

# Der Immobilienmarkt in Stuttgart-Mitte/-Nord/ -Ost/-Süd/-West.

## 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 komplette 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 in 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.

Der **Stuttgarter Osten**, vor allem rund um den Ostendplatz, ist sehr beliebt. Die gute Infrastruktur, die kurzen Wege, das gastronomische Angebot und nicht zuletzt die kulturellen Möglichkeiten des Stadtteils locken immer mehr Jüngere.

In den Teilen von Gablenberg, Gaisburg, Berg bis ans Stöckach sind noch moderate Preise zu verzeichnen.

Die Gänsheide im **Osten** erfüllt höchste Wohnansprüche auf entsprechendem Preisniveau mit einem sehr geringen Angebot. Zu den exklusiven Wohnlagen gehört auch die Höhenlage »Fuchsrain«.

Auf dem EnBW-Gelände »Stöckach-Areal« sollen auf 4,2 Hektar 600 neue Wohnungen entstehen. Kleinere Neubauvorhaben entstehen zudem im Stuttgarter Osten.

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. Die nur wenig vorhandenen Neubauprojekte werden sehr gut angenommen und schnell verkauft.

Die Entwicklungen am Immobilienmarkt hängen auch von der weiteren Entwicklung der Krise und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Veränderungen ab. Erfahrungsgemäß folgt der Immobilienmarkt der wirtschaftlichen Entwicklung mit einem gewissen Timelag, sodass erste Auswirkungen im Sommer/Herbst dieses Jahres zu erwarten sind. Wobei für die Wirtschaftsregion Mittlerer Neckar sicher gilt, dass sich der vorhandene Wohnraummangel nicht aufgrund der Krisensituation und des wirtschaftlichen Rückgangs einfach auflöst. Vielmehr ist eine weitere Differenzierung des Wohnimmobilienmarktes hinsichtlich der Lage- und Objektqualität mit entsprechender Auswirkung auf die Preisentwicklung zu erwarten.

## Das kostet Wohnraum.

	Einfamilienhäuser, frei stehend, Kaufpreise in EUR	Eigentumswohnungen, Kaufpreise in EUR pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		Kaufpreisfaktoren bei Mehrfamilien- häusern
		Bestand	Neubau	
	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Stuttgart-Nord	680.000 - 3.500.000	2.800 - 7.000	5.500 - 13.000	25 - 34
Stuttgart-Ost	400.000 - 1.900.000	3.500 - 6.650	4.800 - 9.500	25 - 34
Stuttgart-Süd	600.000 - 1.800.000	2.900 - 6.000	5.700 - 10.000	25 - 34
Stuttgart-West	700.000 - 3.500.000	2.800 - 6.000	5.800 - 13.000	25 - 38
Stuttgart- Botnang	500.000 - 1.850.000	2.700 - 5.200	5.000 - 6.900	25 - 34

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 07/2020

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 im Internet: [www.bw-bank.de/immobilien](http://www.bw-bank.de/immobilien)  
Oder möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen? Dann vereinbaren Sie einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin** mit uns.



**Sandy Förster**  
Zuständig für S-Nord/-Mitte  
Telefon 0711 124-33622  
E-Mail [sandy.foerster@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:sandy.foerster@immobilienvermittlung-bw.de)



**Egon Kauter**  
Zuständig für S-West/-Süd/-Botnang  
Telefon 0711 124-47062  
E-Mail [egon.kauter@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:egon.kauter@immobilienvermittlung-bw.de)



**Ruth Bahr**  
Zuständig für S-Ost  
Telefon 0711 124-42774  
E-Mail [ruth.bahr@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:ruth.bahr@immobilienvermittlung-bw.de)