

Der Immobilienmarkt in Stuttgart-Mitte,-Nord, -Ost,-Süd,-West,-Botnang.

Trends und Entwicklungen.

● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

Der **Stuttgarter Westen** gehört nach wie vor zu den gefragtesten Lagen und hat immer noch ein entsprechendes Preisgefüge. Egal wo, die Nachfrage hält sich auf sehr hohem Niveau. Je näher die Lage an den Halbhöhenlagen ist, umso stärker wird um den Zuschlag geworben.

Entsprechend werden sowohl beim Neubau als auch im Bestand weiterhin Preise bezahlt, die vor wenigen Jahren noch als utopisch betrachtet worden wären.

Botnang polarisiert: einerseits Hochhäuser, andererseits Villenanwesen. Wenn auch noch weiterführende Schulen vorhanden wären, wäre Botnang eine Insel mitten im Grünen und eine komplett eigene und intakte Dorfgemeinschaft, nur 15 Minuten von der City entfernt. Botnang ist ein Bestandsmarkt, da es so gut wie keine Neubauten mehr gibt. Die Nachfrage ist auch hier ungebrochen, egal ob im Spitalwald, Himmerreich oder Belau bei Eigentumswohnungen oder bei Häusern im Gebiet Bauernwald oder in der Kirchhalde.

Gleiches gilt für das Lehen- und Heusteigviertel im **Süden**, die gehobenen Wohnlagen an der Weinsteige und rund um den Bopser. Auch der Mühlrain zählt zu den Gebieten mit sehr hoher Nachfrage.

Die Nachfrage nach dem **Stuttgarter Osten**, vor allem rund um den Ostendplatz, steigt weiterhin. Die gute Infrastruktur, das kulturelle und gastronomische Angebot sowie die kurzen Wege locken immer mehr Interessenten.

Die Gänsheide im **Osten** erfüllt höchste Wohnansprüche auf entsprechendem Preisniveau mit

einem sehr geringen Angebot. Zu den exklusiven Wohnlagen gehört auch die Höhenlage »Fuchsrain«.

Ein nachhaltiges Stadtquartier plant die EnBW am Stöckach. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände im **Stuttgarter Osten** soll zwischen 2022 und 2027 auf 4,24 Hektar mit 800 Wohneinheiten ein modernes und lebendiges Quartier entstehen: »Der neue Stöckach«.

Die **südlichen und östlichen Bezirke** außerhalb dieser Lagen sind weiterhin im Kommen. Gerade die junge Klientel findet hier bezahlbares Eigentum in der Nähe der City. Das Preisniveau entspricht auch hier dem allgemeinen Trend.

Der **Norden Stuttgarts** ist seit jeher gefragt und beliebt. Sowohl in der innenstadtnahen Lage als auch in der Halbhöhe und am Killesberg kann die Nachfrage kaum befriedigt werden. Die tatsächlich erzielbaren Kaufpreise übersteigen oft die rechnerischen Werte. Neubauprojekte sind nur wenige vorhanden, werden sehr gut angenommen und schnell verkauft.

Im vergangenen Jahr sind wir noch davon ausgegangen, dass in der zweiten Jahreshälfte erste Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobilienmarkt erkennbar sein werden. Sowohl darin als auch in der zeitlichen Einschätzung der Pandemie überhaupt haben wir uns getäuscht. Sicherlich war das erste Halbjahr 2020 negativ geprägt, es konnte aber in der zweiten Jahreshälfte ein Ausgleich erzielt werden.

Erfreulicherweise startete das Jahr 2021, wie das Jahr 2020 geendet hat. Der stetige Preisanstieg wurde etwas eingebremst, die starke Nachfrage ist aber ungebrochen und wir sehen optimistisch in die Zukunft!

Das kostet Wohnraum.

	Einfamilienhäuser, frei stehend, Kaufpreise in EUR	Eigentumswohnungen, Kaufpreise in EUR pro m ² Wohnfläche		Kaufpreisfaktoren bei Mehrfamilien- häusern
		Bestand	Neubau	
	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Stuttgart-Botnang	650.000 - 2.000.000	2.700 - 5.300	5.200 - 6.900	25 - 34
Stuttgart-Mitte	-	3.200 - 6.500	6.500 - 17.000	25 - 40
Stuttgart-Nord	780.000 - 3.500.000	2.900 - 7.200	6.000 - 15.000	25 - 38
Stuttgart-Ost	450.000 - 1.900.000	3.500 - 6.900	4.800 - 9.500	25 - 34
Stuttgart-Süd	680.000 - 2.000.000	2.900 - 6.200	6.000 - 13.000	25 - 36
Stuttgart-West	800.000 - 3.500.000	2.900 - 6.200	6.000 - 15.000	25 - 40

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 06/2021

Die genannten Werte sind u. a. abhängig von der Lage, dem Zustand und der Beziehbarkeit der Immobilie. Zur Festlegung des Angebotspreises führen wir gerne eine individuelle Einschätzung Ihrer Immobilie für Sie durch.

Sie haben Interesse an einer Immobilie? Unser attraktives Immobilienangebot finden Sie unter: www.bw-bank.de/immobilien Oder Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Dann vereinbaren Sie einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin** mit uns.



Ihre Ansprechpartnerin:

Sandy Förster

Zuständig für S-Nord/-Mitte

Telefon 0711 124-33622

E-Mail sandy.foerster@immobilienvermittlung-bw.de



Ihr Ansprechpartner:

Egon Kauter

Zuständig für S-West/-Süd/-Botnang

Telefon 0711 124-47062

E-Mail egon.kauter@immobilienvermittlung-bw.de



Ihre Ansprechpartnerin:

Ruth Bahr

Zuständig für S-Ost

Telefon 0711 124-42774

E-Mail ruth.bahr@immobilienvermittlung-bw.de