeigen in Monaten.

Grundsätzlich zeigt sich, dass Angebote eine Verweildauer von ca. 1,5 - 2 Monaten haben. Es ist davon auszugehen, dass die Immobilie dann verkauft ist.

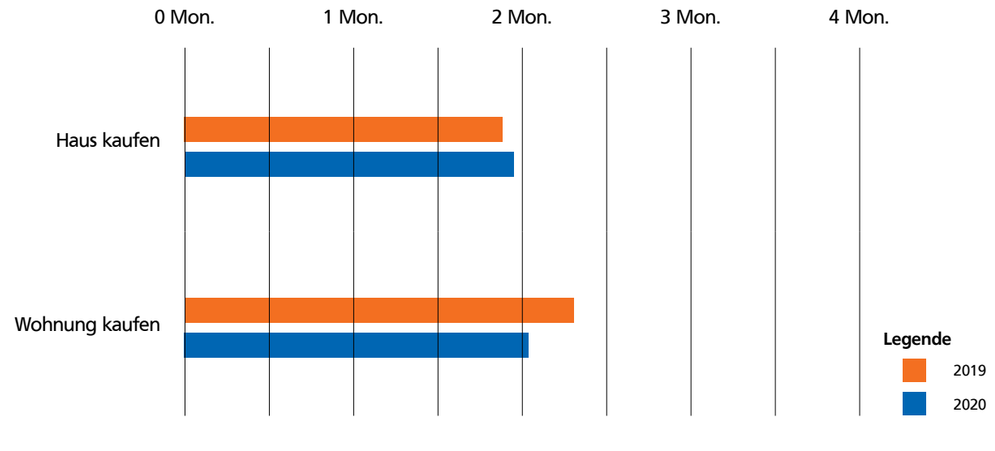
Die Grafik zeigt die Angebotsverweildauer in den Internet-Marktplätzen. Im Regelfall schließt sich danach der Verkaufsprozess bestehend aus Vertragsverhandlungen, Finanzierungsgesprächen und dem Notartermin an. Dafür können dann noch mal gut 2 Monate angesetzt werden.

Im Schnitt werden Immobilien im Marktgebiet in einem halben Jahr verkauft.

QUELLEN | iib Dr. Hettenbach Institut // Kaufpreise und Verweildauer von Immobilienanzeigen auf den gängigen Immobilienportalen // Stand: 01.04.2021

Durchschnittliche Vermarktungsdauer

Dargestellt ist die Verweildauer von Inseraten als Äquivalent für die Vermarktungsdauer.
Die Vermarktungsdauer ist ein Indikator für die Knappheit oder die Überteuerung von Immobilien.



Dargestellt wird die Verweildauer von Inseraten in Monaten.

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Angebotsdauer von 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019.

Trotz hoher Preise zeigt sich, dass beim Kauf von Häusern die Inserationszeiten nahezu gleich geblieben sind, während die von Wohnungen ein weiteres Jahr in Folge geringer geworden sind.

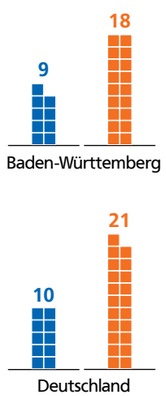
Die Inserationszeiten von Häusern und Wohnungen haben sich in den letzten Jahren einander angeglichen. Das zeigt, dass sich Käufer immer schneller entscheiden müssen.

QUELLE | iib Dr. Hettenbach Institut // Veränderung der Verweildauer von Immobilienanzeigen auf den gängigen Immobilienportalen // Stand: 01.04.2021

Nr.	Gebiet
1.1	Bad Cannstatt
1.2	Birkach
1.3	Botnang
1.4	Degerloch
1.5	Feuerbach
1.6	Hedelfingen
1.7	Mitte
1.8	Möhringen
1.9	Mühlhausen
1.10	Münster
1.11	Nord
1.12	Obertürkheim
1.13	Ost
1.14	Plieningen
1.15	Sillenbuch
1.16	Stammheim
1.17	Süd
1.18	Untertürkheim
1.19	Vaihingen
1.20	Wangen
1.21	Weilimdorf
1.22	West
1.23	Zuffenhausen
	Ditzingen
	Gerlingen
	Korntal-Münchingen
	Leinfelden-Echterdingen

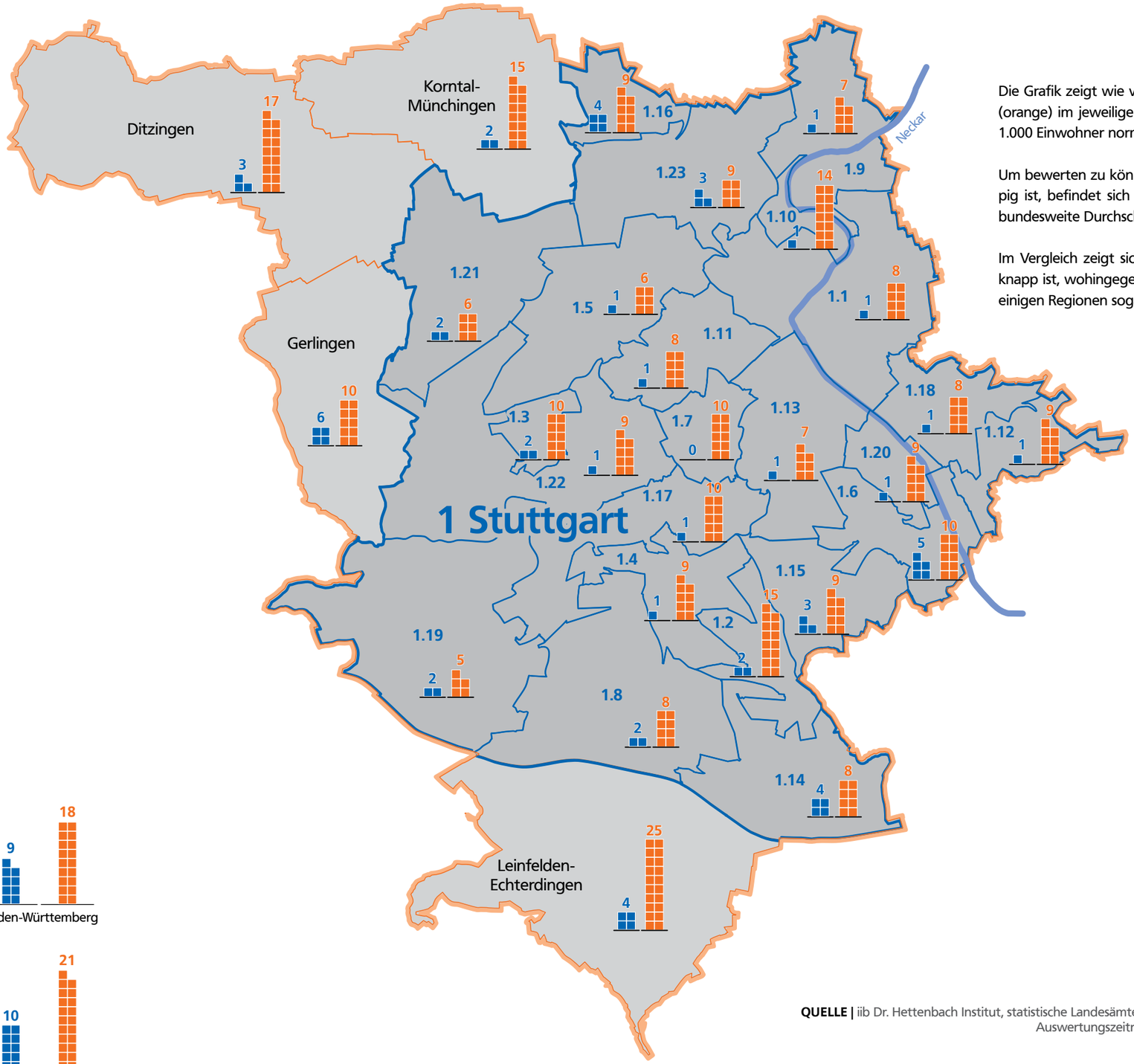
Legende

- 1 Angebot pro 1.000 Einwohner für Häuser zum Kauf
- 1 Angebot pro 1.000 Einwohner für Wohnungen z. Miete
- Marktgebiet
- Stuttgart
- Regionen
- Einzelgemeinden



Wo ist das Angebot am geringsten?

Knappheit des Angebots



Die Grafik zeigt wie viele Angebote für Haus Kauf (blau) oder Wohnung Miete (orange) im jeweiligen Gebiet im Zeitraum der letzten 24 Monate, auf jeweils 1.000 Einwohner normiert, inseriert wurden.

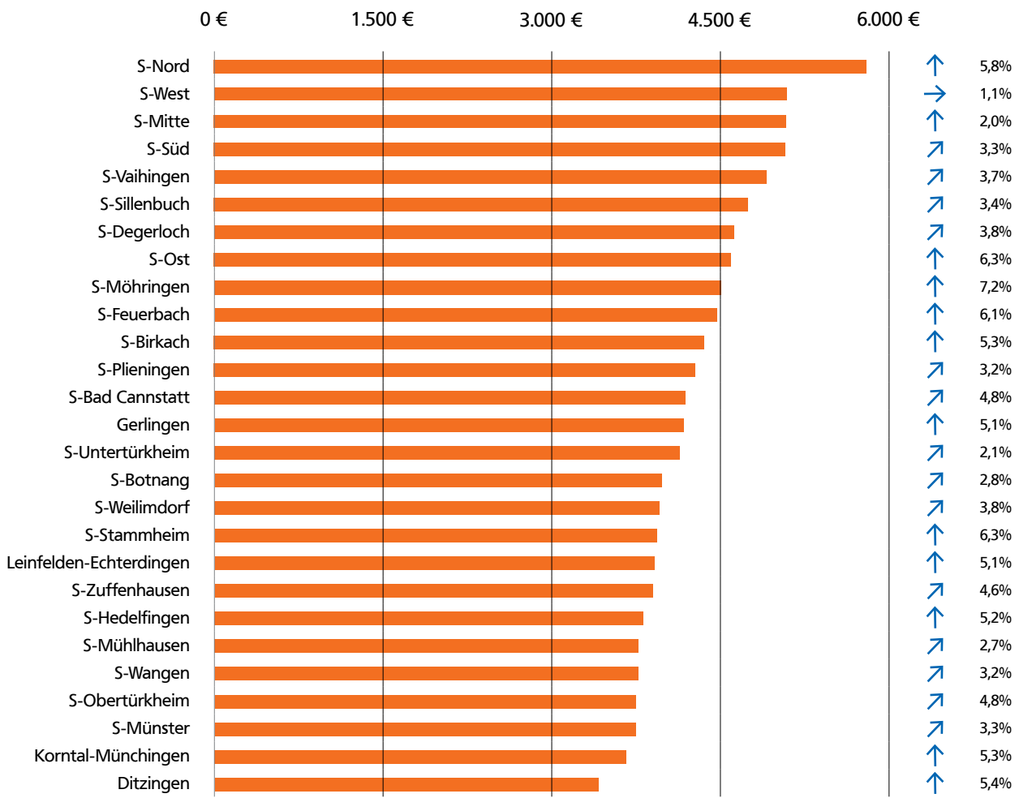
Um bewerten zu können, ob das lokale Angebot knapp, ausgewogen oder üppig ist, befindet sich unten links der Durchschnitt des Bundeslandes bzw. der bundesweite Durchschnitt.

Im Vergleich zeigt sich, dass das Angebot für Haus Kauf im Marktgebiet sehr knapp ist, wohingegen das Angebot für Mietwohnungen ausgewogen bzw. in einigen Regionen sogar üppig ist.

QUELLE | iib Dr. Hettenbach Institut, statistische Landesämter // Anzahl aller Angebote (Haus-Kauf und Wohnung-Miete) im Auswertungszeitraum von 24 Monaten pro 1.000 Einwohner // Stand: 01.04.2021

Preise und Preisentwicklung

Dargestellt sind die Angebotspreise pro Quadratmeter für den Kauf von Eigentumswohnungen im Bestand.



Trends

Im Vergleich zum Vorjahresbericht.
Hinweis: Angebotsmarkt kann teils enormen Schwankungen ausgesetzt sein.

Bei der Betrachtung der Quadratmeterpreise, kosten Eigentumswohnungen in Stuttgart-Nord am meisten. Im Durchschnitt steuern die Preise die 4.500 € pro Quadratmeter Marke an.
Am günstigsten waren im Untersuchungszeitraum Wohnungen in den Regionen Ditzingen und Korntal-Münchingen, also im Stuttgarter Umland.

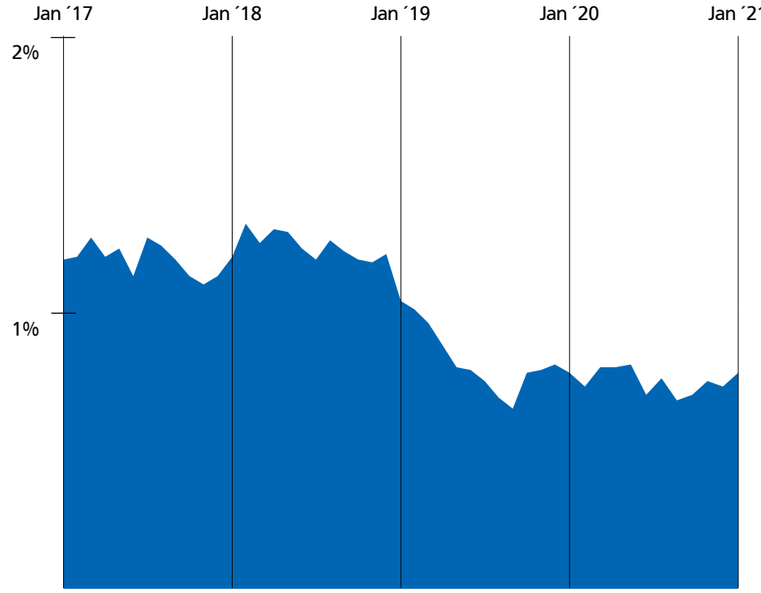
Die höchsten Preissteigerungen - um die 5 bis 7 % - sind erstaunlicherweise jedoch nicht nur in der Stuttgarter Innenstadt zu finden. Gerade in Möhringen, Stammheim und Feuerbach sind die Preise fast noch stärker gestiegen.

Dies könnte ein erster Indikator dafür sein, dass gerade in der aktuellen Wirtschaftssituation auf das Geld geschaut wird und günstigere Immobilien bevorzugt werden. Man sieht: Marktveränderungen finden sehr kleinräumig und innerhalb kurzer Zeiträume statt. Vor dem Kauf und Verkauf von Immobilien benötigt man somit immer eine ultralokale Momentaufnahme des Marktes in Echtzeit.

QUELLE | iib Dr. Hettenbach Institut // Haus Kauf Bestand; Angebots-, Objekt und Abschlussdaten pro Gemeinde/Stadt, sortiert nach Mittelwert; Trendfortschreibung zum Vorjahr // Stand: 01.04.2021

Zinsumfeld

Das Zinsniveau beeinflusst zusammen mit der Rendite den Immobilienmarkt und die Immobilienpreise wesentlich.



Geht man davon aus, dass in den nächsten zwölf Monaten keine politischen Verwerfungen in der Eurozone entstehen, kann weiterhin von einem Zinsniveau im Bereich um die 1,0 % ausgegangen werden.
Die Finanzierung von Wohneigentum wird sich somit nicht wesentlich ändern. Dies ist ein wichtiger Faktor für stabile Preise.

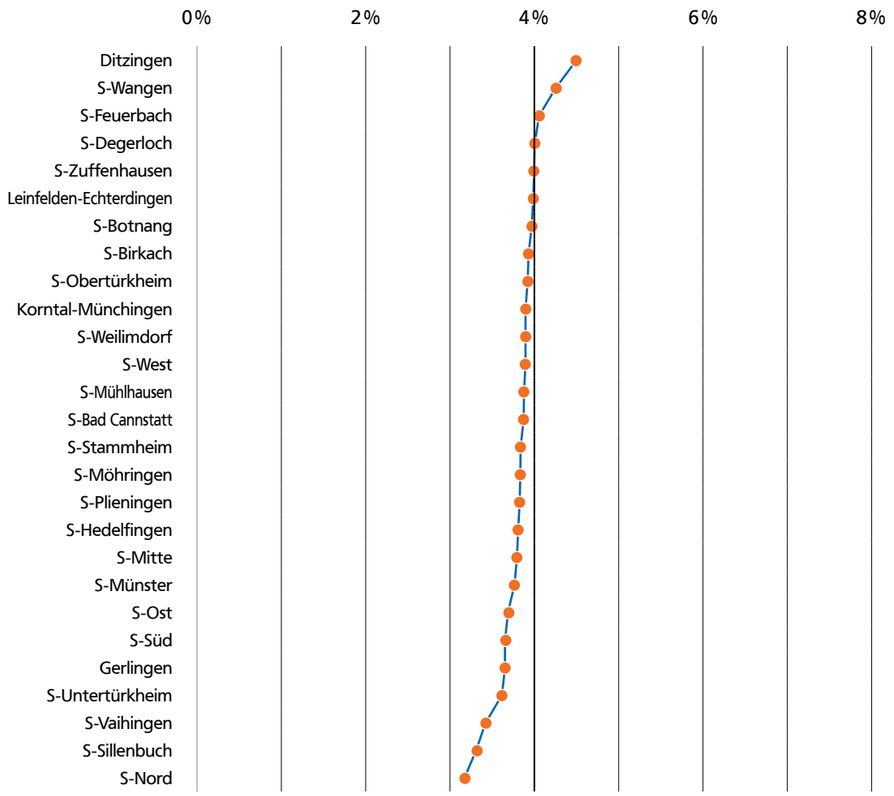
IMMOBILIENBLASE?
Mit einer Immobilienblase ist nicht zu rechnen.
Hierzu müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. hohe Preise – das ist gegeben
2. staatliche Subventionen – faktisch entspricht der Tiefzins einer solchen Subvention
3. lockere Kreditvergabe – dies ist nicht gegeben. Die Kreditvergabe ist insbesondere gemäß Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Europa eher restriktiv.

QUELLE | Deutsche Bundesbank // Zeitreihe BBK01.SUD118: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre// Stand: 01.04.2021

Renditeprognose

Fällt die Rendite unter 4 % wird es schwieriger zu finanzieren.



Die Rendite im Marktgebiet liegt im Durchschnitt knapp unter 4 %.

Zusammen mit einem Zinsniveau im Bereich um 1,0 % ist eine 2 %-Tilgung und somit eine Finanzierung grundsätzlich möglich.

Die Erfahrung zeigt, dass in den Fällen, in denen die durchschnittliche Rendite unter 4 % fällt, auch das Immobilien-Preissteigerungspotenzial an seine Grenzen kommt. Die Preise stabilisieren sich dann auf hohem Niveau.

QUELLE | iib Dr. Hettenbach Institut // Brutto-Mietrendite für Bestandswohnungen; Näherungswert, basierend auf Mittelwerten des iib Immobilien-Richtwerts für Wohnungen // Stand: 01.04.2021

Volksbank Stuttgart eG

Schwäbisch Hall
Auf diese Steine können Sie bauen

DIE INDIVIDUELLE WOHNMARKTANALYSE IHRER IMMOBILIE

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?
Diese Information ist außerordentlich nützlich, um den richtigen Angebotspreis für einen Verkauf zu finden. Ist der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Ist er zu hoch, besteht die Gefahr, dass Ihre Immobilie zum „Ladenhüter" wird.

Über diesen Link
www.vbs.immo/wma

fordern Sie Ihre individuelle Wohnmarktanalyse an. Sie enthält den iib Immobilien-Richtwert, der - vergleichbar mit der Schwacke-Liste für Autos - eine transparente und nachvollziehbare Bewertung für Ihre Immobilie darstellt. Sie erhalten auch eine mögliche Angebotspreisspanne. Die Wohnmarktanalyse basiert auf einer detaillierten Wohnlagenkarte und vergleicht Ihre Angaben mit früheren tagesaktuellen Vergleichsobjekten. Ergänzt wird diese Wertermittlung mit Diagrammen und Prognosen zur historischen und zukünftigen Preis-, Einwohner- und Bauentwicklung und Immobilien, die mit Ihrem Objekt vergleichbar sind.

So einfach geht's: Tragen Sie in das verlinkte Webformular die Daten zu Ihrem Objekt (u. a. Lage, Bauweise, Alter, Grundstück, Ausbaustandard, Modernisierungsgrad) ein und Sie erhalten innerhalb weniger Minuten die Wohnmarktanalyse für Ihr Objekt als PDF - ganz ohne Grundbucheinsicht und Ortsbegehung.

MünchenerHyp

Nachhaltig leben.

Mit unserem Grünen Darlehen.

- bei Neubau, Kauf, Modernisierung oder Anschlussfinanzierung
- für Gebäude mit niedrigem Energiebedarf bis 55 kWh/m² im Jahr
- Zinssicherheit bis 30 Jahre

Wir beraten Sie gern.

Mehr Infos unter
Tel. 0711 181 - 0 oder
www.volksbank-stuttgart.de

Volksbank Stuttgart eG

Beurteilt durch: ISS ESG

www.muenchenerhyp.de

Mit uns in die eigenen vier Wände.

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Wir finanzieren Ihre Wohnwünsche.

Jetzt Termin vereinbaren:
0711 181-0
www.volksbank-stuttgart.de

Volksbank Stuttgart eG

© fizkes / iStock

Marktentwicklung im Detail

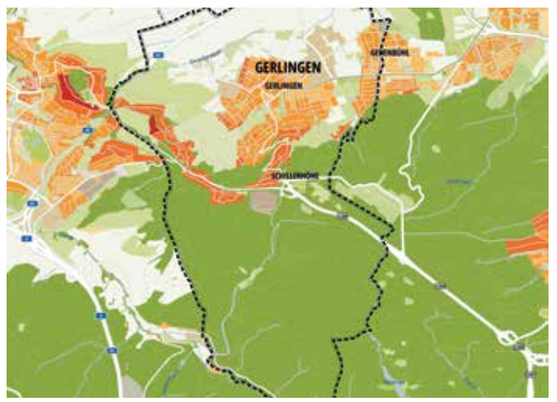
So lesen Sie den Wohnmarktbericht

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

LAGE
Der Wohnmarktbericht wird vom iib Dr. Hettenbach Institut (iib-Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:
1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse"),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen).
Die Preislagen gehen mit **30 Prozent** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das iib Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 Prozent** der Gesamtwertung aus.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de I Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut I OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Wohnlagen
- Top Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Einfache Wohnlage

Linien
- Ortsteilgrenzen
- Bahnlinien

Flächen
- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

DATENANALYSE
Das iib-Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.

Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate der vergangenen 24 Monate.

Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite, also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.

ø-Preisspanne

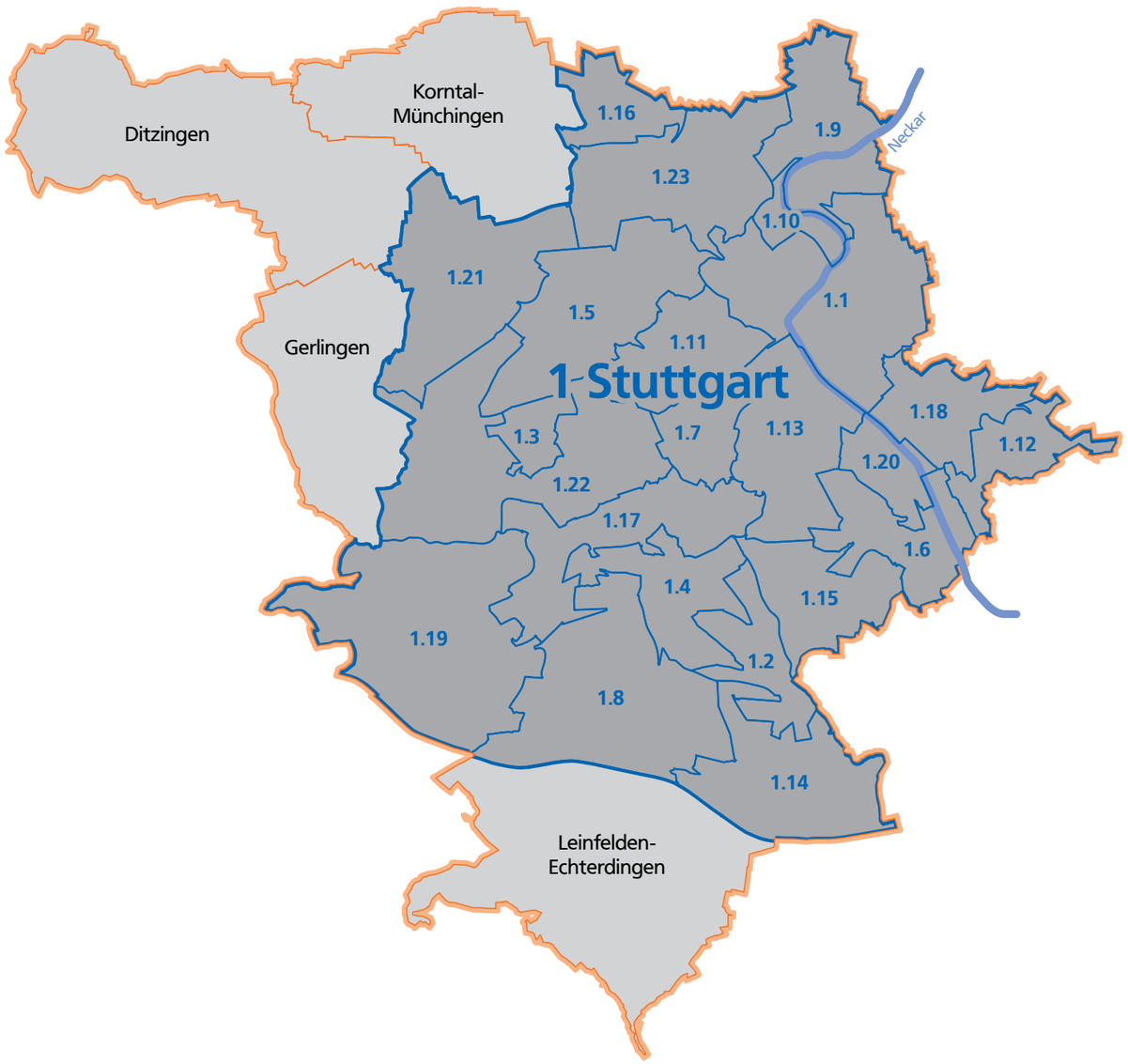
ausreißerbereinigte Objekte/Angebote/Abschlussdaten

2.160 € — 3.620 €

Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelpunkt dar. In der Statistik wird hier vom „Median" oder auch dem „Zentralwert" gesprochen, der Stelle an der ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt wird (50% aller Datensätze liegen über und 50% liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind ausreißerbereinigte Objekte, Angebote sowie Abschlussdaten zu finden; hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Um Verfälschungen durch marktunübliche Immobilien zu vermeiden, werden Ausreißer mathematisch bereinigt.

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik iib Institut
Datenstand: 01.04.2021



Marktgebiet

Stuttgart

Stadtbezirke

Einzelgemeinden

Landeshauptstadt

1 Stuttgart (Seite 54)

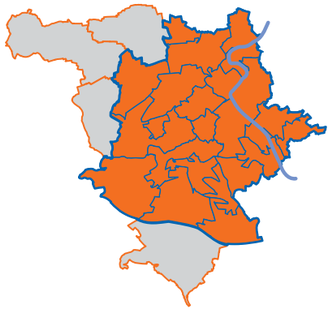
Stadtbezirke

1.1 Bad Cannstatt (Seite 58)
1.2 Birkach (Seite 62)
1.3 Botnang (Seite 66)
1.4 Degerloch (Seite 70)
1.5 Feuerbach (Seite 74)
1.6 Hedelfingen (Seite 78)
1.7 Mitte (Seite 82)
1.8 Möhringen (Seite 86)
1.9 Mühlhausen (Seite 90)
1.10 Münster (Seite 94)
1.11 Nord (Seite 98)
1.12 Obertürkheim (Seite 102)
1.13 Ost (Seite 106)
1.14 Plieningen (Seite 110)
1.15 Sillenbuch (Seite 114)
1.16 Stammheim (Seite 118)
1.17 Süd (Seite 122)
1.18 Untertürkheim (Seite 126)
1.19 Vaihingen (Seite 130)
1.20 Wangen (Seite 134)
1.21 Weilimdorf (Seite 138)
1.22 West (Seite 142)
1.23 Zuffenhausen (Seite 146)

Einzelgemeinden

Ditzingen (Seite 150)
Gerlingen (Seite 154)
Korntal-Münchingen (Seite 158)
Leinfelden-Echterdingen (Seite 162)

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik iib Institut
Datenstand: 01.04.2021

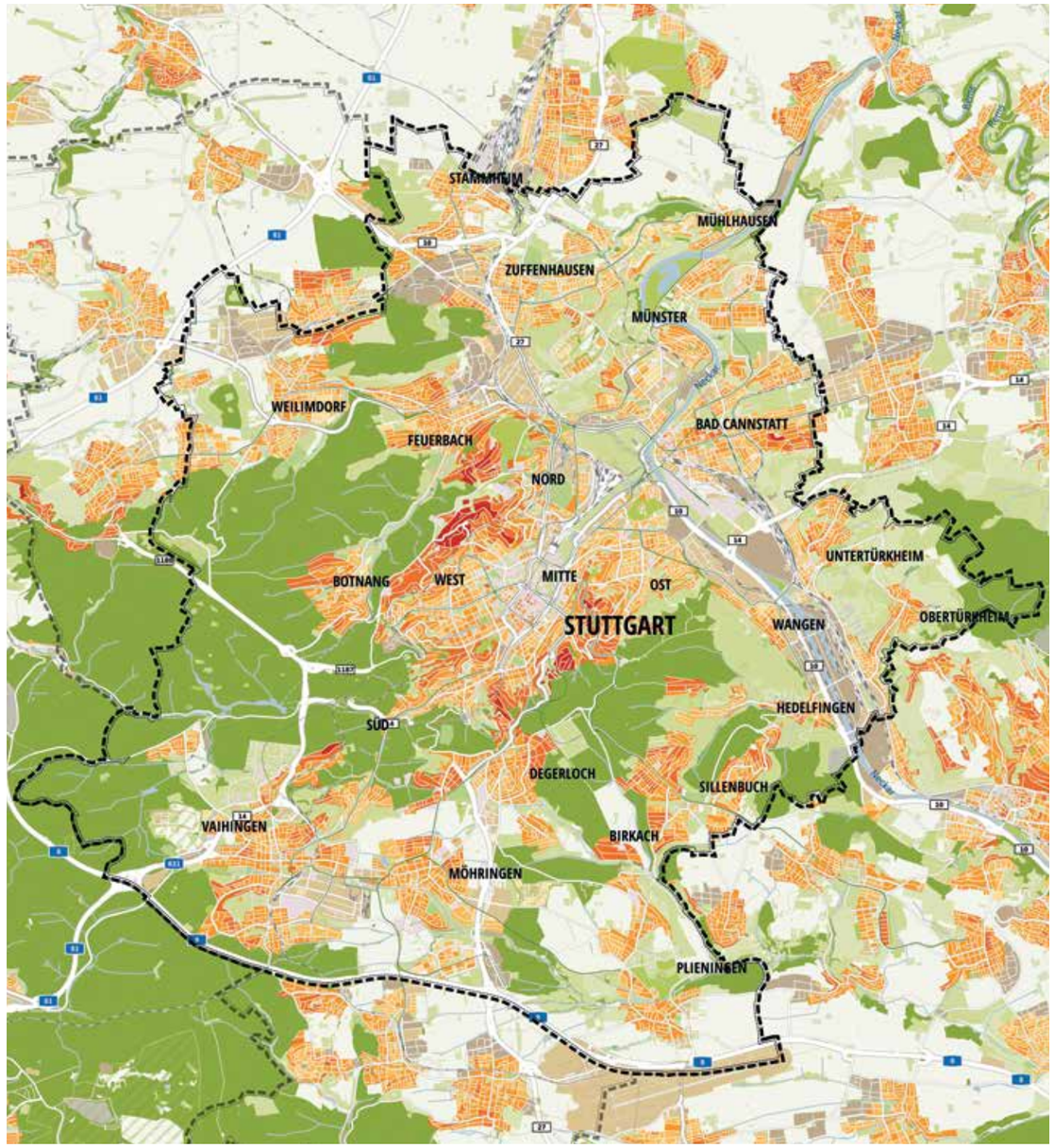


STADT STUTTGART

Stadtbezirke:
Bad Cannstatt, Birkach, Botnang, Degerloch, Feuerbach, Hedelfingen, Mitte, Möhringen, Mühlhausen, Münster, Nord, Obertürkheim, Ost, Plieningen, Sillenbuch, Stammheim, Süd, Untertürkheim, Vaihingen, Wangen, Weilimdorf, West und Zuffenhausen

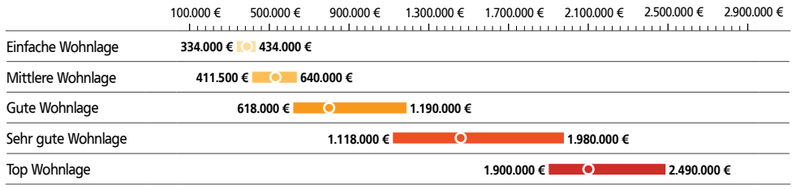
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

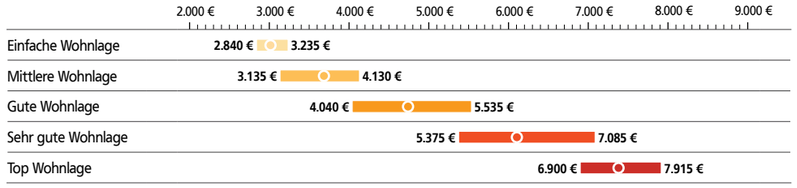
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



886.500 €
Preisspanne

334.000-2.490.000 €

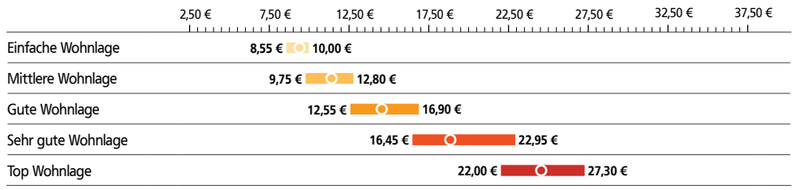
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.715 €
Preisspanne

2.840-7.915 €

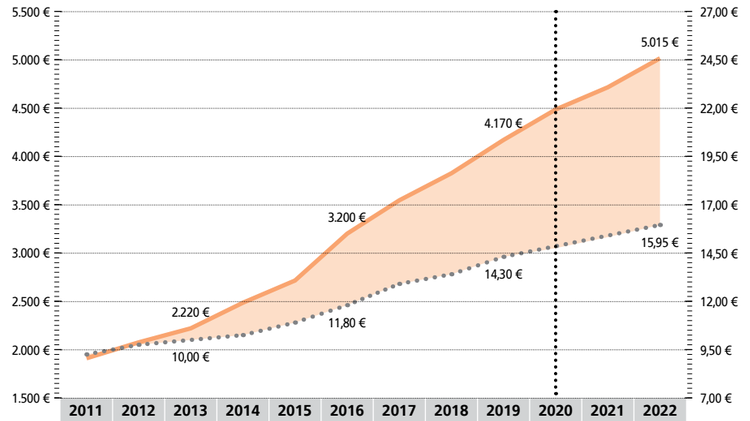
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



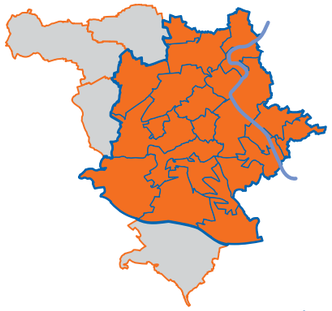
15,30 €
Preisspanne

8,55-27,30 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STADT STUTTGART

Stadtbezirke:
Bad Cannstatt, Birkach, Botnang, Degerloch, Feuerbach, Hedelfingen, Mitte, Möhringen, Mühlhausen, Münster, Nord, Obertürkheim, Ost, Plieningen, Sillenbuch, Stammheim, Süd, Untertürkheim, Vaihingen, Wangen, Weilimdorf, West und Zuffenhausen

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	334.000 - 2.468.000 €	998.000 €	5.255 €	190 / 530 m²
Doppelhaushälfte	359.500 - 2.490.000 €	863.500 €	5.610 €	155 / 365 m²
Reihenhaus	336.500 - 1.689.000 €	705.000 €	5.105 €	140 / 240 m²
Zweifamilienhaus	395.000 - 2.380.000 €	1.019.000 €	4.855 €	210 / 430 m²

+3,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.435 - 7.720 €	144.500 €	4.520 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	2.840 - 7.915 €	295.500 €	4.690 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.845 - 7.915 €	448.500 €	4.720 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.865 - 7.910 €	715.000 €	4.865 €	145 m²

+4,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

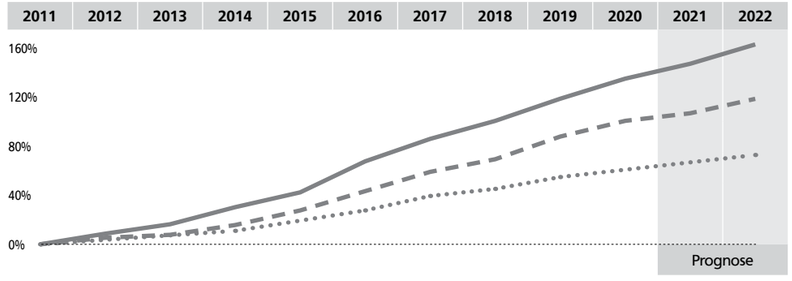
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	8,55 - 27,40 €	510 €	16,45 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	8,55 - 27,30 €	935 €	15,30 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,60 - 26,55 €	1.435 €	15,10 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	8,75 - 26,70 €	2.250 €	15,30 €	145 m²

+1,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose

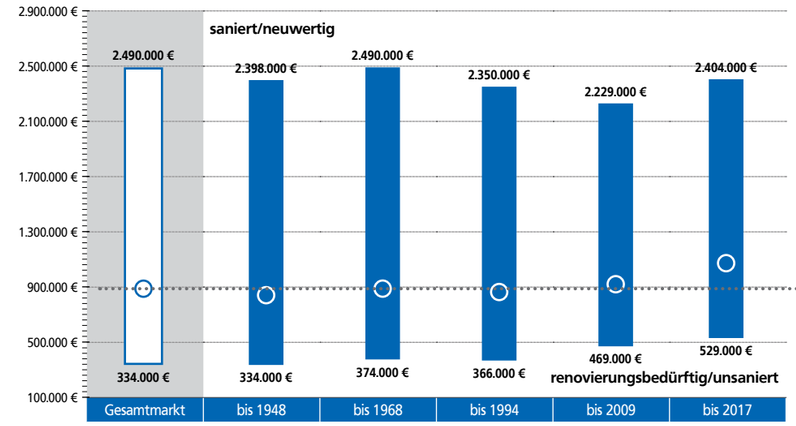


Legende Preisentwicklungen

Haus-Kauf
Wohnung-Kauf
Wohnung-Miete

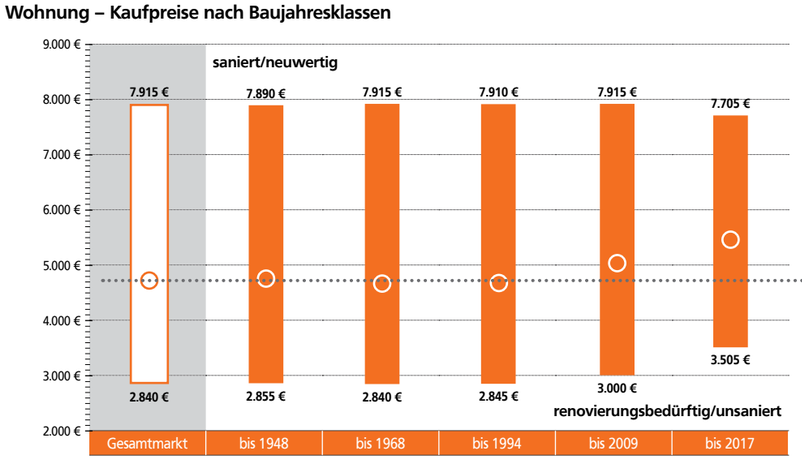
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



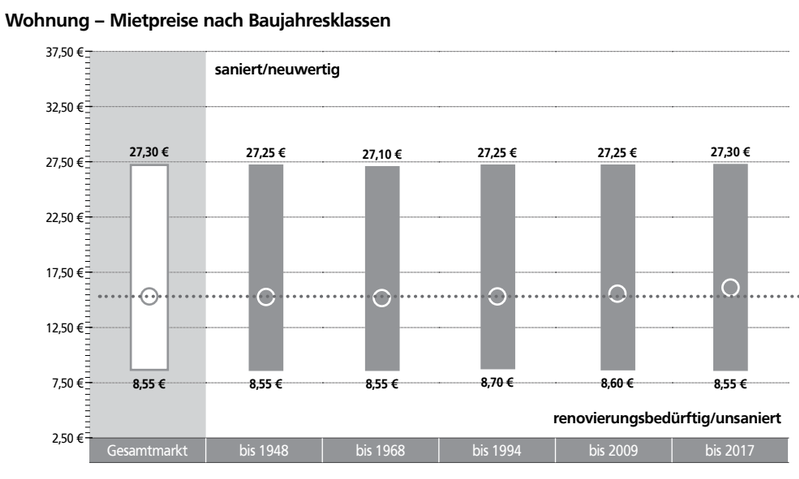
886.500 €
Preisspanne
334.000-2.490.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

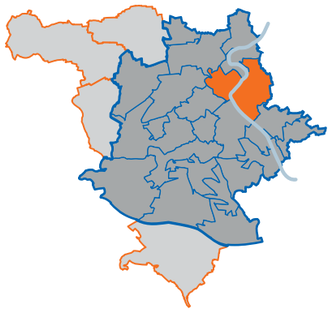


4.715 €
Preisspanne
2.840-7.915 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



15,30 €
Preisspanne
8,55-27,30 €

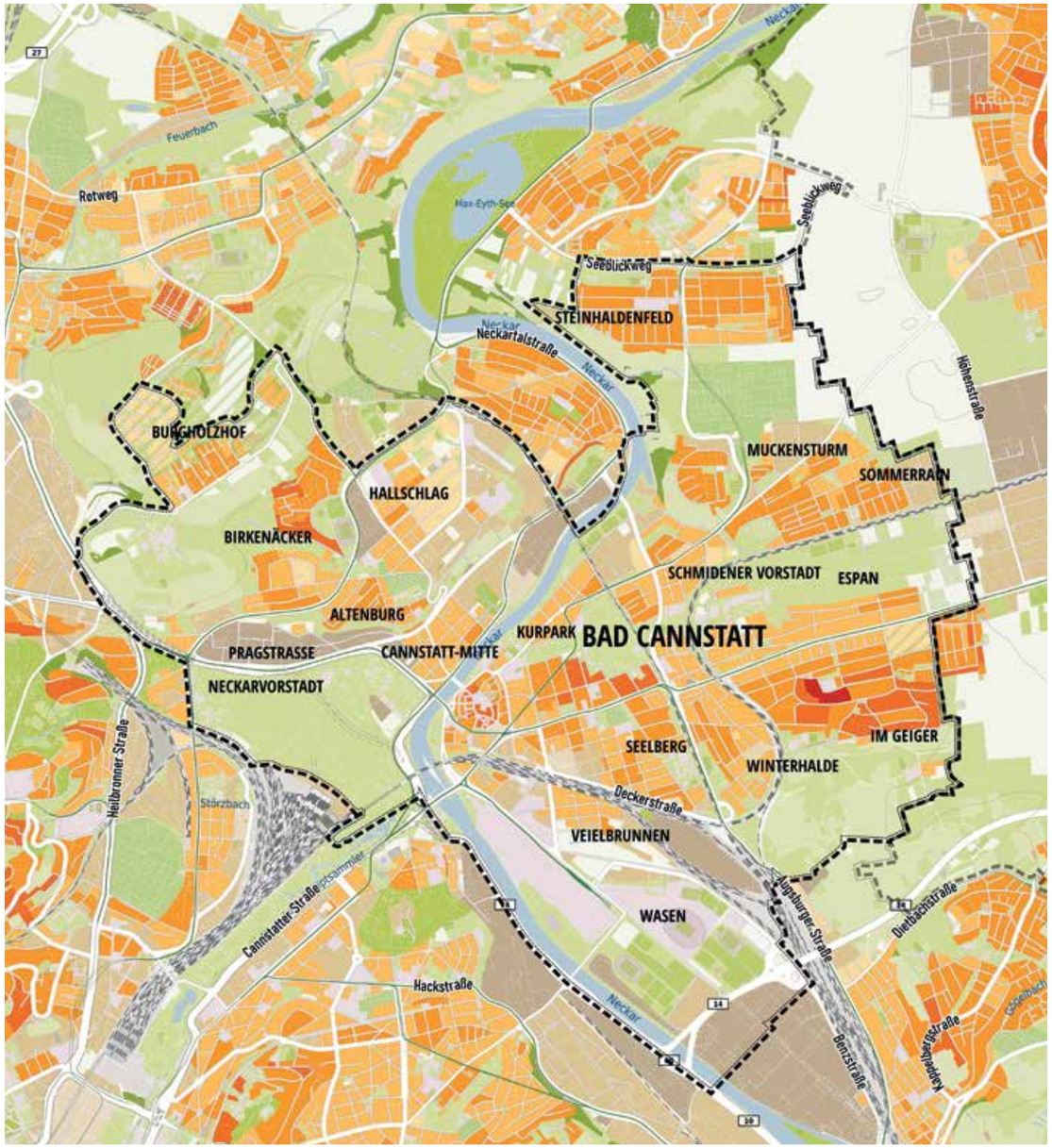


STUTTGART - BAD CANNSTATT

Stadtteile:
Altenburg, Birkenäcker, Burgholzhof, Cannstatt-Mitte, Espan, Hallschlag, Im Geiger, Kurpark, Muckensturm, Neckarvorstadt, Pragstraße, Schmidener Vorstadt, Seelberg, Sommerrain, Steinhaldenfeld, Veielbrunnen, Wasen und Winterhalde

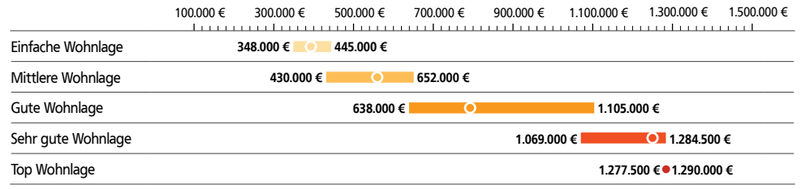
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

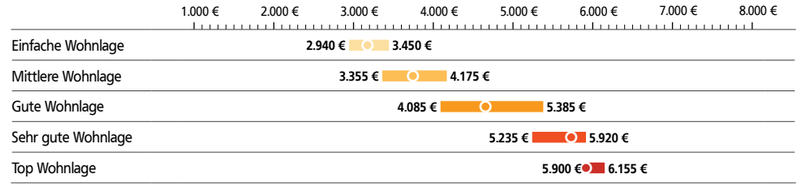
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



677.500 €
Preisspanne

348.000-1.290.000 €

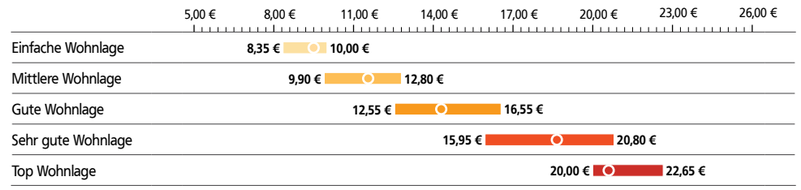
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.190 €
Preisspanne

2.940-6.155 €

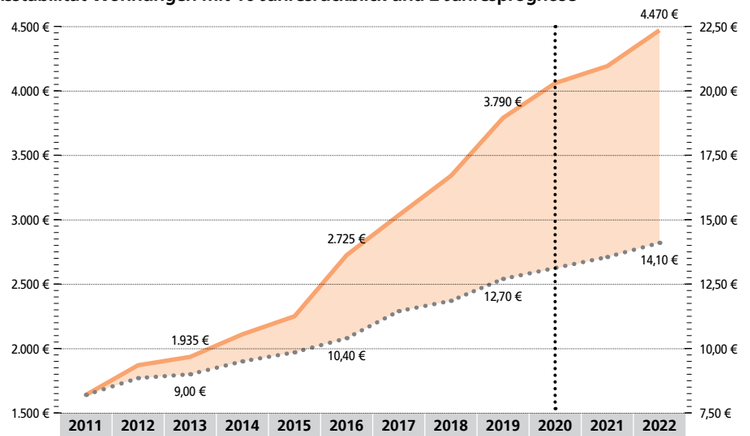
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



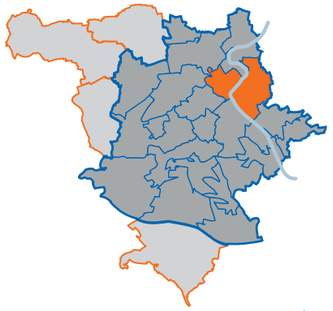
13,55 €
Preisspanne

8,35-22,65 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STUTTGART - BAD CANNSTATT

Stadtteile:
Altenburg, Birkenäcker, Burgholzhof, Cannstatt-Mitte, Espan, Hallschlag, Im Geiger, Kurpark, Muckensturm, Neckarvorstadt, Pragstraße, Schmidener Vorstadt, Seelberg, Sommerrain, Steinhaldenfeld, Veielbrunnen, Wasen und Winterhalde

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	385.000 - 1.290.000 €	692.000 €	3.780 €	185 / 420 m²
Doppelhaushälfte	359.500 - 1.282.000 €	703.500 €	4.315 €	165 / 360 m²
Reihenhaus	348.000 - 1.178.000 €	629.500 €	4.495 €	140 / 275 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+0,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.100 - 5.940 €	135.000 €	4.090 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.940 - 6.155 €	259.000 €	4.180 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	2.985 - 5.900 €	389.000 €	4.140 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.005 - 5.920 €	586.000 €	4.155 €	140 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+4,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

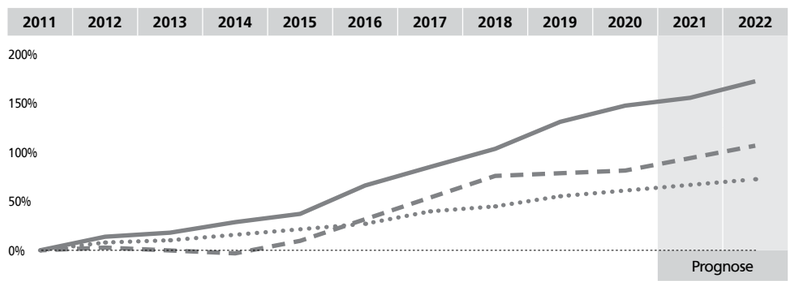
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	8,55 - 22,60 €	460 €	14,90 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	8,45 - 22,65 €	840 €	13,60 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,35 - 22,55 €	1.295 €	13,65 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	8,55 - 20,75 €	1.935 €	13,00 €	150 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+2,0%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

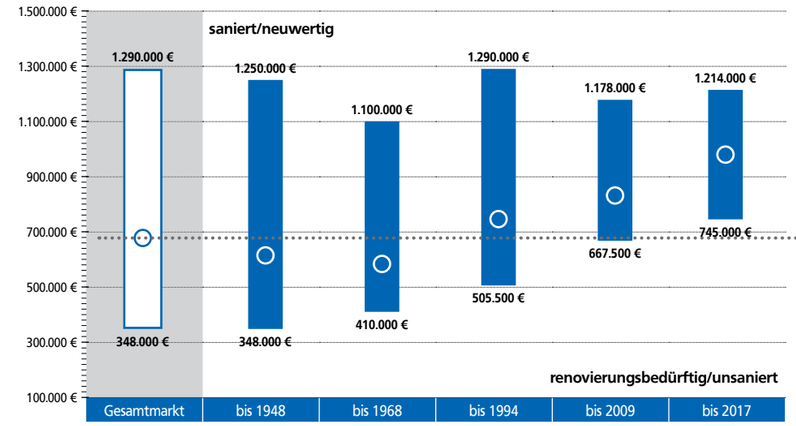
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

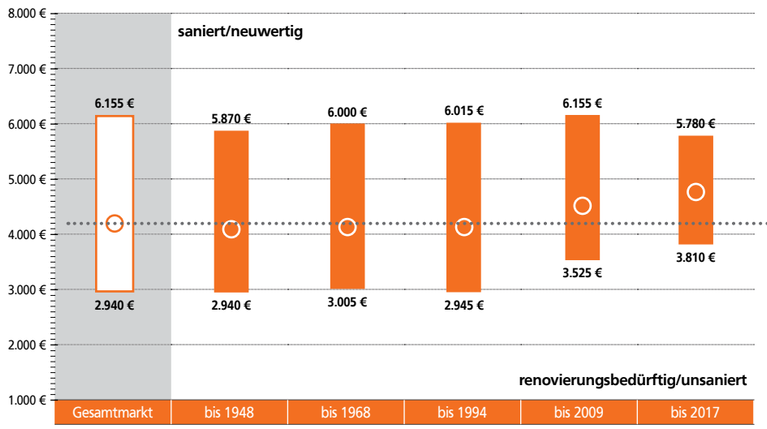
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



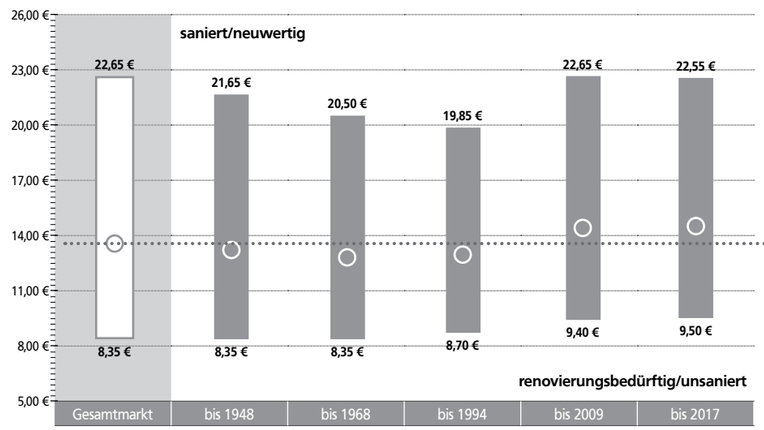
677.500 €
Preisspanne
348.000-1.290.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



4.190 €
Preisspanne
2.940-6.155 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



13,55 €
Preisspanne
8,35-22,65 €

STUTTGART - BIRKACH

Stadtteile:
Birkach-Nord, Schönberg und Birkach-Süd

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	200.000 € – 2.300.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	398.000 € – 661.000 €
Gute Wohnlage	631.500 € – 1.231.000 €
Sehr gute Wohnlage	1.153.000 € – 2.100.000 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

1.011.500 €
Preisspanne

398.000-2.100.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 € – 8.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	2.900 € – 3.790 €
Gute Wohnlage	3.715 € – 4.740 €
Sehr gute Wohnlage	4.640 € – 6.435 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

4.360 €
Preisspanne

2.900-6.435 €

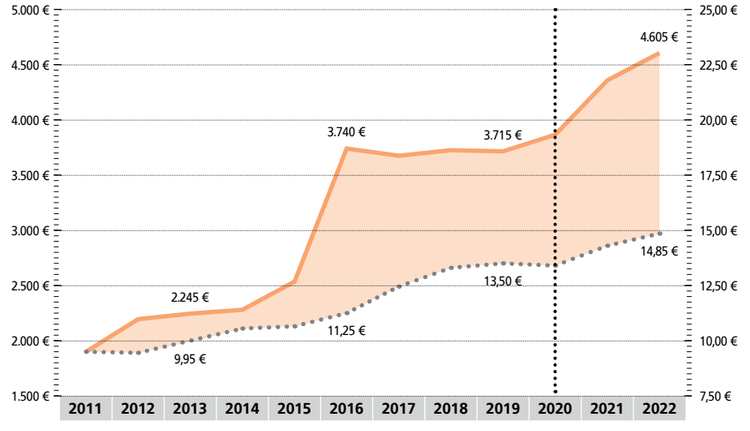
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	9,00 € – 23,00 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	10,25 € – 11,45 €
Gute Wohnlage	11,30 € – 14,40 €
Sehr gute Wohnlage	14,15 € – 21,90 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

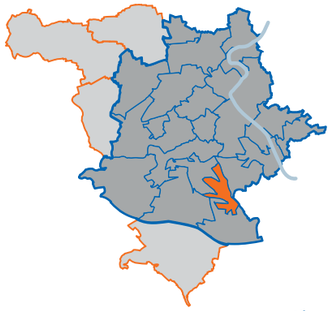
14,30 €
Preisspanne

10,25-21,90 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STUTTGART - BIRKACH

Stadtteile:
Birkach-Nord, Schönberg und Birkach-Süd

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	554.500 - 2.100.000 €	1.263.500 €	6.790 €	185 / 885 m²
Doppelhaushälfte	590.000 - 1.153.000 €	846.500 €	5.325 €	160 / 400 m²
Reihenhaus	398.000 - 1.689.000 €	811.000 €	5.265 €	155 / 220 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+5,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.470 - 5.760 €	129.500 €	4.325 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.325 - 5.660 €	263.500 €	4.250 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	2.900 - 6.435 €	407.500 €	4.245 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.820 - 6.395 €	802.500 €	4.925 €	165 m²

+6,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

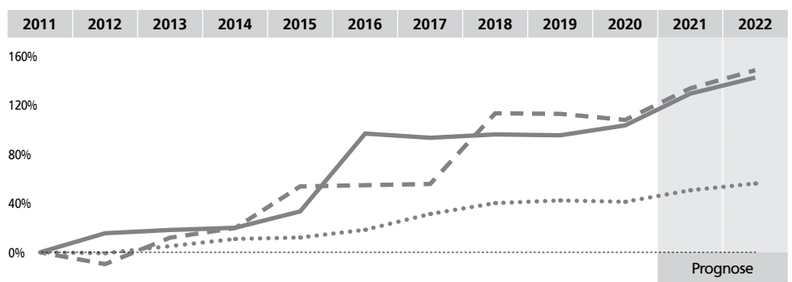
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	12,50 - 22,00 €	480 €	15,95 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	10,85 - 20,00 €	880 €	13,95 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	10,25 - 21,90 €	1.370 €	14,25 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	---	---	---	---

+0,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

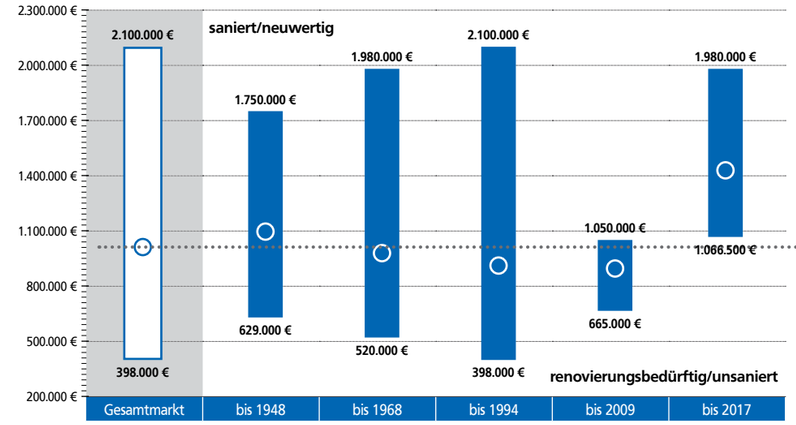
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

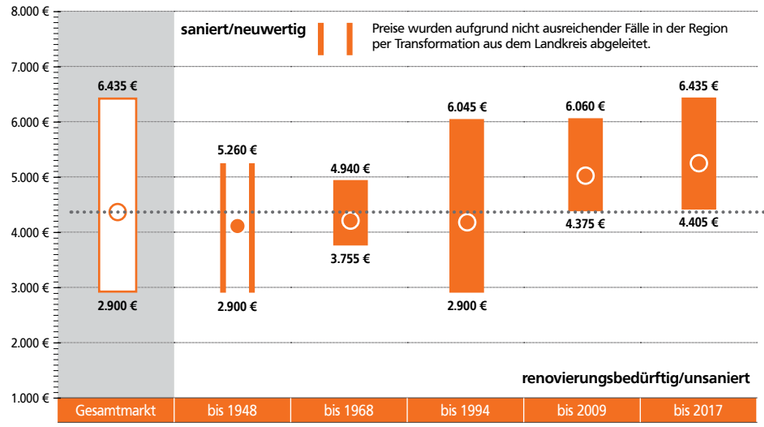
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



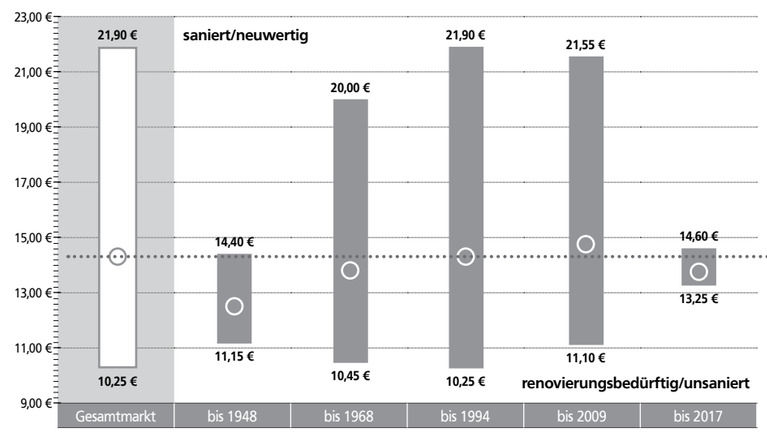
1.011.500 €
Preisspanne
398.000-2.100.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



4.360 €
Preisspanne
2.900-6.435 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



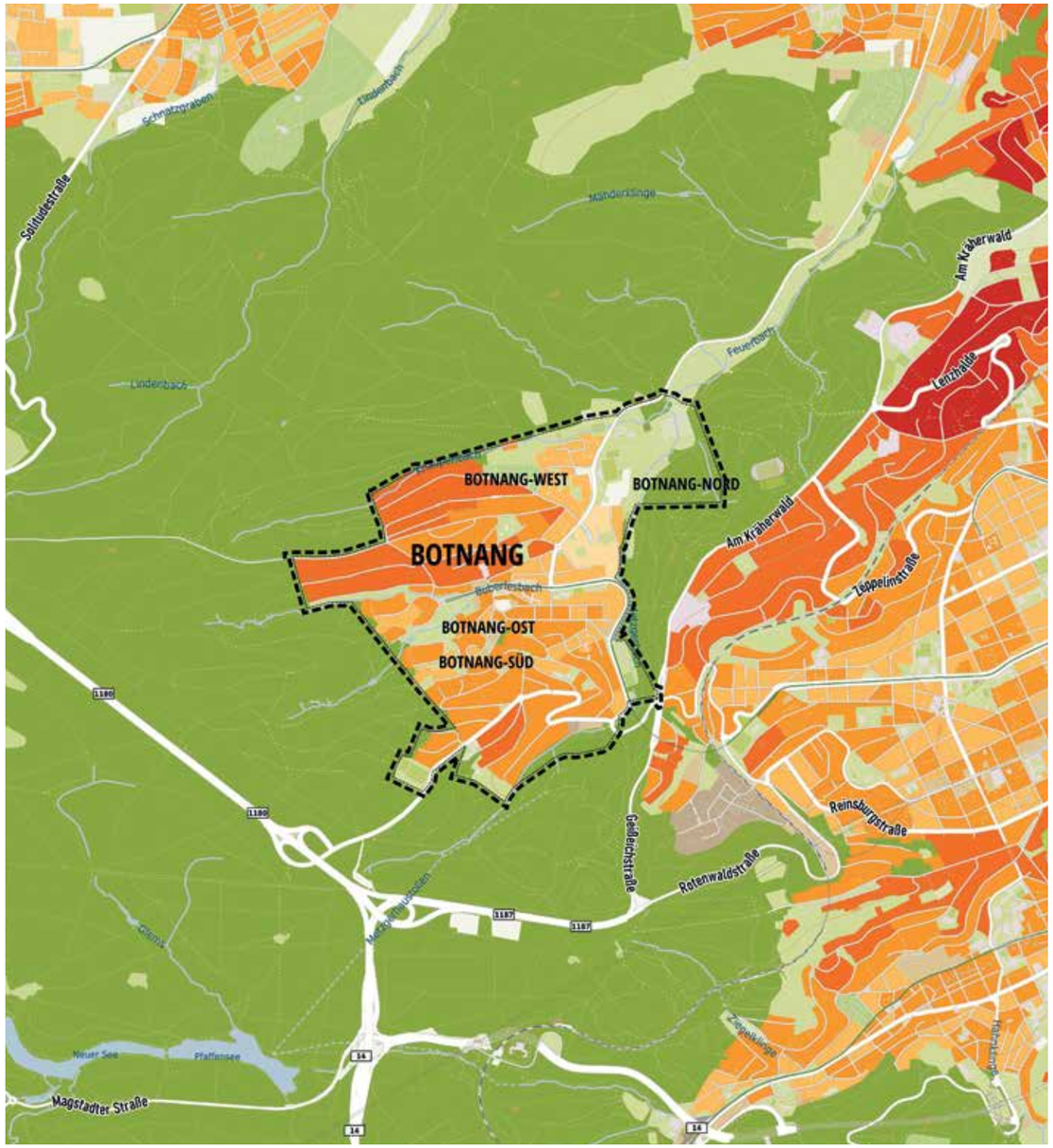
14,30 €
Preisspanne
10,25-21,90 €

STUTTGART - BOTNANG

Stadtteile:
Botnang-Süd, Botnang-West, Botnang-Nord und Botnang-Ost

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	500.000 €	700.000 €	900.000 €	1.100.000 €	1.300.000 €	1.500.000 €	1.700.000 €	1.900.000 €
Einfache Wohnlage	698.000 €	722.500 €						
Mittlere Wohnlage	719.000 €	830.000 €						
Gute Wohnlage	818.000 €	1.149.000 €						
Sehr gute Wohnlage	1.038.500 €	1.700.000 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

987.500 €
Preisspanne

698.000-1.700.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 €	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €
Einfache Wohnlage	2.930 €	3.175 €						
Mittlere Wohnlage	3.150 €	3.665 €						
Gute Wohnlage	3.630 €	4.430 €						
Sehr gute Wohnlage	4.380 €	5.500 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

3.975 €
Preisspanne

2.930-5.500 €

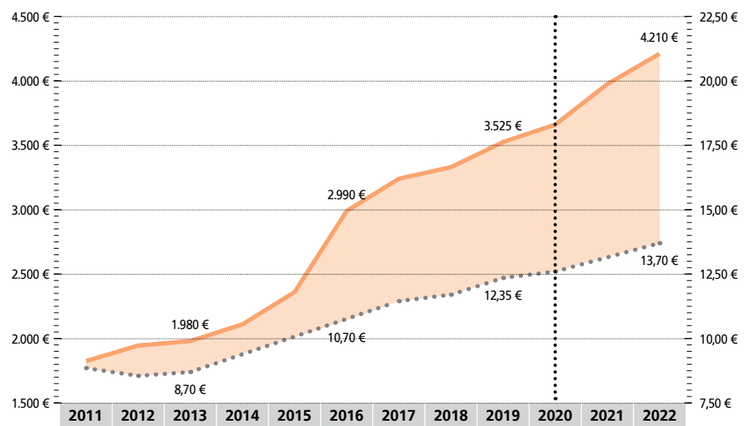
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,50 €	10,00 €	12,50 €	15,00 €	17,50 €	20,00 €	22,50 €	25,00 €
Einfache Wohnlage	8,80 €	9,80 €						
Mittlere Wohnlage	9,75 €	11,75 €						
Gute Wohnlage	11,55 €	14,00 €						
Sehr gute Wohnlage	13,80 €	20,00 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

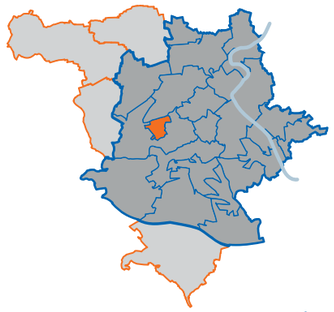
13,20 €
Preisspanne

8,80-20,00 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,0%
Mietrendite



STUTTGART - BOTNANG

Stadtteile:
Botnang-Süd, Botnang-West, Botnang-Nord und Botnang-Ost

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	698.000 - 1.700.000 €	1.030.000 €	5.335 €	195 / 630 m²
Doppelhaushälfte	711.000 - 1.650.000 €	971.000 €	5.645 €	170 / 440 m²
Reihenhaus	745.500 - 945.500 €	811.500 €	4.770 €	170 / 490 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+1,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.280 - 5.165 €	134.500 €	3.965 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.930 - 5.425 €	263.500 €	3.930 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	3.135 - 5.490 €	364.500 €	4.050 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	3.160 - 5.500 €	583.500 €	4.110 €	140 m²

+2,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

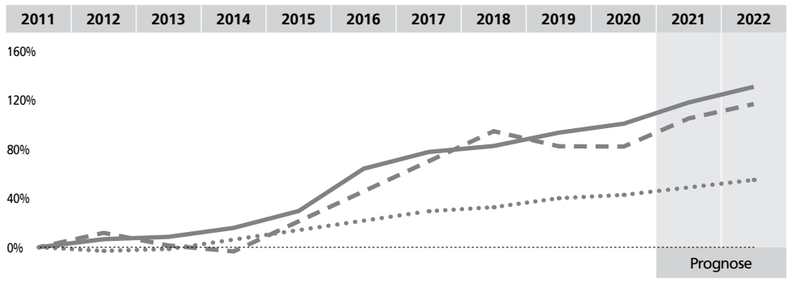
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,50 - 21,20 €	470 €	15,10 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	8,85 - 20,00 €	865 €	13,30 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	8,80 - 17,40 €	1.130 €	12,25 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	10,00 - 16,35 €	2.005 €	12,55 €	160 m²

+0,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

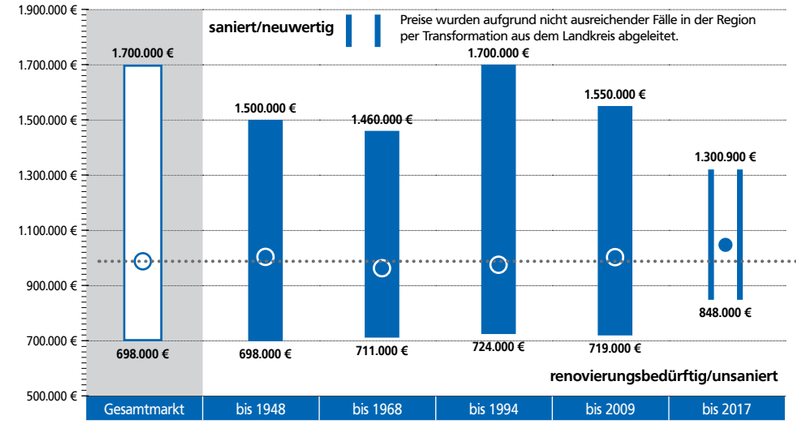
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

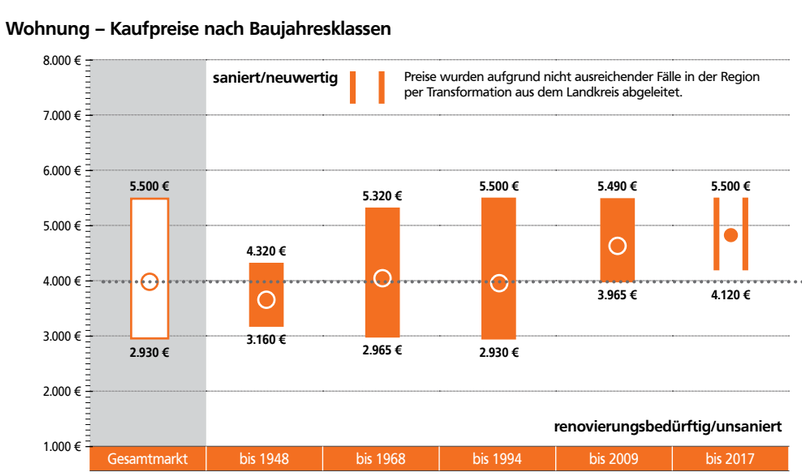
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



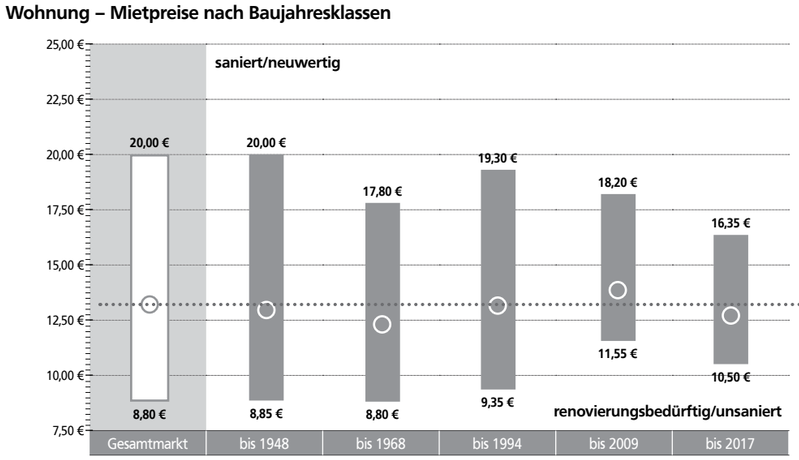
987.500 €
Preisspanne
698.000-1.700.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



3.975 €
Preisspanne
2.930-5.500 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



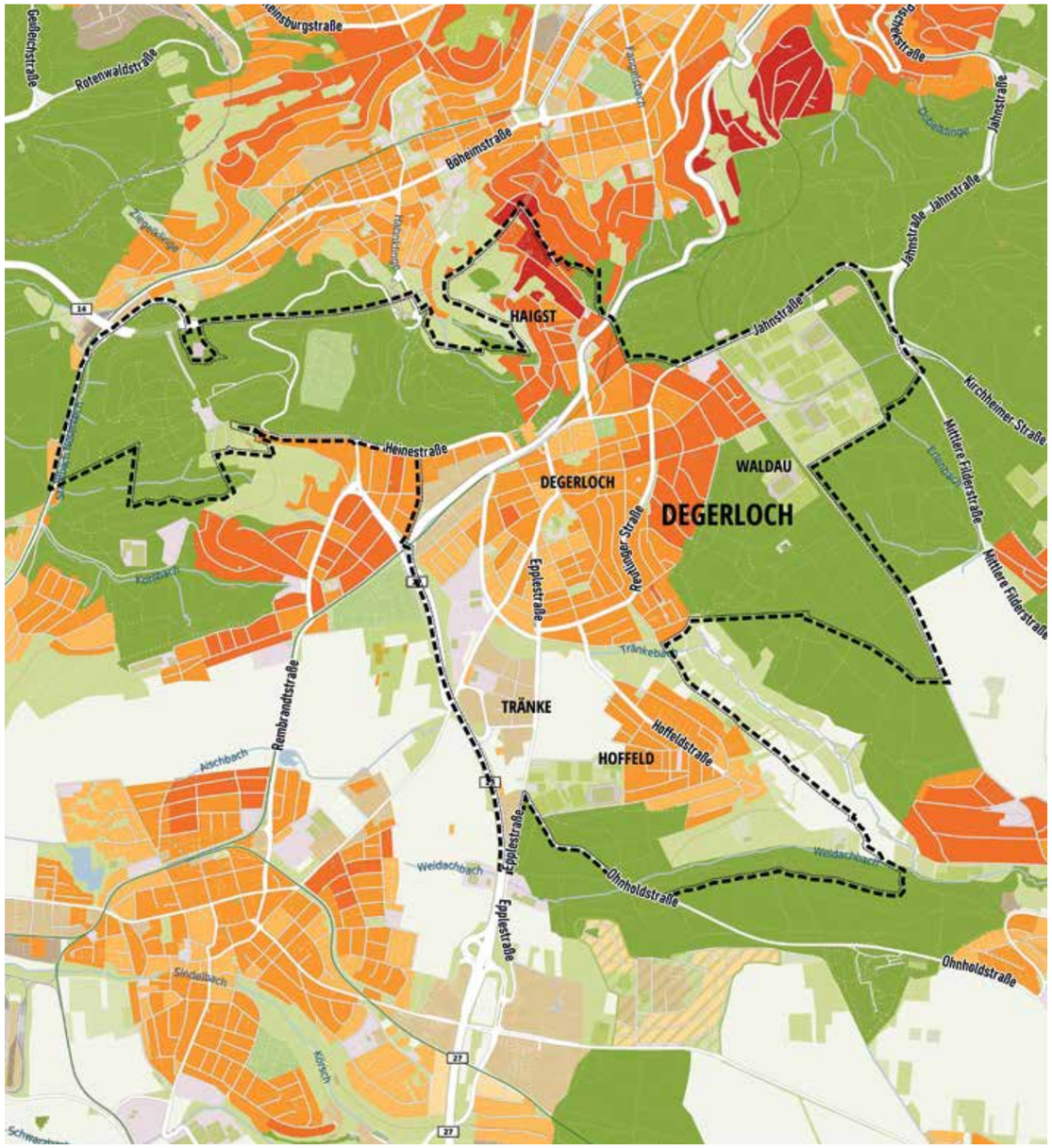
13,20 €
Preisspanne
8,80-20,00 €

STUTTGART - DEGERLOCH

Stadtteile:
Degerloch, Haigst, Hoffeld, Tränke und Waldau

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	300.000 € … 2.750.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	488.500 € – 719.500 €
Gute Wohnlage	689.500 € – 1.390.000 €
Sehr gute Wohnlage	1.255.500 € – 2.099.500 €
Top Wohnlage	2.077.000 € – 2.350.000 €

1.078.000 €
Preisspanne

488.500-2.350.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.000 € … 9.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	3.335 € – 4.125 €
Gute Wohnlage	4.015 € – 4.940 €
Sehr gute Wohnlage	4.885 € – 5.955 €
Top Wohnlage	5.900 € – 6.585 €

4.625 €
Preisspanne

3.335-6.585 €

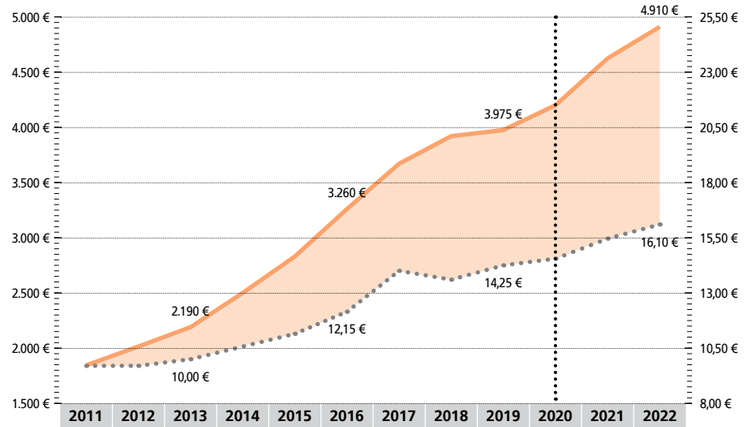
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € … 31,50 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	9,50 € – 12,25 €
Gute Wohnlage	11,85 € – 16,00 €
Sehr gute Wohnlage	15,50 € – 23,70 €
Top Wohnlage	21,30 € – 26,15 €

15,45 €
Preisspanne

9,50-26,15 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,0%
Mietrendite

STUTTGART - DEGERLOCH

Stadtteile:
Degerloch, Haigst, Hoffeld, Tränke und Waldau

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	507.500 - 2.350.000 €	1.319.500 €	5.995 €	220 / 470 m²
Doppelhaushälfte	797.500 - 1.277.500 €	1.026.000 €	5.900 €	175 / 455 m²
Reihenhaus	488.500 - 890.000 €	695.000 €	5.345 €	130 / 235 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+3,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	4.030 - 5.875 €	152.000 €	4.750 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.335 - 6.175 €	282.000 €	4.550 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.355 - 6.585 €	434.000 €	4.615 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.735 - 6.875 €	802.500 €	4.865 €	165 m²

+3,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

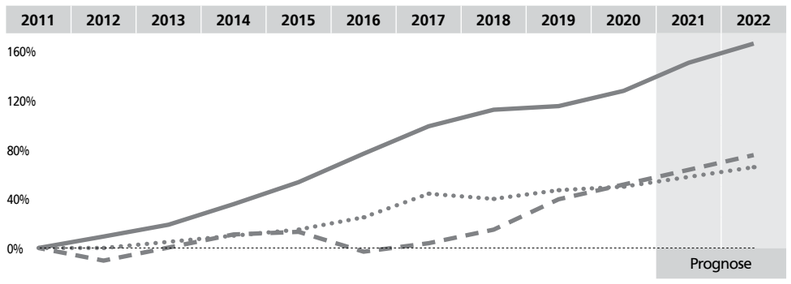
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	11,20 - 26,00 €	535 €	17,20 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,65 - 26,15 €	950 €	15,60 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,50 - 24,20 €	1.405 €	14,75 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	11,00 - 24,70 €	2.395 €	16,00 €	150 m²

+0,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

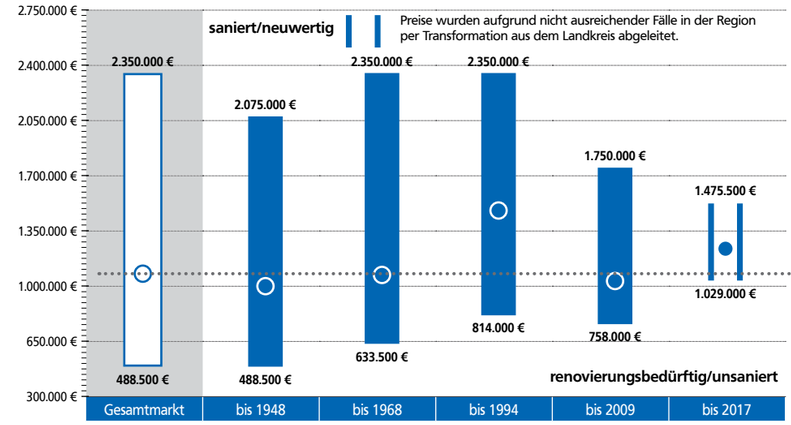
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

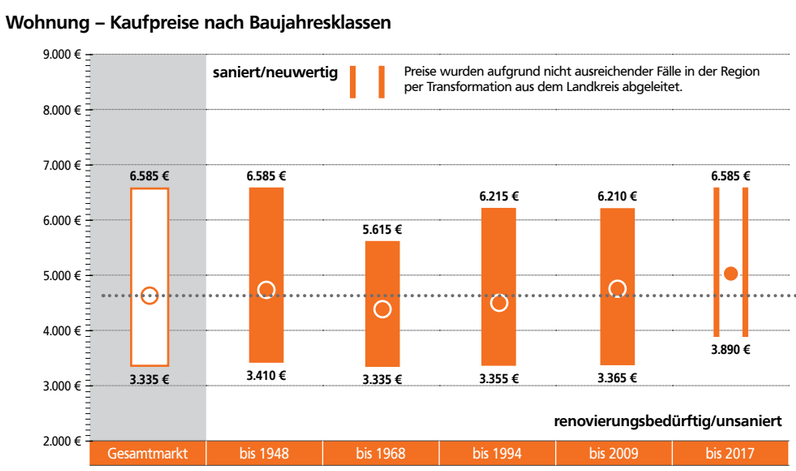
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



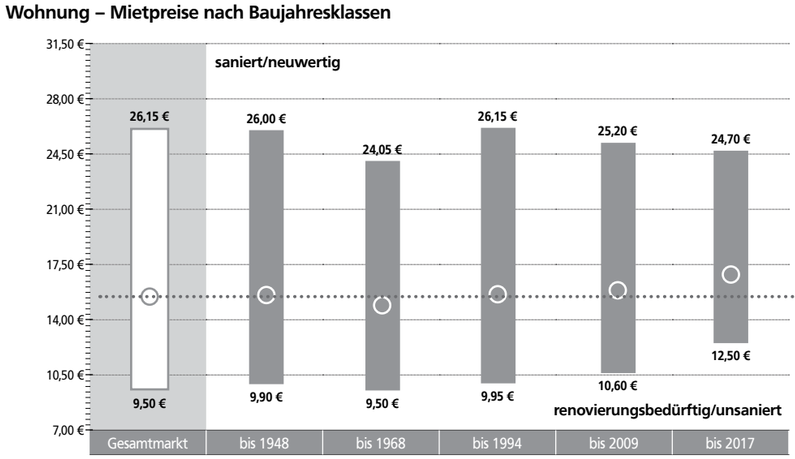
1.078.000 €
Preisspanne
488.500-2.350.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

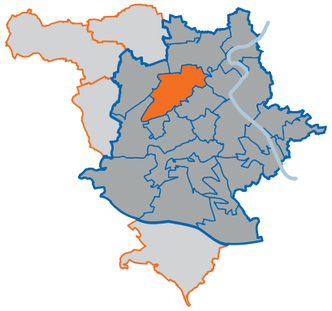


4.625 €
Preisspanne
3.335-6.585 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



15,45 €
Preisspanne
9,50-26,15 €

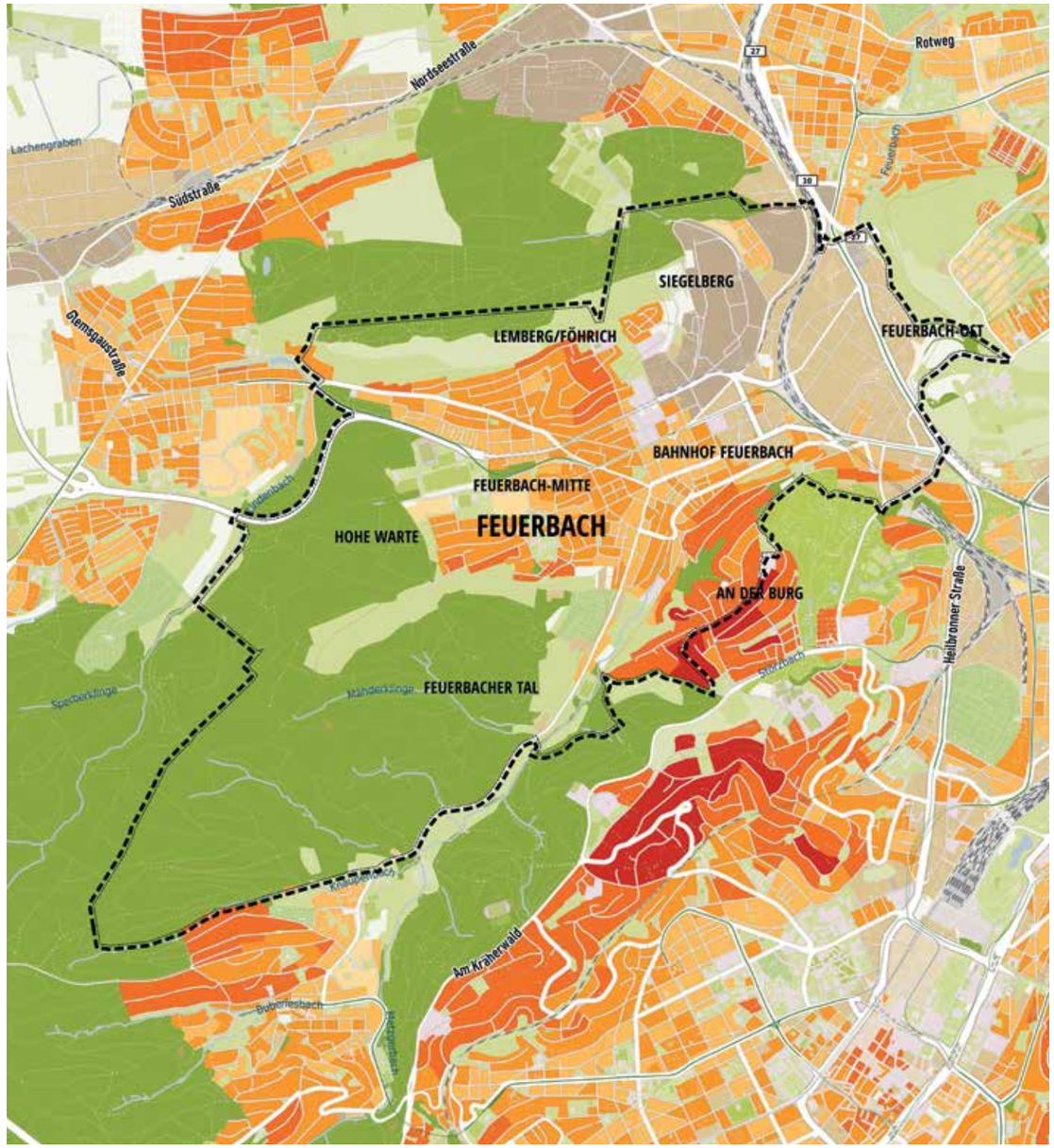


STUTTGART - FEUERBACH

Stadtteile:
An der Burg, Bahnhof Feuerbach, Feuerbacher Tal und Feuerbach-Mitte

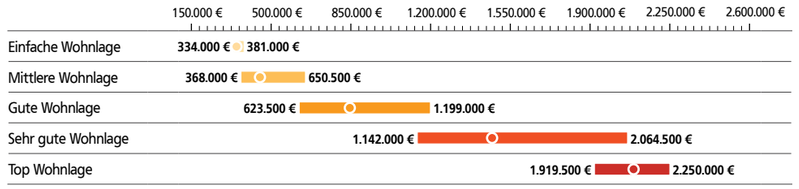
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

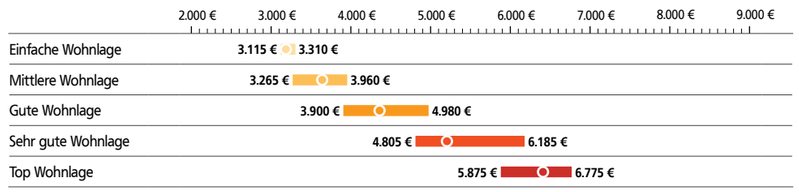
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



892.500 €
Preisspanne

334.000-2.250.000 €

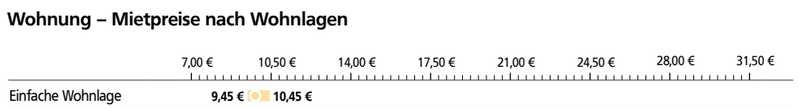
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.465 €
Preisspanne

3.115-6.775 €

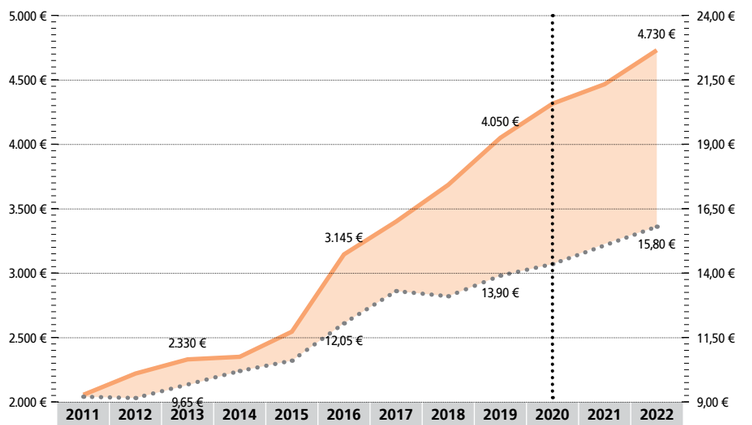
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



15,15 €
Preisspanne

9,45-25,35 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,1%
Mietrendite

STUTTGART - FEUERBACH

Stadtteile:
An der Burg, Bahnhof Feuerbach, Feuerbacher Tal und Feuerbach-Mitte

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	334.000 - 2.250.000 €	938.000 €	5.045 €	185 / 540 m²
Doppelhaushälfte	421.500 - 2.104.000 €	886.500 €	5.470 €	160 / 360 m²
Reihenhaus	347.500 - 1.119.000 €	700.500 €	4.520 €	155 / 200 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+1,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.085 - 6.000 €	134.500 €	4.330 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.115 - 6.020 €	265.000 €	4.270 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.175 - 6.775 €	431.500 €	4.495 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.215 - 5.670 €	581.000 €	4.305 €	135 m²

+5,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

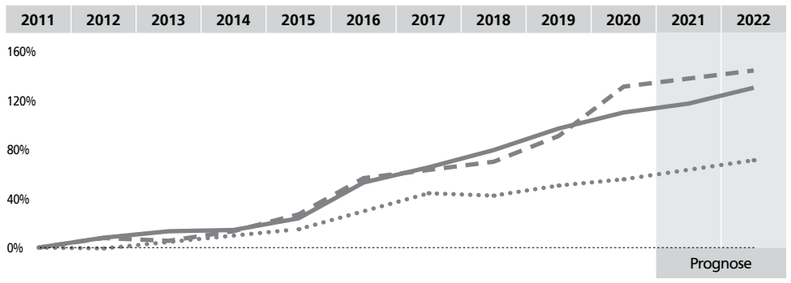
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,85 - 25,00 €	515 €	16,05 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,55 - 25,35 €	910 €	15,15 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,45 - 20,25 €	1.295 €	13,65 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,55 - 17,25 €	1.800 €	13,25 €	135 m²

+0,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

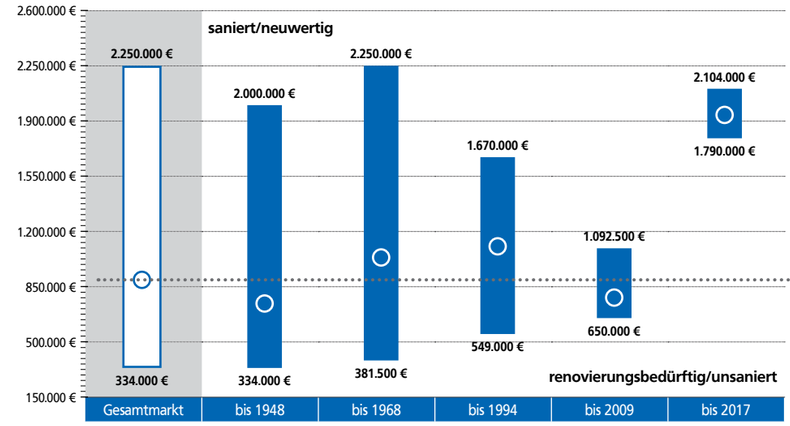
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

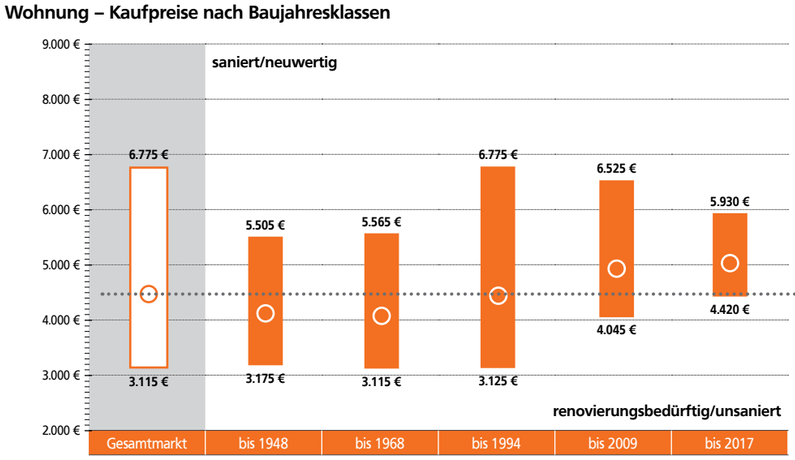
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



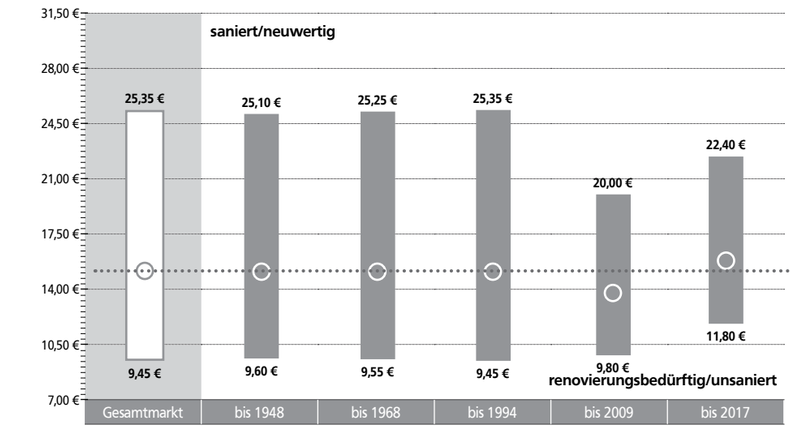
892.500 €
Preisspanne
334.000-2.250.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



4.465 €
Preisspanne
3.115-6.775 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



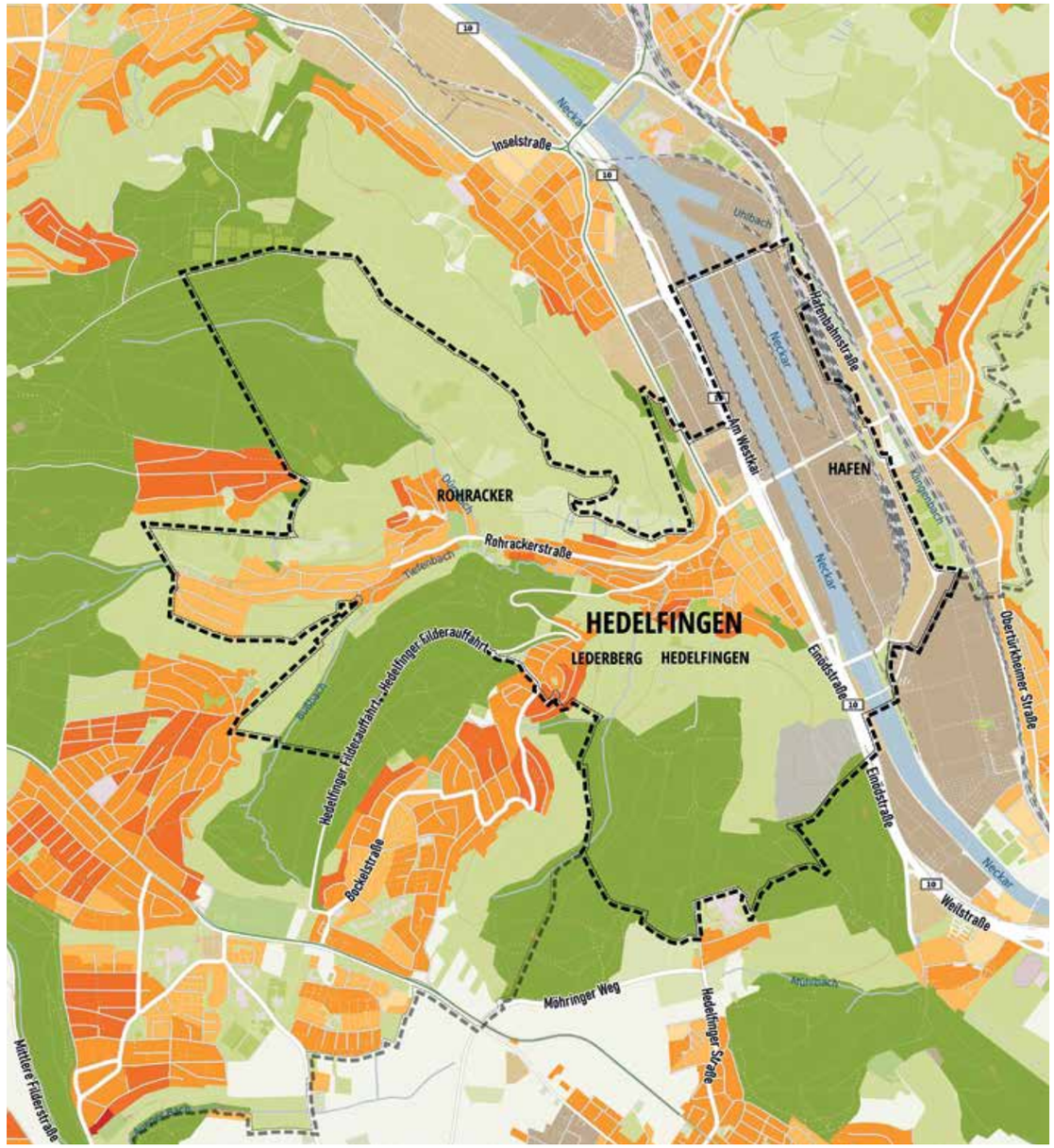
15,15 €
Preisspanne
9,45-25,35 €

STUTTGART - HEDELFINGEN

Stadtteile:
Hafen, Hedelfingen, Lederberg und Rohracker

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 € – 1.500.000 €
Einfache Wohnlage	218.000 € – 354.500 €
Mittlere Wohnlage	220.000 € – 612.000 €
Gute Wohnlage	603.000 € – 996.000 €
Sehr gute Wohnlage	911.000 € – 1.250.000 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

637.000 €
Preisspanne

218.000-1.250.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 € – 8.000 €
Einfache Wohnlage	2.855 € – 3.000 €
Mittlere Wohnlage	2.910 € – 3.895 €
Gute Wohnlage	3.825 € – 4.755 €
Sehr gute Wohnlage	4.640 € – 5.250 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

3.810 €
Preisspanne

2.855-5.250 €

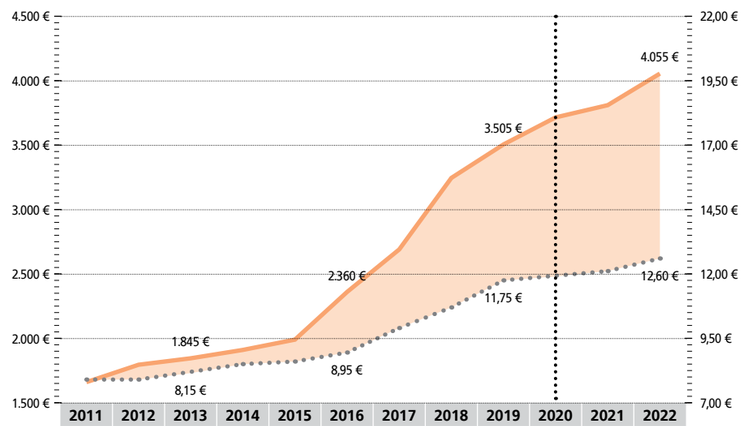
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 21,00 €
Einfache Wohnlage	8,90 € – 9,25 €
Mittlere Wohnlage	9,00 € – 11,65 €
Gute Wohnlage	11,50 € – 15,55 €
Sehr gute Wohnlage	15,20 € – 17,90 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

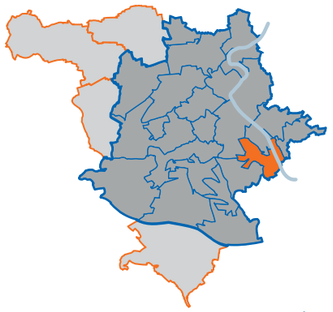
12,10 €
Preisspanne

8,90-17,90 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,8%
Mietrendite



STUTTGART - HEDELFINGEN

Stadtteile:
Hafen, Hedelfingen, Lederberg und Rohracker

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	218.000 - 1.250.000 €	655.500 €	4.400 €	150 / 400 m²
Doppelhaushälfte	439.000 - 995.000 €	645.500 €	4.610 €	140 / 230 m²
Reihenhaus	452.500 - 785.000 €	597.500 €	3.930 €	150 / 210 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+5,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.925 - 5.270 €	121.500 €	3.790 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	2.855 - 5.250 €	231.500 €	3.735 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.140 - 4.640 €	381.500 €	3.850 €	100 m²
> 120m² Wohnfläche	3.250 - 4.640 €	525.000 €	3.805 €	140 m²

+5,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

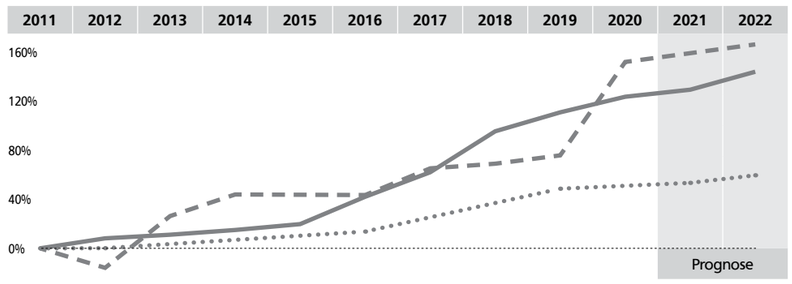
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	11,85 - 17,65 €	460 €	13,90 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,90 - 17,55 €	760 €	12,10 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	9,10 - 17,90 €	1.130 €	12,15 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,60 - 16,85 €	1.805 €	12,10 €	150 m²

-0,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

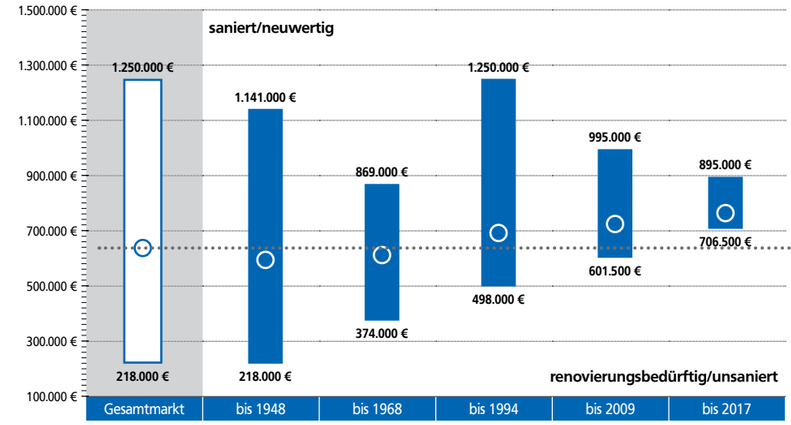
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

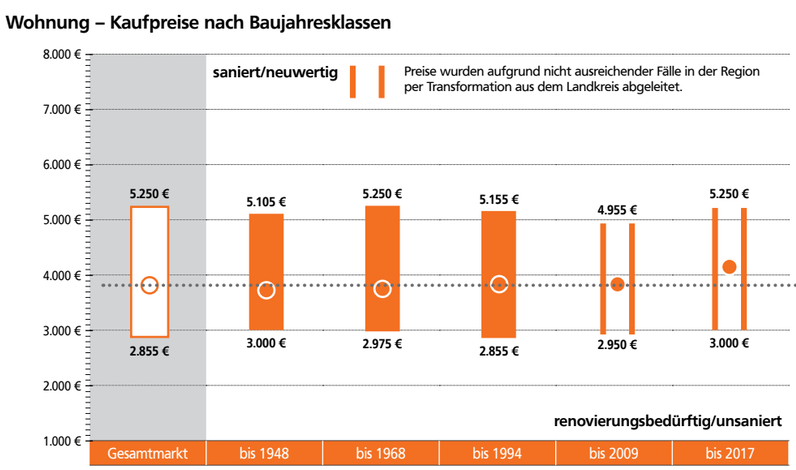
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



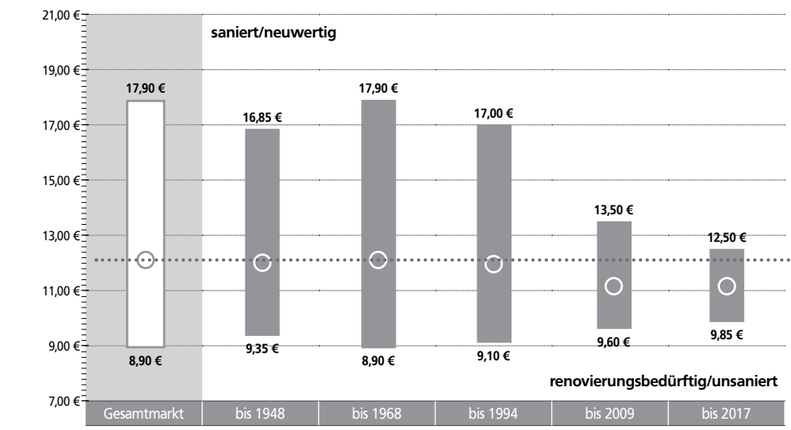
637.000 €
Preisspanne
218.000-1.250.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



3.810 €
Preisspanne
2.855-5.250 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



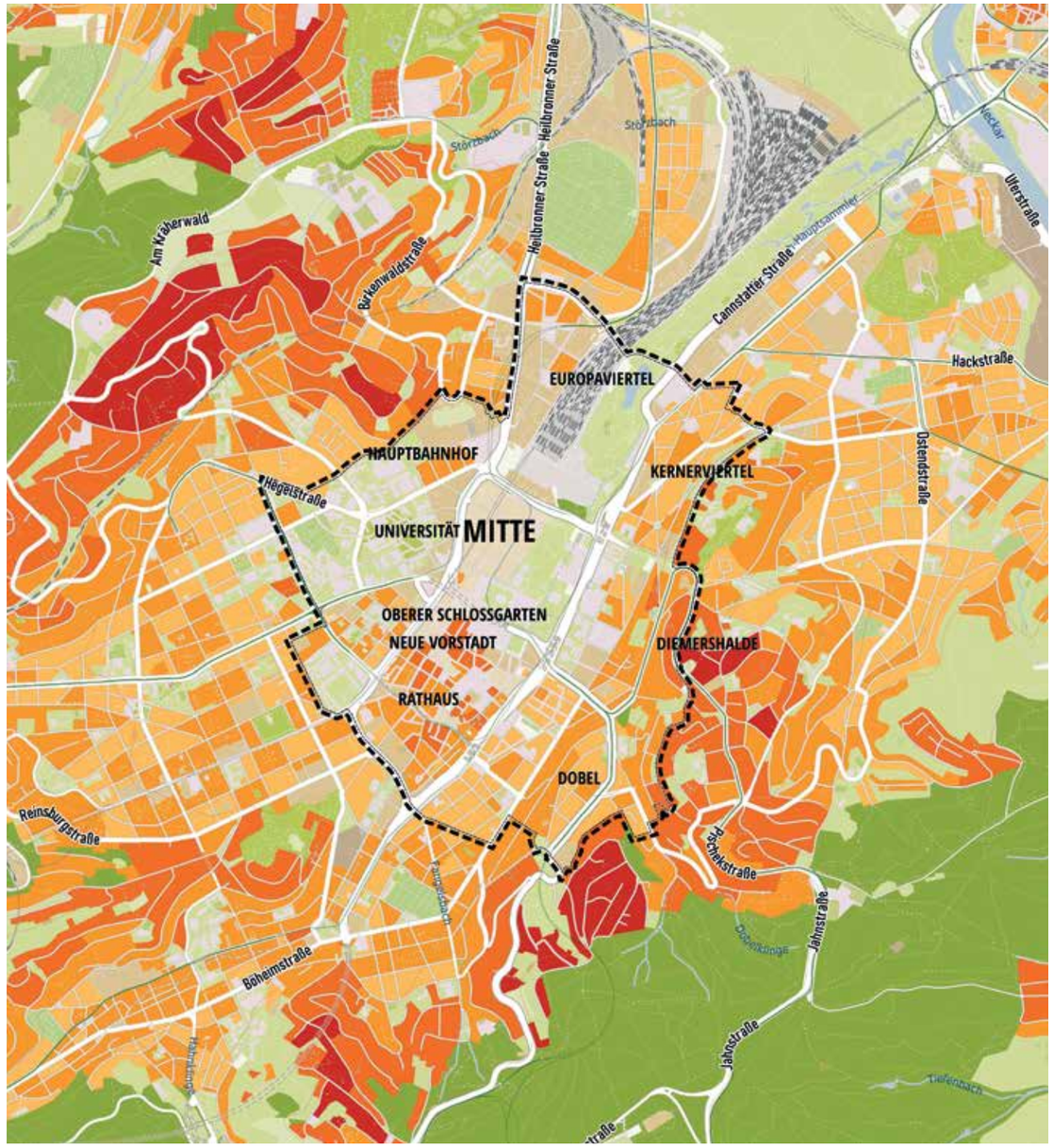
12,10 €
Preisspanne
8,90-17,90 €

STUTTGART - MITTE

Stadtteile:
Diemershalde, Dobel, Europaviertel, Hauptbahnhof, Heusteigviertel, Kernerviertel, Neue Vorstadt, Oberer Schlossgarten, Rathaus und Universität

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	300.000 €	500.000 €	700.000 €	900.000 €	1.100.000 €	1.300.000 €	1.500.000 €
Einfache Wohnlage	218.000 €	354.500 €						
Mittlere Wohnlage	220.000 €		612.000 €					
Gute Wohnlage			603.000 €		996.000 €			
Sehr gute Wohnlage				911.000 €		1.250.000 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

637.000 €
Preisspanne

218.000-1.250.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 €	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €
Einfache Wohnlage		2.855 €	3.000 €					
Mittlere Wohnlage		2.910 €		3.895 €				
Gute Wohnlage			3.825 €		4.755 €			
Sehr gute Wohnlage				4.640 €		5.250 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

3.810 €
Preisspanne

2.855-5.250 €

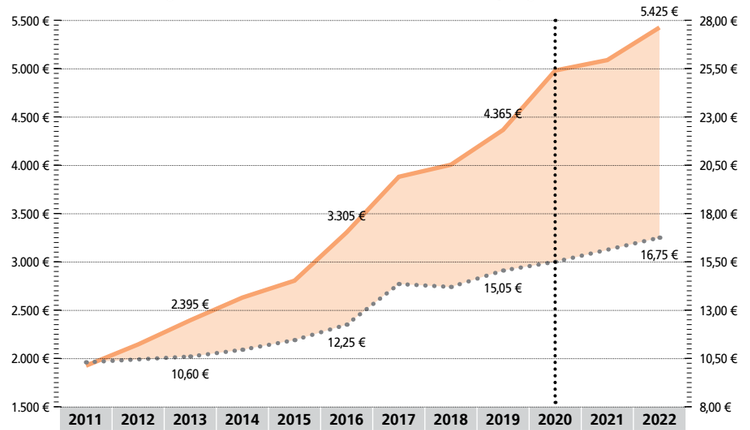
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 €	9,00 €	11,00 €	13,00 €	15,00 €	17,00 €	19,00 €	21,00 €
Einfache Wohnlage	8,90 €	9,25 €						
Mittlere Wohnlage	9,00 €		11,65 €					
Gute Wohnlage			11,50 €		15,55 €			
Sehr gute Wohnlage					15,20 €	17,90 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

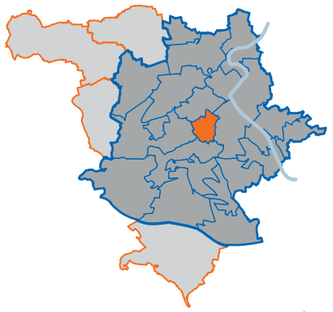
12,10 €
Preisspanne

8,90-17,90 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,8%
Mietrendite



STUTTGART - MITTE

Stadtteile:
Diemershalde, Dobel, Europaviertel, Hauptbahnhof, Heusteigviertel, Kernerviertel, Neue Vorstadt, Oberer Schlossgarten, Rathaus und Universität

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	750.000 - 1.490.000 €	1.019.000 €	6.410 €	160 / 830 m²
Doppelhaushälfte	590.000 - 1.008.000 €	776.500 €	3.645 €	215 / 385 m²
Reihenhaus	---	---	---	---
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+3,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.175 - 7.720 €	153.000 €	4.930 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.130 - 7.935 €	309.500 €	4.995 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.365 - 8.210 €	480.000 €	5.105 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.825 - 8.195 €	873.000 €	5.425 €	160 m²

+2,0%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

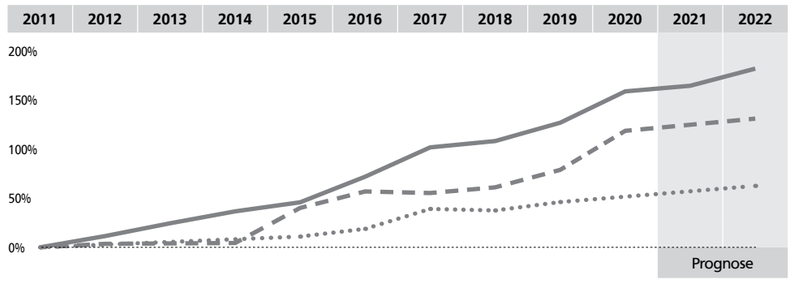
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,70 - 27,60 €	550 €	17,75 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,00 - 27,15 €	1.000 €	16,40 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,15 - 24,70 €	1.495 €	15,40 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,30 - 23,75 €	2.245 €	14,90 €	150 m²

+0,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

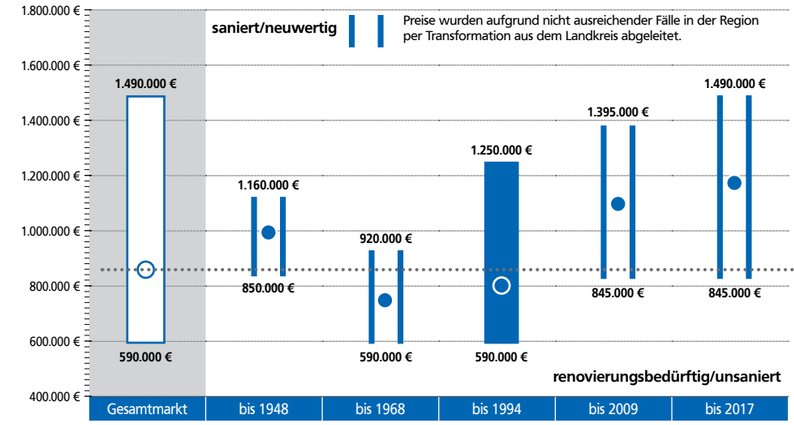
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

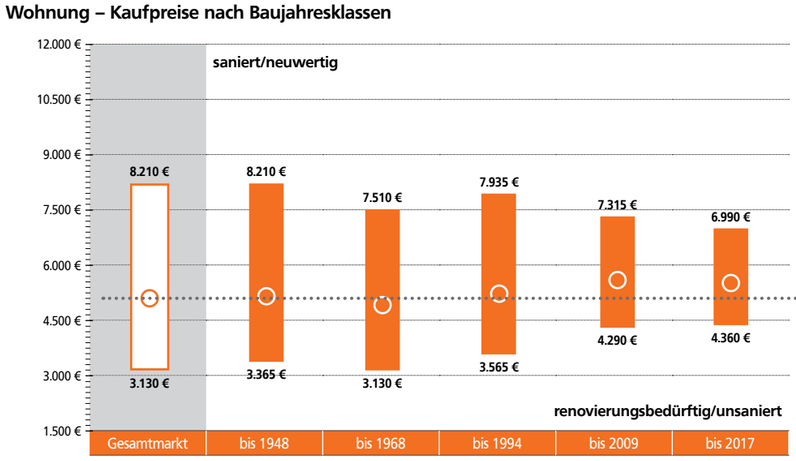
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



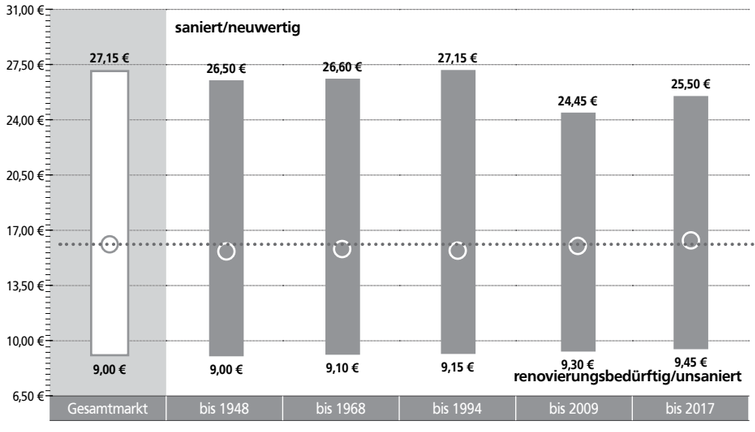
858.500 €
Preisspanne
590.000-1.490.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

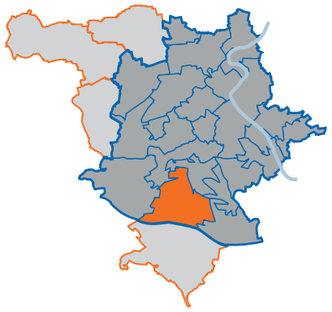


5.090 €
Preisspanne
3.130-8.210 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



16,10 €
Preisspanne
9,00-27,15 €

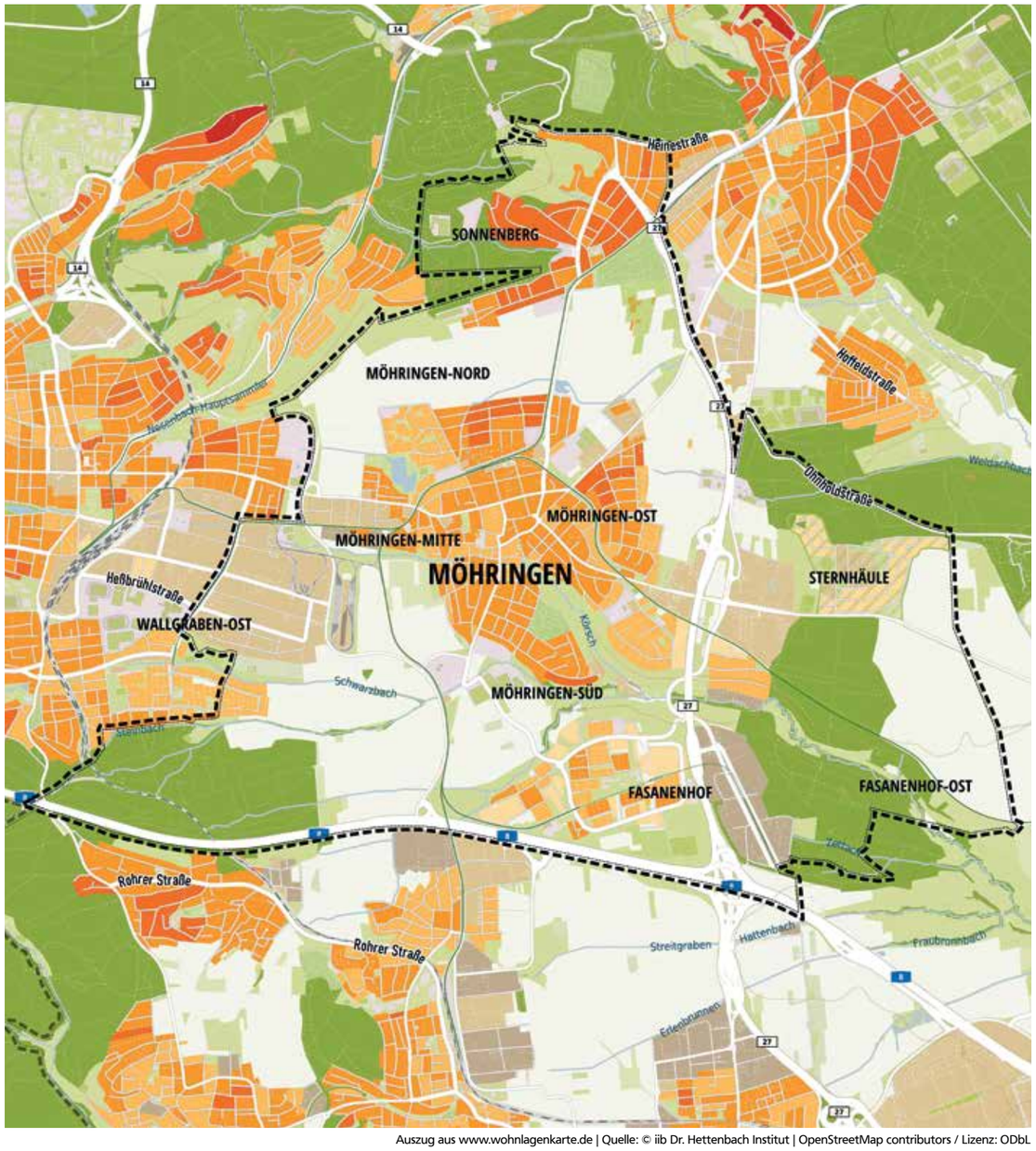


STUTTGART - MÖHRINGEN

Stadtteile:
Fasanenhof, Fasanenhof-Ost, Möhringen-Mitte, Möhringen-Nord, Möhringen-Ost, Möhringen-Süd, Sonnenberg, Sternhäule und Wallgraben-Ost

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	250.000 €	550.000 €	850.000 €	1.150.000 €	1.450.000 €	1.750.000 €	2.050.000 €	2.350.000 €
Einfache Wohnlage	445.000 €	562.500 €						
Mittlere Wohnlage	554.500 €	733.000 €						
Gute Wohnlage	691.000 €	1.299.500 €						
Sehr gute Wohnlage	1.188.000 €	1.990.000 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

876.000 €
Preisspanne

445.000-1.990.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €	9.000 €
Einfache Wohnlage	3.000 €	3.490 €						
Mittlere Wohnlage	3.485 €	4.085 €						
Gute Wohnlage	4.040 €	5.525 €						
Sehr gute Wohnlage	5.370 €	7.235 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

4.510 €
Preisspanne

3.000-7.235 €

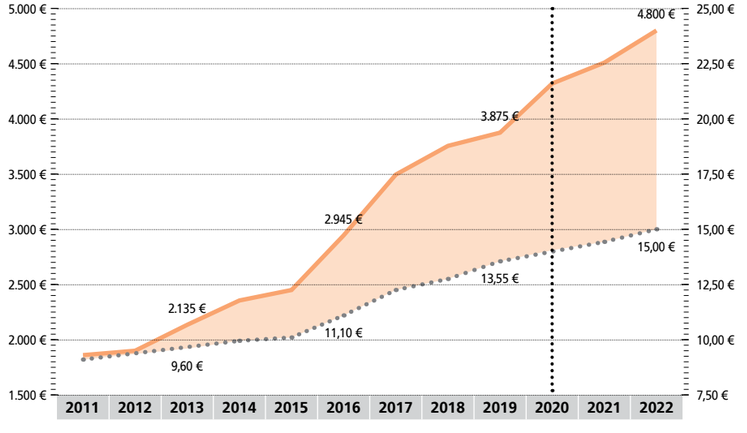
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 €	10,00 €	13,00 €	16,00 €	19,00 €	22,00 €	25,00 €	28,00 €
Einfache Wohnlage	8,75 €	11,25 €						
Mittlere Wohnlage	11,10 €	13,05 €						
Gute Wohnlage	12,80 €	16,90 €						
Sehr gute Wohnlage	16,20 €	24,05 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

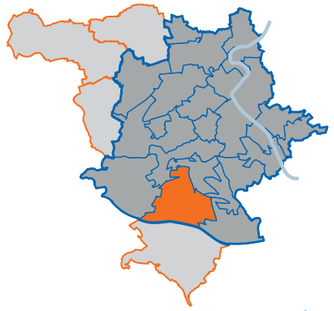
14,45 €
Preisspanne

8,75-24,05 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,8%
Mietrendite



STUTTGART - MÖHRINGEN

Stadtteile:
Fasanenhof, Fasanenhof-Ost, Möhringen-Mitte, Möhringen-Nord, Möhringen-Ost, Möhringen-Süd, Sonnenberg, Sternhäule und Wallgraben-Ost

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	470.000 - 1.990.000 €	1.117.500 €	5.700 €	195 / 540 m²
Doppelhaushälfte	505.500 - 1.850.000 €	767.000 €	5.080 €	150 / 340 m²
Reihenhaus	445.000 - 1.200.000 €	732.000 €	5.230 €	140 / 230 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+2,9%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.090 - 6.915 €	152.000 €	4.475 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	3.000 - 7.235 €	288.000 €	4.500 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	3.040 - 7.135 €	430.000 €	4.530 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.015 - 6.585 €	628.500 €	4.365 €	145 m²

+7,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

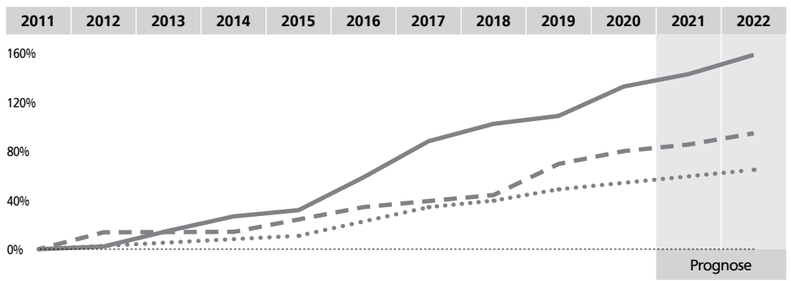
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	10,00 - 24,00 €	500 €	15,65 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	8,75 - 24,05 €	885 €	14,50 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,90 - 23,05 €	1.320 €	14,00 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,15 - 19,75 €	1.985 €	13,80 €	145 m²

-1,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

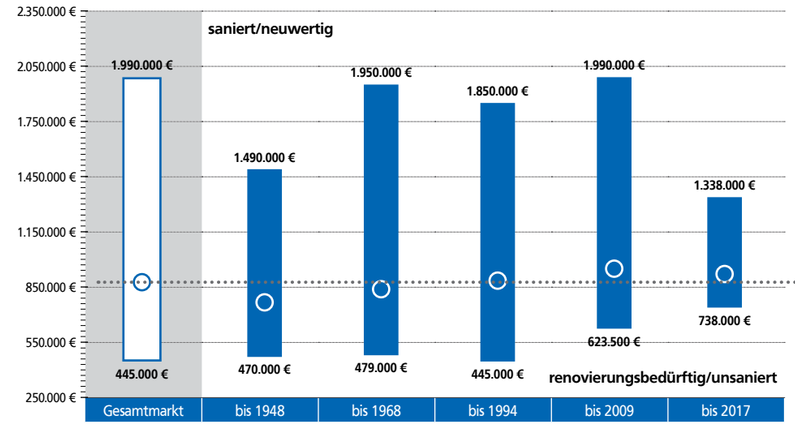
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

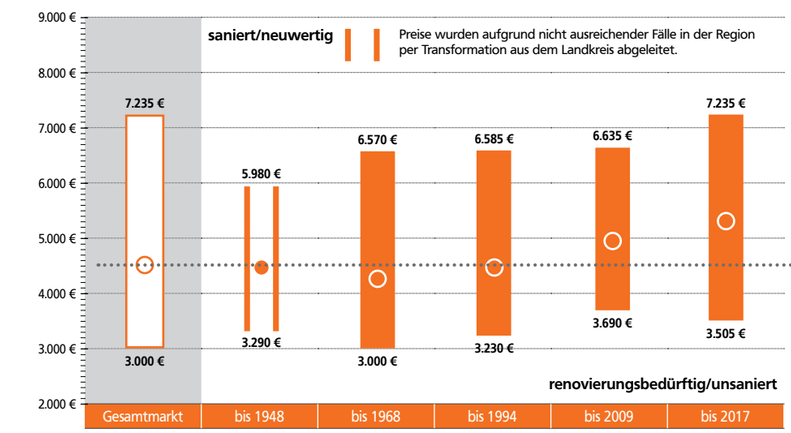
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



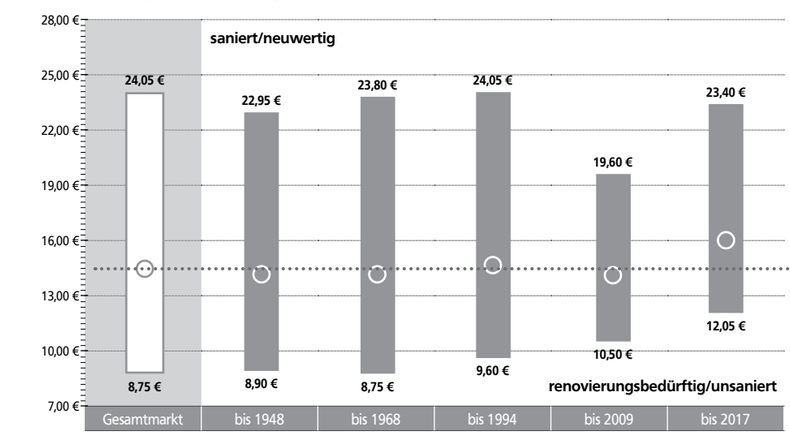
876.000 €
Preisspanne
445.000-1.990.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

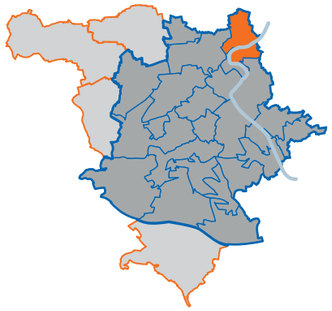


4.510 €
Preisspanne
3.000-7.235 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



14,45 €
Preisspanne
8,75-24,05 €

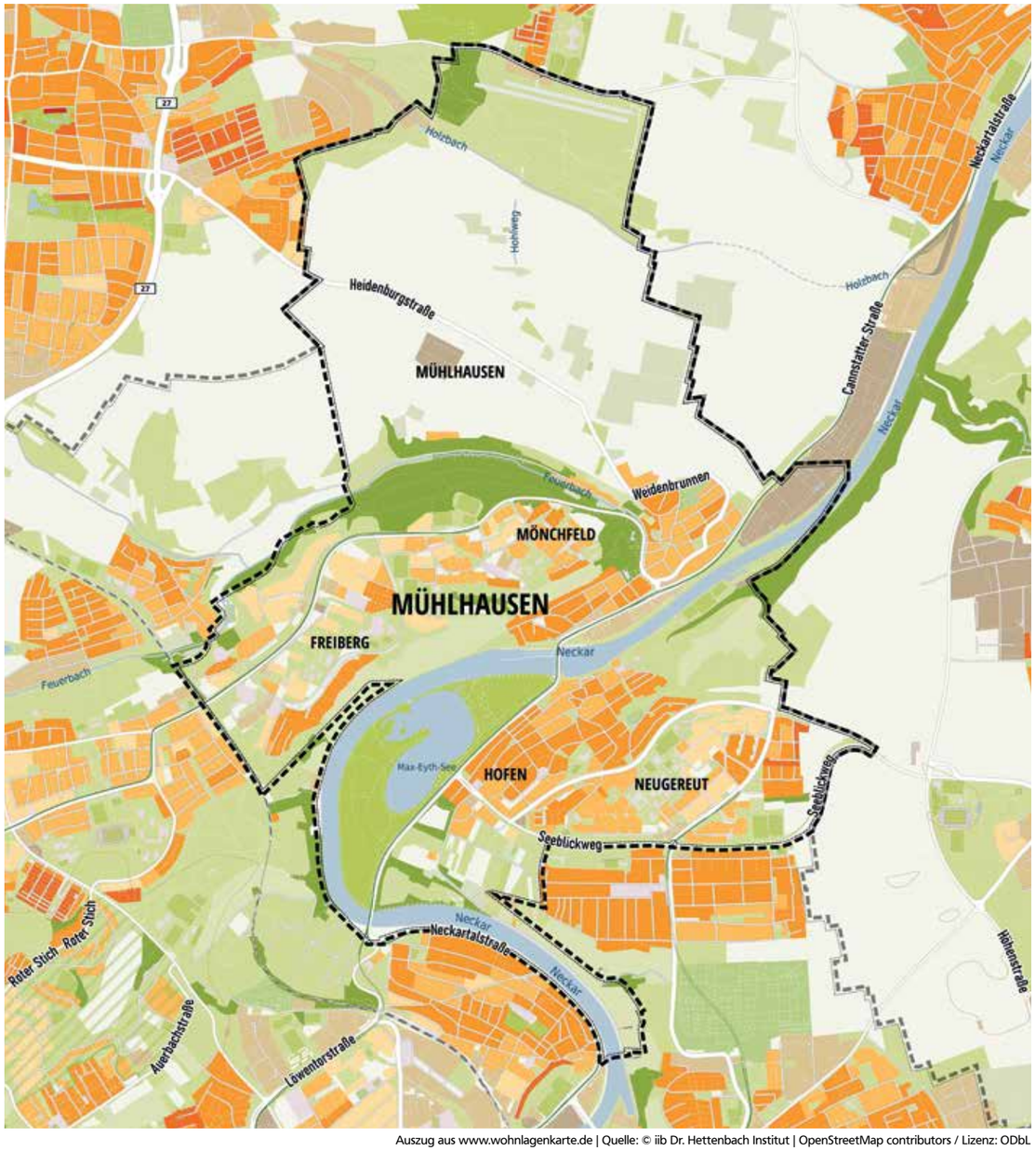


STUTTGART - MÜHLHAUSEN

Stadtteile:
Freiberg, Hofen, Mönchfeld, Mühlhausen und Neugereut

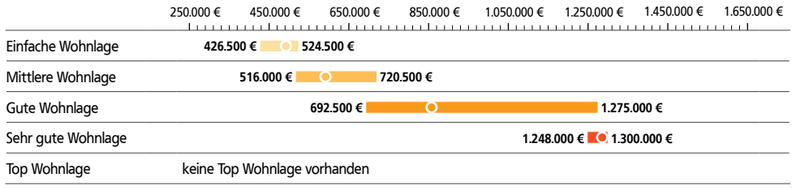
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

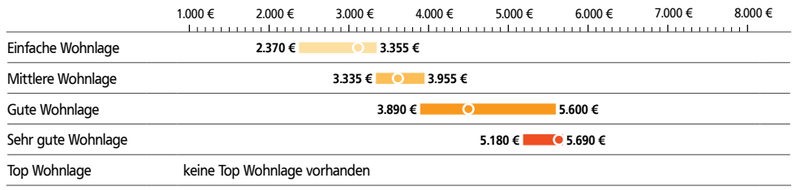
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



694.000 €
Preisspanne

426.500-1.300.000 €

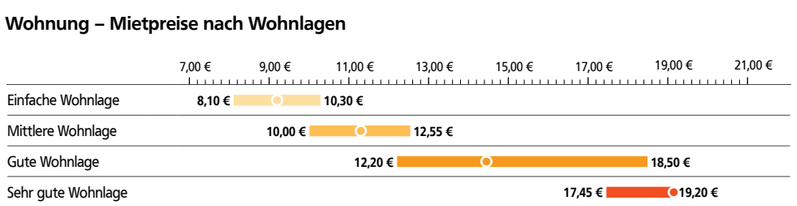
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



3.770 €
Preisspanne

2.370-5.690 €

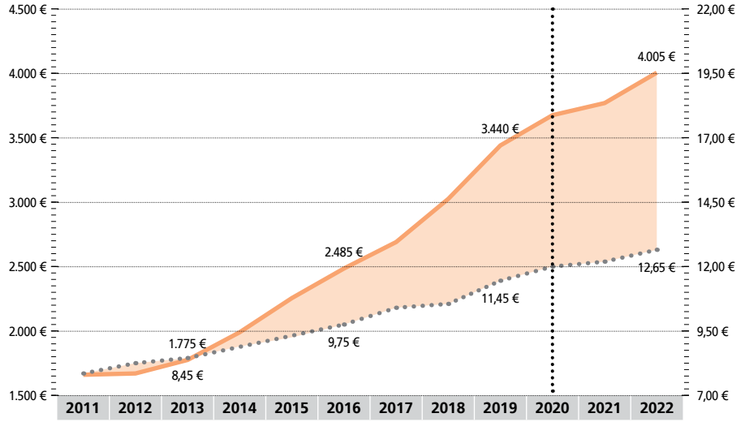
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



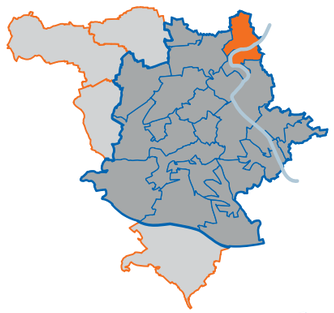
12,20 €
Preisspanne

8,10-19,20 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STUTTGART - MÜHLHAUSEN

Stadtteile:
Freiberg, Hofen, Mönchfeld, Mühlhausen und Neugereut

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	426.500 - 1.256.000 €	717.000 €	3.735 €	190 / 465 m²
Doppelhaushälfte	443.500 - 1.300.000 €	642.500 €	4.460 €	145 / 405 m²
Reihenhaus	449.500 - 780.000 €	631.000 €	3.970 €	160 / 270 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+1,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.695 - 4.980 €	126.000 €	3.715 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.370 - 5.180 €	227.000 €	3.605 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.520 - 5.690 €	356.500 €	3.835 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.030 - 5.065 €	485.000 €	3.760 €	130 m²

+2,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

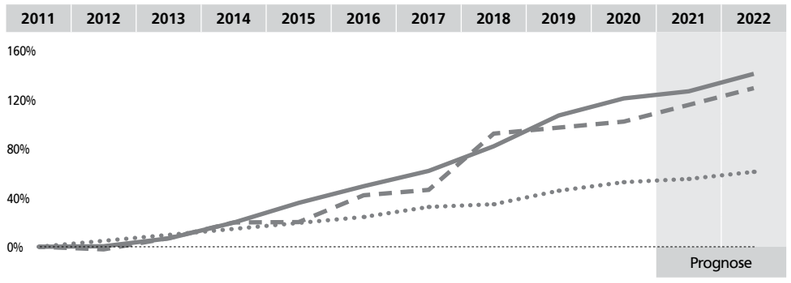
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	8,60 - 19,65 €	440 €	13,35 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,10 - 19,15 €	755 €	12,20 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,20 - 19,20 €	1.145 €	12,45 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	8,75 - 14,40 €	1.535 €	10,70 €	145 m²

-1,6%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

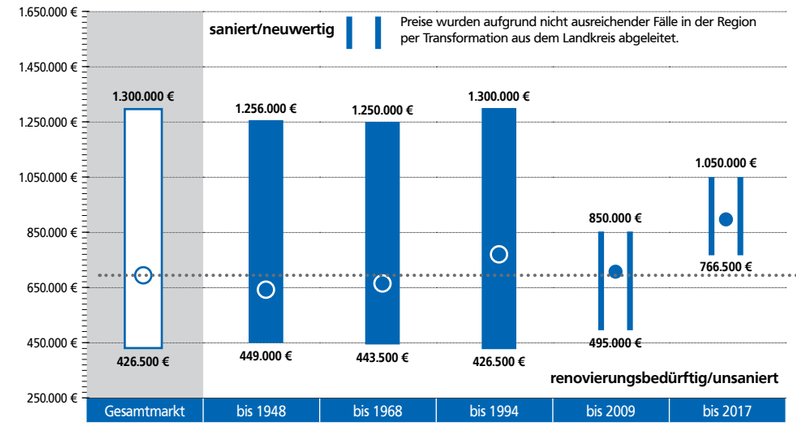
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

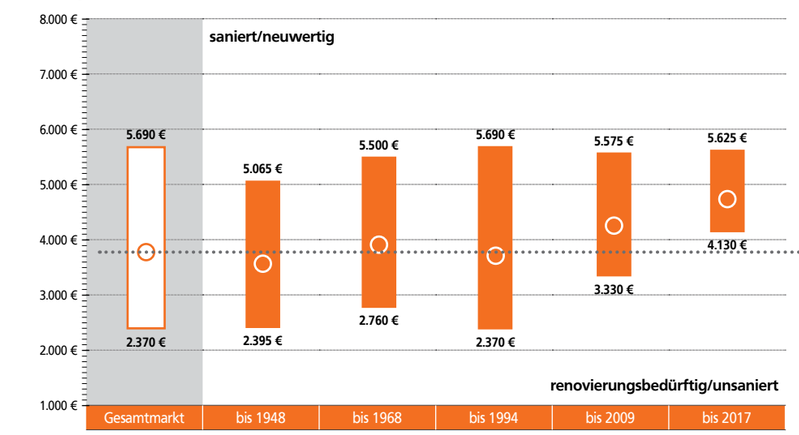
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



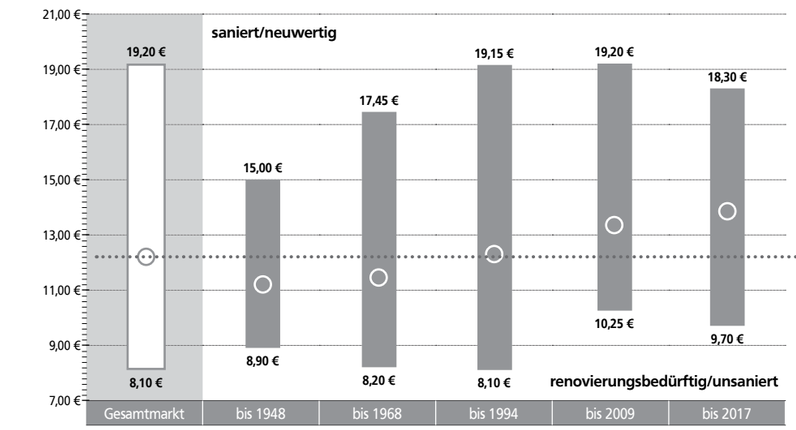
694.000 €
Preisspanne
426.500-1.300.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



3.770 €
Preisspanne
2.370-5.690 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



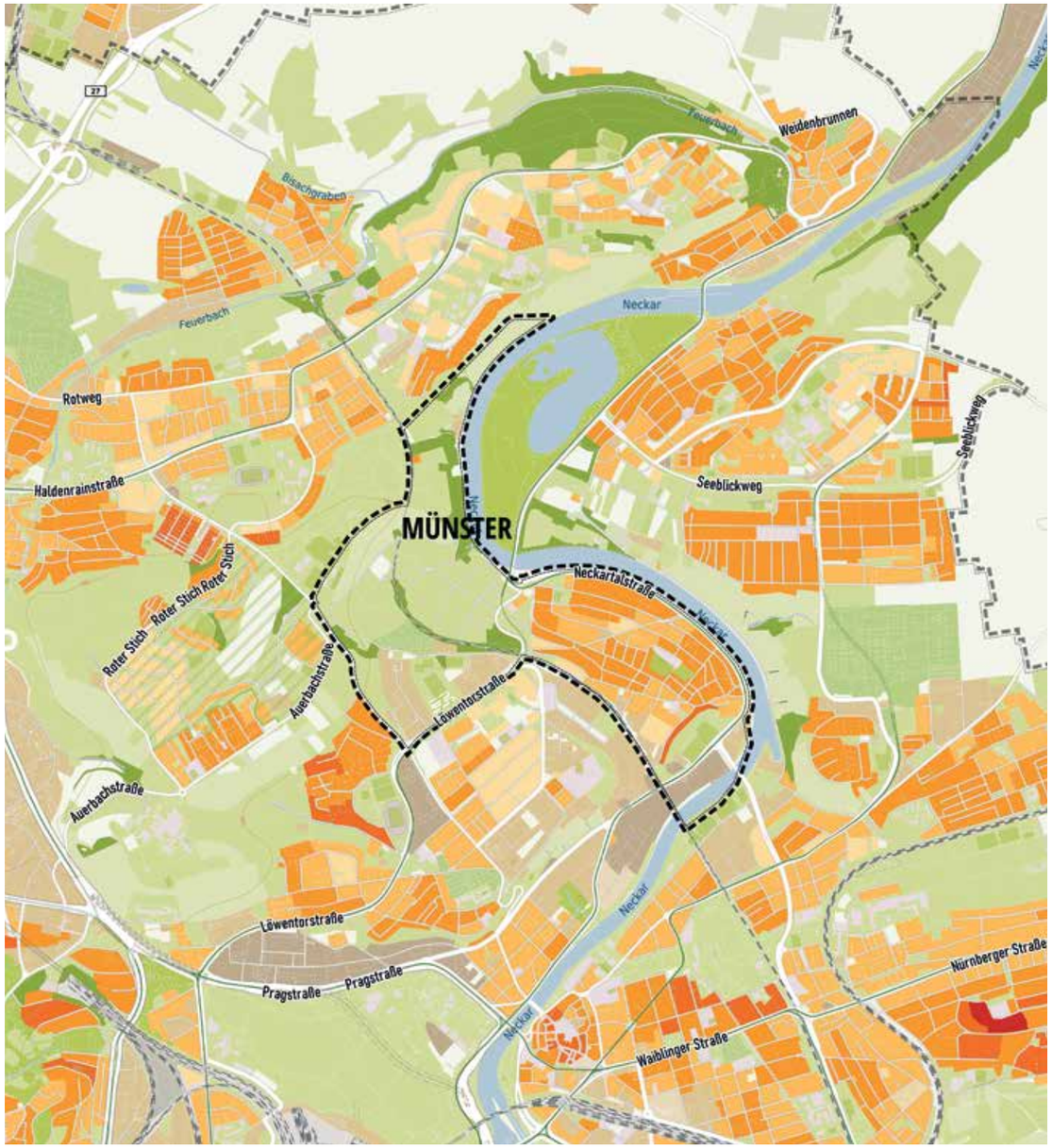
12,20 €
Preisspanne
8,10-19,20 €

STUTTGART - MÜNSTER

Stadtteile:
Münster

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	250.000 €	450.000 €	650.000 €	850.000 €	1.050.000 €	1.250.000 €	1.450.000 €	1.650.000 €
Einfache Wohnlage	429.000 €	498.500 €						
Mittlere Wohnlage	489.500 €	562.500 €						
Gute Wohnlage	559.500 €			964.000 €				
Sehr gute Wohnlage			844.500 €		1.050.000 €			
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

627.000 €
Preisspanne

429.000-1.050.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.250 €	2.750 €	3.250 €	3.750 €	4.250 €	4.750 €	5.250 €	5.750 €
Einfache Wohnlage	2.795 €	3.220 €						
Mittlere Wohnlage		3.215 €		3.750 €				
Gute Wohnlage			3.730 €		4.915 €			
Sehr gute Wohnlage					4.860 €	4.980 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

3.745 €
Preisspanne

2.795-4.980 €

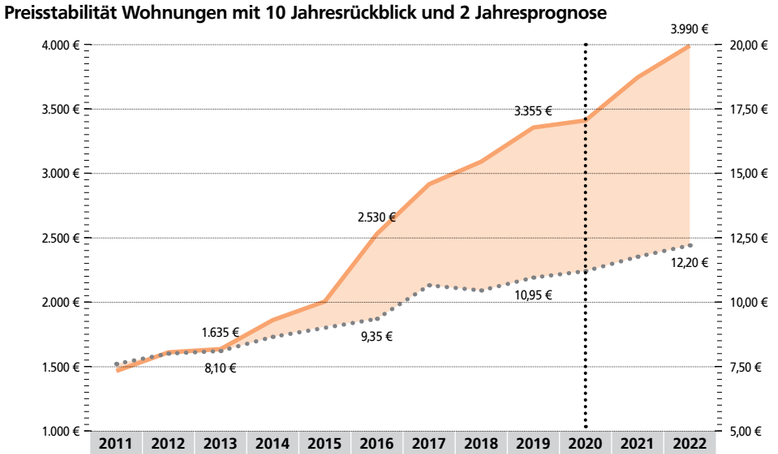
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 €	9,00 €	11,00 €	13,00 €	15,00 €	17,00 €	19,00 €	21,00 €
Einfache Wohnlage	8,70 €	9,05 €						
Mittlere Wohnlage	9,05 €	11,50 €						
Gute Wohnlage		10,95 €		16,35 €				
Sehr gute Wohnlage					15,70 €	17,00 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

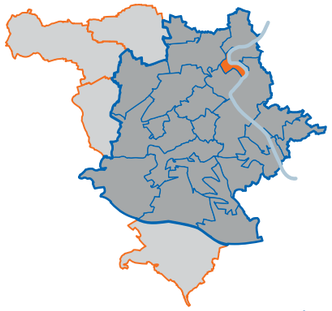
11,75 €
Preisspanne

8,70-17,00 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,8%
Mietrendite



STUTTGART - MÜNSTER

Stadtteile:
Münster

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	610.000 - 1.050.000 €	700.500 €	3.870 €	180 / 305 m²
Doppelhaushälfte	429.000 - 695.000 €	544.000 €	3.805 €	145 / 315 m²
Reihenhaus	514.500 - 675.000 €	568.000 €	3.890 €	145 / 285 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+1,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.290 - 4.970 €	136.500 €	3.895 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.875 - 4.980 €	244.000 €	3.755 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.795 - 4.940 €	368.000 €	3.835 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.665 - 4.900 €	655.500 €	4.230 €	155 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+3,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

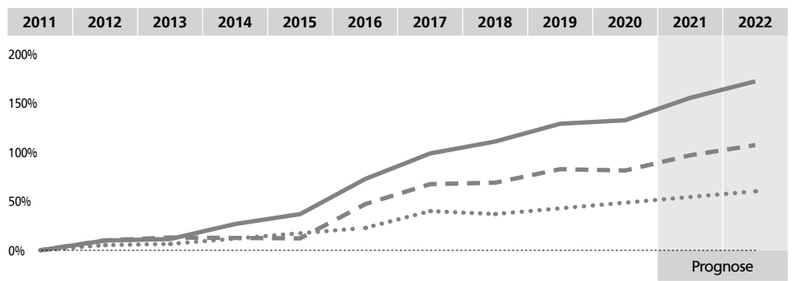
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	8,95 - 16,65 €	375 €	11,75 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	8,70 - 17,00 €	715 €	11,75 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,25 - 15,00 €	1.080 €	11,60 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	---	---	---	---

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+2,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

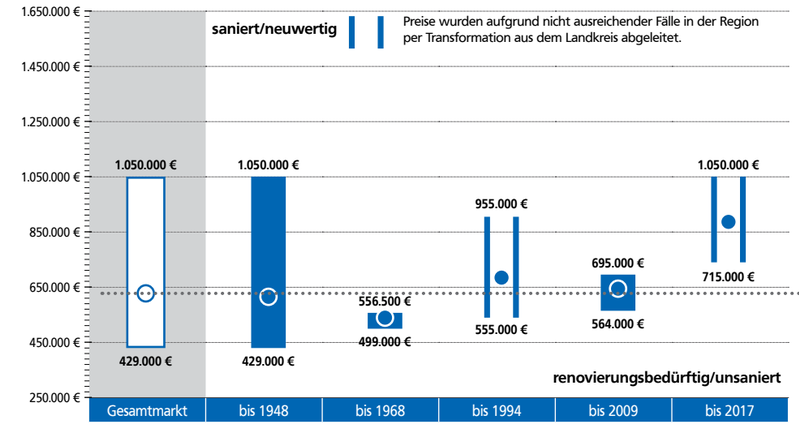
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

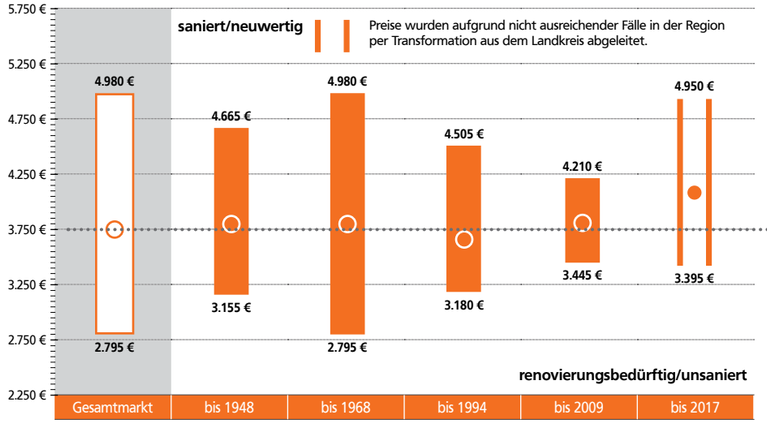
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



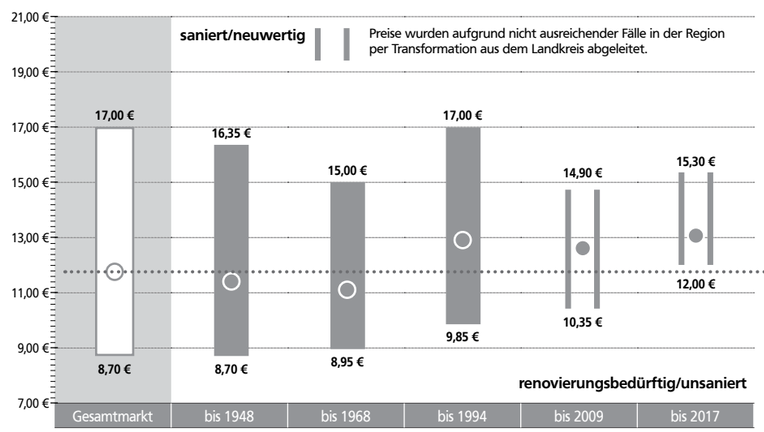
627.000 €
Preisspanne
429.000-1.050.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



3.745 €
Preisspanne
2.795-4.980 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



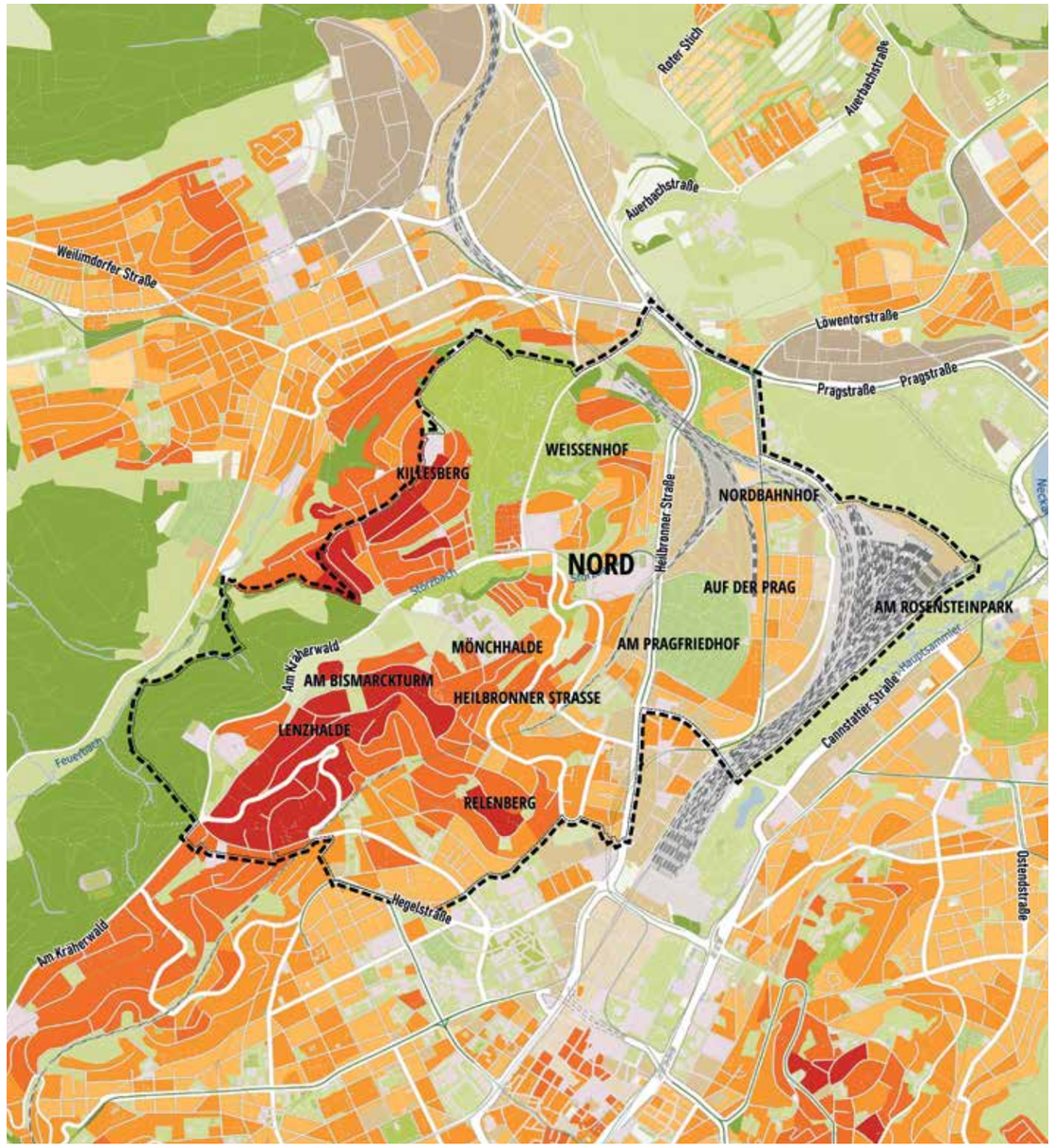
11,75 €
Preisspanne
8,70-17,00 €

STUTTGART - NORD

Stadtteile:
Am Bismarckturm, Am Pragfriedhof, Am Rosensteinpark, Auf der Prag, Heilbronner Straße, Killesberg, Lenzhalde, Mönchhalde, Nordbahnhof, Relenberg und Weißenhof

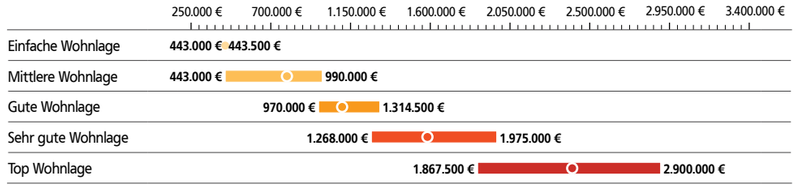
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

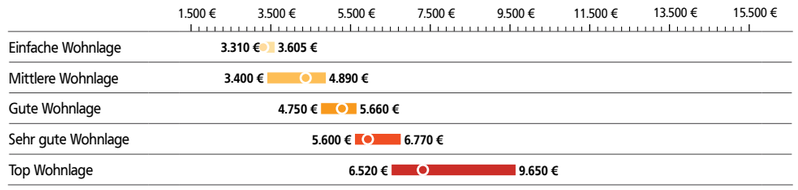
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



1.395.500 €
Preisspanne

443.000-2.900.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



5.805 €
Preisspanne

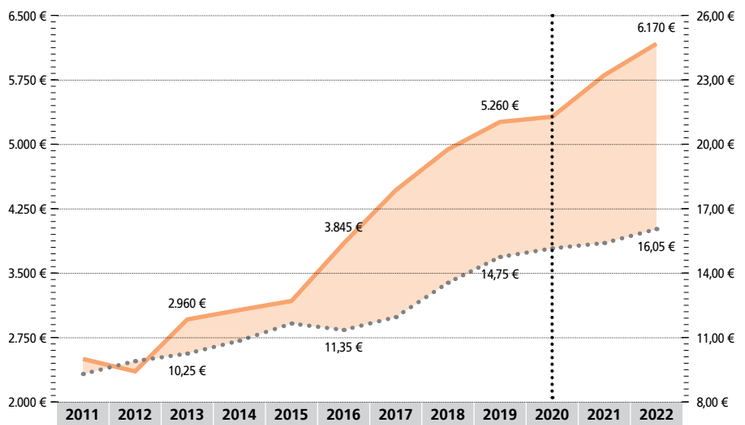
3.310-9.650 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

15,40 €
Preisspanne

9,30-25,75 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,2%
Mietrendite

STUTTGART - NORD

Stadtteile:
Am Bismarckturm, Am Pragfriedhof, Am Rosensteinpark, Auf der Prag, Heilbronner Straße, Killesberg, Lenzhalde, Mönchhalde, Nordbahnhof, Relenberg und Weißenhof

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	443.500 - 2.900.000 €	1.549.000 €	6.915 €	225 / 595 m²
Doppelhaushälfte	652.500 - 1.740.000 €	1.233.500 €	6.230 €	200 / 410 m²
Reihenhaus	443.000 - 1.181.500 €	833.500 €	5.450 €	155 / 325 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+4,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.935 - 7.335 €	167.000 €	5.380 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.310 - 9.650 €	342.000 €	5.605 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.875 - 8.520 €	569.500 €	5.815 €	100 m²
> 120m² Wohnfläche	4.205 - 9.515 €	1.001.000 €	6.545 €	155 m²

+5,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

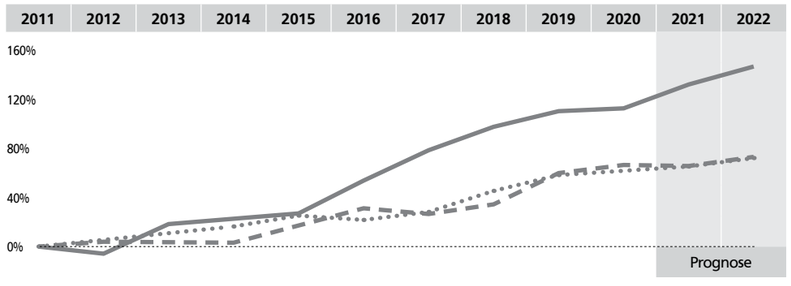
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,35 - 25,80 €	545 €	16,45 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	9,45 - 25,75 €	960 €	15,25 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	9,30 - 25,00 €	1.490 €	15,50 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	10,00 - 24,10 €	2.465 €	15,70 €	155 m²

+3,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

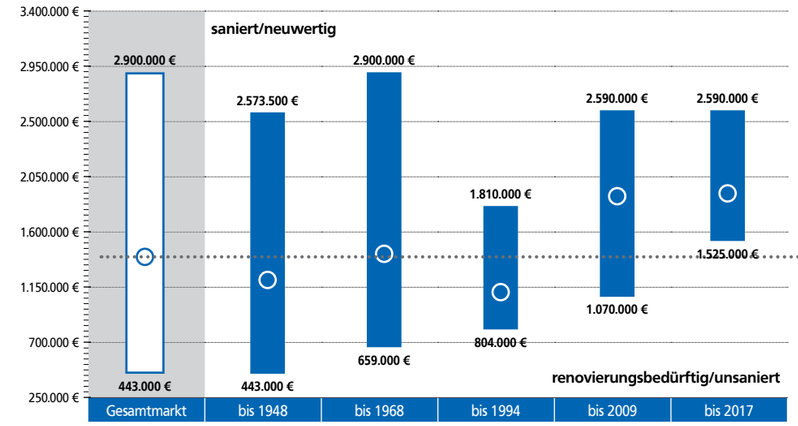
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

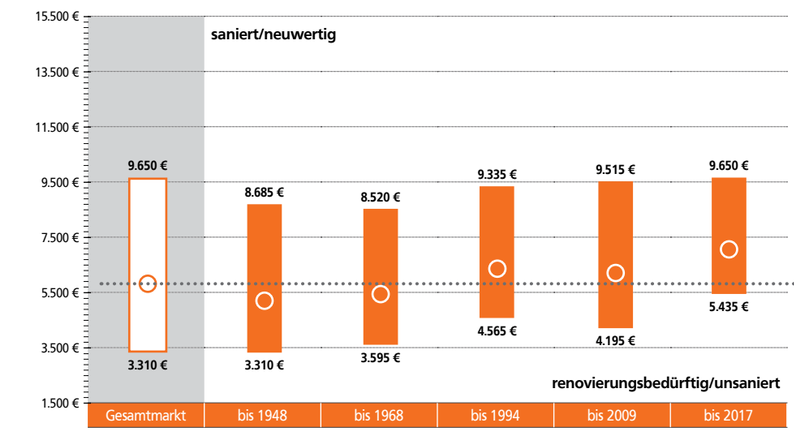
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



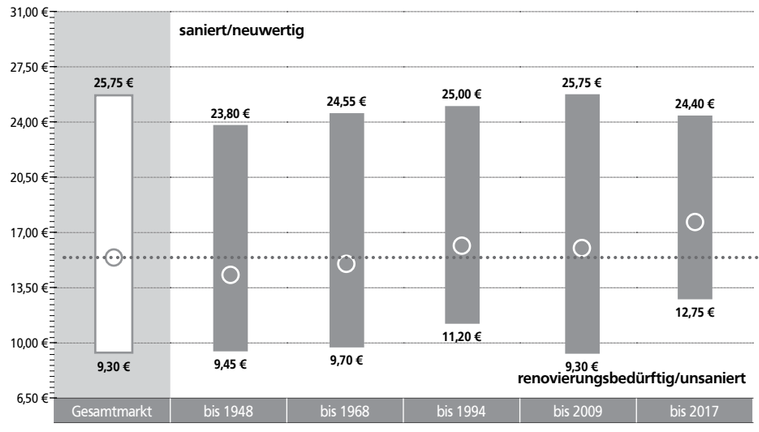
1.395.500 €
Preisspanne
443.000-2.900.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



5.805 €
Preisspanne
3.310-9.650 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



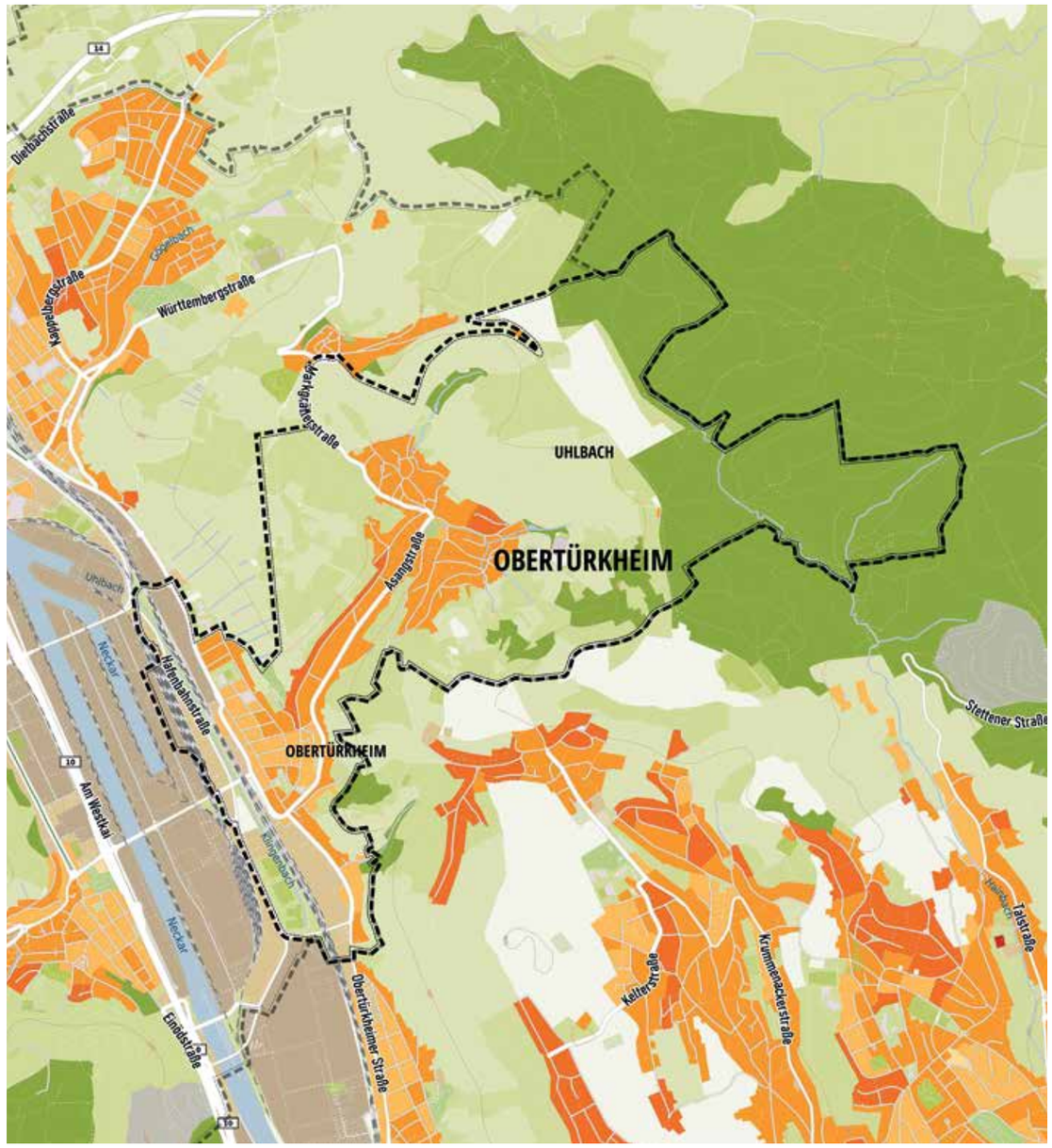
15,40 €
Preisspanne
9,30-25,75 €

STUTTGART - OBERTÜRKHEIM

Stadtteile:
Obertürkheim und Uhlbach

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	300.000 € – 1.700.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	450.500 € – 537.000 €
Gute Wohnlage	532.500 € – 1.176.500 €
Sehr gute Wohnlage	1.120.500 € – 1.195.000 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

694.000 €
Preisspanne

450.500-1.195.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 € – 8.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	2.600 € – 3.480 €
Gute Wohnlage	3.330 € – 4.875 €
Sehr gute Wohnlage	4.590 € – 5.325 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

3.745 €
Preisspanne

2.600-5.325 €

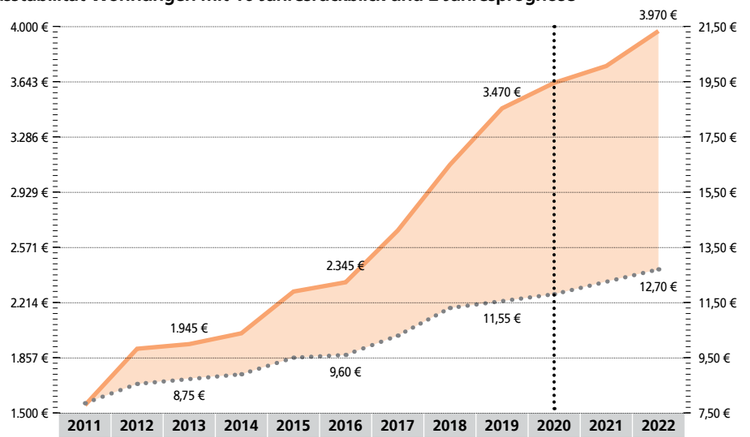
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € – 21,00 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	8,80 € – 10,95 €
Gute Wohnlage	10,40 € – 16,10 €
Sehr gute Wohnlage	15,35 € – 17,65 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

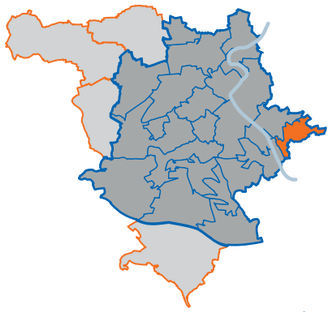
12,25 €
Preisspanne

8,80-17,65 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STUTTGART - OBERTÜRKHEIM

Stadtteile:
Obertürkheim und Uhlbach

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	450.500 - 1.195.000 €	724.000 €	3.620 €	200 / 550 m²
Doppelhaushälfte	539.500 - 649.000 €	597.000 €	4.325 €	140 / 770 m²
Reihenhaus	---	---	---	---
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+0,4%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.050 - 4.665 €	125.000 €	3.670 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.855 - 5.255 €	234.000 €	3.775 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	2.600 - 5.325 €	356.500 €	3.790 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.925 - 4.875 €	569.000 €	3.795 €	150 m²

+4,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

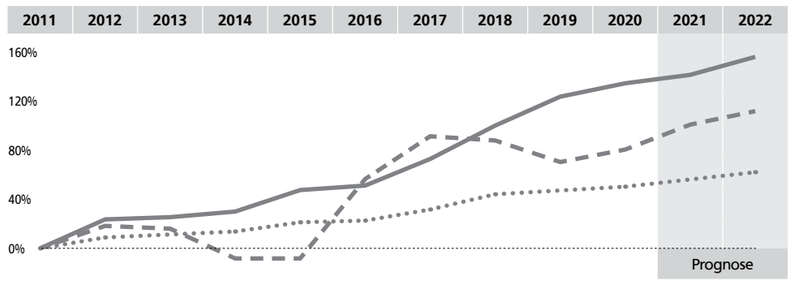
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,20 - 17,10 €	445 €	12,70 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,80 - 17,65 €	800 €	12,50 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	8,95 - 16,30 €	1.085 €	11,65 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	11,95 - 13,85 €	1.625 €	12,70 €	130 m²

+3,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

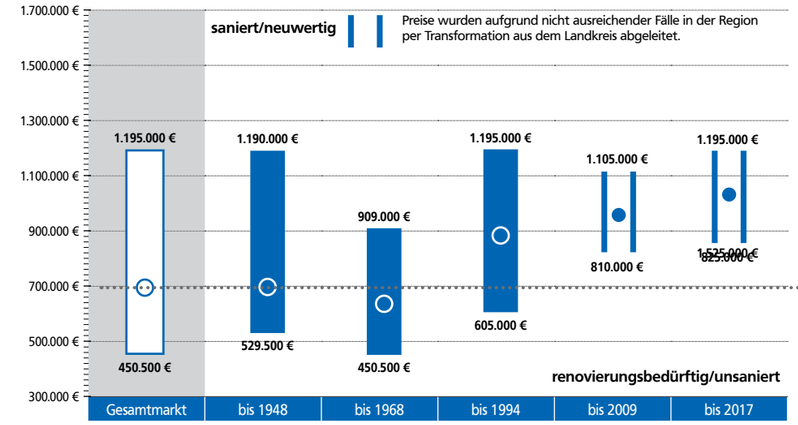
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

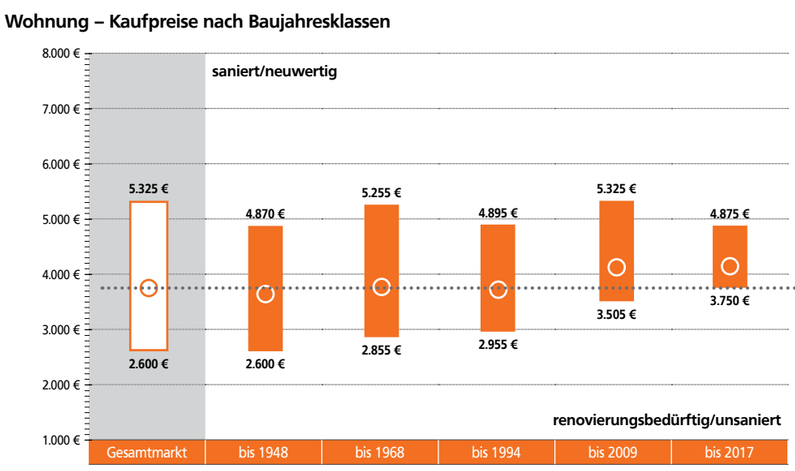
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



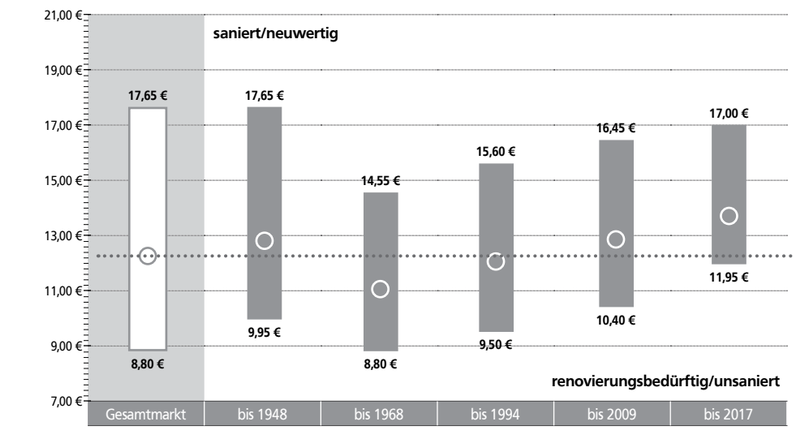
694.000 €
Preisspanne
450.500-1.195.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

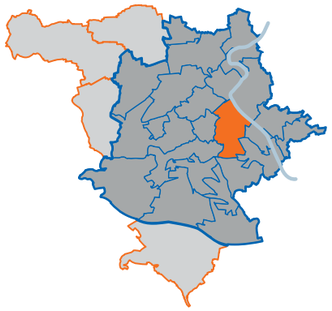


3.745 €
Preisspanne
2.600-5.325 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



12,25 €
Preisspanne
8,80-17,65 €

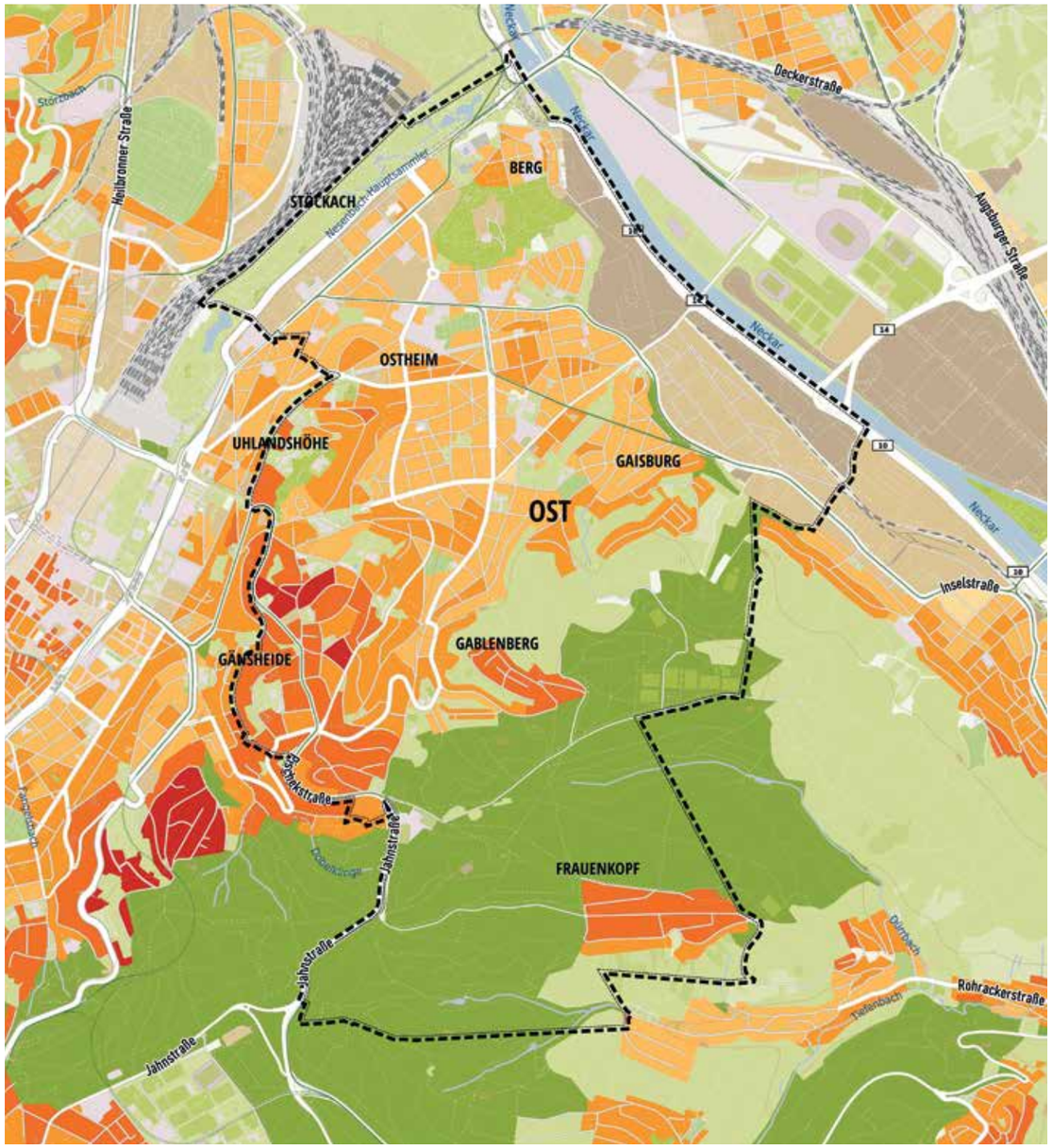


STUTTGART - OST

Stadtteile:
Berg, Frauenkopf, Gablenberg, Gaisburg, Gänsheide, Ostheim, Stöckach und Uhlandshöhe

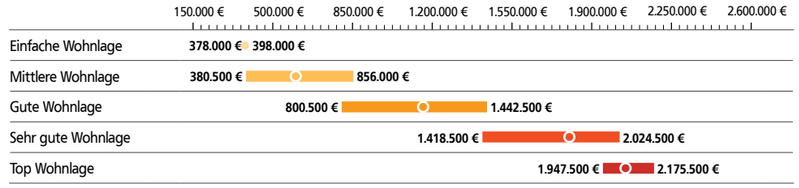
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

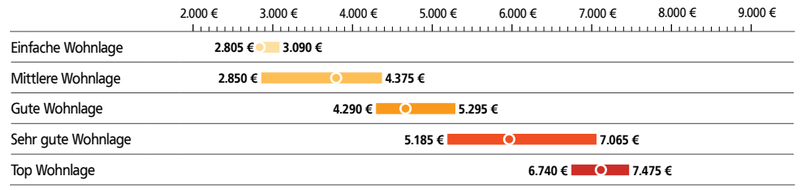
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



983.500 €
Preisspanne

378.000-2.175.500 €

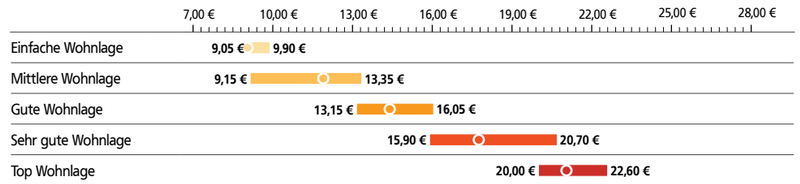
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.600 €
Preisspanne

2.805-7.475 €

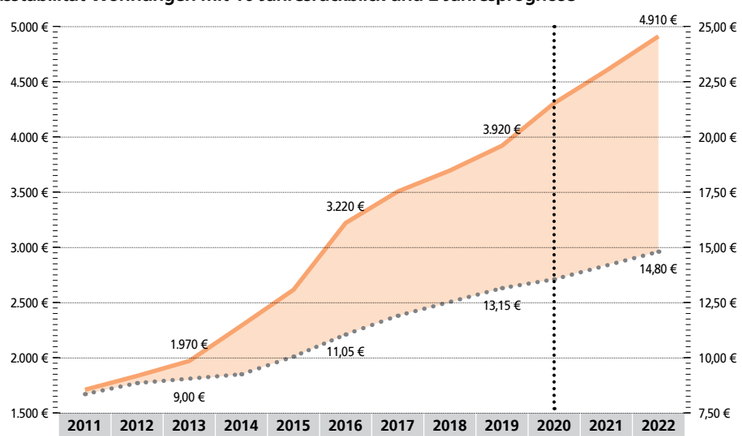
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



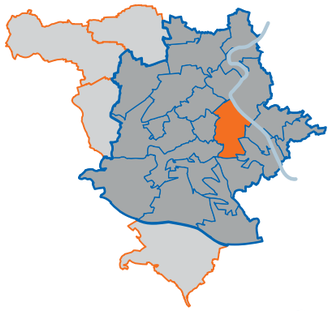
14,20 €
Preisspanne

9,05-22,60 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,7%
Mietrendite



STUTTGART - OST

Stadtteile:
Berg, Frauenkopf, Gablenberg, Gaisburg, Gänsheide, Ostheim, Stöckach und Uhlandshöhe

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	399.000 - 2.175.500 €	1.194.500 €	5.915 €	200 / 585 m²
Doppelhaushälfte	441.500 - 2.049.000 €	969.500 €	5.770 €	170 / 405 m²
Reihenhaus	378.000 - 1.606.500 €	706.000 €	5.350 €	130 / 280 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+5,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.835 - 6.610 €	139.500 €	4.505 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	2.805 - 7.475 €	283.000 €	4.560 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.075 - 7.320 €	448.500 €	4.675 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.865 - 7.430 €	684.500 €	4.720 €	145 m²

+6,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

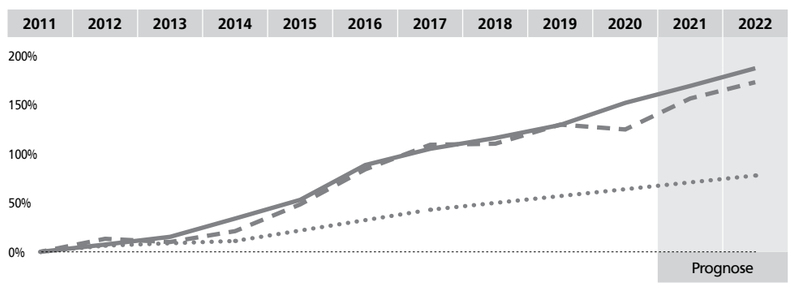
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,55 - 22,65 €	485 €	15,20 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,05 - 22,60 €	860 €	14,10 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,25 - 22,40 €	1.360 €	14,30 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,50 - 21,90 €	2.090 €	14,60 €	145 m²

-1,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose

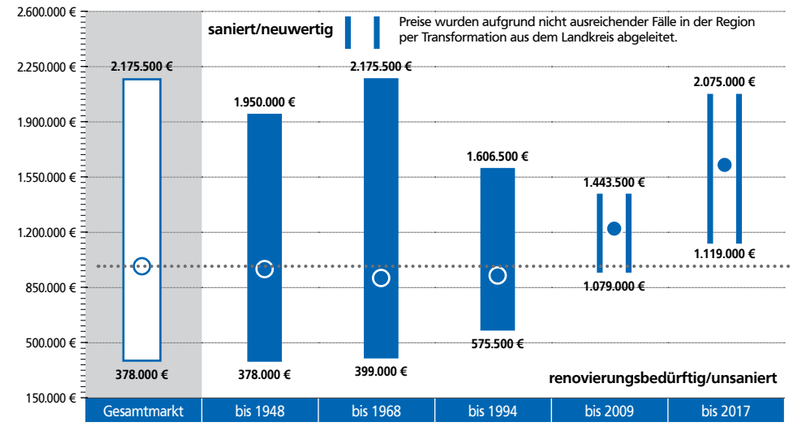


Legende Preisentwicklungen

Haus-Kauf
Wohnung-Kauf
Wohnung-Miete

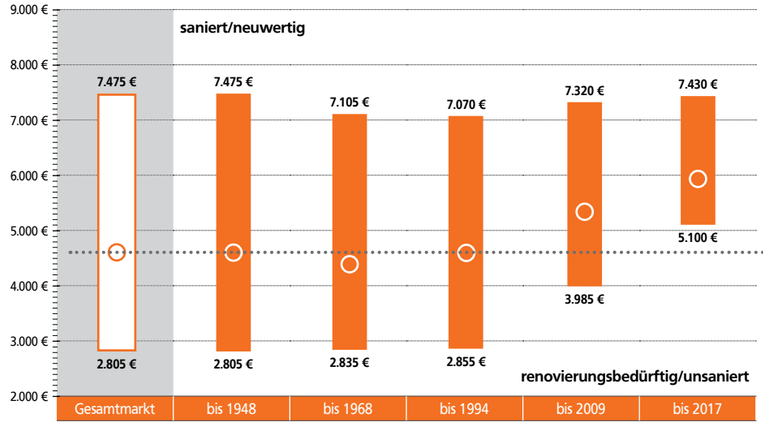
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



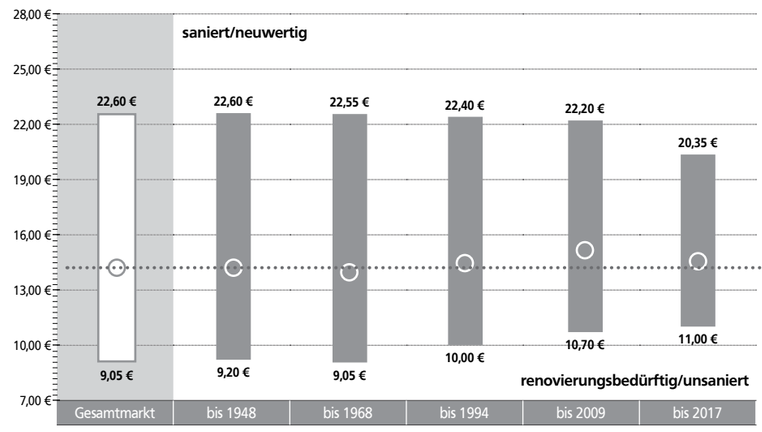
983.500 €
Preisspanne
378.000-2.175.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

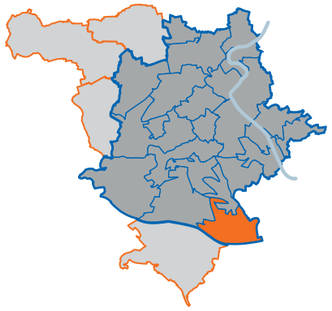


4.600 €
Preisspanne
2.805-7.475 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



14,20 €
Preisspanne
9,05-22,60 €

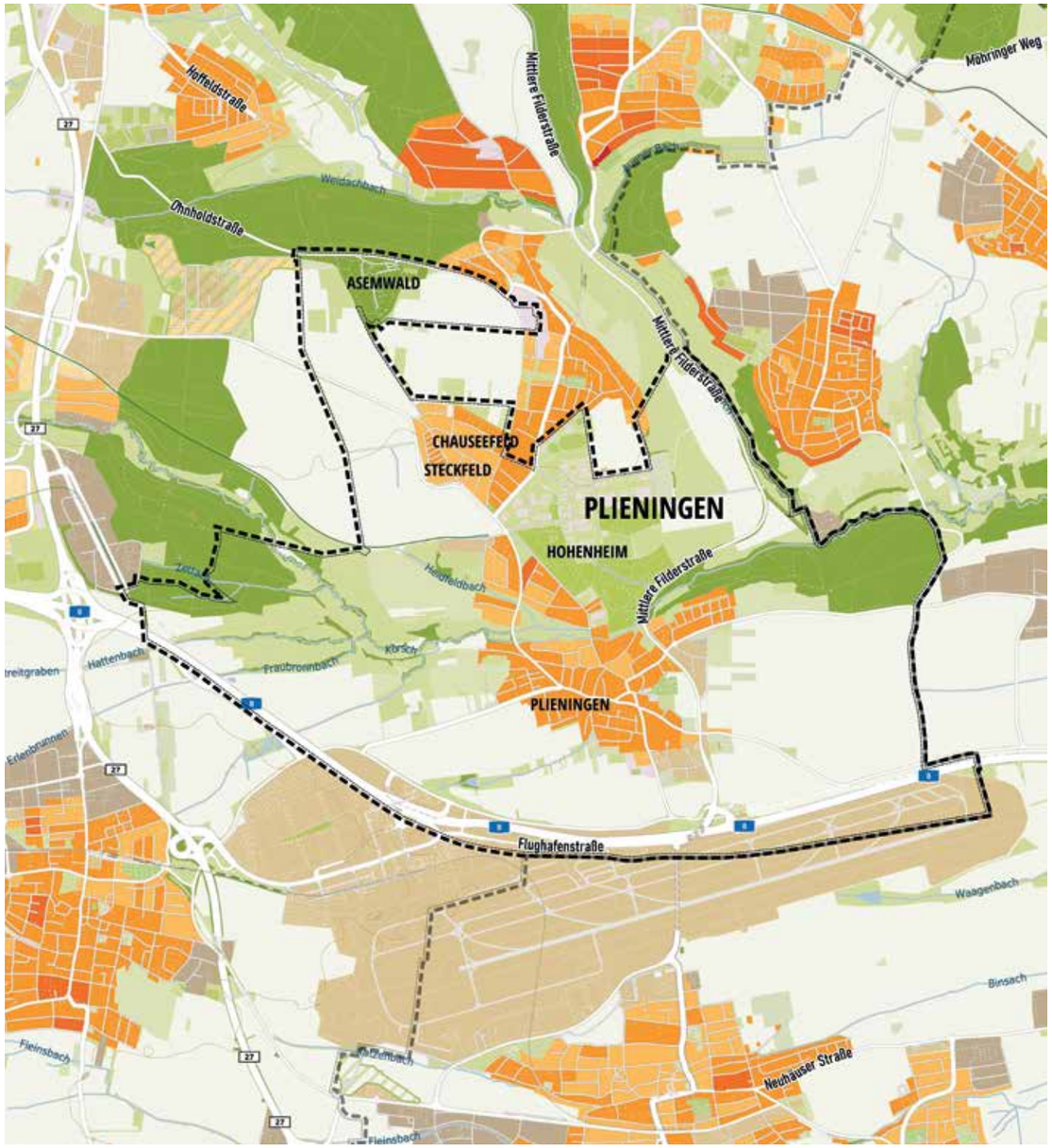


STUTTGART - PLIENINGEN

Stadtteile:
Asemwald, Chauseefeld, Hohenheim, Plieningen und Steckfeld

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	200.000 € … 1.600.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	349.000 € – 513.500 €
Gute Wohnlage	499.500 € – 1.203.000 €
Sehr gute Wohnlage	1.060.500 € – 1.299.000 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

629.000 €
Preisspanne

349.000-1.299.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.250 € … 7.500 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	3.185 € – 3.995 €
Gute Wohnlage	3.955 € – 5.950 €
Sehr gute Wohnlage	5.620 € – 6.020 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

4.280 €
Preisspanne

3.185-6.020 €

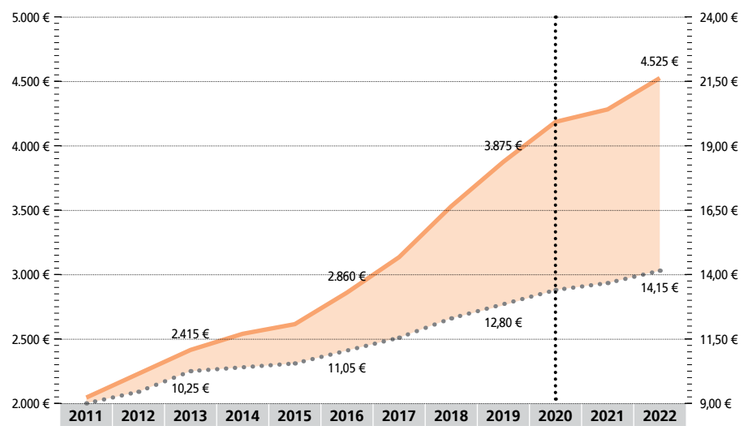
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,50 € … 25,00 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden
Mittlere Wohnlage	9,40 € – 12,10 €
Gute Wohnlage	11,85 € – 18,95 €
Sehr gute Wohnlage	17,75 € – 21,45 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

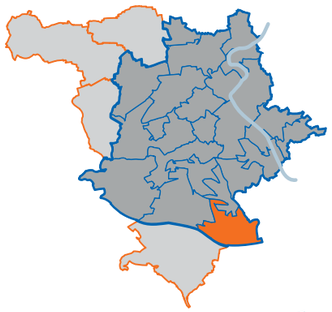
13,65 €
Preisspanne

9,40-21,45 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,8%
Mietrendite



STUTTGART - PLIENINGEN

Stadtteile:
Asemwald, Chauseefeld, Hohenheim, Plieningen und Steckfeld

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	349.000 - 1.299.000 €	661.000 €	4.320 €	155 / 390 m²
Doppelhaushälfte	378.500 - 1.025.000 €	657.000 €	4.760 €	140 / 265 m²
Reihenhaus	366.000 - 918.000 €	531.500 €	4.120 €	130 / 200 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+1,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.230 - 5.680 €	128.000 €	4.410 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.185 - 6.020 €	278.000 €	4.345 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	3.190 - 5.790 €	360.500 €	4.100 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	3.475 - 5.325 €	623.000 €	4.330 €	145 m²

+3,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

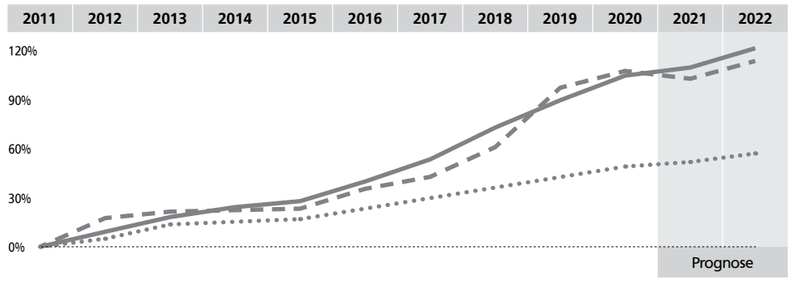
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	12,25 - 20,35 €	465 €	15,45 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,55 - 21,45 €	825 €	13,75 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,60 - 18,40 €	1.180 €	12,70 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,40 - 18,00 €	1.745 €	12,40 €	140 m²

-1,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

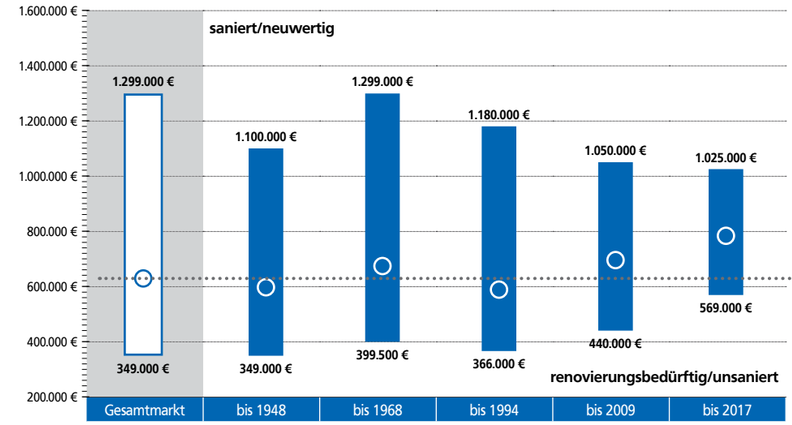
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

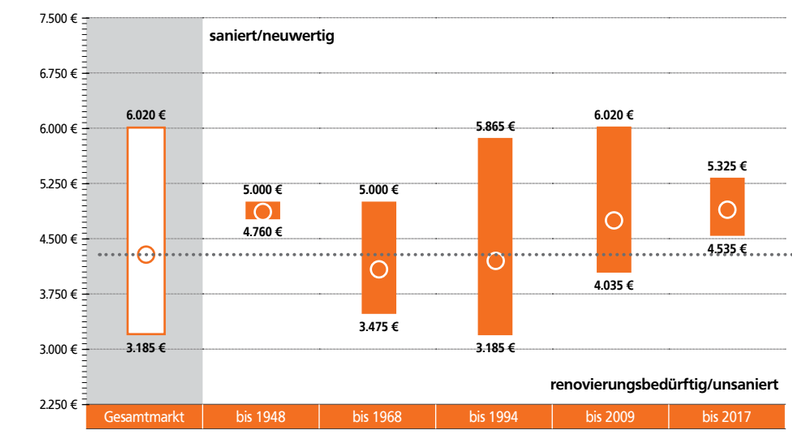
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



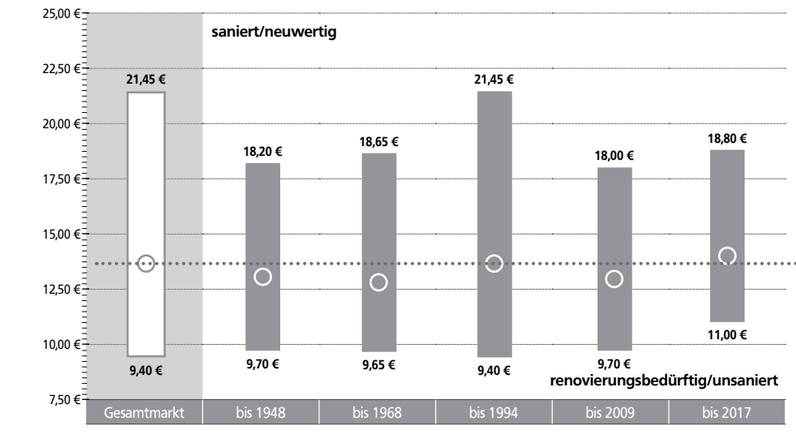
629.000 €
Preisspanne
349.000-1.299.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

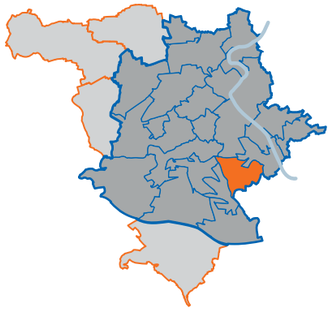


4.280 €
Preisspanne
3.185-6.020 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



13,65 €
Preisspanne
9,40-21,45 €

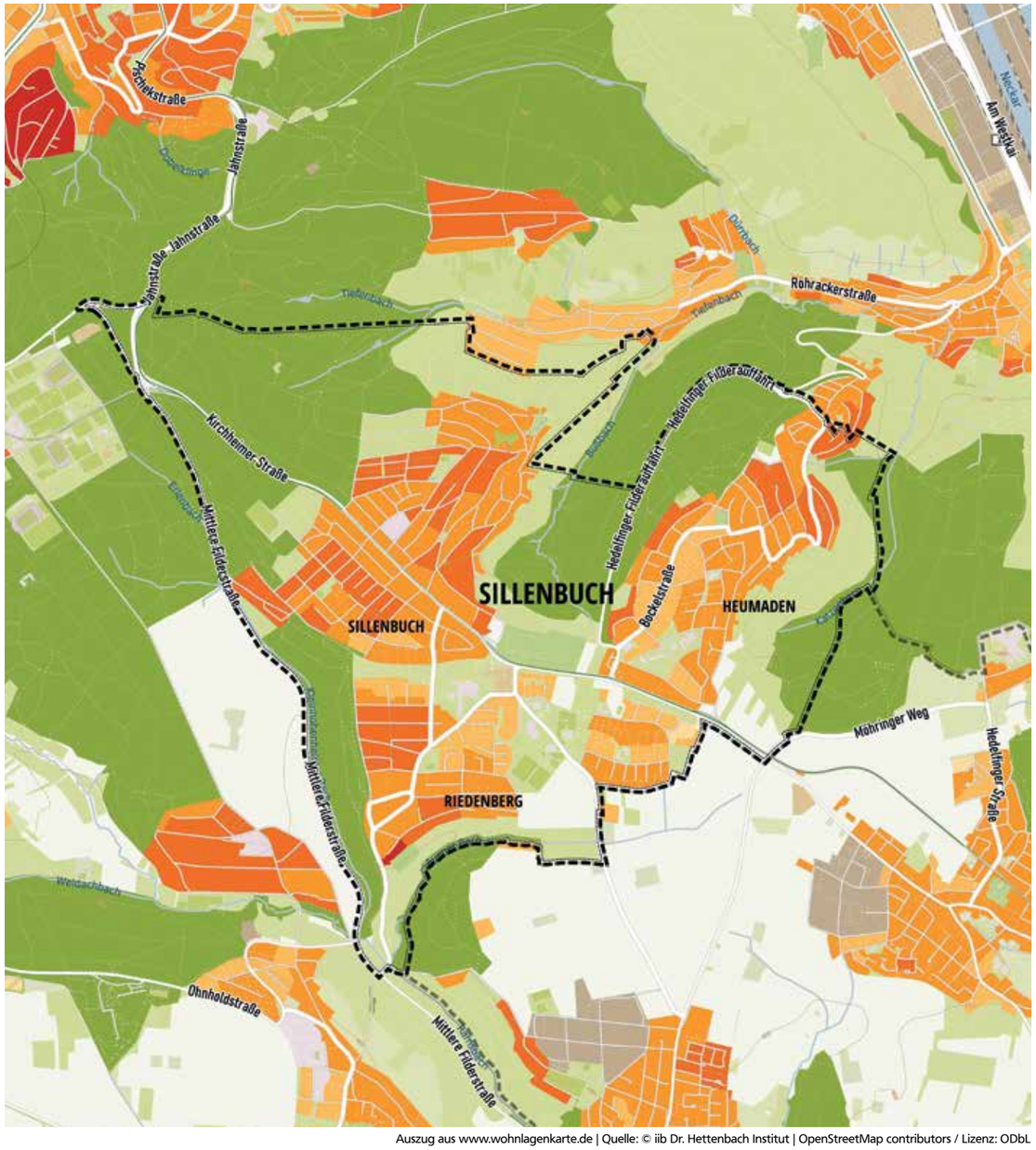


STUTTGART - SILLENBUCH

Stadtteile:
Heumaden, Riedenberg und Sillenbuch

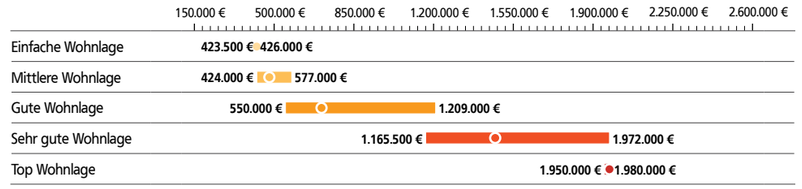
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

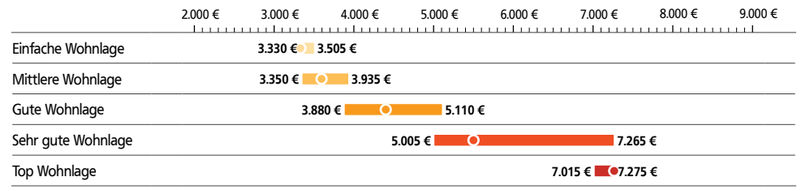
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



877.500 €
Preisspanne

423.500-1.980.000 €

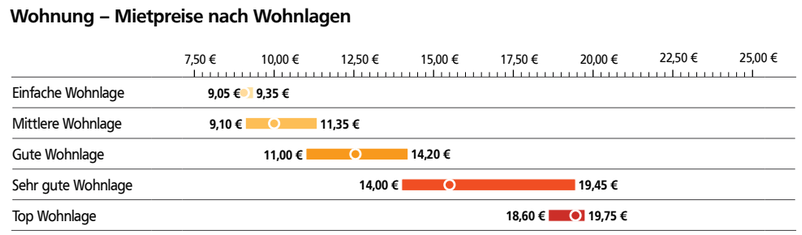
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.750 €
Preisspanne

3.330-7.275 €

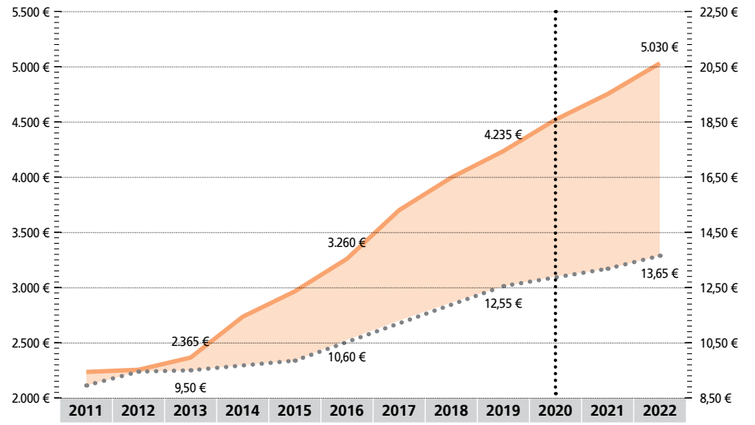
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



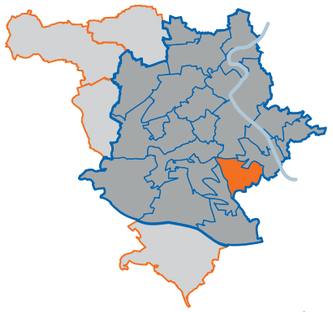
13,20 €
Preisspanne

9,05-19,75 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,3%
Mietrendite



STUTTGART - SILLENBUCH

Stadtteile:
Heumaden, Riedenberg und Sillenbuch

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	479.000 - 1.980.000 €	1.202.500 €	5.985 €	200 / 690 m²
Doppelhaushälfte	425.000 - 1.400.000 €	717.000 €	4.945 €	145 / 335 m²
Reihenhaus	423.500 - 1.380.000 €	672.000 €	4.800 €	140 / 240 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+1,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.515 - 5.110 €	142.000 €	4.050 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	3.330 - 7.055 €	291.000 €	4.695 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.360 - 7.275 €	443.500 €	4.720 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	4.105 - 7.260 €	703.500 €	5.170 €	135 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+3,4%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

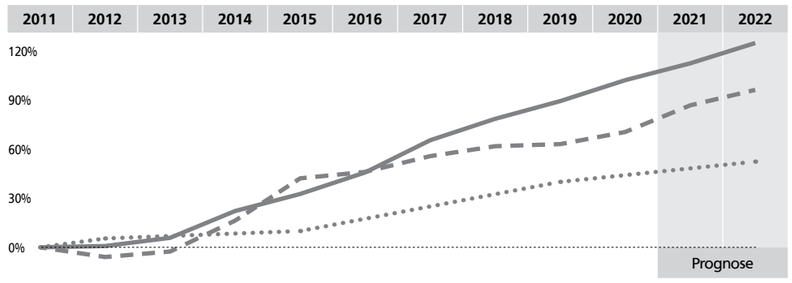
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	10,00 - 19,40 €	445 €	13,95 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,10 - 19,75 €	800 €	13,15 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,05 - 19,35 €	1.220 €	13,00 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,95 - 18,55 €	1.960 €	13,80 €	140 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+0,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

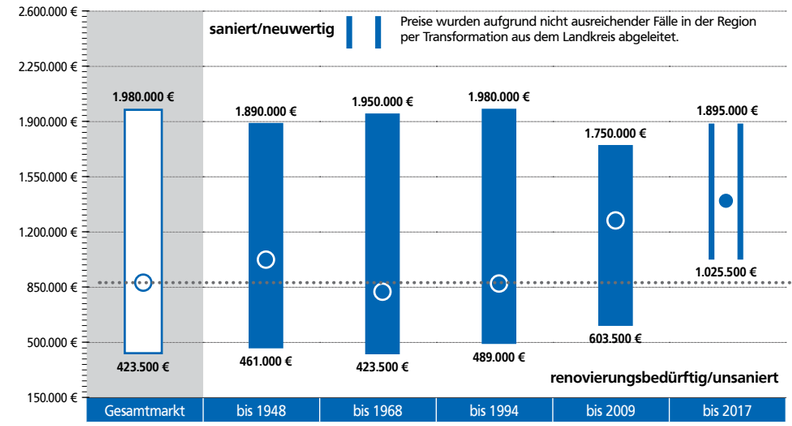
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

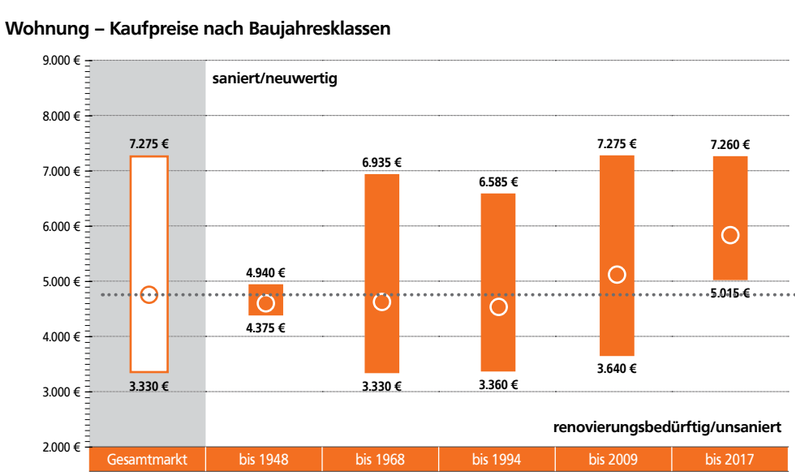
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



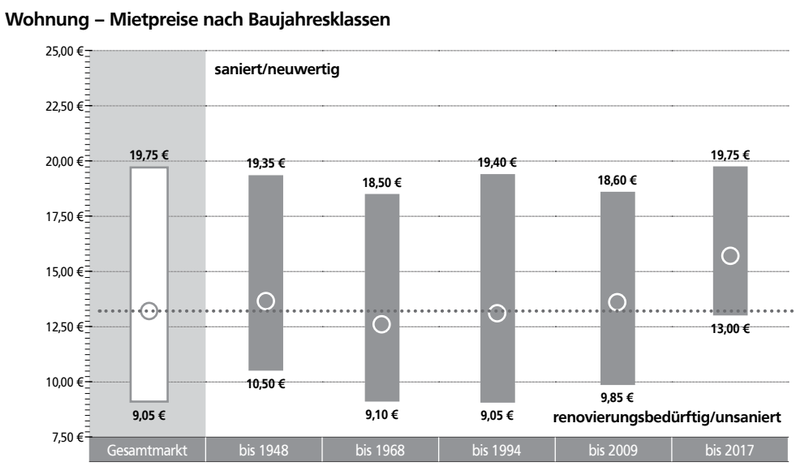
877.500 €
Preisspanne
423.500-1.980.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

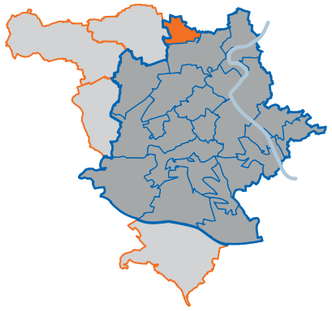


4.750 €
Preisspanne
3.330-7.275 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



13,20 €
Preisspanne
9,05-19,75 €

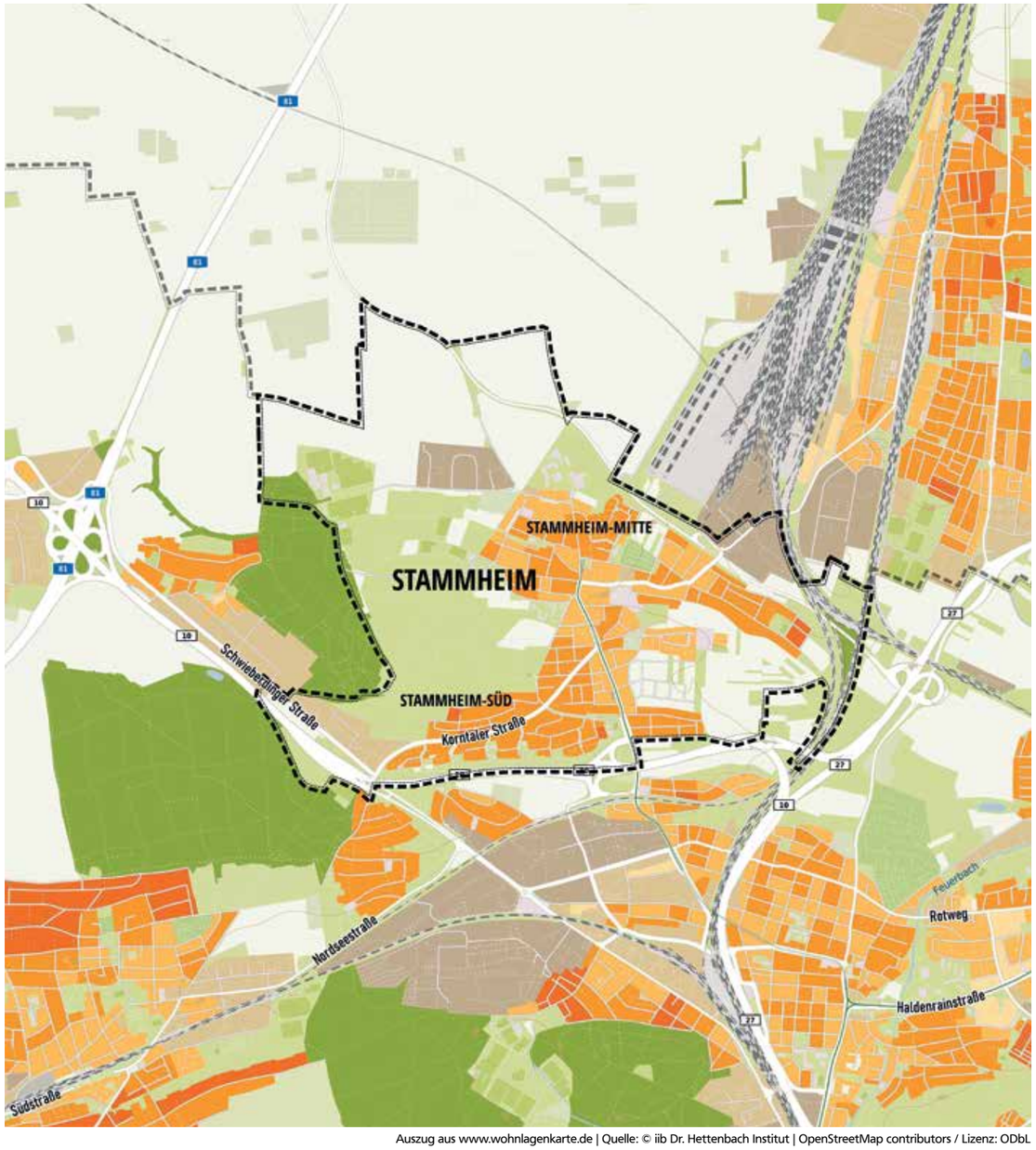


STUTTGART - STAMMHEIM

Stadtteile:
Stammheim-Mitte und Stammheim-Süd

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	300.000 €	500.000 €	700.000 €	900.000 €	1.100.000 €	1.300.000 €	1.500.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	**263.000 €**		**550.500 €**					
Gute Wohnlage		**549.000 €**			**895.000 €**			
Sehr gute Wohnlage				**842.500 €**			**1.300.000 €**	
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

618.500 €
Preisspanne

263.000-1.300.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 €	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage		**2.845 €**	**3.740 €**					
Gute Wohnlage			**3.535 €**		**5.295 €**			
Sehr gute Wohnlage					**5.205 €**	**5.590 €**		
Top Wohnlage								

3.930 €
Preisspanne

2.845-5.590 €

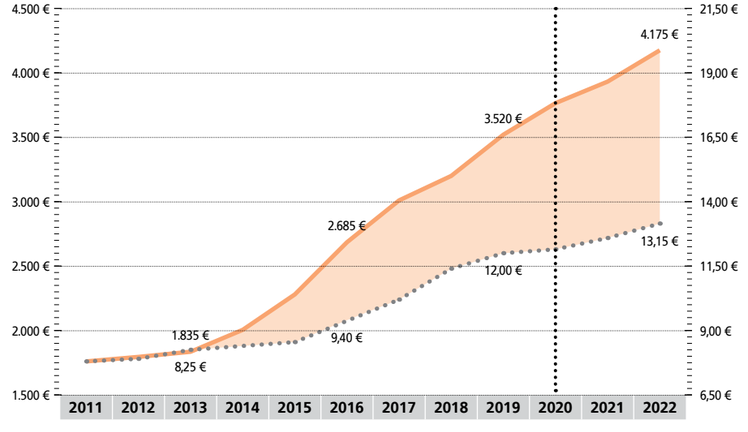
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	5,50 €	8,00 €	10,50 €	13,00 €	15,50 €	18,00 €	20,50 €	23,00 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage		**8,45 €**	**12,10 €**					
Gute Wohnlage			**11,85 €**		**17,30 €**			
Sehr gute Wohnlage					**16,40 €**	**19,05 €**		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

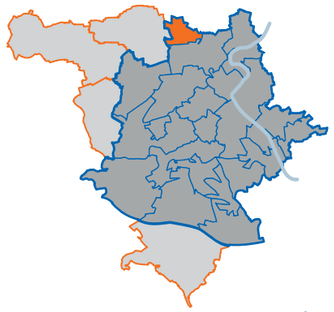
12,60 €
Preisspanne

8,45-19,05 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,8%
Mietrendite



STUTTGART - STAMMHEIM

Stadtteile:
Stammheim-Mitte und Stammheim-Süd

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	263.000 - 1.300.000 €	624.500 €	4.730 €	130 / 400 m²
Doppelhaushälfte	405.000 - 888.000 €	668.500 €	4.710 €	140 / 285 m²
Reihenhaus	425.000 - 850.000 €	578.000 €	4.700 €	125 / 180 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+6,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.845 - 5.605 €	145.500 €	3.935 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.845 - 5.445 €	246.500 €	3.850 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.890 - 5.590 €	381.000 €	3.970 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.440 - 4.025 €	473.000 €	3.635 €	130 m²

+6,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

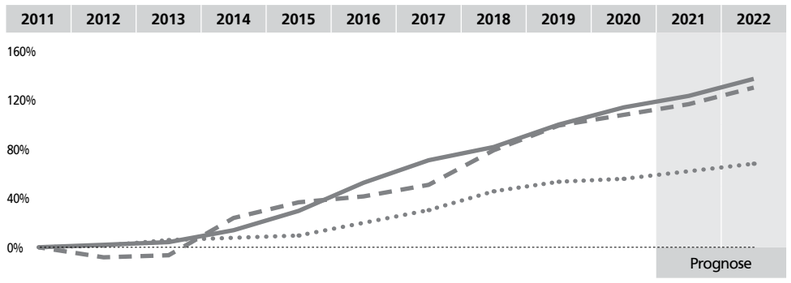
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,30 - 18,55 €	460 €	13,15 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,45 - 19,05 €	795 €	12,60 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	9,40 - 17,35 €	1.145 €	12,45 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	---	---	---	---

+0,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

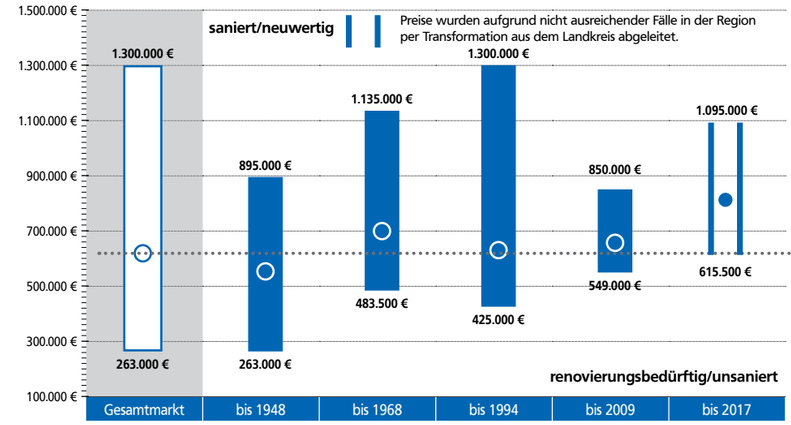
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

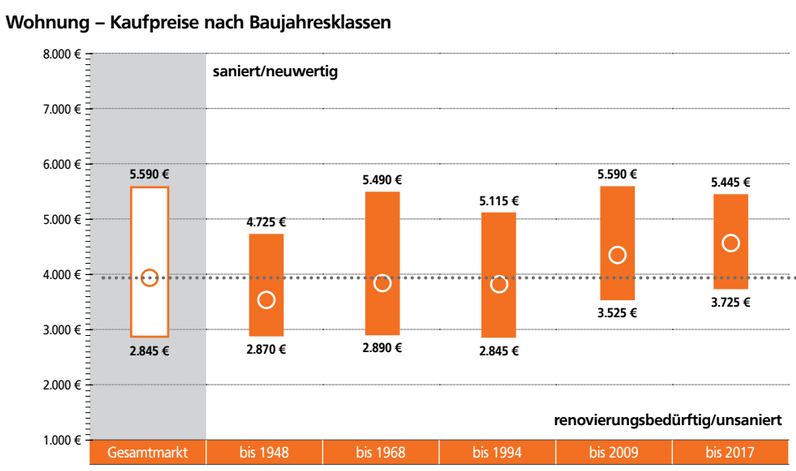
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



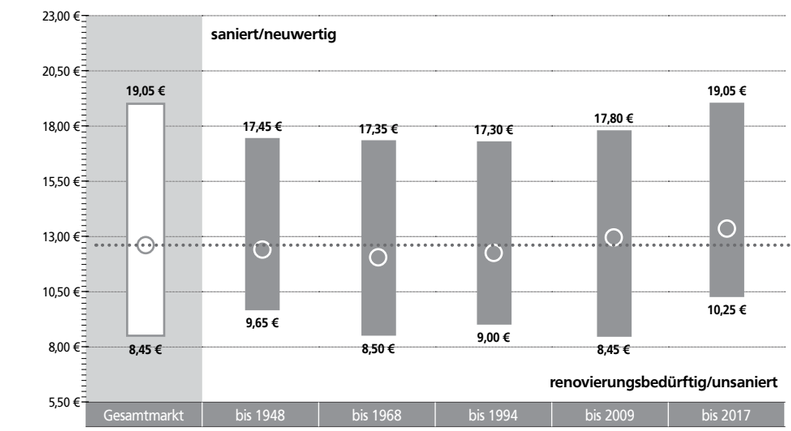
618.500 €
Preisspanne
263.000-1.300.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



3.930 €
Preisspanne
2.845-5.590 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



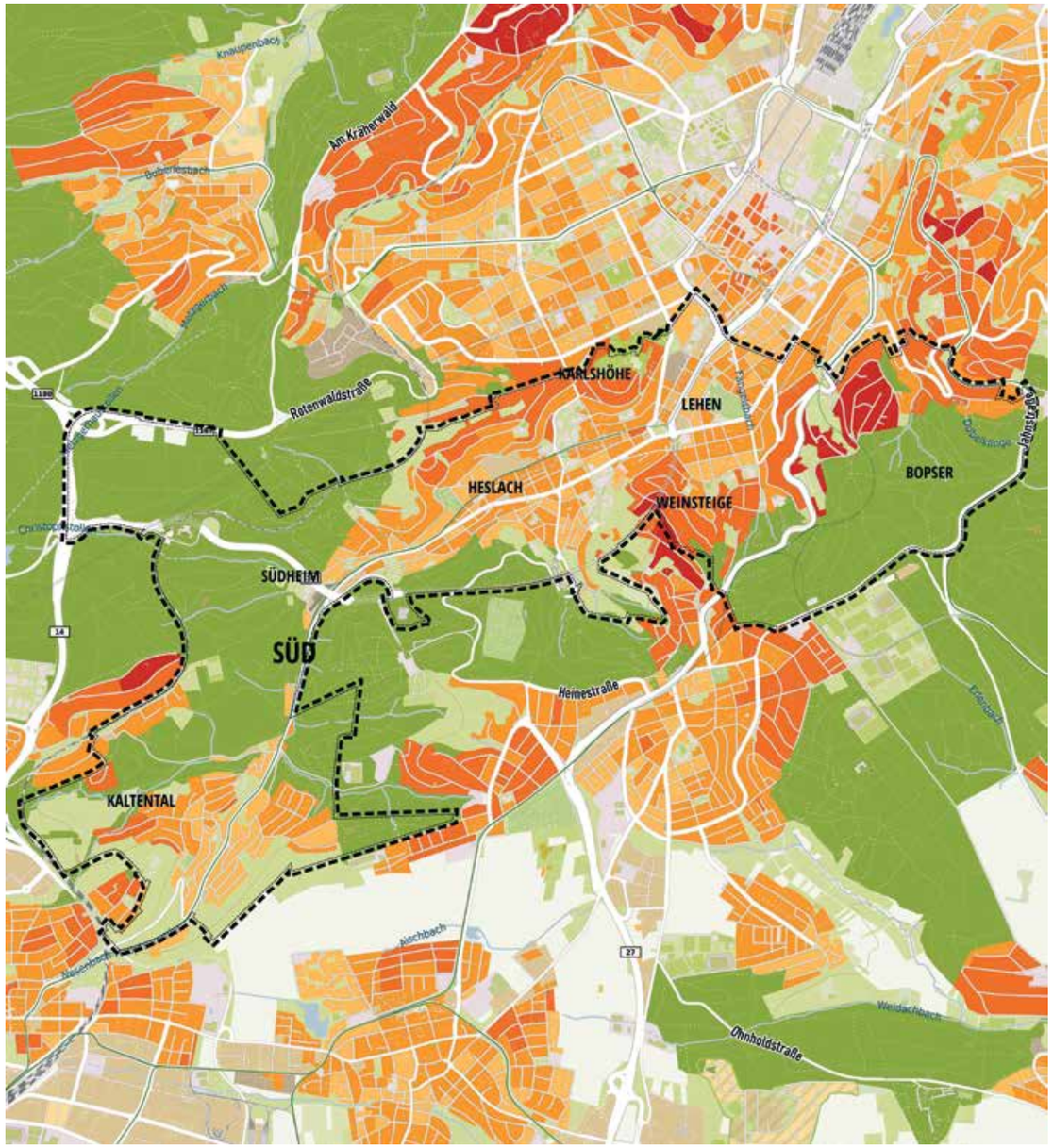
12,60 €
Preisspanne
8,45-19,05 €

STUTTGART - SÜD

Stadtteile:
Bopser, Heslach, Kaltental, Karlshöhe, Lehen, Südheim und Weinsteige

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	300.000 €	700.000 €	1.100.000 €	1.500.000 €	1.900.000 €	2.300.000 €	2.700.000 €	3.100.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	499.000 €	656.000 €						
Gute Wohnlage	628.500 €	1.291.000 €						
Sehr gute Wohnlage	1.238.500 €	2.045.000 €						
Top Wohnlage	1.980.500 €	2.950.000 €						

1.134.500 €
Preisspanne

499.000-2.950.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €	9.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	3.370 €	4.480 €						
Gute Wohnlage	4.400 €	5.380 €						
Sehr gute Wohnlage	5.315 €	6.800 €						
Top Wohnlage	6.655 €	7.720 €						

5.085 €
Preisspanne

3.370-7.720 €

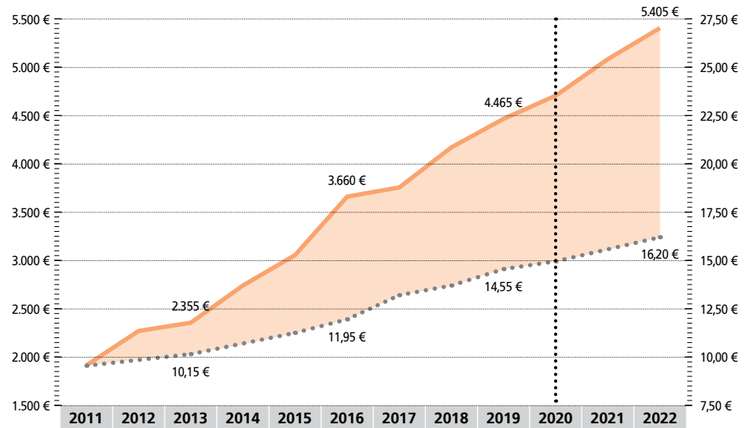
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 €	10,50 €	14,00 €	17,50 €	21,00 €	24,50 €	28,00 €	31,50 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	9,50 €	13,00 €						
Gute Wohnlage	12,85 €	16,25 €						
Sehr gute Wohnlage	15,95 €	20,45 €						
Top Wohnlage	19,45 €	25,45 €						

15,55 €
Preisspanne

9,50-25,45 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,7%
Mietrendite

STUTTGART - SÜD

Stadtteile:
Bopser, Heslach, Kaltental, Karlshöhe, Lehen, Südheim und Weinsteige

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	519.000 - 2.950.000 €	1.407.000 €	5.990 €	235 / 640 m²
Doppelhaushälfte	499.000 - 1.590.000 €	904.000 €	5.285 €	170 / 470 m²
Reihenhaus	538.000 - 1.118.000 €	692.500 €	4.810 €	145 / 225 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+6,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.225 - 7.450 €	163.000 €	4.945 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	3.370 - 7.720 €	300.500 €	5.010 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	3.490 - 7.675 €	481.500 €	5.180 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.580 - 7.710 €	782.000 €	5.285 €	150 m²

+3,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

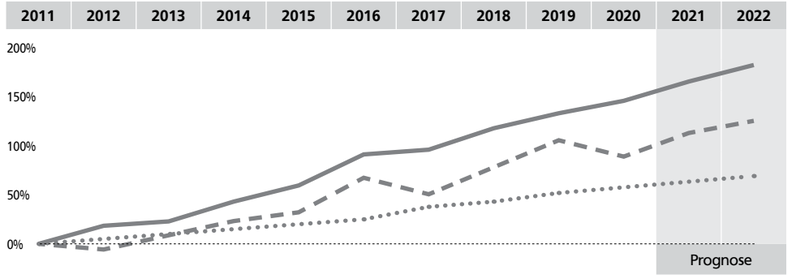
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	10,55 - 25,15 €	535 €	16,70 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,50 - 25,45 €	950 €	15,55 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,50 - 24,25 €	1.440 €	15,15 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	10,35 - 24,60 €	2.380 €	15,75 €	150 m²

+0,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

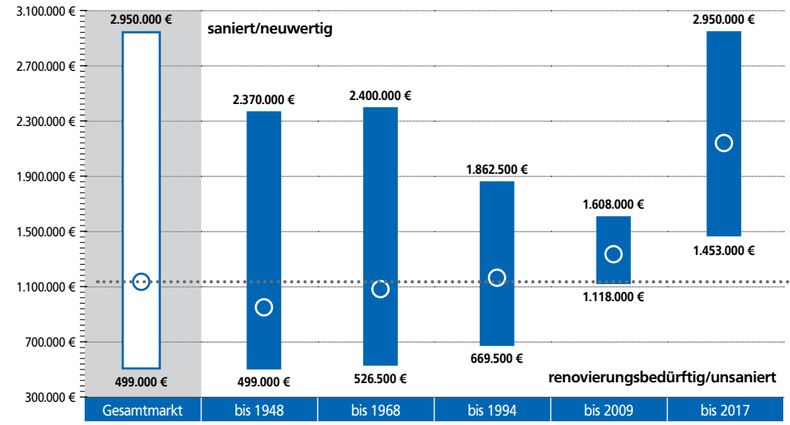
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

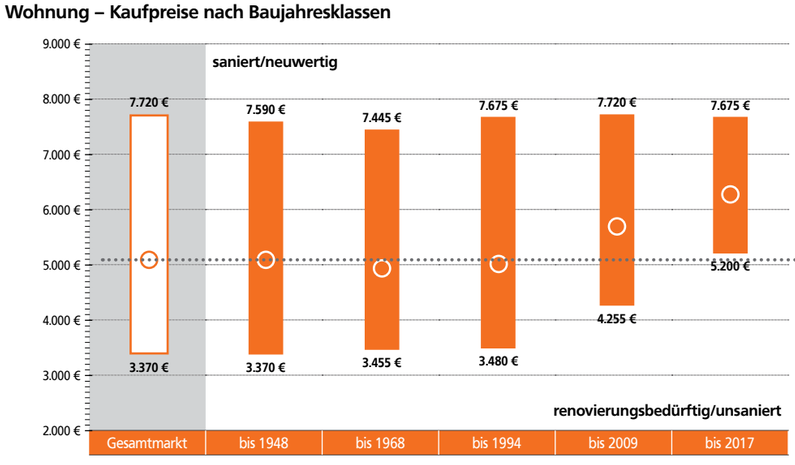
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



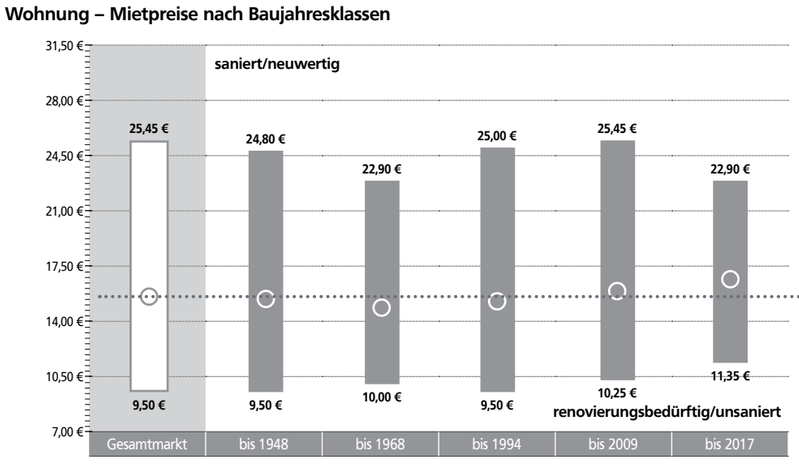
1.134.500 €
Preisspanne
499.000-2.950.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



5.085 €
Preisspanne
3.370-7.720 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



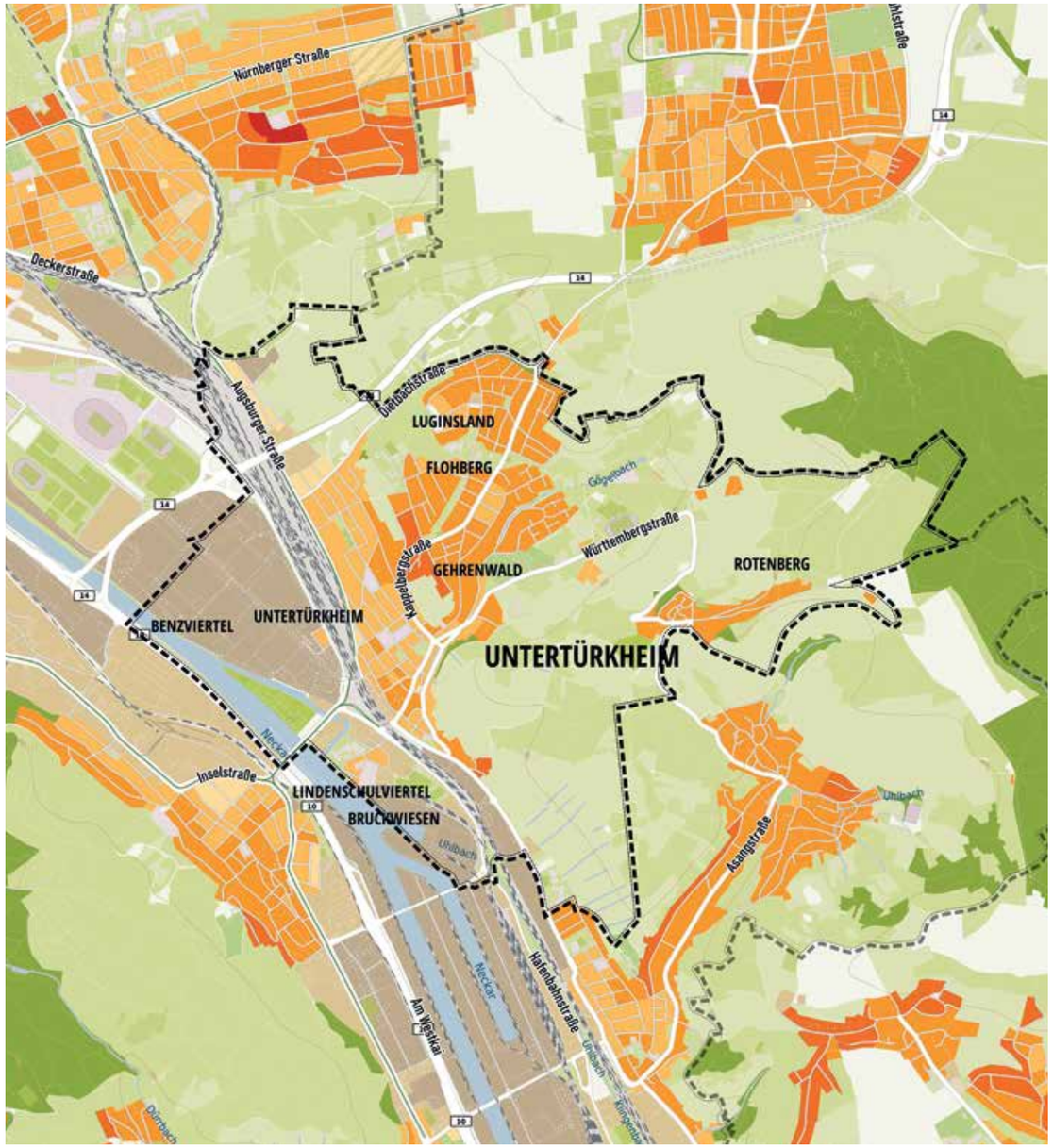
15,55 €
Preisspanne
9,50-25,45 €

STUTTGART - UNTERTÜRKHEIM

Stadtteile:
Benzviertel, Bruckwiesen, Flohberg, Gehrenwald, Lindenschulviertel, Luginsland, Rotenberg und Untertürkheim

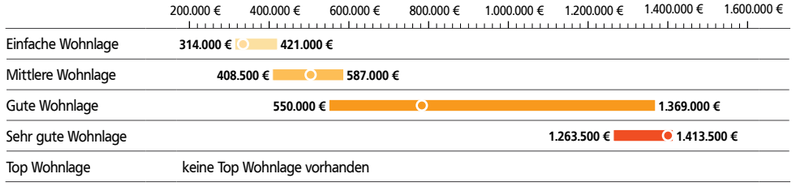
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

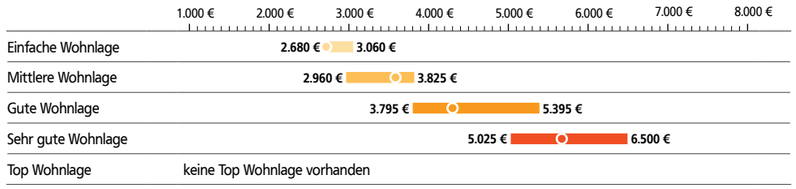
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



679.000 €
Preisspanne

314.000-1.413.500 €

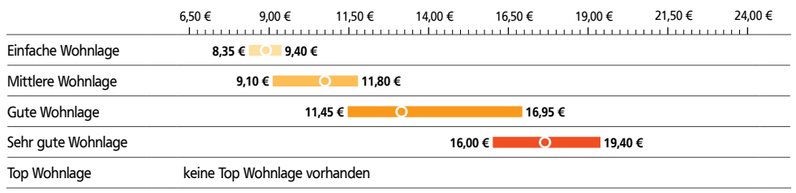
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.140 €
Preisspanne

2.680-6.500 €

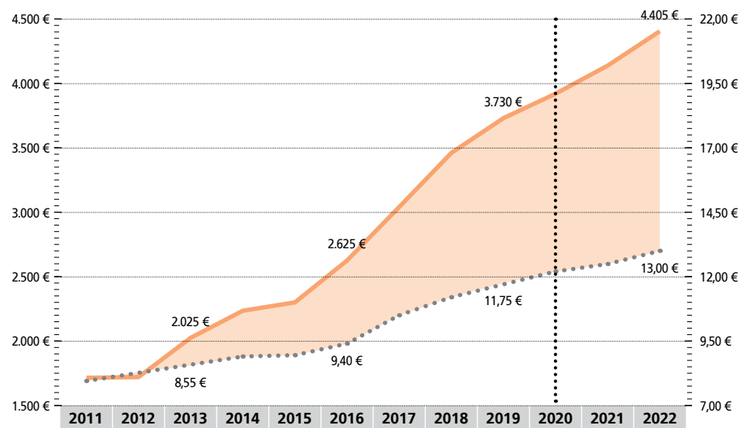
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



12,50 €
Preisspanne

8,35-19,40 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,6%
Mietrendite

STUTTGART - UNTERTÜRKHEIM

Stadtteile:
Benzviertel, Bruckwiesen, Flohberg, Gehrenwald, Lindenschulviertel, Luginsland, Rotenberg und Untertürkheim

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	425.000 - 1.413.500 €	824.500 €	4.225 €	195 / 475 m²
Doppelhaushälfte	397.500 - 1.290.000 €	596.000 €	4.315 €	140 / 290 m²
Reihenhaus	314.000 - 998.000 €	598.500 €	4.825 €	125 / 240 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+2,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.120 - 5.835 €	139.000 €	4.090 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.680 - 5.590 €	246.500 €	3.915 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.695 - 5.000 €	354.500 €	3.775 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.060 - 6.500 €	574.500 €	4.255 €	135 m²

+2,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

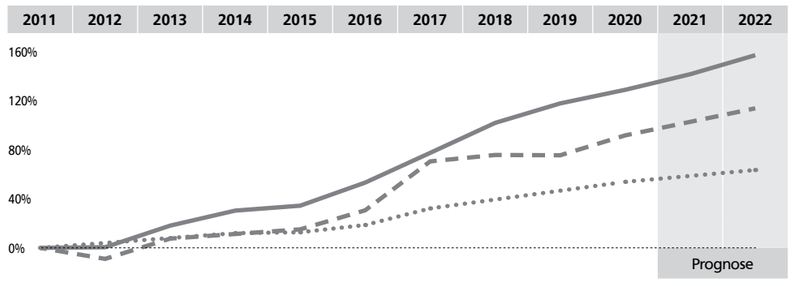
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	10,65 - 19,40 €	460 €	13,90 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,35 - 19,40 €	760 €	12,65 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,95 - 18,90 €	1.120 €	12,45 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	10,00 - 13,55 €	1.755 €	11,70 €	150 m²

+2,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

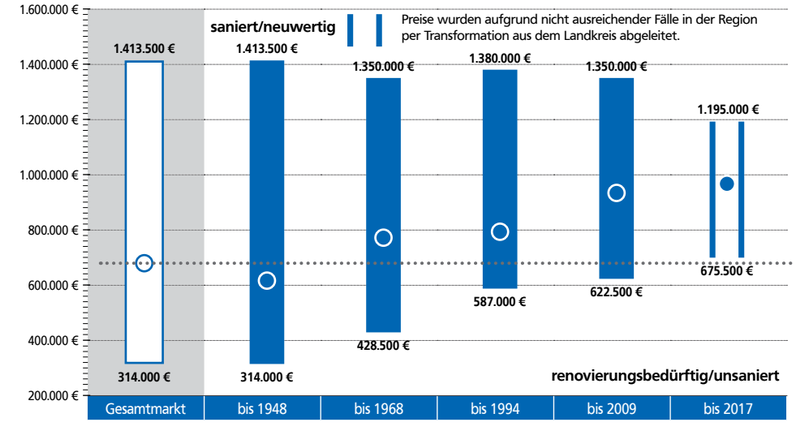
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

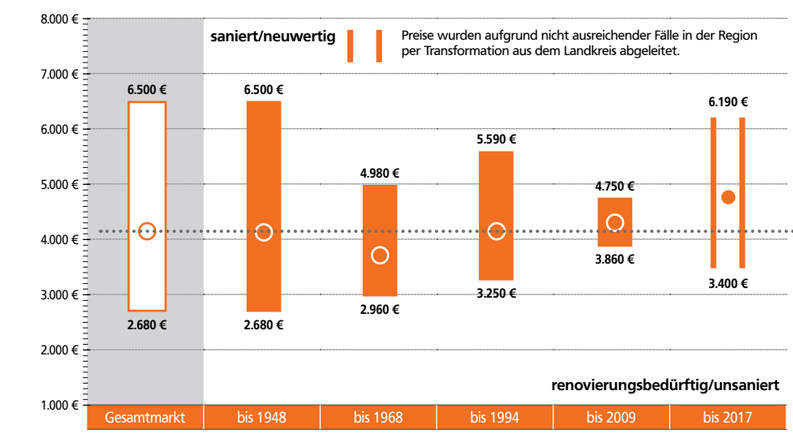
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



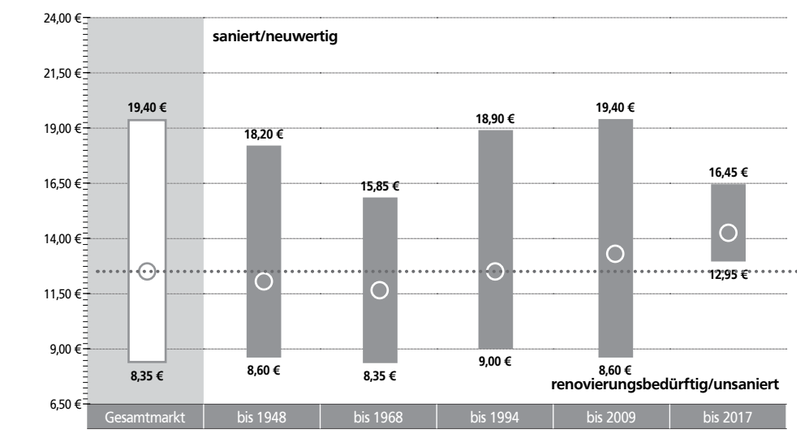
679.000 €
Preisspanne
314.000-1.413.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

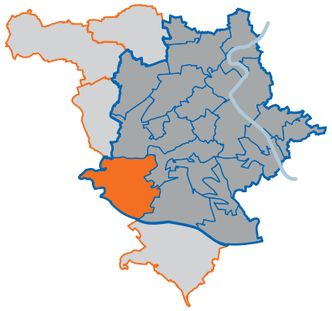


4.140 €
Preisspanne
2.680-6.500 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



12,50 €
Preisspanne
8,35-19,40 €

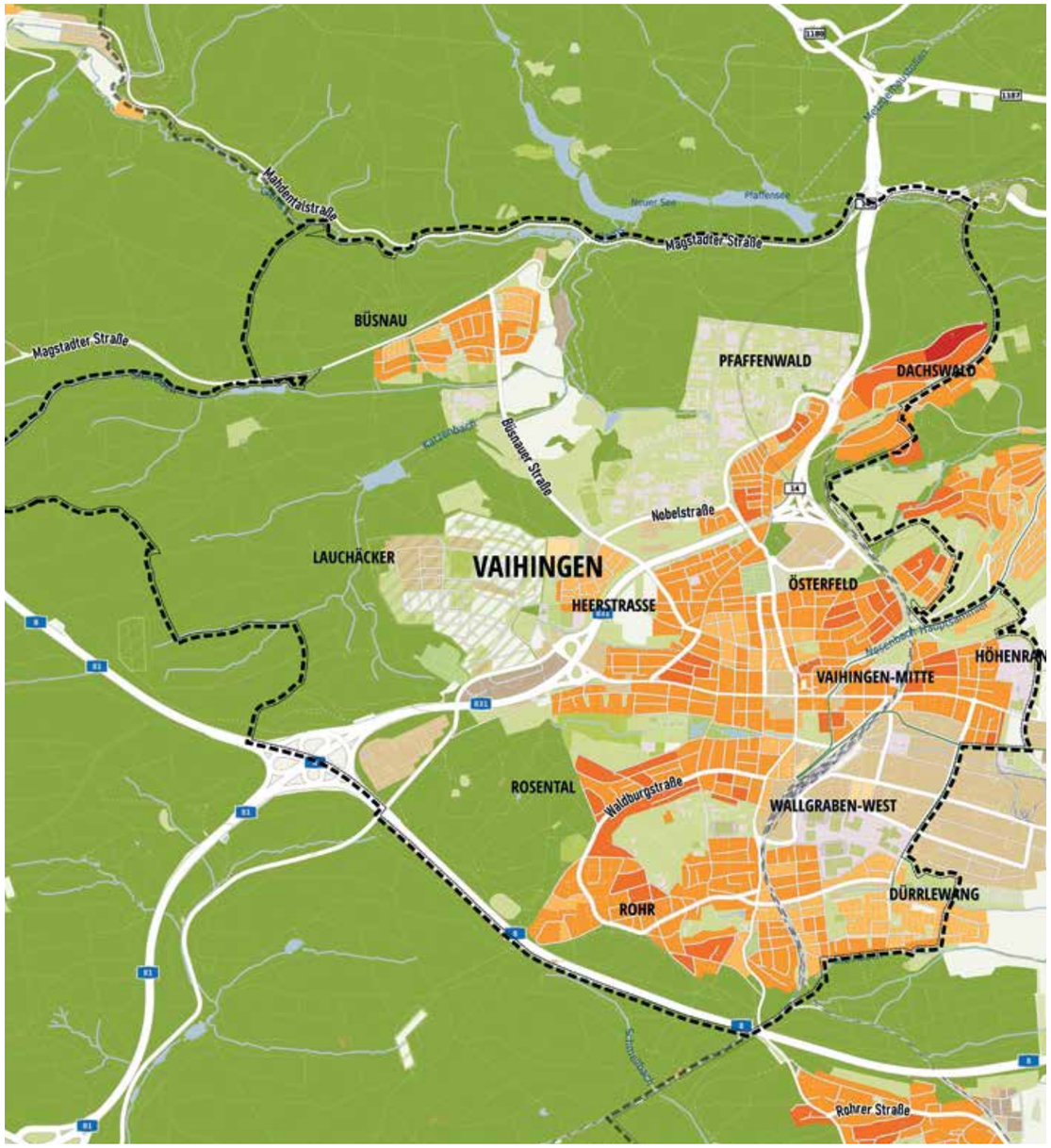


STUTTGART - VAIHINGEN

Stadtteile:
Büsnau, Dachswald, Dürrlewang, Heerstraße, Höhenrand, Lauchäcker, Österfeld, Pfaffenwald, Rohr, Rosental, Vaihingen-Mitte und Wallgraben-West

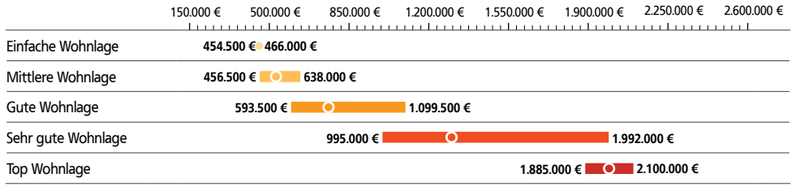
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

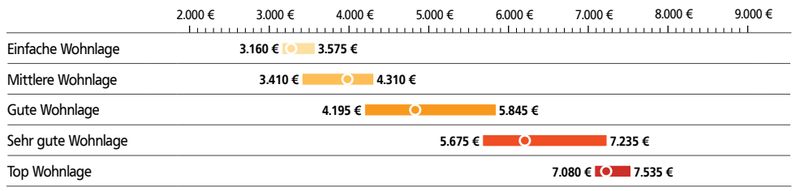
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



872.500 €
Preisspanne

454.500-2.100.000 €

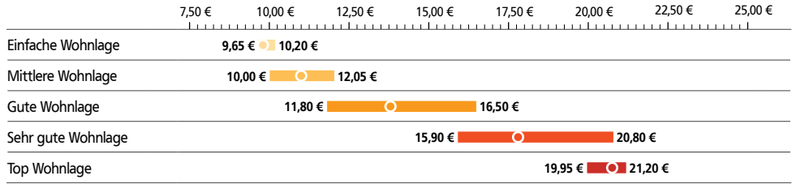
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



4.910 €
Preisspanne

3.160-7.535 €

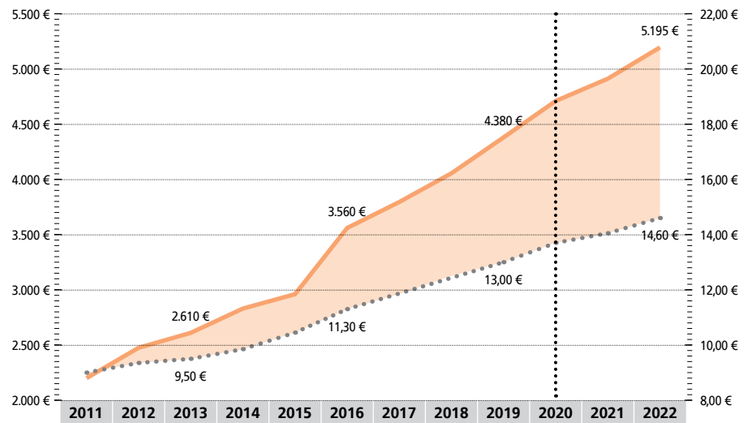
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



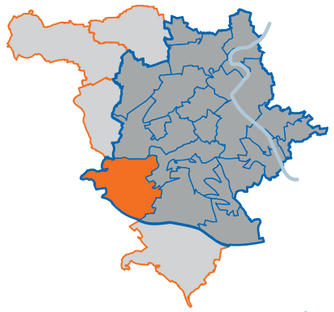
14,05 €
Preisspanne

9,65-21,20 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,4%
Mietrendite



STUTTGART - VAIHINGEN

Stadtteile:
Büsnau, Dachswald, Dürrlewang, Heerstraße, Höhenrand, Lauchäcker, Österfeld, Pfaffenwald, Rohr, Rosental, Vaihingen-Mitte und Wallgraben-West

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	455.000 - 2.100.000 €	945.000 €	5.220 €	180 / 510 m²
Doppelhaushälfte	505.500 - 1.450.000 €	796.000 €	5.040 €	160 / 355 m²
Reihenhaus	454.500 - 1.205.000 €	710.500 €	5.225 €	135 / 255 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+3,4%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.205 - 6.760 €	144.500 €	4.510 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.160 - 6.845 €	302.000 €	4.720 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	3.335 - 7.500 €	470.500 €	4.950 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.835 - 7.535 €	781.500 €	5.245 €	150 m²

+3,7%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

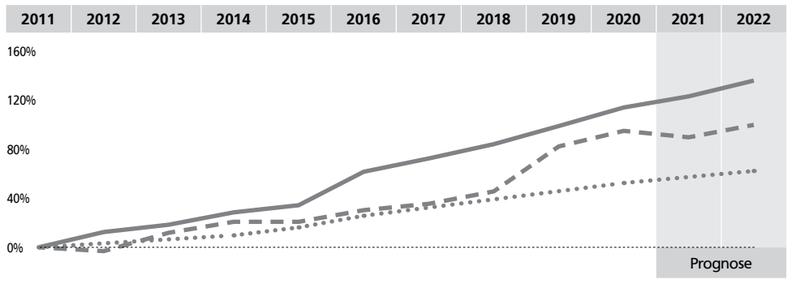
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	10,50 - 21,40 €	460 €	15,35 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,65 - 21,10 €	830 €	14,05 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	10,00 - 21,20 €	1.330 €	14,00 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,75 - 19,35 €	1.945 €	13,80 €	140 m²

+0,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

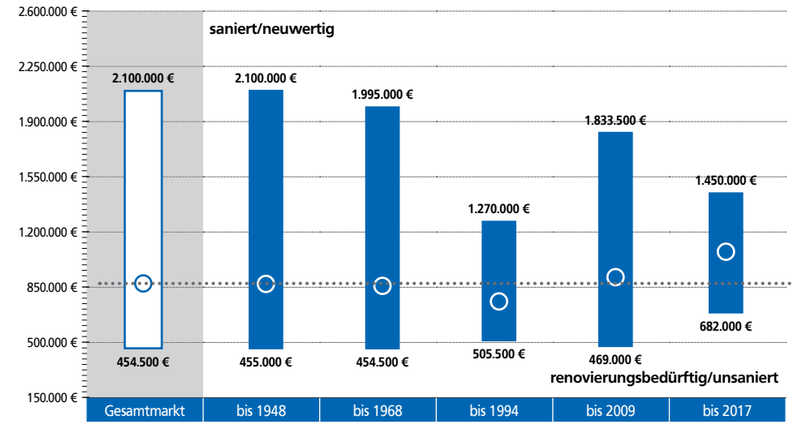
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

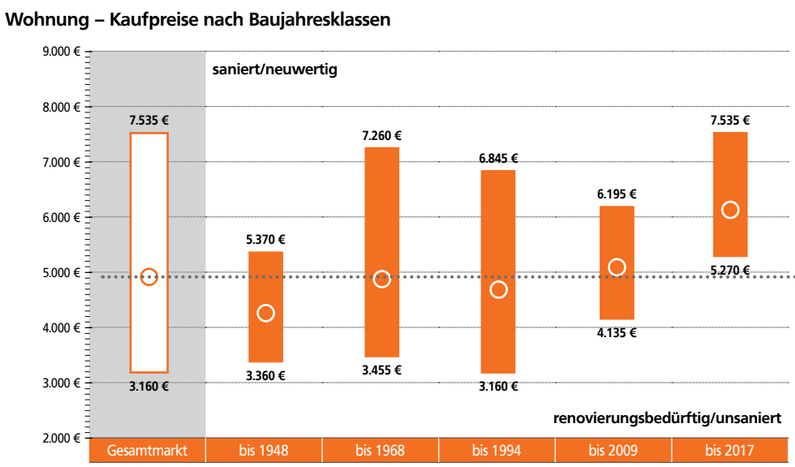
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



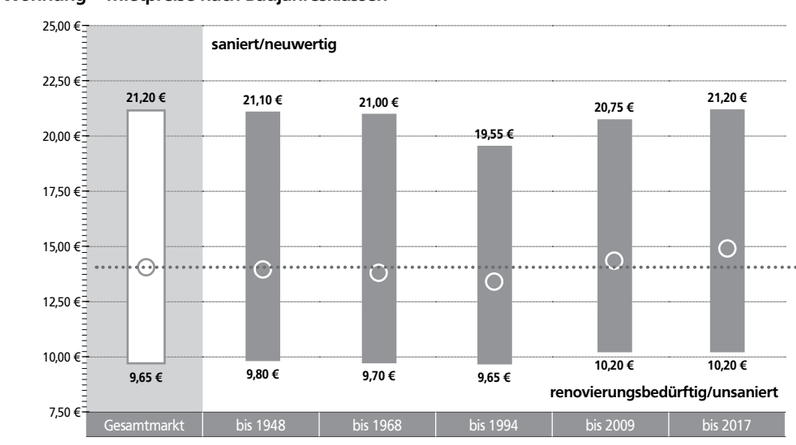
872.500 €
Preisspanne
454.500-2.100.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



4.910 €
Preisspanne
3.160-7.535 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



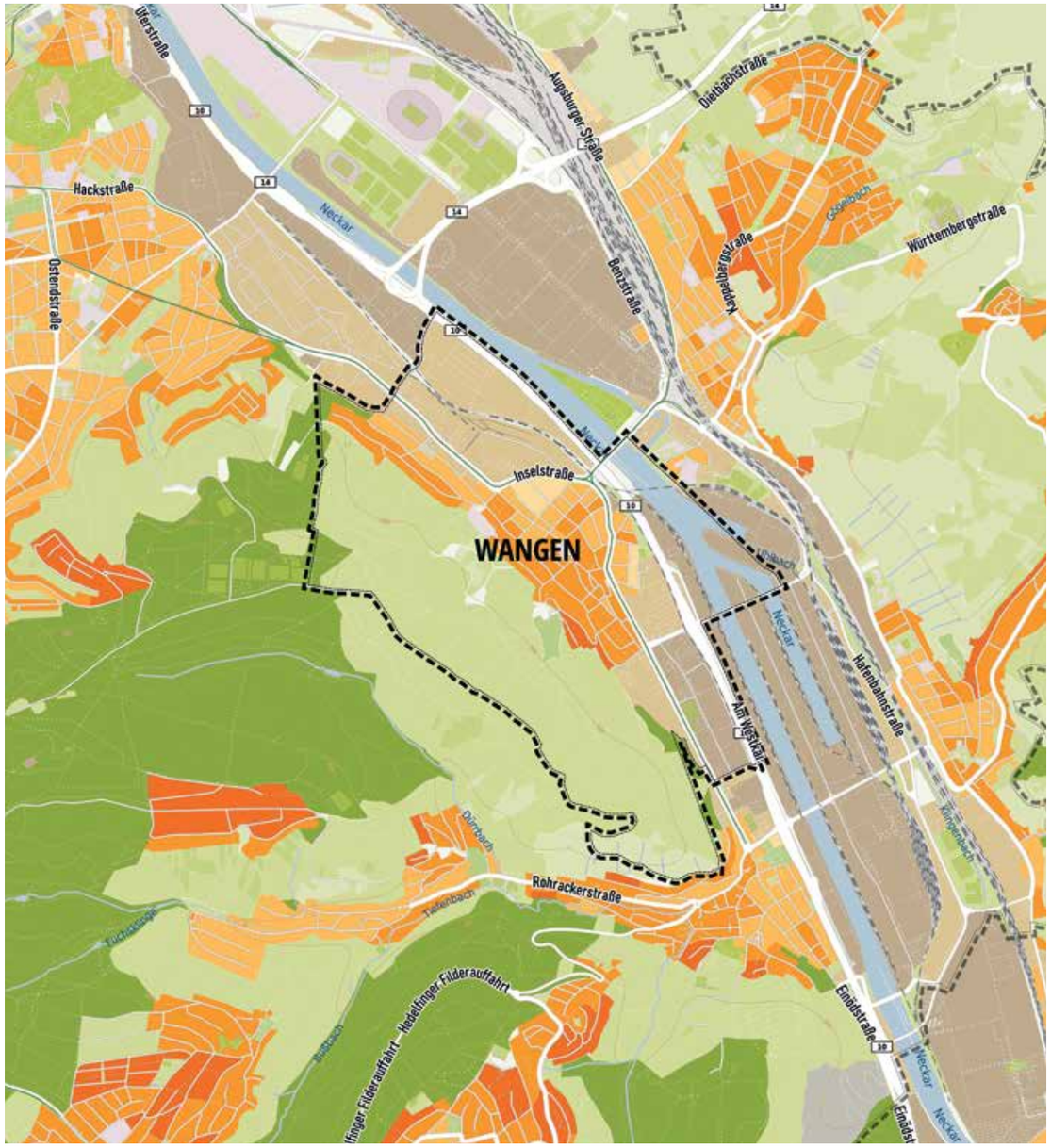
14,05 €
Preisspanne
9,65-21,20 €

STUTTGART - WANGEN

Stadtteile:
Wangen

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 € … 2.200.000 €
Einfache Wohnlage	286.000 € – 455.500 €
Mittlere Wohnlage	437.500 € – 614.000 €
Gute Wohnlage	606.000 € – 1.406.500 €
Sehr gute Wohnlage	967.000 € – 1.899.000 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

734.500 €
Preisspanne

286.000-1.899.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.750 € … 7.000 €
Einfache Wohnlage	2.745 € – 3.050 €
Mittlere Wohnlage	3.020 € – 3.570 €
Gute Wohnlage	3.500 € – 4.875 €
Sehr gute Wohnlage	4.730 € – 5.345 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

3.765 €
Preisspanne

2.745-5.345 €

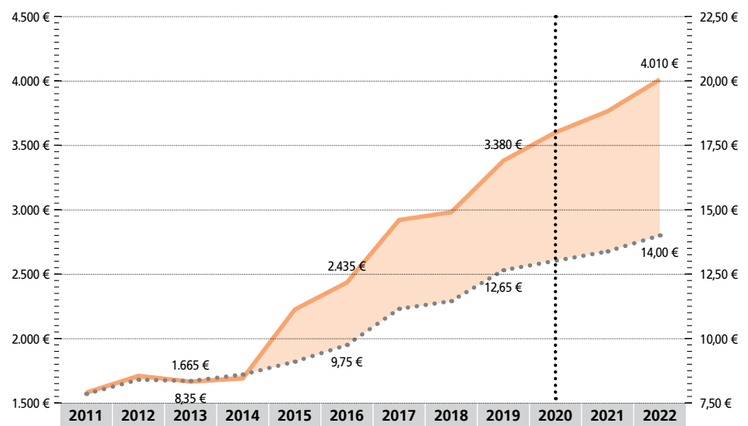
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,50 € … 25,00 €
Einfache Wohnlage	9,00 € – 10,55 €
Mittlere Wohnlage	10,40 € – 13,10 €
Gute Wohnlage	13,00 € – 19,15 €
Sehr gute Wohnlage	18,00 € – 20,00 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

13,40 €
Preisspanne

9,00-20,00 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,3%
Mietrendite

STUTTGART - WANGEN

Stadtteile:
Wangen

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	590.000 - 1.899.000 €	911.000 €	5.005 €	180 / 750 m²
Doppelhaushälfte	---	---	---	---
Reihenhaus	286.000 - 633.500 €	533.000 €	4.160 €	130 / 160 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+3,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.470 - 5.210 €	140.500 €	4.130 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.745 - 4.725 €	236.000 €	3.580 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.875 - 5.345 €	357.500 €	3.845 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.025 - 4.880 €	497.000 €	3.945 €	125 m²

+4,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

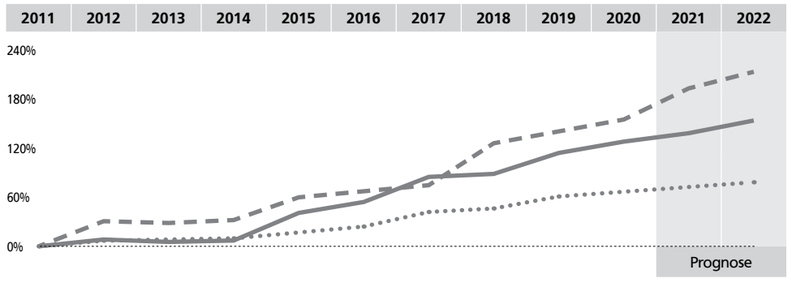
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	11,25 - 19,75 €	475 €	14,85 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	10,00 - 19,75 €	800 €	13,55 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,00 - 20,00 €	1.250 €	13,55 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	---	---	---	---

-1,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

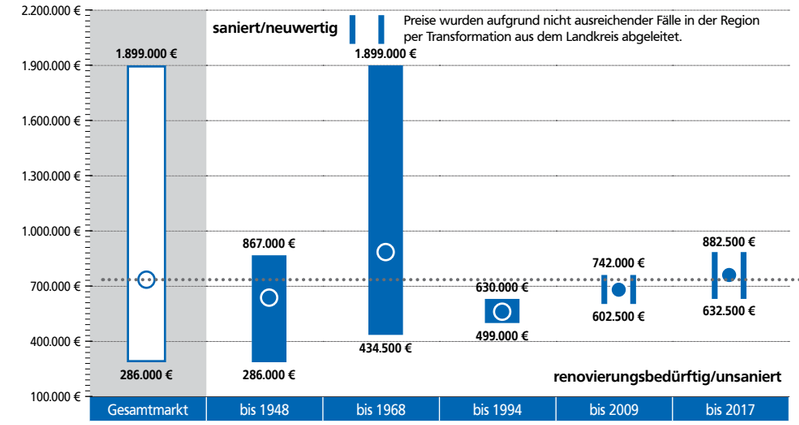
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

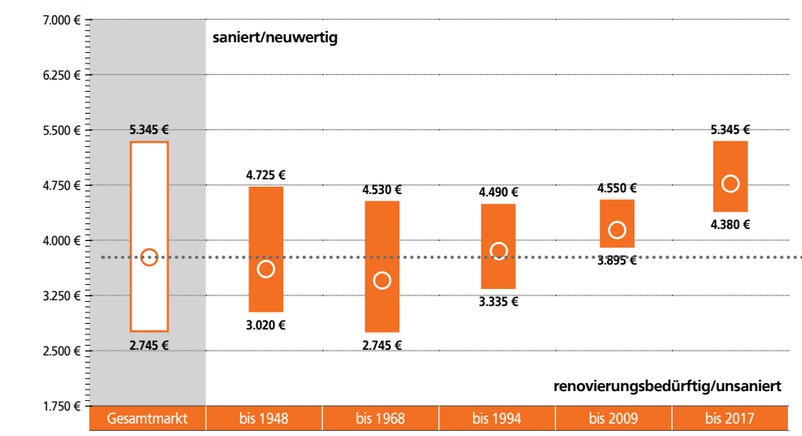
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



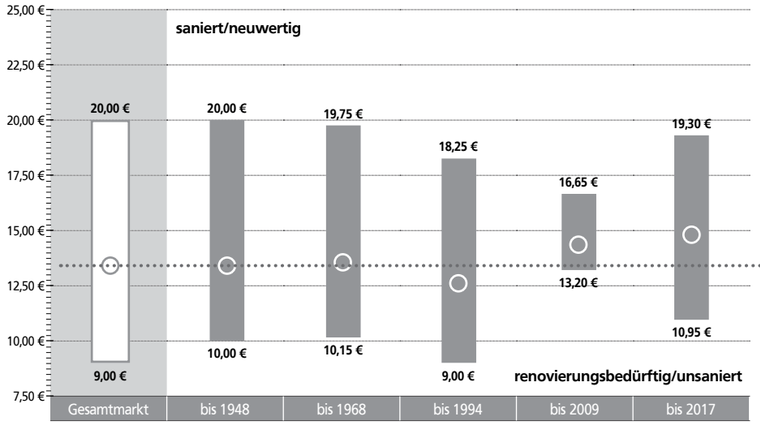
734.500 €
Preisspanne
286.000-1.899.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

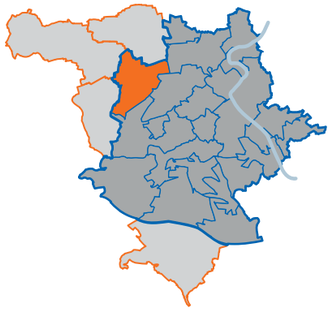


3.765 €
Preisspanne
2.745-5.345 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



13,40 €
Preisspanne
9,00-20,00 €

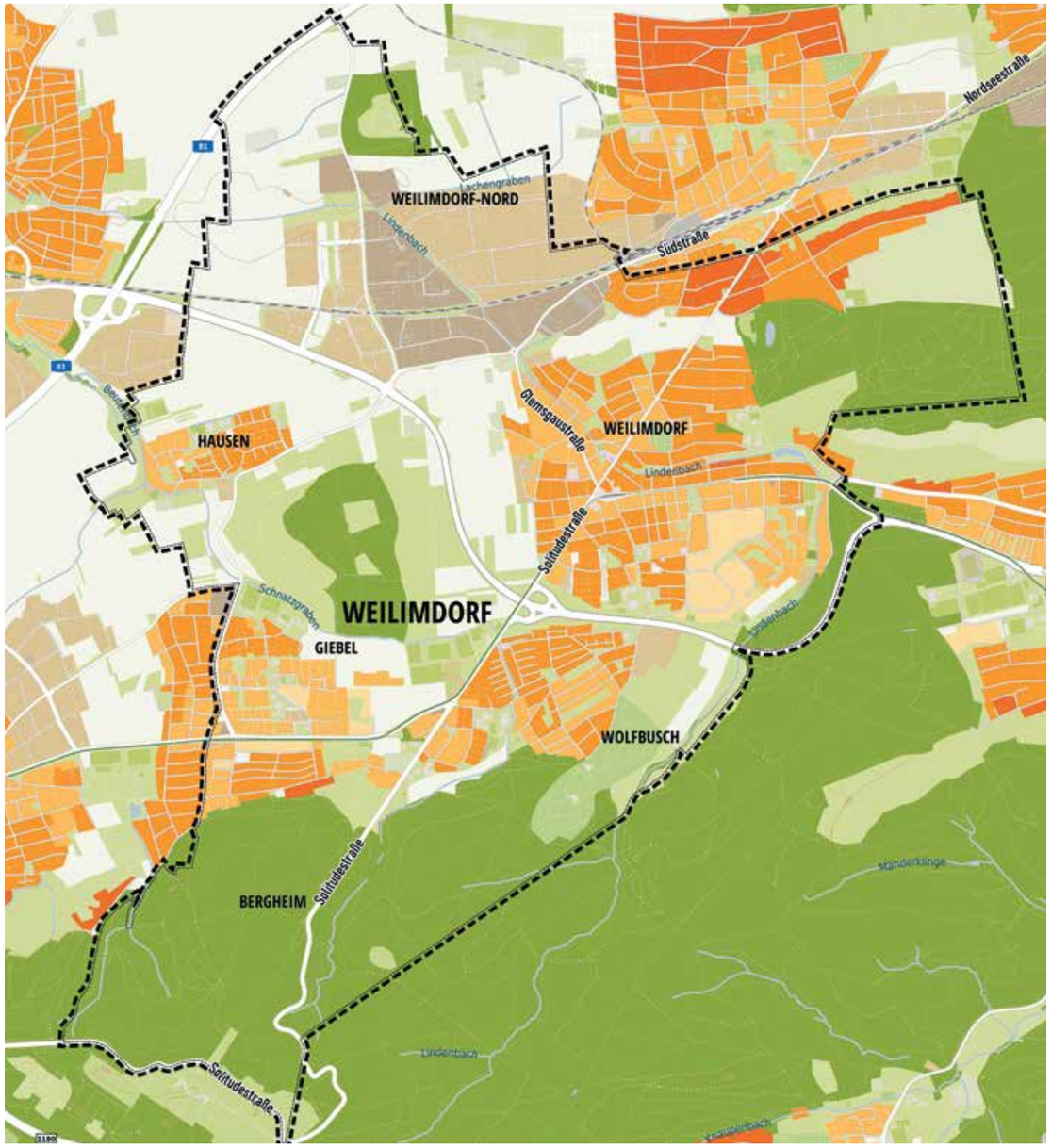


STUTTGART - WEILIMDORF

Stadtteile:
Bergheim, Giebel, Hausen, Weilimdorf, Weilimdorf-Nord und Wolfbusch

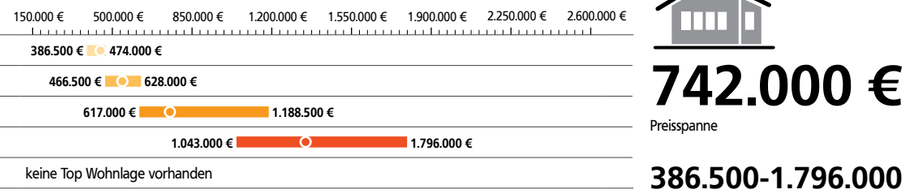
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

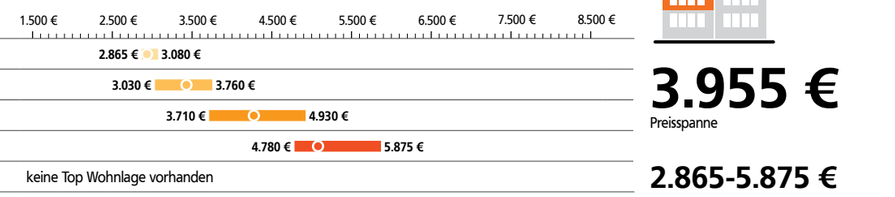
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



742.000 €
Preisspanne

386.500-1.796.000 €

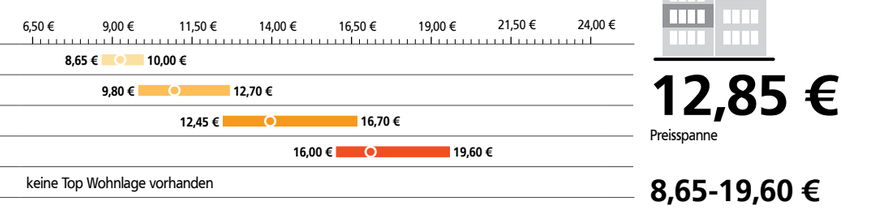
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



3.955 €
Preisspanne

2.865-5.875 €

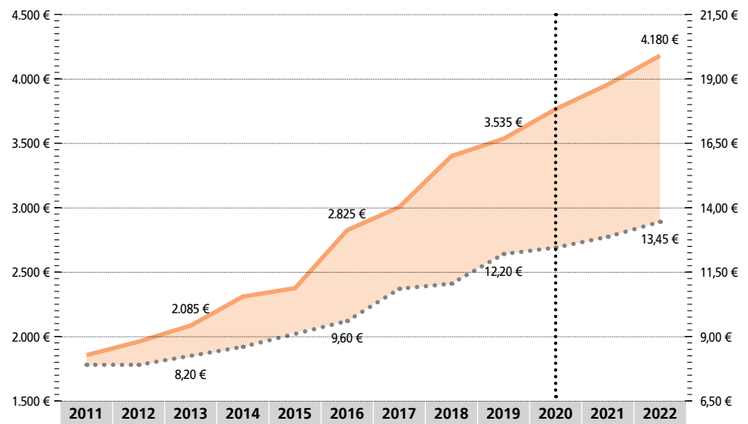
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



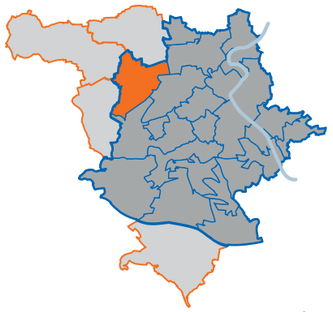
12,85 €
Preisspanne

8,65-19,60 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STUTTGART - WEILIMDORF

Stadtteile:
Bergheim, Giebel, Hausen, Weilimdorf, Weilimdorf-Nord und Wolfbusch

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	465.500 - 1.448.500 €	841.000 €	4.700 €	180 / 640 m²
Doppelhaushälfte	386.500 - 1.796.000 €	693.000 €	5.590 €	125 / 450 m²
Reihenhaus	460.000 - 1.250.000 €	675.500 €	4.860 €	140 / 270 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+2,5%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.735 - 5.680 €	135.500 €	3.985 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.890 - 5.800 €	254.500 €	3.920 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.865 - 5.875 €	376.000 €	3.960 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.895 - 4.865 €	535.500 €	3.855 €	140 m²

+3,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

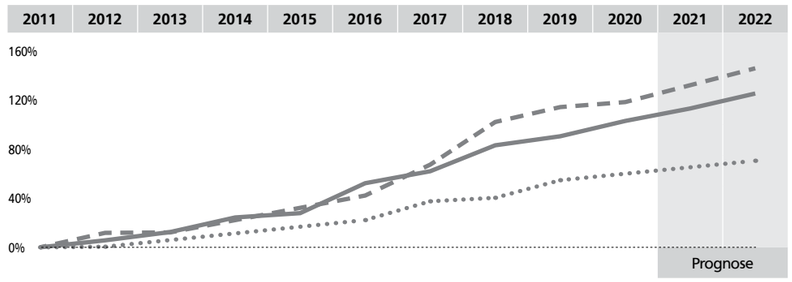
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,70 - 20,00 €	470 €	14,25 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,65 - 19,15 €	780 €	12,75 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,80 - 19,60 €	1.215 €	12,90 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,60 - 16,15 €	1.825 €	12,25 €	150 m²

+2,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

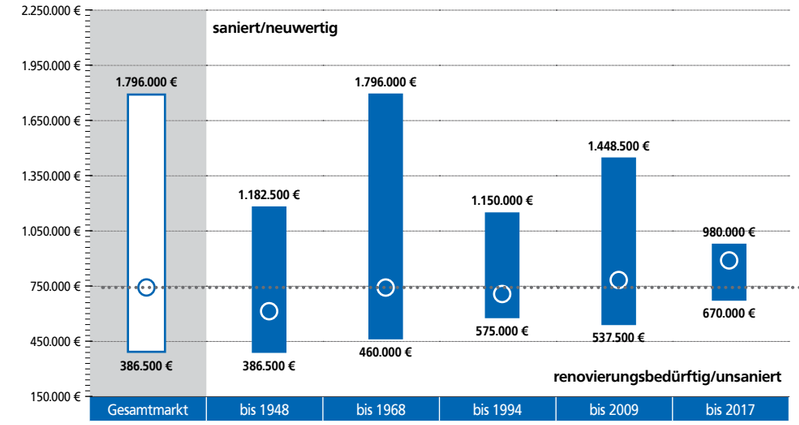
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

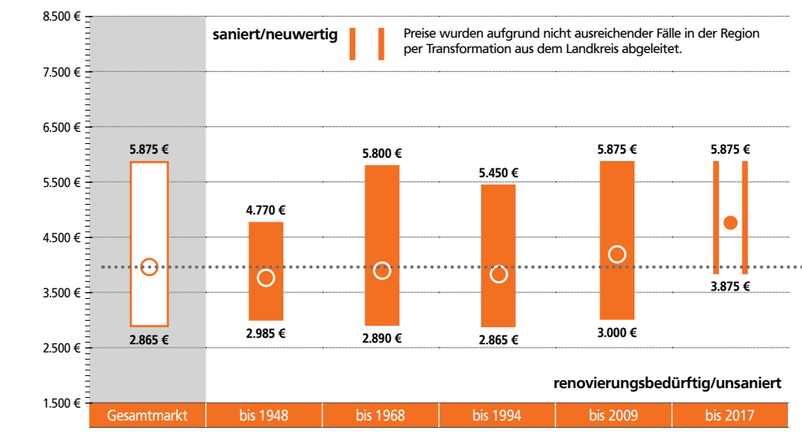
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



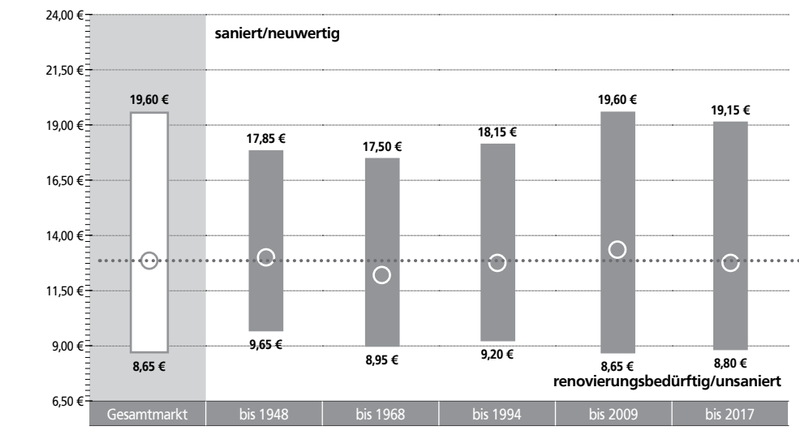
742.000 €
Preisspanne
386.500-1.796.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

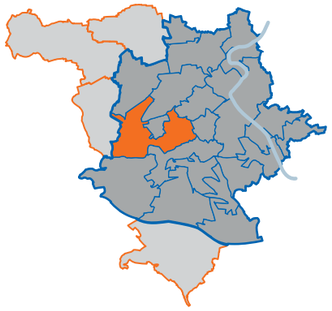


3.955 €
Preisspanne
2.865-5.875 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



12,85 €
Preisspanne
8,65-19,60 €

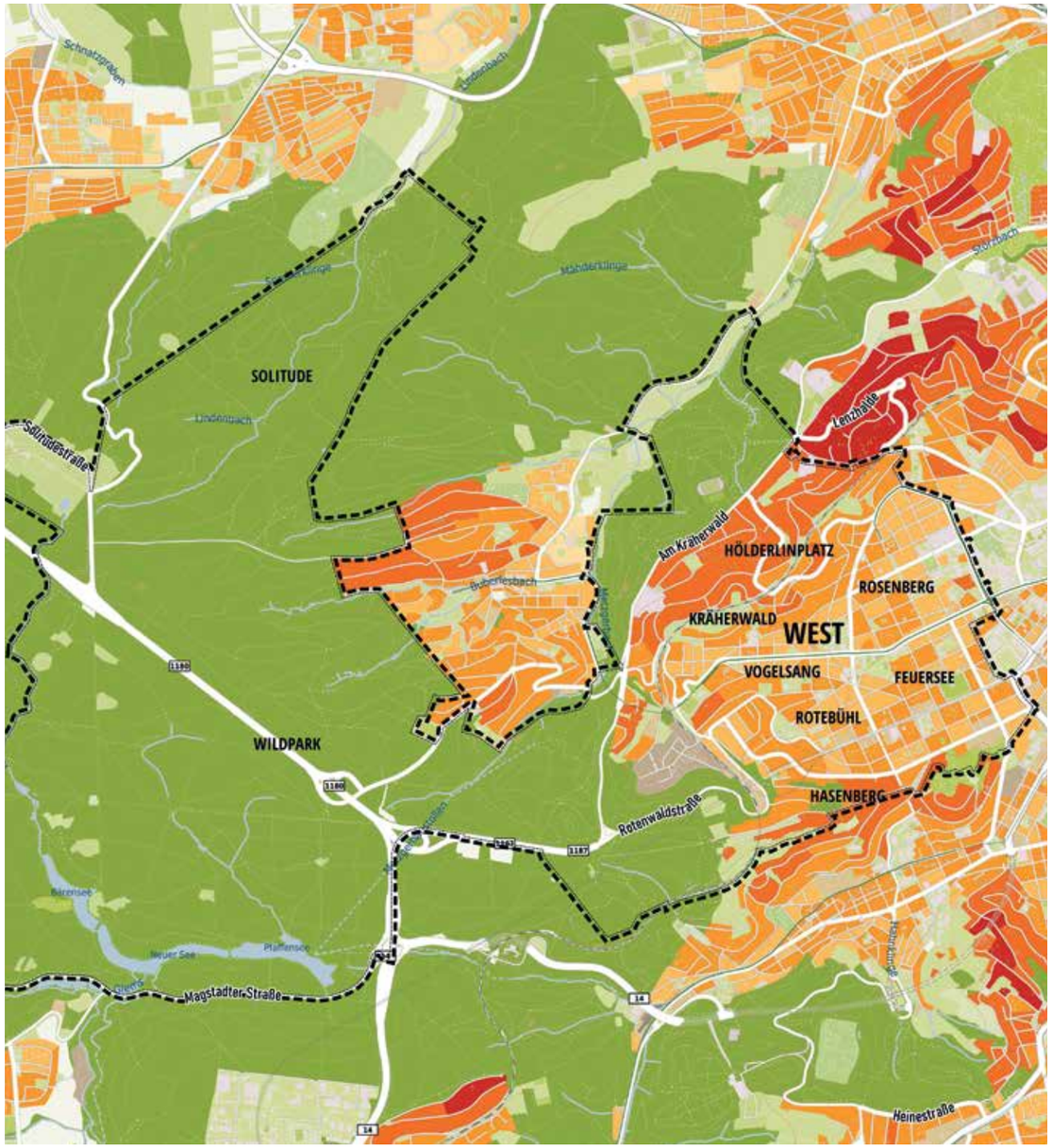


STUTTGART - WEST

Stadtteile:
Feuersee, Hasenberg, Hölderlinplatz, Kräherwald, Rosenberg, Rotebühl, Solitude, Vogelsang und Wildpark

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	350.000 € … 3.150.000 €
Einfache Wohnlage	543.000 € – 566.500 €
Mittlere Wohnlage	544.000 € – 976.000 €
Gute Wohnlage	948.500 € – 1.678.000 €
Sehr gute Wohnlage	1.624.500 € – 2.569.500 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

1.330.500 €
Preisspanne

543.000-2.569.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.500 € … 12.000 €
Einfache Wohnlage	3.015 € – 3.300 €
Mittlere Wohnlage	3.025 € – 4.735 €
Gute Wohnlage	4.640 € – 5.755 €
Sehr gute Wohnlage	5.635 € – 7.985 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

5.095 €
Preisspanne

3.015-7.985 €

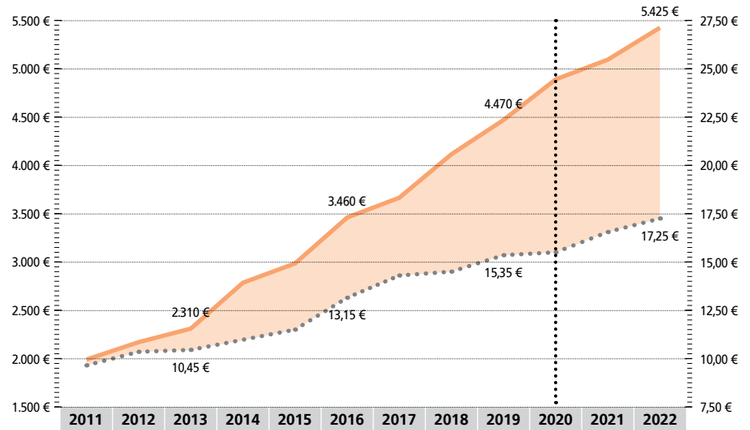
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 € … 35,00 €
Einfache Wohnlage	9,65 € – 10,50 €
Mittlere Wohnlage	9,65 € – 13,90 €
Gute Wohnlage	13,65 € – 17,15 €
Sehr gute Wohnlage	16,85 € – 28,70 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

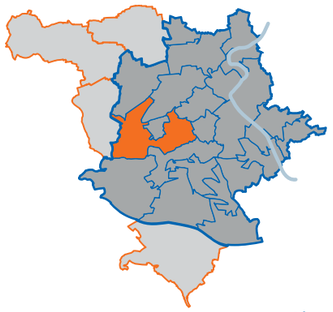
16,55 €
Preisspanne

9,65-28,70 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STUTTGART - WEST

Stadtteile:
Feuersee, Hasenberg, Hölderlinplatz, Kräherwald, Rosenberg, Rotebühl, Solitude, Vogelsang und Wildpark

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	543.000 - 2.569.500 €	1.377.500 €	6.685 €	205 / 595 m²
Doppelhaushälfte	575.500 - 1.950.000 €	1.258.500 €	6.765 €	185 / 550 m²
Reihenhaus	725.000 - 1.200.000 €	937.000 €	4.830 €	195 / 325 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+2,6%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.015 - 7.680 €	147.500 €	4.920 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	3.015 - 7.470 €	315.500 €	4.925 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	3.150 - 7.915 €	493.500 €	5.140 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.150 - 7.985 €	789.500 €	5.225 €	150 m²

+1,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

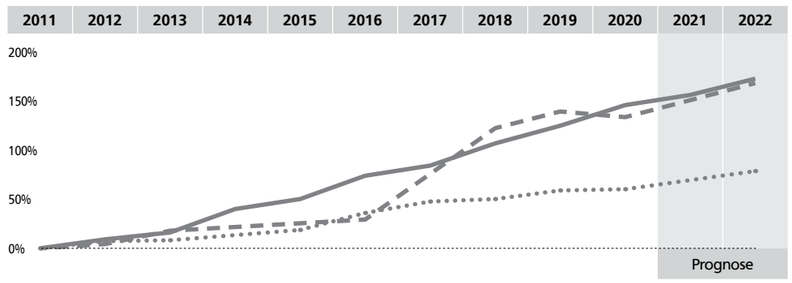
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	11,00 - 28,55 €	550 €	18,40 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	9,65 - 28,70 €	1.045 €	16,55 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	9,65 - 26,20 €	1.505 €	15,85 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,70 - 23,20 €	2.130 €	15,10 €	140 m²

+0,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

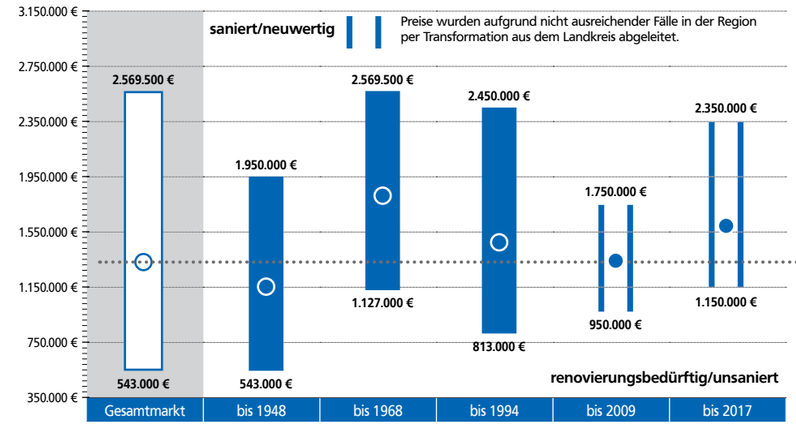
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

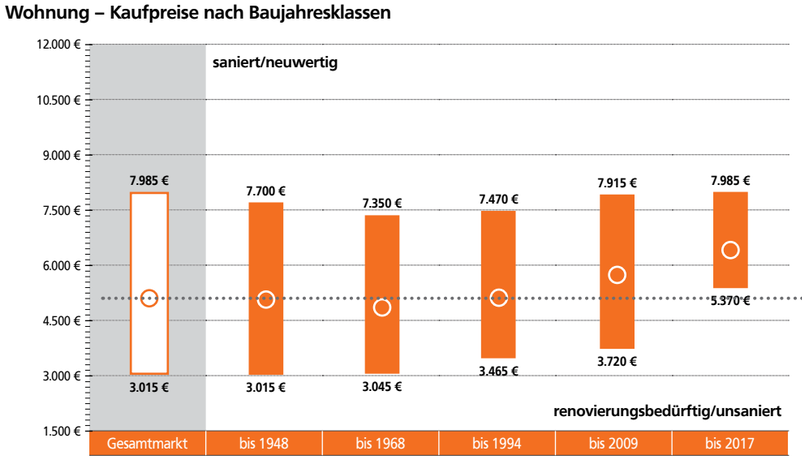
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



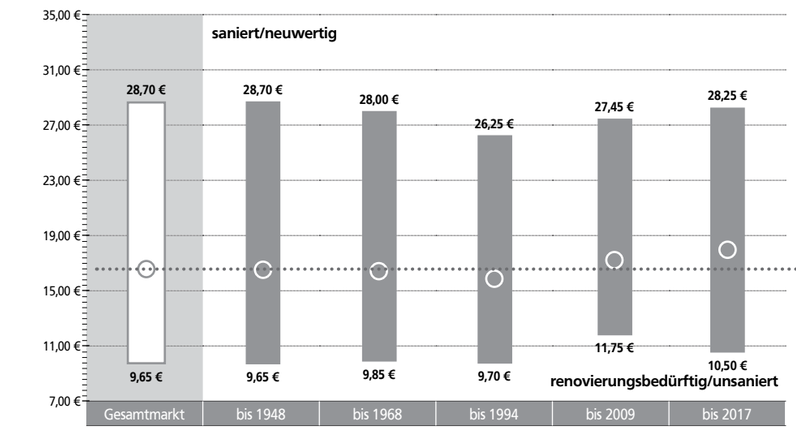
1.330.500 €
Preisspanne
543.000-2.569.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



5.095 €
Preisspanne
3.015-7.985 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



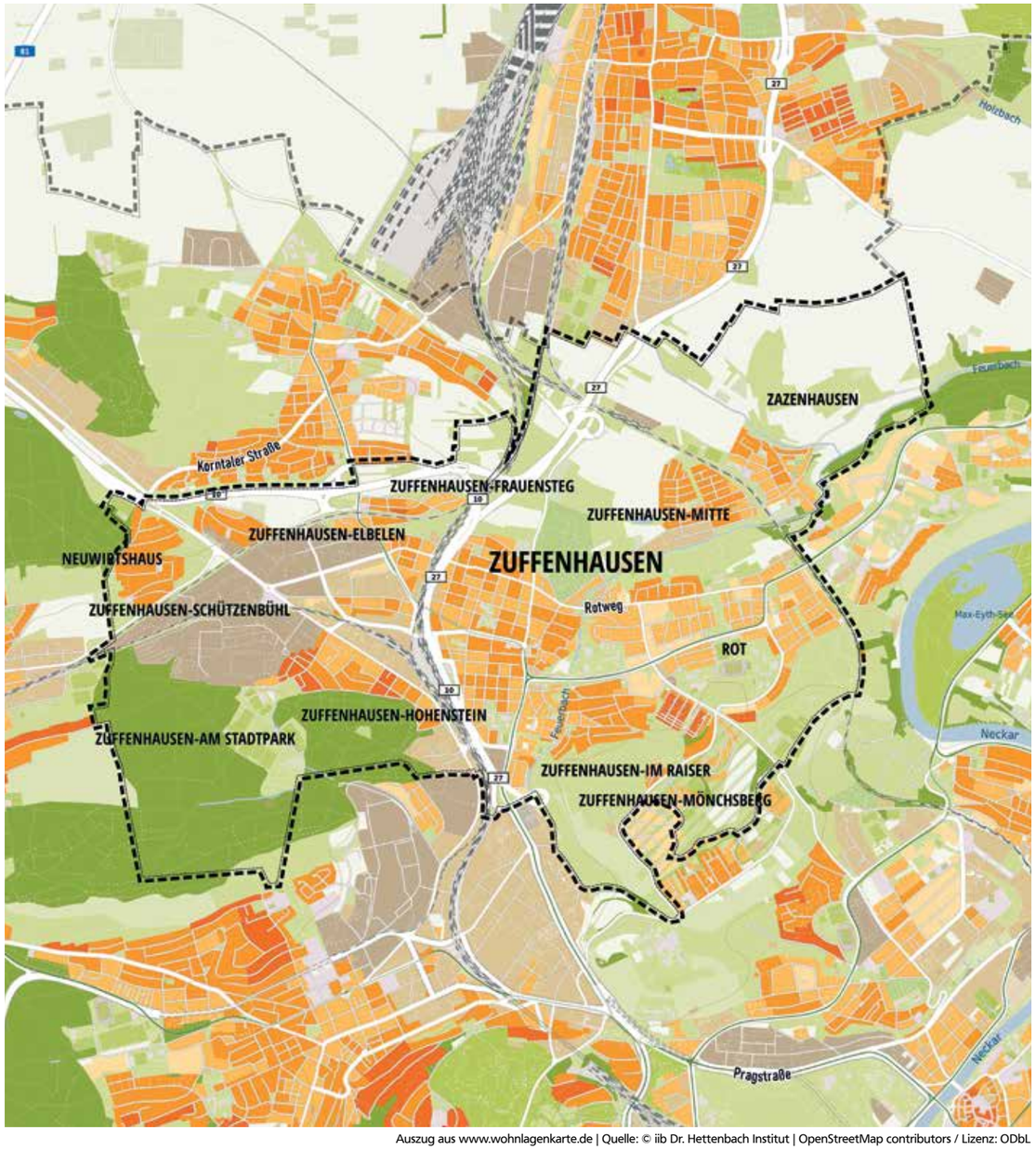
16,55 €
Preisspanne
9,65-28,70 €

STUTTGART - ZUFFENHAUSEN

Stadtteile:
Neuwirtshaus, Rot, Zazenhausen, Zuffenhausen-Am Stadtpark, Zuffenhausen-Elbelen, Zuffenhausen-Frauensteg, Zuffenhausen-Hohenstein, Zuffenhausen-Im Raiser, Zuffenhausen-Mitte, Zuffenhausen-Mönchsberg und Zuffenhausen-Schützenbühl

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 €	450.000 €	750.000 €	1.050.000 €	1.350.000 €	1.650.000 €	1.950.000 €	2.250.000 €
Einfache Wohnlage	390.000 €	454.500 €						
Mittlere Wohnlage	412.500 €		748.500 €					
Gute Wohnlage		719.000 €		1.309.000 €				
Sehr gute Wohnlage			1.228.500 €		1.750.000 €			
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

787.500 €
Preisspanne

390.000-1.750.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 €	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €
Einfache Wohnlage		2.675 €	2.855 €					
Mittlere Wohnlage		2.835 €		4.000 €				
Gute Wohnlage			3.880 €		5.410 €			
Sehr gute Wohnlage					5.290 €	5.975 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

3.895 €
Preisspanne

2.675-5.975 €

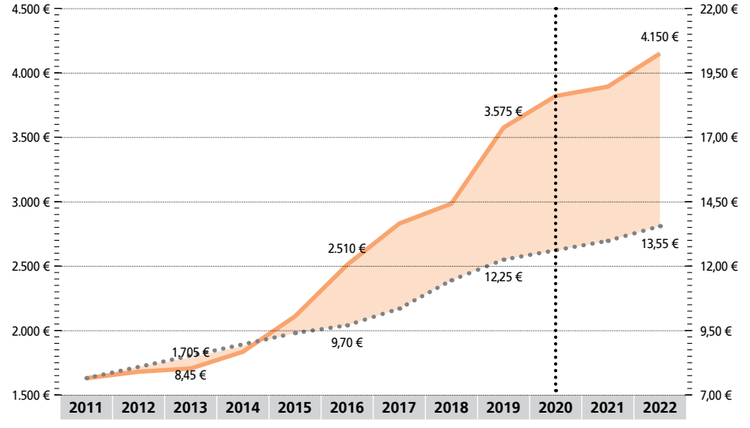
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	6,50 €	9,00 €	11,50 €	14,00 €	16,50 €	19,00 €	21,50 €	24,00 €
Einfache Wohnlage	8,55 €	10,00 €						
Mittlere Wohnlage		9,80 €	12,90 €					
Gute Wohnlage			12,55 €		18,05 €			
Sehr gute Wohnlage					17,25 €	20,00 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

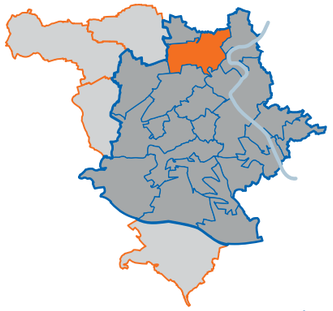
13,00 €
Preisspanne

8,55-20,00 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,0%
Mietrendite



STUTTGART - ZUFFENHAUSEN

Stadtteile:
Neuwirtshaus, Rot, Zazenhausen, Zuffenhausen-Am Stadtpark, Zuffenhausen-Elbelen, Zuffenhausen-Frauensteg, Zuffenhausen-Hohenstein, Zuffenhausen-Im Raiser, Zuffenhausen-Mitte, Zuffenhausen-Mönchsberg und Zuffenhausen-Schützenbühl

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	390.000 - 1.750.000 €	828.500 €	4.405 €	190 / 405 m²
Doppelhaushälfte	390.000 - 1.332.000 €	736.500 €	5.260 €	140 / 305 m²
Reihenhaus	390.500 - 875.000 €	669.500 €	4.555 €	145 / 200 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+4,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.765 - 5.725 €	126.000 €	3.820 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.675 - 5.920 €	242.500 €	3.850 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.730 - 5.565 €	357.500 €	3.845 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.750 - 5.975 €	556.000 €	4.115 €	135 m²

+4,6%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

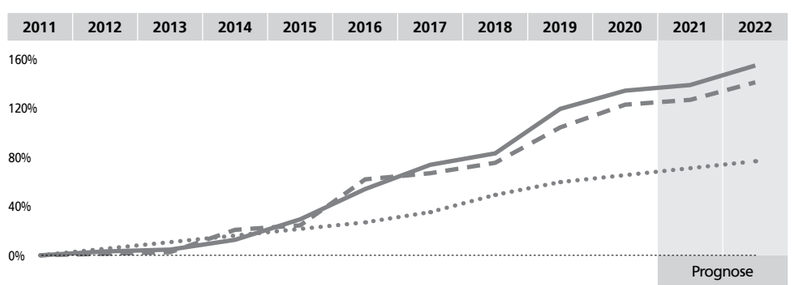
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	8,95 - 20,40 €	420 €	14,00 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	8,55 - 20,00 €	795 €	13,00 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,05 - 17,00 €	1.150 €	12,35 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,25 - 15,55 €	1.765 €	11,85 €	150 m²

+0,9%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

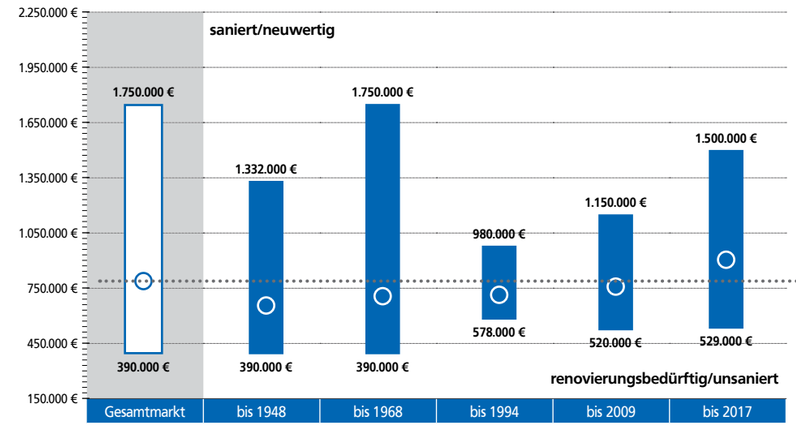
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

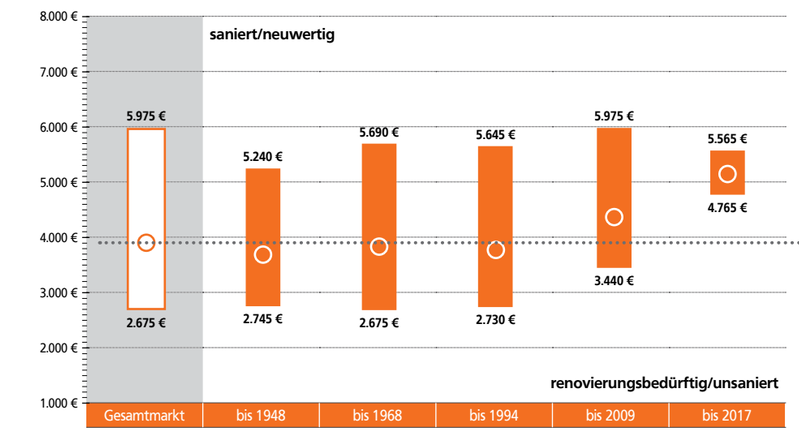
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



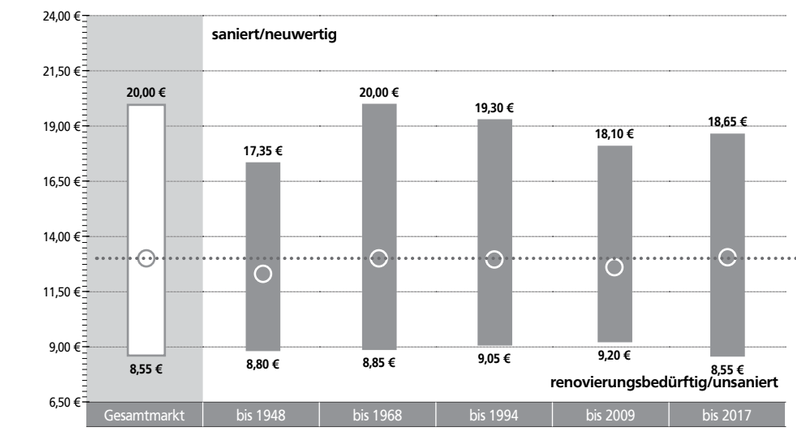
787.500 €
Preisspanne
390.000-1.750.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

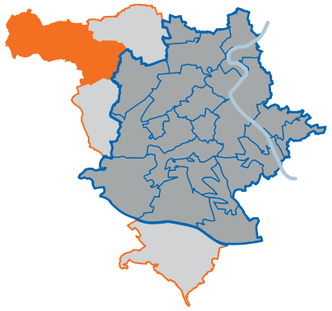


3.895 €
Preisspanne
2.675-5.975 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



13,00 €
Preisspanne
8,55-20,00 €

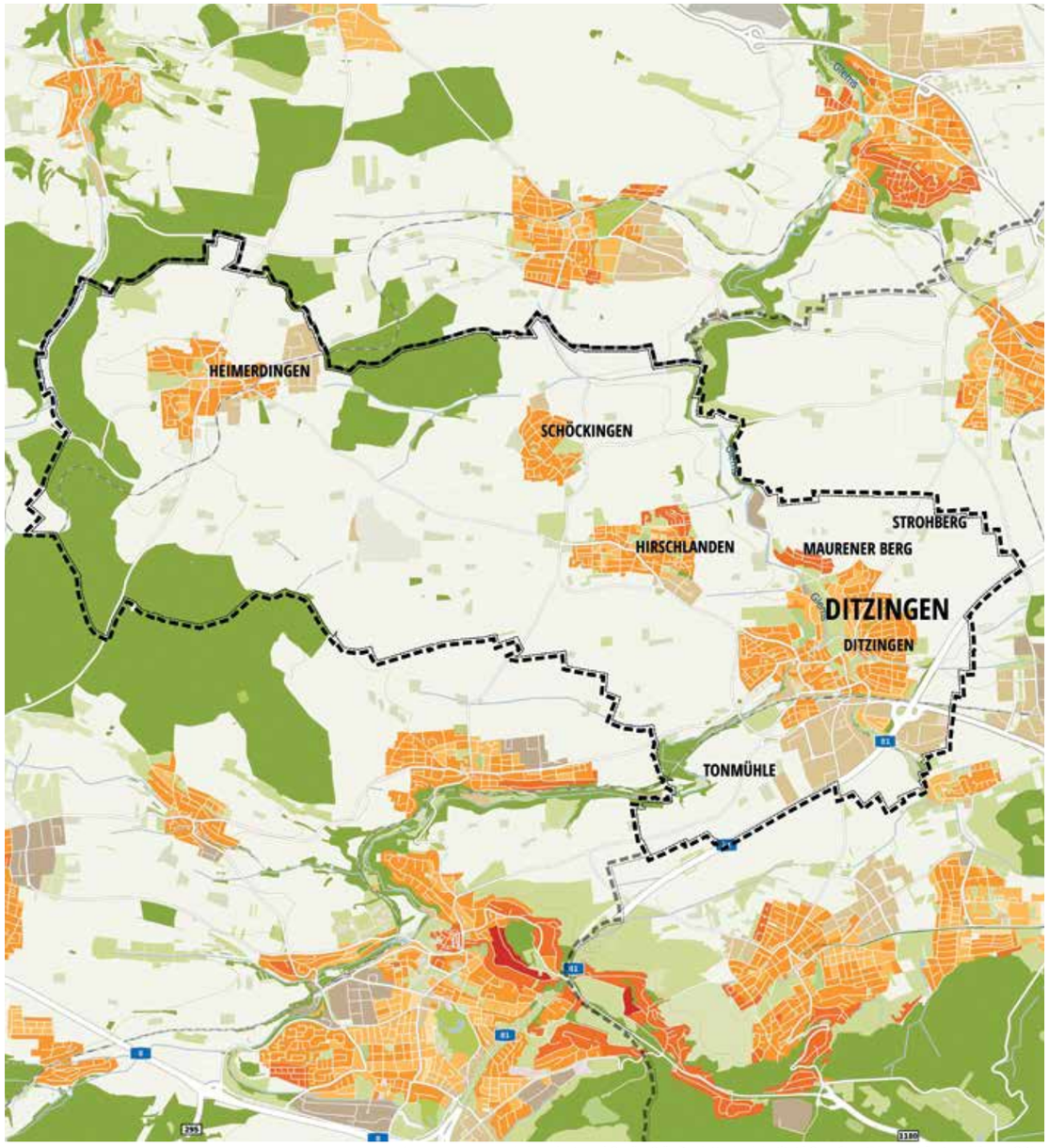


STADT DITZINGEN

Ortsteile:
Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden, Maurener Berg, Schöckingen, Strohberg und Tonmühle

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	300.000 €	500.000 €	700.000 €	900.000 €	1.100.000 €	1.300.000 €	1.500.000 €
Einfache Wohnlage	260.500 €	301.000 €						
Mittlere Wohnlage	271.500 €	489.500 €						
Gute Wohnlage		456.000 €		876.500 €				
Sehr gute Wohnlage				804.500 €		1.180.000 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

600.000 €
Preisspanne

260.500-1.180.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 €	1.750 €	2.500 €	3.250 €	4.000 €	4.750 €	5.500 €	6.250 €
Einfache Wohnlage		2.190 €	2.300 €					
Mittlere Wohnlage		2.250 €	3.045 €					
Gute Wohnlage			2.960 €	4.485 €				
Sehr gute Wohnlage					4.280 €	5.130 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

3.410 €
Preisspanne

2.190-5.130 €

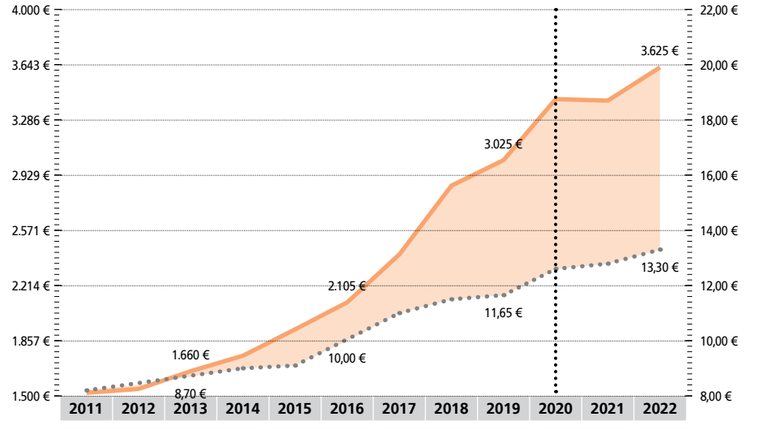
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	5,00 €	8,00 €	11,00 €	14,00 €	17,00 €	20,00 €	23,00 €	26,00 €
Einfache Wohnlage	7,75 €	7,95 €						
Mittlere Wohnlage	7,80 €	9,90 €						
Gute Wohnlage		9,55 €	15,55 €					
Sehr gute Wohnlage				14,45 €	22,10 €			
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

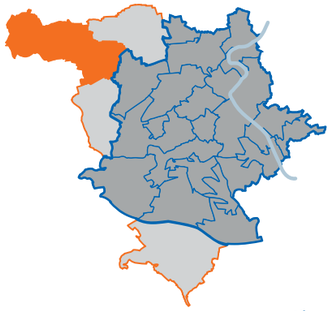
12,80 €
Preisspanne

7,75-22,10 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,5%
Mietrendite



STADT DITZINGEN

Ortsteile:
Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden, Maurener Berg, Schöckingen, Strohberg und Tonmühle

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	275.000 - 1.100.000 €	630.000 €	3.705 €	170 / 430 m²
Doppelhaushälfte	337.500 - 1.180.000 €	600.500 €	4.085 €	145 / 280 m²
Reihenhaus	260.500 - 815.000 €	543.500 €	4.090 €	135 / 220 m²
Zweifamilienhaus	445.000 - 968.000 €	689.000 €	3.480 €	200 / 530 m²

+4,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.630 - 4.630 €	118.000 €	3.465 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.190 - 5.130 €	208.000 €	3.405 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	2.275 - 5.100 €	320.500 €	3.445 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.290 - 4.675 €	466.000 €	3.195 €	145 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+5,4%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

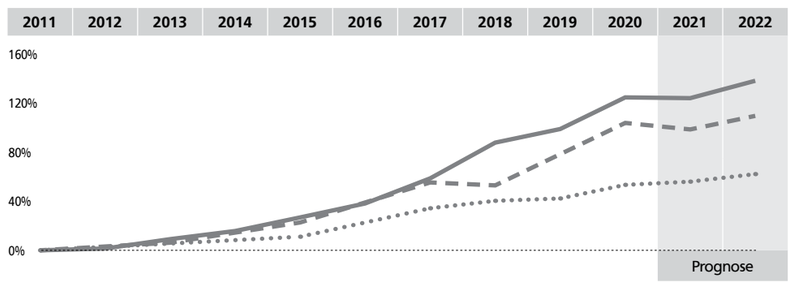
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	8,40 - 21,25 €	480 €	13,75 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	7,85 - 22,10 €	800 €	12,90 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,20 - 18,70 €	1.090 €	11,85 €	90 m²
> 120m² Wohnfläche	7,75 - 12,30 €	1.320 €	9,70 €	135 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+3,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

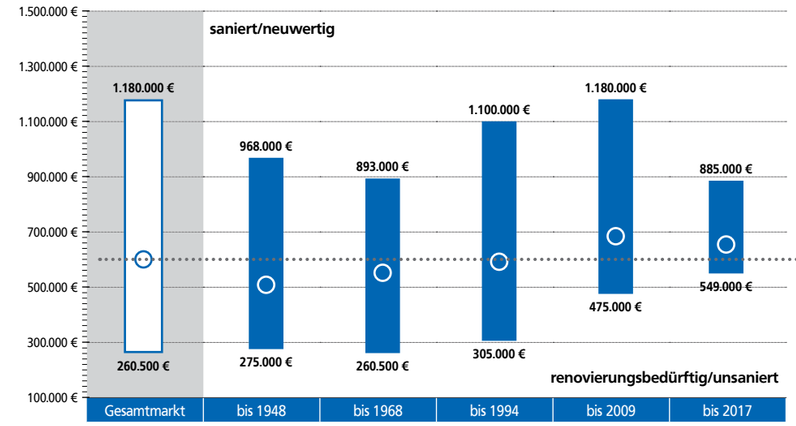
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

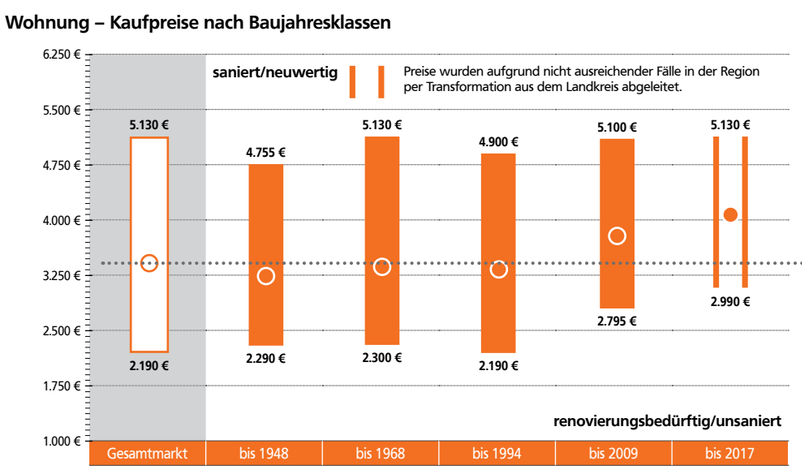
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



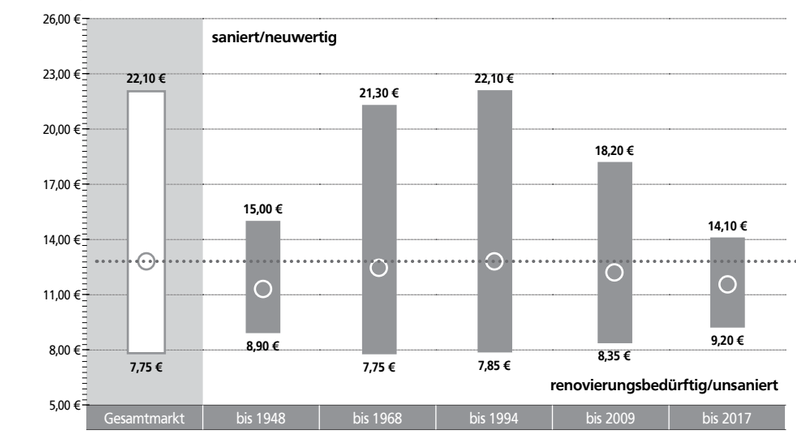
600.000 €
Preisspanne
260.500-1.180.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

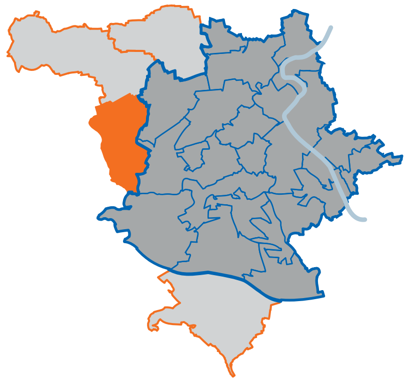


3.410 €
Preisspanne
2.190-5.130 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



12,80 €
Preisspanne
7,75-22,10 €

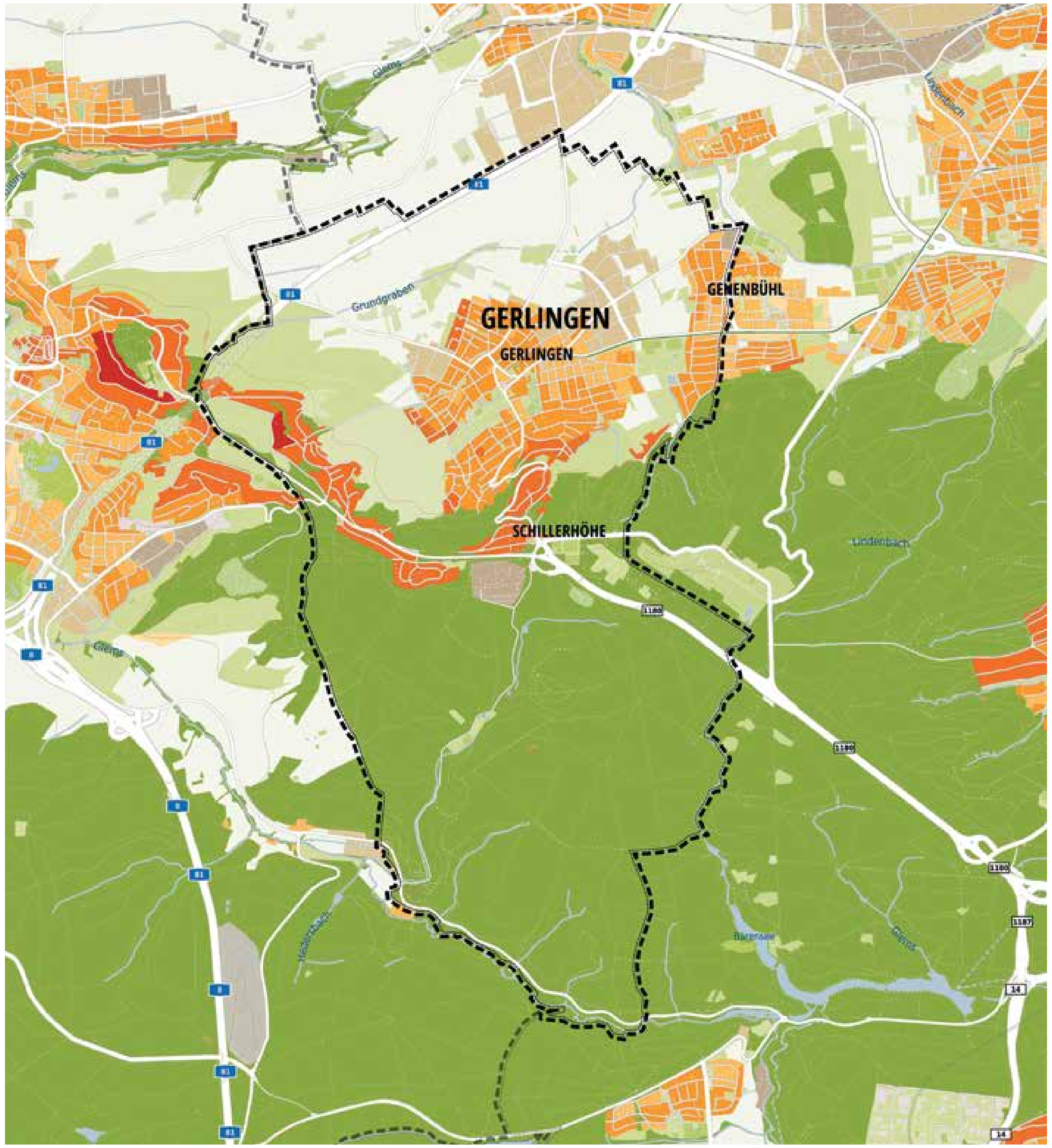


STADT GERLINGEN

Ortsteile:
Gehenbühl, Gerlingen und Schillerhöhe

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

Wohnlage	von	bis
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden	
Mittlere Wohnlage	419.000 €	563.000 €
Gute Wohnlage	547.500 €	849.500 €
Sehr gute Wohnlage	814.000 €	1.472.500 €
Top Wohnlage	1.411.500 €	1.795.000 €

804.500 €

Preisspanne

419.000-1.795.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

Wohnlage	von	bis
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden	
Mittlere Wohnlage	2.955 €	3.570 €
Gute Wohnlage	3.480 €	4.560 €
Sehr gute Wohnlage	4.465 €	5.680 €
Top Wohnlage	5.520 €	5.930 €

4.170 €

Preisspanne

2.955-5.930 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

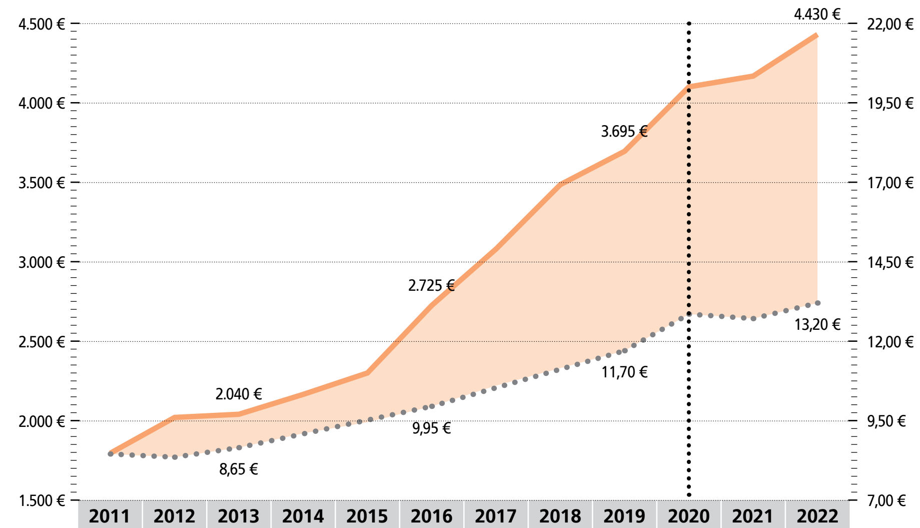
Wohnlage	von	bis
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden	
Mittlere Wohnlage	8,60 €	10,95 €
Gute Wohnlage	10,60 €	13,75 €
Sehr gute Wohnlage	13,45 €	17,70 €
Top Wohnlage	17,10 €	18,75 €

12,70 €

Preisspanne

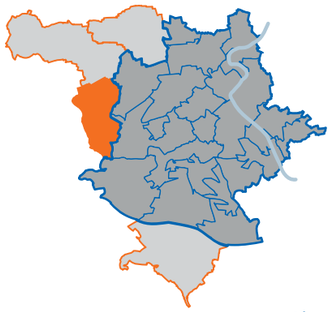
8,60-18,75 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,7%

Mietrendite



STADT GERLINGEN

Ortsteile:
Gehenbühl, Gerlingen und Schillerhöhe

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	419.000 - 1.795.000 €	882.000 €	5.100 €	175 / 585 m²
Doppelhaushälfte	474.000 - 1.050.000 €	703.500 €	4.425 €	160 / 360 m²
Reihenhaus	423.000 - 945.000 €	635.500 €	4.780 €	135 / 285 m²
Zweifamilienhaus	740.000 - 1.350.000 €	953.500 €	4.295 €	220 / 550 m²

+5,0%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	3.000 - 4.465 €	116.000 €	3.510 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	3.000 - 5.930 €	264.500 €	4.135 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.955 - 5.845 €	395.000 €	4.155 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	3.435 - 5.805 €	644.000 €	4.475 €	145 m²

+5,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

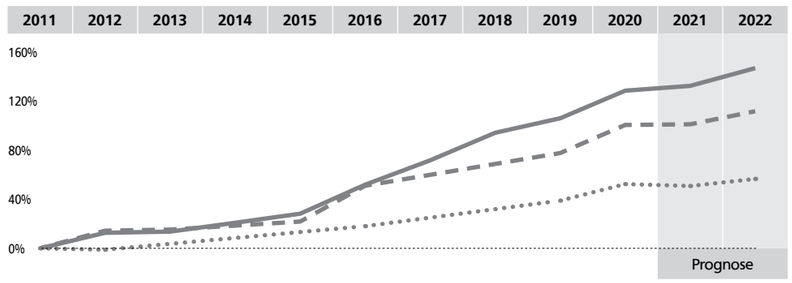
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	10,25 - 18,75 €	475 €	13,95 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,60 - 18,75 €	790 €	12,70 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	9,25 - 17,85 €	1.205 €	12,65 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	9,10 - 17,05 €	1.775 €	12,30 €	145 m²

+2,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

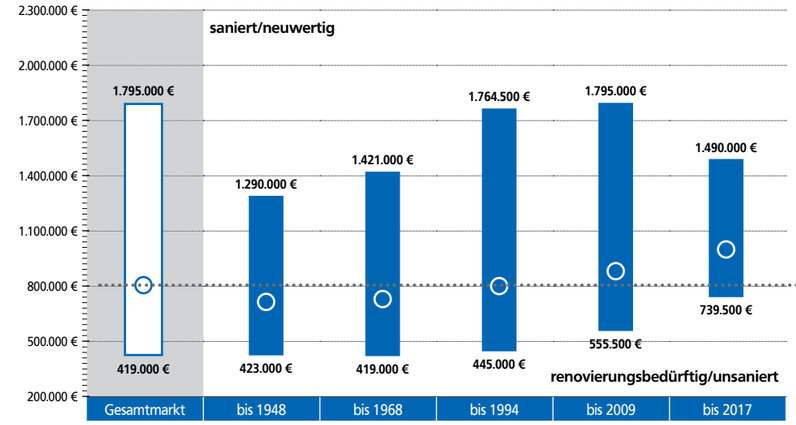
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

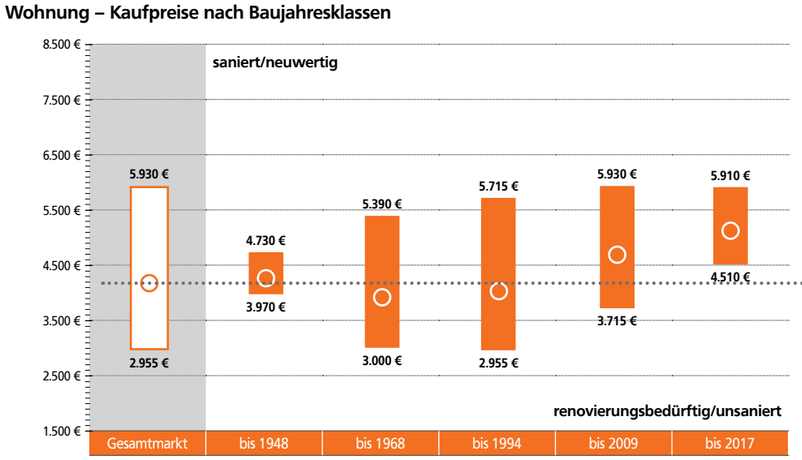
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



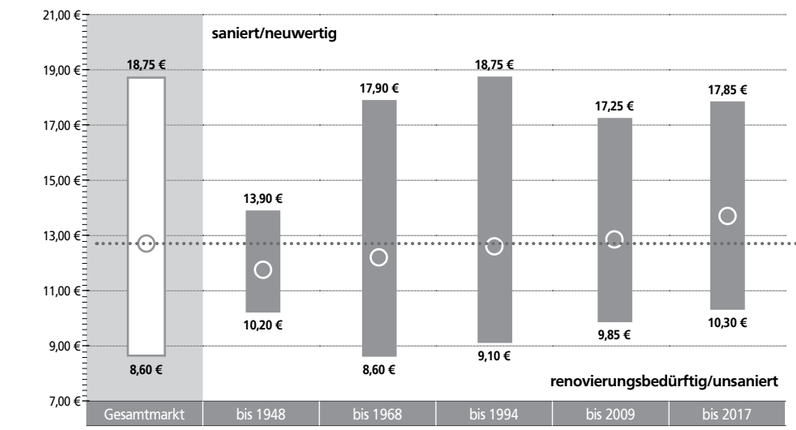
804.500 €
Preisspanne
419.000-1.795.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

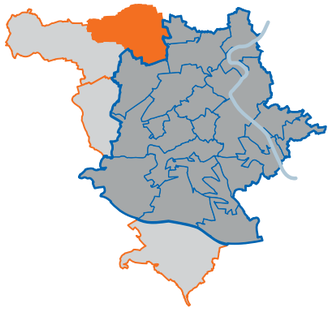


4.170 €
Preisspanne
2.955-5.930 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



12,70 €
Preisspanne
8,60-18,75 €

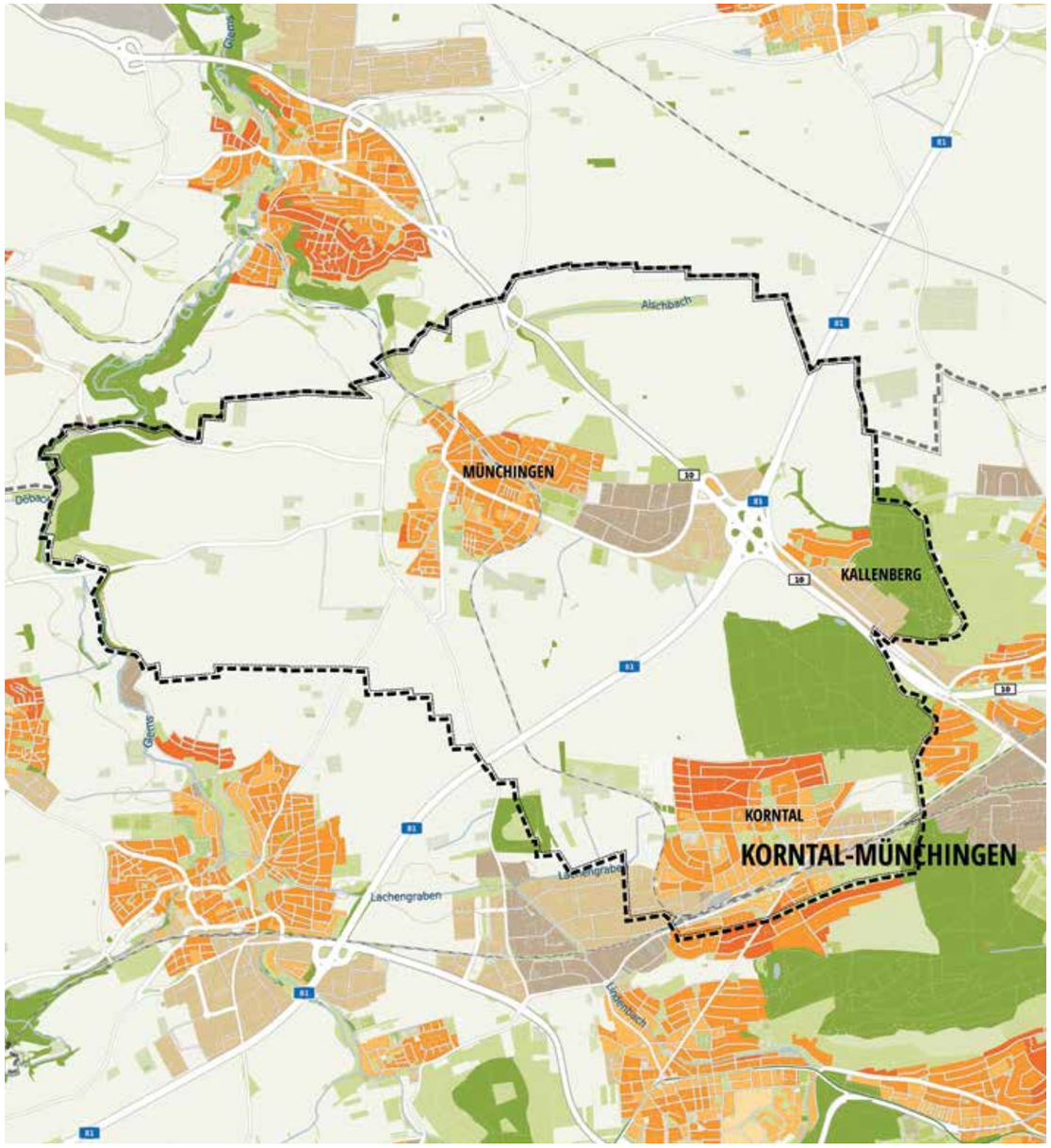


STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN

Ortsteile:
Kallenberg, Korntal und Münchingen

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	150.000 €	400.000 €	650.000 €	900.000 €	1.150.000 €	1.400.000 €	1.650.000 €	1.900.000 €
Einfache Wohnlage	320.000 €	353.500 €						
Mittlere Wohnlage	323.000 €		616.500 €					
Gute Wohnlage		588.000 €		964.500 €				
Sehr gute Wohnlage				949.500 €		1.418.500 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

722.000 €
Preisspanne

320.000-1.418.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.000 €	2.000 €	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €
Einfache Wohnlage		2.340 €	2.460 €					
Mittlere Wohnlage		2.365 €		3.390 €				
Gute Wohnlage			3.300 €		4.650 €			
Sehr gute Wohnlage					4.600 €		5.580 €	
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

3.660 €
Preisspanne

2.340-5.580 €

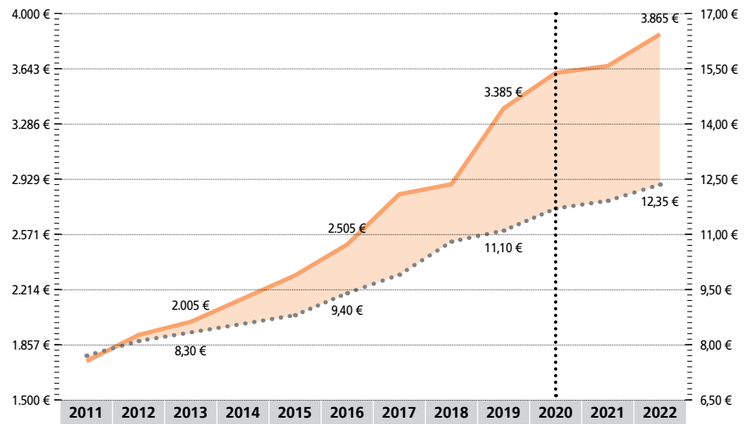
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	7,00 €	9,00 €	11,00 €	13,00 €	15,00 €	17,00 €	19,00 €	21,00 €
Einfache Wohnlage	8,60 €	8,70 €						
Mittlere Wohnlage	8,65 €		10,75 €					
Gute Wohnlage		10,50 €		14,05 €				
Sehr gute Wohnlage				13,55 €		17,30 €		
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

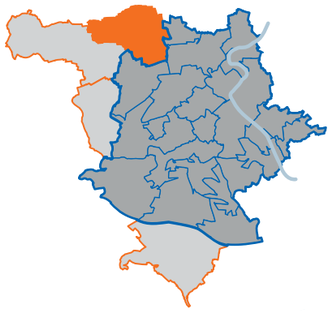
11,90 €
Preisspanne

8,60-17,30 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



3,9%
Mietrendite



STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN

Ortsteile:
Kallenberg, Korntal und Münchingen

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	333.000 - 1.418.500 €	831.500 €	4.285 €	195 / 595 m²
Doppelhaushälfte	320.000 - 1.100.000 €	614.500 €	4.150 €	150 / 345 m²
Reihenhaus	407.000 - 949.000 €	585.000 €	4.270 €	135 / 195 m²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

+4,8%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.460 - 5.010 €	128.000 €	3.460 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	2.450 - 5.335 €	229.000 €	3.635 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.340 - 5.465 €	334.000 €	3.590 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.490 - 5.580 €	579.500 €	3.790 €	155 m²

+5,3%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

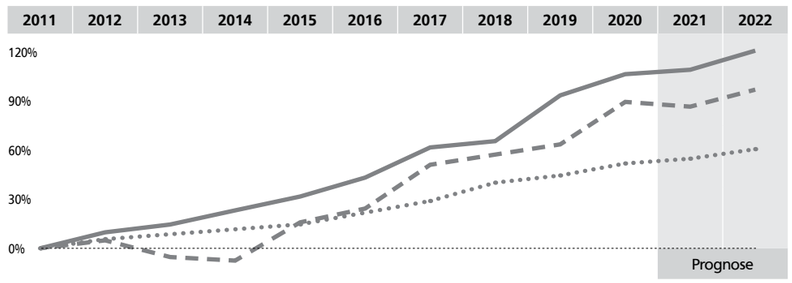
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,25 - 17,00 €	450 €	12,90 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,70 - 17,30 €	735 €	12,05 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,60 - 16,65 €	1.100 €	11,60 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	8,70 - 13,75 €	1.520 €	10,40 €	145 m²

+3,2%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

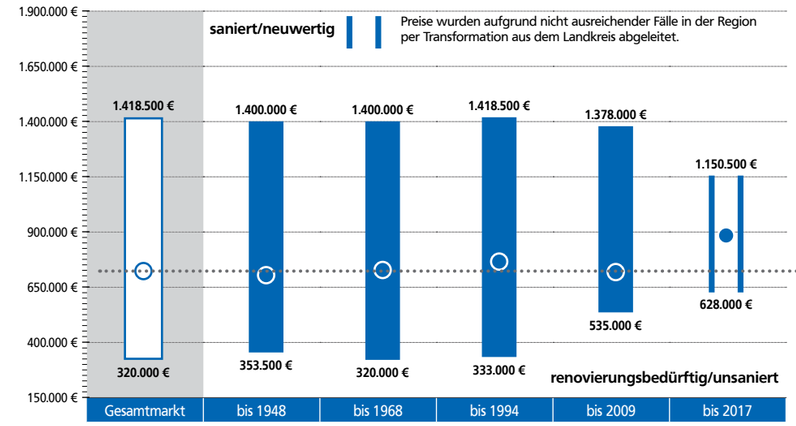
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

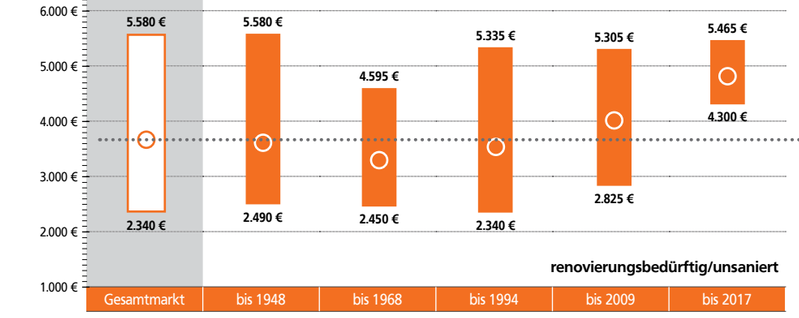
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



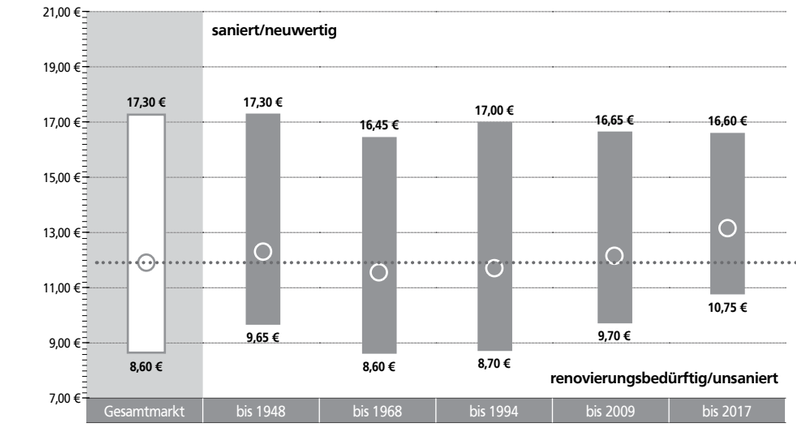
722.000 €
Preisspanne
320.000-1.418.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen

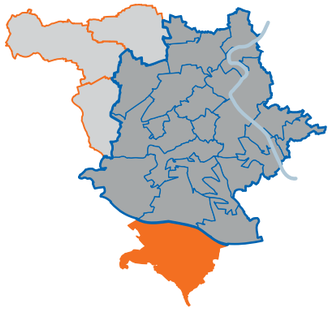


3.660 €
Preisspanne
2.340-5.580 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



11,90 €
Preisspanne
8,60-17,30 €

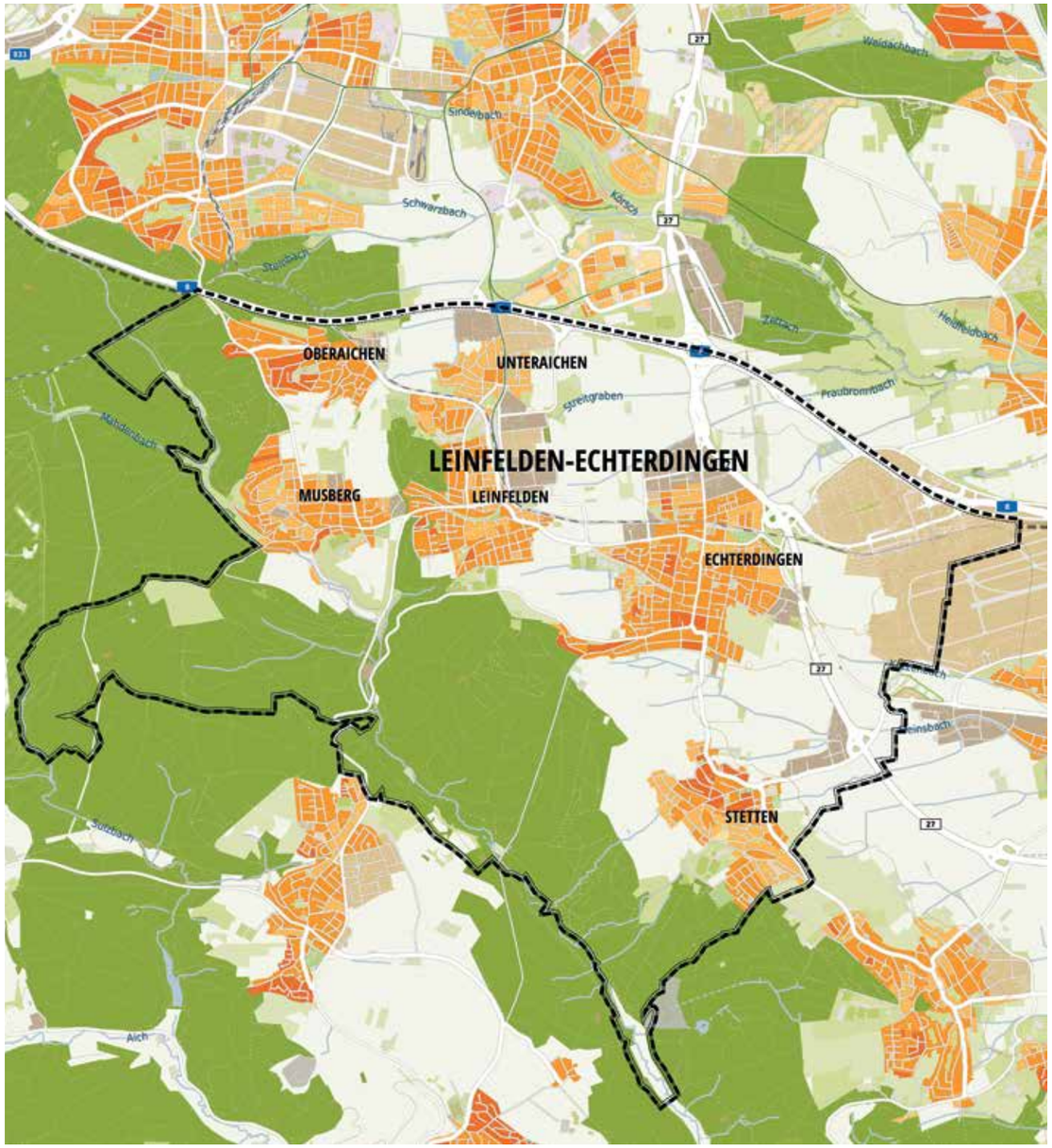


STADT LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Ortsteile:
Echterdingen, Leinfelden, Musberg, Oberaichen, Stetten und Unteraichen

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 € … 1.850.000 €
Einfache Wohnlage	280.000 € – 391.500 €
Mittlere Wohnlage	291.500 € – 575.000 €
Gute Wohnlage	552.000 € – 990.000 €
Sehr gute Wohnlage	936.500 € – 1.395.000 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

673.000 €
Preisspanne

280.000-1.395.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.750 € … 7.000 €
Einfache Wohnlage	2.730 € – 2.890 €
Mittlere Wohnlage	2.785 € – 3.670 €
Gute Wohnlage	3.615 € – 4.765 €
Sehr gute Wohnlage	4.600 € – 5.520 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

3.910 €
Preisspanne

2.730-5.520 €

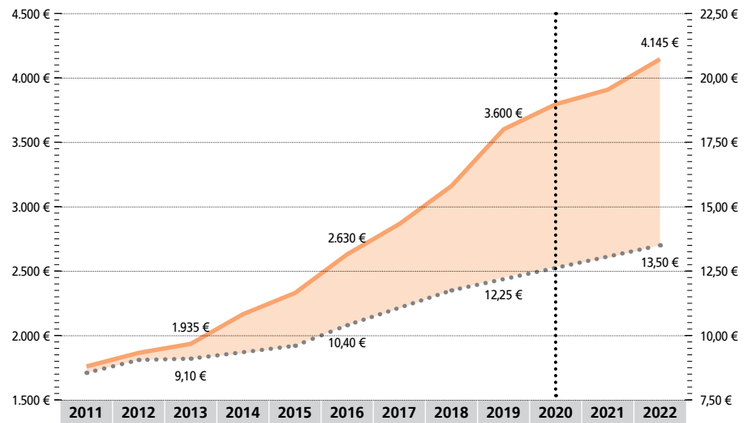
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

	6,50 € … 24,00 €
Einfache Wohnlage	8,55 € – 9,00 €
Mittlere Wohnlage	8,60 € – 11,50 €
Gute Wohnlage	11,20 € – 15,60 €
Sehr gute Wohnlage	15,00 € – 20,55 €
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden

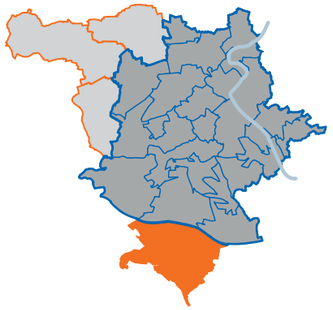
13,00 €
Preisspanne

8,55-20,55 €

Preisstabilität Wohnungen mit 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



4,0%
Mietrendite



STADT LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Ortsteile:
Echterdingen, Leinfelden, Musberg, Oberaichen, Stetten und Unteraichen

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	280.000 - 1.395.000 €	757.500 €	4.350 €	175 / 505 m²
Doppelhaushälfte	292.000 - 1.250.000 €	632.500 €	4.190 €	150 / 335 m²
Reihenhaus	353.000 - 1.139.000 €	606.500 €	4.335 €	140 / 290 m²
Zweifamilienhaus	498.000 - 1.330.000 €	778.000 €	4.095 €	190 / 575 m²

+4,0%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	2.750 - 5.175 €	119.500 €	3.730 €	30 m²
40-80m² Wohnfläche	2.730 - 5.295 €	245.500 €	3.835 €	65 m²
80-120m² Wohnfläche	2.805 - 5.520 €	367.000 €	3.950 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	2.845 - 5.500 €	575.000 €	3.860 €	150 m²

+5,1%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

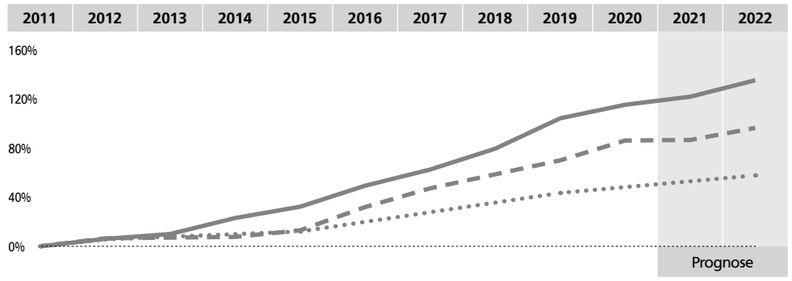
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m²-Preis	Wohnfläche
bis 40m² Wohnfläche*	9,15 - 20,30 €	450 €	13,65 €	35 m²
40-80m² Wohnfläche	8,55 - 20,55 €	795 €	13,05 €	60 m²
80-120m² Wohnfläche	8,55 - 20,45 €	1.215 €	12,90 €	95 m²
> 120m² Wohnfläche	10,00 - 19,05 €	1.835 €	13,10 €	140 m²

+1,6%
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

* die sogenannten „Mini-Apartments" (unter 40m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preisentwicklungen in % im 10 Jahresrückblick und 2 Jahresprognose



Legende Preisentwicklungen

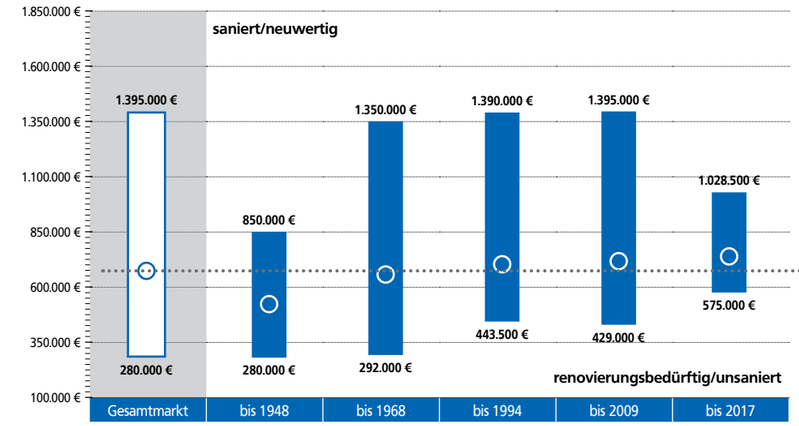
Haus-Kauf

Wohnung-Kauf

Wohnung-Miete

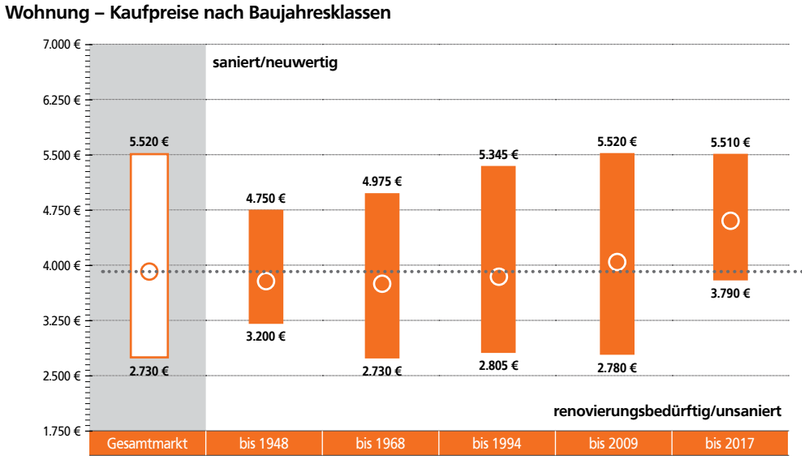
gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2011

Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



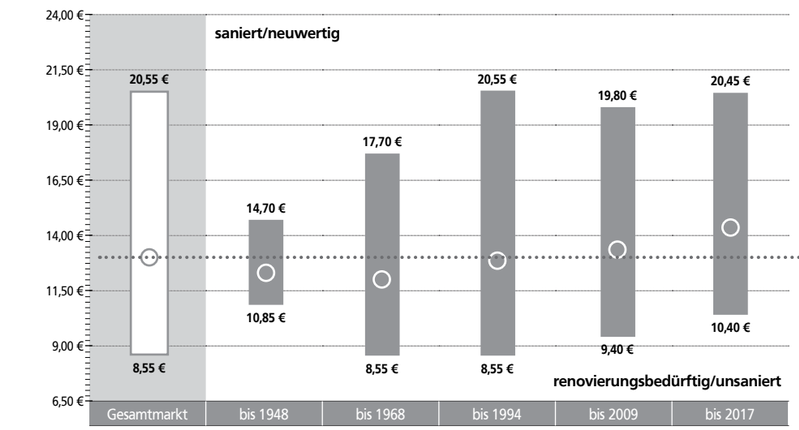
673.000 €
Preisspanne
280.000-1.395.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Baujahresklassen



3.910 €
Preisspanne
2.730-5.520 €

Wohnung – Mietpreise nach Baujahresklassen



13,00 €
Preisspanne
8,55-20,55 €

kostenlose Wohnmarktanalyse SOFORT per E-Mail verfügbar.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Wir schaffen Durchblick!

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Telefon: 0711 181-4810
www.vbs.immo/wma

Volksbank Stuttgart
Immobilien

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH
Daimlerstr. 131
D-70372 Stuttgart

Tel.: 0711 181-4800
Fax: 0711 181-4808
E-Mail: info@vbs.immo

INITIATOR
Jürgen Schäfer

GESAMTVERANTWORTUNG
Dr. Peter Hettenbach
Katarina Ivankovic

RESEARCH
iib Dr. Hettenbach Institut

DATEN
iib Dr. Hettenbach Institut
wohnlagenkarte.de
Statistisches Bundesamt
Statistische Landesämter
Deutsche Bundesbank

GESTALTUNG
iib Dr. Hettenbach Institut

KARTEN
basierend auf Open Street Map
iib Dr. Hettenbach Institut

BILDNACHWEISE
Einzelnachweise jeweils in Bildnähe platziert

Datenstichtag: 01.04.2021

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Instituts Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

VERVIELFÄLTIGUNG

Der Wohnmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Anbieters. Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.

Immobilien Center Stuttgart

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH
Daimlerstr. 131
70372 Stuttgart

Tel.: 0711 181-4800
Fax: 0711 181-4808
mail: info@vbs.immo
www.vbs.immo

Immobilien Center Kernen

Karlstraße 31, 71394 Kernen im Remstal

Immobilien Center Schorndorf

Johann-Philipp-Palm-Straße 39, 73614 Schorndorf

Immobilien Center S-Möhringen

Filderbahnstraße 26, 70567 Stuttgart

Immobilien Center Waiblingen

Bahnhofstraße 2, 71332 Waiblingen

Immobilien Center Winnenden

Marktstraße 24, 71364 Winnenden

Rufen Sie uns an
0711 181-4800