

# Der Immobilienmarkt in S-Vaihingen, S-Möhringen und S-Kaltental.

## Trends und Entwicklungen.

### ● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

**Vaihingen:** Der geografisch zu den Fildern gehörende Stadtbezirk besteht aus den zwölf Stadtteilen Büsnau, Dürrlewang, 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 die Institute der Fraunhofer- und der Max-Planck-Gesellschaft, des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt sowie der Hochschule für Druck und Medien. Vaihingen verfügt über große Gewerbegebiete, wie z.B. das STEP (Stuttgarter Engineering Park) und das Gebiet am Wallgraben.

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

Überregional bekannt ist Möhringen für sein SI-Centrum mit zwei Musical-Theatern, einer Spielbank, mehreren Kinos, der Wellness- und Saunalandschaft SchwabenQuellen sowie diversen Hotels, Restaurants, Bars und Cafés. Möhringen verfügt über Gewerbegebiete am Wallgraben, in den Gebieten Fasanenhof-Ost und Sternhäule sowie am östlichen Ortsrand, wo sich auch das Stuttgarter Pressehaus und die ehemalige Zentrale der Daimler AG befinden.

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

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

**Preiswertere Wohnalternativen** bieten in Vaihingen die Wohngebiete Lauchhau-Lauchäcke sowie Teile von Dürrlewang und Büsnau; in Kaltental die Tallagen; in Möhringen das Gebiet Salzäcker, das Wohngebiet nördlich des Probstsees sowie der Fasanenhof.

Die Immobilienpreise sind auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen, sowohl beim Neubau als auch bei Bestandsimmobilien. Eine große Nachfrage ist auch weiterhin gegeben. Potenzielle Käufer sind aber nicht mehr bereit, überzogene Preisvorstellungen vorbehaltlos zu akzeptieren. Wir gehen weiterhin von moderat steigenden Preisen aus.

Ein größeres Neubauprojekt wird derzeit auf dem ehemaligen Hansa-Areal in Möhringen realisiert. Darüber hinaus stehen nur noch wenige Baulücken für eine potenzielle Bebauung zur Verfügung.

Die wenigen am Immobilienmarkt verfügbaren Neubau-Eigentumswohnungen werden mittlerweile meist zwischen 6.000 EUR und 7.500 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

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 Wirtschafts-

region 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		Kaufpreiskriterien bei Mehrfamilien- häusern
		Bestand	Neubau	
	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Vaihingen	850.000 - 2.100.000	3.400 - 6.000	6.000 - 7.500	25 - 30
Möhringen	850.000 - 1.800.000	3.500 - 6.000	6.000 - 7.200	25 - 30
Kaltental	650.000 - 980.000	3.000 - 4.900	5.500 - 6.200	22 - 28
Rohr	750.000 - 1.300.000	3.300 - 5.200	5.800 - 6.500	22 - 28

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.



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