IMMOBILIEN MARKTBERICHT **STUTTGART 2023**

GRÜNE MITTE AM NECKARPARK BAD CANNSTATT

DYNAMISCHE WOHNLAGEN - Wohnlagen im Wandel
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN - 23 Stadtbezirke im Blick
STUTTGARTER NEUBAU-ATLAS - Wo wird aktuell gebaut?
GASTBEITRAG - 15 Kosten die Vermieter absetzen können

TOLIAS MBS23

DER MARKT BEWEGT SICH. **UND IHRE IMMOBILIE?**

ONLINE-BEWERTUNG
IN WENIGEN MINUTEN

- ✓ GROBE WERTSPANNE
- ✓ ERGEBNIS SOFORT PER MAIL
- ✓ KOSTENFREI & UNVERBINDLICH

100% PRÄZISE

PERSÖNLICHE BEWERTUNG
MIT IHREM TOLIAS EXPERTEN

- ✓ PRÄZISER MARKTWERT
- ✓ AUSFÜHRLICHE BERATUNG
- ✓ KOSTENFREI & UNVERBINDLICH

Der Markt hat sich gewandelt. Finden Sie heraus, wie sich dies auf Ihre Immobilie auswirkt. Kostenfreie Online-Bewertung oder ausführliche Expertenberatung? Entscheiden Sie!

JETZT KOSTENFREI BEWERTEN UND UNVERBINDLICH BERATEN LASSEN.

www.tolias-immobilien.de

TOLIAS Immobilien

IMMOBILIENMARKTBERICHT STUTTGART
INHALT

EINLEITUNG

VORWORT 04

DYNAMISCHE WOHNLAGEN 06

SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT 08

AKTUELLE MARKTENTWICKLUNG 10

STADTBEZIRKE IM FOKUS

STUTTGART GESAMT 18

MITTE 22

NORD 26

OST 30

SÜD 34

WEST 38

BAD CANNSTATT 44

BIRKACH 48

BOTNANG 52

DEGERLOCH 56

FEUERBACH 60

HEDELFINGEN 64

MÖHRINGEN 70

MÜHLHAUSEN 74

MÜNSTER 78

OBERTÜRKHEIM 82

PLIENINGEN 86

SILLENBUCH 90

STAMMHEIM 96

UNTERTÜRKHEIM 100

VAIHINGEN 104

WANGEN 108

WEILIMDORF 112

ZUFFENHAUSEN 116

WEITERE THEMEN

NEUBAU-ATLAS 122

AUCH MIT HÖHEREN ZINSEN BEI DER ANSCHLUSSFINANZIERUNG SPAREN 124

IMMOBILIENKAPITAL SMART NUTZEN: LIQUIDITÄT OHNE EIGENTUMSVERLUST 126

15 KOSTEN DIE VERMIETER VON DER STEUER ABSETZEN KÖNNEN 128

IMPRESSUM 130

VORWORT

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

als wir vor über einem Jahr den Immobilienmarktbericht Stuttgart 2022 veröffentlichten, waren wir Zeuge eines beunruhigenden Ereignisses: Der Krieg in der Ukraine begann und warf seine Schatten auf ganz Europa. Damals ahnten wir bereits, dass dieser Krieg direkte und indirekte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben könnte. Doch wie tiefgreifend und einschneidend diese Veränderungen sein würden, konnten wir nur erahnen. Heute, mit dem Vorteil des Rückblicks und der Analyse, möchten wir Ihnen einen detaillierten Einblick in die Folgen auf den Stuttgarter Immobilienmarkt geben.

Innerhalb kürzester Zeit haben wir im Frühjahr des letzten Jahres den Sprung von einer langanhaltenden Niedrigzinspolitik zu einem Zinsniveau von aktuell rund 4 % für Baufinanzierungen erlebt. Dies hat weitreichende Auswirkungen: Die Finanzierungen von Immobilien wurden spürbar teurer. Die einst so greifbare Traumwohnung oder das erträumte Haus mit Garten rückte für viele in weitere Ferne.

Mit steigenden Zinsen gingen auch höhere Anforderungen an die Kreditwürdigkeit einher. Die erforderliche Bonität und das benötigte Eigenkapital stiegen an, und somit verringerte sich sukzessive die Anzahl derjenigen, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen konnten.

Als direkte Folge dieser neuen finanziellen Realität begannen die Immobilienpreise, die lange Zeit scheinbar unaufhaltsam stiegen, erstmals zu stagnieren und in einigen Segmenten sogar zu fallen. Diese Veränderungen sind nicht über Nacht geschehen. Dieser Anpassungsprozess an das neue Zinsniveau verlief schrittweise und ist in den nachfolgenden Statistiken und Analysen teilweise abzulesen.

UNSERE EXPERTISE

Um Märkte richtig einzuschätzen, reicht reine Intuition nicht aus. In diesem Marktbericht bündeln wir vier Jahrzehnte Erfahrung und gewachsene Expertise im Stuttgarter Immobilienmarkt. Unser Anspruch ist es, dass dieser Marktbericht, Ihr Begleiter in allen Fragen rund um Kauf, Verkauf und Miete zu sein vermag. In der nun achten Ausgabe unseres Immobilienmarktberichtes ermöglichen wir Ihnen einen Einblick, in das gesamte Spektrum des Stuttgarter Immobilienmarktes, gespickt mit Zahlen, Analysen und Auswertungen.

Dabei greifen wir auch dieses Mal wieder auf die Expertise des iib Dr. Hettenbach Instituts zurück, welches uns wie in der Vergangenheit bei der Recherche und Zusammenstellung der großen Menge an Zahlen, Daten und Fakten rund um den Stuttgarter Immobilienmarkt unterstützt. Durch diese Zusammenarbeit ist ein umfassender Leitfaden entstanden, der sowohl Immobilienexperten aus der Branche, als auch Eigentümern und Interessierten kompetente und umfangreiche Antworten liefert.

AN WEN RICHTET SICH UNSER MARKTBERICHT

Dieser Marktbericht spricht eine Vielzahl von Lesern an, von Privatpersonen mit einer Leidenschaft für Immobilien bis hin zu etablierten Akteuren in der Immobilienbranche. Es ist unser kontinuierliches Bestreben seit der Premiere unseres Stuttgarter Immobilienberichts im Jahr 2015, Informationen zu liefern, die sowohl tiefgreifend als auch transparent sind.

Unsere Leserschaft zeichnet sich durch ihre Diversität aus. Egal, ob private Käufer, Mieter oder gewerbliche Interessenten – alle erhalten einen umfassenden Überblick über die aktuellen Marktpreise und können diese mit vorliegenden Angeboten vergleichen.

Bauträger und Investoren nutzen unsere Daten, um ihre Vorhaben zu budgetieren und zukünftige Entwicklungen abzuschätzen.

Für Immobilieneigentümer ist der aktuelle Wert ihrer Immobilien ausschlaggebend – sei es für anstehende Verkäufe, Vermögensaufstellungen oder Erbschaftsangelegenheiten.

Institutionen wie Banken, Baufinanzierer, Immobilienvermittler und Sachverständige finden hier eine wertvolle Ressource für die Bewertung von Immobilien. Auch Medienvertreter, Entscheidungsträger in der Politik und Immobilienverwalter profitieren von den reichhaltigen Informationen zu den 23 Stuttgarter Stadtbezirken, um diese als Ausgangspunkt für die eigene Recherche oder Tätigkeit zu verwenden.

IHR MEHRWERT

Bei Entscheidungen rund um Immobilien bewegt man sich häufig in finanziell anspruchsvollen Gefilden. Solche Entscheidungen erfordern daher Umsicht und fundierte Informationen. Mit dem TOLIAS MBS23 verfolgen wir das

Ziel, Ihnen ein umfassendes Bild des vielschichtigen und sich ständig wandelnden Immobilienmarkts in Stuttgart zu bieten. Dafür verwenden wir zahlreiche detaillierte Karten, übersichtliche Tabellen und anschauliche Grafiken.

Unsere sorgfältig aufbereiteten Daten, umfassenden Analysen und zukunftsweisenden Prognosen zu den einzelnen Bezirken, Stadtteilen und Quartieren dienen dazu, Ihre Entscheidungsfindung auf einer fundierten Datenbasis zu treffen. Dabei werfen wir einen genauen Blick auf die aktuellen Kauf- und Mietpreise, sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien. Ergänzt wird dies durch weiterführende Informationen zu Demografie, Infrastruktur und Vergleichswerten.

DIE ENTWICKLUNG

Seit der Veröffentlichung unseres letzten Marktberichts im Jahr 2022 erlebte der Stuttgarter Immobilienmarkt eine spürbare Veränderung. Die plötzlichen und drastischen Zinssteigerungen führten zu einer merklichen Vorsicht und Verlangsamung der Transaktionen. Viele Akteure hielten sich zurück, unsicher, wie die Zinssituation sich weiterentwickeln würde. Fragen wie „Könnten die Zinsen bald wieder sinken?“ oder „Werden sie gar noch weiter klettern, und wie wirkt sich das auf die Immobilienpreise aus?“ dominierten die Gespräche.

Anfänglich führte diese Unsicherheit zu einer deutlichen Abkühlung des Marktes. Es wurden weniger Immobilien gehandelt, und die Preise begannen, sich dem höheren Zinsniveau anzupassen, indem sie, vor allem bei dauerhaft weniger nachgefragten Immobilien, langsam aber sicher nachgaben. Die Höhe der Abschläge der Preise sind von Immobilie zu Immobilie sehr unterschiedlich. Sie orientieren sich an Lage, Ausstattung und Zustand, Energieeffizienz und Finanzierbarkeit.

In den vergangenen Monaten jedoch zeichnet sich eine spürbare Stabilität im Stuttgarter Immobilienmarkt ab. Transaktionen nahmen wieder an Fahrt auf. Die Marktteilnehmer scheinen sich an die neuen Gegebenheiten angepasst zu haben und die jüngsten Entwicklungen als gesunde Korrektur des Marktes zu betrachten.

DER TREND

Die jüngsten Preiskorrekturen haben den Weg für einen entscheidenden Trend geöffnet: Während sich die Immobilienpreise auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert haben, zeichnet sich ein Anstieg der Immobilienverkäufe ab. Dieser Trend spricht für Stuttgarts robusten Immobilienmarkt, getragen von einer wirtschaftlichen starken Region. Zugleich reflektiert er aber auch, wie Immobilien als wertbeständige Anlage in Zeiten hoher Inflation dienen.

Die bereits seit Jahren bestehende Knappheit an Wohnraum bleibt ein drängendes Thema. Politische Vorgaben zur Schaffung neuen Wohnraums wurden wiederholt nicht erfüllt. Zinssteigerungen haben die Bau- und Finanzierungskosten in die Höhe getrieben, wodurch weniger Neubau initiiert wird. Dies wird uns in naher Zukunft vor erhebliche Herausforderungen stellen: Einerseits sehen wir jetzt schon, wie Mietpreise in der Region signifikant steigen, beeinflusst durch die zurückgegangenen Verkäufe. Andererseits hat der Mangel an Neubau das Volumen der Neubauverkäufe weiter reduziert, was den Druck auf Miet- und Bestandsimmobilien noch weiter verstärken wird.

Unsere Prognose für die kommende Zeit: eine anhaltende Stabilität des Immobilienmarktes mit der potenziellen Aussicht auf steigende Immobilienpreise in Abhängigkeit davon, wie sich die Zinslandschaft in den nächsten Monaten und Jahren gestaltet.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen einen aufschlussreichen Einblick in diesen Bericht. Viel Spaß beim Lesen und machen Sie gute Investments!

DYNAMISCHE **WOHNLAGEN**

WOHNLAGEN IM WANDEL

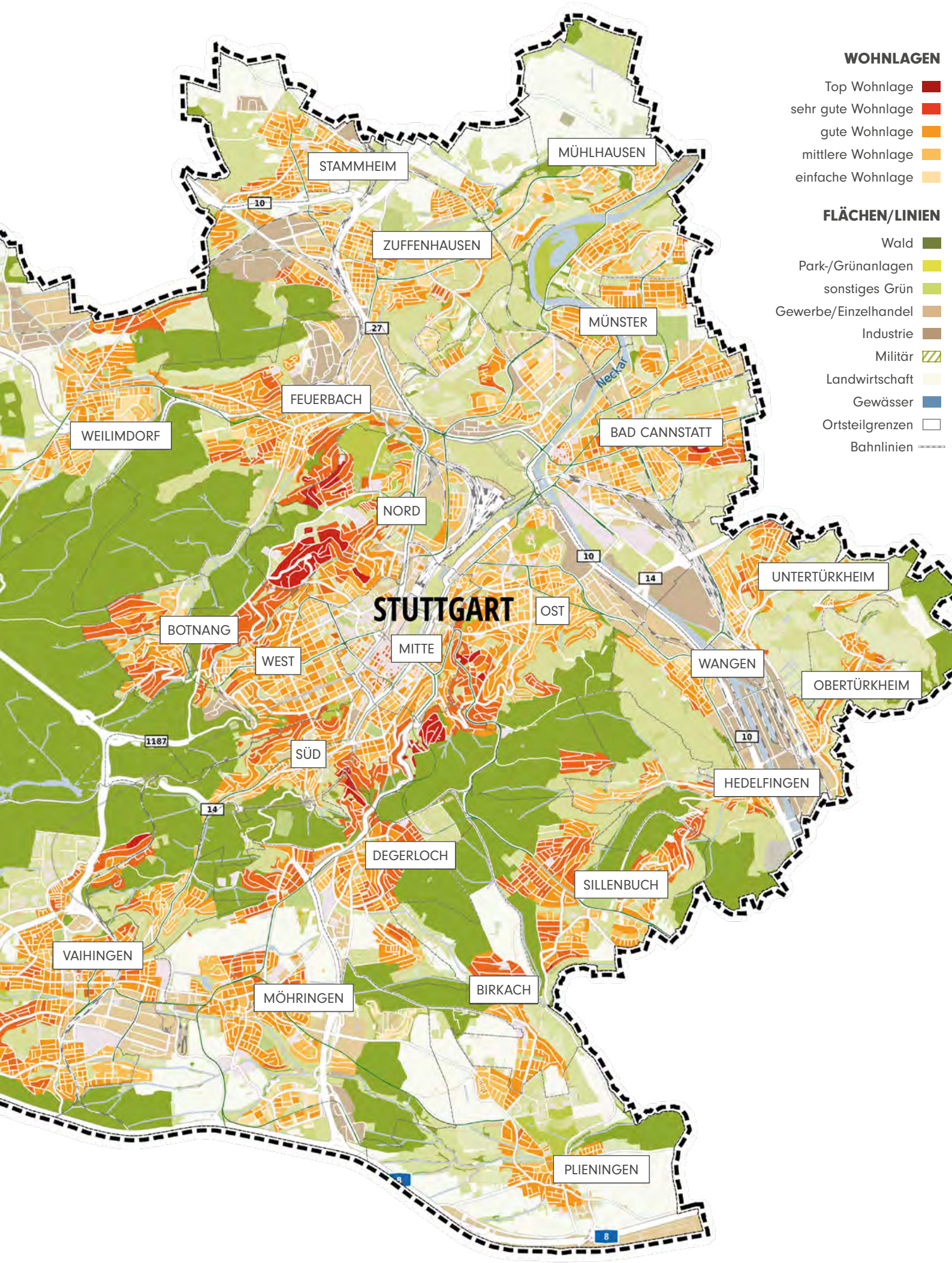
Die Beobachtung und Analyse der dynamischen Wohnlagen sind ein hoch spannender Prozess, da durch verschiedene Veränderungen eine Vielzahl von ausgelösten Effekten in unseren Immobilienmärkten zu erkennen ist. Wir befinden uns noch immer im Nachhall der Corona-Pandemie, zu dessen größten Auswirkungen die Neudefinition des Arbeitslebens, in Form von umfangreichen Homeoffice-Regelungen, gilt. Da der tägliche Weg zur Arbeit nicht mehr im Mittelpunkt stand, entwickelte der Mensch ein Bedürfnis nach mehr Wohnraum und mehr Natur. Besonders Familien zog es in die Speckgürtel außerhalb der großen Städte und ländlichere Gebiete. Dabei standen wichtige Faktoren wie eine gute Anbindung an das Nahverkehrs-Schienennetz und die schnelle Erreichbarkeit von Hauptverkehrsstraßen im Fokus.

Während wir diese Entwicklung in den letzten Jahren weiterverfolgen konnten, deuten aktuelle Pressemeldungen darauf hin, dass viele Unternehmen die Homeoffice-Möglichkeiten wieder einschränken. Diese Tatsache, gepaart mit der aktuellen Zinsentwicklung und den ansteigenden Energiepreisen, beeinflusst die dynamischen Wohnlagen im hohen Maße. Wohngebiete mit überwiegend älteren Bauten, die einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf aufweisen, verlieren an Attraktivität. Vor einigen Jahren waren umfassende Renovierungen dank günstiger Finanzierungsmöglichkeiten kein Problem. Heute jedoch scheuen potenzielle Käufer vor solchen Investitionen zurück, da die anfallenden Kosten schwer kalkulierbar sind und stetig steigen.

Dies wirkt sich auf die Immobilienpreise aus: Weniger Modernisierungen könnten langfristig zu einer Degradierung der Wohnlage führen. Umgekehrt ziehen Wohnlagen, mit überwiegend modernisierten und energieeffizienten Immobilien, eine solvente Klientel an, was wiederum zu einer Aufwertung der Gegend beiträgt. Das dynamische Spiel von Auf- und Abwertung stellt sowohl Chancen als auch Risiken dar. Es ist von zentraler Bedeutung, sich mit diesen Wohnlagen intensiv auseinanderzusetzen, denn selbst innerhalb eines Wohngebiets können wenige Straßen den Unterschied zwischen einer Gelegenheit und einem Risiko darstellen.

KENNZAHLEN DER WOHNLAGENDYNAMIK

Der Wert einer Immobilie wird von zahlreichen Aspekten bestimmt. Zu welcher Zeit wurde das Gebäude errichtet? Welche Ausstattungsmerkmale zeichnen es aus? Entspricht die Bauweise und die technischen Anlagen aktuellen Energiestandards? Wie ist die Raumaufteilung gestaltet? Da Immobilien standortgebunden sind und nicht einfach verlegt werden können, wird ihr Wert maßgeblich durch ihre Lage beeinflusst. Oft wird bei der Bewertung von Immobilien auf Durchschnittspreise für ganze Städte oder Stadtteile verwiesen. Doch selbst innerhalb dieser Gebiete können signifikante Unterschiede vorliegen, die in eine Immobilienbewertung einbezogen werden sollten. Genau dafür existieren die iib-dynamischen Wohnlagen, die auf dieser Karte dargestellt werden. Neben anderen Einflüssen führen die zuvor genannten strukturellen Veränderungen zu einer Anpassung der Wohnlagen in der gesamten Gegend. Verschiedene Faktoren werden je nach Kontext zur Bewertung herangezogen. So berücksichtigt der Mietspiegel Aspekte wie die Infrastruktur, die vorherrschende Bebauung, Verkehrsverbindungen und -aufkommen, Geräuschbelastung und andere Emissionswerte zur Festlegung der Wohnlage. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung betont, dass die Wohnlage bei der Erstellung von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ ist. Wohnlagen könnten stark variieren in ihrer Bewertung. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“ Um eine differenzierte, marktgerechte und realitätsnahe Abbildung der Wohnentwicklung in Stuttgart zu gewährleisten, wird bei der Darstellung der dynamischen Wohnlagen 2023 die Multi-Faktoren-Analyse herangezogen. Zusätzlich zu den in Mietspiegeln geläufigen Kriterien werden auch ökonomische und demografische Daten wie Bautätigkeit, Transaktionen, Bevölkerungstrends und Kaufkraft sowie Kaufpreise und Mieten einbezogen. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Kennzahlen. Diese Daten werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit interpretiert. Ein klar strukturiertes Bild der Wohnlagenentwicklung Stuttgarts wird durch die differenzierte Analyse wohnlagenprägender Sektoren ermöglicht.


WOHNLAGEN
Top Wohnlage
sehr gute Wohnlage
gute Wohnlage
mittlere Wohnlage
einfache Wohnlage
FLÄCHEN/LINIEN
Wald
Park-/Grünanlagen
sonstiges Grün
Gewerbe/Einzelhandel
Industrie
Militär
Landwirtschaft
Gewässer
Ortsteilgrenzen
Bahnlinien
STUTTGART
STAMMHEIM
MÜHLHAUSEN
ZUFFENHAUSEN
MÜNSTER
FEUERBACH
WEILIMDORF
BAD CANNSTATT
NORD
OST
MITTE
WEST
SÜD
BOTNANG
UNTERTÜRKHEIM
WANGEN
OBERTÜRKHEIM
HEDELFINGEN
DEGERLOCH
SILLENBUCH
VAIHINGEN
MÖHRINGEN
BIRKACH
PLIENINGEN
Neckar
10
27
14
1187
8

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 Baujahrsklassen).

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.

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.

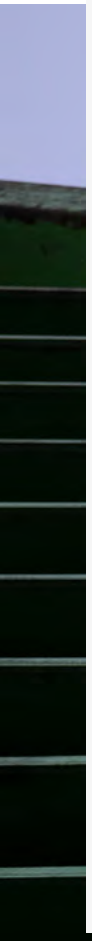
Ø-PREISSPANNE IN €/m²
ausreißerbereinigte
Objekte/Angebote/Abschlussdaten

2.160 € — 3.620 €

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

In der dunklen Spanne sind ausreißerbereinigte 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.

AKTUELLE **MARKTENTWICKLUNG**



In den vergangenen Jahren herrschte durch historische Niedrigzinsen eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien für eine große Anzahl Kaufinteressenten. 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 begonnen rasant auf mittlerweile ca. 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 Stadtbezirks bei der Übersicht zu den Kaufpreisen, den **Trend seit dem Wendepunkt der Marktentwicklung.** Hier wird deutlich, dass durch die Zinswende und die damit einhergehende Marktveränderung im zweiten Halbjahr in vielen Märkten ein Rückgang zu verzeichnen ist.

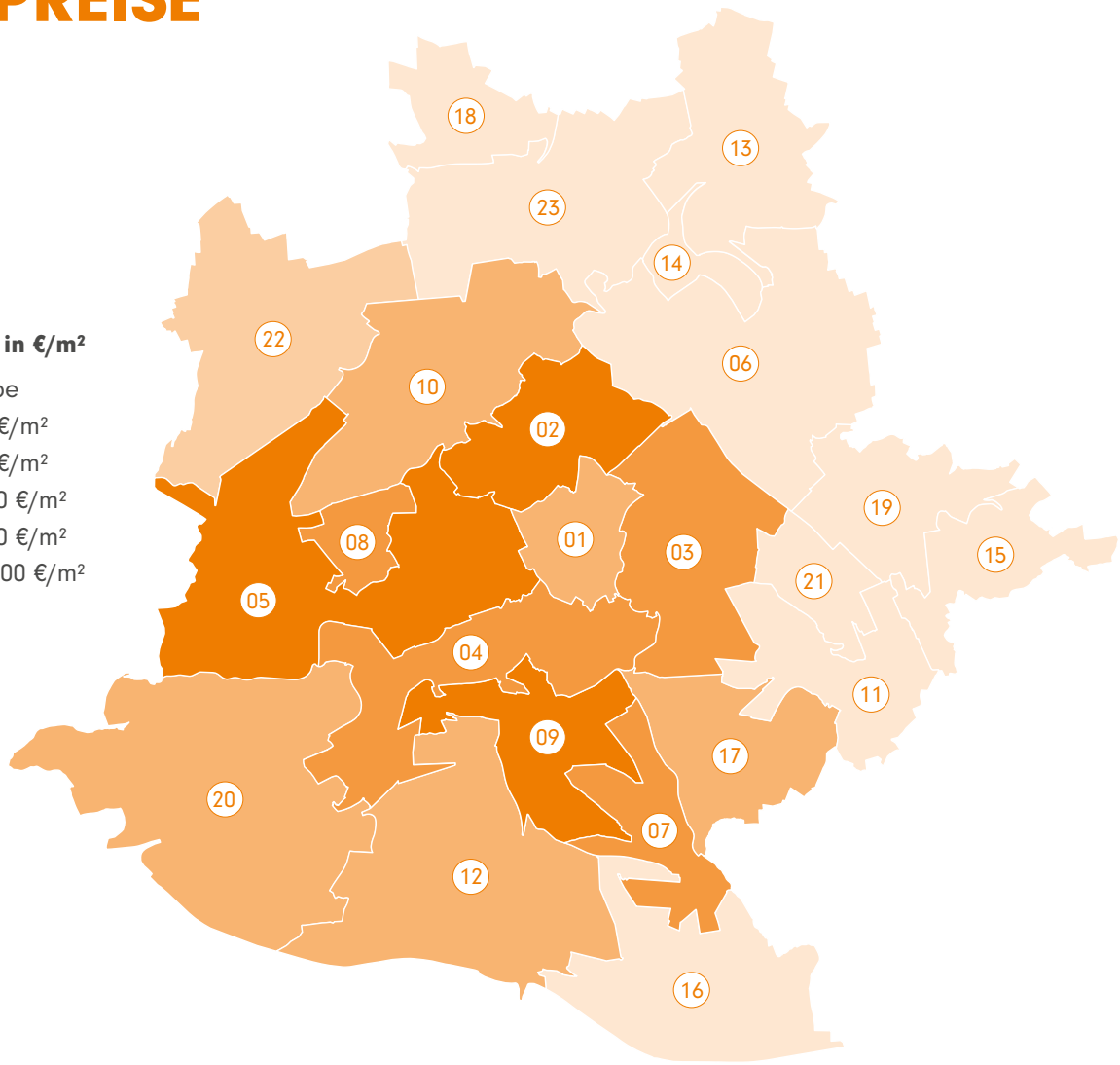
Obwohl die Preise im Vergleich zum Vorjahr im Allgemeinen weiterhin gestiegen sind, nimmt die Rate der Preissteigerung ab und indiziert eine mittelfristige Trendwende im Markt hin zu längeren Vermarktungszeiten und stabilen bis zurückgehenden Preisen.

Wie sich die Trendwende auf Ihre Immobilie auswirkt, kann nur in einer Einzelbetrachtung mit einem lokalen Experten festgestellt werden. Das **gesamte Team von TOLIAS Immobilien** steht Ihnen hierbei gerne zur Verfügung.

HÄUSER BESTAND
KAUFPREISE

PREISSPANNEN in €/m²

- keine Angabe
- bis 800.000 €/m²
- bis 900.000 €/m²
- bis 1.000.000 €/m²
- bis 1.200.000 €/m²
- über 1.200.000 €/m²

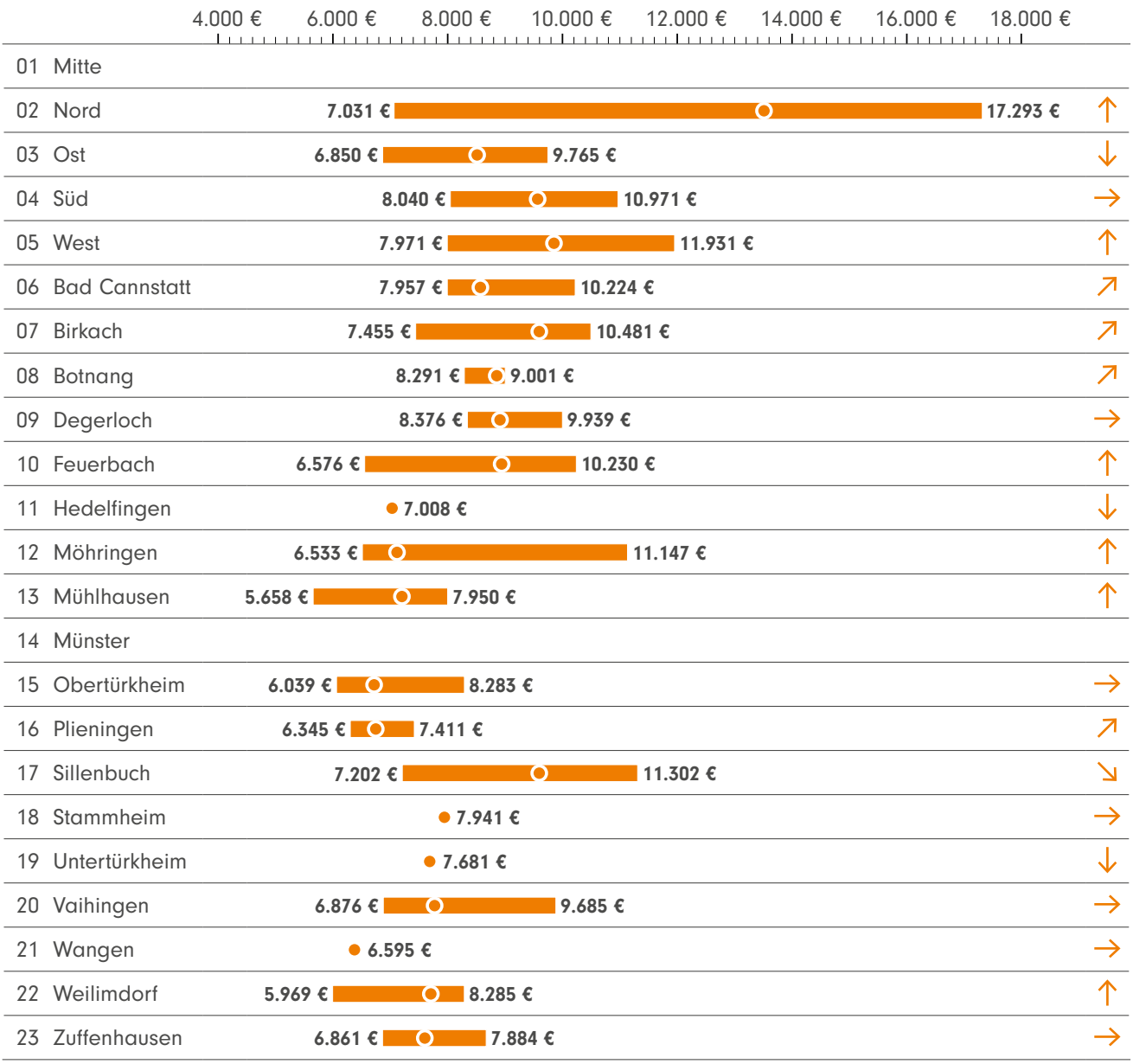


Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
01 Mitte	957.500 €	↗ 4,2 %
02 Nord	1.307.600 €	→ 1,4 %
03 Ost	1.007.700 €	→ 0,0 %
04 Süd	1.097.900 €	↓ -7,7 %
05 West	1.364.500 €	→ 1,6 %
06 Bad Cannstatt	734.700 €	↗ 4,2 %
07 Birkach	1.026.800 €	→ 1,3 %
08 Botnang	1.010.900 €	↑ 7,2 %
09 Degerloch	1.201.300 €	↑ 6,7 %
10 Feuerbach	916.600 €	↑ 8,5 %
11 Hedelfingen	736.000 €	→ -0,2 %
12 Möhringen	912.000 €	↗ 3,1 %

Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
13 Mühlhausen	698.700 €	→ 0,7 %
14 Münster	678.400 €	→ -0,3 %
15 Obertürkheim	703.800 €	↗ 2,7 %
16 Plieningen	712.100 €	↗ 4,1 %
17 Sillenbuch	966.600 €	↗ 3,7 %
18 Stammheim	649.400 €	→ 0,8 %
19 Untertürkheim	657.000 €	→ 0,0 %
20 Vaihingen	933.800 €	↗ 4,5 %
21 Wangen	682.500 €	→ -0,2 %
22 Weilimdorf	814.000 €	↑ 6,0 %
23 Zuffenhausen	776.600 €	↗ 2,5 %

WOHNUNGEN NEUBAU
KAUFPREISE

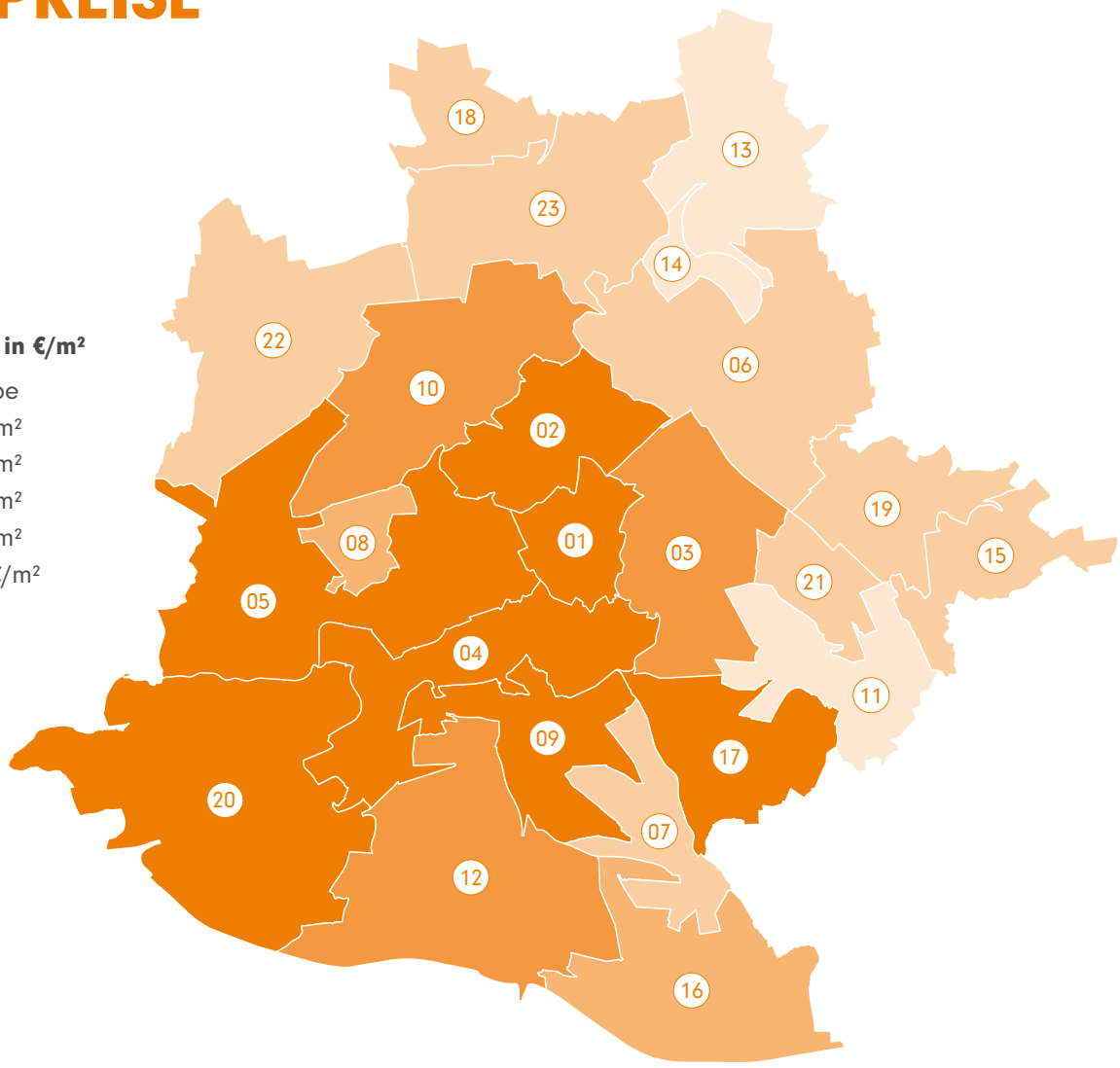
ÜBERSICHT PREISSPANNEN UND TRENDS



WOHNUNGEN BESTAND
KAUFPREISE

PREISSPANNEN in €/m²

- keine Angabe
- bis 4.250 €/m²
- bis 4.500 €/m²
- bis 4.750 €/m²
- bis 5.000 €/m²
- über 5.000 €/m²

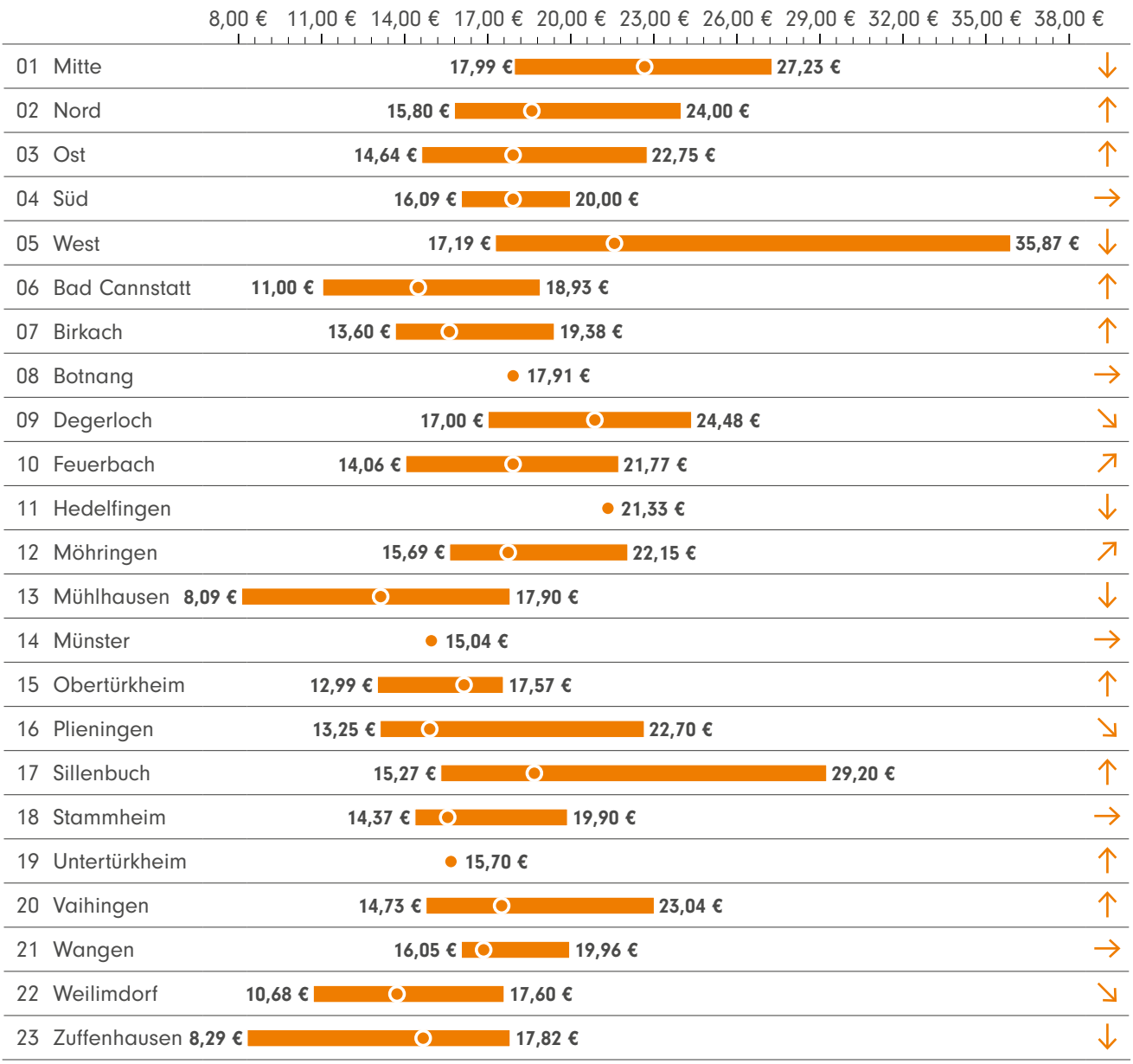


Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
01 Mitte	5.450 €	↗ 2,8 %
02 Nord	6.010 €	↗ 4,5 %
03 Ost	4.810 €	→ 1,5 %
04 Süd	5.410 €	↗ 3,6 %
05 West	5.400 €	↗ 3,4 %
06 Bad Cannstatt	4.420 €	↗ 3,0 %
07 Birkach	4.490 €	↗ 2,5 %
08 Botnang	4.550 €	↑ 5,6 %
09 Degerloch	5.050 €	↗ 3,5 %
10 Feuerbach	4.840 €	↑ 5,2 %
11 Hedelfingen	4.080 €	↑ 5,2 %
12 Möhringen	4.830 €	↗ 4,8 %

Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
13 Mühlhausen	4.210 €	↑ 6,3 %
14 Münster	4.060 €	↗ 2,3 %
15 Obertürkheim	4.280 €	↑ 6,7 %
16 Plieningen	4.620 €	↑ 6,9 %
17 Sillenbuch	5.130 €	↗ 2,8 %
18 Stammheim	4.430 €	↑ 7,3 %
19 Untertürkheim	4.380 €	↗ 4,8 %
20 Vaihingen	5.350 €	↗ 3,7 %
21 Wangen	4.290 €	↑ 8,3 %
22 Weilimdorf	4.420 €	↑ 8,1 %
23 Zuffenhausen	4.480 €	↑ 8,0 %

WOHNUNGEN NEUBAU
MIETPREISE

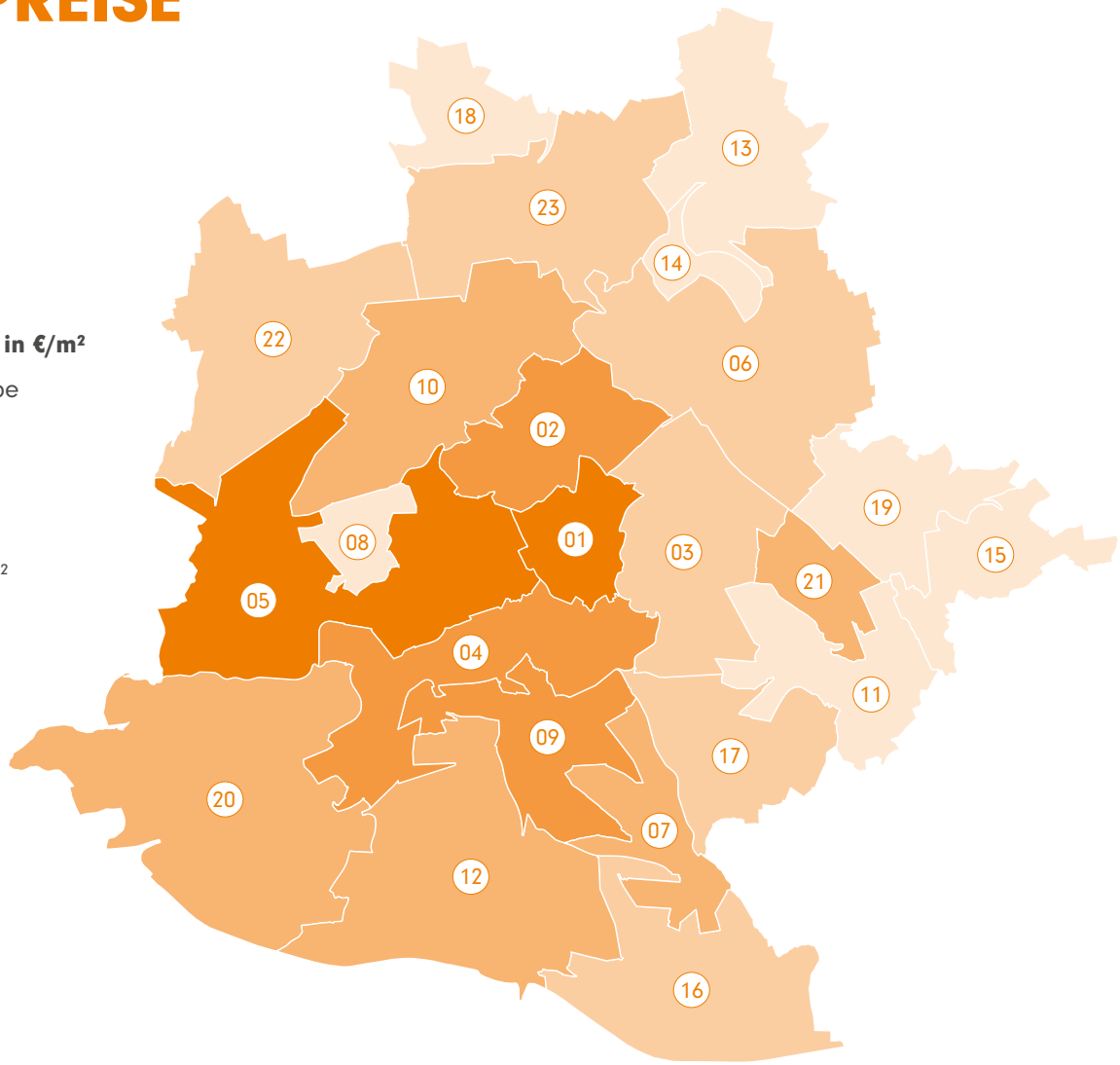
ÜBERSICHT PREISSPANNEN UND TRENDS



WOHNUNGEN BESTAND
MIETPREISE

PREISSPANNEN in €/m²

- keine Angabe
- bis 13 €/m²
- bis 14 €/m²
- bis 15 €/m²
- bis 16 €/m²
- über 16 €/m²

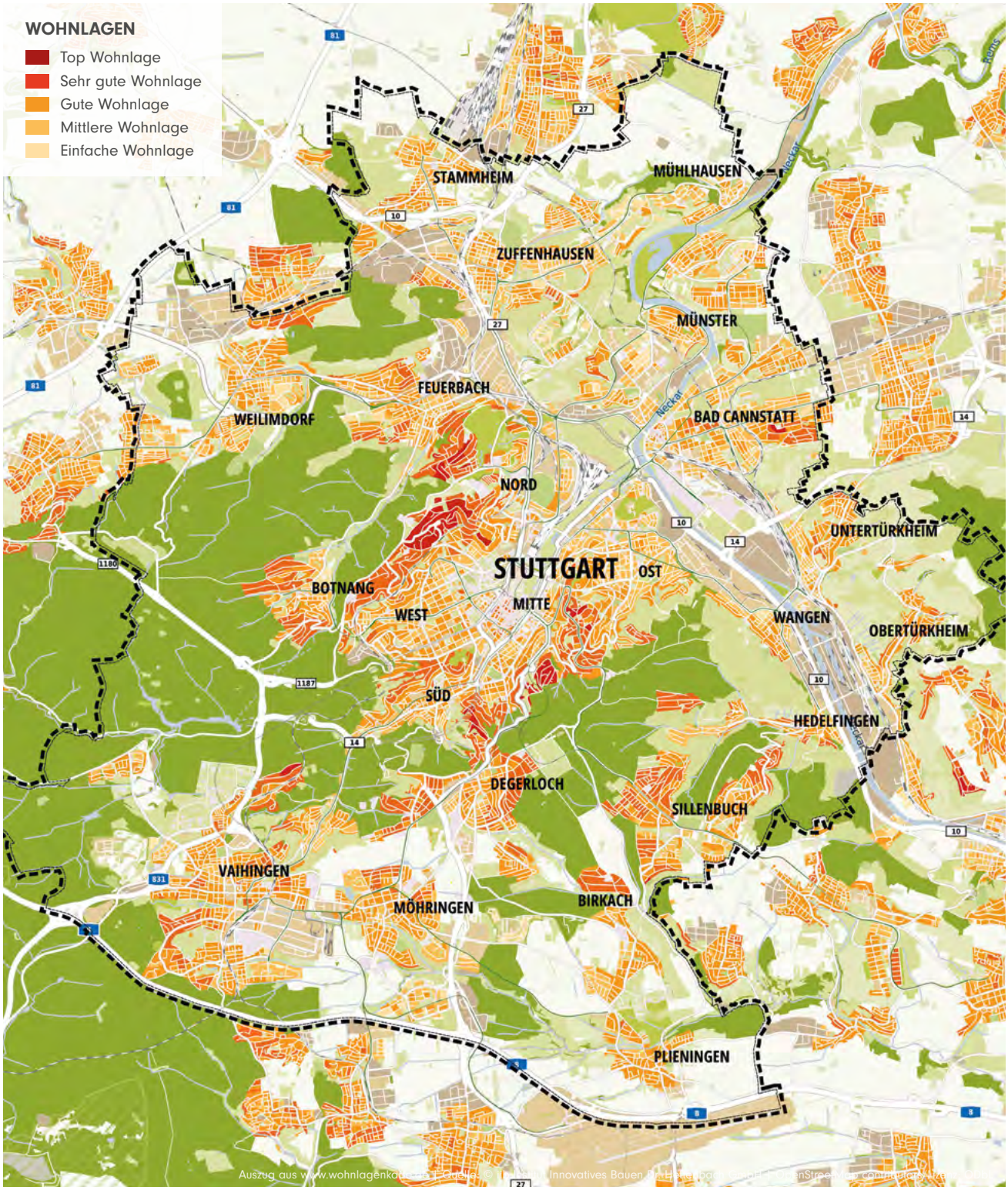


Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
01 Mitte	16,05 €	→ -0,9 %
02 Nord	15,80 €	↗ 2,3 %
03 Ost	13,90 €	↘ -3,1 %
04 Süd	15,75 €	→ 0,3 %
05 West	16,40 €	→ -0,9 %
06 Bad Cannstatt	13,45 €	→ -1,5 %
07 Birkach	14,25 €	→ 0,4 %
08 Botnang	12,95 €	→ -0,8 %
09 Degerloch	15,50 €	→ -1,0 %
10 Feuerbach	14,15 €	↓ -5,0 %
11 Hedelfingen	12,40 €	↗ 2,5 %
12 Möhringen	14,85 €	↗ 2,1 %

Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
13 Mühlhausen	12,35 €	↗ 2,9 %
14 Münster	11,80 €	→ -0,4 %
15 Obertürkheim	12,35 €	→ -1,2 %
16 Plieningen	13,15 €	→ -1,5 %
17 Sillenbuch	13,60 €	↗ 2,3 %
18 Stammheim	12,75 €	→ -0,4 %
19 Untertürkheim	12,75 €	→ 0,4 %
20 Vaihingen	14,25 €	→ 0,4 %
21 Wangen	14,25 €	↑ 5,2 %
22 Weilimdorf	13,35 €	→ 0,4 %
23 Zuffenhausen	13,30 €	↗ 2,3 %

TURM AN DER MUSIKHOCHSCHULE MITTE

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
STUTTGART

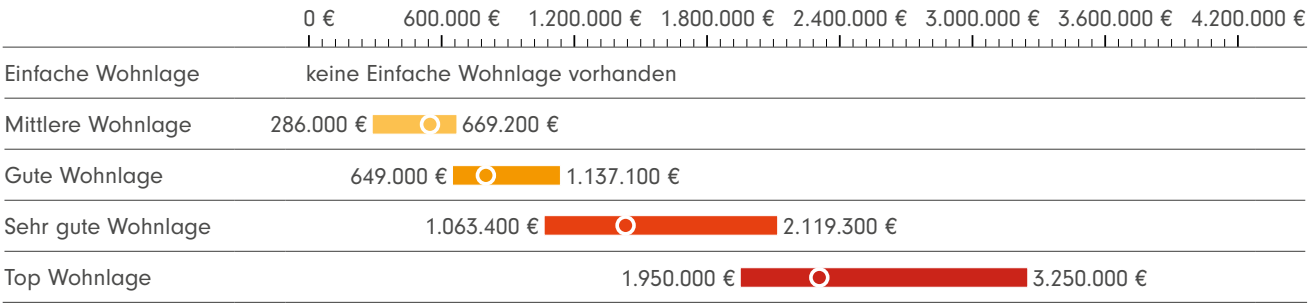


936.200 €
Haus Kauf

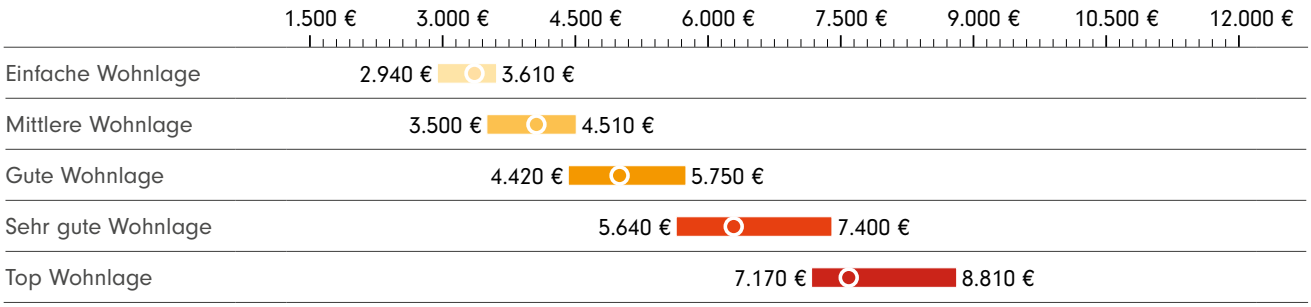
5.080 €
Wohnung Kauf

14,90 €
Wohnung Miete

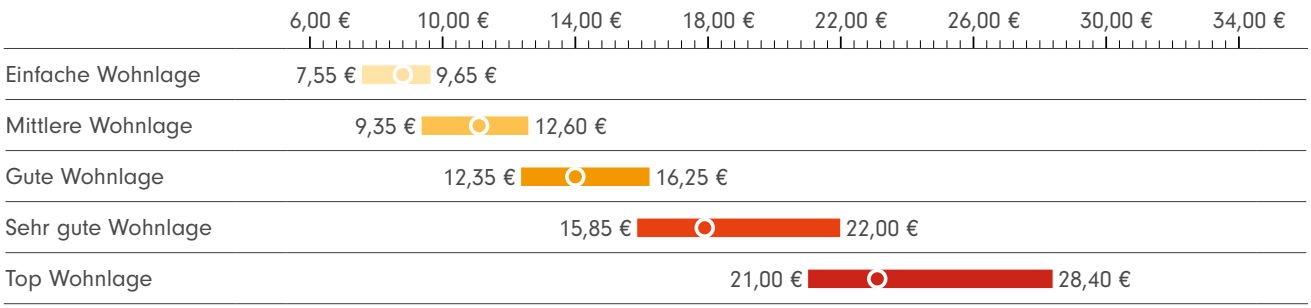
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



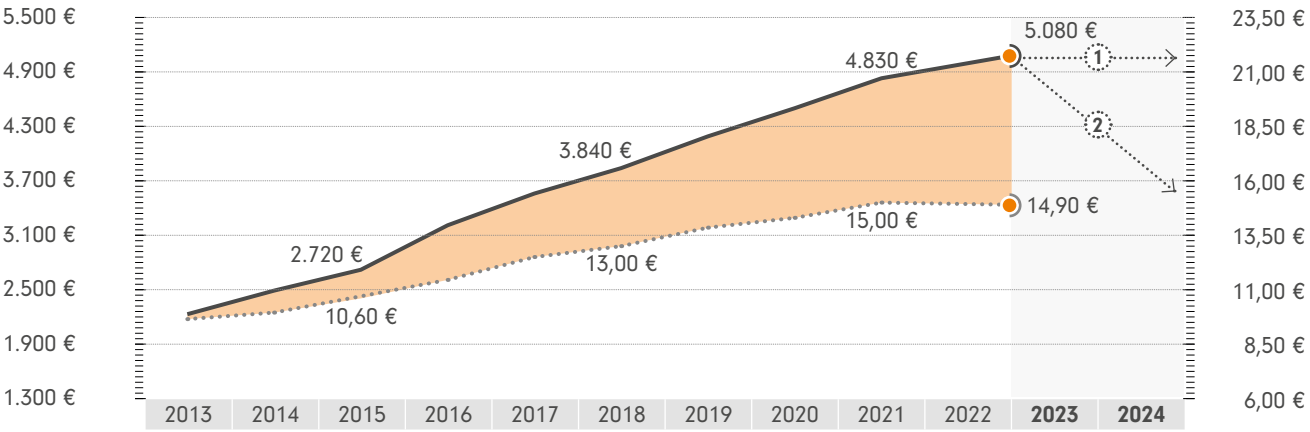
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
STUTTGART

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	299.200 - 3.250.000 €	1.065.900 €	5.700 €	187 / 522 m²
Doppelhaushälfte	303.200 - 2.466.100 €	822.400 €	5.340 €	154 / 356 m²
Reihenhaus	286.000 - 2.600.000 €	742.400 €	5.380 €	138 / 236 m²
Zweifamilienhaus	357.500 - 2.437.500 €	1.010.100 €	5.180 €	195 / 416 m²

+2,5 %
(12/21 - 12/22)

- 3,9 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	2.990 - 8.560 €	153.100 €	4.640 €	33 m²
40 - 80 m²	2.940 - 8.720 €	297.400 €	4.720 €	63 m²
80 - 120 m²	2.990 - 8.810 €	455.000 €	4.840 €	94 m²
> 120 m²	3.290 - 8.390 €	705.000 €	4.930 €	143 m²

+5,6 %
(12/21 - 12/22)

- 1,7 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

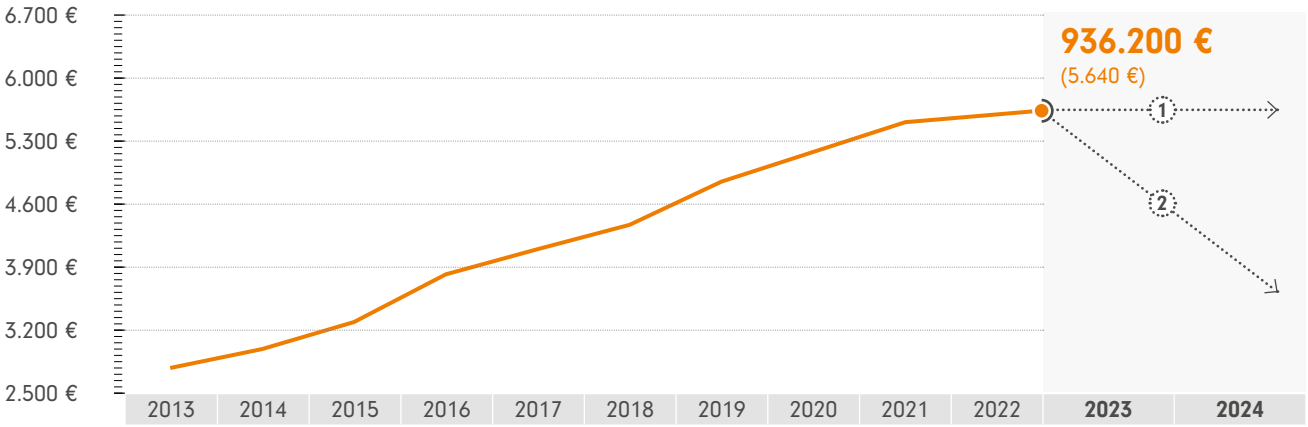
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	8,20 - 28,40 €	470 €	15,20 €	31 m²
40 - 80 m²	7,55 - 28,40 €	860 €	13,85 €	62 m²
80 - 120 m²	7,65 - 27,25 €	1.280 €	13,65 €	94 m²
> 120 m²	8,40 - 23,90 €	1.950 €	13,55 €	144 m²

-0,7 %
(12/21 - 12/22)

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

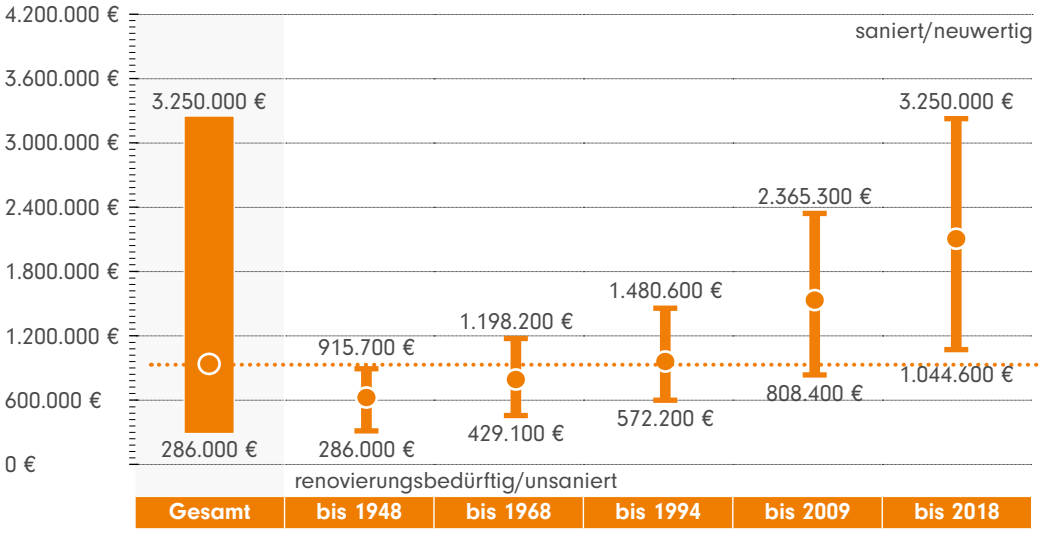
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

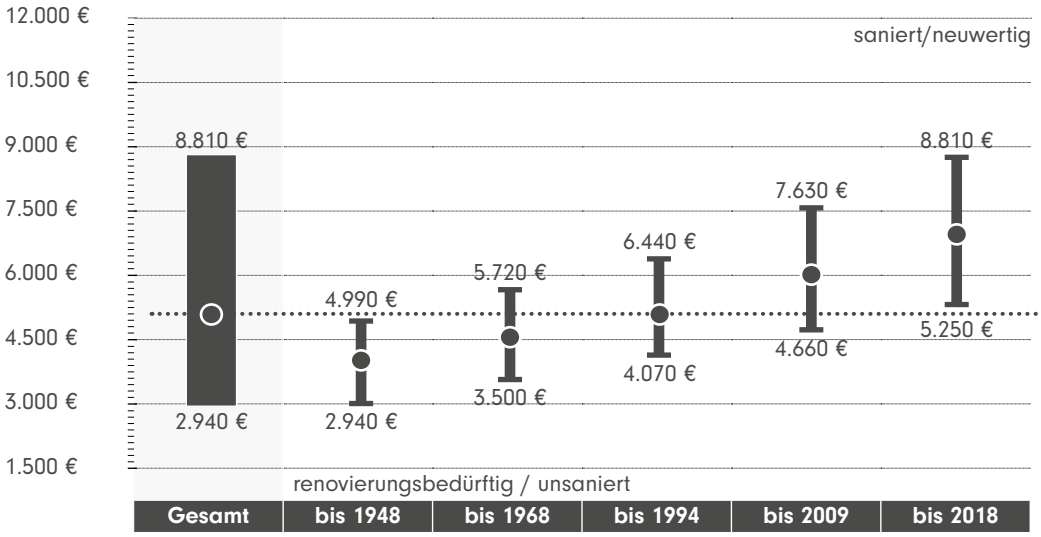
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



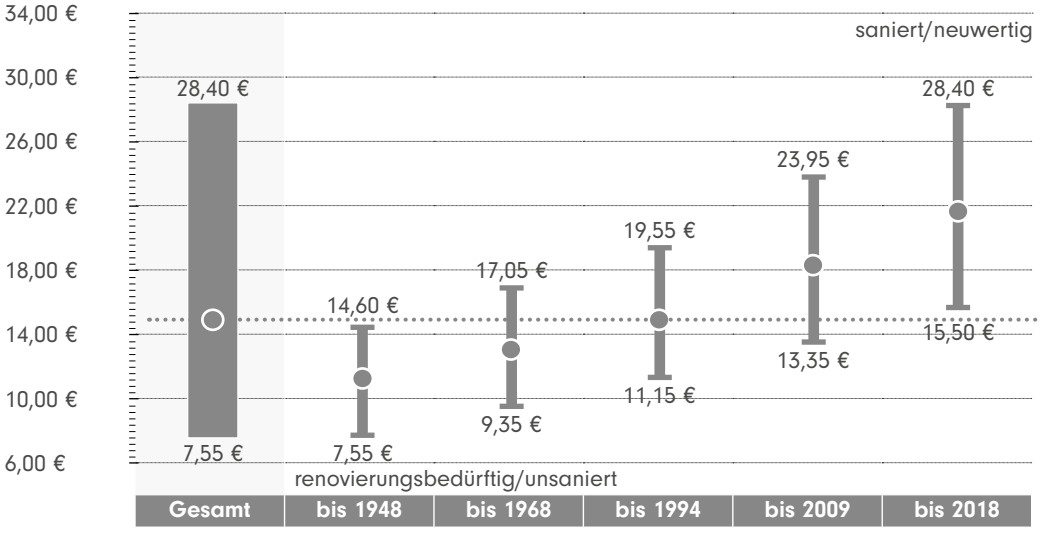
936.200 €
Preisspanne (Gesamt)
286.000 - 3.250.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



5.080 €
Preisspanne (pro m²)
2.940 - 8.810 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



14,90 €
Preisspanne (pro m²)
7,55 - 28,40 €

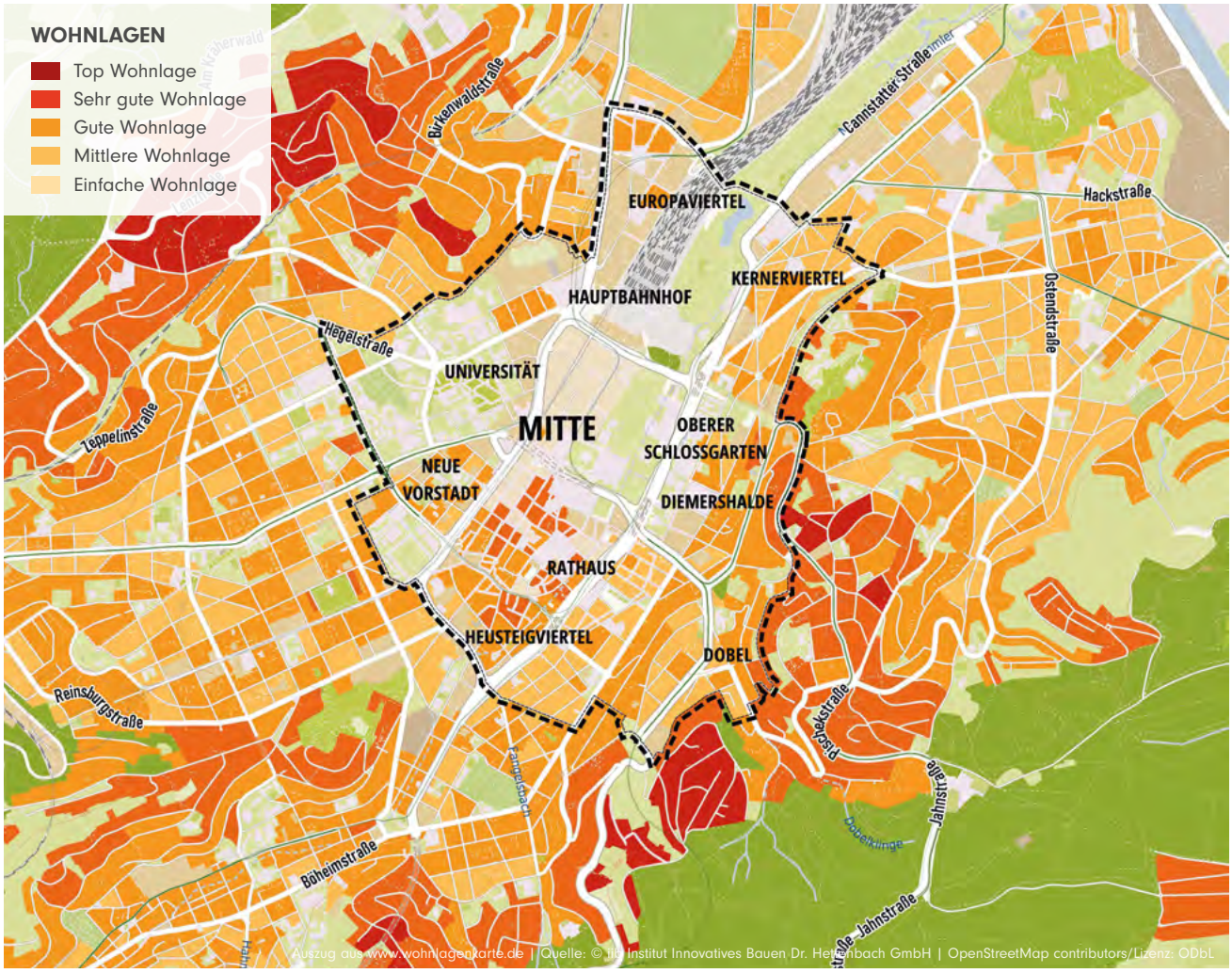
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MITTE

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stuttgart-Mitte liegt im Stuttgarter Talkessel und ist von schönen Halbhöhenlagen umgeben. Der Stadtbezirk bildet den Mittelpunkt des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Stadt und beherbergt Hauptbahnhof, Schlossgarten und Schlossplatz gleichermaßen. Ob Kino, Theater oder Ballett: Kulturfreunde kommen hier auf ihre Kosten, während Shoppingbegeisterte auf der Königstraße alles finden, was das Herz begehrt. Seit einigen Jahren entsteht auf alten Gewerbeflächen neuer Wohnraum, der die hochwertige Wohninfrastruktur in Stuttgart-Mitte ergänzt und erweitert. Wer hier wohnen will, sollte hohe Kosten nicht scheuen.

BODENFLÄCHE: 3,81 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 96,8 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 63,7 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 10,2 %
EINWOHNER: 23.712
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 6.231 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 43,3 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

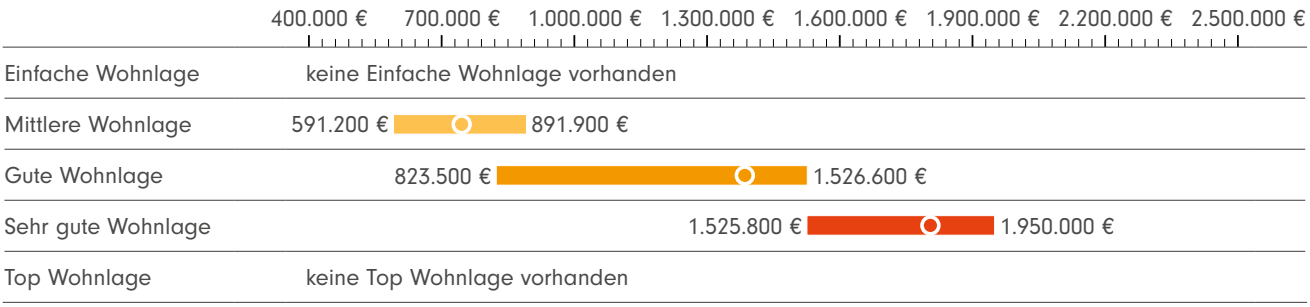


957.500 €
Haus Kauf

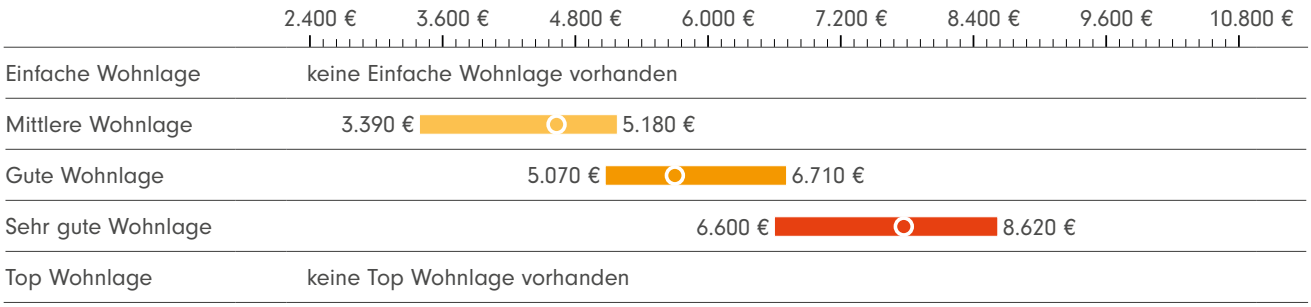
5.450 €
Wohnung Kauf

16,05 €
Wohnung Miete

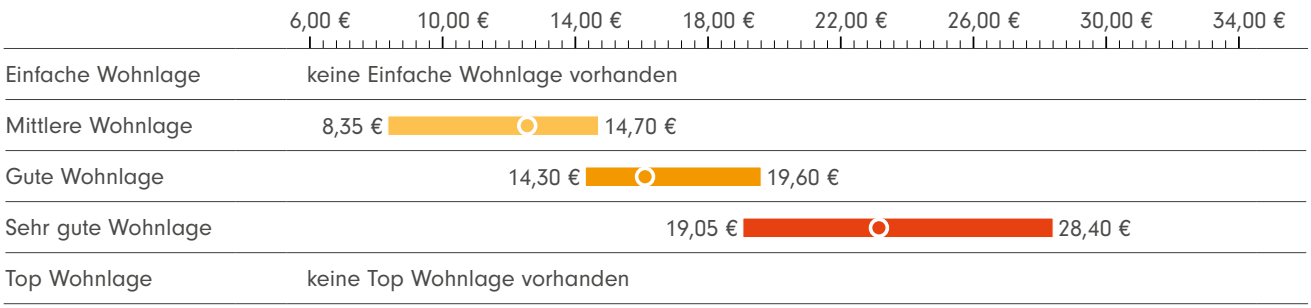
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



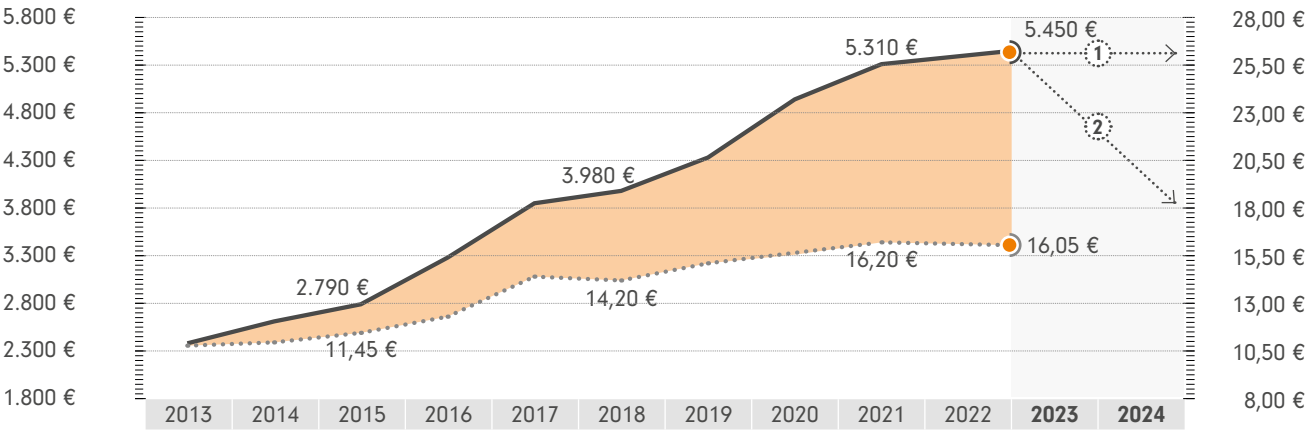
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MITTE

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	618.400 - 1.950.000 €	838.200 €	4.960 €	169 / 600 m²
Doppelhaushälfte	626.800 - 1.479.700 €	1.013.700 €	4.650 €	218 / 294 m²
Reihenhaus	591.200 - 1.560.000 €	613.100 €	4.680 €	131 / 155 m²
Zweifamilienhaus	739.000 - 1.462.500 €	843.400 €	4.510 €	187 / 517 m²

+4,2 % (12/21 - 12/22)

- 4,3 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.440 - 8.370 €	154.400 €	4.980 €	31 m²
40 - 80 m²	3.390 - 8.530 €	313.700 €	5.060 €	62 m²
80 - 120 m²	3.440 - 8.620 €	482.700 €	5.190 €	93 m²
> 120 m²	3.790 - 8.210 €	846.400 €	5.290 €	160 m²

+2,8 % (12/21 - 12/22)

- 4,7 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

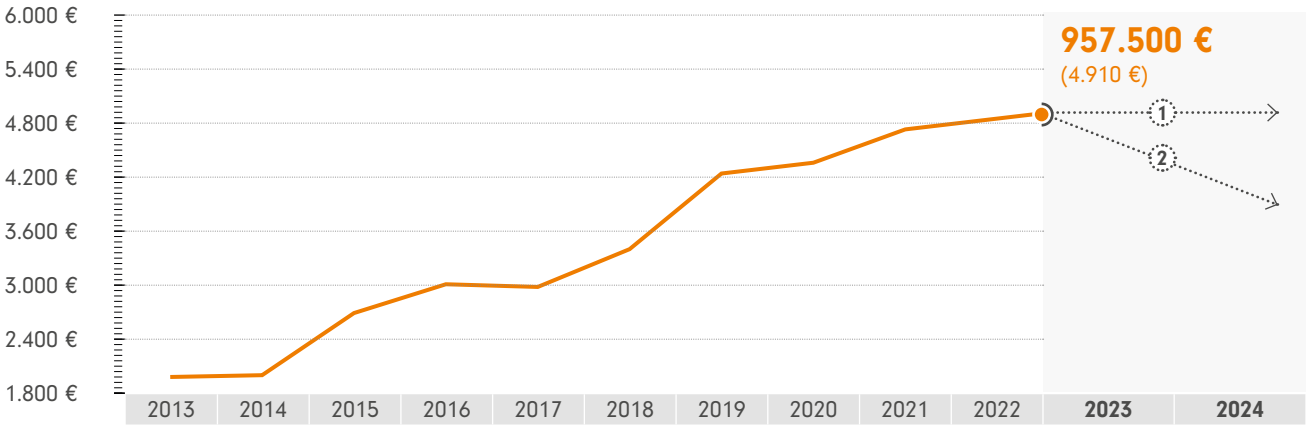
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,05 - 28,40 €	510 €	16,35 €	31 m²
40 - 80 m²	8,35 - 28,40 €	910 €	14,90 €	61 m²
80 - 120 m²	8,45 - 27,25 €	1.410 €	14,70 €	96 m²
> 120 m²	9,30 - 23,90 €	2.150 €	14,60 €	147 m²

-0,9 % (12/21 - 12/22)

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

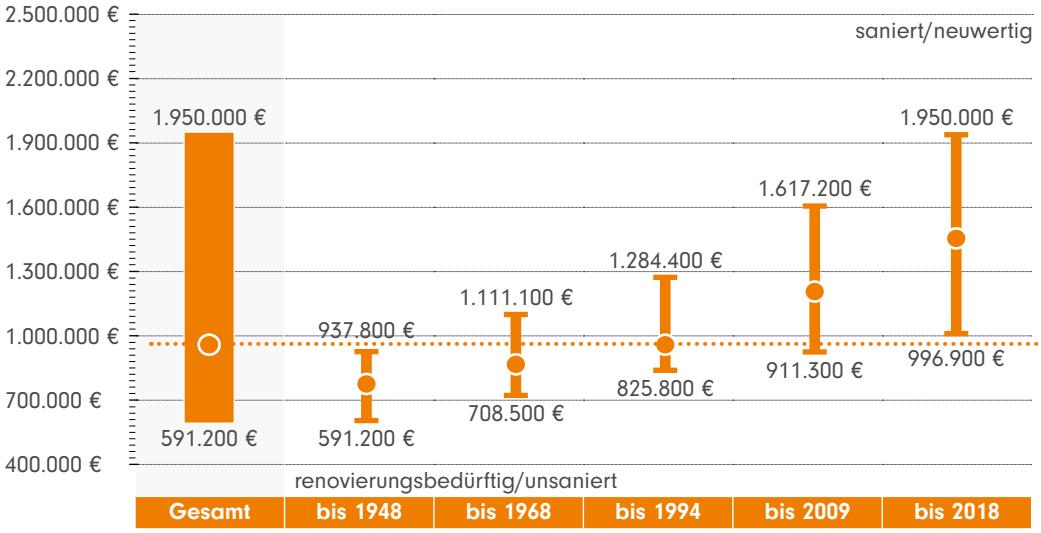
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

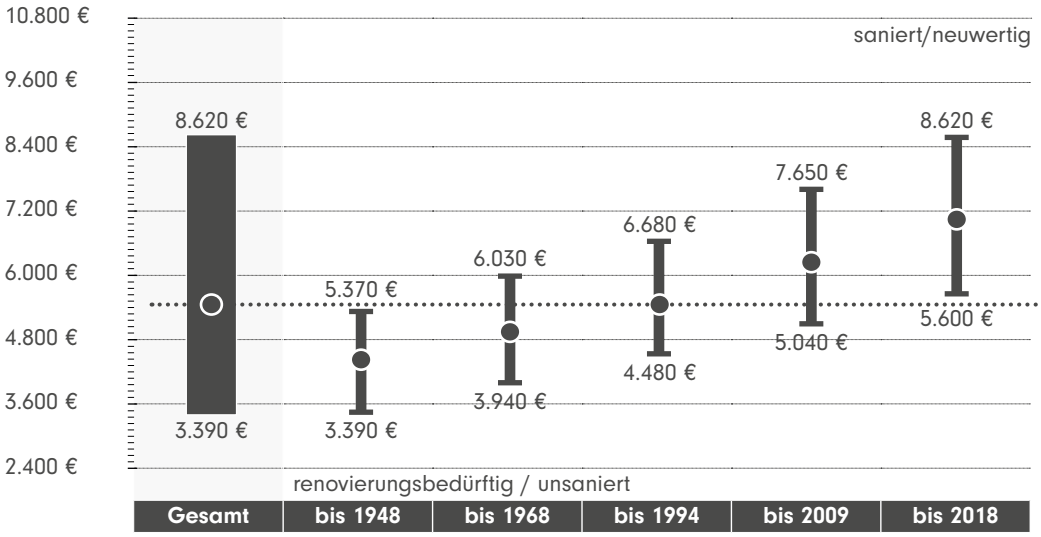
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



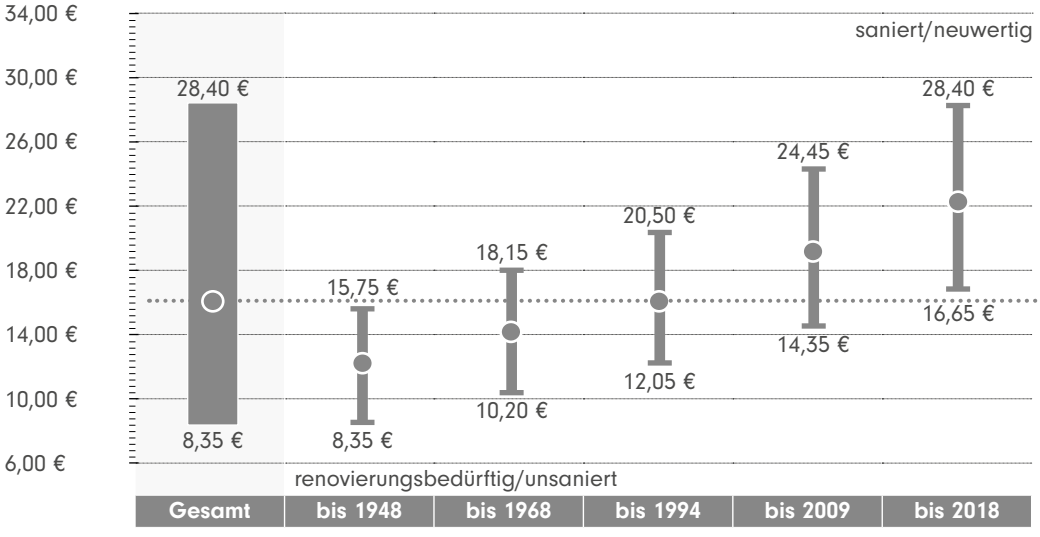
957.500 €
Preisspanne (Gesamt)
591.200 - 1.950.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN

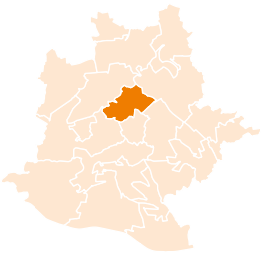


5.450 €
Preisspanne (pro m²)
3.390 - 8.620 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



16,05 €
Preisspanne (pro m²)
8,35 - 28,40 €



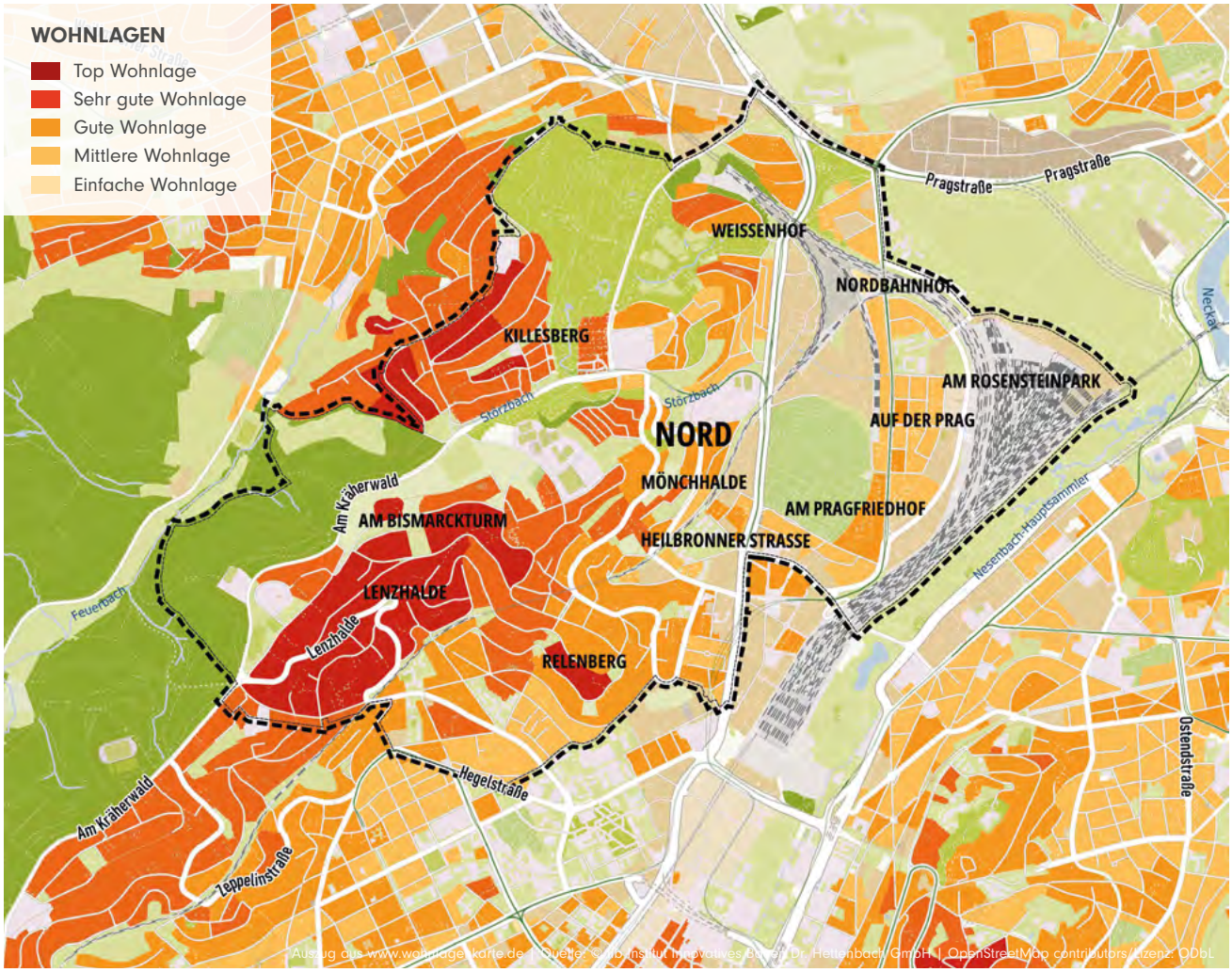
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
NORD

KURZPORTRAIT UND STATISCHE DATEN

Stuttgart-Nord bietet optimale Bedingungen für Gewerbetreibende und Anwohner gleichermaßen. Erstere sind vor allem im Talkessel-Bereich konzentriert und profitieren von der optimalen Verkehrsanbindung und dem geschäftigen Innenstadtleben. Letztere genießen die Top-Wohnlagen rund um den Killesberg und Bismarckturm oder die weiteren gehobenen Siedlungsflächen mit Hanglage am Kesselrand. Die Wohnlagen werden von zahlreichen Parks und Grünflächen gesäumt, die die Wohnqualität weiter steigern. Ablenkung vom Alltag bieten der Killesbergpark und Perkins Park, die Wagenhallen sowie die weltweit bekannte Weissenhofsiedlung.

BODENFLÄCHE: 6,84 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 84,3 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 59,6 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 15,5 %
EINWOHNER: 27.678
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 4.049 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 45,0 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



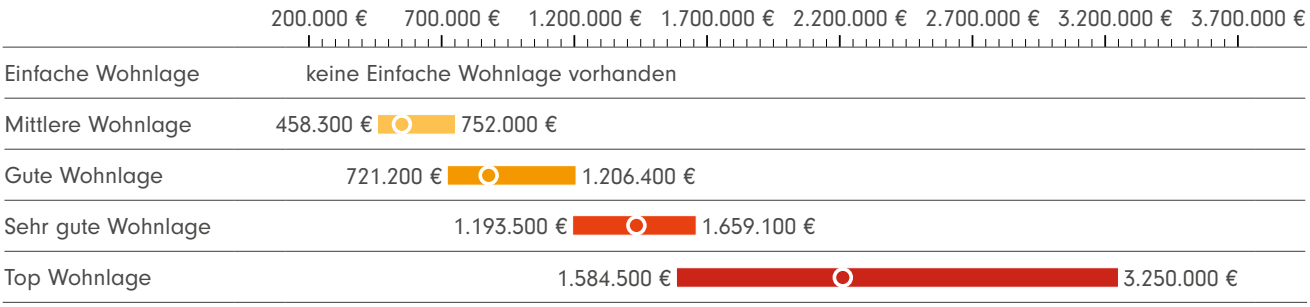
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © ib. Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

1.307.600 €
Haus Kauf

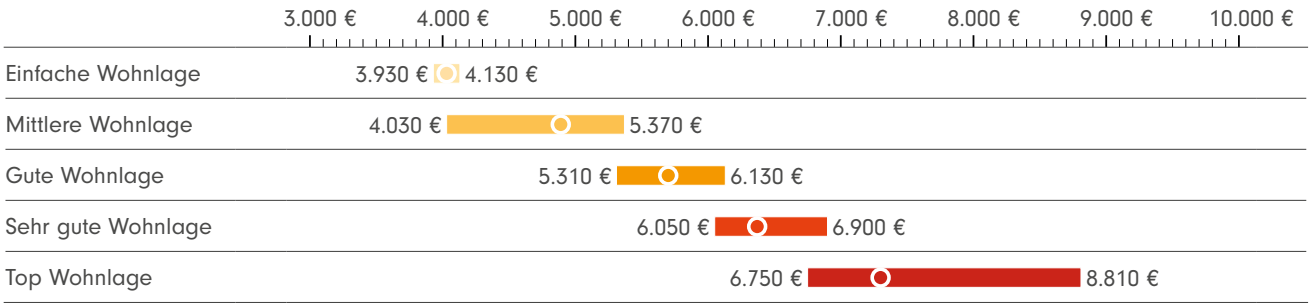
6.010 €
Wohnung Kauf

15,80 €
Wohnung Miete

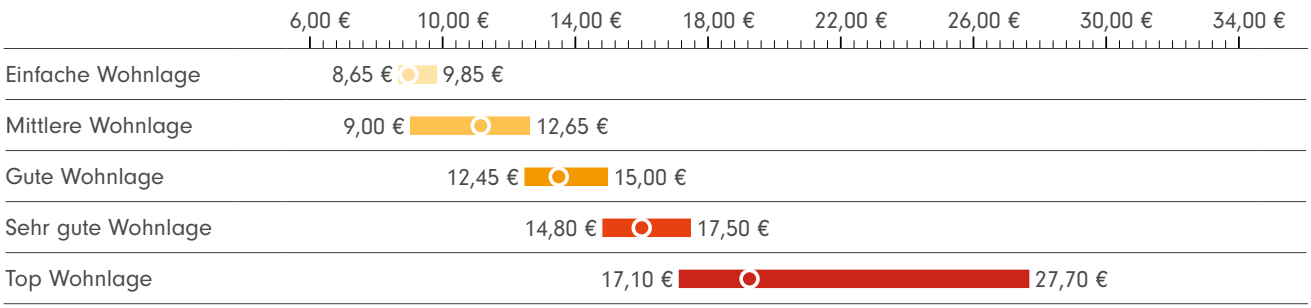
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



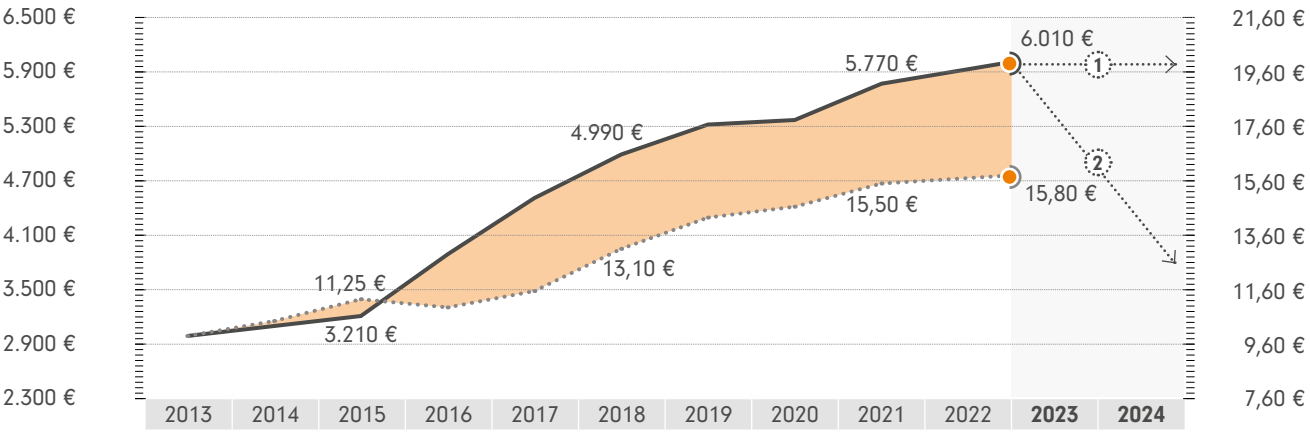
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

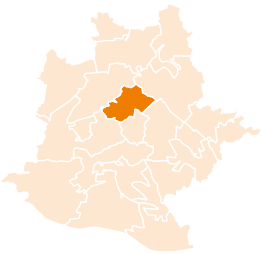


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
NORD

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	479.400 - 3.250.000 €	1.464.200 €	6.810 €	215 / 624 m²
Doppelhaushälfte	485.900 - 2.466.100 €	931.500 €	6.380 €	146 / 308 m²
Reihenhaus	458.300 - 2.600.000 €	803.800 €	6.430 €	125 / 321 m²
Zweifamilienhaus	572.900 - 2.437.500 €	1.207.100 €	6.190 €	195 / 430 m²

+ 1,4 %
(12/21 - 12/22)

- 4,1 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.990 - 8.560 €	186.700 €	5.490 €	34 m²
40 - 80 m²	3.930 - 8.720 €	351.500 €	5.580 €	63 m²
80 - 120 m²	3.990 - 8.810 €	555.800 €	5.730 €	97 m²
> 120 m²	4.400 - 8.390 €	827.900 €	5.830 €	142 m²

+ 4,5 %
(12/21 - 12/22)

- 2,9 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

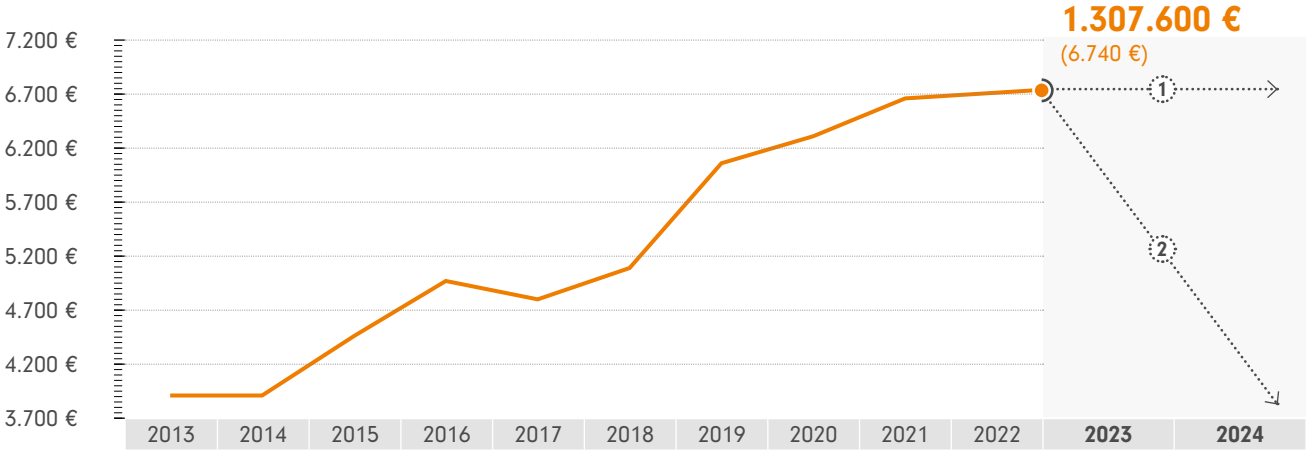
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,35 - 27,70 €	520 €	16,10 €	32 m²
40 - 80 m²	8,65 - 27,70 €	910 €	14,70 €	62 m²
80 - 120 m²	8,75 - 26,60 €	1.390 €	14,45 €	96 m²
> 120 m²	9,65 - 23,30 €	2.100 €	14,35 €	146 m²

+ 2,3 %
(12/21 - 12/22)

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

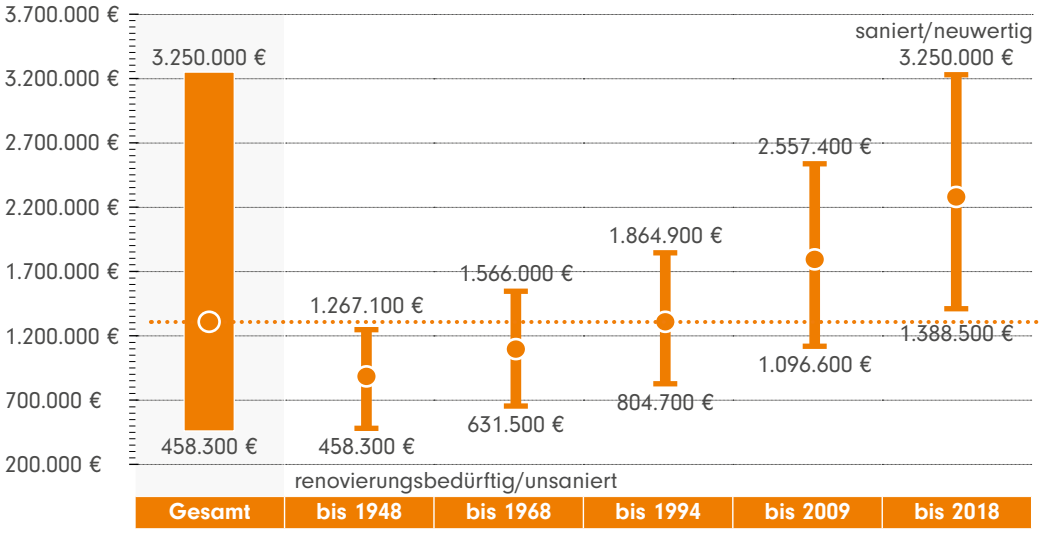
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

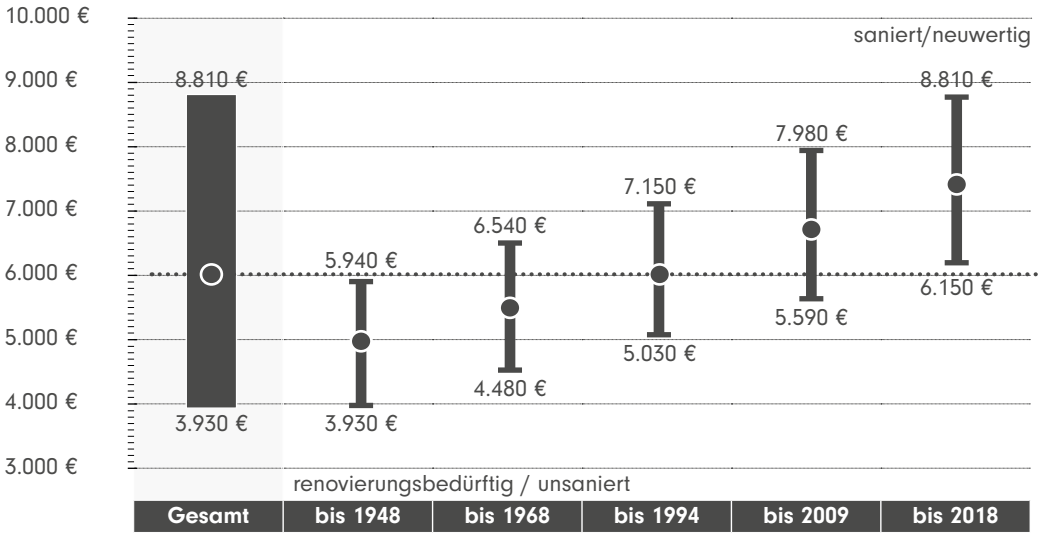
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



1.307.600 €

Preisspanne (Gesamt)
458.300 - 3.250.000 €

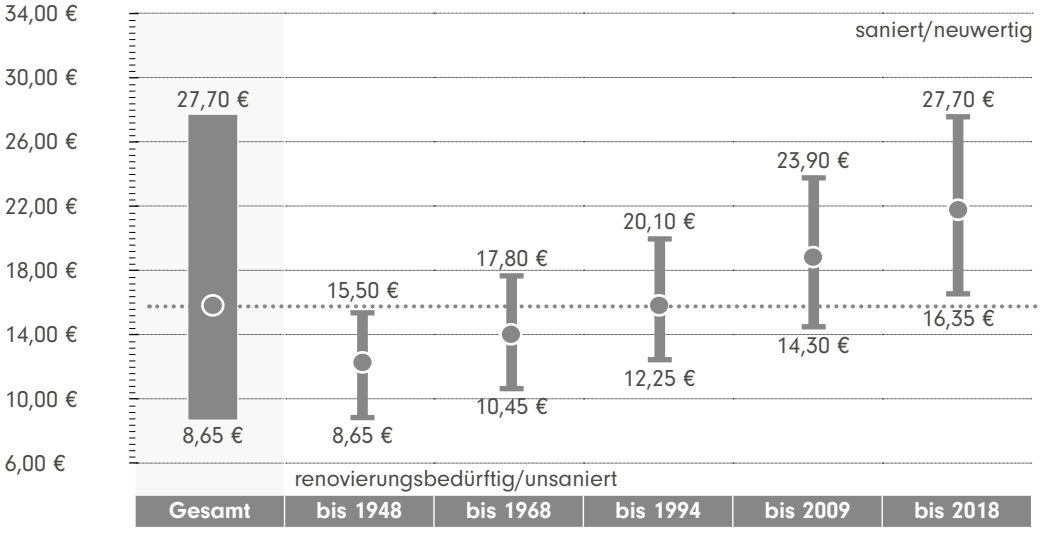
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



6.010 €

Preisspanne (pro m²)
3.930 - 8.810 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



15,80 €

Preisspanne (pro m²)
8,65 - 27,70 €

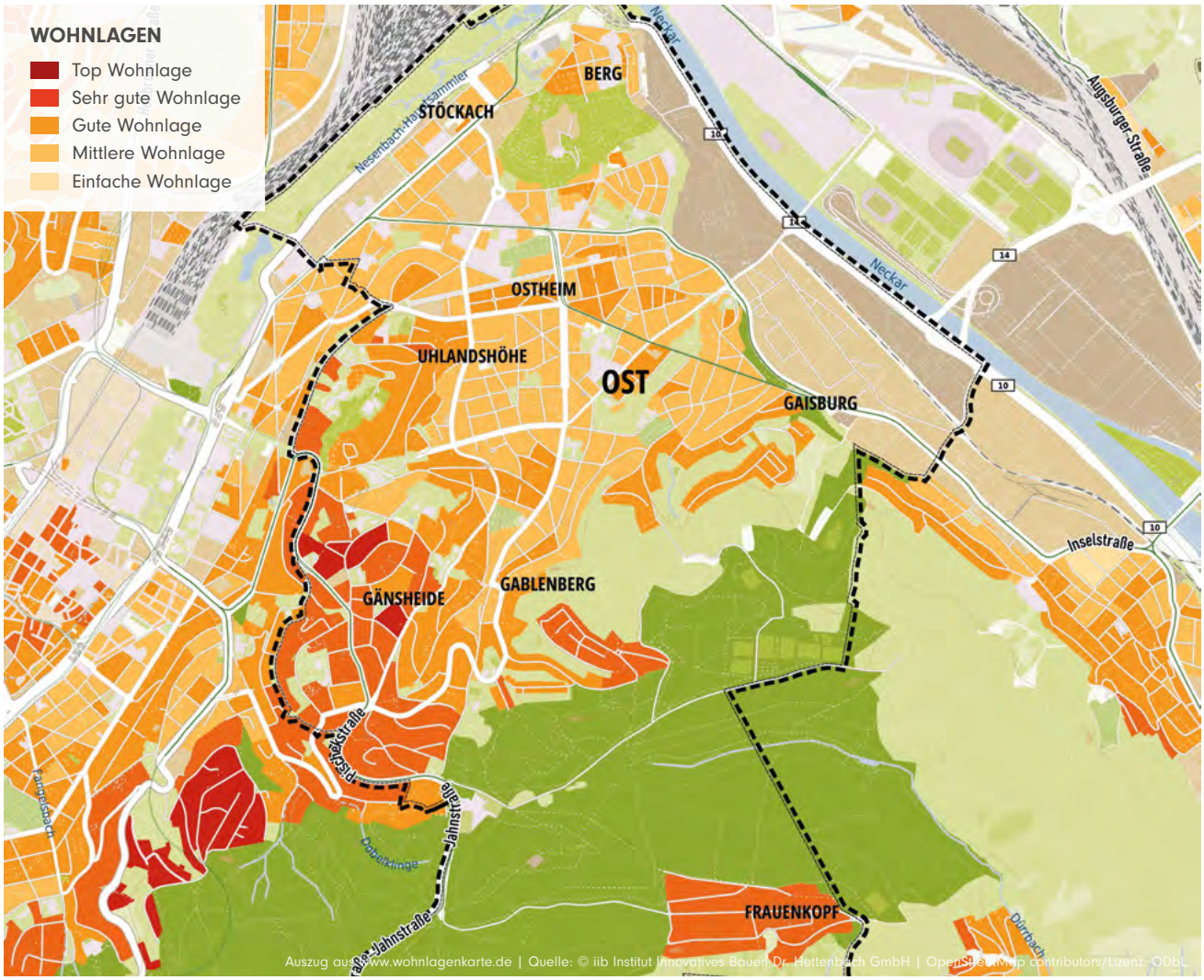
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
OST

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Als einer der fünf Innenstadtbezirke ist Stuttgart-Ost bei Unternehmen und den über 48.000 Einwohnern gleichermaßen beliebt. Im Neckartal befinden sich weitläufige Industriegebiete und mittlere Wohnsiedlungen, in den Halbhöhenlagen liegen besonders beliebte Wohnlagen sowie viele kleine Restaurants und Cafés. Der untere Schlossgarten, die Bäder Leuze und Berg sowie zahlreiche weitere Parks und Grünanlagen steigern die Attraktivität und laden zur Naherholung ein. Die Nähe zur Innenstadt und der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr ziehen vor allem junge Menschen und Familien an.

BODENFLÄCHE: 9,04 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 69,4 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 54,4 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 10,1 %
EINWOHNER: 48.044
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 5.317 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 40,2 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



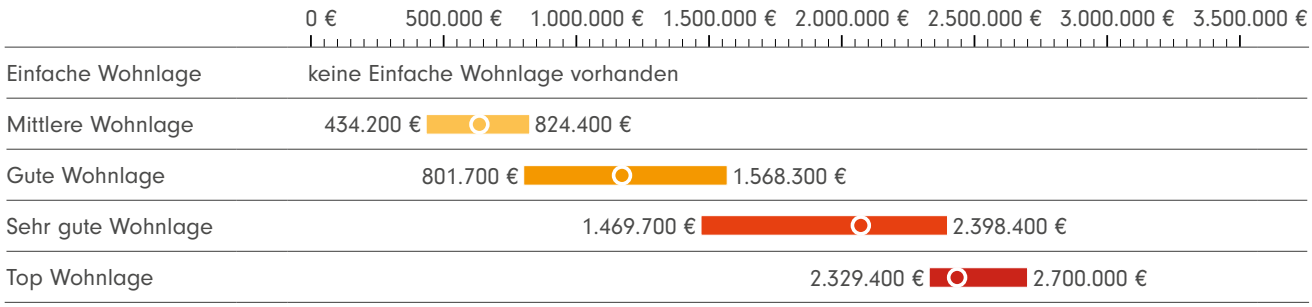
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

1.007.700 €
Haus Kauf

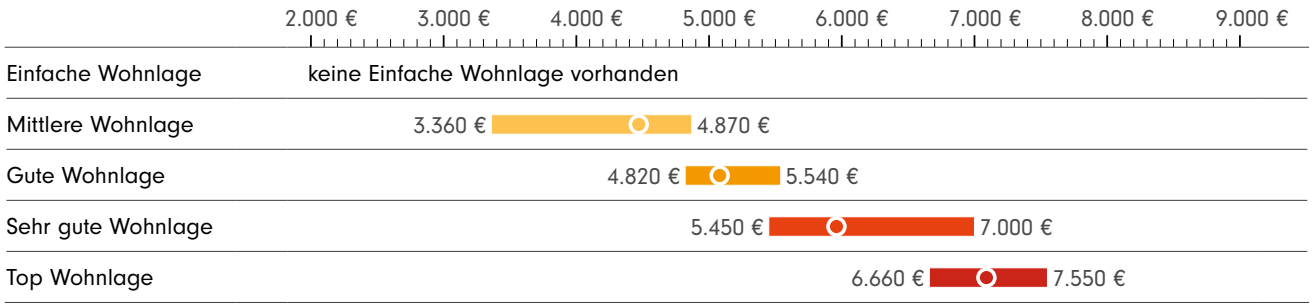
4.810 €
Wohnung Kauf

13,90 €
Wohnung Miete

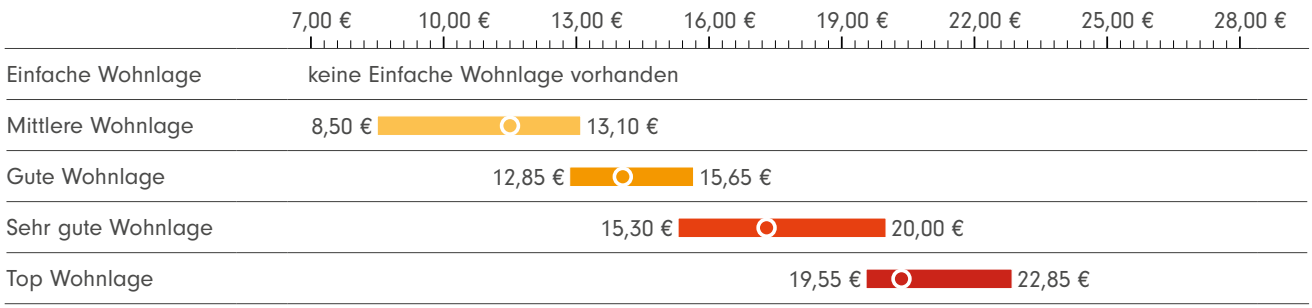
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



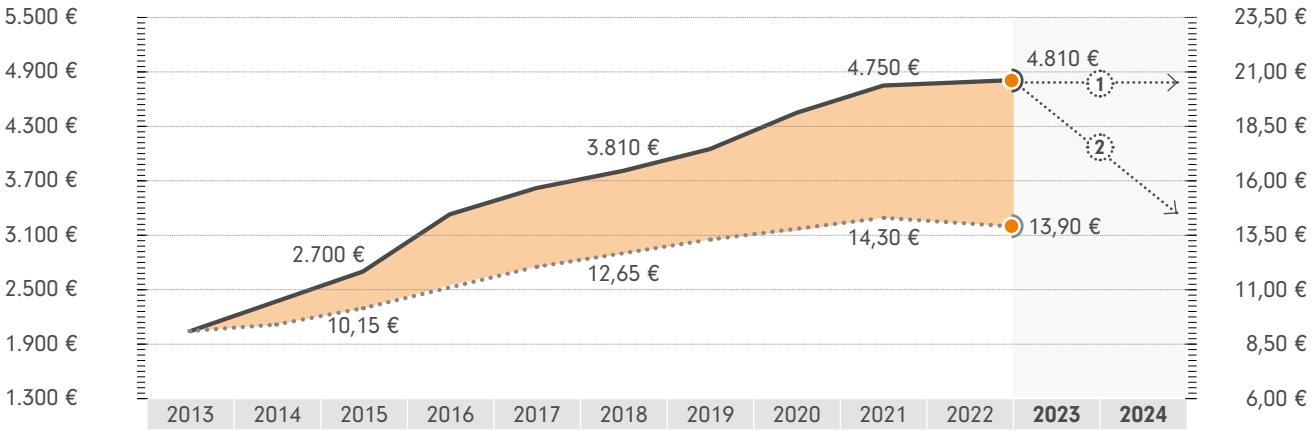
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
OST

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	454.200 - 2.700.000 €	1.094.800 €	5.420 €	202 / 537 m²
Doppelhaushälfte	460.300 - 2.048.800 €	877.100 €	5.070 €	173 / 415 m²
Reihenhaus	434.200 - 2.160.000 €	761.400 €	5.110 €	149 / 217 m²
Zweifamilienhaus	542.800 - 2.025.000 €	1.426.800 €	4.920 €	290 / 757 m²

±0,0 %
(12/21 - 12/22)

- 6,3 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.410 - 7.330 €	140.500 €	4.390 €	32 m²
40 - 80 m²	3.360 - 7.470 €	272.700 €	4.470 €	61 m²
80 - 120 m²	3.410 - 7.550 €	448.800 €	4.580 €	98 m²
> 120 m²	3.760 - 7.190 €	644.500 €	4.670 €	138 m²

+1,5 %
(12/21 - 12/22)

- 5,2 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

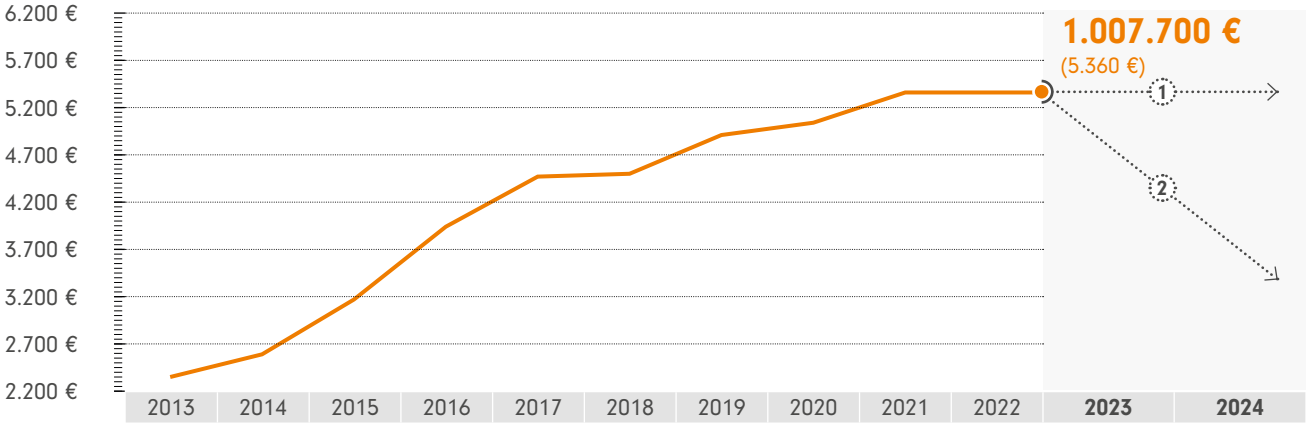
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,20 - 22,85 €	450 €	14,20 €	32 m²
40 - 80 m²	8,50 - 22,85 €	800 €	12,90 €	62 m²
80 - 120 m²	8,60 - 21,95 €	1.190 €	12,75 €	93 m²
> 120 m²	9,50 - 19,20 €	1.850 €	12,65 €	146 m²

-3,1 %
(12/21 - 12/22)

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

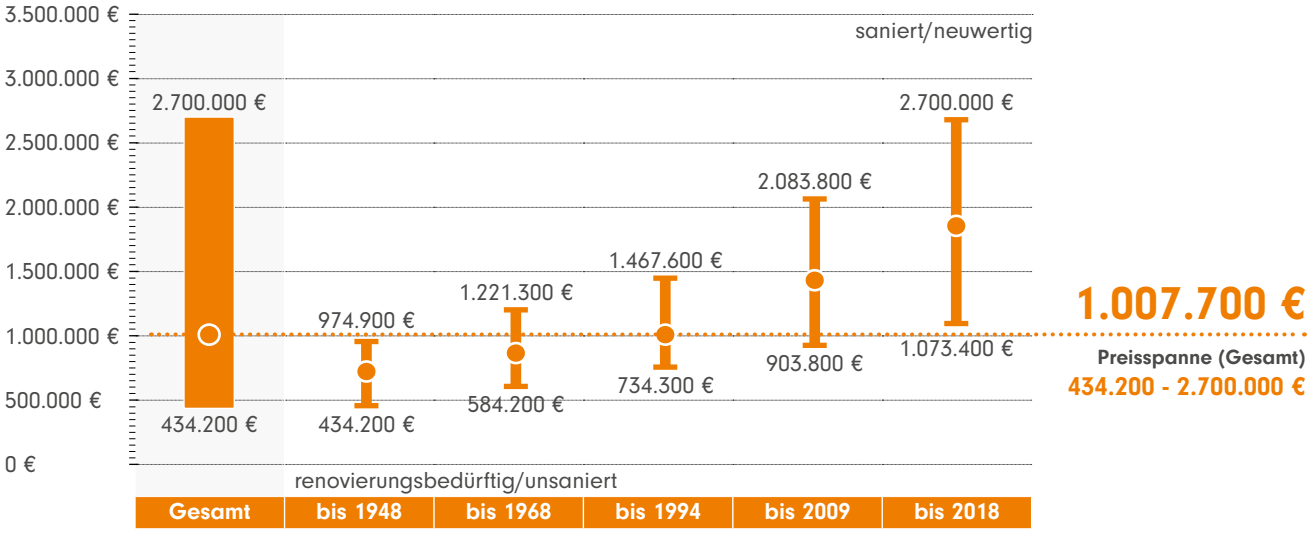
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



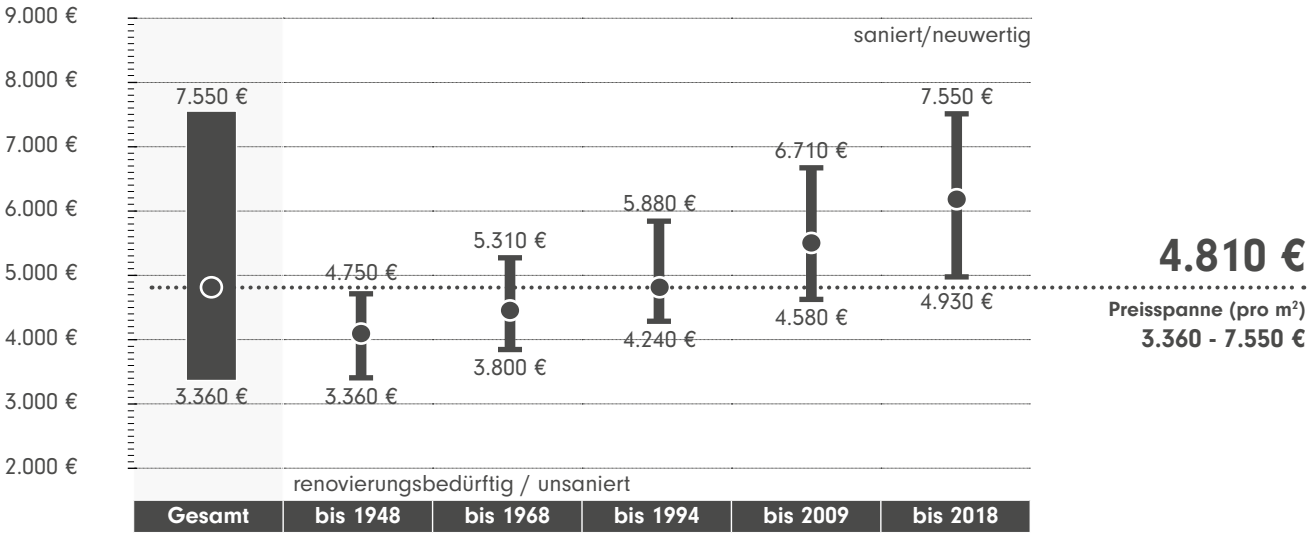
ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

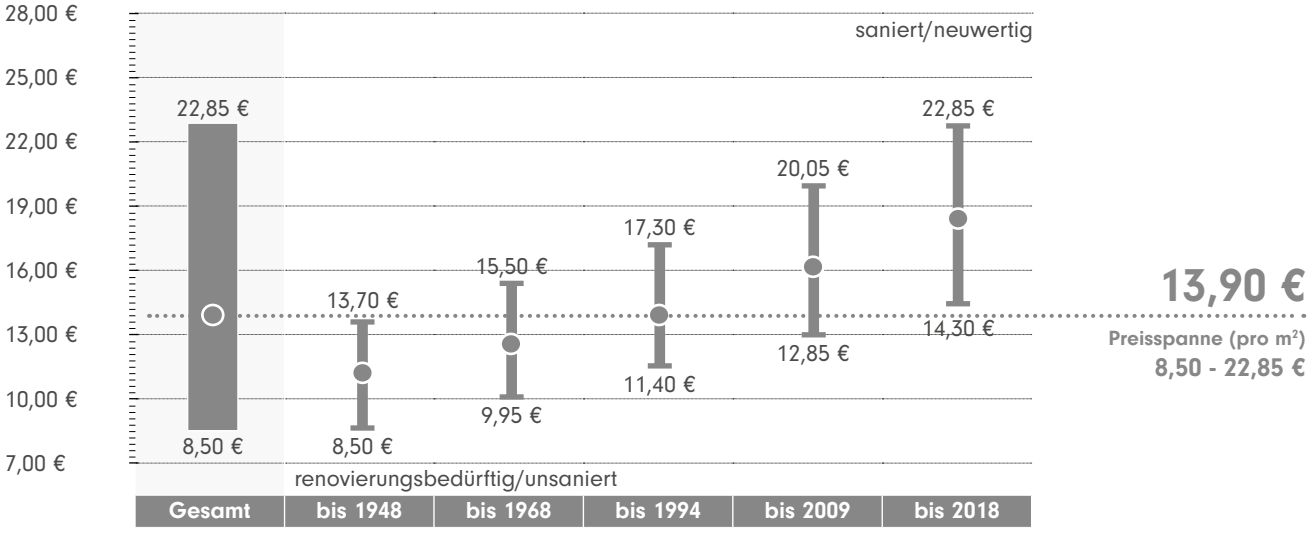
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



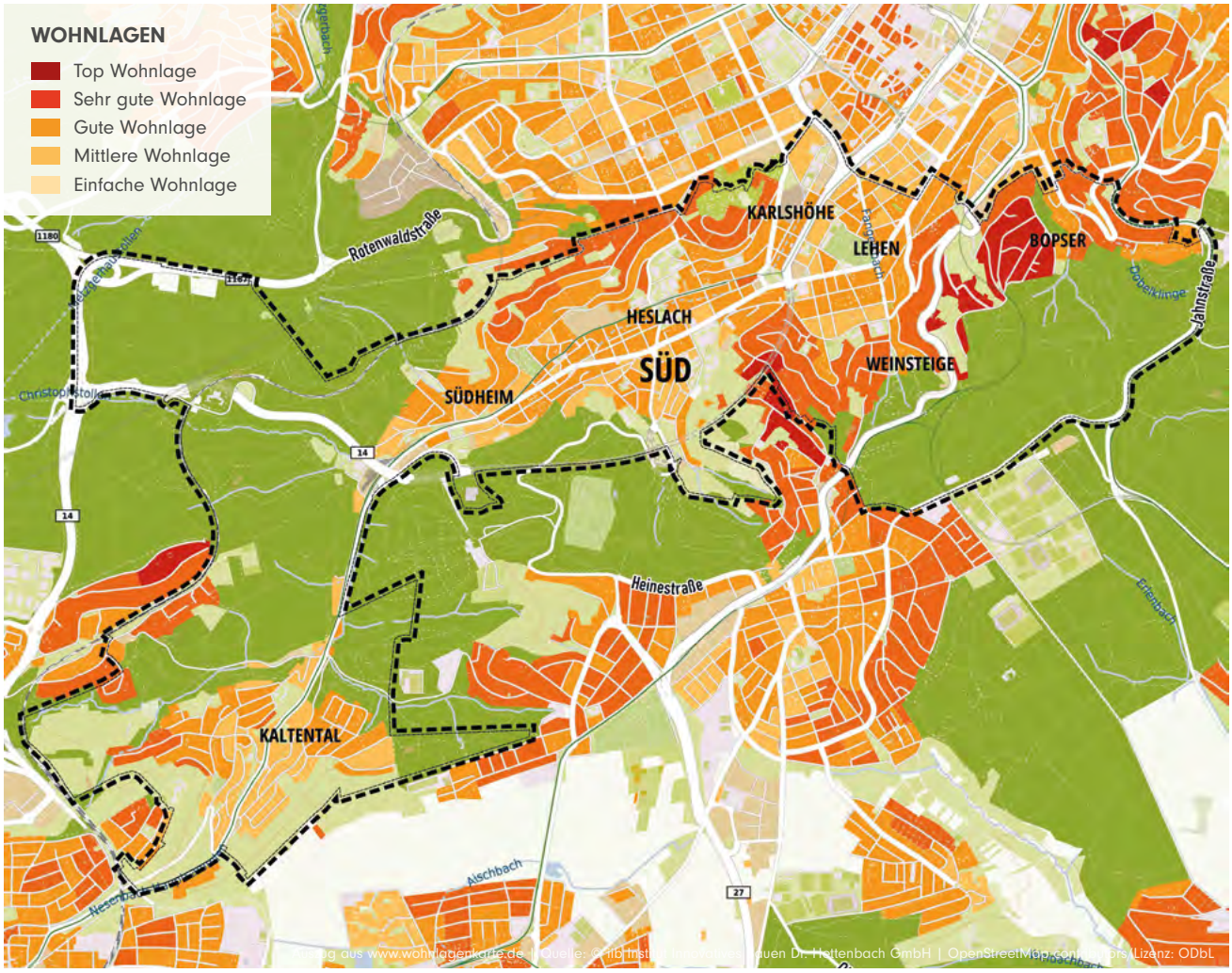
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
SÜD

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

In Stuttgart-Süd wohnen knapp 44.000 Menschen, die demografisch bunt gemischt sind. Daran lässt sich ablesen, dass dieser Stadtbezirk für jeden Geschmack etwas zu bieten hat: urbanes Flair mit großen Straßen und Plätzen, gemütliche enge Gassen mit Kneipen und Cafés, bewaldete Berghänge mit urigen Schluchten und Wanderwegen. Die Zentrumsnähe und das gesellige Zusammenleben sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre mit mittleren bis Top-Wohnlagen. Ein breites Kultur- und Freizeitangebot, rauschende Feste und viel Naherholung sorgen im Süden ganzjährig für ein abwechslungsreiches und hochwertiges Lebensgefühl.

BODENFLÄCHE: 9,59 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 49,7 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 34,7 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 4,8 %
EINWOHNER: 43.289
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 4.512 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,2 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



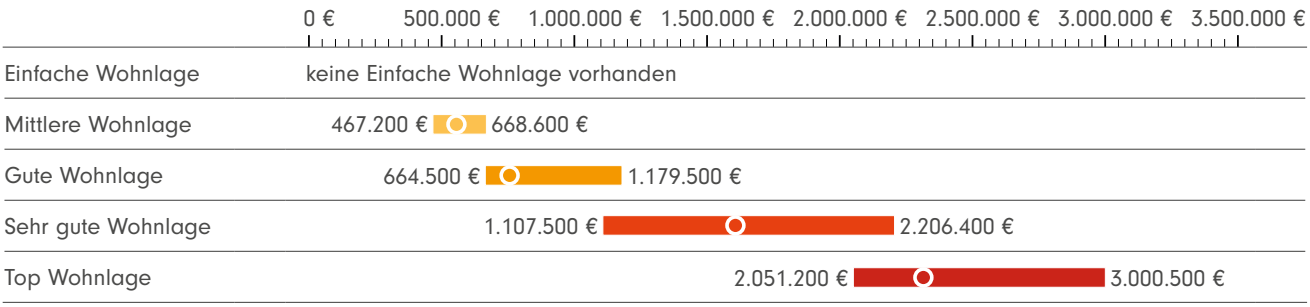
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: GfK Inst. | Innovation Lauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap-Contributors Lizenz: ODbL

1.097.900 €
Haus Kauf

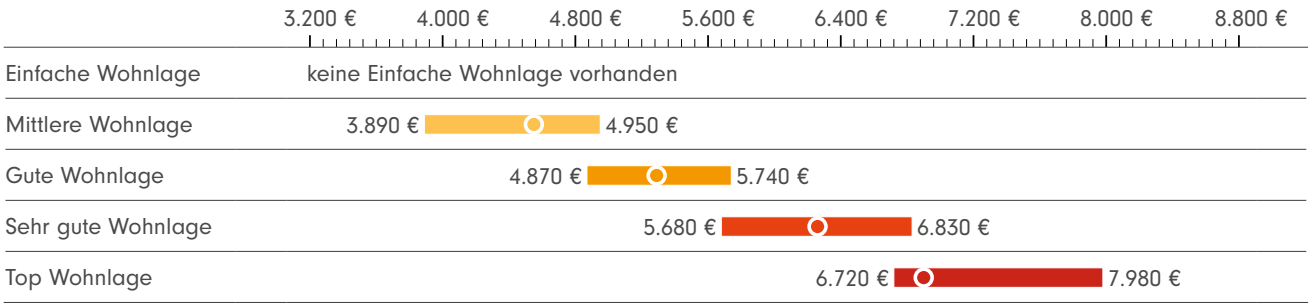
5.410 €
Wohnung Kauf

15,75 €
Wohnung Miete

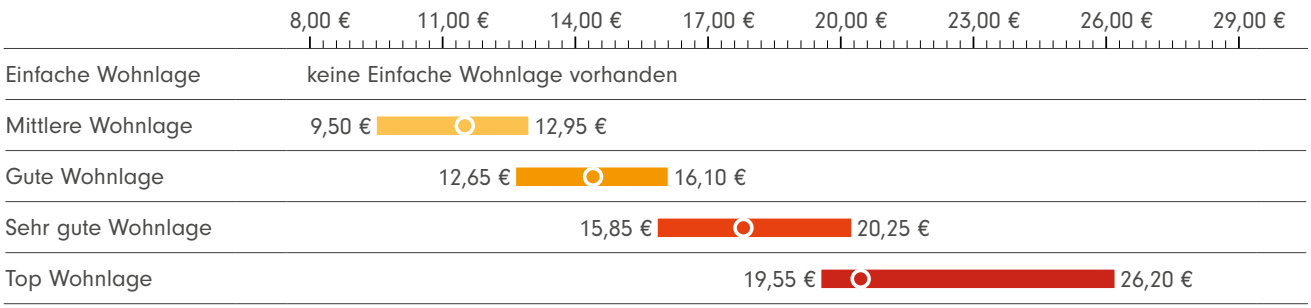
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



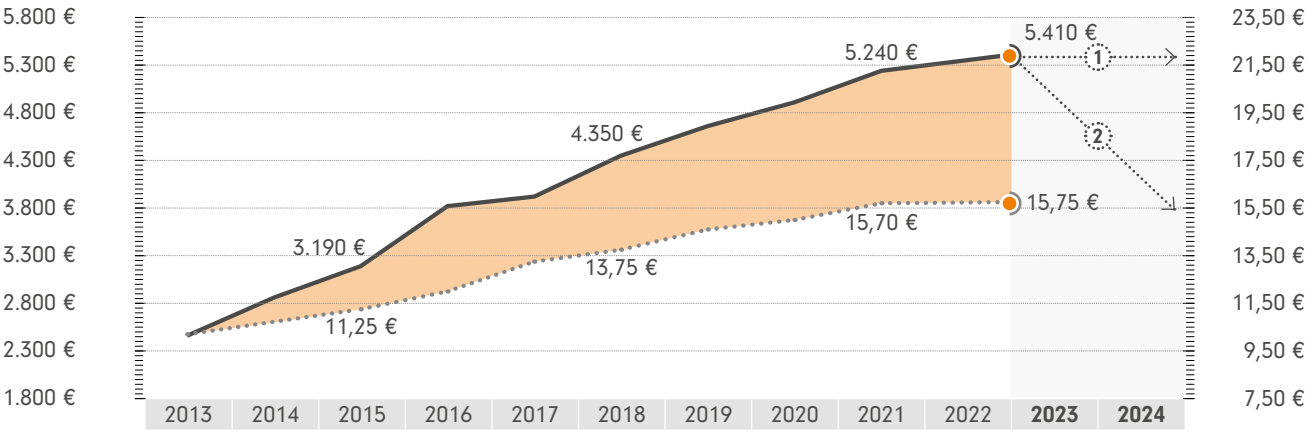
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
SÜD

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	488.700 - 3.000.500 €	1.215.400 €	5.900 €	206 / 522 m²
Doppelhaushälfte	495.300 - 2.276.800 €	812.900 €	5.530 €	147 / 320 m²
Reihenhaus	467.200 - 2.400.400 €	746.400 €	5.570 €	134 / 198 m²
Zweifamilienhaus	584.000 - 2.250.400 €	1.013.000 €	5.360 €	189 / 450 m²

-7,7 %
(12/21 - 12/22)

- 13,4 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.950 - 7.750 €	163.000 €	4.940 €	33 m²
40 - 80 m²	3.890 - 7.900 €	311.900 €	5.030 €	62 m²
80 - 120 m²	3.950 - 7.980 €	484.100 €	5.150 €	94 m²
> 120 m²	4.350 - 7.600 €	740.300 €	5.250 €	141 m²

+3,6 %
(12/21 - 12/22)

- 3,1 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

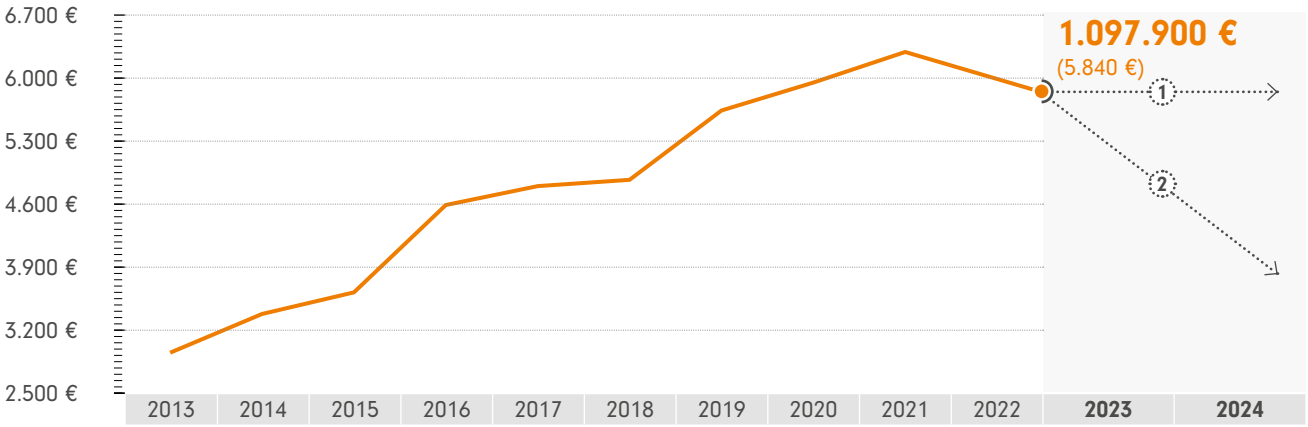
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	10,30 - 26,20 €	510 €	16,05 €	32 m²
40 - 80 m²	9,50 - 26,20 €	890 €	14,65 €	61 m²
80 - 120 m²	9,60 - 25,15 €	1.370 €	14,45 €	95 m²
> 120 m²	10,60 - 22,05 €	2.100 €	14,30 €	147 m²

+0,3 %
(12/21 - 12/22)

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

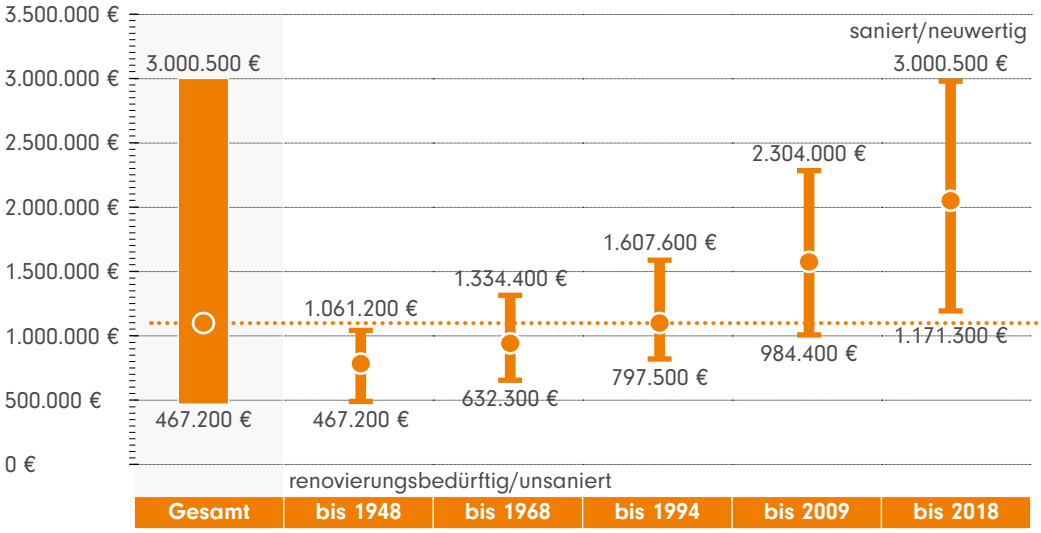
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

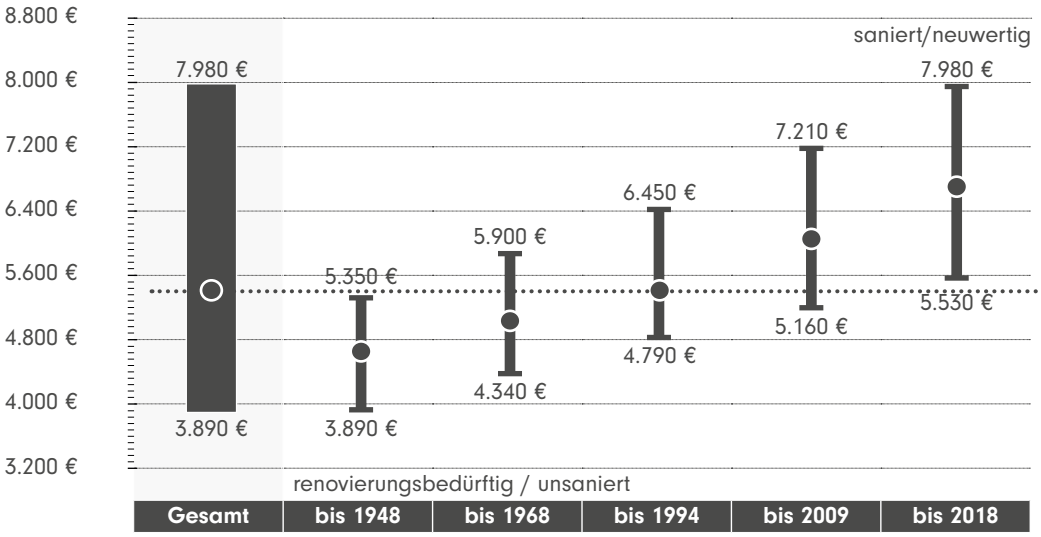
Wendepunkt der Marktentwicklung | (1) stark nachgefragte Immobilien | (2) weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



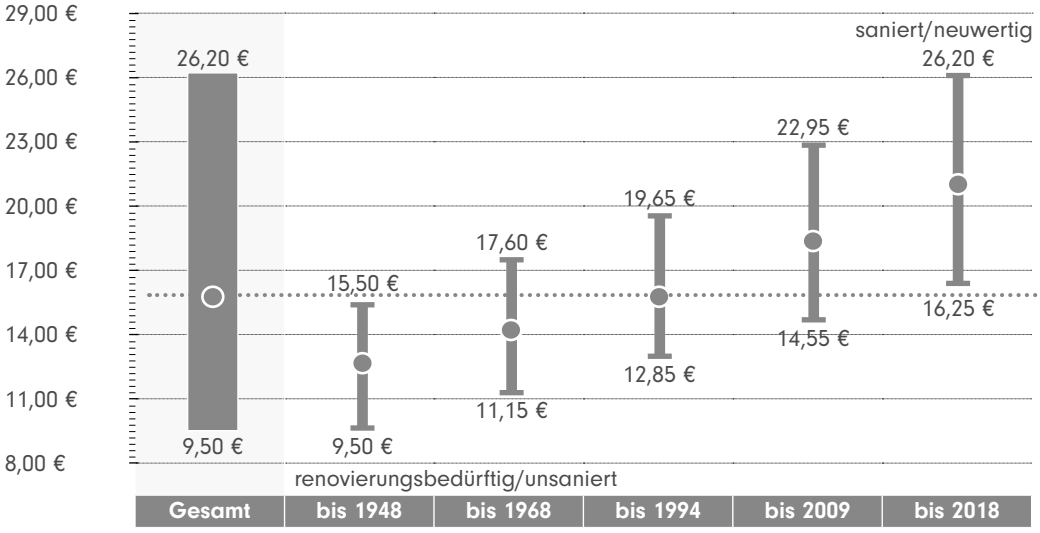
1.097.900 €
Preisspanne (Gesamt)
467.200 - 3.000.500 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



5.410 €
Preisspanne (pro m²)
3.890 - 7.980 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



15,75 €
Preisspanne (pro m²)
9,50 - 26,20 €

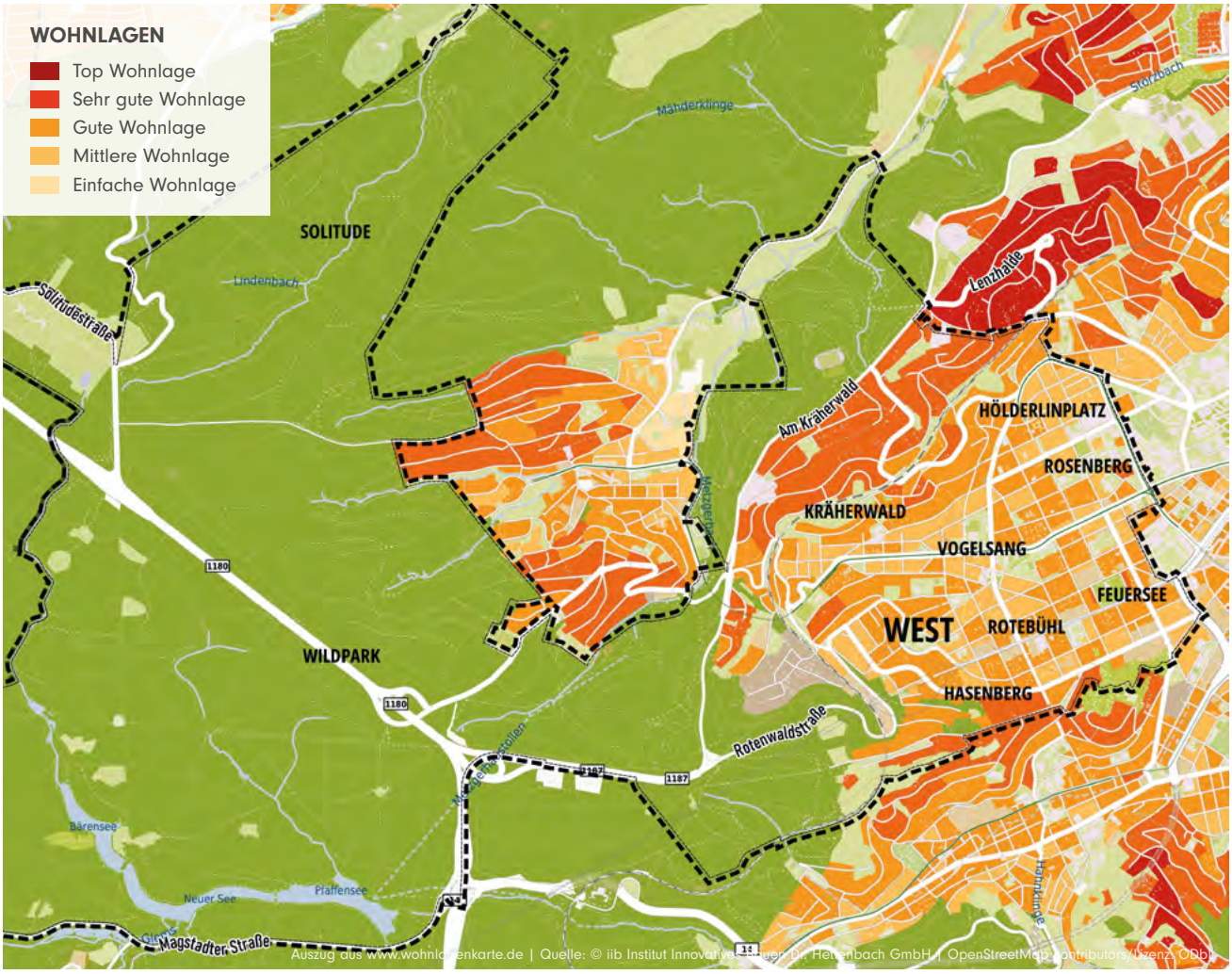
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
WEST

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stuttgart-West ist der flächenmäßig größte Innenstadtbezirk. Er gehört zu den am dichtesten besiedelten Wohngebieten Deutschlands, obwohl ca. zwei Drittel seiner Fläche bewaldet sind. Hier leben mehr als 52.000 Menschen auf recht engem Raum im Osten des Bezirks, während sich in dessen Westbereich eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Stadt erstreckt. Wie in keinem anderen Stadtbezirk bilden hier Kultur, Handel, Gewerbe, Gastronomie und intensive Naturerfahrung eine eigentümliche Melange. Besonders geschätzte Ausflugsziele sind das Schloss Solitude sowie der ‚Monte Scherbelino' genannte Birkenkopf.

BODENFLÄCHE: 6,90 km² (exkl. Wildpark + Solitude)
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 59,4 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 43,2 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 3,3 %
EINWOHNER: 52.031
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.791 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 43,1 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



1.364.500 €
Haus Kauf

5.400 €
Wohnung Kauf

16,40 €
Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN

	0 €	500.000 €	1.000.000 €	1.500.000 €	2.000.000 €	2.500.000 €	3.000.000 €	3.500.000 €
Einfache Wohnlage	keine Einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	543.000 €	1.128.400 €						
Gute Wohnlage	1.018.600 €	1.823.000 €						
Sehr gute Wohnlage	1.709.300 €	2.998.000 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

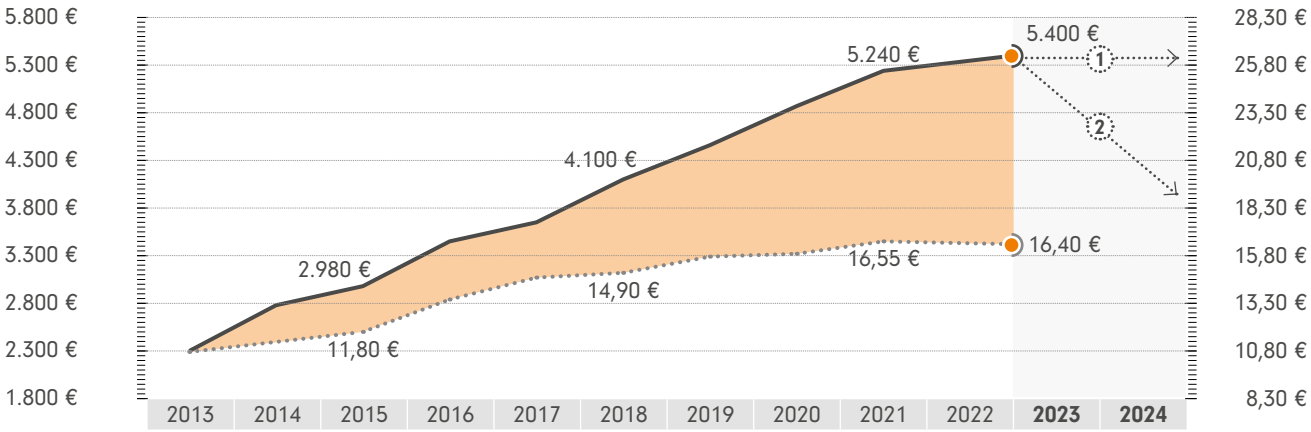
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN

	3.000 €	4.000 €	5.000 €	6.000 €	7.000 €	8.000 €	9.000 €	10.000 €
Einfache Wohnlage	3.750 €	4.100 €						
Mittlere Wohnlage	3.850 €	5.230 €						
Gute Wohnlage	5.150 €	6.120 €						
Sehr gute Wohnlage	6.020 €	8.370 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

	7,00 €	11,00 €	15,00 €	19,00 €	23,00 €	27,00 €	31,00 €	35,00 €
Einfache Wohnlage	9,40 €	10,15 €						
Mittlere Wohnlage	9,50 €	13,40 €						
Gute Wohnlage	13,15 €	17,00 €						
Sehr gute Wohnlage	16,65 €	28,05 €						
Top Wohnlage	keine Top Wohnlage vorhanden							

IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
WEST

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	568.000 - 2.998.000 €	1.487.200 €	7.150 €	208 / 632 m²
Doppelhaushälfte	575.700 - 2.274.900 €	1.297.900 €	6.690 €	194 / 476 m²
Reihenhaus	543.000 - 2.398.400 €	1.017.700 €	6.740 €	151 / 404 m²
Zweifamilienhaus	678.800 - 2.248.500 €	1.583.600 €	6.490 €	244 / 355 m²

+ 1,6 %
(12/21 - 12/22)

- 8,2 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.810 - 8.130 €	147.900 €	4.930 €	30 m²
40 - 80 m²	3.750 - 8.290 €	321.300 €	5.020 €	64 m²
80 - 120 m²	3.810 - 8.370 €	493.400 €	5.140 €	96 m²
> 120 m²	4.200 - 7.970 €	765.000 €	5.240 €	146 m²

+ 3,4 %
(12/21 - 12/22)

- 4,2 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

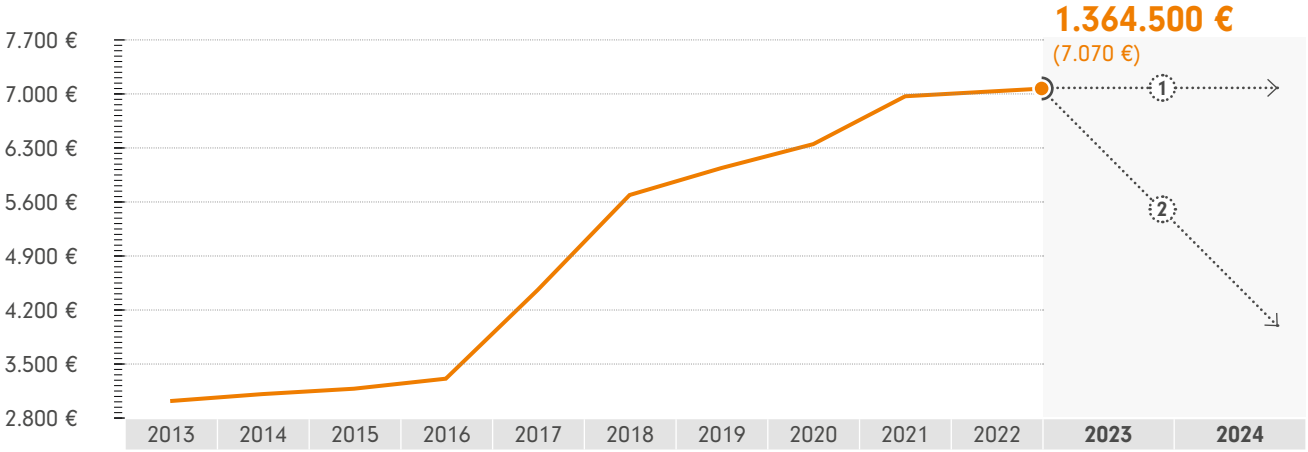
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	10,20 - 28,05 €	500 €	16,75 €	30 m²
40 - 80 m²	9,40 - 28,05 €	960 €	15,25 €	63 m²
80 - 120 m²	9,50 - 26,95 €	1.400 €	15,00 €	93 m²
> 120 m²	10,50 - 23,60 €	2.130 €	14,90 €	143 m²

-0,9 %
(12/21 - 12/22)

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

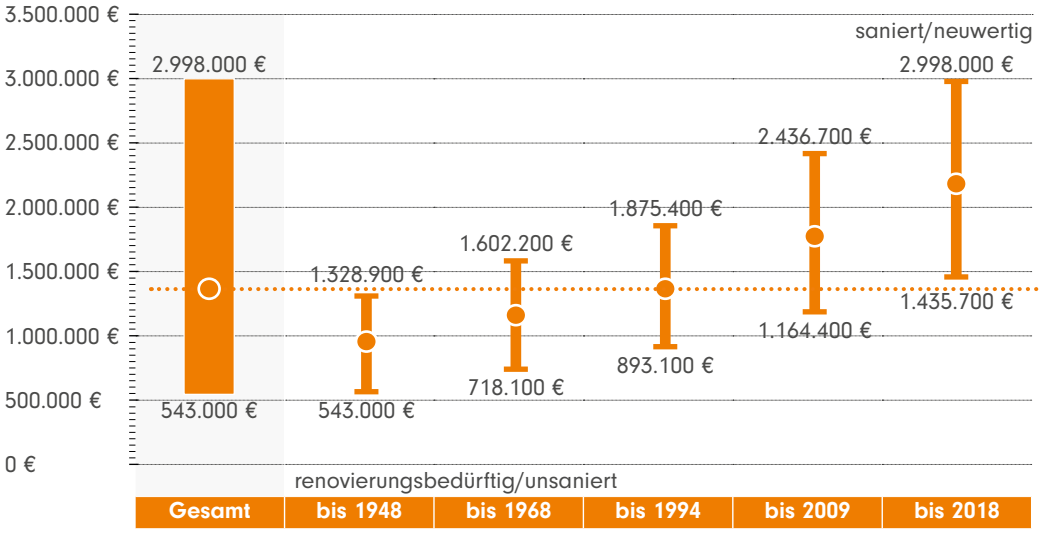
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

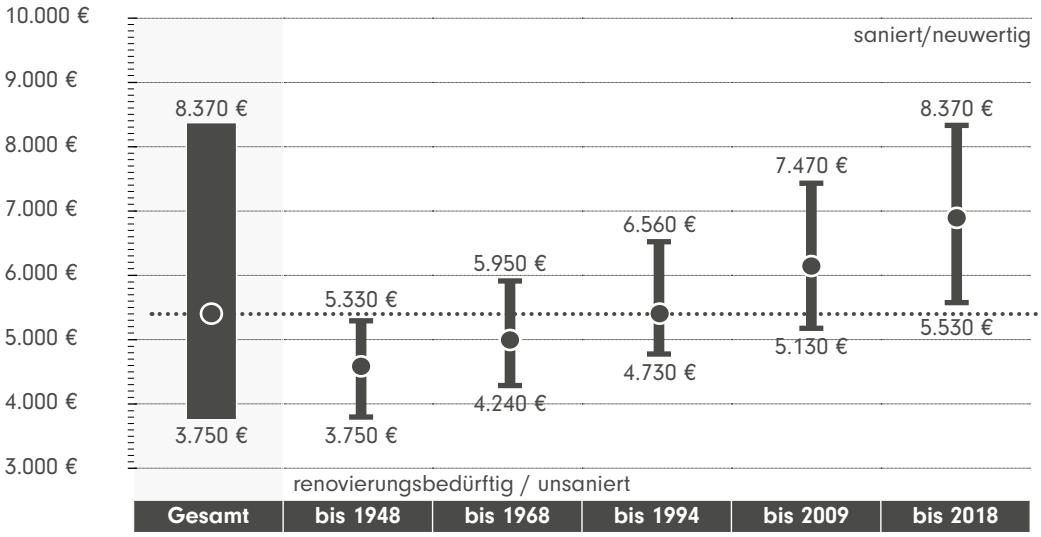
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



1.364.500 €

Preisspanne (Gesamt)
543.000 - 2.998.000 €

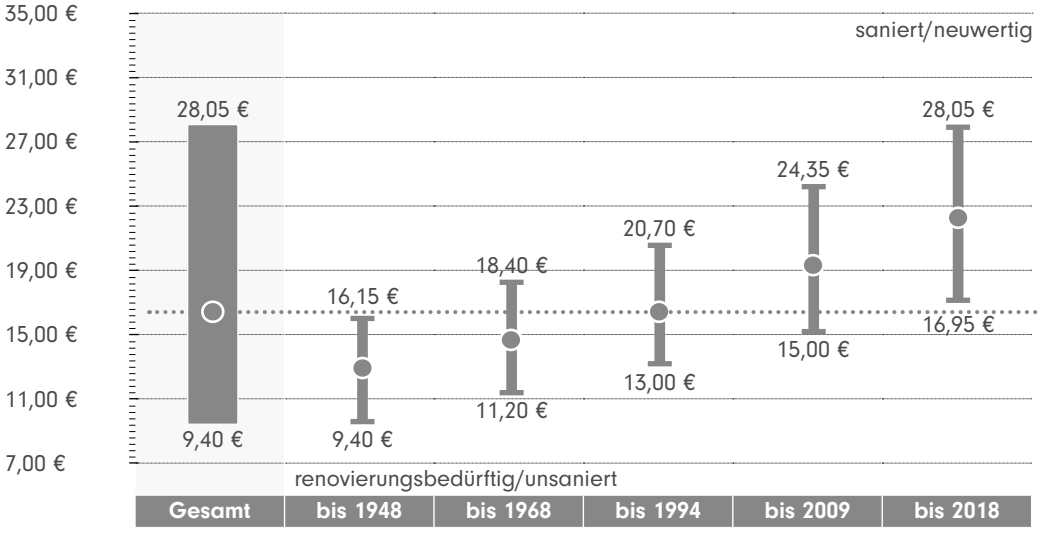
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



5.400 €

Preisspanne (pro m²)
3.750 - 8.370 €

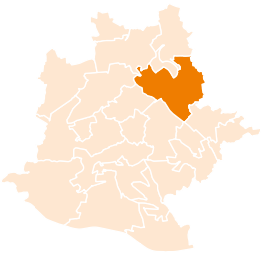
WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



16,40 €

Preisspanne (pro m²)
9,40 - 28,05 €

ZACKE AM MARIENPLATZ SÜD



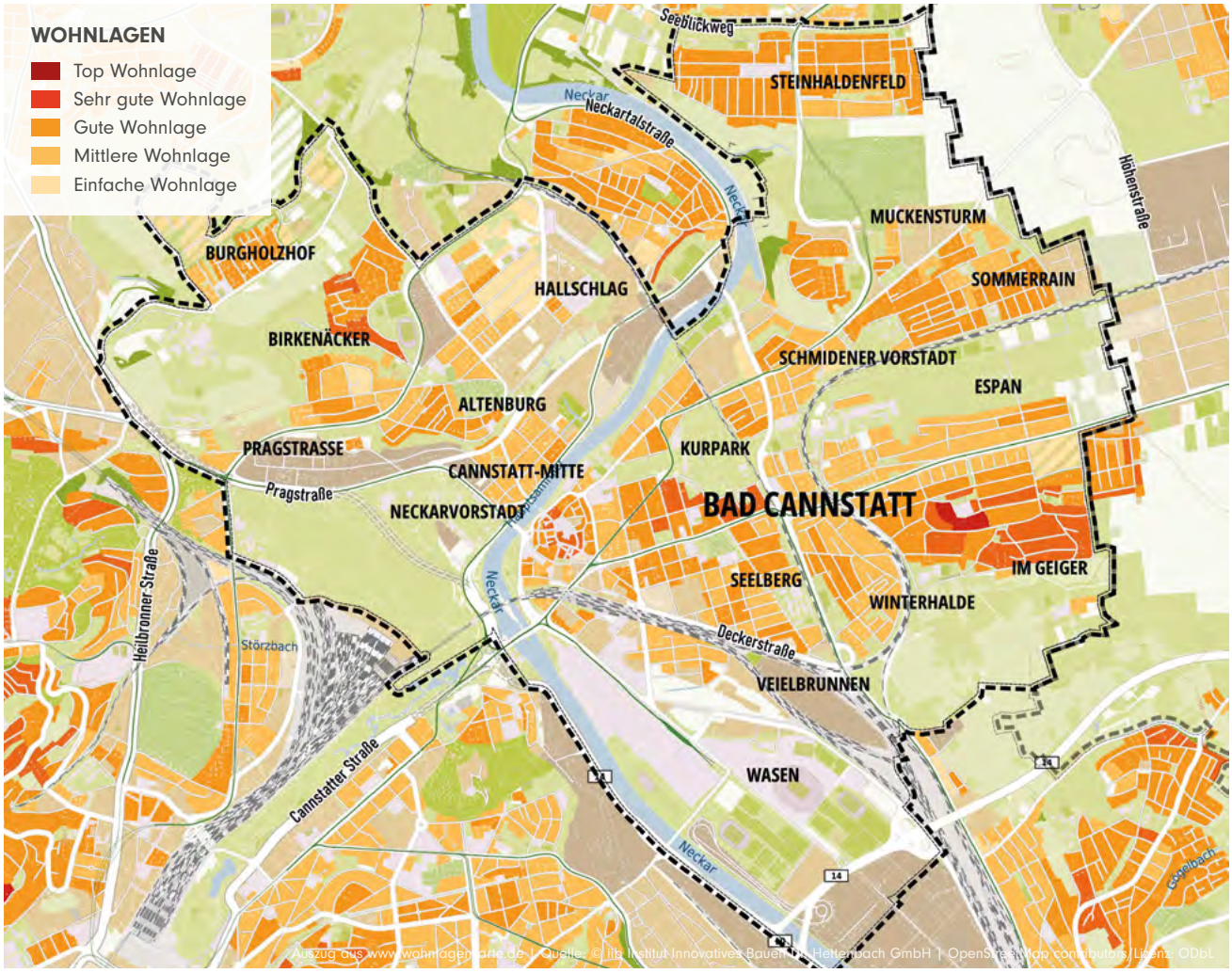
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
BAD CANNSTATT

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Direkt am Neckar gelegen, ist Bad-Cannstatt mit seinen knapp 71.000 Einwohnern der einwohnerstärkste und älteste Stadtbezirk Stuttgarts. Hier ist nicht nur der Fußballverein ‚VfB Stuttgart' zu Hause, hier finden auf dem Wasen auch jene Volksfeste statt, die jährlich mehrere Millionen Besucher aus aller Welt anziehen. Bekannt ist Bad Cannstatt auch für sein facettenreiches Stadtbild, seine lebendige interkulturelle Lebensart und seine römische Vergangenheit. Ein Besuch des Mineralbads sowie der vielen kleinen Cafés, Restaurants und Geschäfte in der malerischen Marktstraße lohnt sich ebenfalls jederzeit.

BODENFLÄCHE: 15,68 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 79,0 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 58,9 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 14,9 %
EINWOHNER: 70.867
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 4.519 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 36,9 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

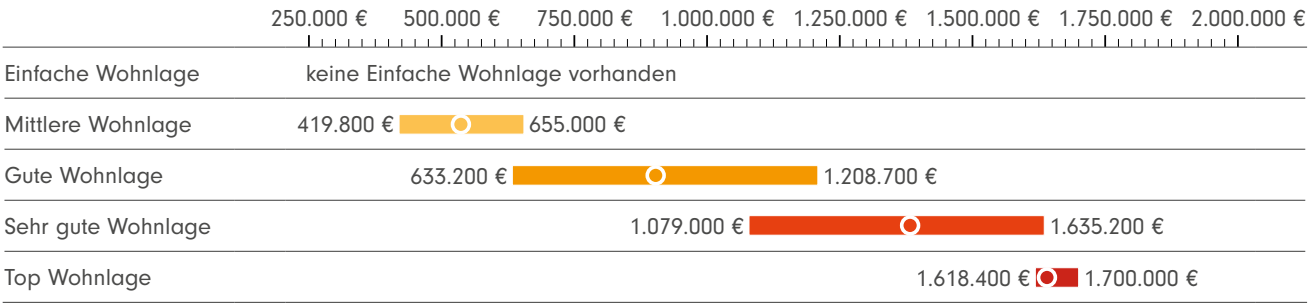


734.700 €
Haus Kauf

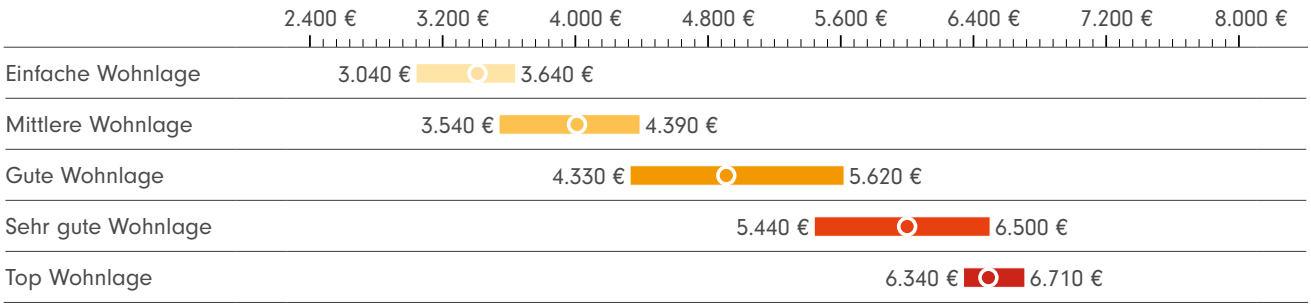
4.420 €
Wohnung Kauf

13,45 €
Wohnung Miete

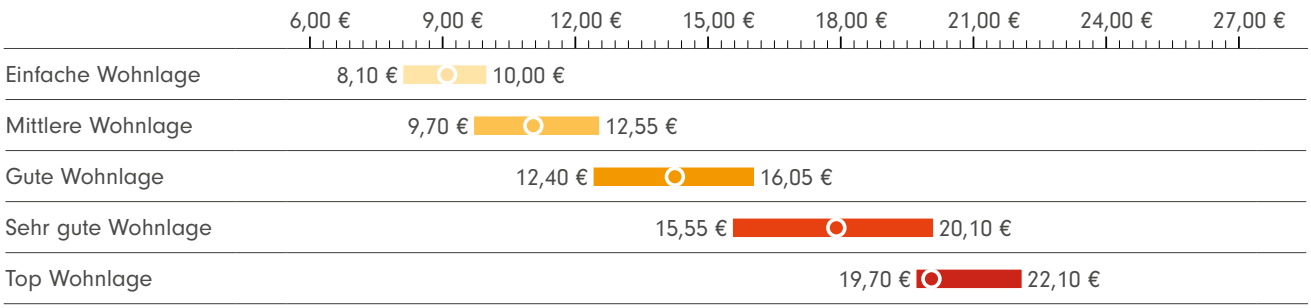
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



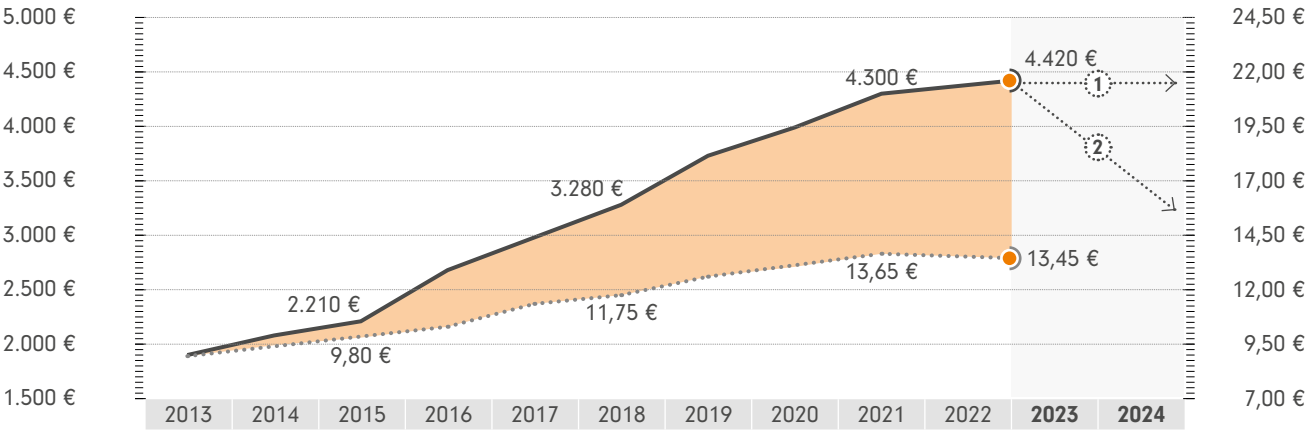
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

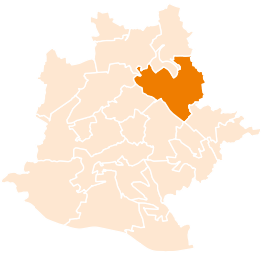


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung (1) stark nachgefragte Immobilien (2) weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
BAD CANNSTATT

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	439.100 - 1.700.000 €	919.600 €	4.530 €	203 / 554 m²
Doppelhaushälfte	445.100 - 1.290.000 €	708.100 €	4.240 €	167 / 384 m²
Reihenhaus	419.800 - 1.360.000 €	567.900 €	4.270 €	133 / 233 m²
Zweifamilienhaus	524.800 - 1.275.000 €	842.600 €	4.110 €	205 / 450 m²

+4,2 % (12/21 - 12/22)

- 2,5 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.090 - 6.520 €	125.200 €	4.040 €	31 m²
40 - 80 m²	3.040 - 6.640 €	254.800 €	4.110 €	62 m²
80 - 120 m²	3.090 - 6.710 €	387.300 €	4.210 €	92 m²
> 120 m²	3.400 - 6.390 €	630.600 €	4.290 €	147 m²

+3,0 % (12/21 - 12/22)

- 4,8 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

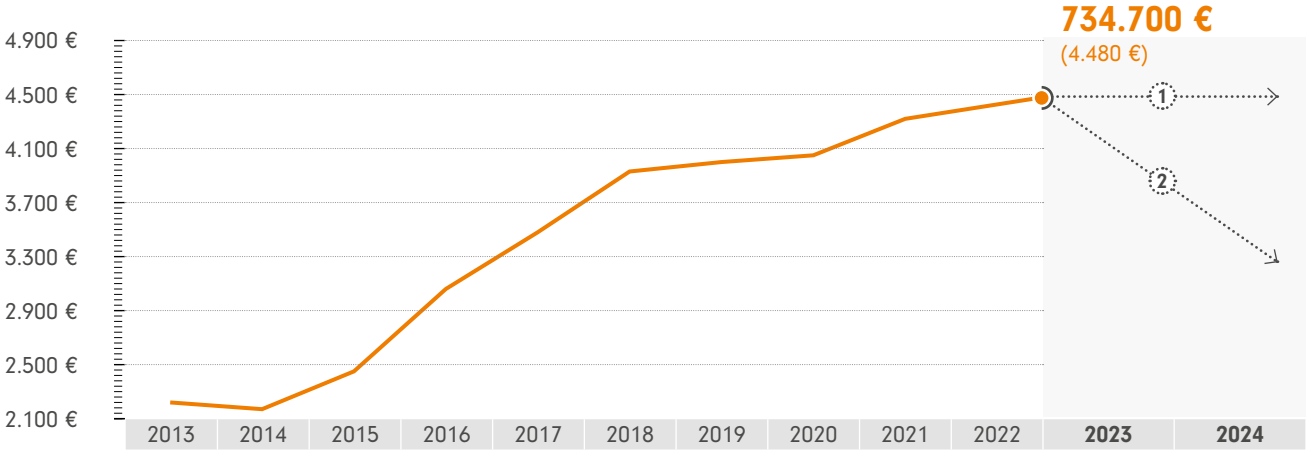
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	8,80 - 22,10 €	440 €	13,70 €	32 m²
40 - 80 m²	8,10 - 22,10 €	780 €	12,50 €	62 m²
80 - 120 m²	8,20 - 21,20 €	1.160 €	12,30 €	94 m²
> 120 m²	9,05 - 18,60 €	1.750 €	12,25 €	143 m²

-1,5 % (12/21 - 12/22)

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

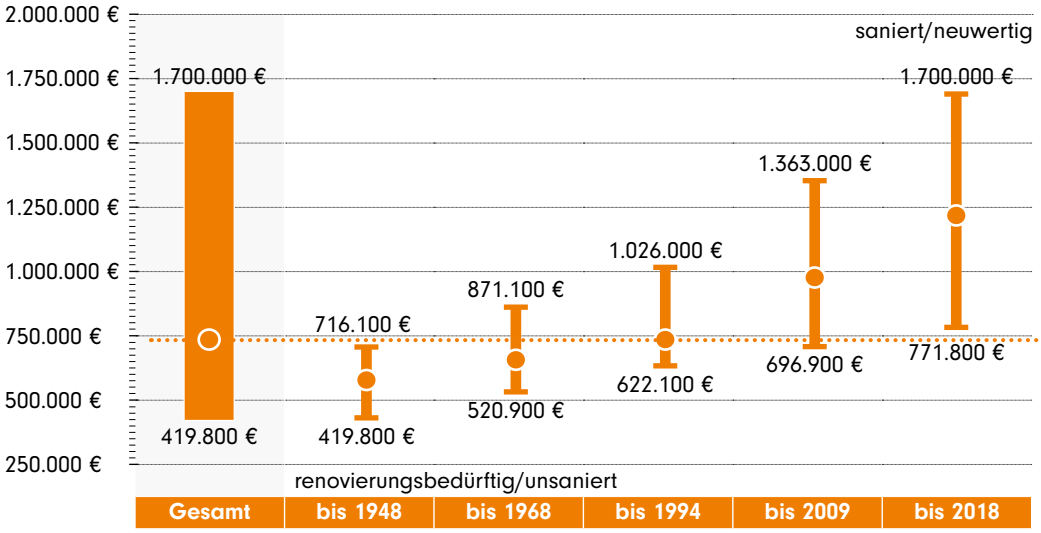
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

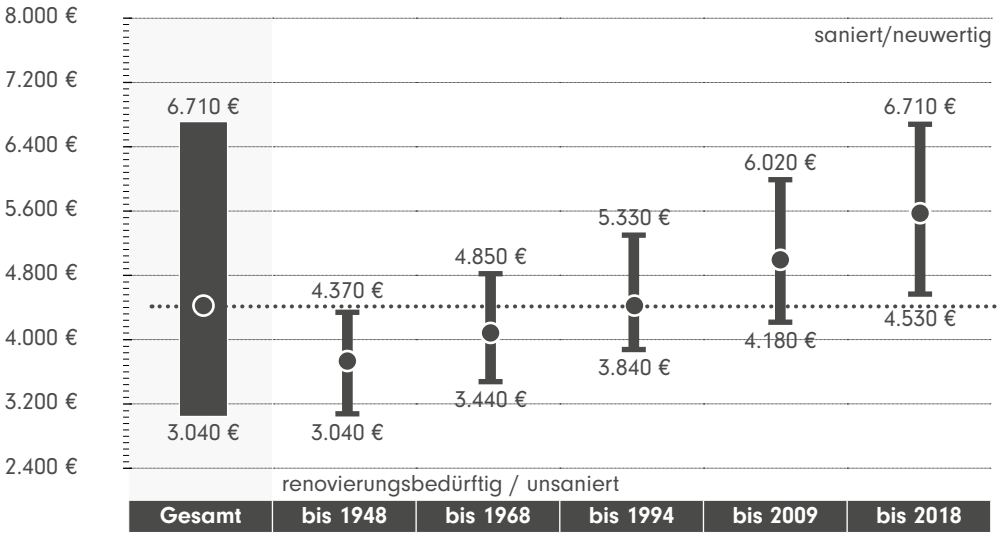
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



734.700 €

Preisspanne (Gesamt)
419.800 - 1.700.000 €

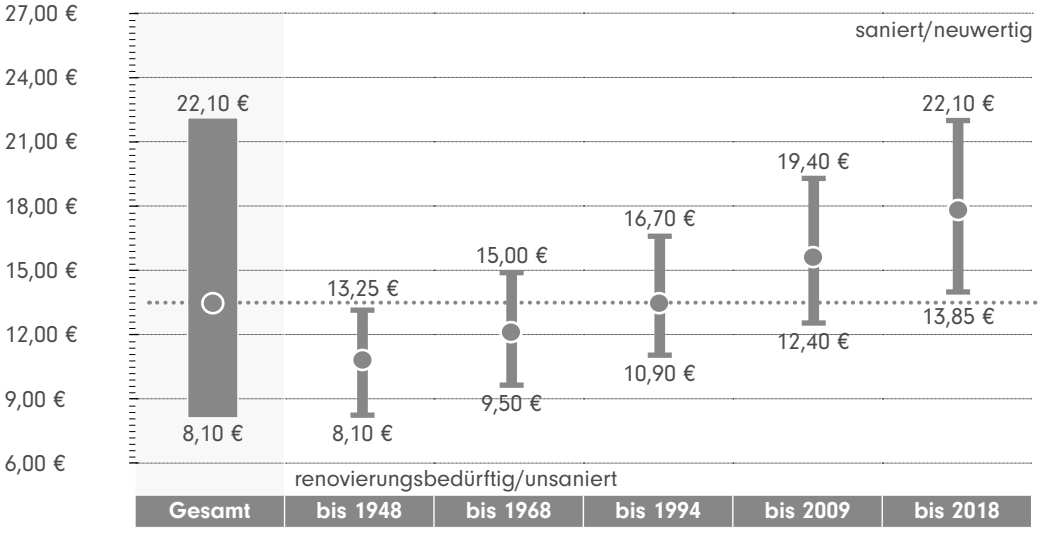
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.420 €

Preisspanne (pro m²)
3.040 - 6.710 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



13,45 €

Preisspanne (pro m²)
8,10 - 22,10 €

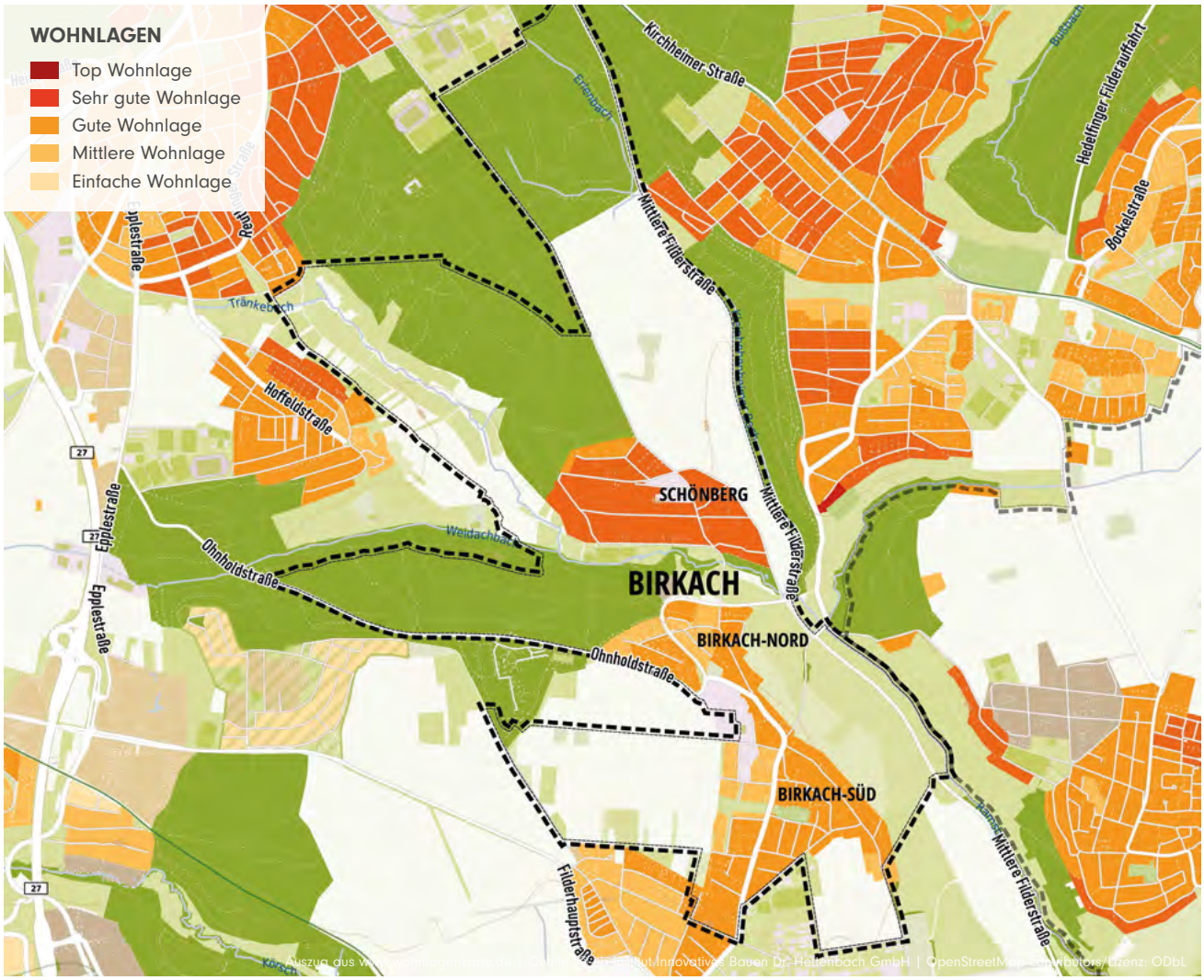
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
BIRKACH

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Birkach liegt südlich von Stuttgart nahe dem Schloss Hohenheim und zählt mit seinen rund 7.300 Einwohnern zu dessen kleinsten Stadtbezirken. Hier erstreckt sich die fruchtbare Filderebene, die der Region seit jeher eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Das ist auch heute noch so und verleiht der Region einen dörflichen Charme. Die idyllische, ruhige und sehr verkehrsgünstige Lage mit familienfreundlicher Infrastruktur und die Nähe zur Großstadt machen Birkach zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt.

BODENFLÄCHE: 3,09 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 38,4 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 29,3 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 3,2 %
EINWOHNER: 7.291
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.361 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,4 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

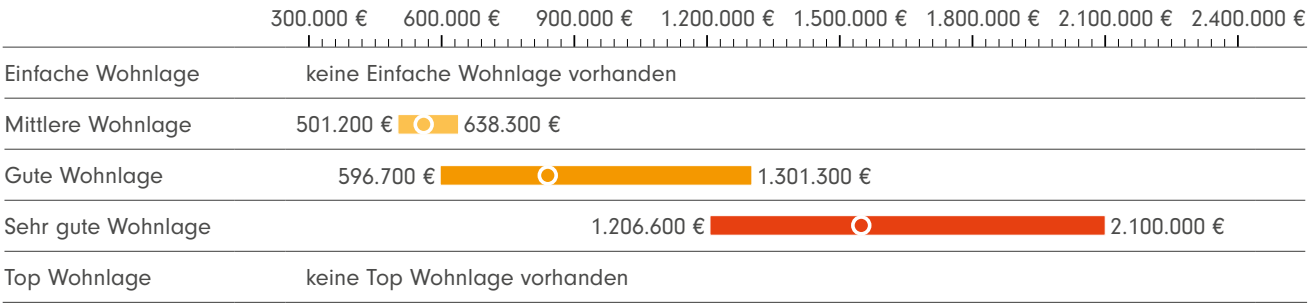


1.026.800 €
Haus Kauf

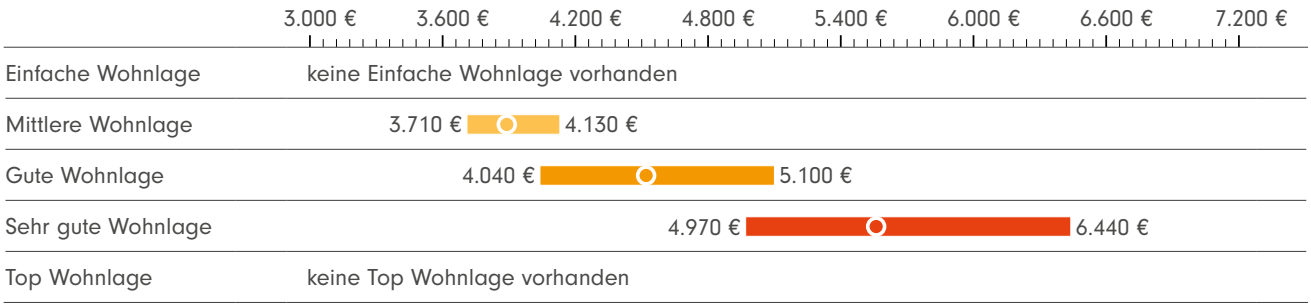
4.490 €
Wohnung Kauf

14,25 €
Wohnung Miete

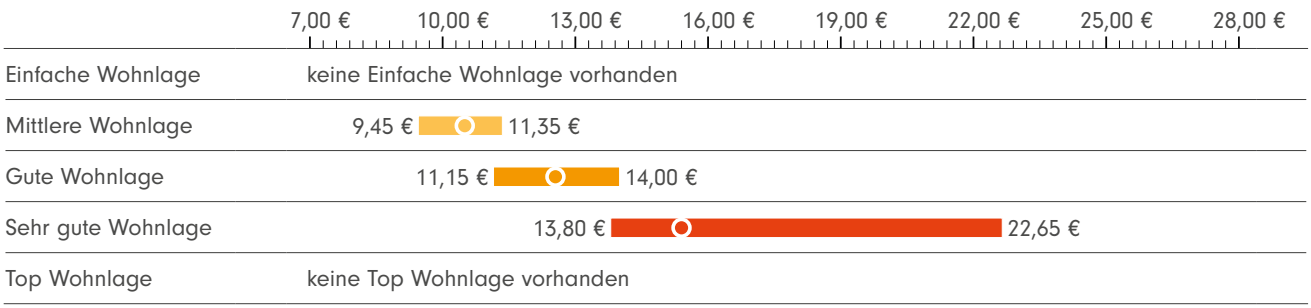
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



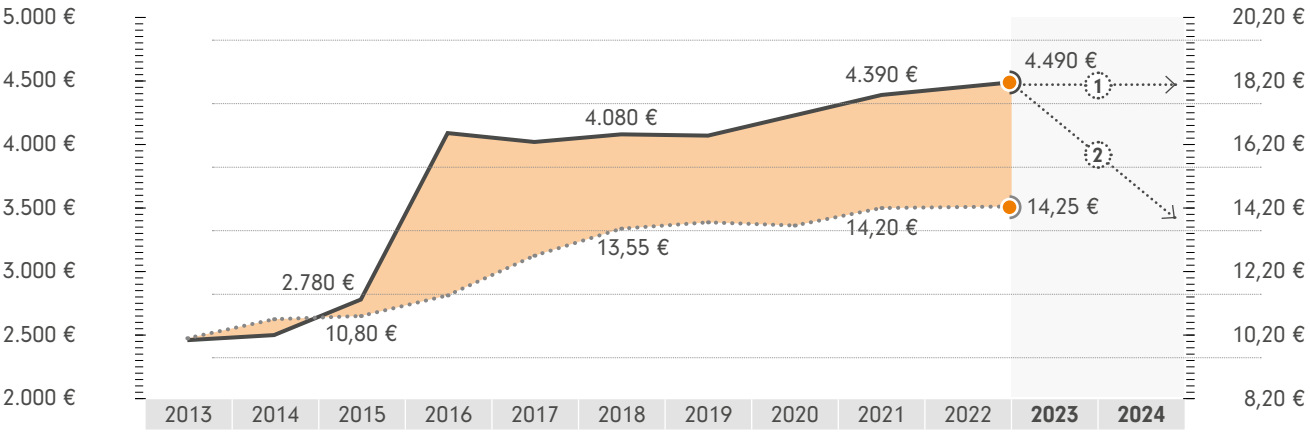
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
BIRKACH

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	524.300 - 2.100.000 €	1.244.400 €	6.100 €	204 / 821 m²
Doppelhaushälfte	531.400 - 1.593.500 €	892.300 €	5.720 €	156 / 328 m²
Reihenhaus	501.200 - 1.680.000 €	869.800 €	5.760 €	151 / 223 m²
Zweifamilienhaus	626.500 - 1.575.000 €	888.000 €	5.550 €	160 / 300 m²

+ 1,3 %
(12/21 - 12/22)

- 6,7 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.770 - 6.250 €	118.900 €	4.100 €	29 m²
40 - 80 m²	3.710 - 6.380 €	258.500 €	4.170 €	62 m²
80 - 120 m²	3.770 - 6.440 €	398.000 €	4.280 €	93 m²
> 120 m²	4.150 - 6.130 €	640.900 €	4.360 €	147 m²

+ 2,5 %
(12/21 - 12/22)

- 1,3 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

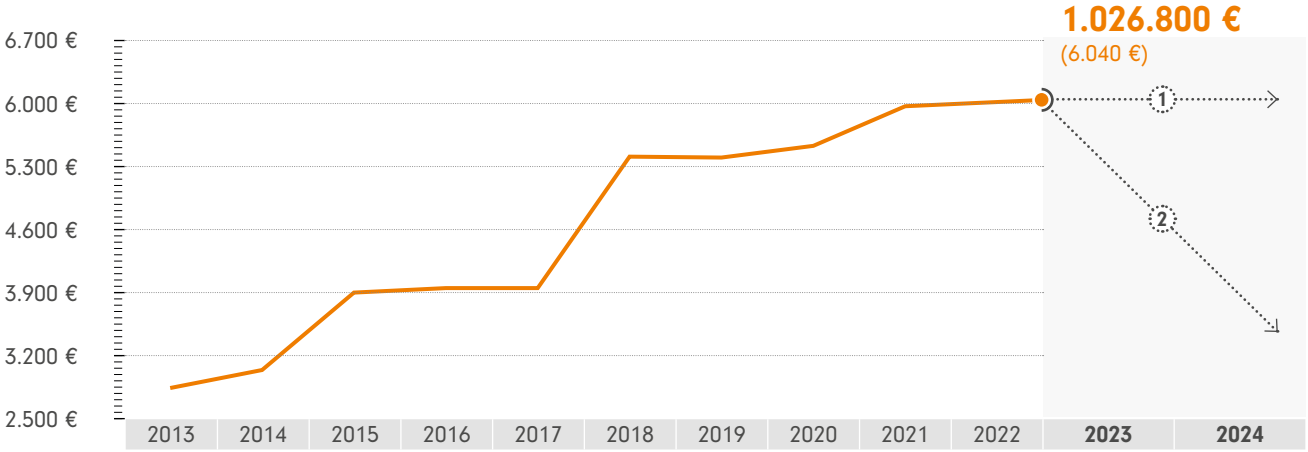
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	10,25 - 22,65 €	440 €	14,55 €	30 m²
40 - 80 m²	9,45 - 22,65 €	820 €	13,25 €	62 m²
80 - 120 m²	9,55 - 21,75 €	1.250 €	13,05 €	96 m²
> 120 m²	10,55 - 19,05 €	1.760 €	12,95 €	136 m²

+ 0,4 %
(12/21 - 12/22)

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

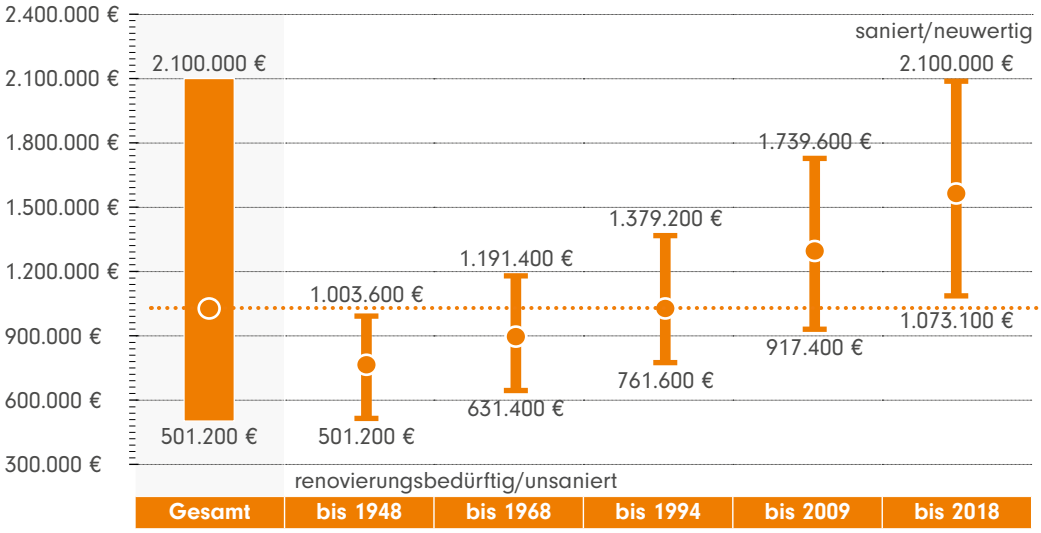
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

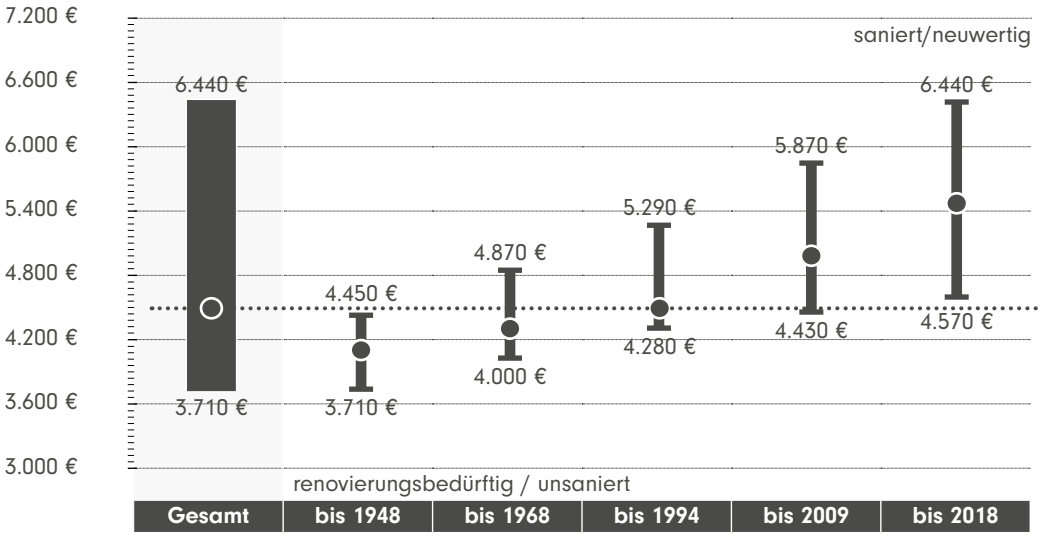
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



1.026.800 €

Preisspanne (Gesamt)
501.200 - 2.100.000 €

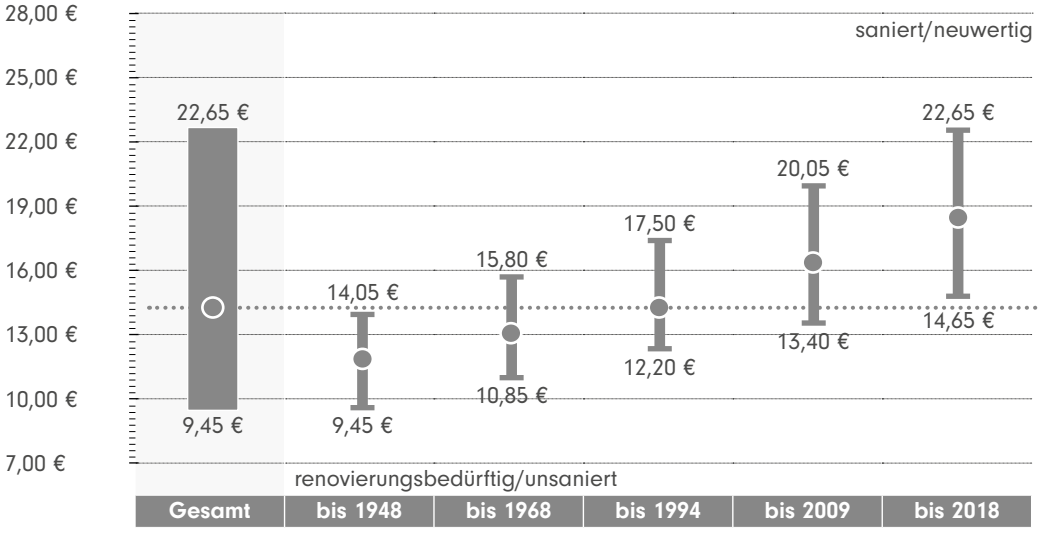
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.490 €

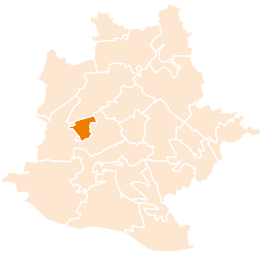
Preisspanne (pro m²)
3.710 - 6.440 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



14,25 €

Preisspanne (pro m²)
9,45 - 22,65 €



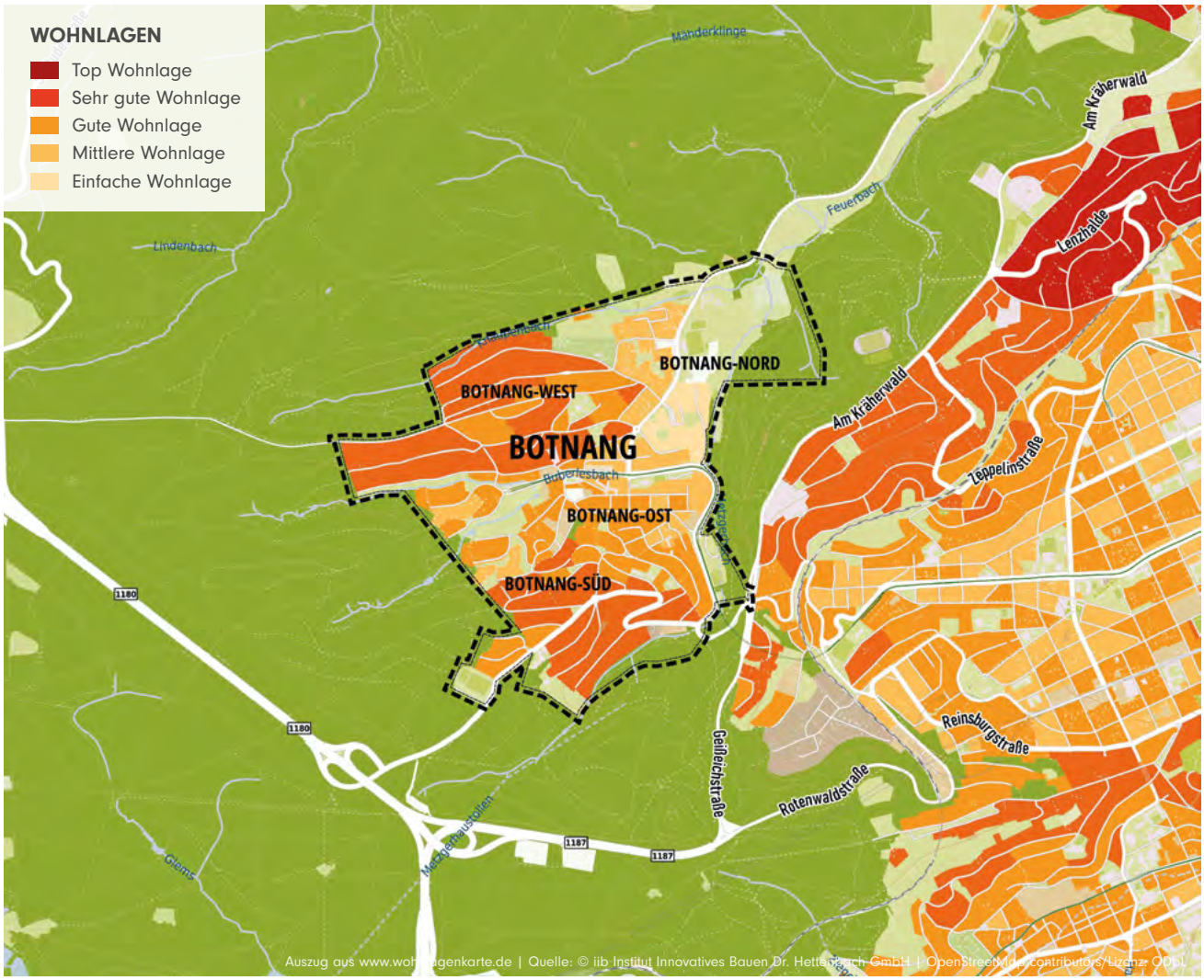
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
BOTNANG

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Wer nach Botnang fährt, durchquert stets Wald. Der Stadtbezirk liegt westlich von Stuttgart zwischen Kräherwald, Wildpark und Feuerbacher Tal und ist nahezu vollständig von Waldflächen umgeben. Hier bieten sich hervorragende Wohnbedingungen mit Naherholung direkt vor der eigenen Haustür. Zum Schloss Solitude oder zum Bärensee kann man laufen, der Kuckucksweg lädt zum Wandern und Verweilen ein. Die hervorragende Infrastruktur zieht vor allem Menschen gehobenen Alters an, welche die Ruhe sowie die Nähe und gute Erreichbarkeit der Innenstadt gleichermaßen schätzen.

BODENFLÄCHE: 2,14 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 88,0 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 72,6 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 9,8 %
EINWOHNER: 12.830
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 6.010 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 46,8 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

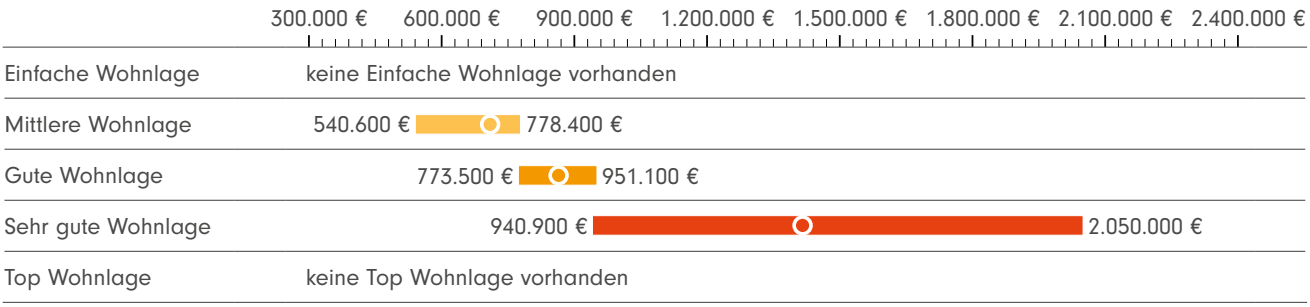


1.010.900 €
Haus Kauf

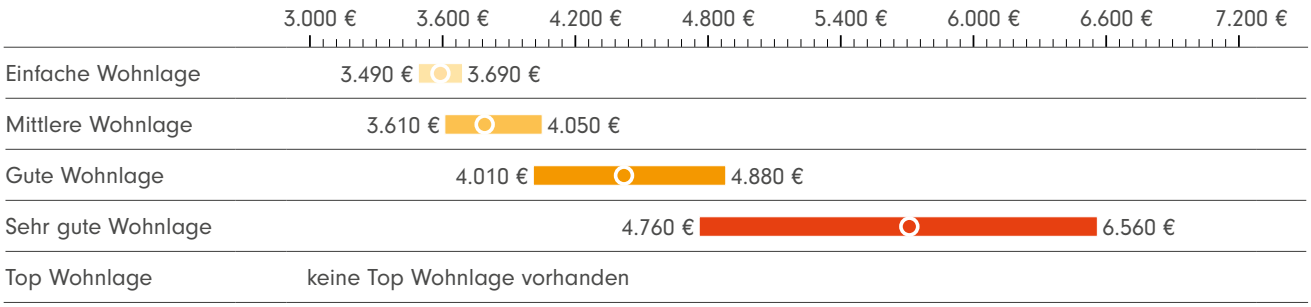
4.550 €
Wohnung Kauf

12,95 €
Wohnung Miete

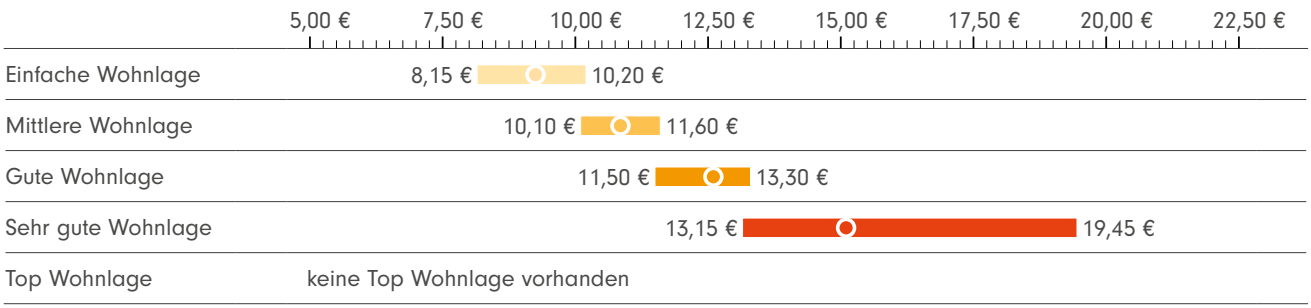
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



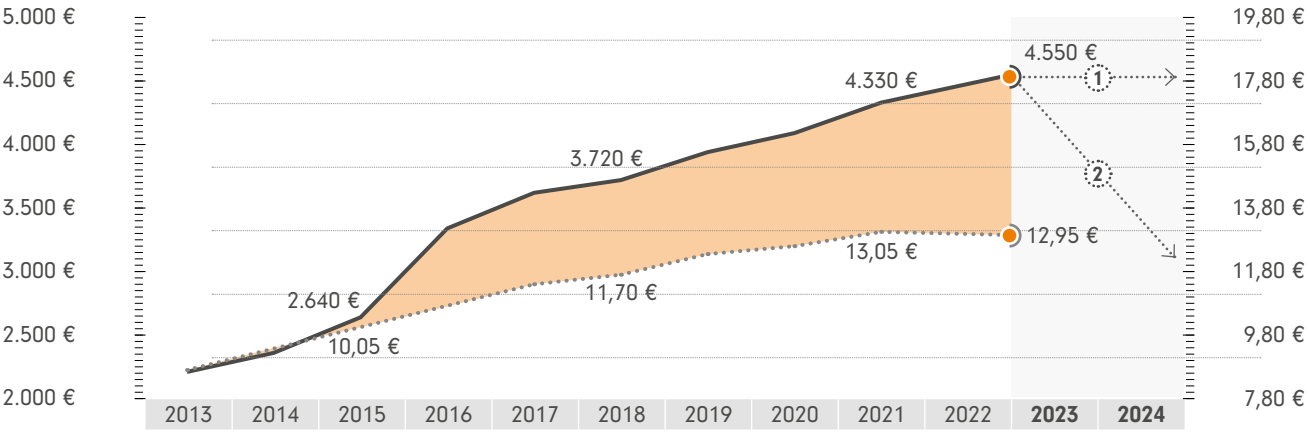
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

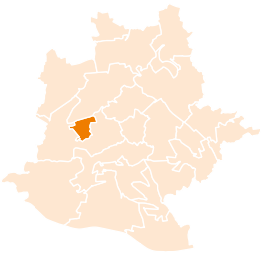


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
BOTNANG

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	565.500 - 2.050.000 €	1.162.300 €	5.870 €	198 / 565 m²
Doppelhaushälfte	573.100 - 1.555.600 €	891.000 €	5.500 €	162 / 430 m²
Reihenhaus	540.600 - 1.640.000 €	836.500 €	5.540 €	151 / 375 m²
Zweifamilienhaus	675.800 - 1.537.500 €	1.014.600 €	5.340 €	190 / 420 m²

+7,2 %
(12/21 - 12/22)

+ 1,0 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.540 - 6.370 €	137.300 €	4.160 €	33 m²
40 - 80 m²	3.490 - 6.490 €	275.000 €	4.230 €	65 m²
80 - 120 m²	3.550 - 6.560 €	421.000 €	4.340 €	97 m²
> 120 m²	3.910 - 6.250 €	596.700 €	4.420 €	135 m²

+5,6 %
(12/21 - 12/22)

- 0,3 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

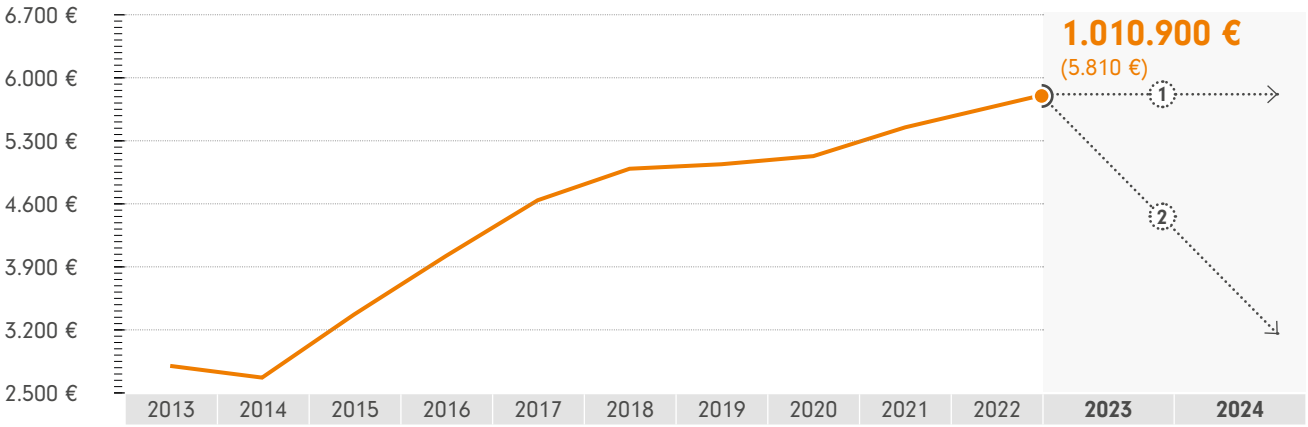
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	8,85 - 19,45 €	420 €	13,20 €	32 m²
40 - 80 m²	8,15 - 19,45 €	770 €	12,05 €	64 m²
80 - 120 m²	8,25 - 18,65 €	1.100 €	11,85 €	93 m²
> 120 m²	9,10 - 16,35 €	1.650 €	11,80 €	140 m²

-0,8 %
(12/21 - 12/22)

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

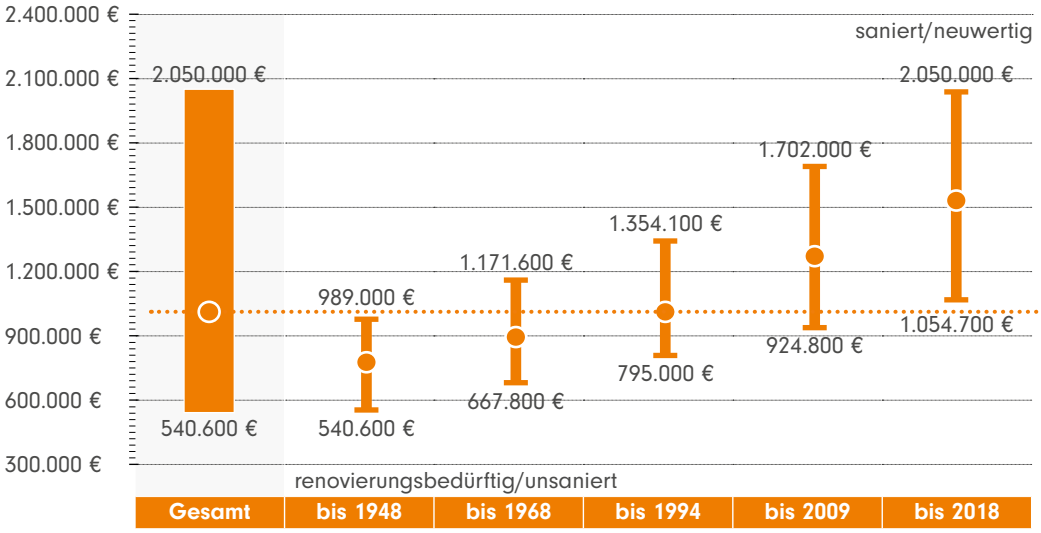
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

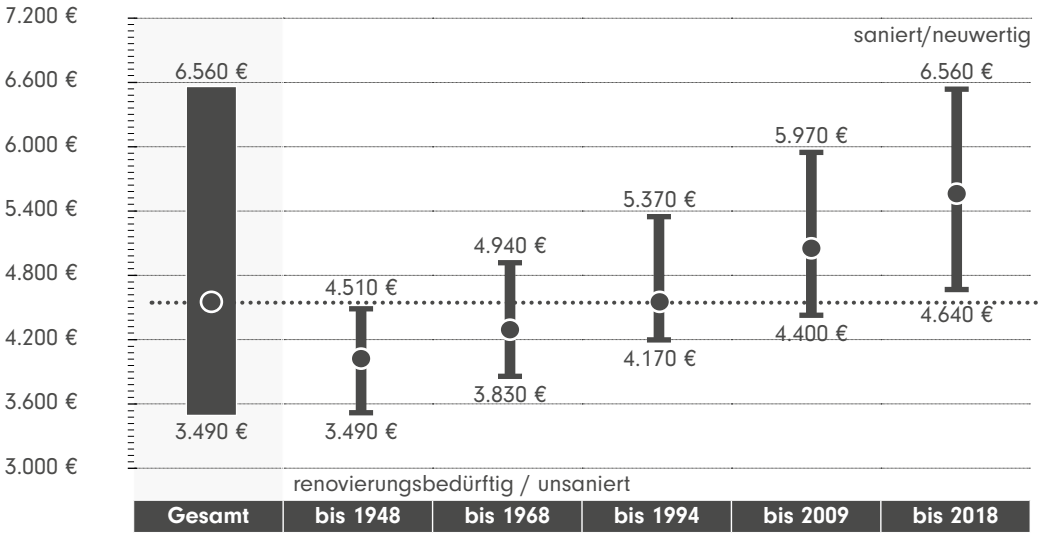
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



1.010.900 €

Preisspanne (Gesamt)
540.600 - 2.050.000 €

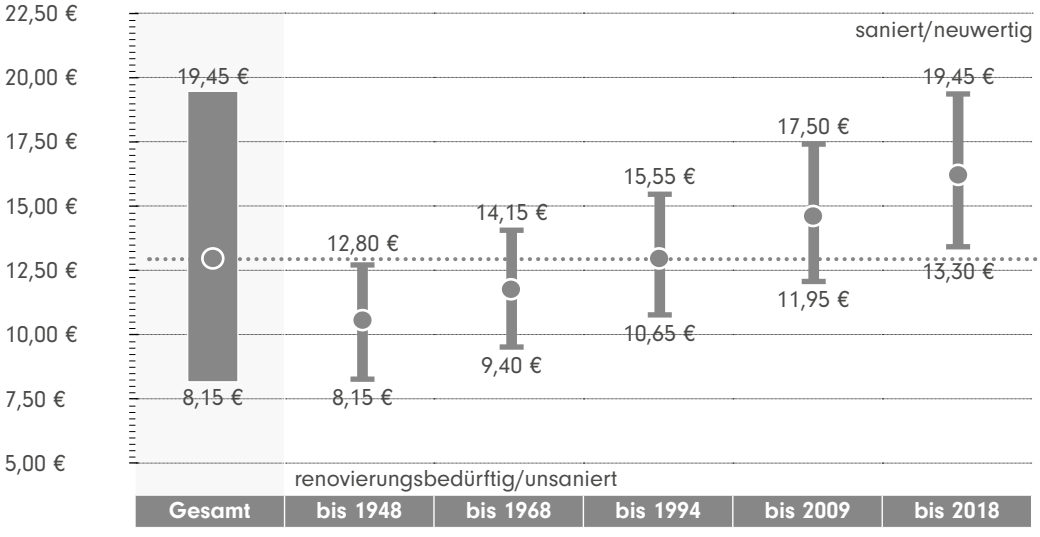
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.550 €

Preisspanne (pro m²)
3.490 - 6.560 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



12,95 €

Preisspanne (pro m²)
8,15 - 19,45 €

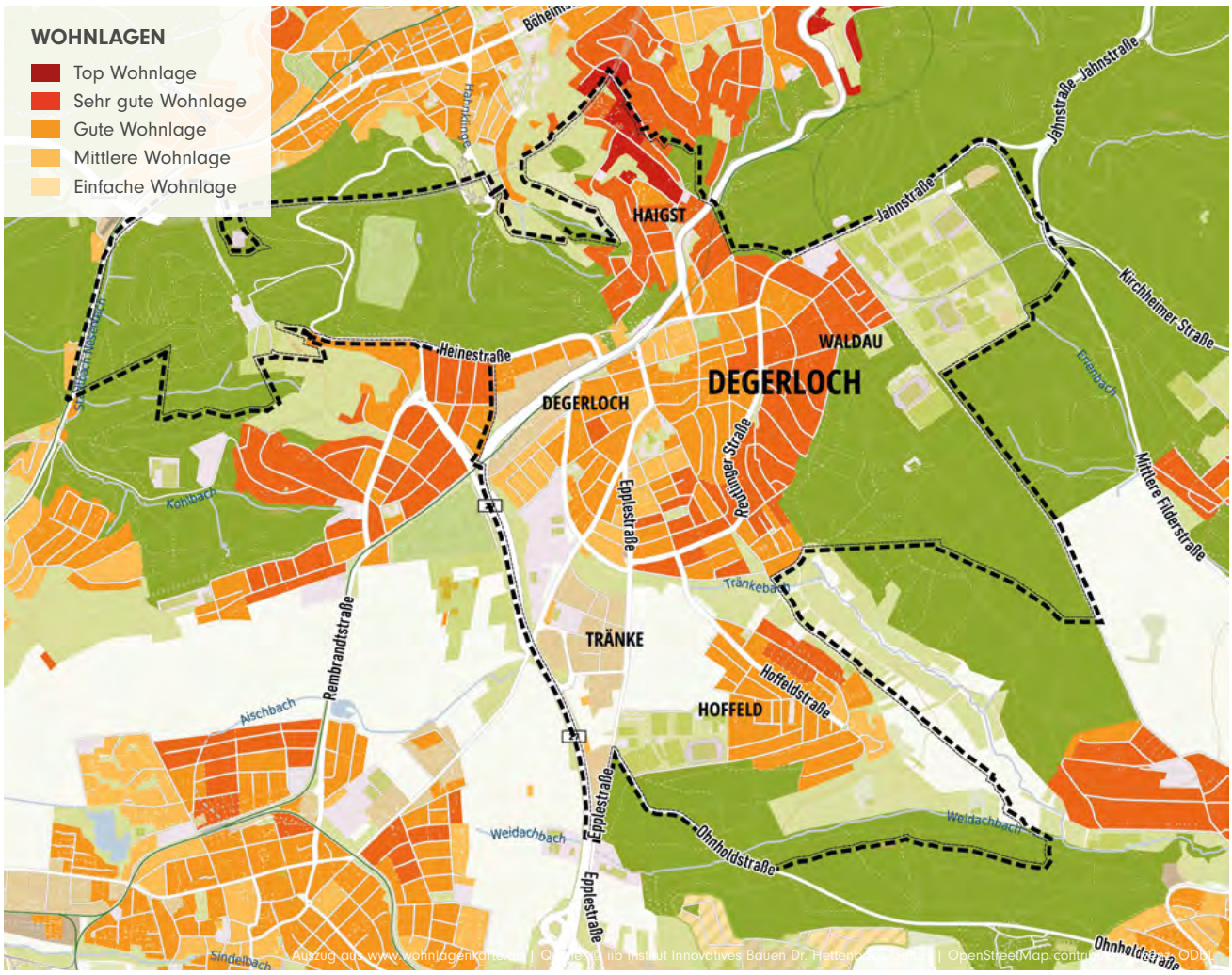
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
DEGERLOCH

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Wiesen und Wälder, Berge, frische Luft: Degerloch bietet die besten Wohnlagen in Stuttgart. Der Stadtbezirk punktet mit familienfreundlicher Infrastruktur und Ruhe jenseits des geschäftigen Treibens, ohne dass auf die Vorzüge einer Großstadt verzichtet werden muss: Stadtzentrum, Autobahn und Flughafen sind nur 10 Minuten entfernt, Nahversorgung, Erreichbarkeit mit Bussen und Bahnen und das gesellschaftliche Leben sind hervorragend. Zudem lockt Degerloch mit dem Fernsehturm, dem Wahrzeichen Stuttgarts, sowie dem Waldfriedhof, der seit 1913 zahlreichen berühmten Stuttgartern als letzte Ruhestätte dient.

BODENFLÄCHE: 8,02 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 46,6 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,5 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 6,4 %
EINWOHNER: 16.291
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.031 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 47,5 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

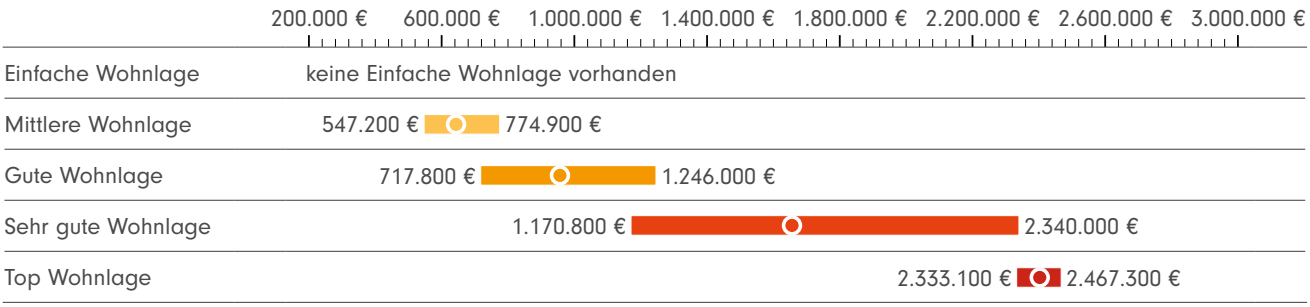


1.201.300 €
Haus Kauf

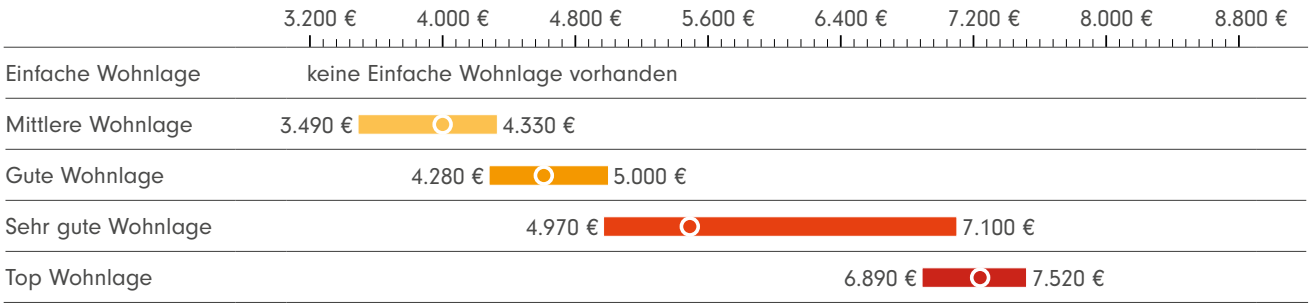
5.050 €
Wohnung Kauf

15,50 €
Wohnung Miete

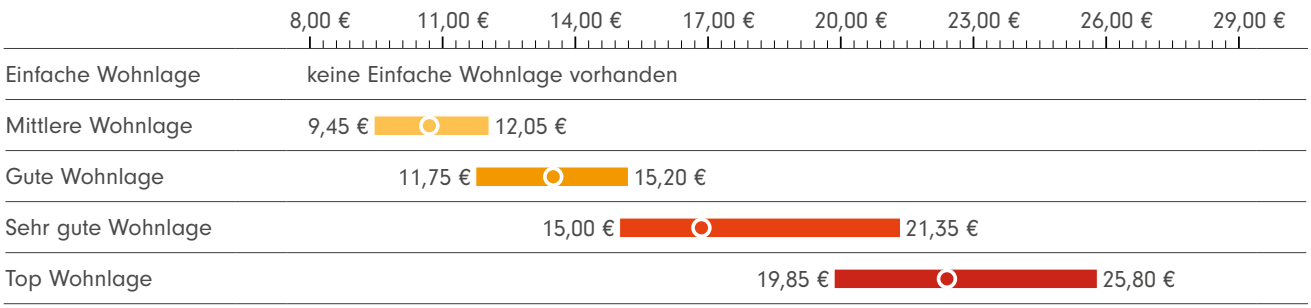
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



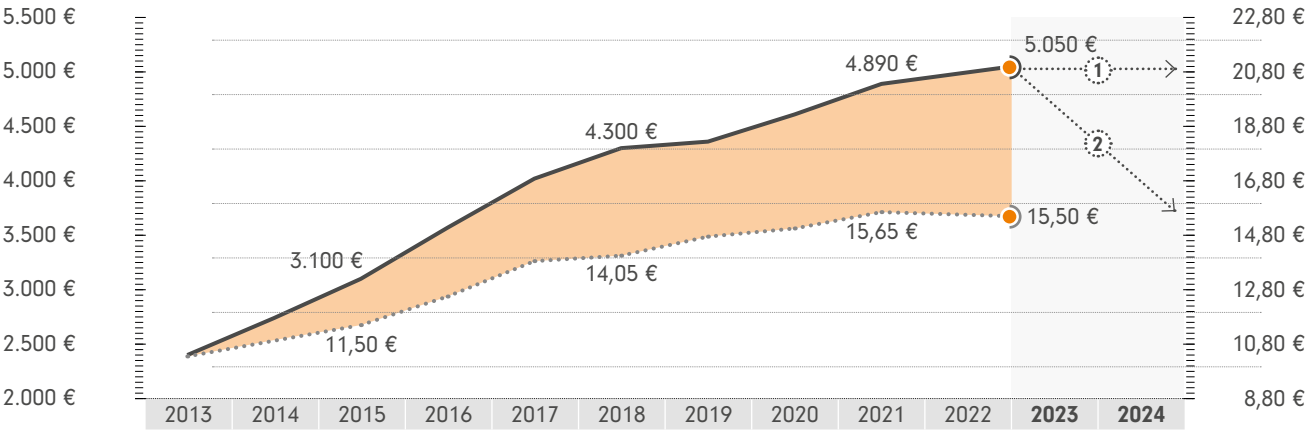
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
DEGERLOCH

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	572.400 - 2.467.300 €	1.355.700 €	5.920 €	229 / 533 m²
Doppelhaushälfte	580.100 - 1.872.200 €	982.400 €	5.550 €	177 / 527 m²
Reihenhaus	547.200 - 1.973.800 €	888.800 €	5.590 €	159 / 292 m²
Zweifamilienhaus	684.000 - 1.850.500 €	1.027.600 €	5.380 €	191 / 282 m²

+6,7 % (12/21 - 12/22)

- 0,7 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.540 - 7.300 €	152.100 €	4.610 €	33 m²
40 - 80 m²	3.490 - 7.440 €	300.200 €	4.690 €	64 m²
80 - 120 m²	3.550 - 7.520 €	461.800 €	4.810 €	96 m²
> 120 m²	3.910 - 7.160 €	779.100 €	4.900 €	159 m²

+3,5 % (12/21 - 12/22)

- 2,6 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

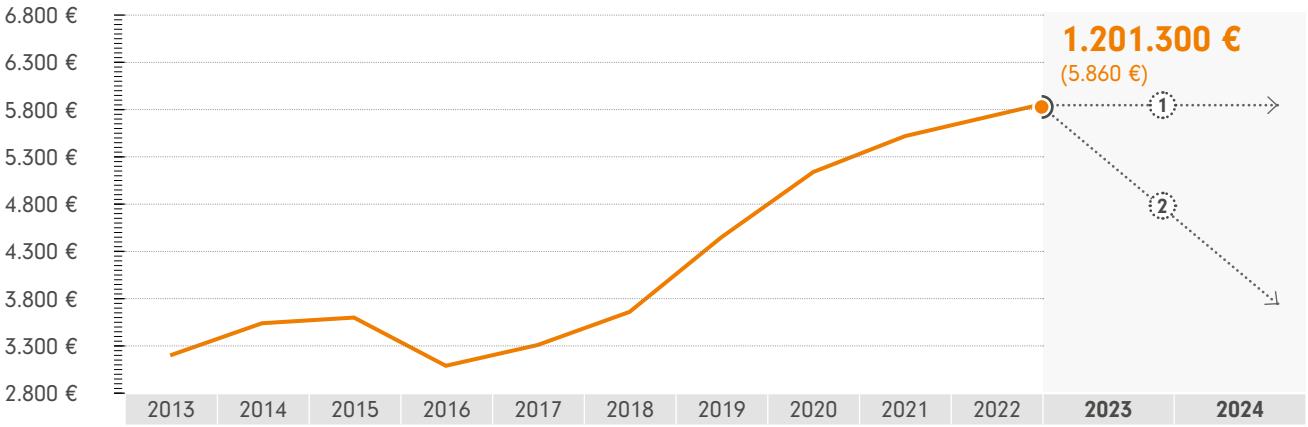
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	10,25 - 25,80 €	490 €	15,80 €	31 m²
40 - 80 m²	9,45 - 25,80 €	910 €	14,40 €	63 m²
80 - 120 m²	9,55 - 24,75 €	1.360 €	14,20 €	96 m²
> 120 m²	10,55 - 21,70 €	2.100 €	14,10 €	149 m²

-1,0 % (12/21 - 12/22)

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

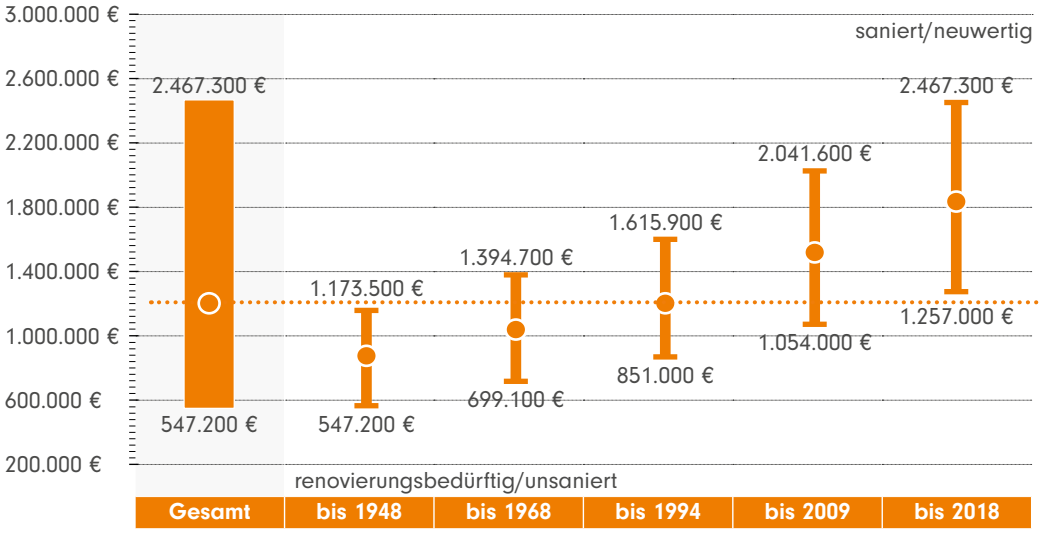
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

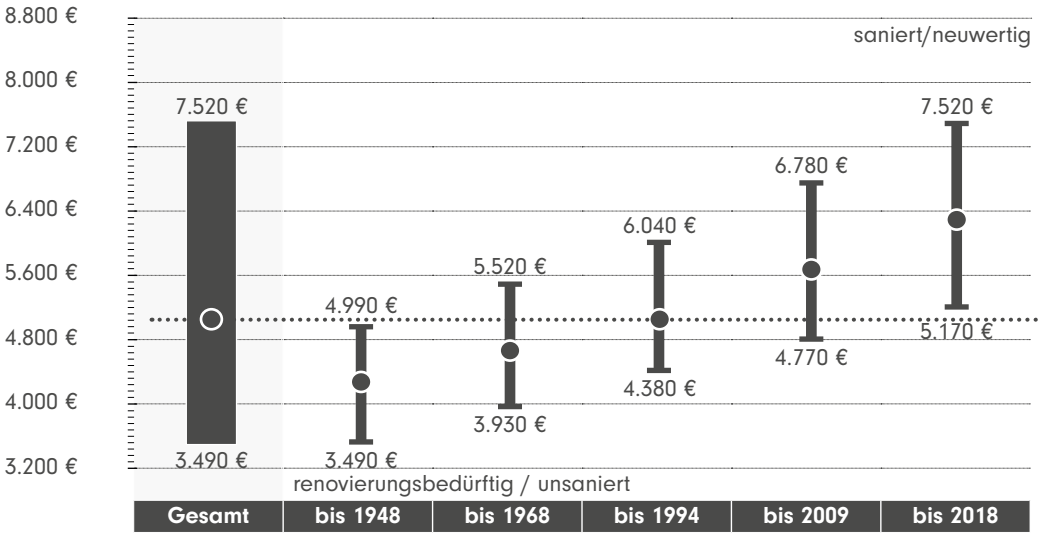
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



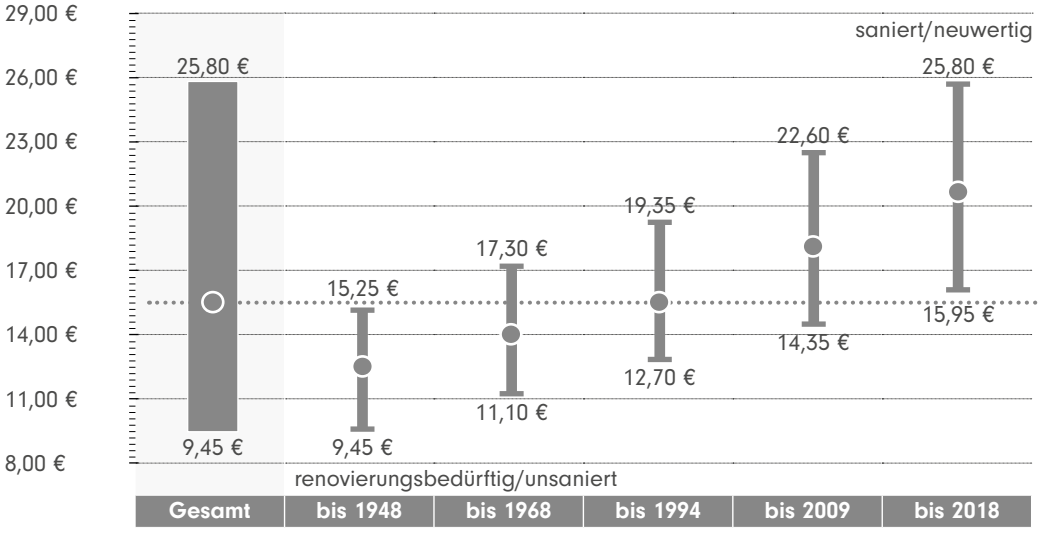
1.201.300 €
Preisspanne (Gesamt)
547.200 - 2.467.300 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



5.050 €
Preisspanne (pro m²)
3.490 - 7.520 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



15,50 €
Preisspanne (pro m²)
9,45 - 25,80 €

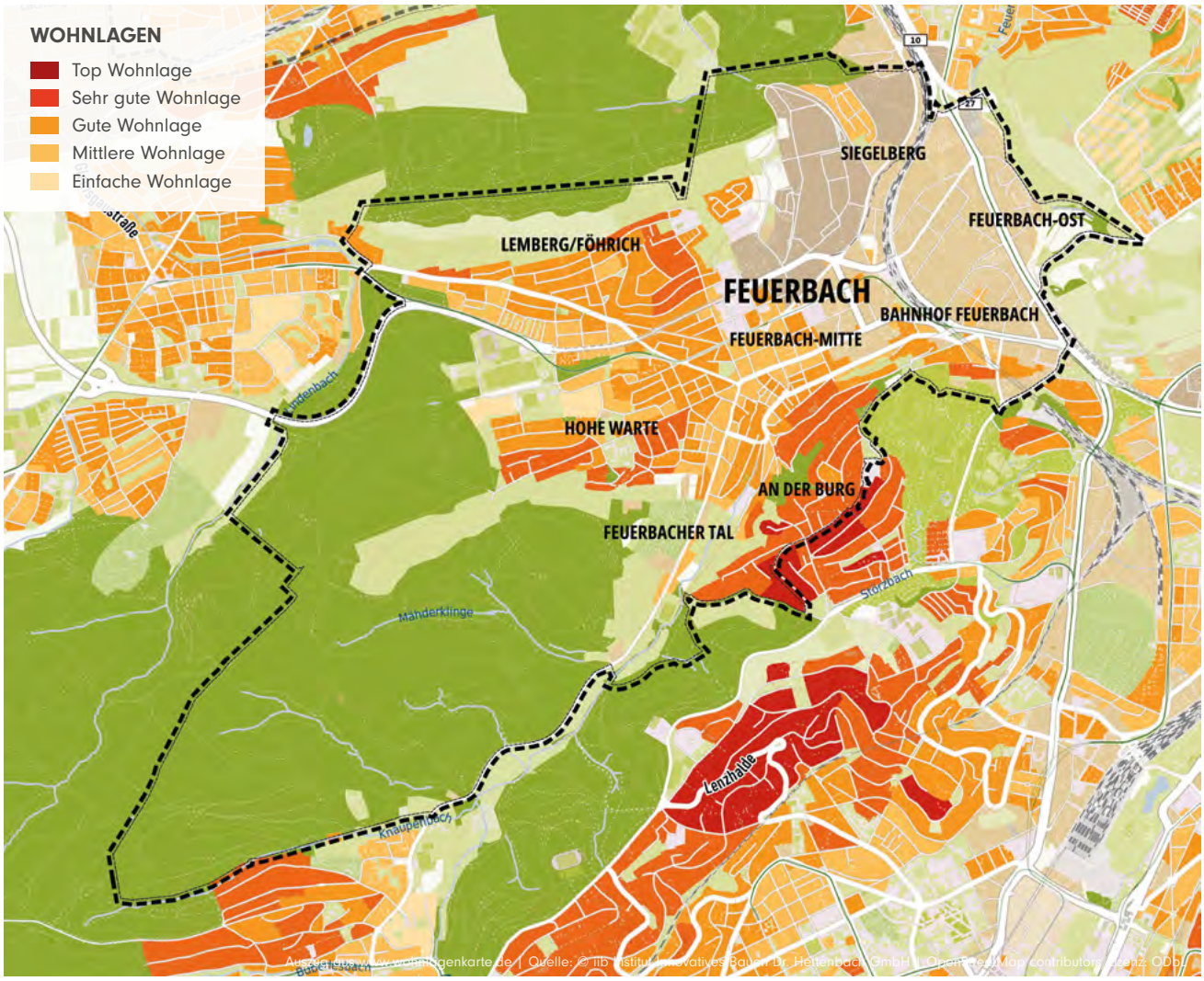
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
FEUERBACH

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Was Stuttgart im Großen ist, ist Feuerbach im Kleinen: industriell und wirtschaftlich stark und dabei von viel Grün bedeckt. Große Unternehmen wie Bosch, Behr und Leitz haben hier ihren Hauptsitz und bieten, neben vielen anderen Global Playern und Hidden Champions, zahlreiche gut bezahlte Arbeitsplätze. Das klingt schon sehr gut, doch auch die Lebensumstände sind hier besonders hochwertig: ein belebtes Stadtzentrum, ein vielfältiges Freizeitprogramm und viel Wald und Naherholung bei sehr guter Infrastruktur und Top-Zugang zur Innenstadt mit Auto und Nahverkehr.

BODENFLÄCHE: 11,55 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 49,4 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 37,8 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 3,4 %
EINWOHNER: 30.693
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.656 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 41,2 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

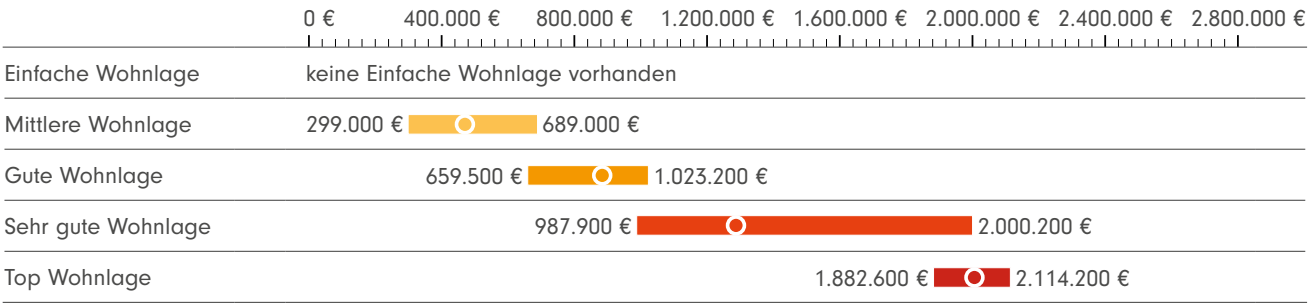


916.600 €
Haus Kauf

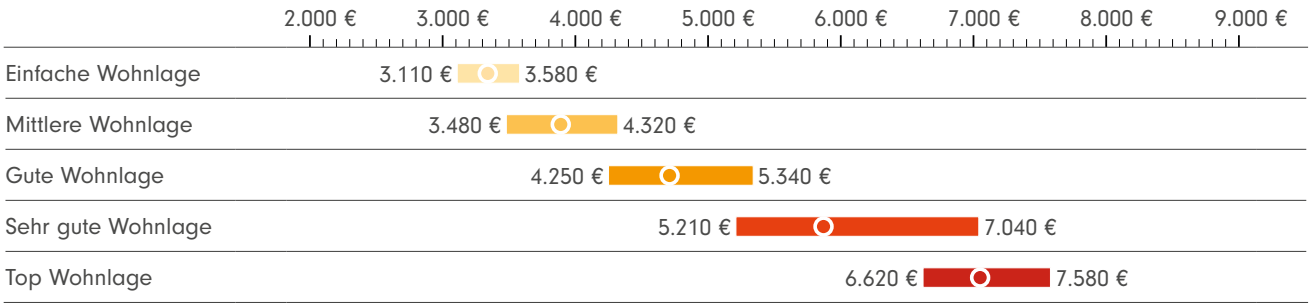
4.840 €
Wohnung Kauf

14,15 €
Wohnung Miete

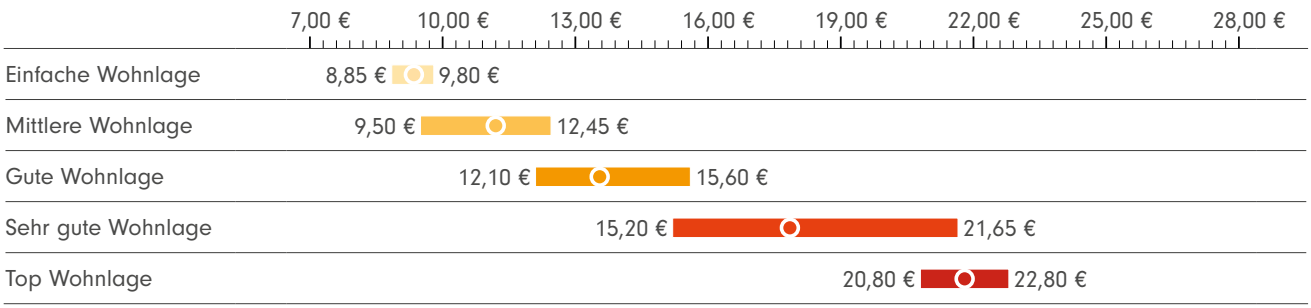
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



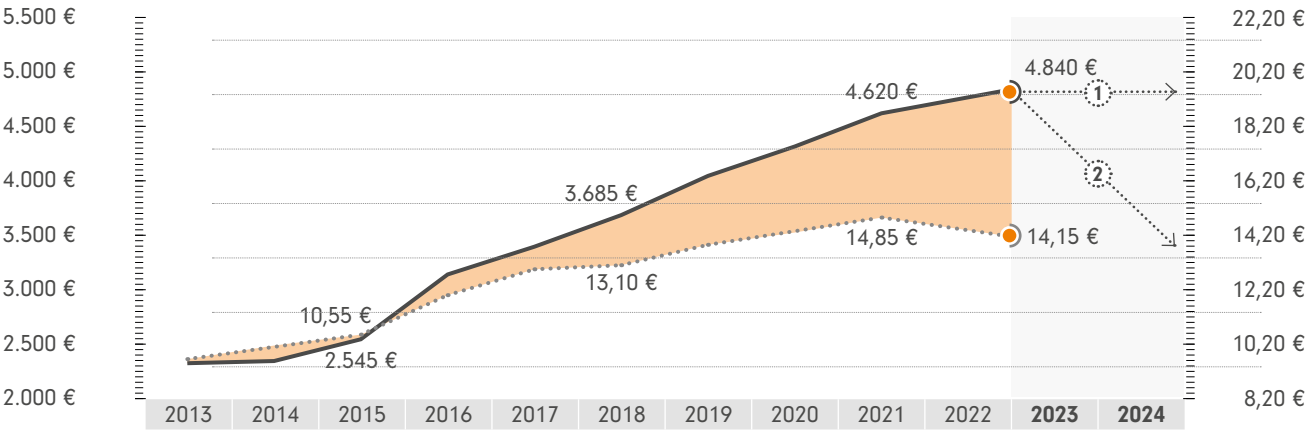
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
FEUERBACH

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	312.800 - 2.114.200 €	1.013.500 €	5.420 €	187 / 447 m²
Doppelhaushälfte	317.000 - 1.604.300 €	775.700 €	5.070 €	153 / 258 m²
Reihenhaus	299.000 - 1.691.400 €	786.900 €	5.110 €	154 / 245 m²
Zweifamilienhaus	373.800 - 1.585.700 €	920.000 €	4.920 €	187 / 168 m²

+8,5 %
(12/21 - 12/22)

+ 1,4 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.160 - 7.360 €	145.900 €	4.420 €	33 m²
40 - 80 m²	3.110 - 7.500 €	279.000 €	4.500 €	62 m²
80 - 120 m²	3.160 - 7.580 €	447.200 €	4.610 €	97 m²
> 120 m²	3.480 - 7.220 €	681.500 €	4.700 €	145 m²

+5,2 %
(12/21 - 12/22)

- 1,9 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

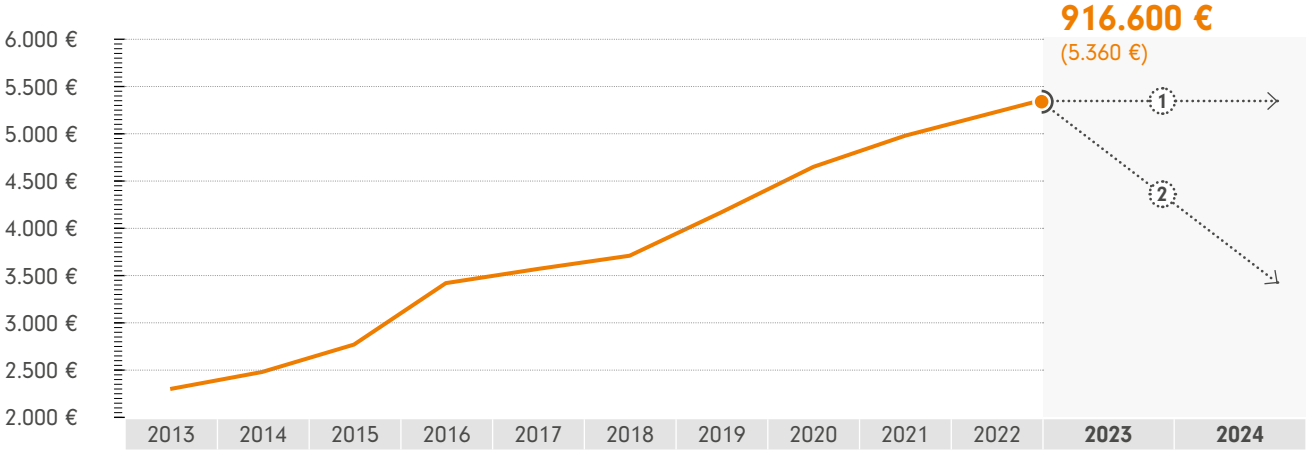
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,60 - 22,80 €	450 €	14,45 €	31 m²
40 - 80 m²	8,85 - 22,80 €	790 €	13,15 €	60 m²
80 - 120 m²	8,95 - 21,90 €	1.230 €	12,95 €	95 m²
> 120 m²	9,85 - 19,20 €	1.790 €	12,85 €	139 m²

-5,0 %
(12/21 - 12/22)

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

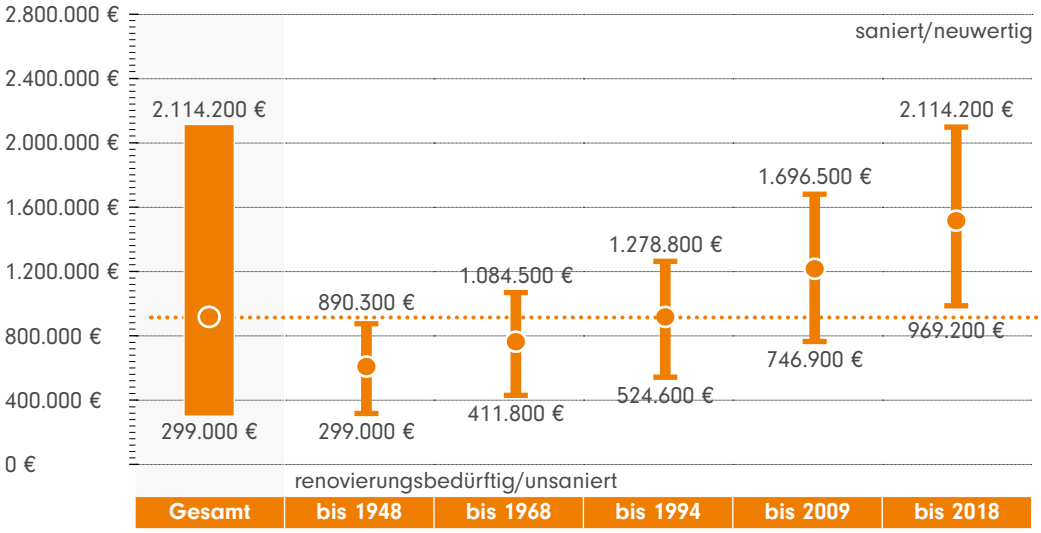
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

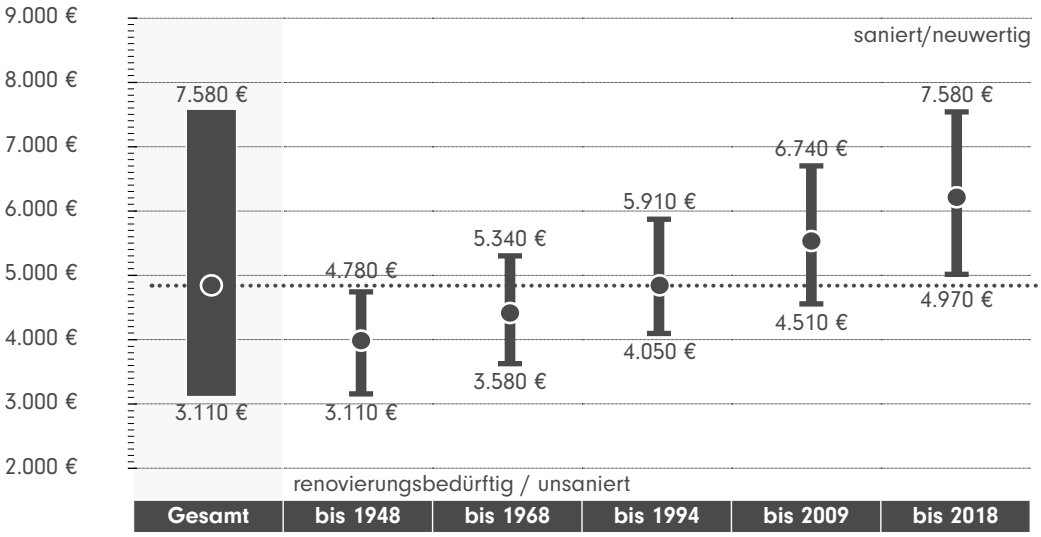
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



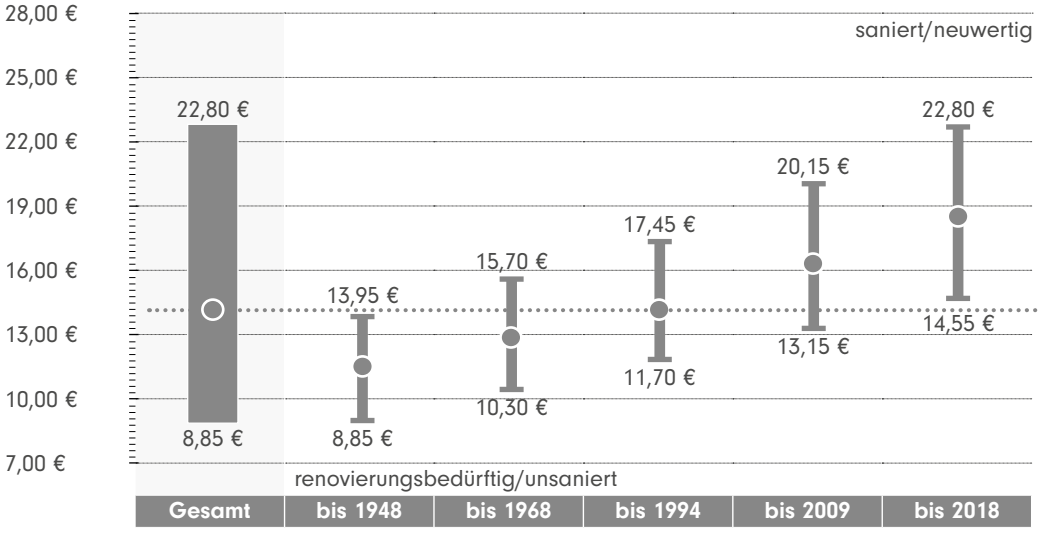
916.600 €
Preisspanne (Gesamt)
299.000 - 2.114.200 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.840 €
Preisspanne (pro m²)
3.110 - 7.580 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



14,15 €
Preisspanne (pro m²)
8,85 - 22,80 €

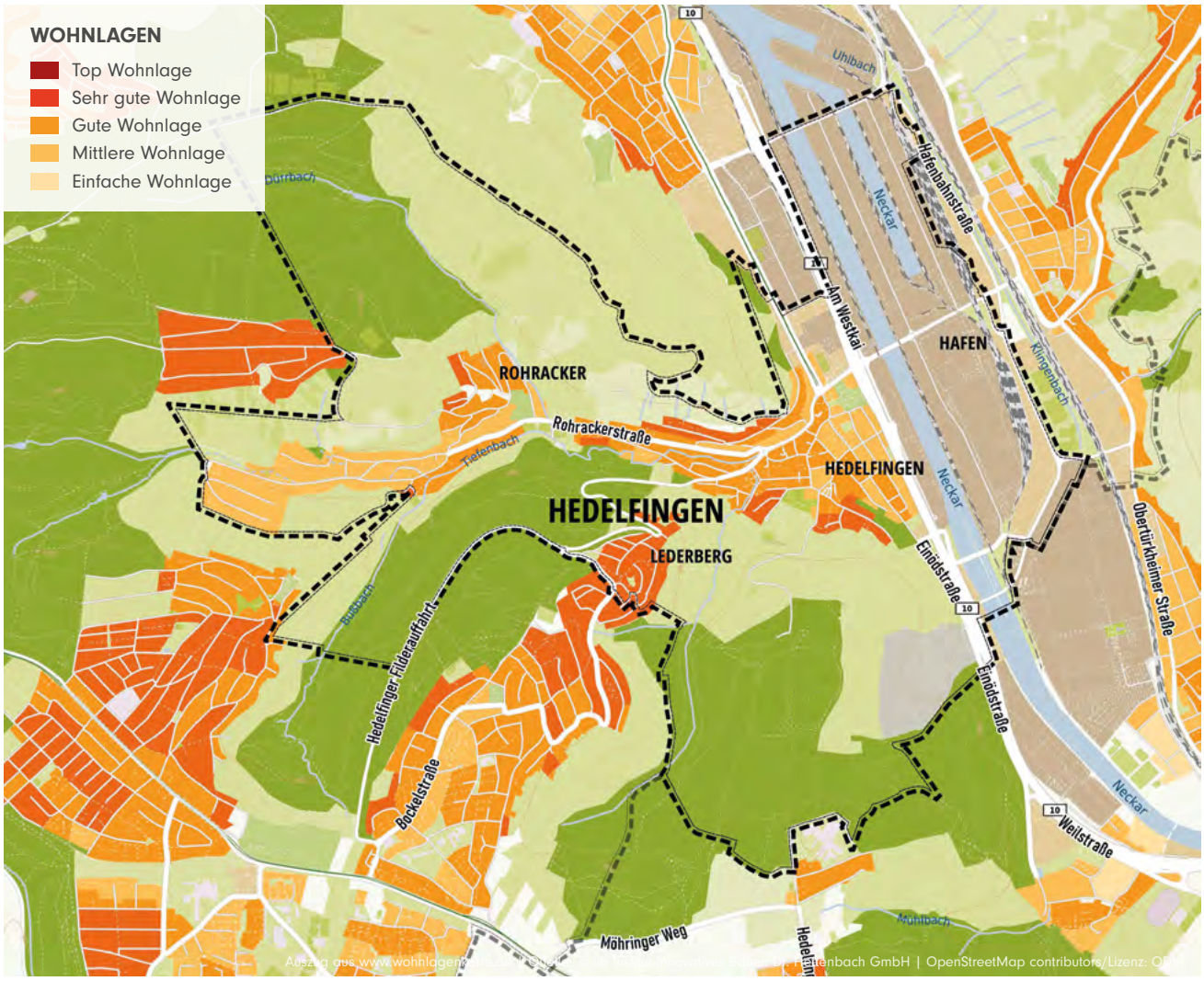
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
HEDELFINGEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Hedelfingen liegt direkt am Neckar und so überrascht es nicht, dass sich ein Großteil des Stuttgarter Neckarhafens auf seinem Gebiet befindet. Auch der Obst- und besonders der Weinbau haben hier seit langem Tradition und die Hedelfinger Weine sind weit über die Region hinaus bekannt und beliebt. Hier überwiegen mittlere und gute Wohnlagen umgeben von Bergen, Wäldern und ausgeprägten Naherholungsgebieten. Das Ortsbild ist von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern geprägt, die Nahversorgung ist hervorragend und das bürgerliche Zusammenleben geschäftig und gesellig.

BODENFLÄCHE: 7,32 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 36,3 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 25,1 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 2,2 %
EINWOHNER: 10.322
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 1.409 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 38,5 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

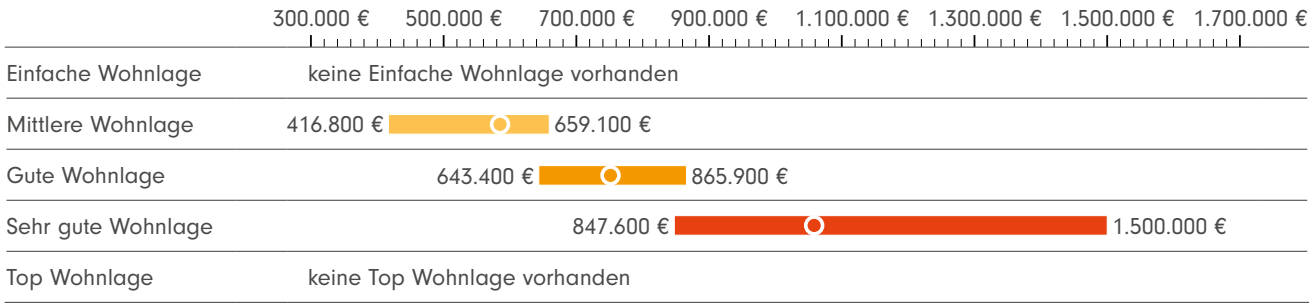


736.000 €
Haus Kauf

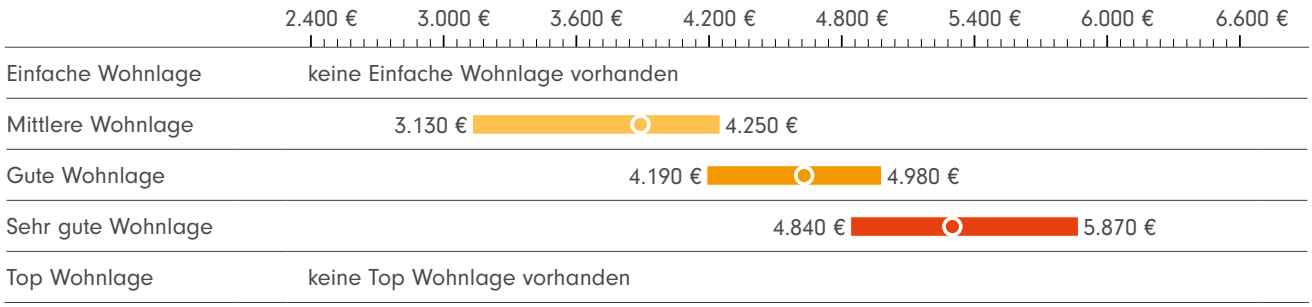
4.080 €
Wohnung Kauf

12,40 €
Wohnung Miete

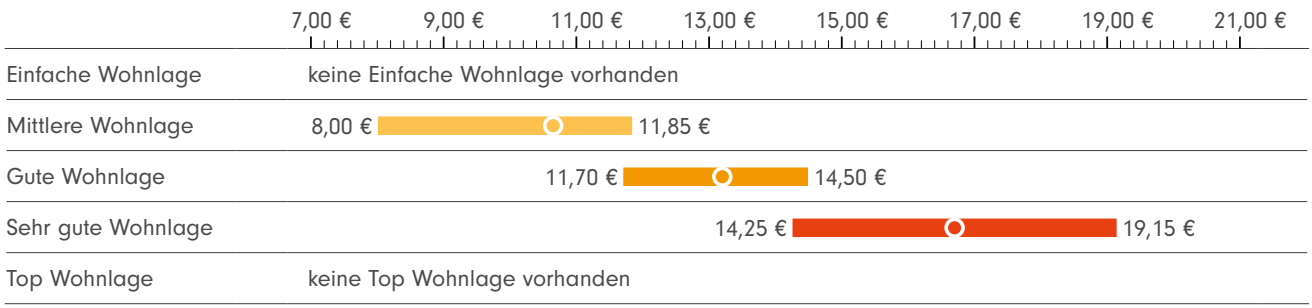
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



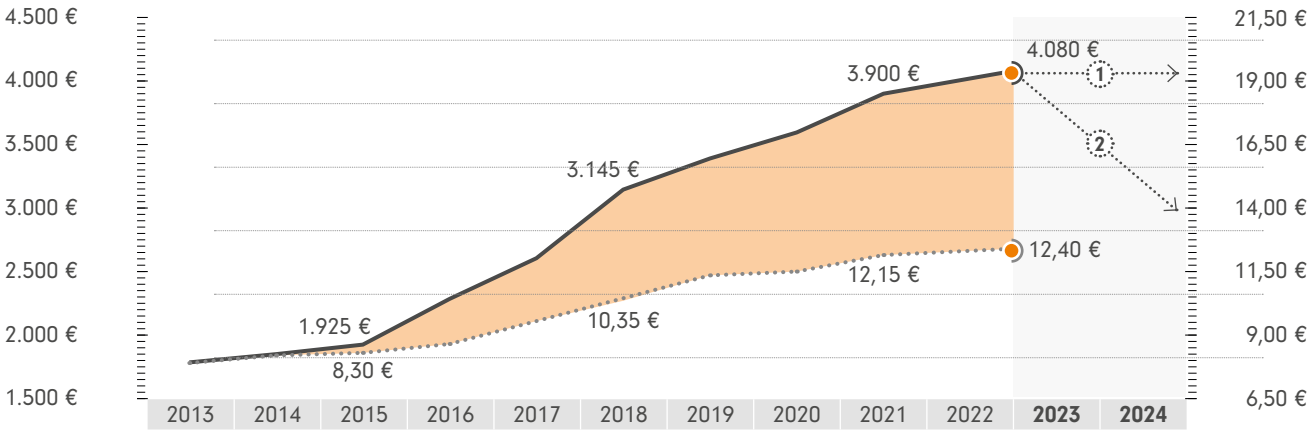
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
HEDELFINGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	436.000 - 1.500.000 €	837.000 €	4.650 €	180 / 475 m²
Doppelhaushälfte	441.900 - 1.138.200 €	649.600 €	4.360 €	149 / 252 m²
Reihenhaus	416.800 - 1.200.000 €	645.300 €	4.390 €	147 / 203 m²
Zweifamilienhaus	521.000 - 1.125.000 €	818.700 €	4.220 €	194 / 362 m²

-0,2 %
(12/21 - 12/22)

- 7,7 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.180 - 5.700 €	119.400 €	3.730 €	32 m²
40 - 80 m²	3.130 - 5.810 €	231.200 €	3.790 €	61 m²
80 - 120 m²	3.180 - 5.870 €	361.800 €	3.890 €	93 m²
> 120 m²	3.500 - 5.590 €	542.500 €	3.960 €	137 m²

+5,2 %
(12/21 - 12/22)

- 3,3 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

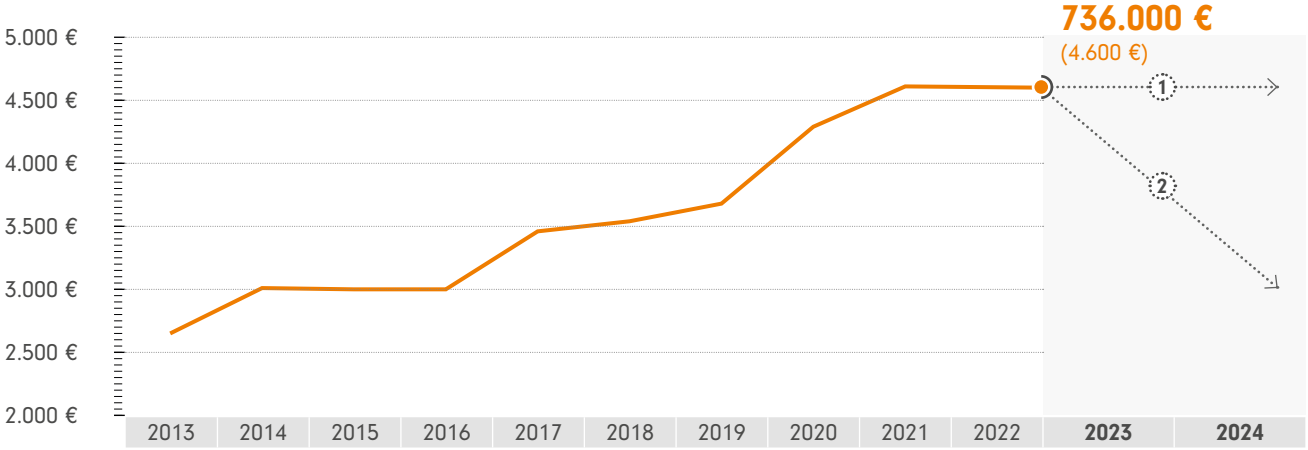
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	8,65 - 19,15 €	420 €	12,65 €	33 m²
40 - 80 m²	8,00 - 19,15 €	720 €	11,55 €	62 m²
80 - 120 m²	8,10 - 18,40 €	1.040 €	11,35 €	92 m²
> 120 m²	–	–	–	–

+2,5 %
(12/21 - 12/22)

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

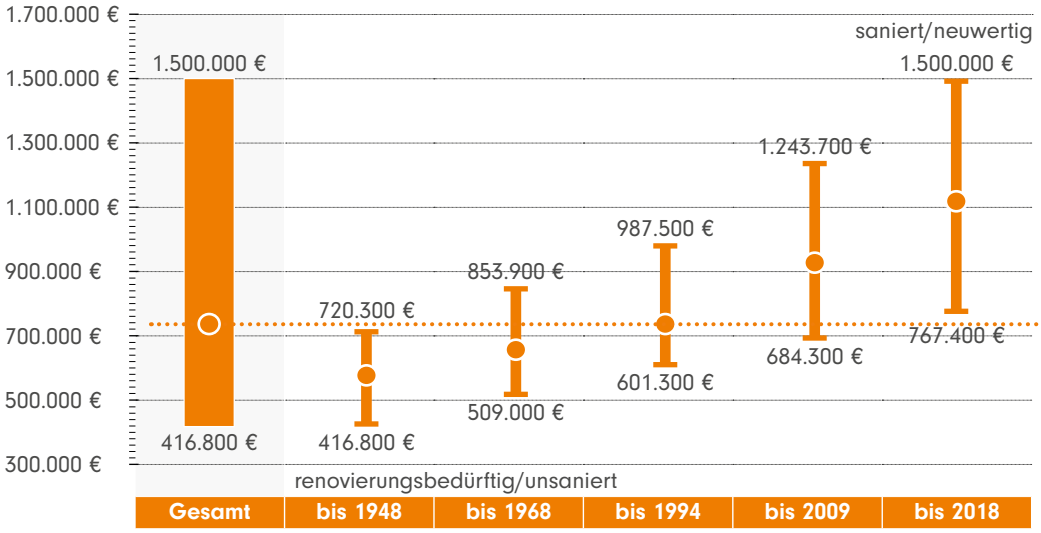
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

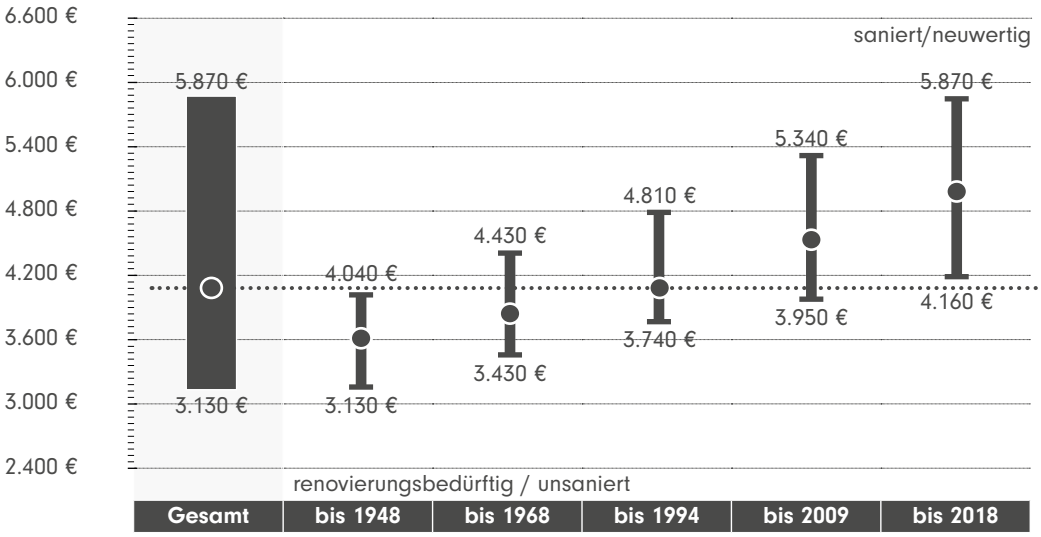
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



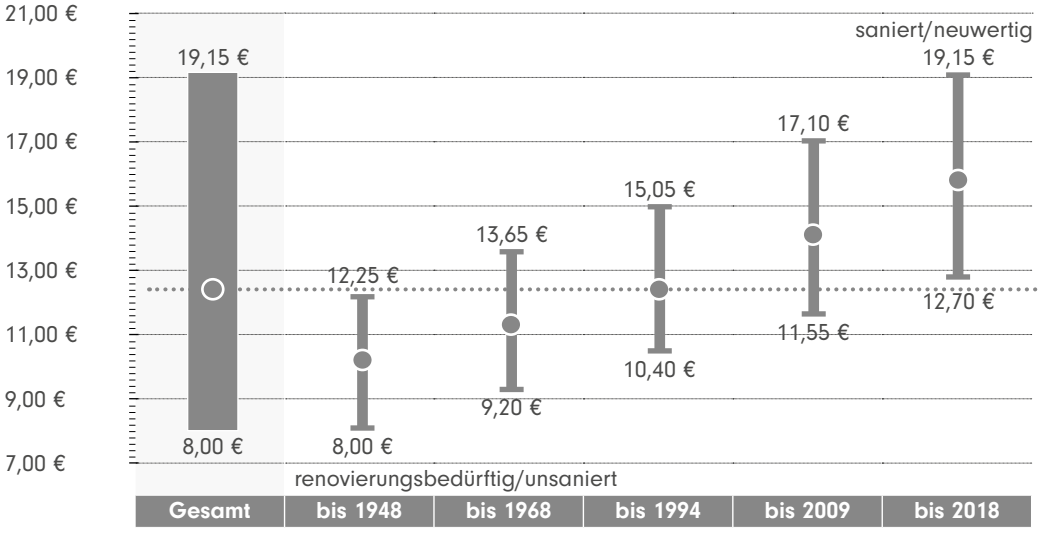
736.000 €
Preisspanne (Gesamt)
416.800 - 1.500.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



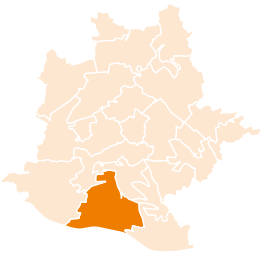
4.080 €
Preisspanne (pro m²)
3.130 - 5.870 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



12,40 €
Preisspanne (pro m²)
8,00 - 19,15 €

SCHILLERPLATZ MITTE



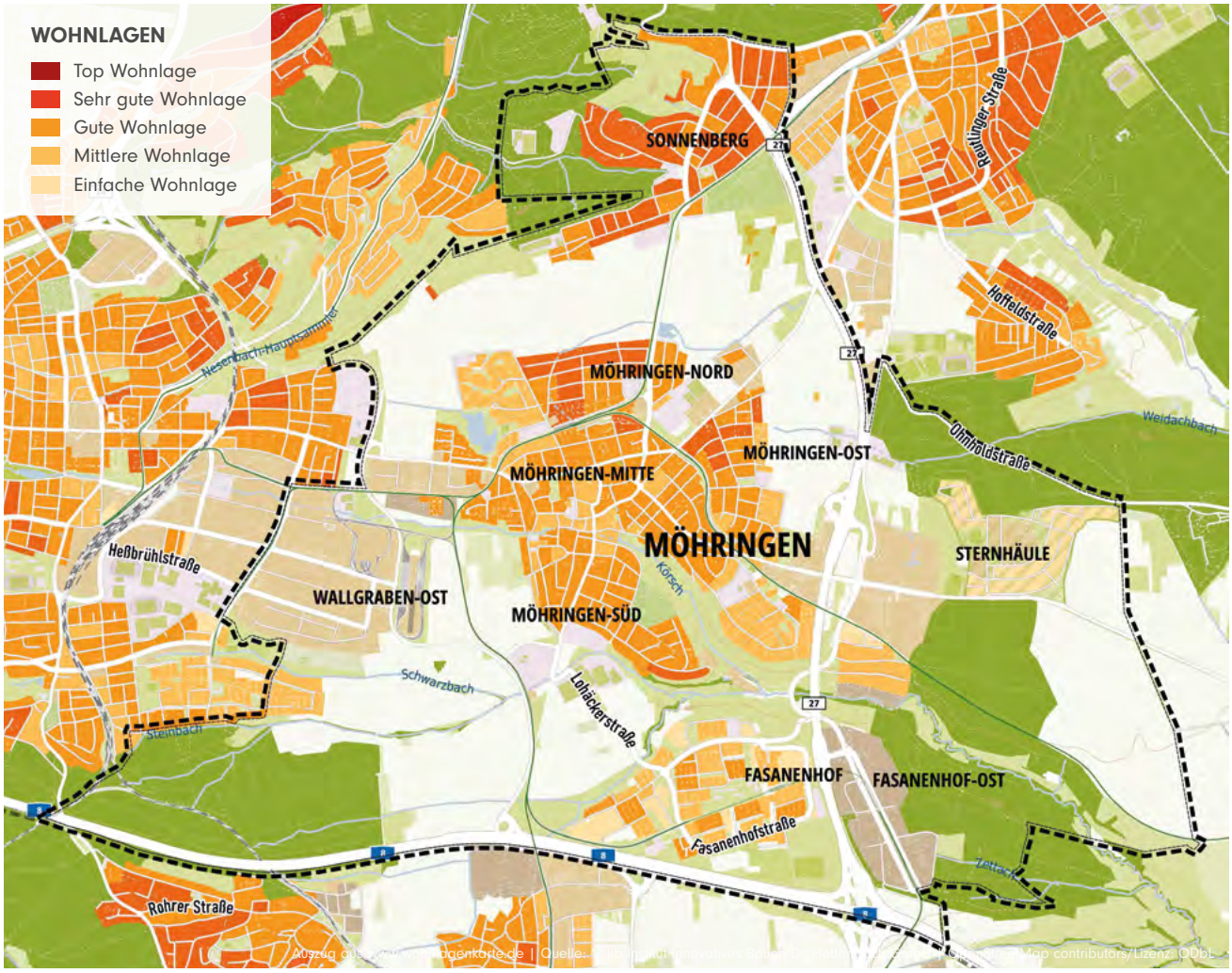
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MÖHRINGEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Mit ca 34.000 Einwohnern ist Möhringen zu einem der größten Außenbezirke der Stadt angewachsen. Hier sind Gewerbe, Landwirtschaft und hochwertige Wohninfrastruktur gleichermaßen zu Hause. Zahlreiche neue Unternehmen haben sich hier in den letzten Jahren angesiedelt und Möhringens Attraktivität als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt weiter gesteigert – zusätzlich zu den optimalen Baumöglichkeiten auf der Filderebene, den hervorragenden Stadtbahnanschlüssen und der Nähe zu Autobahn und Flughafen. Besonders bekannt ist das hiesige SI-Zentrum, das Kultur, Gewerbe und Freizeitmöglichkeiten unter einem Dach vereint.

BODENFLÄCHE: 15,03 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 51,8 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,2 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 4,5 %
EINWOHNER: 34.076
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.267 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 43,2 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

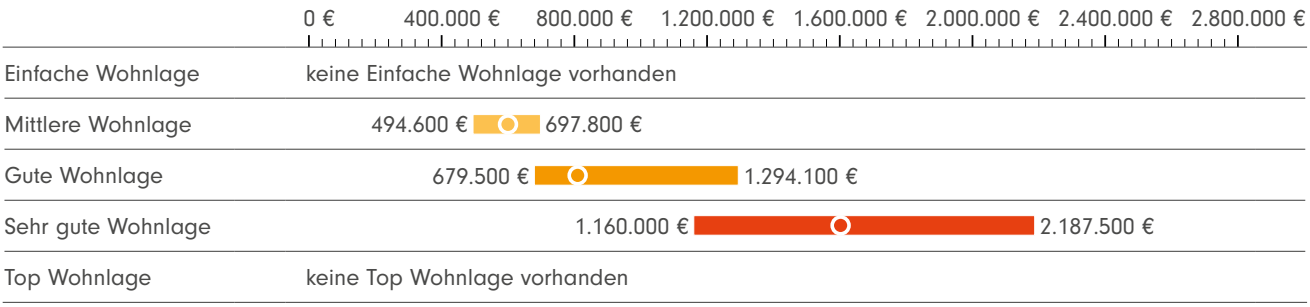


912.000 €
Haus Kauf

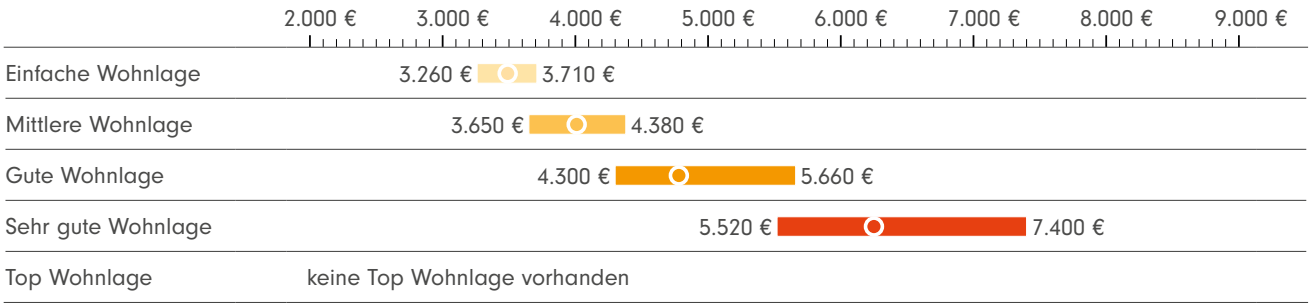
4.830 €
Wohnung Kauf

14,85 €
Wohnung Miete

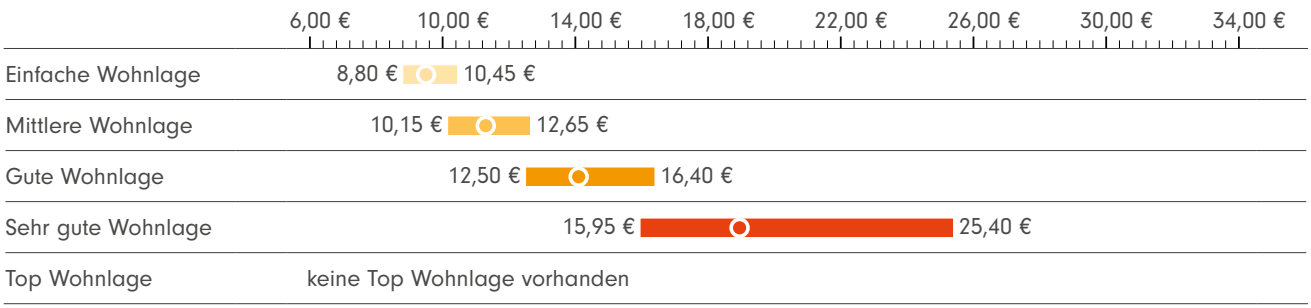
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



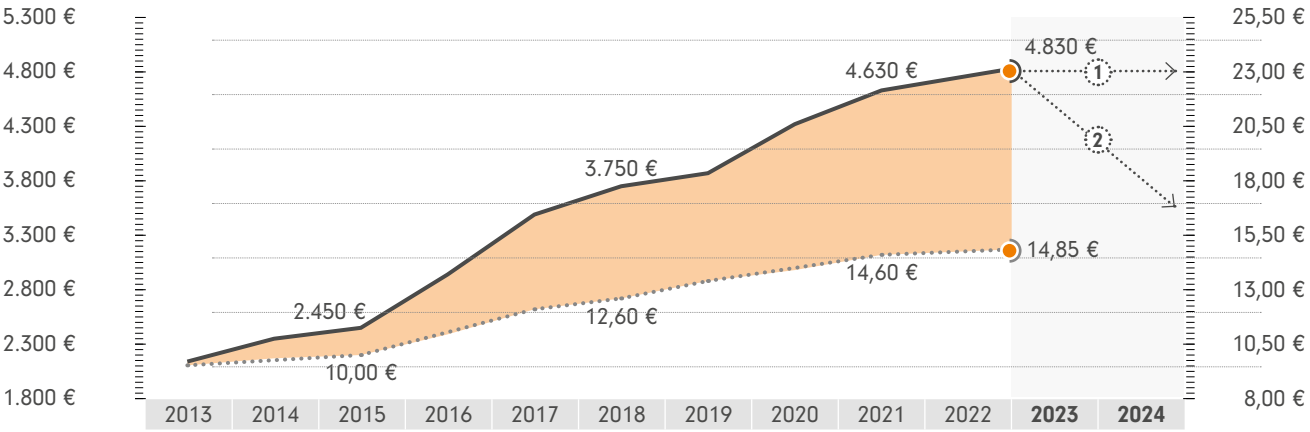
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

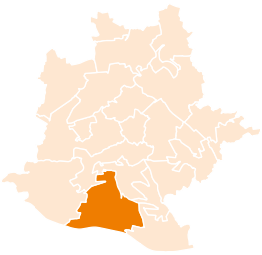


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MÖHRINGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	517.400 - 2.187.500 €	1.042.600 €	5.760 €	181 / 532 m²
Doppelhaushälfte	524.400 - 1.659.900 €	923.400 €	5.400 €	171 / 397 m²
Reihenhaus	494.600 - 1.750.000 €	750.700 €	5.440 €	138 / 245 m²
Zweifamilienhaus	618.300 - 1.640.600 €	1.063.700 €	5.240 €	203 / 516 m²

+3,1 %
(12/21 - 12/22)

- 3,2 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.310 - 7.190 €	145.500 €	4.410 €	33 m²
40 - 80 m²	3.260 - 7.330 €	291.900 €	4.490 €	65 m²
80 - 120 m²	3.310 - 7.400 €	427.800 €	4.600 €	93 m²
> 120 m²	3.650 - 7.050 €	661.300 €	4.690 €	141 m²

+4,8 %
(12/21 - 12/22)

- 2,4 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

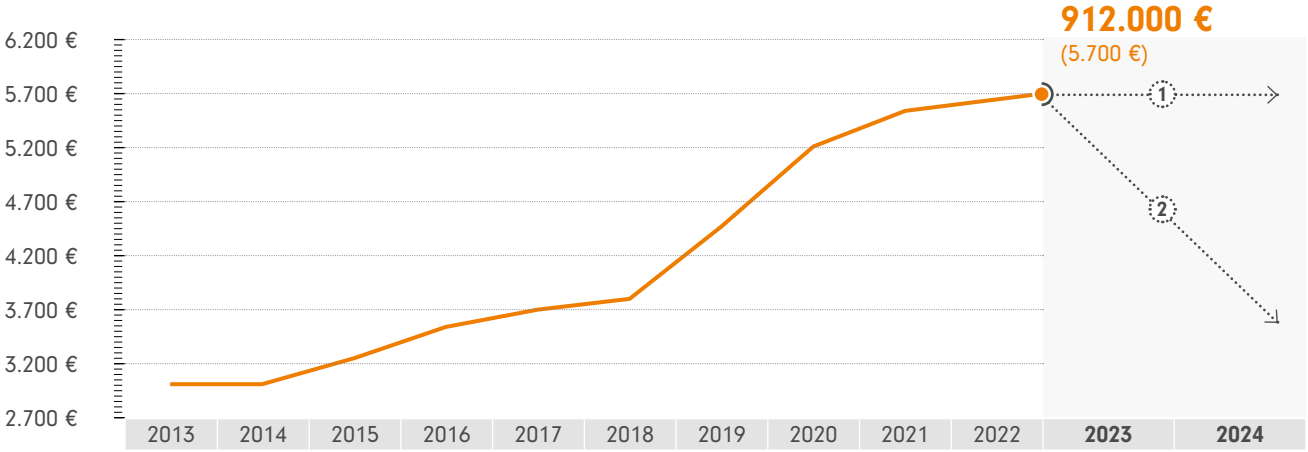
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,55 - 25,40 €	470 €	15,15 €	31 m²
40 - 80 m²	8,80 - 25,40 €	860 €	13,80 €	62 m²
80 - 120 m²	8,90 - 24,40 €	1.290 €	13,60 €	95 m²
> 120 m²	9,80 - 21,35 €	1.940 €	13,50 €	144 m²

+2,1 %
(12/21 - 12/22)

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

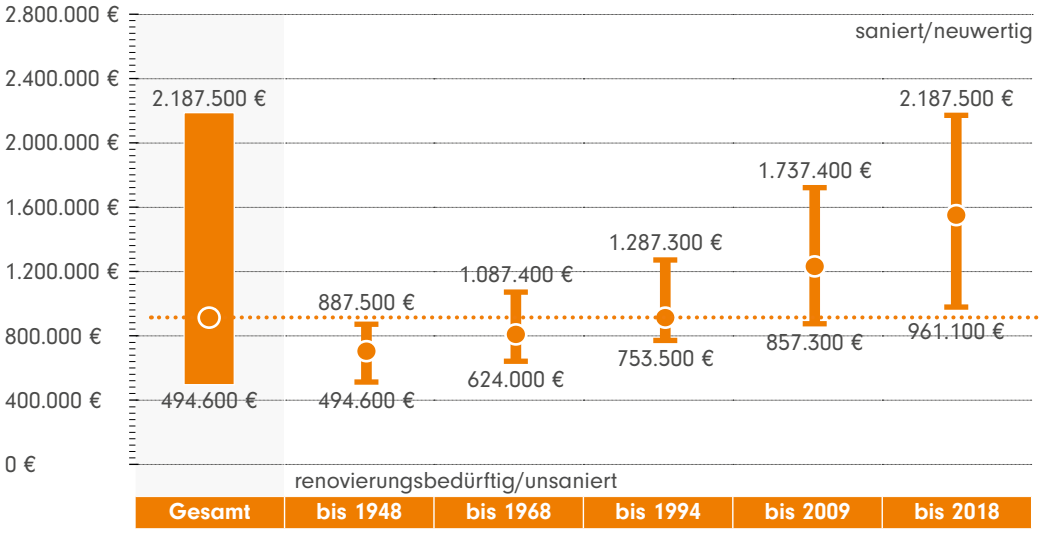
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

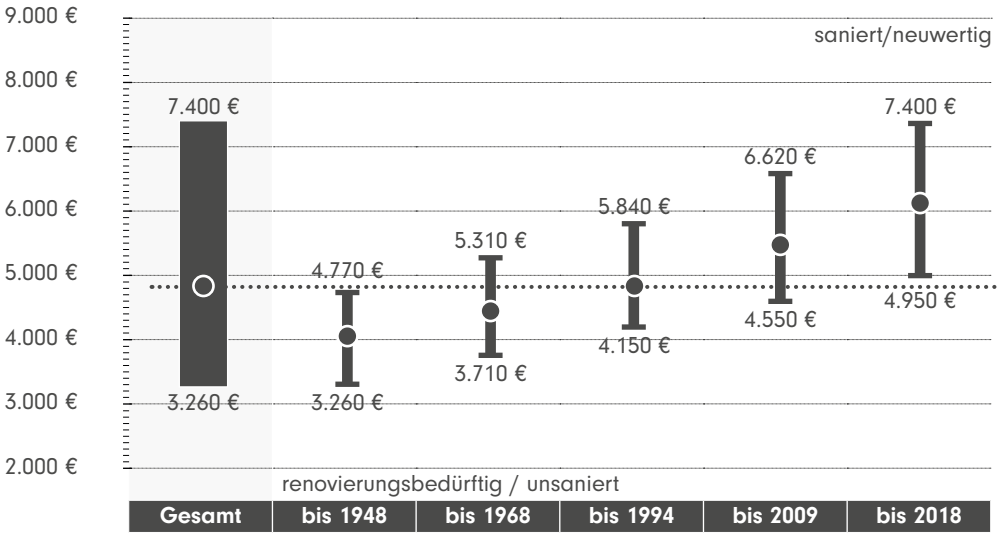
Wendepunkt der Marktentwicklung (1) stark nachgefragte Immobilien (2) weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



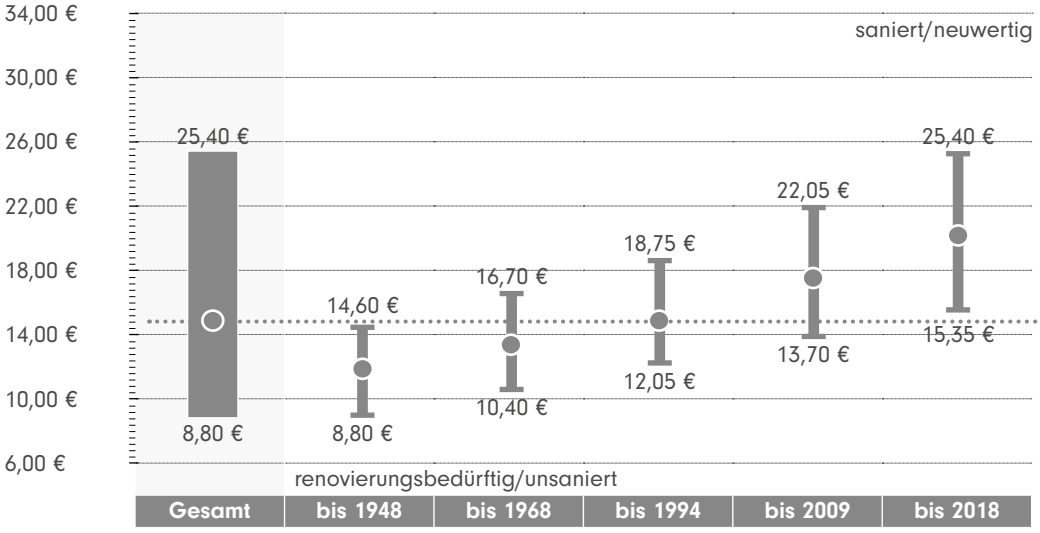
912.000 €
Preisspanne (Gesamt)
494.600 - 2.187.500 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN

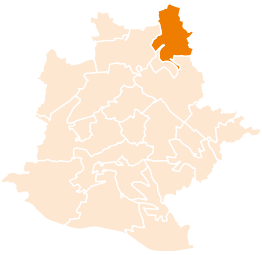


4.830 €
Preisspanne (pro m²)
3.260 - 7.400 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



14,85 €
Preisspanne (pro m²)
8,80 - 25,40 €



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MÜHLHAUSEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Mühlhausen liegt nordöstlich von Stuttgart, direkt am Neckar. Der Stadtbezirk trägt seine landwirtschaftliche Nutzung, die bis heute anhält und noch immer die primäre Einkommensquelle darstellt, bereits im Namen: Hier sind Wein- und Ackerbau zu Hause, auch wenn die zahlreichen Mühlen mittlerweile ausnahmslos verschwunden sind. Der künstlich angelegte Max-Eyth-See im Stadtteil Hofen, der größte See Stuttgarts, lädt zur Naherholung ein und dient zugleich als Naturschutzgebiet. In unmittelbarer Nähe der zahlreichen Wohngebiete laden ausgedehnte Wald- und Grünflächen zum Wandern und Verweilen ein.

BODENFLÄCHE: 9,12 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 50,8 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 35,8 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 8,9 %
EINWOHNER: 25.848
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.834 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 37,4 m²

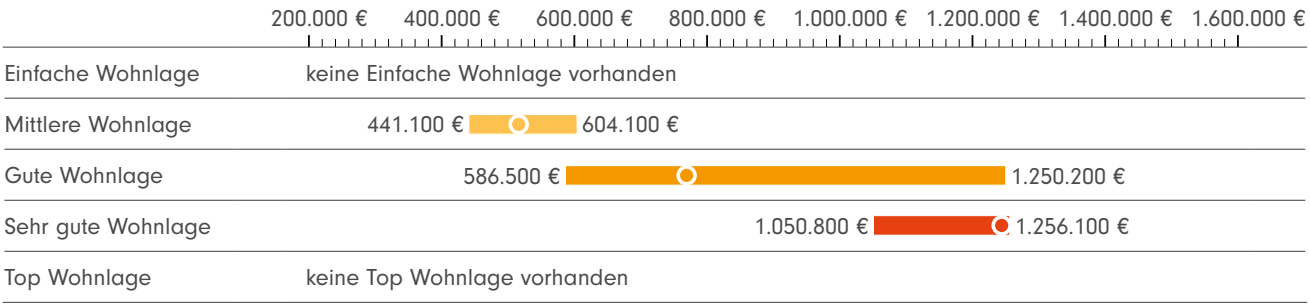
(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

698.700 €
Haus Kauf

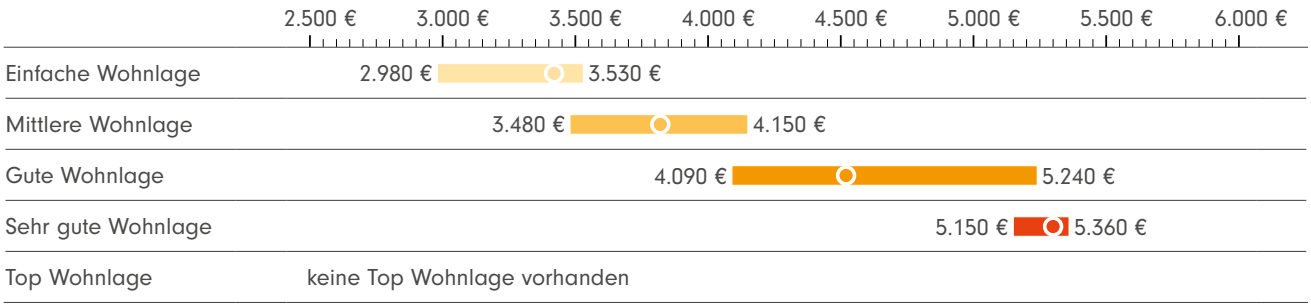
4.210 €
Wohnung Kauf

12,35 €
Wohnung Miete

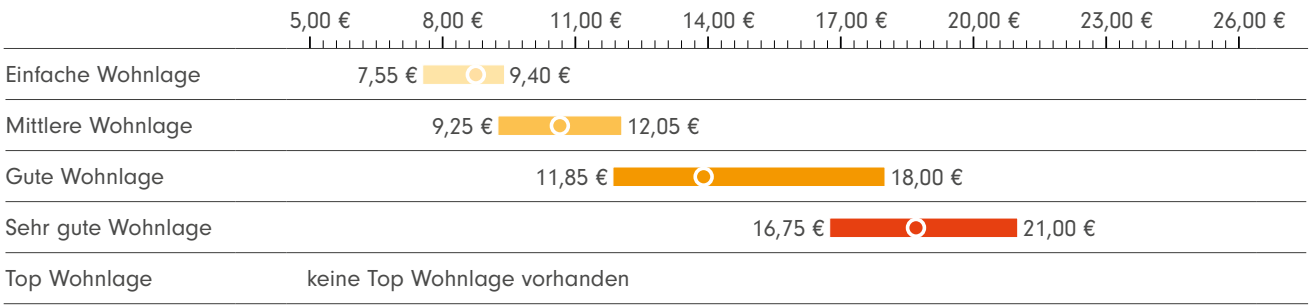
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



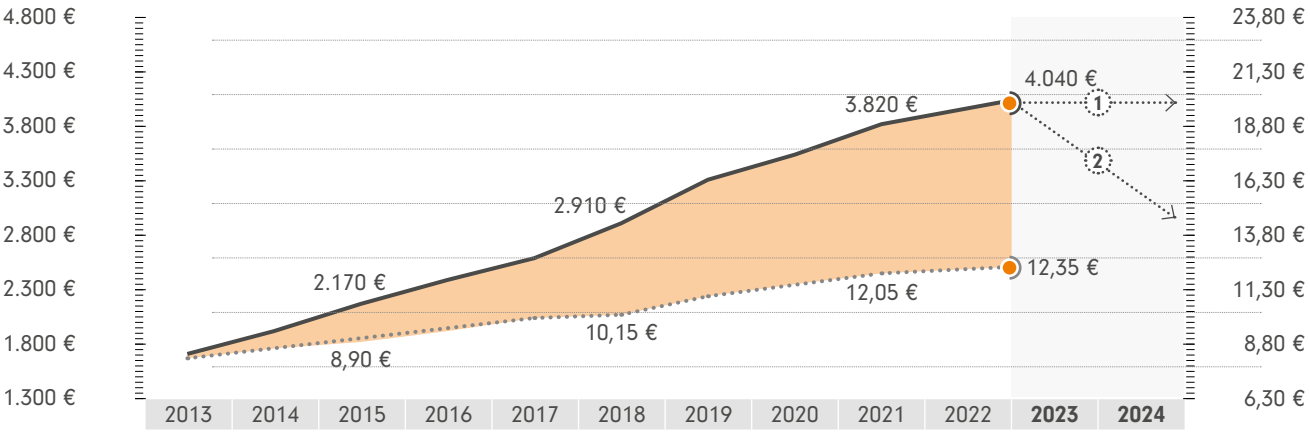
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

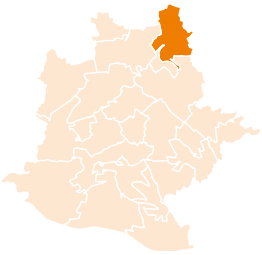


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MÜHLHAUSEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	461.400 - 1.256.100 €	655.700 €	4.150 €	158 / 460 m²
Doppelhaushälfte	467.700 - 953.100 €	497.900 €	3.890 €	128 / 302 m²
Reihenhaus	441.100 - 1.004.900 €	576.200 €	3.920 €	147 / 311 m²
Zweifamilienhaus	551.400 - 942.100 €	923.700 €	3.770 €	245 / 572 m²

+0,7 % (12/21 - 12/22)

- 7,0 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.030 - 5.210 €	134.800 €	3.850 €	35 m²
40 - 80 m²	2.980 - 5.310 €	254.200 €	3.910 €	65 m²
80 - 120 m²	3.030 - 5.360 €	360.900 €	4.010 €	90 m²
> 120 m²	3.330 - 5.100 €	605.300 €	4.090 €	148 m²

+6,3 % (12/21 - 12/22)

- 1,6 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

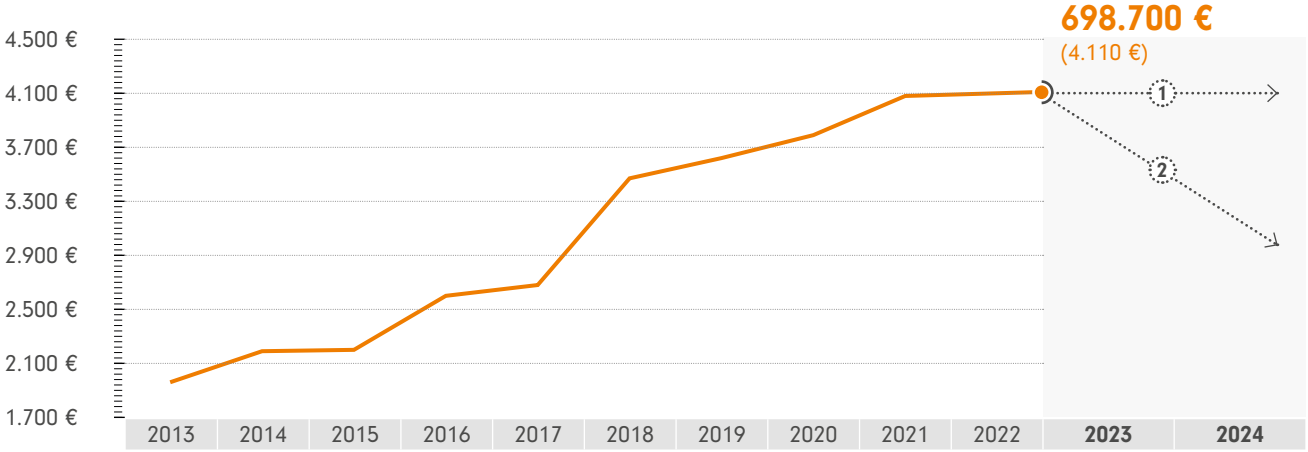
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	8,20 - 21,00 €	420 €	12,60 €	33 m²
40 - 80 m²	7,55 - 21,00 €	740 €	11,50 €	64 m²
80 - 120 m²	7,65 - 20,15 €	1.040 €	11,30 €	92 m²
> 120 m²	8,40 - 17,65 €	1.860 €	11,25 €	165 m²

+2,9 % (12/21 - 12/22)

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

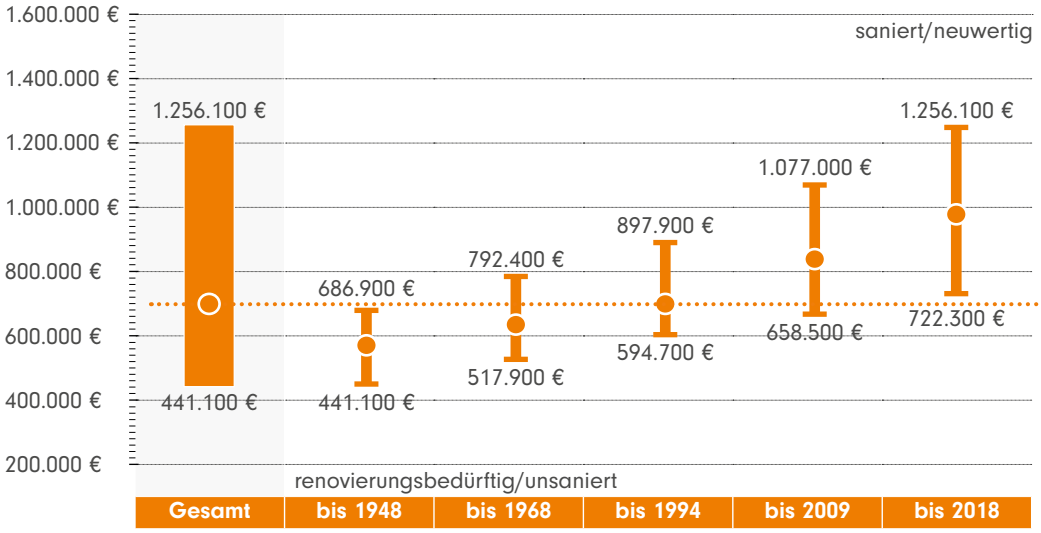
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

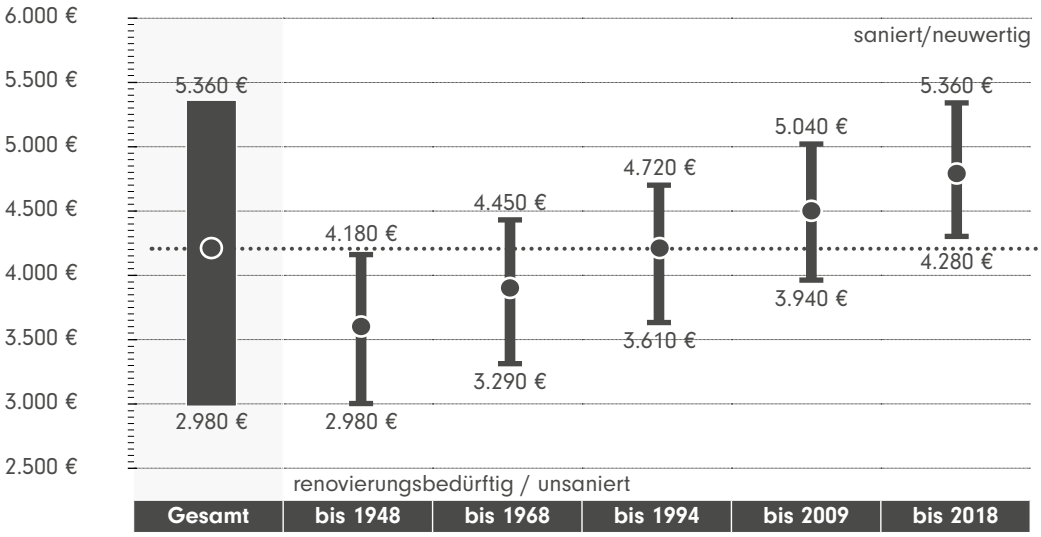
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



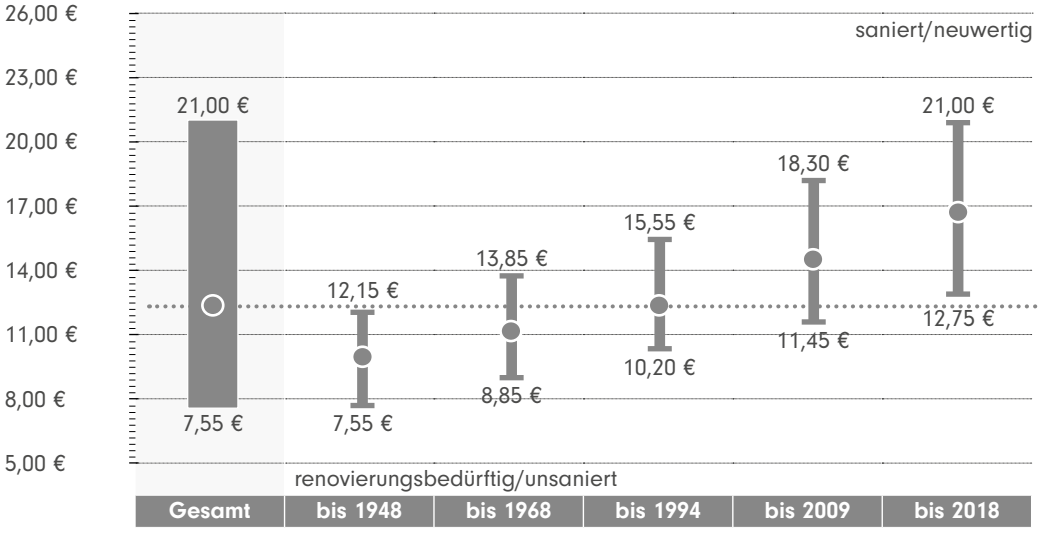
698.700 €
Preisspanne (Gesamt)
441.100 - 1.256.100 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.210 €
Preisspanne (pro m²)
2.980 - 5.360 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



12,35 €
Preisspanne (pro m²)
7,55 - 21,00 €

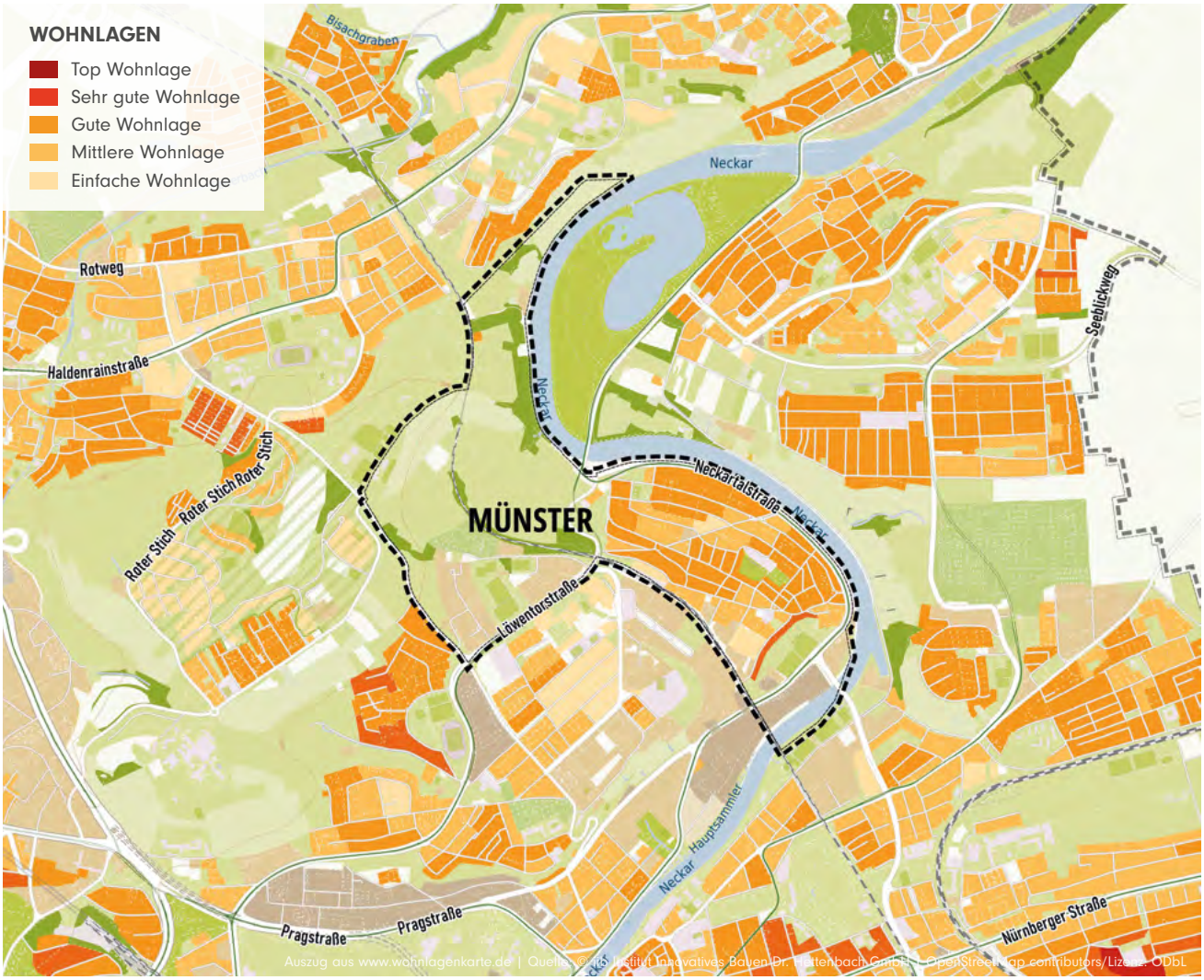
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MÜNSTER

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Im Nordosten und direkt am Neckar gelegen, bildet Münster mit seinen knapp 6.600 Einwohnern den kleinsten Stadtbezirk Stuttgarts. Er ist klar gegliedert in ein Wohngebiet im Osten, ein Gewerbegebiet im Süden sowie Wald-, Feld- und Grünflächen in mittiger und nördlicher Lage. Zahlreiche Weinberge prägen das Landschaftsbild und die räumliche Nähe zum Max-Eyth-See sowie zur Stuttgarter Innenstadt zeigt das bisher nur bedingt ausgeschöpfte Potential dieses Bezirks, der in der Vergangenheit durch zahlreiche Grenzverschiebungen verkleinert und in seiner Entwicklung beschränkt wurde.

BODENFLÄCHE: 2,22 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 67,7 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 47,4 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 18,0 %
EINWOHNER: 6.572
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.960 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 35,6 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

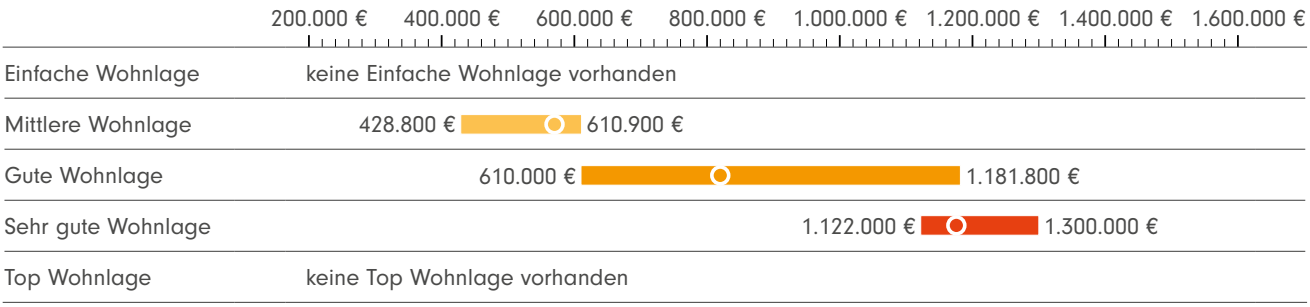


678.400 €
Haus Kauf

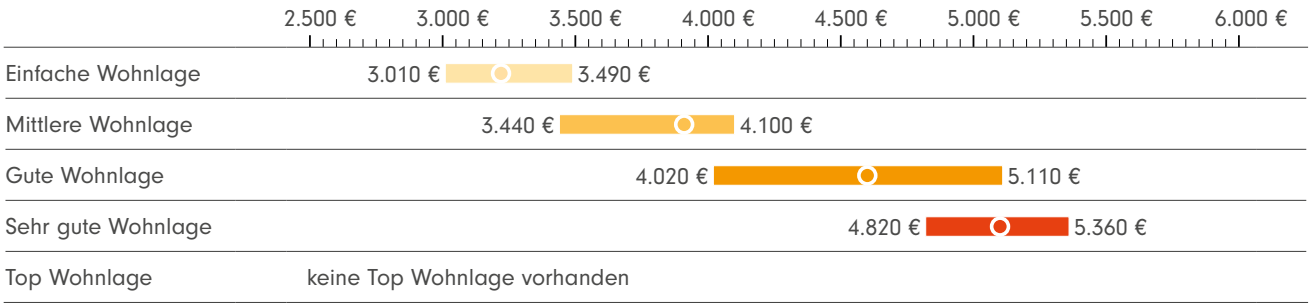
4.060 €
Wohnung Kauf

11,80 €
Wohnung Miete

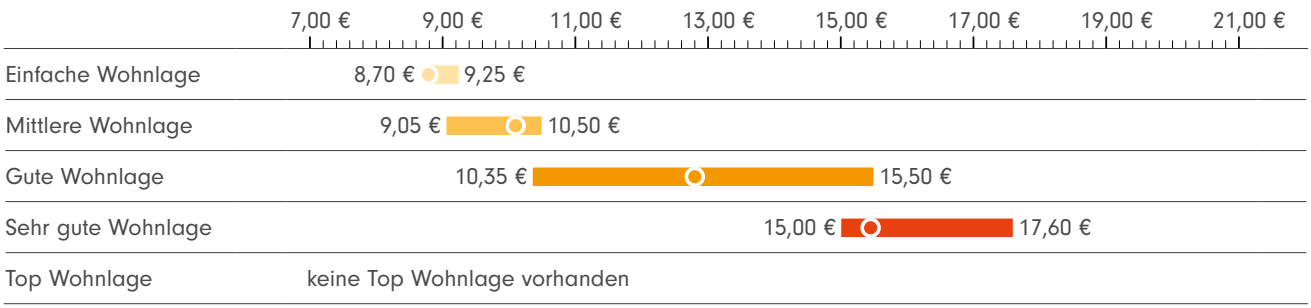
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



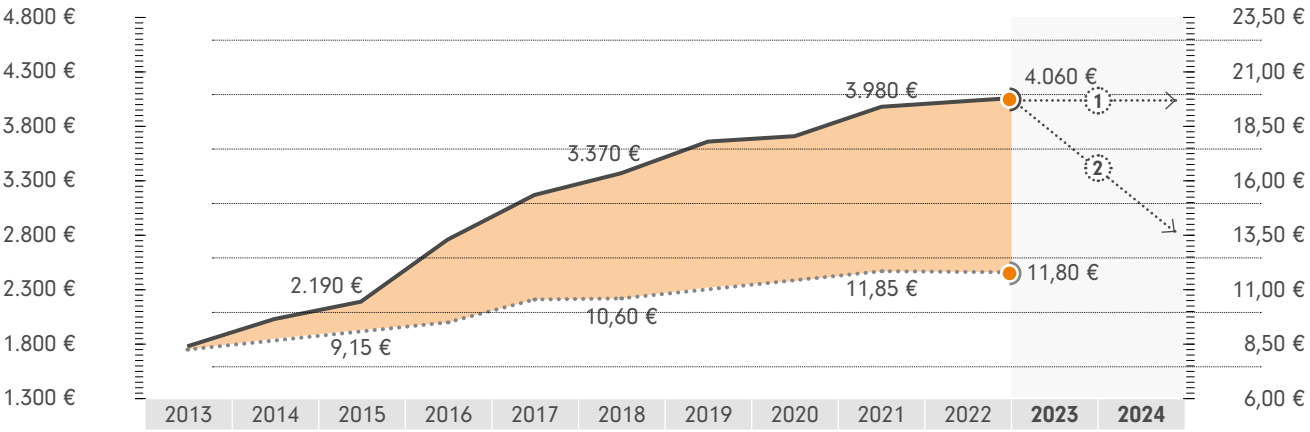
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
MÜNSTER

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	448.600 - 1.300.000 €	846.400 €	3.830 €	221 / 531 m²
Doppelhaushälfte	454.600 - 986.500 €	534.900 €	3.590 €	149 / 338 m²
Reihenhaus	428.800 - 1.040.000 €	543.000 €	3.620 €	150 / 323 m²
Zweifamilienhaus	536.000 - 975.000 €	689.000 €	3.480 €	198 / 400 m²

-0,3 %
(12/21 - 12/22)

- 5,6 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.060 - 5.210 €	129.900 €	3.710 €	35 m²
40 - 80 m²	3.010 - 5.310 €	252.600 €	3.770 €	67 m²
80 - 120 m²	3.060 - 5.360 €	352.200 €	3.870 €	91 m²
> 120 m²	3.370 - 5.100 €	630.400 €	3.940 €	160 m²

+2,3 %
(12/21 - 12/22)

- 5,0 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

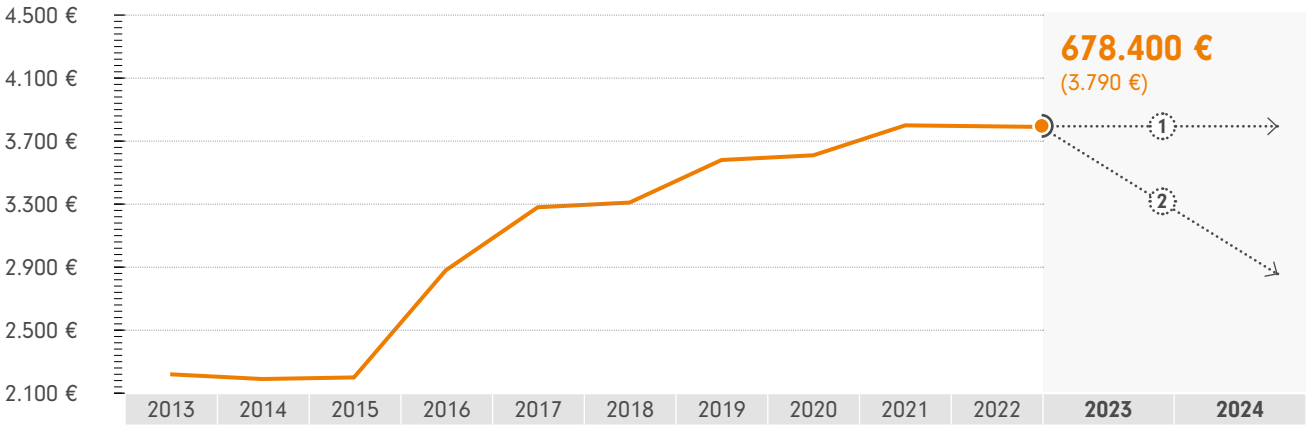
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,45 - 17,60 €	390 €	12,05 €	32 m²
40 - 80 m²	8,70 - 17,60 €	670 €	10,95 €	61 m²
80 - 120 m²	8,80 - 16,90 €	1.000 €	10,80 €	93 m²
> 120 m²	–	–	–	–

-0,4 %
(12/21 - 12/22)

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

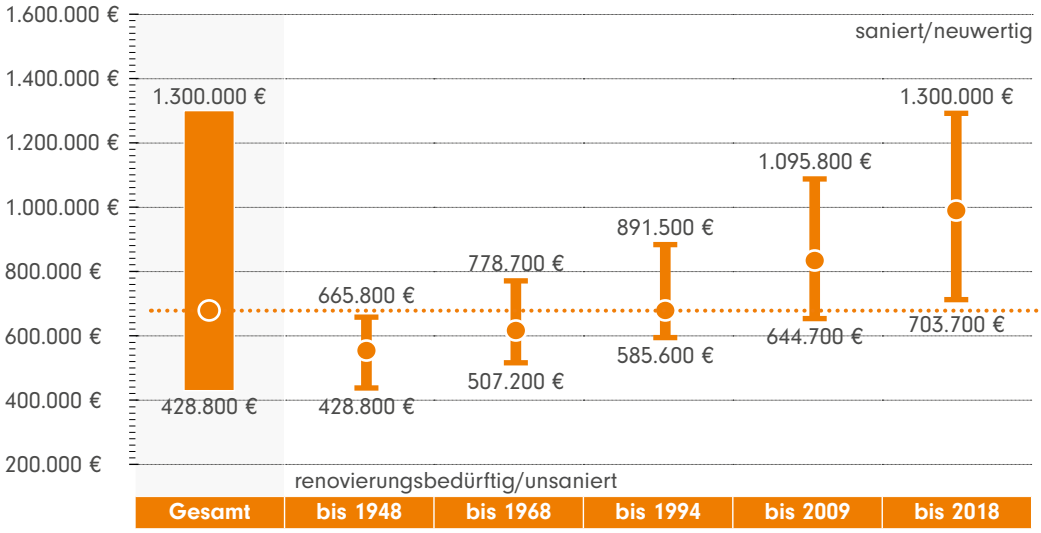
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

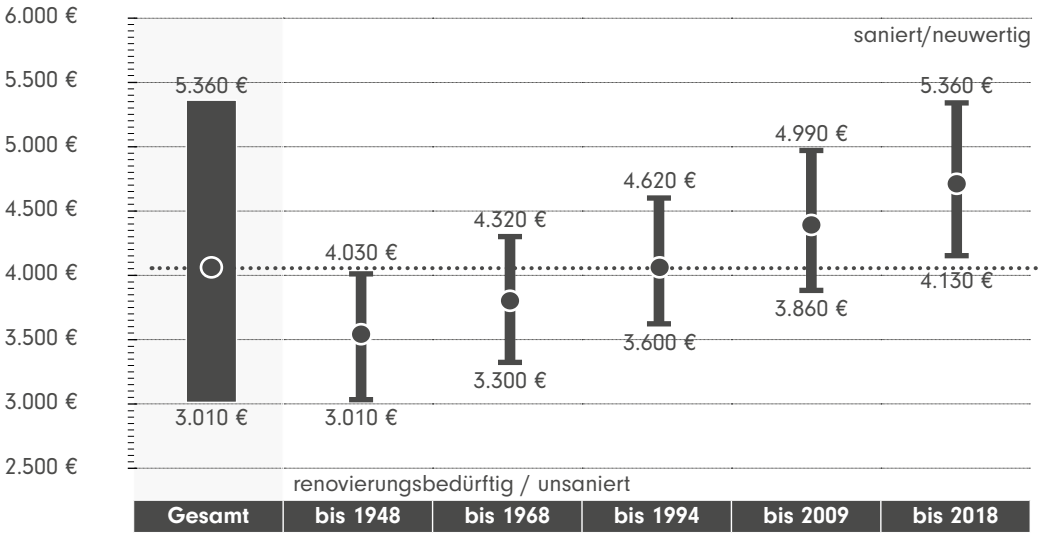
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



678.400 €

Preisspanne (Gesamt)
428.800 - 1.300.000 €

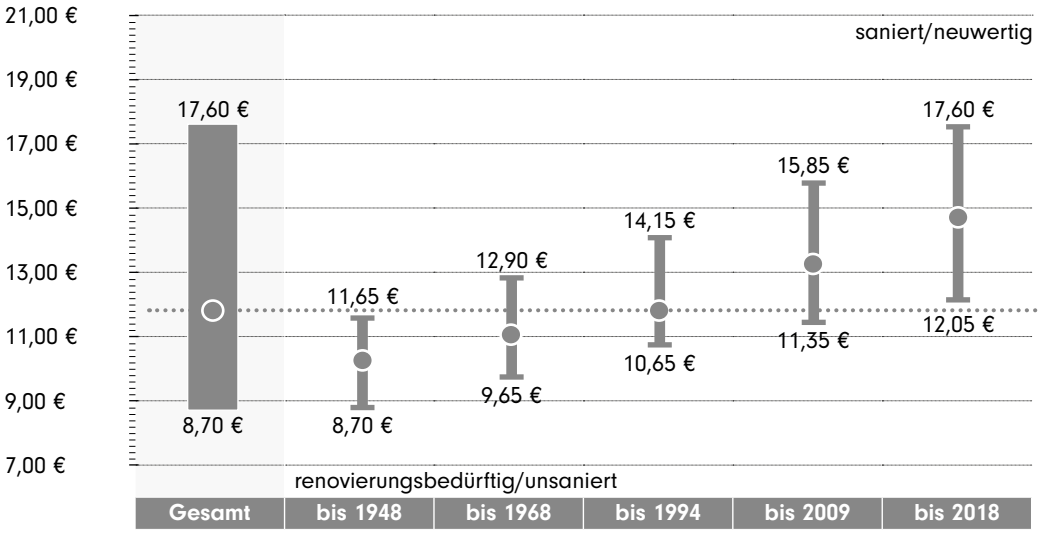
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.060 €

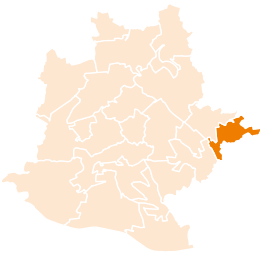
Preisspanne (pro m²)
3.010 - 5.360 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



11,80 €

Preisspanne (pro m²)
8,70 - 17,60 €



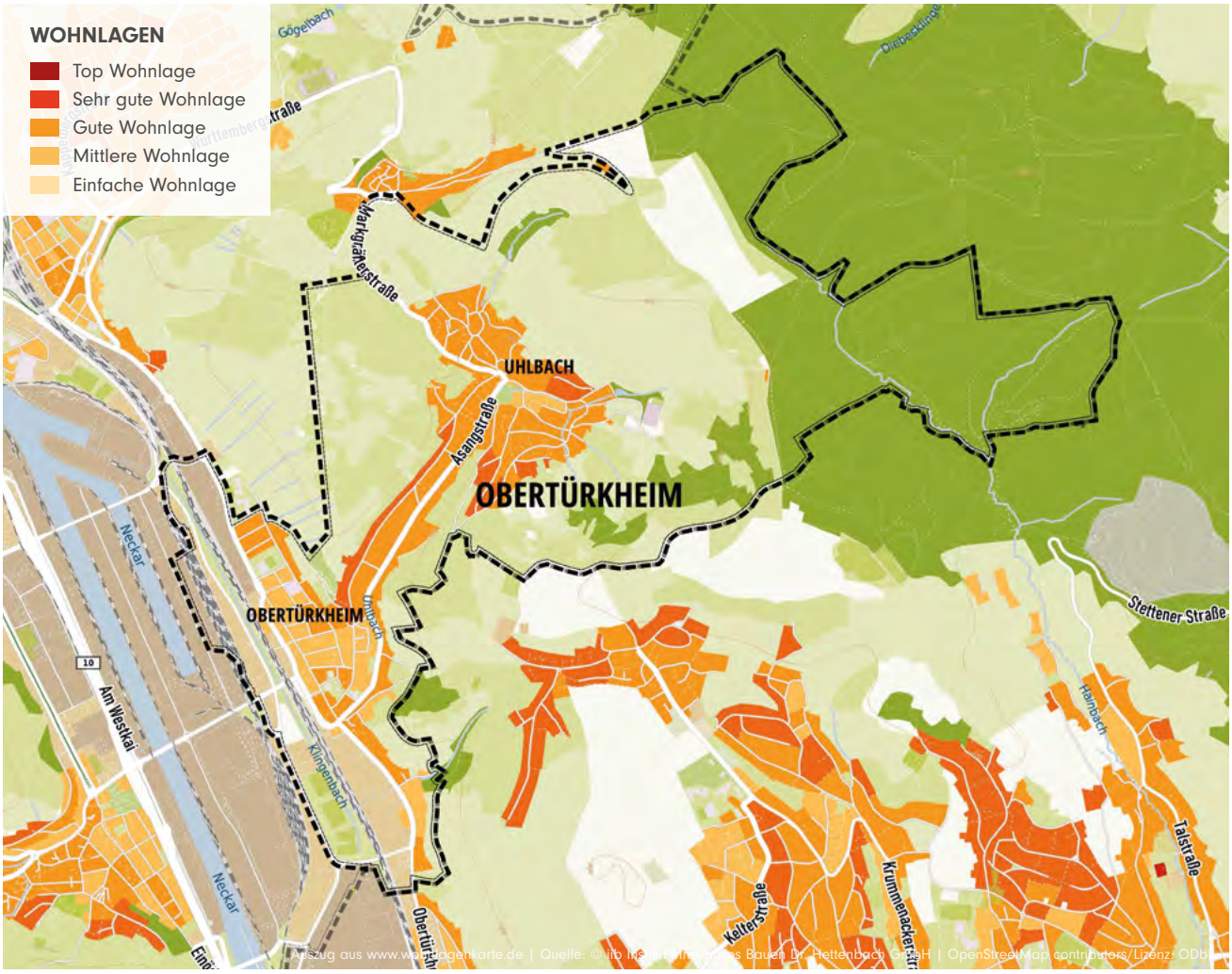
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
OBERTÜRKHEIM

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Obertürkheim, Stuttgarts östlichster Stadtbezirk, gliedert sich in die beiden Stadtteile Obertürkheim im Neckartal und Uhlbach in Hügellage. Gerade die Hanglagen am Neckarufer bieten optimale Bedingungen für den Weinbau, der in Obertürkheim auf gut 2.000 Jahre Tradition zurückblicken kann. Während sich in Talnähe vor allem Industrie und Gewerbe angesiedelt haben, dienen die Hanglagen primär als Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche. In den letzten Jahren wurde die Infrastruktur hier stetig ausgebaut, sodass Obertürkheim in jeder Hinsicht an Attraktivität gewonnen hat und weiter gewinnt.

BODENFLÄCHE: 5,46 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 29,0 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 18,9 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 2,4 %
EINWOHNER: 8.477
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 1.553 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 40,2 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

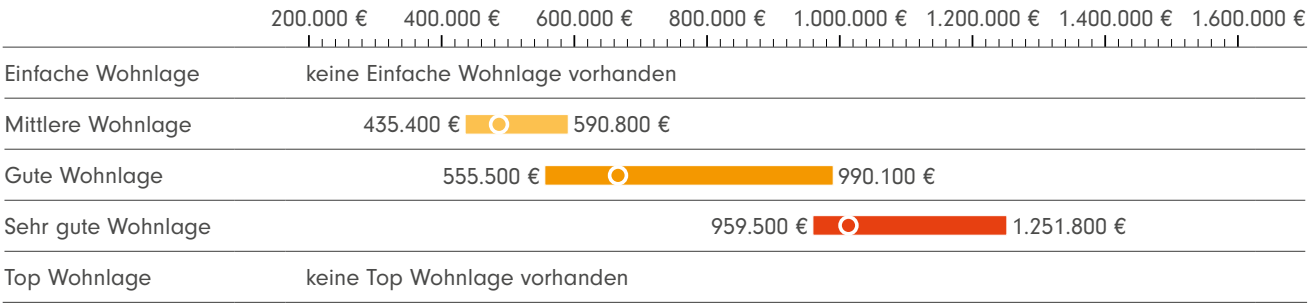


703.800 €
Haus Kauf

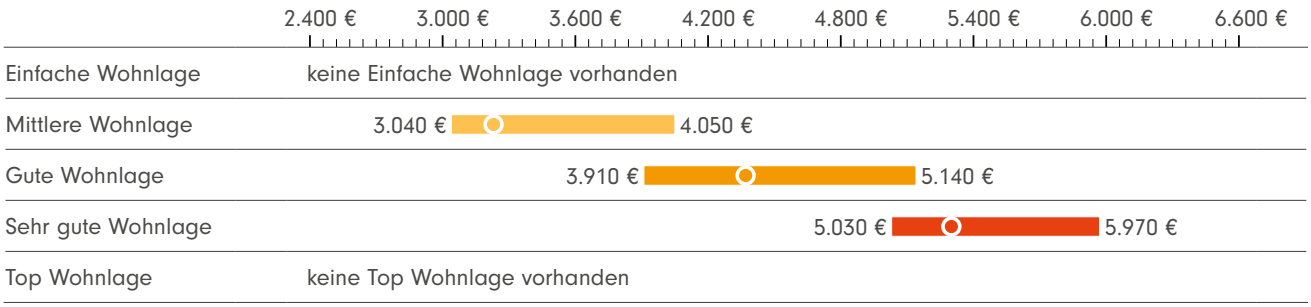
4.280 €
Wohnung Kauf

12,35 €
Wohnung Miete

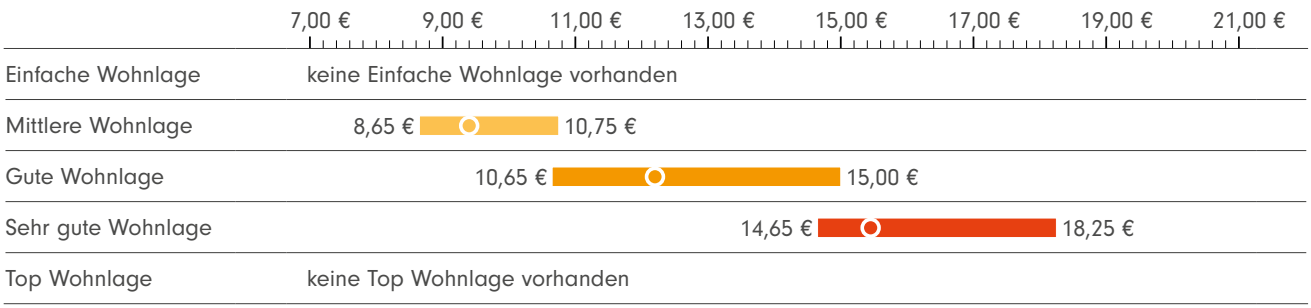
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



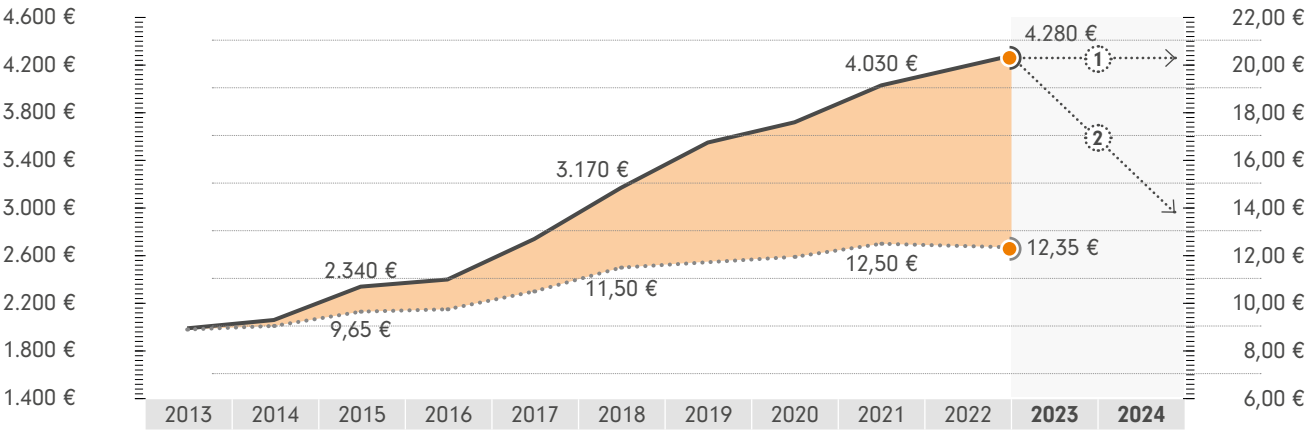
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

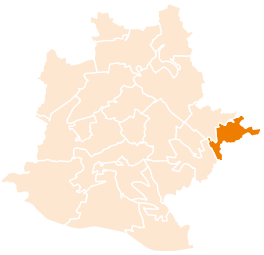


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
OBERTÜRKHEIM

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	455.500 - 1.251.800 €	723.100 €	4.180 €	173 / 554 m²
Doppelhaushälfte	461.600 - 949.900 €	564.500 €	3.920 €	144 / 577 m²
Reihenhaus	435.400 - 1.001.400 €	493.800 €	3.950 €	125 / 117 m²
Zweifamilienhaus	544.300 - 938.900 €	703.000 €	3.800 €	185 / 381 m²

+2,7 % (12/21 - 12/22)

- 5,6 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.090 - 5.800 €	136.900 €	3.910 €	35 m²
40 - 80 m²	3.040 - 5.910 €	242.800 €	3.980 €	61 m²
80 - 120 m²	3.090 - 5.970 €	395.800 €	4.080 €	97 m²
> 120 m²	3.400 - 5.690 €	618.400 €	4.150 €	149 m²

+6,7 % (12/21 - 12/22)

- 1,6 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

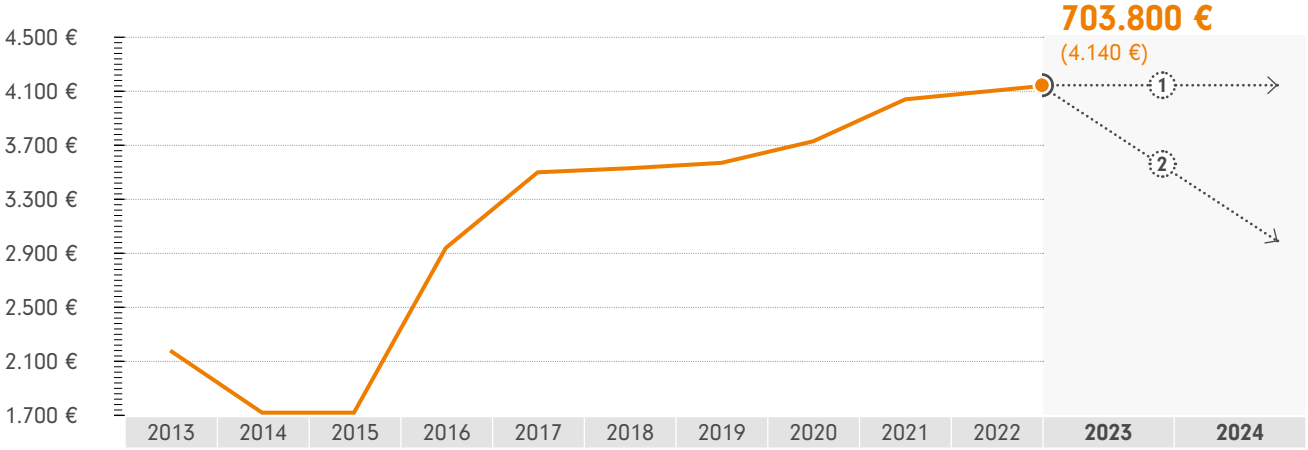
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,35 - 18,25 €	400 €	12,60 €	32 m²
40 - 80 m²	8,65 - 18,25 €	710 €	11,50 €	62 m²
80 - 120 m²	8,75 - 17,50 €	1.030 €	11,30 €	91 m²
> 120 m²	9,65 - 15,35 €	1.410 €	11,25 €	125 m²

-1,2 % (12/21 - 12/22)

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

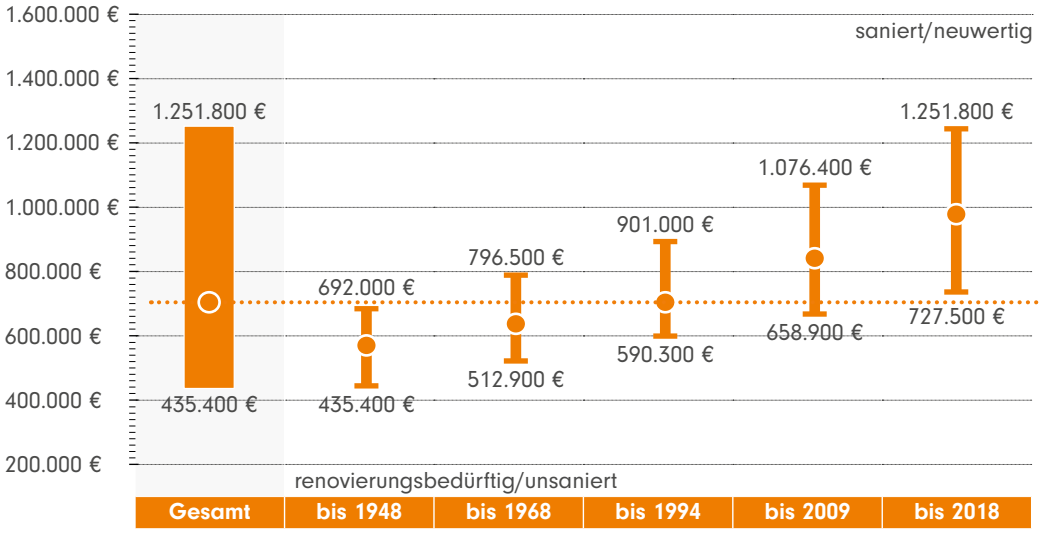
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

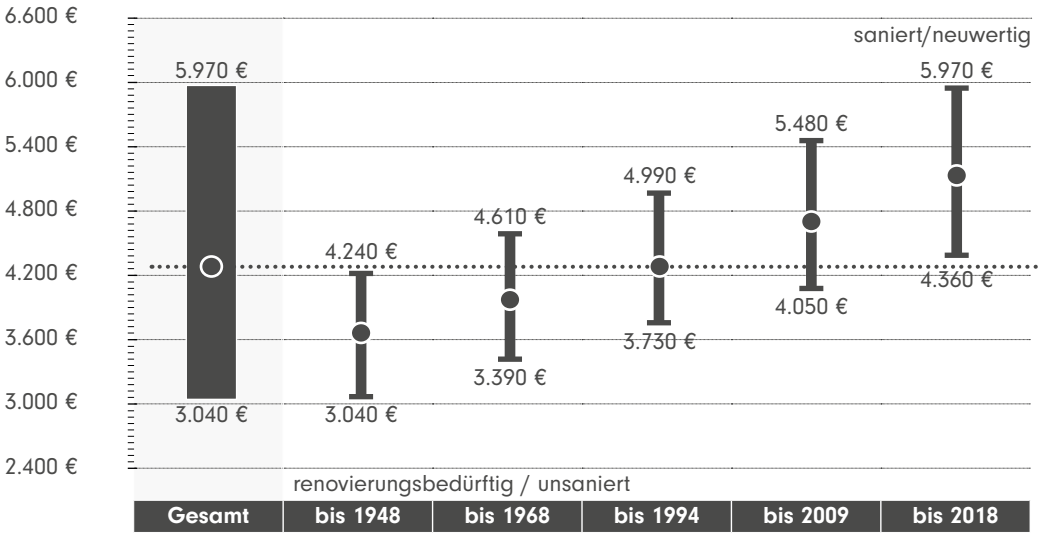
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



703.800 €

Preisspanne (Gesamt)
435.400 - 1.251.800 €

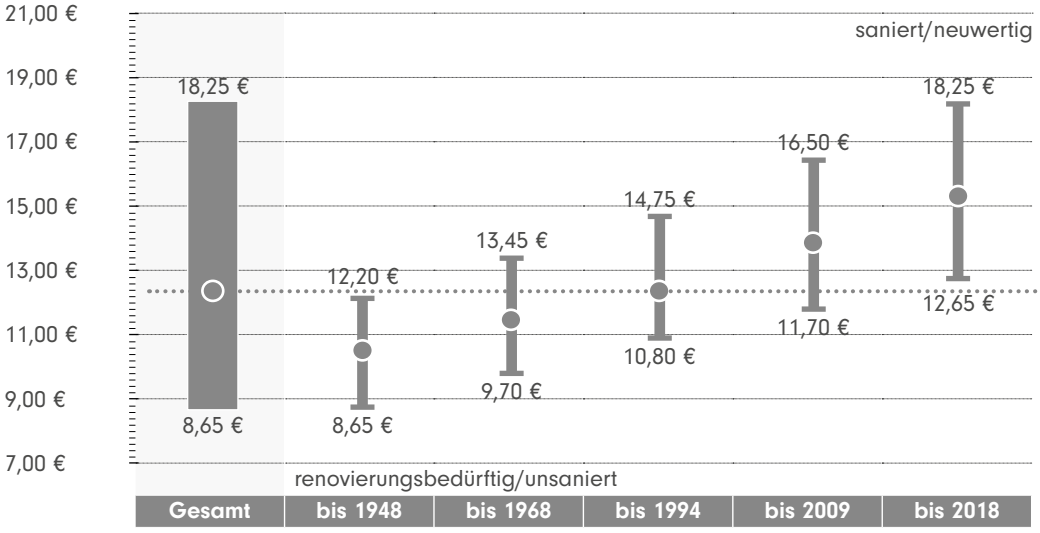
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.280 €

Preisspanne (pro m²)
3.040 - 5.970 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



12,35 €

Preisspanne (pro m²)
8,65 - 18,25 €

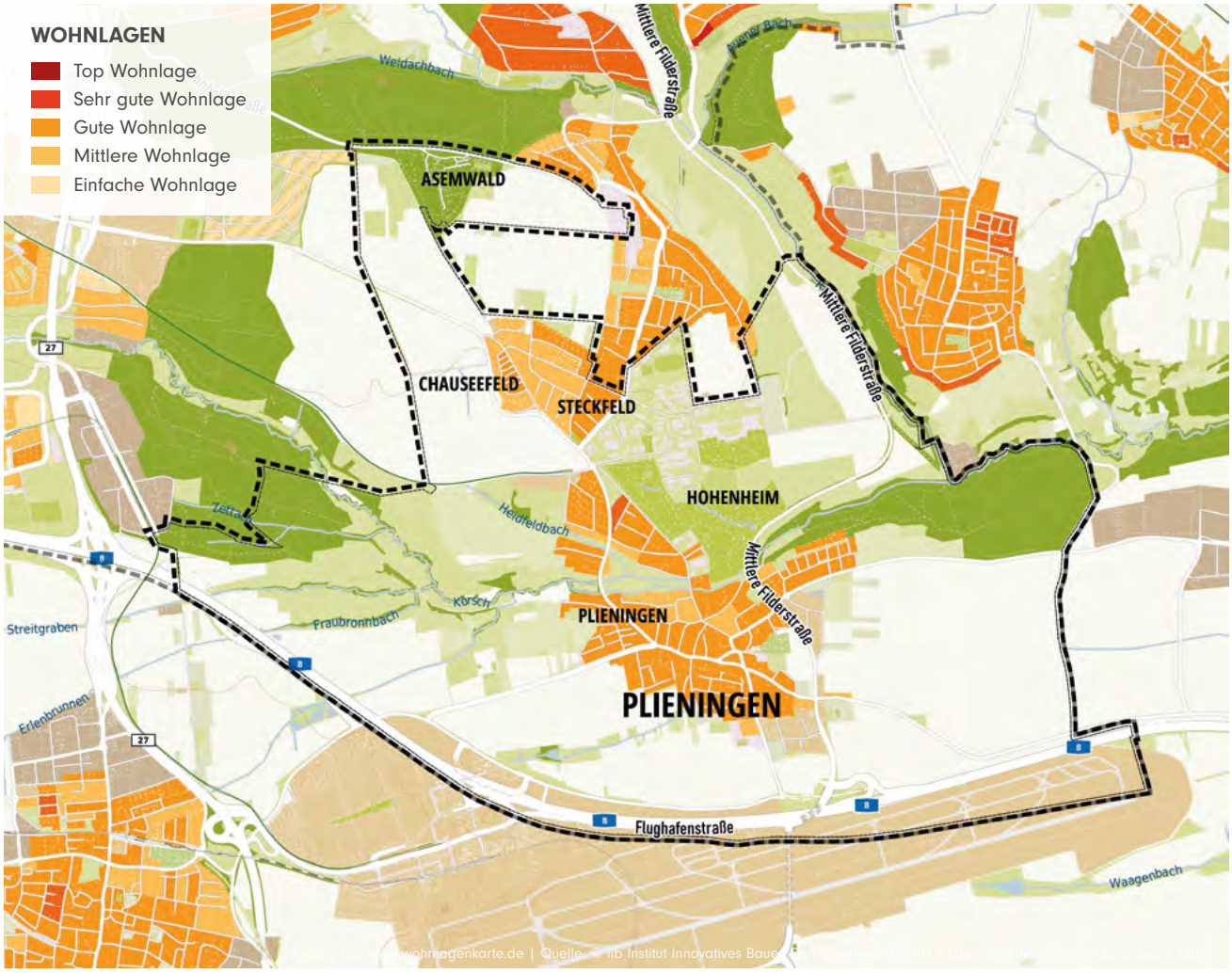
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
PLIENINGEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Ganz im Süden von Stuttgart gelegen, ist Plieningen eher ländlich geprägt. Die Region wurde seit jeher landwirtschaftlich genutzt, Gewerbebetriebe siedelten sich erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts verstärkt an. 1818 wurde daher hier das Landwirtschaftliche Institut Hohenheim gegründet, das nun als Universität Hohenheim weit über Plieningen hinaus bekannt ist. Die knapp 13.700 Einwohner profitieren von einer hochwertigen Nahversorgung, zur Innenstadt sind 10 Kilometer zurückzulegen. Plieningen lockt mit ausgedehnten Grün- und Waldflächen und einer Nähe zu Autobahn, Flughafen und Messe.

BODENFLÄCHE: 13,08 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 30,8 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 17,0 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 3,6 %
EINWOHNER: 13.686
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 1.047 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,6 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

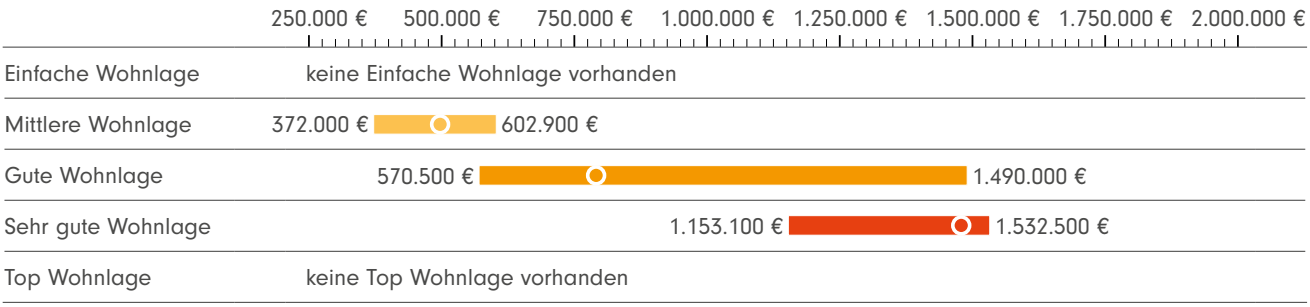


712.100 €
Haus Kauf

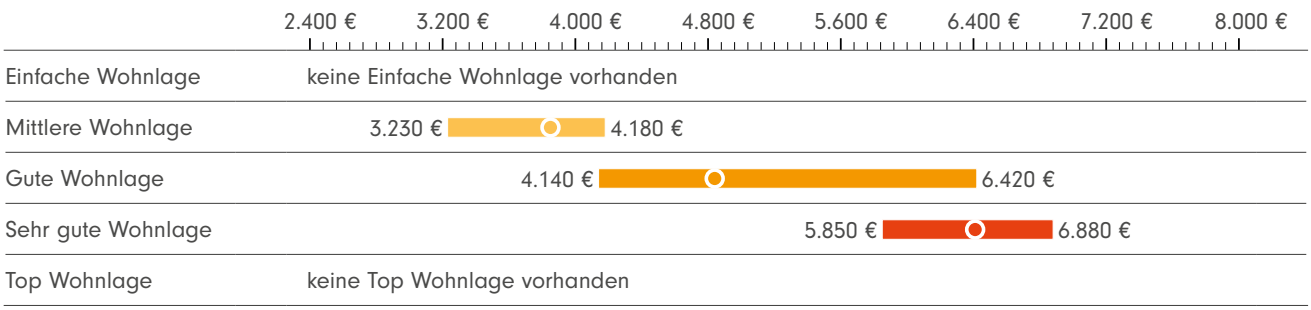
4.620 €
Wohnung Kauf

13,15 €
Wohnung Miete

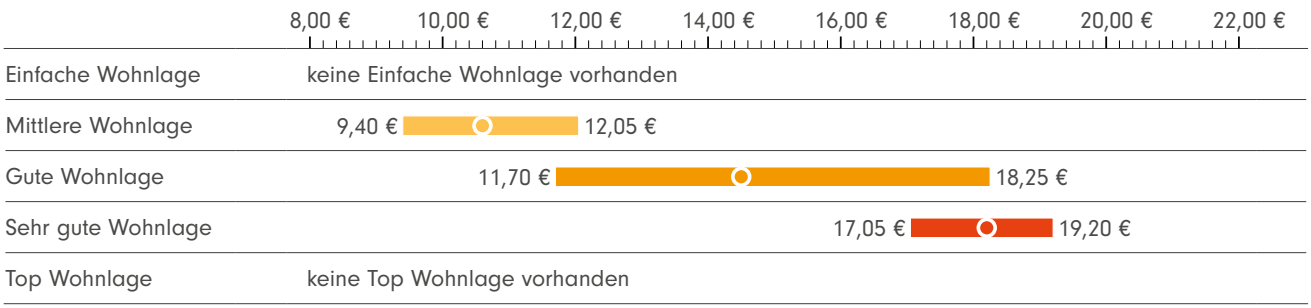
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



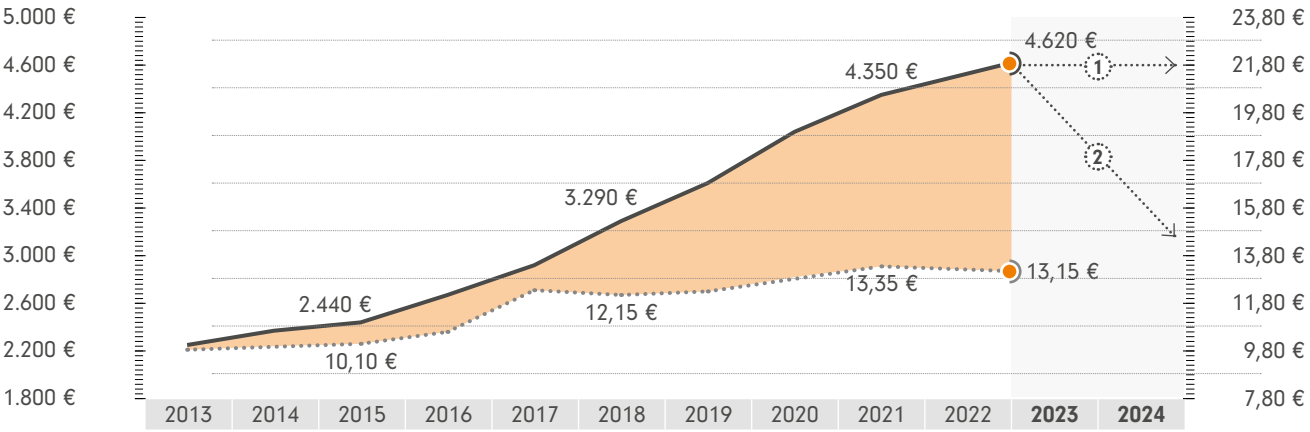
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
PLIENINGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	389.100 - 1.532.500 €	790.500 €	5.100 €	155 / 495 m²
Doppelhaushälfte	394.400 - 1.162.900 €	678.800 €	4.780 €	142 / 328 m²
Reihenhaus	372.000 - 1.226.000 €	612.100 €	4.820 €	127 / 188 m²
Zweifamilienhaus	465.000 - 1.149.400 €	1.067.200 €	4.640 €	230 / 526 m²

+4,1 % (12/21 - 12/22)

- 3,6 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.280 - 6.680 €	139.300 €	4.220 €	33 m²
40 - 80 m²	3.230 - 6.810 €	266.000 €	4.290 €	62 m²
80 - 120 m²	3.280 - 6.880 €	396.000 €	4.400 €	90 m²
> 120 m²	3.610 - 6.550 €	591.400 €	4.480 €	132 m²

+6,9 % (12/21 - 12/22)

- 0,8 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

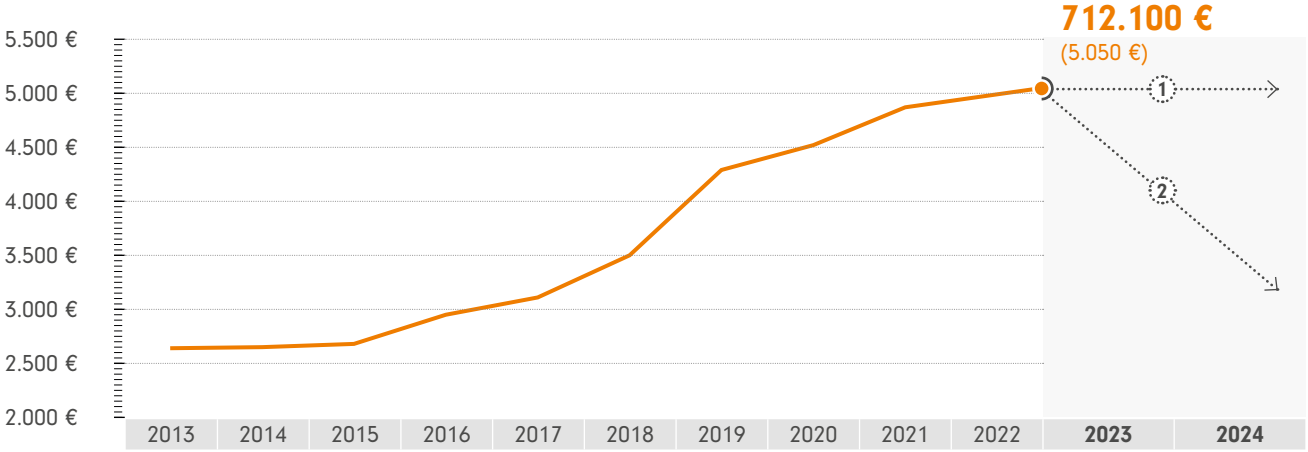
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	10,20 - 19,20 €	400 €	13,40 €	30 m²
40 - 80 m²	9,40 - 19,20 €	740 €	12,20 €	61 m²
80 - 120 m²	9,50 - 18,45 €	1.100 €	12,05 €	91 m²
> 120 m²	10,50 - 16,15 €	1.580 €	11,95 €	132 m²

-1,5 % (12/21 - 12/22)

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

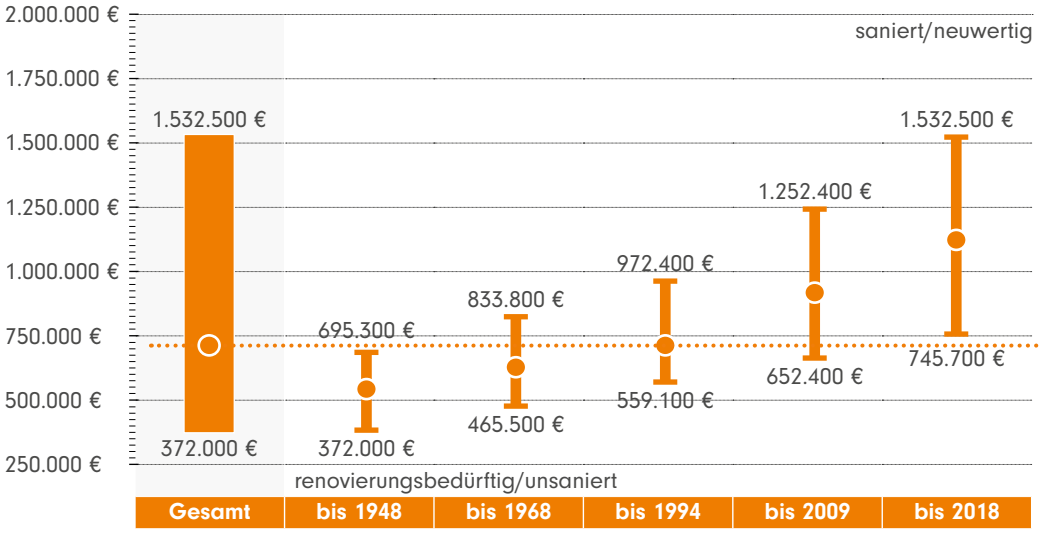
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

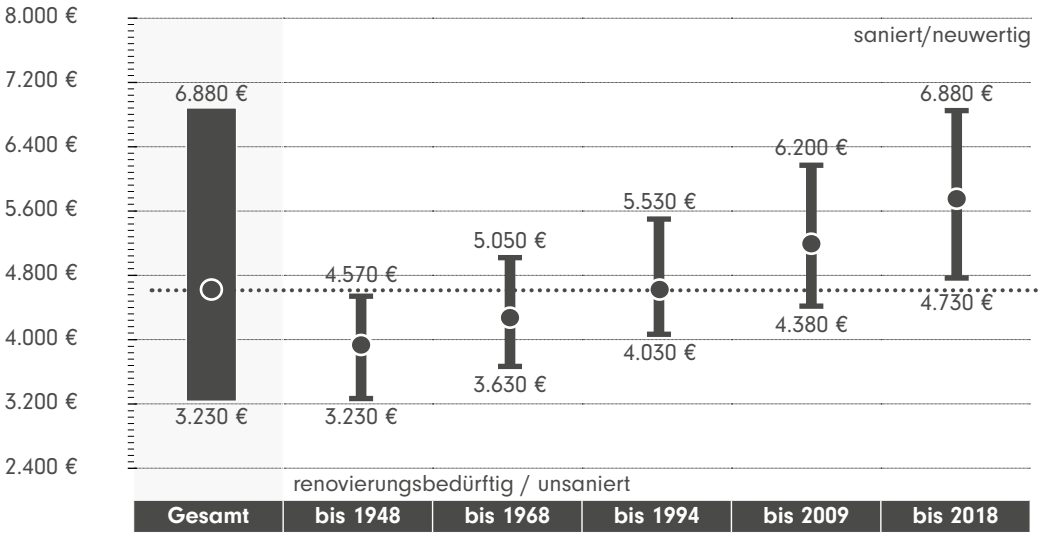
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



712.100 €

Preisspanne (Gesamt)
372.000 - 1.532.500 €

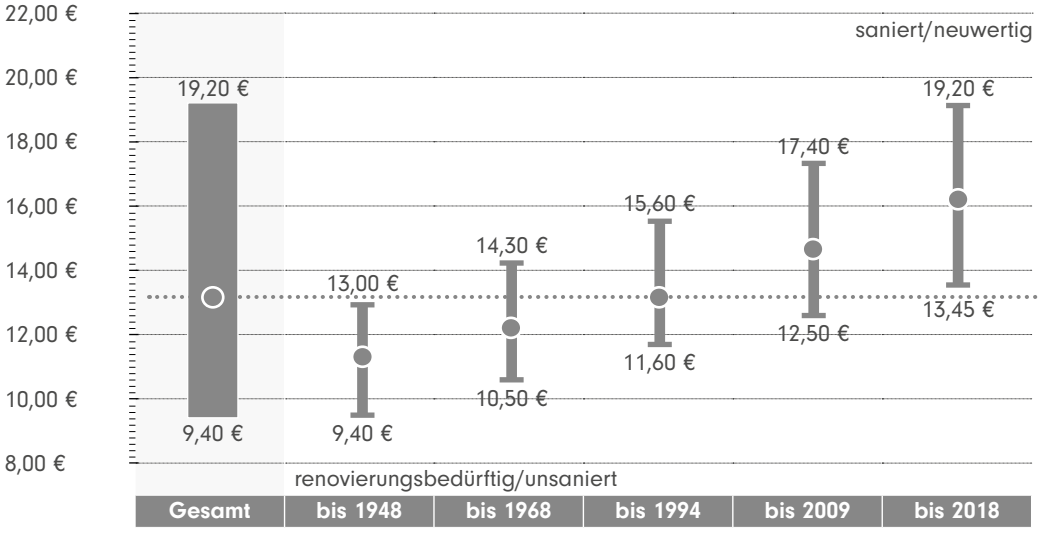
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.620 €

Preisspanne (pro m²)
3.230 - 6.880 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



13,15 €

Preisspanne (pro m²)
9,40 - 19,20 €

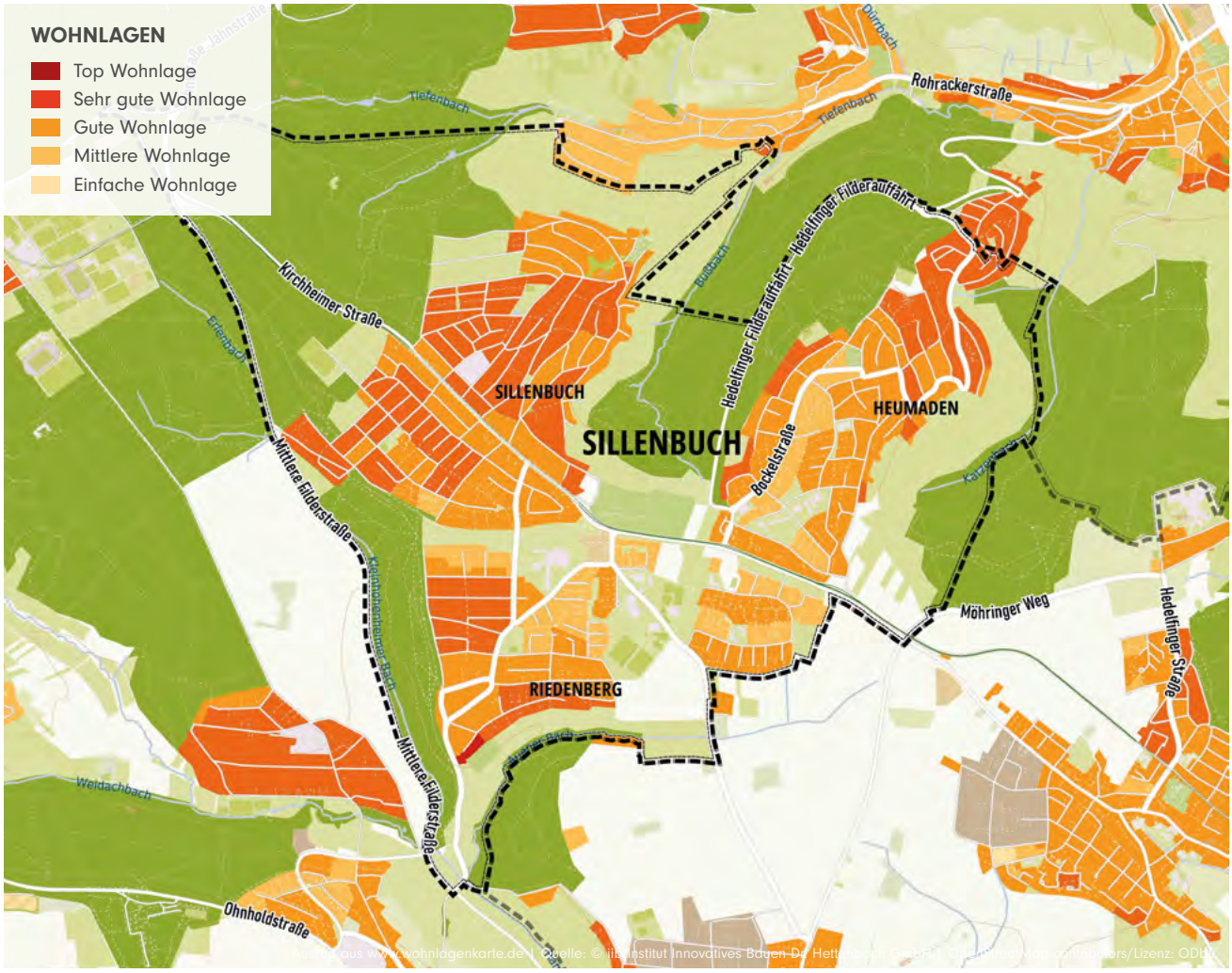
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
SILLENBUCH

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Sillenbuch liegt im Süden Stuttgarts und bietet ca. 24.000 Einwohnern ein Zuhause. Auf dem Gebiet dieses Bezirks wurde hauptsächlich Land- und Viehwirtschaft betrieben. Heute überzeugt der Stadtbezirk besonders durch die landschaftlich reizvolle Umgebung - wie z.B. das Naherholungs- und Naturschutzgebiet Eichenhain. Im Ortskern sind der ruhige und dörfliche Charme noch immer zu spüren. Etwa ein Drittel von Sillenbuch ist bewaldet und es besteht eine gute Anbindung an die Innenstadt via Auto und U-Bahn, was zur Lebensqualität beiträgt. Hier überwiegen daher die sehr beliebten guten bis sehr guten Wohnlagen.

BODENFLÄCHE: 7,46 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 48,9 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 37,0 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 4,6 %
EINWOHNER: 23.767
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 3.188 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 47,3 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

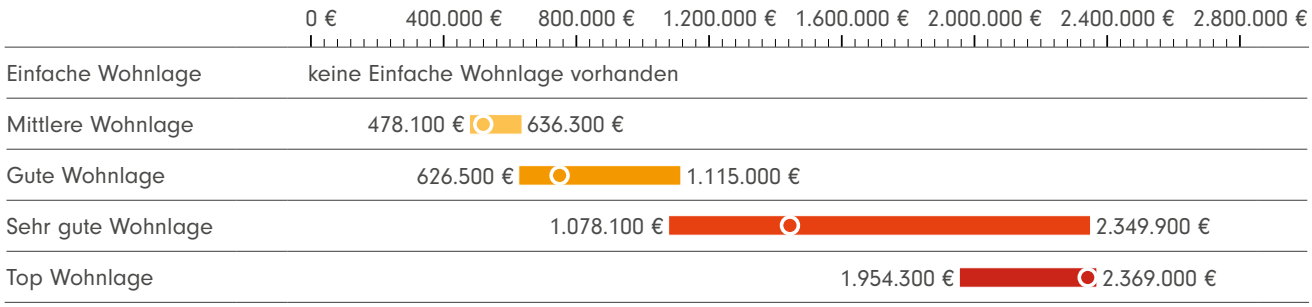


966.600 €
Haus Kauf

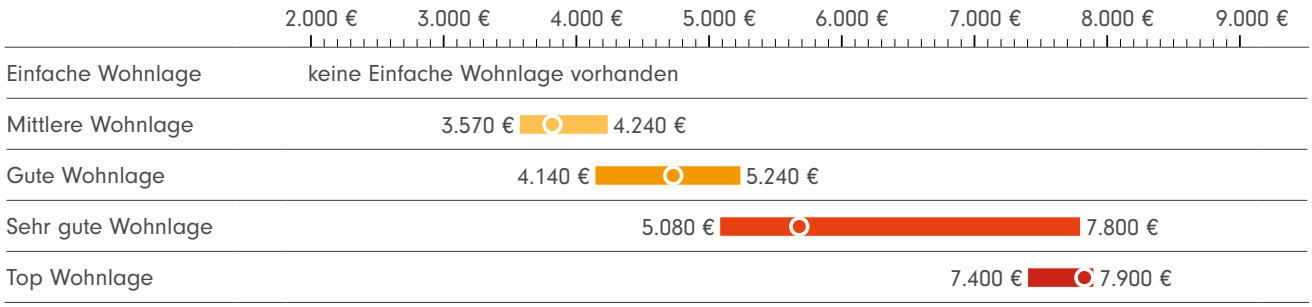
5.130 €
Wohnung Kauf

13,60 €
Wohnung Miete

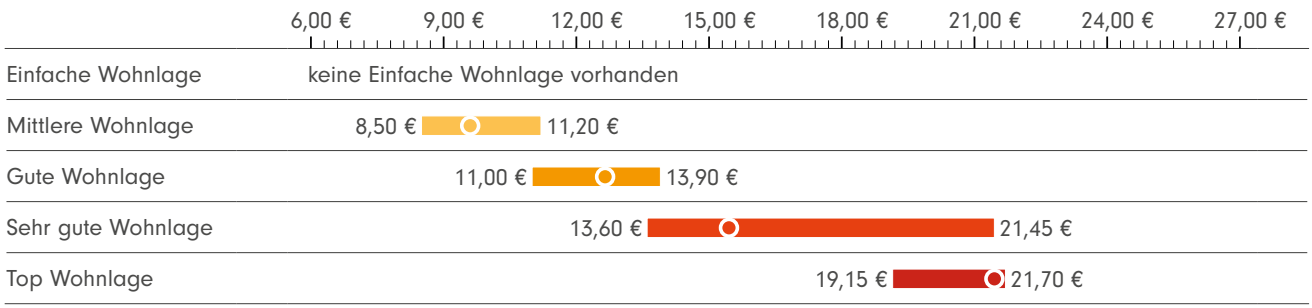
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



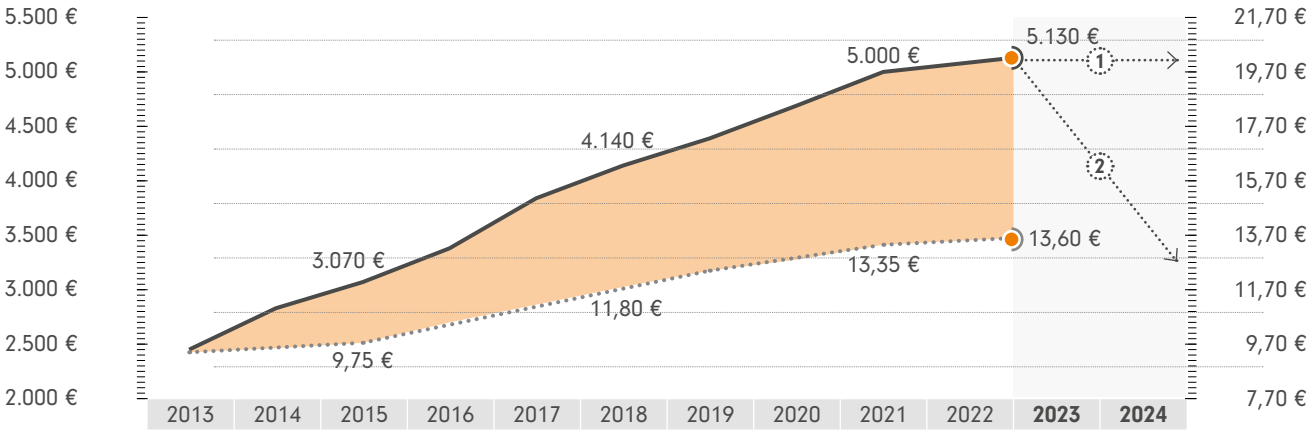
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
SILLENBUCH

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	500.100 - 2.369.000 €	1.067.800 €	5.680 €	188 / 493 m²
Doppelhaushälfte	506.900 - 1.797.600 €	877.800 €	5.320 €	165 / 398 m²
Reihenhaus	478.100 - 1.895.200 €	771.800 €	5.360 €	144 / 249 m²
Zweifamilienhaus	597.600 - 1.776.800 €	1.274.500 €	5.160 €	247 / 435 m²

+3,7 %
(12/21 - 12/22)

- 1,1 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.630 - 7.670 €	159.500 €	4.690 €	34 m²
40 - 80 m²	3.570 - 7.820 €	300.500 €	4.770 €	63 m²
80 - 120 m²	3.630 - 7.900 €	464.600 €	4.890 €	95 m²
> 120 m²	3.990 - 7.520 €	702.200 €	4.980 €	141 m²

+2,8 %
(12/21 - 12/22)

- 3,8 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

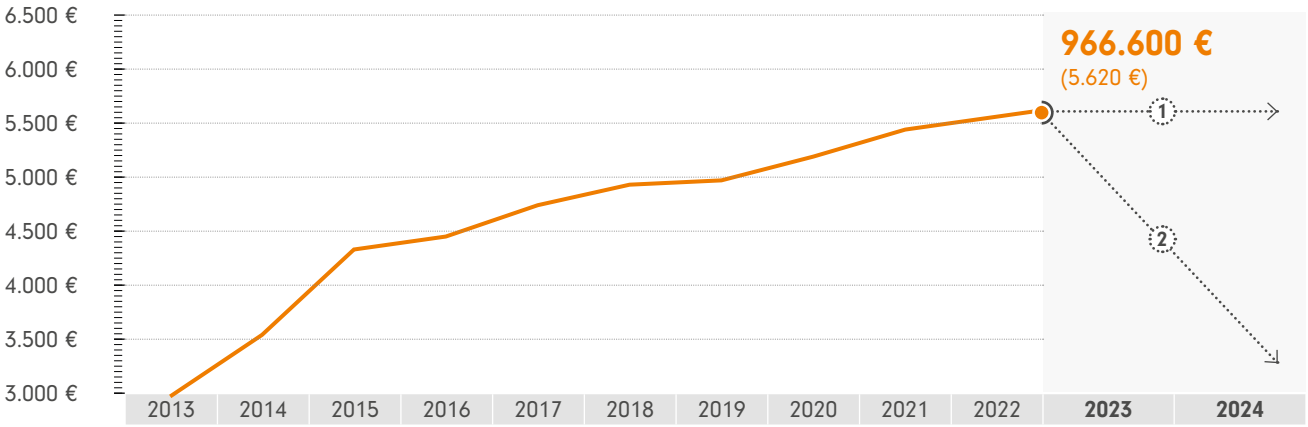
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,20 - 21,70 €	460 €	13,85 €	33 m²
40 - 80 m²	8,50 - 21,70 €	780 €	12,65 €	62 m²
80 - 120 m²	8,60 - 20,85 €	1.160 €	12,45 €	93 m²
> 120 m²	9,50 - 18,25 €	1.720 €	12,35 €	139 m²

+2,3 %
(12/21 - 12/22)

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

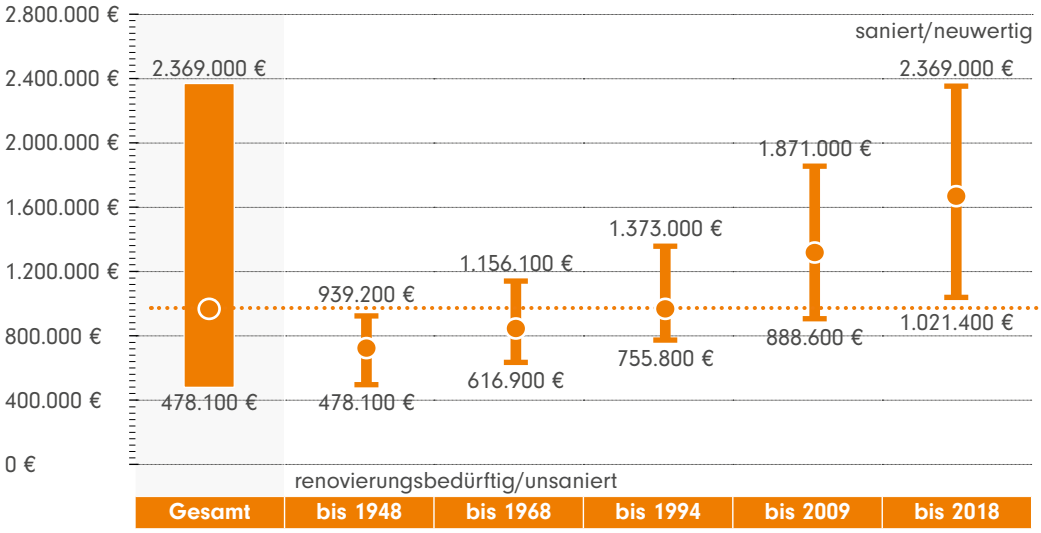
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

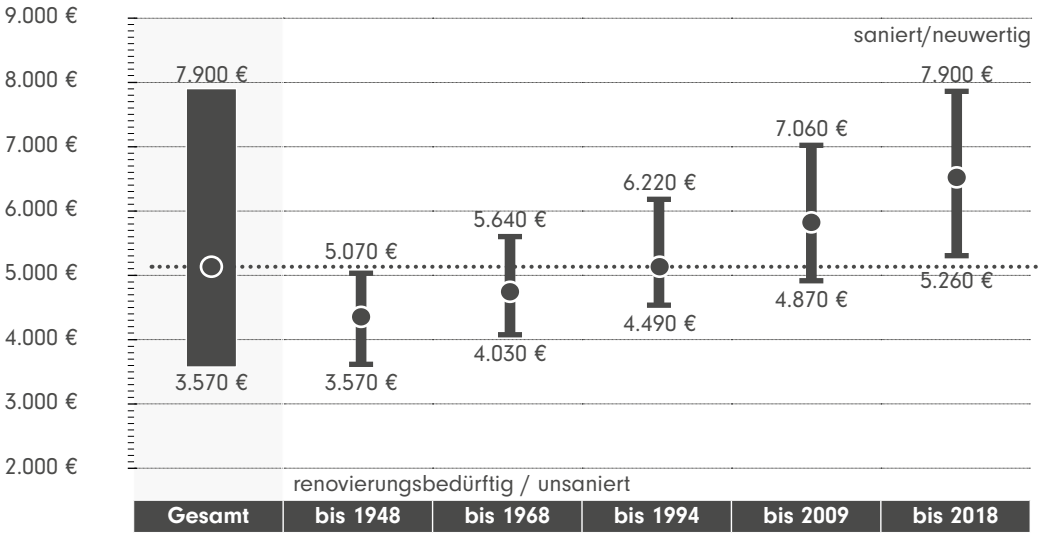
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



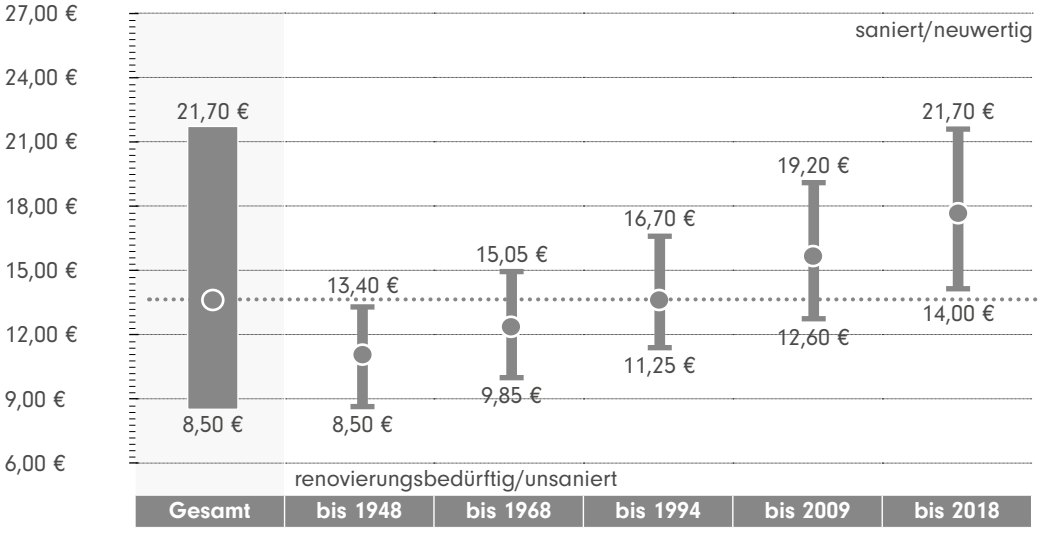
966.600 €
Preisspanne (Gesamt)
478.100 - 2.369.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN

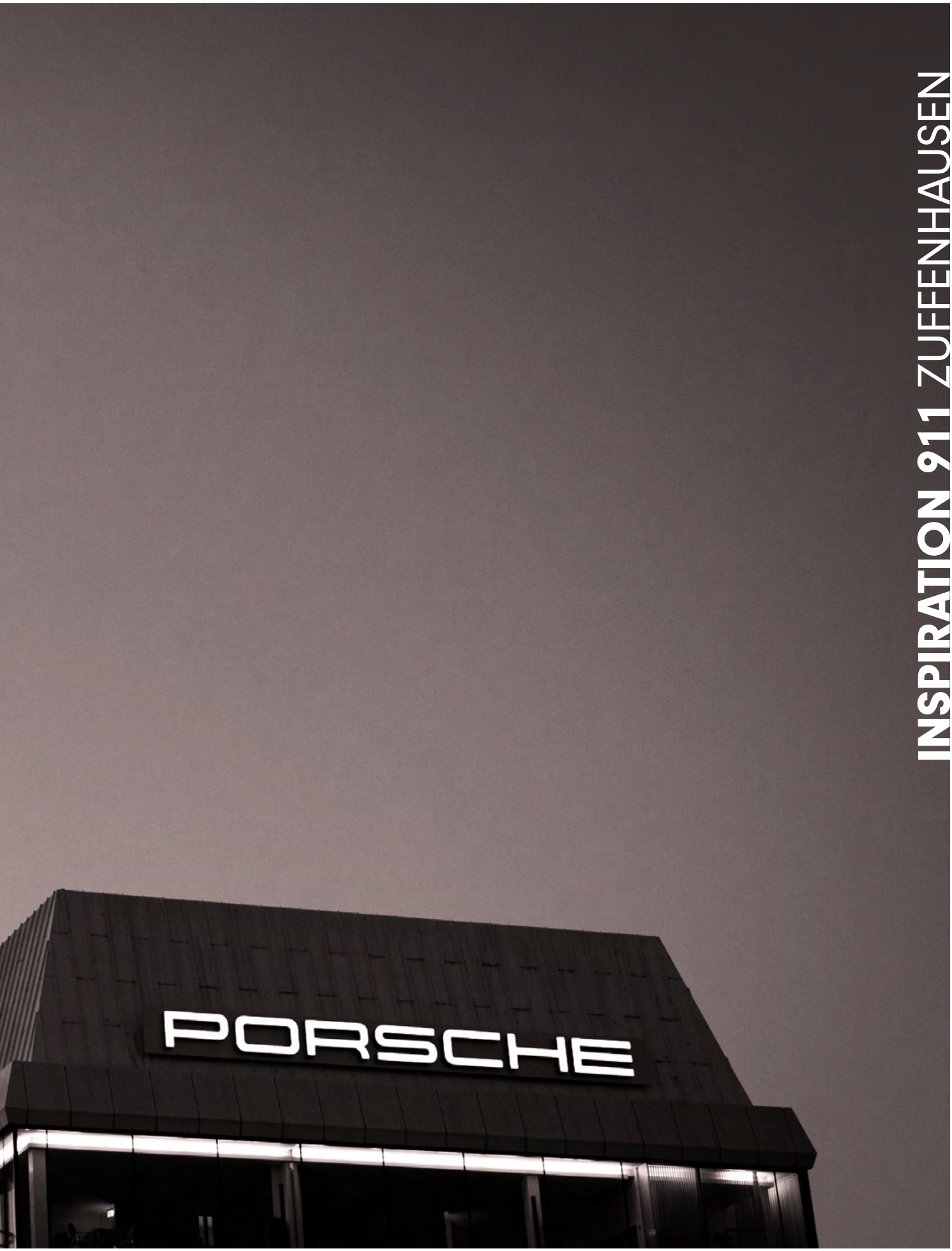


5.130 €
Preisspanne (pro m²)
3.570 - 7.900 €

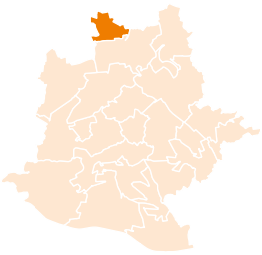
WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



13,60 €
Preisspanne (pro m²)
8,50 - 21,70 €



INSPIRATION 911 ZUFFENHAUSEN



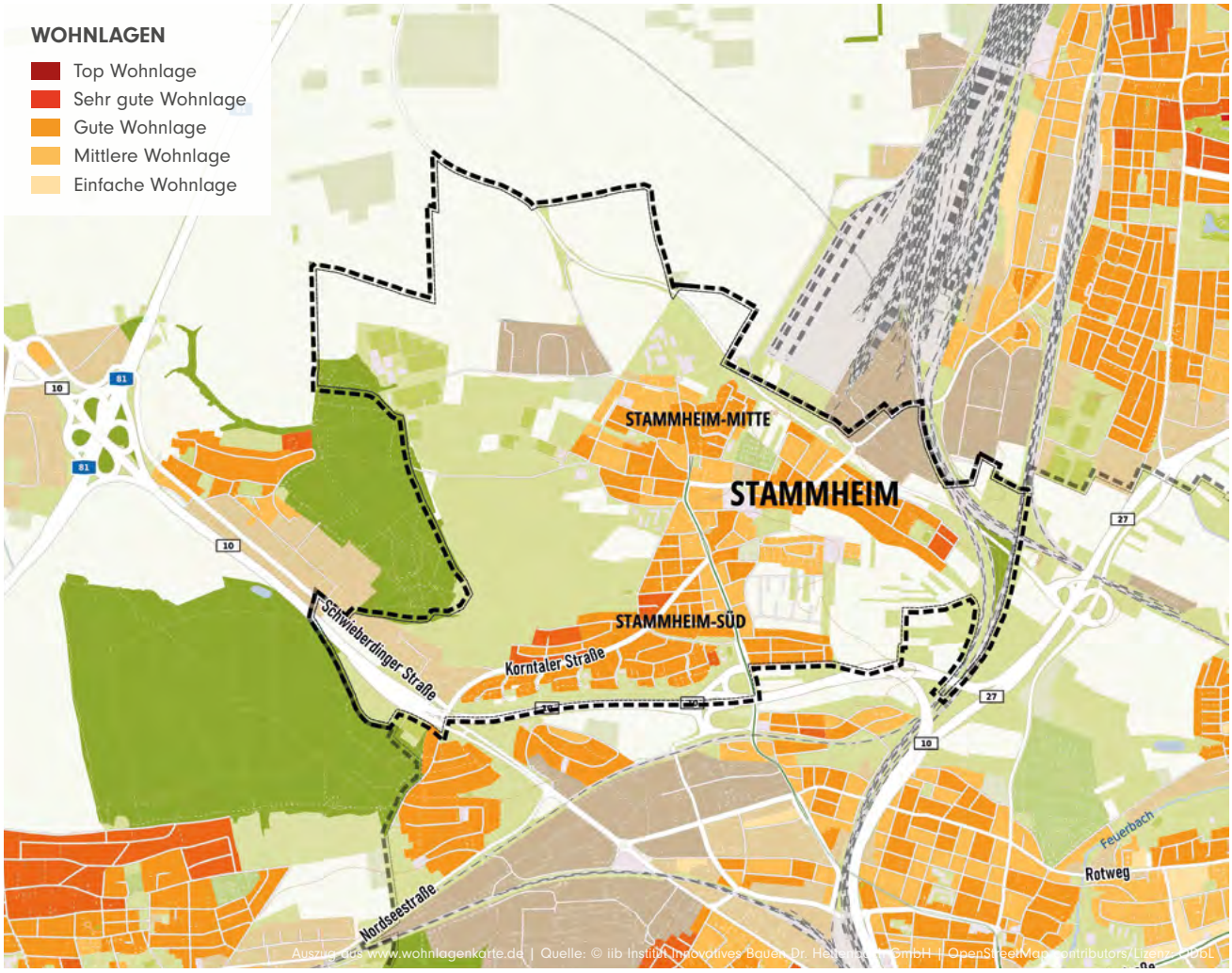
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
STAMMHEIM

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stammheim liegt ganz im Norden von Stuttgart und ist in erster Linie für seine Justizvollzugsanstalt bekannt. Doch der Bezirk hat natürlich noch mehr zu bieten. Die Region ist ländlich geprägt und wird primär landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befinden sich ausgeprägte Freizeit- und Erholungsflächen. Der südliche Stadtteil ist bei Familien sehr beliebt und insgesamt wohnen in Stammheim aktuell knapp 13.000 Einwohner. Gewerbe ist dünn gesät und dient hauptsächlich der Nahversorgung. Aufgrund der guten Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt und an Ludwigsburg ist das wachsende Stammheim auch bei Berufspendlern sehr beliebt.

BODENFLÄCHE: 4,33 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 54,6 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 38,6 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 7,4 %
EINWOHNER: 12.763
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.946 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 39,1 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



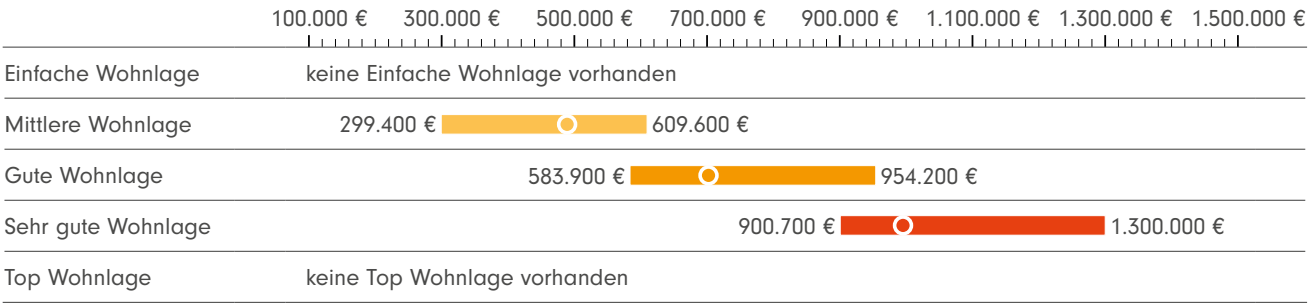
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hegner GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

649.400 €
Haus Kauf

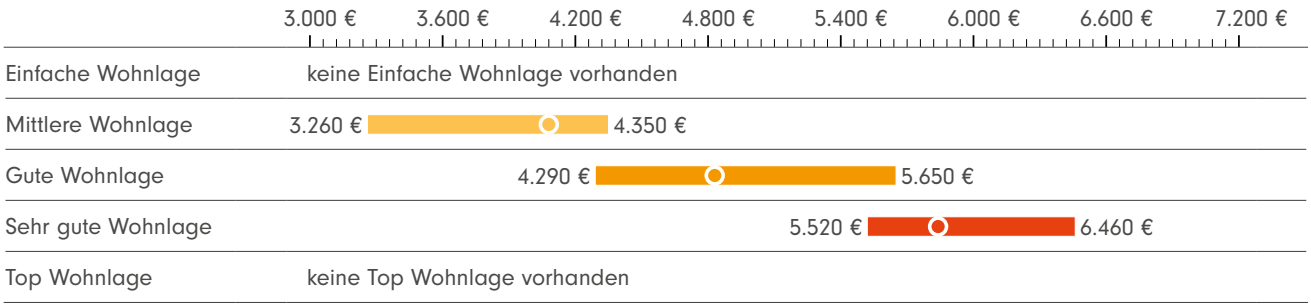
4.430 €
Wohnung Kauf

12,75 €
Wohnung Miete

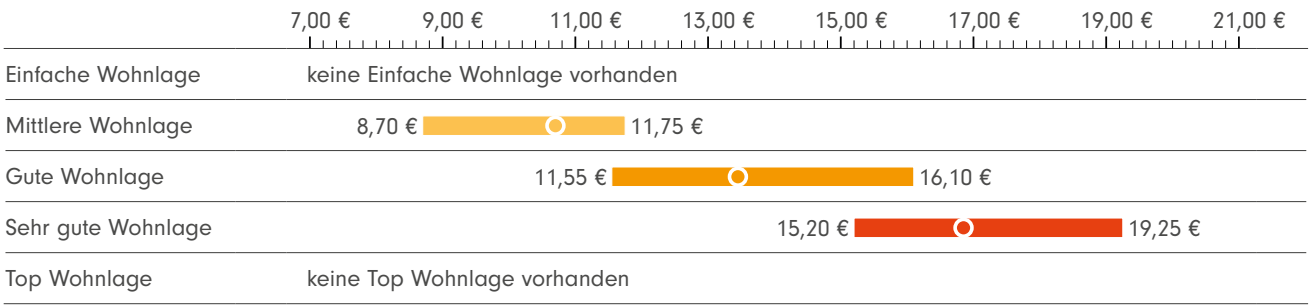
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



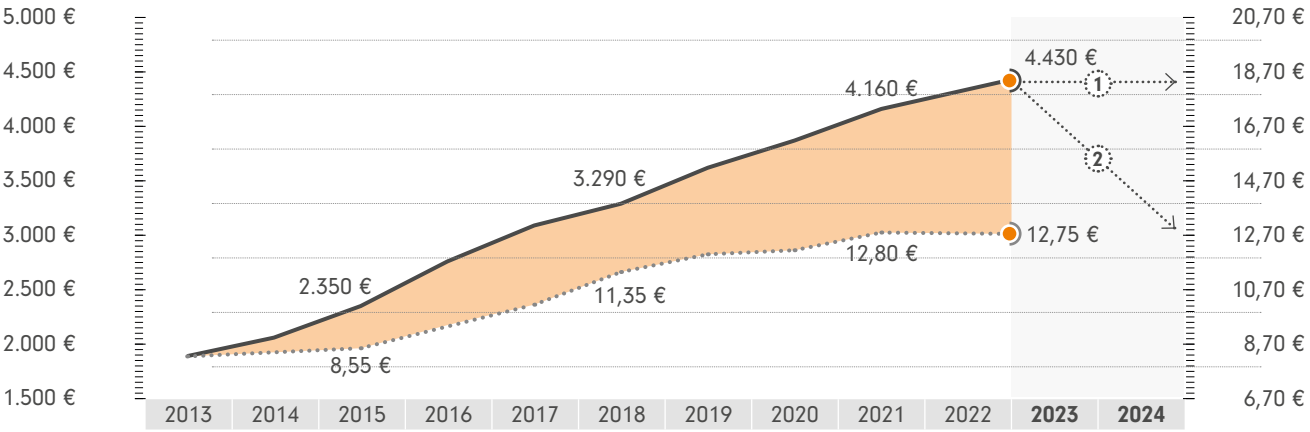
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

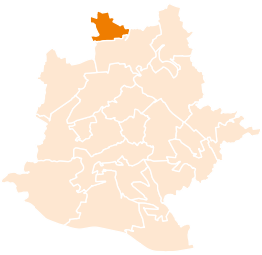


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
STAMMHEIM

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	313.200 - 1.300.000 €	709.600 €	4.860 €	146 / 347 m²
Doppelhaushälfte	317.400 - 986.500 €	605.200 €	4.550 €	133 / 259 m²
Reihenhaus	299.400 - 1.040.000 €	587.500 €	4.590 €	128 / 195 m²
Zweifamilienhaus	374.300 - 975.000 €	707.200 €	4.420 €	160 / 244 m²

+0,8 %
(12/21 - 12/22)

- 6,9 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.310 - 6.270 €	129.600 €	4.050 €	32 m²
40 - 80 m²	3.260 - 6.390 €	263.700 €	4.120 €	64 m²
80 - 120 m²	3.310 - 6.460 €	413.600 €	4.220 €	98 m²
> 120 m²	3.650 - 6.150 €	593.400 €	4.300 €	138 m²

+7,3 %
(12/21 - 12/22)

- 0,2 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

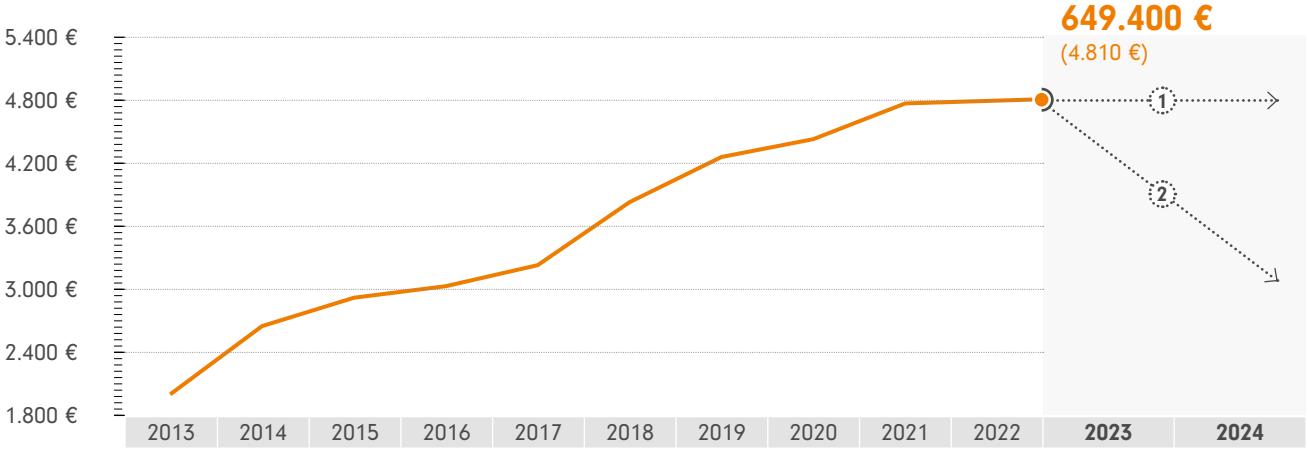
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,45 - 19,25 €	420 €	13,00 €	32 m²
40 - 80 m²	8,70 - 19,25 €	710 €	11,85 €	60 m²
80 - 120 m²	8,80 - 18,50 €	1.120 €	11,70 €	96 m²
> 120 m²	9,70 - 16,20 €	1.480 €	11,60 €	128 m²

-0,4 %
(12/21 - 12/22)

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

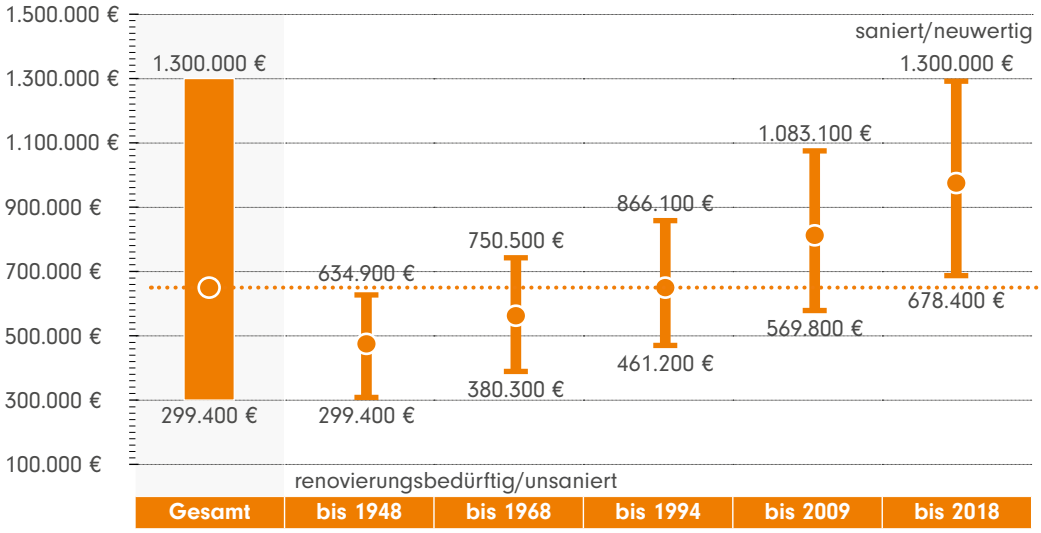
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

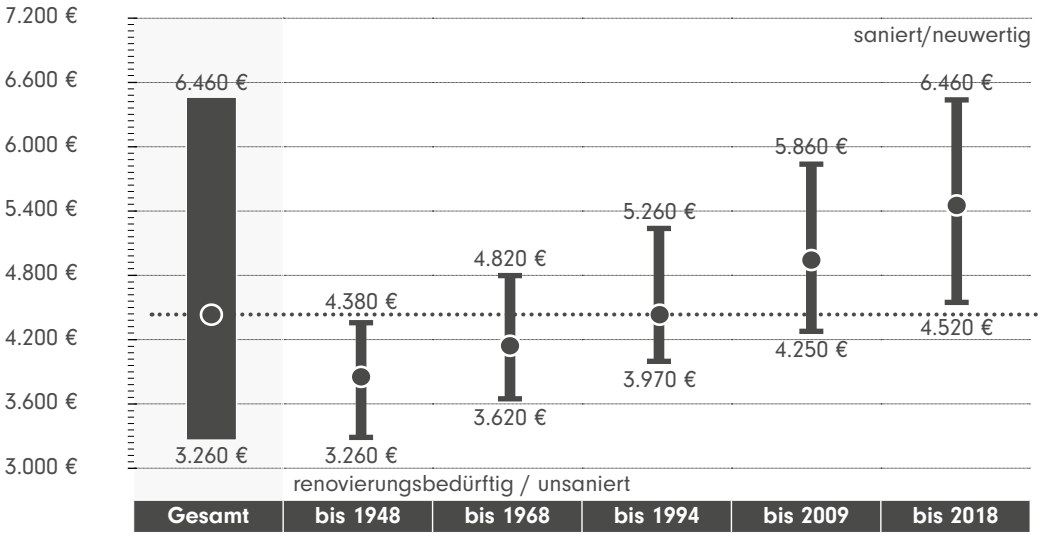
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



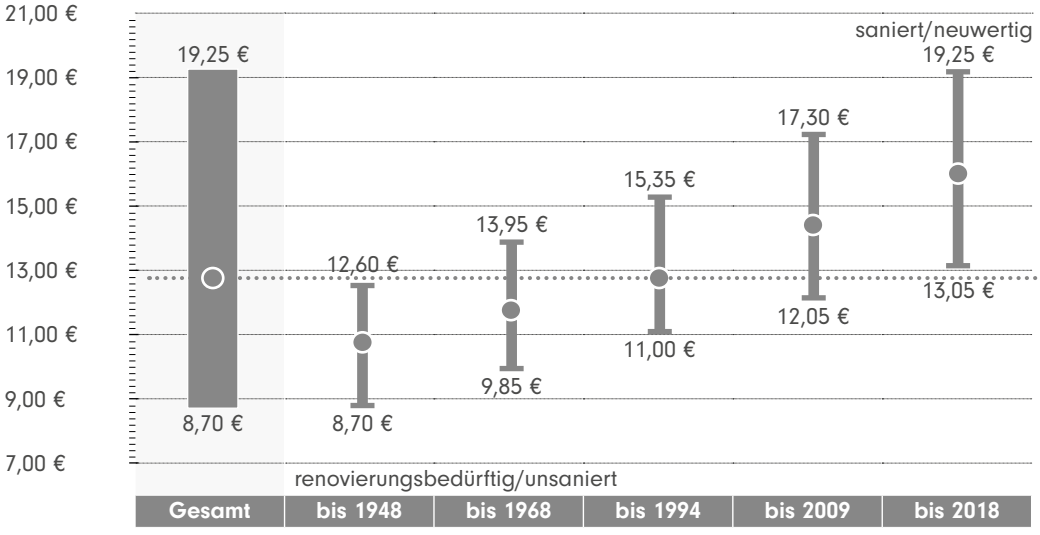
649.400 €
Preisspanne (Gesamt)
299.400 - 1.300.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN

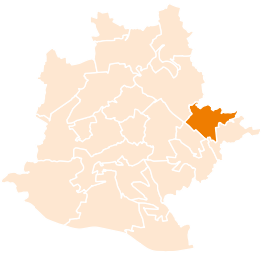


4.430 €
Preisspanne (pro m²)
3.260 - 6.460 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



12,75 €
Preisspanne (pro m²)
8,70 - 19,25 €



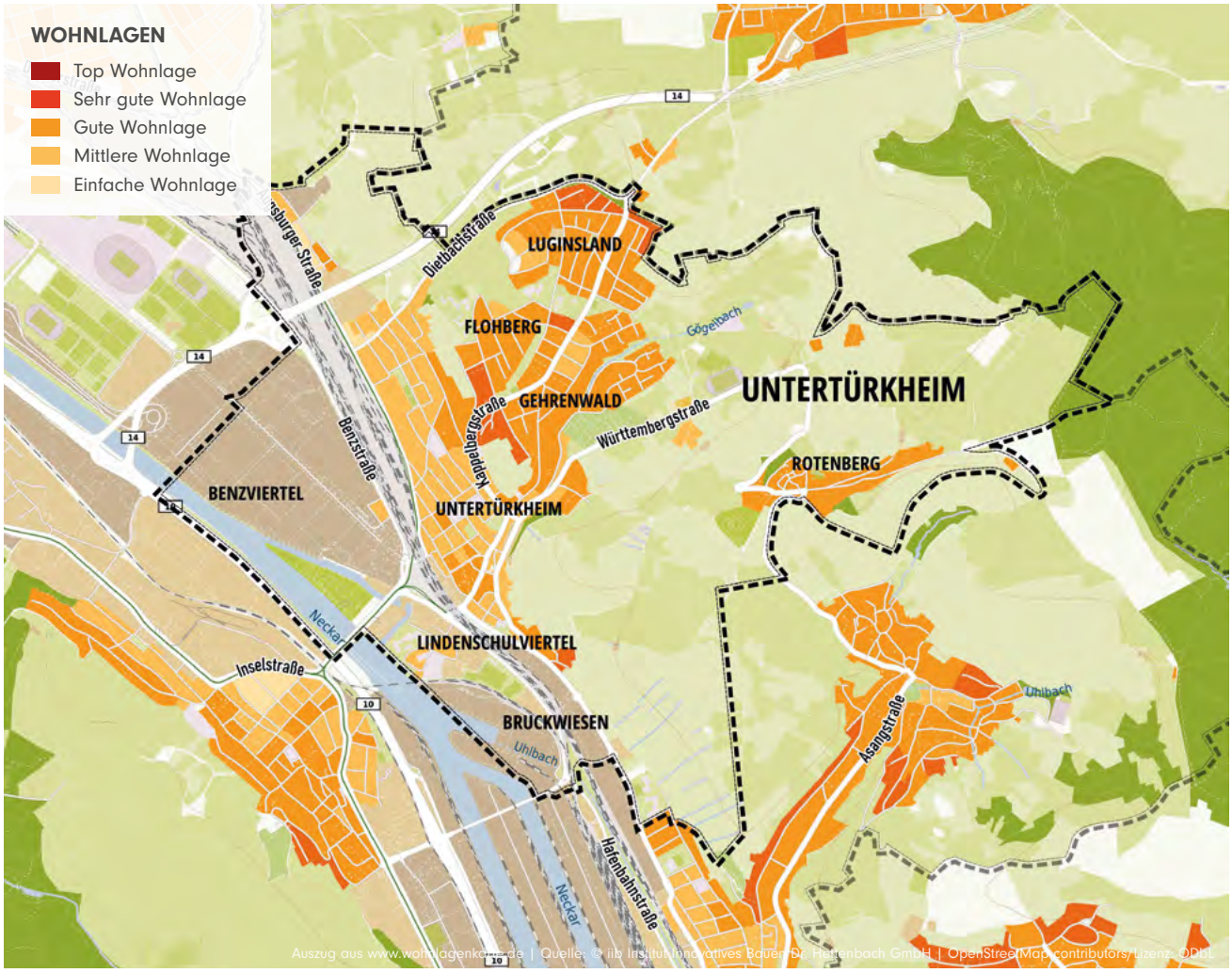
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
UNTERTÜRKHEIM

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Im Stuttgarter Osten gelegen, ist Untertürkheim ein Stadtbezirk mit zwei Gesichtern. Die umfassenden Weinbauflächen an den malerischen Hanglagen prägen seit jeher die Region und setzen bis heute ihre unverkennbare Marke. Am Neckarufer wiederum erstrecken sich große Industriegebiete, die unter anderem auch das Stammwerk der Daimler AG beherbergen. Dazwischen liegen idyllische Wohngebiete in Hanglage, die vor allem im mittleren Preissegment liegen. Wer abgeschafft den Fabriken entflieht, findet Erholung auf den zahlreichen Wanderwegen oder stärkt sich in einer Besenwirtschaft oder auf einem Weingut.

BODENFLÄCHE: 6,05 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 54,7 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 37,6 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 3,8 %
EINWOHNER: 16.500
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.726 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 38,2 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

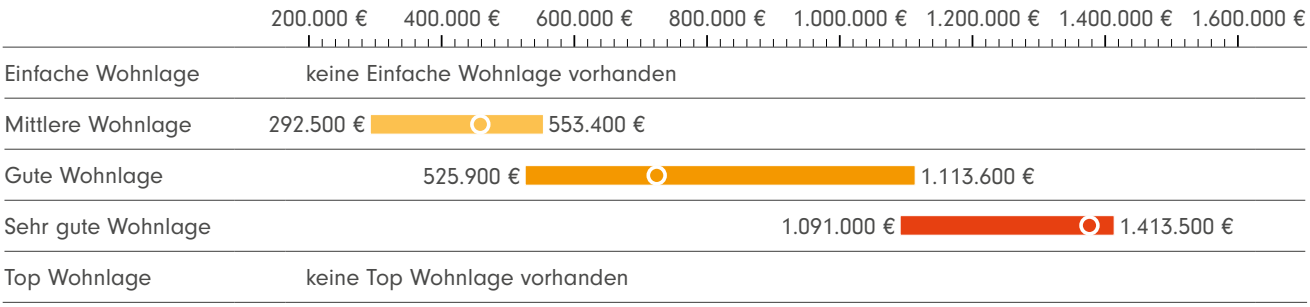


657.000 €
Haus Kauf

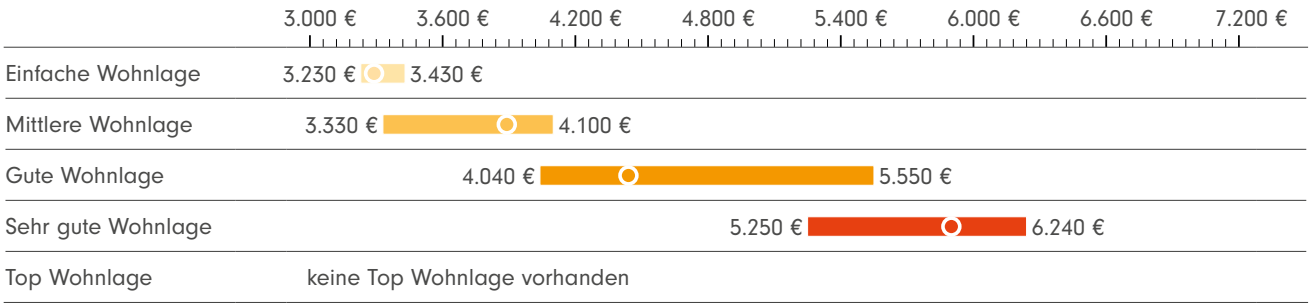
4.380 €
Wohnung Kauf

12,75 €
Wohnung Miete

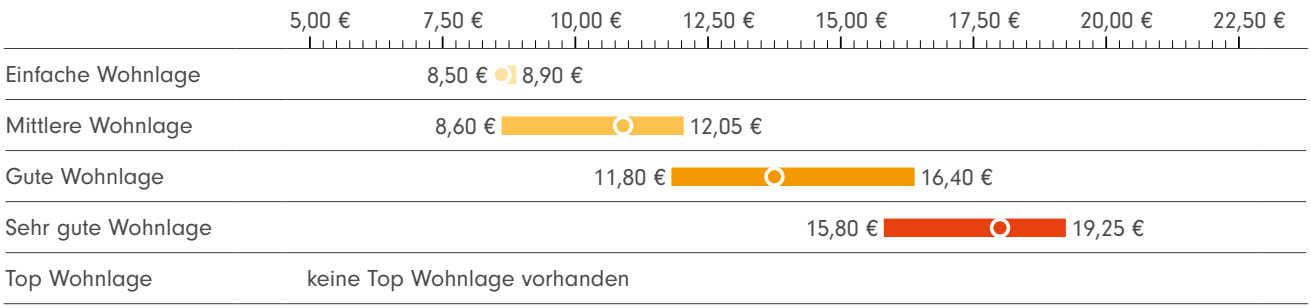
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



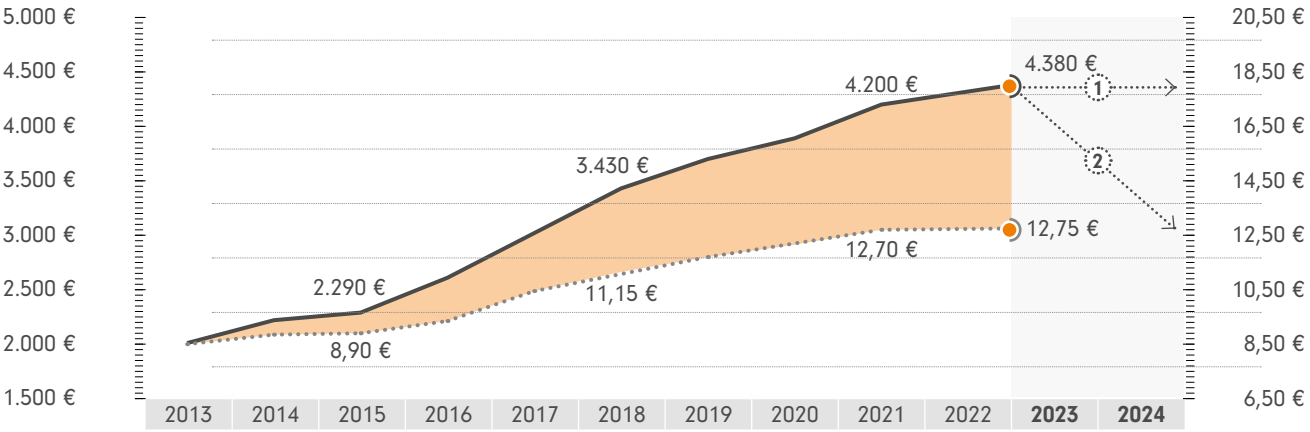
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

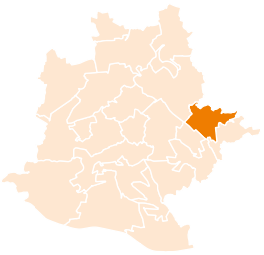


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
UNTERTÜRKHEIM

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	306.000 - 1.413.500 €	788.500 €	4.430 €	178 / 420 m²
Doppelhaushälfte	310.100 - 1.072.600 €	556.100 €	4.150 €	134 / 285 m²
Reihenhaus	292.500 - 1.130.800 €	464.000 €	4.180 €	111 / 235 m²
Zweifamilienhaus	365.600 - 1.060.100 €	763.800 €	4.020 €	190 / 400 m²

±0,0 %
(12/21 - 12/22)

- 6,8 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.280 - 6.060 €	132.000 €	4.000 €	33 m²
40 - 80 m²	3.230 - 6.180 €	260.500 €	4.070 €	64 m²
80 - 120 m²	3.280 - 6.240 €	396.200 €	4.170 €	95 m²
> 120 m²	3.610 - 5.940 €	565.300 €	4.250 €	133 m²

+4,8 %
(12/21 - 12/22)

- 3,2 %
Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung
(Vergleich MBS22)

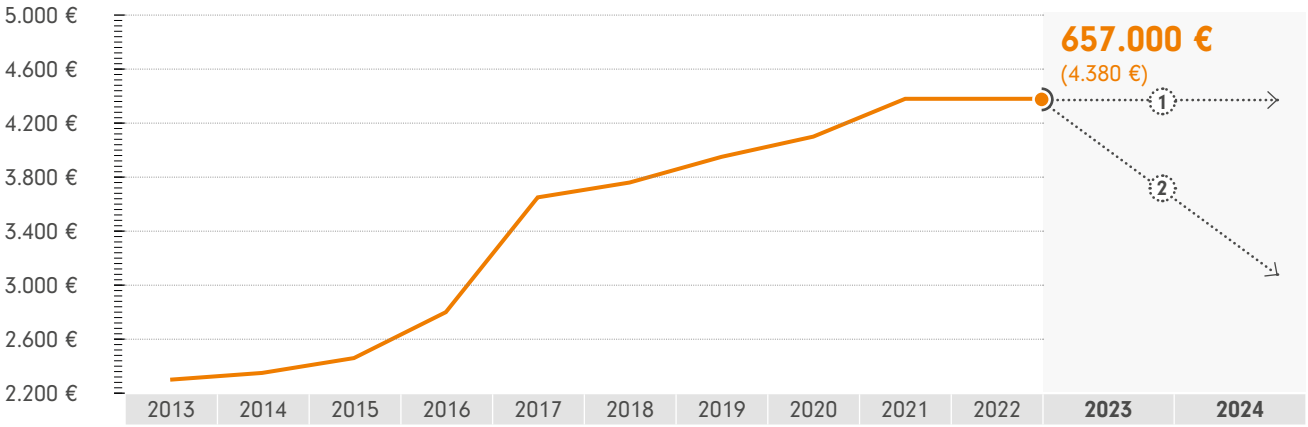
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,20 - 19,25 €	440 €	13,00 €	34 m²
40 - 80 m²	8,50 - 19,25 €	720 €	11,85 €	61 m²
80 - 120 m²	8,60 - 18,50 €	1.090 €	11,70 €	93 m²
> 120 m²	9,50 - 16,20 €	1.750 €	11,60 €	151 m²

+0,4 %
(12/21 - 12/22)

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

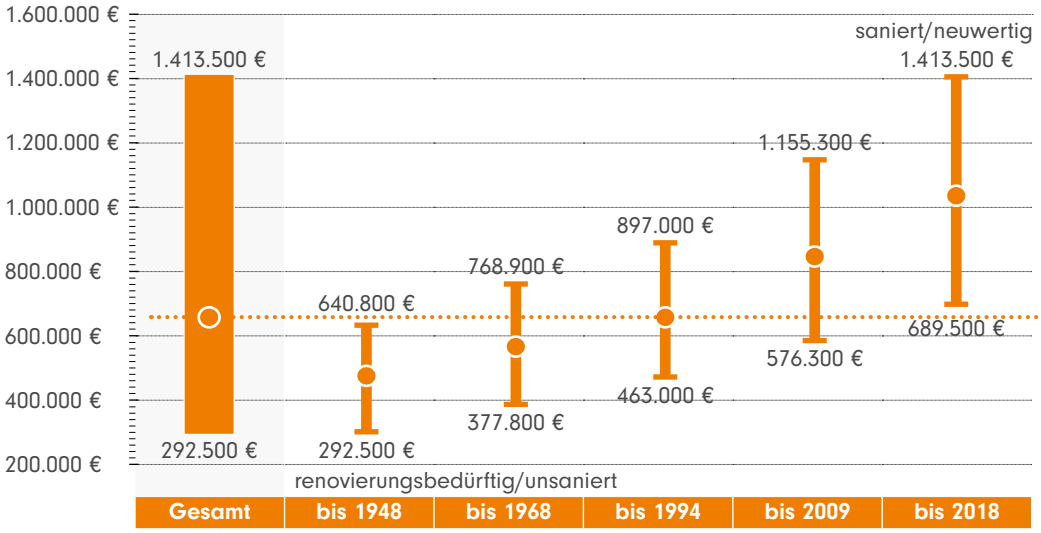
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

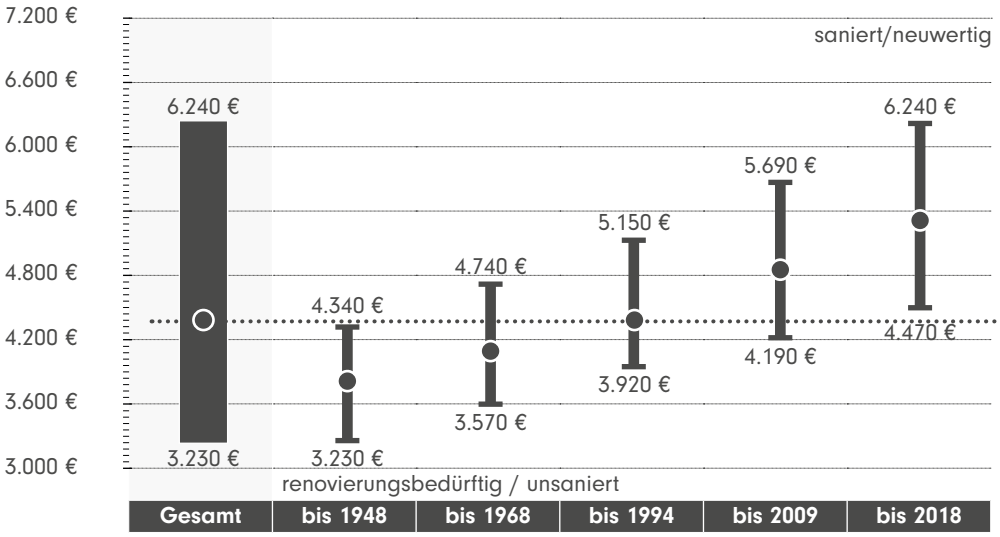
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



657.000 €

Preisspanne (Gesamt)
292.500 - 1.413.500 €

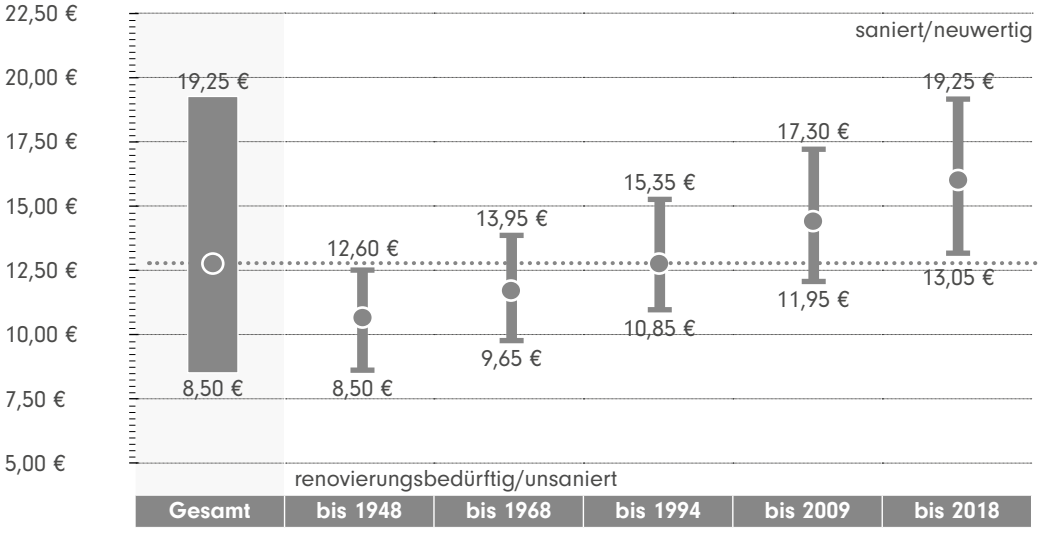
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.380 €

Preisspanne (pro m²)
3.230 - 6.240 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



12,75 €

Preisspanne (pro m²)
8,50 - 19,25 €

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
VAIHINGEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Vaihingen, der flächengrößte Stadtbezirk, liegt im Süd-Westen Stuttgarts. Er bietet ca. 45.000 Menschen eine Heimat und ist somit nach Bad Cannstatt der Bezirk mit den zweitmeisten Einwohnern – und er wächst stetig. Ausgedehnte Waldgebiete erstrecken sich im Norden und Westen, der Süden ist eng besiedelt mit einer bunten Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten, zwischen denen zahlreiche Freizeit- und Erholungsflächen liegen. Als wachsender Gewerbe- und Bildungsstandort ist Vaihingen auch verkehrstechnisch sehr gut durch B14, Autobahnen, S-Bahn und den Flughafen erschlossen.

BODENFLÄCHE: 20,90 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 51,2 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,9 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 4,7 %
EINWOHNER: 45.947
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.199 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,7 m²

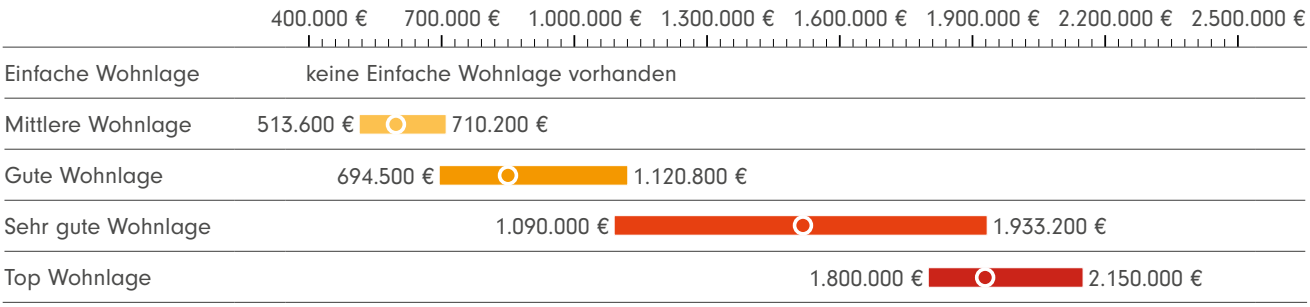
(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

933.800 €
Haus Kauf

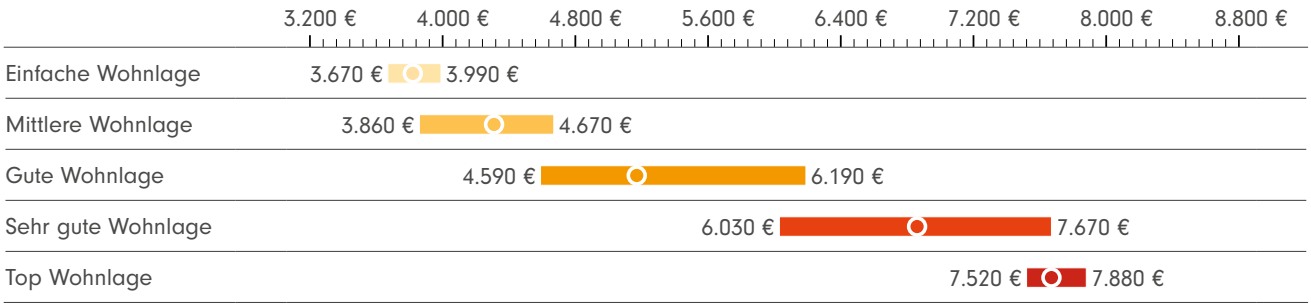
5.350 €
Wohnung Kauf

14,25 €
Wohnung Miete

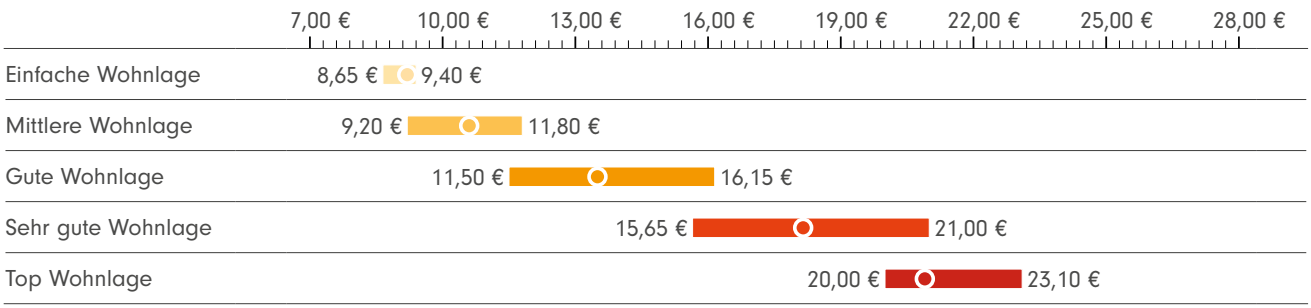
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



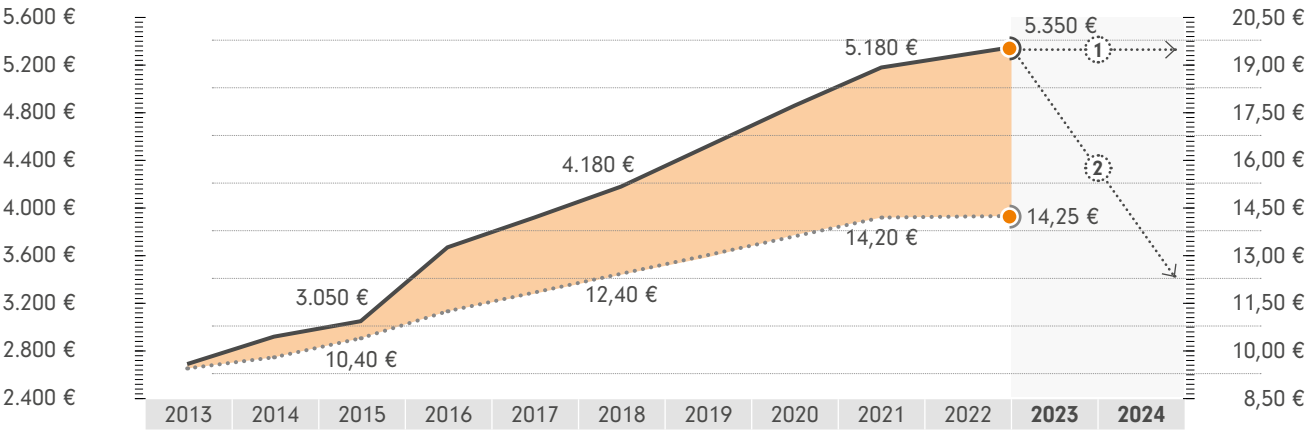
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
VAIHINGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	537.300 - 2.150.000 €	1.072.400 €	5.860 €	183 / 572 m²
Doppelhaushälfte	544.500 - 1.631.400 €	872.900 €	5.490 €	159 / 356 m²
Reihenhaus	513.600 - 1.720.000 €	818.400 €	5.530 €	148 / 314 m²
Zweifamilienhaus	642.000 - 1.612.500 €	831.500 €	5.330 €	156 / 441 m²

+4,5 % (12/21 - 12/22)

- 3,0 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.730 - 7.650 €	161.400 €	4.890 €	33 m²
40 - 80 m²	3.670 - 7.800 €	303.200 €	4.970 €	61 m²
80 - 120 m²	3.730 - 7.880 €	489.600 €	5.100 €	96 m²
> 120 m²	4.110 - 7.500 €	726.600 €	5.190 €	140 m²

+3,7 % (12/21 - 12/22)

- 2,9 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

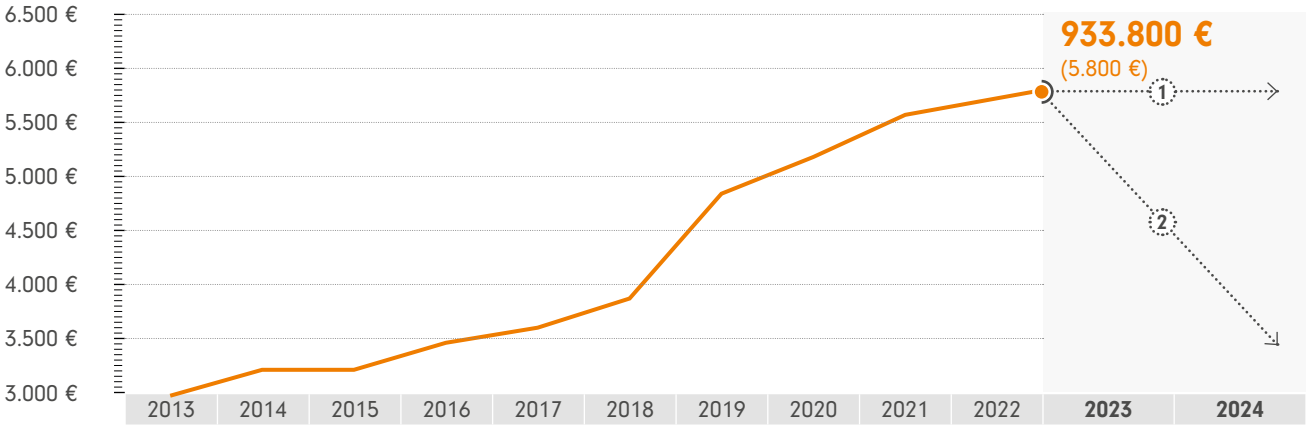
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	9,35 - 23,10 €	450 €	14,55 €	31 m²
40 - 80 m²	8,65 - 23,10 €	800 €	13,25 €	60 m²
80 - 120 m²	8,75 - 22,20 €	1.230 €	13,05 €	94 m²
> 120 m²	9,65 - 19,45 €	1.810 €	12,95 €	140 m²

+0,4 % (12/21 - 12/22)

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

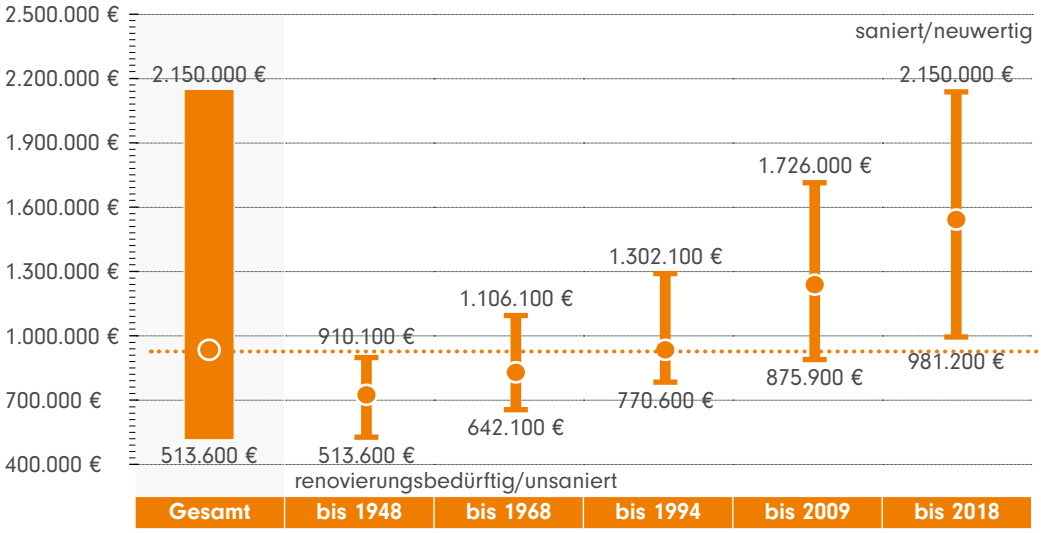
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

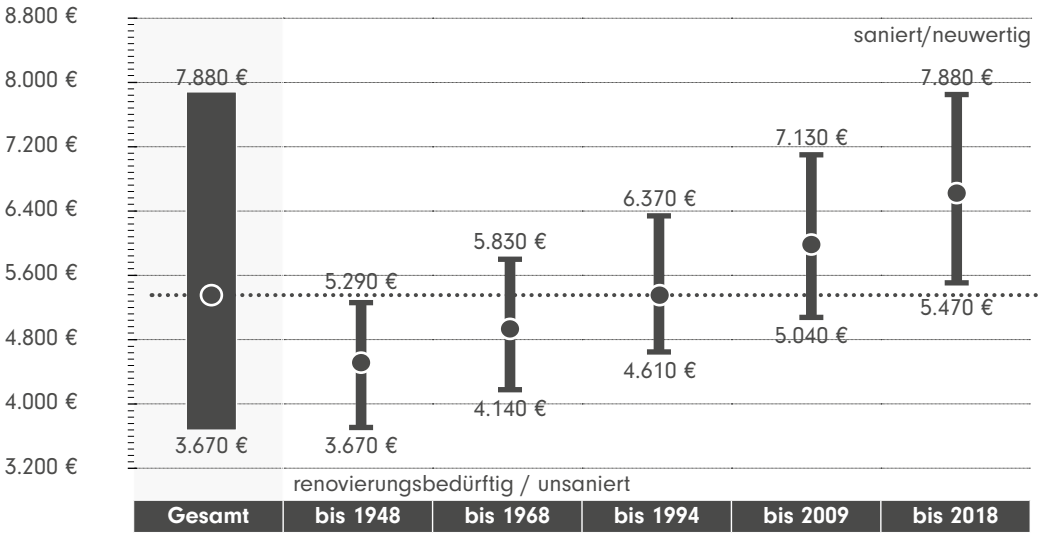
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



933.800 €

Preisspanne (Gesamt)
513.600 - 2.150.000 €

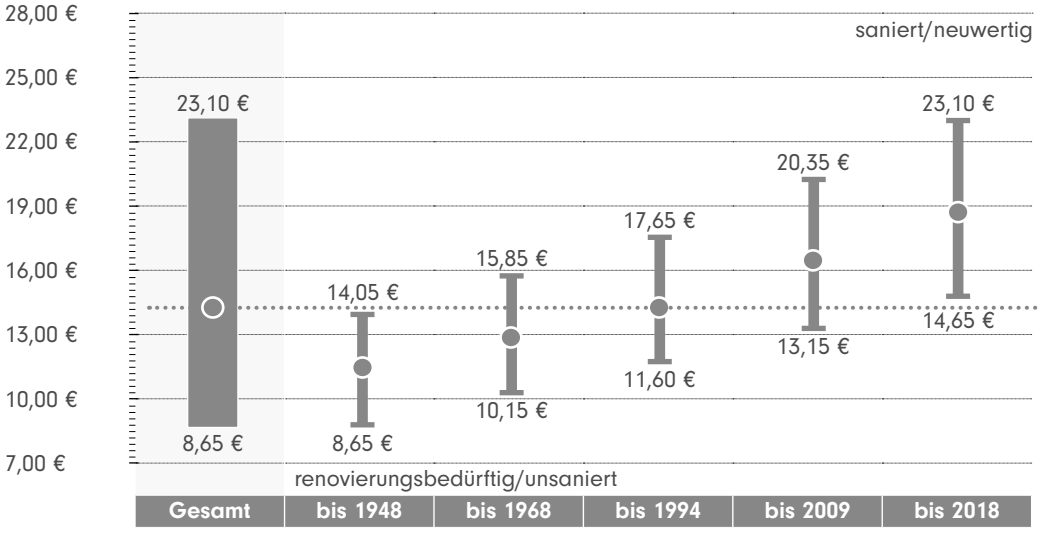
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



5.350 €

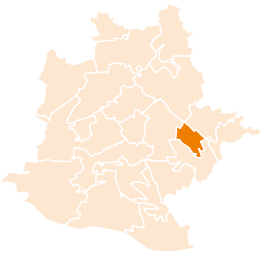
Preisspanne (pro m²)
3.670 - 7.880 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



14,25 €

Preisspanne (pro m²)
8,65 - 23,10 €



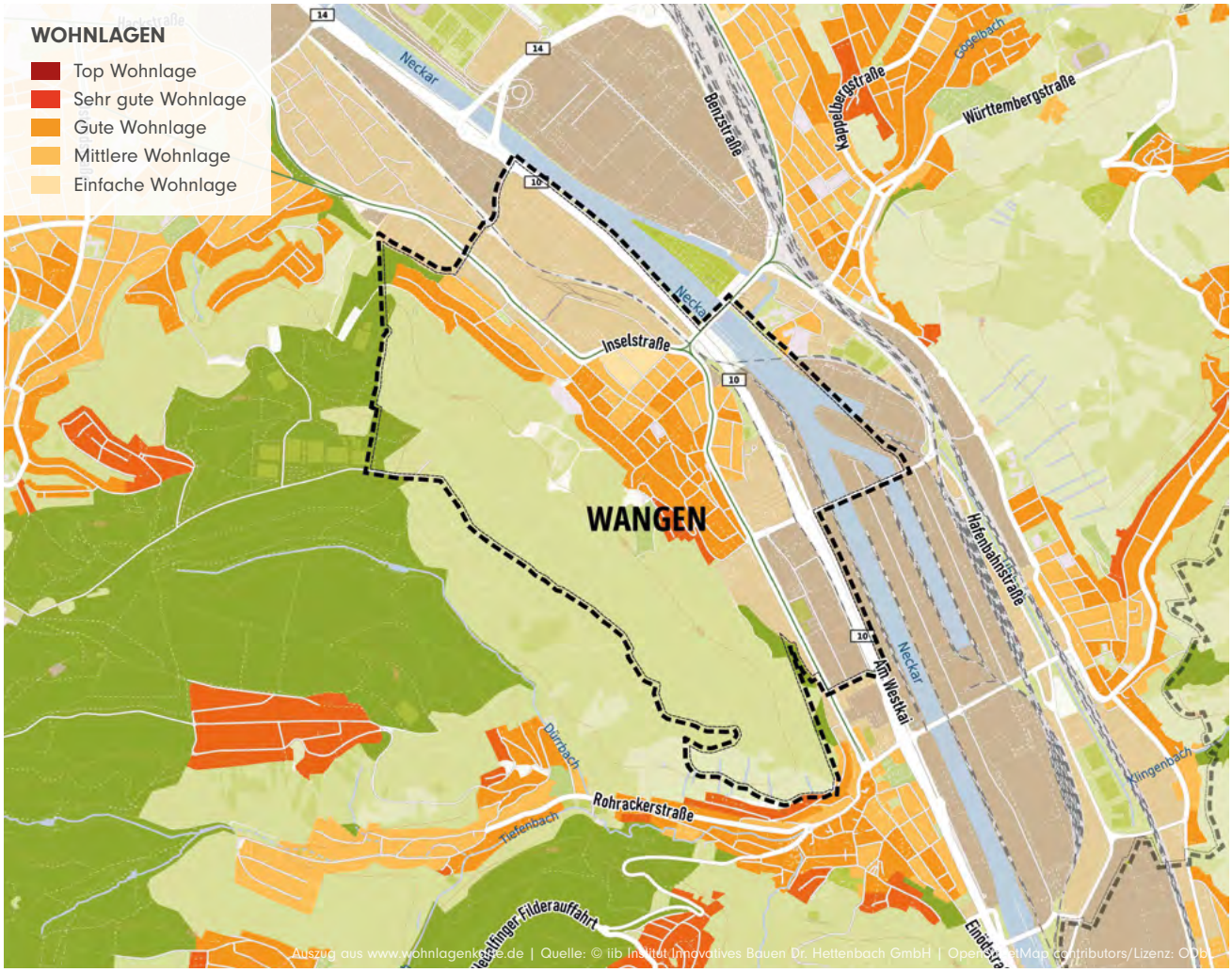
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
WANGEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Wangen ist ein vergleichsweise kleiner Stadtbezirk im Osten von Stuttgart. Er ist das Zuhause von ca. 9.300 Einwohnern und liegt direkt am Neckar. Dieser Lage verdankt er auch einen wichtigen Einkommenszweig: den nordwestlichen Teil des Stuttgarter Neckarhafens. Die spät entstandenen industriellen Produktionsstandorte sind mittlerweile dem Dienstleistungs-, Handels- und High-Tech-Gewerbe gewichen. Dabei hat der Stadtbezirk seinen dörflichen Charme aus Fachwerk- und Jugendstil-Häusern im Ortszentrum erhalten. Die Nähe zur Innenstadt und die weitläufigen bewaldeten Hügel im Süden machen Wangen zu einem angenehmen Wohnort.

BODENFLÄCHE: 3,43 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 52,3 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,9 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 2,3 %
EINWOHNER: 9.260
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.703 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 36,1 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

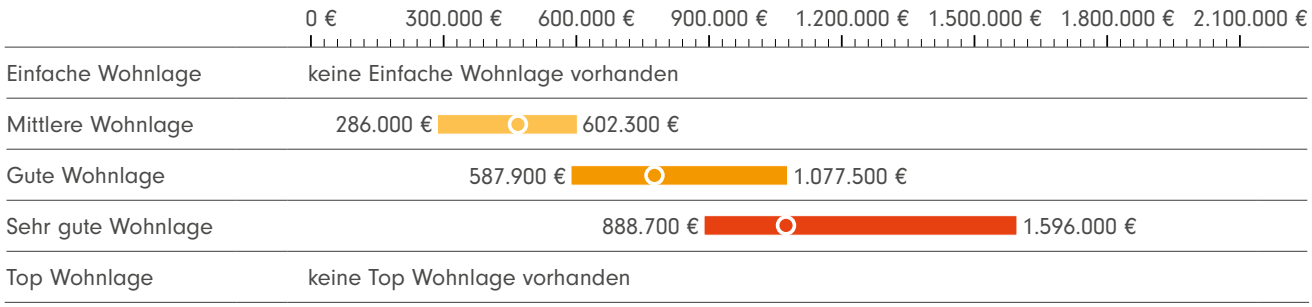


682.500 €
Haus Kauf

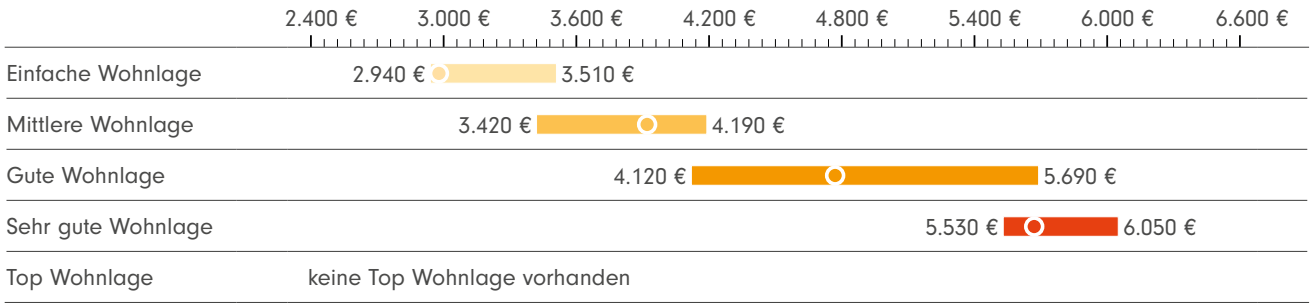
4.290 €
Wohnung Kauf

14,25 €
Wohnung Miete

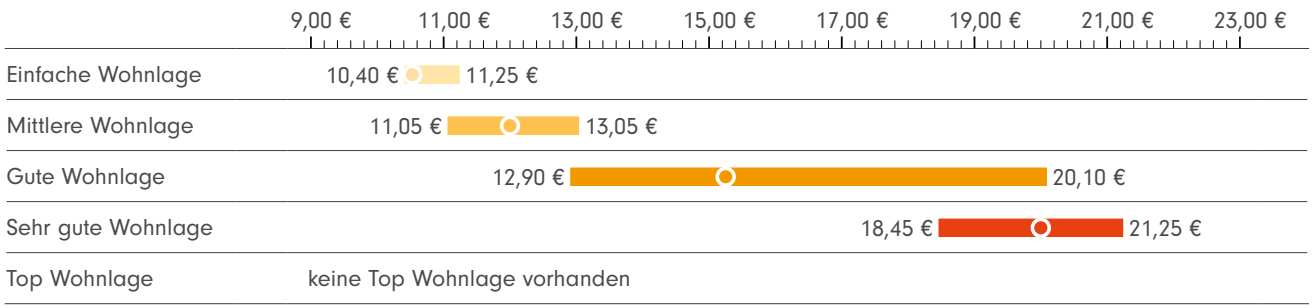
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



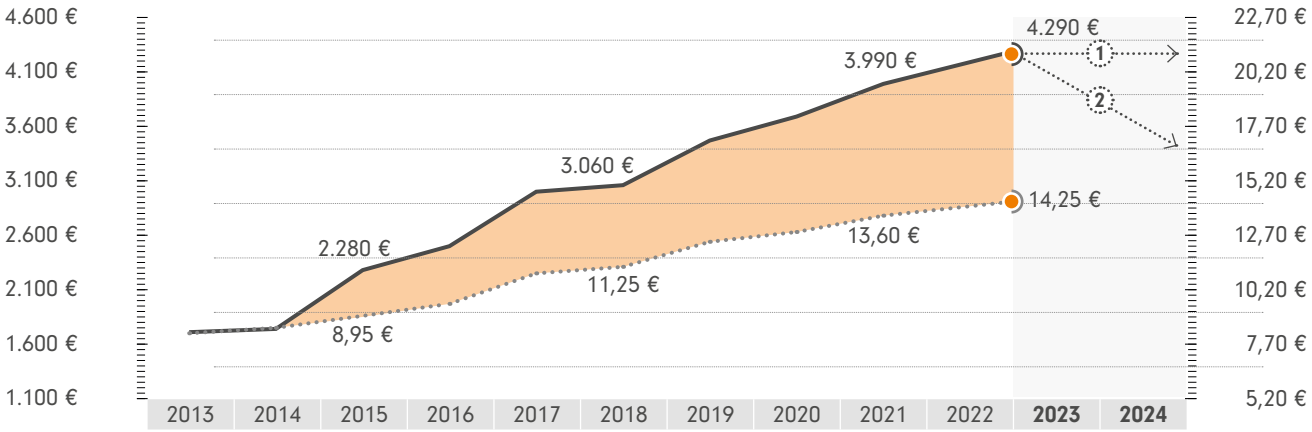
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

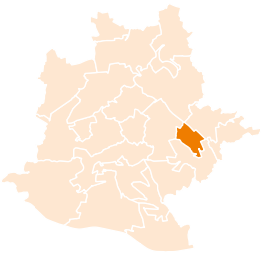


IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
WANGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	299.200 - 1.596.000 €	731.400 €	4.600 €	159 / 363 m²
Doppelhaushälfte	303.200 - 1.211.100 €	637.900 €	4.310 €	148 / 302 m²
Reihenhaus	286.000 - 1.276.800 €	551.200 €	4.340 €	127 / 155 m²
Zweifamilienhaus	357.500 - 1.197.000 €	777.500 €	4.180 €	186 / 270 m²

-0,2 % (12/21 - 12/22)

- 9,8 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	2.990 - 5.880 €	137.200 €	3.920 €	35 m²
40 - 80 m²	2.940 - 5.990 €	259.400 €	3.990 €	65 m²
80 - 120 m²	2.990 - 6.050 €	372.200 €	4.090 €	91 m²
> 120 m²	3.290 - 5.760 €	561.600 €	4.160 €	135 m²

+8,3 % (12/21 - 12/22)

+ 0,2 % Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung (Vergleich MBS22)

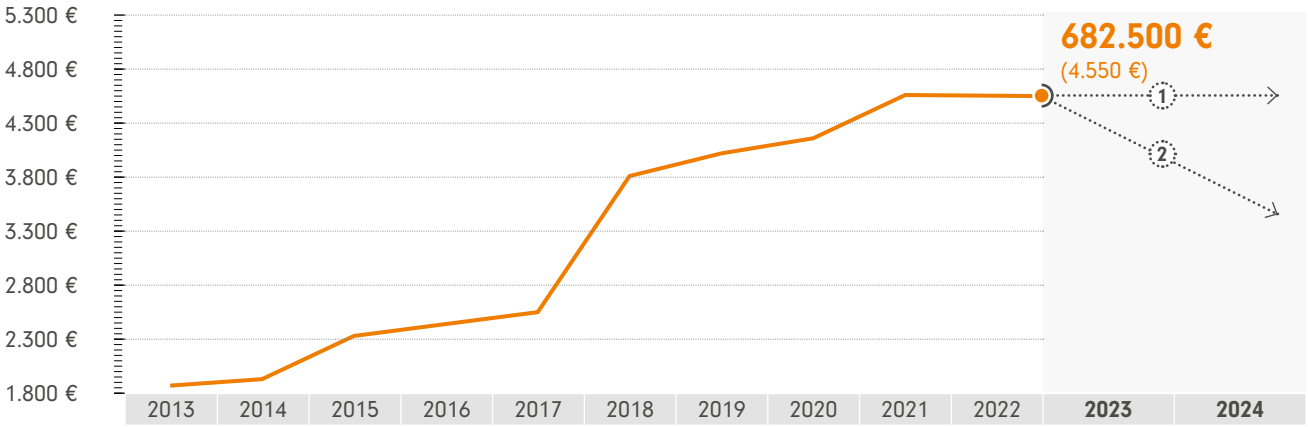
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	11,25 - 21,25 €	470 €	14,55 €	32 m²
40 - 80 m²	10,40 - 21,25 €	780 €	13,25 €	59 m²
80 - 120 m²	10,50 - 20,40 €	1.210 €	13,05 €	93 m²
> 120 m²	11,60 - 17,85 €	2.010 €	12,95 €	155 m²

+5,2 % (12/21 - 12/22)

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

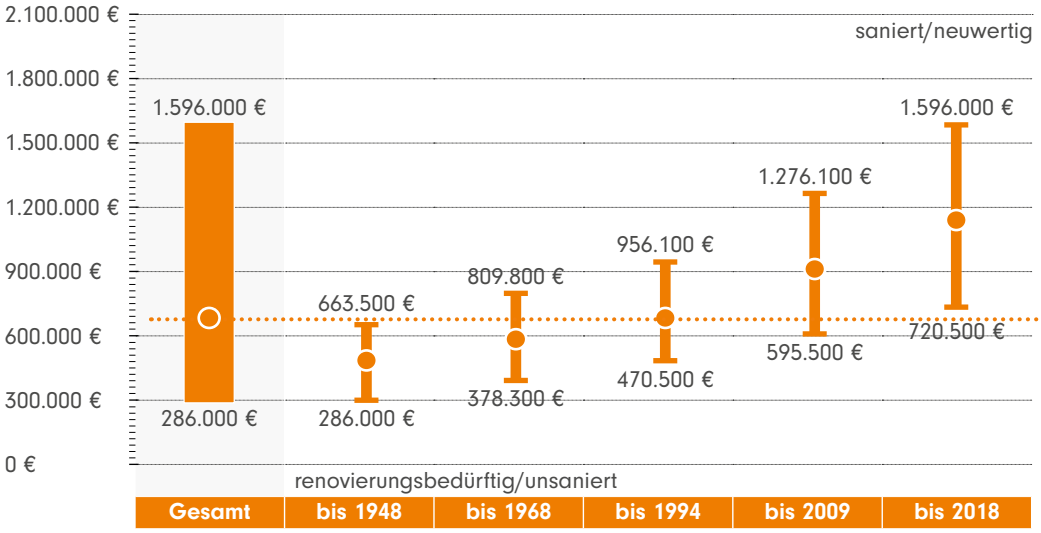
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

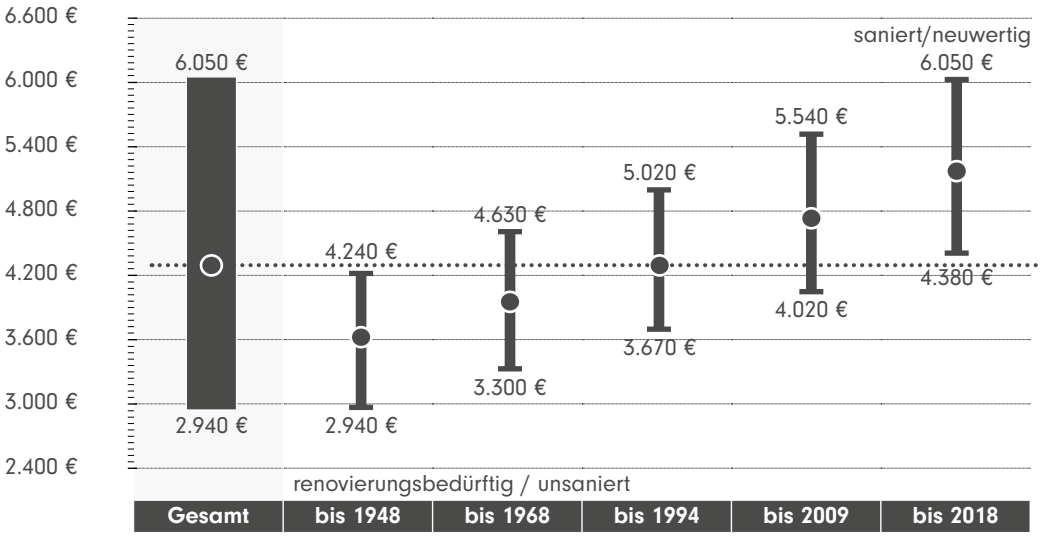
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



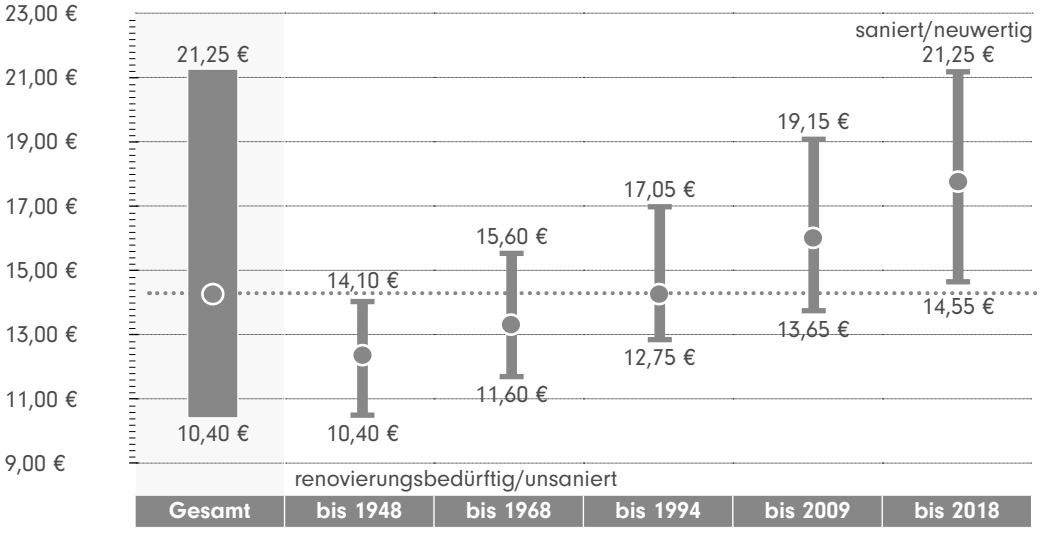
682.500 €
Preisspanne (Gesamt)
286.000 - 1.596.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.290 €
Preisspanne (pro m²)
2.940 - 6.050 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



14,25 €
Preisspanne (pro m²)
10,40 - 21,25 €

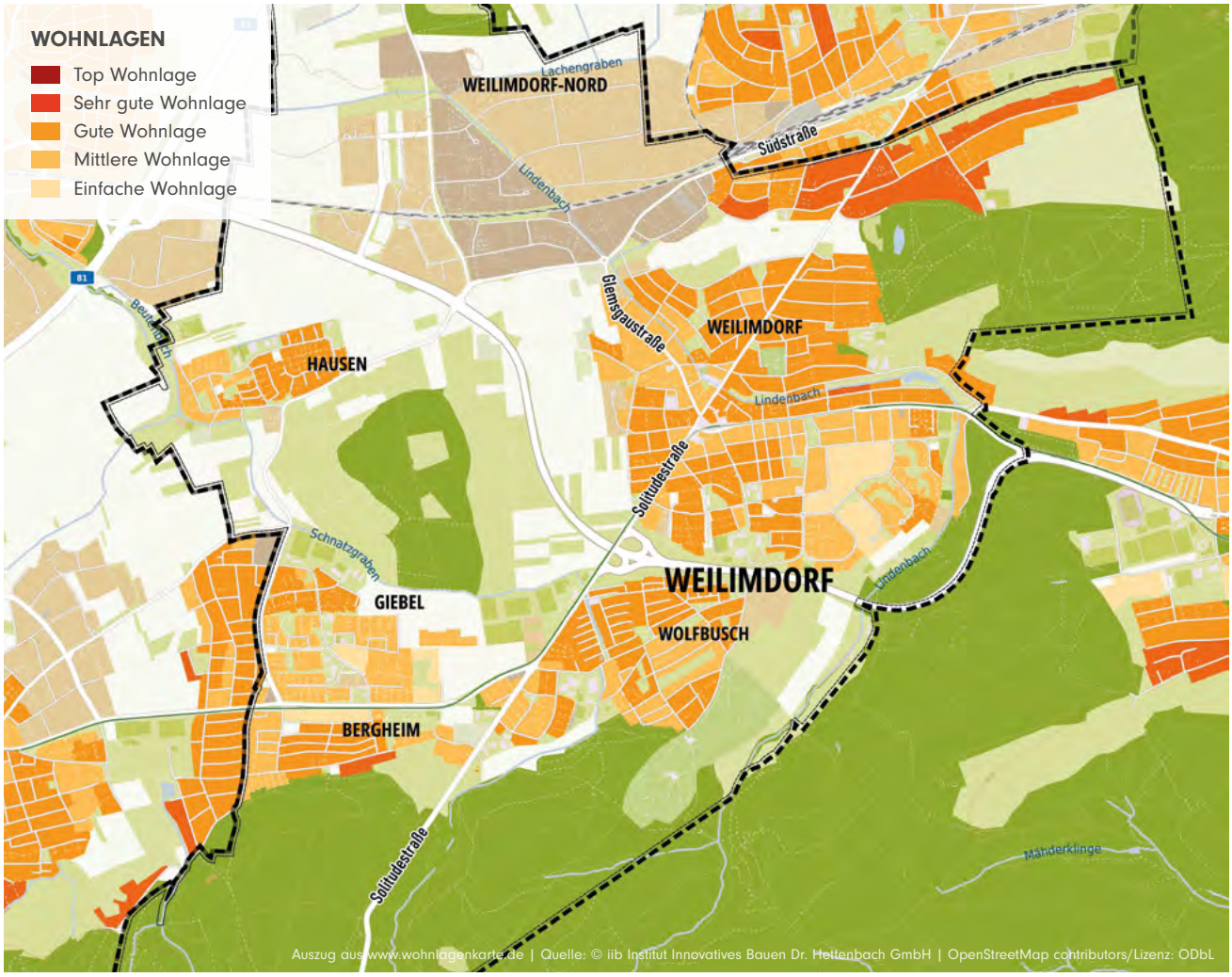
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
WEILIMDORF

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Weilimdorf im Stuttgarter Nordwesten liegt auf dem fruchtbaren Strohgäu und wurde bereits seit Jahrtausenden zum Getreideanbau genutzt. Landwirtschaft spielt auch heute noch eine wichtige Rolle, obwohl der Stadtbezirk sich inzwischen zu einem der größten Industrie- und Dienstleistungsstandorte Stuttgarts entwickelt hat. Hier haben sich zahlreiche Großunternehmen, Hidden Champions und kleine bis mittlere Betriebe angesiedelt, die rund 20.000 Menschen beschäftigen. Darüber hinaus bietet der Stadtbezirk seinen Bewohnern einen hohen Wohn- und Freizeitwert: neben Spielplätzen, Grünflächen und Grillplätzen auch jede Menge Waldeinsamkeit.

BODENFLÄCHE: 12,59 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 48,0 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 35,8 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 4,6 %
EINWOHNER: 31.680
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.517 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 40,1 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

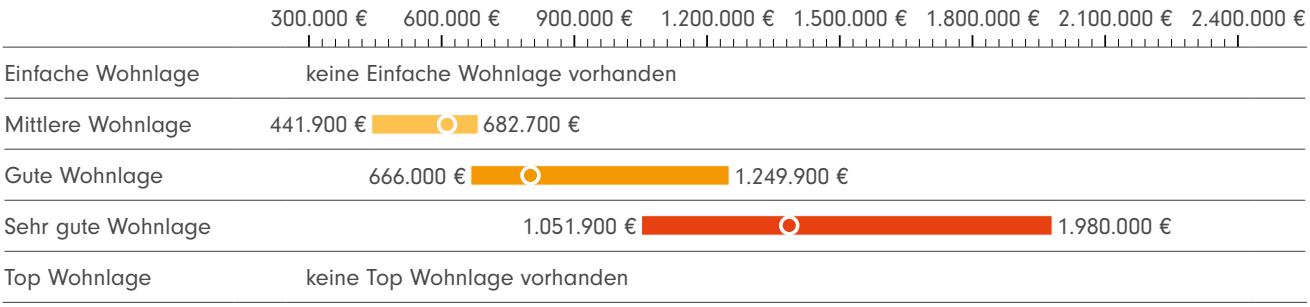


814.000 €
Haus Kauf

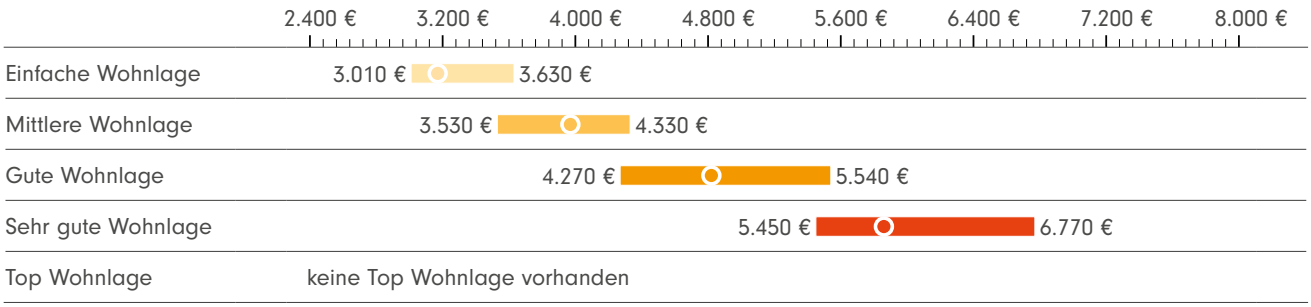
4.420 €
Wohnung Kauf

13,35 €
Wohnung Miete

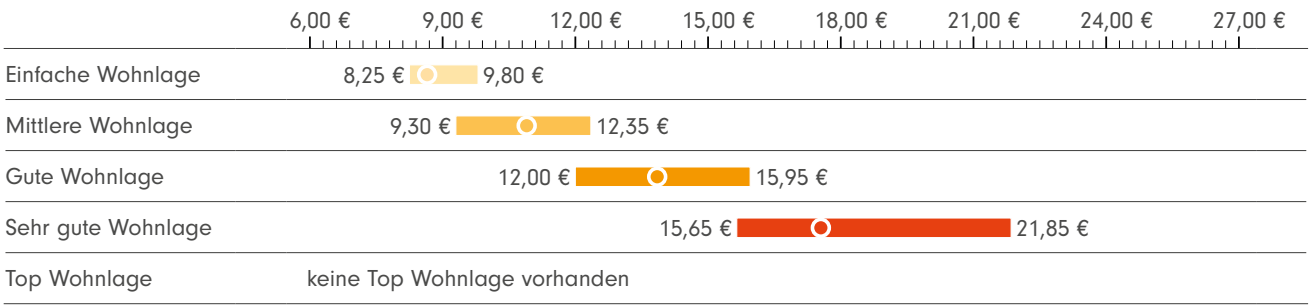
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



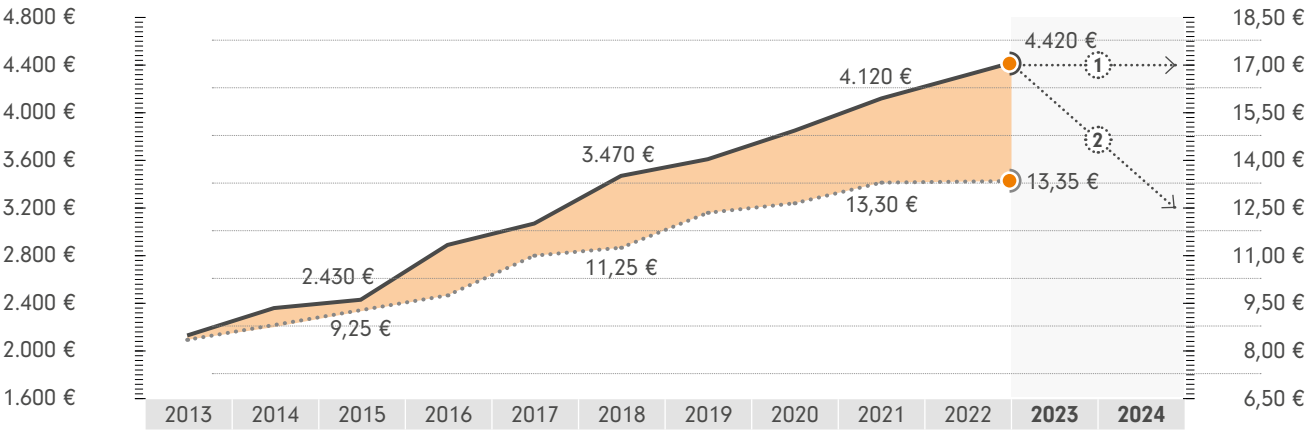
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
WEILIMDORF

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	462.300 - 1.980.000 €	923.000 €	5.560 €	166 / 627 m²
Doppelhaushälfte	468.500 - 1.502.400 €	703.400 €	5.210 €	135 / 454 m²
Reihenhaus	441.900 - 1.584.000 €	703.500 €	5.250 €	134 / 273 m²
Zweifamilienhaus	552.400 - 1.485.000 €	757.500 €	5.050 €	150 / 531 m²

+6,0 % (12/21 - 12/22)

- 2,5 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.060 - 6.570 €	137.400 €	4.040 €	34 m²
40 - 80 m²	3.010 - 6.700 €	271.300 €	4.110 €	66 m²
80 - 120 m²	3.060 - 6.770 €	400.000 €	4.210 €	95 m²
> 120 m²	3.370 - 6.450 €	609.200 €	4.290 €	142 m²

+8,1 % (12/21 - 12/22)

+ 1,1 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

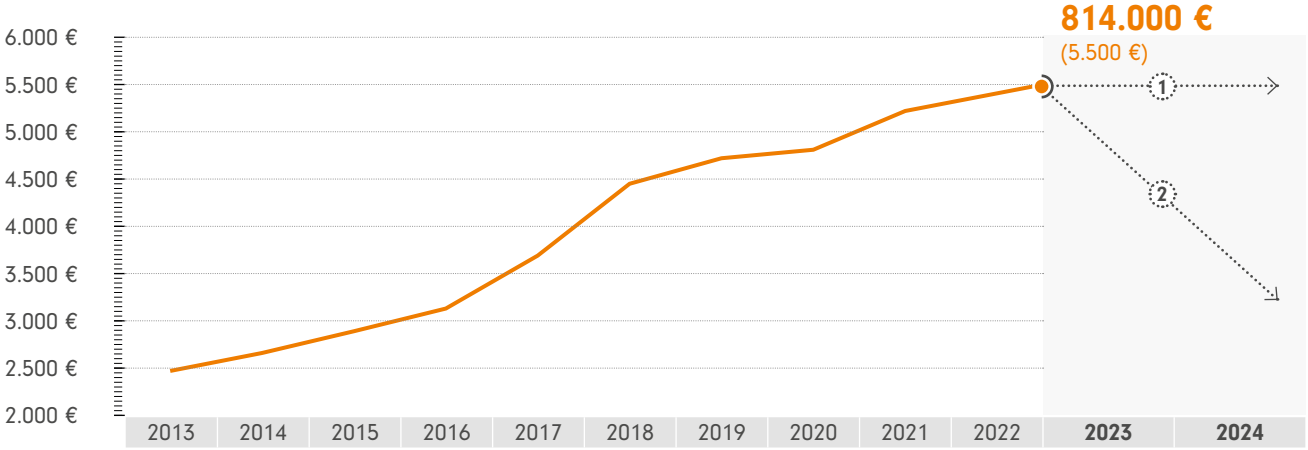
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	3.060 - 6.570 €	137.400 €	4.040 €	34 m²
40 - 80 m²	3.010 - 6.700 €	271.300 €	4.110 €	66 m²
80 - 120 m²	3.060 - 6.770 €	400.000 €	4.210 €	95 m²
> 120 m²	3.370 - 6.450 €	609.200 €	4.290 €	142 m²

+0,4 % (12/21 - 12/22)

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

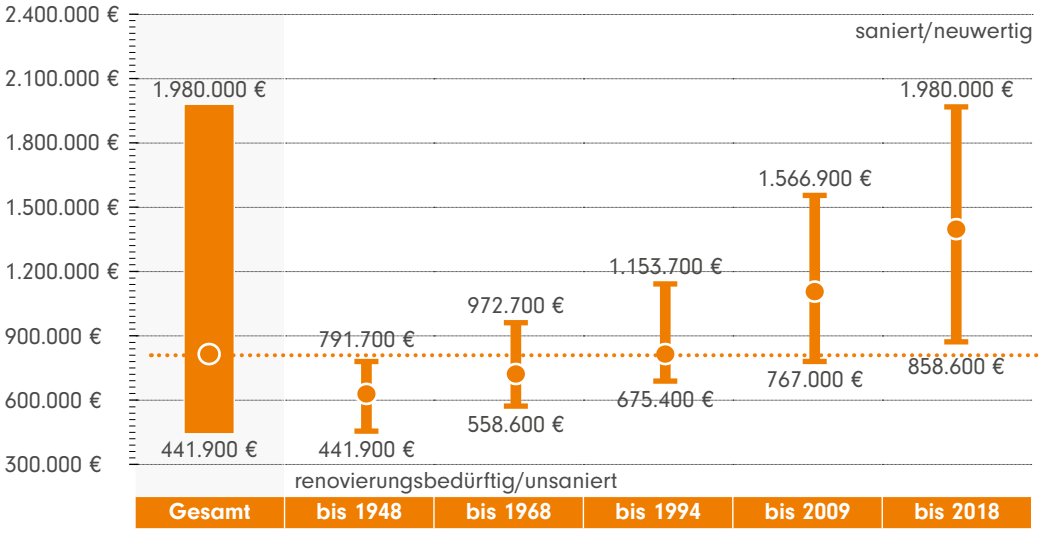
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

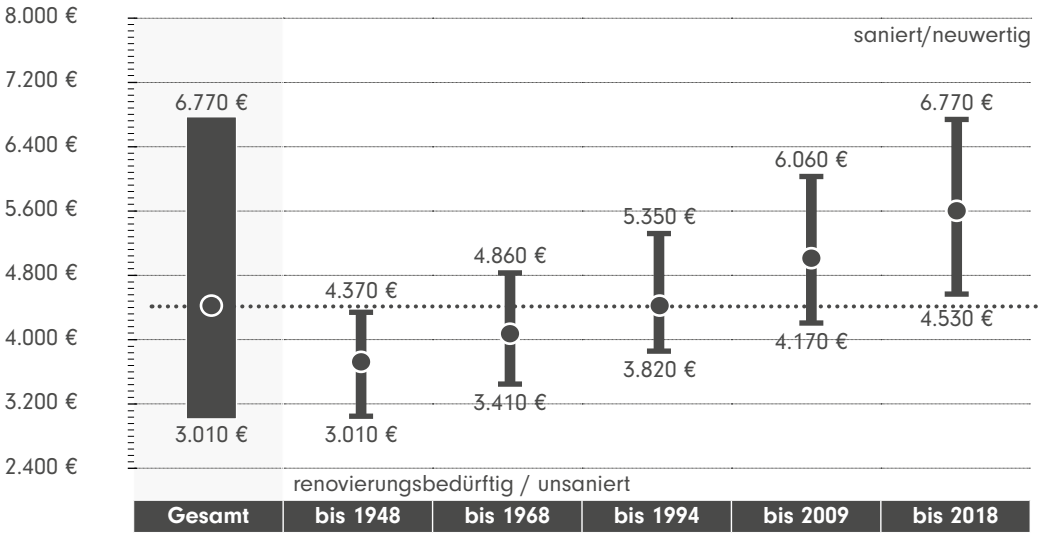
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



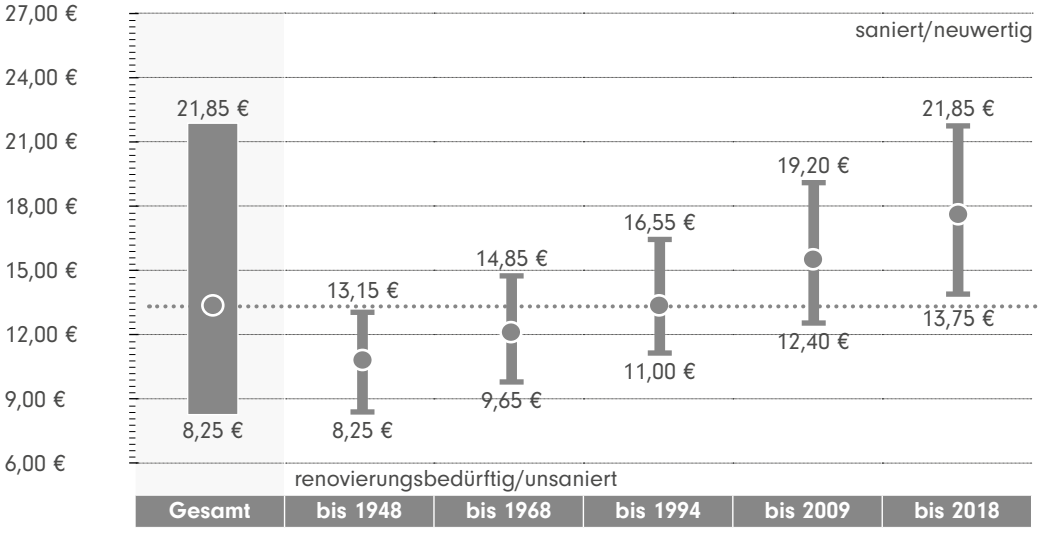
814.000 €
Preisspanne (Gesamt)
441.900 - 1.980.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.420 €
Preisspanne (pro m²)
3.010 - 6.770 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



13,35 €
Preisspanne (pro m²)
8,25 - 21,85 €

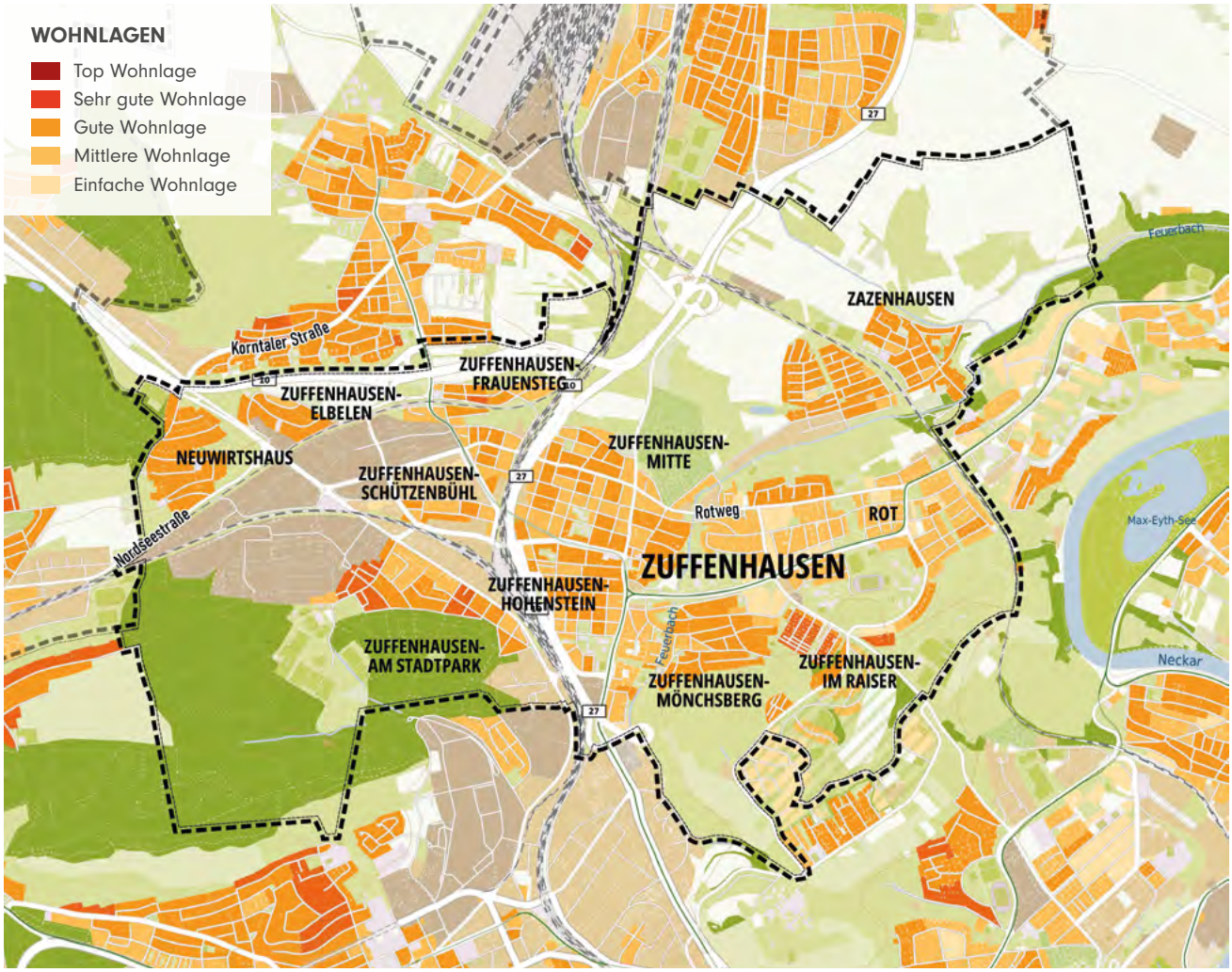
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
ZUFFENHAUSEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Der Porsche-Hauptsitz hat den Industriestandort Zuffenhausen weltweit bekannt gemacht. Der reißbrettartig geplante Stadtbezirk ist mit seiner Industrie gewachsen und bietet nun rund 38.000 Einwohnern eine Heimat. Die früheren Arbeitersiedlungen haben sich zu mittleren bis gehobenen Wohnlagen entwickelt. Nach einem starken Bevölkerungsrückgang seit den 1970er-Jahren befindet sich Zuffenhausen wieder auf Wachstumskurs. Der Ort ist besonders bei jungen Leuten beliebt, weil die Immobilienpreise hier vergleichsweise gering sind, während die Lebensqualität kontinuierlich steigt. A81, B10/27 sowie S- und U-Bahn sorgen für hervorragende Mobilität.

BODENFLÄCHE: 11,96 km²
SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE: 61,6 %
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 42,0 %
SPORT-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE: 8,4 %
EINWOHNER: 38.386
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 3.208 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 34,9 m²

(Datenquelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

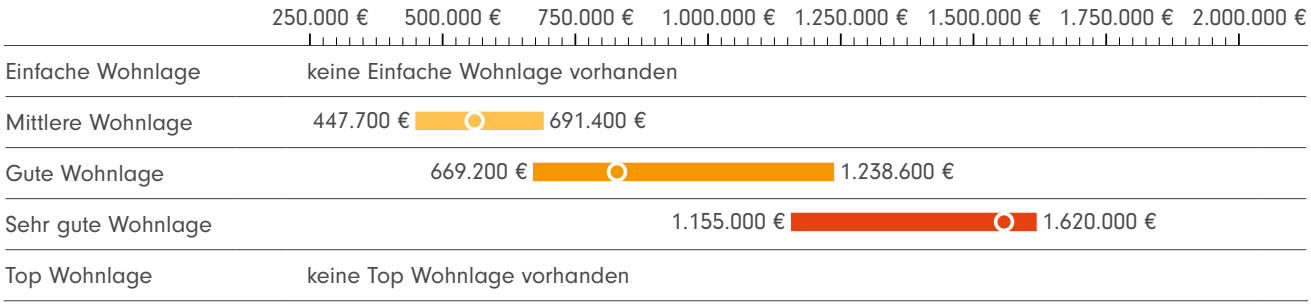


776.600 €
Haus Kauf

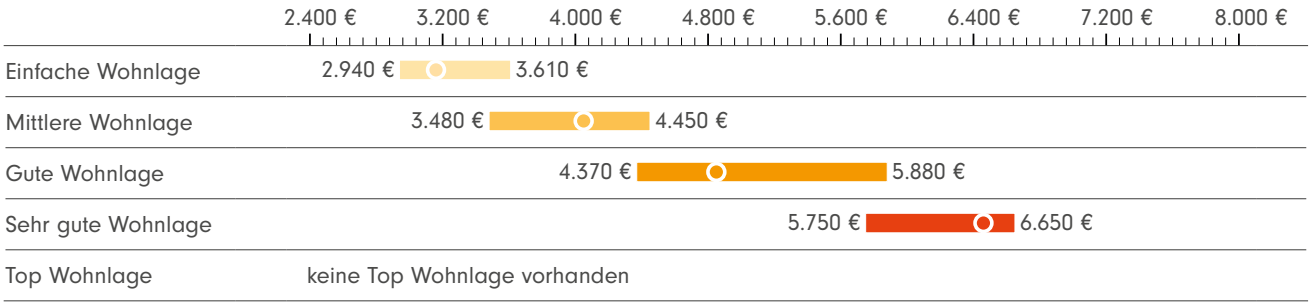
4.480 €
Wohnung Kauf

13,30 €
Wohnung Miete

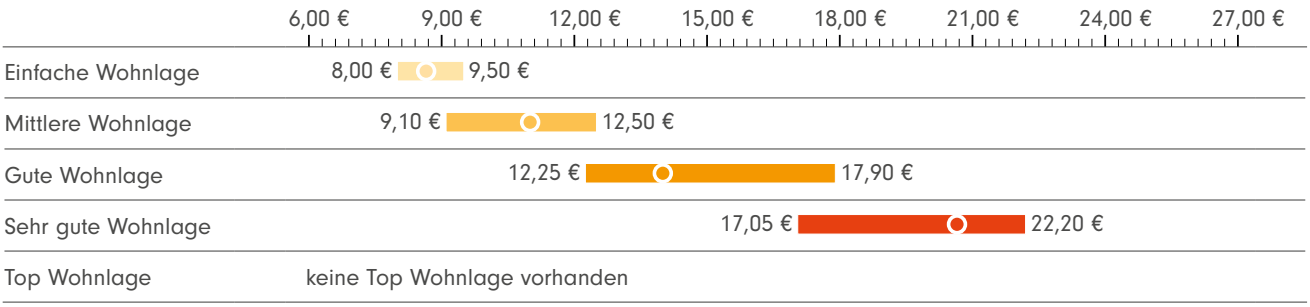
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



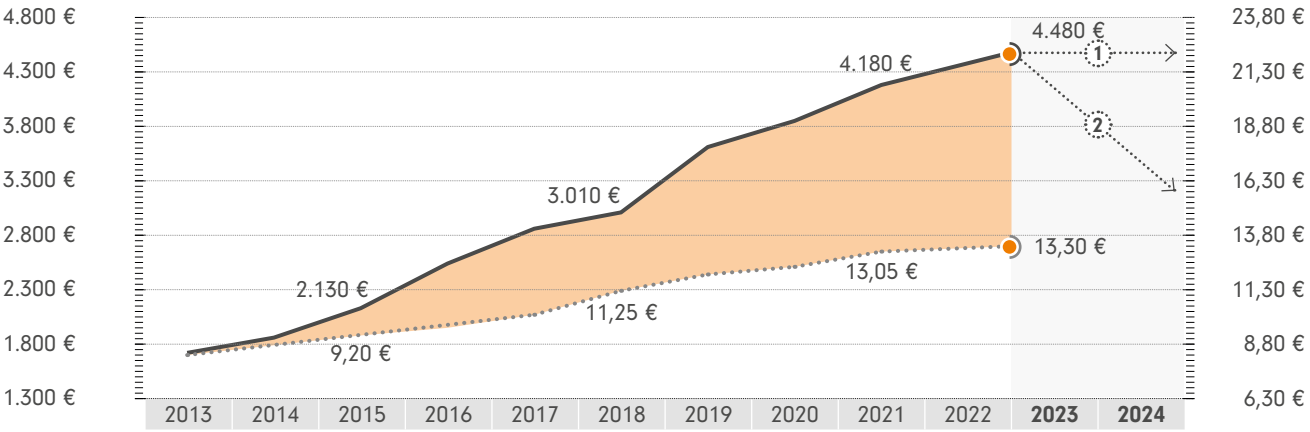
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



IIB MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNUNGEN 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
ZUFFENHAUSEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL
Einfamilienhaus	468.300 - 1.620.000 €	845.000 €	5.060 €	167 / 410 m²
Doppelhaushälfte	474.600 - 1.229.300 €	668.300 €	4.740 €	141 / 332 m²
Reihenhaus	447.700 - 1.296.000 €	640.500 €	4.780 €	134 / 194 m²
Zweifamilienhaus	559.600 - 1.215.000 €	708.400 €	4.600 €	154 / 534 m²

+2,5 % (12/21 - 12/22)

- 4,5 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	2.990 - 6.460 €	135.000 €	4.090 €	33 m²
40 - 80 m²	2.940 - 6.580 €	262.100 €	4.160 €	63 m²
80 - 120 m²	2.990 - 6.650 €	405.700 €	4.270 €	95 m²
> 120 m²	3.290 - 6.330 €	578.600 €	4.350 €	133 m²

+8,0 % (12/21 - 12/22)

- 0,6 % **Trend seit Wendepunkt der Marktentwicklung** (Vergleich MBS22)

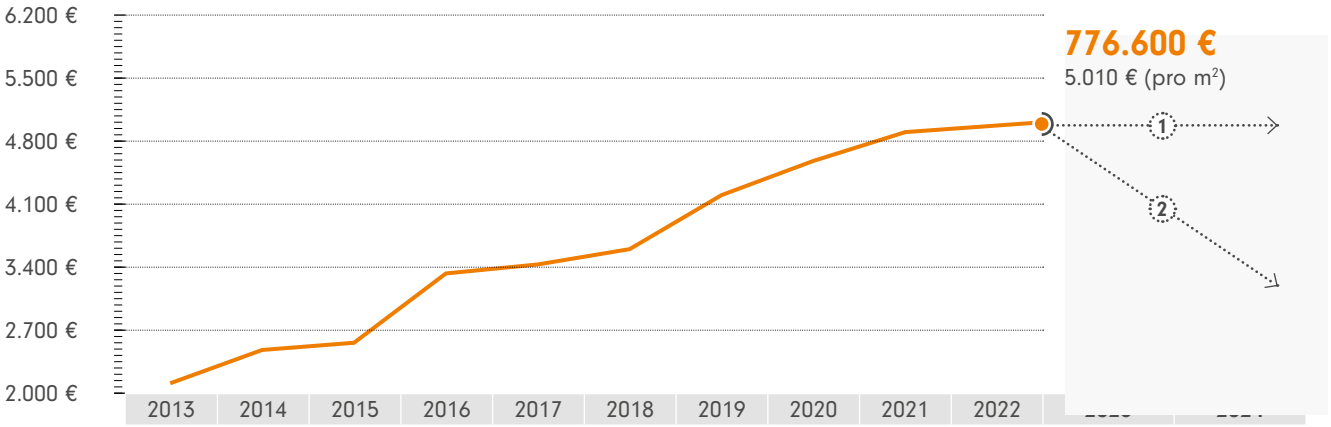
Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	8,65 - 22,20 €	420 €	13,55 €	31 m²
40 - 80 m²	8,00 - 22,20 €	770 €	12,35 €	62 m²
80 - 120 m²	8,10 - 21,30 €	1.120 €	12,20 €	92 m²
> 120 m²	8,90 - 18,65 €	1.610 €	12,10 €	133 m²

+2,3 % (12/21 - 12/22)

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

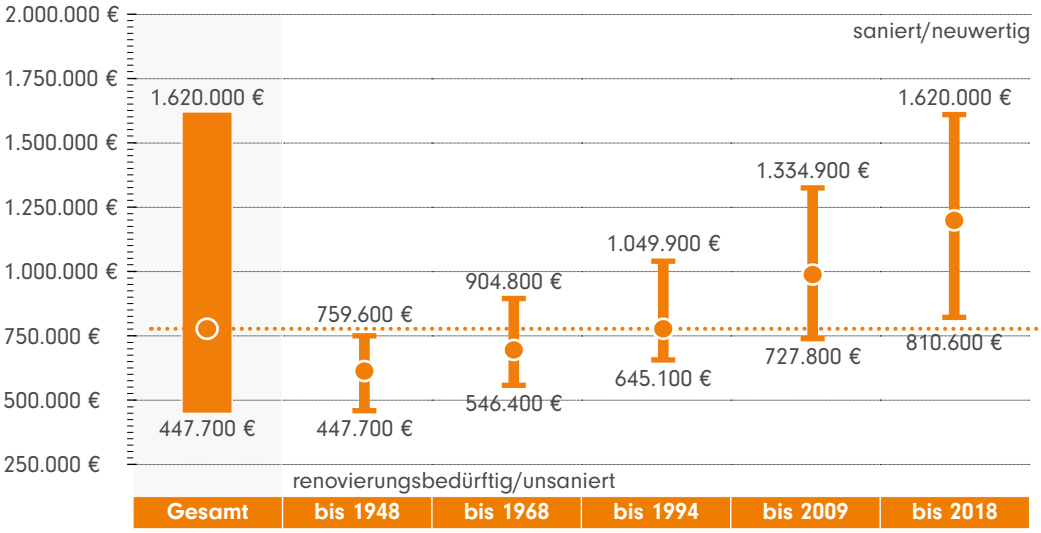
IIB MARKTEINSCHÄTZUNG HÄUSER 2023/2024



ERLÄUTERUNG - Entsprechend der Nachfrage differenzieren sich die Preisentwicklungen teilweise sehr stark. Nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge. Detaillierte Informationen dazu, erhalten Sie auf Seite 10.

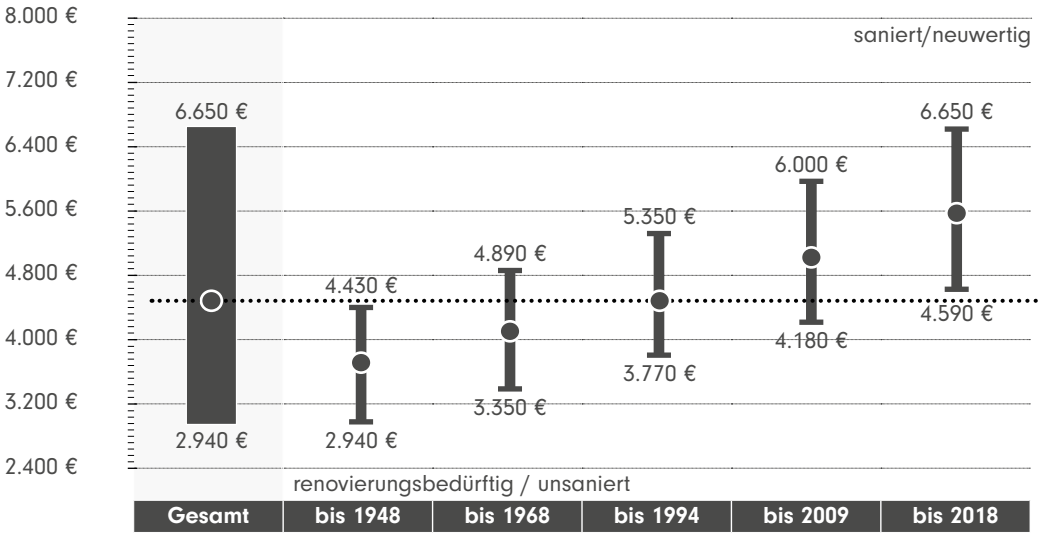
Wendepunkt der Marktentwicklung ① stark nachgefragte Immobilien ② weniger nachgefragte Immobilien

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



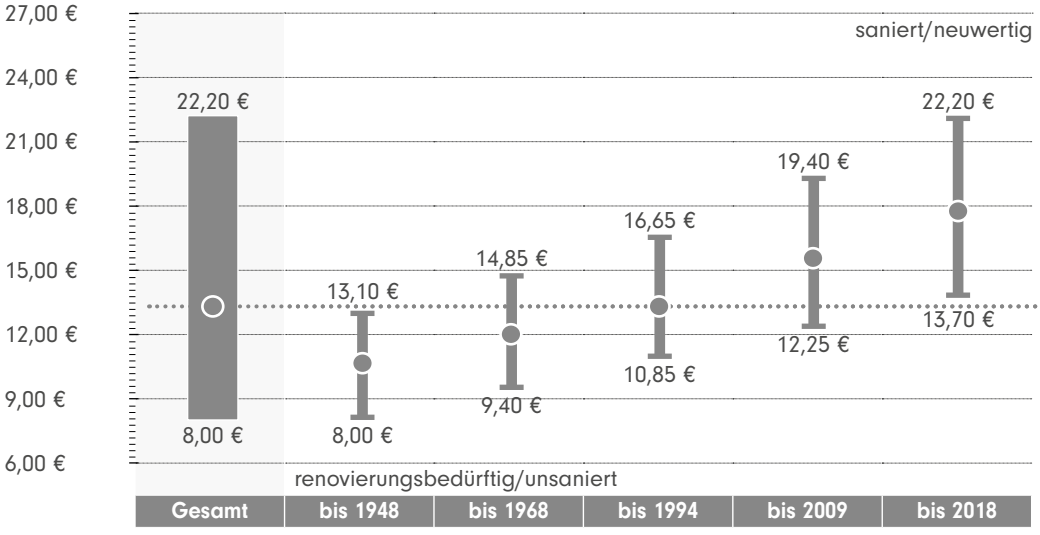
776.600 €
Preisspanne (Gesamt)
447.700 - 1.620.000 €

WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



4.480 €
Preisspanne (pro m²)
2.940 - 6.650 €

WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



13,30 €
Preisspanne (pro m²)
8,00 - 22,20 €

STÄFFELE MITTE

Bleiben Sie im Bilde, **WENN ES UM IMMOBILIEN GEHT!**

Die wichtigsten Nachrichten rund um das Thema Immobilien
(inkl. Neubau-Atlas mit den aktuellsten Neubauprojekten in Stuttgart)
Lernen Sie uns JETZT kennen - wir freuen uns auf Sie!

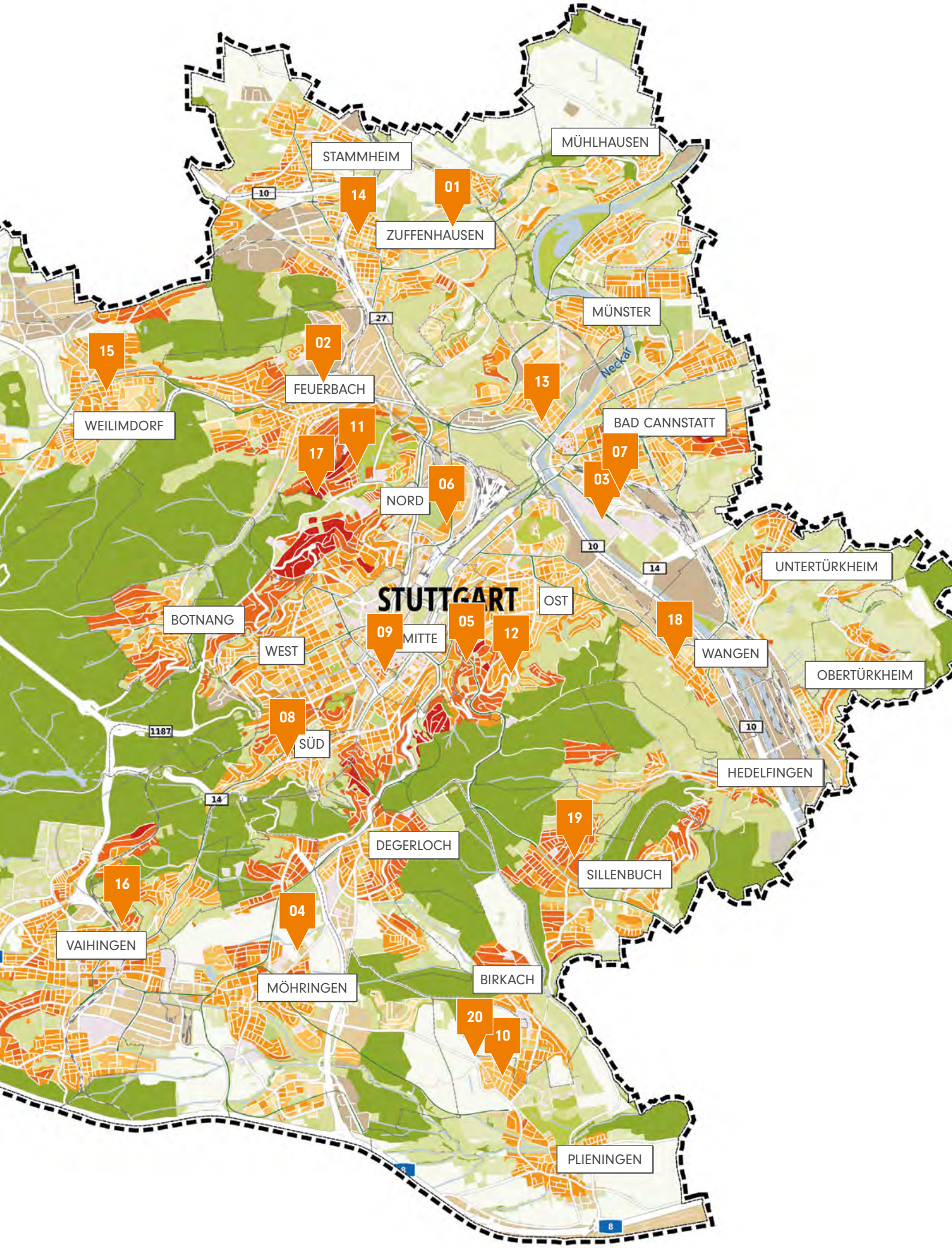
Immobilienwissen. Klar kommuniziert.
www.stuttgarter-immobilienwelt.de

stuttgarter immobilienwelt

WO WIRD IN STUTTGART GEBAUT?
NEUBAU-ATLAS

	Neubauprojekt	Einheiten	Bezugsfertig	Adresse	Bauträger
01	Wohnquartier Böckinger Straße	360 Whg.	2024	Böckinger Straße 70437 Stuttgart-Zuffenhausen	SWSG
02	Quartier am Wiener Platz	165 Whg.	2024	Dornbirner Straße 70469 Stuttgart-Feuerbach	UNMÜSSIG Bautr. Baden mbH
03	Stuttgarter Höfe	159 Whg.	2024	Lenore-Volz-Straße 70372 Stuttgart-Bad Cannstatt	Bülow AG
04	Hofquartier Möhringen	136 Whg.	2023	Sigmaringer Str. 119 70567 Stuttgart-Möhringen	BPD Immobilienent-wicklung GmbH
05	Stafflenberg-Areal	90 Whg.	2023	Stafflenbergstraße 70184 Stuttgart-Mitte	Epple Holding GmbH
06	Rosenstein III	64 Whg.	2024	Nordbahnhofstraße 25 + 27 70191 Stuttgart-Nord	Siedlungswerk GmbH
07	Stuttgart Parkside	60 Whg. 3 Gewerbe	2024	Bellingweg 20 70331 Stuttgart-Bad Cannstatt	Strenger Bauen und Wohnen GmbH
08	99+ Living	46 Whg.	2024	Möhringer Str. 99 70199 Stuttgart-Süd	Seitz Immobilien GmbH
09	Vier Giebel	41 Whg.	2023	Eberhardstraße 18-22 70173 Stuttgart-Mitte	LBBW Immobilien Management GmbH
10	Steckfeldstraße	28 Whg.	2023	Steckfeldstraße 70599 Stuttgart-Plieningen	Siedlungswerk GmbH
11	Individuell Wohnen in malerischer Lage	21 Whg.	2025	70192 Stuttgart-Killesberg	Wohnbau-Studio GmbH & Co. KG
12	Gablenberg upper east	19 Whg.	2024	Deyhleweg 8a/b 70186 Stuttgart-Ost	Lechler Immobilien GmbH & Co. KG
13	Marie-Luise	18 Whg. + Gewerbe	2024	Hallstraße 25 A 70376 Stuttgart-Bad Cannstatt	Planquadrat Projektentwicklung
14	Neubauprojekt Lauffener Straße	15 Whg.	2024	Lauffener Straße 34 70435 Stuttgart-Zuffenhausen	iep wohnen bau GmbH
15	Neubauprojekt Stuttgart-Weilimdorf	11 Whg.	2023	70499 Stuttgart-Weilimdorf	Volksbank Sulmtal eG
16	Demetrius No. 1	11 Whg.	2024	Demetriusweg 1 70563 Stuttgart-Vaihingen	Immobilien Service Bärbel Bahr e. K.
17	Wohnjuwel am Killesberg	10 Whg.	2024	Holbeinweg 37 70192 Stuttgart	E & G Private Immobilien GmbH
18	Nähterstrasse Wangen	8 Whg.	2025	Nähterstraße 56 70327 Stuttgart-Wangen	Gustav Epple Baukonzept
19	Neubauprojekt T31	7 Whg.	2025	Tuttlinger Str. 31 70619 Sillenbuch	Lechler Immobilien GmbH & Co. KG
20	Wohnen in naturnaher Lage!	6 Whg.	2024	Dinkelstraße 6 70599 Stuttgart-Plieningen	Pfisterer-Scheck Immobilien GmbH

Quelle: stuttgarter-immobilienwelt.de (Stand 01.08.2023)


STAMMHEIM
MÜHLHAUSEN
14
01
ZUFFENHAUSEN
MÜNSTER
15
02
FEUERBACH
13
Neckar
WEILIMDORF
11
17
BAD CANNSTATT
07
03
06
NORD
UNTERTÜRKHEIM
STUTTGART
OST
BOTNANG
09
MITTE
05
12
18
WANGEN
WEST
OBERTÜRKHEIM
08
SÜD
HEDELFINGEN
19
DEGERLOCH
SILLENBUCH
16
04
VAIHINGEN
BIRKACH
MÖHRINGEN
20
10
PLIENINGEN
10
14
27
1187
8

AUCH MIT HÖHEREN ZINSEN BEI DER **ANSCHLUSSFINANZIERUNG SPAREN**

Die Bauzinsen sind gestiegen und manch einen Immobilienbesitzer, der vor einer Anschlussfinanzierung steht, macht das nervös. Robert Braun, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart, gibt Entwarnung: Die allermeisten Eigentümer dürften sich die Anschlussfinanzierung auch 2023 gut leisten können. Der Experte erklärt, warum das so ist, was es zu beachten gilt und welche Stolperfallen vermieden werden sollten.

Wer eine Immobilie finanziert weiß, dass die Rückzahlung des Kredits in der Regel lange dauert: 20, 30 Jahre oder eventuell noch länger. Seriöse Berater achten darauf, dass die Baufinanzierung über den gesamten Zeitraum realistisch zu tragen ist. In den meisten Fällen gehört eine lange Zinsbindung von mindestens 10 bis 15 Jahren schon bei der Erstfinanzierung dazu – denn in dieser Zeit ist ein relevanter Anteil getilgt. Nur noch eine relativ geringe Restschuld bleibt, die anschlussfinanziert werden muss. Da das Verhältnis des neuen Darlehens zum Wert der Immobilie geschrumpft ist, bieten Banken auch einen günstigeren Zinssatz an – schließlich ist ihr Risiko nicht mehr so hoch. „Das macht die Anschlussfinanzierung entspannter als die Erstfinanzierung: Behält man die monatliche Rate bei, an die man sich schon gewöhnt hat, kann man sich eine höhere Tilgung leisten. Möglich ist meistens auch, die Rate zu reduzieren", weiß Robert Braun.

RECHENBEISPIEL

Eine Immobilie wurde 2011 gekauft und die Zinsbindung damals auf 12 Jahre festgelegt.

ERSTFINANZIERUNG 2011:

- Darlehenshöhe: 300.000 Euro
- Tilgung: 2,5 %
- Zins: 4 %
- Monatsrate: 1.625 Euro
- Restschuld: 184.727,85 Euro

Für diese Restschuld (184.727,85 Euro) wird nun ein neues Darlehen aufgenommen, das zum Beispiel wie folgt aussehen kann:

ANSCHLUSSFINANZIERUNG 2023:

- Darlehenshöhe: 184.727,85 Euro
- Zinsbindung: 20 Jahre
- Zins: 3,84 %
- Monatsrate: 1.106,83 Euro
- Restschuld: 0 Euro

Es gibt sehr viele Möglichkeiten, die Anschlussfinanzierung zu gestalten. Bei dieser Variante hat der Kreditnehmer

- eine geringere Belastung: Die Monatsrate ist knapp 520 Euro niedriger
- maximale Planungssicherheit: keine Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung
- hohe Flexibilität: Sondertilgungen sind möglich und mit dem Sonderkündigungsrecht kann der Vertrag nach 10 Jahren gekündigt werden

TIPPS FÜR DIE BEVORSTEHENDE ANSCHLUSSFINANZIERUNG

BANKEN VERGLEICHEN, UM SICH DIE BESTEN KONDITIONEN ZU SICHERN

„Es ist natürlich verlockend, für die Anschlussfinanzierung bei der Hausbank zu bleiben, weil es weniger Aufwand erfordert. Tatsache ist aber, dass sie in vielen Fällen nicht die besten Konditionen bietet", sagt Robert Braun. Das liegt vor allem daran, dass die Bank, bei der die Erstfinanzierung abgeschlossen wurde, auch für die Anschlussfinanzierung mit dem ursprünglichen Kaufpreis rechnet. Ein anderes Kreditinstitut hingegen schätzt die Immobilie neu und legt den aktuellen Marktwert für ein Darlehen zugrunde. „Wenn sich dabei herausstellt, dass der Objektwert gestiegen ist – und das ist nach einem Zeitraum von 10 oder 15 Jahren beinahe die Regel –, kann das zu einem günstigeren Zins führen", so der Spezialist von Dr. Klein. Und damit sinkt auch die monatliche Kreditrate. Ein Bankenwechsel kann bei der Anschlussfinanzierung also deutlich Geld sparen.

DIE ANSCHLUSSFINANZIERUNG AN DIE LEBENSUMSTÄNDE ANPASSEN

Neben dem Vergleich verschiedener Bankangebote sollten Darlehensnehmer einen offenen und ehrlichen Blick auf ihre momentane Lebenssituation werfen. Ist das Einkommen seit Abschluss der Erstfinanzierung gestiegen? Oder haben sich die Einkünfte aufgrund von Elternzeit oder dem Umstieg auf eine Teilzeitstelle verringert? Die finanziellen und persönlichen Rahmenbedingungen können sich aus unterschiedlichen Gründen im Laufe der Zeit verändern. „Die Anschlussfinanzierung bietet die Gelegenheit, einen sorgfältigen Blick darauf zu werfen und den Folgekredit genau an diese Rahmenbedingungen anzupassen. Die Zinsbindung und die Tilgung sind gute Hebel, um die Anschlussfinanzierung auf sichere Beine zu stellen", erklärt Robert Braun. Er betont weiter: „Eine lange Zinsbindung bedeutet maximale Planungssicherheit." Und selbst wenn die Anschlussfinanzierung auf 15 oder 20 Jahre ausgelegt ist, haben Kreditnehmer die Möglichkeit, bereits nach 10 Jahren zu kündigen. Das kann sinnvoll sein, wenn beispielsweise die Zinsen in der Zwischenzeit gefallen sind und deshalb ein neuer Kredit günstiger wäre.

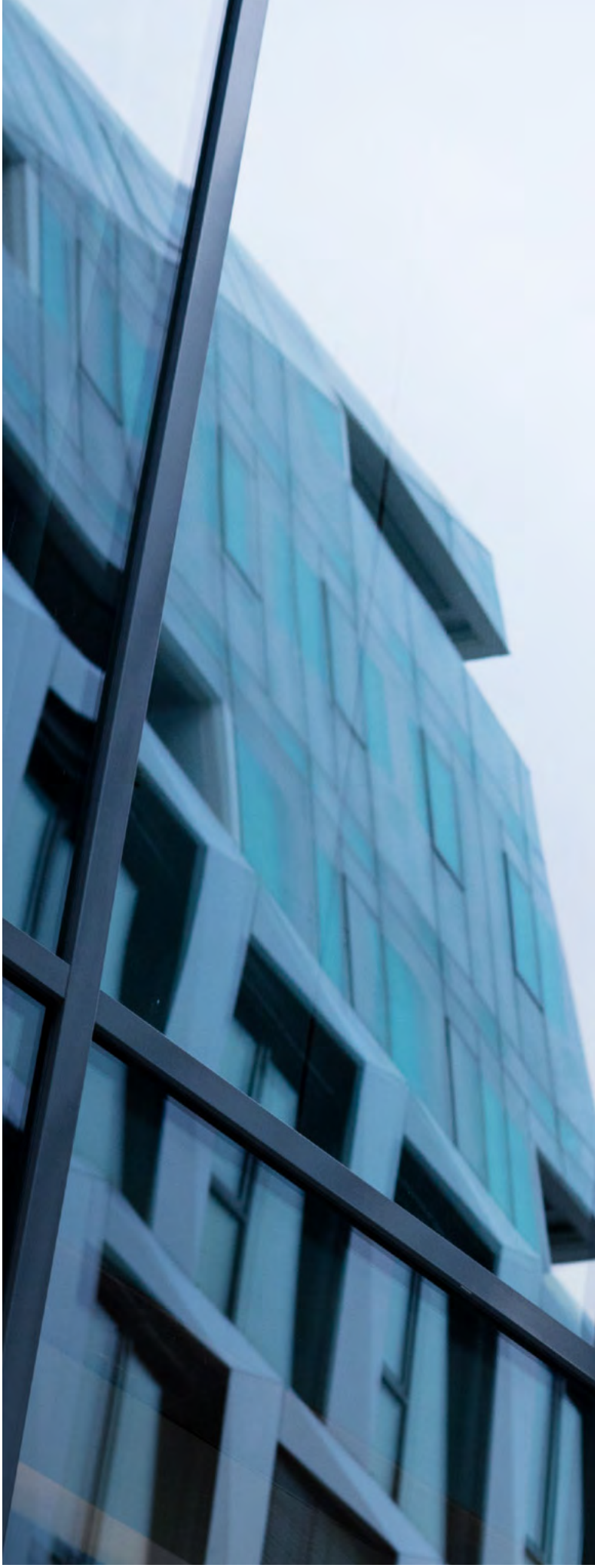
SORGFÄLTIG PLANEN

„Auch wenn sich viele Darlehensnehmer aufgrund des hohen Zinsniveaus aktuell davor scheuen, die Anschlussfinanzierung in Angriff zu nehmen: Ein Abwärtskurs ist bei den Bauzinsen vorerst nicht in Sicht. Ich rate allen Immobilienbesitzern, deren Erstfinanzierung bald ausläuft, sich früh genug um eine Anschlussfinanzierung und damit einhergehend um eine Zinssicherung zu bemühen", erläutert Robert Braun die aktuelle Marktlage.

Denn nicht nur bei der Erst-, auch bei der Anschlussfinanzierung geht es für die Bankkunden um viel Geld. Wer nicht weiß, welches Angebot das richtige ist oder einfach keine Zeit hat, selbst Angebote einzuholen und zu vergleichen, ist bei ungebundenen Vermittlern wie bei Dr. Klein in Stuttgart gut aufgehoben. Sie kennen die Vor- und Nachteile verschiedener Finanzierungsvarianten, beraten umfassend und vermitteln die bestmöglichen Konditionen.

DR. KLEIN IN STUTTGART

Ihr Ansprechpartner: Robert Braun
Schwarenbergstraße 70 | Tel. 0711 - 400 424 80
robert.braun@drklein.de | www.drklein.de



LIQUIDITÄT AUS IMMOBILIEN SCHÖPFEN. **100%IGER EIGENTÜMER** BLEIBEN. **PRAGMATISCHER** ALS JEDE BANK.

Im Zeitalter der Finanzinnovationen rückt eine Frage immer mehr in den Mittelpunkt: Wie können wir den Wert unserer Immobilien effektiver nutzen, ohne sie verkaufen zu müssen? homeR bietet hier eine revolutionäre Lösung.

IMMOBILIENWERT NUTZEN, OHNE EIGENTUM ZU VERLIEREN

Unsere Immobilien sind oft das wertvollste Gut, das wir besitzen. Doch allzu oft bleibt dieser Wert buchstäblich „unter Verschluss". Mit homeR können Sie diesen verborgenen Schatz heben. Stellen Sie sich vor, Sie hätten den Schlüssel zu einem Schließfach, in dem ein Goldklumpen liegt. Mit homeR wird dieses Szenario Realität.

UNKOMPLIZIERT UND EFFIZIENT

Der traditionelle Weg, den Wert einer Immobilie zu nutzen, führt meist über die Bank. Doch nicht jeder hat Lust, sich mit komplizierten Kreditanträgen oder unerwarteten Hürden zu beschäftigen. Genau hier setzt unser Ansatz an: Ein unkomplizierter, effizienter und selbstbestimmter Zugriff auf das in Ihrer Immobilie gebundene Vermögen, ganz ohne Zweckbindung. Das bedeutet für Sie volle Kontrolle und Freiheit.

UNSER EXPERTENTEAM AN IHRER SEITE

Doch wie genau funktioniert das? Unser erfahrenes Team aus Immobilien- und Finanzexperten steht Ihnen zur Seite. Gemeinsam erarbeiten wir eine maßgeschneiderte Lösung, die Ihren individuellen Bedürfnissen und Zielen gerecht wird. Transparenz und Professionalität sind dabei keine leeren Phrasen, sondern gelebte Werte in unserem Unternehmen.

FÜR WEN EIGNET SICH UNSER ANGEBOT?

Die Vielfalt unserer Kunden zeigt: Fast jeder kann von unserem Angebot profitieren. Ob im privaten oder gewerblichen Bereich, die Anwendungsmöglichkeiten sind vielseitig.

FÜR MENSCHEN ÜBER 55

Viele Immobilienbesitzer über 55 stehen vor einem Dilemma. Sie besitzen wertvolles Vermögen in Form ihrer Immobilie, haben aber durch regulatorische Hürden (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) keinen Zugang mehr zu Liquidität. Ob für anstehende Sanierungen, zur Sicherung des Lebensstandards oder für besondere Konsumwünsche: homeR bietet hier Lösungen, bei denen bis zu 80% des Beleihungswerts realisiert werden können. So können beispielsweise EUR 50.000 für eine neue umweltfreundliche Wärmepumpe aufgebracht werden, ohne die Immobilie verkaufen zu müssen.

FÜR MENSCHEN MIT VERKAUFSDRUCK

Besonders in wirtschaftlich unsicheren Zeiten können finanzielle Engpässe entstehen. Statt unter Druck zu einem ungünstigen Zeitpunkt zu verkaufen, ermöglicht homeR eine teilweise Liquidation. Damit haben Sie die finanzielle Freiheit, den optimalen Verkaufszeitpunkt abzuwarten. Unsere Schnelligkeit ist dabei ein besonderer Vorteil: Auf Wunsch können wir bereits drei Tage nach dem Notartermin auszahlen.

FÜR GEWERBLICHE ANLEGER

Gewerbetreibende kennen das Dilemma: Flüssige Mittel sind gebunden, doch Investitionen stehen an. Statt Miete zu zahlen, könnten diese Mittel für Expansion oder Modernisierung genutzt werden. homeR bietet hier zweckfreie Liquidität, und das nicht nur für Wohnimmobilien. Auch Anlage- und Gewerbeobjekte kommen dafür in Betracht.

FÜR BAUTRÄGER

In der dynamischen Welt der Bauträger zählt oftmals jede Sekunde. Wenn Banken zögern oder Prozesse sich in die Länge ziehen, kann homeR mit Schnelligkeit und Flexibilität punkten. Ob zur Überbrückung von Zahlungszielen oder zur Finanzierung neuer Projekte, unsere Lösungen bieten Bauträgern die notwendige finanzielle Beweglichkeit.

EIN ZUKUNFTSSICHERER WEG, IHR IMMOBILIENVERMÖGEN ZU MAXIMIEREN

In Zeiten, in denen Flexibilität und Schnelligkeit immer wichtiger werden, zeigt homeR, dass es Alternativen zu traditionellen Finanzierungswegen gibt. Dabei stehen immer Sie und Ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt. Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihr Immobilienvermögen Ihnen bietet.

Ihr Ansprechpartner und Experte vor Ort:
Julian Tolias | Tel. 0711 - 88 200 780

homeR GmbH • Maarweg 137 • 50825 Köln
info@homer.gmbh • www.homer.gmbh

HOMER
BEREIT, WENN DU ES BIST.

15 KOSTEN DIE VERMIETER VON DER STEUER ABSETZEN KÖNNEN

Wer eine Immobilie vermietet, hat nicht nur Einnahmen, sondern auch Kosten, denn die Mieteinnahmen müssen versteuert und die Immobilie in Stand gehalten werden. Oft addieren sich zu den Wartungs- zusätzliche Reparaturkosten, aber auch ein Mieterwechsel, eine vorübergehend leer stehende Wohnung oder ein langwieriger Rechtsstreit können kräftig ins Geld gehen.

Allerdings können Vermieter viele von diesen Ausgaben beim Finanzamt geltend machen und bekommen in der Regel so zumindest einen Teil ihrer Investitionen zurückerstattet. Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick darüber, welche Ausgaben Sie als Vermieter einer Immobilie bei Ihrer jährlichen Steuererklärung geltend machen können.

DIESE KOSTEN KÖNNEN VERMIETER VON DER STEUER ABSETZEN

Wissenswert ist zunächst, dass mit der Vermietung verbundene Kosten bei der Steuererklärung in der Anlage für „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" angegeben und zwingend mit Rechnungen oder Quittungen nachgewiesen werden müssen. Im Prinzip können alle Kosten steuerlich geltend gemacht werden, die in einem nachvollziehbaren Zusammenhang mit der Vermietung stehen.

Konkret handelt es sich dabei um folgende Posten:

1. GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuerarten und wird auf das Eigentum an Grundstücken sowie deren Bebauung erhoben. Wie hoch sie ist, legt die zuständige Gemeinde fest. Diese jährlich zu zahlende Steuer kann der Eigentümer einer Immobilie in voller Höhe in seiner Steuererklärung geltend machen.

2. ANSCHAFFUNGSKOSTEN DER IMMOBILIE

Vermieter können in der Regel 50 Jahre lang 2 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten ihres Hauses oder ihrer Wohnung von der Steuer absetzen. Wurde ihre Immobilie vor dem 31. Dezember 1924 gebaut, sind es 2,5 Prozent während 40 Jahren. Hier gibt es jedoch auch Ausnahmen. Aus diesem Grund sollte jeder Fall individuell mit einem Steuerberater geprüft werden.

3. ZINSEN

Finanzieren Vermieter ihre vermietete Immobilie über ein Hypothekendarlehen, besteht die monatlich zu zahlende Kreditrate an die Bank aus Zins- und Tilgungsleistungen. Die anteiligen Zinsen sind von der Steuer absetzbar.

4. KONTOGEBÜHREN

Weil die Ein- und Ausgaben für eine Immobilie häufig über ein speziell dafür eingerichtetes Konto laufen, können die Kontoführungsgebühren für dieses beim Finanzamt geltend gemacht werden.

5. MAKLERPROVISION BEI IMMOBILIENKAUF

Wenn der Haus- oder Wohnungskauf über einen Makler erfolgte, können auch die Maklergebühren von der Steuer abgesetzt werden.

Allerdings wird die Maklerprovision nicht einmalig, sondern jährlich geltend gemacht und als sogenannte Anschaffungsnebenkosten oder Erwerbsnebenkosten bei jeder Steuererklärung mit 2 bis 2,5 Prozent linear abgeschrieben.

6. MAKLERKOSTEN FÜR VERMIETUNG

Auch die Maklergebühren für die Suche nach neuen Mietern sind von der Steuer absetzbar, denn es handelt sich dabei um Kosten, die im Zusammenhang mit einer gewinnorientierten Vermietung stehen.

7. GEBÜHREN FÜR ANZEIGENSCHALTUNG

Erfolgt die Mietersuche dagegen durch Annoncen in Zeitungen oder auf anderen Portalen, können die dadurch entstehenden Ausgaben ebenfalls beim Finanzamt abgesetzt werden.

8. REGELUNG BEI LEERSTAND

Selbst wenn eine Immobilie längere Zeit leer steht und der Vermieter dadurch keinerlei Mieteinnahmen hat, darf er weiterhin die anfallenden Kosten für Gebäudeversicherung und Grundsteuer in seiner Steuererklärung geltend machen.

Jedoch muss der Vermieter in einem solchen Fall mit kritischen Nachfragen des Finanzamtes rechnen und glaubhaft beweisen können, dass er ernsthaft nach einem geeigneten Mietinteressenten sucht oder gesucht hat. Anzeigen in der Zeitung oder im Internet alleine reichen oft nicht aus, um solch eine Absicht nachzuweisen. Vielmehr muss der Vermieter beispielsweise einen Makler beauftragen oder die Wohnung renovieren.

9. VERMIETUNG MÖBLIERTER WOHNUNGEN

Wird eine Wohnung möbliert vermietet, können grundsätzlich auch die Kosten für die dazu angeschafften Möbel in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Jedoch gilt in diesen Fällen folgende Besonderheit:

Nur wenn das vermietete Mobiliar weniger als 800 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer gekostet hat, kann es noch im gleichen Jahr komplett von der Steuer abgesetzt werden. Übersteigen die Einrichtungsgegenstände dagegen diesen Betrag, müssen sie über mehrere Jahre hinweg geltend gemacht werden.

Beispiel: Investiert ein Vermieter für seine Mietwohnung in eine hochwertige Einbauküche, wird der gesamte Anschaffungspreis in der Regel durch zehn geteilt und die dabei herauskommende Summe zehn Jahre lang jedes Jahr in der Steuererklärung angegeben.

Unser Tipp: Beim Bundesfinanzministerium können Tabellen angefordert werden, die umfassende Auskunft über den tatsächlichen Absetzungszeitraum bestimmter Gegenstände liefern.

10. NEBENKOSTEN

Die anfallenden Kosten für die Müllabfuhr, den Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsräumen, die Gartenpflege, diverse Versicherungen, eventuelle Hausmeistergebühren und alle weiteren tatsächlichen Posten werden grundsätzlich von den einzelnen Mietparteien als monatliche Vorauszahlungen getragen. Obwohl sie der Vermieter als Einkünfte in seiner Steuererklärung angeben muss, kann er diese Nebenkosten aber auch noch als Werbungskosten absetzen.

11. BÜROKOSTEN

Verzichtet der Vermieter auf eine externe Hausverwaltung und kümmert sich persönlich um die Vermietung und die damit einhergehenden Obligationen, kann er in seiner Steuererklärung auch sogenannte Bürokosten geltend machen, wie beispielsweise Telefongebühren, Tintenpatronen und Briefpapier.

12. FAHRTKOSTEN

Ebenfalls können vom Vermieter Fahrten abgesetzt werden, die in einem nachvollziehbaren Zusammenhang mit dem vermieteten Wohnobjekt stehen. In der Praxis werden allerdings meistens nur Fahrten zum Mietobjekt oder zu Eigentümerversammlungen anerkannt.

13. AUSGABEN FÜR REPARATUREN UND RENOVIERUNG

Grundsätzlich beziehungsweise in den meisten Fällen muss der Vermieter für die notwendigen Reparaturen oder Arbeiten aufkommen, die der ordnungsgemäßen Nutzung und dem Erhalt des Mietobjektes dienen. Jedoch können Vermieter auch Handwerkerkosten und Renovierungsarbeiten von der Steuer absetzen, wenn sie diese in der Anlage V ihrer Steuererklärung als Werbungskosten geltend machen. Beim Abschreiben der Handwerkerkosten kann der Vermieter entweder die gesamten Kosten in dem Steuerjahr absetzen, in dem die Reparatur angefallen ist und von ihm bezahlt wurde, oder er kann die Kosten gleichmäßig auf bis zu maximal fünf Jahre verteilen.

14. GEBÜHREN FÜR ANWALT UND STEUERBERATER

Möchte sich ein Vermieter von einem Steuerexperten beraten lassen oder benötigt bei Streitigkeiten mit einem Mieter oder einem Nachbarn juristischen Beistand von einem Rechtsanwalt, kann er auch die dafür anfallenden Kosten beim Finanzamt geltend machen.

15. BEITRÄGE FÜR MITGLIEDSCHAFTEN

Auch Beitragskosten für die Mitgliedschaft in Vermieterverbänden können Vermieter von der Steuer absetzen.

FAZIT

Angefangen vom Kauf oder Bau über die Grundsteuer und Maklerprovisionen bis hin zu Reparaturkosten: Ein Vermieter kann in der Regel fast alle Kosten für seine vermietete Immobilie von der Steuer absetzen und damit seine Steuerlast senken. Allerdings müssen alle Ausgaben mit einer Quittung oder einer Rechnung nachgewiesen werden. Deshalb sollten sämtliche Belege von Anfang an stets gut aufbewahrt und übersichtlich abgelegt werden – ein geringer Aufwand, der sich lohnt.

Weitere spannende Einblicke und Artikel rund um das Thema Immobilien erhalten Sie auf:

www.stuttgarter-immobilienwelt.de

IMMOBILIENMARKTBERICHT STUTTGART
IMPRESSUM

TOLIAS MBS23

Der Immobilienmarktbericht für die Region Stuttgart

HERAUSGEBER

TOLIAS Immobilien GmbH
Wilhelmsplatz 7, 70182 Stuttgart
www.tolias-immobilien.de
info@tolias-immobilien.de
Telefon: 0711 - 88 200 780

Den Immobilienmarktbericht Stuttgart 2023 können Sie unter www.tolias-immobilien.de/marktbericht-stuttgart kostenfrei bestellen oder herunterladen.

LAYOUT & GESTALTUNG

TOLIAS Immobilien GmbH

BILDNACHWEIS

Lukas J. Walker (Moving Pictures)
Ralf Martini Photography
Georgios Vassiliadis (TOLIAS Immobilien)

DATEN

iib Institut innovatives Bauen Dr.Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Wohnlagenkarten:
© OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

© TOLIAS Immobilien GmbH

Der TOLIAS MBS23 ist einschließlich aller Inhalte wie Texte, Fotos und grafischer Gestaltung urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung, Änderung und Verbreitung von Informationen und/oder Daten, insbesondere Texten, Textteilen oder Bildern ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der TOLIAS Immobilien GmbH nicht erlaubt.

Baufinanzierung

Persönliche Beratung:
vor Ort, per Telefon, E-Mail und Video.

»Bauen, kaufen oder umfinanzieren? Wir finden die passende Finanzierung für Sie.«

Robert Braun

Ihr Spezialist in Stuttgart

Robert Braun
Schwarenbergstraße 70
T 0711 40042480
robert.braun@drklein.de
www.drklein.de

DR. KLEIN
Die Partner für Ihre Finanzen.

SEIT 1981
IHR MAKLER VON HIER.

TOLIAS Immobilien GmbH
Wilhelmsplatz 7, 70182 Stuttgart
Telefon: 0711 - 88 200 780
E-Mail: info@tolias-immobilien.de
www.tolias-immobilien.de

TOLIAS
Immobilien