Wohnmarktbericht Stuttgart 2023

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

© Adobe Stock #304557677

Ihr Immobilienmakler an Rems und Neckar

www.vbs.immo

Volksbank Stuttgart Immobilien

Vorwort

Vorwort zur derzeitigen Marktentwicklung

Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin
IIB Institut

Maximilian Drobac
Geschäftsführer
Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Wohnmarktbericht bietet Ihnen einen Überblick zur Marktsituation des Wohnimmobilienmarktes in Ihrer Region.

In den vergangenen Jahren ergab sich für eine große Anzahl Kaufinteressenten eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien aufgrund historischer Niedrigzinsen. Die dadurch gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichbleibendem Angebot sorgte für stetig steigende Marktpreise. Diese Marktbedingungen änderten sich zu Beginn des dritten Quartals 2022, als die Zinsen für Baufinanzierungen nach der Kursänderung der Europäischen Zentralbank begannen, rasant auf mittlerweile über 4 % zu steigen.

Die Leistbarkeit von Finanzierungen und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien nahm ab. Während die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre das Preisniveau für nahezu alle Objektkategorien und -klassen steigen ließ, wirkt sich der jetzige Rückgang der Nachfrage nicht uniform auf den gesamten Markt aus.

Aus diesem Grund wird im folgenden Marktbericht in allen Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung zwischen stark nachgefragten und wenig nachgefragten Immobilien unterschieden. Diese differenzieren sich maßgeblich über folgende Faktoren:

- Lage,
- Ausstattung und Zustand,
- Energieeffizienz,
- Finanzierbarkeit.

Eine geringere Nachfrage sorgt dafür, dass Kaufobjekte sorgfältig ausgesucht und Investitionen intensiv geprüft werden. Hohe Energiekosten sorgen zusätzlich für eine kritische Begutachtung der Energieeffizienz der Immobilie, um hohe Betriebskosten zu meiden.

Es ist damit zu rechnen, dass Objekte, die die oben genannten Kriterien erfüllen, weiterhin stark nachgefragt und im Preis verhältnismäßig stabil bleiben. Objekte, welche in diesen Kriterien nicht überzeugen können, werden sich im Preis anpassen müssen, um weiterhin ausreichend Nachfrage zu generieren.

Um Ihnen im folgenden Marktbericht eine bessere Übersicht über die Veränderungen im Markt zu vermitteln, finden Sie auf der dritten Seite jedes Teilmarktes die Gegenüberstellung der Preisentwicklung zum Vorjahr. Hier wird deutlich, dass durch die Zinswende und die damit einhergehende Marktveränderung im zweiten Halbjahr in vielen Märkten eine deutlich geringere Preisentwicklung als im Vorjahr zu verzeichnen ist. Dies erkennen Sie daran, dass die Veränderung rot hervorgehoben ist.

Während allgemein gegenüber dem Vorjahr in der Regel nach wie vor eine Preissteigerung zu vermerken ist, nimmt die Rate der Preissteigerung ab und indiziert eine mittelfristige Trendwende im Markt hin zu längeren Vermarktungszeiten und stabilen bis zurückgehenden Preisen.

Wie sich die Trendwende auf Ihr individuelles Objekt auswirkt, kann nur in einer Einzelbetrachtung mit einem lokalen Experten festgestellt werden. Das Immobilienteam der Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH steht Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin
IIB Institut

Maximilian Drobac
Geschäftsführer
Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Wohnmarktbericht 2023 Region Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

Seite

2 Vorwort

Das Team der Volksbank Stutttgart Immobilien GmbH:

4 Ihre Ansprechpartner

6 Unsere Expertise

Unsere Leistungen – Ihr Vorteil:

8 Vermietungen

10 Gewerbeimmobilien

12 Marktanalyse und Wertermittlung

13 Der Marktbericht Ihrer Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Unser Experten-Rat:

14 Gute Energieberatung finden:
Hohe Qualität trotz begrenztem Angebot

16 Aus Alt mach Neu:
Sanierungspflicht im Altbau

18 Immobilienkauf im aktuellen Umfeld:
7 Gründe dafür

20 Sicher bauen in unsicheren Zeiten:
5 Regeln, mit steigenden Baukosten umzugehen

22 Rechtzeitig an die Anschlussfinanzierung denken:
So kommen Bauherren zinsgünstig in die Verlängerung

Region Stuttgart

24 Städte und Gemeinden im Marktgebiet

43 So lesen Sie den Wohnmarktbericht

Marktentwicklung im Detail

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

Ihre Ansprechpartner

Region Stuttgart-Nord

Siegfried Fricker
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
selbständiger Handelsvertreter

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

Region Stuttgart-Süd

Bülent Dilker
Dipl. Immobilienwirt (VWA Freiburg)

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

Torsten Geyer
Dipl. Betriebswirt (BA)

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

Ihre Ansprechpartner

Region Stuttgart-Ost

Claudia Bayer
Selbständige Handelsvertreterin

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

Fatima Rizzo
Dipl.-Ing. Architektur

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

Bauträger-, Gewerbe- und Spezialimmobilien

Armin Schneider
Groß- und Außenhandelskaufmann

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

Unser Experten-Team

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.

Ein Immobilienverkauf ist eine der wichtigsten Entscheidungen des Lebens.

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.

MünchenerHyp

Maximale Freiheit bei Ihrer Immobilienfinanzierung.

- Zinssicherheit für 10 Jahre und länger
- Flexible Sondertilgungen
  bis zu 100 % ab dem 3. Jahr –
  ohne Vorfälligkeitsentschädigung
- Für alle Verwendungszwecke und Objektarten

Jetzt Zins sichern!

Wir beraten Sie gern.
Mehr Infos unter Tel. 0711 181-0
oder www.volksbank-stuttgart.de

Volksbank Stuttgart eG

www.muenchenerhyp.de

Daheim – das ist mehr als nur ein Wort.

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Daheim ist ein Projekt fürs Leben. Was packen Sie gerade an?

Volksbank Stuttgart eG

Jetzt entdecken!

Unsere Leistungen – Ihr Vorteil

Vermietungen

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

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 181-4800
www.vbs.immo/wma

Volksbank Stuttgart Immobilien

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

Gewerbeimmobilien

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.

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

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

Sprechen Sie mit uns!

Volksbank Stuttgart eG
Daimlerstraße 129
70372 Stuttgart

Telefon 0711 181-0
E-Mail info@volksbank-stuttgart.de
www.volksbank-stuttgart.de

Du bist nicht allein.

Unsere Leistungen – Ihr Vorteil

Marktanalyse und Wertermittlung

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 dieDauer 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.

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.

Ob Zwischen- oder Neufinanzierung – ob Sie oder der Käufer eine Finanzierung benötigen: Als eine der größten Volksbanken 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 Förderungsmöglichkeiten, Absicherung der Familie und vieles mehr optimal aufeinander abgestimmt sind

Unsere Leistungen – Ihr Vorteil

Der Marktbericht 2023
Ihrer Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Der vorliegende Marktbericht bildet die Region Rems-Murr mit ihren Kernstädten und ihrem Umland ab.

Es werden Entwicklungen, Trends und Preise 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 detailliert dargestellt. Somit erhält der Leser die bestmögliche und neutrale Information.

Die Besonderheit der iib-Methode besteht dabei darin, dass nicht wie üblich mit normalen statistischen Verfahren gearbeitet wird, sondern mithilfe der qualifizierten, bundesweit einheitlichen Wohnlagenkarte, welche Daten geo-statistisch aufbereitet. Dem Aspekt „Lage, Lage, Lage" wird damit 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. Man kann sich einen ersten Überblick verschaffen.

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.

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.

Unser Experten-Rat

Gute Energieberatung finden: Hohe Qualität trotz begrenztem Angebot

Geringer Energieverbrauch, weniger CO2-Emissionen – das ist nicht nur für das Klima, sondern auch für den eigenen Geldbeutel erstrebenswert. Das gilt vor allem bei bestehenden Häusern und Wohnungen. Um die Energieeffizienz einer Immobilie mithilfe von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen, bedarf es einer umfassenden fachlichen Beratung. Die Nachfrage ist groß: 2022 wurden rund 1,15 Mio. Energieeffizienz-Beratungen durchgeführt. In der Folge gibt es immer mehr unseriöse oder qualitativ minderwertige Beratungsangebote. Wie eine gute Energieberatung aussieht, wann sie sinnvoll ist und was sie kostet, erklärt Jennifer Radke, Modernisierungsberaterin bei Schwäbisch Hall.

Was macht ein Energieberater?

Ein Energieberater liefert die Grundlage für eine erfolgreiche energetische Sanierung: ein ganzheitliches Konzept, das zum Gebäude und dessen Bewohnern passt. Er analysiert dafür den Zustand des Gebäudes und der Haustechnik sowie den Energieverbrauch. Auch die Nutzungsgewohnheiten und Wünsche der Bewohner fließen in das Sanierungskonzept mit ein, sodass es schlussendlich Vorschläge zum Energiesparen, für einzelne Baumaßnahmen oder für eine Komplettsanierung umfasst. Der Energieberater plant aber nicht nur die Sanierung, sondern überwacht auch die anschließenden Arbeiten.

Warum eine Energieberatung?

Wer überlegt sein Zuhause energetisch zu sanieren, den kann der Sanierungsplan eines Experten vor Fehlinvestitionen, Förder-Dschungel und baulichen Fehlern bewahren. Denn: Ein guter Energieberater geht auf die individuelle Wohnsituation ein und kann Wechselwirkungen einzelner Maßnahmen abschätzen. Er kennt die Fördermöglichkeiten und kann die Qualität sowie die Effizienz der Sanierungsmaßnahmen gewährleisten. Die Energieberatung ist also der erste Schritt, Kosten bei der Sanierung zu sparen, den Wert der Immobilie zu steigern und den Wohnkomfort zu erhöhen. „Es ist außerdem nicht immer eine freie Entscheidung, einen Energieberater ins Boot zu holen. Wer zum Beispiel die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch nehmen möchte, ist dazu verpflichtet, einen Energieeffizienz-Experten zu konsultieren“, erklärt Radke.

Wie sollte eine (gute) Energieberatung aussehen?

Der Ablauf einer Energieberatung folgt einem bestimmten Schema: Zunächst führt der Energieberater eine Bestandsaufnahme durch. Die Leitfrage lautet: Wie ist der energetische Zustand der Immobilie? Hierfür werden unter anderem die Gebäudehülle und die Qualität der vorhandenen Heizungsanlage untersucht, um mögliche Einsparpotenziale zu ermitteln. Auf Basis der Bestandsaufnahme unterbreitet der Experte Vorschläge, wie diese Potenziale ausgeschöpft werden können und mit welchen Kosten das verbunden ist. Nachdem sich auf konkrete Sanierungsmaßnahmen festgelegt wurde, geht es an die detaillierte energetische Fachplanung, sprich ein maßgeschneidertes Gesamtkonzept.

Aber was zeichnet eine gute Beratung aus? Der Berater sollte auf die individuelle Nutzung, Lebenssituation, Wünsche und Motive der Sanierer eingehen. Dabei sollte die Beratung neutral und umfassend über sämtliche auf dem Markt befindlichen Produkte und Lösungen informieren. „Wichtig ist die Auswahl eines professionellen und geschulten Energieberaters. Da die Berufsbezeichnung nicht geschützt ist, kann das leichter gesagt als getan sein. Der Weg zu einem guten Energieberater führt entweder über die Verbraucherzentralen oder über die Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes, die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt wird“, weiß die Expertin.

„Wer bei der Suche Unterstützung braucht: Bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall arbeiten rund 1.600 zertifizierte Modernisierungsberater im Außendienst und beraten Verbraucher bei der Suche nach einer qualifizierten Energieberatung. Zusätzlich können sie Ersteinschätzungen geben und Fördermöglichkeiten aufzeigen.“ Und diejenigen, die sich schon vor dem ersten Gespräch ein grobes Bild des Sanierungsbedarfs und der möglichen Kosten machen möchten, finden im „SanierungsGuide“ von Wohnglück.de eine erste Einschätzung.

Und die Kosten?

Als Richtwert für die Kosten einer Beratung inkl. Erstellung eines Sanierungskonzepts gilt: für Ein- und Zweifamilienhäuser unabhängig von der Wohnfläche maximal 1.300 Euro und für ein Mehrfamilienhaus mit drei oder mehr Wohnungen maximal 1.700 Euro. Immobilienbesitzer sollten sich in jedem Falle vorher einen Kostenvoranschlag geben lassen. „Die gute Nachricht ist, dass es für Energieberatungen Fördermittel gibt. Die Kosten müssen nicht allein getragen werden, sondern können zum Beispiel als Zuschuss vom BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) oder als Teil einer Kreditförderung von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) gedeckt werden“, betont Modernisierungsberaterin Jennifer Radke.

Weitere Informationen rund um Immobilien finden Sie auch auf dem Daheim-Portal der Volksbank Stuttgart eG: https://immobilien.volksbank-stuttgart.de/

Unser Experten-Rat

Aus Alt mach Neu: Sanierungspflichten für den Altbau

Der energetische Zustand vieler älterer Immobilien in Deutschland steht den Klimazielen im Weg: Mehr als drei Millionen Wohngebäude werden der schlechtesten Energieeffizienzklasse H zugeordnet. Wer eine solche Bestandsimmobilie kauft, muss sie energetisch modernisieren. Welche Sanierungspflichten es gibt und was Eigentümer darüber wissen müssen, erklärt Thomas Billmann, Modernisierungsberater bei Schwäbisch Hall.

Welche Sanierungspflichten gibt es?

1. Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches

Wer seinen Dachraum nicht bewohnt und nicht beheizt, der ist unter Umständen dazu verpflichtet, die oberste Geschossdecke oder das Dach zu dämmen. Diese Nachrüstpflicht besteht, wenn das Dach die bestimmten Anforderungen nicht erfüllt. „Laut GEG muss das Dach den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 genügen – wer sichergehen möchte, sollte dies von einem Energieberater überprüfen lassen“, rät der Experte.

2. Pflicht zur Heizkesselerneuerung

Nach 30 Jahren müssen alte Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden. Betroffen sind davon derzeit nur sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel – Niedertemperatur- und Brennwertheizungen sind davon noch ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Heizkessel mit einer Heizleistung von unter 4 und über 400 kW.

3. Pflicht zur Dämmung von warmwasserführenden Rohren

Eigentümer von Bestandsgebäuden sind dazu verpflichtet, Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen in unbeheizten Räumen, wie zum Beispiel dem Keller, zu dämmen.

Für Eigentümer, die schon länger in einer Bestandsimmobilie wohnen, gibt es aktuell eine wichtige Nachrüstpflicht: „Bei Veränderungen an der eigenen Immobilie gilt die 10-Prozent-Regel. Das bedeutet: Werden mehr als zehn Prozent eines Bauteils ausgebessert, müssen die Arbeiten so ausgeführt werden, dass anschließend die Vorgaben des GEG erfüllt sind.

Sprich: Werden beispielsweise mehr als zehn Prozent einer Fassade erneuert, muss diese auch vorschriftsmäßig gedämmt werden“, weiß Thomas Billmann.

Ausblick:

Was könnte künftig auf Eigentümer zukommen?

Ab 1. Januar 2024 könnte nach den Plänen der Bundesregierung eine weitere Sanierungspflicht hinzukommen – diese würde dann auch alle bestehenden Eigentümer und Selbstnutzer betreffen. Konkret könnten irreparable Heizungen durch solche ersetzt werden müssen, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden. „Sinnvoll wären dann der Einbau von Solarthermieanlagen, Wärmepumpen-Hybridheizungen oder elektrisch betriebenen Wärmepumpen“, blickt der Modernisierungsberater in die Zukunft.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat 2020 in Kraft. Es legt fest, welche Gebäude in Deutschland sanierungspflichtig sind und welche Maßnahmen dabei umgesetzt werden müssen. Diese Sanierungspflichten betreffen Beschenkte sowie Käufer und Erben von solchen Immobilien, die nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen.
Neueigentümer müssen ihre ineffizienten Gebäude innerhalb von zwei Jahren entsprechend der gesetzlichen Standards sanieren – Stichtag ist die Eintragung in das Grundbuch. Wer schon länger Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, ist davon bislang ausgenommen. Vorausgesetzt, sie nutzen ihr Haus schon seit Jahrzehnten selbst zu Wohnzwecken. Wird die Sanierungspflicht nicht erfüllt, drohen Bußgelder von bis zu 50.000 Euro.

Unser Experten-Rat

Immobilienkauf im aktuellen Umfeld: Sieben Gründe dafür

Oliver Adler ist Produktmanager der Bausparkasse Schwäbisch Hall und seit Jahrzehnten im Baufinanzierungsgeschäft tätig. Er und sein Expertenteam beobachten die Entwicklungen am Immobilienmarkt genau.

Erster Grund:

Das Zinsniveau ist stabil, Zinssenkungen sind nicht in Sicht.

Die Baufinanzierungszinsen verharren momentan auf einem stabilen Niveau zwischen 3,5 und 4,5 Prozent. Das gibt Planungssicherheit, bedeutet aber auch, dass die Zinsen vorerst nicht stark sinken werden. Daher ist es jetzt wichtig die Zinslast und die Laufzeit mit der richtigen staatlichen Förderung und einer maßgeschneiderten Finanzierung sinnvoll aus-zugestalten.

Zweiter Grund:

Die Preise beim Neubau haben sich normalisiert.

Die Auftragsbücher der Bauträger sind nicht mehr so voll und Materialengpässe wie auch Lieferschwierigkeiten haben abgenommen. Und wer ohne Zeitdruck anfragt, kann seine Verhandlungsposition gegenüber Bauunternehmen oder Bauträger verbessern.

Dritter Grund:

Die Menschen wollen weiterhin ins Wohneigentum.

Die Auftragsbücher der Bauträger sind nicht mehr so voll und Materialengpässe wie auch Lieferschwierigkeiten haben abgenommen. Und wer ohne Zeitdruck anfragt, kann seine Verhandlungsposition gegenüber Bauunternehmen oder Bauträger verbessern.

Vierter Grund:

Die Bau-Durchschnittskosten werden durch die Metropolen verzerrt.

Beim Neubau müssen derzeit durchschnittlich 3.250 € pro Quadratmeter investiert werden. Aber Achtung: In den sieben deutschen Metropolregionen liegen die Kosten für Wohneigentum um knapp 50 Prozent höher als auf dem Land. Wer außerhalb dieser Ballungszentren baut, bezahlt laut Studie momentan 2.800 € pro Quadratmeter.

„Nichts überstürzen, aber auch nicht zu lange auf bessere Zeiten warten, wenn die Pläne klar sind."

Fünfter Grund:

Wohneigentum auf dem Land bleibt erschwinglich.

Die Kosten für eine Wohnimmobilie betragen im Schnitt 388.000 €. Das sind etwas weniger als 8 Jahreshaushalts-Nettoeinkommen. Per Definition gelten Immobilien als erschwinglich, wenn ihr Kaufpreis nicht über diesem Wert liegt. Auch hier verzerren die Städte das Bild: Während für den Immobilienerwerb in den Metropolregionen knapp elf Jahreshaushalts-Nettoeinkommen notwendig sind, sind es in den Landkreisen 6,4.

Sechster Grund:

Mieten werden stärker steigen als Immobilienpreise.

In rund dreiviertel der 401 deutschen Landkreise war es 2022 günstiger, Wohneigentum zu erwerben als zu mieten (IW Köln). Viele Immobilienexperten gehen sogar davon aus, dass die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerade in Ballungszentren weiter steigen werden.

Siebter Grund:

Die Rahmenbedingungen werden nicht besser, sondern eher schlechter.

Das neue normale Zinsniveau und die stabilen Erstellungskosten werden dazu führen, dass wieder mehr Menschen Wohneigentum erwerben wollen. Gleichzeitig werden in den nächsten zwei Jahren zu wenig neue Objekte auf den Markt kommen. Mehr Nachfrage trifft dann auf ein noch geringeres Angebot – mit entsprechenden Folgen bei den Preisen. Aktuell fragen weniger Menschen nach Wohneigentum, daher befinden sich attraktive Immobilien auf dem Markt – zu akzeptablen Preisen. Immobilieninteressenten sind momentan also noch in einer guten Verhandlungsposition. Daher mein Rat: Nichts überstürzen, aber auch nicht zu lange auf bessere Zeiten warten, wenn die Pläne klar sind.

Unser Experten-Rat

Sicher bauen in unsicheren Zeiten: 5 Regeln, mit steigenden Baukosten umzugehen

Inflation, hohe Immobilienpreise, knappe Ressourcen, anziehende Energiepreise und dazu deutlich steigende Bauzinsen – kurzum: schwierige Zeiten für potenzielle Bauherren. Immobilienexperte Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erklärt, wie Bauherren auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren sollten.

Regel Nr. 1:
Ruhe bewahren

Horrende Baukosten, steigende Baudarlehenszinsen, Lieferengpässe und -ausfälle und fehlende Fachkräfte am Bau: Bei diesen Voraussetzungen kann Bauherren schwindlig werden. „Die wichtigste Regel für alle, die jetzt bauen wollen, lautet daher: Ruhe bewahren!", meint Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Panik oder übereilte Entscheidungen bringen Sie nicht vorwärts. Behalten Sie Ihr Ziel – die eigenen vier Wände – im Blick und entscheiden Sie sich für eine Immobilie, die wirklich zu Ihnen passt." Für alle Fragen rund um das Wunschobjekt holen sich Bauherren rechtzeitig Rat bei den Experten: Finanzierungsberater, Energieberater, Architekt und Handwerker. „Bei näherer Betrachtung werden Sie feststellen: Obwohl sich die Rahmenbedingungen für Bauvorhaben aktuell verschlechtert haben – gegenüber den Vorjahren sind die Bedingungen bei Bau und Finanzierung mit passender Planung noch immer beherrschbar", resümiert Adler.

Regel Nr. 2:
Zinsen frühzeitig sichern

Clever handelt, wer nicht abwartet und sich die noch immer sehr günstigen Konditionen für die eigene Baufinanzierung sichert. Wer noch keine geeignete Immobilie gefunden hat, kann sich für einen Bausparvertrag entscheiden. „Die Talsohle bei den Zinsen ist durchschritten", prognostiziert Adler. „Allein schon die Inflation sorgt für steigende Zinsen. Trotzdem sind die Konditionen nach wie vor historisch günstig: Vor zehn Jahren haben wir Zinssätze mit einer 3 vor dem Komma als Niedrigzinsangebot bezeichnet."

Regel Nr. 3:
Finanzpuffer einplanen

Die Kosten für Baumaterial sowie Engpässe durch Materialmangel und Lieferschwierigkeiten, aber auch die Energiekosten sind derzeit die unsichersten Variablen in jeder Baufinanzierung. „Zwar könnte sich die Lage bald auch wieder beruhigen, weil sich die Weltwirtschaft zunehmend auf die neue Situation an den Energiemärkten eingestellt hat", schätzt Adler, „aber besser ist es, einen finanziellen Puffer für Eventualitäten einzuplanen, denn eine Nachfinanzierung wird deutlich teurer. Halten Sie für die aktuellen Baumaterialkosten sicherheitshalber 20 Prozent zusätzlich vor."

Regel Nr. 4:

Planerische und zeitliche Flexibilität mit bringen

Flexibilität in der Bauplanung kann sich auszahlen, wenn unerwartet Preissteigerungen oder Lieferengpässe drohen: So kann das Carport später gebaut oder der Garten erst im Folgejahr angelegt werden. „Mit solchen Flexibilitätsbausteinen behalten Bauherren ihre Finanzplanung im Griff, auch wenn einzelne Positionen zeitweise durch die Decke gehen", weiß Adler.

Auch ein angemessener Zeitpuffer kann den Fertigstellungsdruck bremsen: „Wer nicht im Monat nach geplanter Fertigstellung, sondern erst drei oder vier Monate später aus der Mietwohnung ausziehen muss, lebt deutlich entspannter – und landet nicht vor der Bauabnahme im unfertigen Rohbau", so der Schwäbisch Hall-Experte.

Regel Nr. 5:

Staatliche Förderungen prüfen

Was viele vergessen: Förderbausteine vom Staat helfen bei den Finanzierungskosten. So können Bauherren die seit 1. Januar 2021 deutlich verbesserte Wohnungsbauprämie (WoP) mit bis zu 70 Euro (Alleinstehende) bzw. bis zu 140 Euro (Verheiratete) jährlich nutzen und die Wohn-Riester-Förderung direkt in ihre Finanzierung einbauen. Hier beträgt die Grundzulage pro Erwachsenem 175 Euro, die aktuelle Kinderzulage 300 Euro im Jahr. Bei der Finanzierung des Bauvorhabens helfen Förderprogramme der staatlichen KfW-Bank, der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) seitens der BAFA und die Förderinstitute der Bundesländer. Der Baufinanzierungsberater hilft bei der Suche nach der passenden Fördermöglichkeit und kennt darüber hinaus Förderungen auf Kreis- und Kommunalebene.

10 x E-Bike-Gutscheine im Wert von je 3.000 Euro

10 x Audi Q4 e-tron

Abbildungen ähnlich

Kleiner Einsatz, große Freude.

Monatliche GewinnChancen

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Dauerauftrag für mein Glück: VR-GewinnSparen.

Monat für Monat:

10 x Audi Q4 e-tron (vollelektrisch), 10 x E-Bike-Gutscheine der ZEG im Wert von je 3.000 Euro, 1 x 25.000 Euro, 2 x 10.000 Euro, 5 x 2.500 Euro und Geldgewinne von 1.000 Euro, 250 Euro, 100 Euro sowie 50 Euro.

Weitere Produktinformationen unter:
www.volksbank-stuttgart.de/vr-gewinnsparen

Teilnahme ab 18 Jahren. Glücksspiel kann süchtig machen.
Weitere Informationen unter www.bundesweit-gegen-gluecksspielsucht.de

GEWINNSPAREN® Immer ein Gewinn.

Volksbank Stuttgart eG

Unser Experten-Rat

Rechtzeitig an die Anschlussfinanzierung denken: So kommen Bauherren zinsgünstig in die Verlängerung

Viele Kreditnehmer lassen sich die Bauzinsen zu Beginn ihrer Finanzierung für zehn oder 15 Jahre festschreiben. Nach Ablauf der Zinsbindung ist oft eine Restschuld übrig und eine Anschlussfinanzierung wird fällig. Wie sich Darlehensnehmer die Zinsen rechtzeitig für ihre Anschlussfinanzierung sichern, zeigt Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Wer einen Baukredit abzahlt und den weiter steigenden Bauzinsen bei der Anschlussfinanzierung entgehen will, kann sich die Zinsen im Voraus sichern. Mit einer günstigen Anschlussfinanzierung können Kreditnehmer viel Geld sparen und schneller schuldenfrei werden. Was viele nicht wissen: Dank Sonderkündigungsrecht kann jeder Darlehensnehmer nach zehn Jahren aus seinem bisherigen Vertrag aussteigen. Also auch, wenn eine Zinsbindung von 15, 20 oder mehr Jahren vereinbart wurde. Welche Art der Anschlussfinanzierung dann in Frage kommt, hängt davon ab, wann die Zinsbindungsfrist ausläuft.

Maximal sechs Monate bis Ablauf der Zinsbindung: Anschlussdarlehen

Endet die Zinsbindung des Baukredits schon innerhalb der nächsten sechs Monate, können sich Anschlussfinanzierer die derzeit noch niedrigen Zinsen mit Hilfe eines Sofortdarlehens sichern. Mit dem Sofortdarlehen lösen die Kreditnehmer den Restbetrag des alten Darlehens ab:

Sieben bis 60 Monate bis Ablauf der Zinsbindung: Forward-Darlehen

Mit einem Forward-Darlehen können sich Eigentümer die Zinsen von heute bis zu fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung sichern. Am Ende der festgelegten Vorlaufzeit wird das Darlehen ausgezahlt. „Die Konditionen für das Darlehen stehen für die gesamte Laufzeit fest“, erläutert Schwäbisch Hall-Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer. „Für jeden Monat bis zur Auszahlung des Darlehens wird allerdings ein Zinsaufschlag fällig. Dieser liegt derzeit in der Regel bei maximal 0,02 Prozentpunkten pro Monat.“.

Einige Jahre bis Ablauf der Zinsbindung: Bausparvertrag

Wer neben der Tilgung des Baukredits finanziellen Spielraum hat, kann einen Bausparvertrag in Höhe der Restschuld ansparen. Damit sichern sich Bausparer die niedrigen Darlehenszinsen für ihre Anschlussfinanzierung in einigen Jahren. Die Konditionen des Bauspardarlehens – also Zinsen und Höhe der monatlichen Rate – stehen bereits bei Abschluss des Vertrags fest. „Bis zum Ende der Zinsbindung sollten mindestens 25 Prozent der Bausparsumme eingezahlt sein. Dann kann das Bauspardarlehen über die Wahlzuteilung den alten Kredit ablösen“, erklärt Oberländer.

Zusätzlich unterstützt der Staat das Bausparen: „In jedem Fall sollten Anschlussfinanzierer die staatlichen Förderungen nutzen“, rät Oberländer. „Mit Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und Wohn-Riester sind Kreditnehmer schneller schuldenfrei.“ Auf welche Förderungen Anspruch besteht und wie sie sinnvoll bei der Finanzierung eingesetzt werden können, prüfen die Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Stuttgart eG gerne.

Schwäbisch Hall

ENERGETISCH SANIEREN!

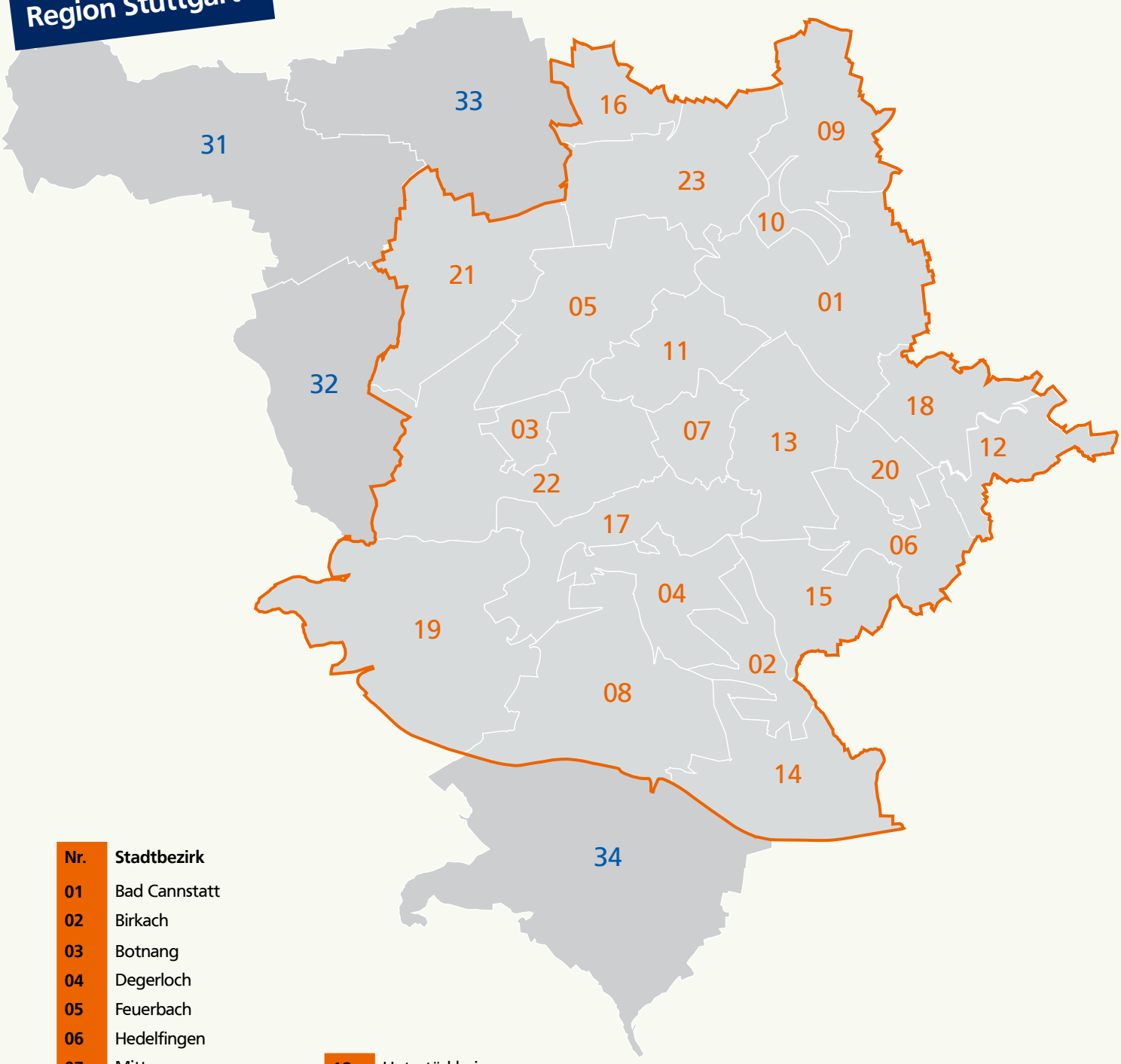
Jetzt 0,25 % Zinsvorteil[1] sichern.

Die Heimatexperten in Ihrer Volksbank Stuttgart eG oder bei Schwäbisch Hall erstellen für Sie ein individuelles Finanzierungskonzept ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

[1] Es gelten bestimmte Voraussetzungen. Nur bei FuchsKonstant 10, 15, 20.

Volksbank Stuttgart eG

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. Schulen und alle Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtbezirk Bad Cannstatt sowie in den Stadtteilen vorhanden.

Marktplatz, Bad Cannstatt

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 Wohnungen, 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.

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 38.676 Einwohnern (Stand 2020)at 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

So lesen Sie den Wohnmarktbericht

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

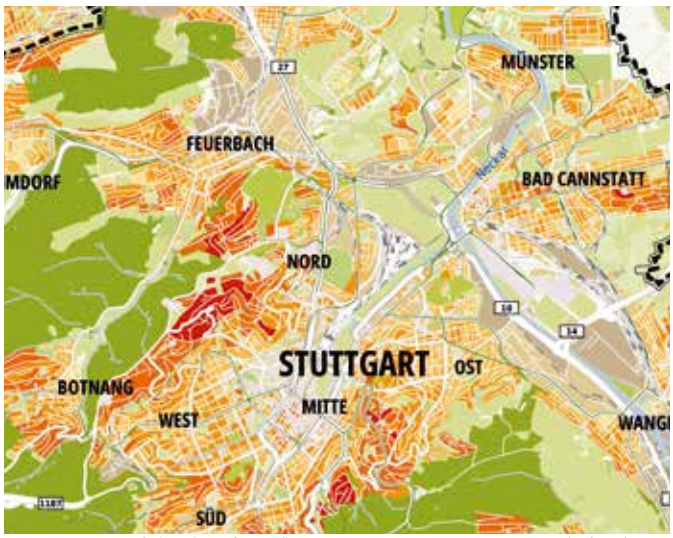
Lage

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 %** 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 %** der Gesamtwertung aus.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de I Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH I OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

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

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

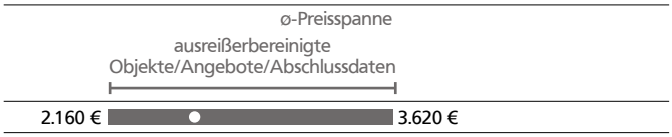
Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Datenstand: 01.09.2023

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, recherchierte Objekte sowie Abschlussdaten der vergangenen 24 Monate. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



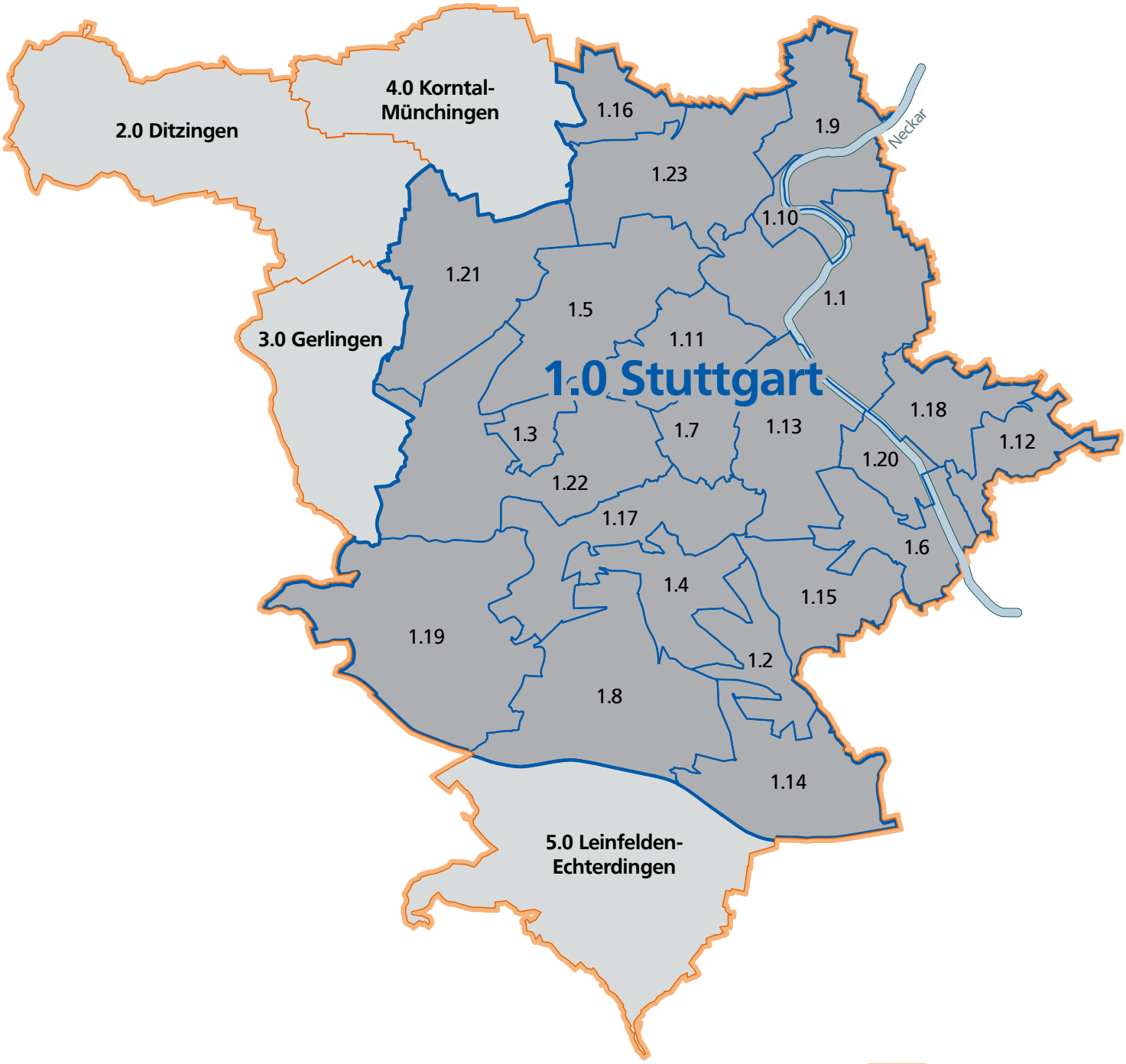
Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelpunkt dar. In der Statistik wird hier vom „Median" oder auch dem „Zentralwert" gesprochen. An der Stelle wird ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt (50 % aller Datensätze liegen über und 50 % liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind von Ausreißern bereinigte 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.

Unser Wohnmarktbericht zeigt Ihnen eine detaillierte Analyse der Preisentwicklung im aktuellen Jahr im Vergleich zum Vorjahr. Wir haben festgestellt, dass der Immobilienmarkt derzeit noch relativ träge auf die aktuelle Zinsentwicklung reagiert, da die Datengrundlage auch noch den Zeitraum vor der Zinswende umfasst. Deshalb kann die Darstellung der Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr mögliche Trendwenden aufzeigen, die aufgrund der langsamen Reaktion des Marktes auf die Zinsentwicklung noch nicht in der einfachen Preisentwicklung erkennbar sind. So erhalten Sie eine fundierte Einschätzung der aktuellen Situation auf dem Wohnmarkt.

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z.B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätmöglichsten Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2021 werden zum Stichtag 31.12.2021 analysiert.

VOLKSBANK STUTTGART EG



Landeshauptstadt

1.0 Stuttgart (Seite 46)

Stadtbezirke

1.1 Bad Cannstatt (Seite 50)
1.2 Birkach (Seite 54)
1.3 Botnang (Seite 58)
1.4 Degerloch (Seite 62)
1.5 Feuerbach (Seite 66)
1.6 Hedelfingen (Seite 70)
1.7 Mitte (Seite 74)
1.8 Möhringen (Seite 78)
1.9 Mühlhausen (Seite 82)
1.10 Münster (Seite 86)
1.11 Nord (Seite 90)
1.12 Obertürkheim (Seite 94)
1.13 Ost (Seite 98)
1.14 Plieningen (Seite 102)
1.15 Sillenbuch (Seite 106)
1.16 Stammheim (Seite 110)
1.17 Süd (Seite 114)
1.18 Untertürkheim (Seite 118)
1.19 Vaihingen (Seite 122)
1.20 Wangen (Seite 126)
1.21 Weilimdorf (Seite 130)
1.22 West (Seite 134)
1.23 Zuffenhausen (Seite 138)

Einzelgemeinden

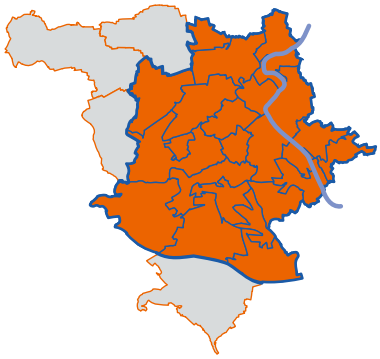
2.0 Ditzingen (Kreis LB) (Seite 142)

3.0 Gerlingen (Kreis LB) (Seite 146)

4.0 Korntal-Münchingen (Kreis LB) (Seite 150)

5.0 Leinfelden-Echterdingen (Kreis ES) (Seite 154)

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Datenstand: 01.09.2023

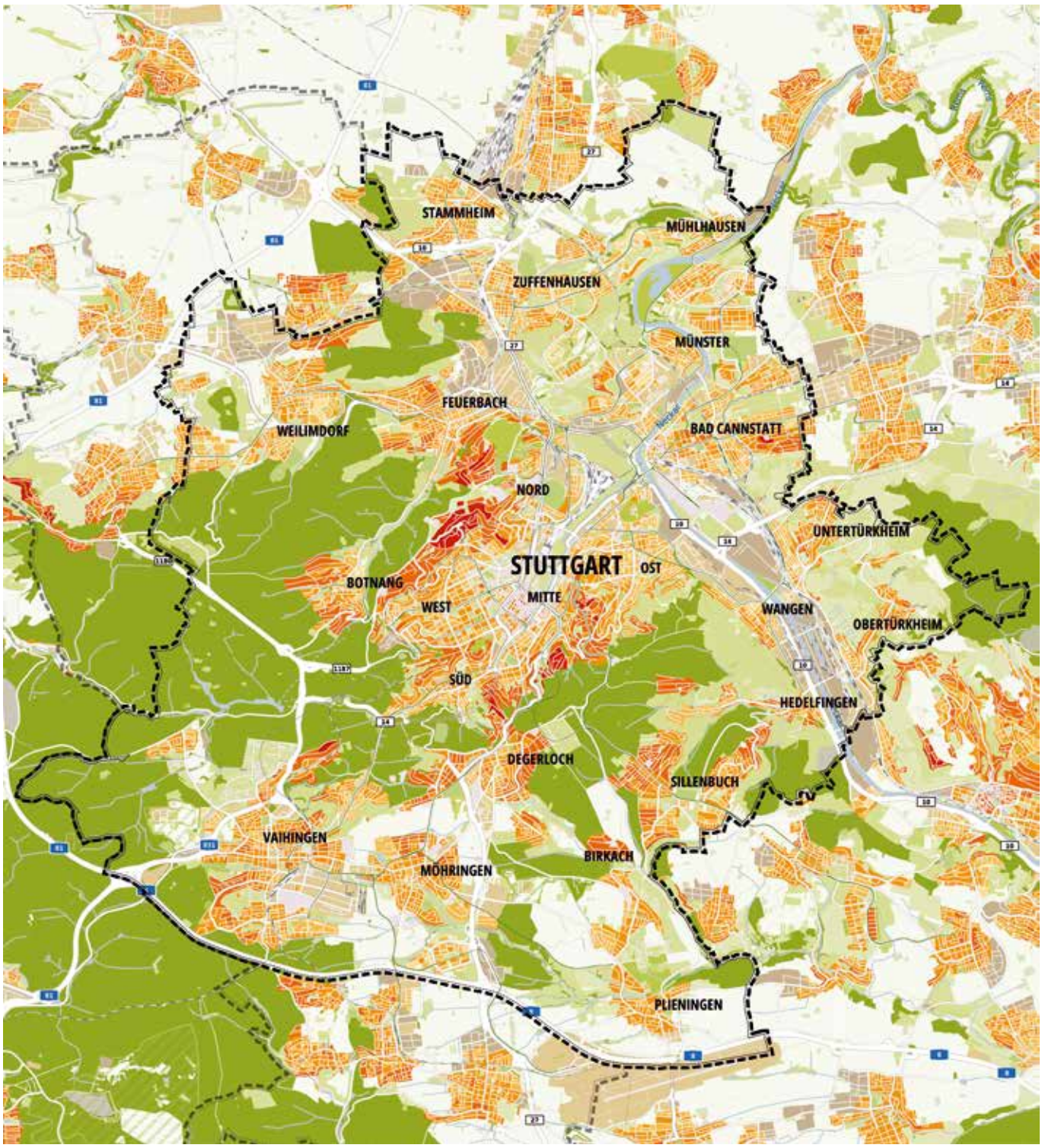


STUTTGART

Stadtteile:
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

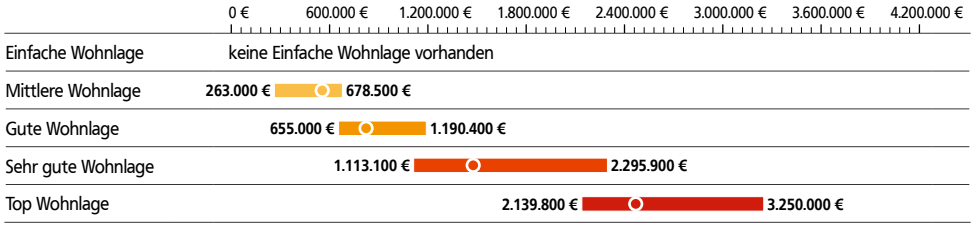
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

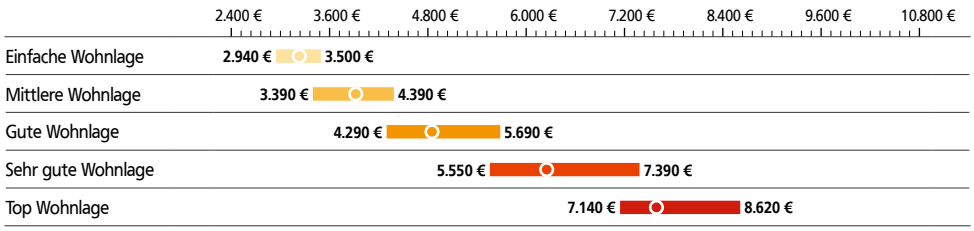


882.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.000 - 3.250.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

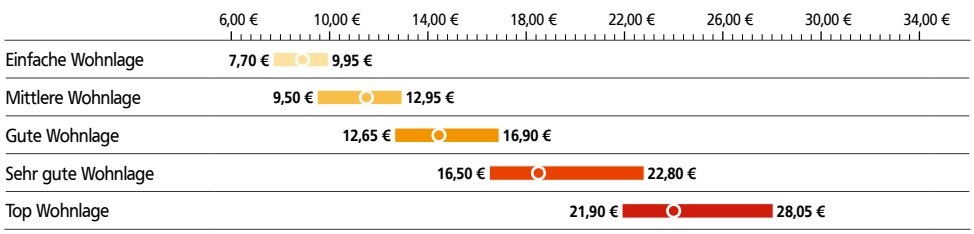


4.690 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 8.620 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

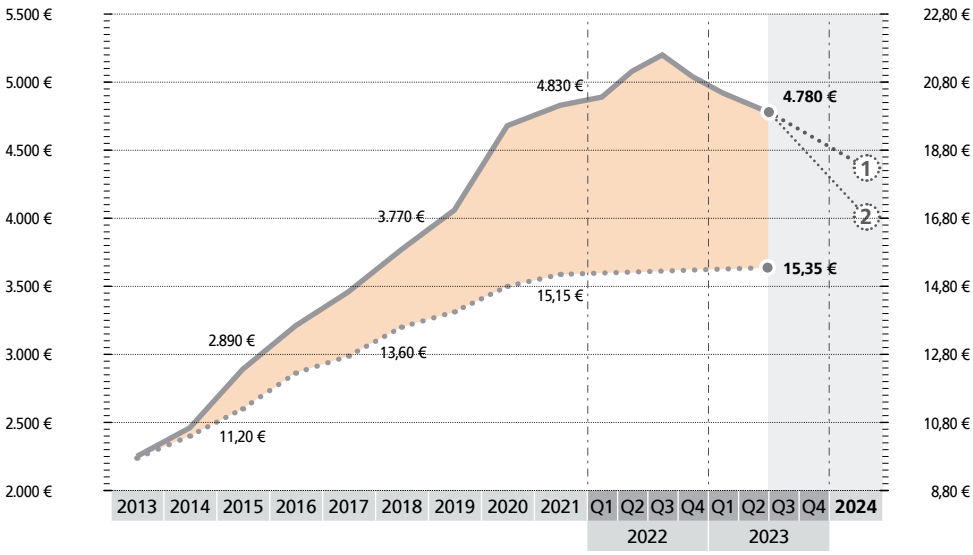


15,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,70 - 28,05 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

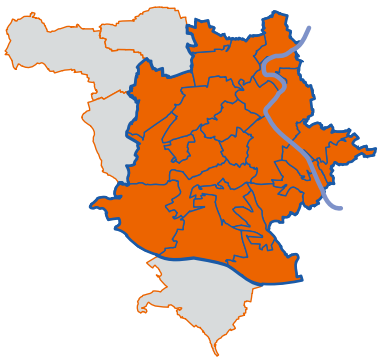
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+5,2 %
aktuelles Jahr	**-5,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	263.000 - 3.250.000 €	991.600 €	5.360 €	185/540 m²
Doppelhaushälfte	279.300 - 2.491.300 €	816.000 €	5.440 €	150/370 m²
Reihenhaus	275.700 - 2.088.700 €	711.500 €	5.270 €	135/245 m²
Zweifamilienhaus	328.800 - 2.600.000 €	946.000 €	4.730 €	200/500 m²

Vorjahr	+3,6 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.230 - 7.940 €	155.800 €	4.720 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.940 - 8.510 €	293.000 €	4.650 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.020 - 8.620 €	451.300 €	4.750 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.270 - 8.230 €	727.700 €	4.950 €	147 m²

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

Vorjahr	+1,0 %
aktuelles Jahr	**+1,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,00 - 28,05 €	510 €	16,50 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,70 - 28,05 €	940 €	15,10 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,15 - 25,70 €	1.410 €	15,05 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,30 - 22,75 €	2.150 €	14,85 €	145 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

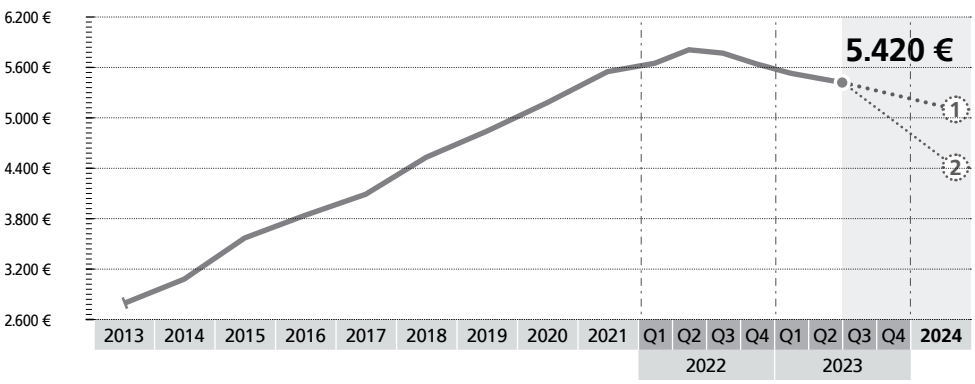
Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

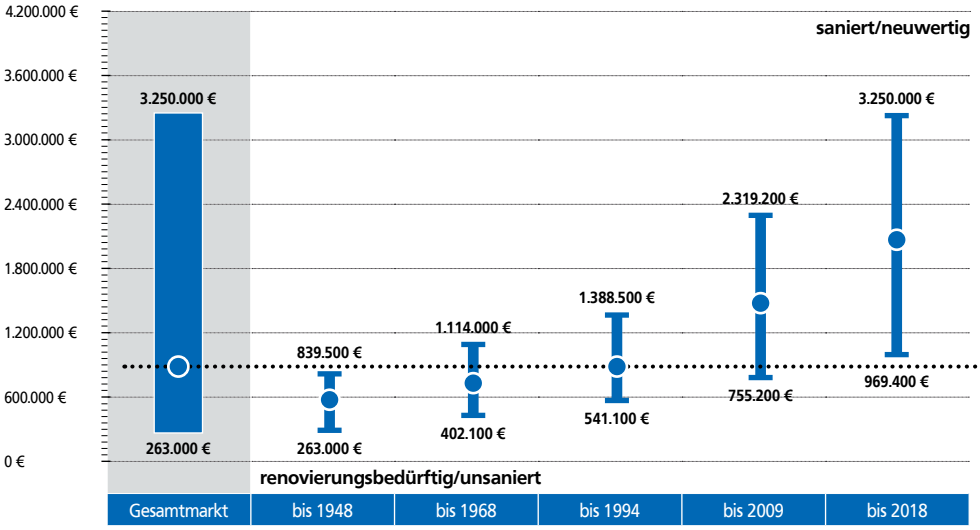
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

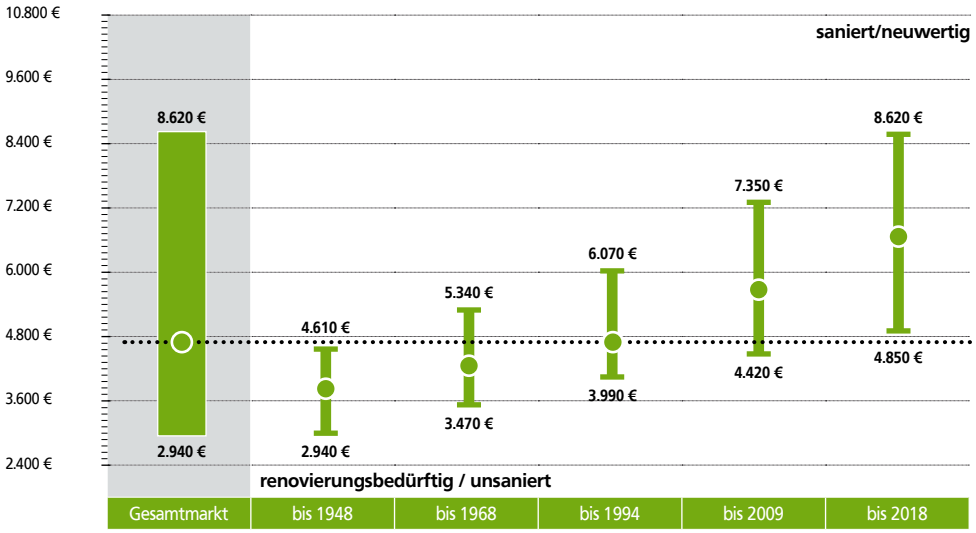


882.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.000 - 3.250.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

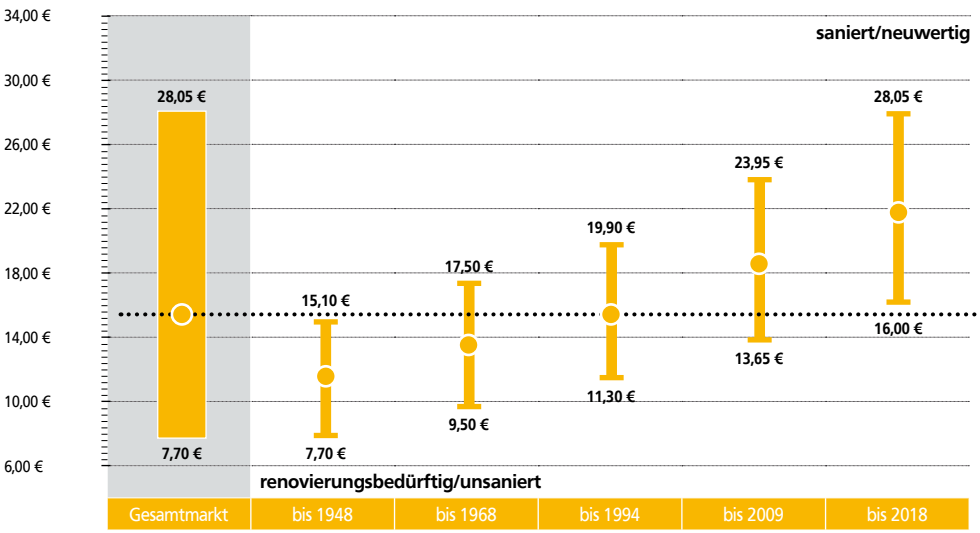


4.690 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 8.620 €

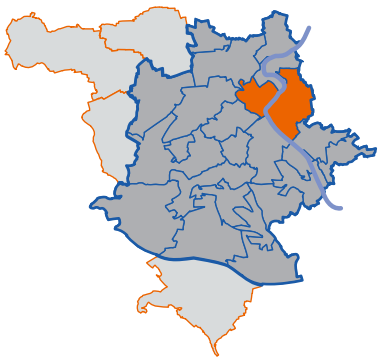
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



15,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,70 - 28,05 €

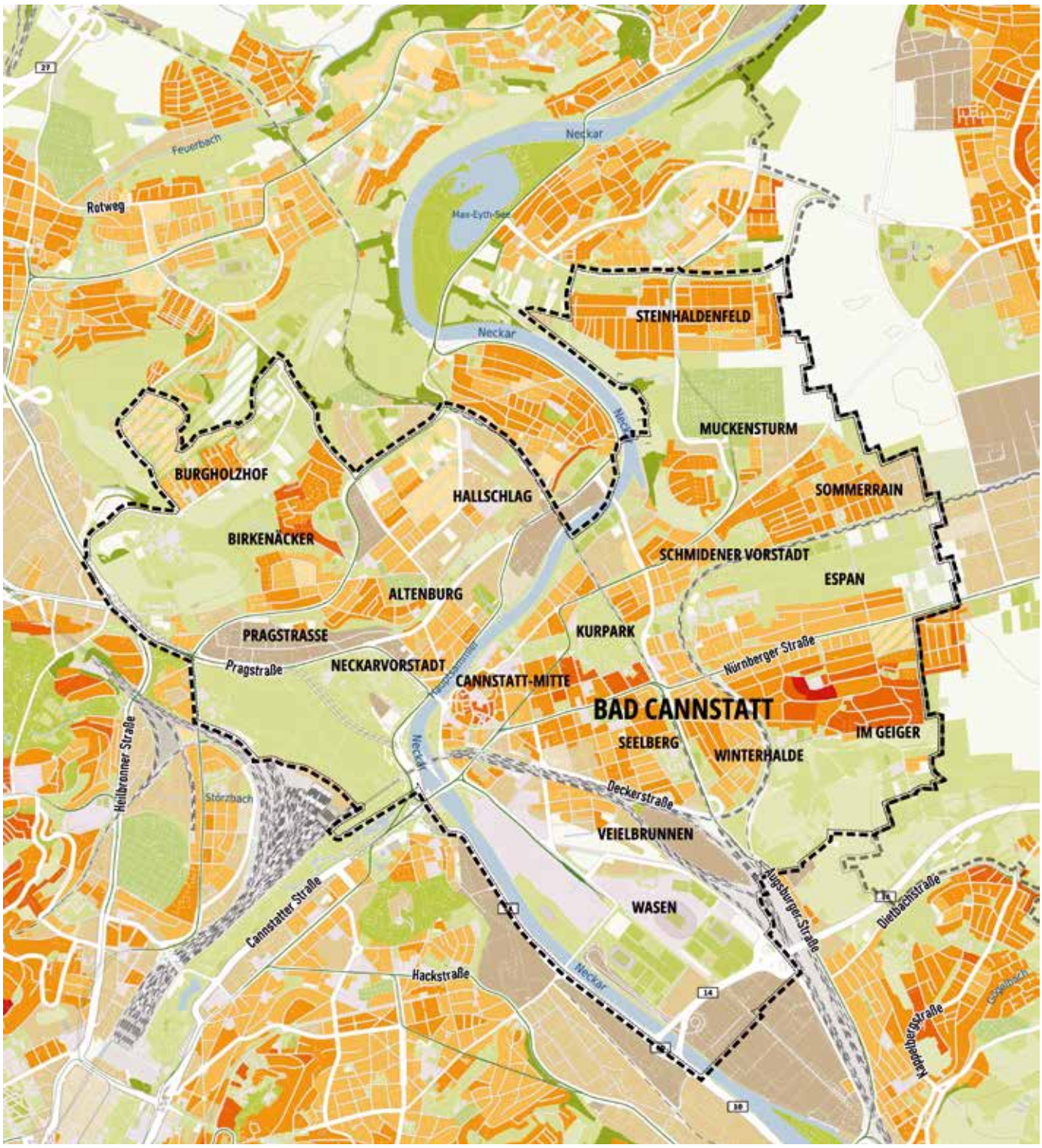


STUTTGART - BAD CANNSTATT

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

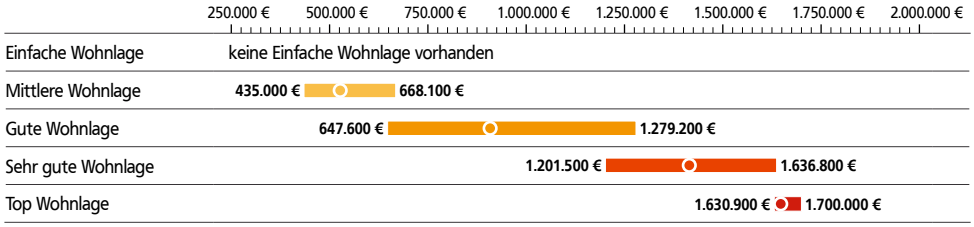
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

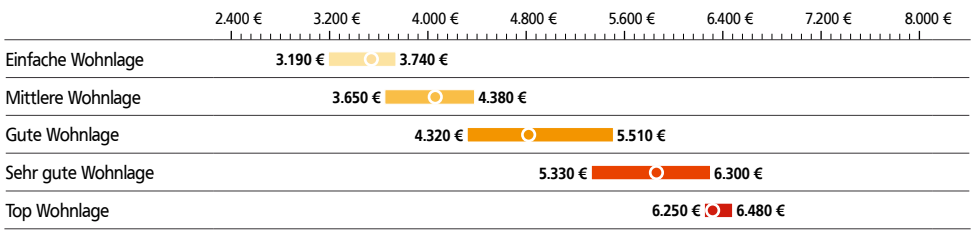


707.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

435.000 - 1.700.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

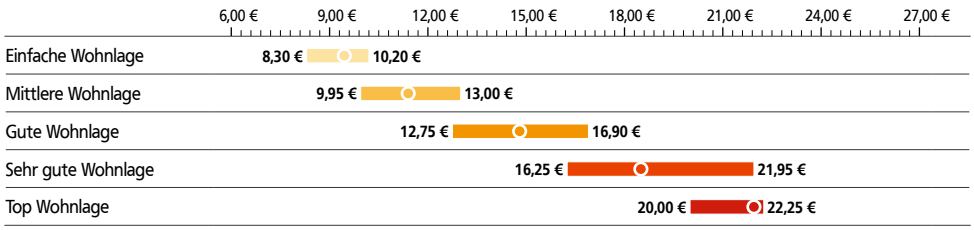


4.150 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.190 - 6.480 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

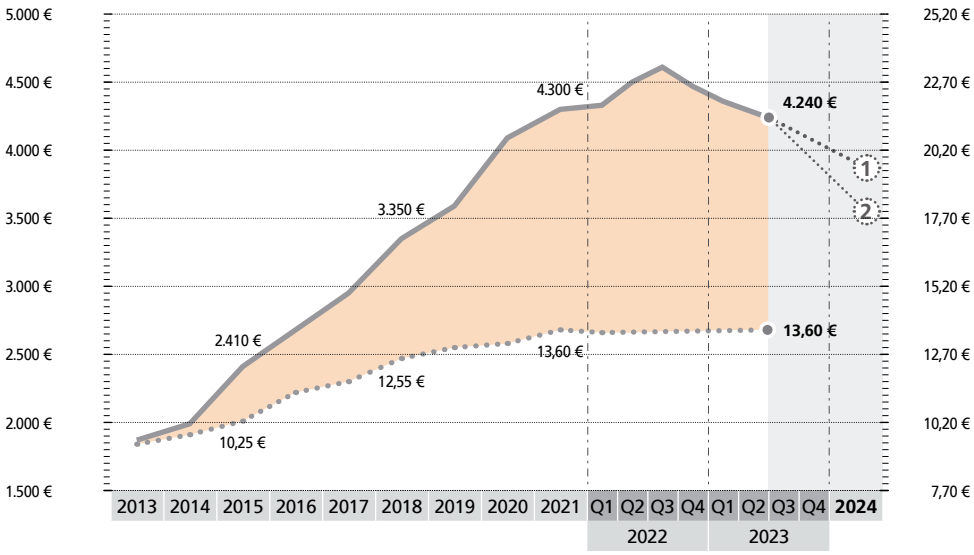


13,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,30 - 22,25 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

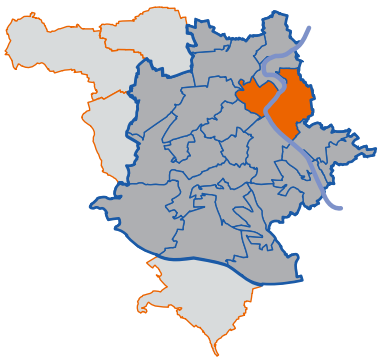
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+9,9 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	435.000 - 1.700.000 €	829.900 €	4.300 €	193/565 m²
Doppelhaushälfte	461.900 - 1.303.200 €	754.300 €	4.360 €	173/398 m²
Reihenhaus	456.000 - 1.092.500 €	541.400 €	4.230 €	128/205 m²
Zweifamilienhaus	543.800 - 1.360.000 €	703.000 €	3.800 €	185/480 m²

Vorjahr	+3,3 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.510 - 5.970 €	133.800 €	4.180 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.190 - 6.400 €	258.900 €	4.110 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.270 - 6.480 €	390.600 €	4.200 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.550 - 6.190 €	696.400 €	4.380 €	159 m²

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

Vorjahr	+0,7 %
aktuelles Jahr	**+1,1 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,70 - 22,25 €	480 €	14,65 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,30 - 22,25 €	830 €	13,40 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,75 - 20,40 €	1.240 €	13,35 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,00 - 18,05 €	1.870 €	13,15 €	142 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

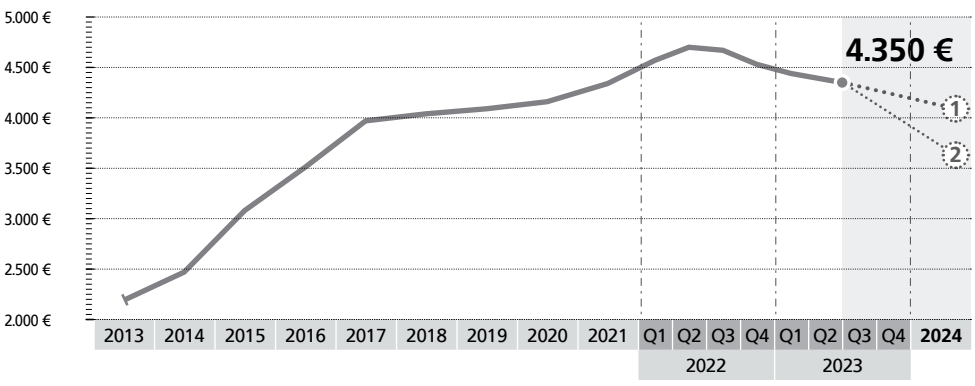
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

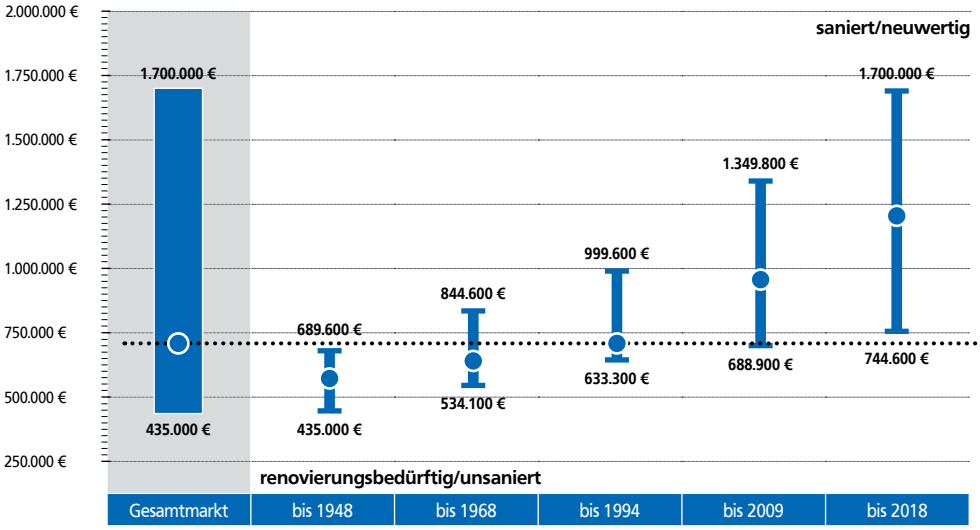
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

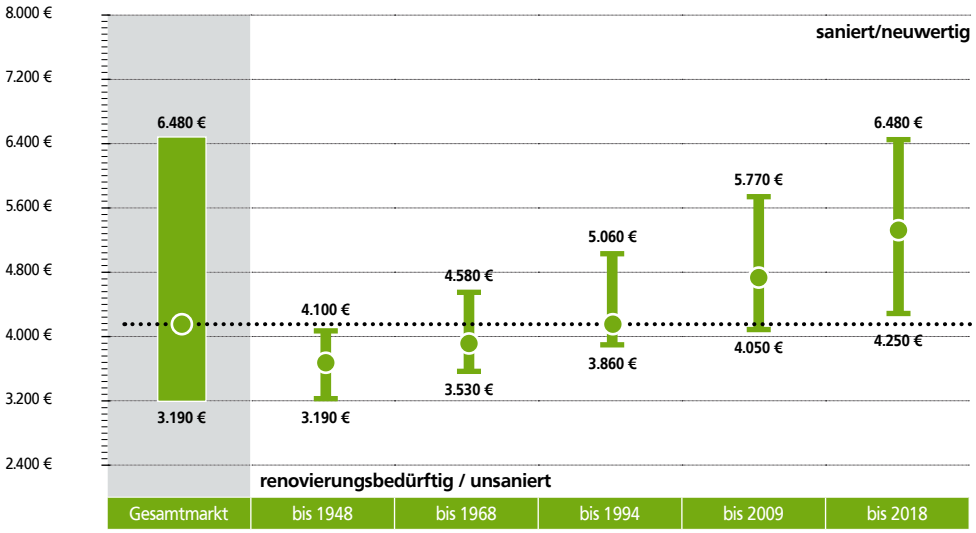


707.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

435.000 - 1.700.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

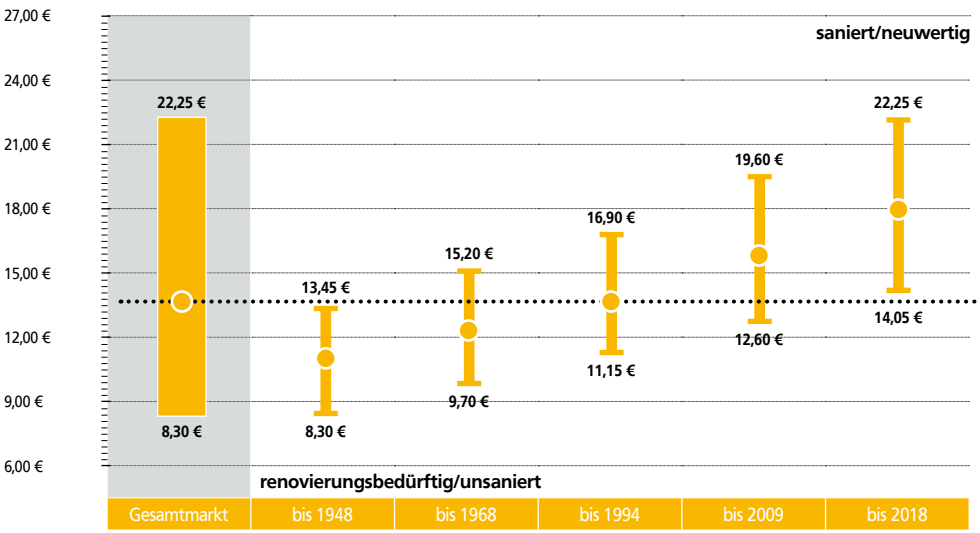


4.150 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.190 - 6.480 €

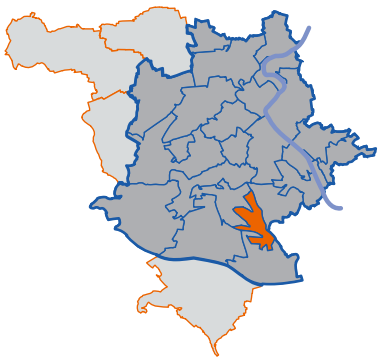
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,30 - 22,25 €



STUTTGART - BIRKACH

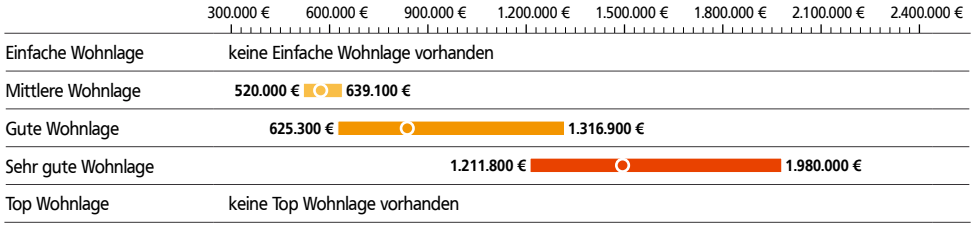
Stadtteile:
Birkach-Nord, Schönberg und Birkach-Süd

Wohnlagen

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

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

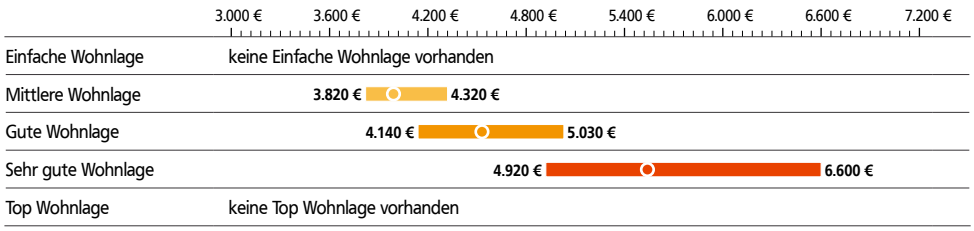


960.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

520.000 - 1.980.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

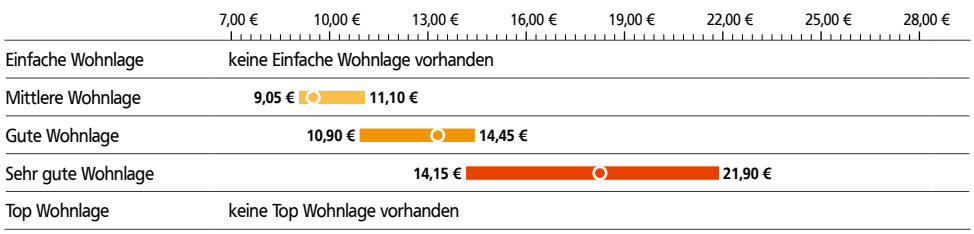


4.340 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.820 - 6.600 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

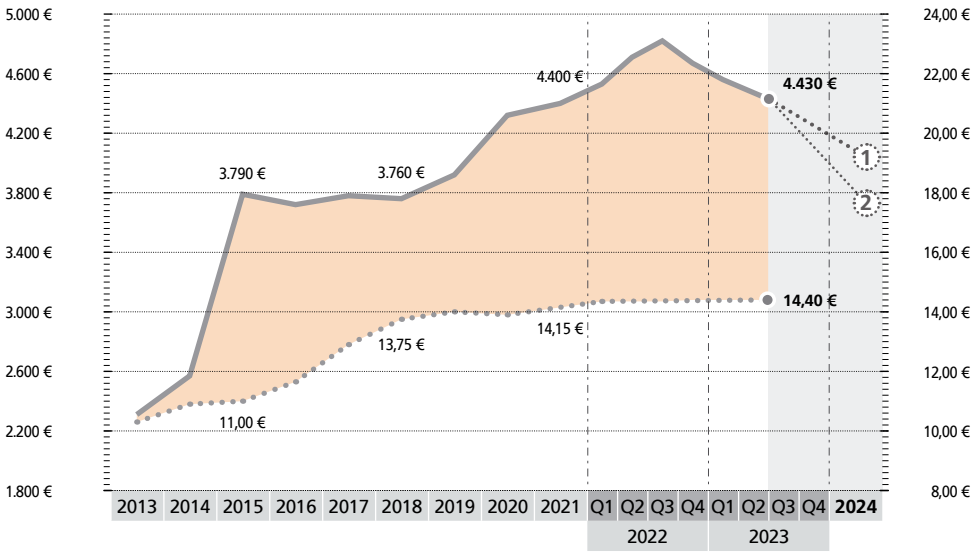


14,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,05 - 21,90 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

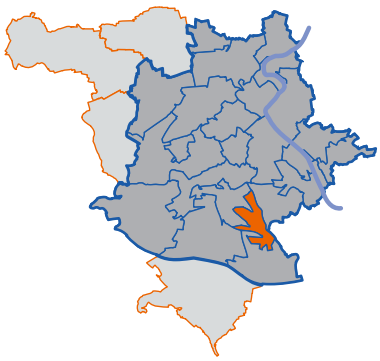
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - BIRKACH

Stadtteile:
Birkach-Nord, Schönberg und Birkach-Süd

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+2,2 %
aktuelles Jahr	**-6,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	520.000 - 1.980.000 €	1.137.700 €	5.660 €	201/820 m²
Doppelhaushälfte	552.200 - 1.517.800 €	872.500 €	5.740 €	152/323 m²
Reihenhaus	545.100 - 1.272.500 €	835.500 €	5.570 €	150/240 m²
Zweifamilienhaus	650.000 - 1.584.000 €	800.000 €	5.000 €	160/300 m²

Vorjahr	+3,9 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	4.200 - 6.080 €	135.500 €	4.370 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.820 - 6.520 €	270.900 €	4.300 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.920 - 6.600 €	413.600 €	4.400 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.250 - 6.300 €	728.200 €	4.580 €	159 m²

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

Vorjahr	+2,1 %
aktuelles Jahr	**+0,7 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,60 - 21,90 €	500 €	15,50 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,05 - 21,90 €	860 €	14,15 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,55 - 20,10 €	1.340 €	14,10 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,90 - 17,80 €	1.900 €	13,95 €	136 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

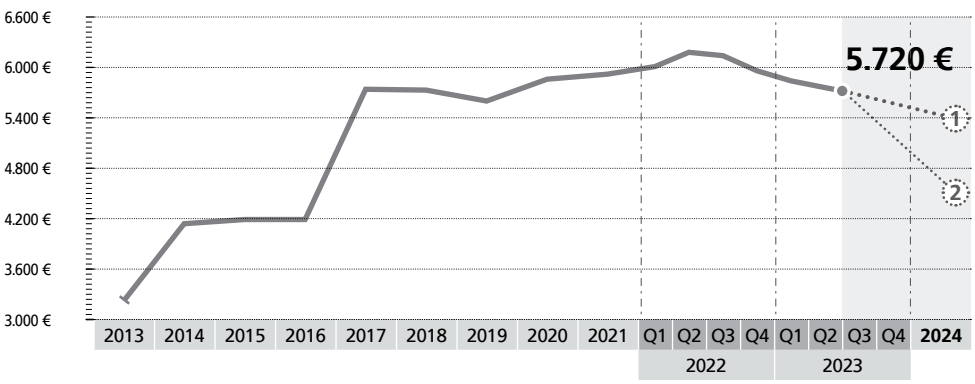
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

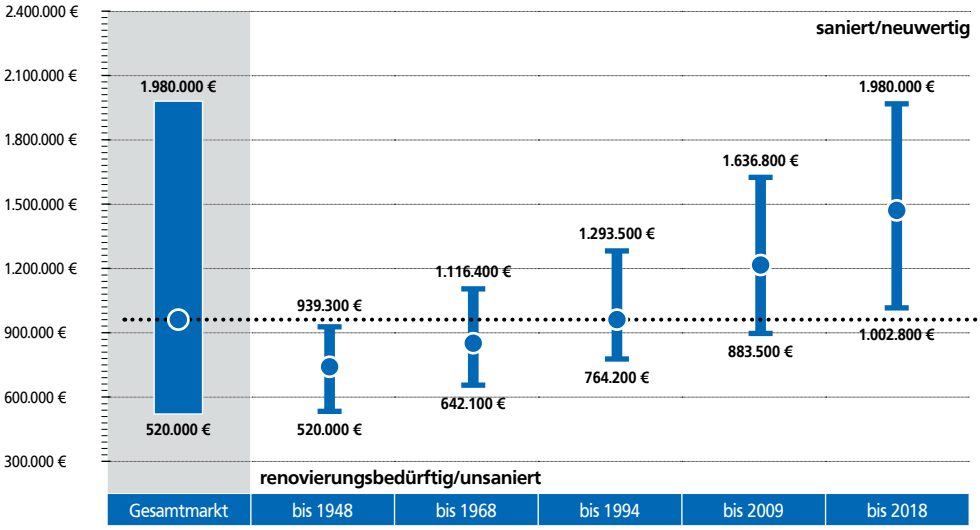
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

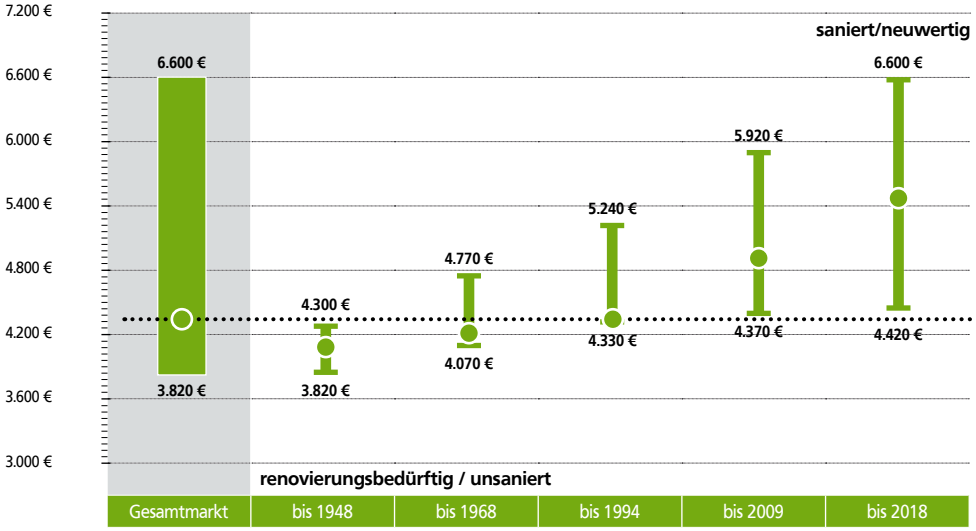


960.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

520.000 - 1.980.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

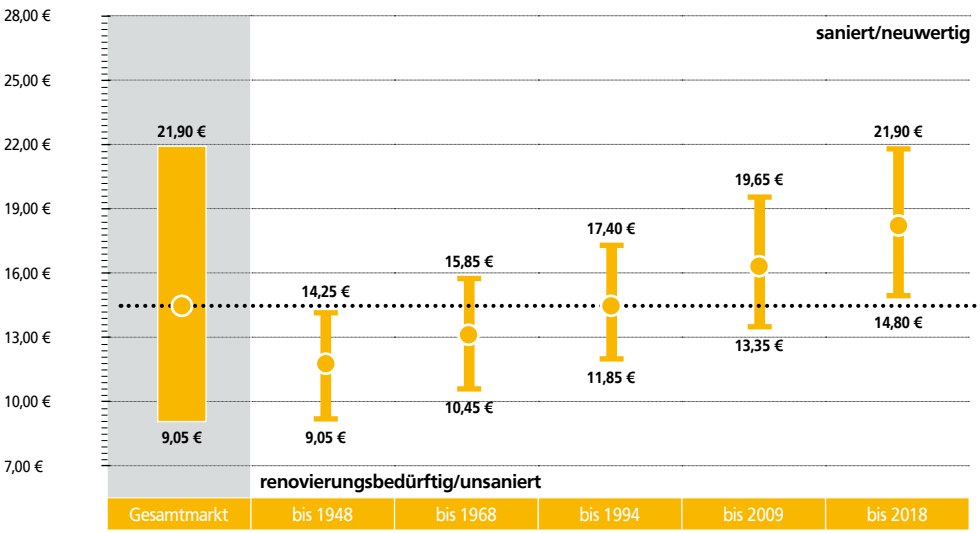


4.340 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.820 - 6.600 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

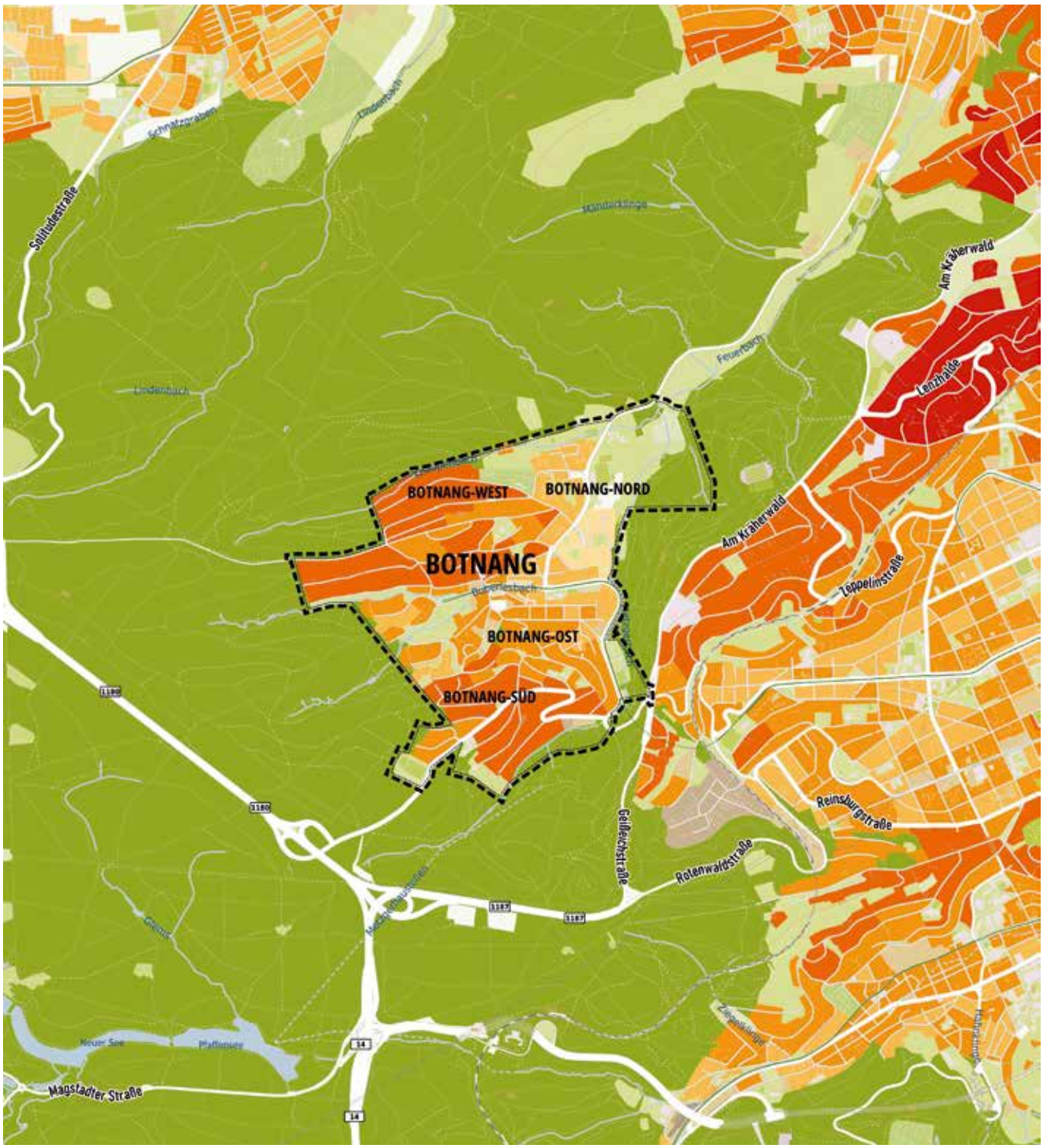
9,05 - 21,90 €

STUTTGART - BOTNANG

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

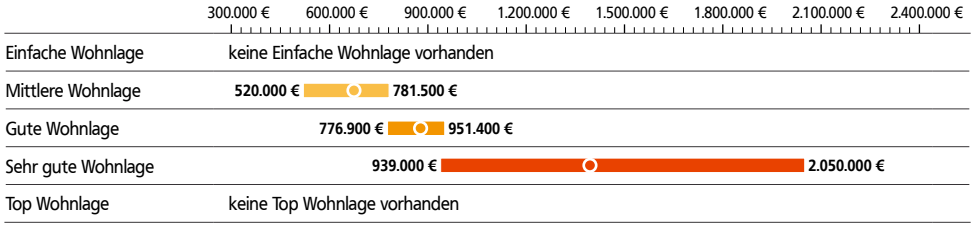
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

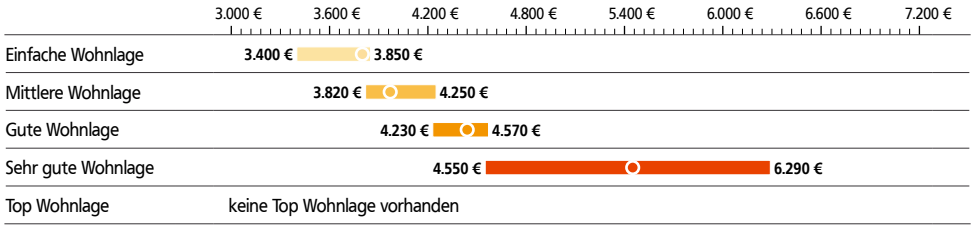


904.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

520.000 - 2.050.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

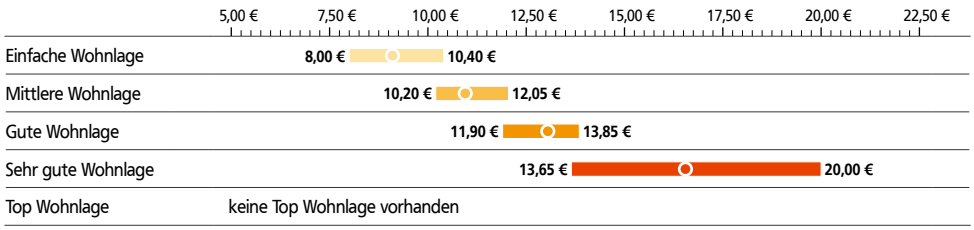


4.180 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.400 - 6.290 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

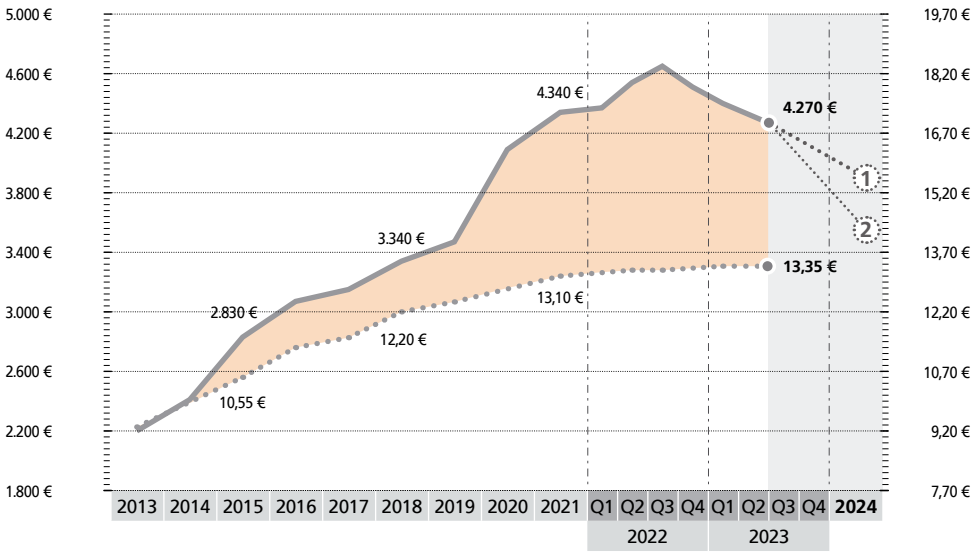


13,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,00 - 20,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - BOTNANG

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+1,1 %
aktuelles Jahr	**-6,4 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	520.000 - 2.050.000 €	1.007.800 €	5.090 €	198/510 m²
Doppelhaushälfte	552.200 - 1.571.400 €	841.100 €	5.160 €	163/412 m²
Reihenhaus	545.100 - 1.317.500 €	771.500 €	5.010 €	154/353 m²
Zweifamilienhaus	650.000 - 1.640.000 €	853.100 €	4.490 €	190/490 m²

Vorjahr	+9,8 %
aktuelles Jahr	**-4,3 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.740 - 5.800 €	138.900 €	4.210 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.400 - 6.210 €	281.500 €	4.140 €	68 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.490 - 6.290 €	406.100 €	4.230 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.780 - 6.010 €	608.600 €	4.410 €	138 m²

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

Vorjahr	+0,8 %
aktuelles Jahr	**+1,5 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,35 - 20,00 €	490 €	14,35 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,00 - 20,00 €	840 €	13,15 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,45 - 18,35 €	1.180 €	13,10 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,65 - 16,25 €	1.700 €	12,90 €	132 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

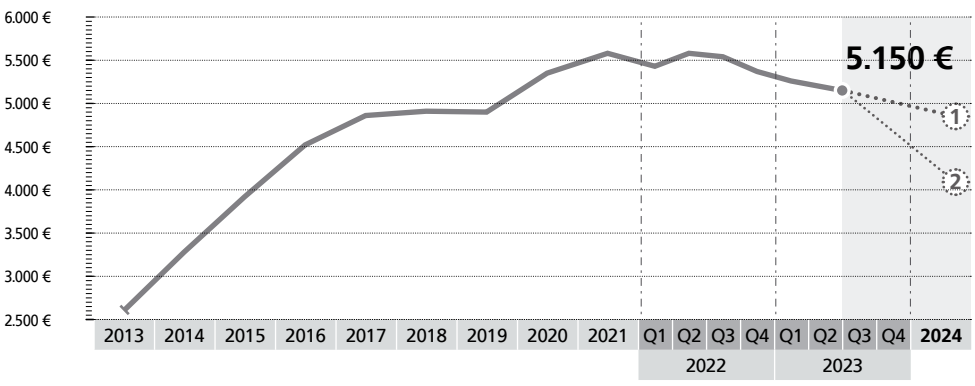
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

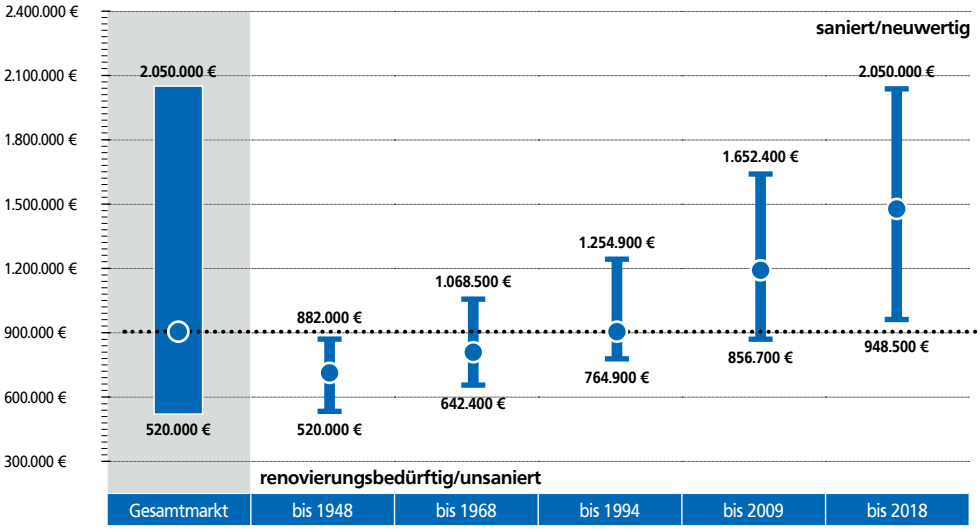
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

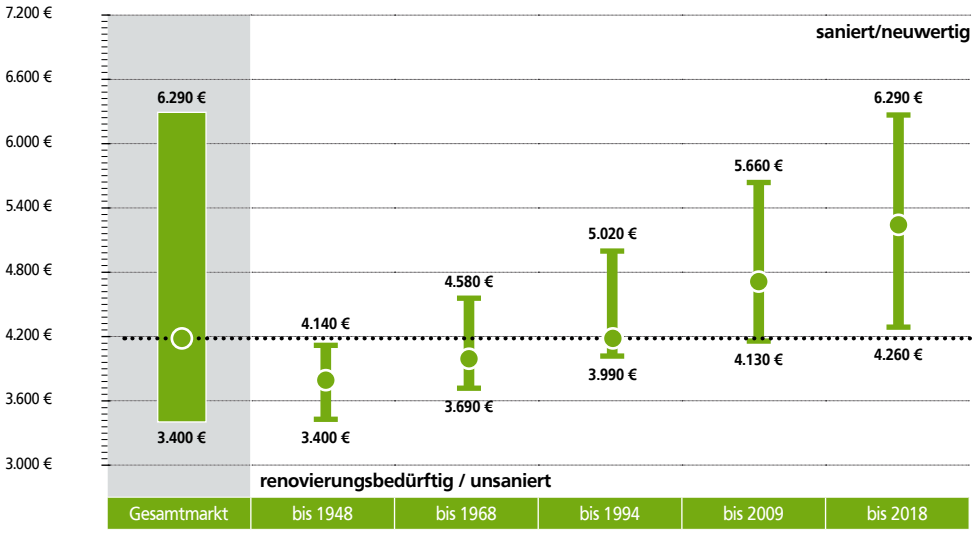


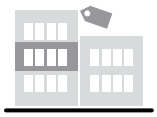
904.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

520.000 - 2.050.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



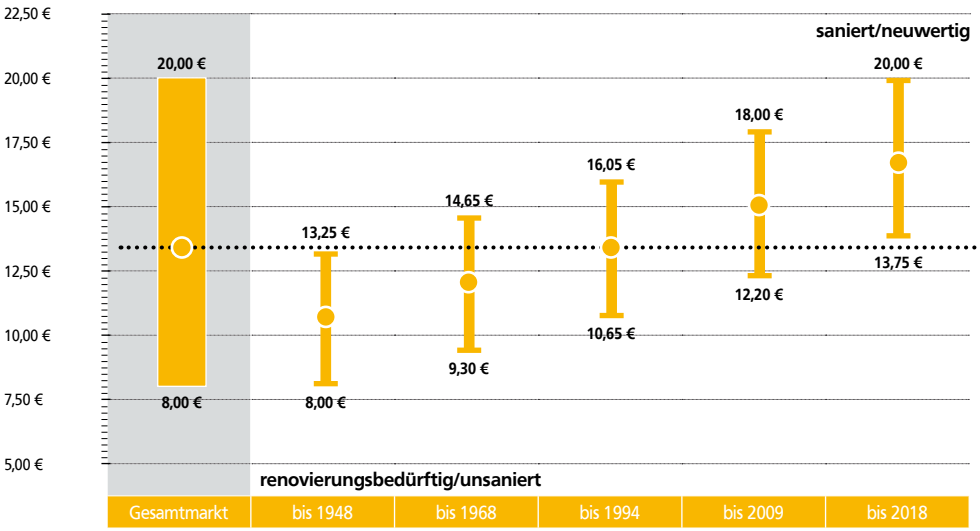


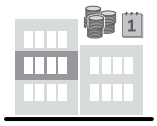
4.180 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.400 - 6.290 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren





13,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,00 - 20,00 €

STUTTGART - DEGERLOCH

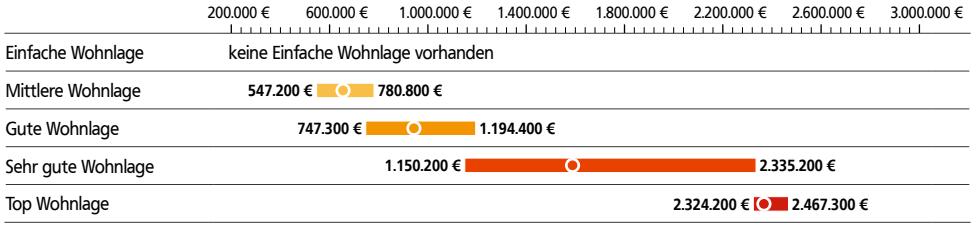
Stadtteile:
Degerloch, Haigst, Hoffeld, Tränke und Waldau

Wohnlagen

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

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

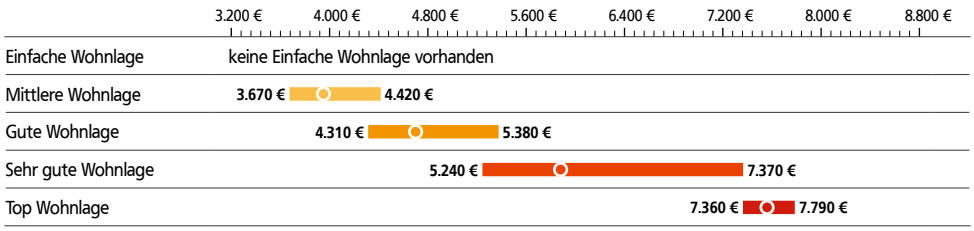


1.023.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

547.200 - 2.467.300 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

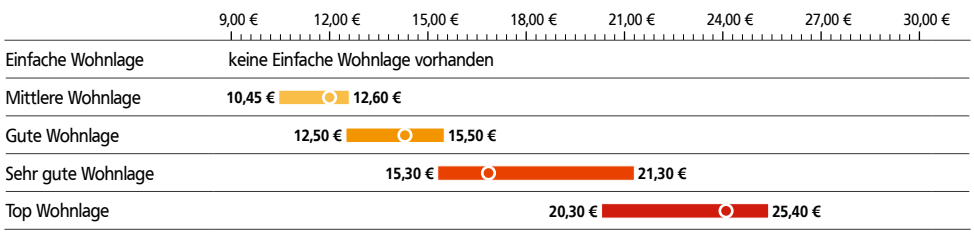


4.720 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.670 - 7.790 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

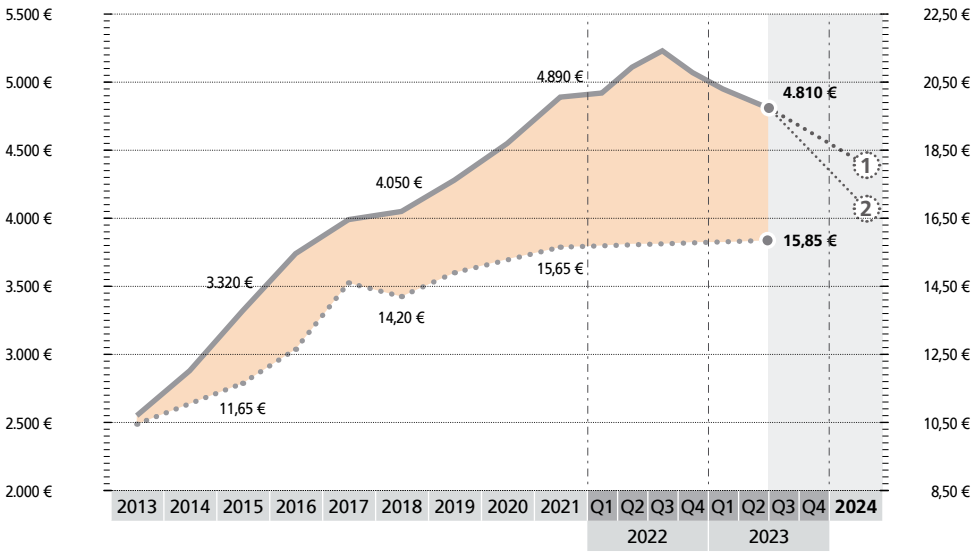


15,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

10,45 - 25,40 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - DEGERLOCH

Stadtteile:
Degerloch, Haigst, Hoffeld, Tränke und Waldau

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	547.200 - 2.467.300 €	1.183.500 €	5.260 €	225/525 m²
Doppelhaushälfte	581.100 - 1.891.300 €	875.800 €	5.340 €	164/481 m²
Reihenhaus	573.600 - 1.585.700 €	842.700 €	5.170 €	163/314 m²
Zweifamilienhaus	684.000 - 1.973.800 €	886.200 €	4.640 €	191/282 m²

Vorjahr	+6,5 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	4.040 - 7.180 €	166.300 €	4.750 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.670 - 7.690 €	280.800 €	4.680 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.770 - 7.790 €	458.900 €	4.780 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.080 - 7.440 €	796.800 €	4.980 €	160 m²

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

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**+1,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	12,25 - 25,40 €	580 €	17,05 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	10,45 - 25,40 €	1.000 €	15,60 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	11,05 - 23,30 €	1.420 €	15,55 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	12,60 - 20,60 €	2.100 €	15,35 €	137 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

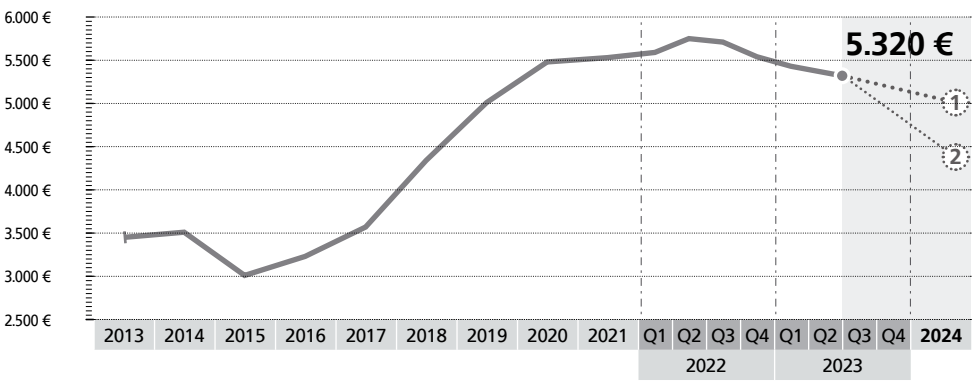
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

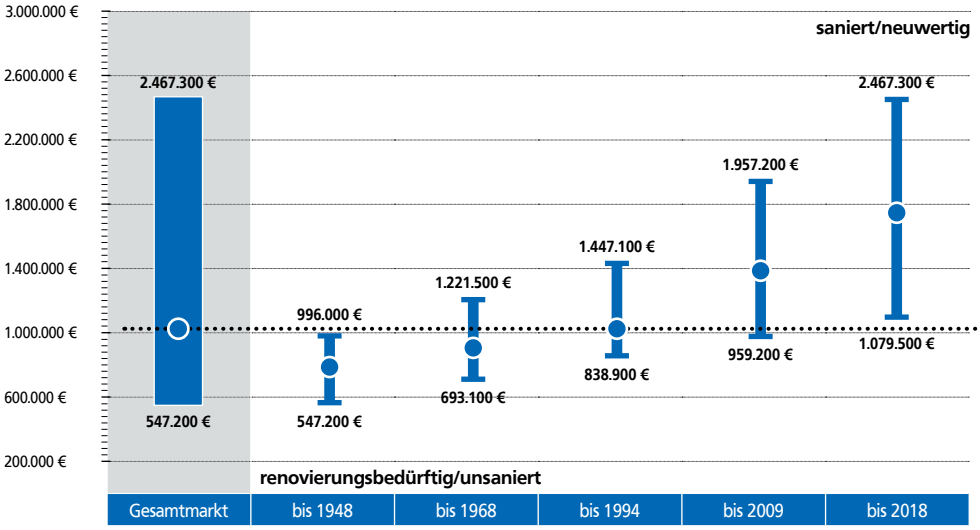
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

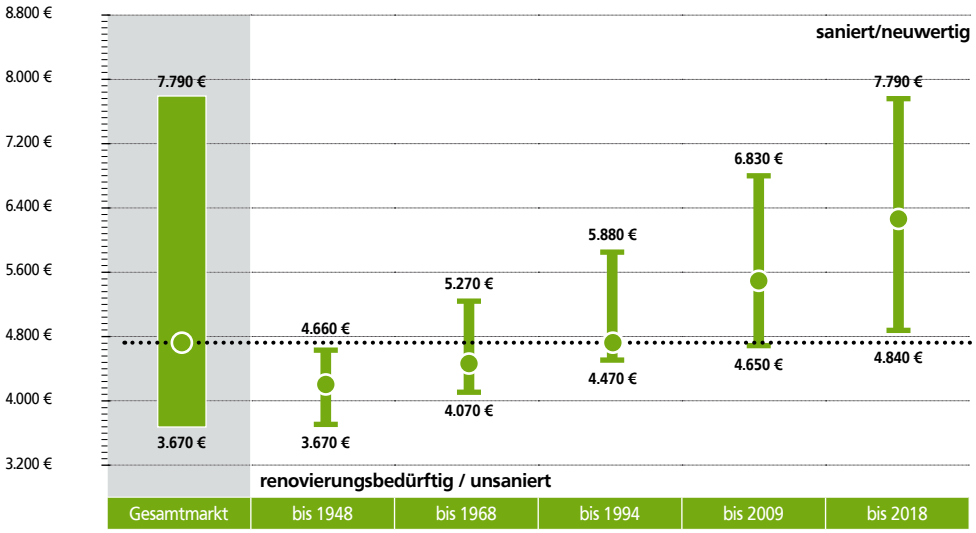


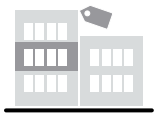
1.023.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

547.200 - 2.467.300 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



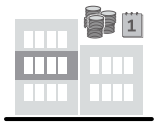


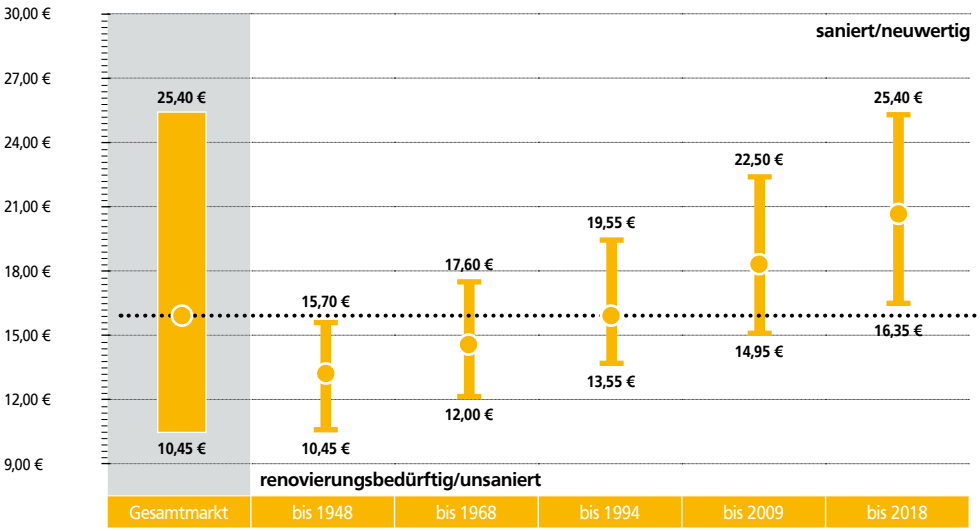
4.720 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.670 - 7.790 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

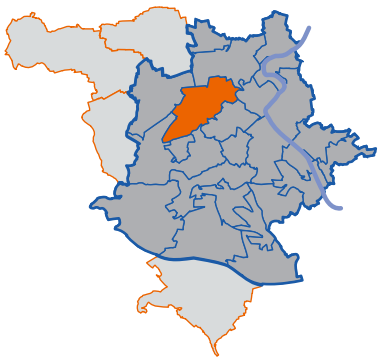




15,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

10,45 - 25,40 €

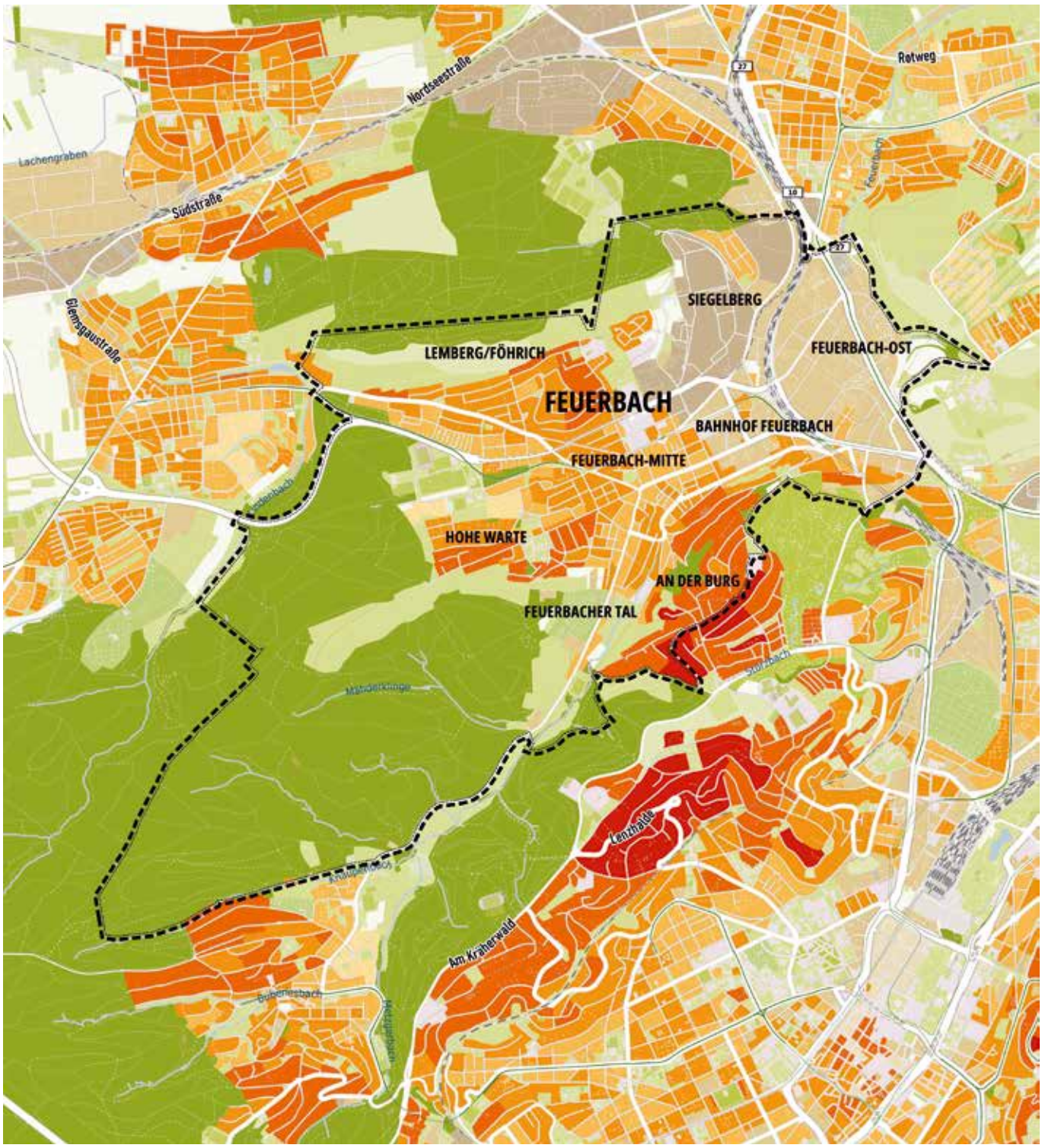


STUTTGART - FEUERBACH

Stadtteile:
An der Burg, Bahnhof Feuerbach, Feuerbach-Mitte, Feuerbach-Ost, Feuerbacher Tal, Hohe Warte, Lemberg/Föhrich und Siegelberg

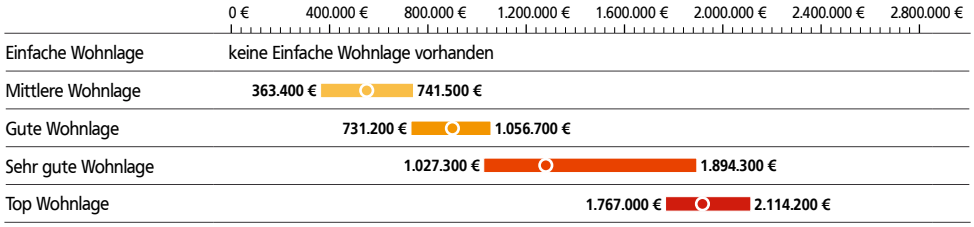
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

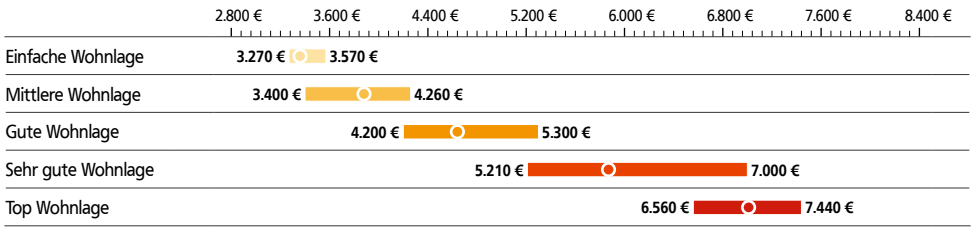


833.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

363.400 - 2.114.200 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

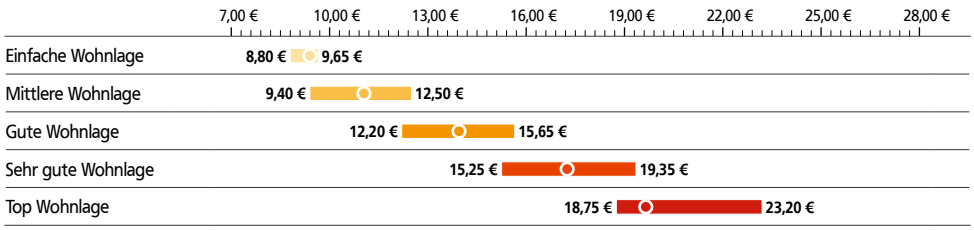


4.480 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.270 - 7.440 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

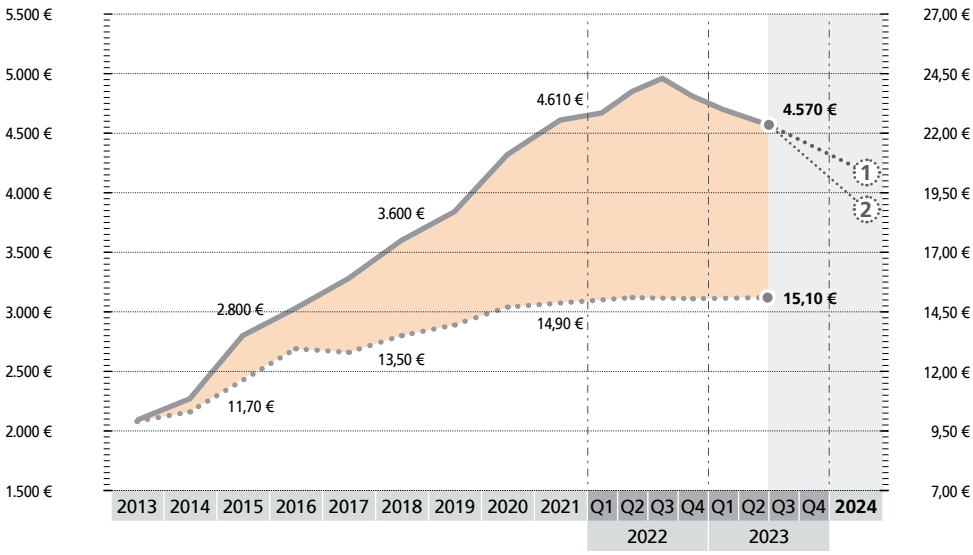


15,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,80 - 23,20 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,1 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

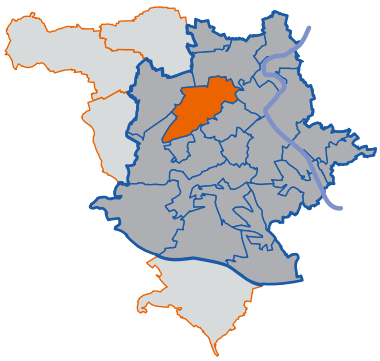
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - FEUERBACH

Stadtteile:

An der Burg, Bahnhof Feuerbach, Feuerbach-Mitte, Feuerbach-Ost, Feuerbacher Tal, Hohe Warte, Lemberg/Föhrich und Siegelberg

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+3,6 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	363.400 - 2.114.200 €	923.100 €	4.910 €	188/440 m²
Doppelhaushälfte	385.900 - 1.620.700 €	791.800 €	4.980 €	159/270 m²
Reihenhaus	380.900 - 1.358.700 €	710.000 €	4.830 €	147/238 m²
Zweifamilienhaus	454.300 - 1.691.400 €	779.400 €	4.330 €	180/350 m²

Vorjahr	+4,5 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.600 - 6.850 €	166.900 €	4.510 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.270 - 7.350 €	270.800 €	4.440 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.360 - 7.440 €	444.900 €	4.540 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.630 - 7.100 €	714.200 €	4.730 €	151 m²

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

Vorjahr	+1,0 %
aktuelles Jahr	**+1,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,30 - 23,20 €	520 €	16,25 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,80 - 23,20 €	890 €	14,85 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,30 - 21,25 €	1.390 €	14,80 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,60 - 18,85 €	2.220 €	14,60 €	152 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

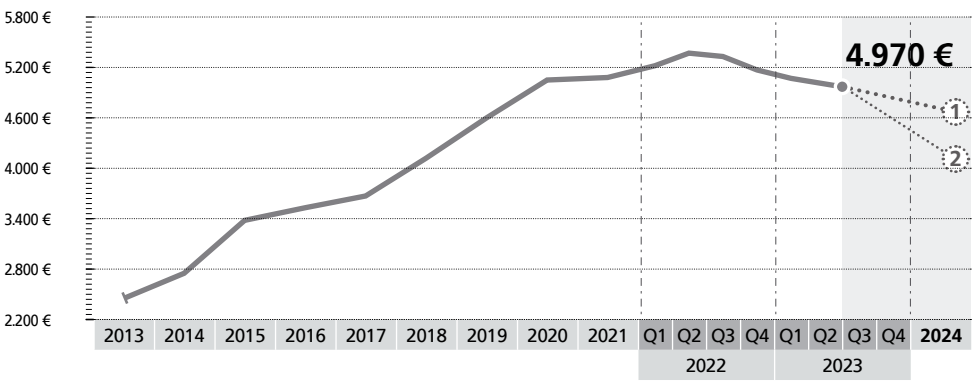
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

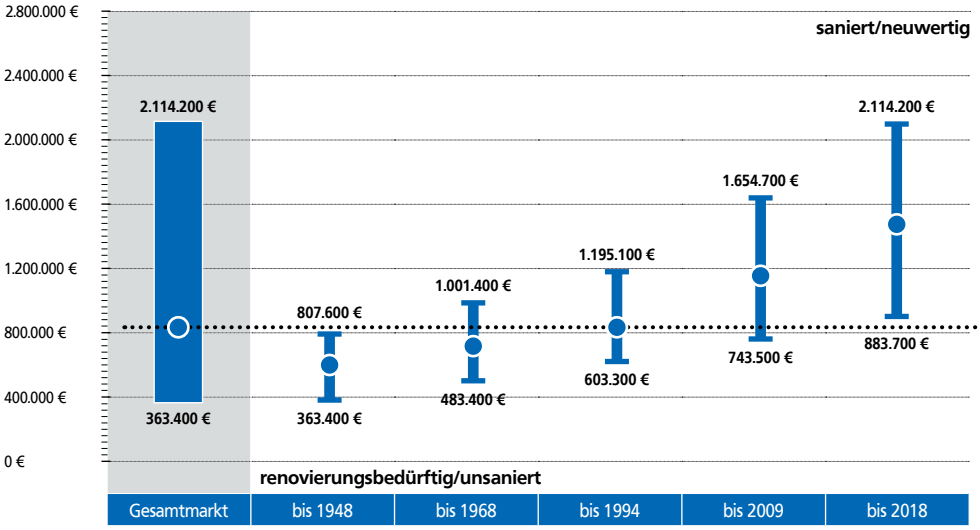
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

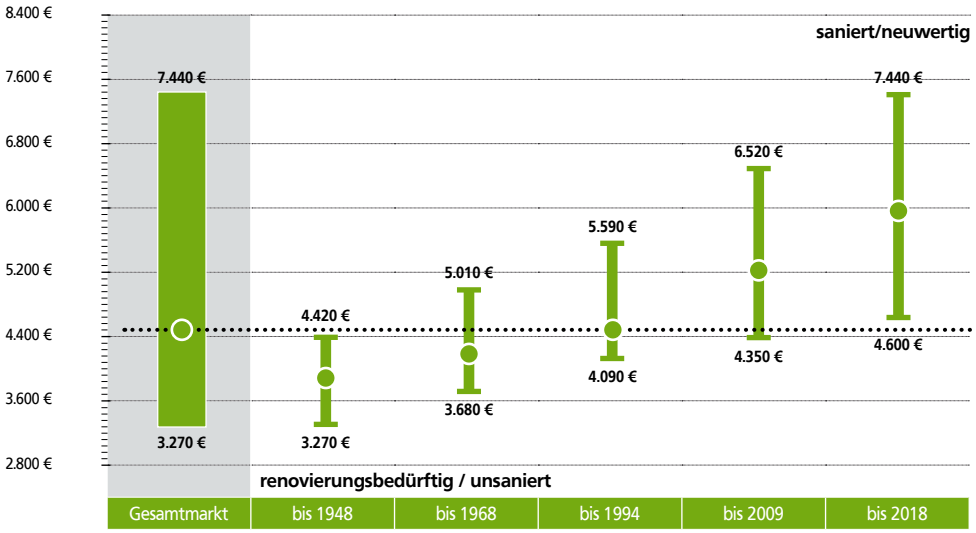


833.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

363.400 - 2.114.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

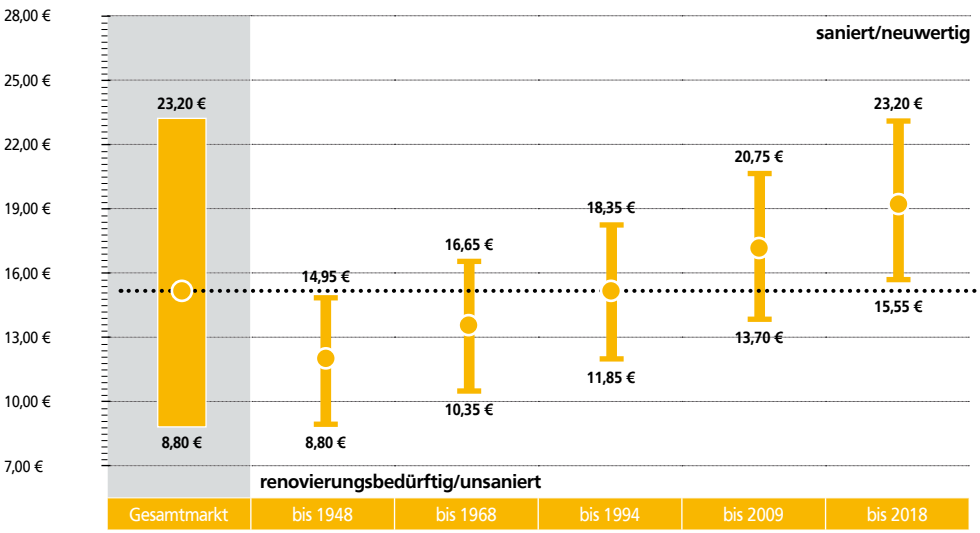


4.480 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.270 - 7.440 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



15,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

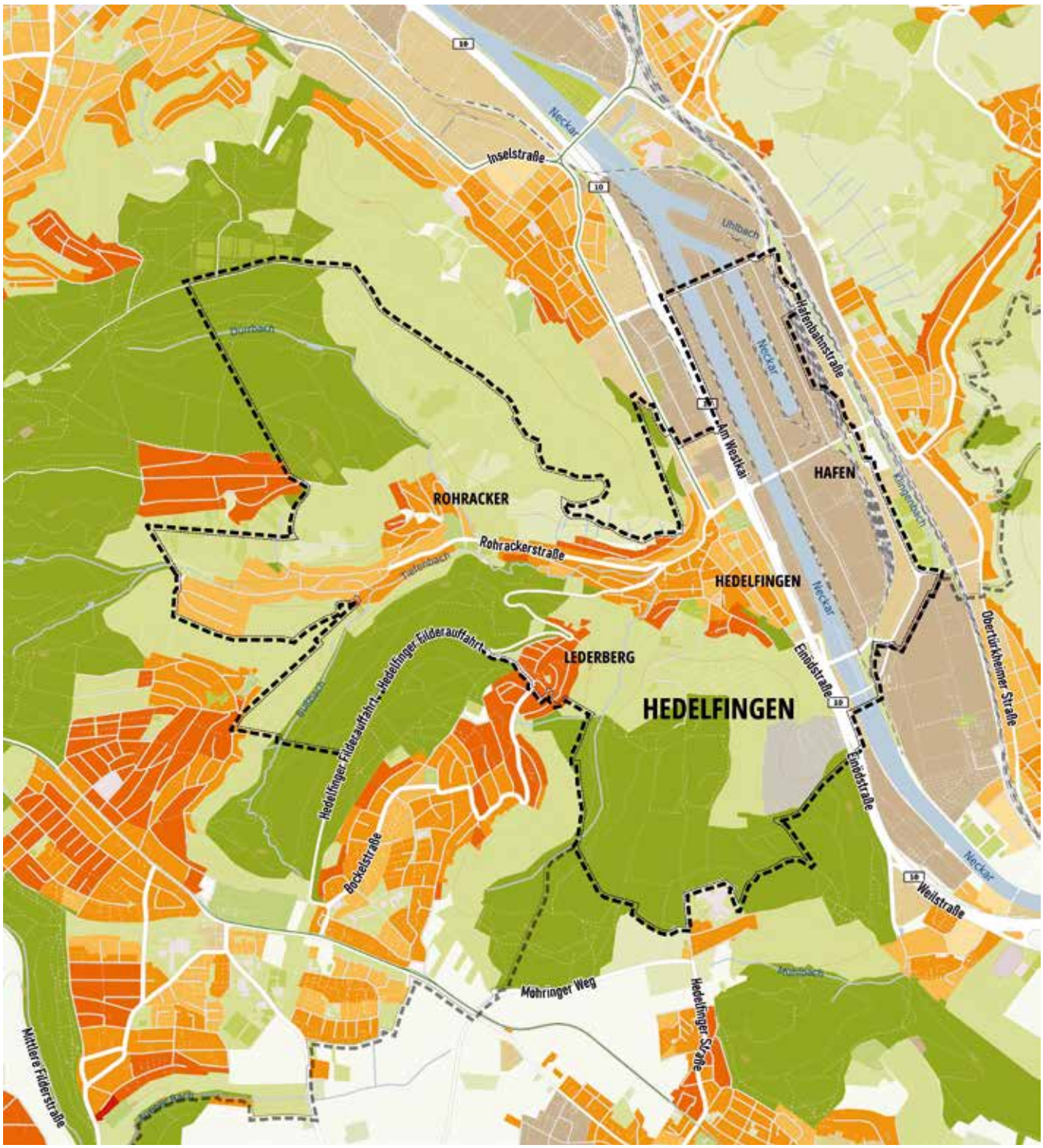
8,80 - 23,20 €

STUTTGART - HEDELFINGEN

Stadtteile:
Hafen, Hedelfingen, Lederberg und Rohracker

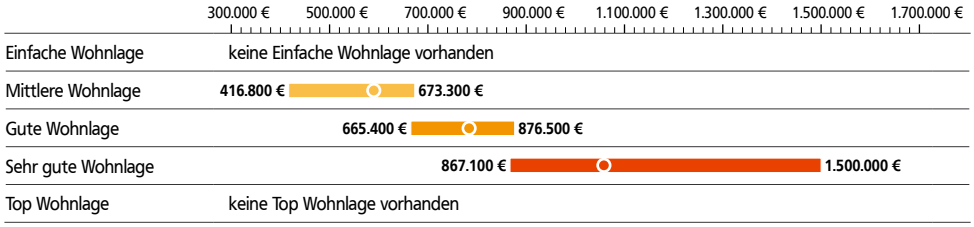
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

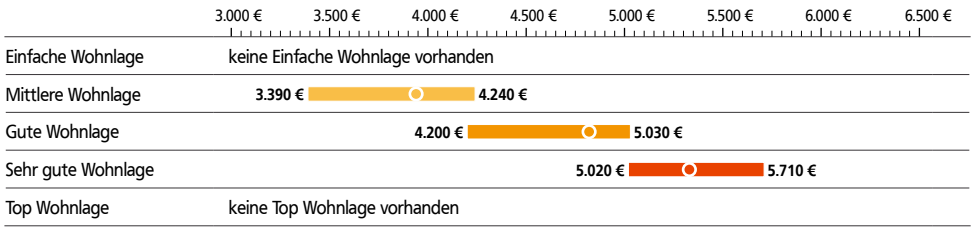


658.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

416.800 - 1.500.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

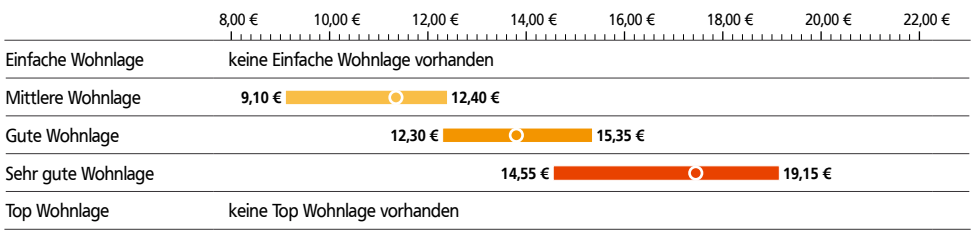


3.750 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.390 - 5.710 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

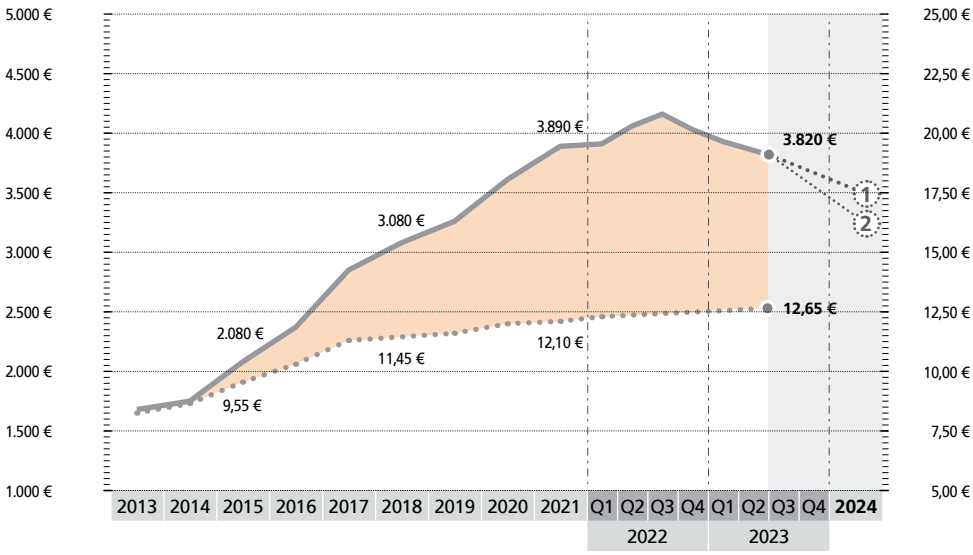


12,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,10 - 19,15 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,1 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - HEDELFINGEN

Stadtteile:
Hafen, Hedelfingen, Lederberg und Rohracker

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+5,8 %
aktuelles Jahr	**-6,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	416.800 - 1.500.000 €	800.900 €	4.260 €	188/395 m²
Doppelhaushälfte	442.600 - 1.149.800 €	639.400 €	4.320 €	148/253 m²
Reihenhaus	436.900 - 964.000 €	607.600 €	4.190 €	145/191 m²
Zweifamilienhaus	521.000 - 1.200.000 €	729.400 €	3.760 €	194/360 m²

Vorjahr	+2,6 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.730 - 5.260 €	113.100 €	3.770 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.390 - 5.640 €	219.500 €	3.720 €	59 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.480 - 5.710 €	342.000 €	3.800 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.770 - 5.450 €	562.300 €	3.960 €	142 m²

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

Vorjahr	+2,1 %
aktuelles Jahr	**+3,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,65 - 19,15 €	420 €	13,60 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,10 - 19,15 €	730 €	12,45 €	59 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,60 - 17,55 €	1.090 €	12,40 €	88 m²
> 120 m² Wohnfläche	11,00 - 15,55 €	2.060 €	12,25 €	168 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

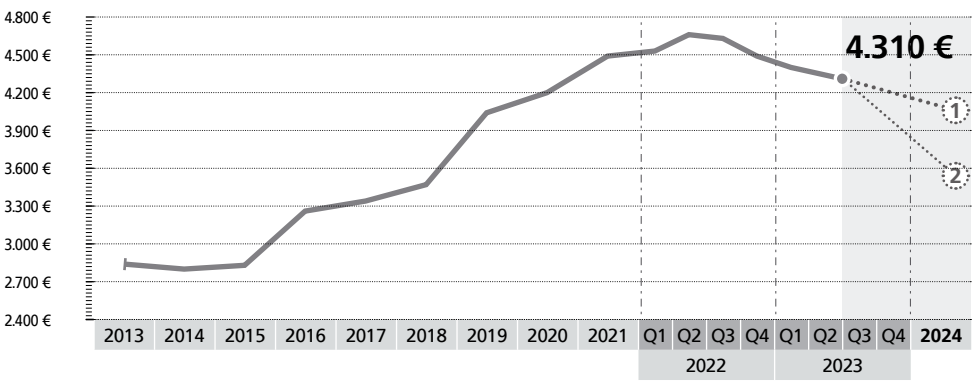
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

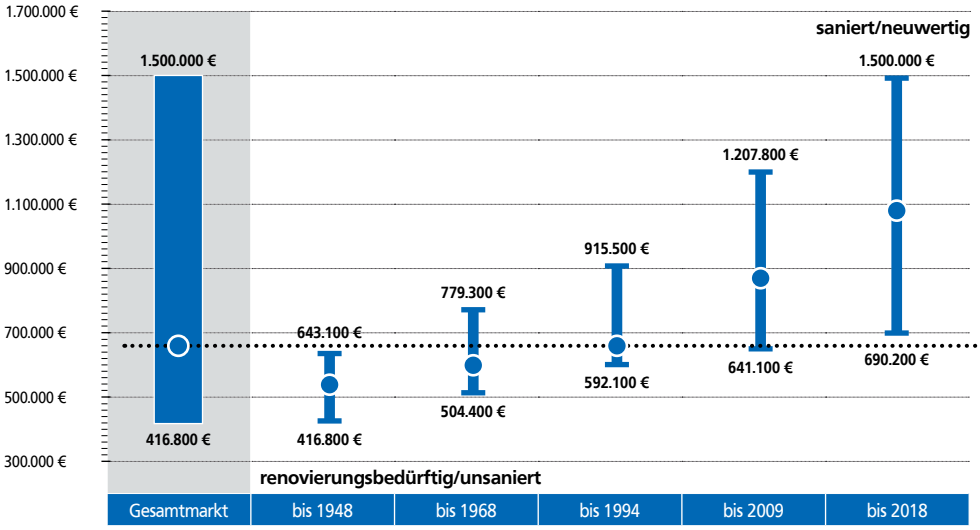
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

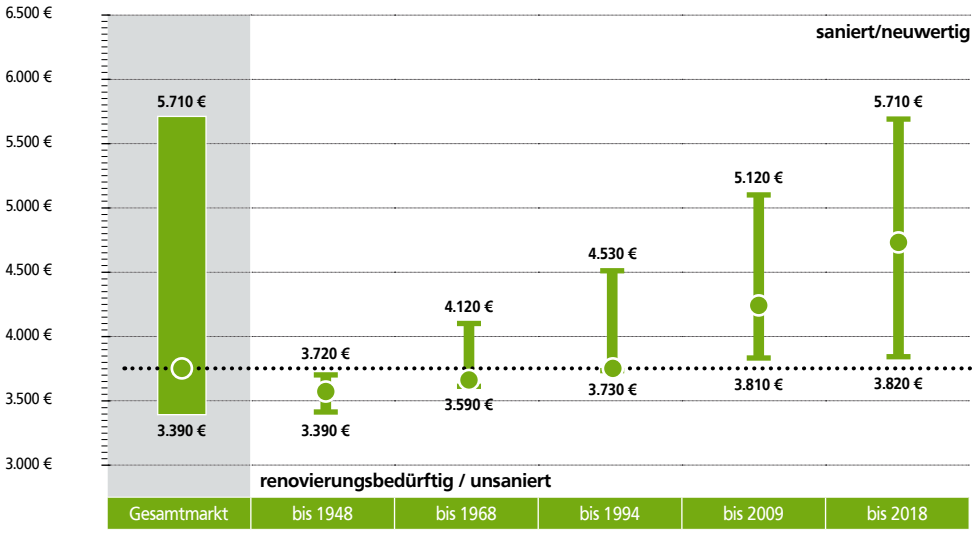


658.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

416.800 - 1.500.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

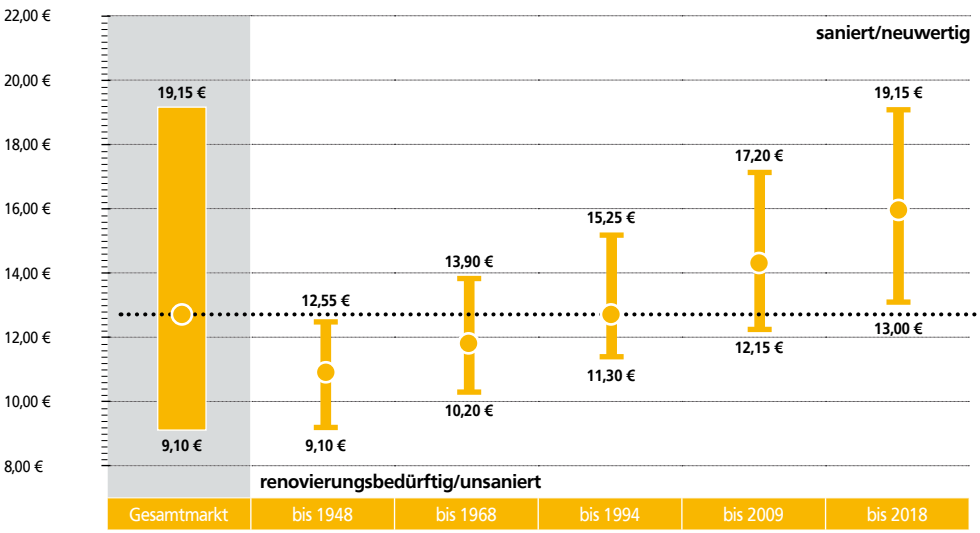


3.750 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.390 - 5.710 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

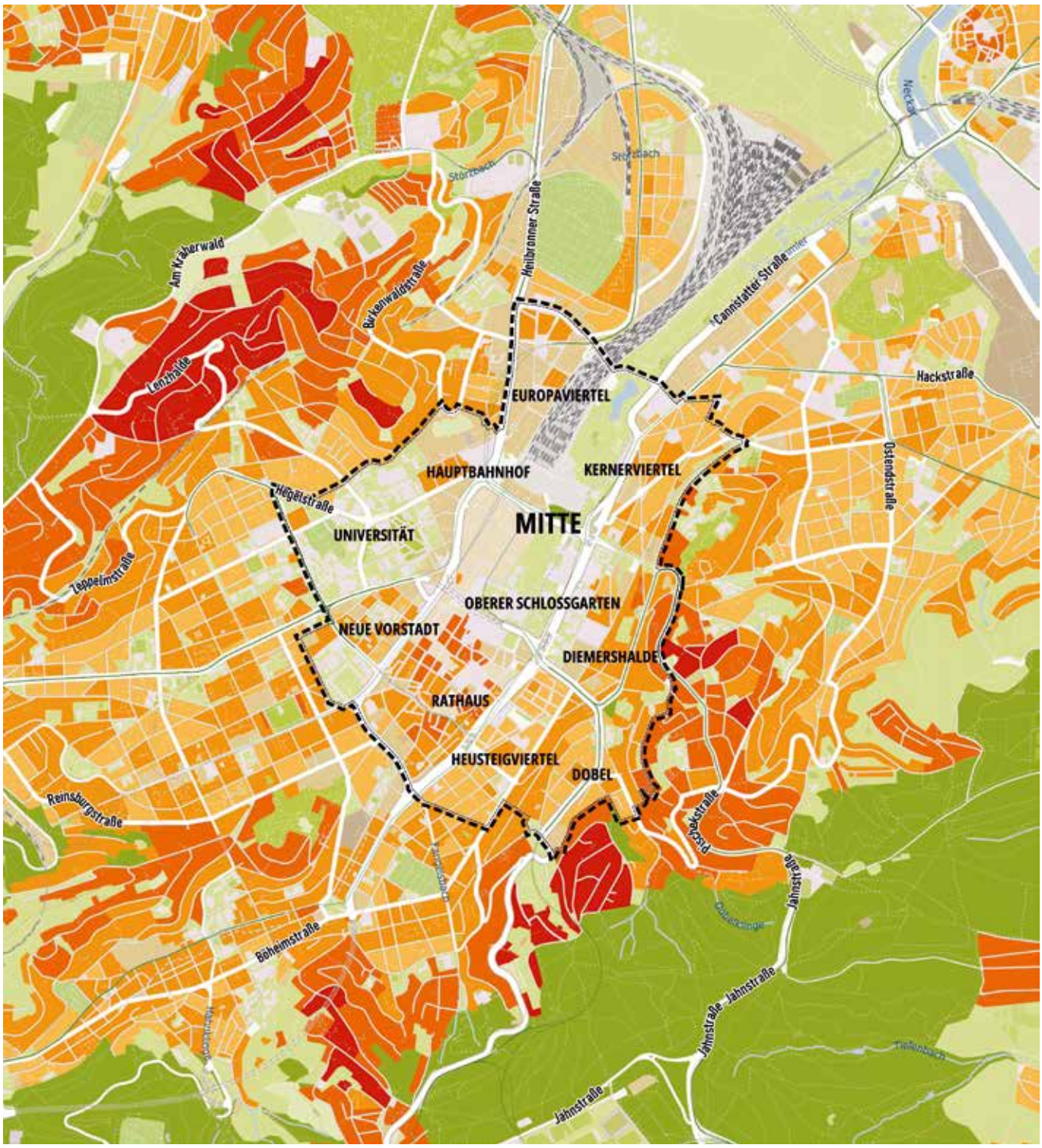
9,10 - 19,15 €

STUTTGART - MITTE

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

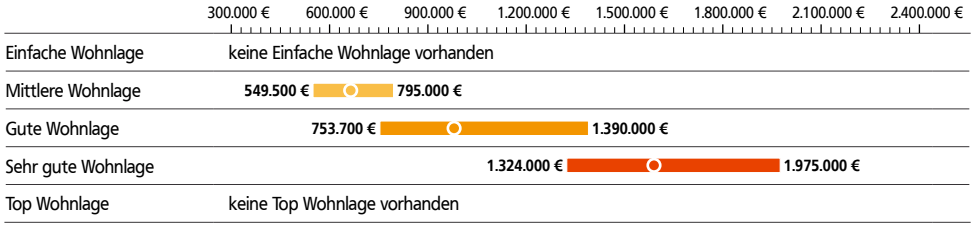
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

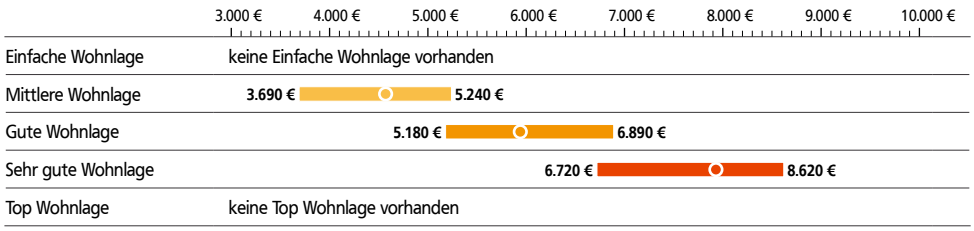


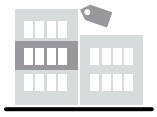
833.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

549.500 - 1.975.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



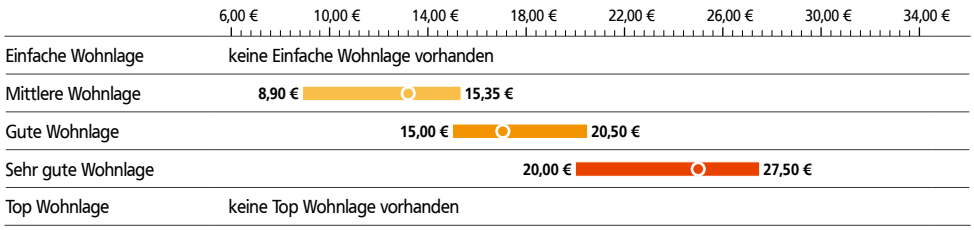


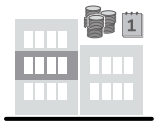
5.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.690 - 8.620 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



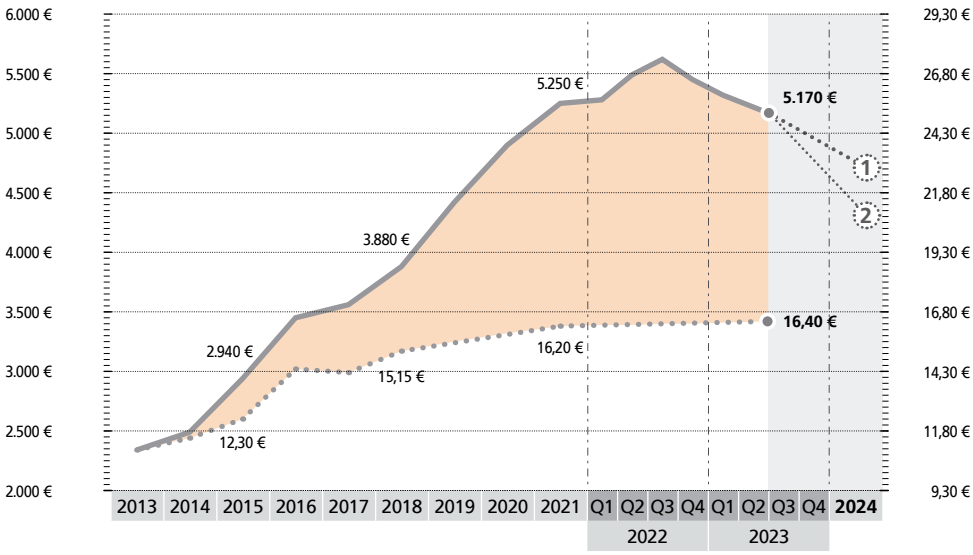


16,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,90 - 27,50 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - MITTE

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	549.500 - 1.975.000 €	835.200 €	4.640 €	180/500 m²
Doppelhaushälfte	583.500 - 1.514.000 €	650.000 €	4.710 €	138/325 m²
Reihenhaus	576.000 - 1.269.300 €	652.100 €	4.560 €	143/233 m²
Zweifamilienhaus	686.900 - 1.580.000 €	848.700 €	4.100 €	207/300 m²

Vorjahr	+3,7 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	4.060 - 7.940 €	152.700 €	5.090 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.690 - 8.510 €	316.300 €	5.020 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.790 - 8.620 €	486.400 €	5.120 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.100 - 8.230 €	785.000 €	5.340 €	147 m²

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

Vorjahr	+0,9 %
aktuelles Jahr	**+0,9 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,40 - 27,50 €	530 €	17,55 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,90 - 27,50 €	1.000 €	16,10 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,40 - 25,20 €	1.560 €	16,05 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,75 - 22,35 €	2.450 €	15,80 €	155 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

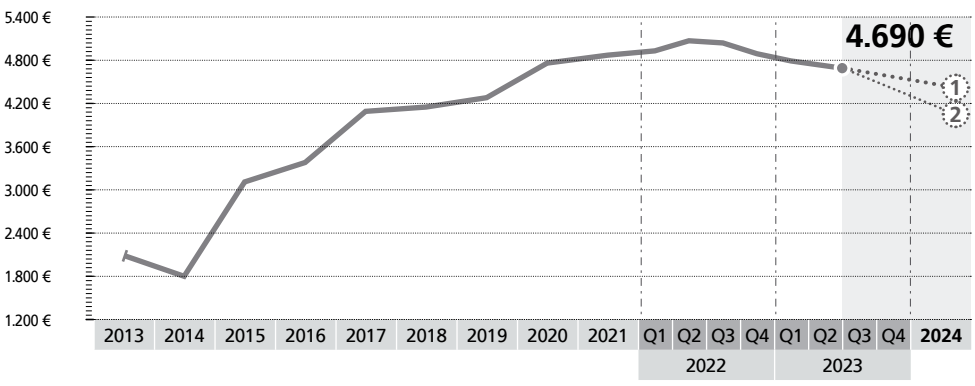
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

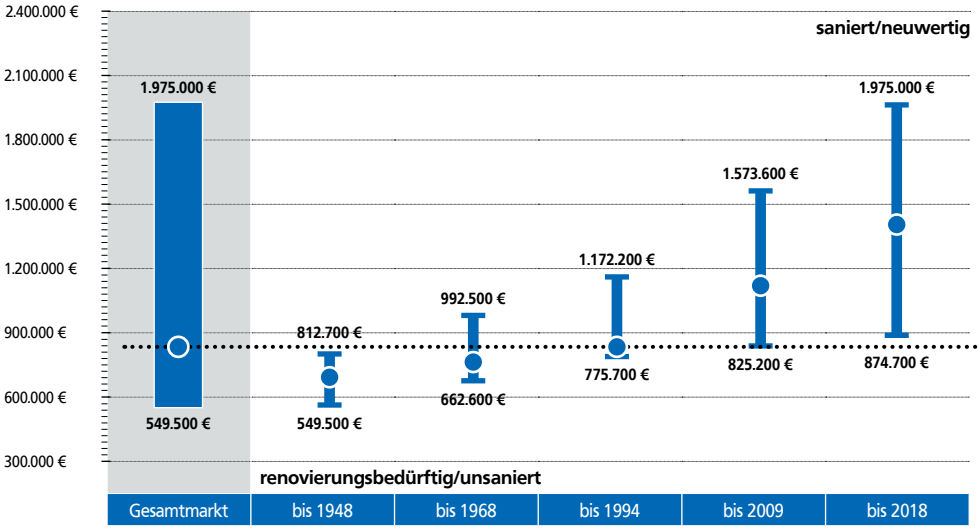
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

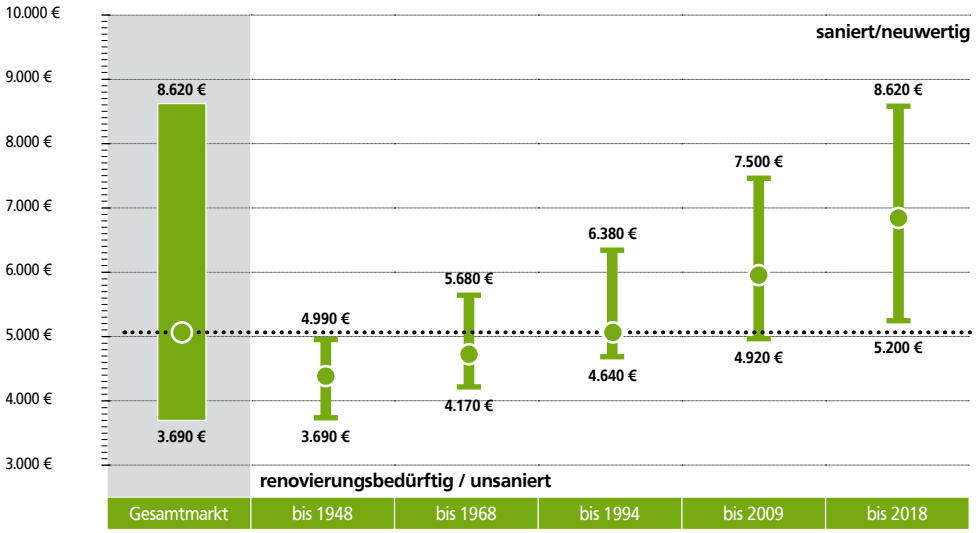


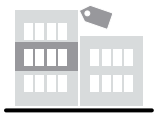
833.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

549.500 - 1.975.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



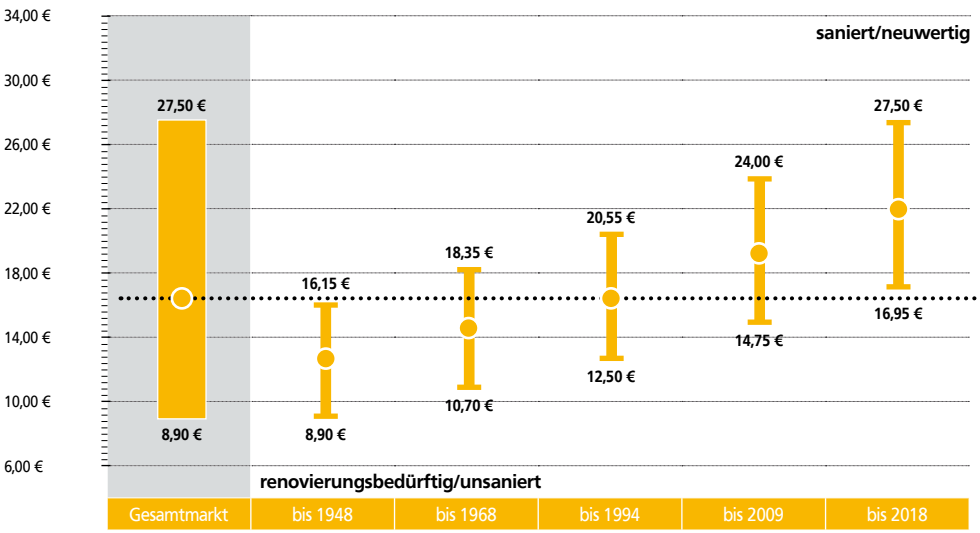


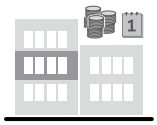
5.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.690 - 8.620 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

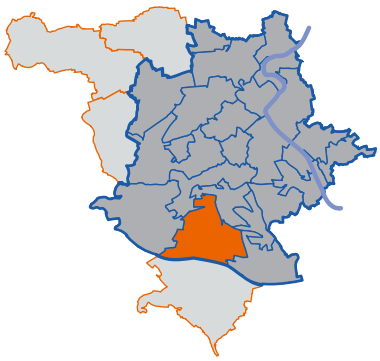




16,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,90 - 27,50 €

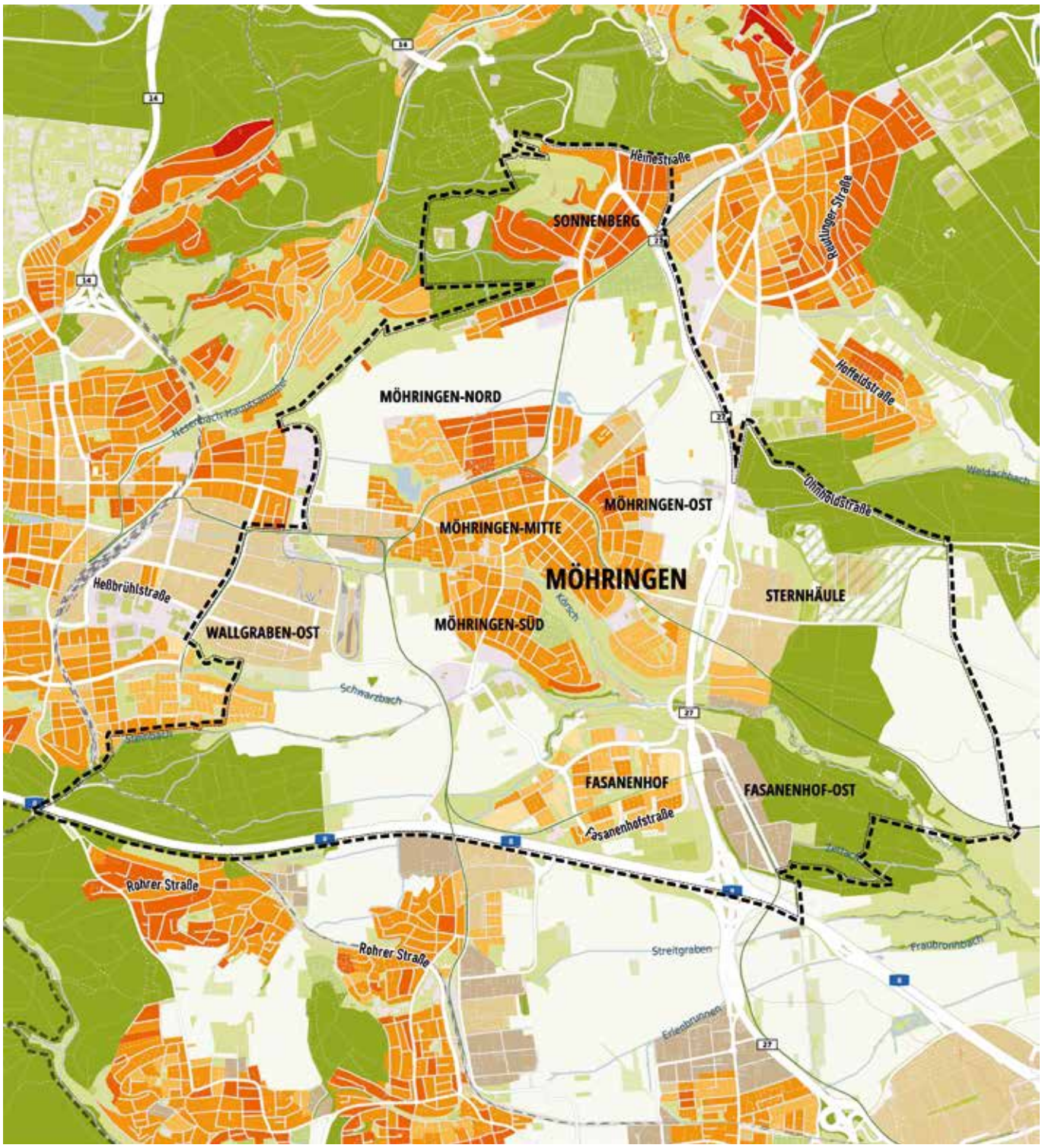


STUTTGART - MÖHRINGEN

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

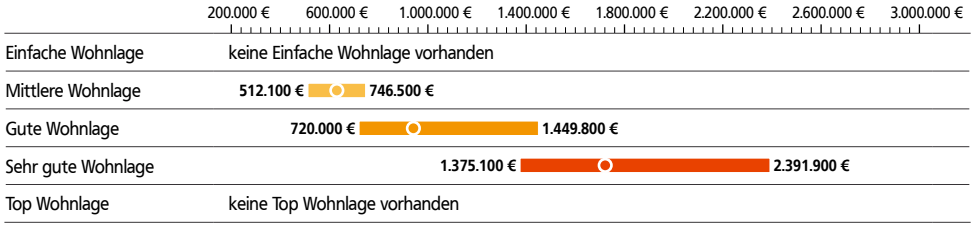
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

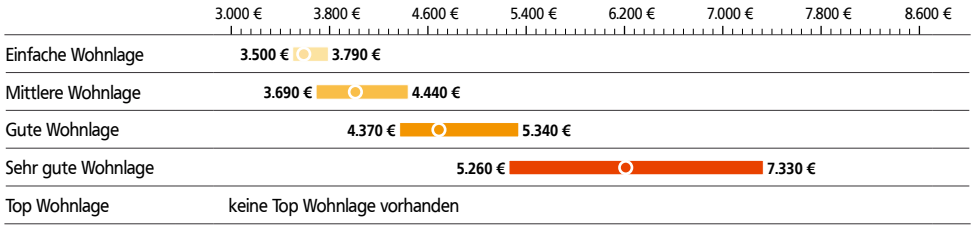


839.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

512.100 - 2.391.900 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

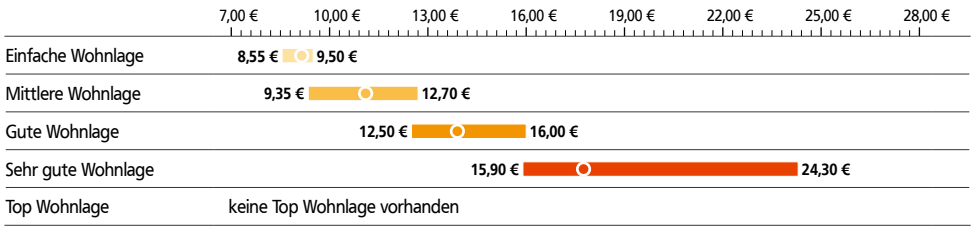


4.460 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.500 - 7.330 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

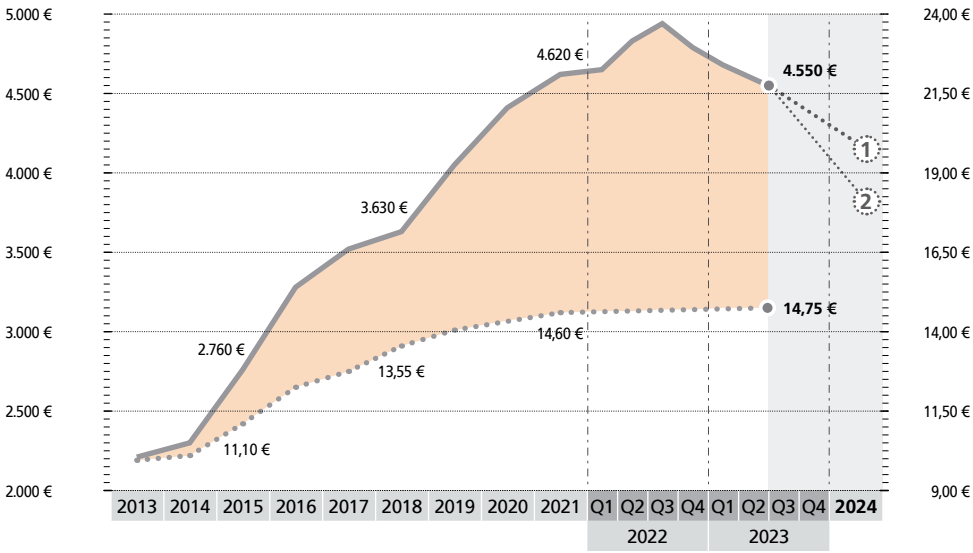


14,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 24,30 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

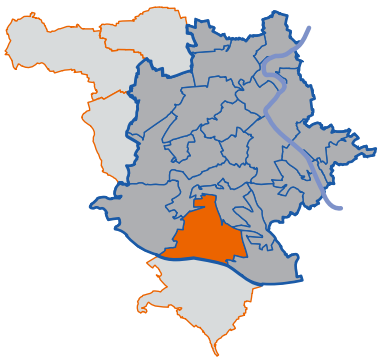
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - MÖHRINGEN

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+2,8 %
aktuelles Jahr	**-6,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	512.100 - 2.391.900 €	955.000 €	5.190 €	184/590 m²
Doppelhaushälfte	543.800 - 1.833.500 €	890.600 €	5.270 €	169/429 m²
Reihenhaus	536.800 - 1.537.200 €	698.700 €	5.100 €	137/247 m²
Zweifamilienhaus	640.100 - 1.913.500 €	806.100 €	4.580 €	176/370 m²

Vorjahr	+3,1 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.850 - 6.750 €	139.200 €	4.490 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.500 - 7.240 €	291.700 €	4.420 €	66 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.590 - 7.330 €	411.300 €	4.520 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.890 - 7.000 €	673.500 €	4.710 €	143 m²

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

Vorjahr	+1,4 %
aktuelles Jahr	**+1,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,00 - 24,30 €	510 €	15,85 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,55 - 24,30 €	910 €	14,50 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,05 - 22,30 €	1.370 €	14,45 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,30 - 19,75 €	1.970 €	14,25 €	138 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

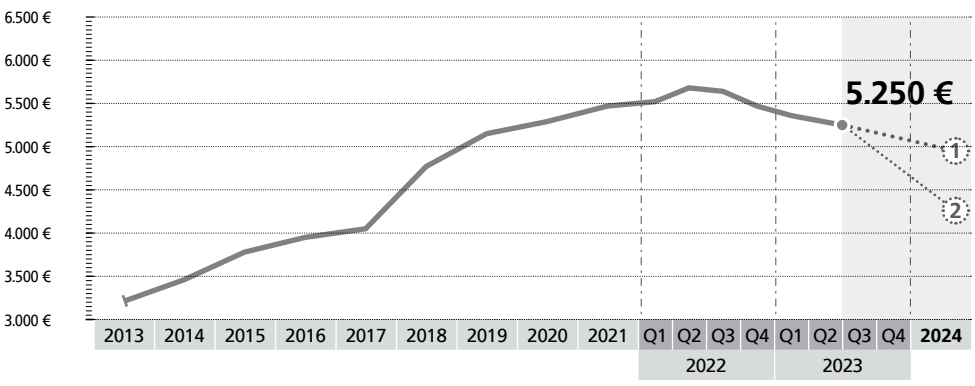
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

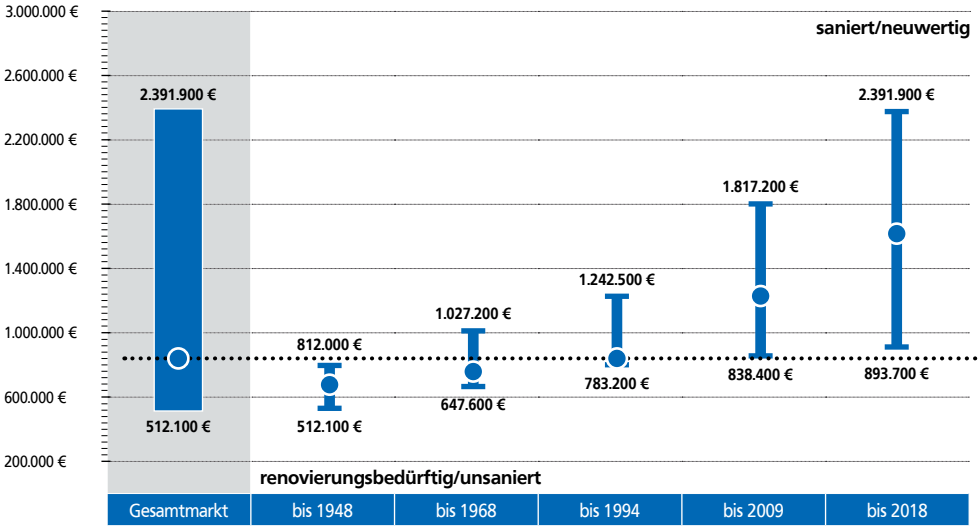
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

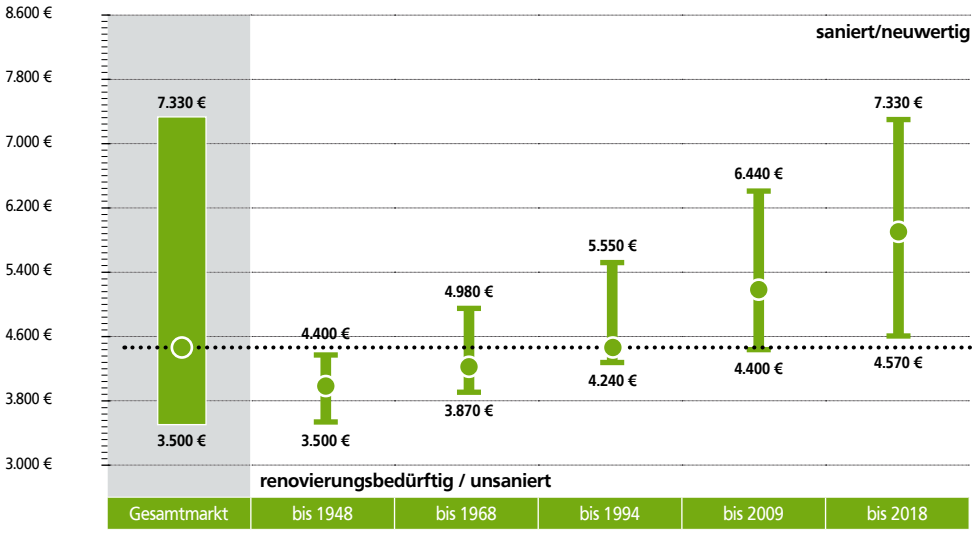


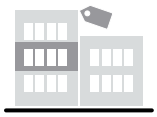
839.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

512.100 - 2.391.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



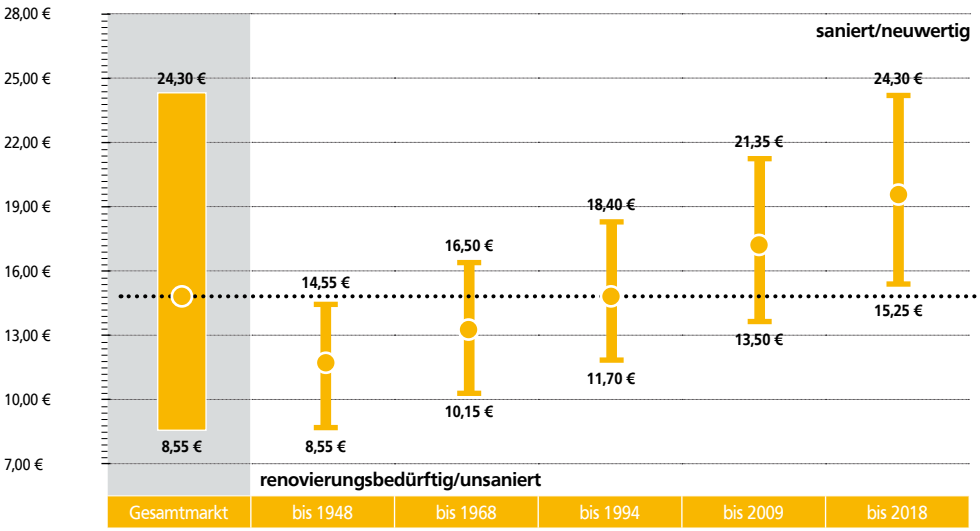


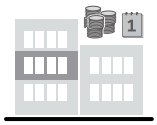
4.460 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.500 - 7.330 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

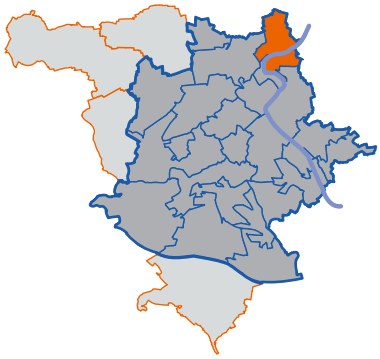




14,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 24,30 €

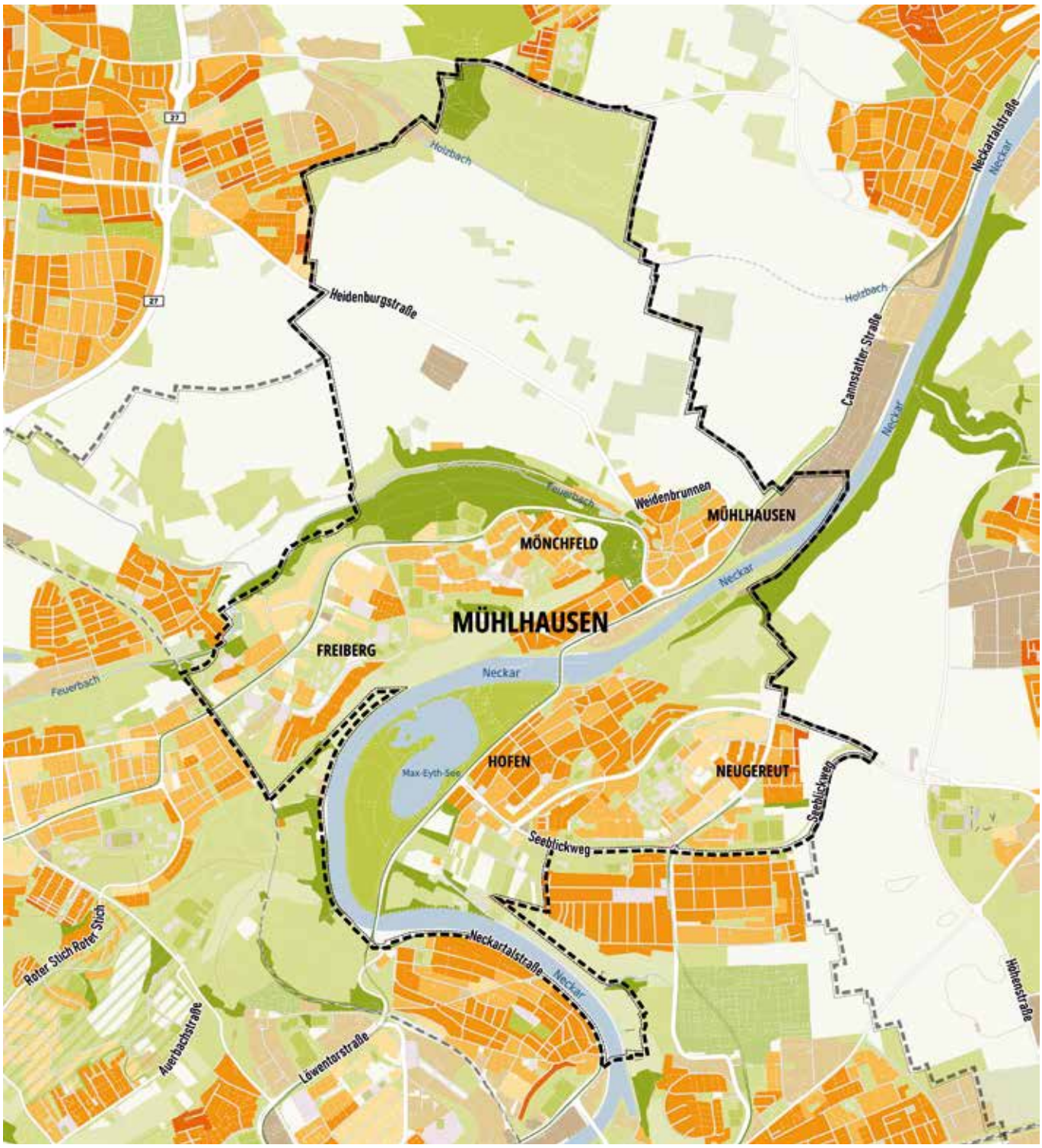


STUTTGART - MÜHLHAUSEN

Stadtteile:
Freiberg, Hofen, Mönchfeld, Mühlhausen und Neugereut

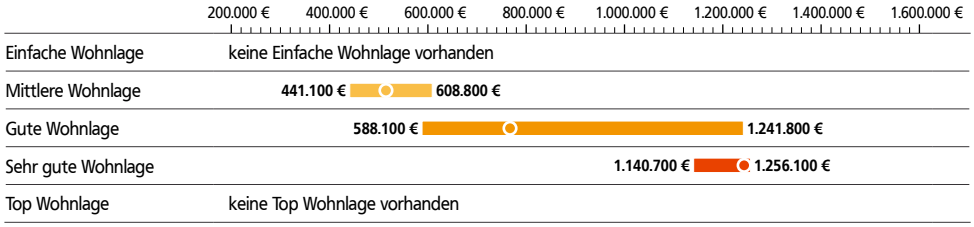
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

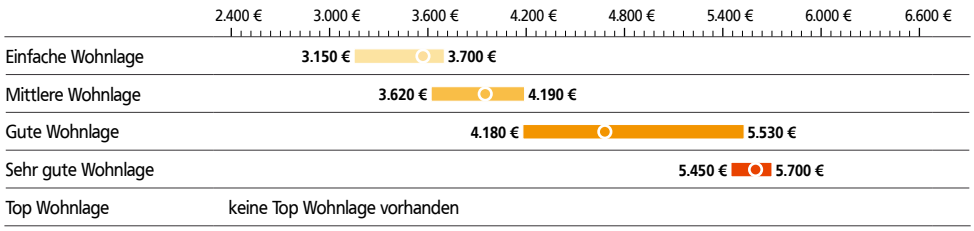


604.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

441.100 - 1.256.100 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

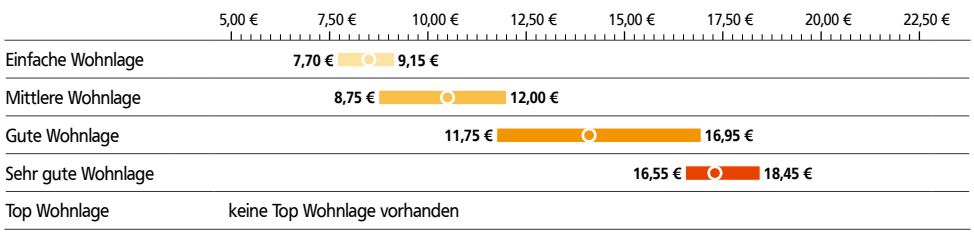


3.670 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.150 - 5.700 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

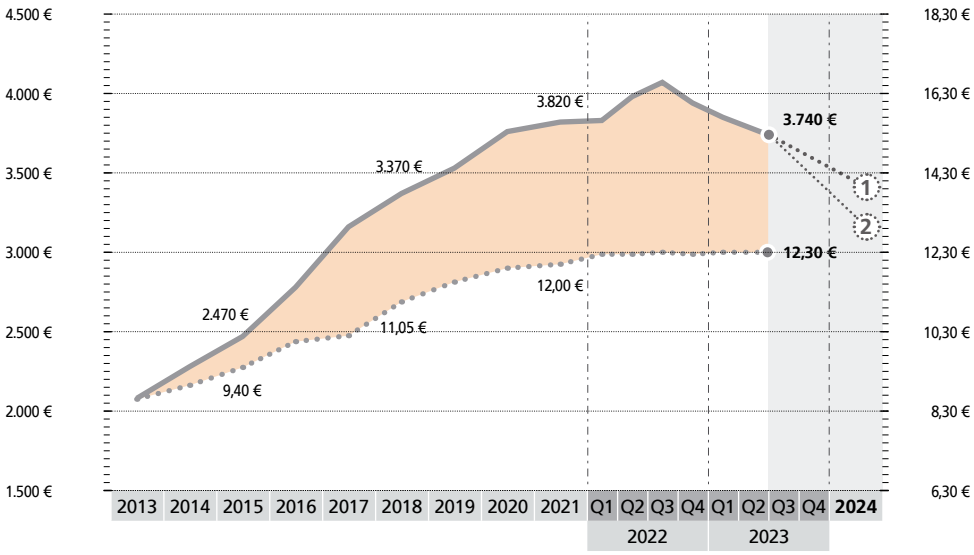


12,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,70 - 18,45 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

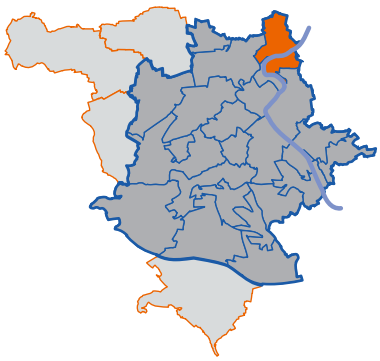
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - MÜHLHAUSEN

Stadtteile:
Freiberg, Hofen, Mönchfeld, Mühlhausen und Neugereut

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+8,4 %
aktuelles Jahr	**-5,9 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	441.100 - 1.256.100 €	661.700 €	4.010 €	165/445 m²
Doppelhaushälfte	468.400 - 962.900 €	545.400 €	4.070 €	134/317 m²
Reihenhaus	462.400 - 807.300 €	579.200 €	3.940 €	147/303 m²
Zweifamilienhaus	551.400 - 1.004.900 €	796.500 €	3.540 €	225/570 m²

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.470 - 5.250 €	114.400 €	3.690 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.150 - 5.630 €	233.000 €	3.640 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.230 - 5.700 €	338.500 €	3.720 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.500 - 5.440 €	584.400 €	3.870 €	151 m²

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

Vorjahr	+0,4 %
aktuelles Jahr	**+0,8 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,00 - 18,45 €	450 €	13,25 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,70 - 18,45 €	760 €	12,10 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,15 - 16,90 €	1.110 €	12,05 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,30 - 15,00 €	1.950 €	11,90 €	164 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

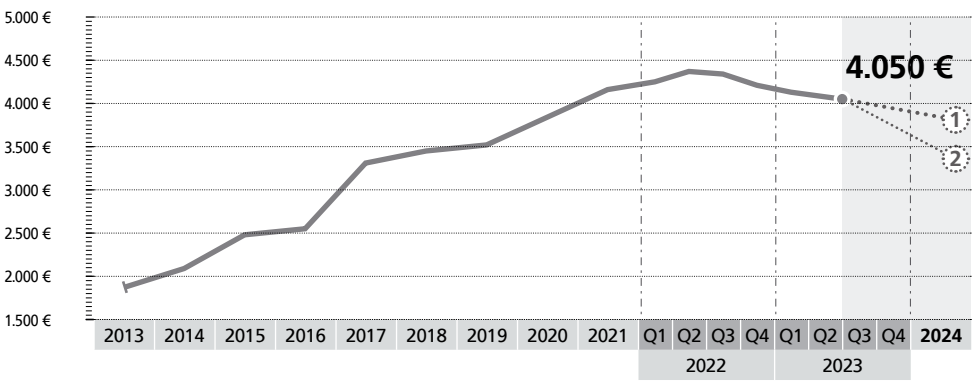
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

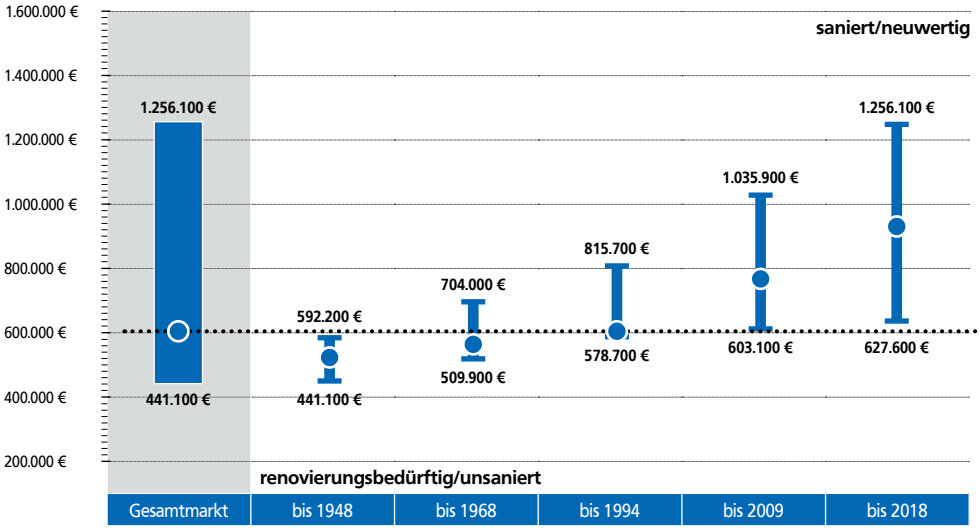
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

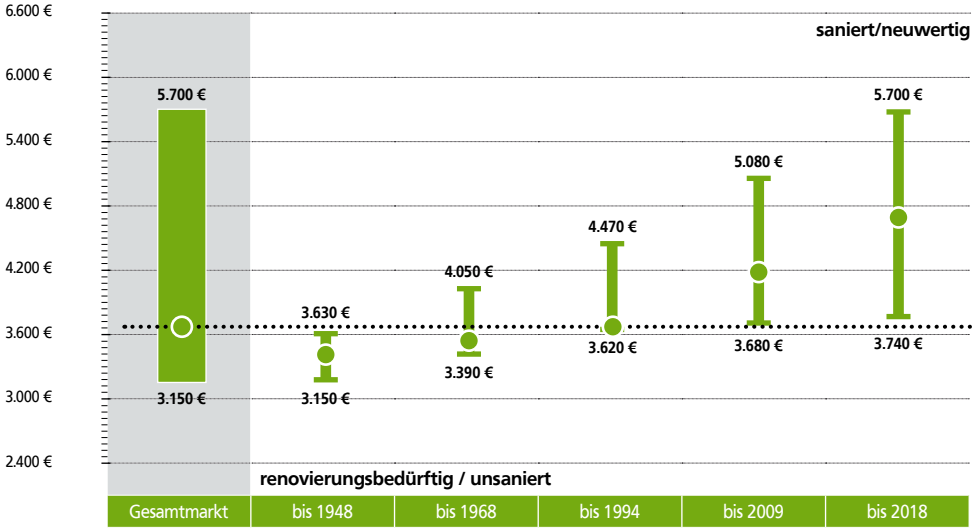


604.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

441.100 - 1.256.100 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

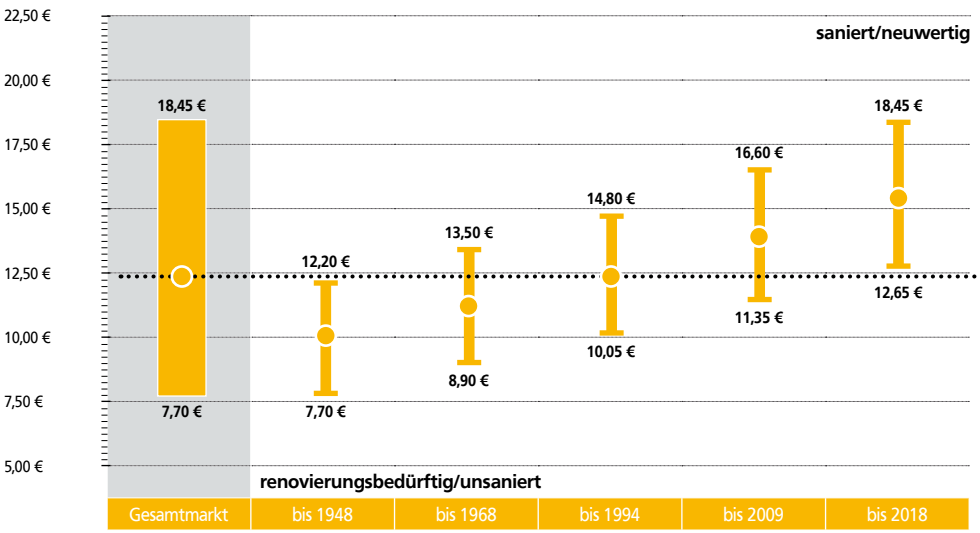


3.670 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.150 - 5.700 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

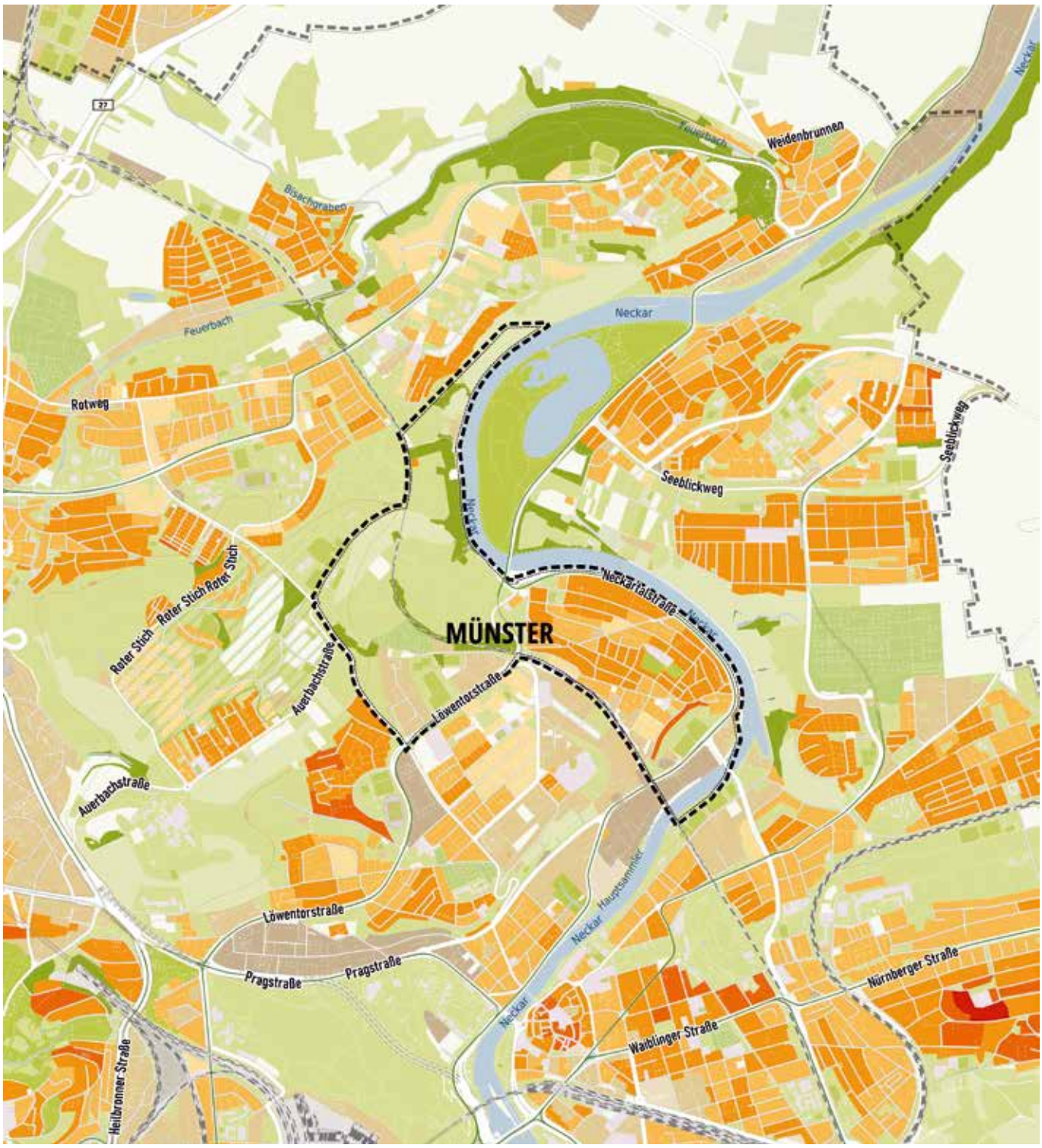
7,70 - 18,45 €

STUTTGART - MÜNSTER

Stadtteile:
Münster

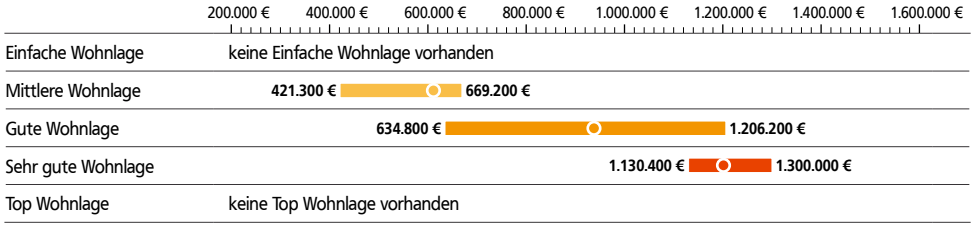
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

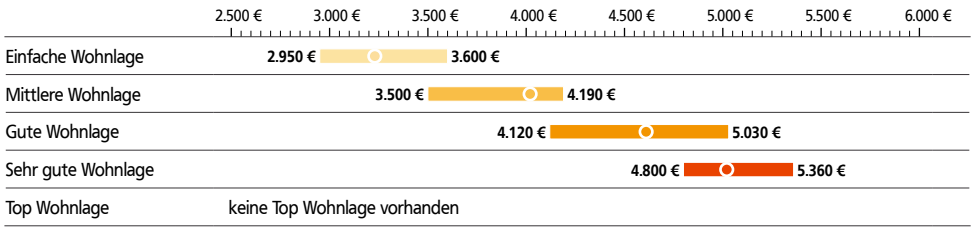


645.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

421.300 - 1.300.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

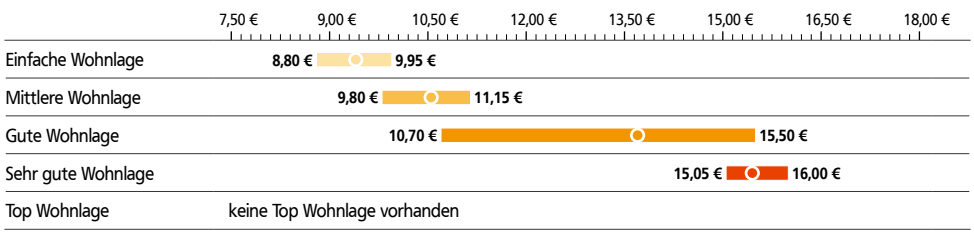


3.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.950 - 5.360 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

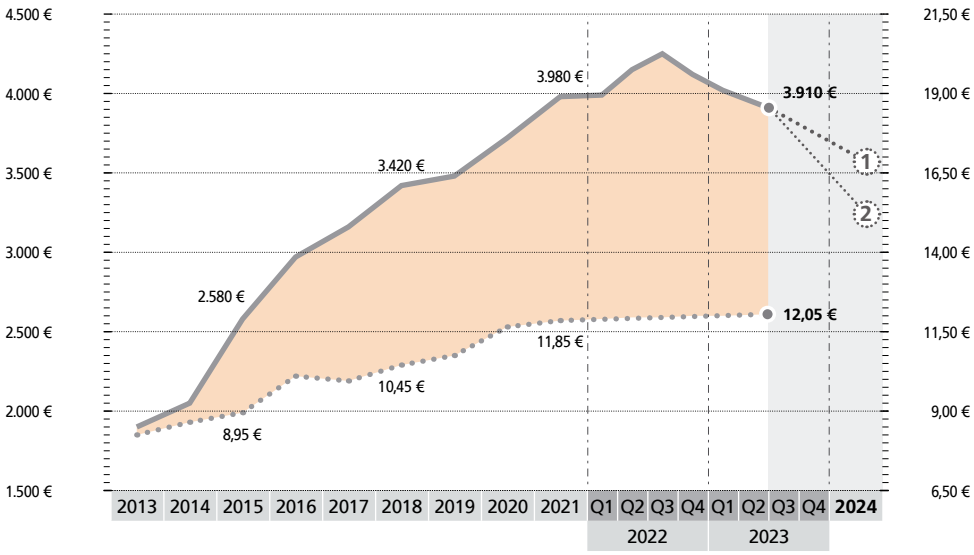


12,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,80 - 16,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - MÜNSTER

Stadtteile:
Münster

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+6,7 %
aktuelles Jahr	**-6,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	421.300 - 1.300.000 €	834.000 €	3.740 €	223/530 m²
Doppelhaushälfte	447.400 - 996.500 €	587.500 €	3.790 €	155/303 m²
Reihenhaus	---	---	---	---
Zweifamilienhaus	526.600 - 1.040.000 €	617.100 €	3.300 €	187/400 m²

Vorjahr	+6,7 %
aktuelles Jahr	**-4,0 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.250 - 4.940 €	130.900 €	3.850 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.950 - 5.290 €	258.400 €	3.800 €	68 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.030 - 5.360 €	329.800 €	3.880 €	85 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.280 - 5.120 €	610.000 €	4.040 €	151 m²

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

Vorjahr	+1,3 %
aktuelles Jahr	**+1,7 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,30 - 16,00 €	450 €	12,95 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,80 - 16,00 €	700 €	11,85 €	59 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,30 - 14,65 €	1.110 €	11,85 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,60 - 13,00 €	1.490 €	11,65 €	128 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

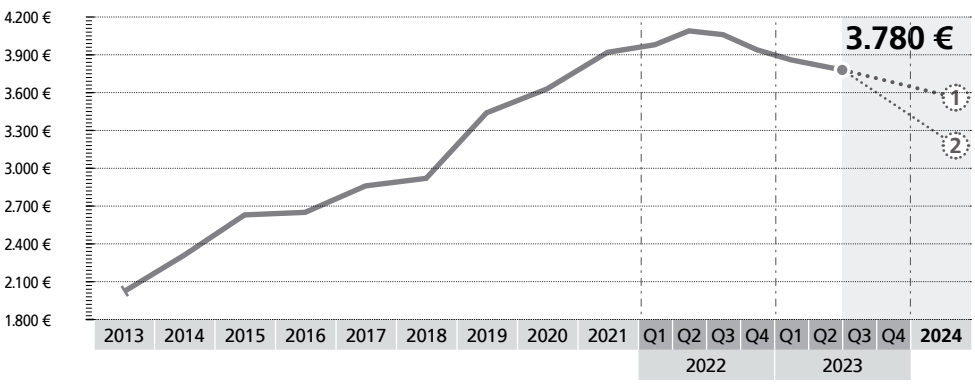
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

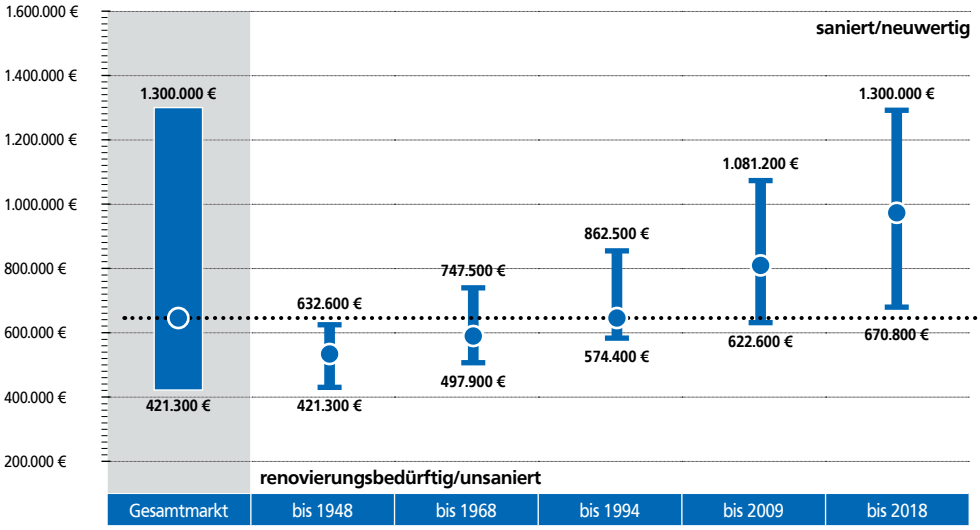
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

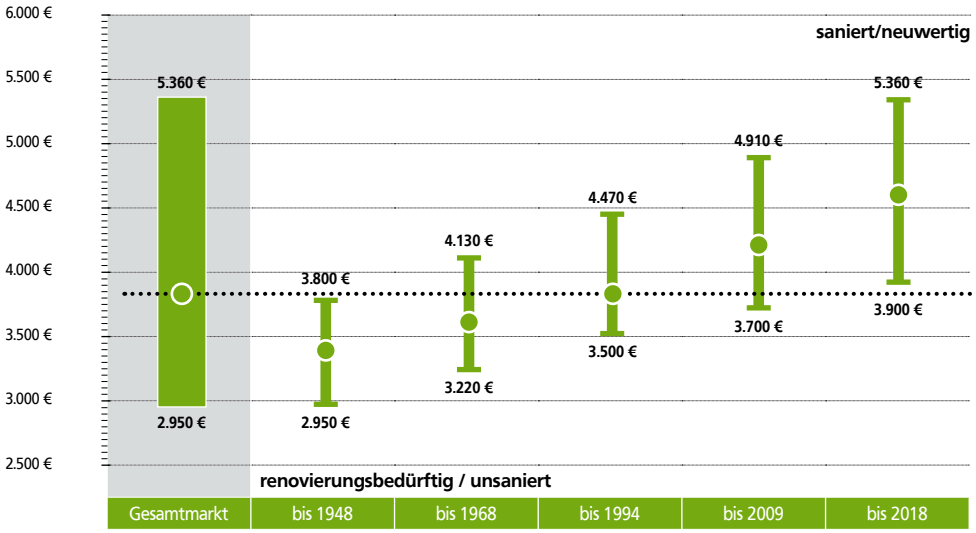


645.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

421.300 - 1.300.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

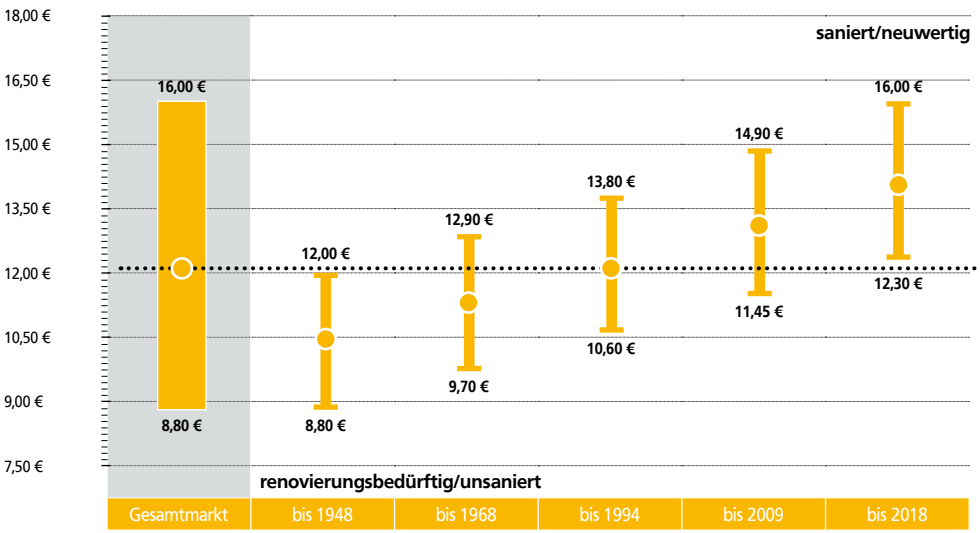


3.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.950 - 5.360 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

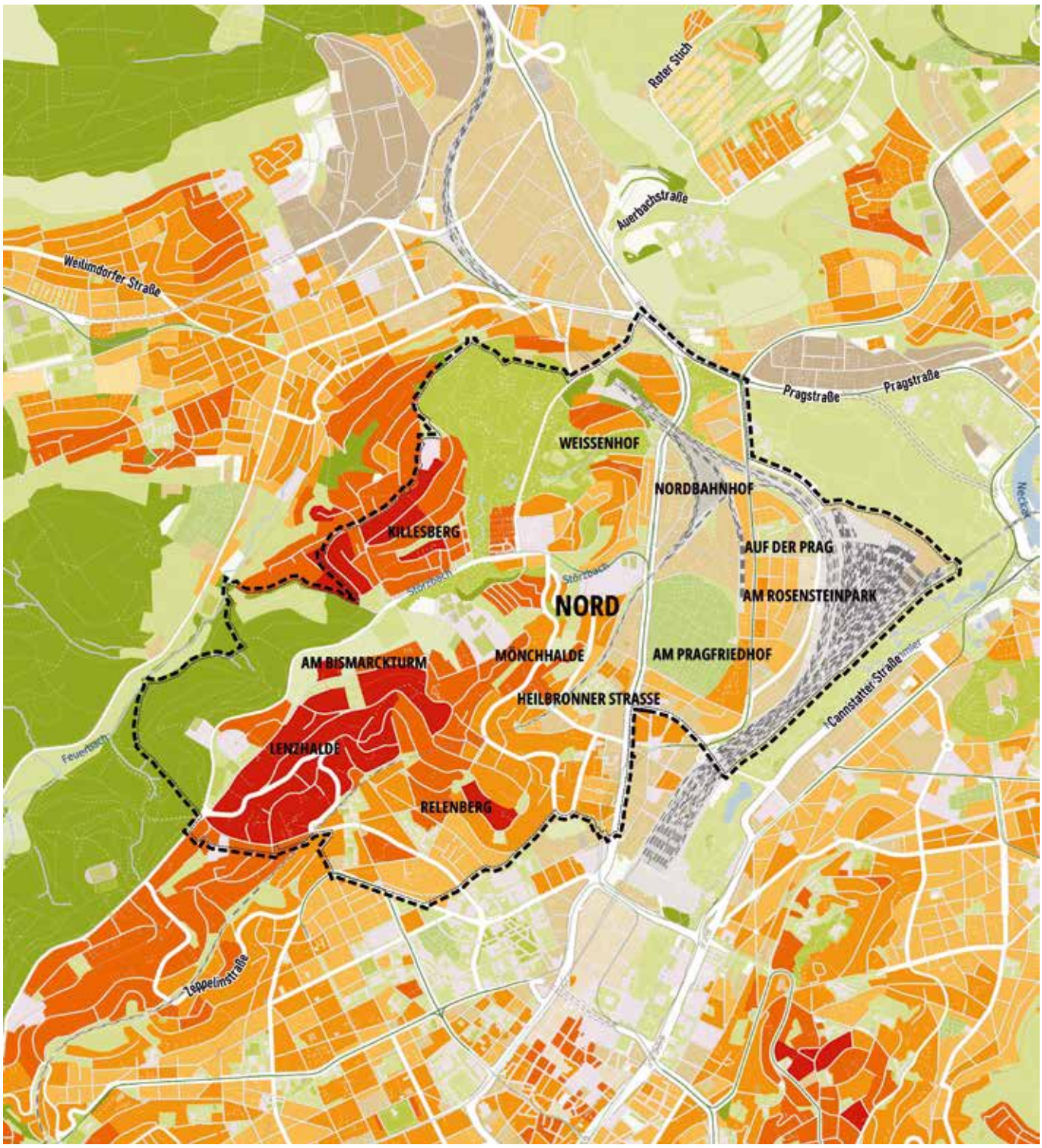
8,80 - 16,00 €

STUTTGART - NORD

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

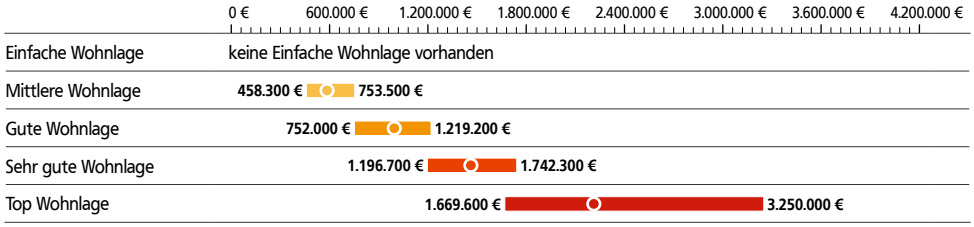
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

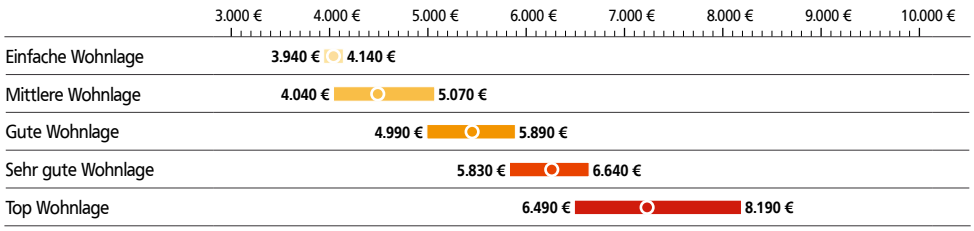


1.216.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

458.300 - 3.250.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

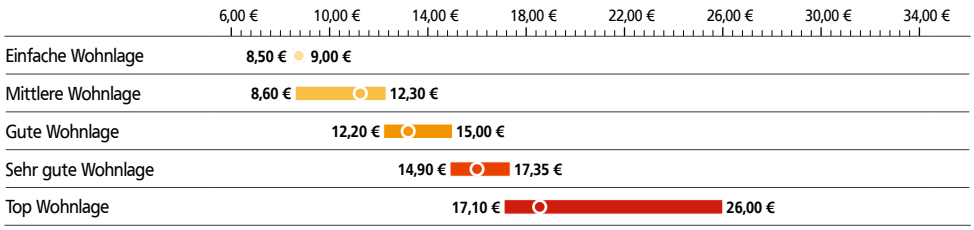


5.620 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.940 - 8.190 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

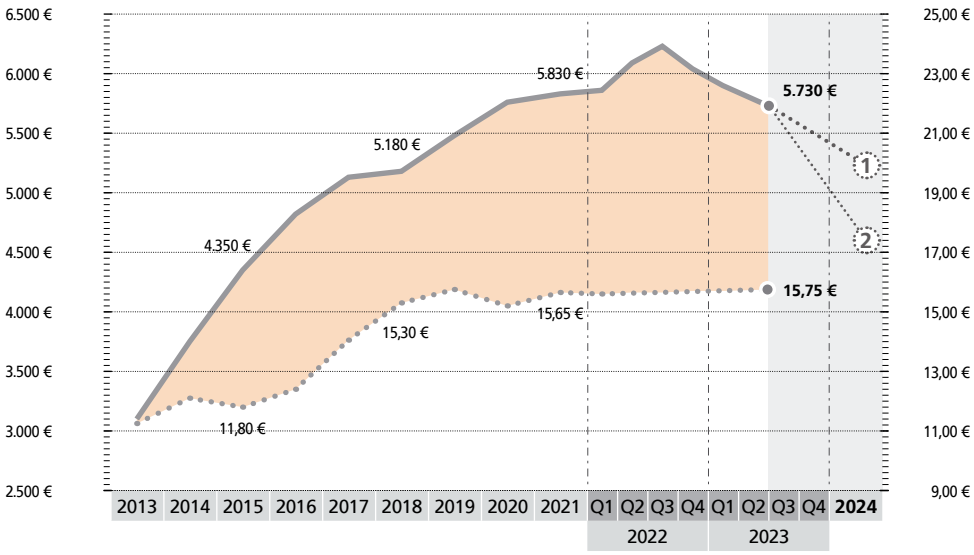


15,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,50 - 26,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,4 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - NORD

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+3,6 %
aktuelles Jahr	**-6,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	458.300 - 3.250.000 €	1.403.800 €	6.410 €	219/590 m²
Doppelhaushälfte	486.700 - 2.491.300 €	1.054.600 €	6.510 €	162/345 m²
Reihenhaus	480.400 - 2.088.700 €	788.800 €	6.310 €	125/321 m²
Zweifamilienhaus	572.900 - 2.600.000 €	1.075.400 €	5.660 €	190/350 m²

Vorjahr	+1,0 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	4.330 - 7.550 €	198.100 €	5.660 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.940 - 8.090 €	356.500 €	5.570 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	4.040 - 8.190 €	557.600 €	5.690 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.380 - 7.820 €	842.100 €	5.930 €	142 m²

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

Vorjahr	+1,3 %
aktuelles Jahr	**+1,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,95 - 26,00 €	560 €	16,95 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,50 - 26,00 €	950 €	15,50 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,00 - 23,85 €	1.470 €	15,45 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,25 - 21,10 €	2.270 €	15,25 €	149 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

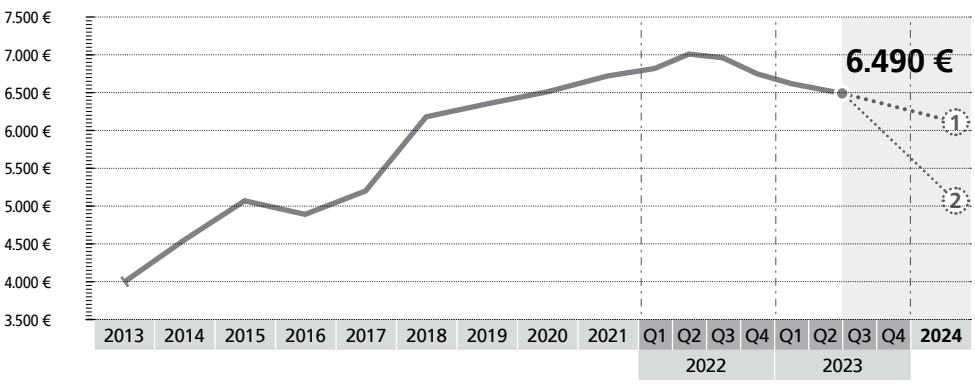
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

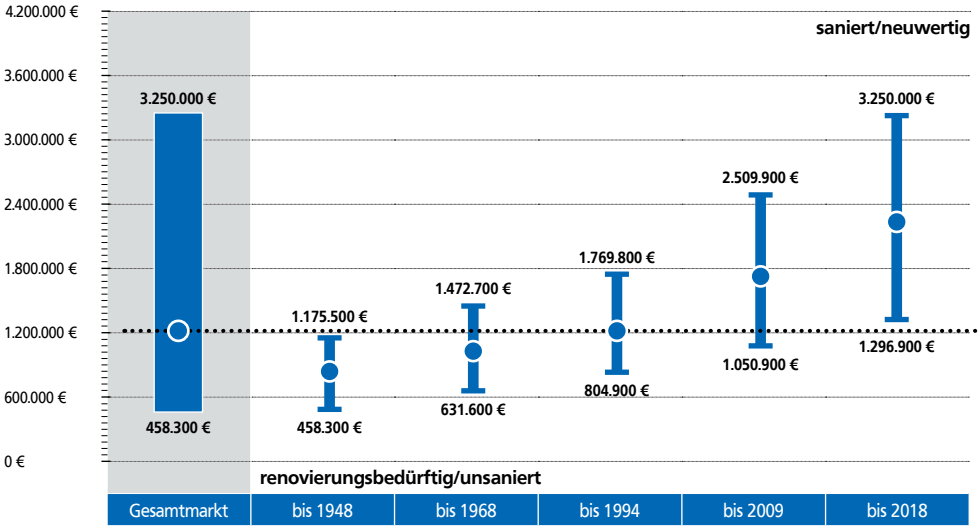
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

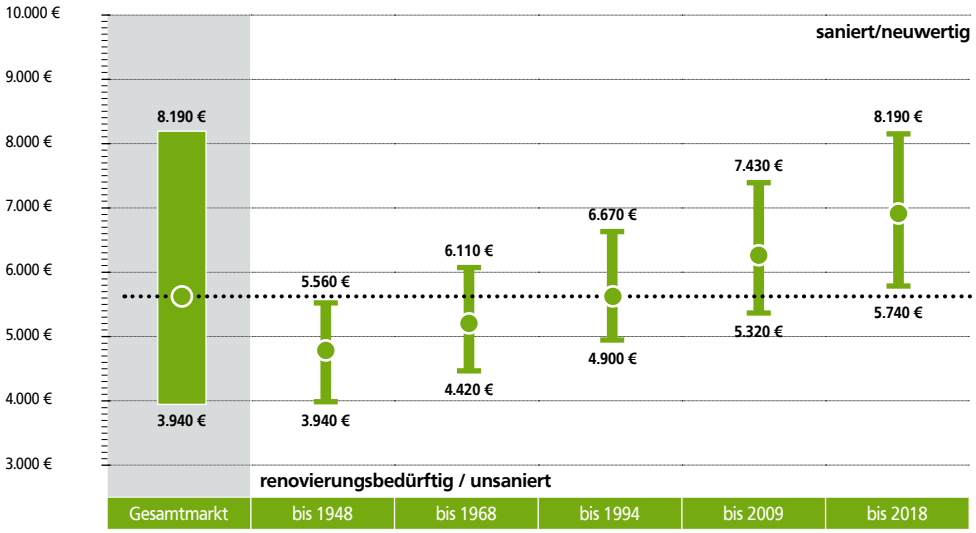


1.216.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

458.300 - 3.250.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

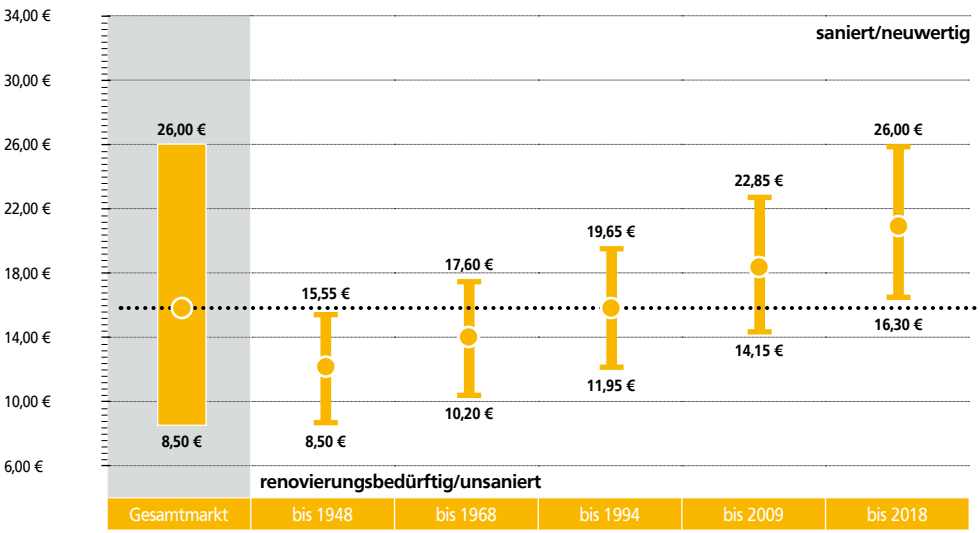


5.620 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.940 - 8.190 €

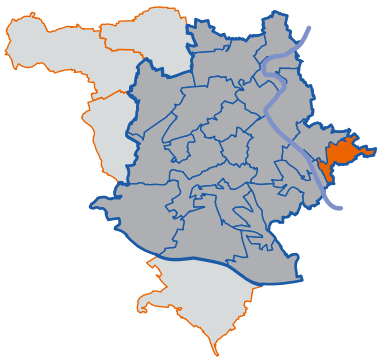
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



15,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,50 - 26,00 €

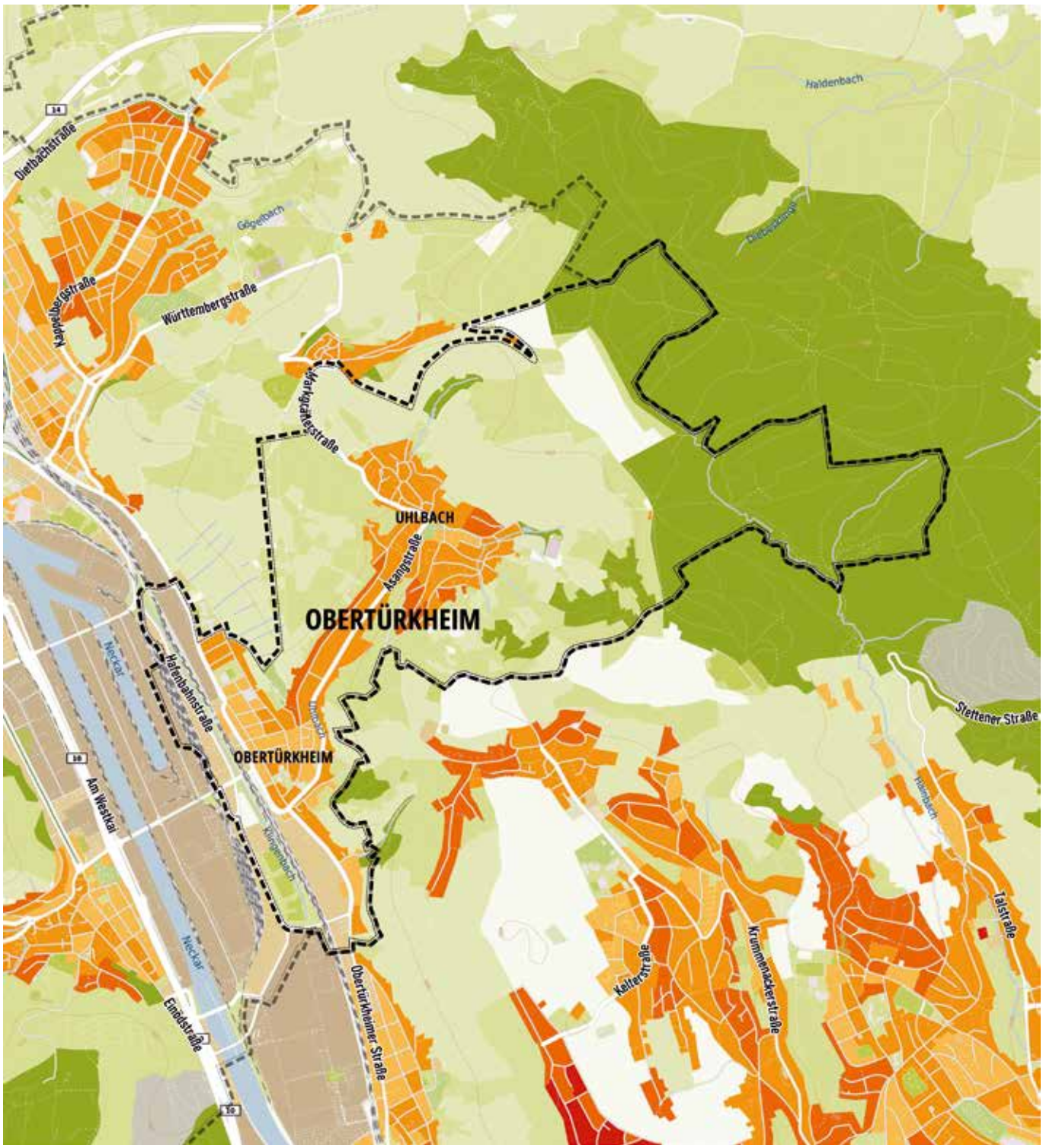


STUTTGART - OBERTÜRKHEIM

Stadtteile:
Obertürkheim und Uhlbach

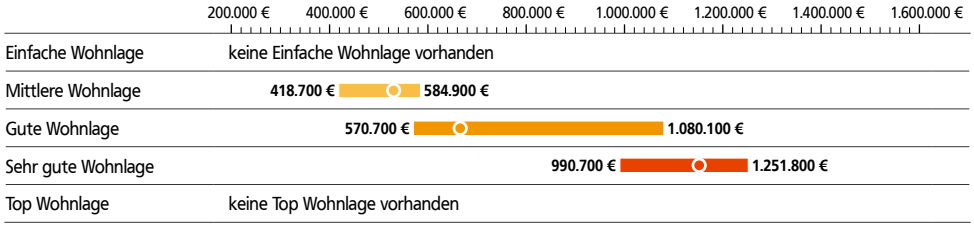
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

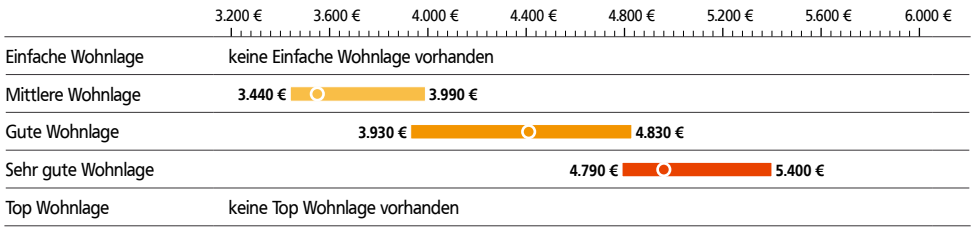


644.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

418.700 - 1.251.800 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

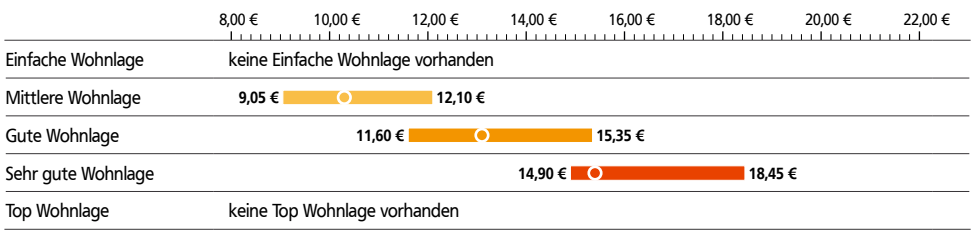


3.940 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.440 - 5.400 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

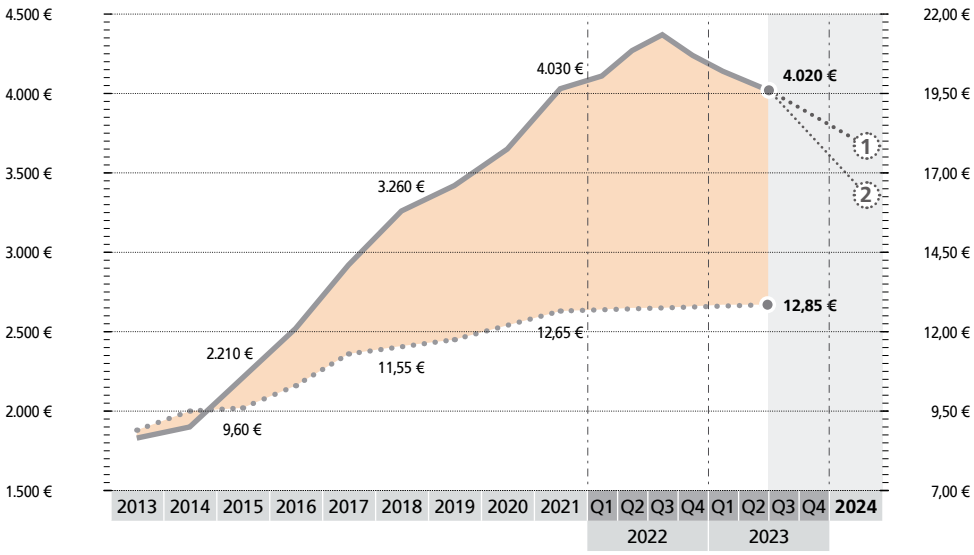


12,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,05 - 18,45 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

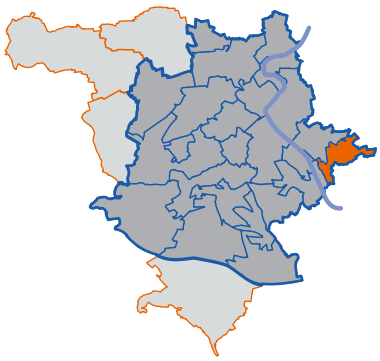
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - OBERTÜRKHEIM

Stadtteile:
Obertürkheim und Uhlbach

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+9,6 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	418.700 - 1.251.800 €	665.600 €	3.870 €	172/520 m²
Doppelhaushälfte	444.600 - 959.600 €	517.400 €	3.920 €	132/384 m²
Reihenhaus	438.900 - 804.500 €	494.000 €	3.800 €	130/128 m²
Zweifamilienhaus	523.400 - 1.001.400 €	665.000 €	3.410 €	195/490 m²

Vorjahr	+9,9 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.780 - 4.980 €	142.600 €	3.960 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.440 - 5.330 €	250.200 €	3.910 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.530 - 5.400 €	387.000 €	3.990 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.820 - 5.160 €	632.300 €	4.160 €	152 m²

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

Vorjahr	+3,7 %
aktuelles Jahr	**+1,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,60 - 18,45 €	430 €	13,80 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,05 - 18,45 €	780 €	12,65 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,55 - 16,90 €	1.120 €	12,60 €	89 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,90 - 15,00 €	1.860 €	12,45 €	149 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

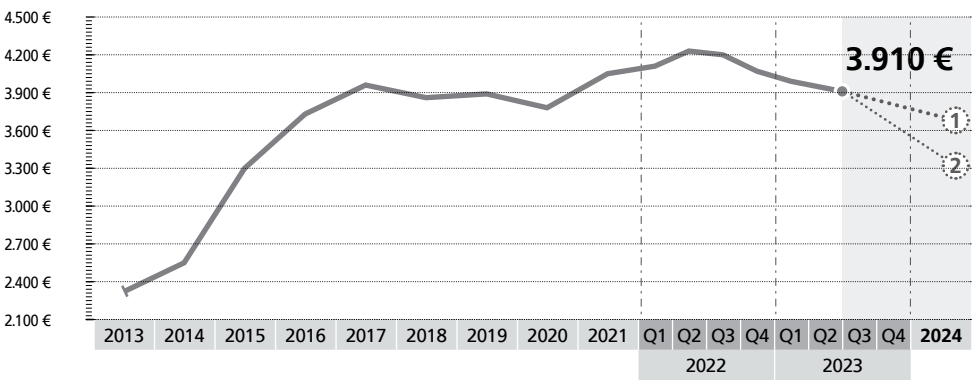
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

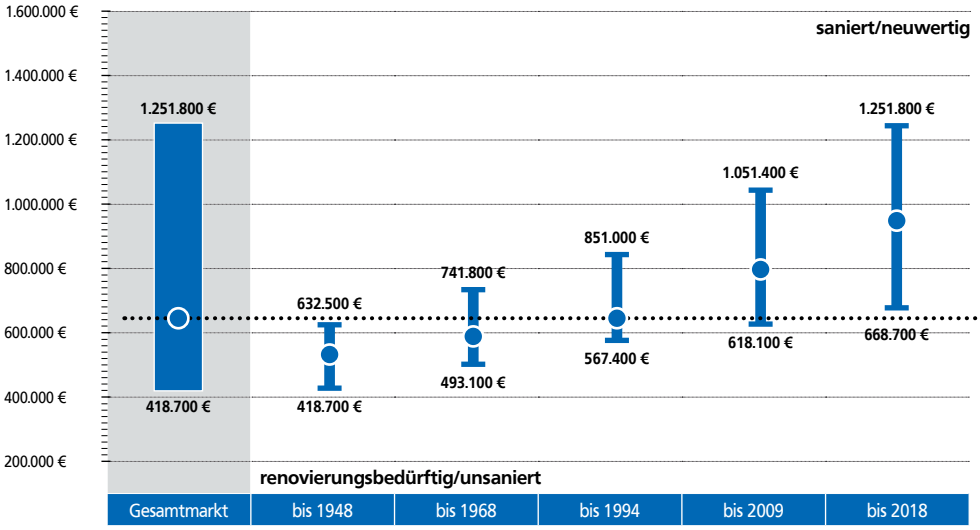
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

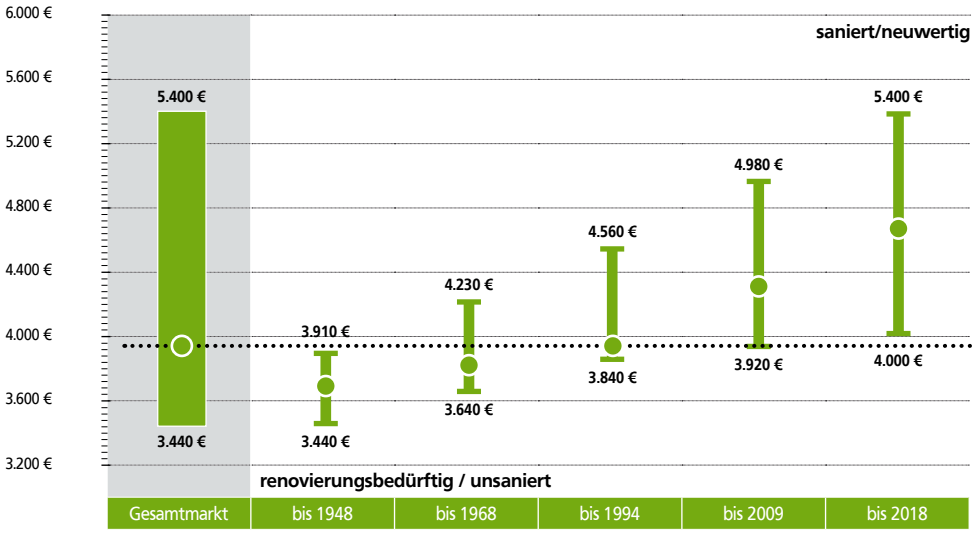


644.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

418.700 - 1.251.800 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

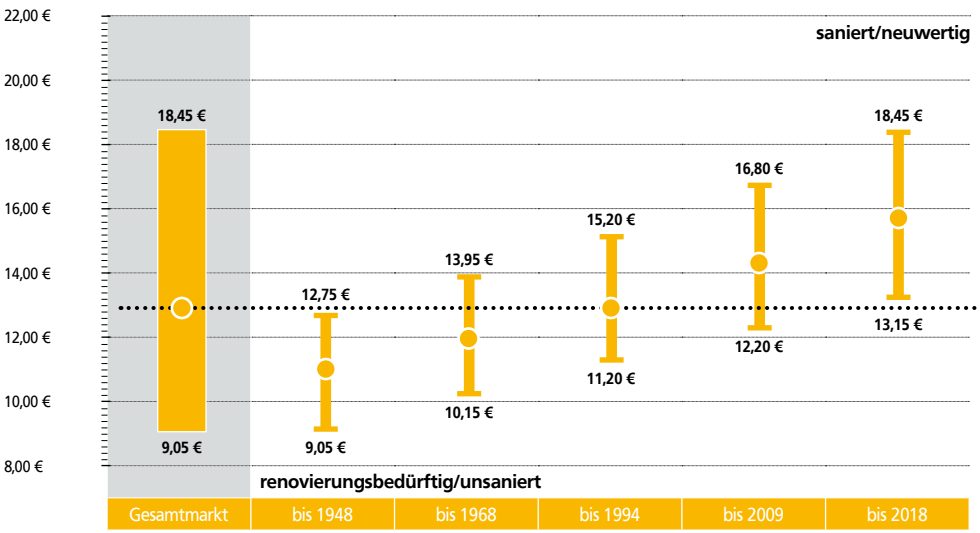


3.940 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.440 - 5.400 €

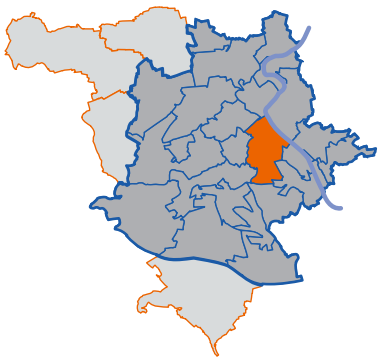
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,05 - 18,45 €

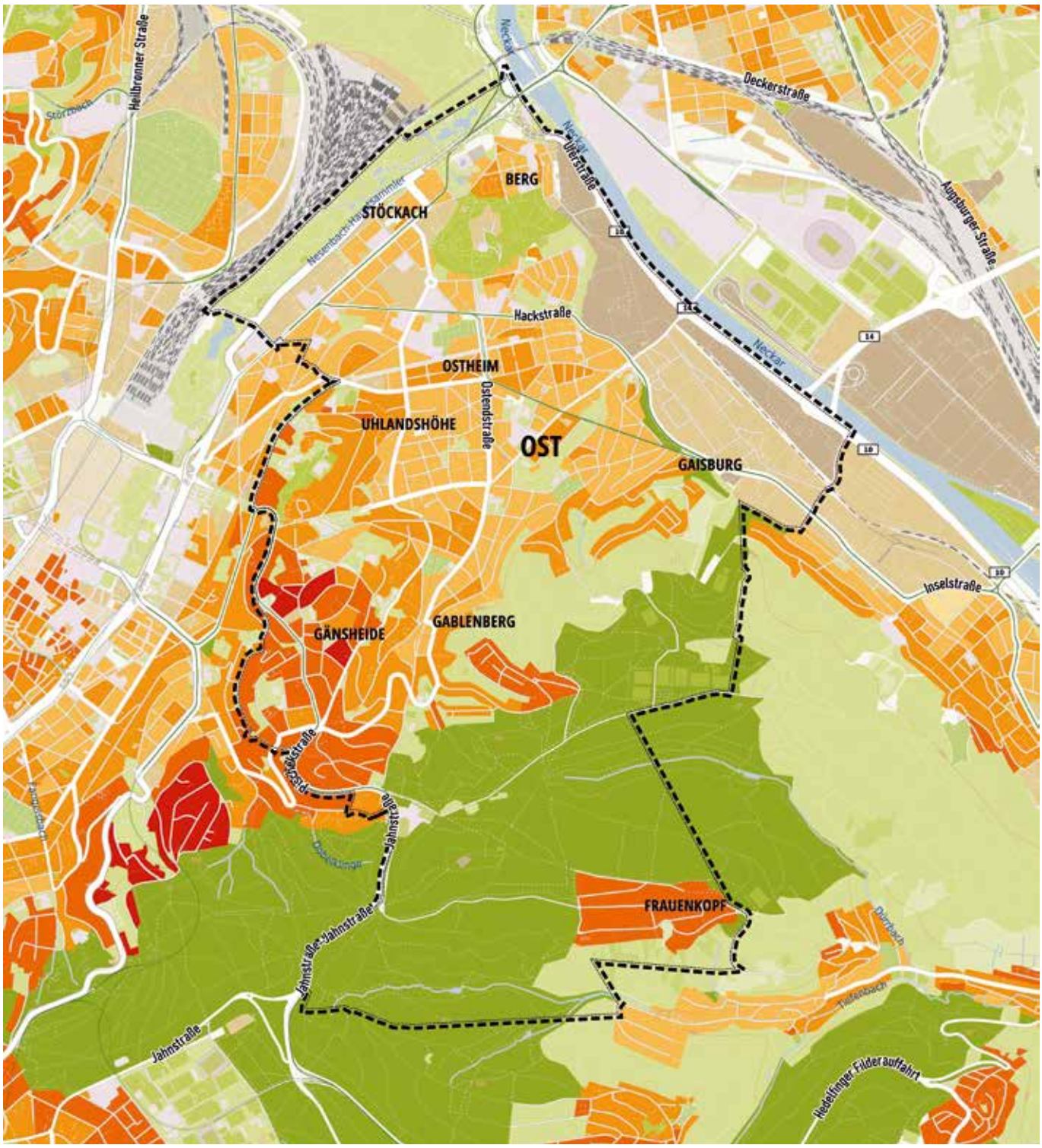


STUTTGART - OST

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

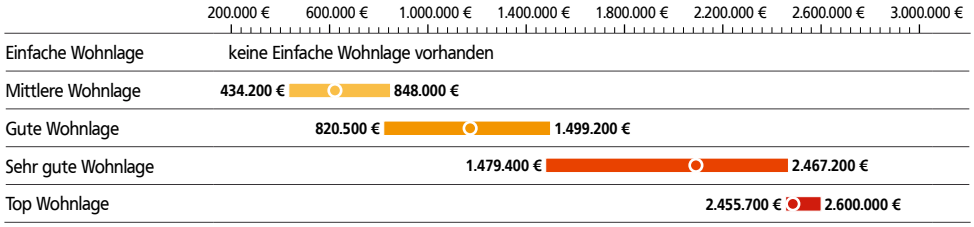
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

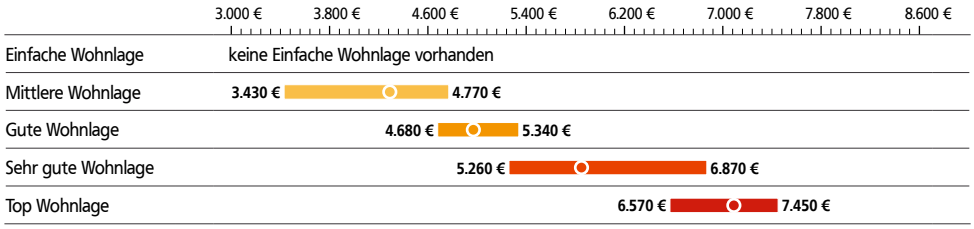


926.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

434.200 - 2.600.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

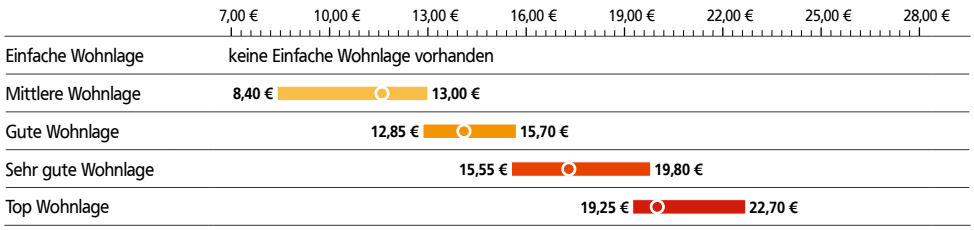


4.600 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.430 - 7.450 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

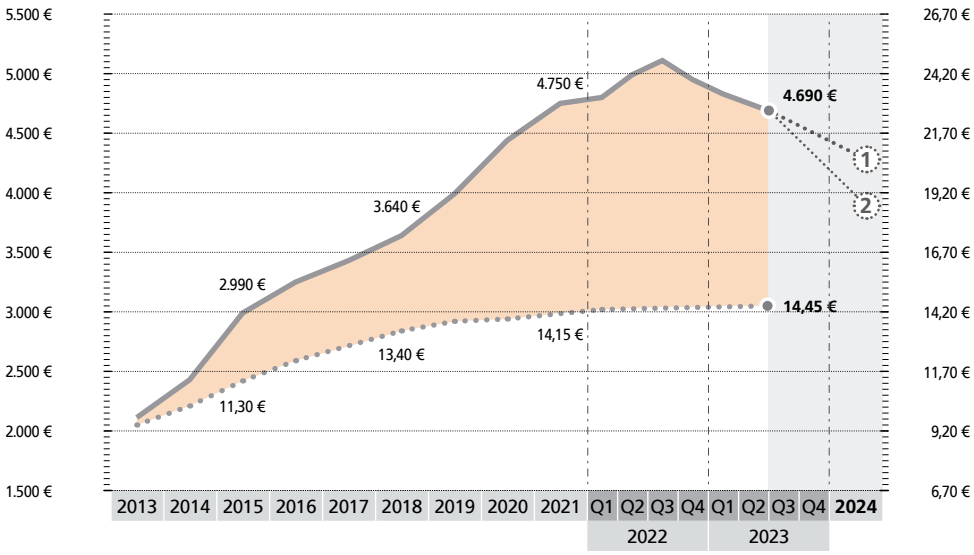


14,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,40 - 22,70 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

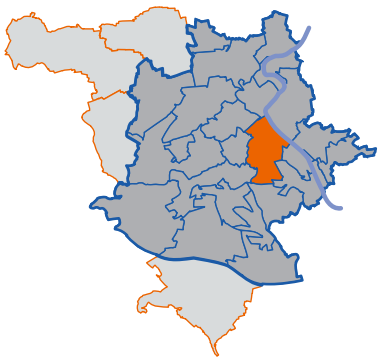
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - OST

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+1,5 %
aktuelles Jahr	**-6,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	434.200 - 2.600.000 €	988.000 €	4.990 €	198/530 m²
Doppelhaushälfte	461.100 - 1.993.100 €	779.200 €	5.060 €	154/402 m²
Reihenhaus	455.100 - 1.670.900 €	761.100 €	4.910 €	155/181 m²
Zweifamilienhaus	542.800 - 2.080.000 €	815.900 €	4.410 €	185/520 m²

Vorjahr	+4,3 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.770 - 6.860 €	152.800 €	4.630 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.430 - 7.360 €	278.200 €	4.560 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.520 - 7.450 €	438.000 €	4.660 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.810 - 7.110 €	708.100 €	4.850 €	146 m²

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

Vorjahr	+0,7 %
aktuelles Jahr	**+1,4 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,85 - 22,70 €	500 €	15,55 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,40 - 22,70 €	890 €	14,20 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,90 - 20,80 €	1.290 €	14,15 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,15 - 18,45 €	1.950 €	14,00 €	139 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

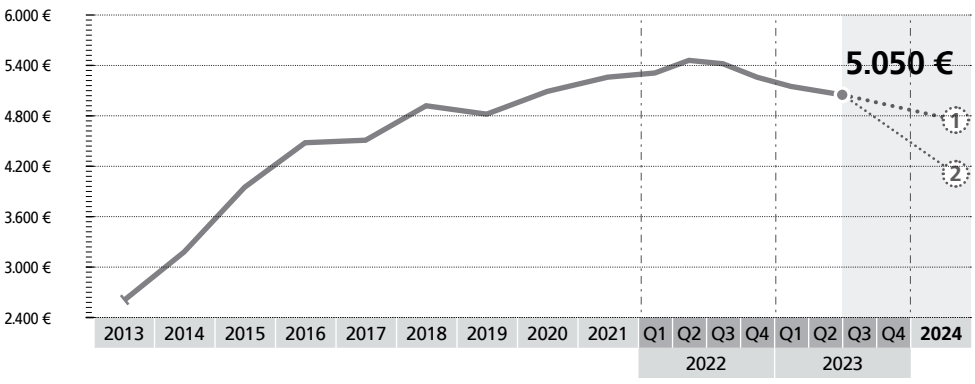
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

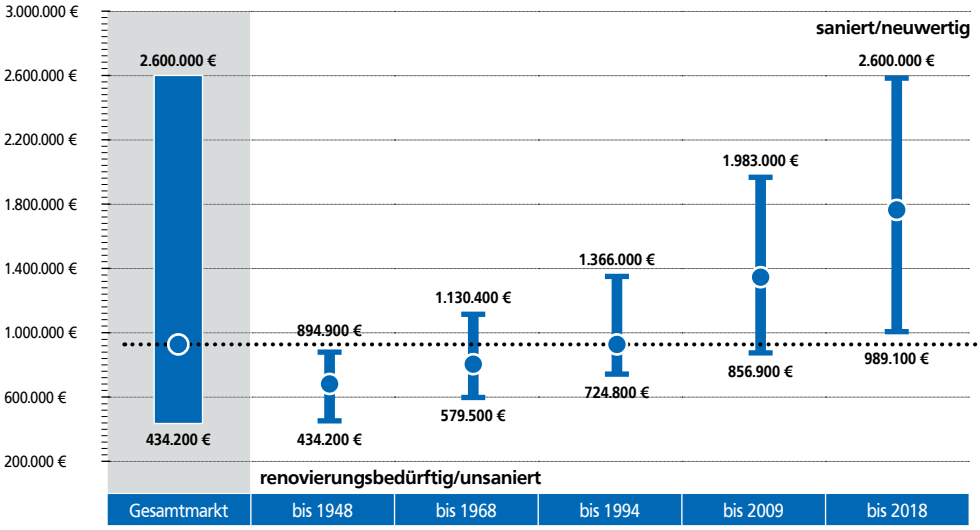
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

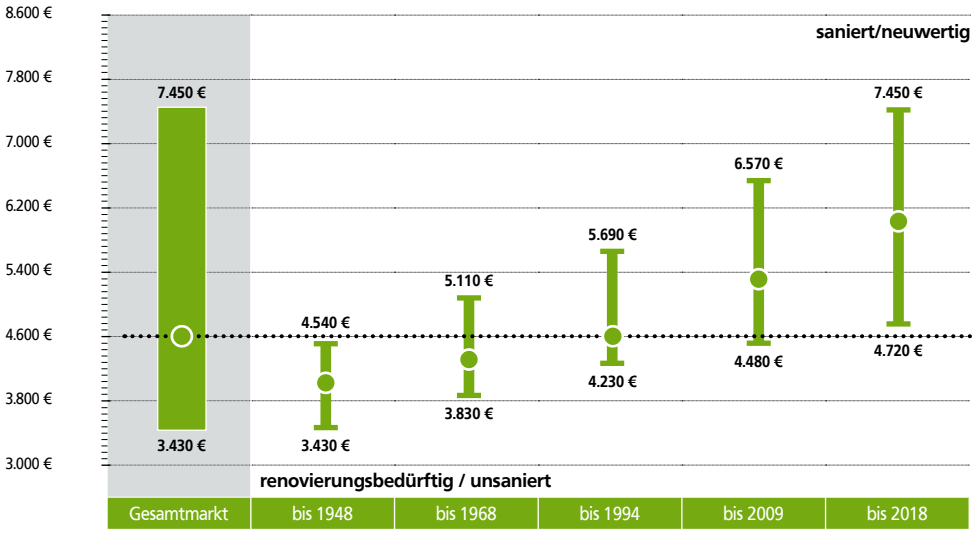


926.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

434.200 - 2.600.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

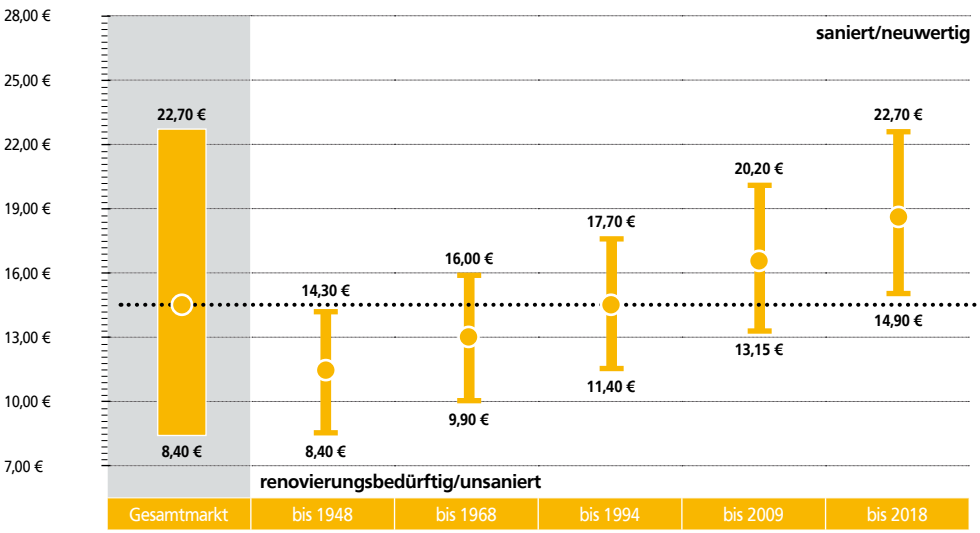


4.600 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.430 - 7.450 €

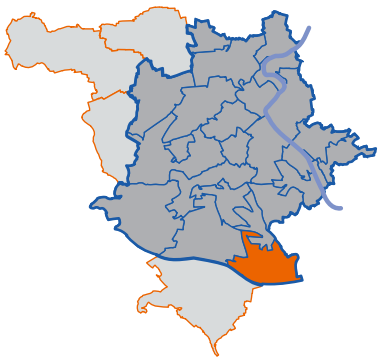
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,40 - 22,70 €

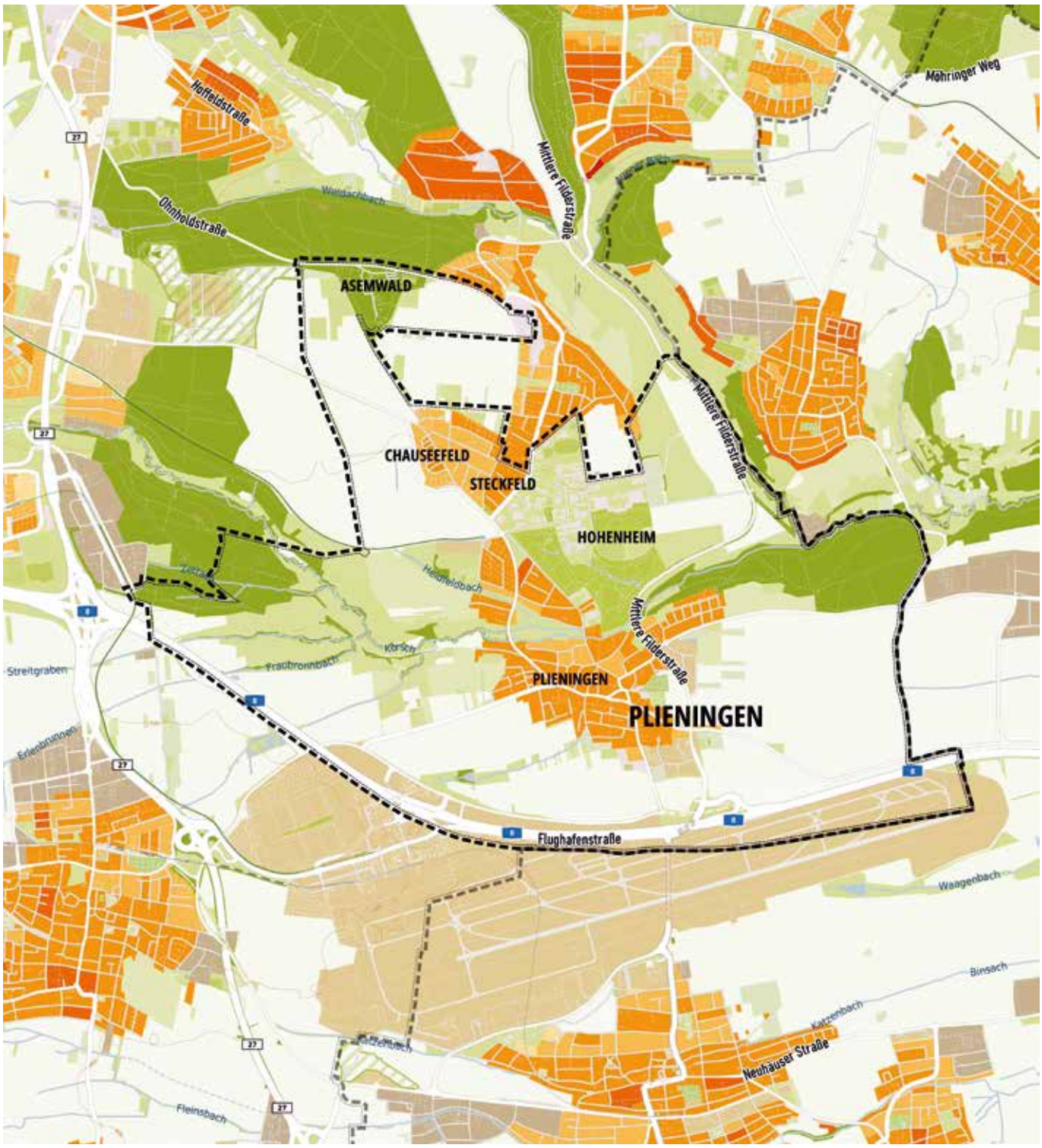


STUTTGART - PLIENINGEN

Stadtteile:
Asemwald, Chauseefeld, Hohenheim, Plieningen und Steckfeld

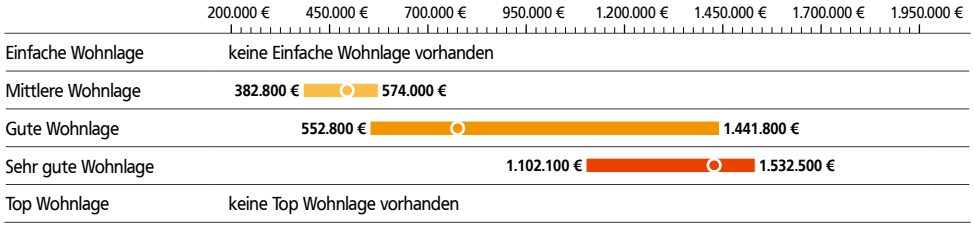
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

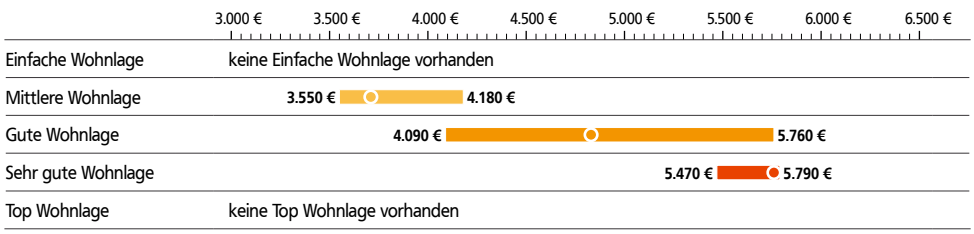


633.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

382.800 - 1.532.500 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

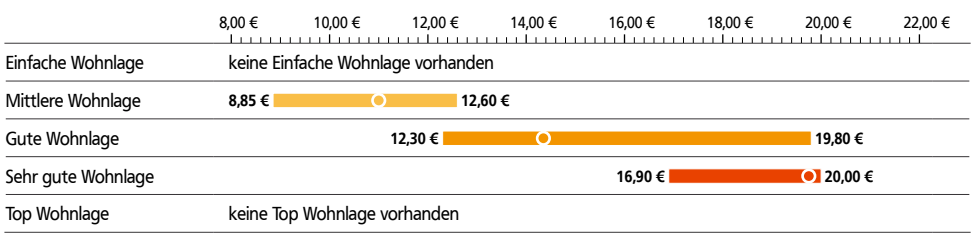


4.250 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.550 - 5.790 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

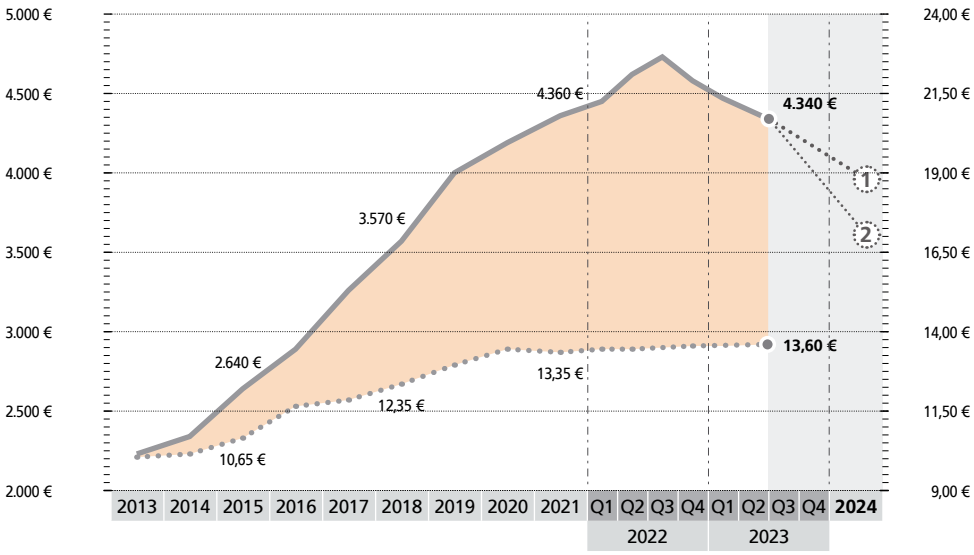


13,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,85 - 20,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

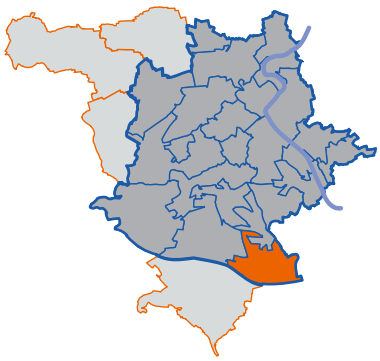
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - PLIENINGEN

Stadtteile:
Asemwald, Chauseefeld, Hohenheim, Plieningen und Steckfeld

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+8,7 %
aktuelles Jahr	**-5,9 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	382.800 - 1.532.500 €	703.800 €	4.600 €	153/460 m²
Doppelhaushälfte	406.500 - 1.174.800 €	658.500 €	4.670 €	141/323 m²
Reihenhaus	401.300 - 984.900 €	587.600 €	4.520 €	130/190 m²
Zweifamilienhaus	478.500 - 1.226.000 €	933.800 €	4.060 €	230/530 m²

Vorjahr	+4,0 %
aktuelles Jahr	**-4,5 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.910 - 5.330 €	119.800 €	4.280 €	28 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.550 - 5.720 €	256.800 €	4.210 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.640 - 5.790 €	395.600 €	4.300 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.950 - 5.530 €	582.400 €	4.480 €	130 m²

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

Vorjahr	-1,5 %
aktuelles Jahr	**+1,1 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,35 - 20,00 €	440 €	14,55 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,85 - 20,00 €	800 €	13,35 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,35 - 18,35 €	1.180 €	13,30 €	89 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,70 - 16,25 €	1.900 €	13,10 €	145 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

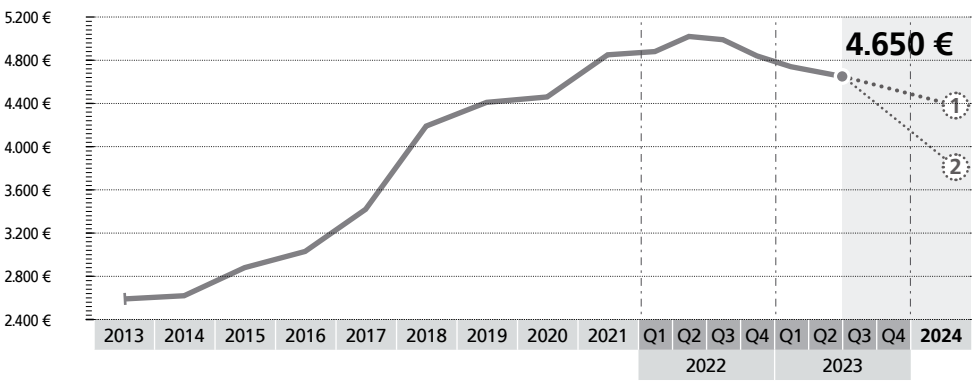
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

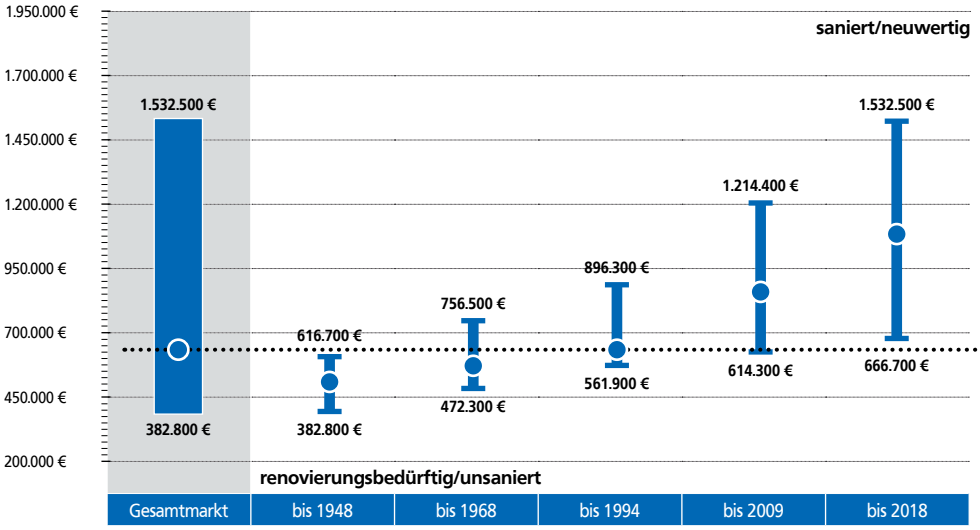
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

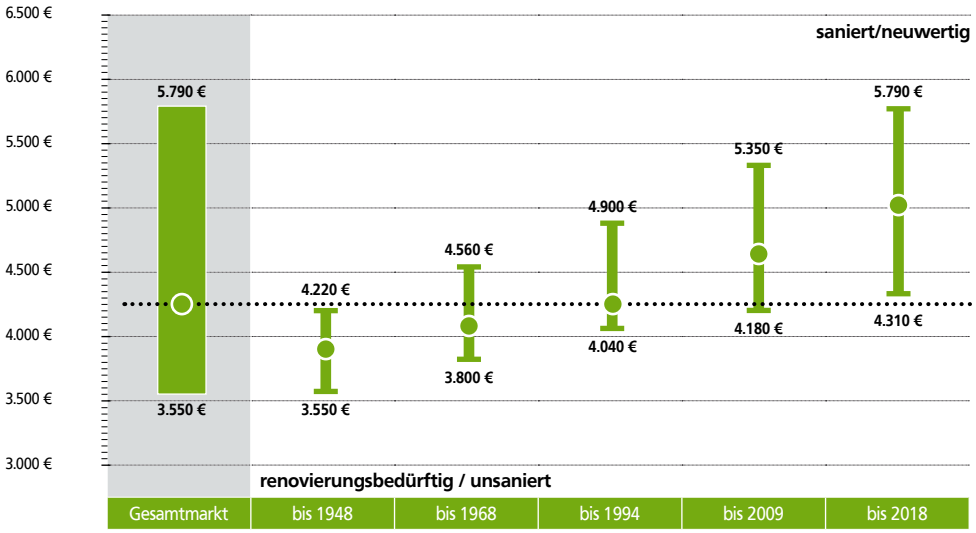


633.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

382.800 - 1.532.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

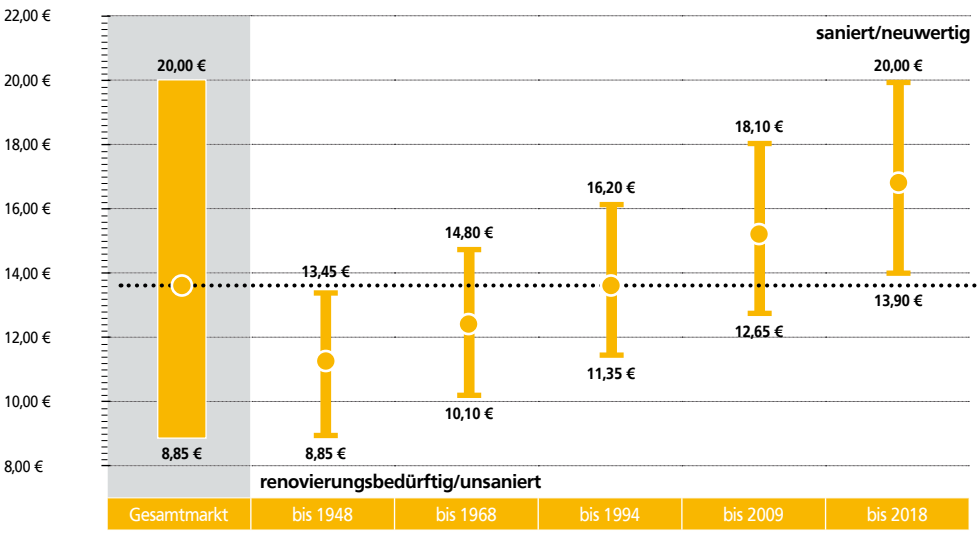


4.250 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.550 - 5.790 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

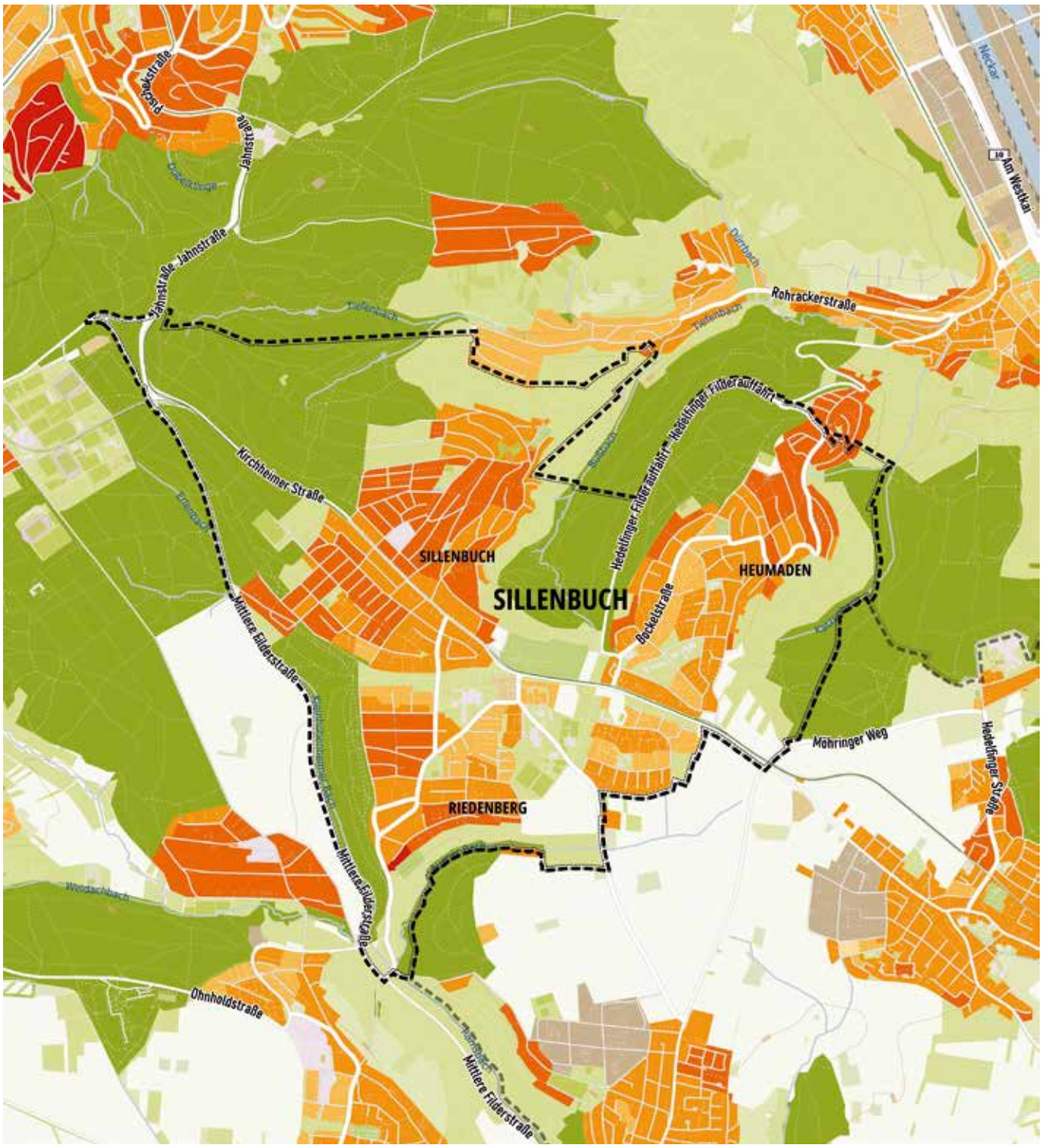
8,85 - 20,00 €

STUTTGART - SILLENBUCH

Stadtteile:
Heumaden, Riedenberg und Sillenbuch

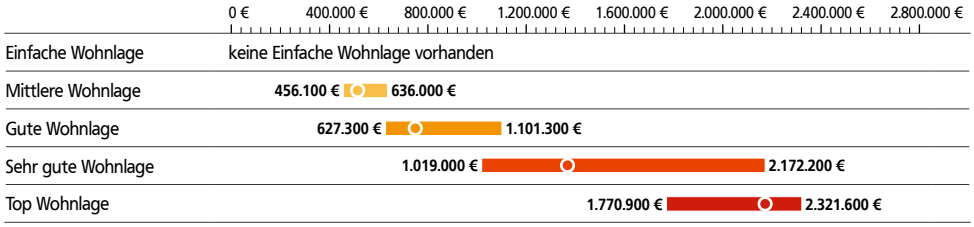
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

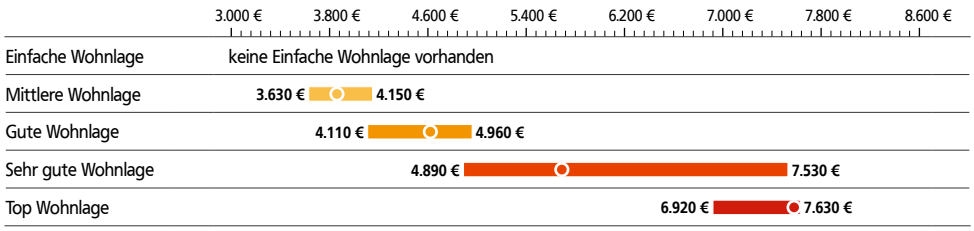


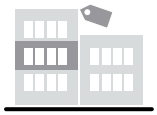
875.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

456.100 - 2.321.600 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen



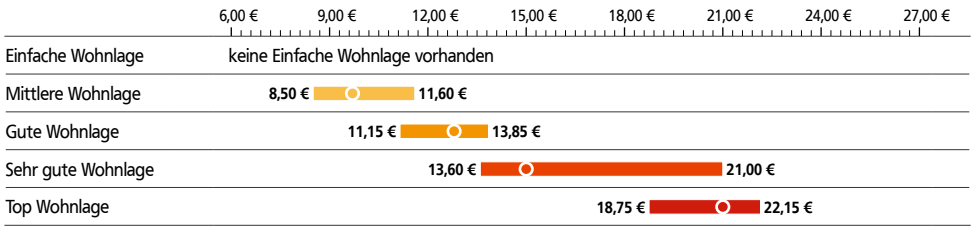


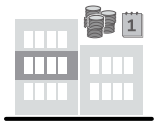
4.870 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.630 - 7.630 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen



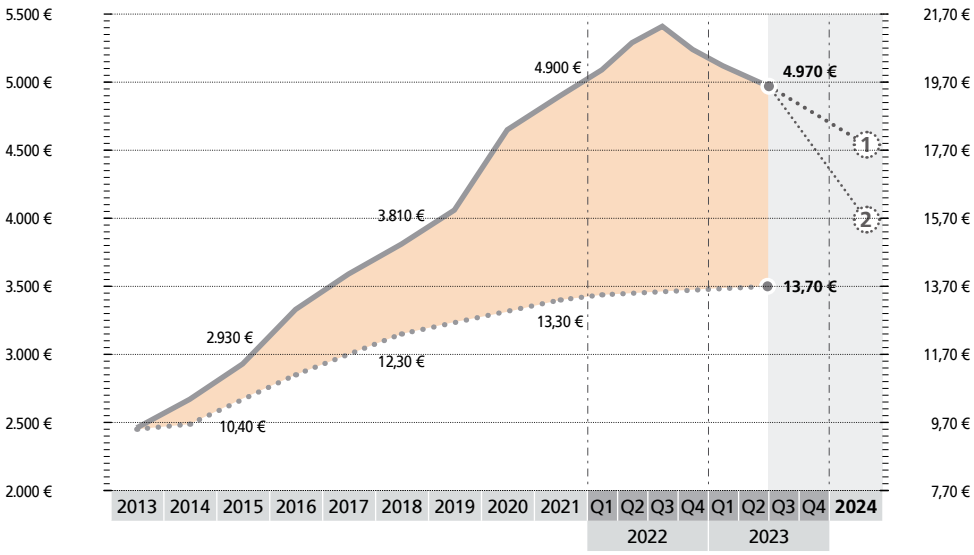


13,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,50 - 22,15 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,4 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - SILLENBUCH

Stadtteile:
Heumaden, Riedenberg und Sillenbuch

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+6,9 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	456.100 - 2.321.600 €	955.300 €	5.220 €	183/490 m²
Doppelhaushälfte	484.300 - 1.779.600 €	837.400 €	5.300 €	158/364 m²
Reihenhaus	478.100 - 1.492.000 €	718.200 €	5.130 €	140/252 m²
Zweifamilienhaus	570.100 - 1.857.300 €	806.800 €	4.610 €	175/525 m²

Vorjahr	+7,2 %
aktuelles Jahr	**-4,3 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.990 - 7.030 €	166.600 €	4.900 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.630 - 7.530 €	304.300 €	4.830 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.720 - 7.630 €	463.400 €	4.930 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.030 - 7.280 €	719.600 €	5.140 €	140 m²

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

Vorjahr	+1,9 %
aktuelles Jahr	**+1,9 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,95 - 22,15 €	490 €	14,70 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,50 - 22,15 €	830 €	13,45 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,00 - 20,30 €	1.260 €	13,40 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,25 - 18,00 €	2.030 €	13,20 €	154 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

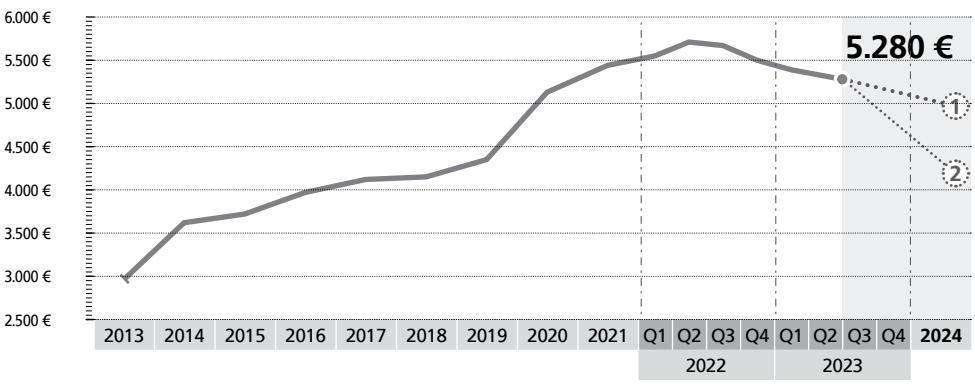
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

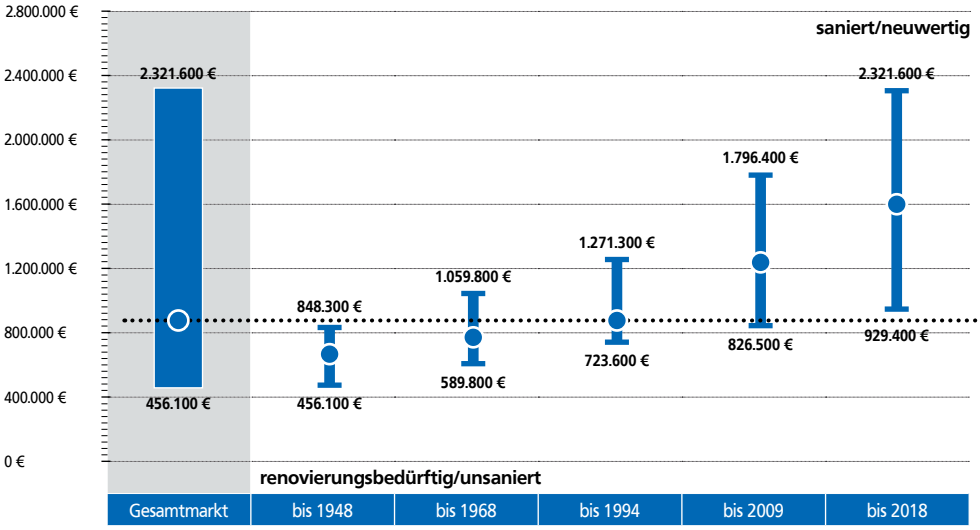
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

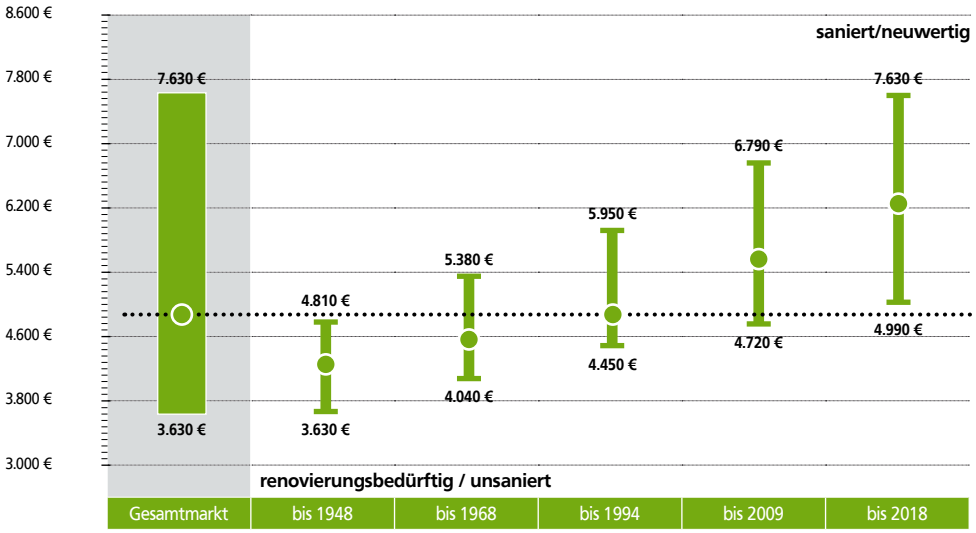


875.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

456.100 - 2.321.600 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

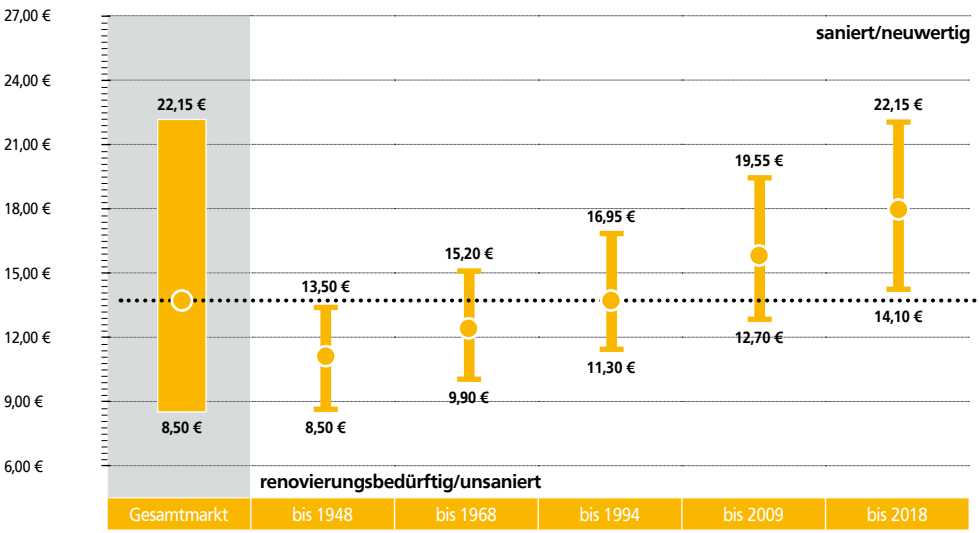


4.870 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.630 - 7.630 €

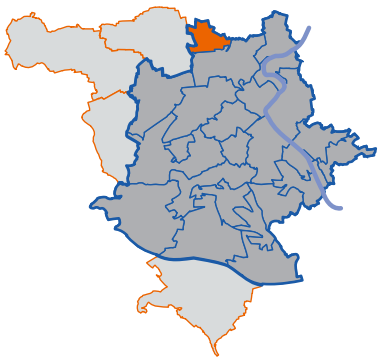
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,50 - 22,15 €



STUTTGART - STAMMHEIM

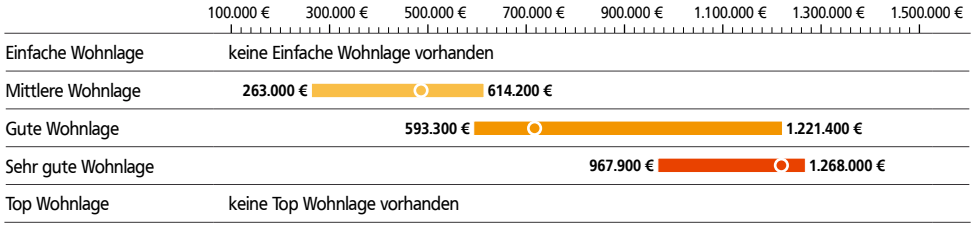
Stadtteile:
Stammheim-Mitte und Stammheim-Süd

Wohnlagen

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

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

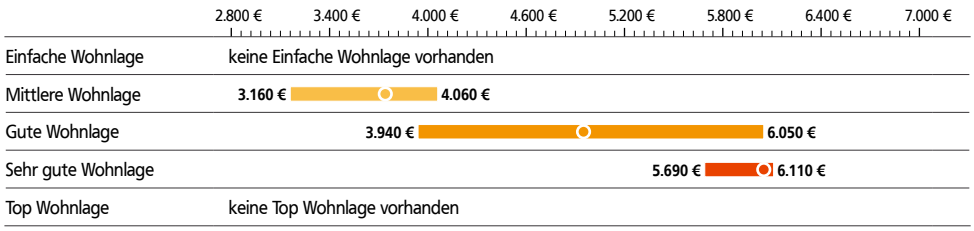


603.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.000 - 1.268.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

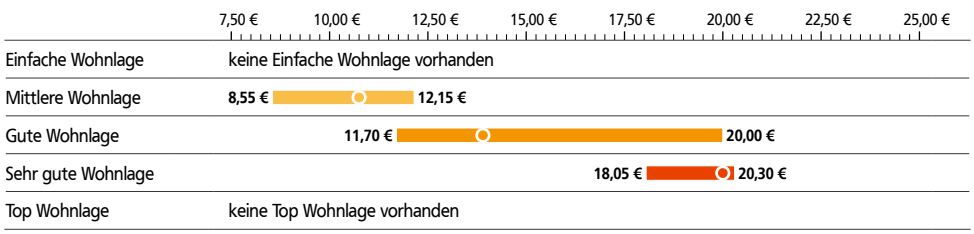


4.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.160 - 6.110 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

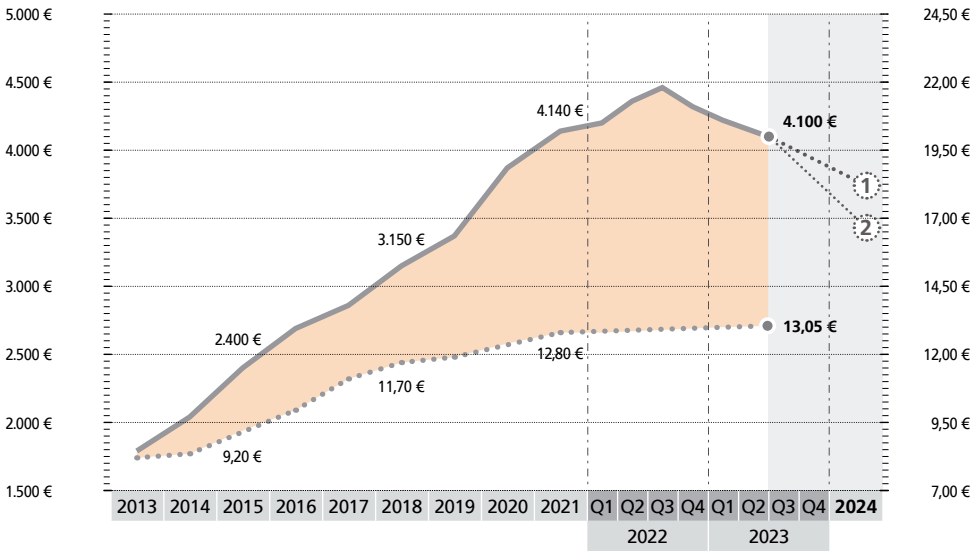


13,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 20,30 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %

aktuelle Mietrendite p. a.

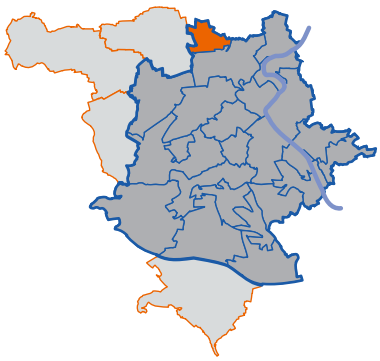
Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1. **stark nachgefragte Immobilien**
2. **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - STAMMHEIM

Stadtteile:
Stammheim-Mitte und Stammheim-Süd

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+2,3 %
aktuelles Jahr	**-6,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	263.000 - 1.268.000 €	696.200 €	4.550 €	153/320 m²
Doppelhaushälfte	279.300 - 972.000 €	511.700 €	4.610 €	111/224 m²
Reihenhaus	275.700 - 814.900 €	581.100 €	4.470 €	130/213 m²
Zweifamilienhaus	328.800 - 1.014.400 €	695.500 €	4.020 €	173/270 m²

Vorjahr	+6,9 %
aktuelles Jahr	**-4,3 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.480 - 5.630 €	137.700 €	4.050 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.160 - 6.030 €	255.400 €	3.990 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.240 - 6.110 €	407.000 €	4.070 €	100 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.510 - 5.830 €	614.800 €	4.240 €	145 m²

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

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**+2,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,00 - 20,30 €	460 €	14,05 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,55 - 20,30 €	780 €	12,85 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,05 - 18,60 €	1.230 €	12,80 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,30 - 16,50 €	1.560 €	12,65 €	123 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

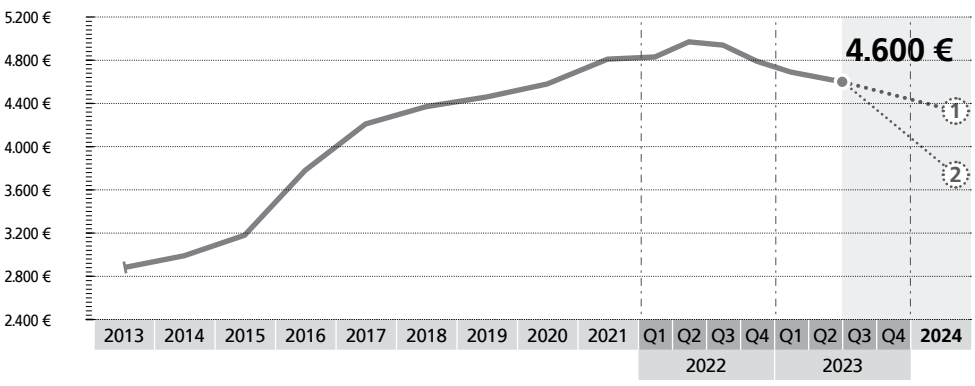
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

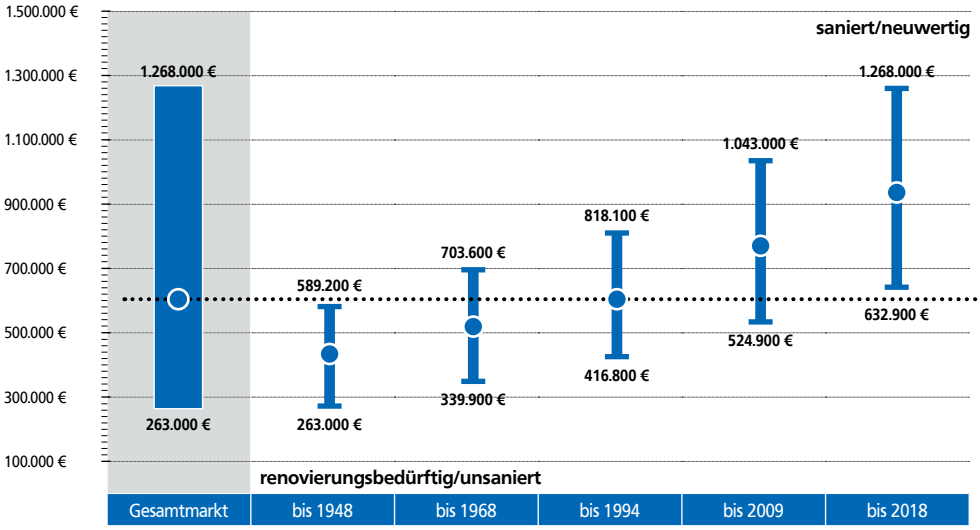
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

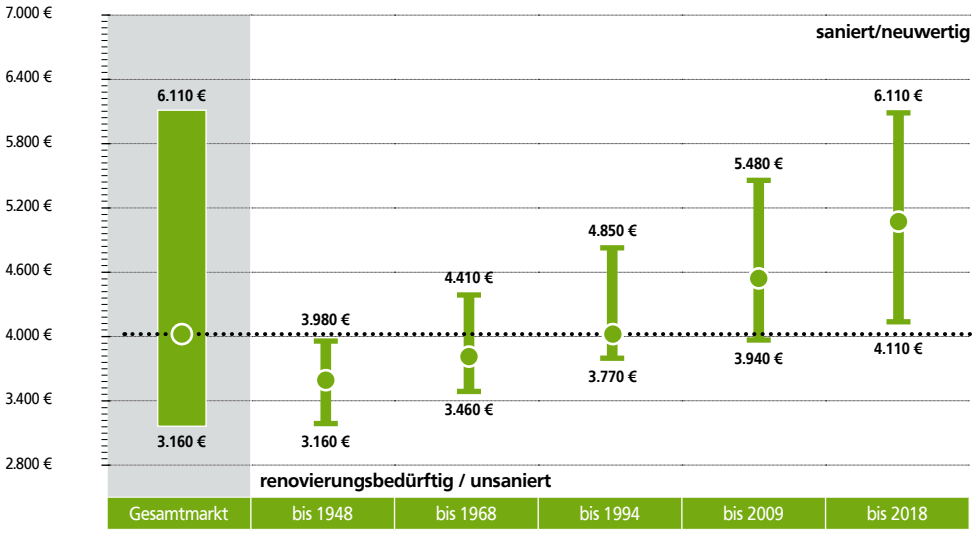


603.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.000 - 1.268.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

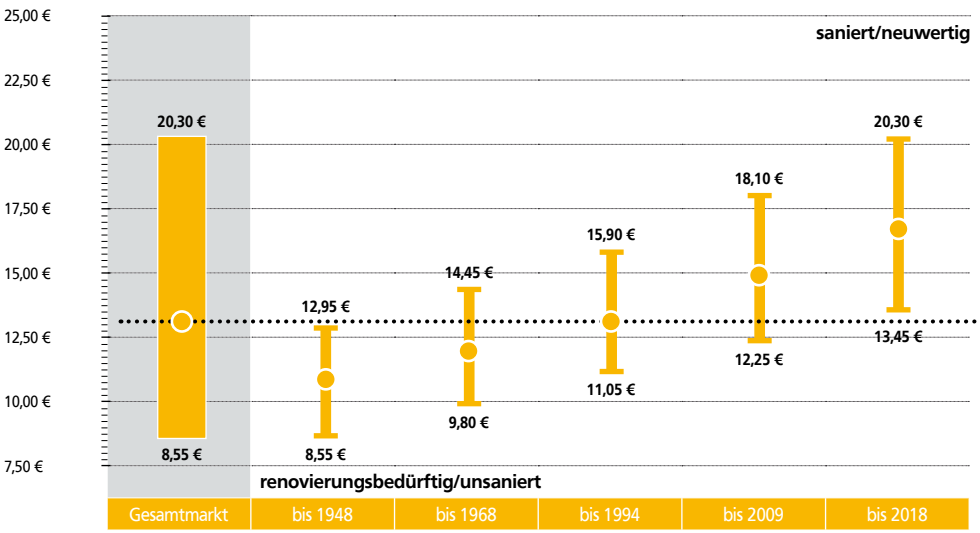


4.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.160 - 6.110 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

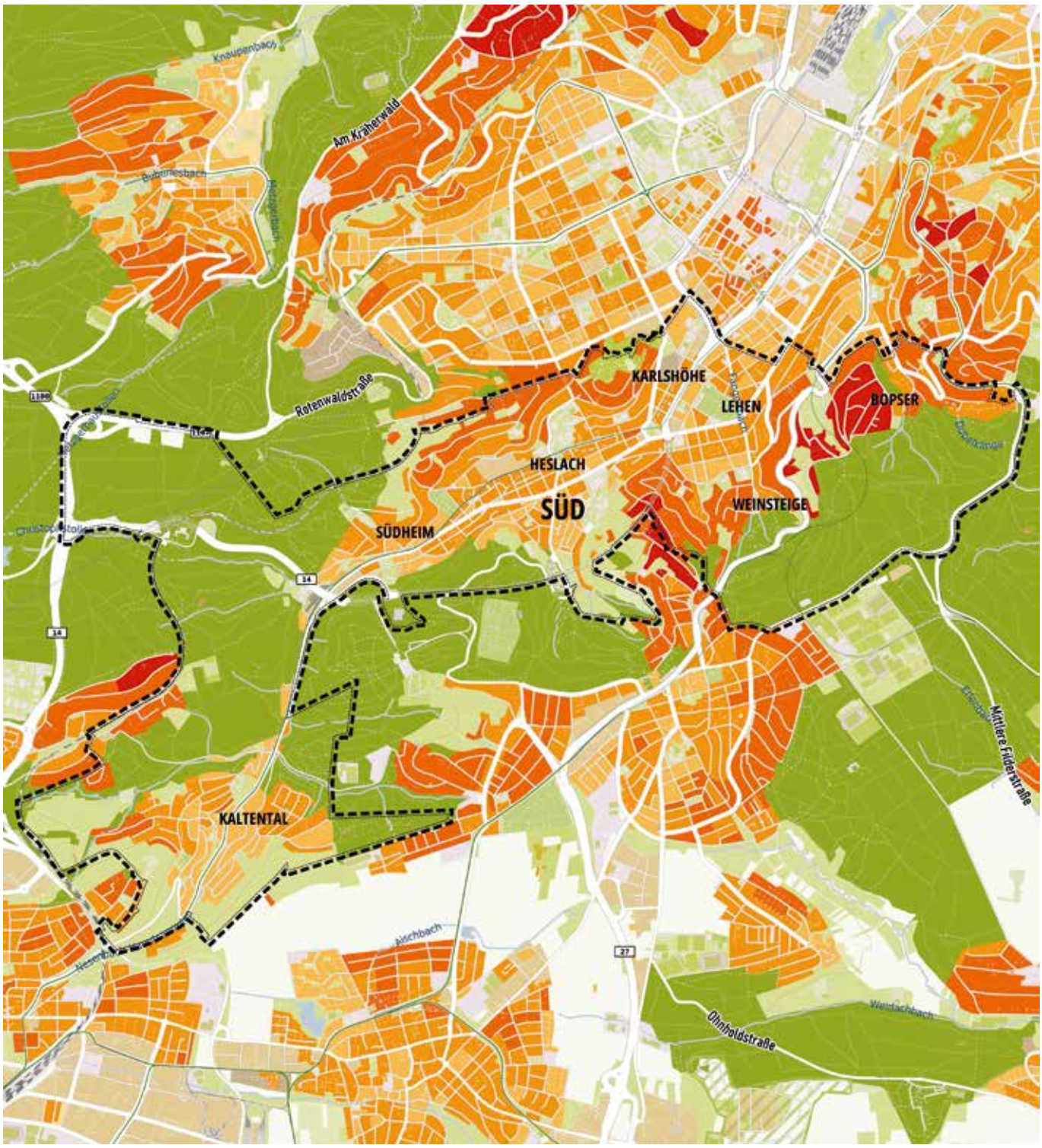
8,55 - 20,30 €

STUTTGART - SÜD

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

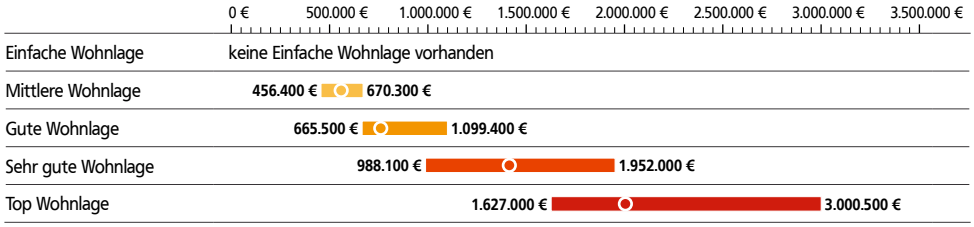
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

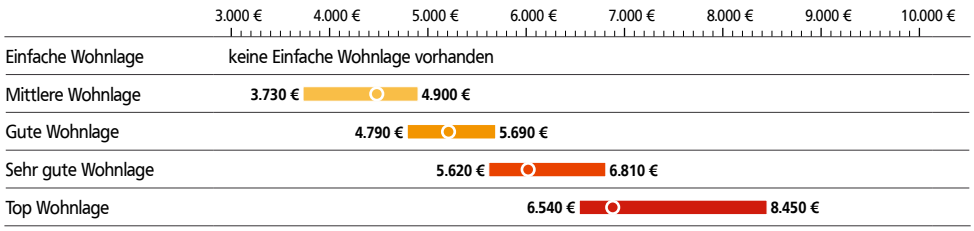


1.073.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

456.400 - 3.000.500 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

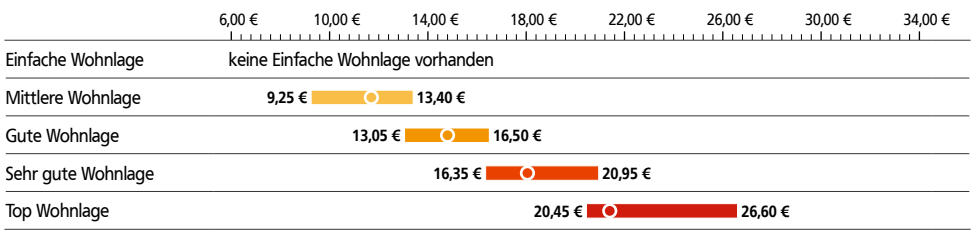


5.010 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.730 - 8.450 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

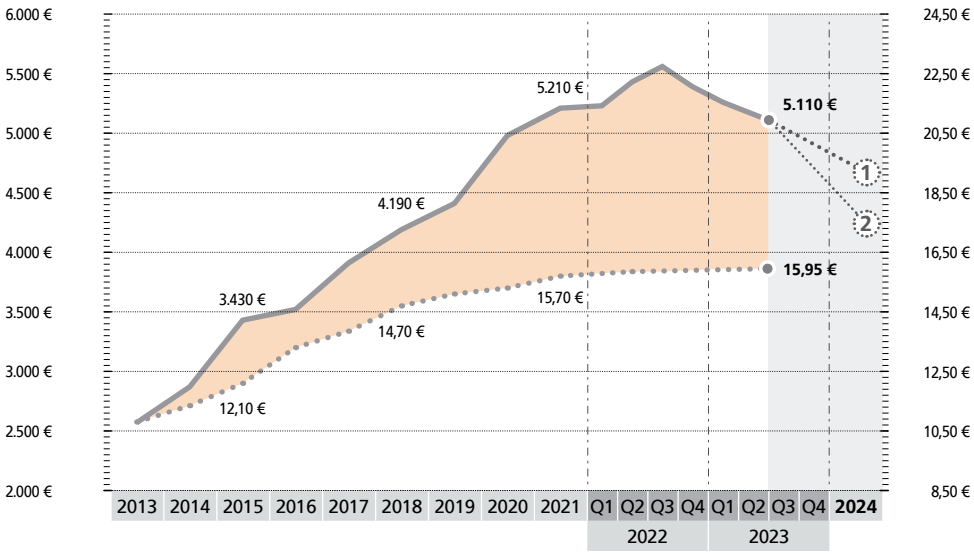


15,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,25 - 26,60 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - SÜD

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+7,7 %
aktuelles Jahr	**-5,9 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	456.400 - 3.000.500 €	1.182.000 €	5.910 €	200/440 m²
Doppelhaushälfte	484.700 - 2.300.100 €	888.000 €	6.000 €	148/386 m²
Reihenhaus	478.400 - 1.928.300 €	819.200 €	5.810 €	141/205 m²
Zweifamilienhaus	570.500 - 2.400.400 €	908.300 €	5.220 €	174/275 m²

Vorjahr	+3,0 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	4.100 - 7.790 €	166.300 €	5.040 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.730 - 8.340 €	308.100 €	4.970 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.830 - 8.450 €	476.600 €	5.070 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.150 - 8.070 €	745.900 €	5.290 €	141 m²

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

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**+0,9 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,85 - 26,60 €	550 €	17,10 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,25 - 26,60 €	950 €	15,65 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,80 - 24,40 €	1.470 €	15,60 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	11,15 - 21,60 €	2.250 €	15,40 €	146 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

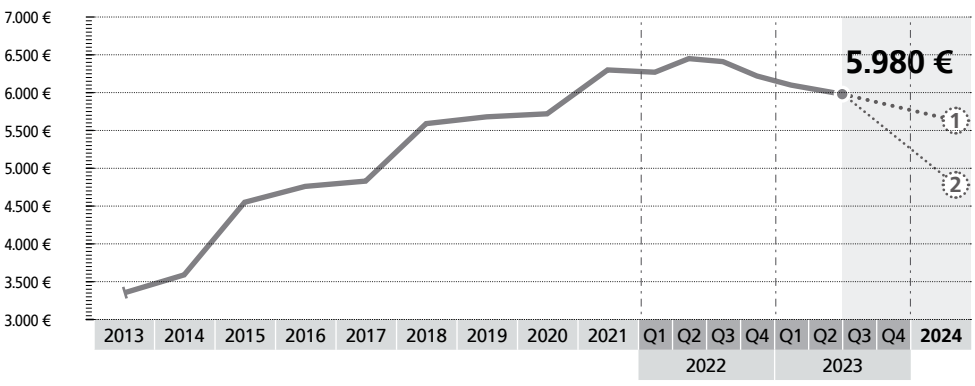
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

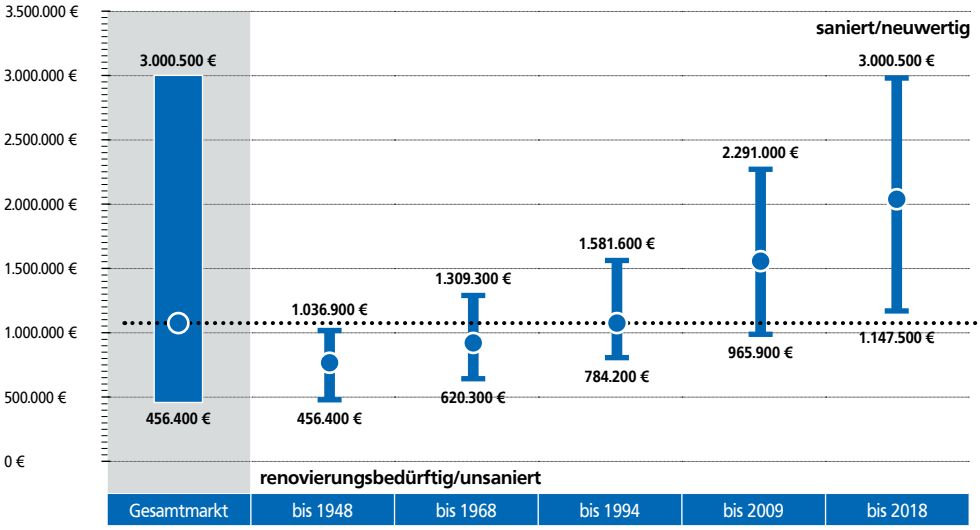
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

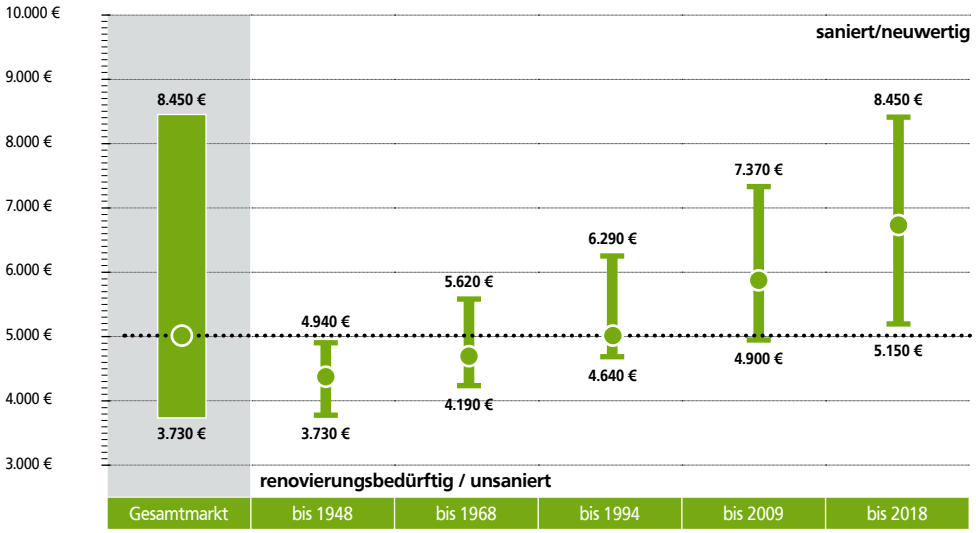


1.073.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

456.400 - 3.000.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

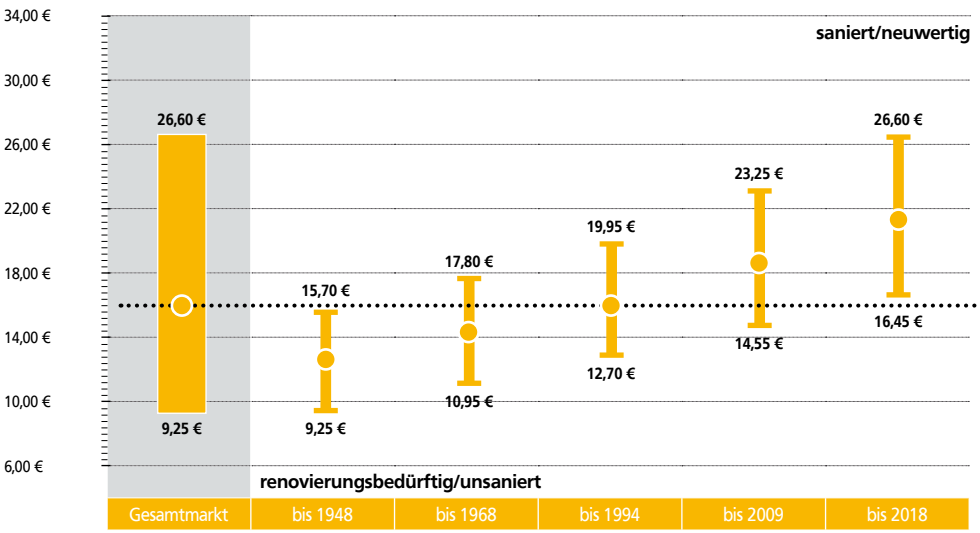


5.010 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.730 - 8.450 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



15,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

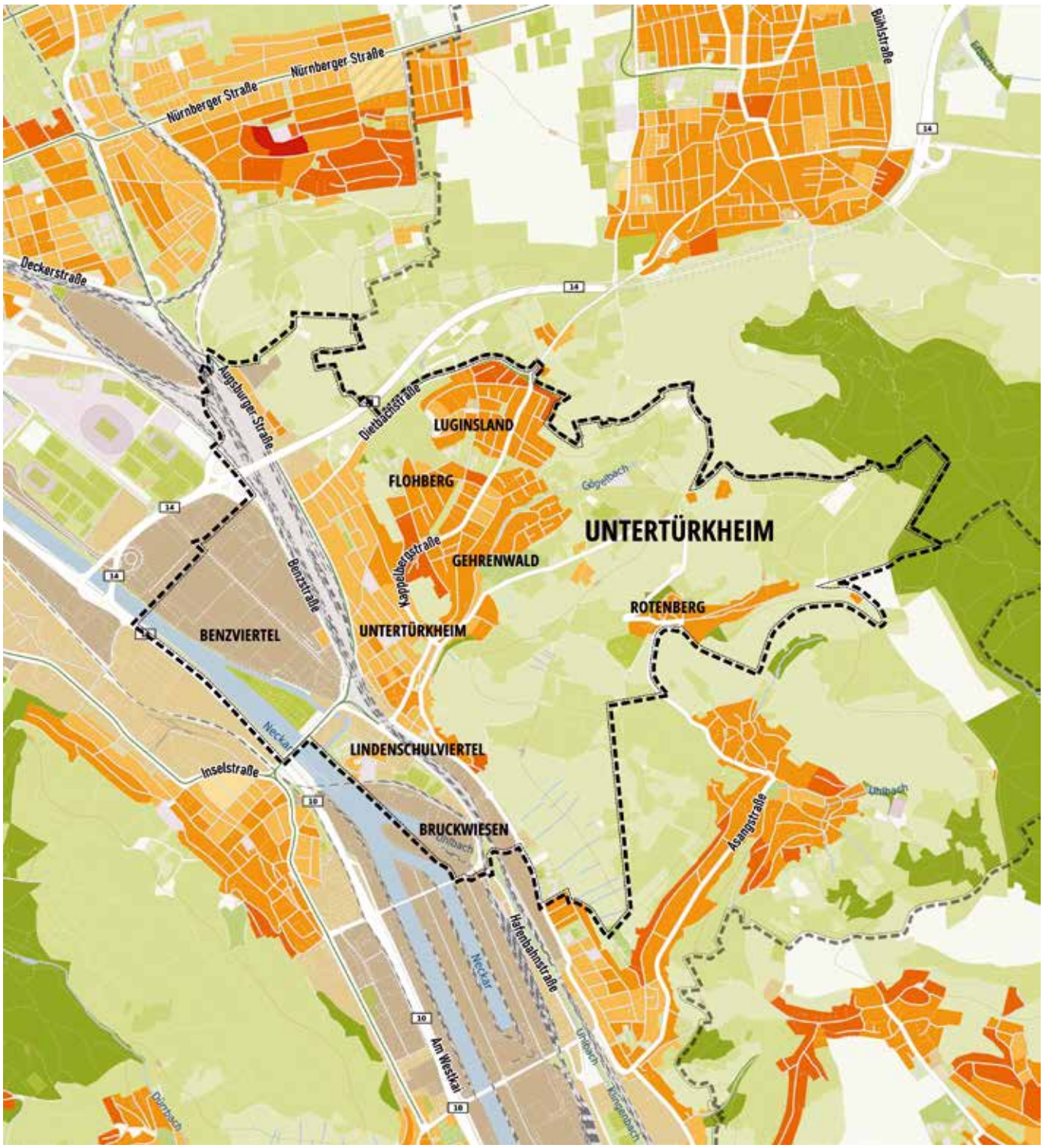
9,25 - 26,60 €

STUTTGART - UNTERTÜRKHEIM

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

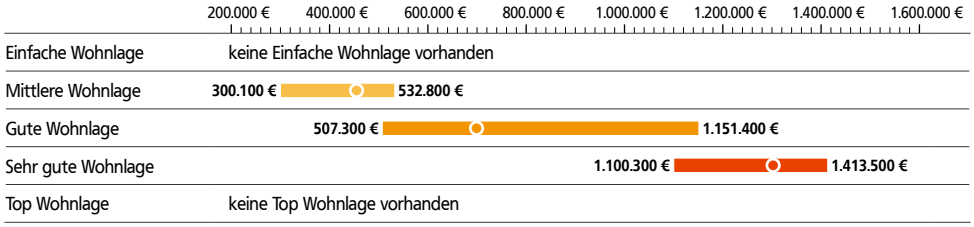
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

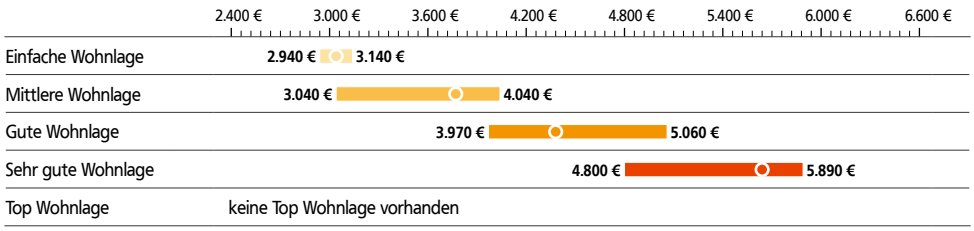


622.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

300.100 - 1.413.500 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

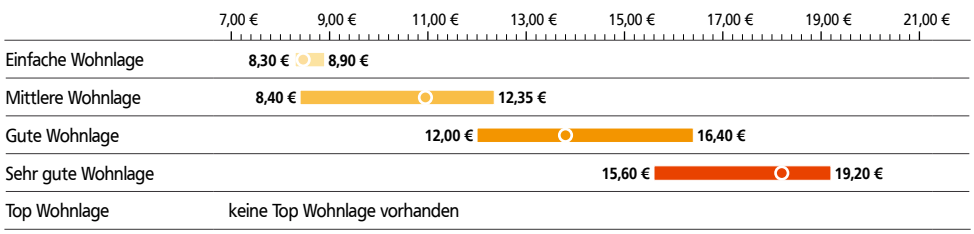


3.880 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 5.890 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

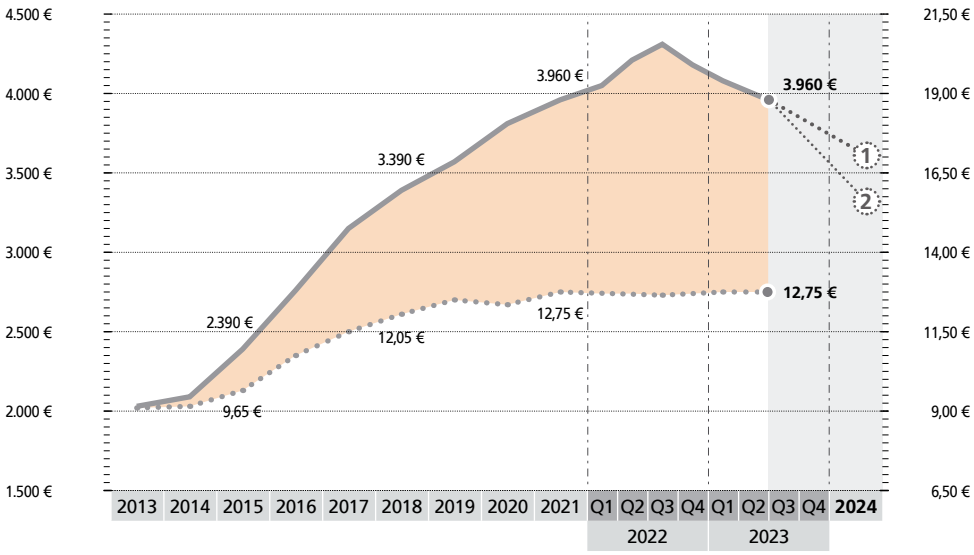


12,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,30 - 19,20 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - UNTERTÜRKHEIM

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+2,8 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	300.100 - 1.413.500 €	782.100 €	4.160 €	188/420 m²
Doppelhaushälfte	318.700 - 1.083.500 €	573.900 €	4.220 €	136/279 m²
Reihenhaus	314.600 - 908.400 €	437.600 €	4.090 €	107/233 m²
Zweifamilienhaus	375.100 - 1.130.800 €	660.600 €	3.670 €	180/455 m²

Vorjahr	+3,6 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.230 - 5.430 €	128.700 €	3.900 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.940 - 5.820 €	242.600 €	3.850 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.020 - 5.890 €	385.100 €	3.930 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.270 - 5.620 €	617.600 €	4.090 €	151 m²

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

Vorjahr	+1,6 %
aktuelles Jahr	**+0,8 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,70 - 19,20 €	450 €	13,70 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,30 - 19,20 €	780 €	12,55 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,75 - 17,60 €	1.140 €	12,50 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,00 - 15,60 €	1.860 €	12,35 €	151 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

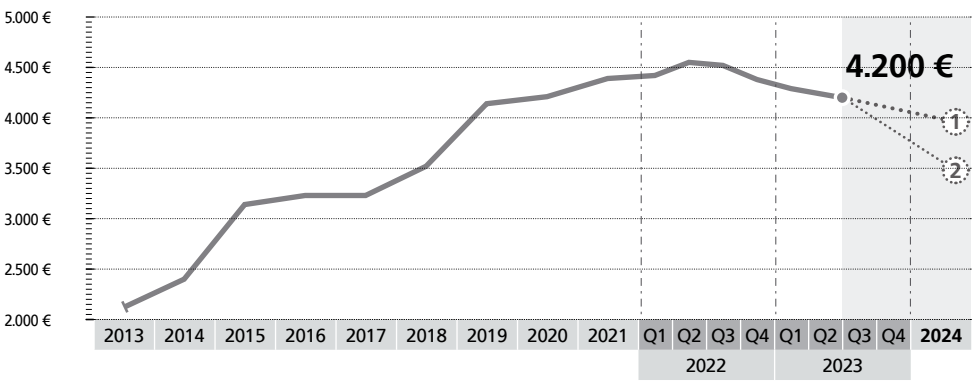
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

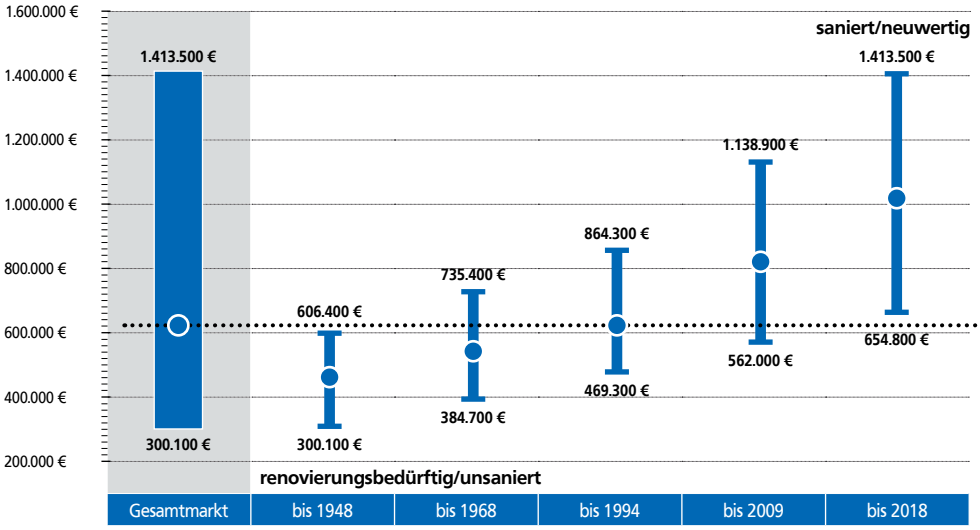
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

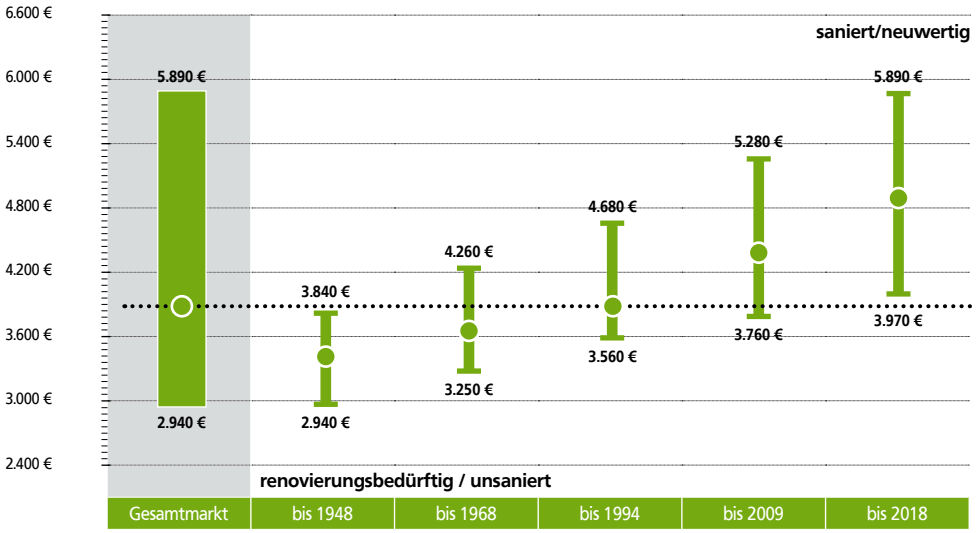


622.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

300.100 - 1.413.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

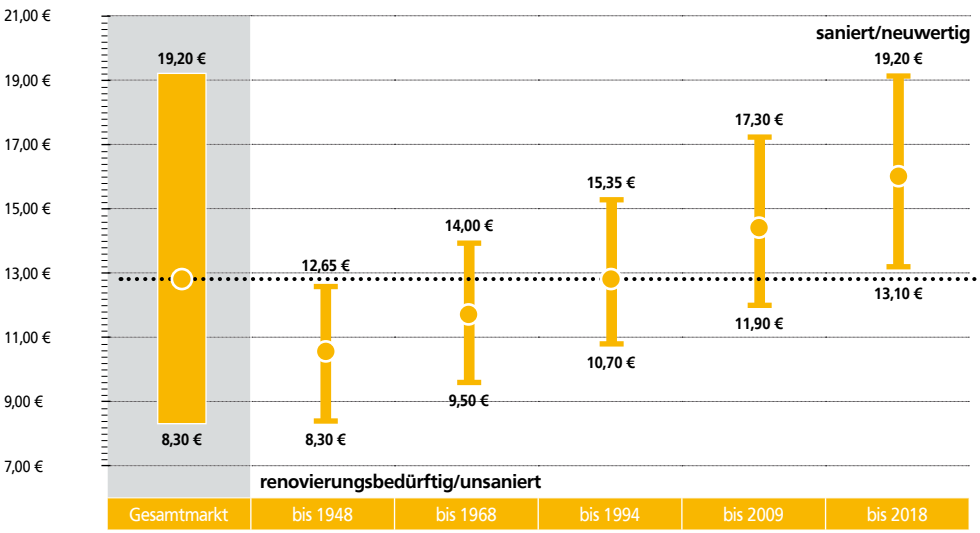


3.880 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 5.890 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,30 - 19,20 €

STUTTGART - VAIHINGEN

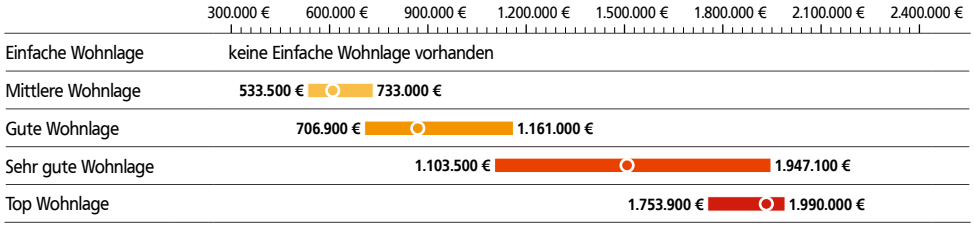
Stadtteile:
Büsnau, Dachswald, Dürrlewang, Heerstraße, Höhenrand, Lauchäcker, Österfeld, Pfaffenwald, Rohr, Rosental, Vaihingen-Mitte und Wallgraben-West

Wohnlagen

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

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

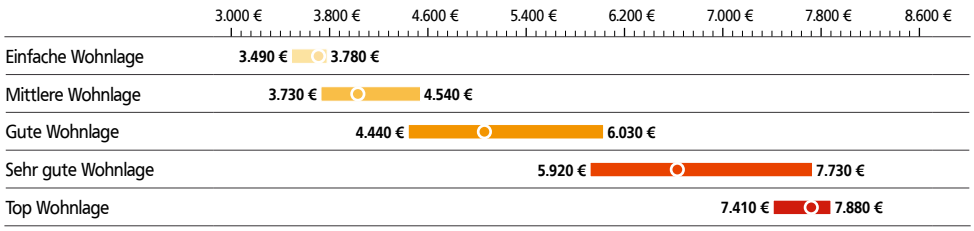


851.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

533.500 - 1.990.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

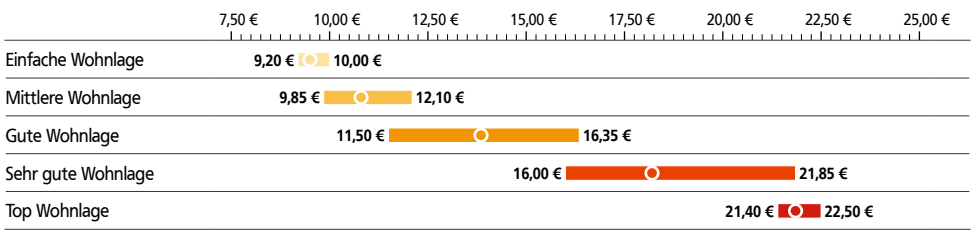


4.930 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.490 - 7.880 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

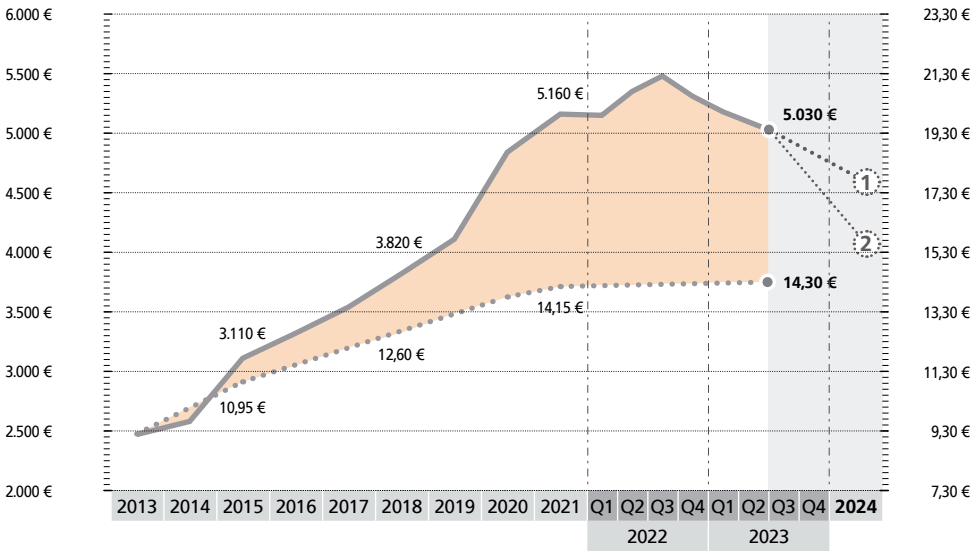


14,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,20 - 22,50 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,5 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - VAIHINGEN

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+3,9 %
aktuelles Jahr	**-6,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	533.500 - 1.990.000 €	975.400 €	5.330 €	183/540 m²
Doppelhaushälfte	566.500 - 1.525.500 €	860.200 €	5.410 €	159/352 m²
Reihenhaus	559.200 - 1.278.900 €	770.300 €	5.240 €	147/324 m²
Zweifamilienhaus	666.900 - 1.592.000 €	838.400 €	4.710 €	178/569 m²

Vorjahr	+4,9 %
aktuelles Jahr	**-4,3 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.840 - 7.260 €	163.700 €	4.960 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.490 - 7.780 €	293.400 €	4.890 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.580 - 7.880 €	489.000 €	4.990 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.880 - 7.520 €	759.200 €	5.200 €	146 m²

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

Vorjahr	+1,1 %
aktuelles Jahr	**+0,7 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,75 - 22,50 €	460 €	15,30 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,20 - 22,50 €	840 €	14,00 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,70 - 20,65 €	1.320 €	14,00 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	11,10 - 18,25 €	2.010 €	13,80 €	146 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

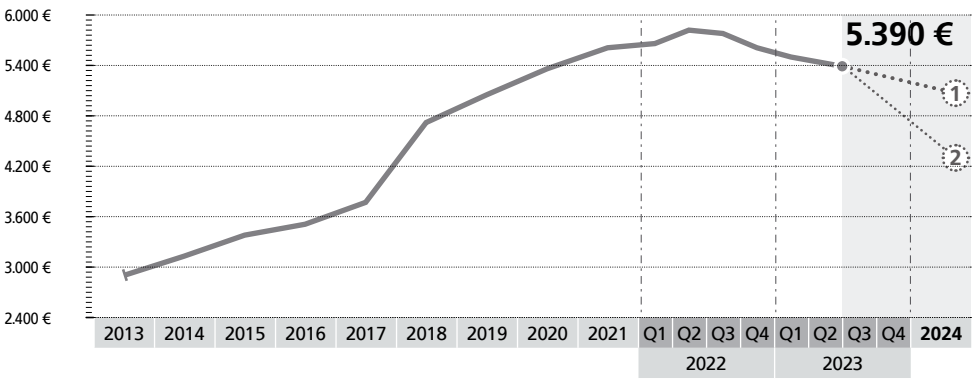
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

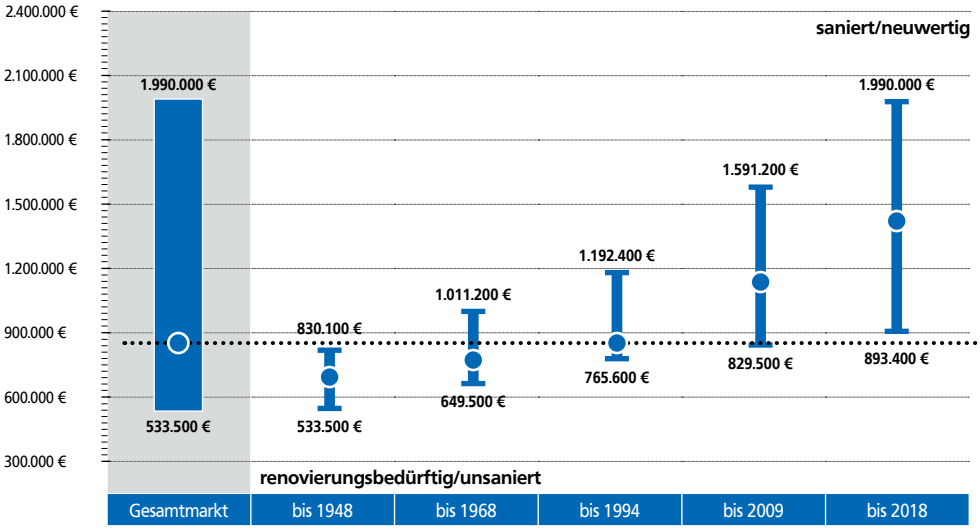
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

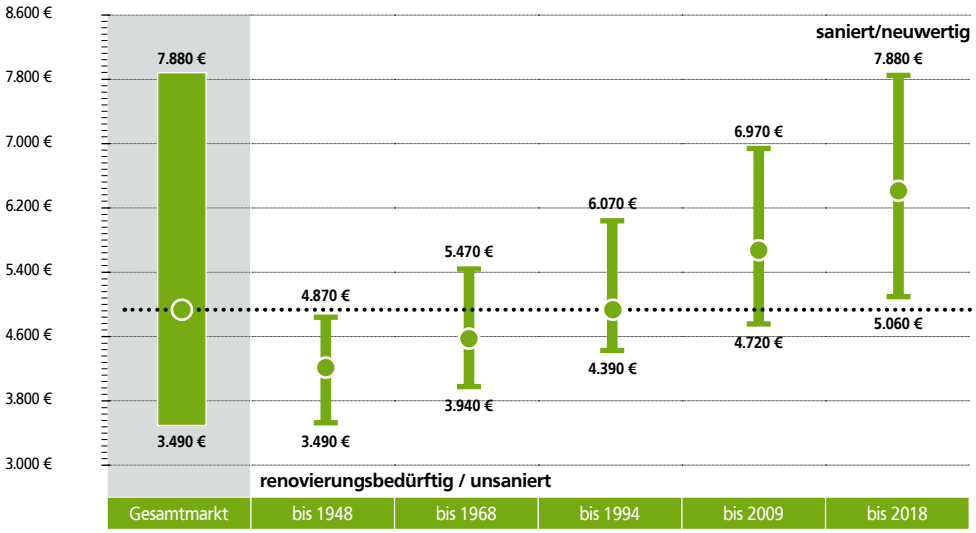


851.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

533.500 - 1.990.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

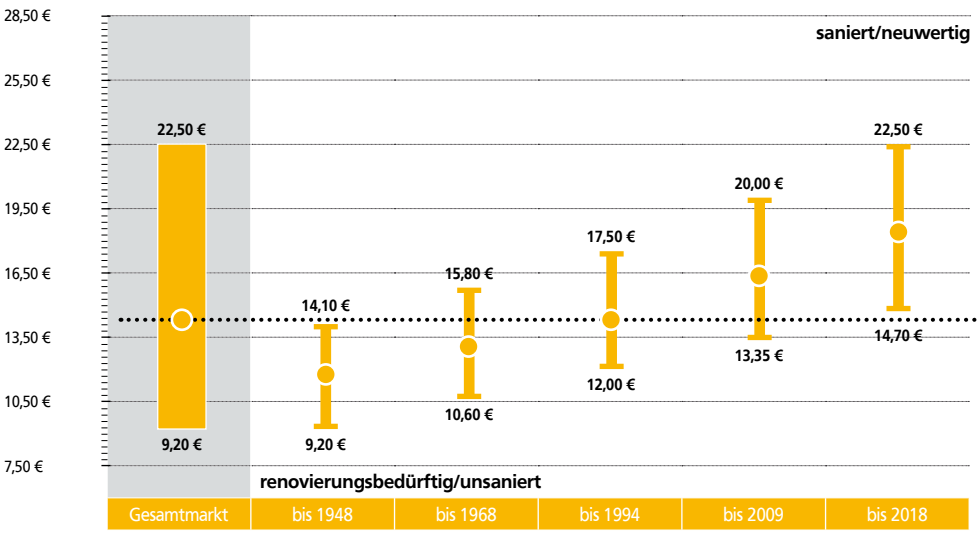


4.930 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.490 - 7.880 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

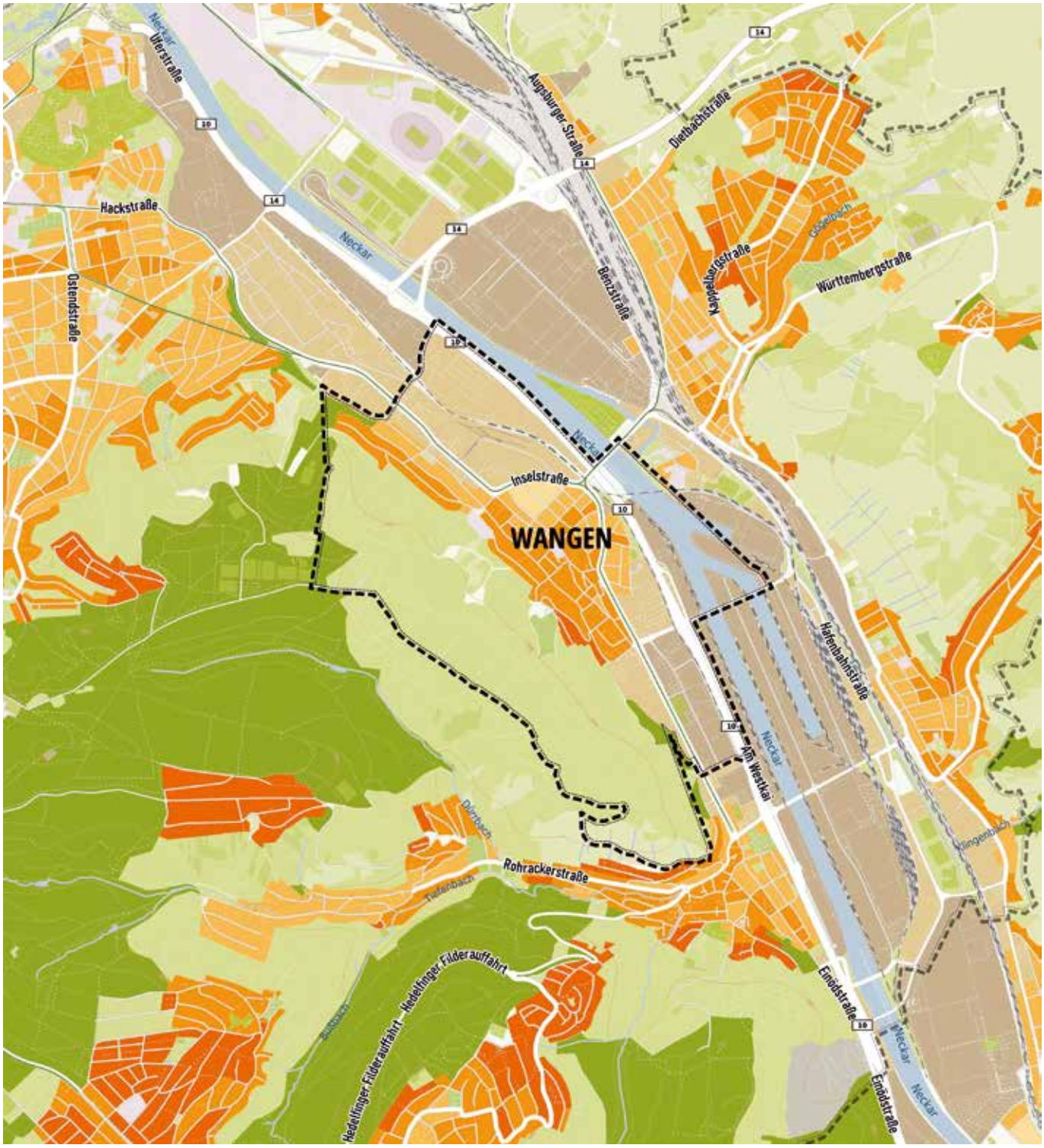
9,20 - 22,50 €

STUTTGART - WANGEN

Stadtteile:
Wangen

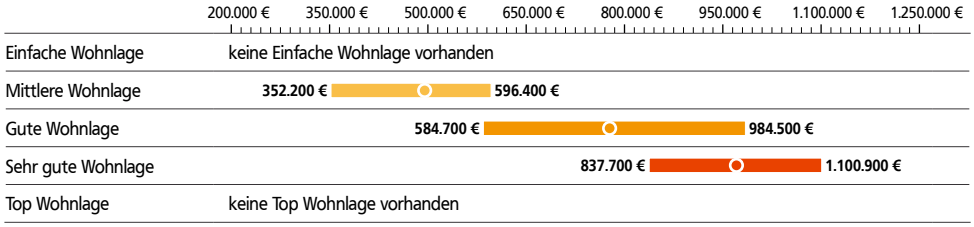
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

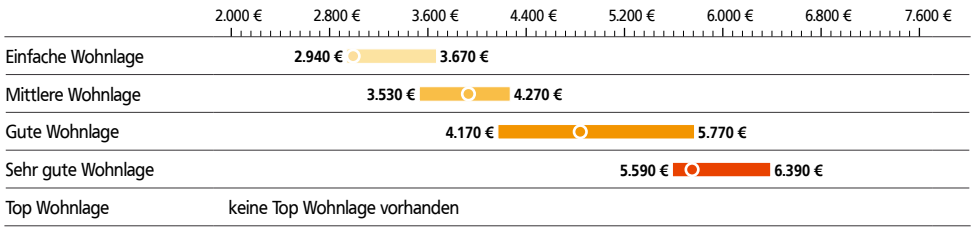


691.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

352.200 - 1.100.900 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

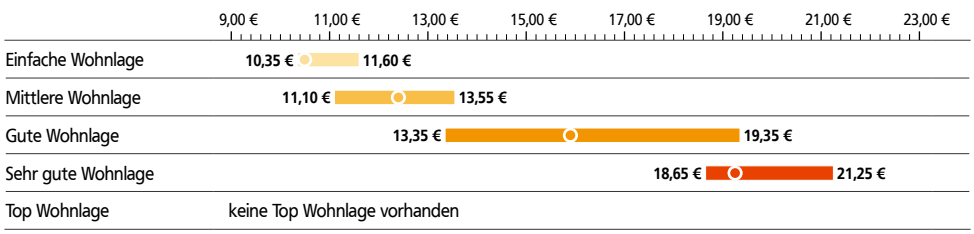


3.940 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 6.390 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

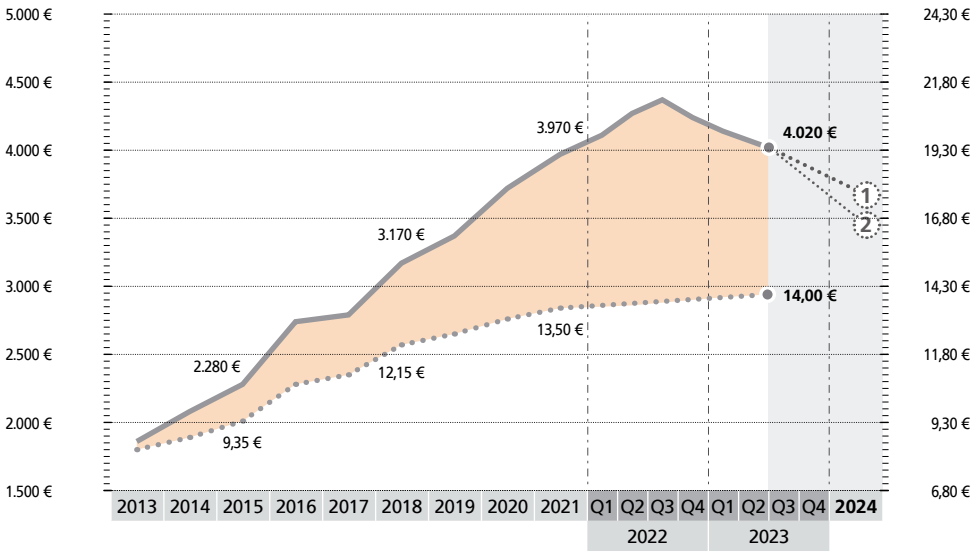


14,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

10,35 - 21,25 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,3 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

STUTTGART - WANGEN

Stadtteile:
Wangen

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+6,3 %
aktuelles Jahr	**-6,1 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	352.200 - 1.100.900 €	716.100 €	4.620 €	155/380 m²
Doppelhaushälfte	374.000 - 843.900 €	806.700 €	4.690 €	172/302 m²
Reihenhaus	369.200 - 707.500 €	581.100 €	4.540 €	128/167 m²
Zweifamilienhaus	440.300 - 880.700 €	754.800 €	4.080 €	185/300 m²

Vorjahr	+9,3 %
aktuelles Jahr	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.230 - 5.890 €	138.600 €	3.960 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.940 - 6.310 €	246.300 €	3.910 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.020 - 6.390 €	367.100 €	3.990 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.270 - 6.100 €	553.300 €	4.160 €	133 m²

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

Vorjahr	+1,1 %
aktuelles Jahr	**+3,7 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	12,10 - 21,25 €	450 €	15,05 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	10,35 - 21,25 €	810 €	13,80 €	59 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	10,95 - 19,50 €	1.270 €	13,75 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	---	---	---	---

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

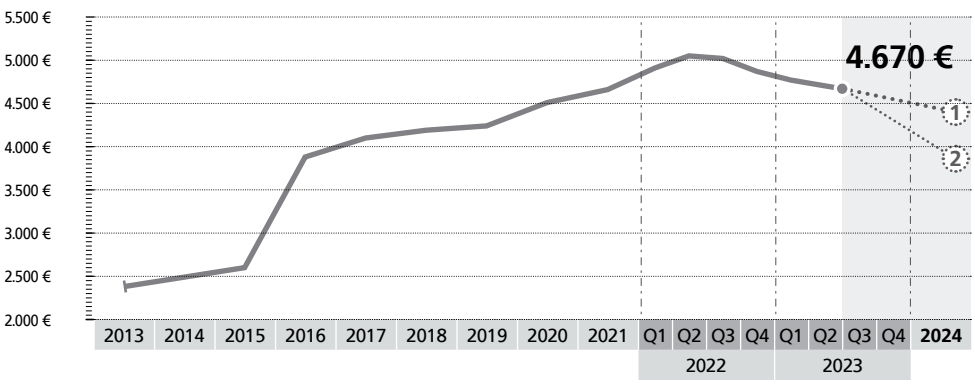
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

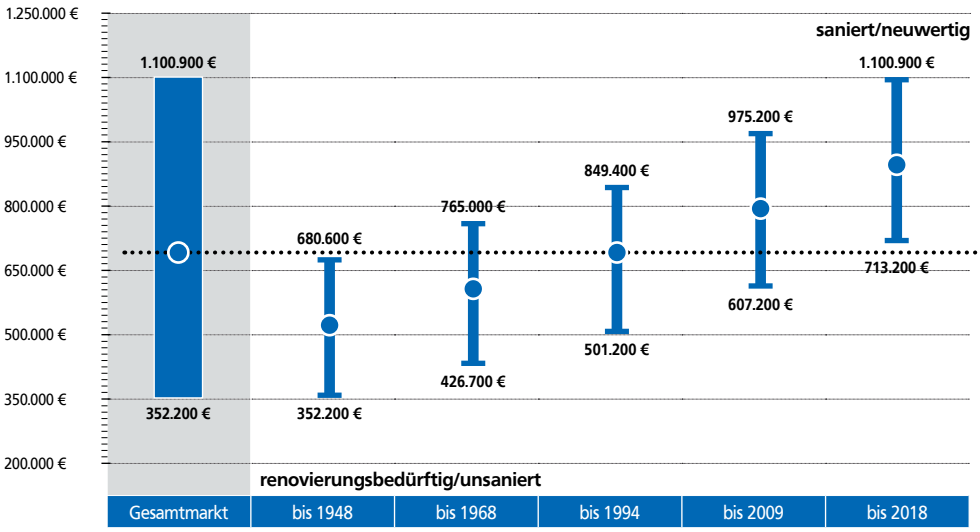
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

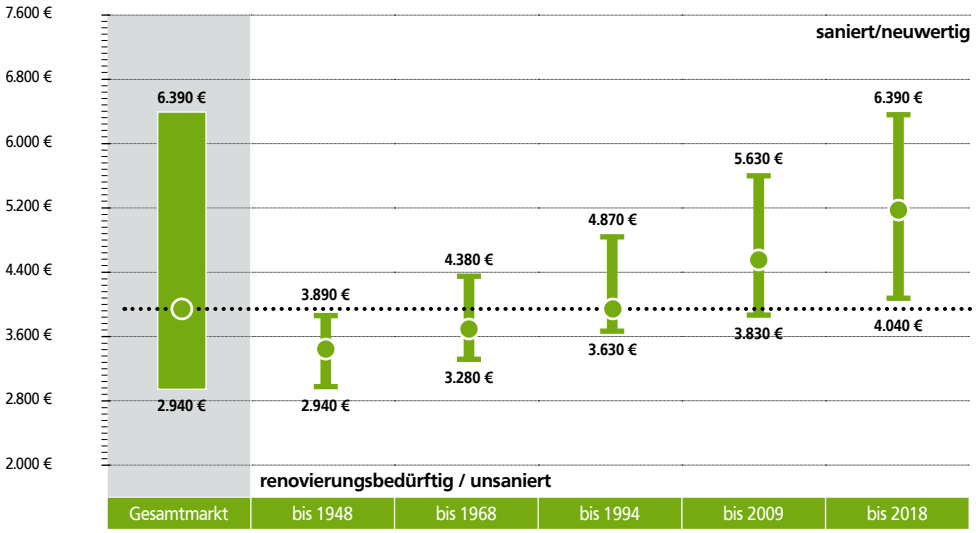


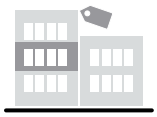
691.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

352.200 - 1.100.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



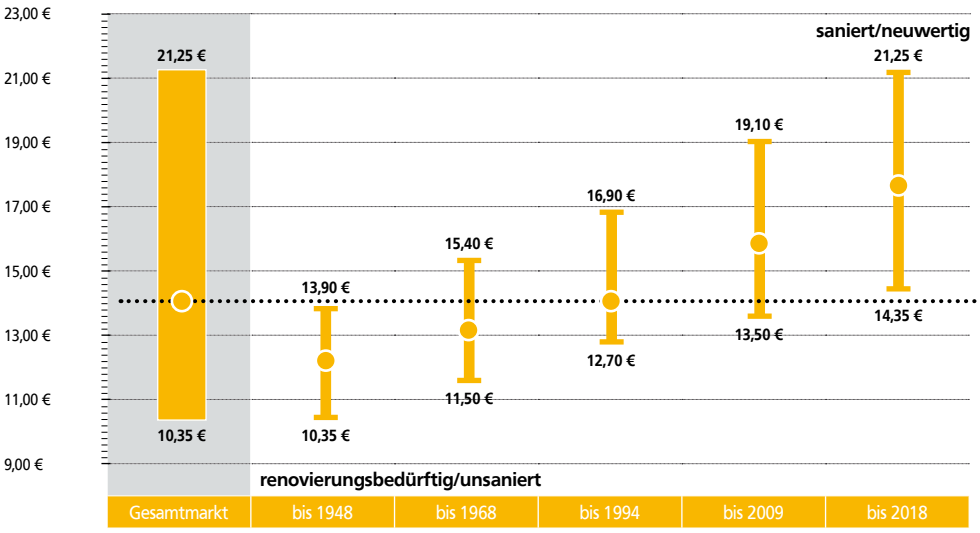


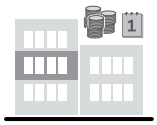
3.940 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 6.390 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

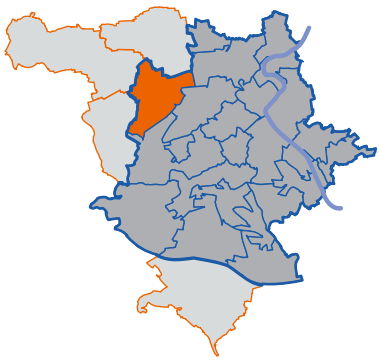




14,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

10,35 - 21,25 €

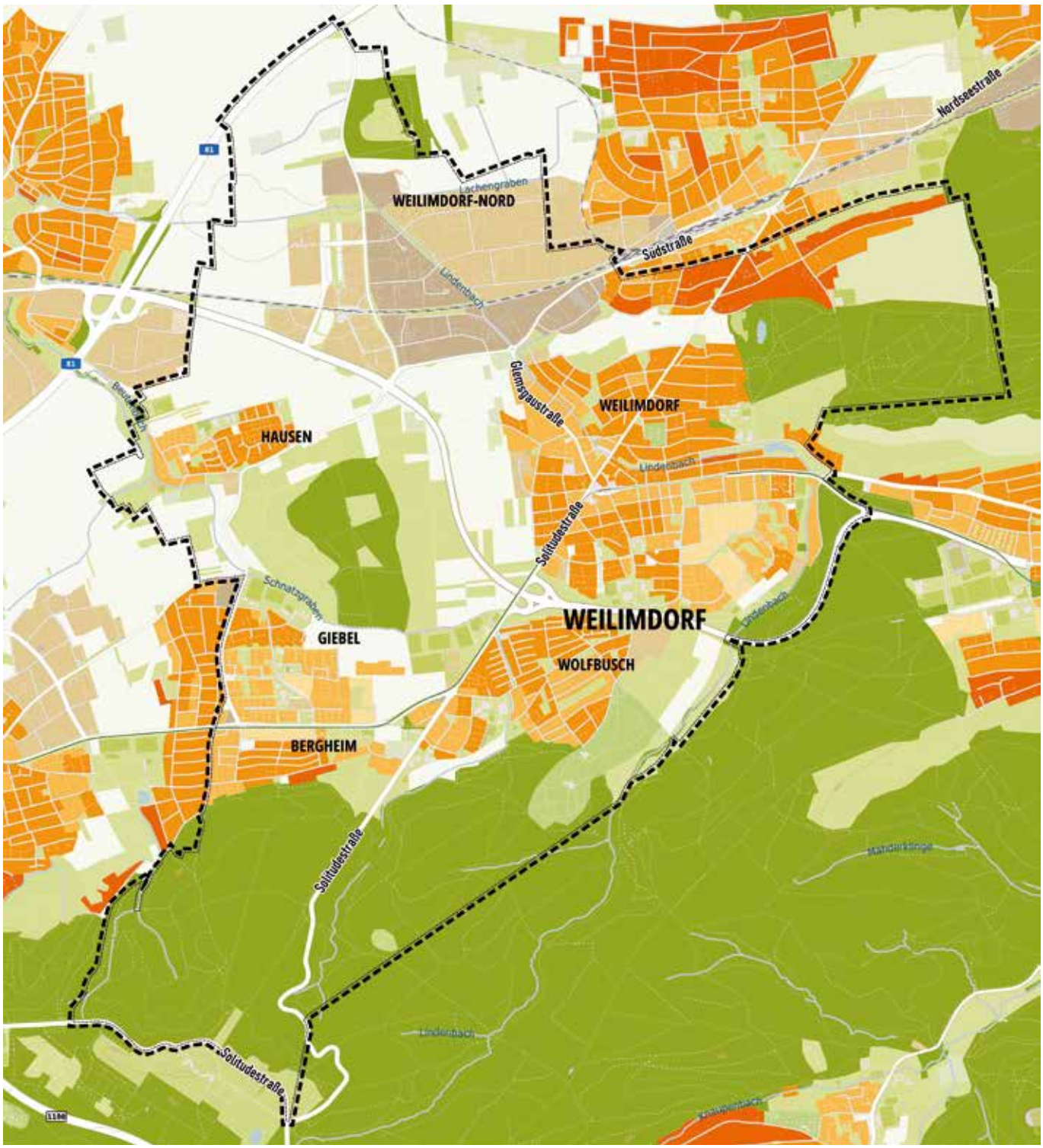


STUTTGART - WEILIMDORF

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

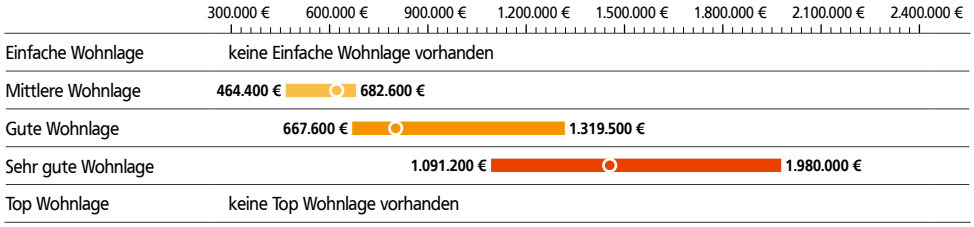
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

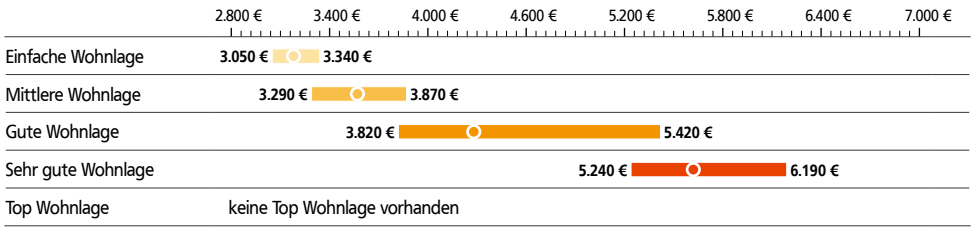


735.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

464.400 - 1.980.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

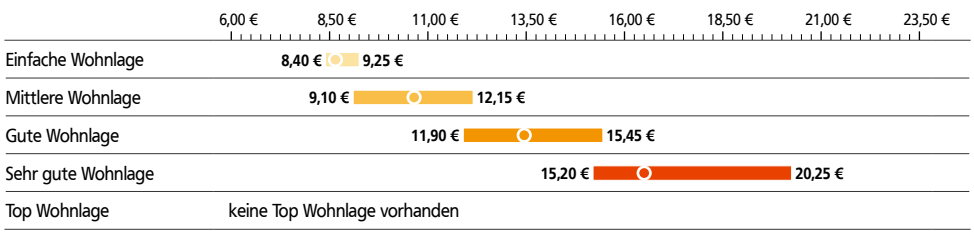


4.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.050 - 6.190 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

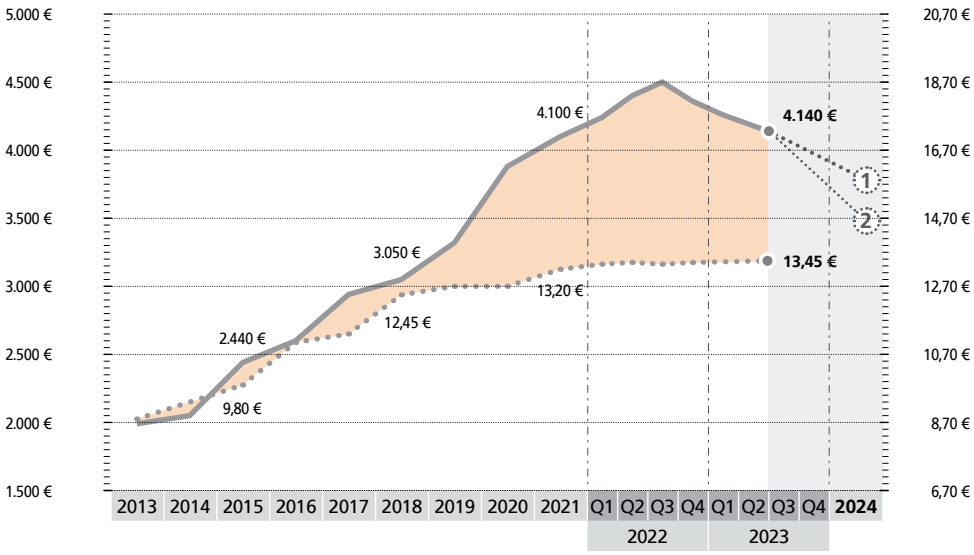


13,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,40 - 20,25 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

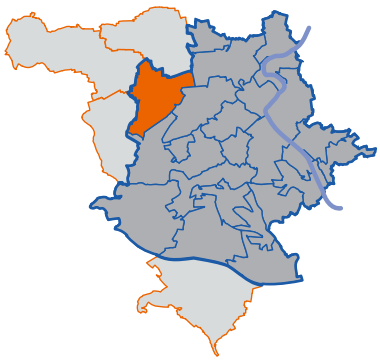
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - WEILIMDORF

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+6,5 %
aktuelles Jahr	**-6,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	464.400 - 1.980.000 €	883.900 €	5.080 €	174/650 m²
Doppelhaushälfte	493.200 - 1.517.800 €	648.900 €	5.150 €	126/433 m²
Reihenhaus	486.800 - 1.272.500 €	660.000 €	5.000 €	132/283 m²
Zweifamilienhaus	580.500 - 1.584.000 €	875.600 €	4.490 €	195/455 m²

Vorjahr	+7,1 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.360 - 5.700 €	147.200 €	4.090 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.050 - 6.110 €	270.000 €	4.030 €	67 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.130 - 6.190 €	386.300 €	4.110 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.390 - 5.910 €	556.400 €	4.280 €	130 m²

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

Vorjahr	+3,9 %
aktuelles Jahr	**+0,7 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,85 - 20,25 €	480 €	14,40 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,40 - 20,25 €	820 €	13,20 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,90 - 18,55 €	1.220 €	13,15 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,15 - 16,45 €	1.850 €	12,95 €	143 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

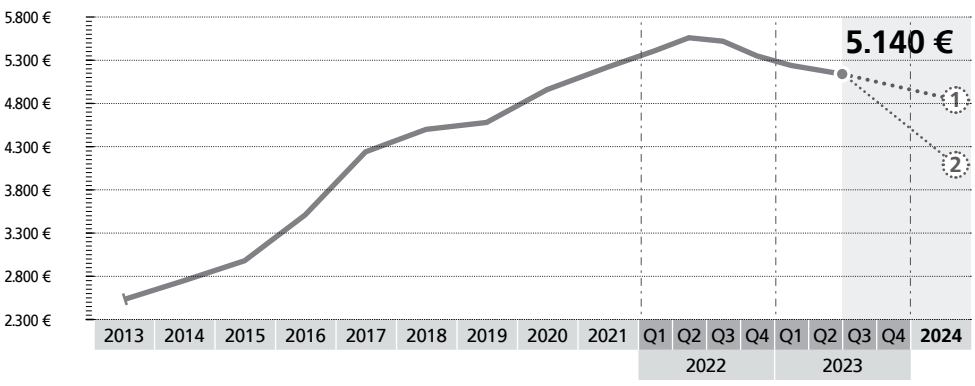
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

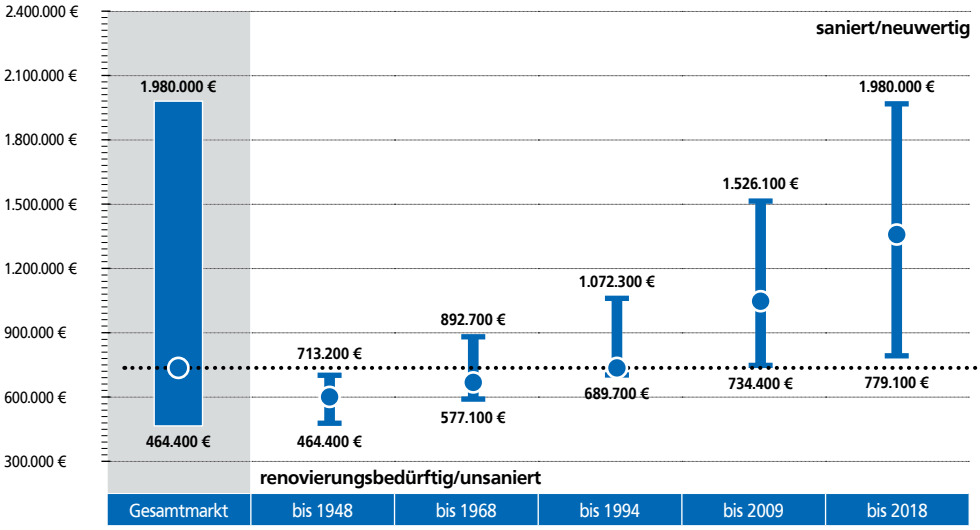
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

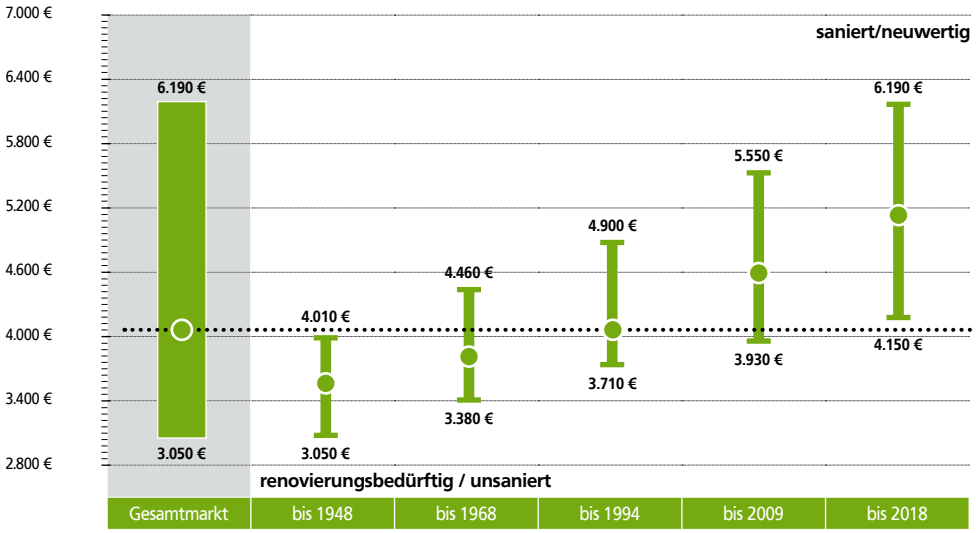


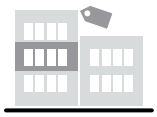
735.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

464.400 - 1.980.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



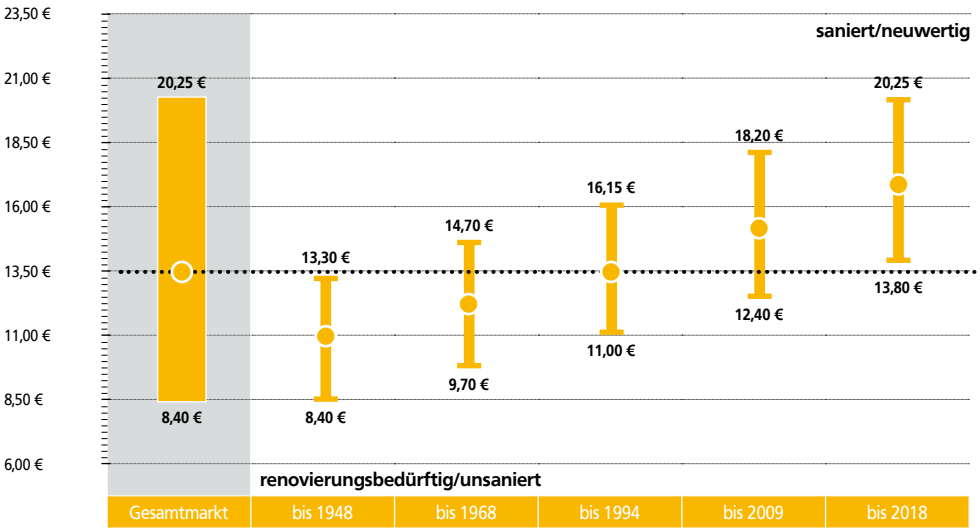


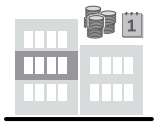
4.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.050 - 6.190 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

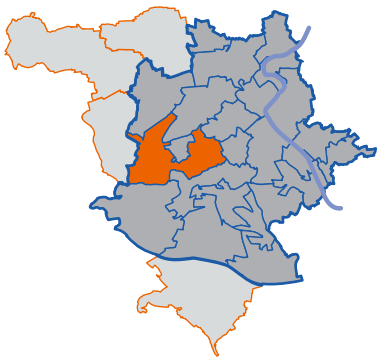




13,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,40 - 20,25 €

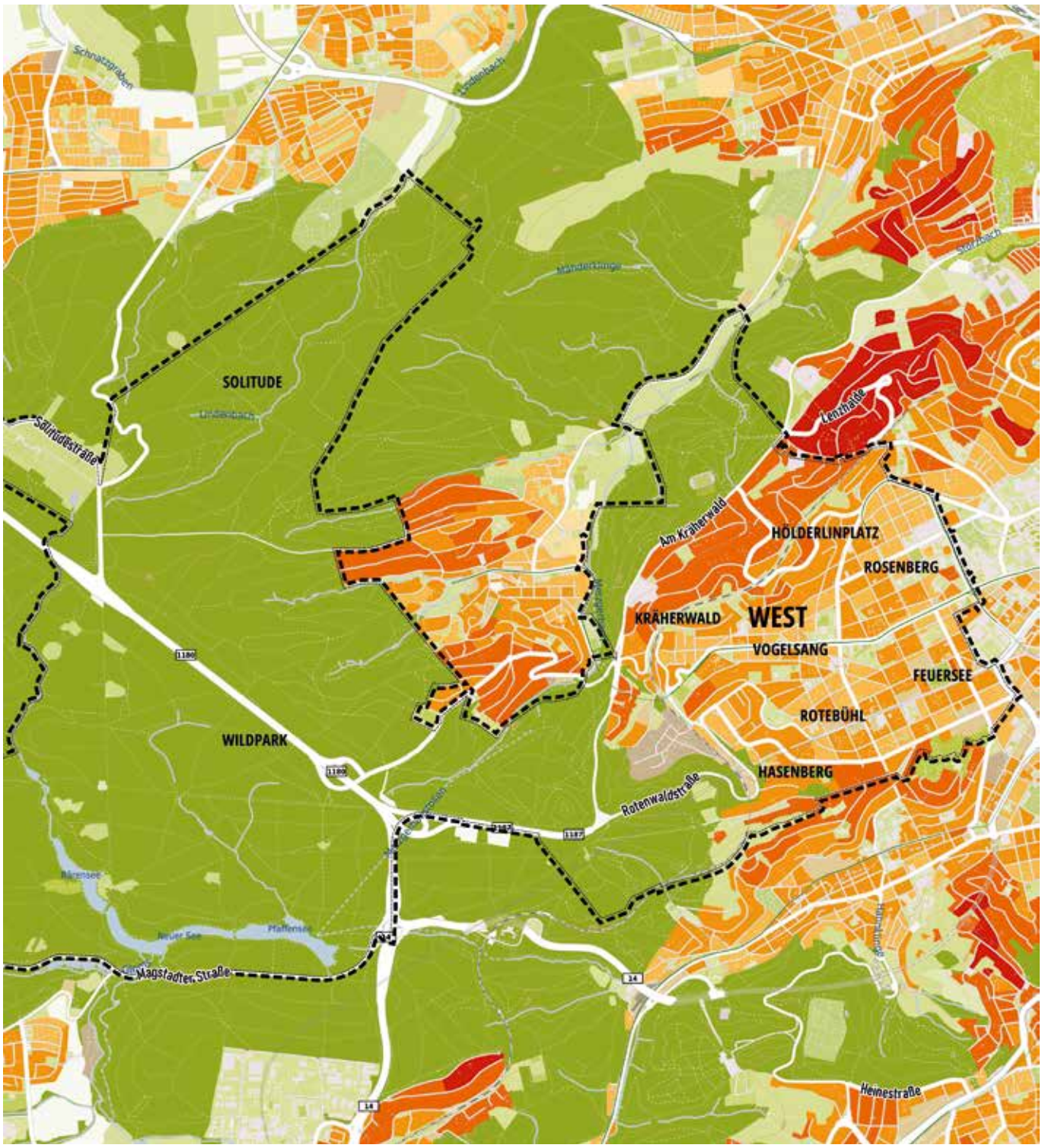


STUTTGART - WEST

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

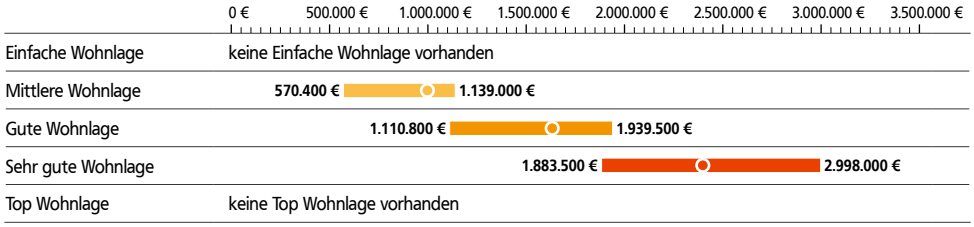
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

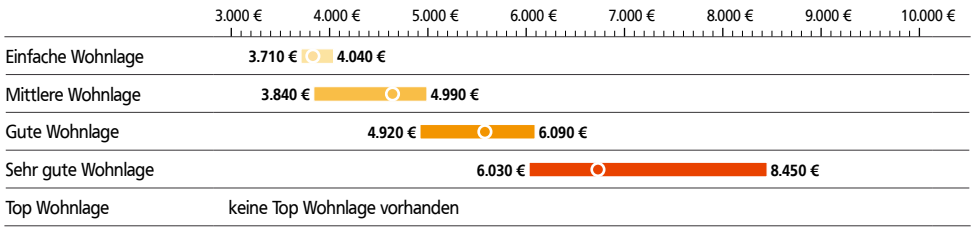


1.288.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

570.400 - 2.998.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

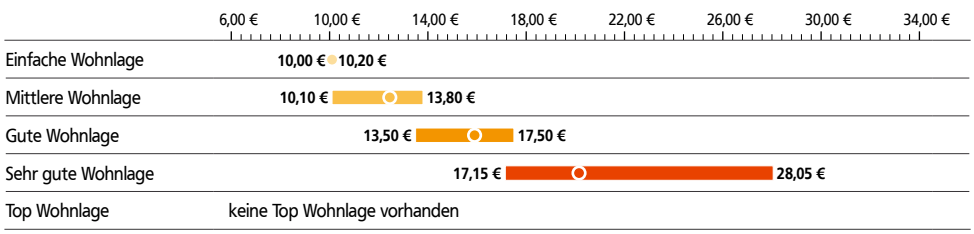


5.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.710 - 8.450 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

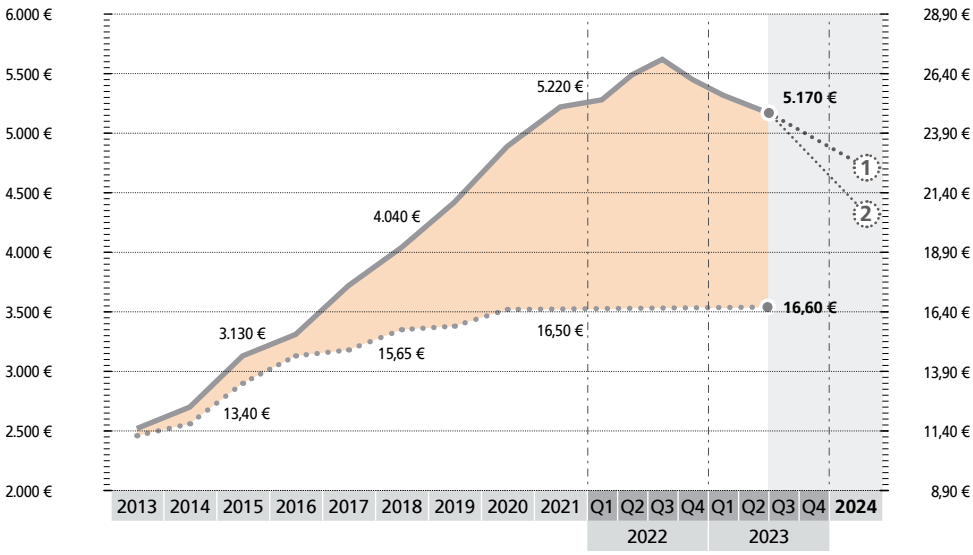


16,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

10,00 - 28,05 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

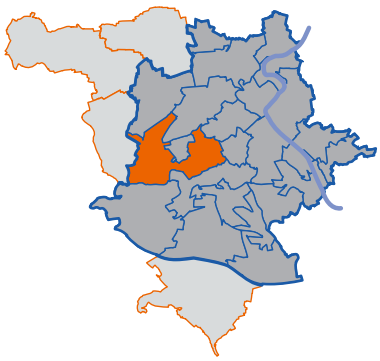
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



STUTTGART - WEST

Stadtteile:

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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+3,3 %
aktuelles Jahr	**-6,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	570.400 - 2.998.000 €	1.393.200 €	6.450 €	216/700 m²
Doppelhaushälfte	605.700 - 2.298.100 €	1.382.100 €	6.550 €	211/341 m²
Reihenhaus	597.900 - 1.926.700 €	1.060.500 €	6.350 €	167/420 m²
Zweifamilienhaus	713.000 - 2.398.400 €	1.282.500 €	5.700 €	225/390 m²

Vorjahr	+3,7 %
aktuelles Jahr	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	4.080 - 7.790 €	147.600 €	5.090 €	29 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.710 - 8.340 €	321.300 €	5.020 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.810 - 8.450 €	476.200 €	5.120 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	4.120 - 8.070 €	849.100 €	5.340 €	159 m²

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

Vorjahr	-0,3 %
aktuelles Jahr	**+0,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	11,70 - 28,05 €	530 €	17,80 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	10,00 - 28,05 €	1.040 €	16,30 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	10,55 - 25,70 €	1.520 €	16,20 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	12,05 - 22,75 €	2.340 €	16,00 €	146 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

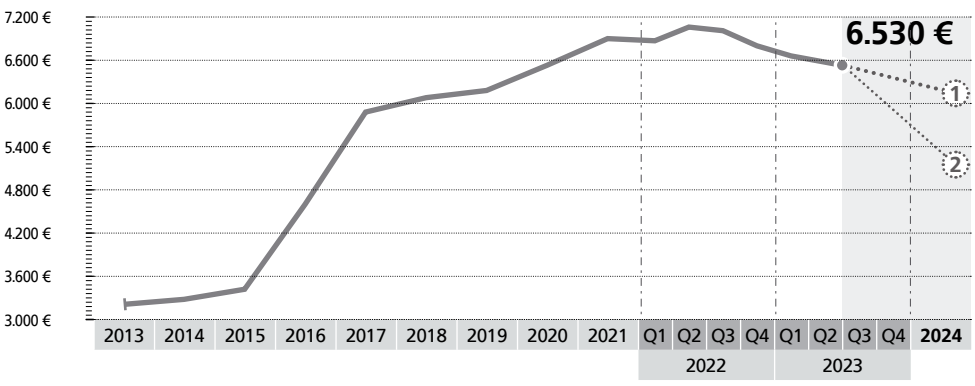
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

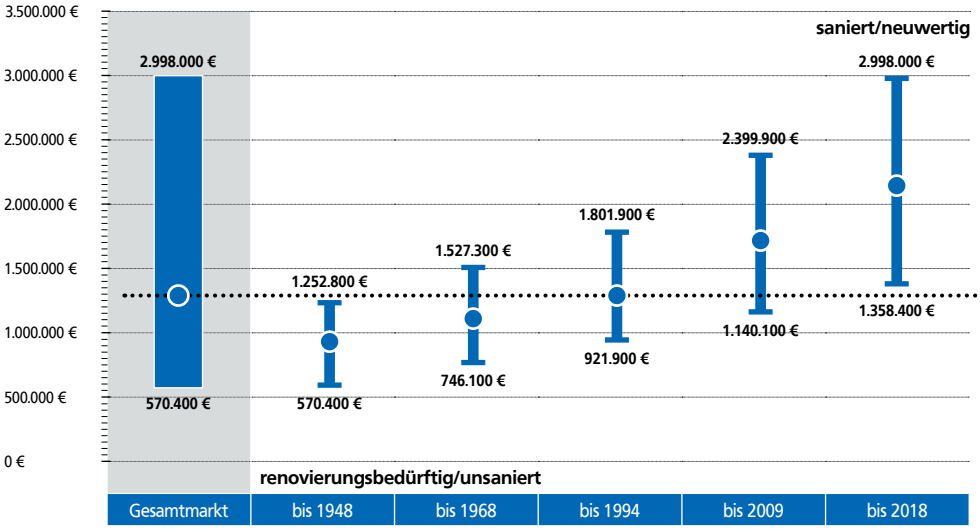
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

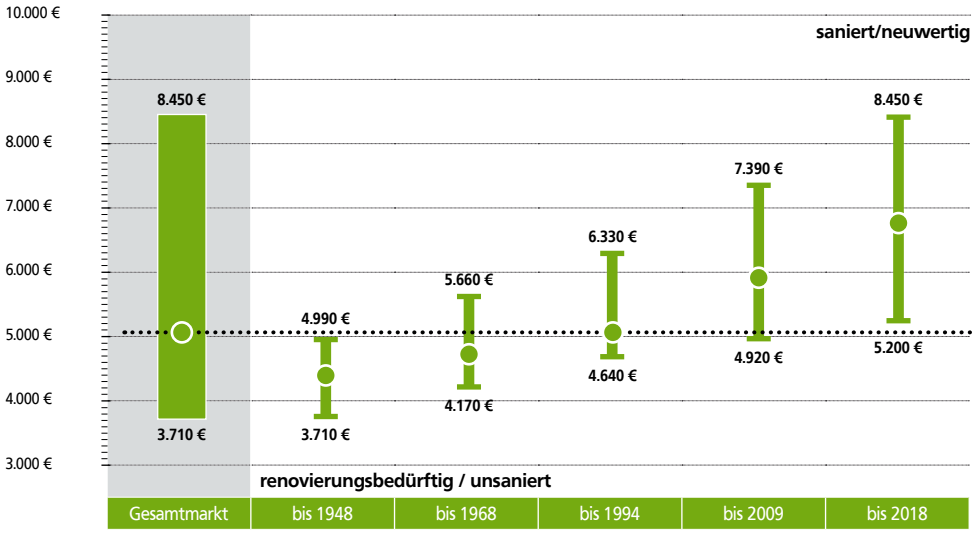


1.288.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

570.400 - 2.998.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

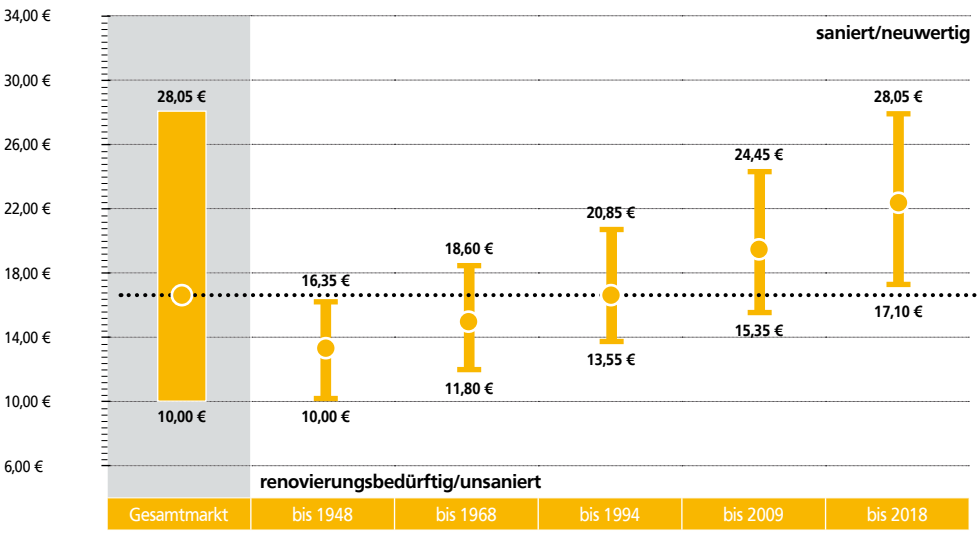


5.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.710 - 8.450 €

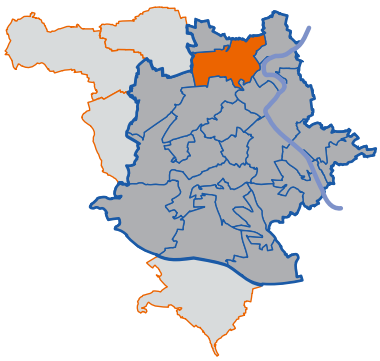
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



16,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

10,00 - 28,05 €

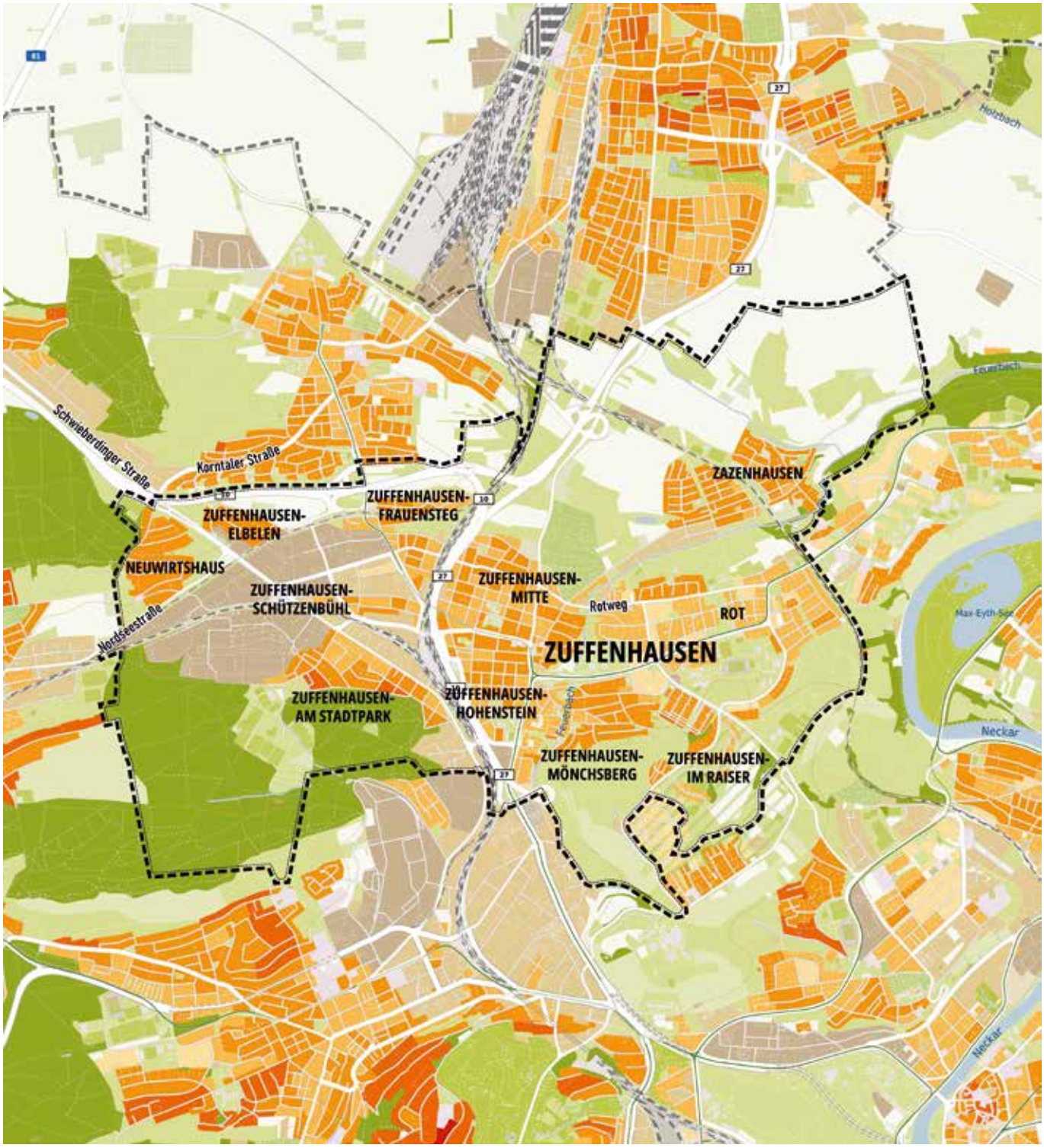


STUTTGART - ZUFFENHAUSEN

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

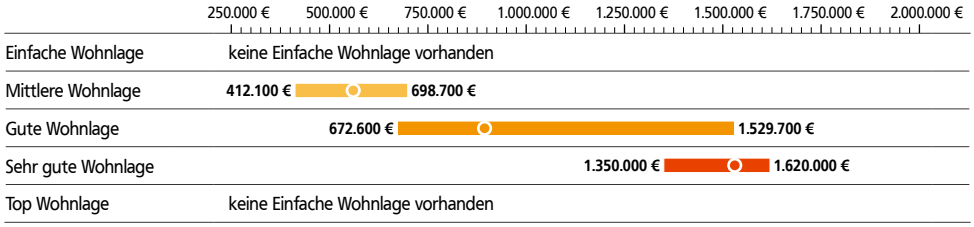
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

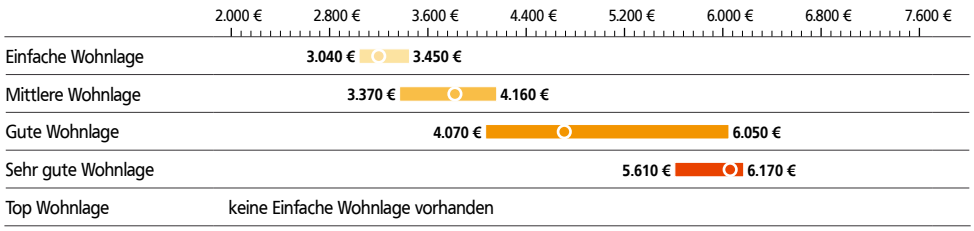


690.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

412.100 - 1.620.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

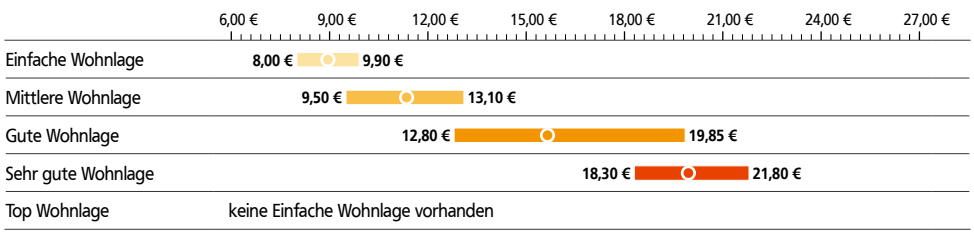


4.050 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.040 - 6.170 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

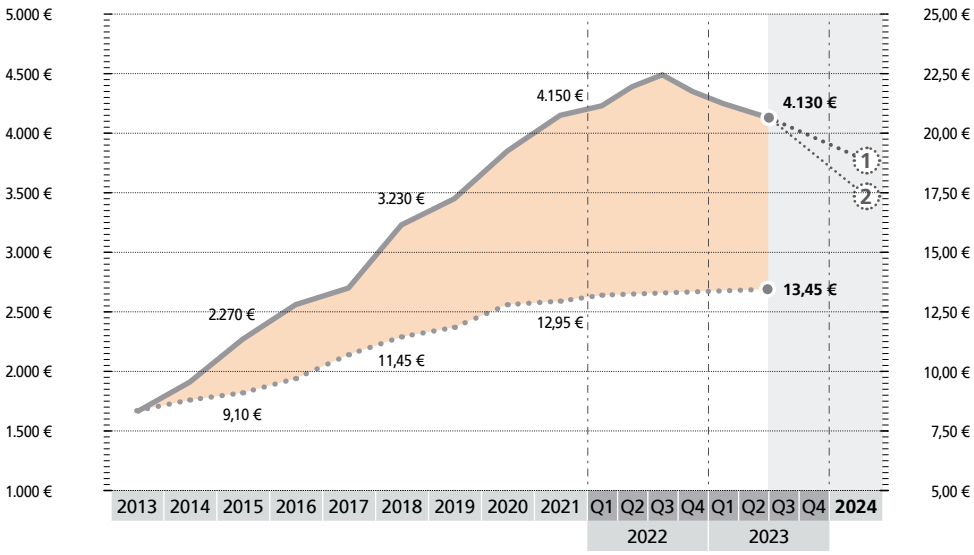


13,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,00 - 21,80 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

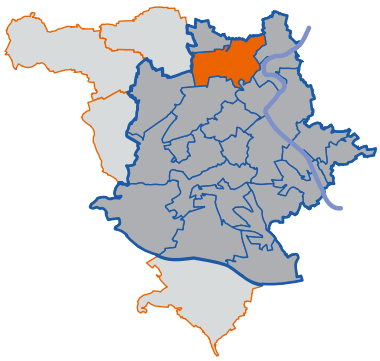
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



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

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+2,5 %
aktuelles Jahr	**-6,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	412.100 - 1.620.000 €	755.700 €	4.580 €	165/395 m²
Doppelhaushälfte	437.600 - 1.241.800 €	660.300 €	4.650 €	142/358 m²
Reihenhaus	432.000 - 1.041.100 €	580.500 €	4.500 €	129/188 m²
Zweifamilienhaus	515.100 - 1.296.000 €	666.600 €	4.040 €	165/562 m²

Vorjahr	+8,7 %
aktuelles Jahr	**-4,3 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.340 - 5.680 €	126.500 €	4.080 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.040 - 6.090 €	249.200 €	4.020 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.120 - 6.170 €	381.300 €	4.100 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.380 - 5.890 €	580.700 €	4.270 €	136 m²

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

Vorjahr	+1,5 %
aktuelles Jahr	**+1,9 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,35 - 21,80 €	430 €	14,40 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,00 - 21,80 €	820 €	13,20 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,45 - 20,00 €	1.180 €	13,15 €	90 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,65 - 17,70 €	1.680 €	12,95 €	130 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

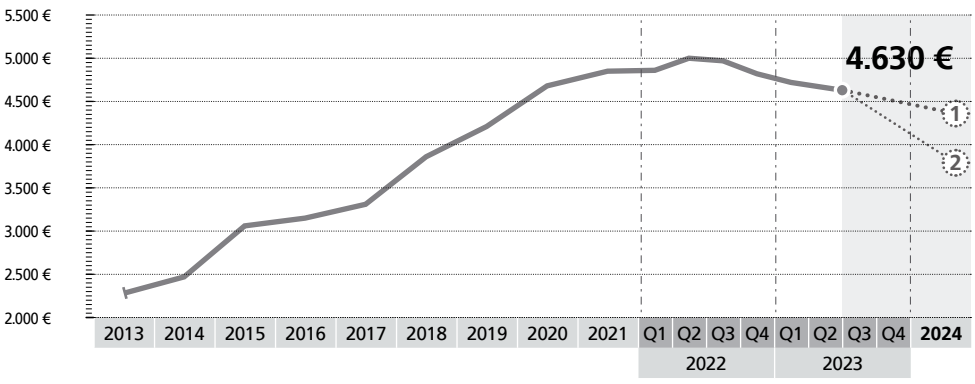
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

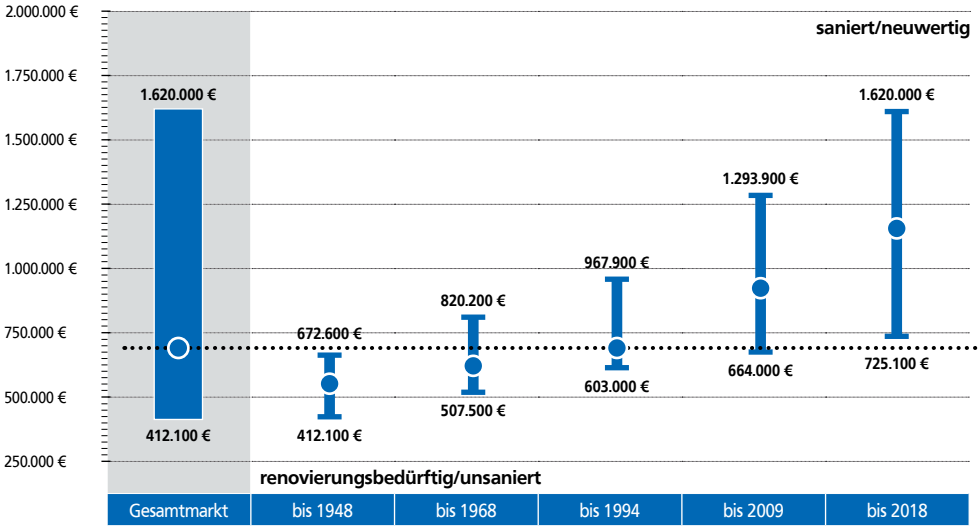
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

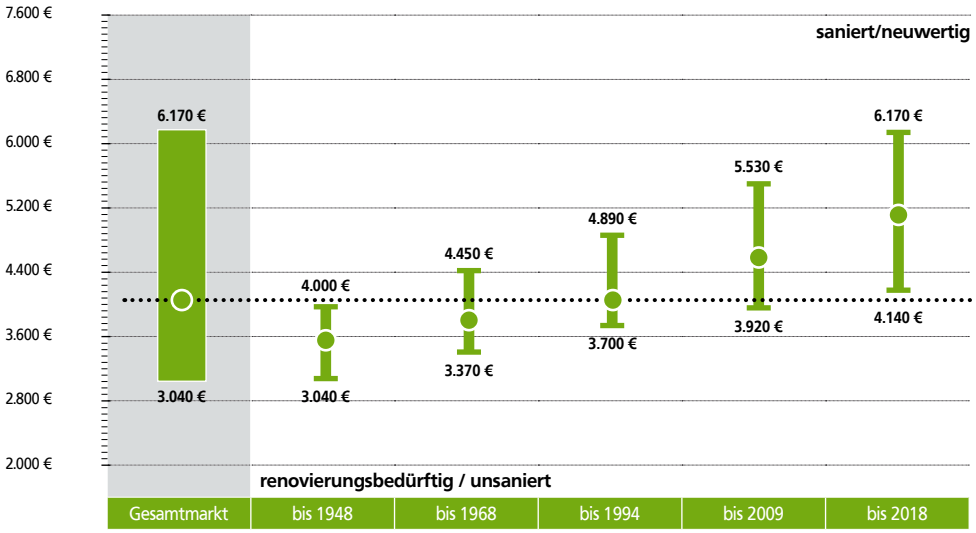


690.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

412.100 - 1.620.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

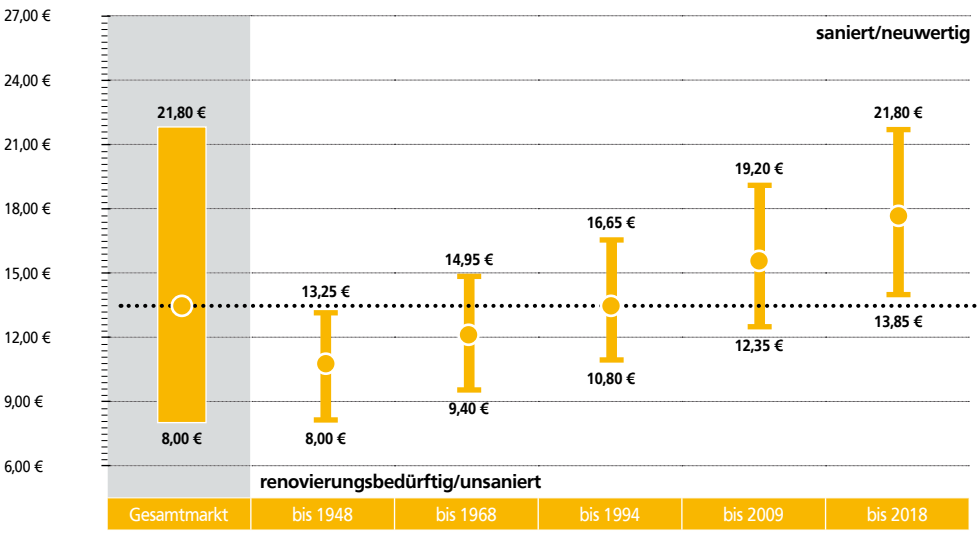


4.050 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.040 - 6.170 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

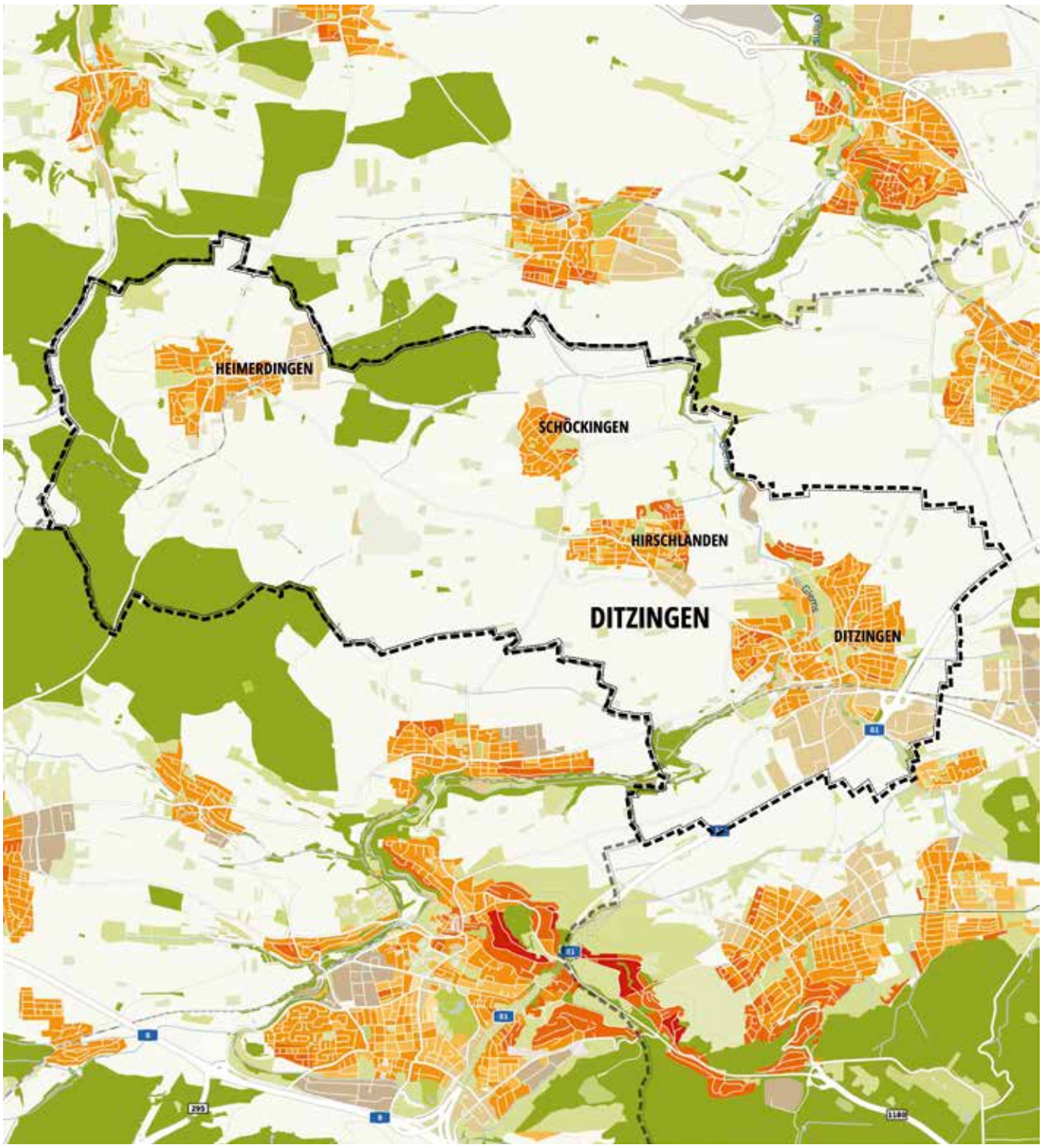
8,00 - 21,80 €

DITZINGEN

Ortsteile:
Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden und Schöckingen

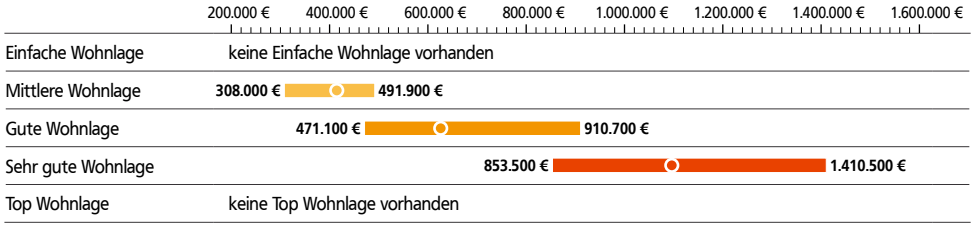
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

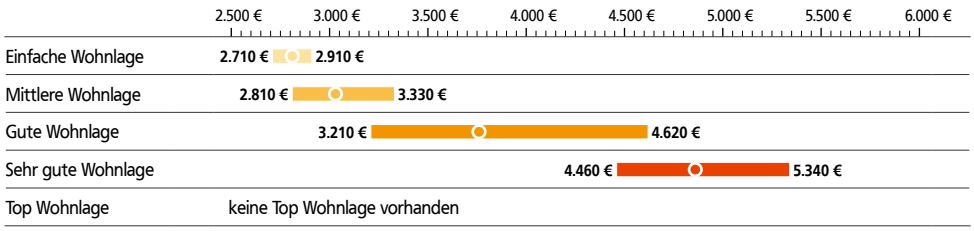


623.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

308.000 - 1.410.500 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

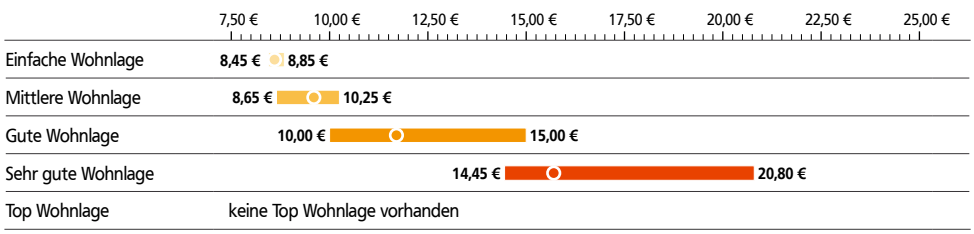


3.460 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.710 - 5.340 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

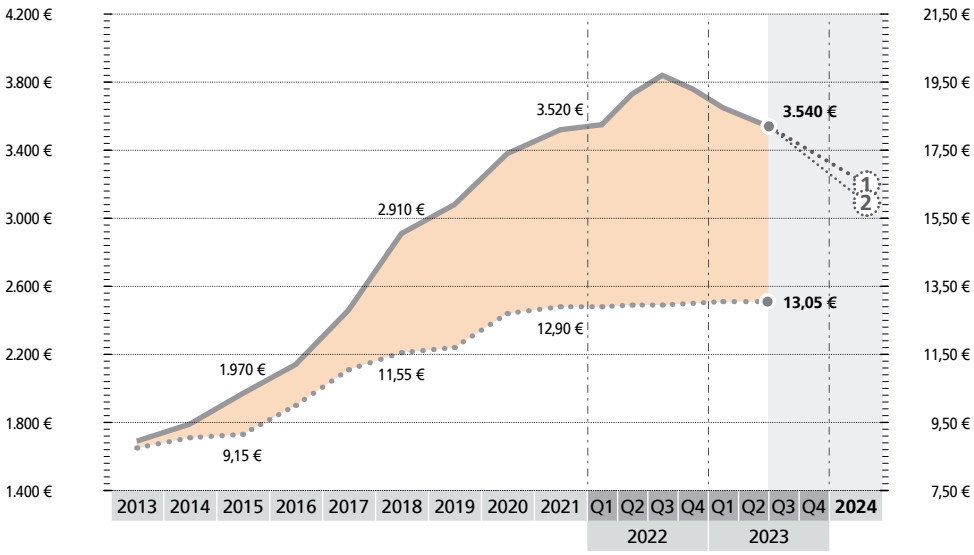


13,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,45 - 20,80 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,5 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

DITZINGEN

Ortsteile:
Ditzingen, Heimerdingen, Hirschlanden und Schöckingen

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+6,1 %
aktuelles Jahr	**-3,4 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	308.000 - 1.410.500 €	595.500 €	3.970 €	150/470 m²
Doppelhaushälfte	333.700 - 1.139.400 €	571.300 €	3.940 €	145/310 m²
Reihenhaus	380.200 - 793.500 €	590.000 €	4.500 €	131/220 m²
Zweifamilienhaus	480.500 - 987.400 €	770.000 €	4.400 €	175/535 m²

Vorjahr	+4,1 %
aktuelles Jahr	**-2,5 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.050 - 4.650 €	130.700 €	3.440 €	38 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.760 - 5.100 €	218.400 €	3.360 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.710 - 5.340 €	321.800 €	3.460 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.850 - 5.030 €	470.400 €	3.360 €	140 m²

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

Vorjahr	+0,8 %
aktuelles Jahr	**+1,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,55 - 20,00 €	460 €	13,90 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,45 - 20,80 €	830 €	13,20 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,60 - 19,35 €	1.180 €	12,85 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	8,95 - 17,35 €	1.640 €	12,35 €	133 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

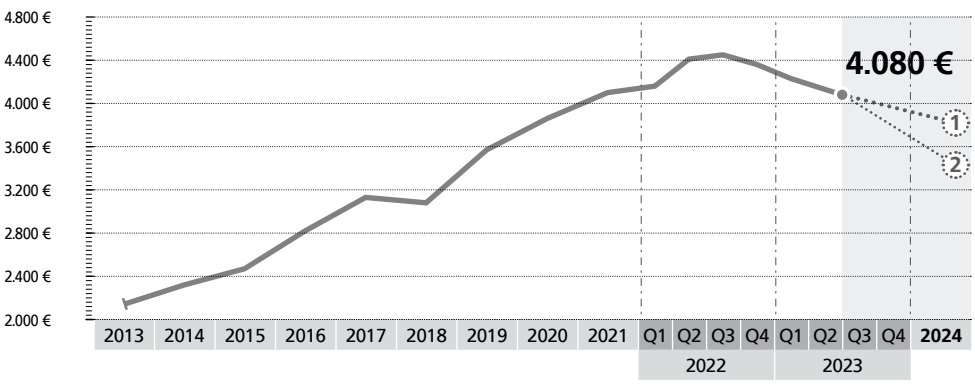
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

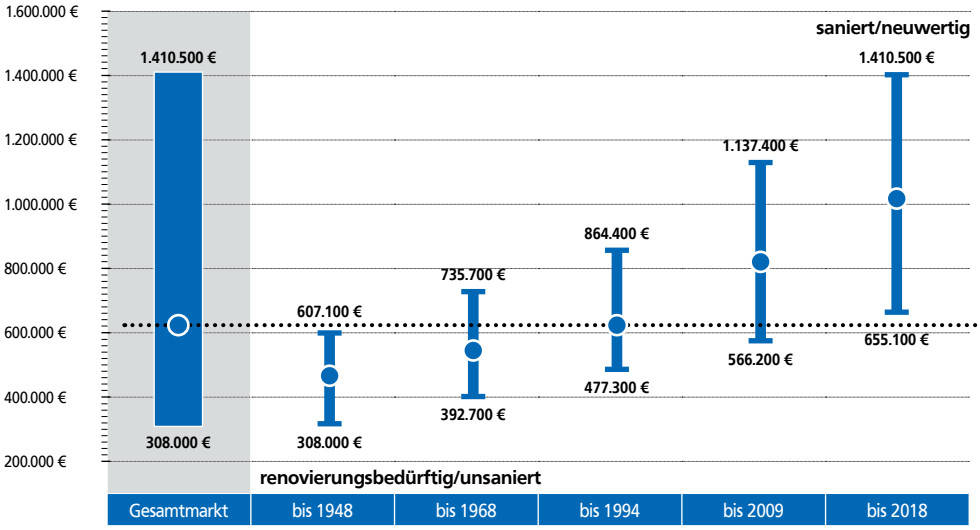
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

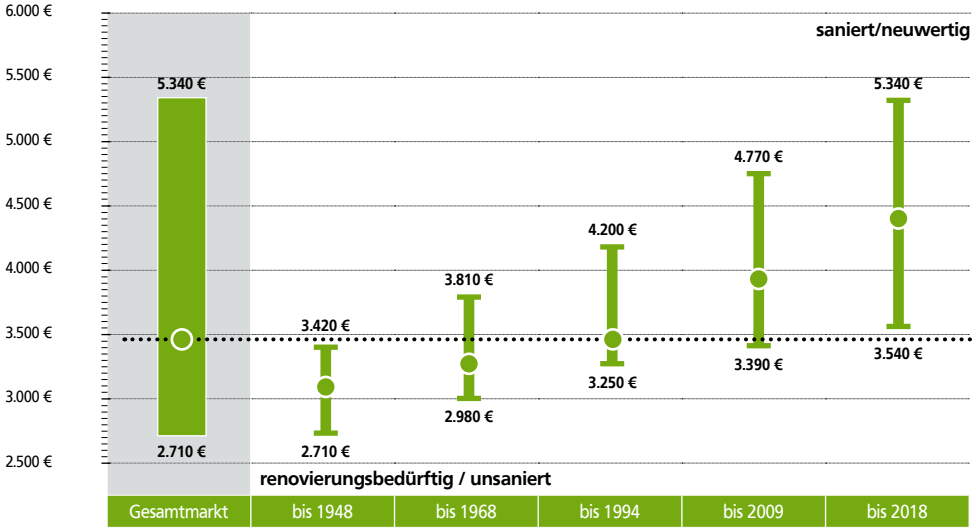


623.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

308.000 - 1.410.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

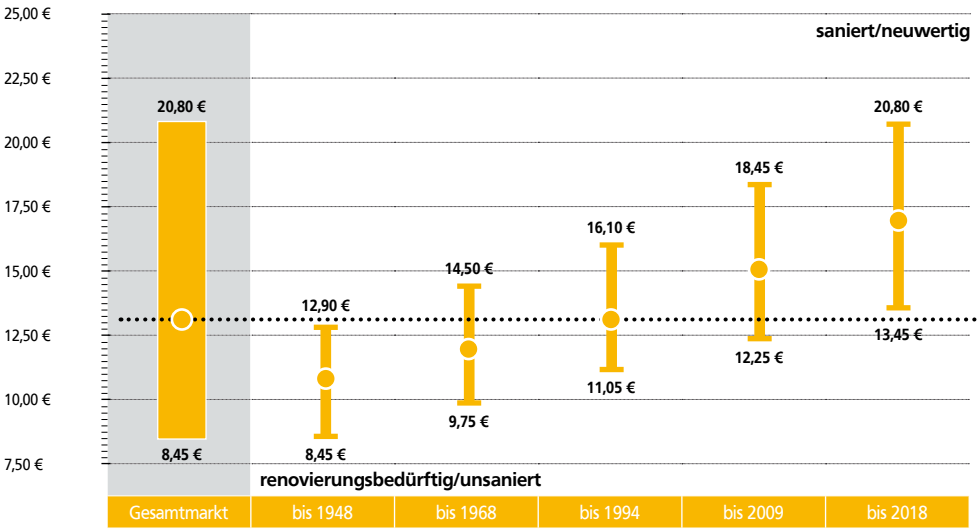


3.460 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.710 - 5.340 €

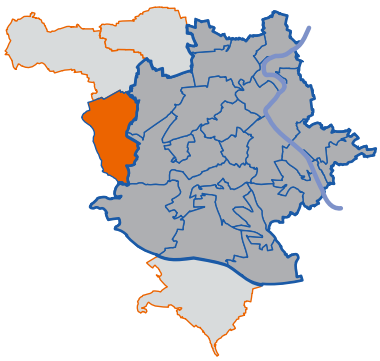
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,45 - 20,80 €

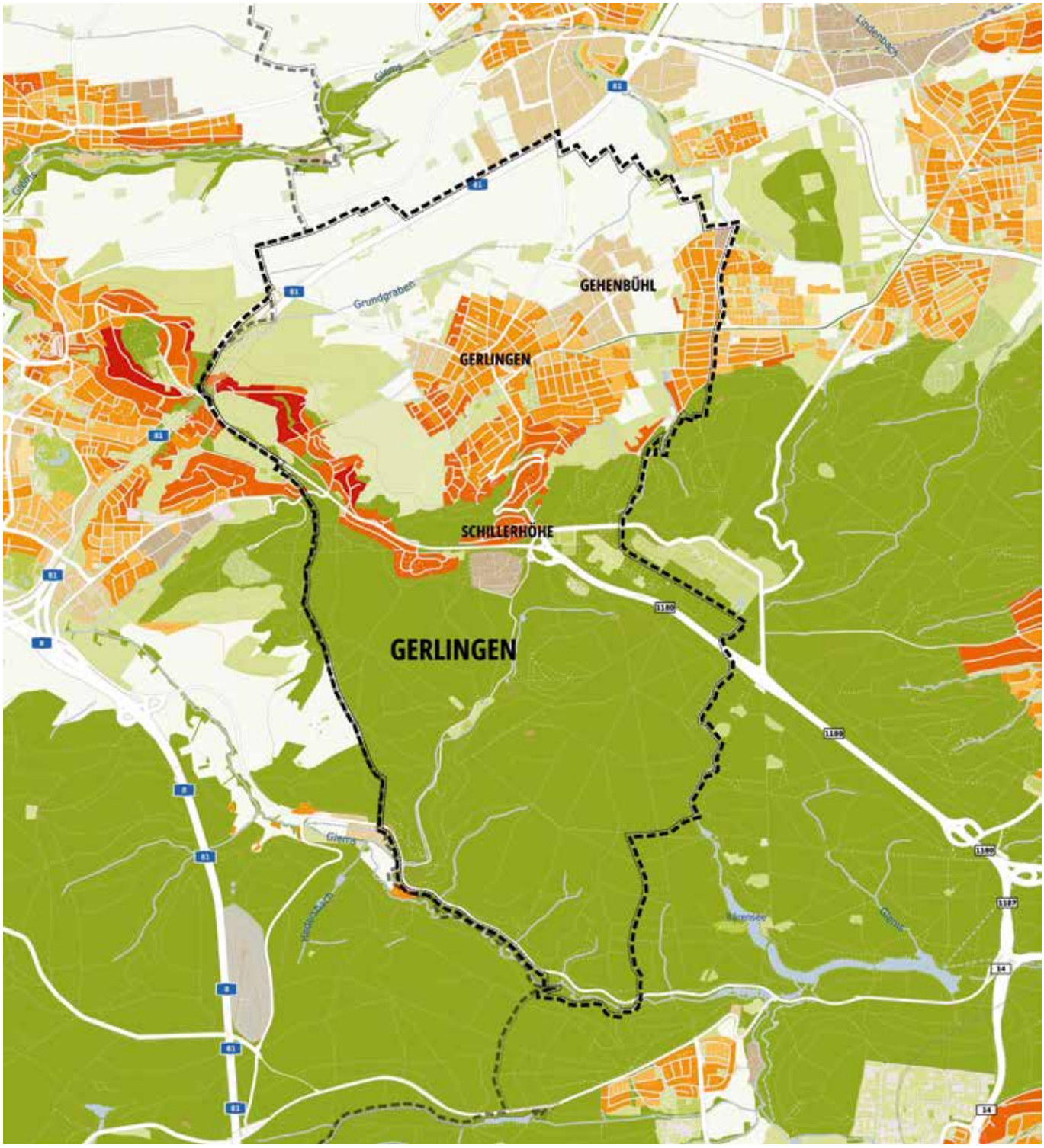


GERLINGEN

Ortsteile:
Gehenbühl, Gerlingen und Schillerhöhe

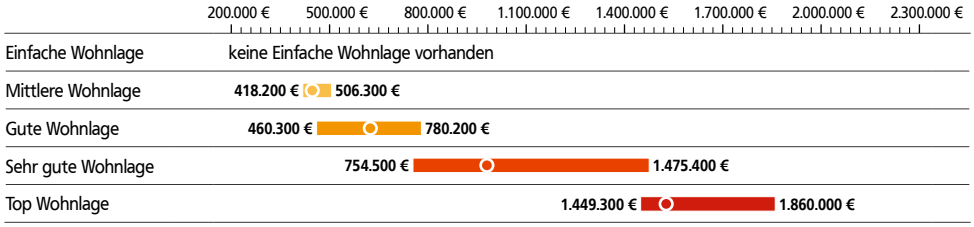
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

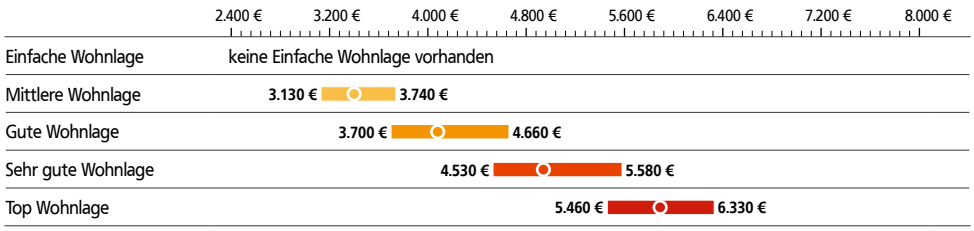


770.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

418.200 - 1.860.000 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

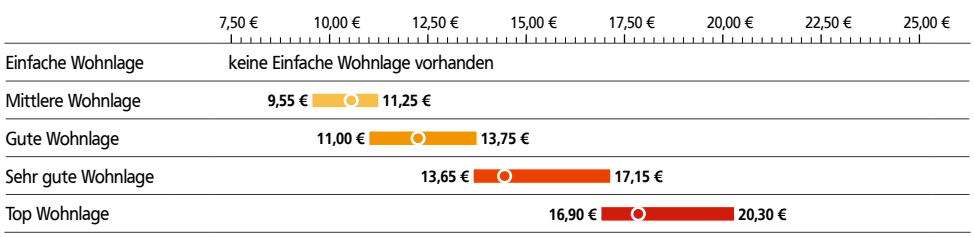


4.280 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.130 - 6.330 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

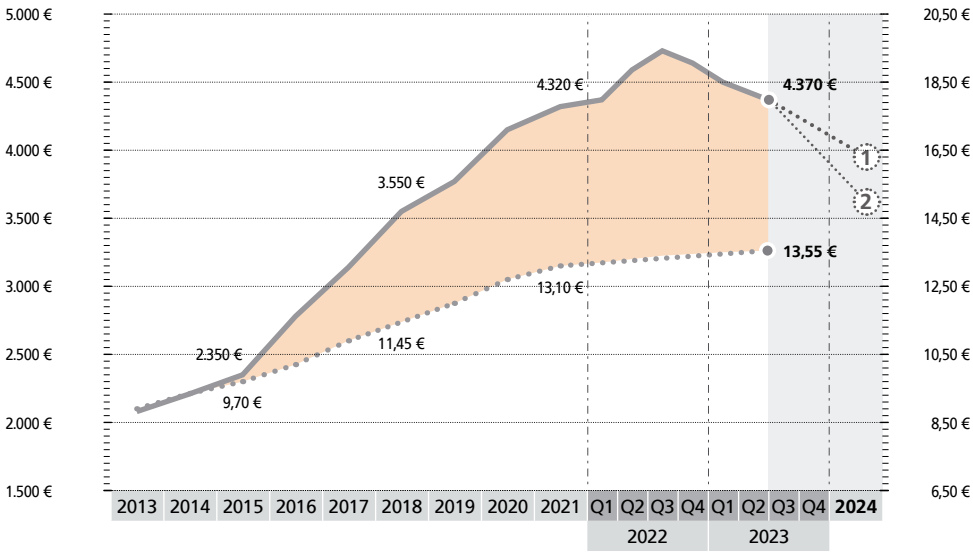


13,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,55 - 20,30 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

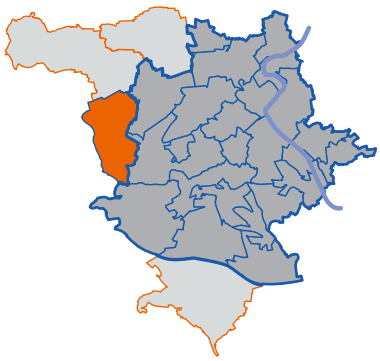
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



GERLINGEN

Ortsteile:
Gehenbühl, Gerlingen und Schillerhöhe

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+2,2 %
aktuelles Jahr	**-3,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	418.200 - 1.860.000 €	932.900 €	4.910 €	190/525 m²
Doppelhaushälfte	453.100 - 1.502.600 €	633.100 €	4.870 €	130/340 m²
Reihenhaus	418.200 - 899.200 €	614.300 €	4.910 €	125/321 m²
Zweifamilienhaus	652.400 - 1.302.000 €	1.090.000 €	5.450 €	200/490 m²

Vorjahr	+4,8 %
aktuelles Jahr	**-2,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.520 - 5.510 €	144.800 €	4.260 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.190 - 6.050 €	278.100 €	4.150 €	67 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.130 - 6.330 €	428.000 €	4.280 €	100 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.290 - 5.970 €	561.600 €	4.160 €	135 m²

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

Vorjahr	+3,9 %
aktuelles Jahr	**+3,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,80 - 19,50 €	500 €	14,40 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,55 - 20,30 €	850 €	13,70 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,70 - 18,90 €	1.250 €	13,35 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	10,15 - 16,90 €	1.840 €	12,85 €	143 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

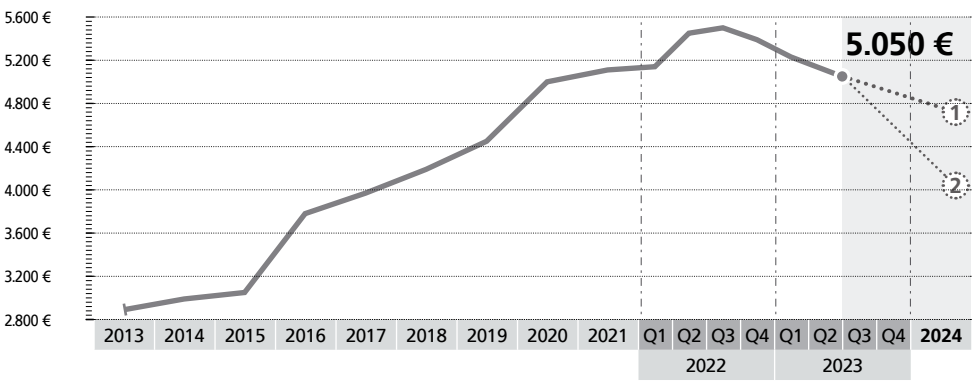
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

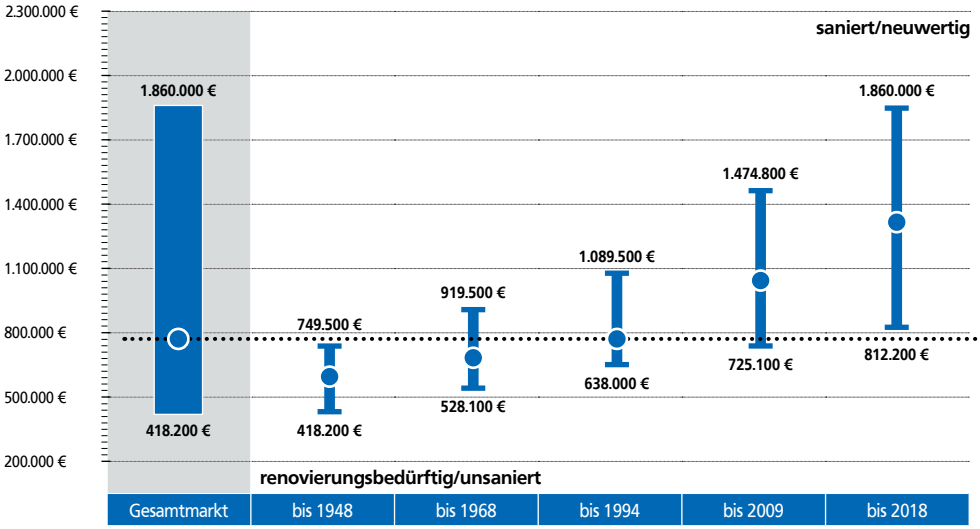
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

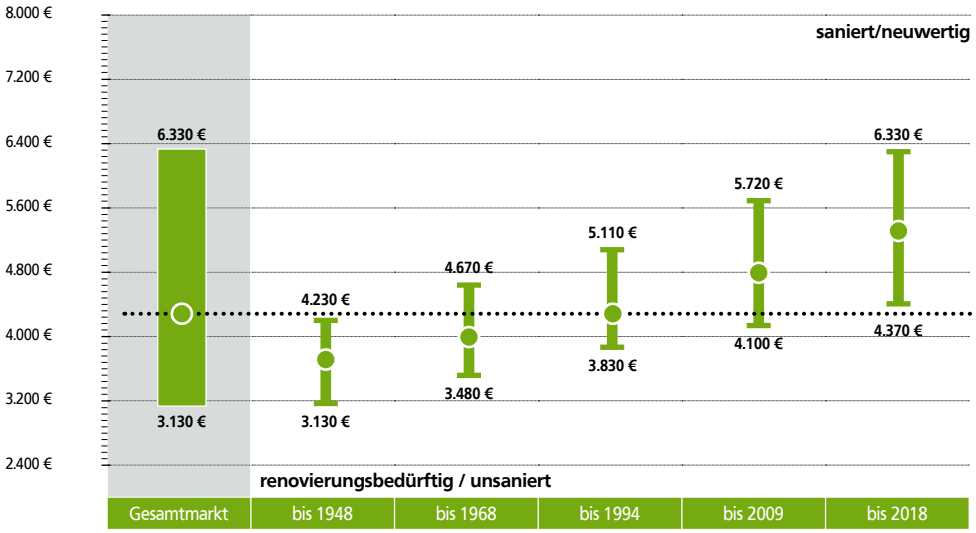


770.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

418.200 - 1.860.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

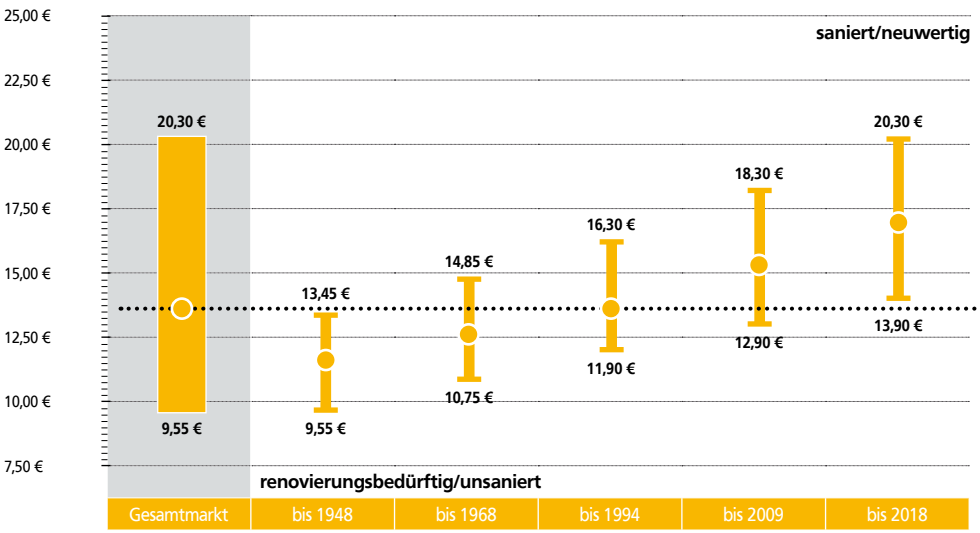


4.280 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.130 - 6.330 €

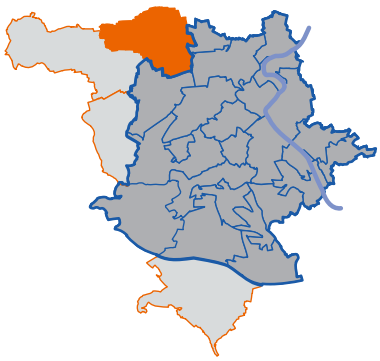
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,55 - 20,30 €

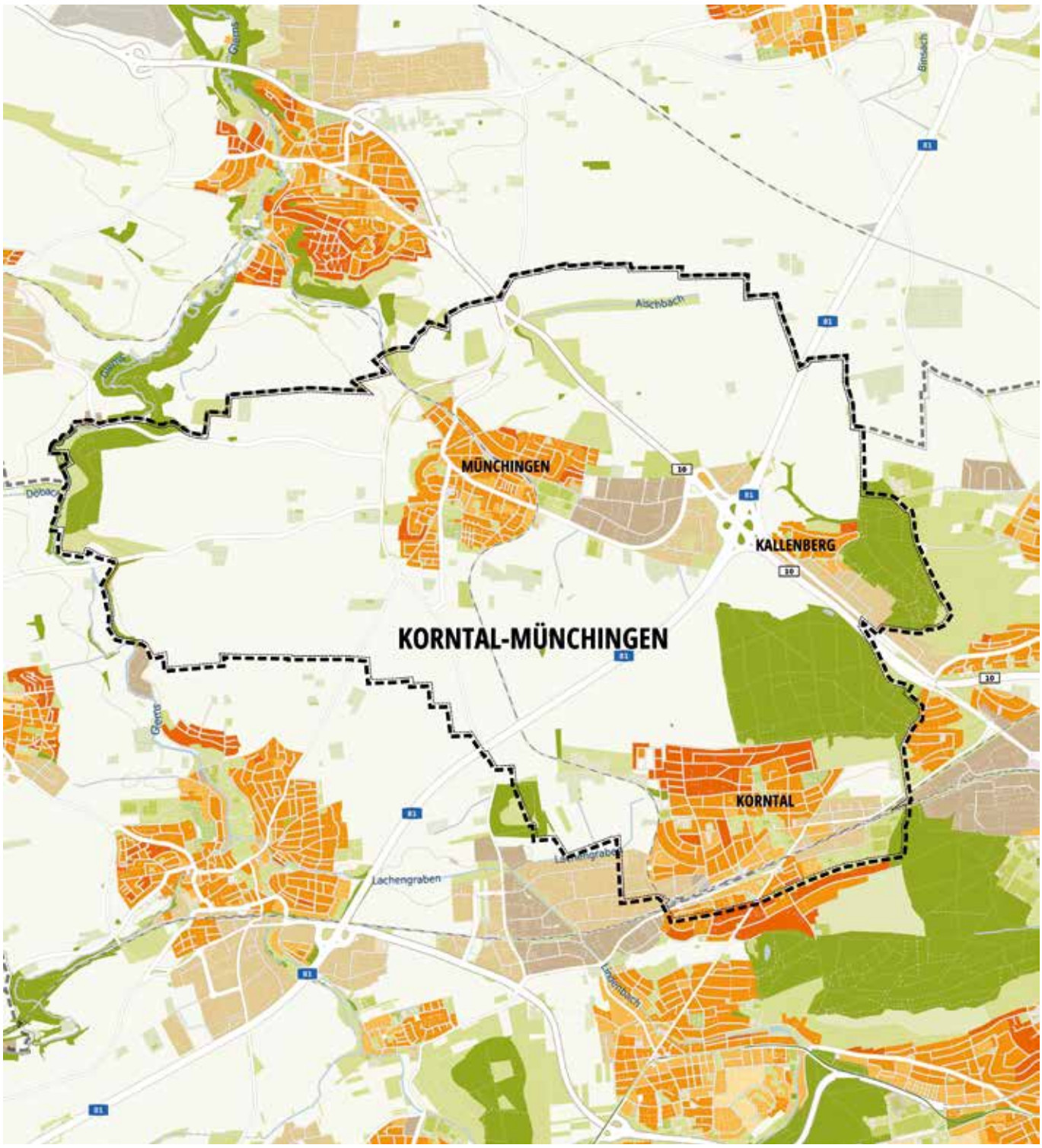


KORNTAL-MÜNCHINGEN

Ortsteile:
Kallenberg, Korntal und Münchingen

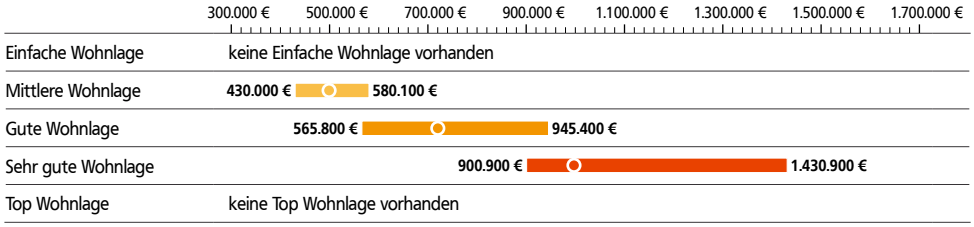
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

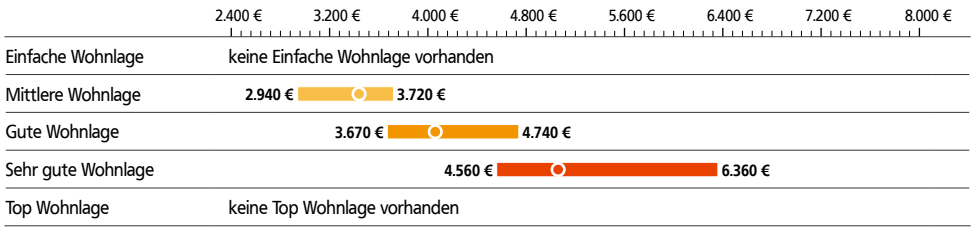


710.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

430.000 - 1.430.900 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

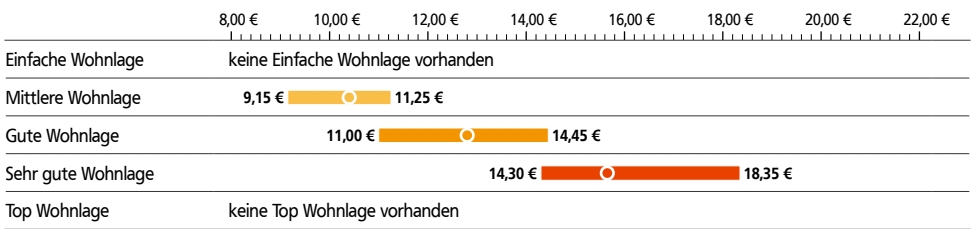


4.010 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 6.360 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

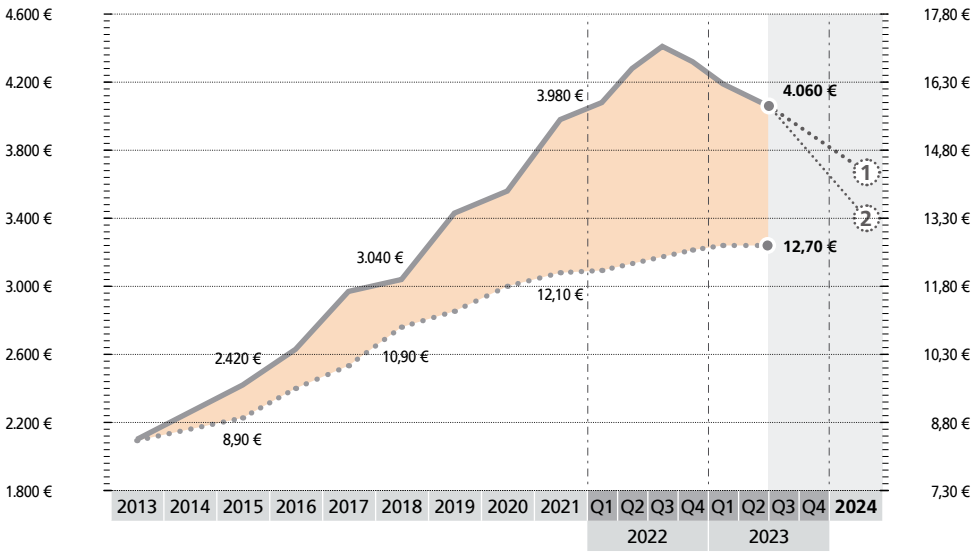


12,75 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,15 - 18,35 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,8 %
aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

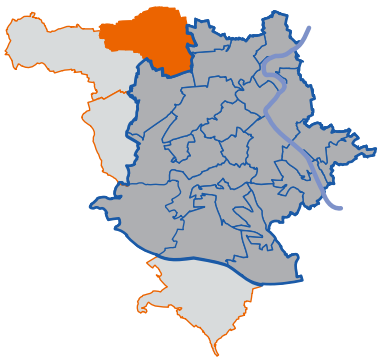
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.



KORNTAL-MÜNCHINGEN

Ortsteile:
Kallenberg, Korntal und Münchingen

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+4,1 %
aktuelles Jahr	**-3,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	430.000 - 1.430.900 €	867.300 €	4.130 €	210/500 m²
Doppelhaushälfte	465.900 - 1.155.900 €	593.100 €	4.090 €	145/400 m²
Reihenhaus	575.000 - 890.000 €	695.600 €	4.550 €	153/232 m²
Zweifamilienhaus	670.800 - 1.001.600 €	847.300 €	4.580 €	185/565 m²

Vorjahr	+11,5 %
aktuelles Jahr	**-1,7 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.310 - 5.540 €	131.700 €	3.990 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.000 - 6.080 €	245.100 €	3.890 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.940 - 6.360 €	385.000 €	4.010 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.090 - 6.000 €	546.000 €	3.900 €	140 m²

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

Vorjahr	+2,1 %
aktuelles Jahr	**+4,9 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	10,35 - 17,65 €	450 €	13,50 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	9,15 - 18,35 €	840 €	12,85 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	9,30 - 17,05 €	1.160 €	12,50 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,70 - 15,30 €	1.870 €	12,05 €	155 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

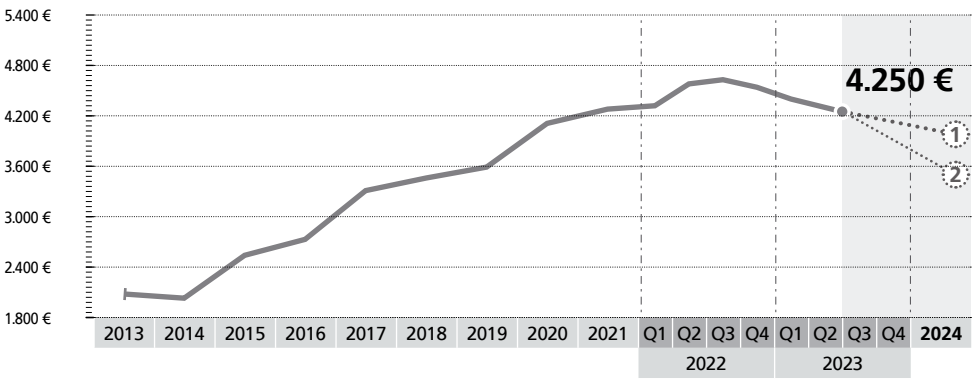
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

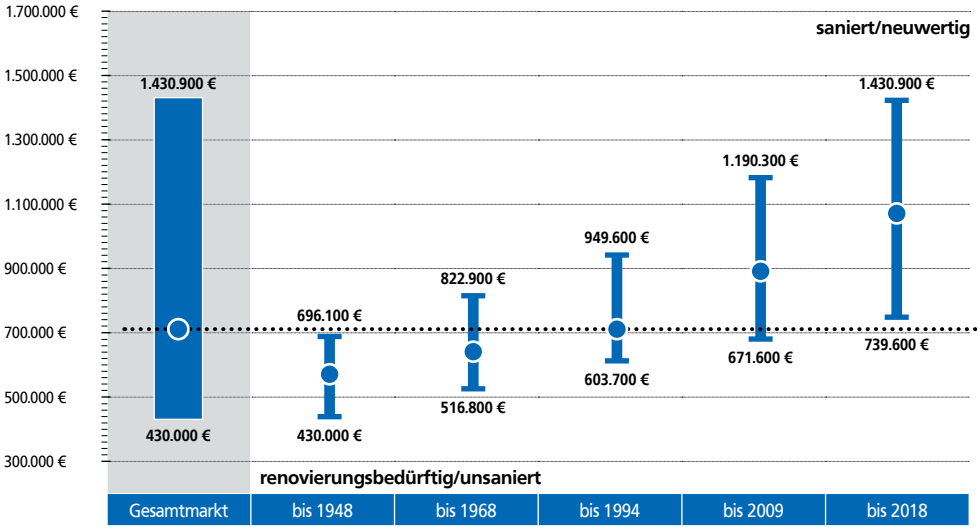
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

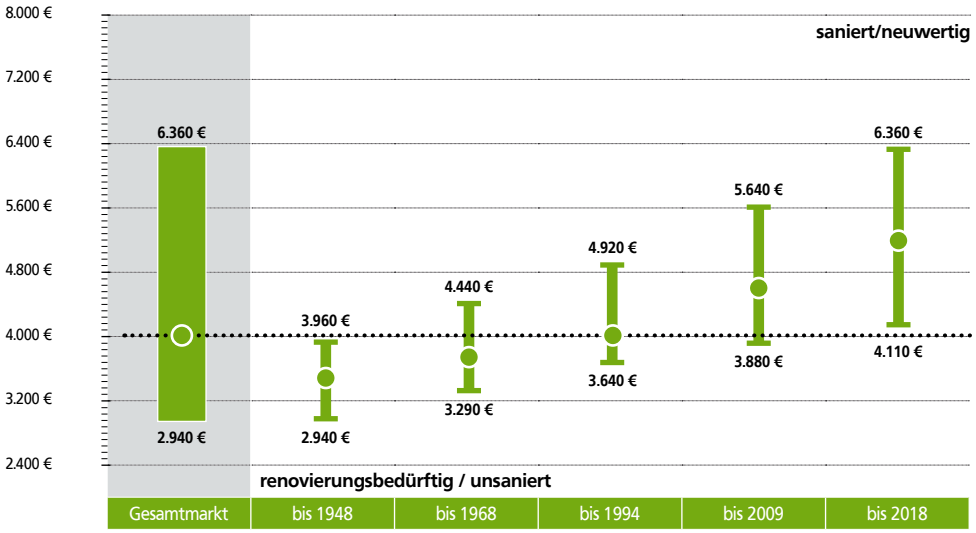


710.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

430.000 - 1.430.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

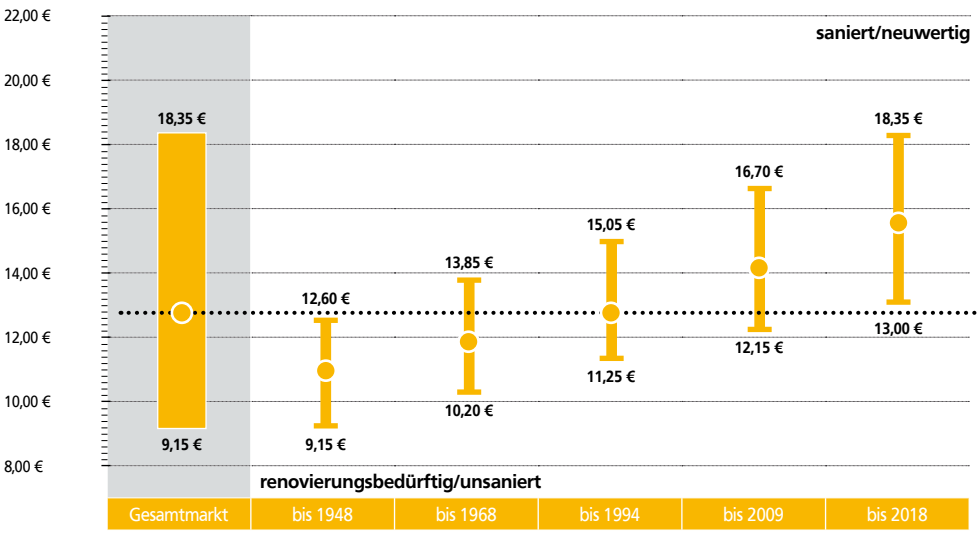


4.010 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.940 - 6.360 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,75 €

Preisspanne (Preis pro m²)

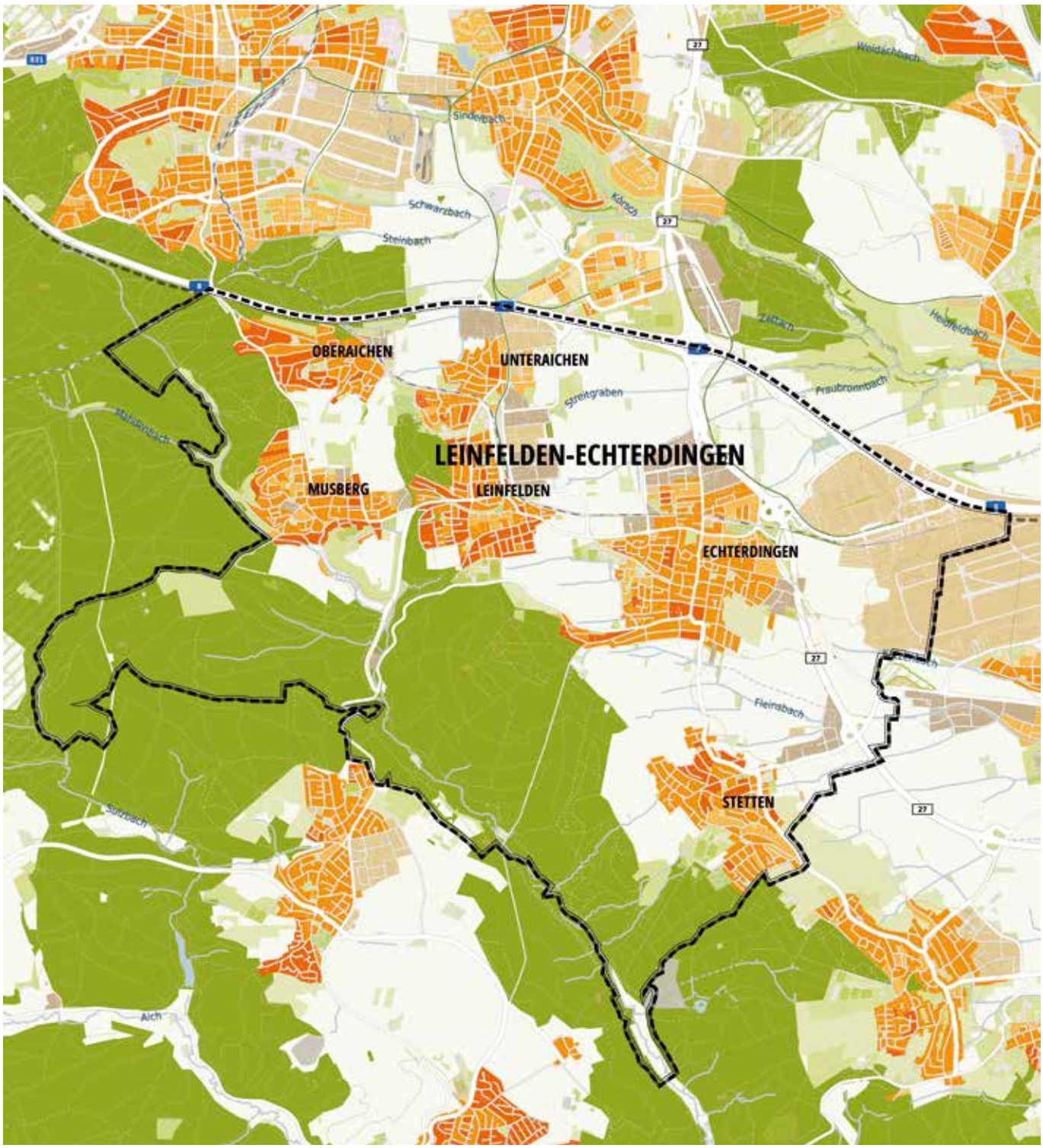
9,15 - 18,35 €

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

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

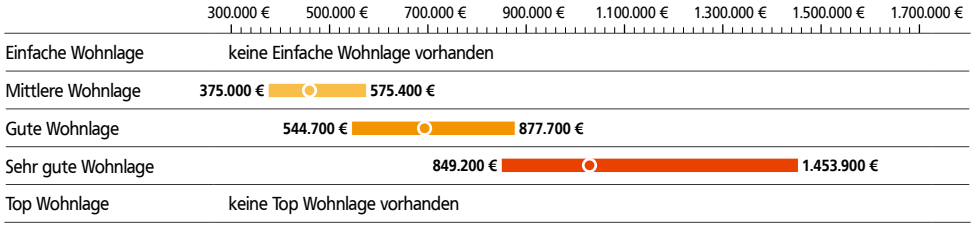
Wohnlagen

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



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

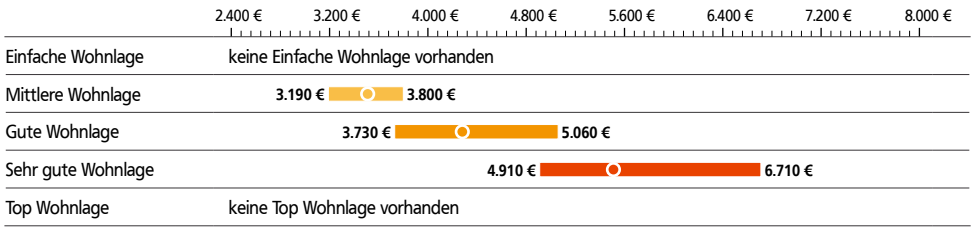


682.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

375.000 - 1.453.900 €

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnlagen

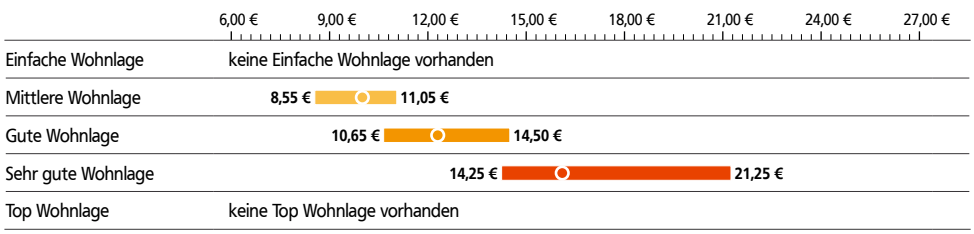


4.010 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.190 - 6.710 €

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnlagen

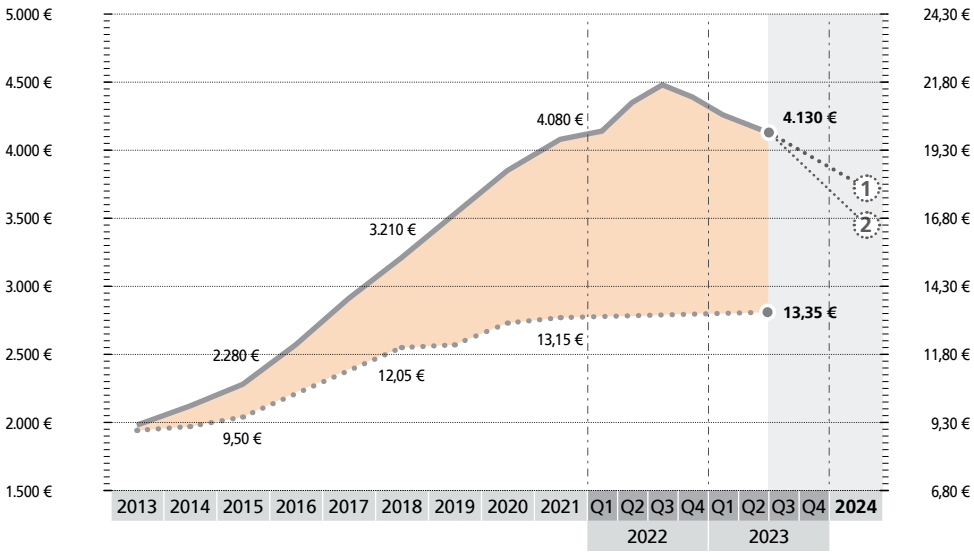


13,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 21,25 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 %

aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Ortsteile:

Echterdingen, Leinfelden, Musberg, Oberaichen, Stetten und Unteraichen

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Vorjahr	+6,3 %
aktuelles Jahr	**-2,9 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	375.000 - 1.453.900 €	717.800 €	4.350 €	165/505 m²
Doppelhaushälfte	406.300 - 1.174.500 €	668.100 €	4.310 €	155/325 m²
Reihenhaus	485.000 - 988.700 €	685.000 €	5.040 €	136/246 m²
Zweifamilienhaus	585.000 - 1.017.700 €	843.500 €	4.820 €	175/675 m²

Vorjahr	+5,9 %
aktuelles Jahr	**-3,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.590 - 5.840 €	131.700 €	3.990 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.250 - 6.410 €	252.900 €	3.890 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.190 - 6.710 €	389.000 €	4.010 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	3.350 - 6.330 €	585.000 €	3.900 €	150 m²

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

Vorjahr	+1,5 %
aktuelles Jahr	**+1,5 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,65 - 20,45 €	430 €	14,20 €	30 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,55 - 21,25 €	840 €	13,50 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,70 - 19,75 €	1.220 €	13,15 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	9,05 - 17,70 €	1.830 €	12,65 €	145 m²

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

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

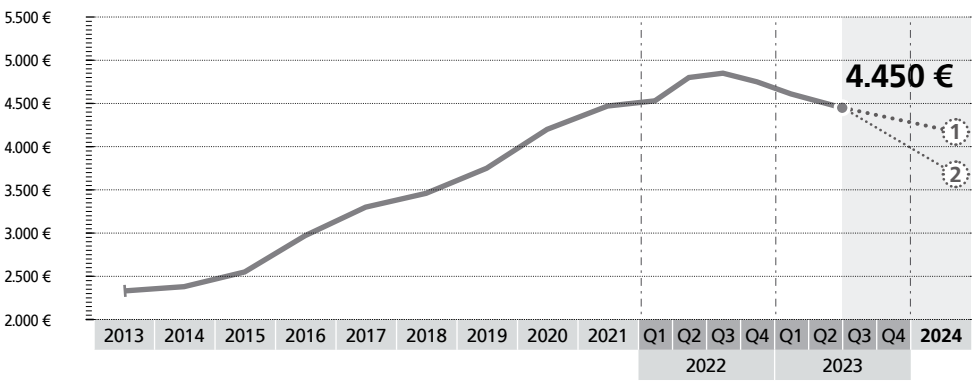
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO_2-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

① **stark nachgefragte Immobilien**

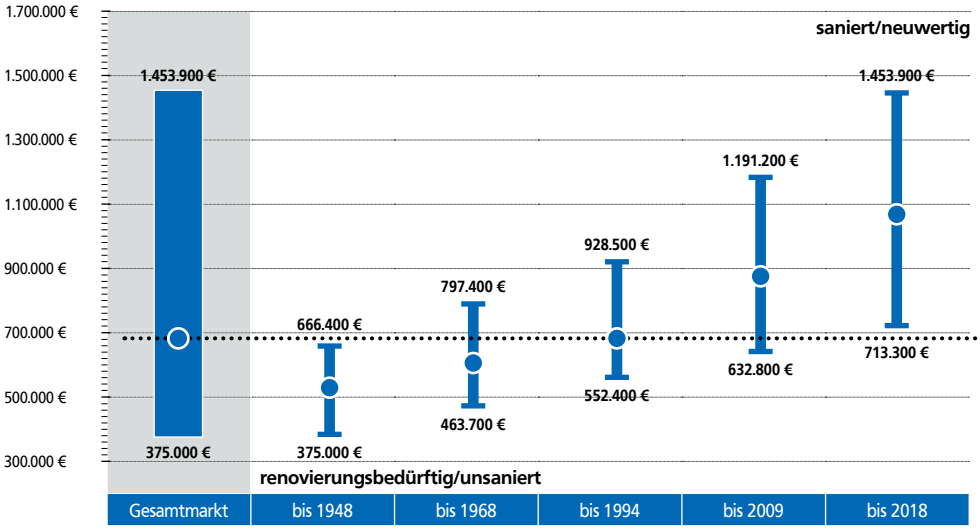
② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

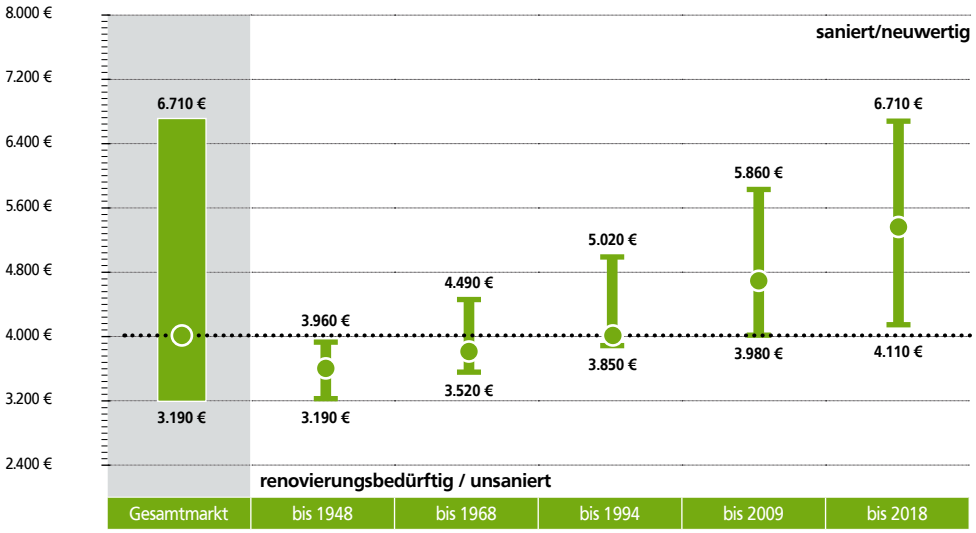


682.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

375.000 - 1.453.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

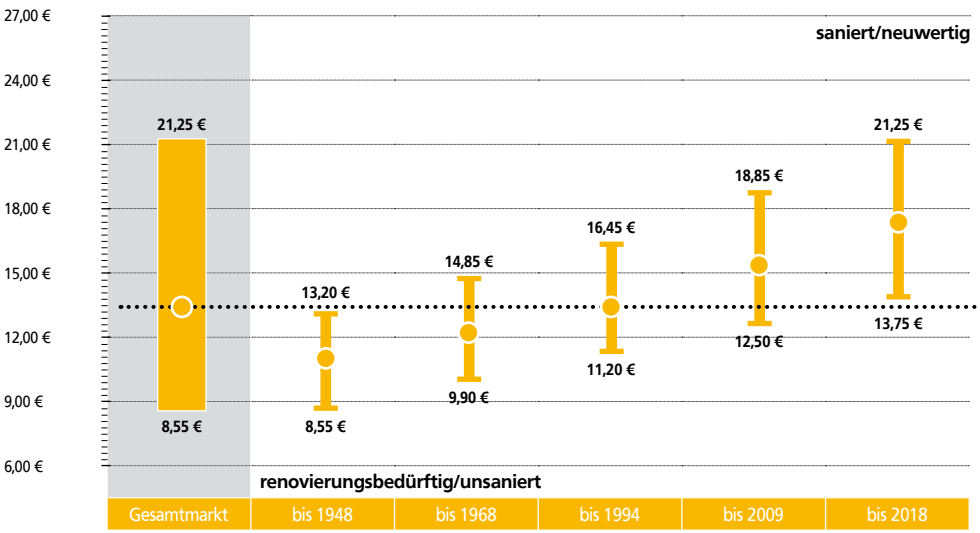


4.010 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.190 - 6.710 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 21,25 €

* nicht im Sinne des §39 KWG

Bankier* Vorteilswelt

Jetzt Mitglied werden und von vielen Vorteilen profitieren:

www.volksbank-stuttgart.de/vorteilswelt

Volksbank Stuttgart eG

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
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
Volkbank Stuttgart Immobilien GmbH

KARTEN
basierend auf Open Street Map
iib Dr. Hettenbach Institut

BILDNACHWEISE
Einzelnachweise jeweils in Bildnähe platziert

Datenstand: 01.09.2023

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.

Ihre Immobilien-Center der Volksbank Stuttgart

Immobilien-Center Stuttgart:
Daimlerstr. 131, 70372 S-Bad Cannstatt

Immobilien-Center S-Möhringen:
Filderbahnstraße 26, 70567 Stuttgart

Immobilien-Center Fellbach:
Stuttgarter Platz 1, 70736 Fellbach

Immobilien-Center Schorndorf:
Johann-Philipp-Palm-Straße 39, 73614 Schorndorf

Immobilien-Center Winnenden:
Marktstraße 24, 71364 Winnenden

Immobilien-Center Waiblingen:
Bahnhofstraße 2, 71332 Waiblingen

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH
Daimlerstr. 131
70372 Stuttgart

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

Rufen Sie uns an unter
0711 181-4800

Volksbank Stuttgart
Immobilien