

# Der Immobilienmarkt in Stuttgart-Vaihingen, -Möhringen, -Kaltental.

## Trends und Entwicklungen.

### ● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

Der geografische zu den Fildern gehörende Stadtbezirk **Vaihingen** besteht aus den 12 Stadtteilen Bösau, Dürrelewang, Rohr, Dachswald, Heerstraße, Höhenrand, Lauchäcker, Österfeld, Pfaffenwald, Rosental, Vaihingen-Mitte und Wallgraben-West. Die Universität Stuttgart verfügt am Campus Vaihingen über einen großen Standort. Hinzu kommen Institute der Fraunhofer Gesellschaft, der Max-Planck-Gesellschaft, des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt sowie die Hochschule für Druck und Medien. Vaihingen verfügt über große Gewerbegebiete wie z. B. das STEP (Stuttgarter Engineering Park) und das Gebiet am Wallgraben.

Zu den exklusivsten Wohnlagen zählen in Vaihingen u.a. die Stadtteile Rosental und Höhenrand sowie das Gebiet zwischen Friedhof und Österfeld, in Rohr die Rohrer Höhe sowie die Hanglagen des Dachswaldes, in Möhringen z.B. die Märchensiedlung und Teile von Möhringen-Nord.

Preiswertere Wohnalternativen bieten in Vaihingen die Wohngebiete Lauchau-Lauchäcker, Gebiete Dürrelewang und Bösau sowie die Tallagen von Kaltental, in Möhringen das Gebiet Salzäcker, das Wohngebiet nördlich des Probstsees sowie der Fasanenhof.

Der ebenfalls auf den Fildern liegende Stadtbezirk **Möhringen** besteht aus den neun Stadtteilen Möhringen-Mitte, Möhringen-Nord, Möhringen-Ost, Möhringen-Süd, Sternhäule, Wallgraben-Ost, Fasanenhof, Fasanenhof-Ost und Sonnenberg und gilt als beliebter Wohnstandort.

Überregional bekannt ist Möhringen für sein SI-Erlebnis-Zentrum mit zwei Musical-Theatern, Spielbank, Kinos, der Wellness- und Saunalandschaft SchwabenQuellen, Hotels, Restaurants etc. Möhringen verfügt über Gewerbegebiete am Wallgraben, Fasanenhof-Ost und im Gebiet Sternhäule, am östlichen Rand Möhringens, mit dem Pressehaus und der ehemaligen Zentrale der Daimler AG.

Beim derzeit größten Wohnbauprojekt auf dem ehemaligen HANSA-Gelände in Möhringen können 2021 die ersten Wohnungen bezogen werden. Darüber hinaus stehen nur noch wenige Baulücken für eine potenzielle Bebauung zur Verfügung.

Der Stadtteil **Kaltental** gehört formell zum Stuttgarter Bezirk Süd und liegt in und zu beiden Seiten des gleichnamigen Tals. Die Hanglagen Kaltentals gehören zu den gefragten Wohnlagen des Stadtteils.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche		Kaufpreiskriterien bei Mehrfamilien- häusern
		Bestand	Neubau	
	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Vaihingen	900.000 - 2.100.000	3.500 - 6.100	6.300 - 7.800	25 - 30
Möhringen	850.000 - 1.800.000	3.500 - 6.000	6.200 - 7.500	25 - 30
Kaltental	650.000 - 980.000	3.000 - 5.100	5.500 - 6.500	22 - 28
Rohr	750.000 - 1.400.000	3.400 - 5.400	5.900 - 6.800	22 - 28

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 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.



Ihr Ansprechpartner:  
**Jochen Kopetschke**  
Telefon 0711 124-43222  
E-Mail [jochen.kopetschke@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:jochen.kopetschke@immobilienvermittlung-bw.de)