

IMMOBILIEN MARKTBERICHT **STUTTGART 2025**



ZWEI UNIVERSITÄT STUTTGART VAHINGEN

DYNAMISCHE WOHLNLAGEN - Landleben, Speckgürtel oder City?

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN - 23 Stadtbezirke im Blick

STUTTGARTER NEUBAU-ATLAS - Aktuelle Neubauprojekte

RATGEBER - Warum sollte ich eine Immobilie kaufen?

TOLIAS
MBS25

GEMEINSAM STARK FÜR IHRE IMMOBILIE.



Ihr Zuhause in den besten Händen –

Seit über 40 Jahren bringen wir Leben in Immobilien und Immobilien ins Leben – in Stuttgart und darüber hinaus. Lernen Sie uns jetzt kennen und erfahren Sie es selbst.

WIR FREUEN UNS AUF SIE.

TOLIAS
Immobilien

IMMOBILIENMARKTBERICHT STUTTGART

INHALT

EINLEITUNG			
INHALT	03	HEDELFINGEN	62
VORWORT	04	MÖHRINGEN	68
DYNAMISCHE WOHNLAGEN	06	MÜHLHAUSEN	72
SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT	08	MÜNSTER	76
NEUE MÄRKTE, NEUE METHODIK	10	OBERTÜRKHEIM	80
		PLIENINGEN	84
		SILLENBUCH	88
		STAMMHEIM	94
		UNTERTÜRKHEIM	98
		VAIHINGEN	102
		WANGEN	106
		WEILIMDORF	110
		ZUFFENHAUSEN	114
STADTBEZIRKE IM FOKUS		WEITERE THEMEN	
STUTTGART GESAMT	16	NEUBAU-ATLAS	120
MITTE	20	FINANZIELL SICHER TROTZ ZINSANSTIEG: TIPPS ZUR NEU-/ANSCHLUSSFINANZIERUNG	122
NORD	24	RATGEBER: WARUM SOLLTE ICH EINE IMMOBILIE KAUFEN?	124
OST	28	IMPRESSUM	130
SÜD	32		
WEST	36		
BAD CANNSTATT	42		
BIRKACH	46		
BOTNANG	50		
DEGERLOCH	54		
FEUERBACH	58		

VORWORT

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

als wir vor zwei Jahren den Immobilienmarktbericht Stuttgart 2023 veröffentlichten, befand sich der Markt inmitten einer spürbaren Veränderung. Viele der damaligen Entwicklungen lassen sich heute – mit etwas Abstand – klarer einordnen. Und doch ist es erstaunlich, wie dynamisch und herausfordernd sich der Immobilienmarkt seither weiterentwickelt hat.

Nach über einem Jahrzehnt nahezu ununterbrochen steigender Preise erreichte der Immobilienmarkt Anfang 2022 seinen absoluten Höhepunkt – und wurde dann jäh ausgebremst. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine setzte eine Kette wirtschaftlicher Effekte in Gang, die sich nach kürzester Zeit auch bei uns unmittelbar bemerkbar machten. Binnen weniger Monate schnellte die Inflationsrate auf ein langjähriges Hoch – und mit ihr die Zinsen. Immobilienfinanzierungen, die zuvor noch mit Zinssätzen unter 1 % kalkuliert wurden, waren plötzlich nur noch zu deutlich schlechteren Konditionen realisierbar. In der Spitze lagen Bauzinsen über 4 %. Das hatte Folgen.

Für viele Kaufinteressenten bedeutete das einen herben Dämpfer. Die Finanzierungsspielräume schrumpften spürbar, geplante Käufe wurden verschoben oder ganz abgesagt. Hinzu kam eine wachsende Unsicherheit: Wie lange bleibt das Zinsniveau hoch? Welche Auswirkungen haben geopolitische Konflikte, Energiekrise und Inflationsbekämpfung auf die wirtschaftliche Entwicklung – und damit auch auf den Immobilienmarkt? Viele Menschen entschieden sich zunächst abzuwarten. Der Markt trat auf der Stelle.

Heute, im Jahr 2025, lässt sich die Lage differenzierter beurteilen. Die Marktteilnehmer haben sich auf das neue Zinsumfeld eingestellt, und die Preise spiegeln wieder stärker das tatsächliche Potenzial einer Immobilie wider. Mit unserem aktuellen Marktbericht möchten wir Ihnen helfen, diese Veränderungen einzuordnen – und neue Chancen zu erkennen.

UNSERE EXPERTISE

Märkte fundiert zu analysieren erfordert mehr als nur ein gutes Gespür. In diesem Marktbericht bündeln wir über vier Jahrzehnte Erfahrung und gewachsene Expertise auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt. Unser Anspruch ist es, dass Ihnen der aktuelle Marktbericht als zuverlässiger Begleiter in allen Fragen rund um Kauf, Verkauf und Miete dient. In der nunmehr neunten Ausgabe unseres Immobilienmarktberichts gewähren wir Ihnen einen um-

fassenden Einblick in das gesamte Spektrum des Stuttgarter Immobilienmarktes – angereichert mit fundierten Zahlen, Analysen und Auswertungen.

Wie auch in den Vorjahren vertrauen wir dabei auf die Expertise des iib Dr. Hettenbach Instituts, das uns bei der Recherche und Aufbereitung der umfangreichen Datenbasis unterstützt hat. Aus dieser Zusammenarbeit ist erneut ein umfassender Leitfaden entstanden, der Immobilienprofis aus der Branche, ebenso wie Eigentümern und Interessierten wertvolle Orientierung bietet und praxisnahe Antworten liefert.

AN WEN RICHTET SICH UNSER MARKTBERICHT

Seit der Erstveröffentlichung im Jahr 2015 ist es unser Anspruch, tiefgehende und zugleich transparente Informationen bereitzustellen.

Private Käufer, Mieter oder gewerbliche Interessenten erhalten einen fundierten Überblick über aktuelle Marktpreise und können diese mit bestehenden Angeboten vergleichen.

Bauträger und Investoren greifen auf unsere Daten zurück, um Projekte zu kalkulieren und Marktentwicklungen besser einzuschätzen.

Für Immobilieneigentümer ist insbesondere der aktuelle Immobilienwert von Bedeutung – sei es im Rahmen eines Verkaufs, für Vermögensaufstellungen oder Erbschaftsangelegenheiten.

Institutionelle Akteure wie Banken, Baufinanzierer, Immobilienvermittler und Sachverständige finden in unserem Marktbericht eine wertvolle Grundlage für die Bewertung von Immobilien. Ebenso profitieren Medienvertreter, politische Entscheidungsträger sowie Immobilienverwalter von den umfangreichen Informationen zu den 23 Stadtbezirken Stuttgarts – als verlässliche Basis für die eigene Recherche und Tätigkeit.

IHR MEHRWERT

Entscheidungen rund um Immobilien bewegen sich häufig in finanziell anspruchsvollen Dimensionen. Sie verlangen daher ein hohes Maß an Umsicht und fundierten Informationen. Mit dem TOLIAS MBS25 verfolgen wir das Ziel, Ihnen ein umfassendes Bild des vielschichtigen und dynamischen Stuttgarter Immobilienmarkts zu vermitteln.

Dabei setzen wir auf detaillierte Karten, übersichtliche Tabellen und anschauliche Grafiken.

Unsere sorgfältig aufbereiteten Daten, Analysen und Prognosen zu einzelnen Bezirken, Stadtteilen und Quartieren sollen Ihnen helfen, Entscheidungen auf einer soliden Datenbasis zu treffen.

Wir beleuchten dafür sowohl Kauf- als auch Mietpreise für Bestandsimmobilien. Ergänzt wird dies durch weiterführende Informationen zur demografischen Entwicklung, Infrastruktur sowie Vergleichswerten innerhalb der Stadt.

DIE ENTWICKLUNG

Über zwei Jahre herrschte Unsicherheit. Viele Marktteilnehmer warteten ab – in der Hoffnung, die Entwicklung besser abschätzen zu können. Erst allmählich kam wieder Stabilität in den Markt. Inzwischen ist diese deutlich spürbar. Die Zinsen haben sich auf einem Niveau zwischen 3 und 4 % eingependelt. Gleichzeitig haben sich die Immobilienpreise dem neuen Finanzierungsumfeld angepasst und Eigentum ist erschwinglicher geworden.

Zusätzliche Impulse für die jüngsten Marktbewegungen gingen von politischen Entscheidungen aus. Das neue Investitionspaket der Bundesregierung führte zu einem Anstieg der Renditen für Bundesanleihen – mit der Folge leicht steigender Baufinanzierungszinsen. Gleichzeitig erhöhten internationale Entwicklungen wie der anhaltende Zollkonflikt mit den USA den Druck auf die Europäische Zentralbank. Diese reagierte mit mehreren Leitzinssenkungen, die für zusätzliche Dynamik am Finanzierungsmarkt sorgten.

Ein weiterer Treiber der aktuellen Marktlage ist der anhaltende Wohnraumangel. Der dringend benötigte Neubau ist ins Stocken geraten – die ambitionierten politischen Ziele zur Schaffung neuen Wohnraums sind in weite Ferne gerückt. Umso größer ist der Druck auf den Bestand.

Erfreulicherweise ist seit Anfang 2025 eine spürbare Belebung der Nachfrage zu verzeichnen. Laut aktuellen Statistiken hat sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bereits wieder auf Vorkrisenniveau eingependelt. Die Gründe dafür sind vielfältig: eine strukturell niedrige Eigentumsquote im europäischen Vergleich, ein begrenztes Angebot und nicht zuletzt ein Nachholeffekt – denn viele Kauf- und Verkaufsentscheidungen wurden in den letzten Jahren zunächst aufgeschoben.

DER TREND

Der Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2025 spürbar gefestigt und eröffnet neue Perspektiven für Käufer und Verkäufer. Viele Marktteilnehmer, die in den vergangenen zwei Jahren gezögert haben, sind nun wieder aktiv.

Die Nachfrage liegt auf einem hohen Niveau – mit ei-

nem entscheidenden Unterschied: Das Angebot ist breiter gefächert, was für zusätzliche Dynamik sorgt.

Gleichzeitig zeigt sich eine klare Verschiebung innerhalb der Nachfragestruktur. Neuwertige und sanierte Immobilien stehen stärker im Fokus. Käufer achten vermehrt auf Energieeffizienz und den baulichen Zustand – Objekte mit Sanierungsbedarf geraten zunehmend unter Druck und müssen spürbare Preisabschläge hinnehmen.

Für Immobilieneigentümer bedeutet das: Wer in den Jahren 2020 oder später gekauft hat, muss unter Umständen beim Verkauf mit leichten Verlusten rechnen. Wer hingegen vor 2019 investiert hat, kann in der Regel weiterhin mit attraktiven Gewinnen kalkulieren.

Besonders gute Voraussetzungen finden aktuell Eigenutzer vor. Der Erwerb eines Eigenheims ist dank angepasster Preise und kalkulierbarer Zinsen wieder eine interessante Alternative zur Miete. Auch Kapitalanleger profitieren: Die Einstiegshürden sind gesunken, das Risiko überschaubarer, die Renditen höher und die Perspektiven langfristig solide.

Unsere Einschätzung: Die Marktkorrektur der letzten Jahre hat für Klarheit gesorgt. Wer heute kauft – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage –, trifft eine Entscheidung mit langfristigem Potenzial. Wir halten den aktuellen Zeitpunkt für äußerst attraktiv, denn auf lange Sicht ist mit steigenden Preisen zu rechnen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre und erfolgreiche Immobilienentscheidungen!




DYNAMISCHE WOHNLAGEN

Wenn Sie in Stuttgart wohnen, kennen Sie sicher die Vorzüge Ihres Wohnquartiers. Vielleicht sind Ihnen auch die besonderen Merkmale anderer Bezirke und Quartiere bekannt – denn eines zeigt sich schnell: Stuttgart ist nicht gleich Stuttgart. Der Westen ist nicht gleich der Westen, Vaihingen nicht gleich Vaihingen, und auch Weilimdorf nicht gleich Weilimdorf. Innerhalb eines Stadtbezirks finden sich oft völlig unterschiedliche Wohnquartiere mit ganz eigenen Charakteristika. So etwa im Stuttgarter Westen: Hier gehen Straßenzüge mit lebendiger Gastronomie, Boutiquen und Einzelhandel über in ruhige Altbauquartiere mit großzügigen Wohnungen in denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern. In den Hinterhöfen verstecken sich grüne Rückzugsorte und moderne Penthäuser. Gleichzeitig gibt es Hanglagen mit Zwei- bis Dreifamilienhäusern und beeindruckendem Weitblick über die Stadt und am Kräherwald grenzen großflächige Anwesen und Villen aneinander. Diese Vielfalt ist ein entscheidender Punkt für die Immobilienbewertung.

Doch was macht eine Lage tatsächlich wertvoll? Der Preis einer Immobilie wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst: Baujahr, Ausstattung, Energieeffizienz, Zuschuss, Zustand der technischen Anlagen – all das ist wichtig. Doch ein Kriterium steht über allem: die Lage. Weil Immobilien nicht beweglich sind, bestimmt der Standort maßgeblich über den Wert. Dabei reicht es jedoch nicht aus, nur auf Durchschnittspreise pro Bezirk zu schauen – zu groß sind die Unterschiede innerhalb eines Stadtteils. Um diese Dynamik präzise abzubilden, nutzen wir die iib-dynamischen Wohnlagen. Diese basieren auf einer breit angelegten Multifaktorenanalyse, die unter anderem Angebotspreise, Neubautätigkeit, Kaufkraft, Mobilität, Einzelhandel, Kultur, Bildung, Freizeitwert und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Die Besonderheit: Die Auswertung erfolgt in Echtzeit, kleinräumig und unabhängig von statistischen Bezirksgrenzen. So lassen sich einzelne Quartiere detailliert bewerten – differenziert nach ihrer tatsächlichen Attraktivität und Marktdynamik. Diese Karte macht deutlich: Wohnlagen sind ein Spiegelbild ihrer Bewohner – und ein wichtiger Schlüssel zur fundierten Immobilienbewertung.

LANDLEBEN, SPECKGÜRTEL ODER URBANITÄT?

Die Corona-Pandemie hatte vorübergehend einen Gegentrend zur Urbanisierung ausgelöst: Viele suchten das ruhigere Leben im Umland. Getrieben vom Wunsch nach mehr Platz und unterstützt durch großzügige Homeoffice-Regelungen zog es zahlreiche Haushalte in den Speckgürtel oder ins ländliche Umfeld.

Doch dieser Trend ist inzwischen rückläufig. Immer mehr Unternehmen passen ihre Homeoffice-Regelungen wieder an und erwarten eine stärkere Präsenz ihrer Mitarbeitenden vor Ort. Die tägliche Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, aber auch der Wunsch nach urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen, kulturellem Angebot und einem vielfältigen Freizeitwert rücken wieder stärker in den Fokus. Hinzu kommt: Nicht für alle hat sich das Leben auf dem Land als dauerhaft passend erwiesen.

Entsprechend ist die Nachfrage in den ländlicheren Regionen rund um Stuttgart aktuell deutlich schwächer als in den innenstadtnahen Lagen. Urbanität, Zentralität und Mobilität bleiben somit zentrale Standortfaktoren – und prägen die Dynamik städtischer Wohnlagen.

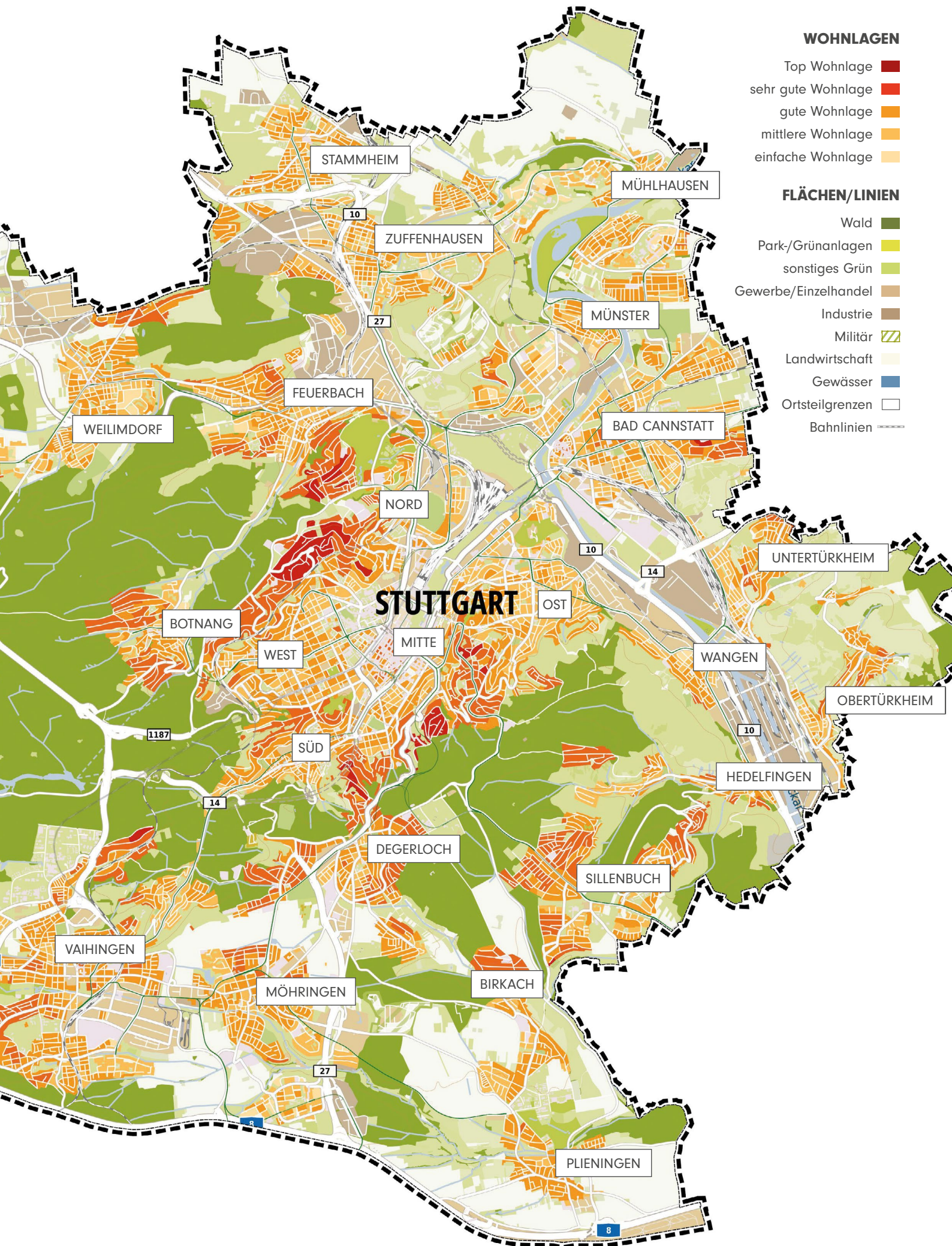
EINFACHERE WOHNLAGEN MOMENTAN UNTERSCHÄTZT

Auch in einfacheren Wohnlagen innerhalb der Stadtbezirke oder im Umland ist die Nachfrage derzeit noch vergleichsweise zurückhaltend. Ein Grund dafür sind die hohen Finanzierungshürden für Haushalte mit niedrigerem Einkommen – gerade in Zeiten gestiegener Zinsen und strengerer Kreditvergaben.

Doch genau in diesen Lagen beobachten wir derzeit eine interessante Entwicklung. Die Finanzierungsmöglichkeiten haben sich durch ein stabiles Zinsniveau und eine Entspannung bei den Anforderungen leicht verbessert. Parallel dazu ist das Preisniveau in einfachen Lagen vergleichsweise stabil geblieben oder sogar leicht zurückgegangen. Das Resultat: Die Zahl der Transaktionen nimmt wieder zu und mit ihr auch das Interesse an genau diesen, bislang oft unterschätzten Wohnlagen.

Unser Fazit: Wer aktuell in einfachen bis mittleren Lagen kauft, trifft auf ein attraktives Verhältnis von Preis, Potenzial und Perspektive. Viele dieser Quartiere verfügen über eine solide Infrastruktur, eine gewachsene Nachbarschaft und gute Entwicklungsmöglichkeiten. Sie sind deshalb vor allem für Eigennutzer mit mittelfristigem Planungshorizont sowie für Kapitalanleger mit Weitblick eine interessante Option – nicht zuletzt, weil sie auch in Zukunft eine stabile Nachfrage versprechen.





SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

LAGE

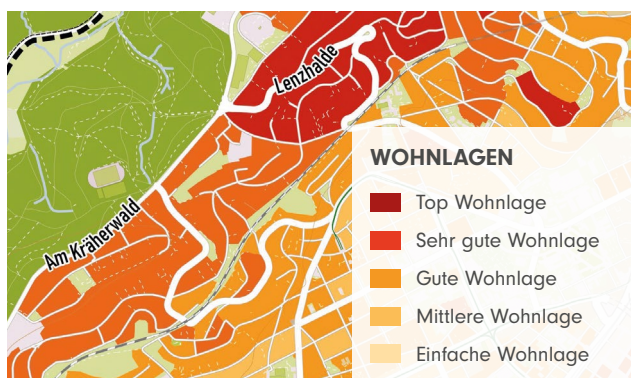
Der Wohnmarktbericht wird von der IIB Institut GmbH (IIB Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren.

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 v 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, Straßenschild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht 70% der Gesamtwertung aus.

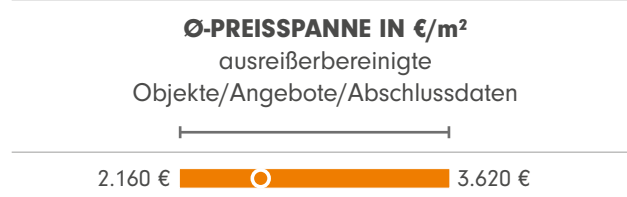


DATENANALYSE

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 angege-

ben, 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 reale Transaktionsdaten. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelwert 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.

Für die Berechnung der erschwinglichen Wohnfläche am Markt wurden folgende Annahmen getroffen:

Eigenkapital: 20 %
Zinssatz: 3,24%
Anteil vom Nettoeinkommen: 30 %
Kaufnebenkosten: 10 %
Tilgung: 2 %

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z. B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätestmöglichen Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2023 werden zum Stichtag 31.12.2023 analysiert.



STIFTSKIRCHE + FRUCHTKASTEN MITTE

NEUE MÄRKTE, NEUE METHODIK

Der Immobilienmarkt hat seit der Zinswende radikale Veränderungen erlebt. Diese Umbrüche in einem Marktbericht darzustellen, kann hierbei durchaus eine Herausforderung sein. Aus diesem Grund haben wir, das IIB Institut, umfangreiche Anpassungen an der Berechnungsmethode des Wohnmarktberichts vorgenommen, welche im Folgenden erklärt wird.

In der Regel werden Marktpreisniveaus, um langfristige Entwicklungen zuverlässig anzeigen zu können, nivelliert und mit Langfristdaten verrechnet. Dies hat den Vorteil, dass temporäre Markteffekte oder sogenannte statistische „Ausreißer“ aufgefangen und ausgeglichen werden können, um zuverlässig Marktniveaus zu zeigen.

Diese Vorgehensweise stößt an ihre Grenzen, wenn starke, plötzliche Marktveränderungen deutlich gemacht werden sollen. Genau dies ist im aktuellen Markt allerdings der Fall: Marktteilnehmer wollen verstehen, wie der Markt sich nach der Zinswende entwickelt hat.

Aus diesem Grund wurden die vollständigen Berechnungsalgorithmen des Wohnmarktberichts umfangreich überarbeitet und auf die neuen Marktanforderungen angepasst.

Dies ermöglicht nun sehr kurzfristige Betrachtungen von Märkten und eine klare Darstellung der Preisentwicklungen und Marktveränderungen im neuen Zinsumfeld.

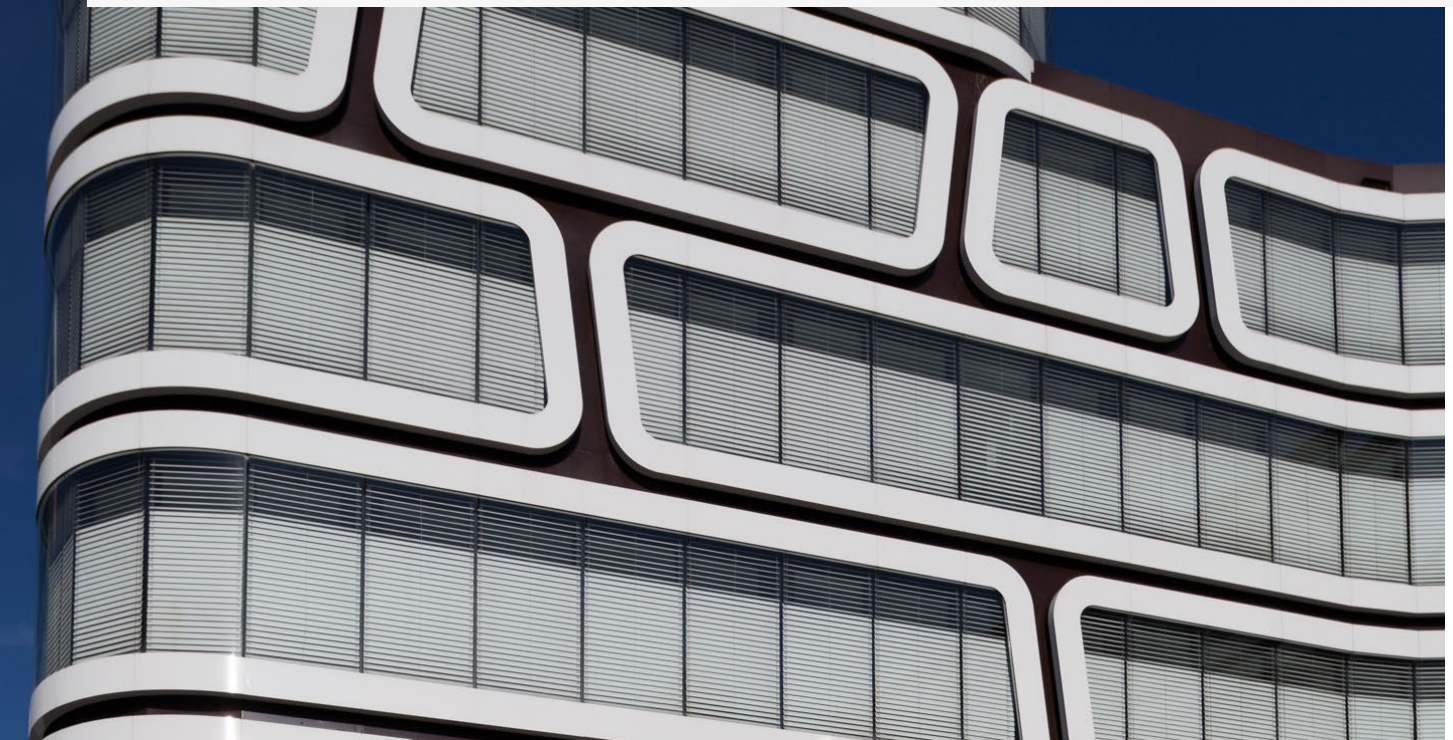
Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sämtliche Marktzahlen neu und unterschiedlich zur früheren Methodik gerechnet werden. Ein Effekt hierbei kann sein, dass durch den Wegfall der Glättung durch Langfristzahlen auch Zahlen aus dem Vorjahr nun neue Werte ausweisen und sich zum vorangehenden Wohnmarktbericht unterscheiden.

Diese Herangehensweise erlaubt es uns jedoch eine realitätsnahe Entwicklung in nahezu Echtzeit aufzuzeigen und Lesern somit die Möglichkeit zu geben, informierte Entscheidungen treffen zu können.

Uns ist bewusst, dass es hierbei noch zu Fragen kommen kann. Für diese stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Sie erreichen uns per Mail unter info@iib-institut.de

Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

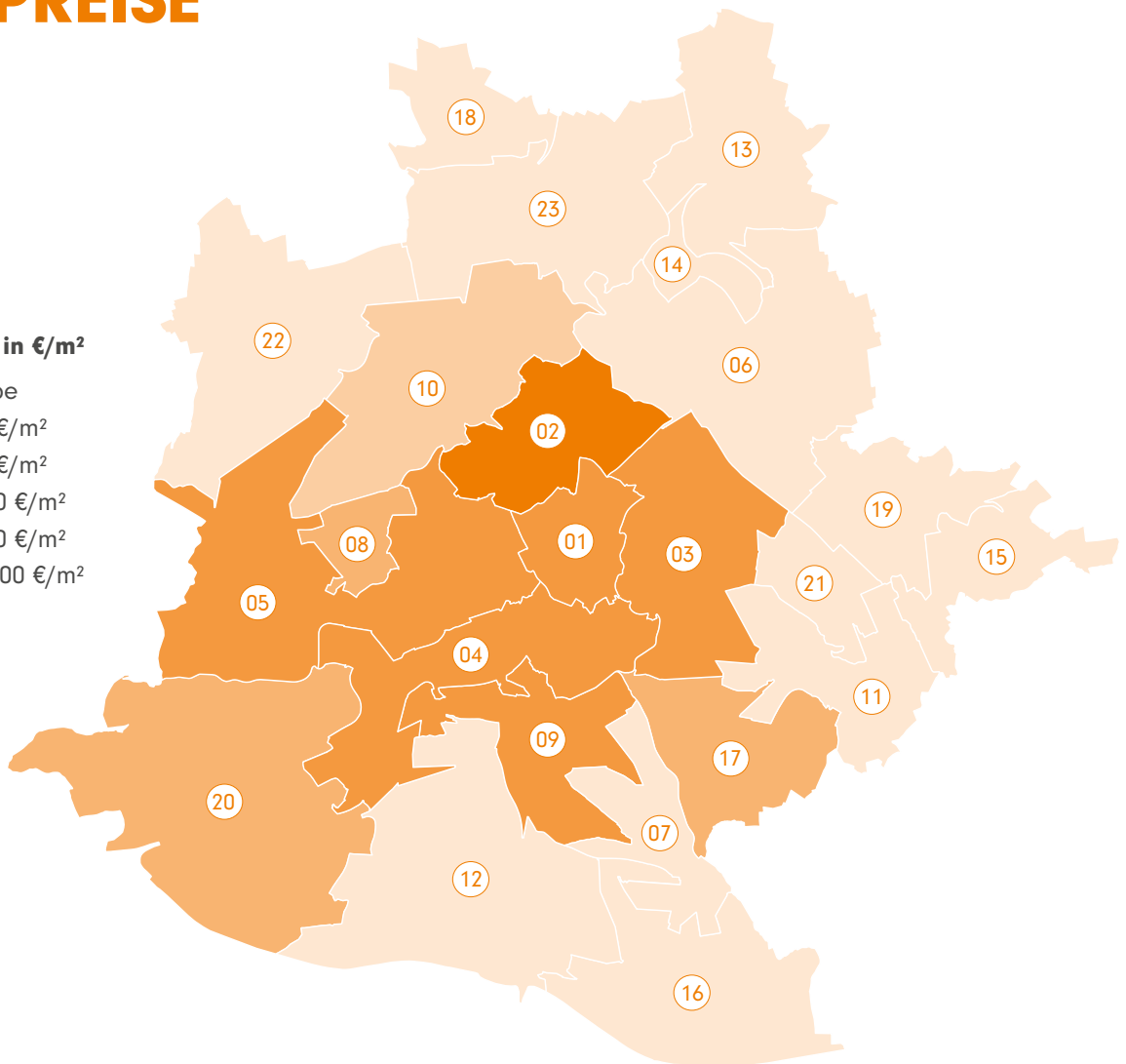
Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin IIB Institut



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



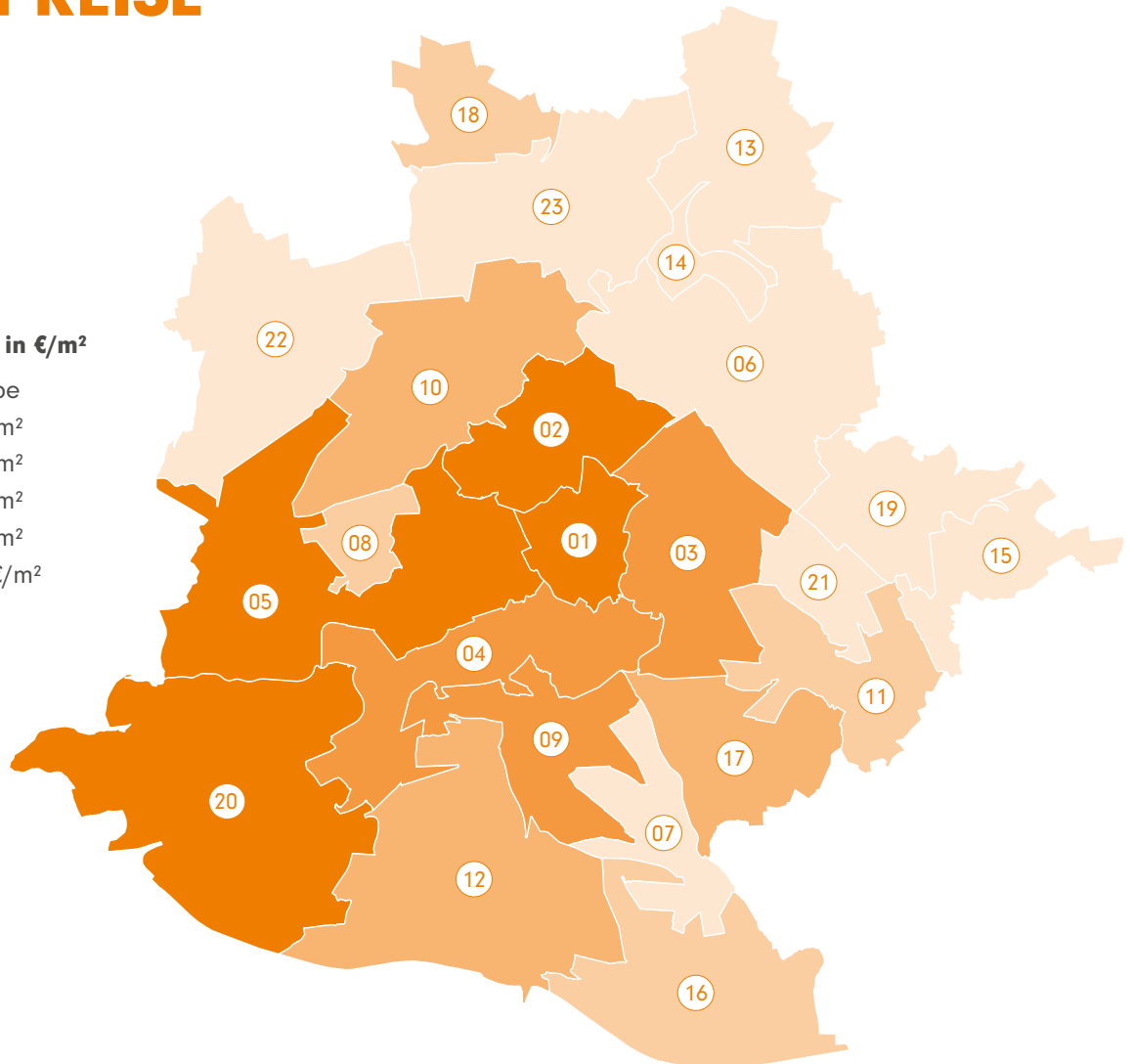
Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
01 Mitte	1.017.900 €	↓ -6,1 %
02 Nord	1.280.400 €	↘ -4,9 %
03 Ost	1.128.000 €	→ -1,8 %
04 Süd	1.069.700 €	↓ -5,2 %
05 West	1.065.400 €	↓ -12,6 %
06 Bad Cannstatt	716.700 €	↓ -6,0 %
07 Birkach	799.000 €	↓ -8,3 %
08 Botnang	911.800 €	↘ -4,0 %
09 Degerloch	1.020.900 €	↓ -5,9 %
10 Feuerbach	808.800 €	↓ -7,8 %
11 Hedelfingen	782.400 €	↘ -4,3 %
12 Möhringen	784.000 €	↓ -5,3 %

Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
13 Mühlhausen	785.400 €	↓ -6,7 %
14 Münster	698.100 €	↓ -5,3 %
15 Obertürkheim	671.500 €	↓ -6,0 %
16 Plieningen	717.700 €	↓ -5,0 %
17 Sillenbuch	995.900 €	↓ -6,2 %
18 Stammheim	635.900 €	↘ -4,1 %
19 Untertürkheim	685.500 €	↘ -2,8 %
20 Vaihingen	901.600 €	↓ -7,6 %
21 Wangen	513.000 €	↓ -11,1 %
22 Weilimdorf	710.400 €	↓ -5,9 %
23 Zuffenhausen	705.300 €	↓ -8,5 %

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	5.190 €	↓ -7,5 %
02 Nord	5.730 €	↘ -2,1 %
03 Ost	4.870 €	↘ -2,8 %
04 Süd	4.950 €	↓ -6,4 %
05 West	5.160 €	↓ -7,5 %
06 Bad Cannstatt	4.040 €	↓ -13,1 %
07 Birkach	4.240 €	↓ -8,0 %
08 Botnang	4.420 €	↓ -5,2 %
09 Degerloch	4.780 €	↓ -6,5 %
10 Feuerbach	4.660 €	↓ -6,4 %
11 Hedelfingen	4.300 €	↓ -6,3 %
12 Möhringen	4.510 €	↘ -4,2 %

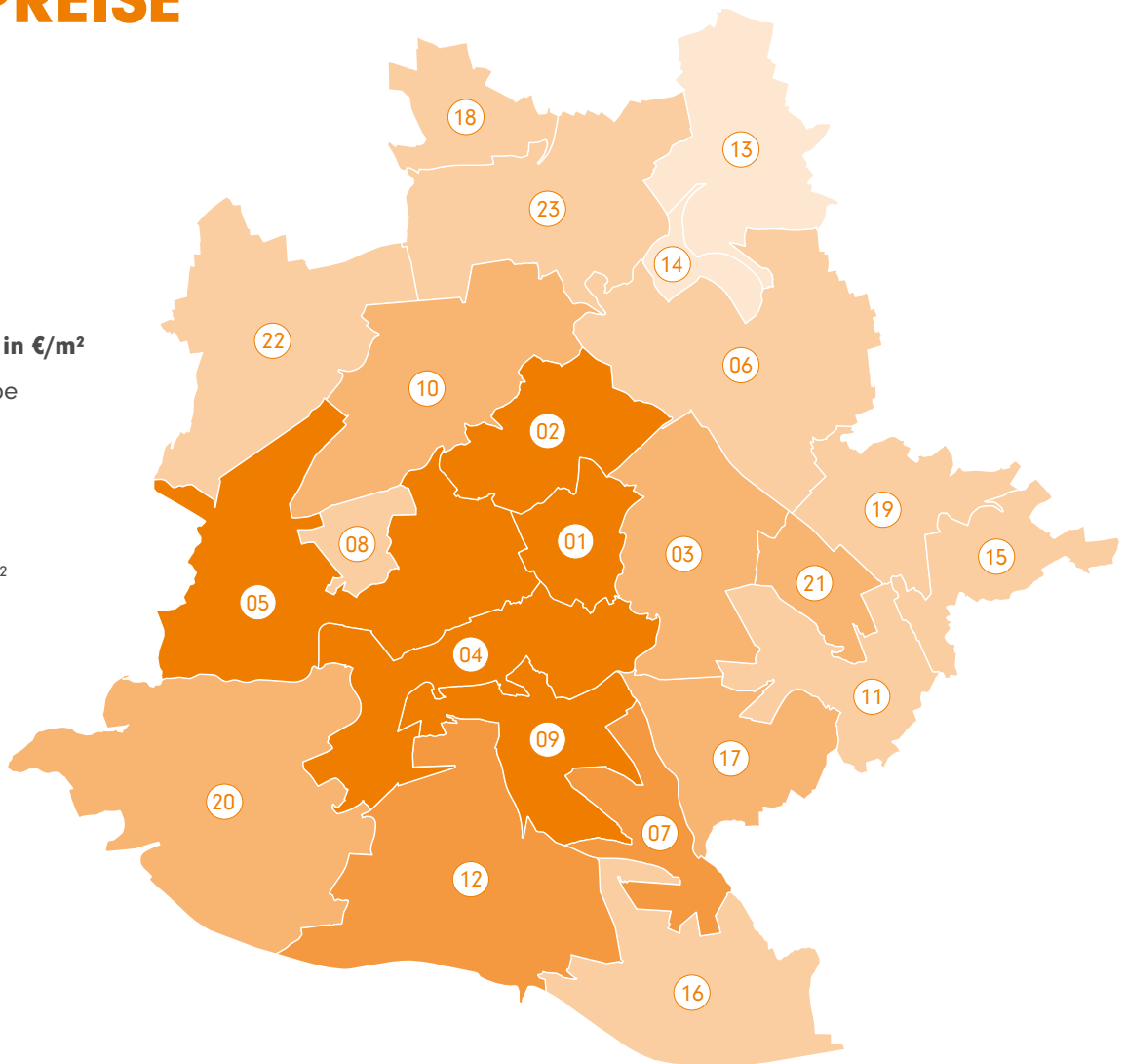
Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
13 Mühlhausen	4.020 €	↓ -9,3 %
14 Münster	4.090 €	↓ -5,5 %
15 Obertürkheim	3.990 €	↓ -9,5 %
16 Plieningen	4.280 €	↘ -4,7 %
17 Sillenbuch	4.640 €	↓ -6,1 %
18 Stammheim	4.390 €	↓ -5,2 %
19 Untertürkheim	4.190 €	↓ -5,0 %
20 Vaihingen	5.090 €	↓ -5,9 %
21 Wangen	3.990 €	↓ -5,5 %
22 Weilimdorf	4.210 €	↓ -5,2 %
23 Zuffenhausen	4.160 €	↓ -5,2 %

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	Rend.*
01 Mitte	16,35 €	→ 1,6 %	3,8 %
02 Nord	16,15 €	→ 1,9 %	3,4 %
03 Ost	14,45 €	↗ 2,8 %	3,6 %
04 Süd	16,45 €	→ 2,2 %	4,0 %
05 West	16,95 €	↗ 2,1 %	3,9 %
06 Bad Cannstatt	13,95 €	↗ 2,6 %	4,1 %
07 Birkach	15,50 €	↗ 3,3 %	4,4 %
08 Botnang	13,65 €	↗ 2,6 %	3,7 %
09 Degerloch	16,15 €	→ 1,6 %	4,1 %
10 Feuerbach	15,00 €	↗ 2,7 %	3,9 %
11 Hedelfingen	13,15 €	↗ 2,3 %	3,7 %
12 Möhringen	15,30 €	→ 1,0 %	4,1 %

Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend	Rend.*
13 Mühlhausen	12,60 €	→ 0,8 %	3,8 %
14 Münster	12,45 €	↗ 2,5 %	3,7 %
15 Obertürkheim	13,15 €	↗ 3,5 %	4,0 %
16 Plieningen	13,90 €	↗ 3,0 %	3,9 %
17 Sillenbuch	14,30 €	↗ 3,2 %	3,7 %
18 Stammheim	13,55 €	↗ 3,0 %	3,7 %
19 Untertürkheim	13,40 €	↗ 3,5 %	3,8 %
20 Vaihingen	14,85 €	↗ 2,4 %	3,5 %
21 Wangen	14,65 €	↗ 3,2 %	4,4 %
22 Weilimdorf	14,00 €	↗ 2,6 %	4,0 %
23 Zuffenhausen	13,80 €	↗ 3,4 %	4,0 %

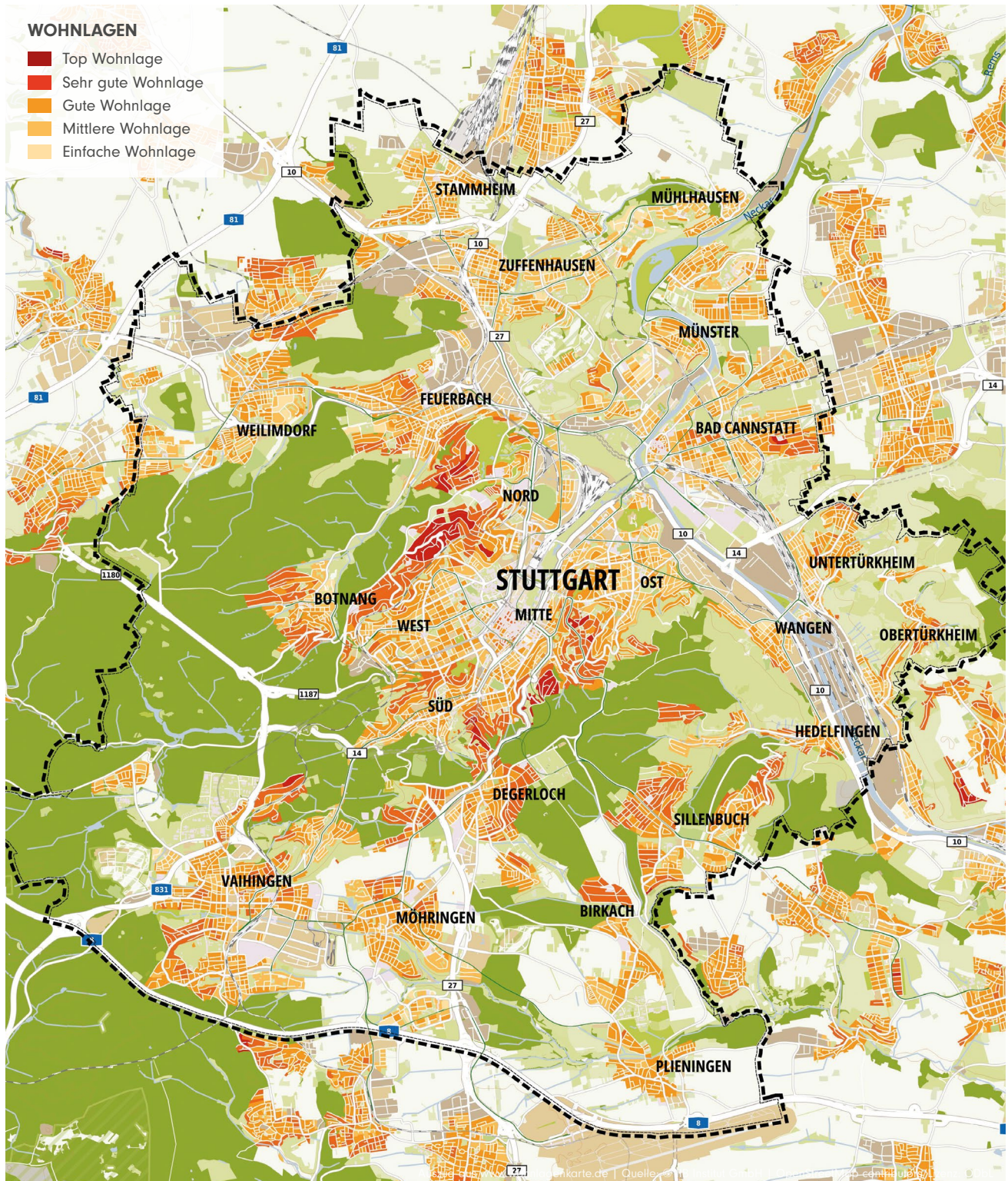
*Aktuelle Mietrendite p. a.



CALMER PASSAGE MITTE



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN STUTTGART



927.900 €

Haus Kauf

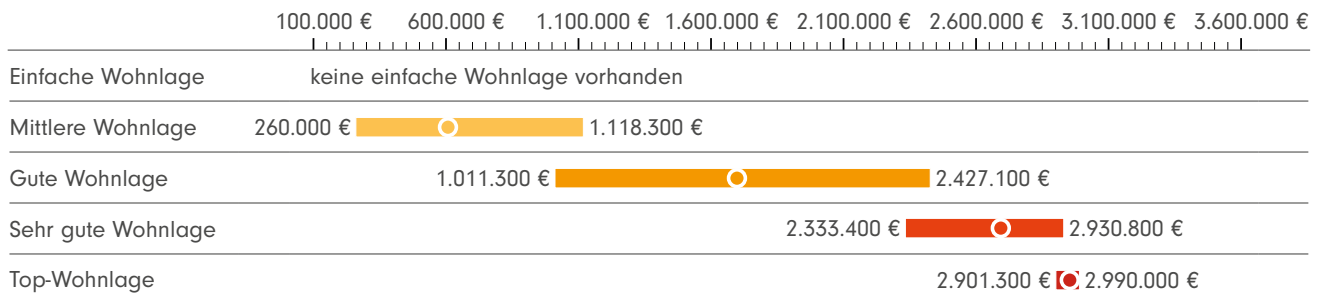
4.500 €

Wohnung Kauf

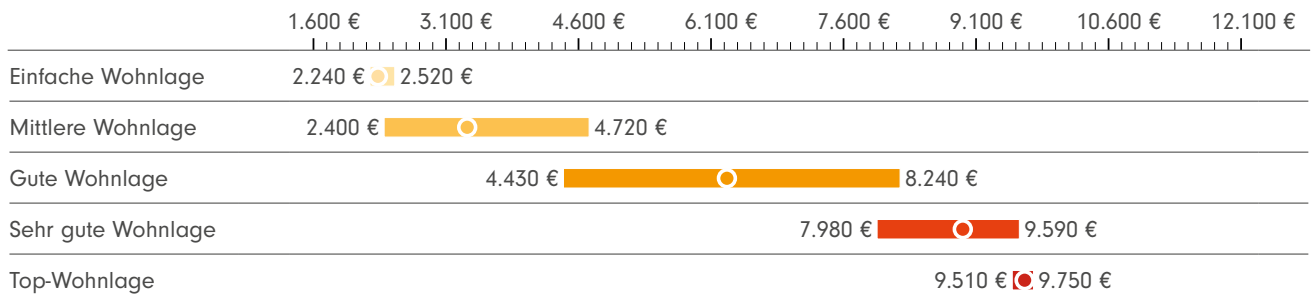
15,40 €

Wohnung Miete

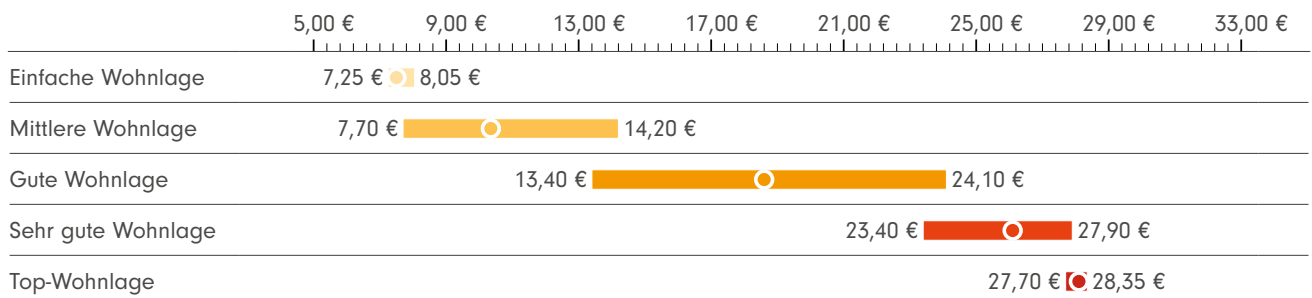
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



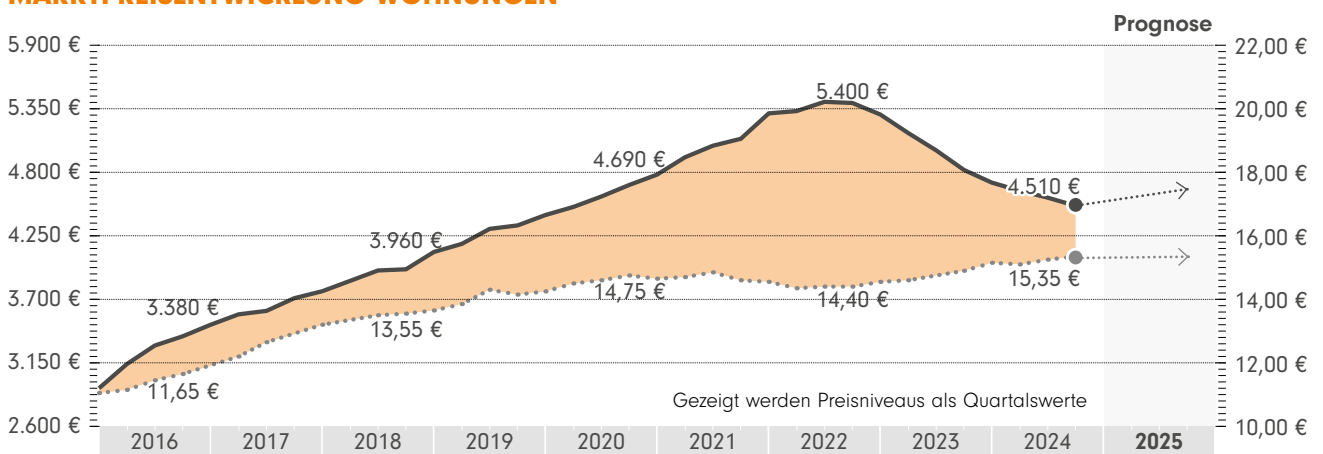
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN



MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN

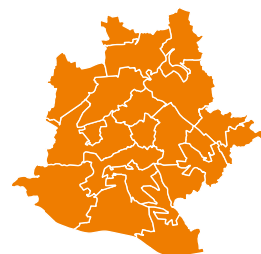


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Stuttgart Gesamt 81 m²





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	273.000 - 2.990.000 €	890.100 €	4.760 €	187/522 m²
Doppelhaushälfte	275.600 - 2.272.400 €	688.400 €	4.470 €	154/356 m²
Reihenhaus	260.000 - 2.392.000 €	616.900 €	4.470 €	138/236 m²
Zweifamilienhaus	325.000 - 2.242.500 €	844.400 €	4.330 €	195/416 m²

-5,1 %

Preisentwicklung
basierend auf
m²-Preisen der
letzten 12 Monate
(12/23 - 12/24)
im Vergleich zum
Vorjahreszeitraum

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	2.280 - 9.460 €	150.200 €	4.550 €	33 m²
40 - 80 m²	2.240 - 9.650 €	264.000 €	4.190 €	63 m²
80 - 120 m²	2.280 - 9.750 €	402.300 €	4.280 €	94 m²
> 120 m²	2.510 - 9.260 €	630.600 €	4.410 €	143 m²

-4,9 %

Preisentwicklung
basierend auf
m²-Preisen der
letzten 12 Monate
(12/23 - 12/24)
im Vergleich zum
Vorjahreszeitraum

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

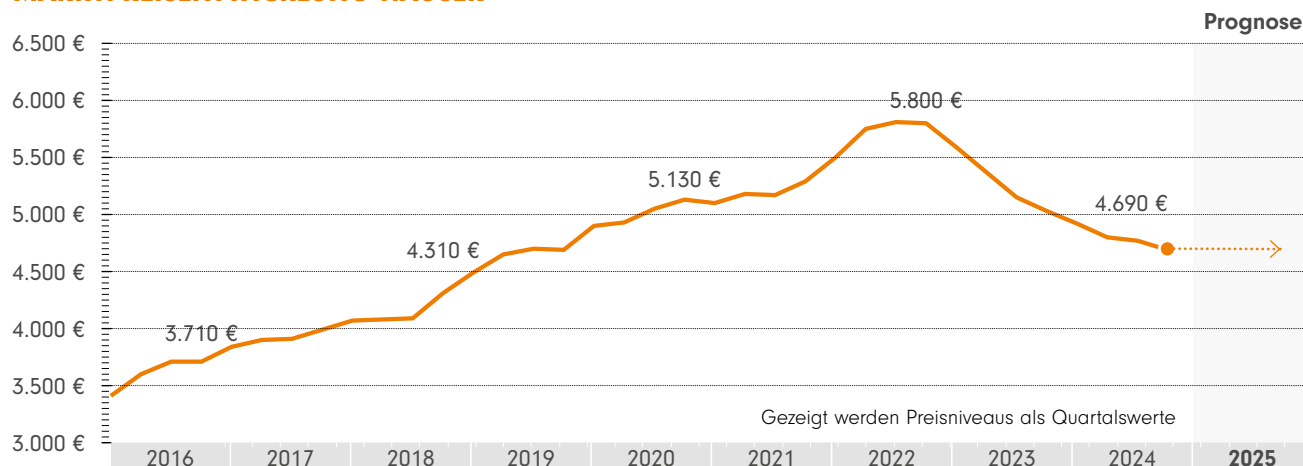
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m²*	7,85 - 28,35 €	490 €	15,85 €	31 m²
40 - 80 m²	7,25 - 28,35 €	890 €	14,30 €	62 m²
80 - 120 m²	7,30 - 27,20 €	1.330 €	14,15 €	94 m²
> 120 m²	8,10 - 23,80 €	2.000 €	14,00 €	143 m²

+2,0 %

Preisentwicklung
basierend auf
m²-Preisen der
letzten 12 Monate
(12/23 - 12/24)
im Vergleich zum
Vorjahreszeitraum

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

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



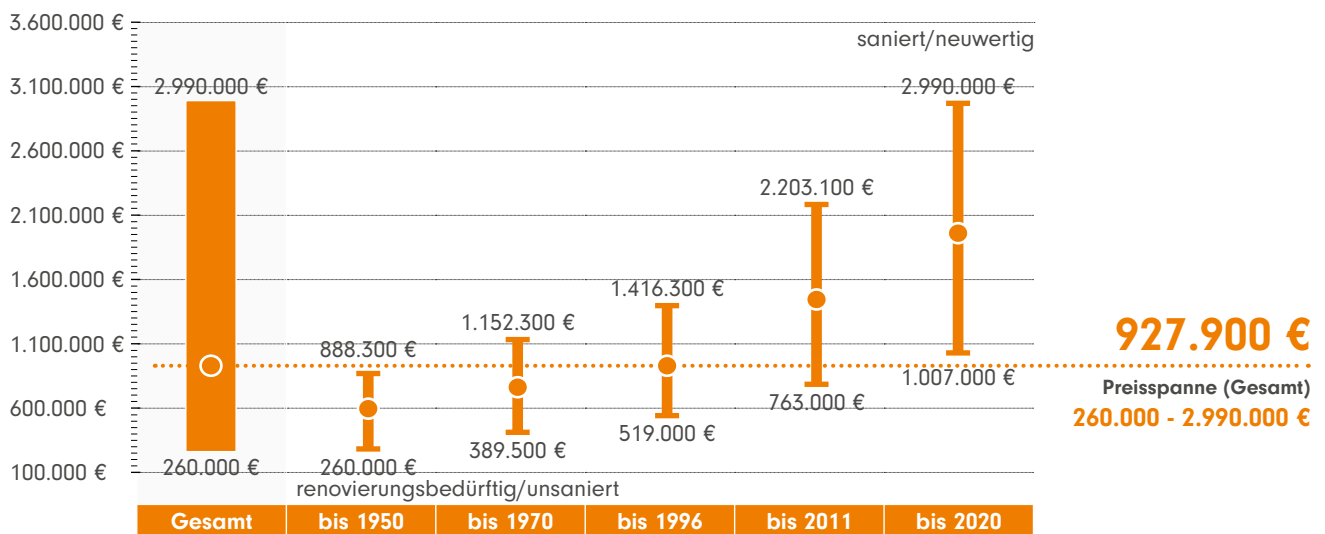
ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

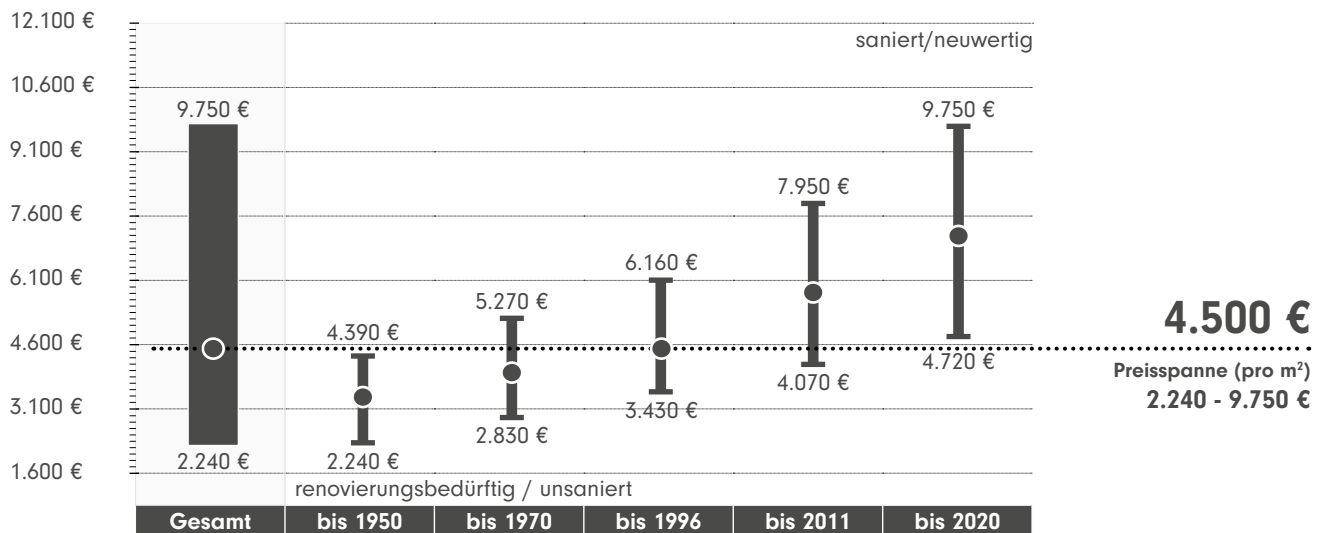
Stuttgart Gesamt 78 m²

< 40 70 100 130 > 160 m²

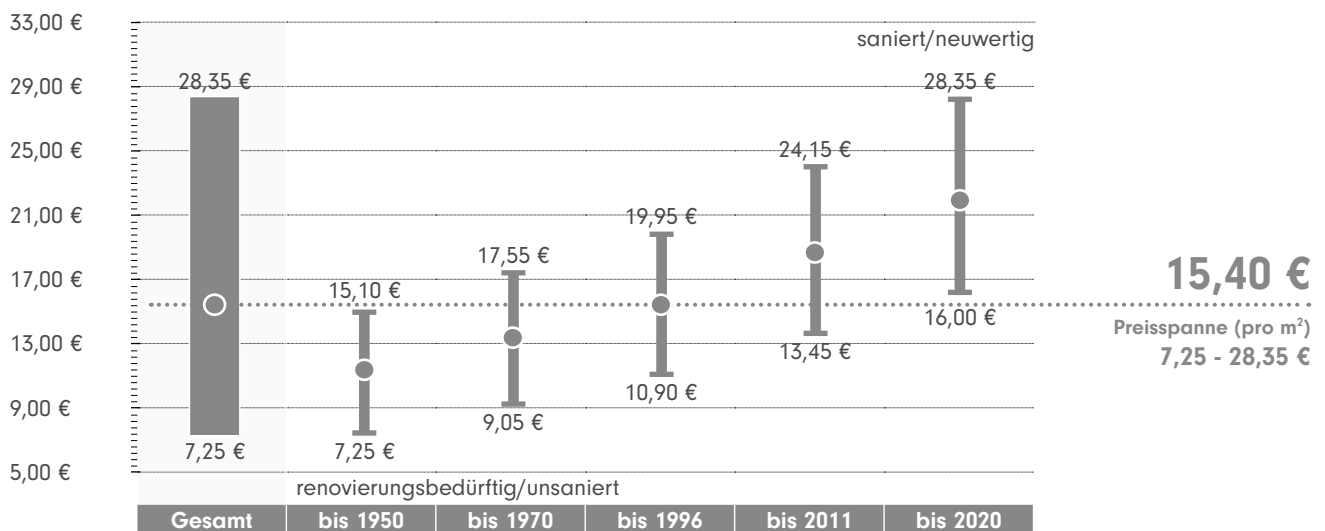
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MITTE



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Mit Stadtteilen wie dem Europaviertel, dem Heusteigviertel oder dem Kernerviertel vereint Stuttgart-Mitte historisches Flair mit moderner Stadtentwicklung. Neben Wahrzeichen wie dem Schlossplatz, der Königsstraße oder dem Staatstheater, prägen Stadtteile wie das Heusteigviertel oder das Europaviertel das Gesicht des Bezirks. Die zentrale Lage, hohe Nachfrage und begrenzte Flächen sorgen für anhaltend hohe Preise - etwa 5.190 €/m² für Eigentumswohnungen. Die kontinuierliche Entwicklung innerstädtischer Areale wie dem Mailänder Platz sichert die Attraktivität langfristig. Eigentümer profitieren hier von besonders wertstabilen Immobilien.

BODENFLÄCHE: 3,81 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 63,7 %

EINWOHNER: 23.639

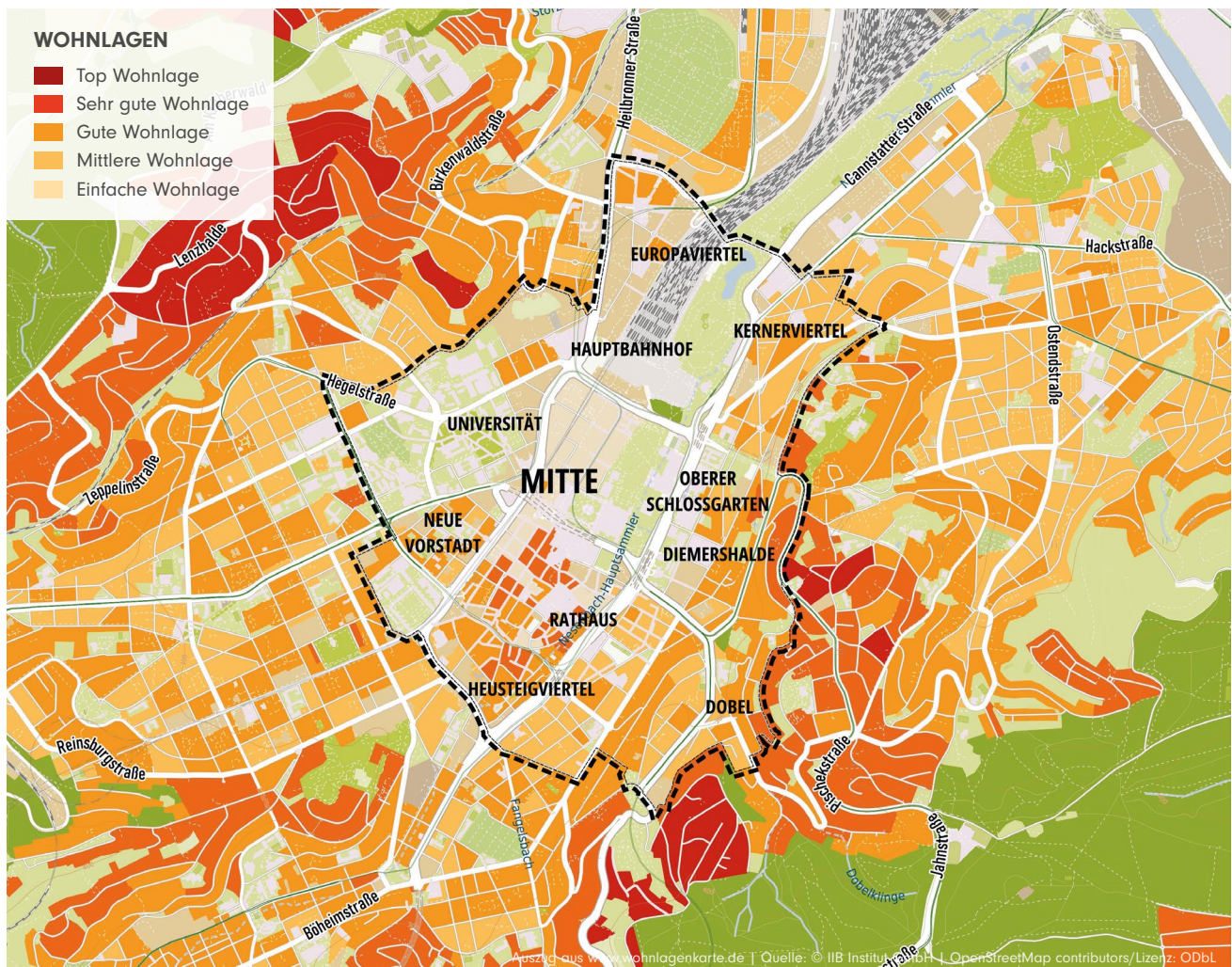
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 13,2 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 6.211 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,9 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 10,9 %

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



1.017.900 €

Haus Kauf

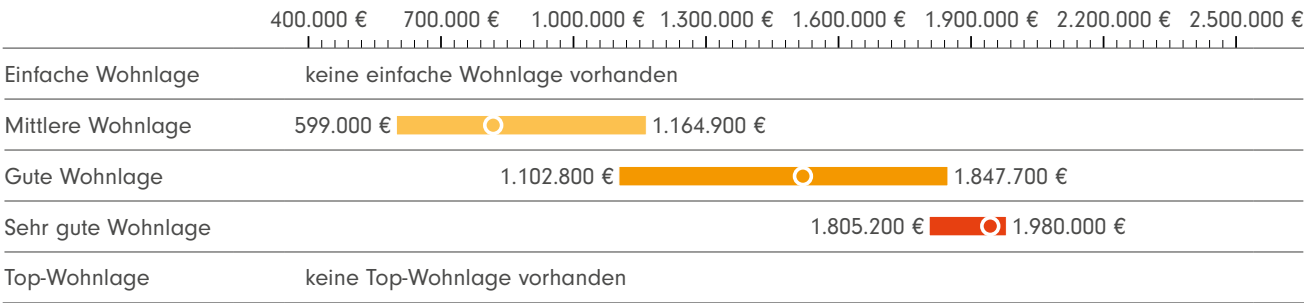
5.190 €

Wohnung Kauf

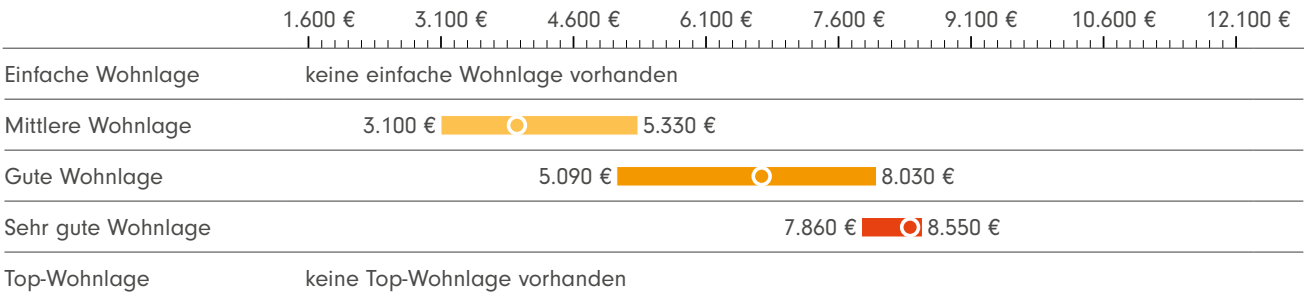
16,35 €

Wohnung Miete

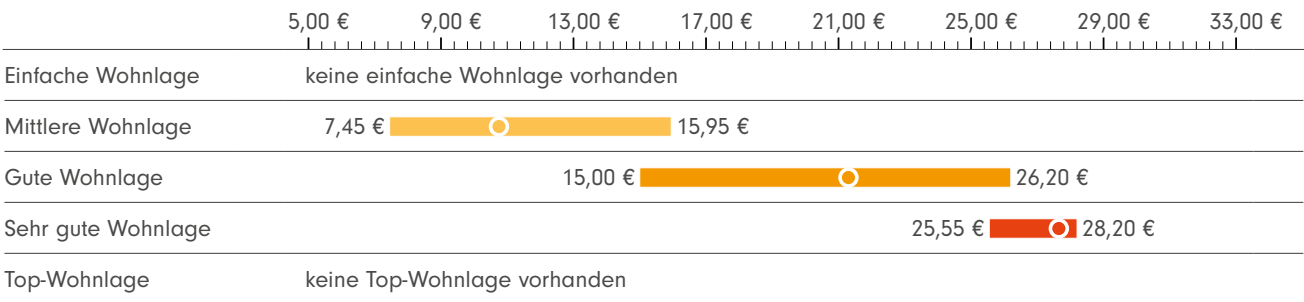
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



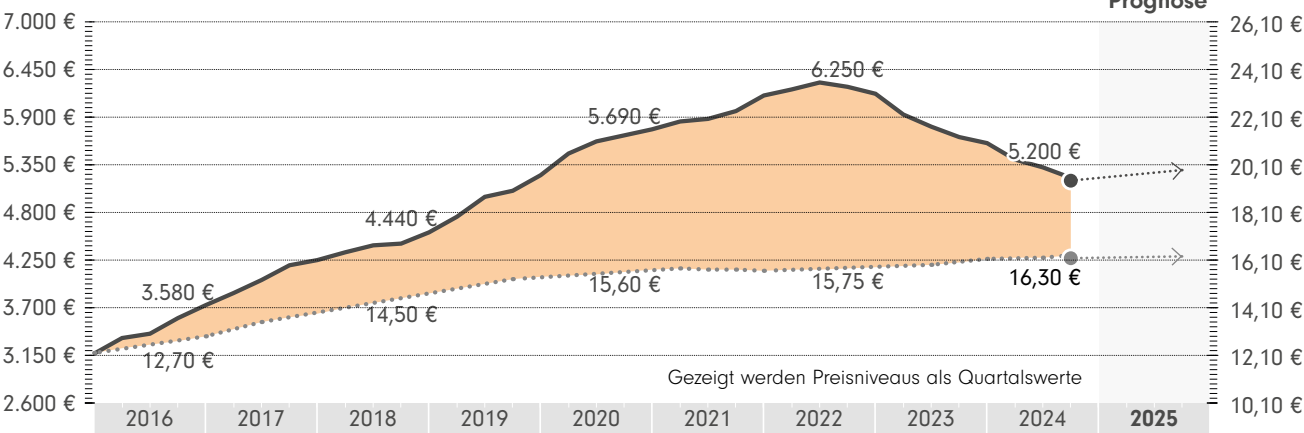
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

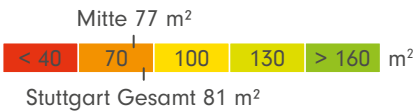


MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-6,1 %
Einfamilienhaus	629.000 - 1.980.000 €	890.600 €	5.270 €	169/600 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	634.900 - 1.504.800 €	1.081.300 €	4.960 €	218/294 m²	
Reihenhaus	599.000 - 1.584.000 €	649.800 €	4.960 €	131/155 m²	
Zweifamilienhaus	748.800 - 1.485.000 €	897.600 €	4.800 €	187/517 m²	

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

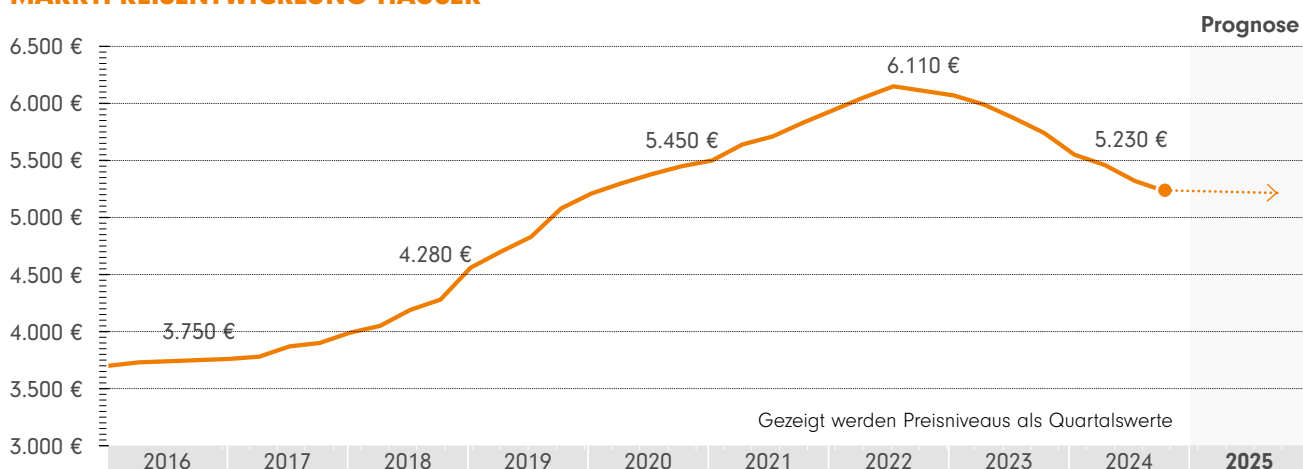
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-7,5 %
bis 40 m²*	3.160 - 8.290 €	162.400 €	5.240 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.100 - 8.460 €	299.500 €	4.830 €	62 m²	
80 - 120 m²	3.160 - 8.550 €	458.500 €	4.930 €	93 m²	
> 120 m²	3.470 - 8.120 €	814.400 €	5.090 €	160 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+1,6 %
bis 40 m²*	8,05 - 28,20 €	520 €	16,85 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,45 - 28,20 €	930 €	15,20 €	61 m²	
80 - 120 m²	7,50 - 27,05 €	1.440 €	15,05 €	96 m²	
> 120 m²	8,35 - 23,70 €	2.190 €	14,90 €	147 m²	

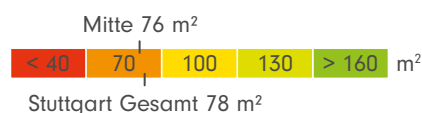
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

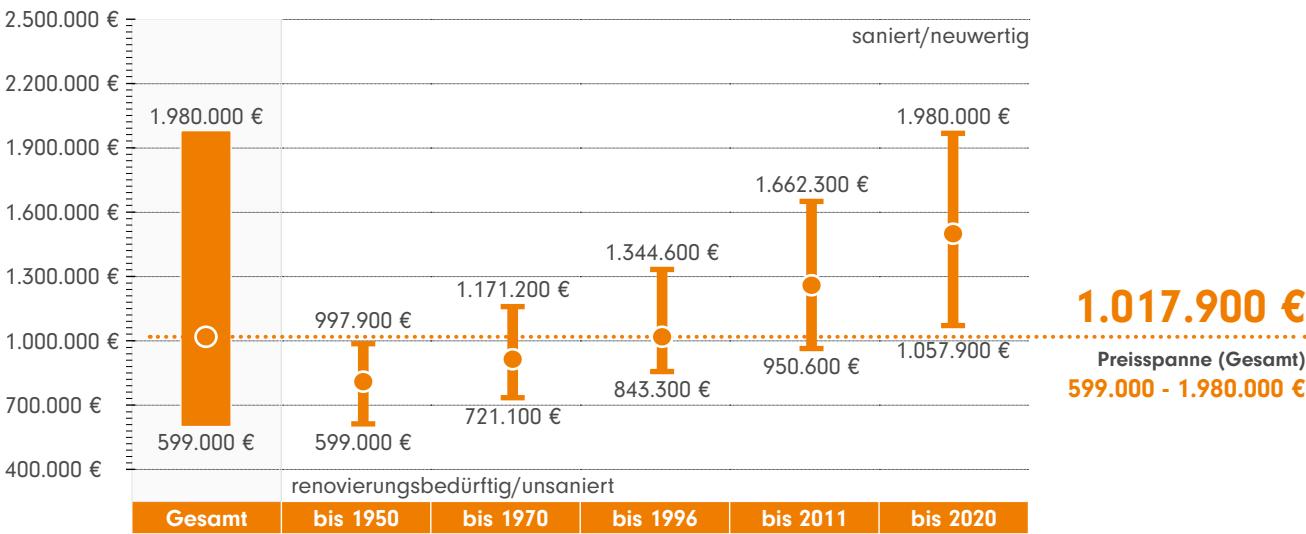


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

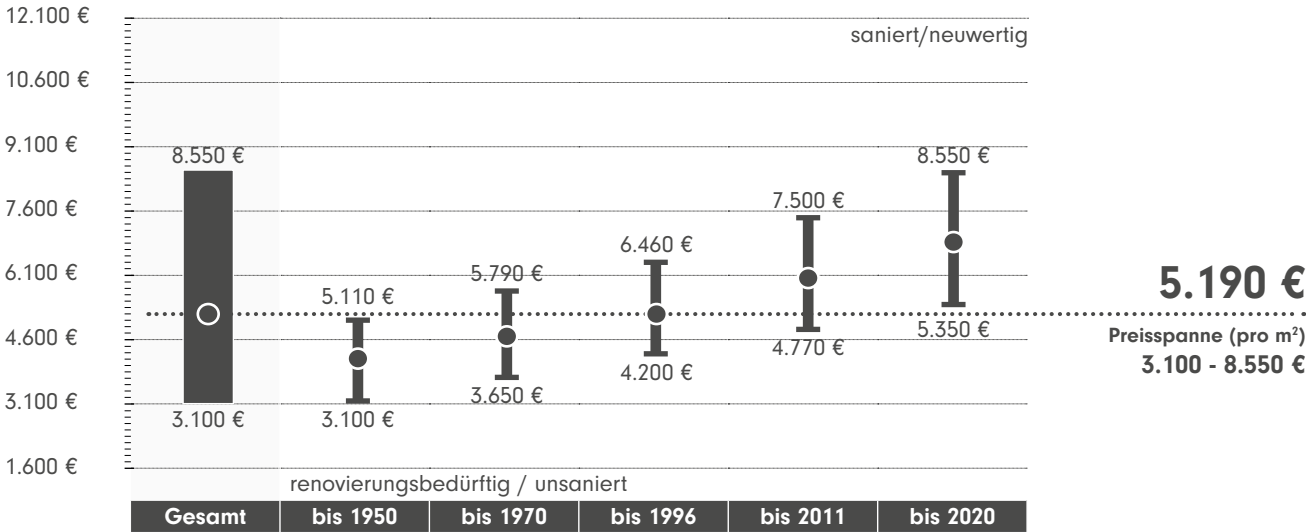
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



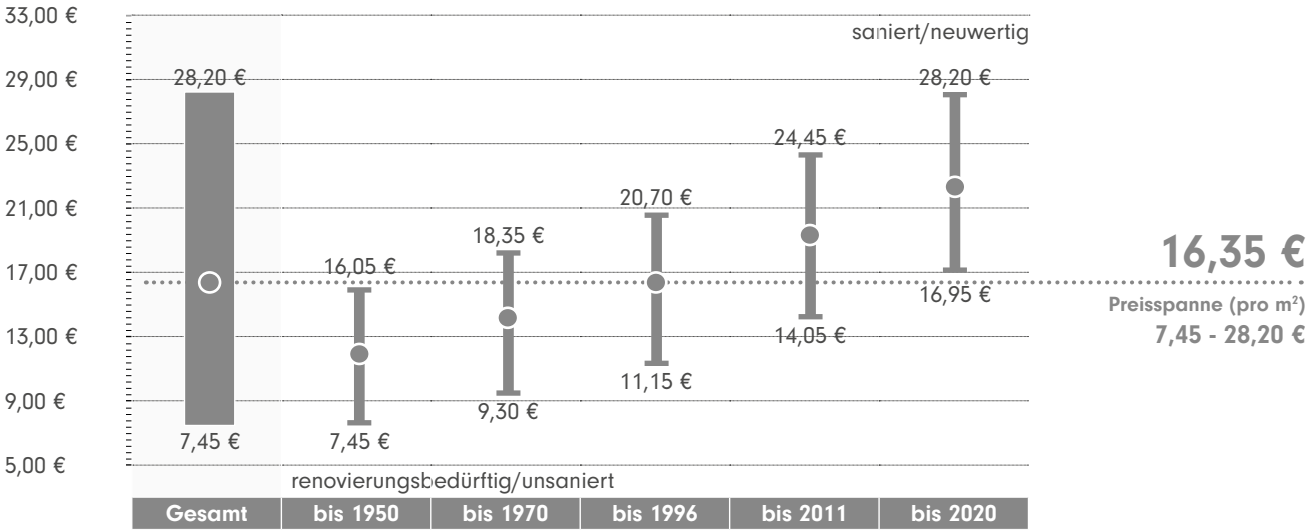
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN NORD



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stuttgart-Nord zählt zu den vielseitigsten Stadtbezirken der Landeshauptstadt: Zwischen Industrieflächen rund um den Nordbahnhof und gehobenen Wohnlagen am Killesberg oder am Bismarckturm treffen Gegensätze aufeinander. Grünanlagen wie der Höhenpark Killesberg, die Nähe zur Innenstadt und das architektonische Erbe der Weissenhofsiedlung sorgen für hohe Lebensqualität. Eigentumswohnungen kosten hier im Schnitt 5.730 €/m² – ein Zeichen für die anhaltend hohe Nachfrage. Trotz zwischenzeitlicher Rückgänge zeigt sich der Markt stabil. Die Mischung aus urbanem Leben und Rückzugsorten macht den Bezirk besonders attraktiv für Eigentümer.

BODENFLÄCHE: 6,83 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 59,6 %

EINWOHNER: 27.892

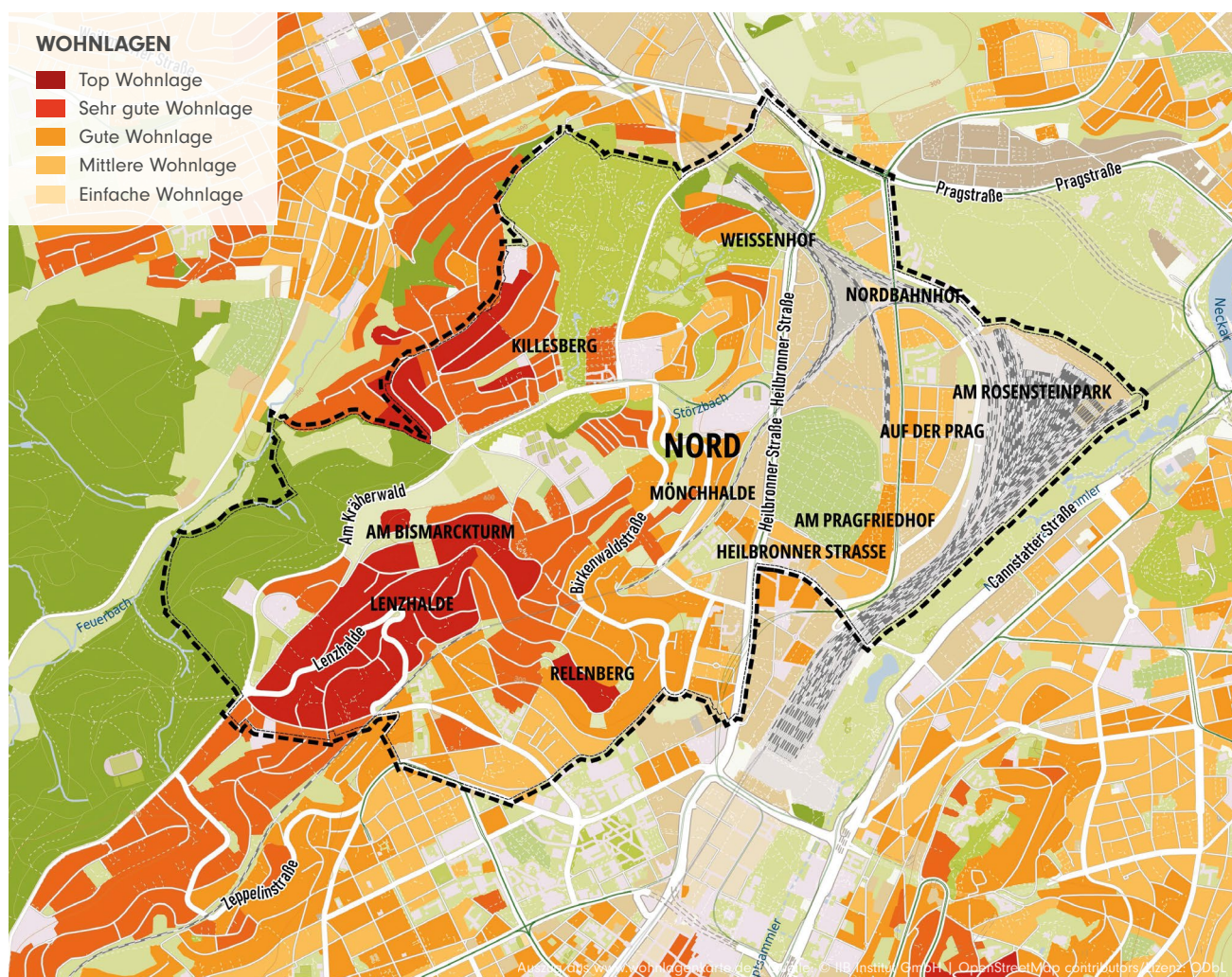
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 13,9 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 4.086 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 44,0 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 21,4 %

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



1.280.400 €

Haus Kauf

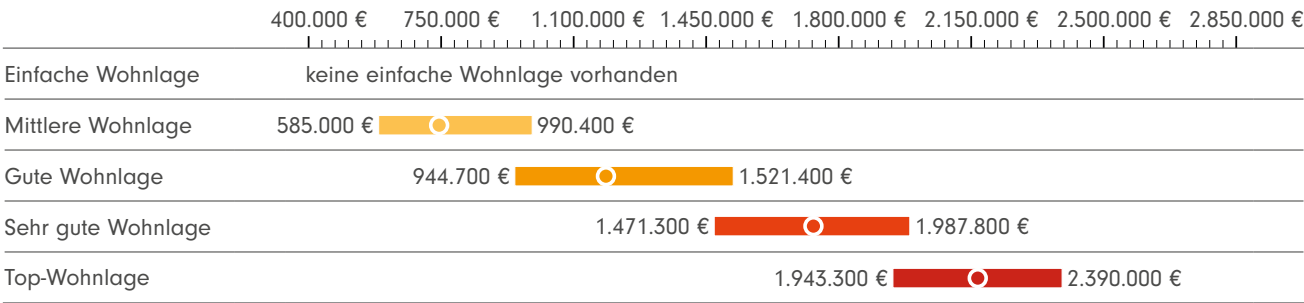
5.730 €

Wohnung Kauf

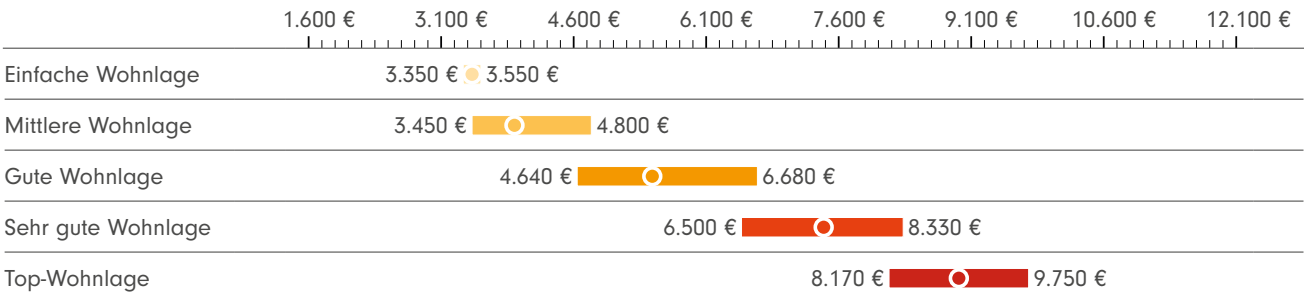
16,15 €

Wohnung Miete

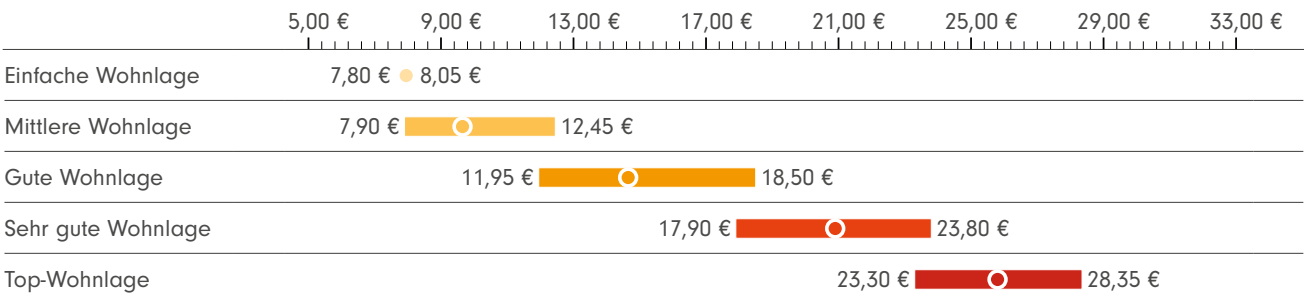
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



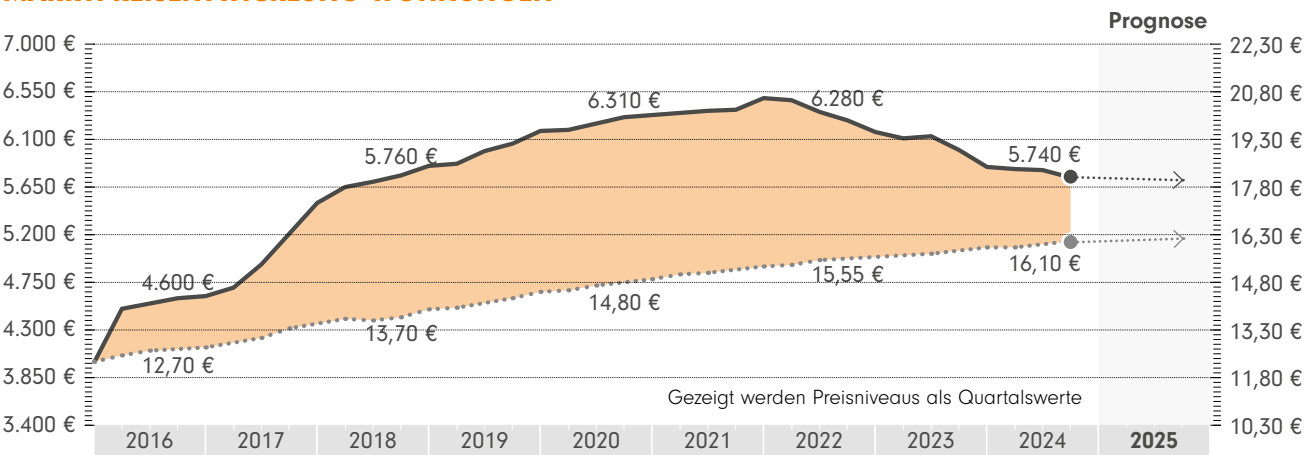
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

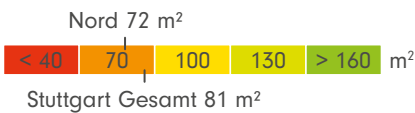


MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-4,9 %
Einfamilienhaus	614.300 - 2.390.000 €	1.434.100 €	6.670 €	215/624 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	620.100 - 1.816.400 €	915.400 €	6.270 €	146/308 m²	
Reihenhaus	585.000 - 1.912.000 €	783.800 €	6.270 €	125/321 m²	
Zweifamilienhaus	731.300 - 1.792.500 €	1.183.700 €	6.070 €	195/430 m²	

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

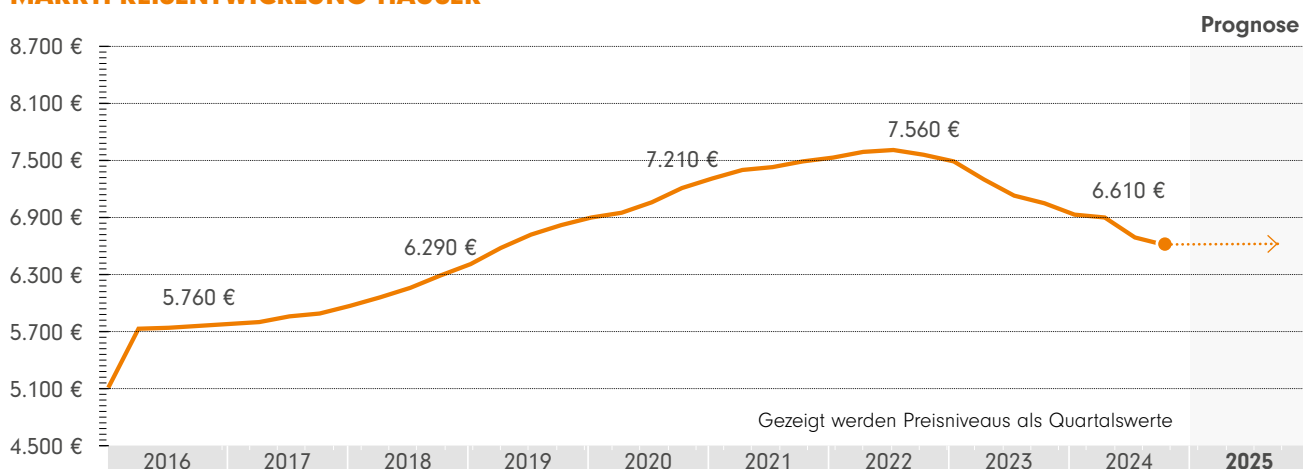
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-2,1 %
bis 40 m²*	3.420 - 9.460 €	196.900 €	5.790 €	34 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.350 - 9.650 €	335.800 €	5.330 €	63 m²	
80 - 120 m²	3.420 - 9.750 €	527.700 €	5.440 €	97 m²	
> 120 m²	3.750 - 9.260 €	798.000 €	5.620 €	142 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+1,9 %
bis 40 m²*	8,40 - 28,35 €	530 €	16,65 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,80 - 28,35 €	930 €	15,00 €	62 m²	
80 - 120 m²	7,90 - 27,20 €	1.430 €	14,85 €	96 m²	
> 120 m²	8,75 - 23,80 €	2.150 €	14,70 €	146 m²	

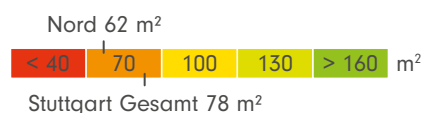
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

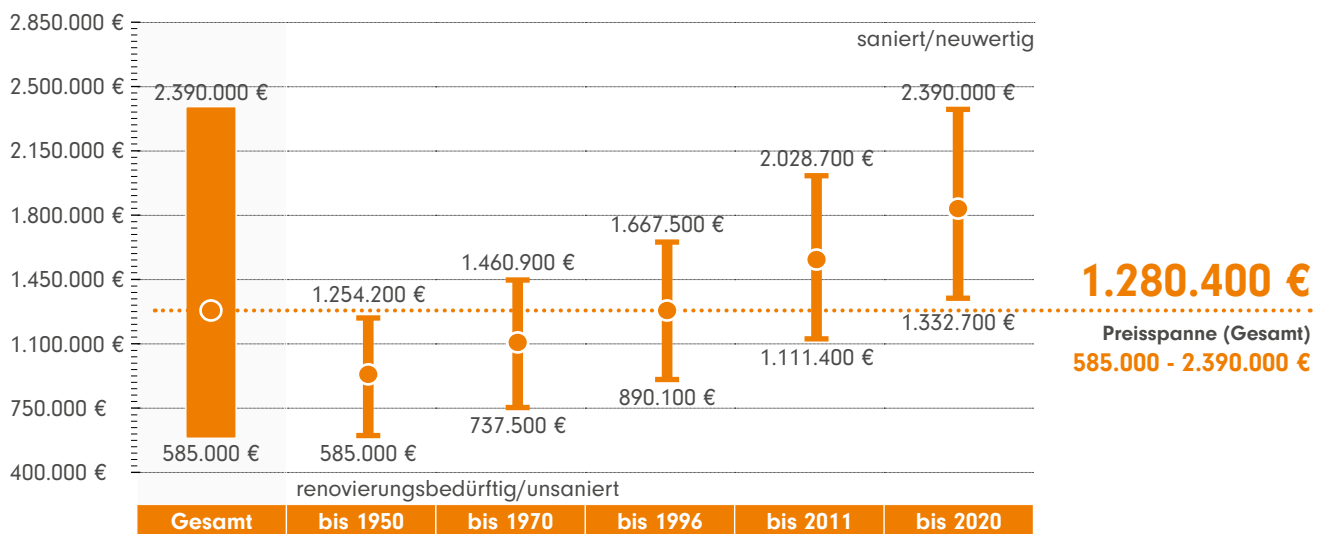


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

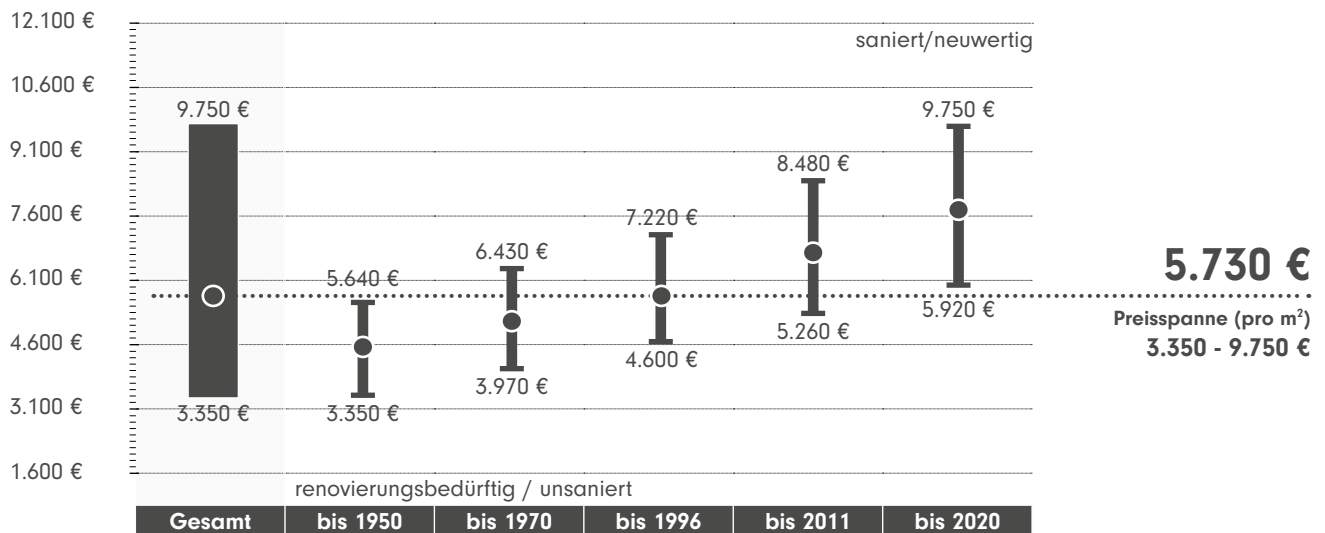
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



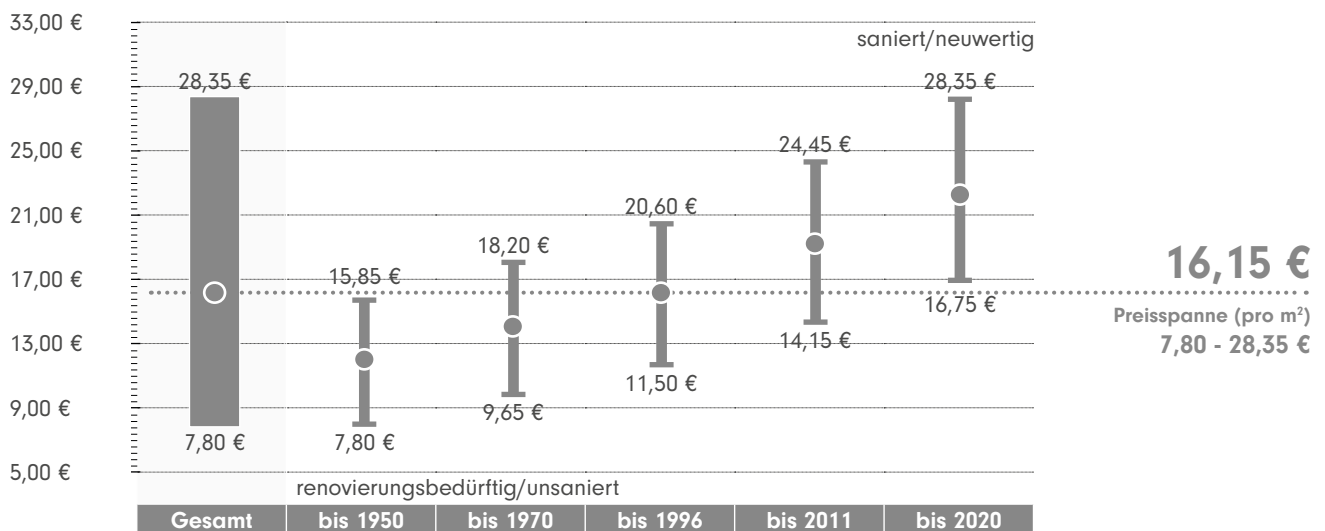
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN OST



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stuttgart-Ost vereint urbane Vielfalt mit naturnahem Wohnen. Stadtteile wie Gablenberg, Gaisburg oder die Gänsheide prägen das Bild – von dicht bebauten Wohnquartieren bis hin zu begehrten Halbhöhenlagen mit Aussicht. Über 48.000 Einwohner schätzen die Nähe zur City und den hohen Freizeitwert durch Anlagen wie den Villa-Berg-Park. Die durchschnittlichen Wohnungspreise liegen bei etwa 4.870 €/m². Auch wenn diese nach dem Höhepunkt 2022 leicht gesunken sind, bleibt der Osten aufgrund seiner Mischung aus Stadtleben und Rückzugsorten ein beliebter Wohnbezirk mit stabiler Nachfrage.

BODENFLÄCHE: 9,04 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 54,4 %

EINWOHNER: 48.101

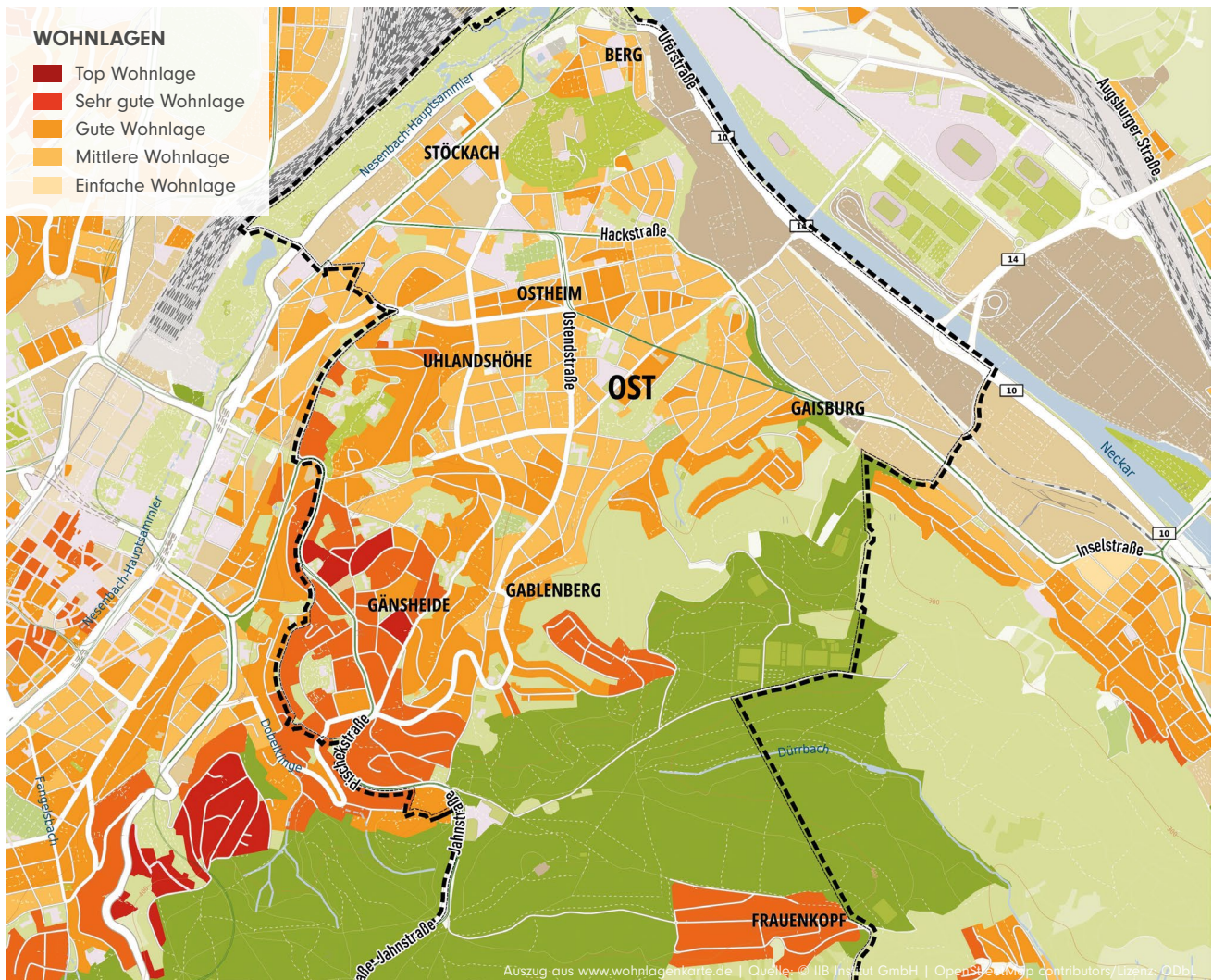
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 6,1 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 5.324 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 40,3 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 17,6 %

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



1.128.000 €

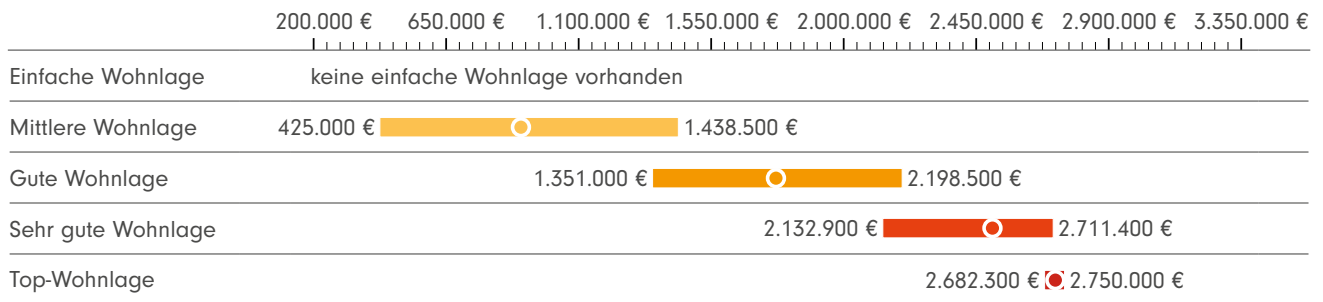
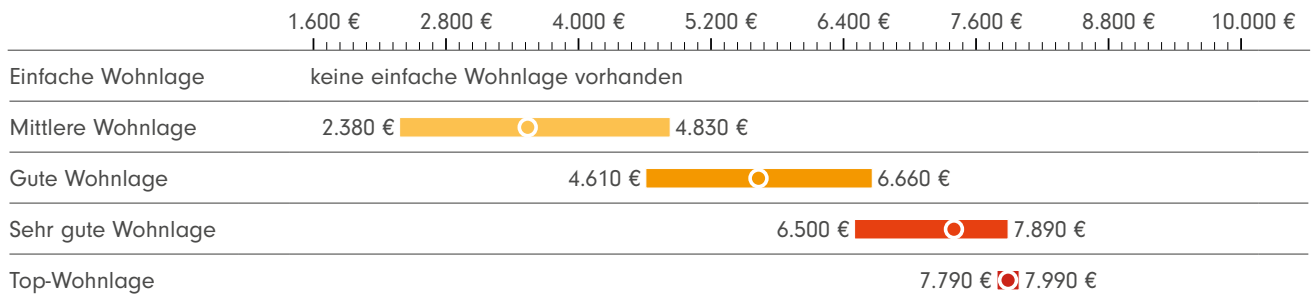
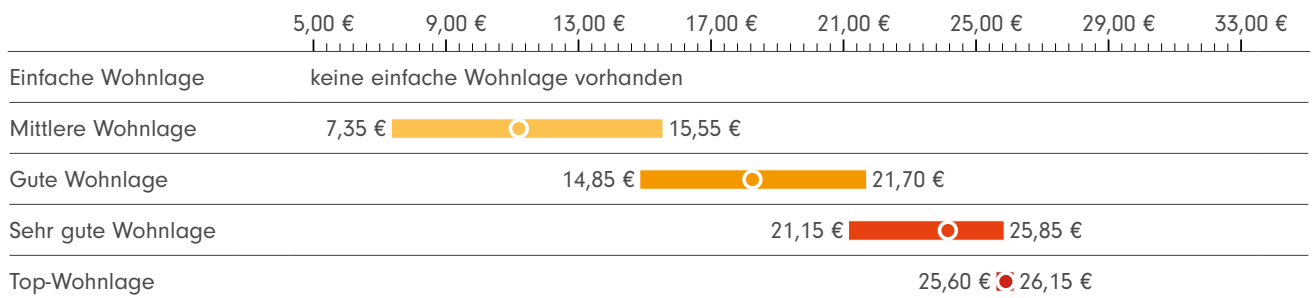
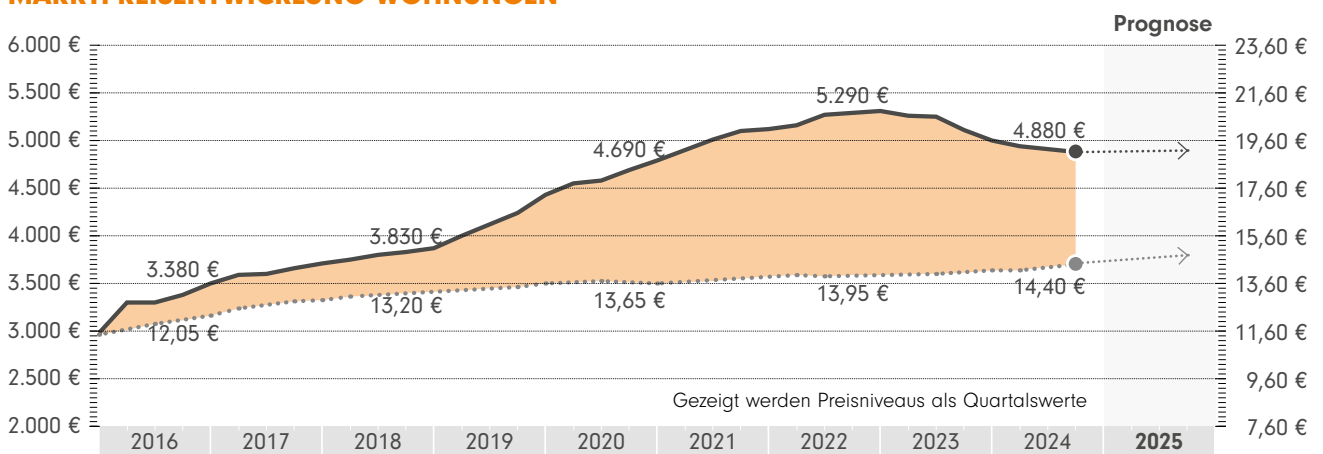
Haus Kauf

4.870 €

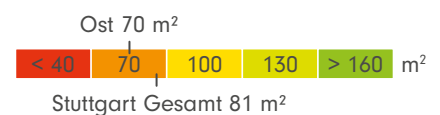
Wohnung Kauf

14,45 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-1,8 %
Einfamilienhaus	446.300 - 2.750.000 €	1.224.100 €	6.060 €	202/537 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	450.500 - 2.090.000 €	986.100 €	5.700 €	173/415 m²	
Reihenhaus	425.000 - 2.200.000 €	849.300 €	5.700 €	149/217 m²	
Zweifamilienhaus	531.300 - 2.062.500 €	1.600.800 €	5.520 €	290/757 m²	

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

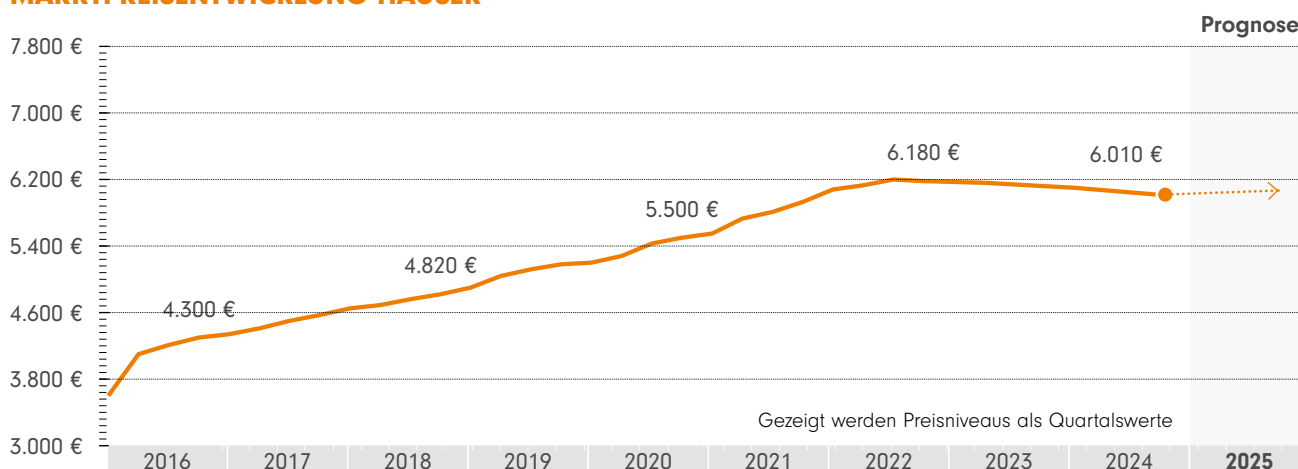
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-2,8 %
bis 40 m²*	2.430 - 7.750 €	157.400 €	4.920 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.380 - 7.910 €	276.300 €	4.530 €	61 m²	
80 - 120 m²	2.430 - 7.990 €	453.700 €	4.630 €	98 m²	
> 120 m²	2.670 - 7.590 €	658.300 €	4.770 €	138 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,8 %
bis 40 m²*	7,95 - 26,15 €	480 €	14,90 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,35 - 26,15 €	830 €	13,45 €	62 m²	
80 - 120 m²	7,40 - 25,10 €	1.240 €	13,30 €	93 m²	
> 120 m²	8,25 - 21,95 €	1.920 €	13,15 €	146 m²	

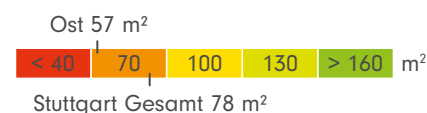
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

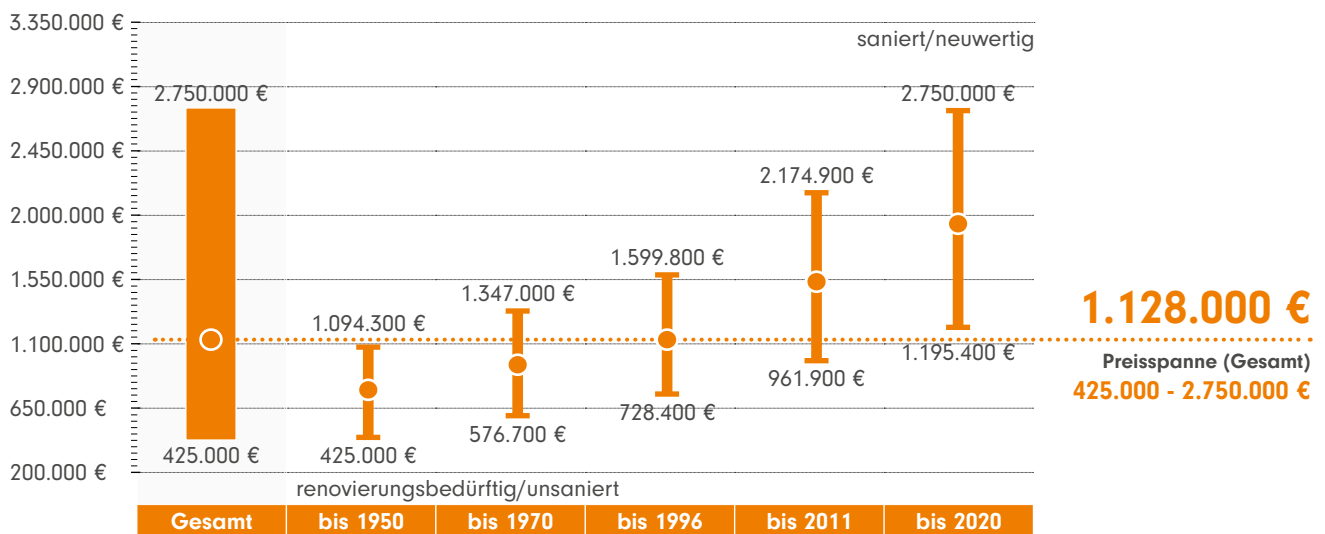


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

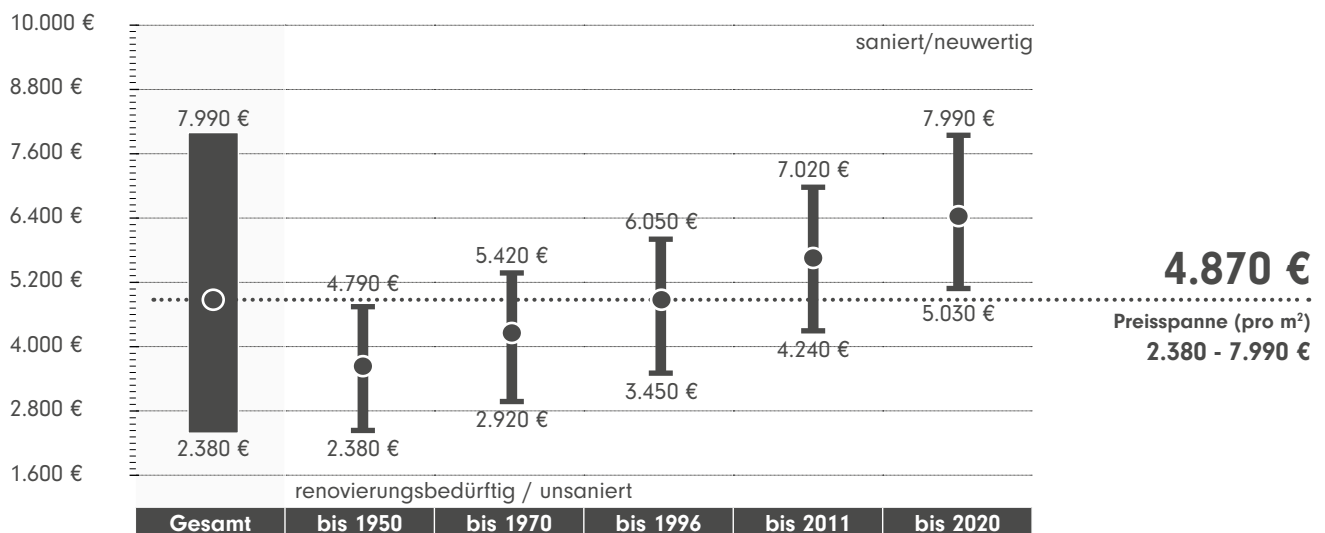
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



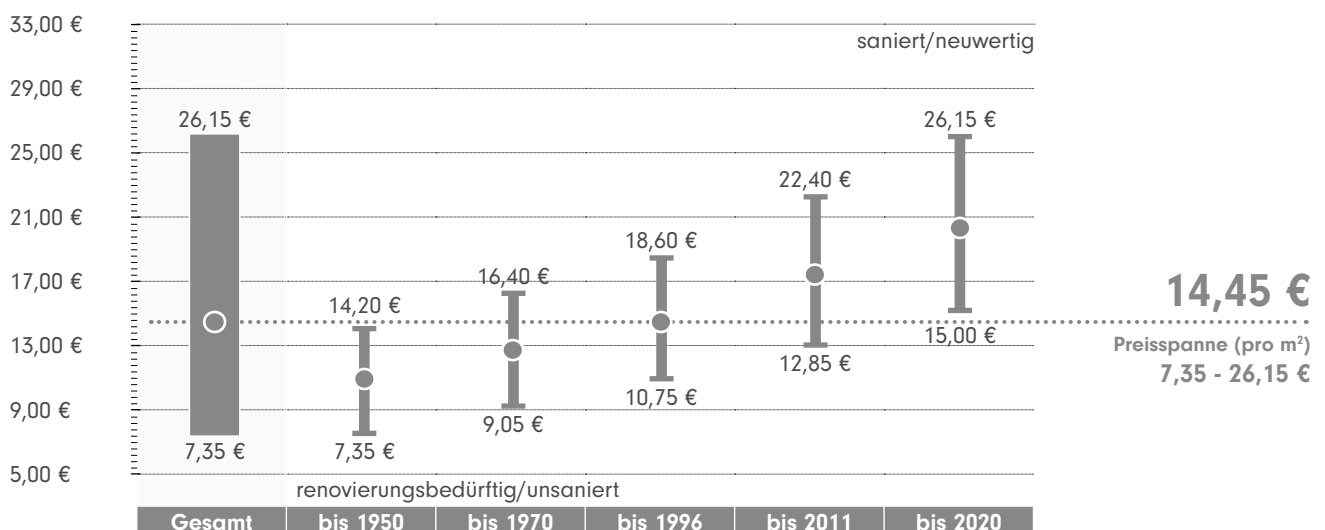
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN SÜD



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Der Bezirk Stuttgart-Süd überzeugt mit viel Charme und einer hohen Lebensqualität. Historische Stadtteile wie das Lehenviertel oder der Marienplatz sorgen für lebendiges Stadtgefühl, während die Höhenlagen rund um die Weinsteige und am Bopser zu den begehrtesten Wohnadressen gehören. Die ausgezeichnete Anbindung und grüne Rückzugsorte wie der Weißenburgpark machen den Bezirk besonders attraktiv. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt rund 4.950 €/m², die Mieten zählen mit 16,45 €/m² zu den höchsten im Stadtgebiet. Wer hier wohnt, profitiert von urbanem Leben mit ruhigem Charakter – eine sehr begehrte Kombination.

BODENFLÄCHE: 9,59 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 34,5 %

EINWOHNER: 43.100

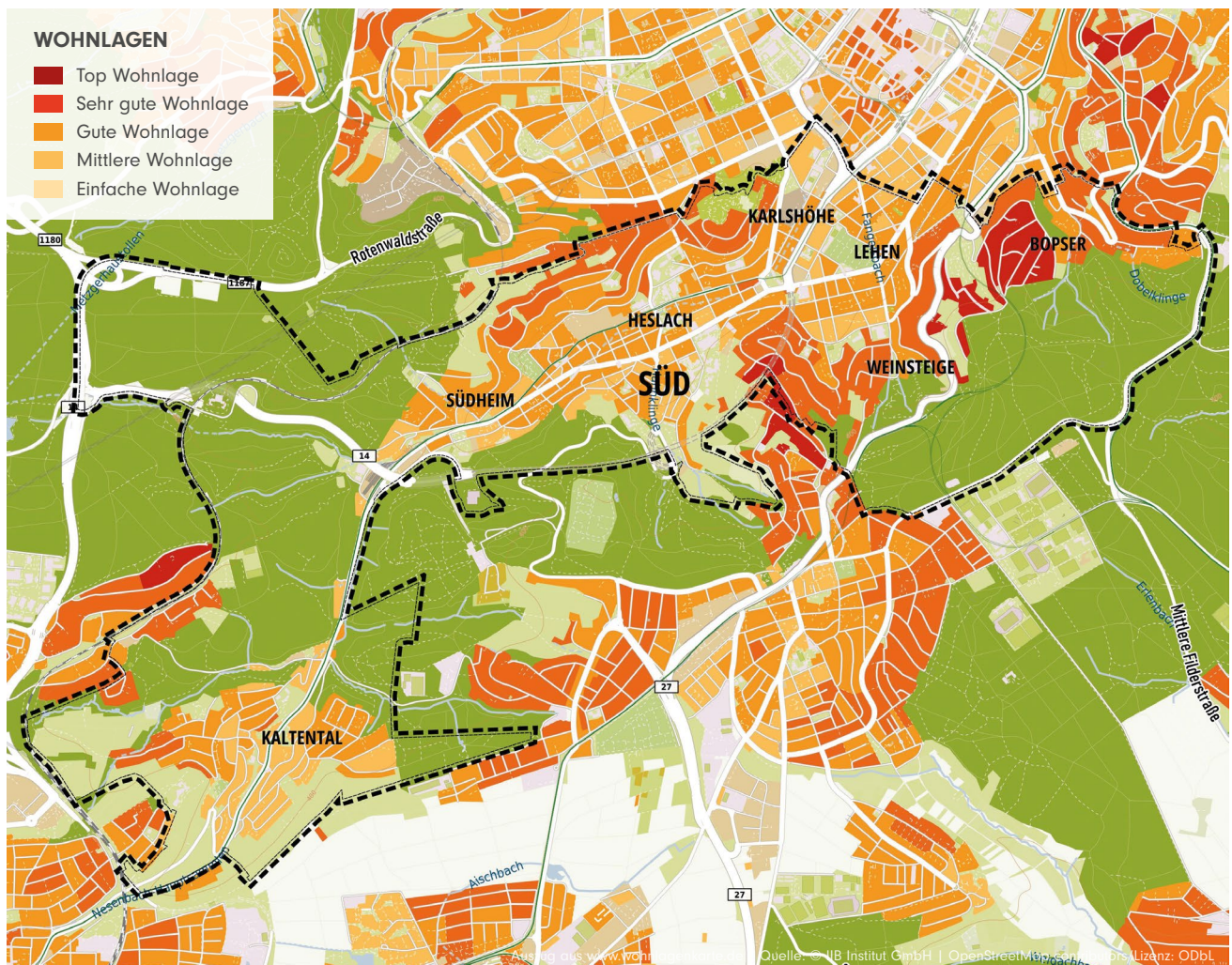
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 2,6 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 4.495 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,6 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 20,1 %

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



1.069.700 €

Haus Kauf

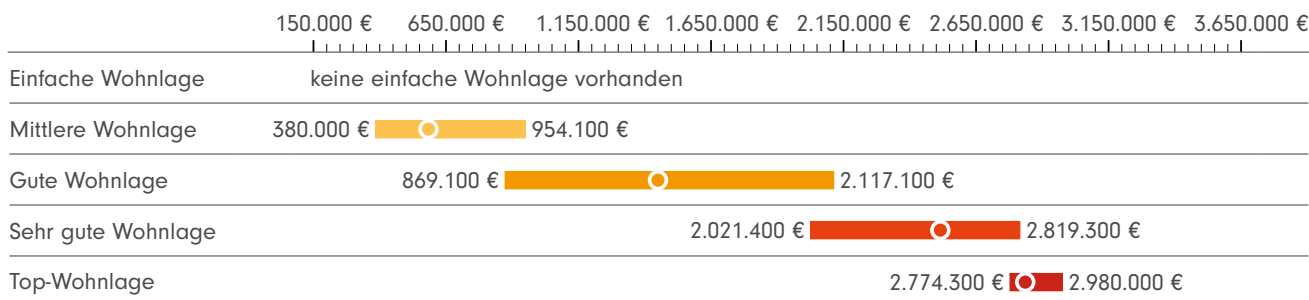
4.950 €

Wohnung Kauf

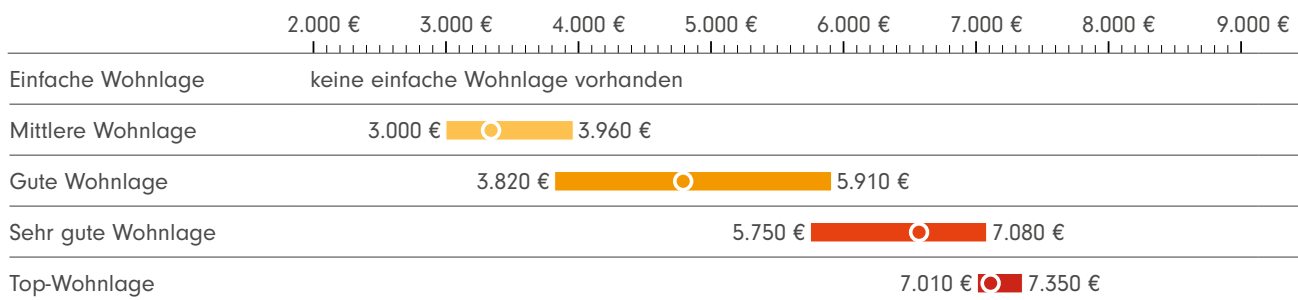
16,45 €

Wohnung Miete

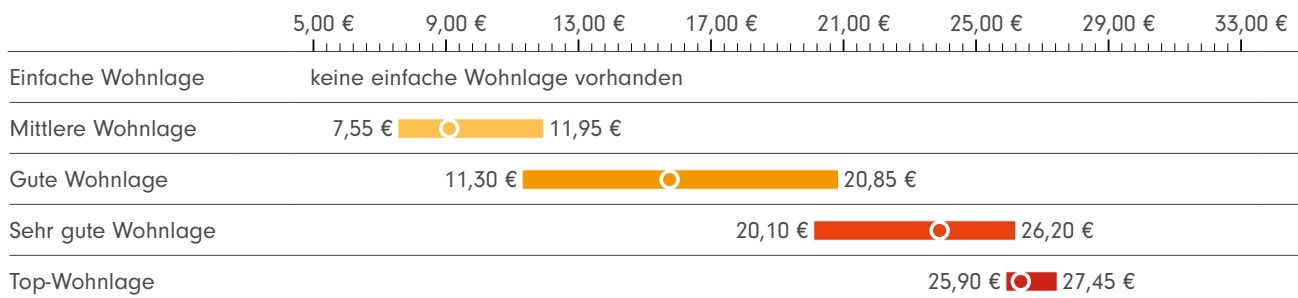
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



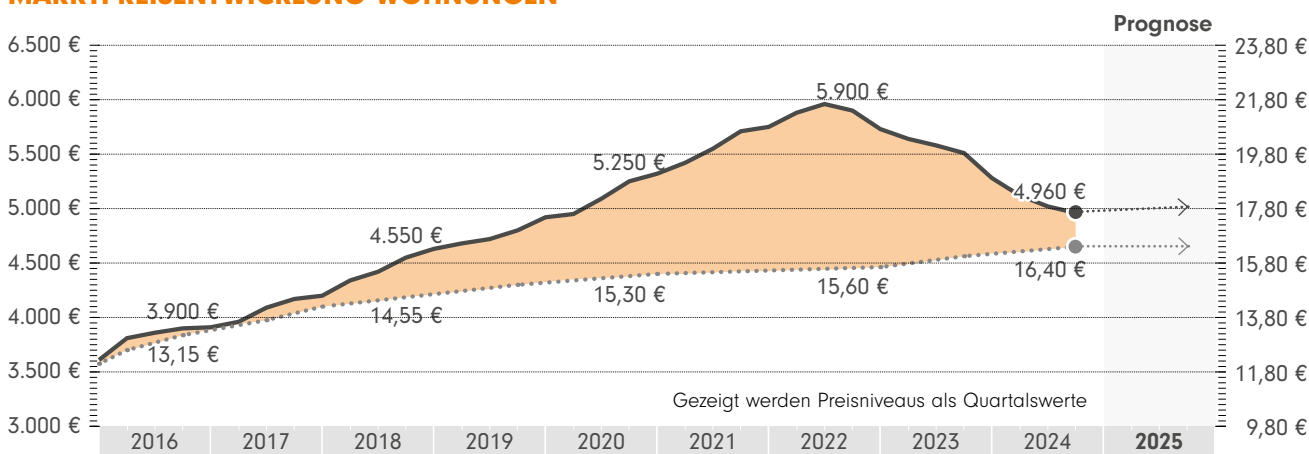
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

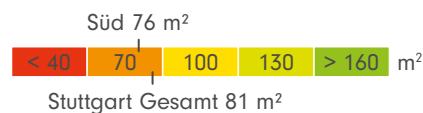


MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



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	-5,2 %
Einfamilienhaus	399.000 - 2.980.000 €	1.184.500 €	5.750 €	206/522 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	402.800 - 2.264.800 €	795.300 €	5.410 €	147/320 m²	
Reihenhaus	380.000 - 2.384.000 €	724.900 €	5.410 €	134/198 m²	
Zweifamilienhaus	475.000 - 2.235.000 €	988.500 €	5.230 €	189/450 m²	

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

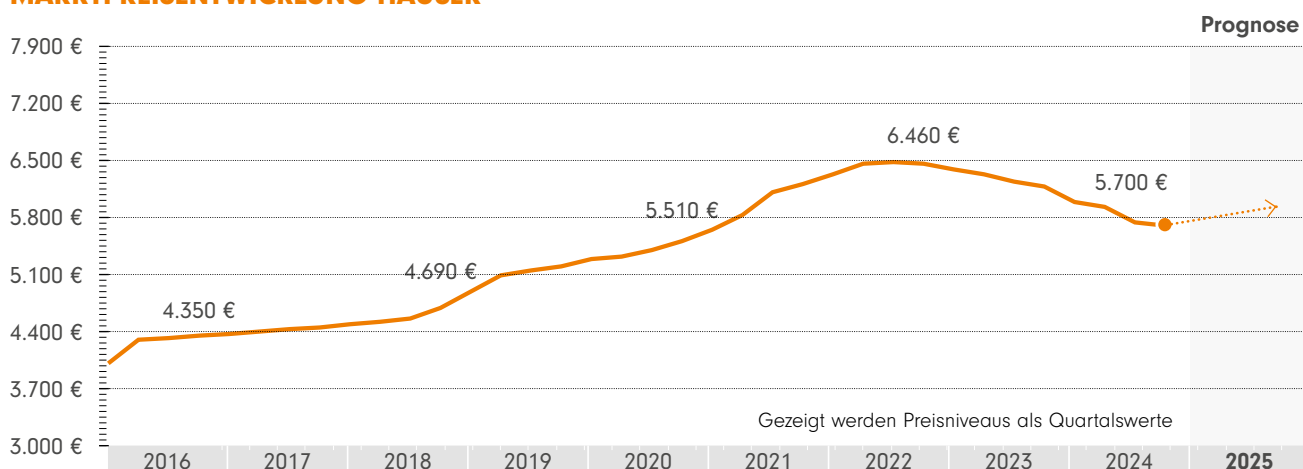
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-6,4 %
bis 40 m²*	3.060 - 7.130 €	165.000 €	5.000 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.000 - 7.280 €	285.200 €	4.600 €	62 m²	
80 - 120 m²	3.060 - 7.350 €	441.800 €	4.700 €	94 m²	
> 120 m²	3.360 - 6.980 €	683.900 €	4.850 €	141 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,2 %
bis 40 m²*	8,15 - 27,45 €	540 €	16,95 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,55 - 27,45 €	930 €	15,30 €	61 m²	
80 - 120 m²	7,65 - 26,35 €	1.440 €	15,15 €	95 m²	
> 120 m²	8,45 - 23,05 €	2.200 €	14,95 €	147 m²	

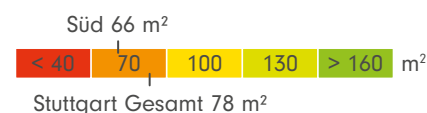
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

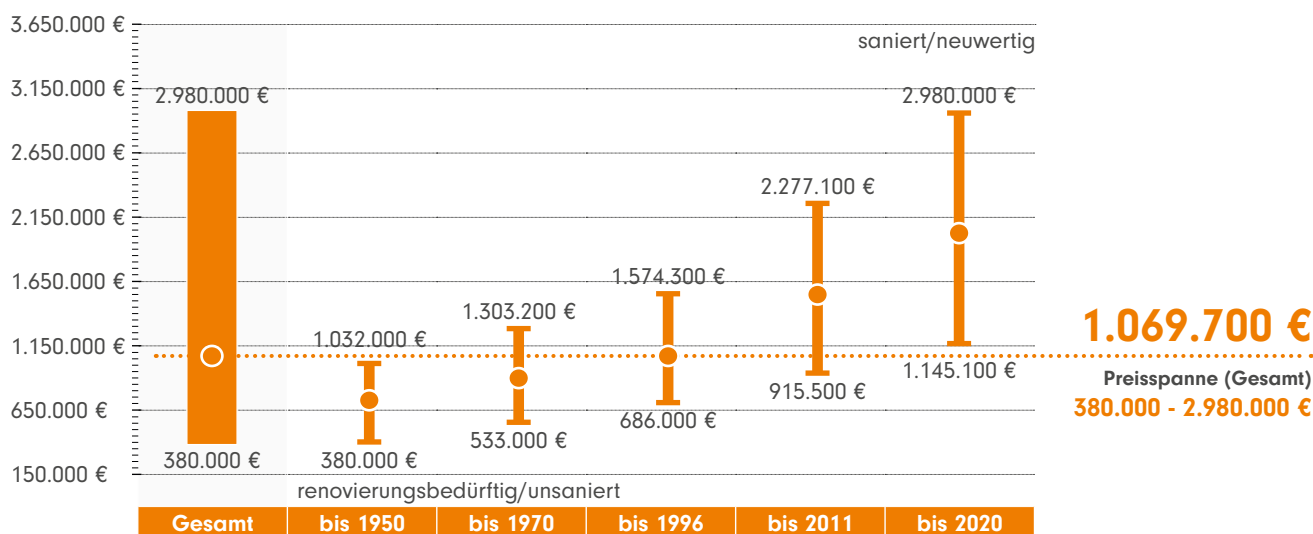


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

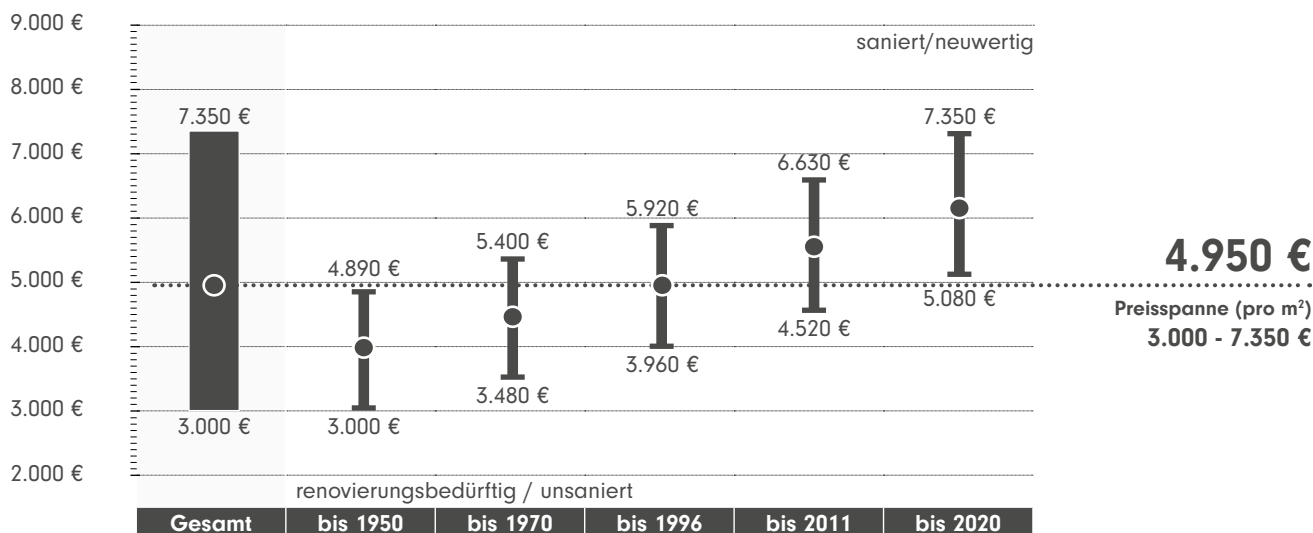
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



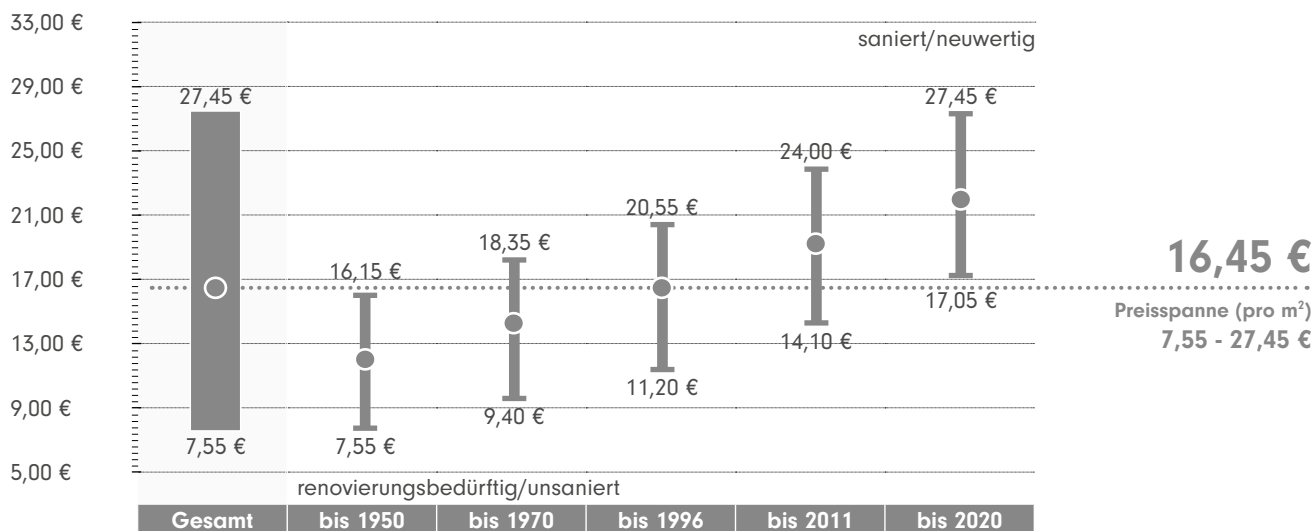
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN WEST



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stuttgart-West gehört mit seinen knapp 52.000 Einwohnern zu den bevölkerungsreichsten und lebendigsten Stadtbezirken. Historische Gründerzeitquartiere, ein hoher Altbauanteil und eine ausgeprägte urbane Kultur prägen das Bild. Der Bezirk ist dicht bebaut, verfügt aber über attraktive Grünflächen wie den Kräherwald oder die Nähe zum Wildpark. Beliebt bei Jung und Alt, bietet der Westen eine ideale Mischung aus urbanem Flair, Naherholung und Stadtteilidentität. Mit durchschnittlich 5.160 €/m² zählen Eigentumswohnungen hier zu den teuersten der Stadt. Trotz deutlicher Rückgänge in den letzten Jahren ist das Preisniveau weiterhin hoch.

BODENFLÄCHE: 6,90 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 43,2 %

EINWOHNER: 51.946

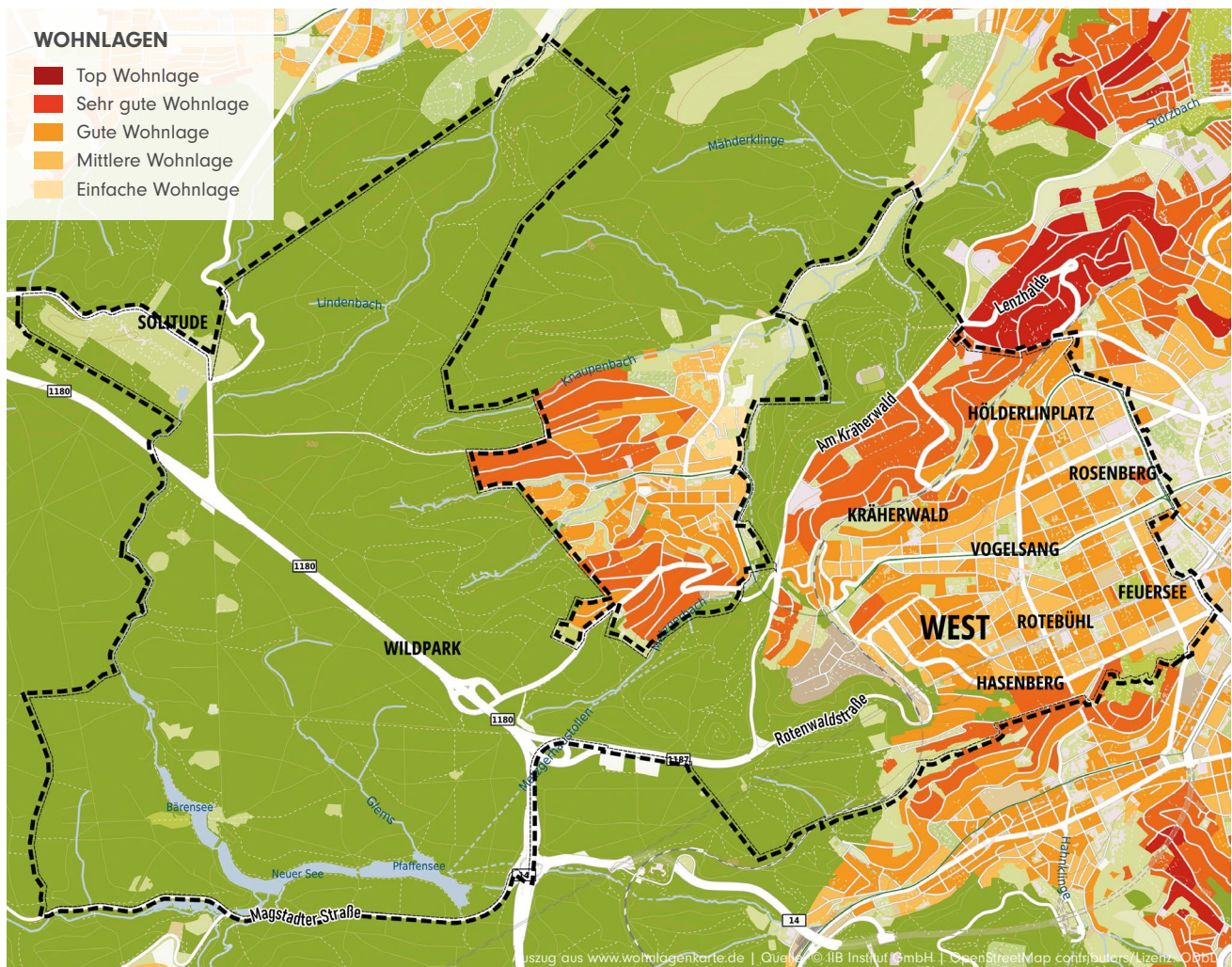
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 7,1 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 7.519 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 43,3 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 15,6 %

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



1.065.400 €

Haus Kauf

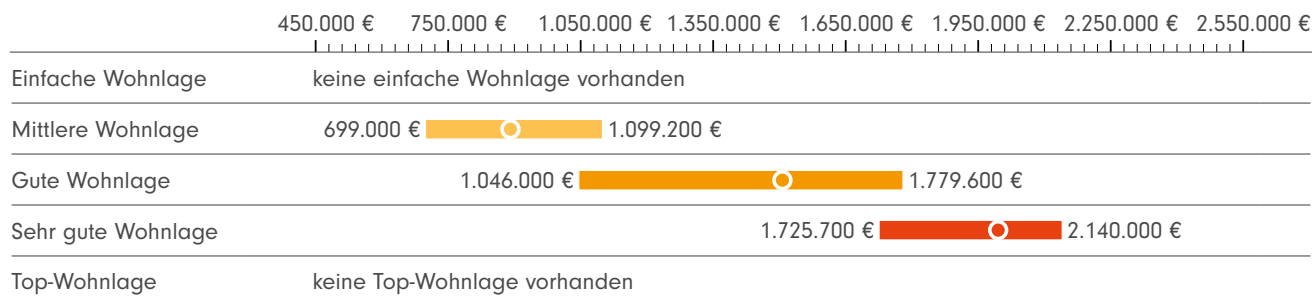
5.160 €

Wohnung Kauf

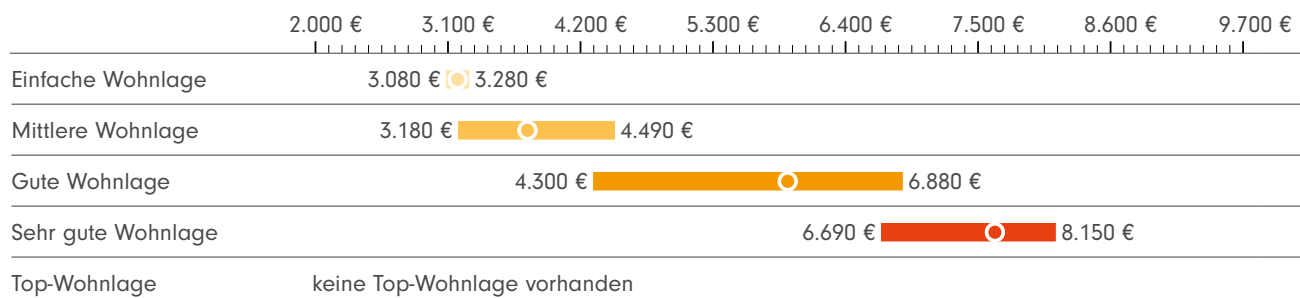
16,95 €

Wohnung Miete

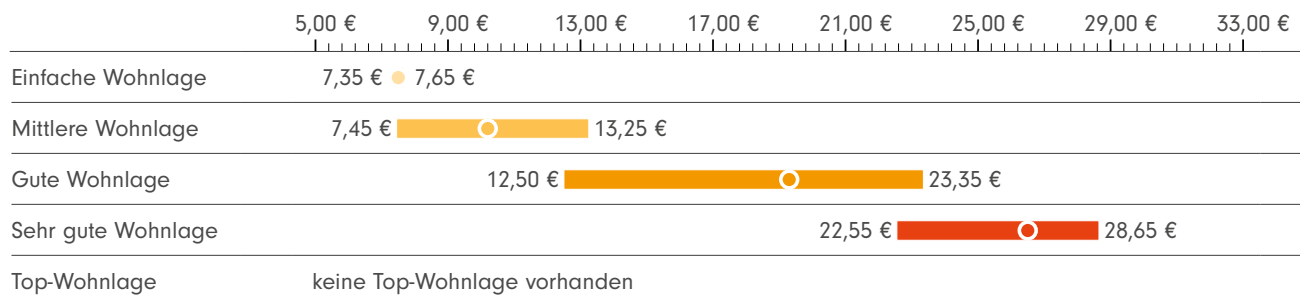
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



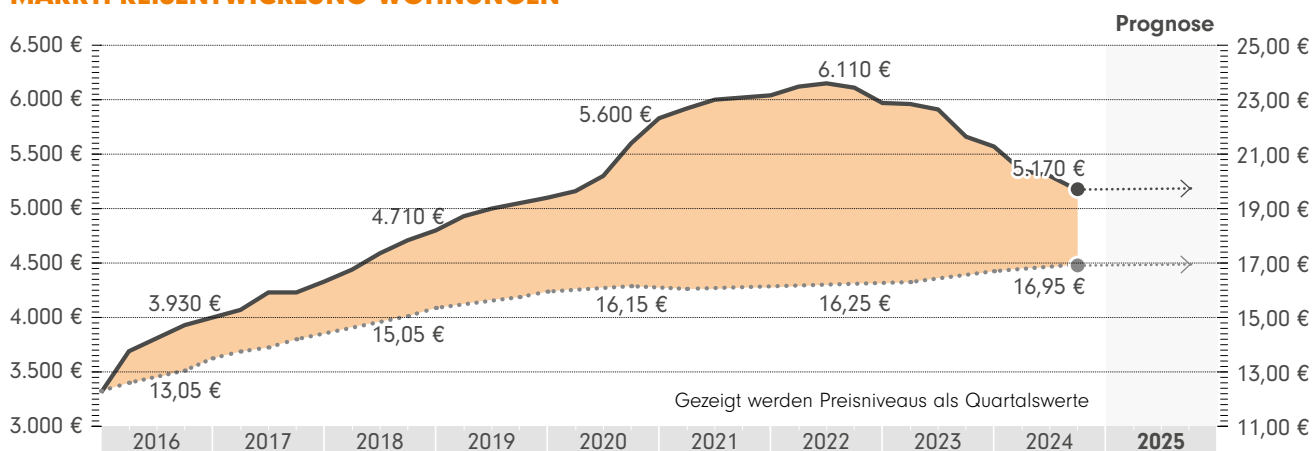
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

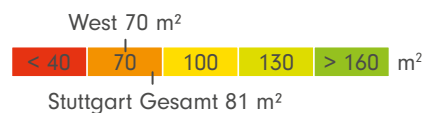


MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-12,6 %
Einfamilienhaus	734.000 - 2.140.000 €	1.160.600 €	5.580 €	208/632 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	740.900 - 1.626.400 €	1.016.600 €	5.240 €	194/476 m²	
Reihenhaus	699.000 - 1.712.000 €	791.200 €	5.240 €	151/404 m²	
Zweifamilienhaus	873.800 - 1.605.000 €	1.239.500 €	5.080 €	244/355 m²	

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

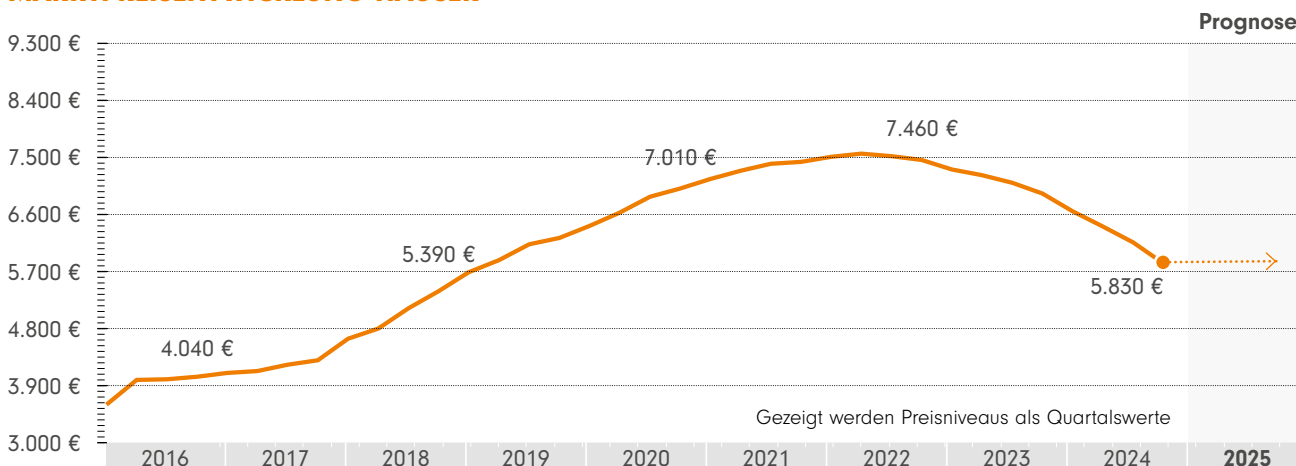
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-7,5 %
bis 40 m²*	3.140 - 7.910 €	156.300 €	5.210 €	30 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.080 - 8.070 €	307.200 €	4.800 €	64 m²	
80 - 120 m²	3.140 - 8.150 €	470.400 €	4.900 €	96 m²	
> 120 m²	3.450 - 7.740 €	738.800 €	5.060 €	146 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,1 %
bis 40 m²*	7,95 - 28,65 €	520 €	17,45 €	30 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,35 - 28,65 €	990 €	15,75 €	63 m²	
80 - 120 m²	7,40 - 27,50 €	1.450 €	15,60 €	93 m²	
> 120 m²	8,25 - 24,05 €	2.200 €	15,40 €	143 m²	

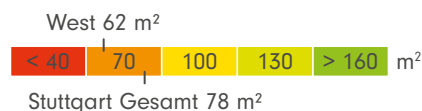
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

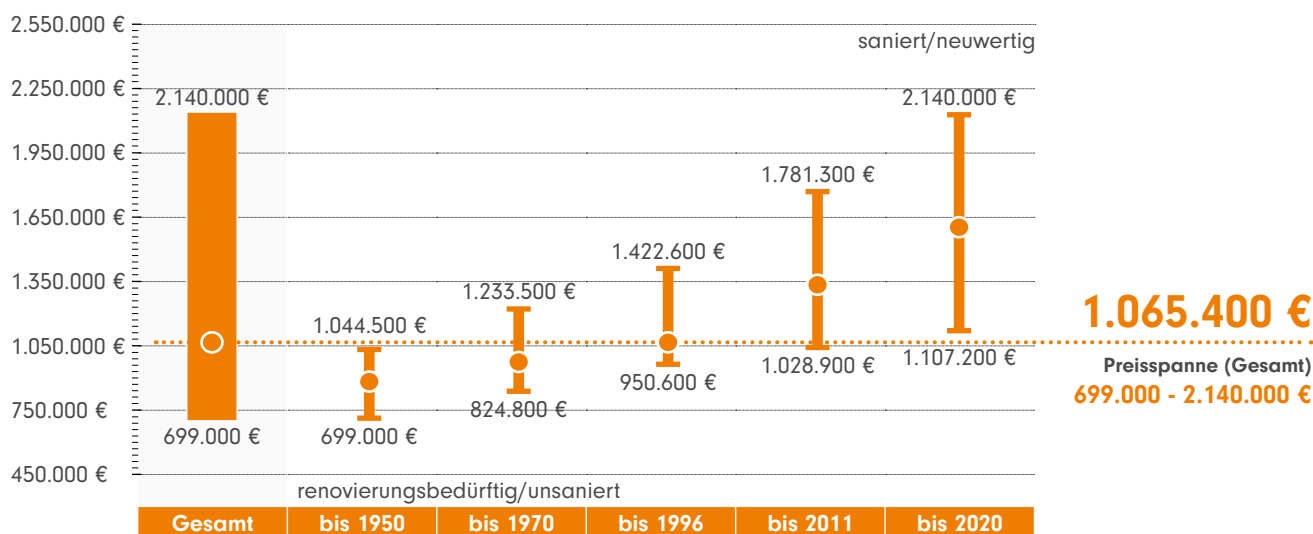


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

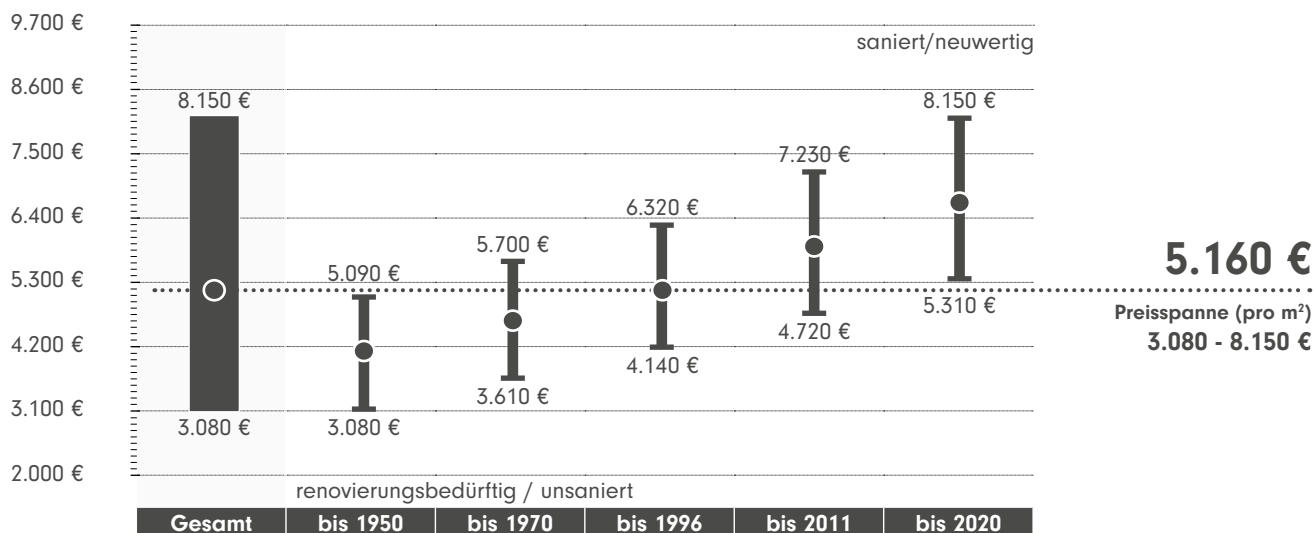
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



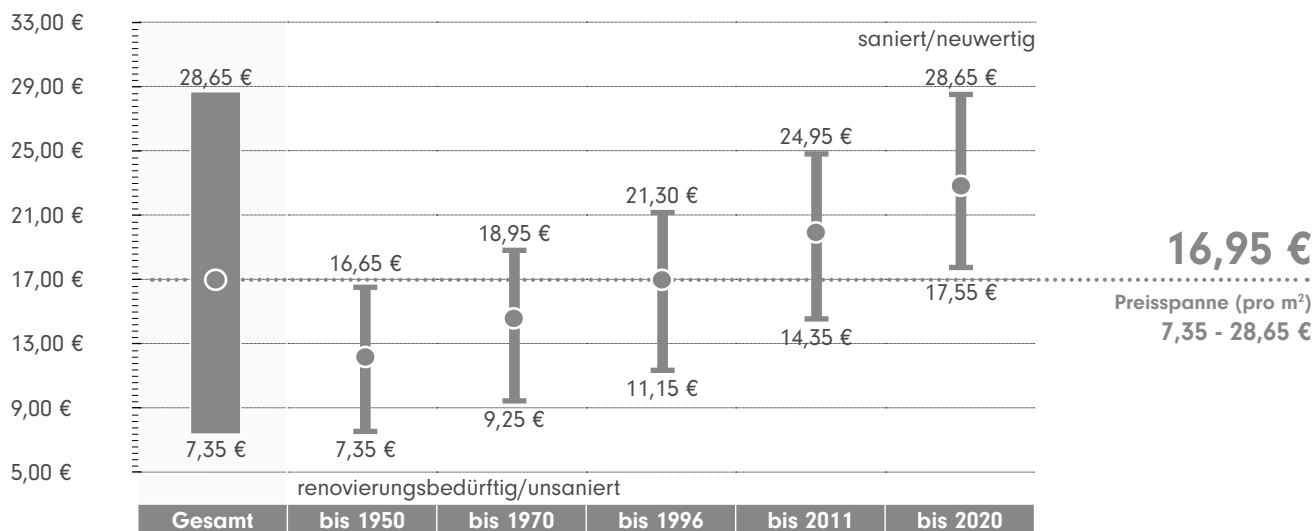
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



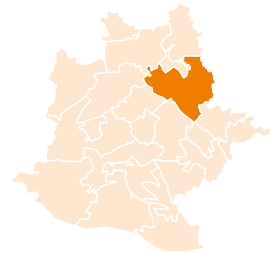
WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN







JOHANNESKIRCHE AM FEUERSEE WEST



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN BAD CANNSTATT

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Bad Cannstatt ist mit über 69.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste und älteste Stadtbezirk Stuttgarts und vereint urbane Vielfalt mit historischen Wurzeln. Er besticht durch seine Altstadt, mineralhaltige Quellen und Veranstaltungsorte wie den Cannstatter Wasen oder die MHP-Arena – der Heimat des VfB Stuttgart. Trotz seiner Größe liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen bei vergleichsweise moderaten 4.040 €/m². Die Preisentwicklung war zuletzt rückläufig – was insbesondere für Eigennutzer und Kapitalanleger gute Einstiegsmöglichkeiten in teils aufstrebenden Quartieren wie dem Veielbrunnen eröffnet.

BODENFLÄCHE: 15,69 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 58,9 %

EINWOHNER: 69.870

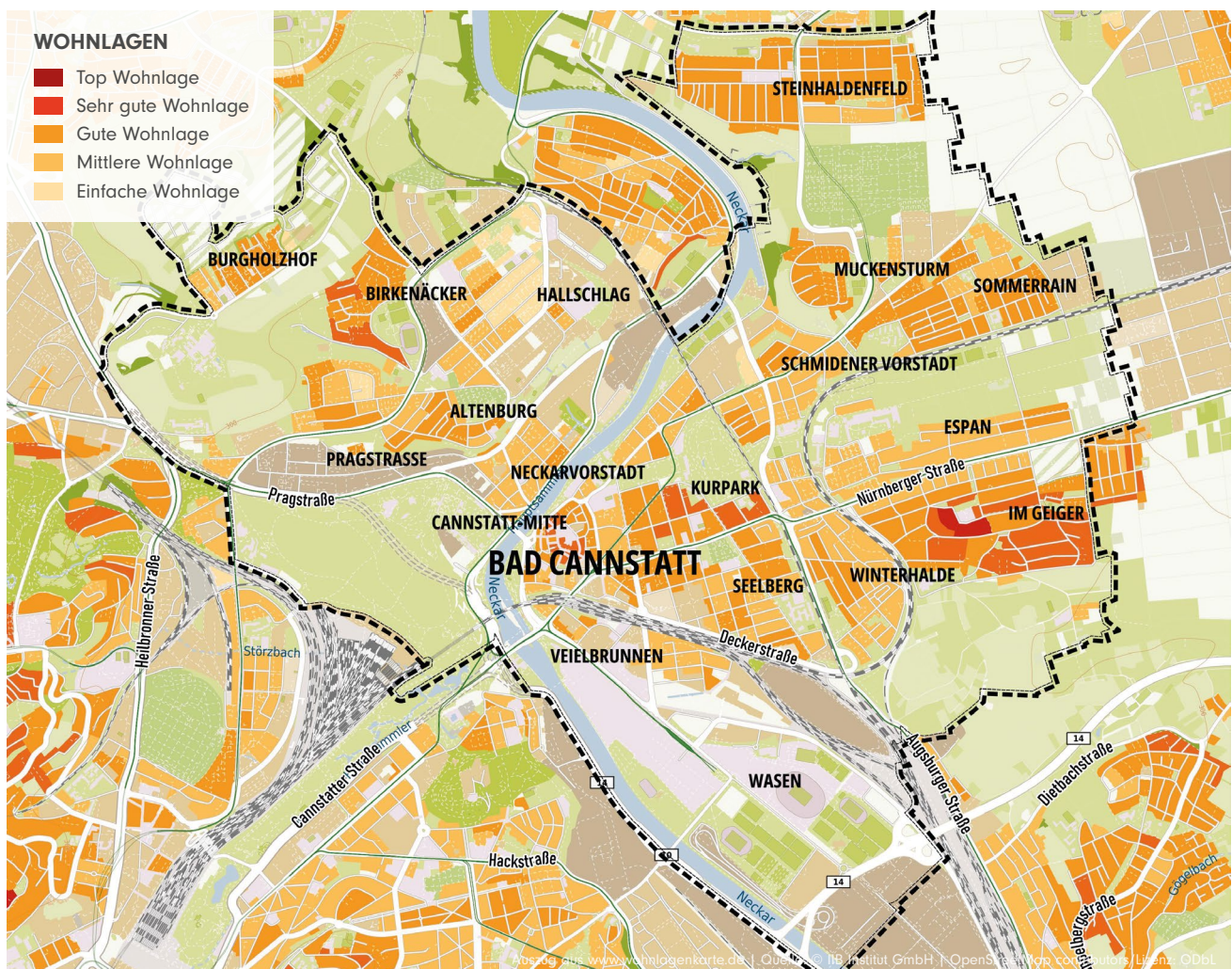
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 6,5 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 4.453 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 36,8 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 20,6 %

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



716.700 €

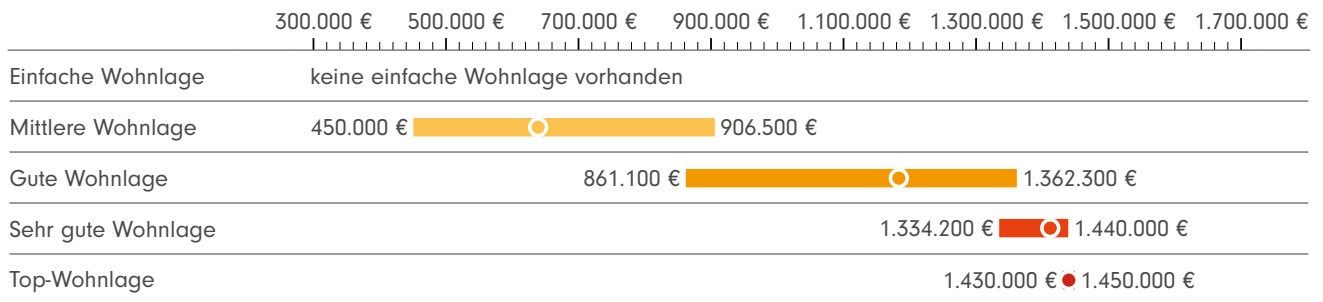
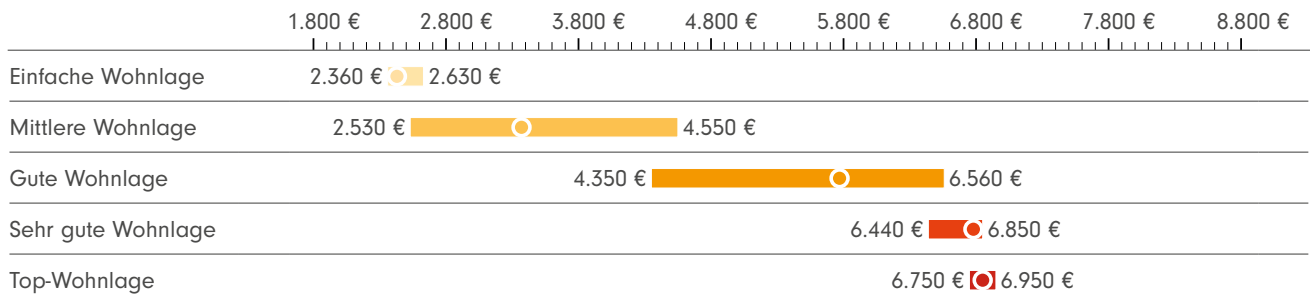
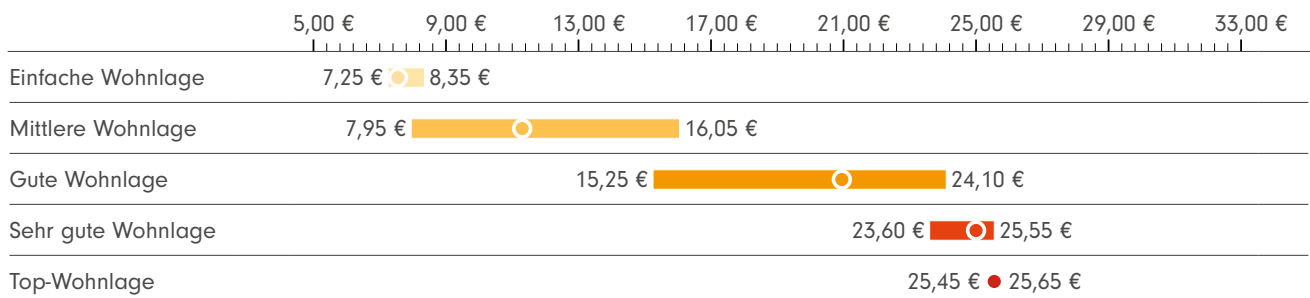
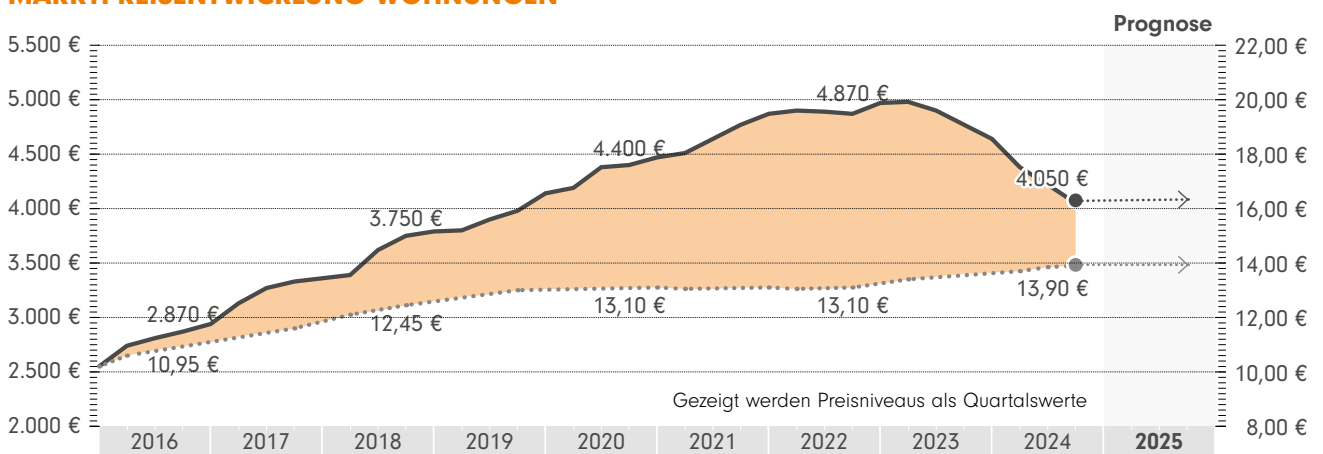
Haus Kauf

4.040 €

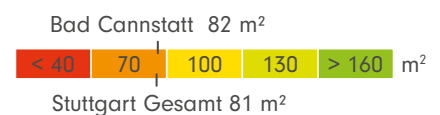
Wohnung Kauf

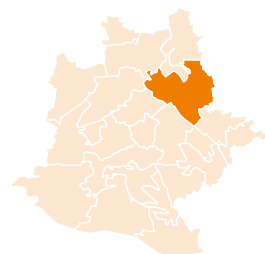
13,95 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-6,0 %
Einfamilienhaus	472.500 - 1.450.000 €	895.200 €	4.410 €	203/554 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	477.000 - 1.102.000 €	693.100 €	4.150 €	167/384 m²	
Reihenhaus	450.000 - 1.160.000 €	552.000 €	4.150 €	133/233 m²	
Zweifamilienhaus	562.500 - 1.087.500 €	824.100 €	4.020 €	205/450 m²	

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

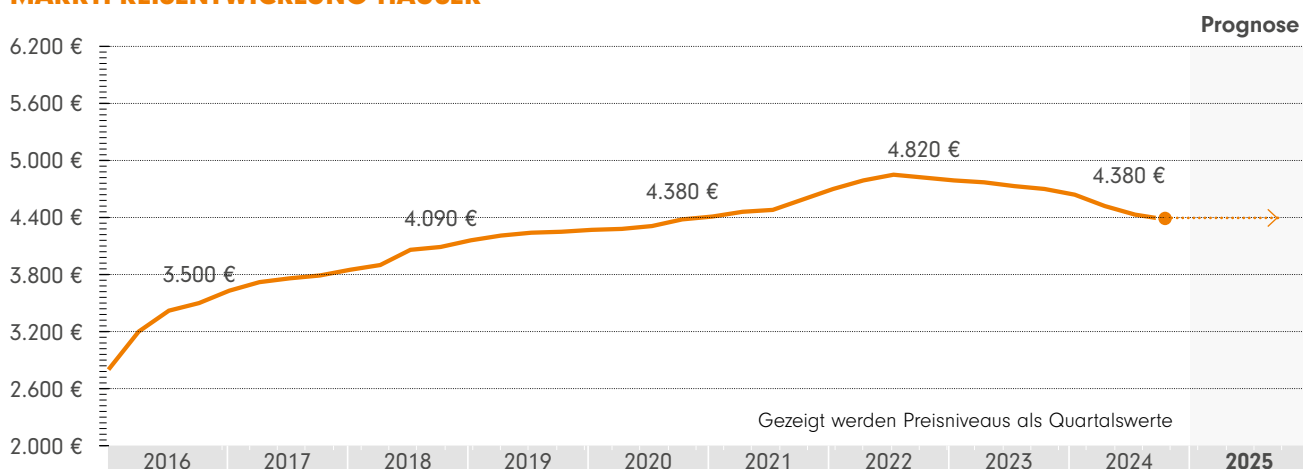
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-13,1 %
bis 40 m²*	2.410 - 6.740 €	126.500 €	4.080 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.360 - 6.880 €	233.100 €	3.760 €	62 m²	
80 - 120 m²	2.410 - 6.950 €	353.300 €	3.840 €	92 m²	
> 120 m²	2.640 - 6.600 €	582.100 €	3.960 €	147 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,6 %
bis 40 m²*	7,85 - 25,65 €	460 €	14,35 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,25 - 25,65 €	800 €	12,95 €	62 m²	
80 - 120 m²	7,30 - 24,60 €	1.210 €	12,85 €	94 m²	
> 120 m²	8,10 - 21,55 €	1.820 €	12,70 €	143 m²	

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

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



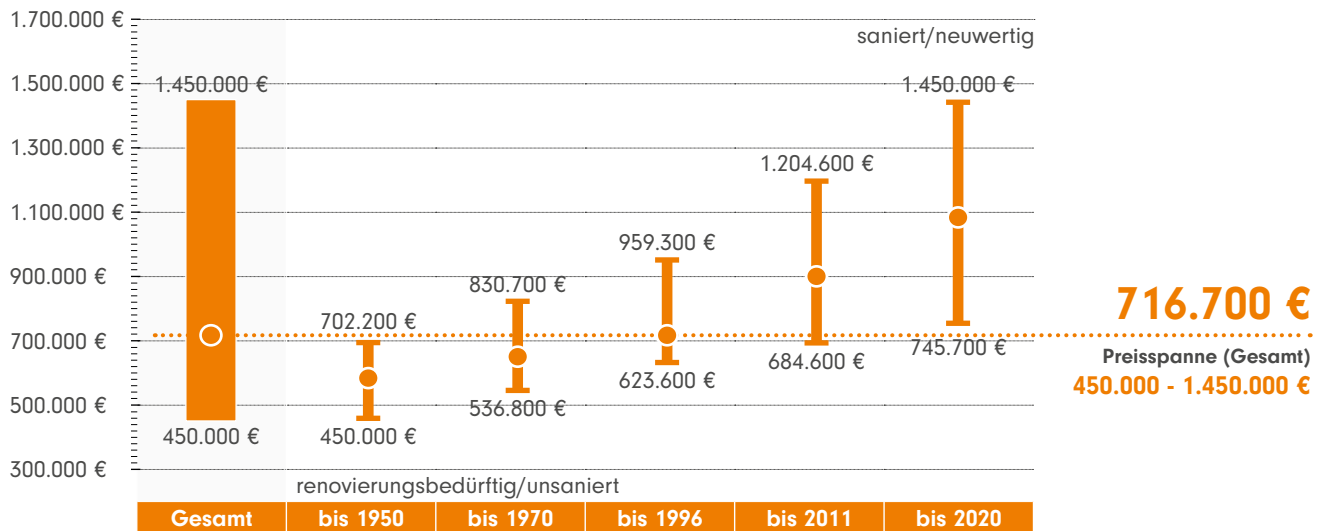
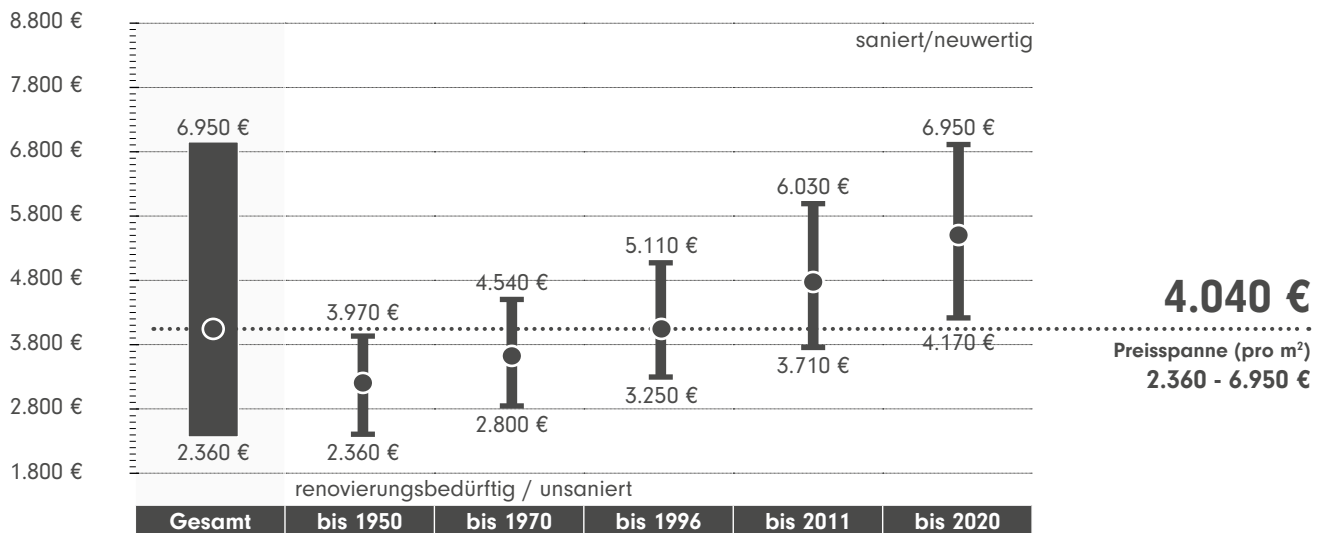
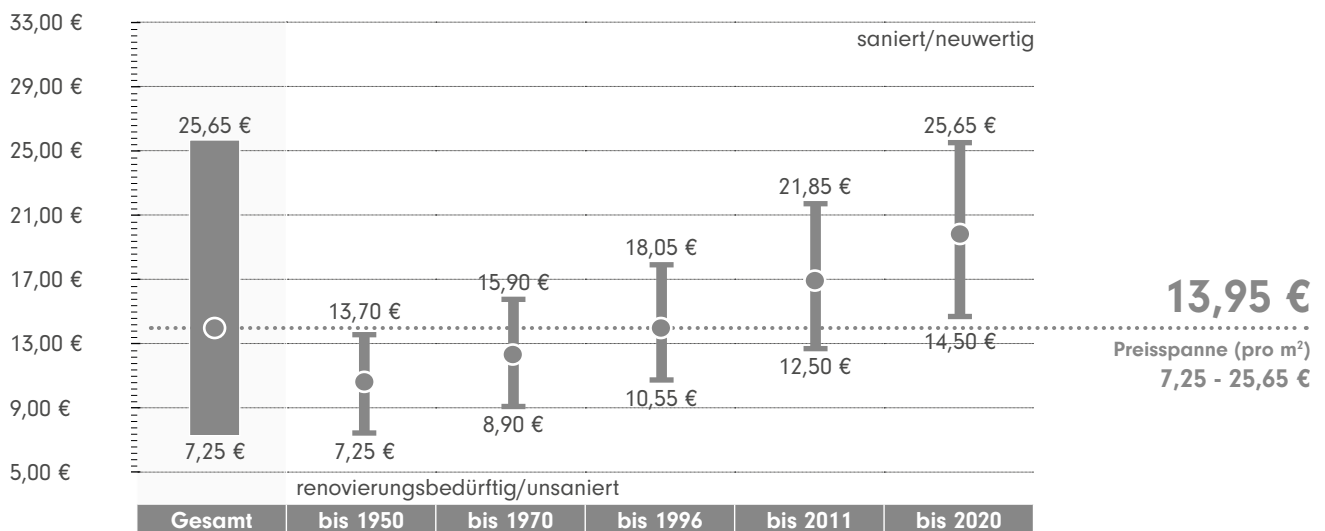
ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Bad Cannstatt 76 m²



Stuttgart Gesamt 78 m²

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN BIRKACH



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Als einer der kleinsten Stadtbezirke Stuttgarts liegt Birkach ruhig am südlichen Stadtrand und vereint dörflichen Charakter mit stadtnaher Lage. Die rund 7.100 Einwohner profitieren von viel Grün, Nähe zu Waldgebieten und der unmittelbaren Anbindung an den Filder- und Raum. Birkach gilt als bodenständig und familiär – und bietet mit einer Eigentümerquote von 33 % sowie über 43 m² Wohnfläche je Einwohner vergleichsweise großzügige Verhältnisse. Trotz stabiler Nachfrage bleiben die Kaufpreise im moderaten Bereich bei durchschnittlich 4.240 €, die Mieten liegen bei 15,50 €/m².

BODENFLÄCHE: 3,09 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 29,3 %

EINWOHNER: 7.094

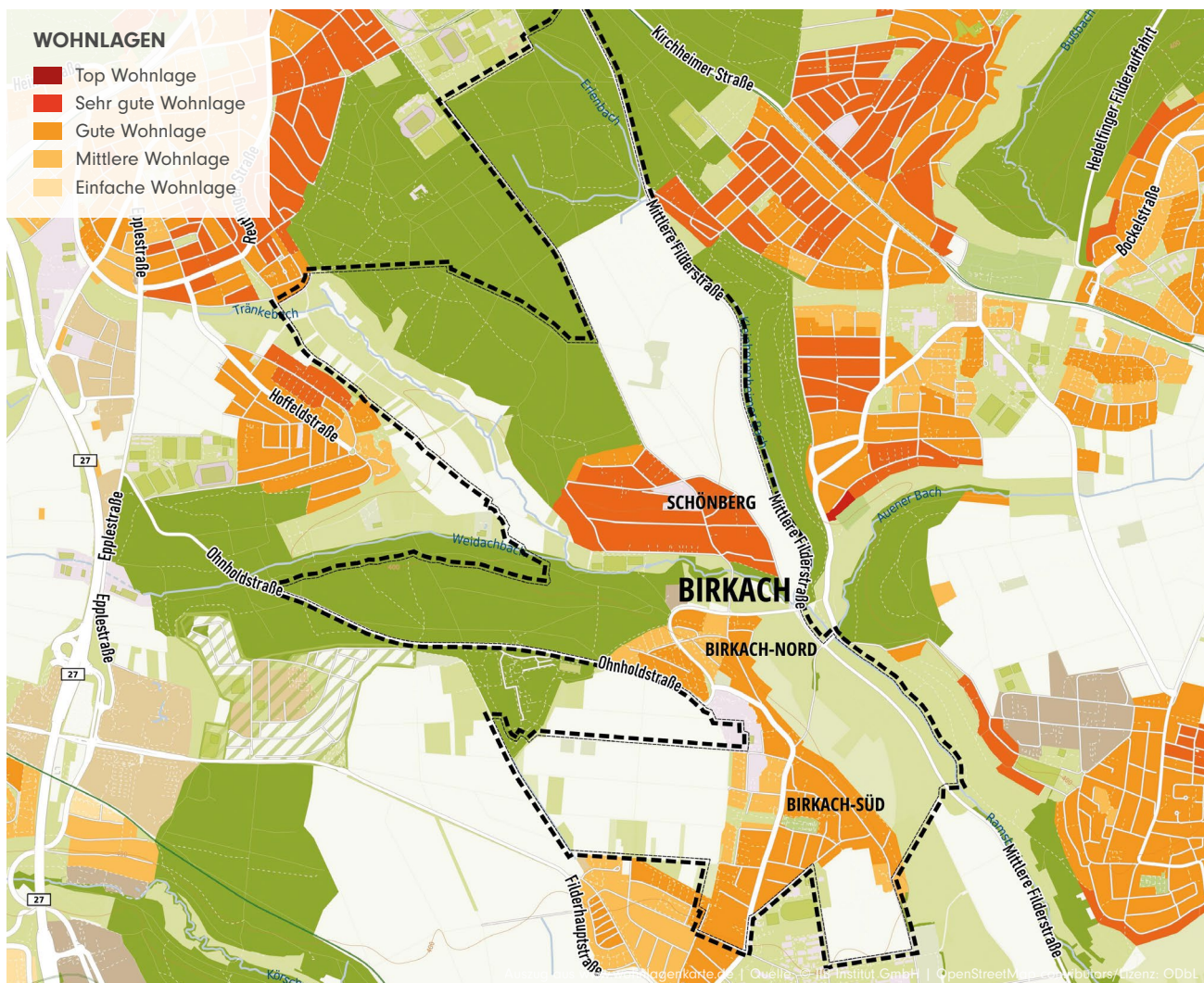
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 11,1 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.297 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 43,2 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 33,0 %

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



799.000 €

Haus Kauf

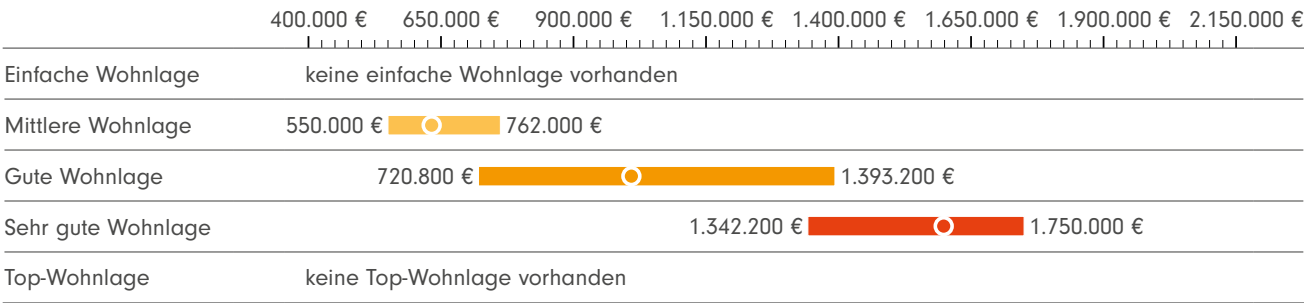
4.240 €

Wohnung Kauf

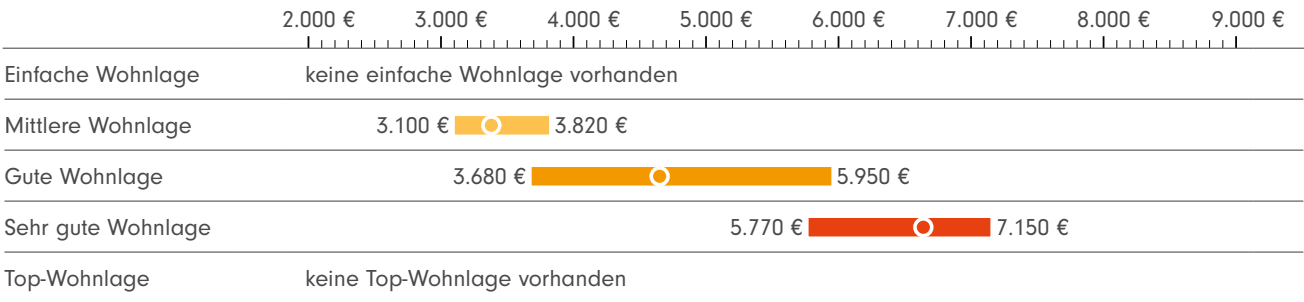
15,50 €

Wohnung Miete

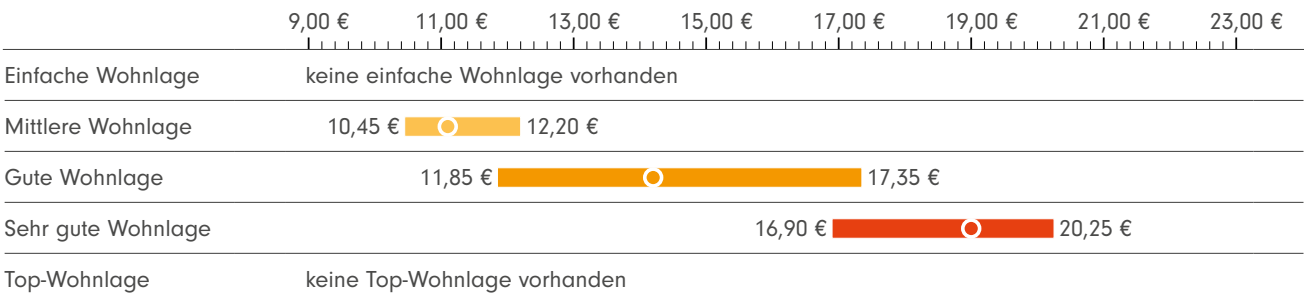
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



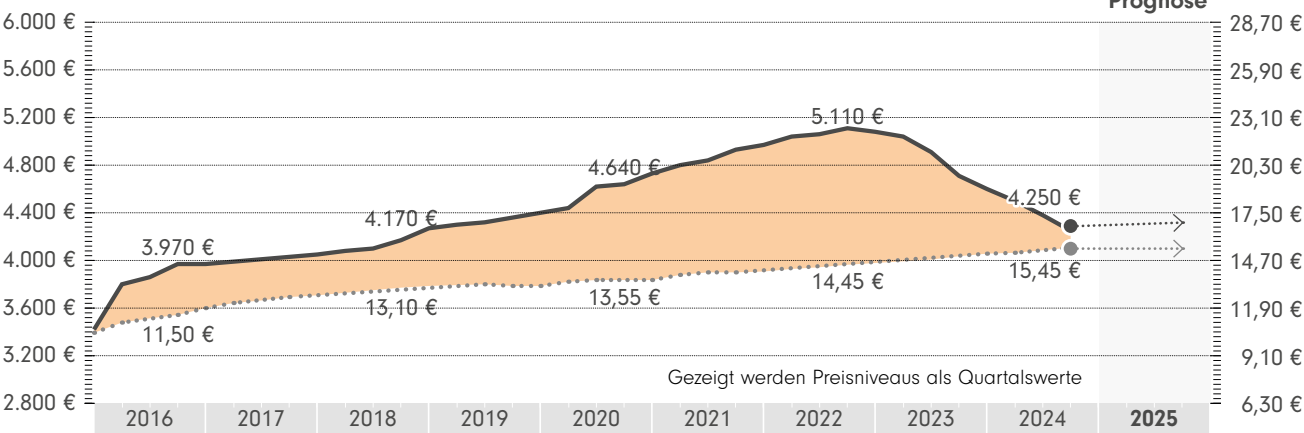
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

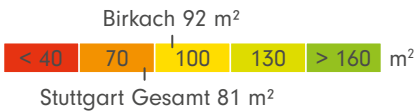


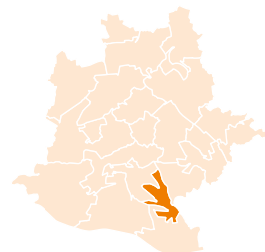
MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-8,3 %
Einfamilienhaus	577.500 - 1.750.000 €	969.000 €	4.750 €	204/821 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	583.000 - 1.330.000 €	697.300 €	4.470 €	156/328 m²	
Reihenhaus	550.000 - 1.400.000 €	675.000 €	4.470 €	151/223 m²	
Zweifamilienhaus	687.500 - 1.312.500 €	691.200 €	4.320 €	160/300 m²	

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

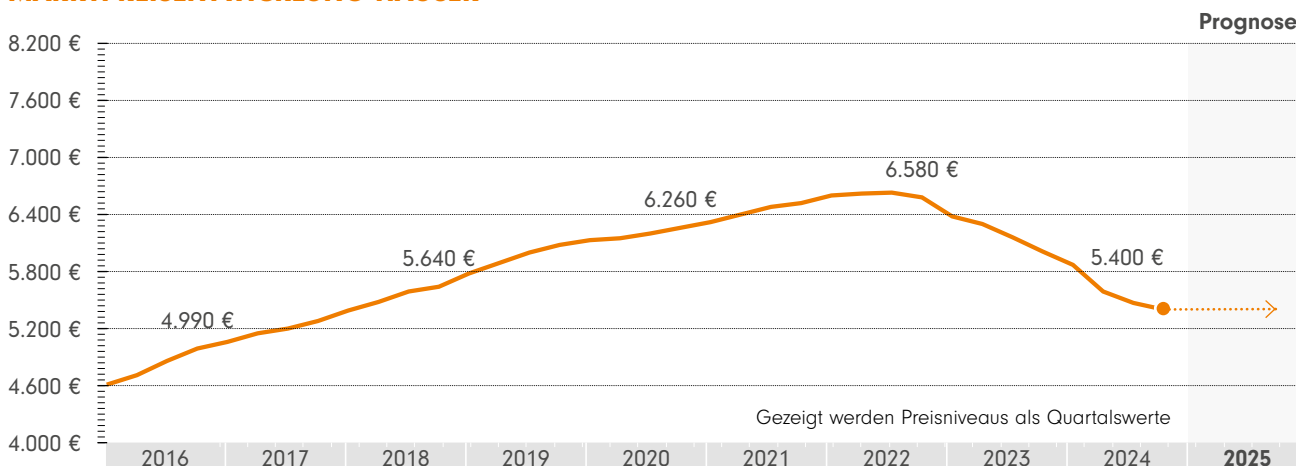
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-8,0 %
bis 40 m²*	3.160 - 6.940 €	124.100 €	4.280 €	29 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.100 - 7.080 €	244.300 €	3.940 €	62 m²	
80 - 120 m²	3.160 - 7.150 €	374.800 €	4.030 €	93 m²	
> 120 m²	3.470 - 6.790 €	611.500 €	4.160 €	147 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,3 %
bis 40 m²*	11,30 - 20,25 €	480 €	15,95 €	30 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	10,45 - 20,25 €	890 €	14,40 €	62 m²	
80 - 120 m²	10,55 - 19,45 €	1.370 €	14,25 €	96 m²	
> 120 m²	11,70 - 17,00 €	1.920 €	14,10 €	136 m²	

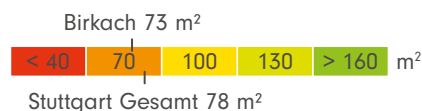
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

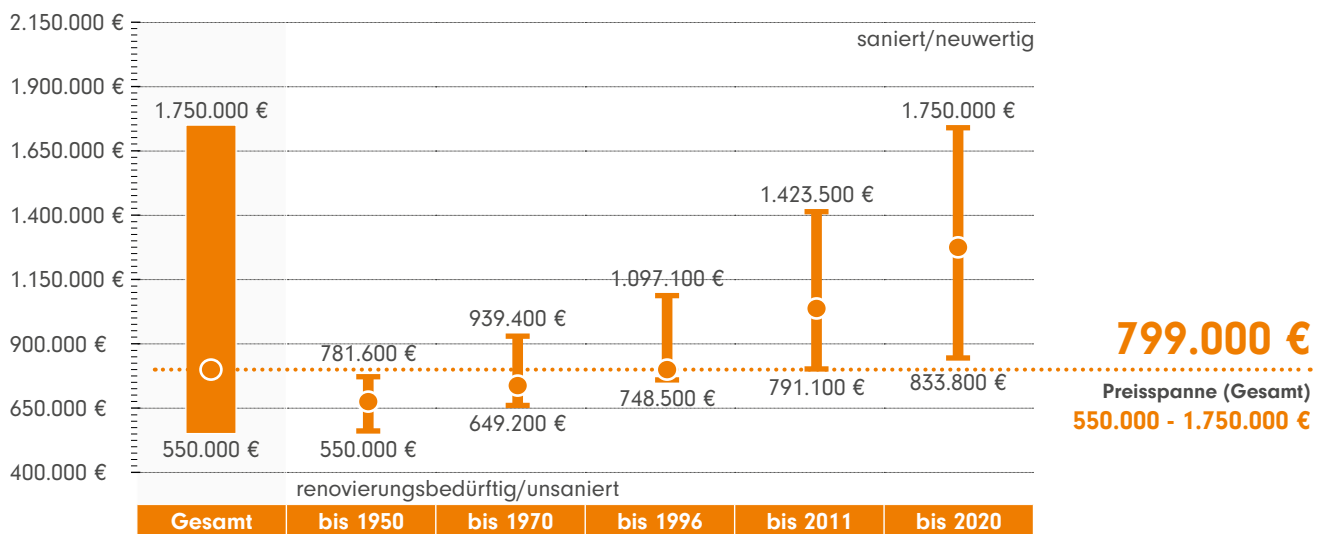
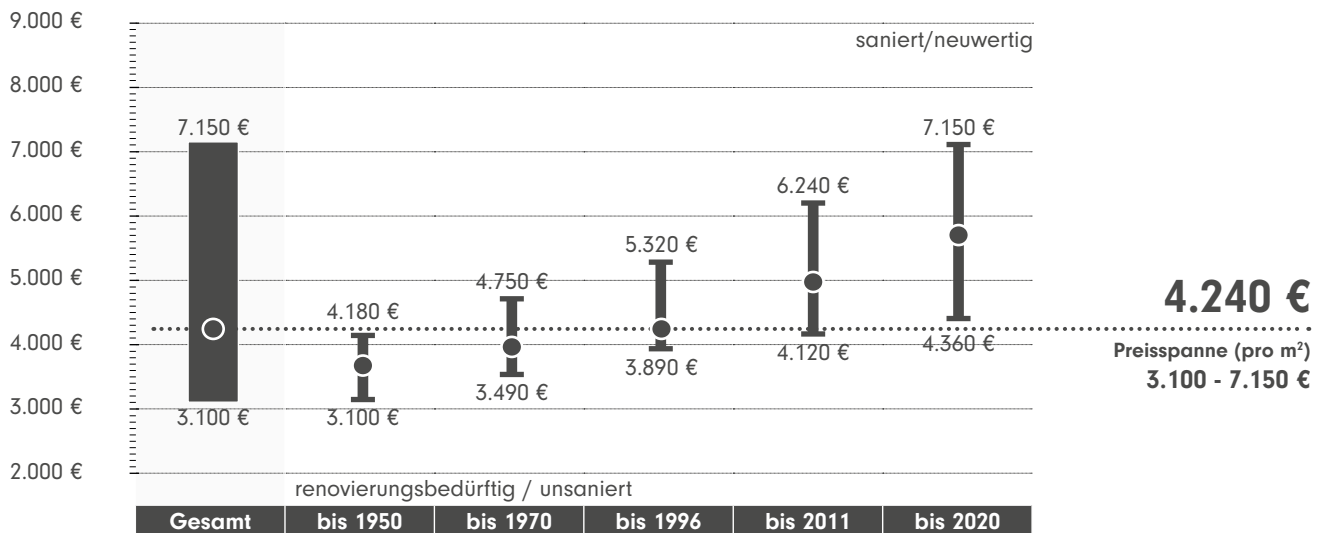
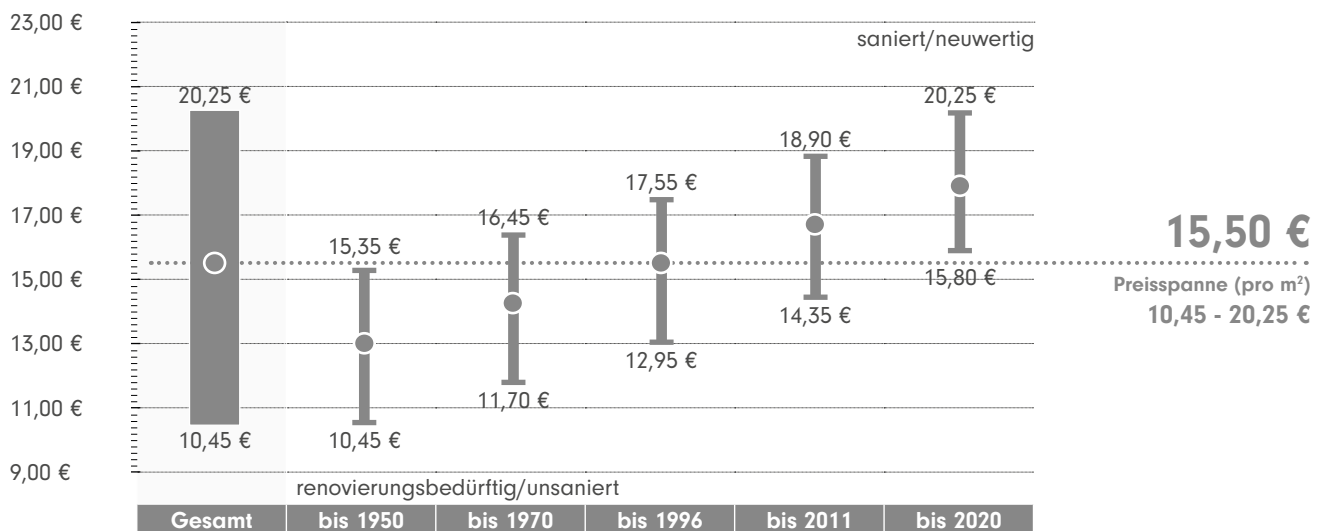
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN BOTNANG



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Botnang liegt eingebettet zwischen Waldgebieten und Hängen des Wildparks – ein grüner Stadtbezirk mit hoher Lebensqualität. Trotz der naturnahen Lage ist das Stuttgarter Zentrum schnell erreichbar. Der kompakte Bezirk mit rund 12.800 Einwohnern bietet fast ausschließlich gute bis sehr gute Wohnlagen, familienfreundliche Strukturen und eine überdurchschnittlich hohe Eigentümerquote von 37,3 %. Die Preise sind dabei noch vergleichsweise moderat: Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 4.420 €/m², die Mieten liegen bei 13,65 €/m². Vor allem für Eigennutzer bleibt Botnang eine attraktive Wahl.

BODENFLÄCHE: 2,14 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 72,6 %

EINWOHNER: 12.832

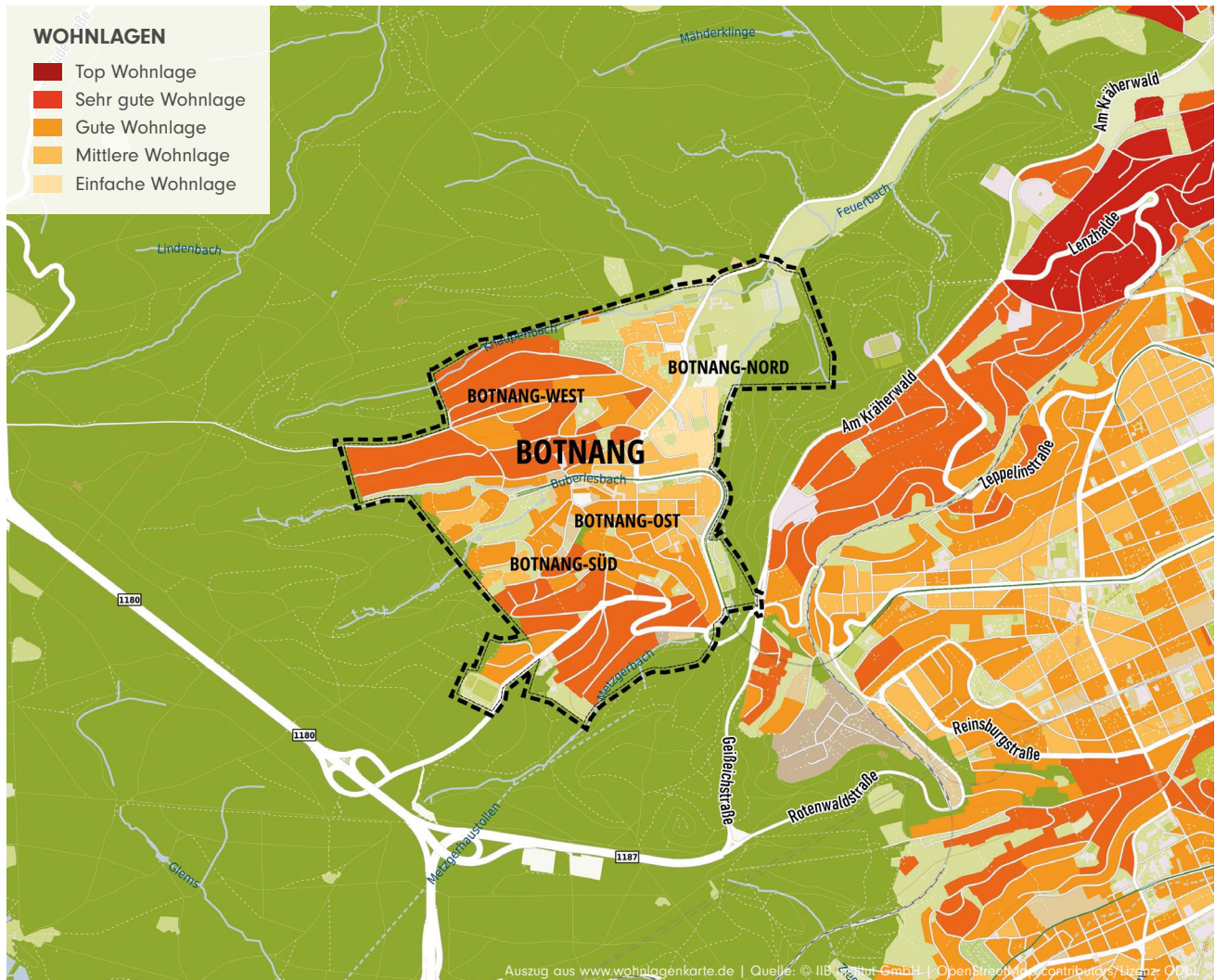
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 1,1 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 6.011 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 46,9 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 37,3 %

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



911.800 €

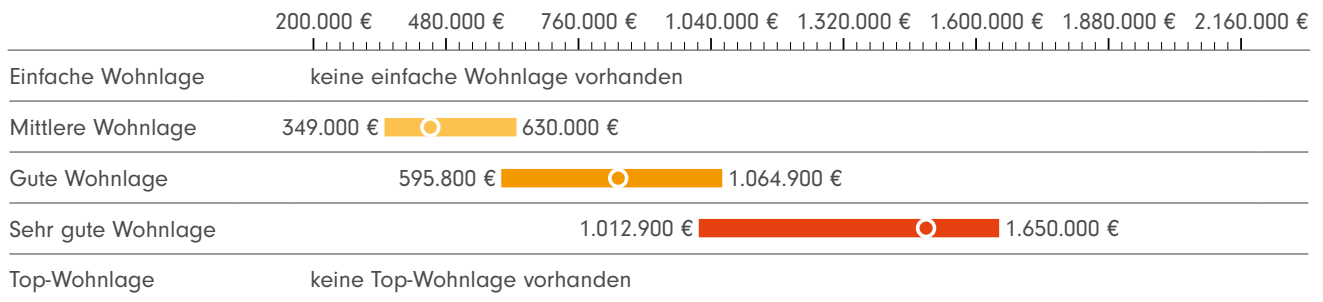
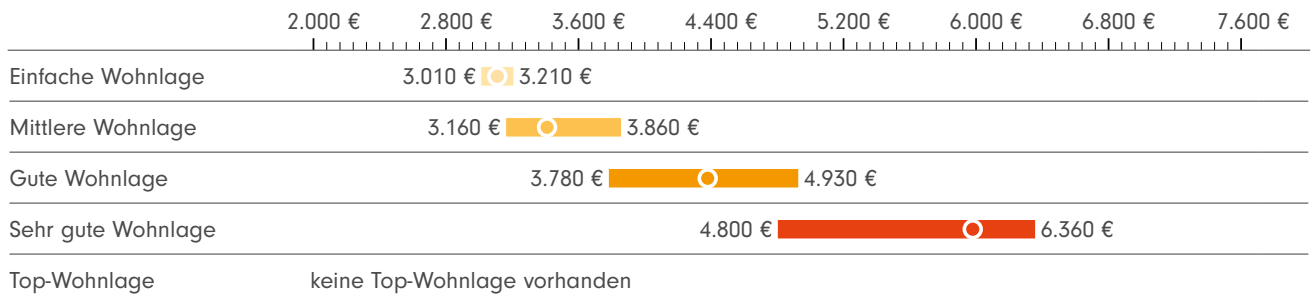
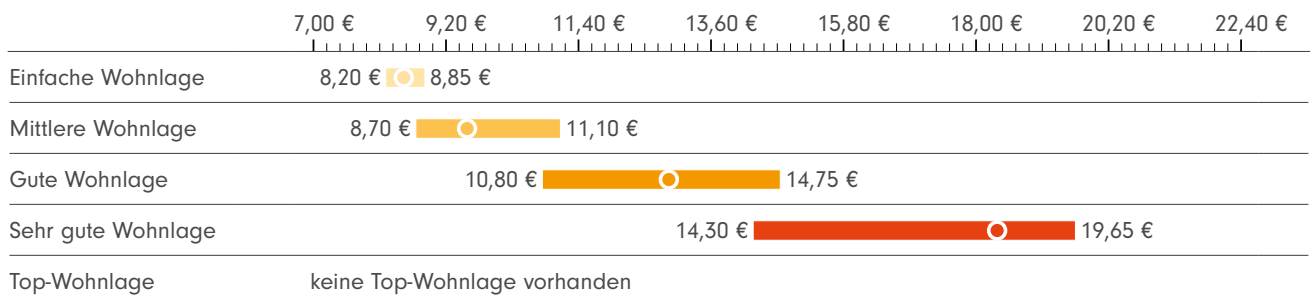
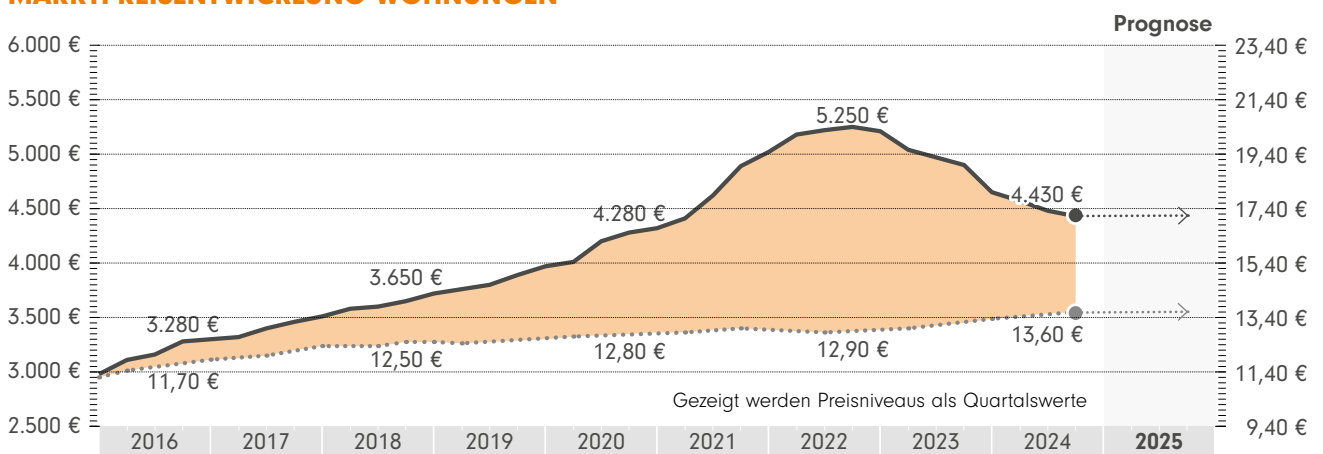
Haus Kauf

4.420 €

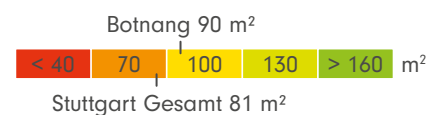
Wohnung Kauf

13,65 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-4,0 %
Einfamilienhaus	366.500 - 1.650.000 €	1.047.400 €	5.290 €	198/565 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	369.900 - 1.254.000 €	806.800 €	4.980 €	162/430 m²	
Reihenhaus	349.000 - 1.320.000 €	752.000 €	4.980 €	151/375 m²	
Zweifamilienhaus	436.300 - 1.237.500 €	915.800 €	4.820 €	190/420 m²	

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

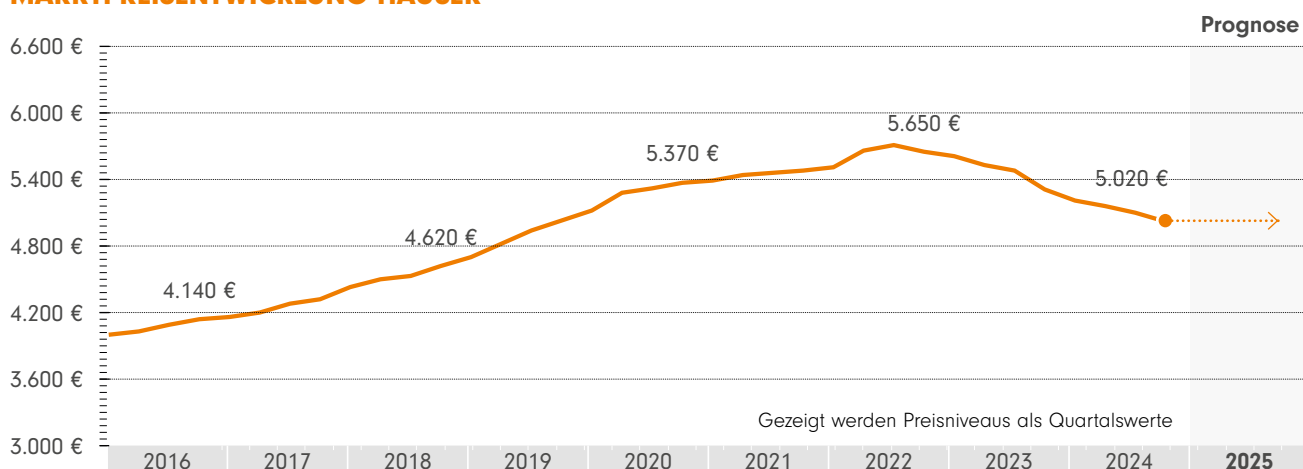
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,2 %
bis 40 m²*	3.070 - 6.170 €	147.200 €	4.460 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.010 - 6.300 €	267.200 €	4.110 €	65 m²	
80 - 120 m²	3.070 - 6.360 €	407.400 €	4.200 €	97 m²	
> 120 m²	3.370 - 6.040 €	584.600 €	4.330 €	135 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,6 %
bis 40 m²*	8,85 - 19,65 €	450 €	14,05 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,20 - 19,65 €	810 €	12,70 €	64 m²	
80 - 120 m²	8,30 - 18,85 €	1.170 €	12,55 €	93 m²	
> 120 m²	9,20 - 16,50 €	1.740 €	12,40 €	140 m²	

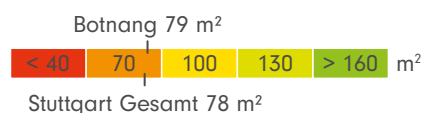
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

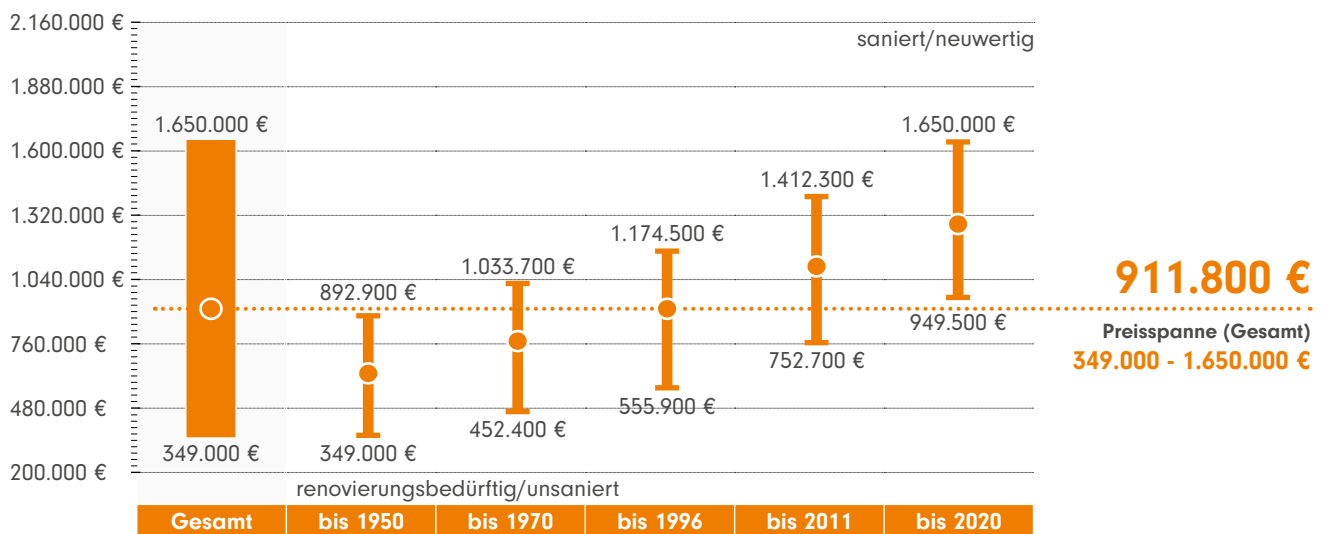
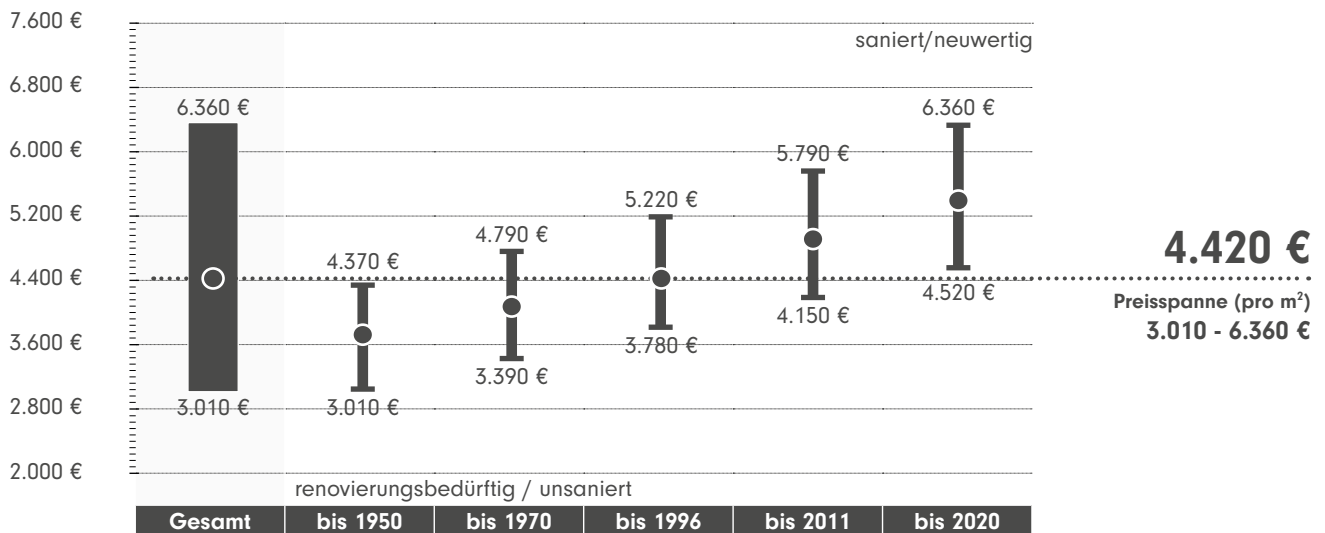
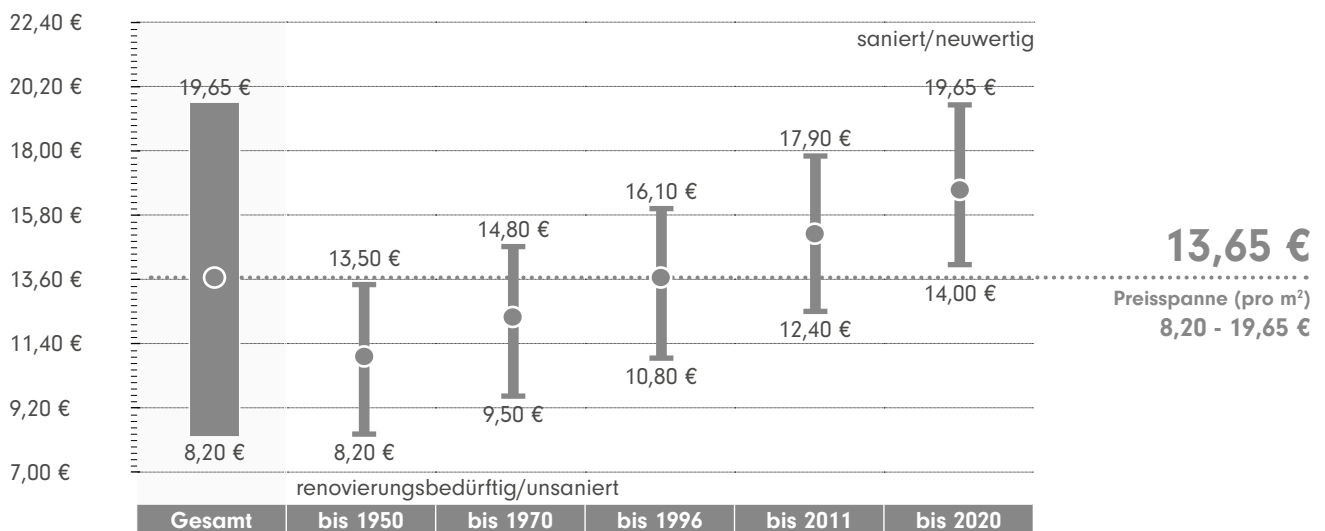
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN DEGERLOCH



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Mit sehr guten Wohnlagen am Haigst oder an der Walldau zählt Degerloch zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt. Über dem Talkessel gelegen, bietet der Stadtbezirk mit rund 16.300 Einwohnern viel Grün, ein gewachsenes Ortsbild und mit dem Fernsehturm, das wohl bekannteste Wahrzeichen der Landeshauptstadt. Die Nähe zur Natur, das gewachsene Ortsbild und die gute Anbindung zum Zentrum machen den Bezirk besonders attraktiv. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 4.780 €/m², Häuser rund 1.020.900 €. Degerloch gehört zu den wertstabilen Lagen mit hoher Nachfrage und einer überdurchschnittlichen Eigentümerquote von 32,0 %.

BODENFLÄCHE: 8,02 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,5 %

EINWOHNER: 16.310

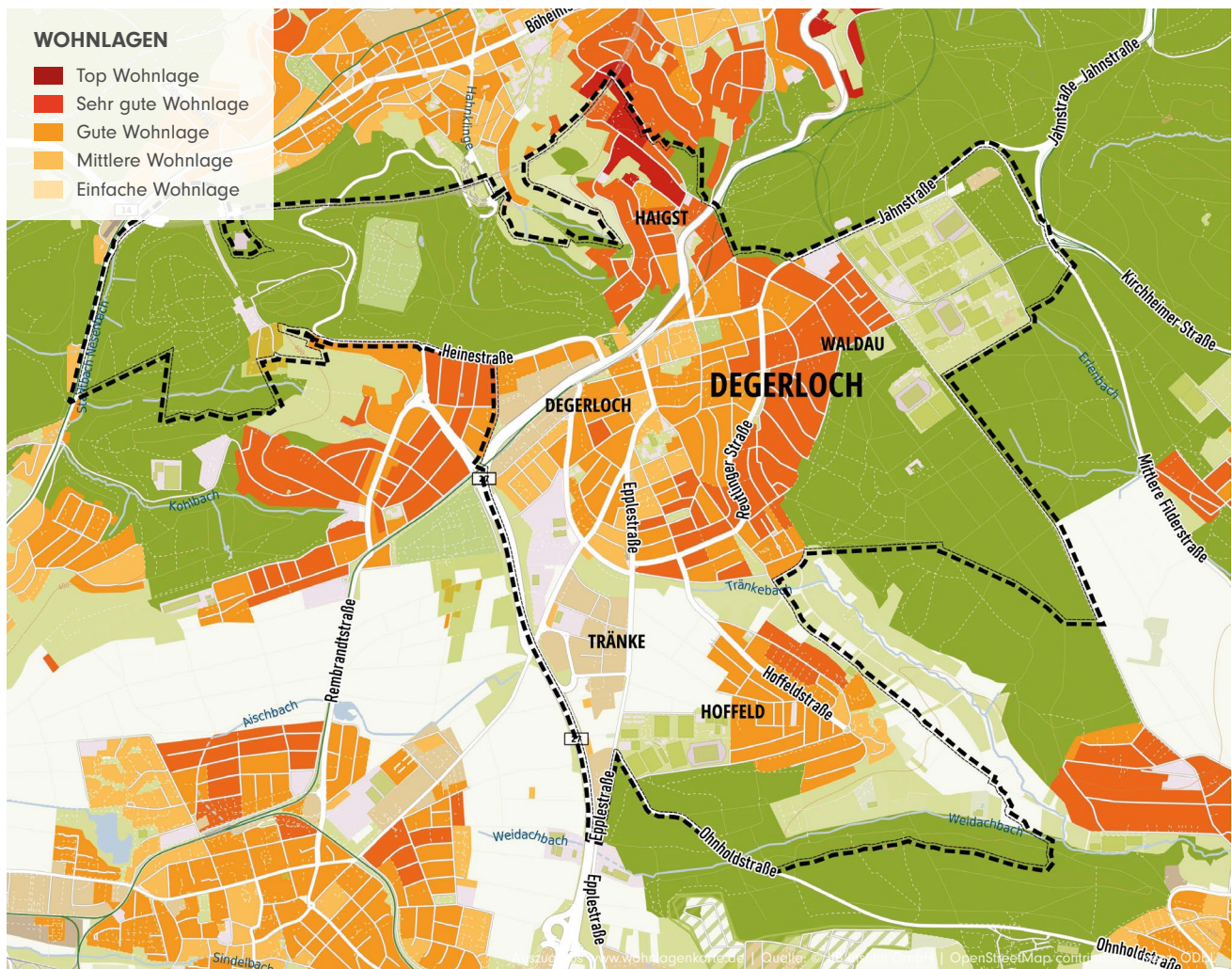
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 3,0 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.033 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 47,6 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 32,0 %

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



1.020.900 €

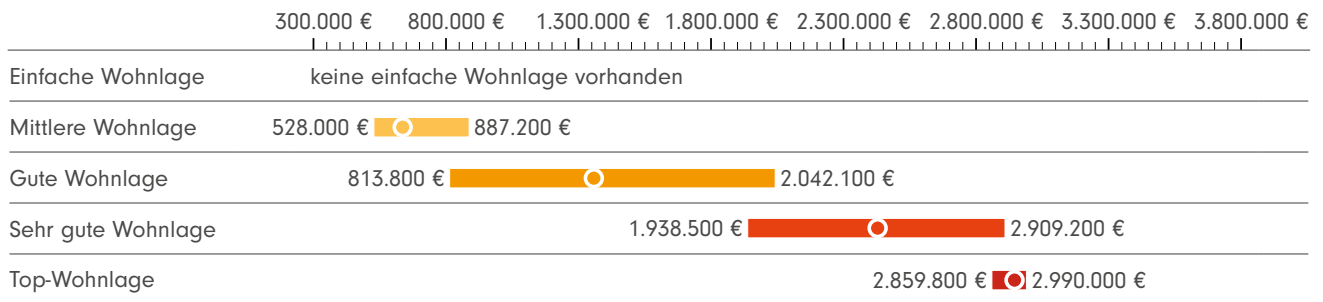
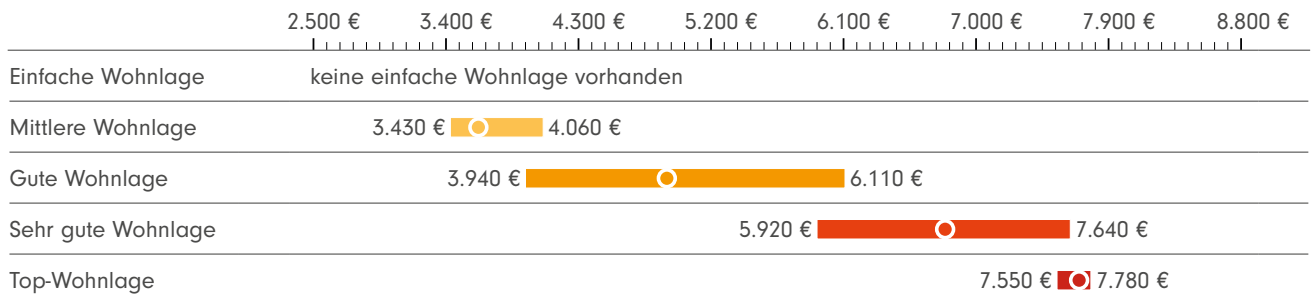
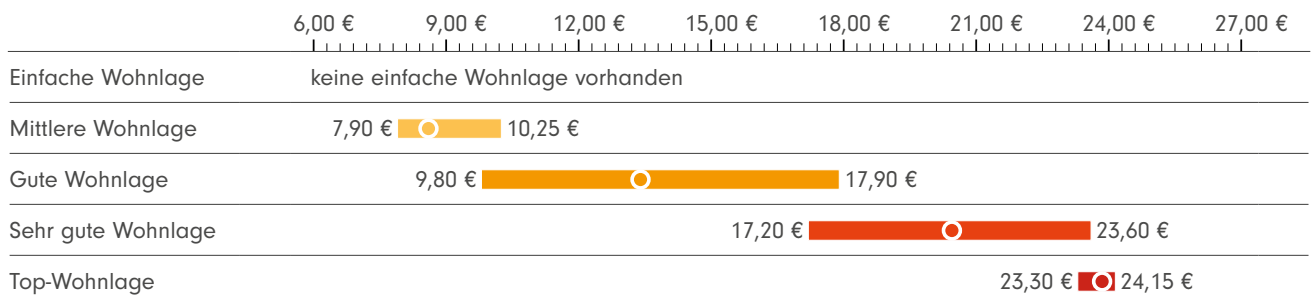
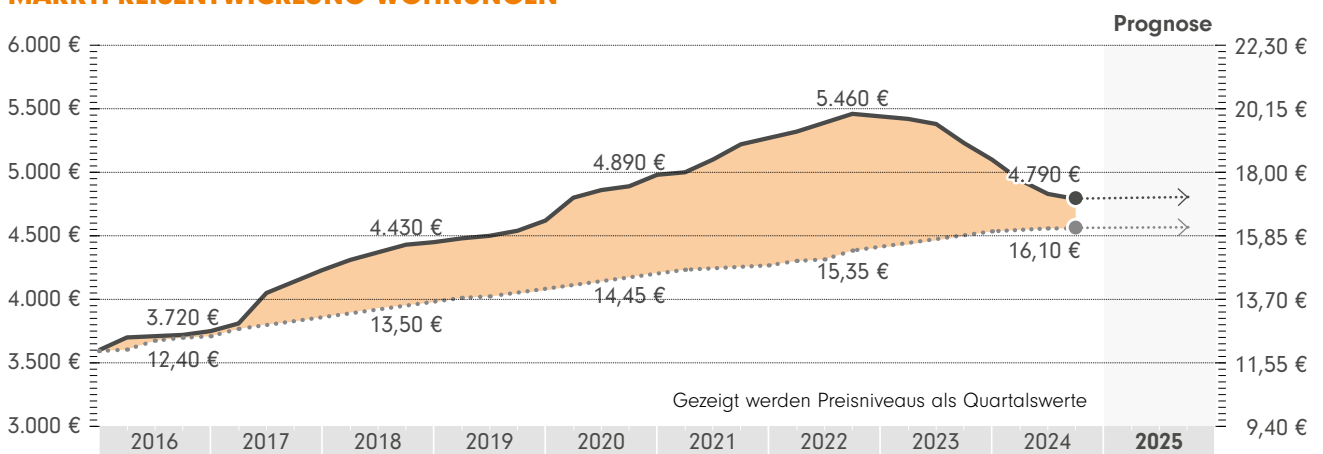
Haus Kauf

4.780 €

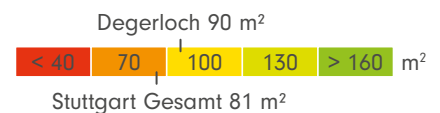
Wohnung Kauf

16,15 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-5,9 %
Einfamilienhaus	554.400 - 2.990.000 €	1.151.900 €	5.030 €	229/533 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	559.700 - 2.272.400 €	837.200 €	4.730 €	177/527 m²	
Reihenhaus	528.000 - 2.392.000 €	752.100 €	4.730 €	159/292 m²	
Zweifamilienhaus	660.000 - 2.242.500 €	874.800 €	4.580 €	191/282 m²	

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

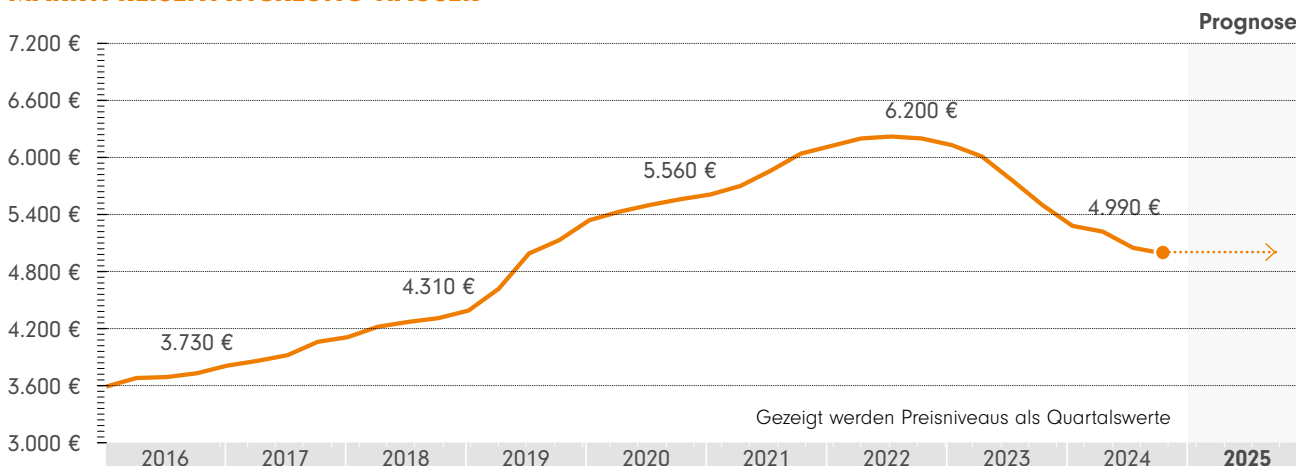
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-6,5 %
bis 40 m²*	3.500 - 7.550 €	159.400 €	4.830 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.430 - 7.700 €	284.800 €	4.450 €	64 m²	
80 - 120 m²	3.500 - 7.780 €	435.800 €	4.540 €	96 m²	
> 120 m²	3.840 - 7.390 €	744.100 €	4.680 €	159 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+1,6 %
bis 40 m²*	8,55 - 24,15 €	520 €	16,65 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,90 - 24,15 €	950 €	15,00 €	63 m²	
80 - 120 m²	8,00 - 23,20 €	1.430 €	14,85 €	96 m²	
> 120 m²	8,85 - 20,30 €	2.190 €	14,70 €	149 m²	

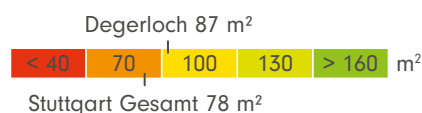
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

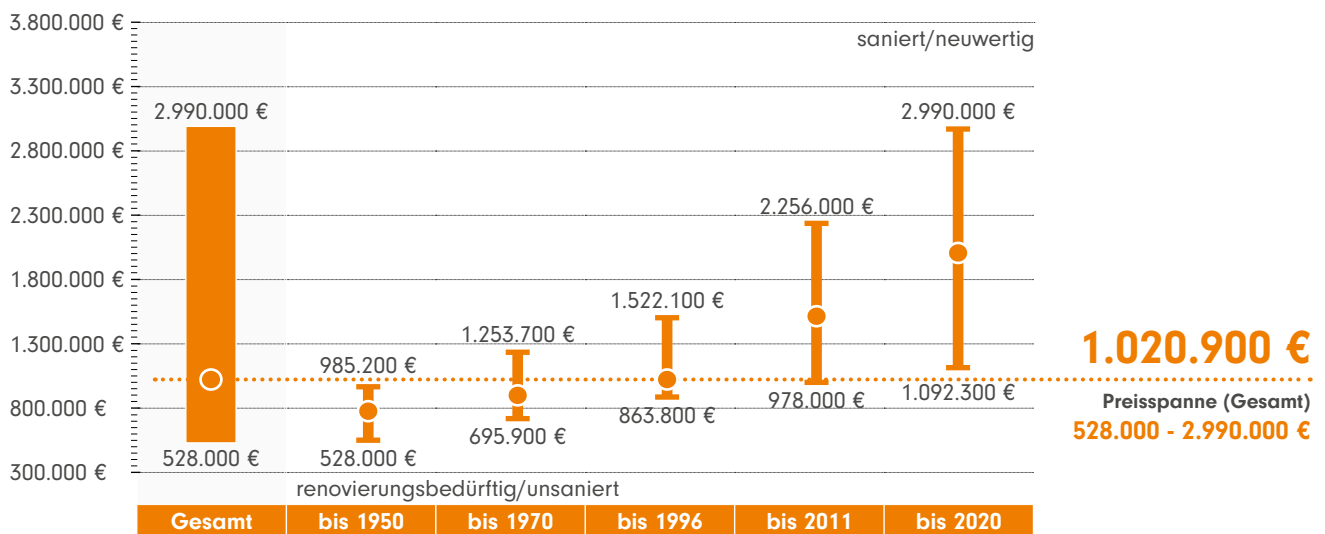


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

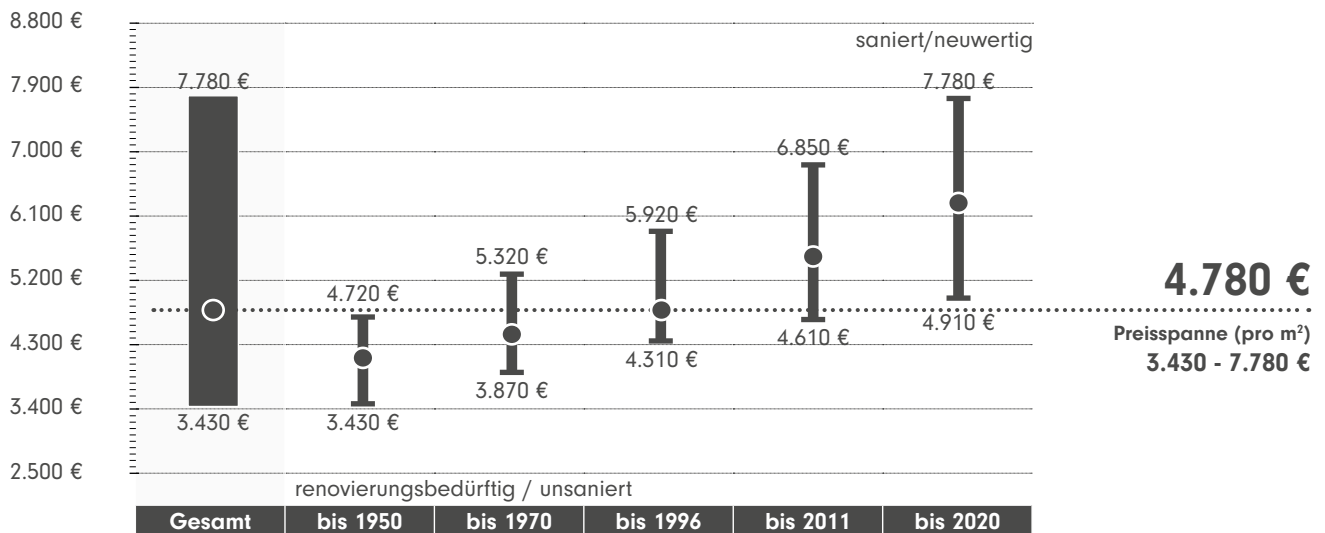
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



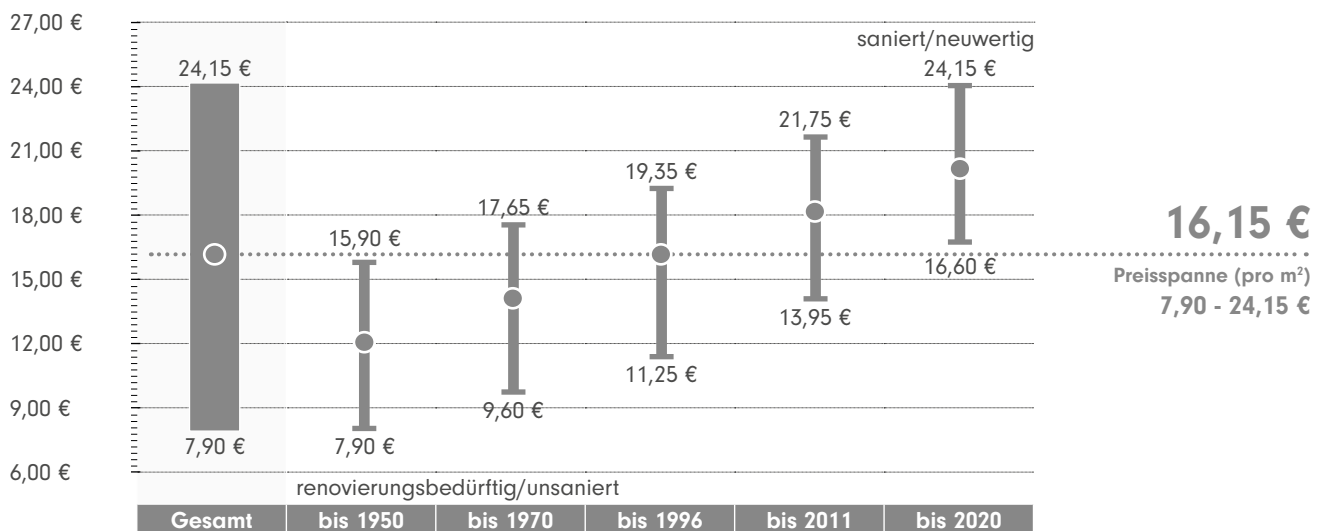
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN FEUERBACH

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Zwischen Lemberg, Killesberg und dem Feuerbacher Tal gelegen, vereint Feuerbach städtisches Wohnen mit naturnaher Umgebung. Der traditionsreiche Stadtbezirk ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort und Wohnort zugleich – Robert Bosch, Mahle Behr & Co. prägen das Bild ebenso wie gewachsene Wohnquartiere. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen bei durchschnittlich 4.660 €/m², Häuser kosten rund 808.800 €. Mit seiner Mischung aus Industrie, Grünflächen und guter Erreichbarkeit bleibt Feuerbach für Eigentümer wie Käufer gleichermaßen attraktiv.

BODENFLÄCHE: 11,55 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 37,9 %

EINWOHNER: 30.834

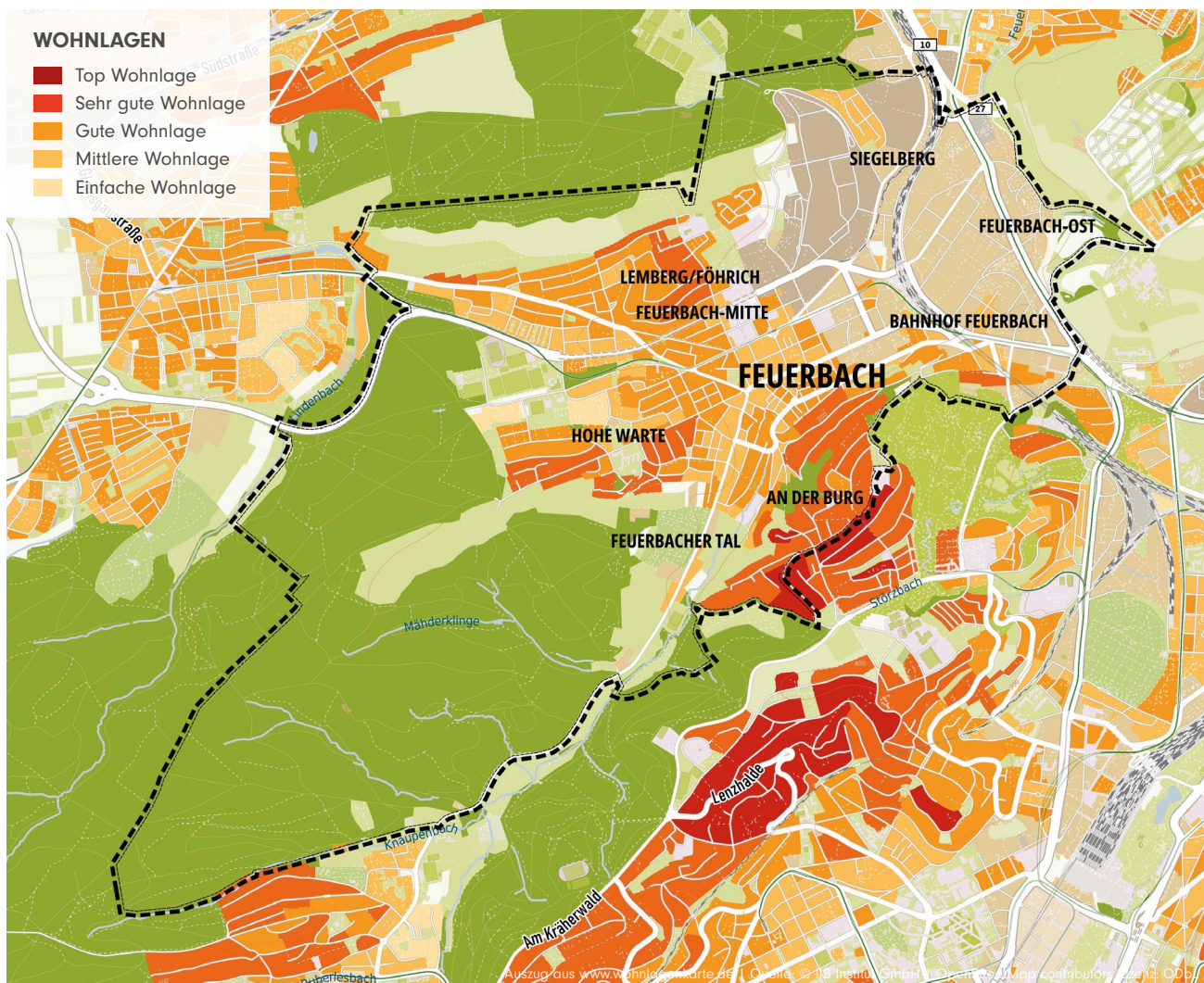
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 13,6 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.669 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 41,1 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 28,1 %

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



808.800 €

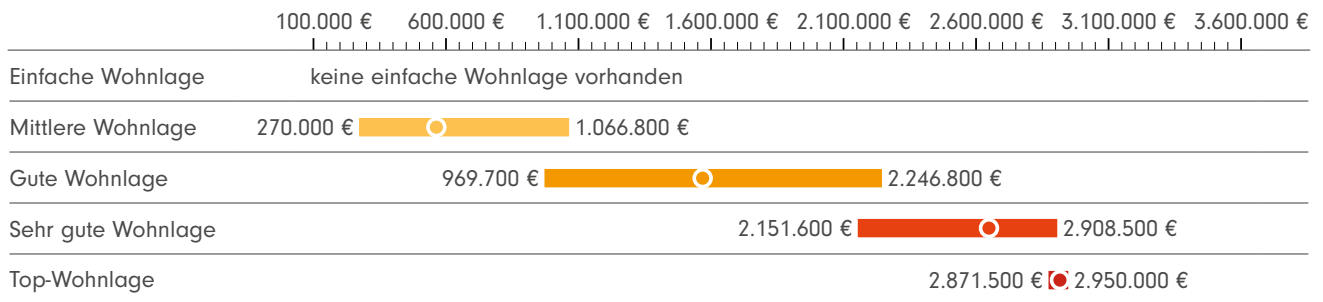
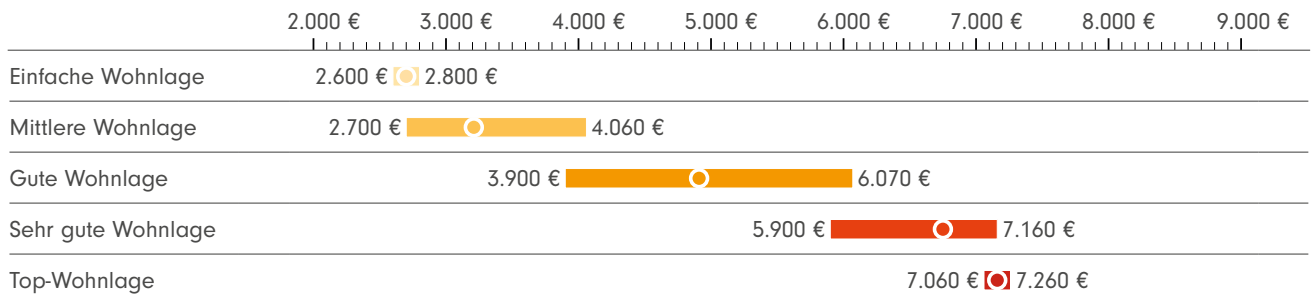
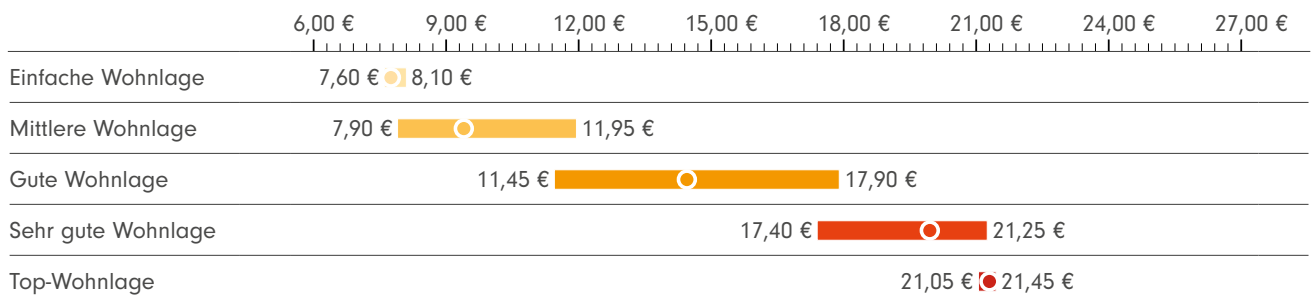
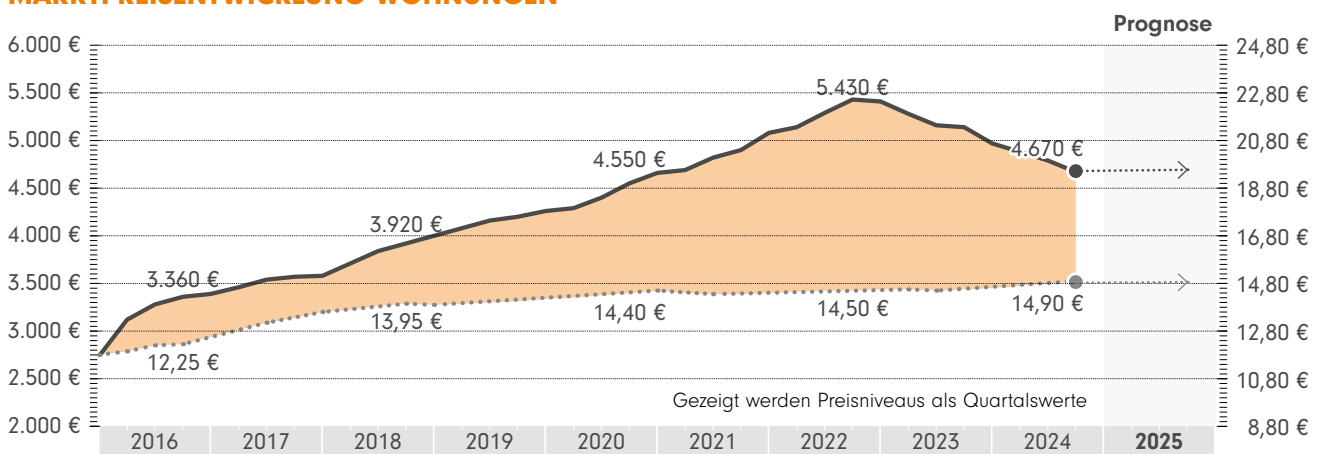
Haus Kauf

4.660 €

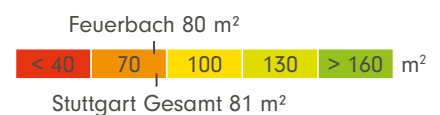
Wohnung Kauf

15,00 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-7,8 %
Einfamilienhaus	283.500 - 2.950.000 €	893.900 €	4.780 €	187/447 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	286.200 - 2.242.000 €	687.000 €	4.490 €	153/258 m²	
Reihenhaus	270.000 - 2.360.000 €	691.500 €	4.490 €	154/245 m²	
Zweifamilienhaus	337.500 - 2.212.500 €	813.500 €	4.350 €	187/168 m²	

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

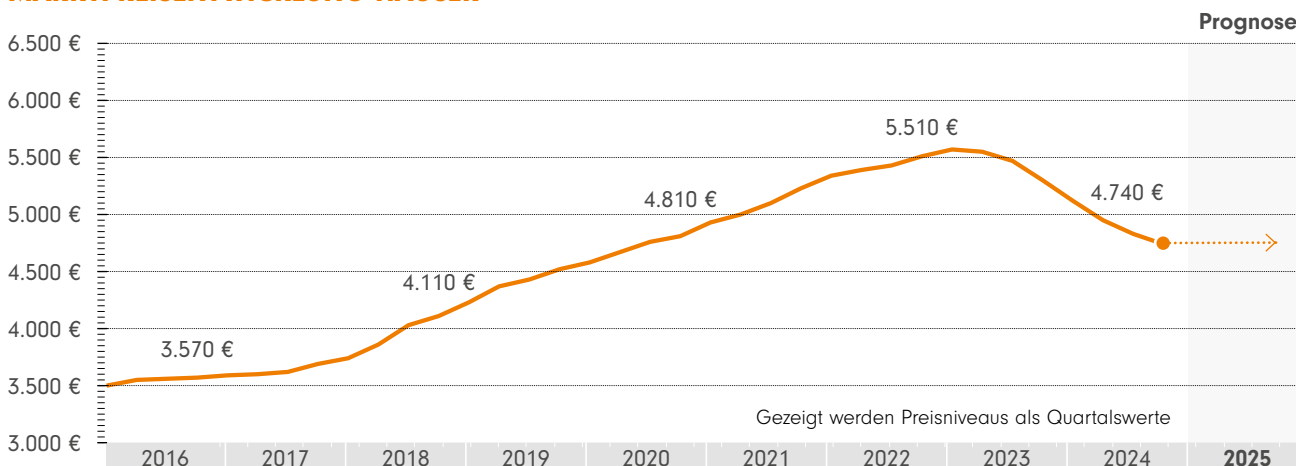
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-6,4 %
bis 40 m²*	2.650 - 7.040 €	155.400 €	4.710 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.600 - 7.190 €	268.500 €	4.330 €	62 m²	
80 - 120 m²	2.650 - 7.260 €	429.700 €	4.430 €	97 m²	
> 120 m²	2.910 - 6.900 €	662.700 €	4.570 €	145 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,7 %
bis 40 m²*	8,20 - 21,45 €	480 €	15,45 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,60 - 21,45 €	840 €	13,95 €	60 m²	
80 - 120 m²	7,70 - 20,60 €	1.310 €	13,80 €	95 m²	
> 120 m²	8,50 - 18,00 €	1.900 €	13,65 €	139 m²	

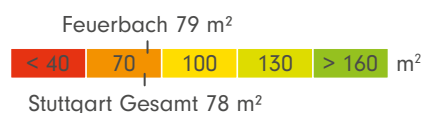
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

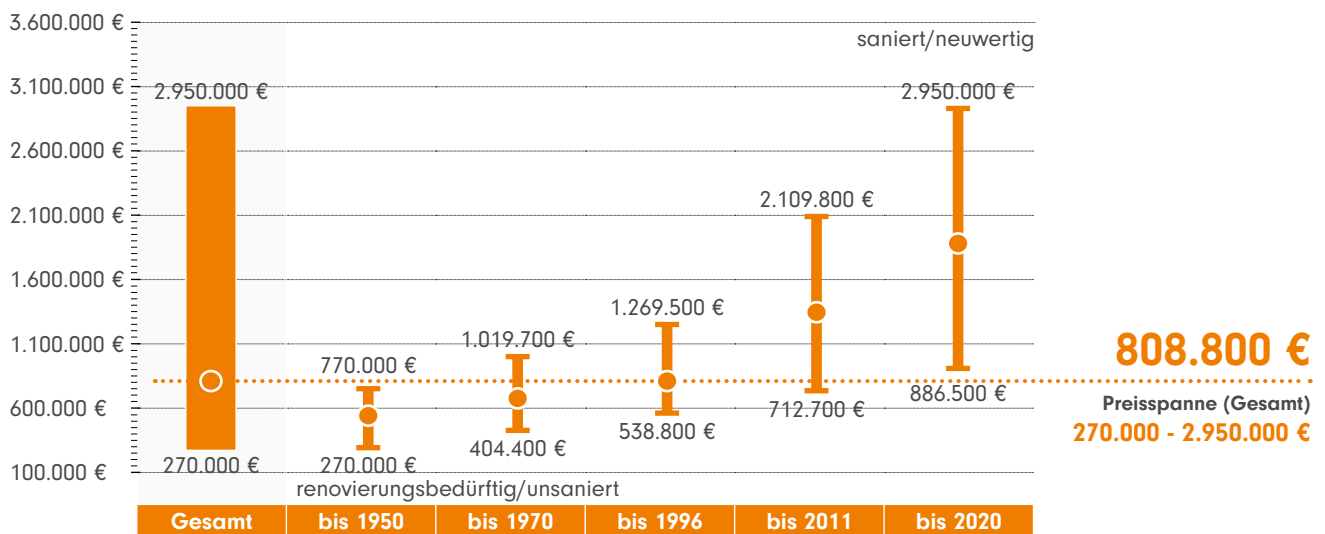
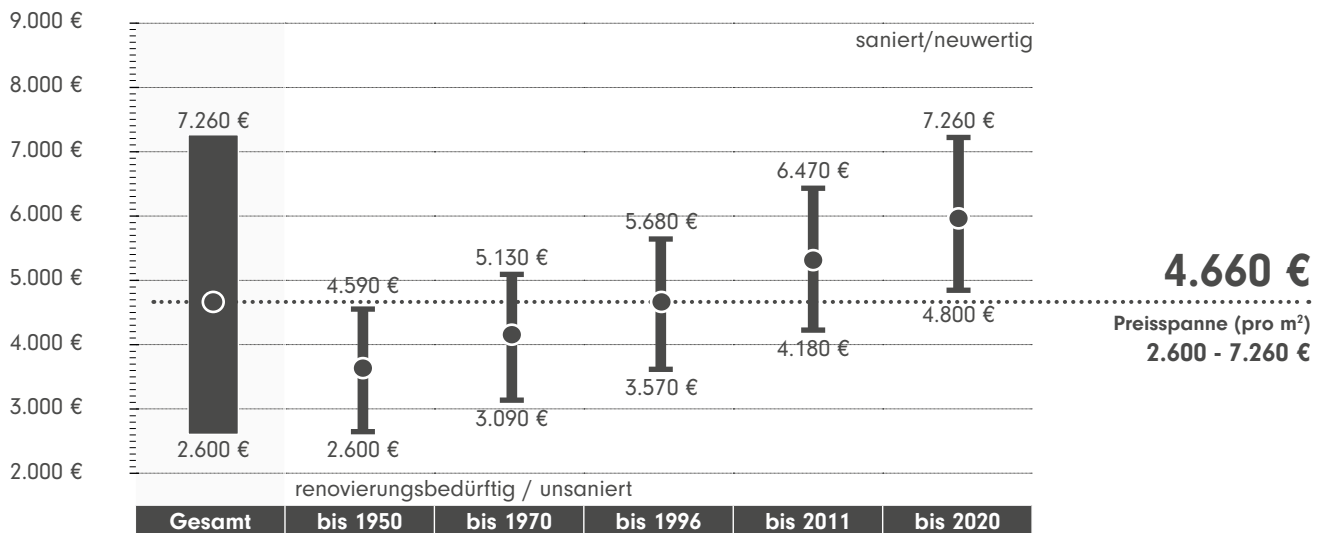
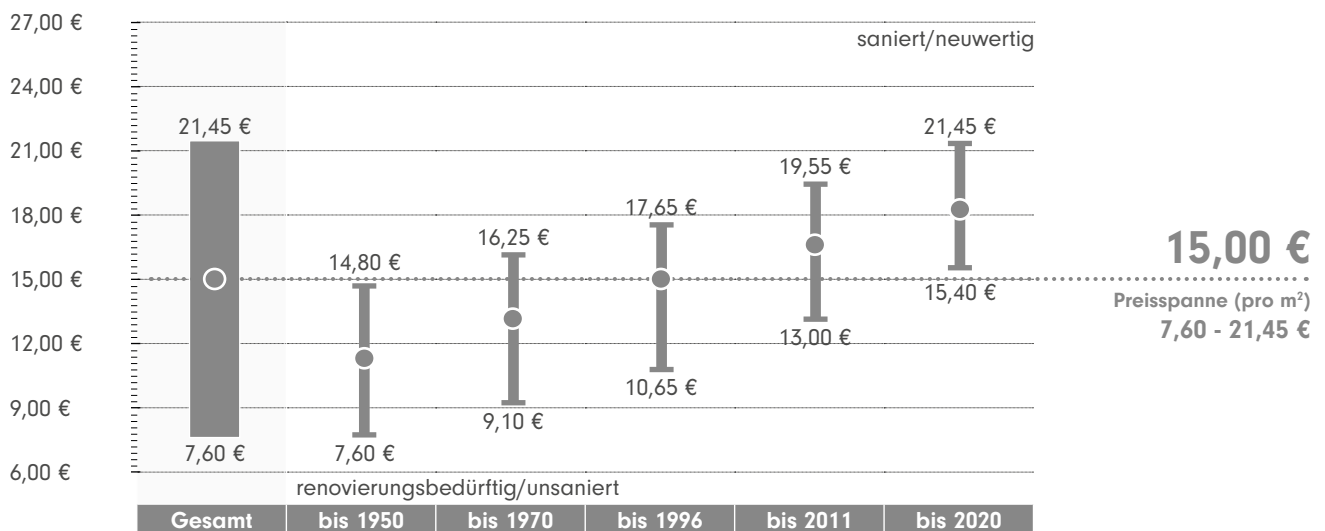
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN HEDELFINGEN



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Tradition verbunden mit Vielfalt: Zwischen Neckarhafen, Fachwerk und Weinbergen liegt der Stadtbezirk Heidelvingen mit seinen knapp 10.200 Einwohnern. Der Weinanbau hat hier lange Tradition und die Erzeugnisse sind weit über die Region hinaus bekannt. Die Stadtteile Rohracker und Lederberg versprühen einen besonderen Charme und bieten Wohnqualität mit Aussicht. Trotz allem zählt Heidelvingen im Gesamtbild zu den günstigeren Lagen: Wohnungen kosten durchschnittlich 4.300 €/m², Häuser rund 782.400 €. Die ruhige Lage, viel Grün und eine Eigentümerquote von über 30 % machen den Stadtbezirk besonders für Selbstnutzer attraktiv.

BODENFLÄCHE: 7,32 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 25,1 %

EINWOHNER: 10.233

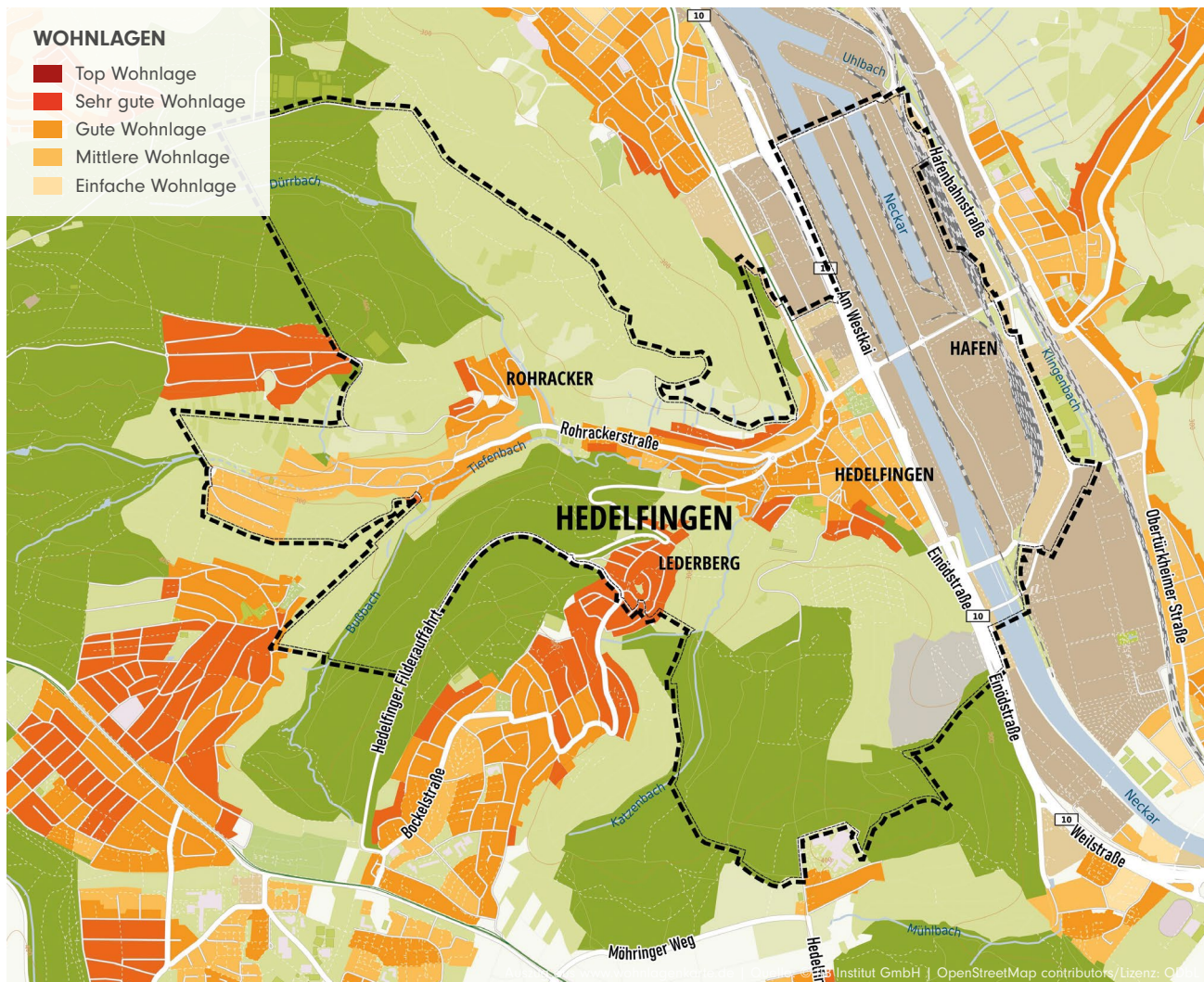
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 13,7 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 1.397 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 38,6 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 31,1 %

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



782.400 €

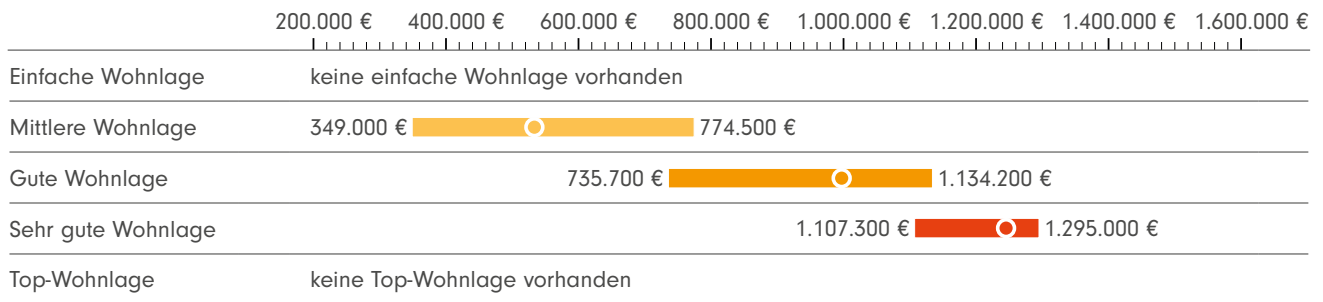
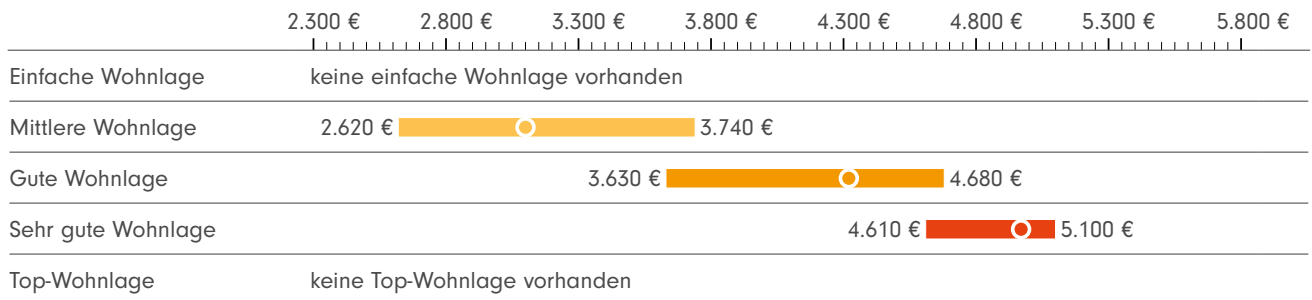
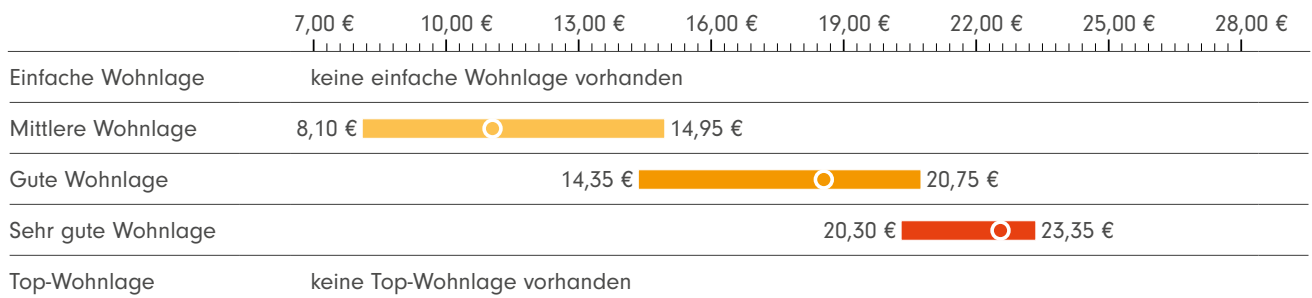
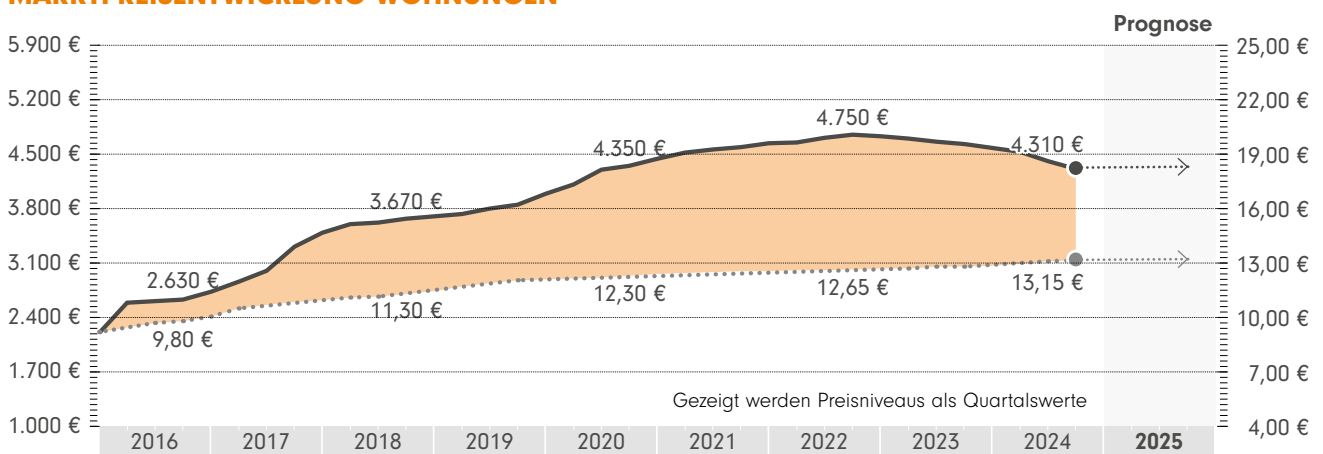
Haus Kauf

4.300 €

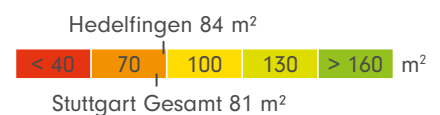
Wohnung Kauf

13,15 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-4,3 %
Einfamilienhaus	366.500 - 1.295.000 €	889.200 €	4.940 €	180/475 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	369.900 - 984.200 €	692.900 €	4.650 €	149/252 m²	
Reihenhaus	349.000 - 1.036.000 €	683.600 €	4.650 €	147/203 m²	
Zweifamilienhaus	436.300 - 971.300 €	873.000 €	4.500 €	194/362 m²	

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

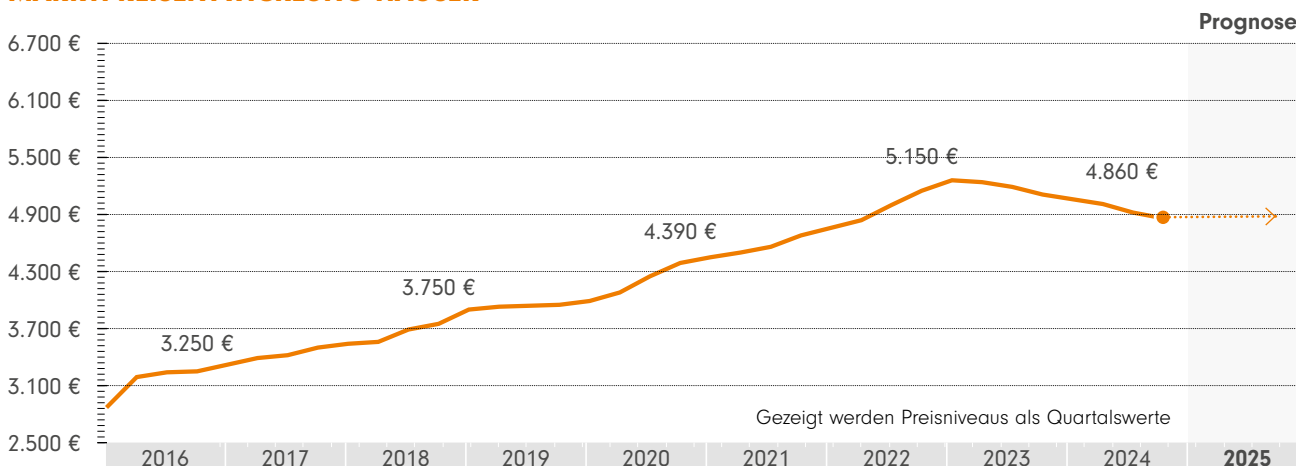
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-6,3 %
bis 40 m²*	2.670 - 4.950 €	138.900 €	4.340 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.620 - 5.050 €	244.000 €	4.000 €	61 m²	
80 - 120 m²	2.670 - 5.100 €	380.400 €	4.090 €	93 m²	
> 120 m²	2.930 - 4.850 €	576.800 €	4.210 €	137 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,3 %
bis 40 m²*	8,75 - 23,35 €	450 €	13,55 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,10 - 23,35 €	760 €	12,25 €	62 m²	
80 - 120 m²	8,20 - 22,40 €	1.110 €	12,10 €	92 m²	
> 120 m²	9,05 - 19,60 €	1.910 €	11,95 €	160 m²	

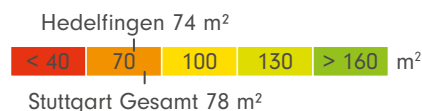
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

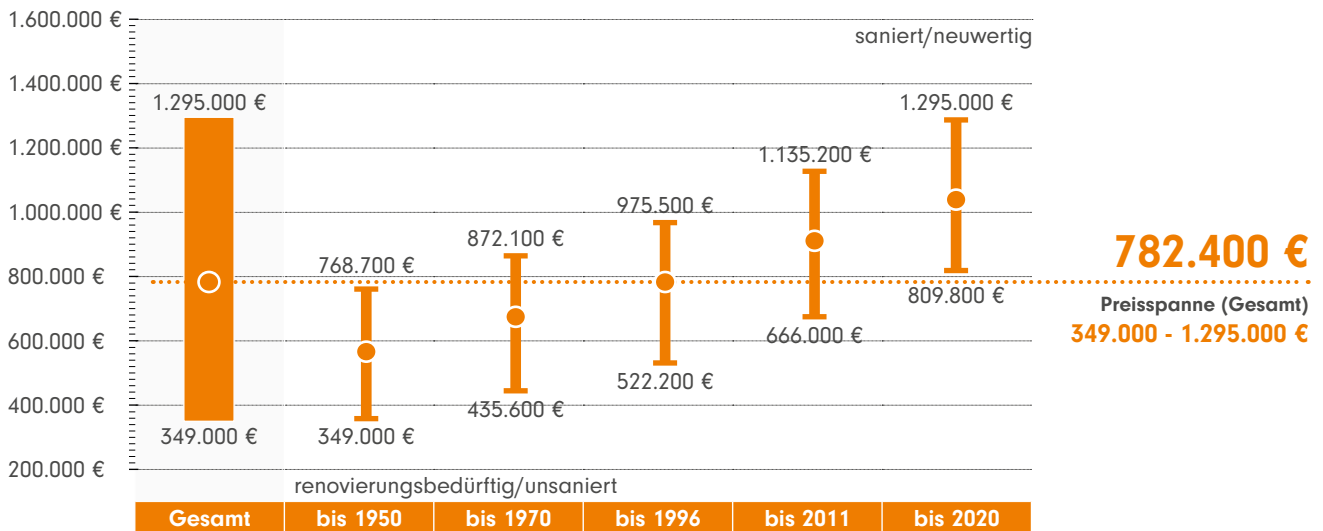
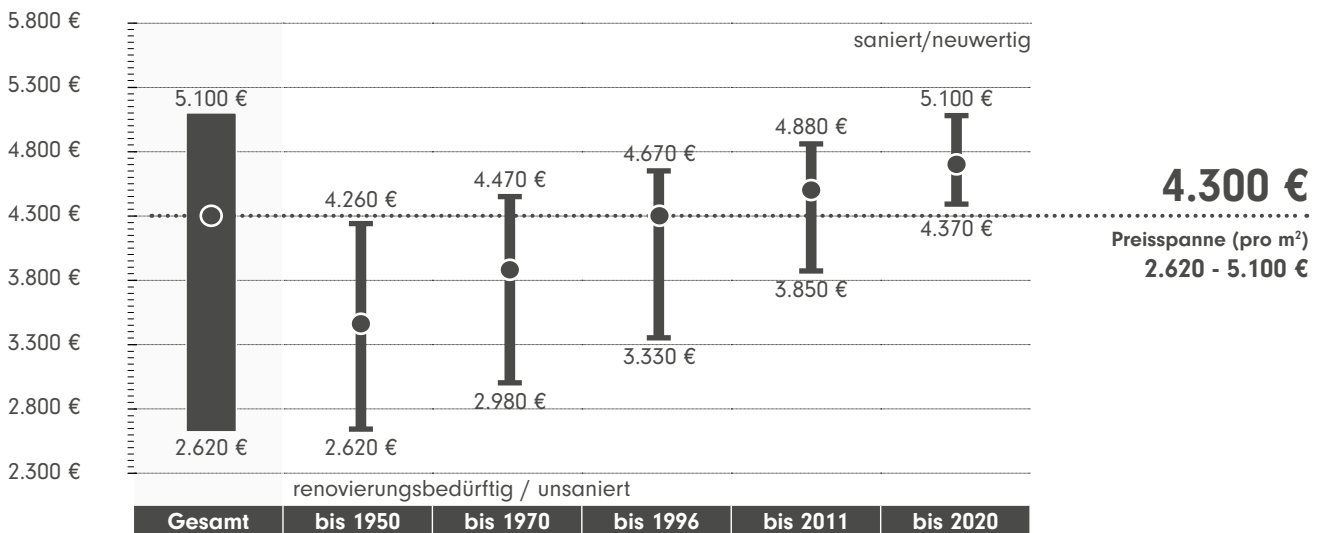
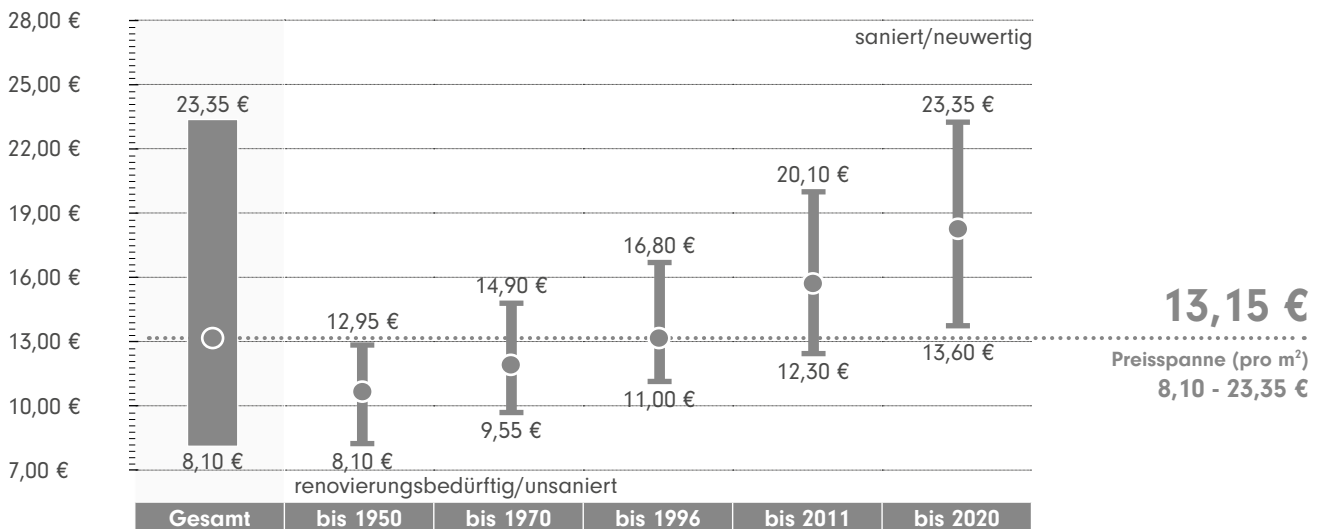
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

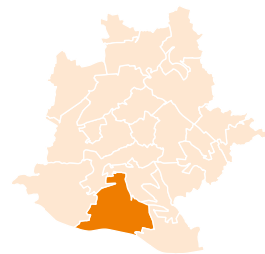


HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MÖHRINGEN



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Möhringen vereint städtische Infrastruktur mit guter Wohnqualität – vom wachsenden Fasanenhof bis hin zu den begehrten Wohnlagen am Sonnenberg. Mit über 34.000 Einwohnern zählt der Bezirk zu den bevölkerungsstärkeren in Stuttgart. Die gute Anbindung, das SI-Centrum als kulturelles Highlight und die Nähe zur Natur machen den Stadtbezirk besonders vielseitig. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 4.510 €/m² – ein solides Preisniveau für eine Lage mit Potenzial. Auch durch stetige Entwicklungen im Gewerbesegment, wie die am Wallgraben, bietet Möhringen Perspektiven für Bewohner und Investoren gleichermaßen.

BODENFLÄCHE: 15,04 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,3 %

EINWOHNER: 34.426

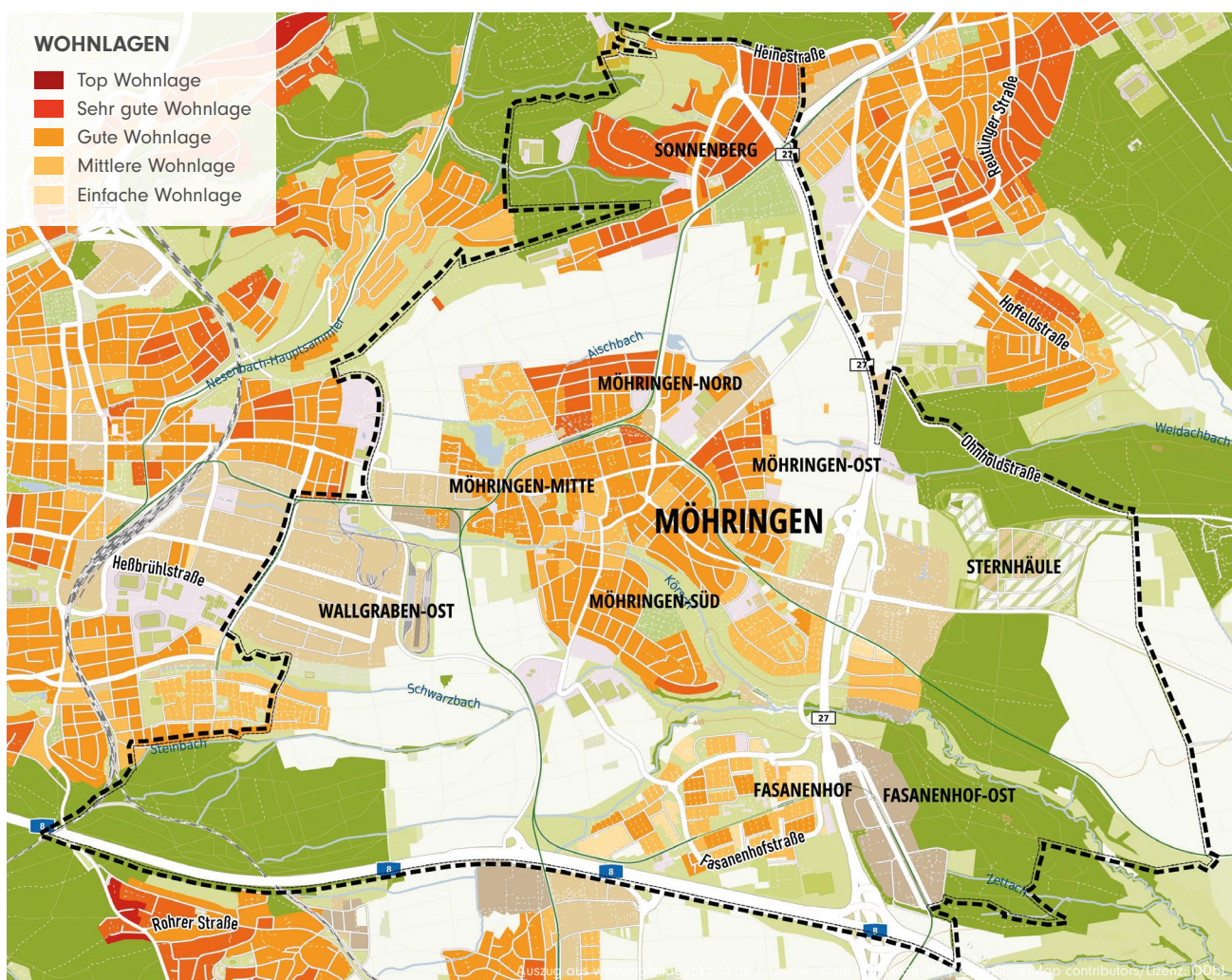
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 18,7 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.288 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 41,6 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 29,0 %

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



784.000 €

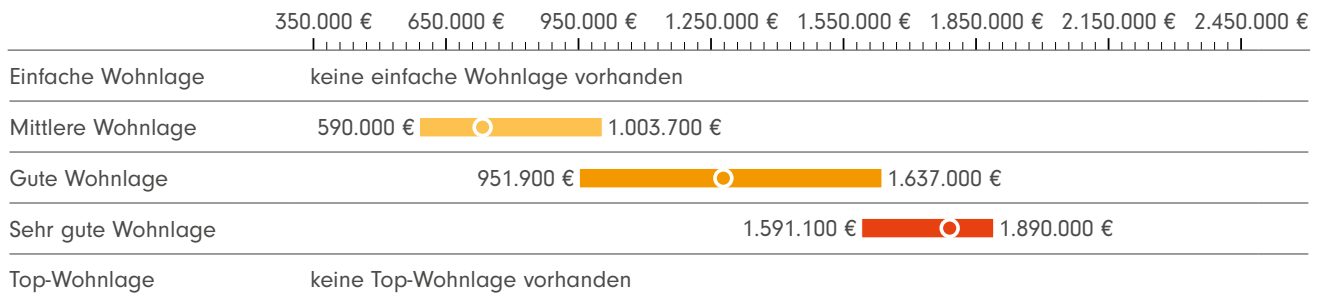
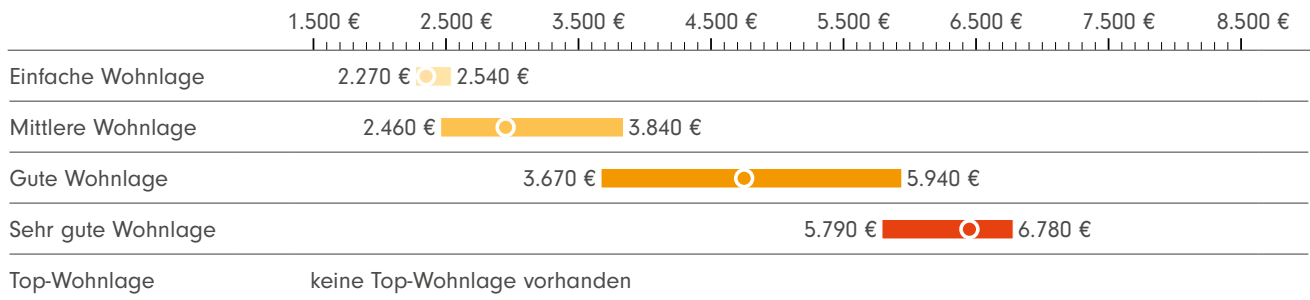
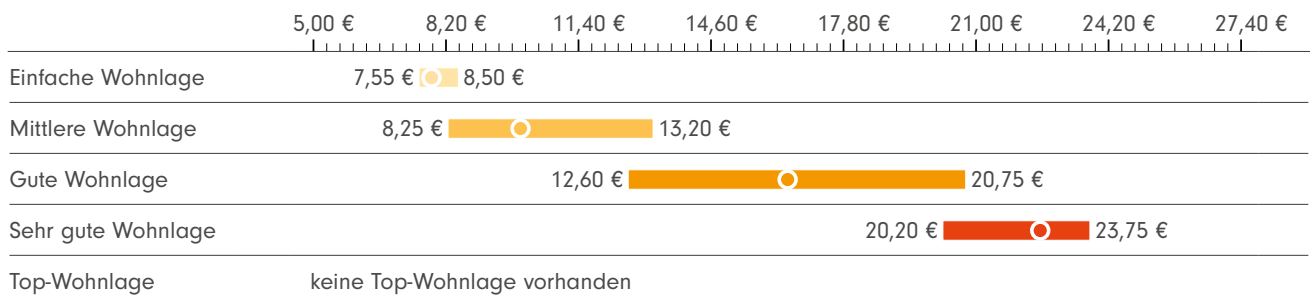
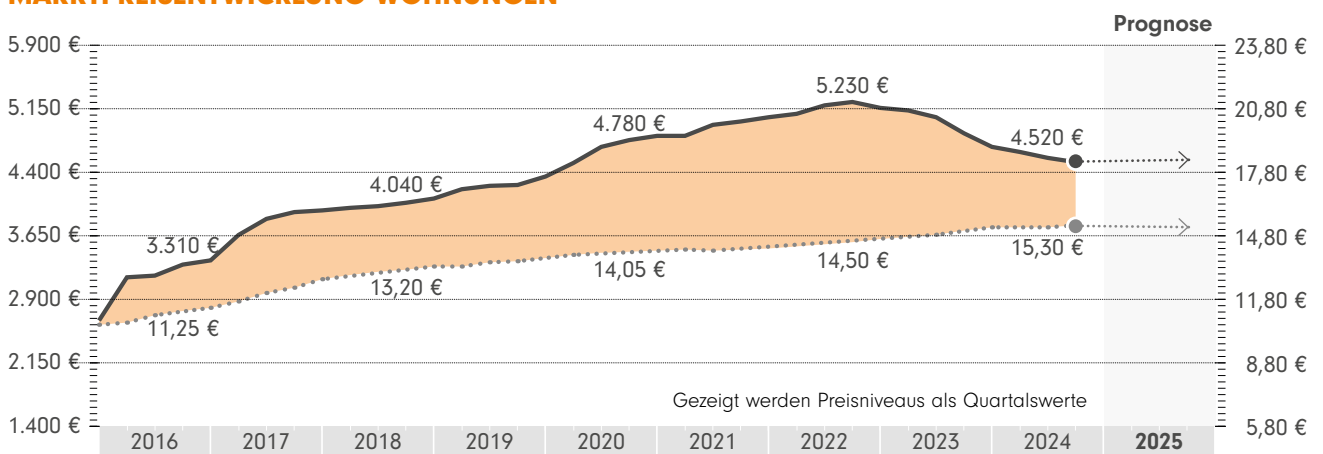
Haus Kauf

4.510 €

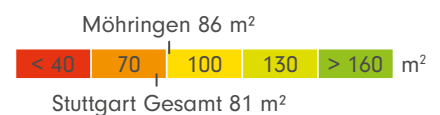
Wohnung Kauf

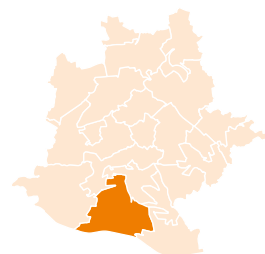
15,30 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MÖHRINGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

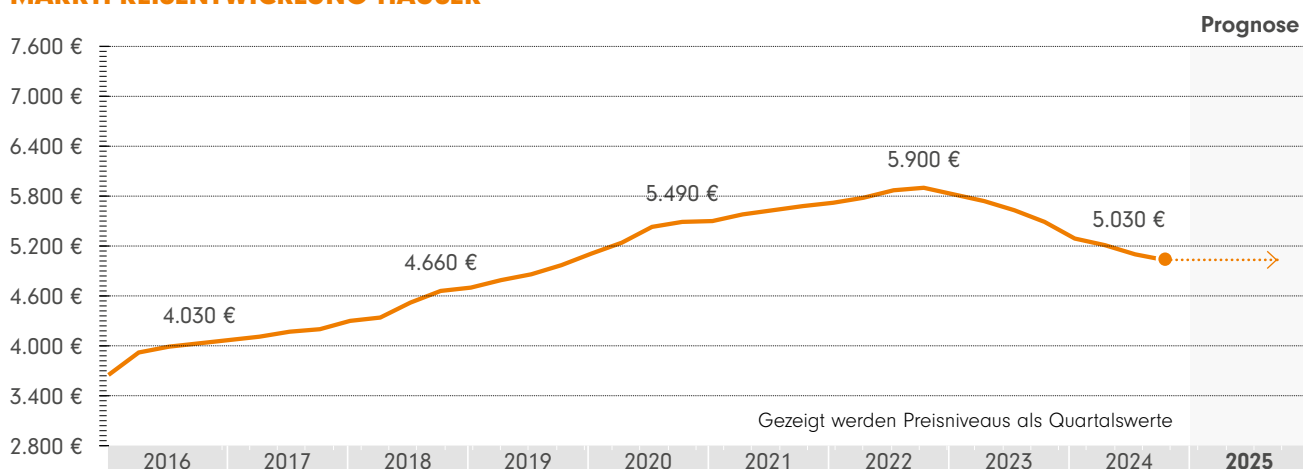
Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen					
Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL	-5,3 %
Einfamilienhaus	619.500 - 1.890.000 €	896.000 €	4.950 €	181/532 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	625.400 - 1.436.400 €	796.900 €	4.660 €	171/397 m²	
Reihenhaus	590.000 - 1.512.000 €	643.100 €	4.660 €	138/245 m²	
Zweifamilienhaus	737.500 - 1.417.500 €	915.500 €	4.510 €	203/516 m²	

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen					
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-4,2 %
bis 40 m²*	2.320 - 6.580 €	150.500 €	4.560 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.270 - 6.710 €	272.400 €	4.190 €	65 m²	
80 - 120 m²	2.320 - 6.780 €	398.000 €	4.280 €	93 m²	
> 120 m²	2.540 - 6.440 €	623.200 €	4.420 €	141 m²	

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen					
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+1,0 %
bis 40 m²*	8,15 - 23,75 €	490 €	15,75 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,55 - 23,75 €	880 €	14,25 €	62 m²	
80 - 120 m²	7,65 - 22,80 €	1.340 €	14,10 €	95 m²	
> 120 m²	8,45 - 19,95 €	2.000 €	13,90 €	144 m²	

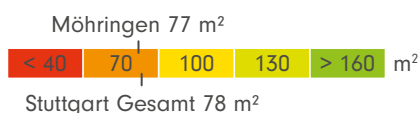
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

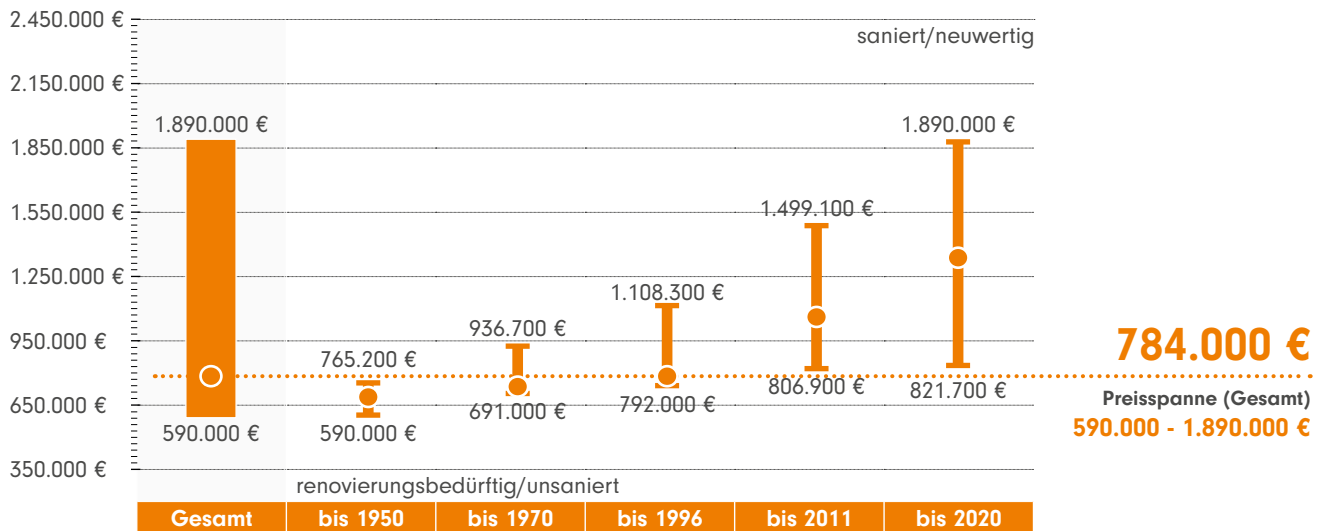
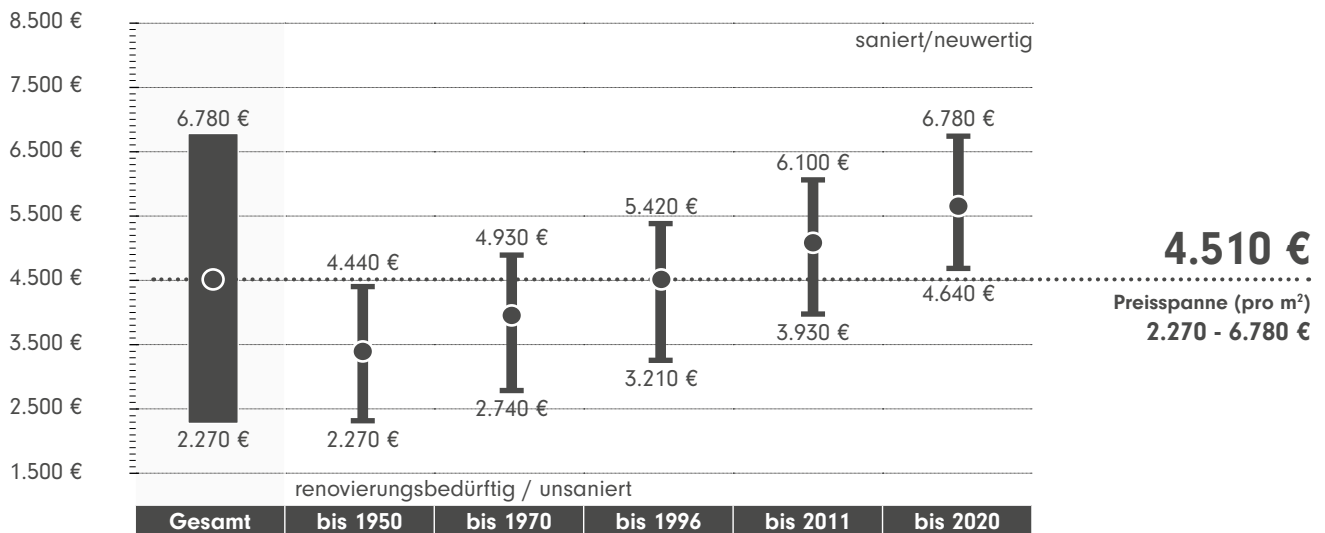
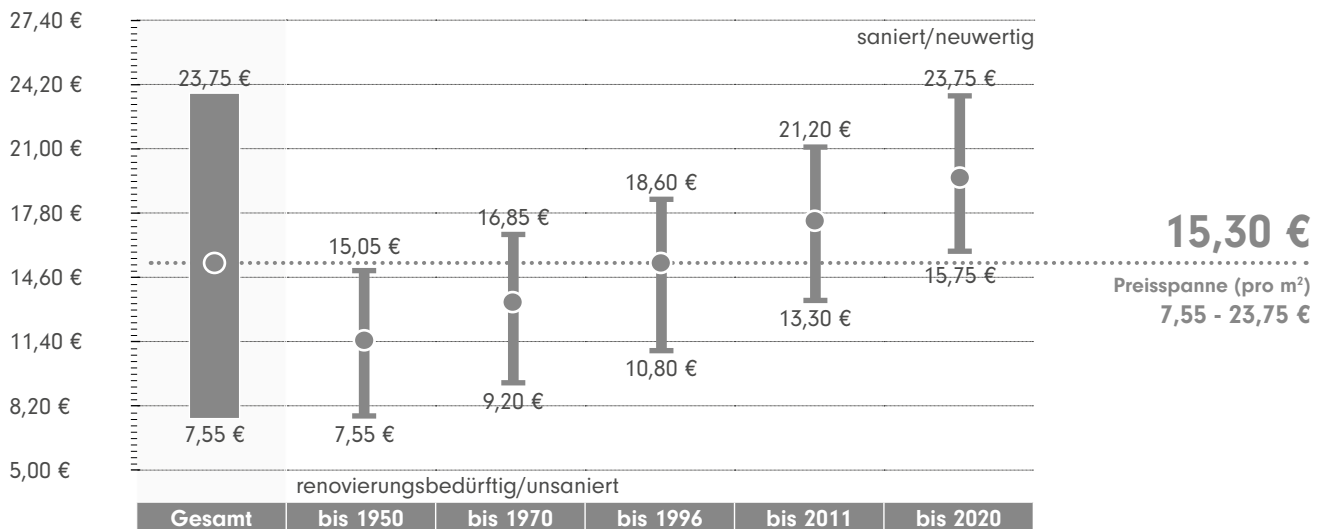
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MÜHLHAUSEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Mit Stadtteilen wie Freiberg, Mönchfeld oder Neugereut bietet Mühlhausen naturnahe Wohnlagen am nördlichen Stadtrand. Der künstlich angelegte Max-Eyth-See im Stadtteil Hofen – größter See Stuttgarts – dient als beliebtes Naherholungsgebiet und Naturschutzfläche. Rund 26.000 Einwohner schätzen die Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung und attraktiven Preisen: Eigentumswohnungen liegen bei Ø 4.020 €/m², Mieten im Schnitt bei 12,60 €/m² – der zweitgeringste Wert in ganz Stuttgart. Trotz Preisrückgängen seit 2022 zeigt sich der Markt stabil, insbesondere in familienfreundlichen Wohnlagen mit viel Grün und gewachsener Struktur.

BODENFLÄCHE: 9,11 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 35,8 %

EINWOHNER: 25.988

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 3,0 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.850 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 37,3 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 24,9 %

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



785.400 €

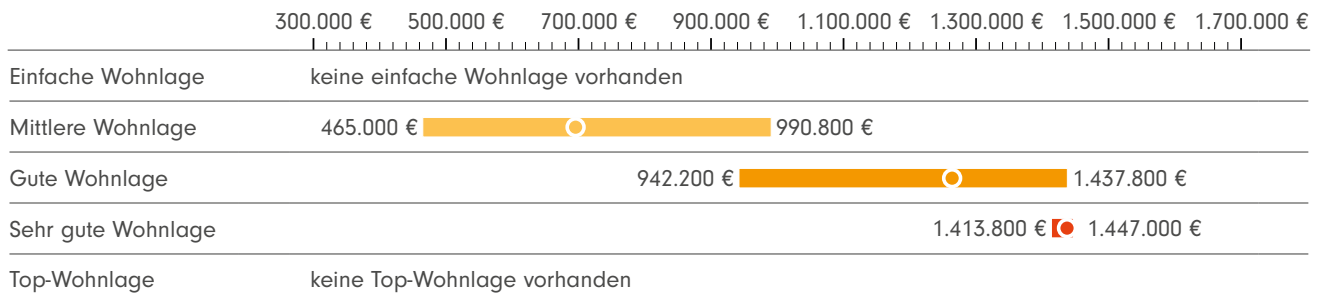
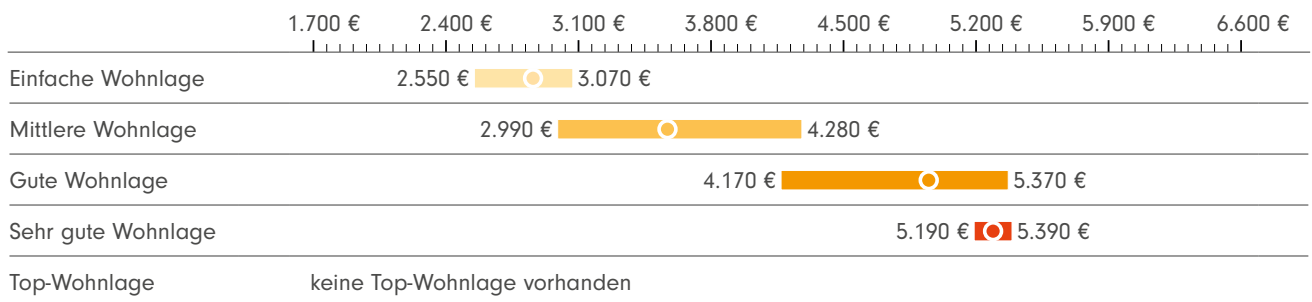
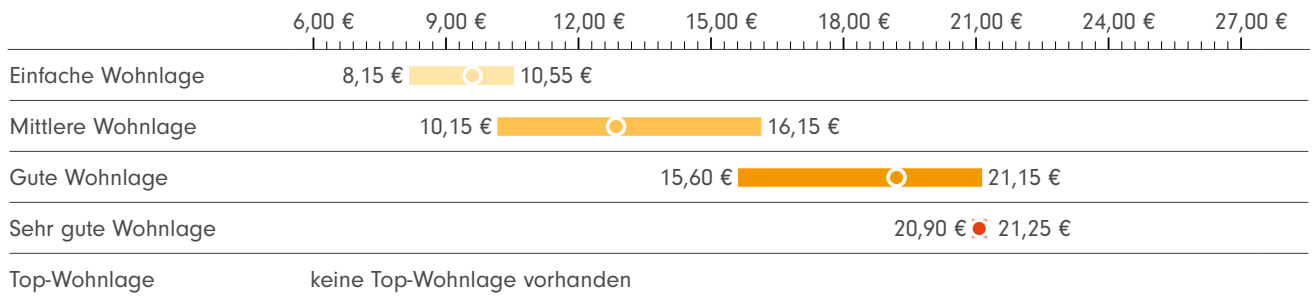
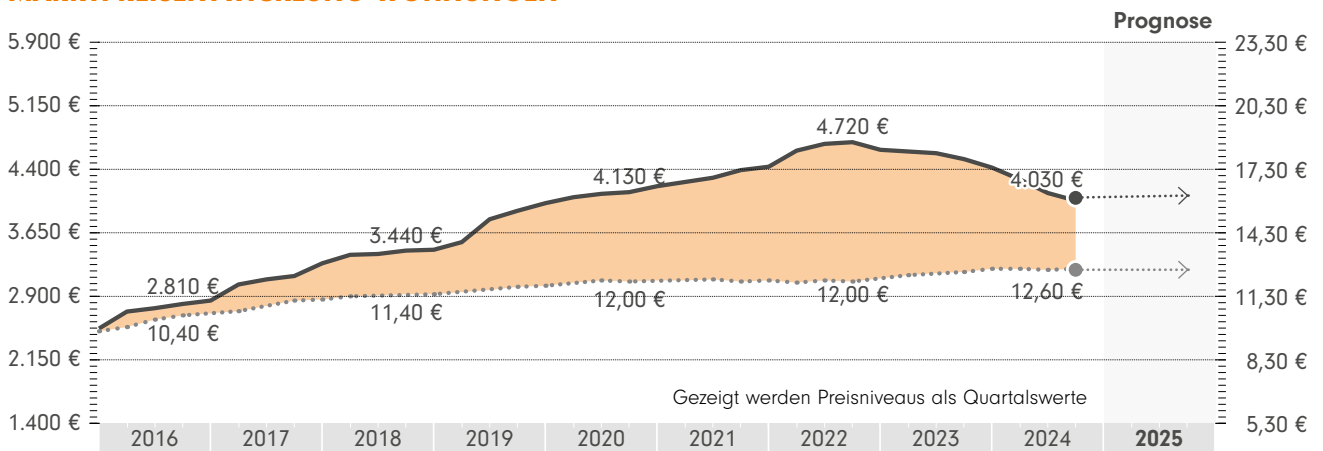
Haus Kauf

4.020 €

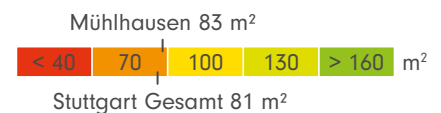
Wohnung Kauf

12,60 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MÜHLHAUSEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

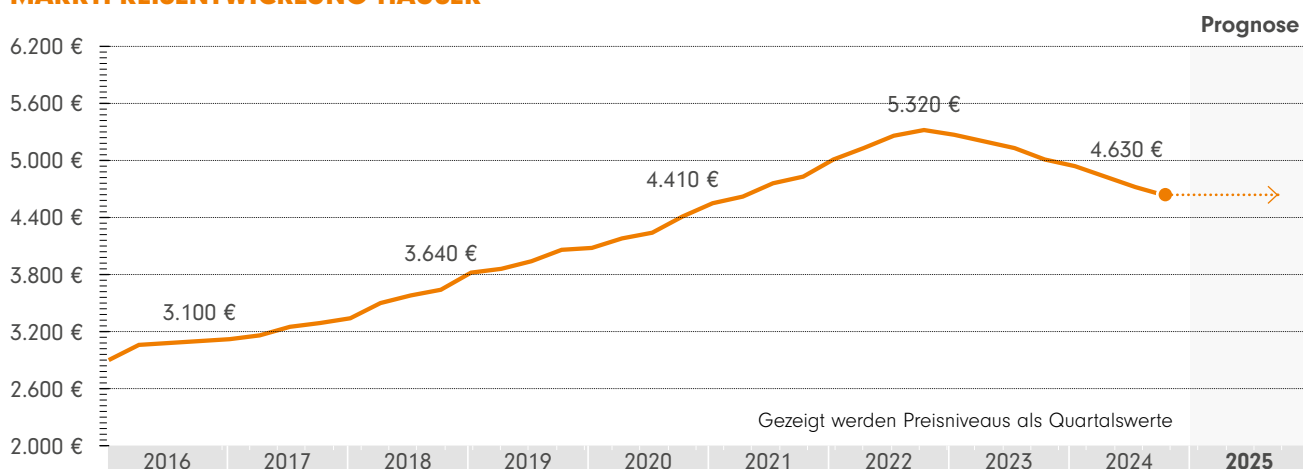
Häuser – Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen					-6,7 %
Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Einfamilienhaus	488.300 - 1.447.000 €	737.900 €	4.670 €	158/460 m²	
Doppelhaushälfte	492.900 - 1.099.700 €	561.900 €	4.390 €	128/302 m²	
Reihenhaus	465.000 - 1.157.600 €	645.300 €	4.390 €	147/311 m²	
Zweifamilienhaus	581.300 - 1.085.300 €	1.041.300 €	4.250 €	245/572 m²	

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen					-9,3 %
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
bis 40 m²*	2.600 - 5.230 €	142.100 €	4.060 €	35 m²	
40 - 80 m²	2.550 - 5.340 €	243.100 €	3.740 €	65 m²	
80 - 120 m²	2.600 - 5.390 €	343.800 €	3.820 €	90 m²	
> 120 m²	2.860 - 5.120 €	583.100 €	3.940 €	148 m²	

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen					+0,8 %
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
bis 40 m²*	8,80 - 21,25 €	430 €	13,00 €	33 m²	
40 - 80 m²	8,15 - 21,25 €	750 €	11,70 €	64 m²	
80 - 120 m²	8,25 - 20,40 €	1.070 €	11,60 €	92 m²	
> 120 m²	9,15 - 17,85 €	1.890 €	11,45 €	165 m²	

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

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



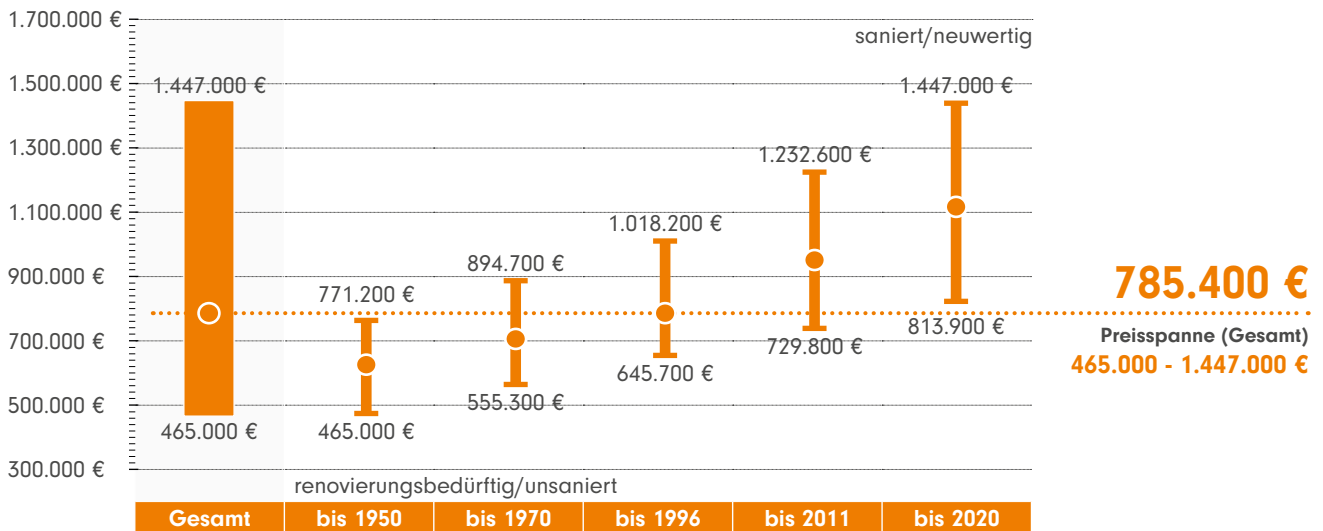
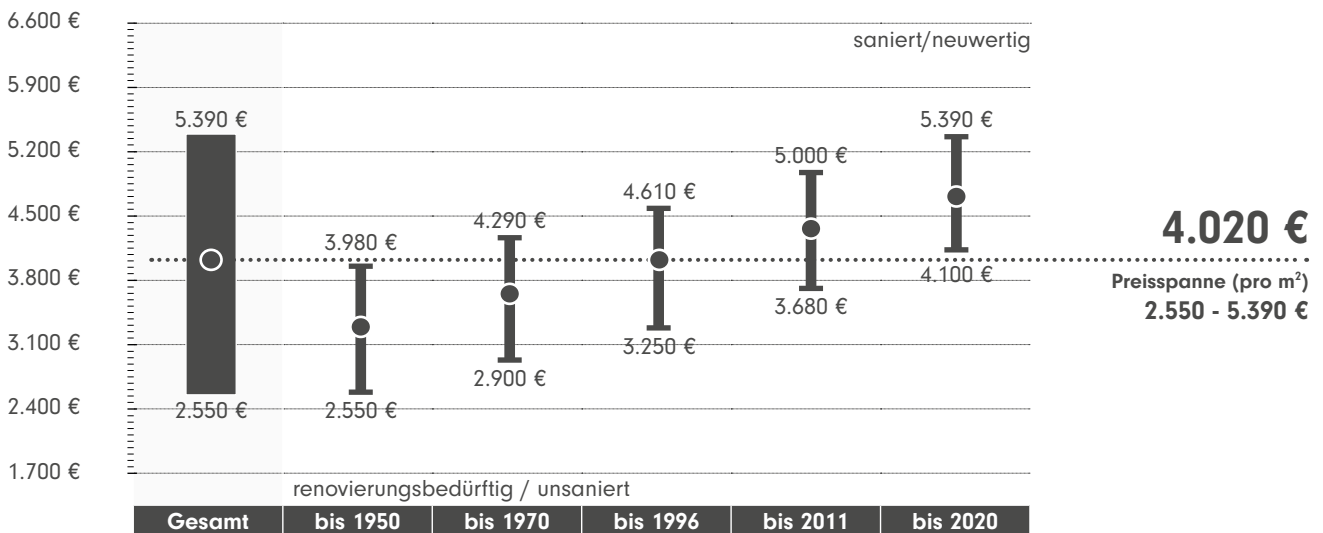
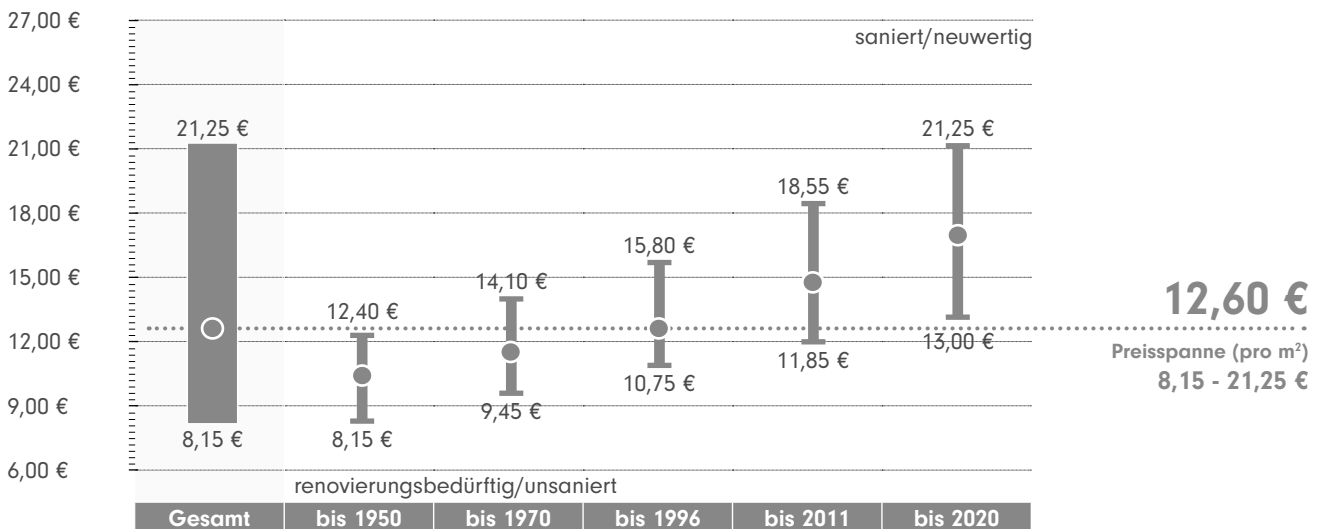
ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

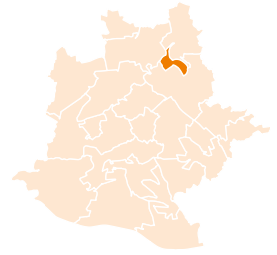
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Mühlhausen 72 m²



Stuttgart Gesamt 78 m²

HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MÜNSTER

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Der von der Einwohnerzahl kleinste Stadtbezirk Stuttgarts punktet mit dörflichem Charakter, viel Grün und direkter Lage am Neckar. Die rund 6.500 Einwohner profitieren von kurzen Wegen in die Natur und gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt. Die durchschnittliche Miete liegt bei nur 12,45 €/m² – der niedrigste Wert im gesamten Stadtgebiet. Auch Eigentumswohnungen sind mit Ø 4.090 €/m² vergleichsweise erschwinglich. Die Nähe zum Max-Eyth-See, die ruhige Lage und eine kontinuierliche Entwicklung machen Münster zu einem Geheimtipp für Selbstnutzer und naturverbundene Käufer.

BODENFLÄCHE: 2,22 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 47,7 %

EINWOHNER: 6.512

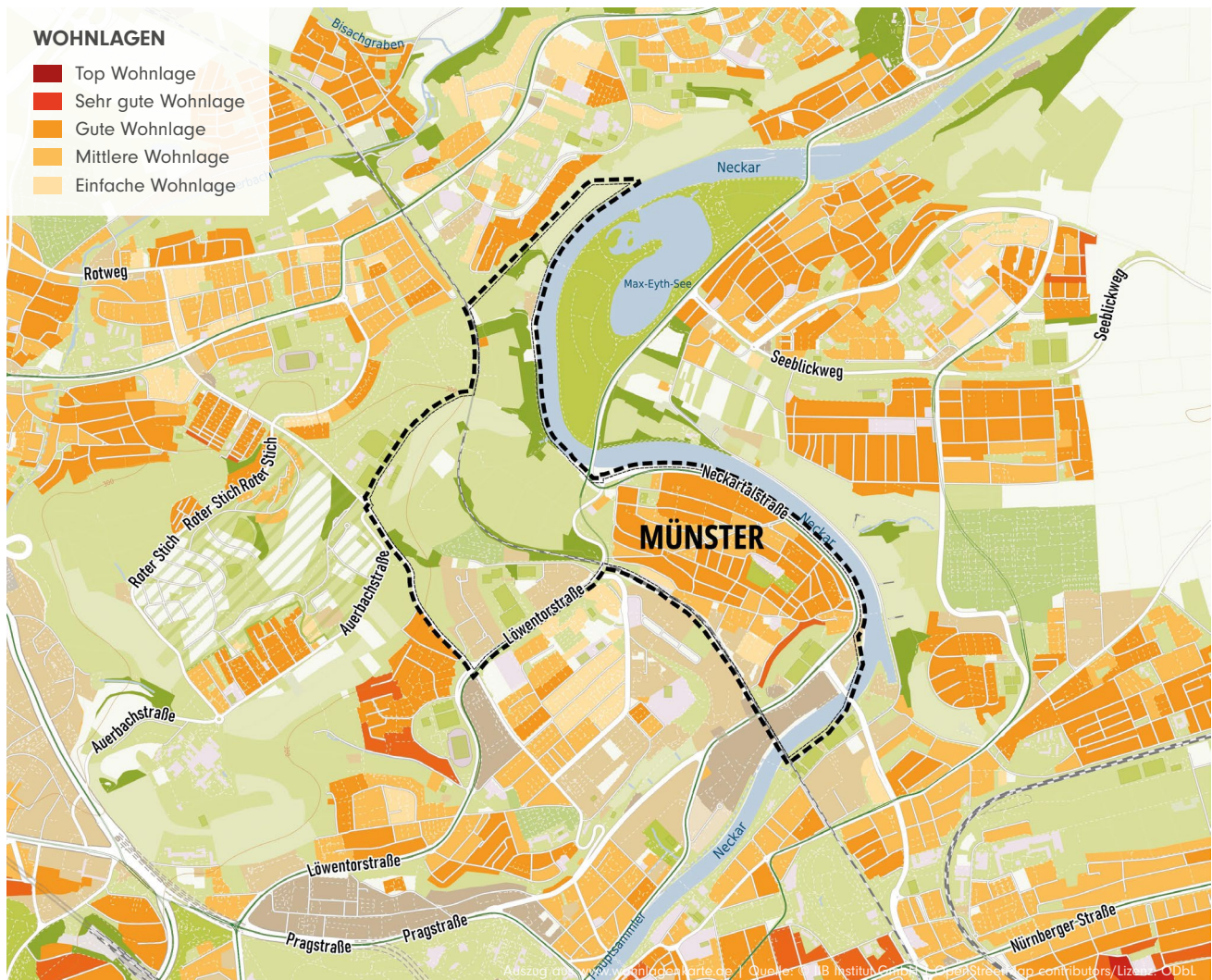
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 4,8 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.933 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 36,3 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 25,3 %

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



698.100 €

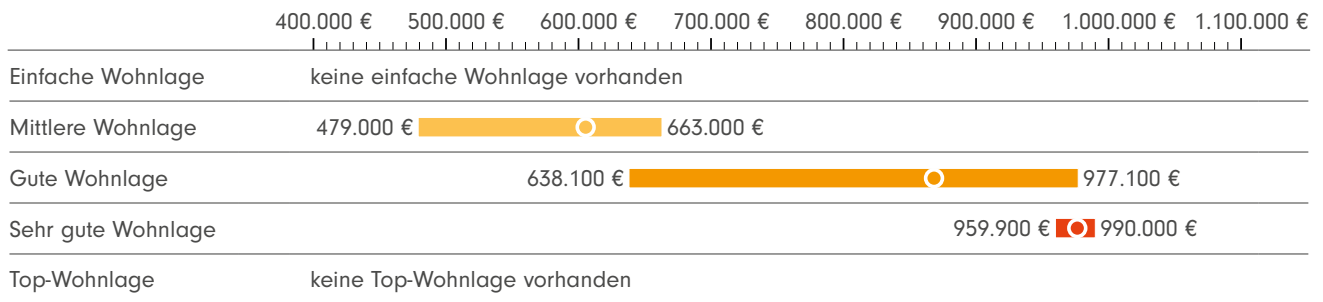
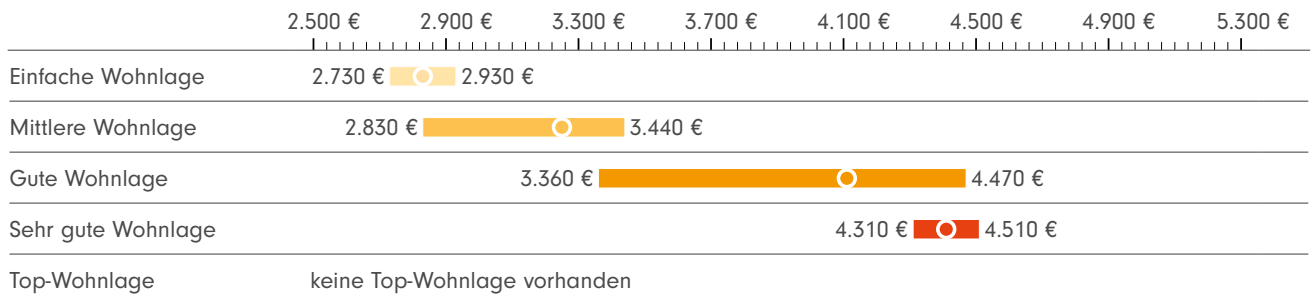
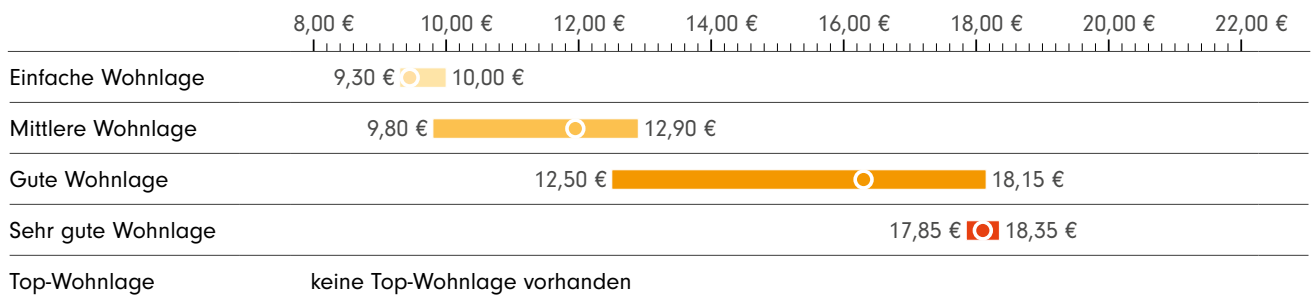
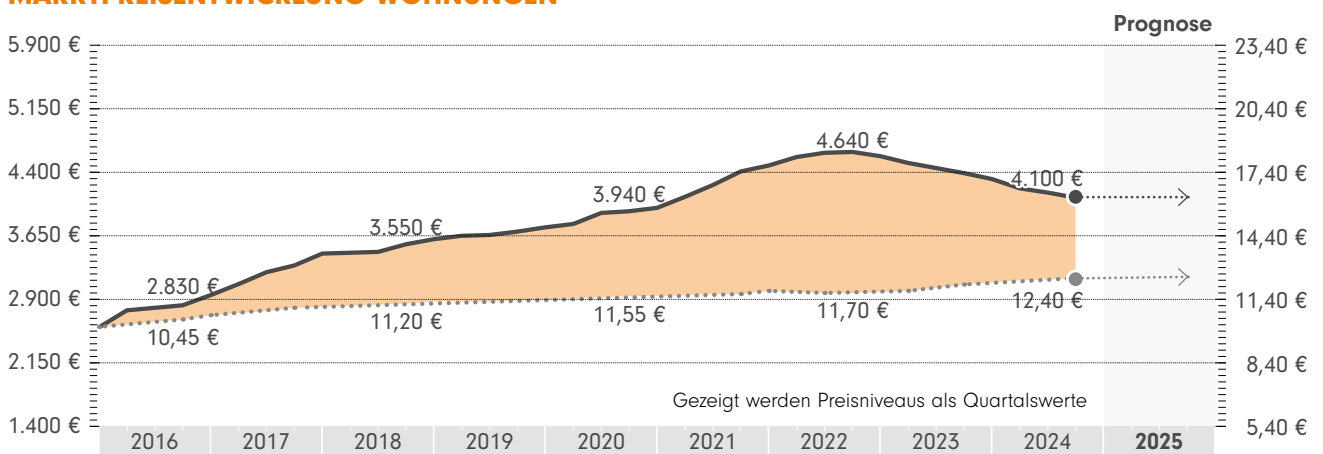
Haus Kauf

4.090 €

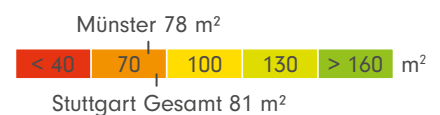
Wohnung Kauf

12,45 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-5,3 %
Einfamilienhaus	503.000 - 990.000 €	870.700 €	3.940 €	221/531 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	507.700 - 752.400 €	552.800 €	3.710 €	149/338 m²	
Reihenhaus	479.000 - 792.000 €	556.500 €	3.710 €	150/323 m²	
Zweifamilienhaus	598.800 - 742.500 €	710.800 €	3.590 €	198/400 m²	

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

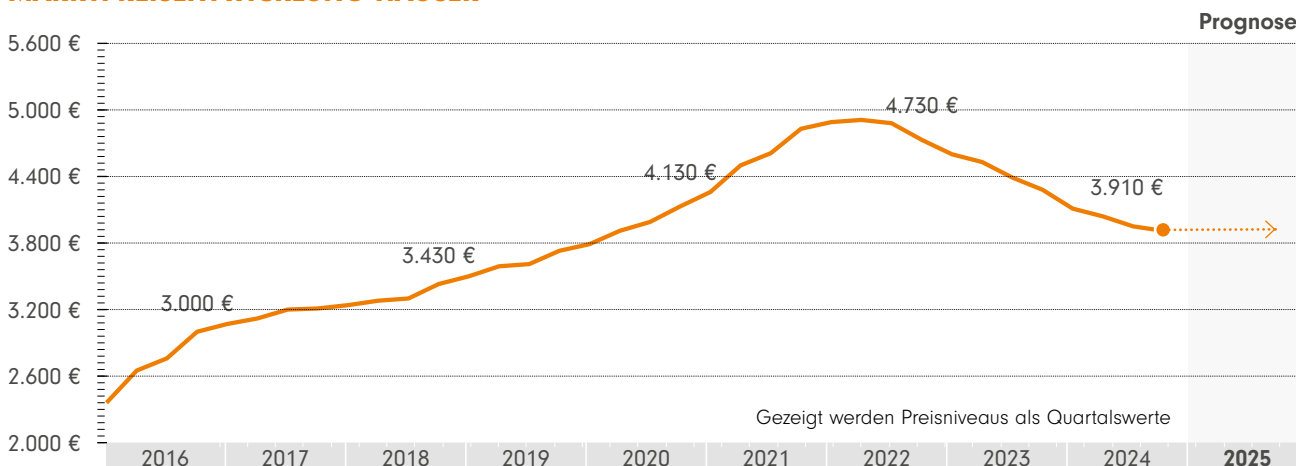
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,5 %
bis 40 m²*	2.780 - 4.370 €	144.600 €	4.130 €	35 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.730 - 4.460 €	254.600 €	3.800 €	67 m²	
80 - 120 m²	2.780 - 4.510 €	354.000 €	3.890 €	91 m²	
> 120 m²	3.060 - 4.280 €	641.600 €	4.010 €	160 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,5 %
bis 40 m²*	10,05 - 18,35 €	410 €	12,80 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	9,30 - 18,35 €	710 €	11,60 €	61 m²	
80 - 120 m²	9,40 - 17,60 €	1.060 €	11,45 €	93 m²	
> 120 m²	10,40 - 15,40 €	1.500 €	11,35 €	132 m²	

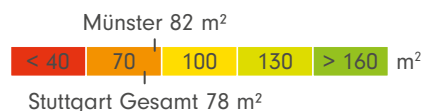
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

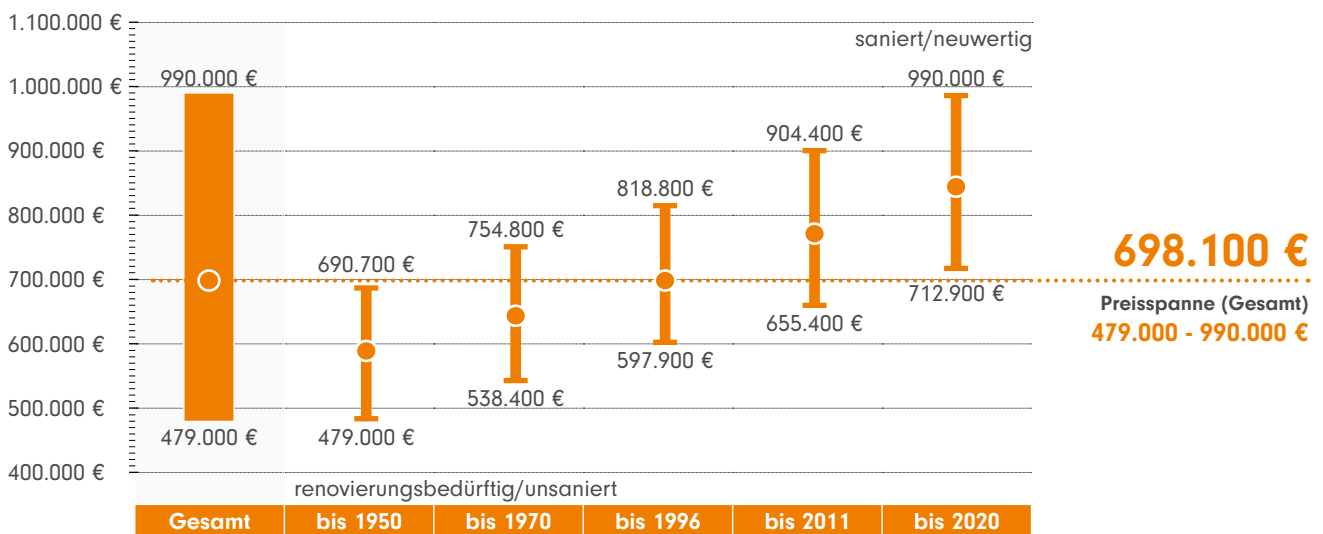
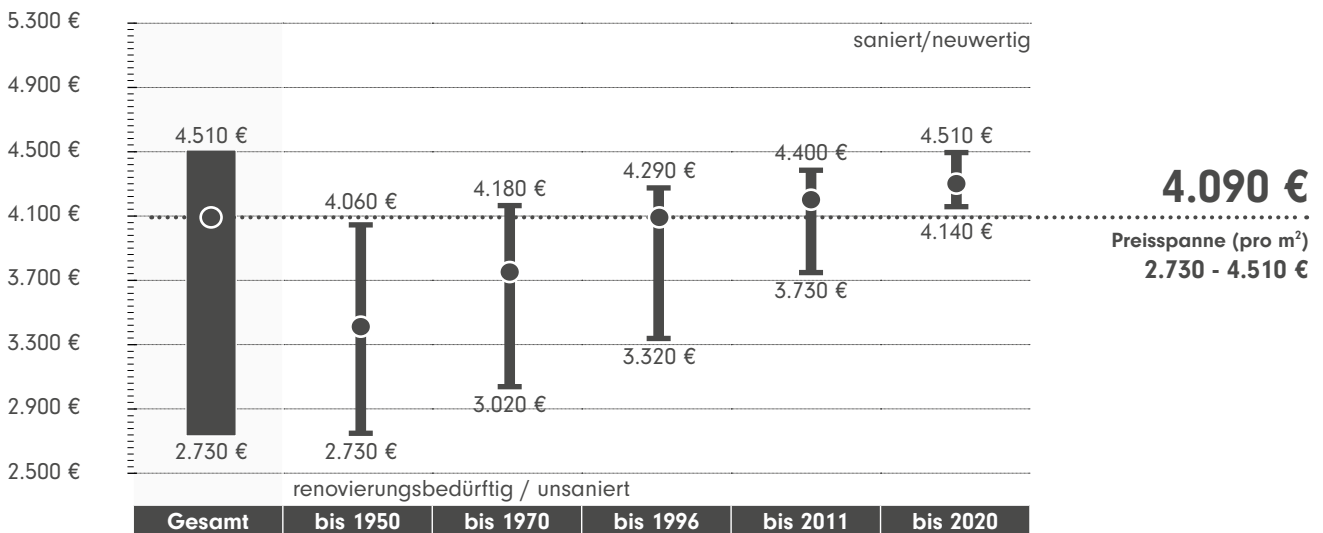
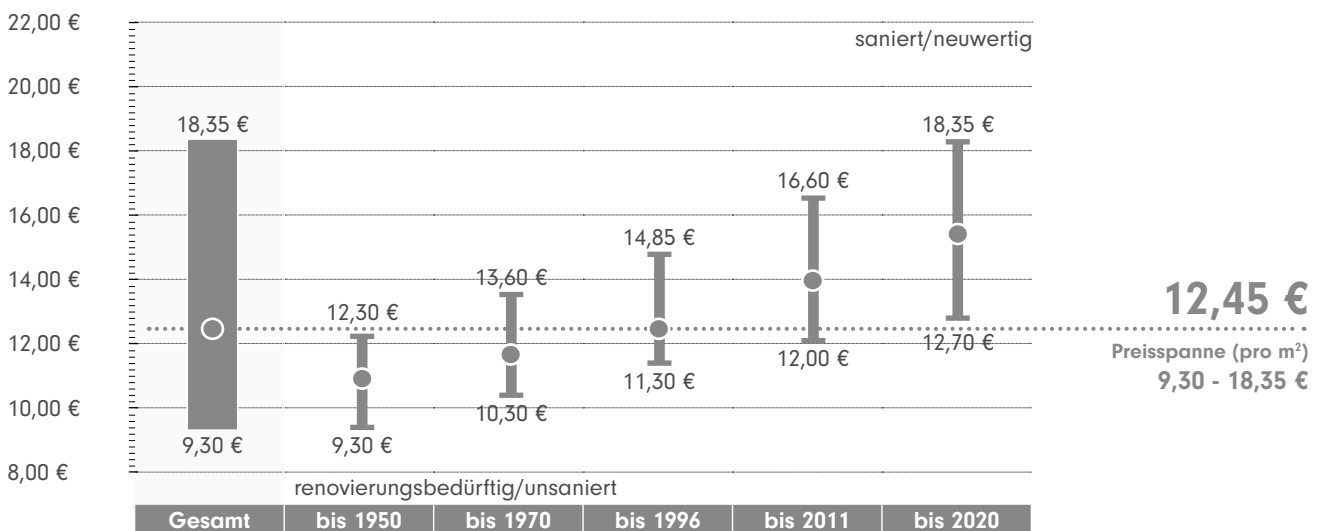
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



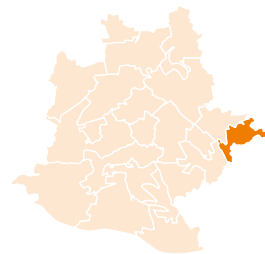
ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN OBERTÜRKHEIM



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Eingebettet zwischen Neckar und etlichen Weinbergen liegt Obertürkheim mit dem idyllischen Stadtteil Uhlbach – bekannt für das Weinbaumuseum und eine lange Tradition des Weinbaus. Die ruhige, naturnahe Lage spricht vor allem Selbstnutzer an. Mit Ø 3.990 €/m² für Eigentumswohnungen zählt Obertürkheim zu den günstigsten Stadtbezirken beim Kauf. Auch die Mieten sind mit Ø 13,15 €/m² moderat. Trotz guter S-Bahn-Anbindung bewahrt sich der Bezirk seinen ländlichen Charme. Die hohe Eigentümerquote von knapp 30 % zeigt: Wer hier wohnt, bleibt gerne.

BODENFLÄCHE: 5,46 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 18,9 %

EINWOHNER: 8.356

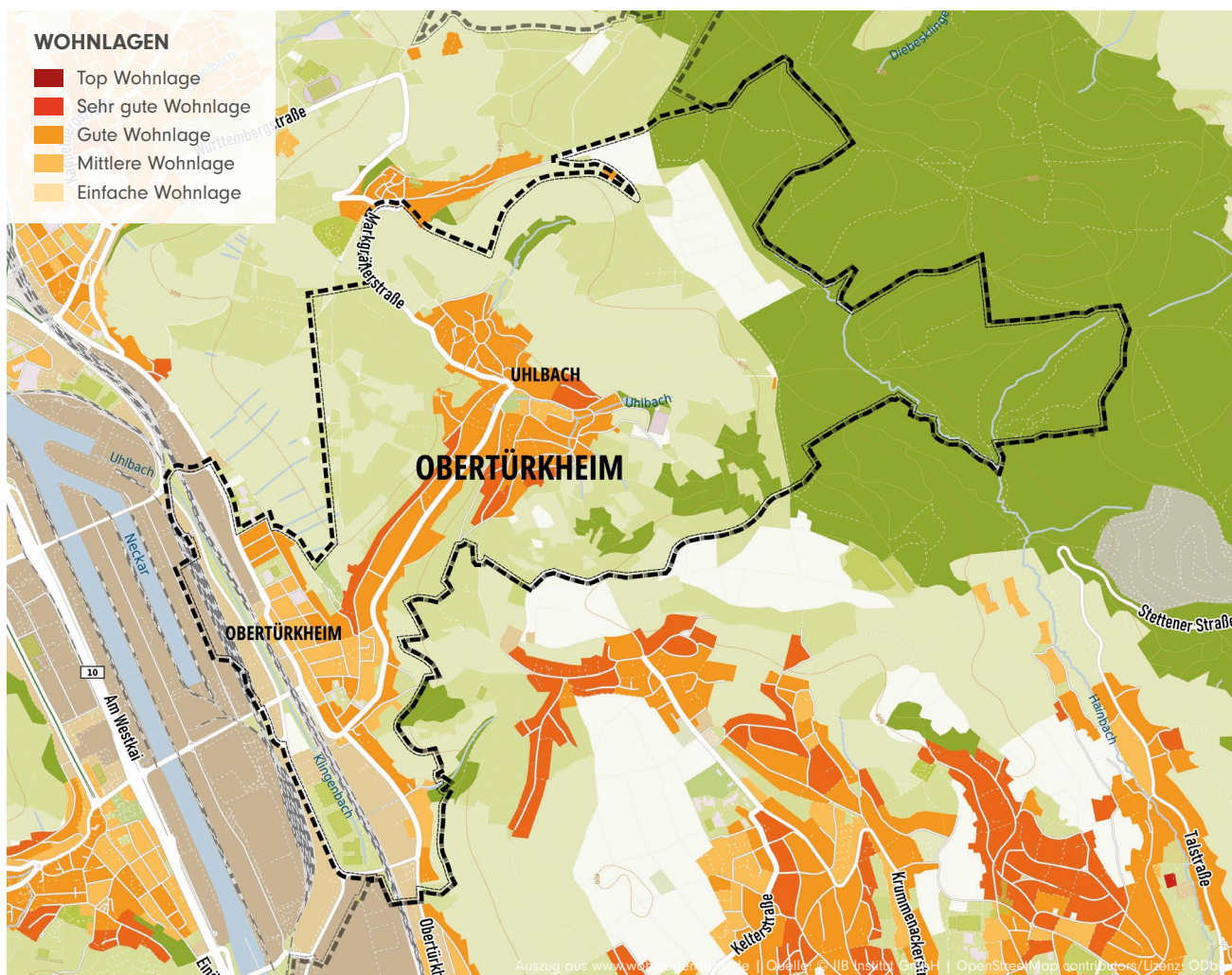
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 3,4 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 1.530 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 41,0 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 29,9 %

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



671.500 €

Haus Kauf

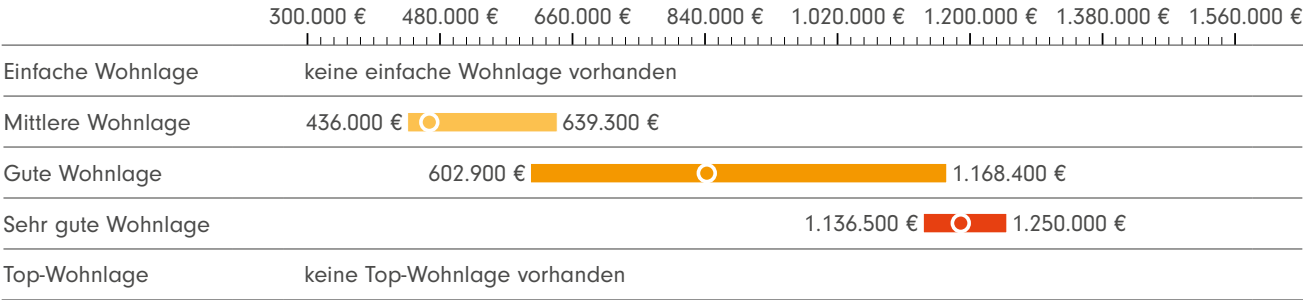
3.990 €

Wohnung Kauf

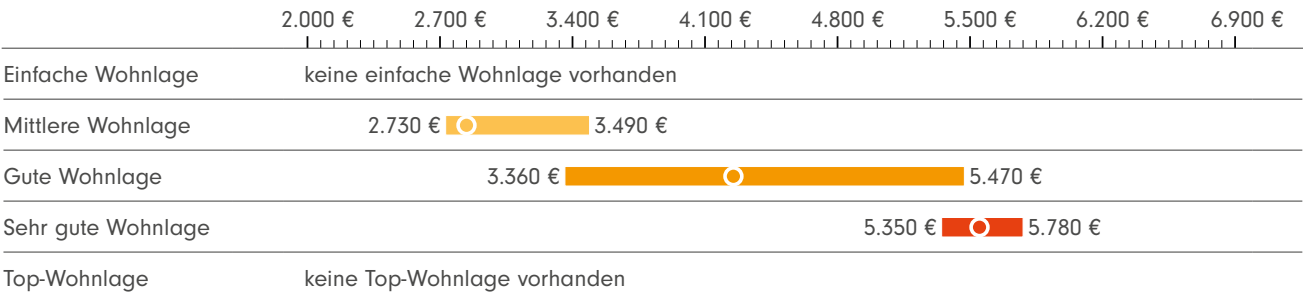
13,15 €

Wohnung Miete

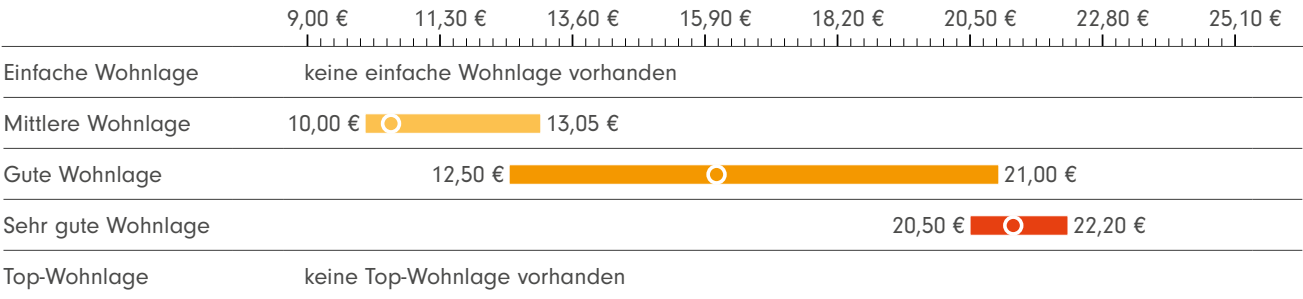
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



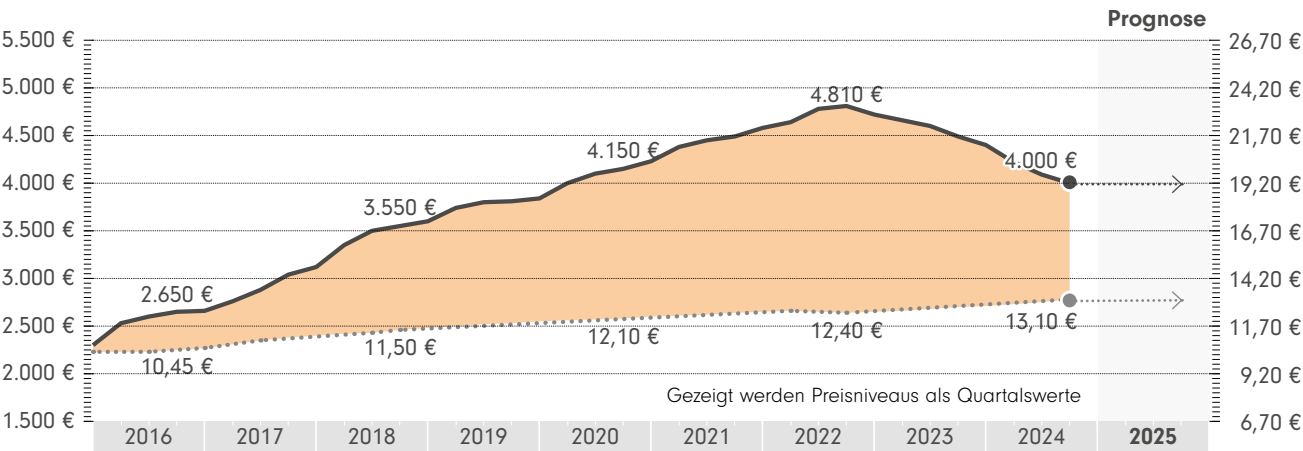
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

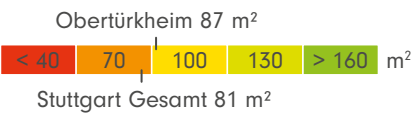


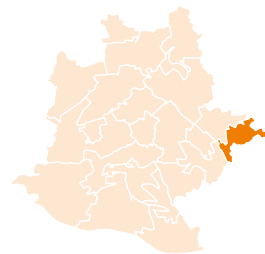
MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-6,0 %
Einfamilienhaus	457.800 - 1.250.000 €	690.300 €	3.990 €	173/554 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	462.200 - 950.000 €	540.000 €	3.750 €	144/577 m²	
Reihenhaus	436.000 - 1.000.000 €	468.800 €	3.750 €	125/117 m²	
Zweifamilienhaus	545.000 - 937.500 €	671.600 €	3.630 €	185/381 m²	

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

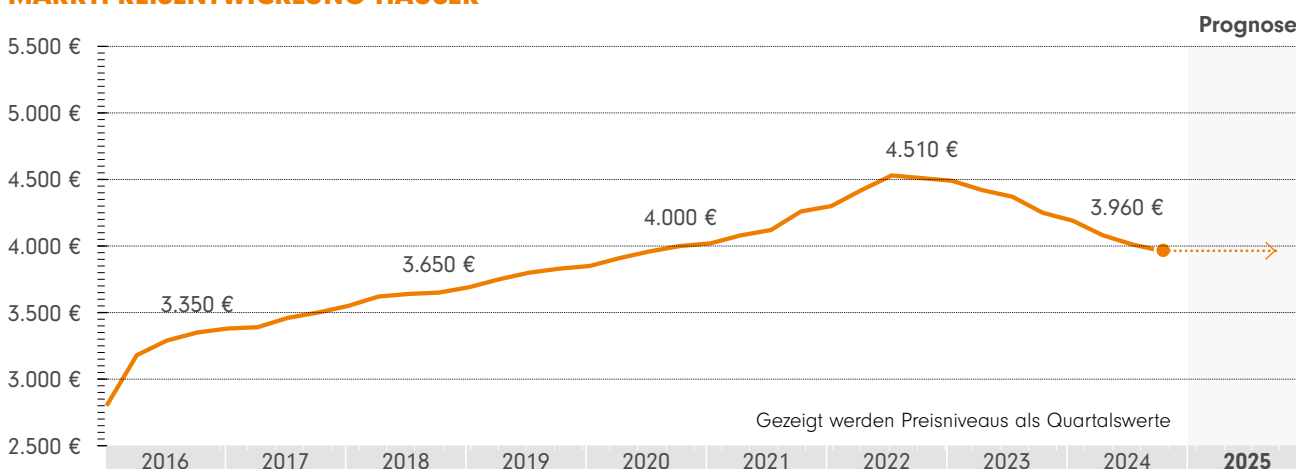
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-9,5 %
bis 40 m²*	2.780 - 5.610 €	141.100 €	4.030 €	35 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.730 - 5.720 €	226.300 €	3.710 €	61 m²	
80 - 120 m²	2.780 - 5.780 €	367.600 €	3.790 €	97 m²	
> 120 m²	3.060 - 5.490 €	582.600 €	3.910 €	149 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,5 %
bis 40 m²*	10,80 - 22,20 €	430 €	13,55 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	10,00 - 22,20 €	760 €	12,25 €	62 m²	
80 - 120 m²	10,10 - 21,30 €	1.100 €	12,10 €	91 m²	
> 120 m²	11,20 - 18,65 €	1.490 €	11,95 €	125 m²	

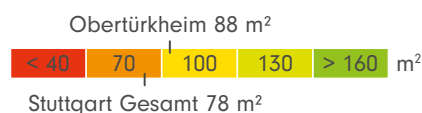
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

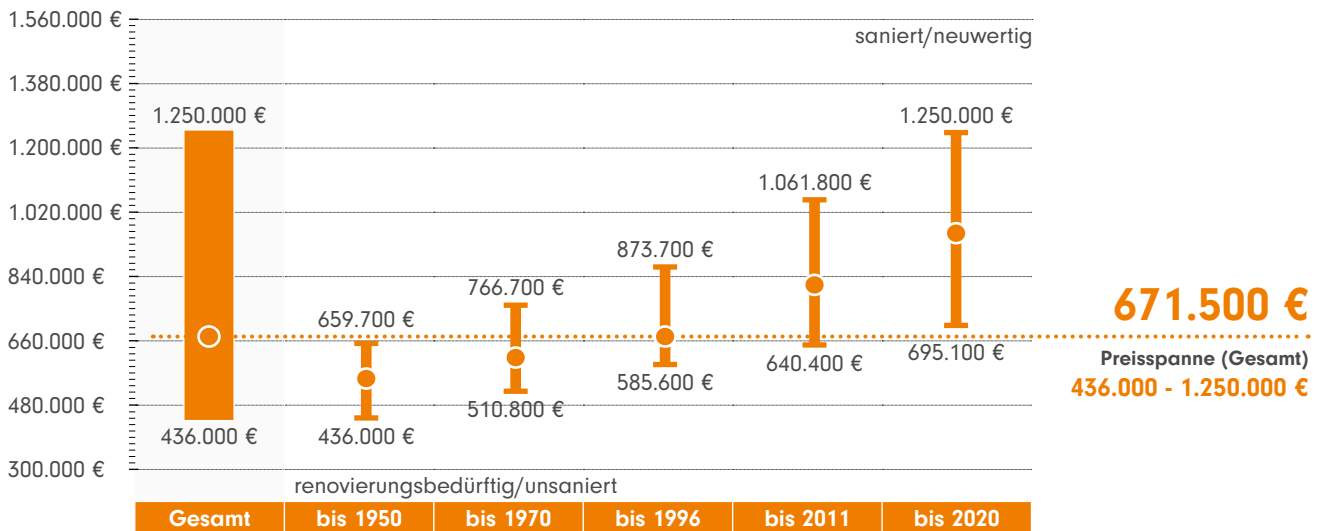
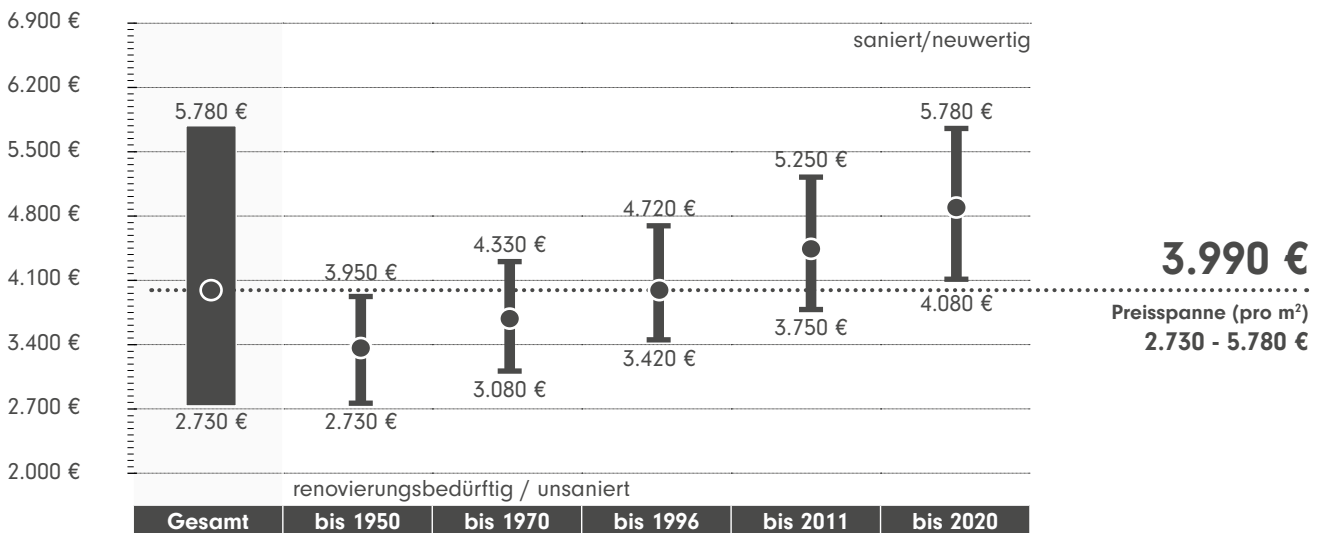
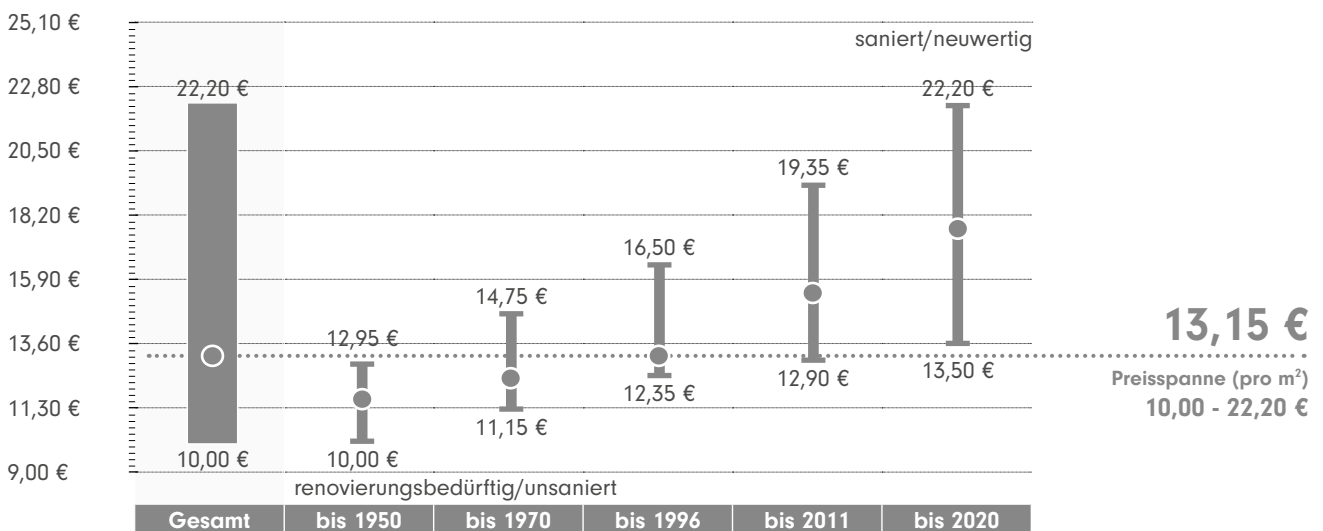
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN PLIENINGEN



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Am südlichsten Zipfel der Landeshauptstadt liegt Plieningen – ein Stadtbezirk mit überwiegend ländlichem Charakter, der zugleich mit der weit über die Region hinaus bekannten Universität Hohenheim ein akademisches Zentrum bildet. Weitläufige Felder und die Nähe zum Naturschutzgebiet Körschtal schaffen eine hohe Lebensqualität für knapp 14.000 Einwohner. Eigentumswohnungen sind hier mit Ø 4.280 €/m² vergleichsweise erschwinglich. Auch die Mieten liegen mit Ø 13,90 €/m² im unteren Drittel. Die ruhige Lage sowie die gute Anbindung an Flughafen und Autobahn machen den Bezirk besonders für Familien und Berufspendler attraktiv.

BODENFLÄCHE: 13,08 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 17,1 %

EINWOHNER: 13.783

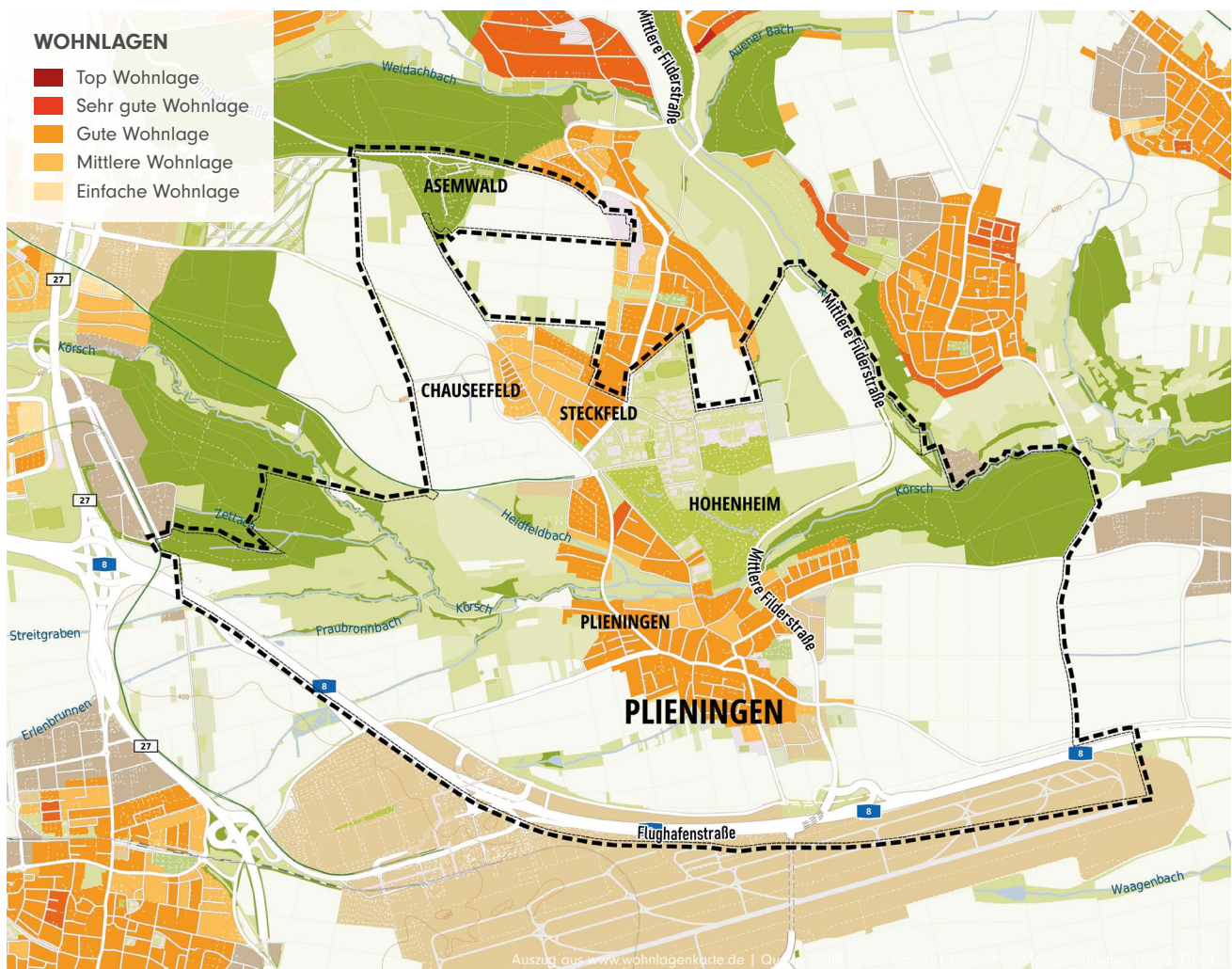
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 13,3 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 1.054 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 41,9 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 32,3 %

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



717.700 €

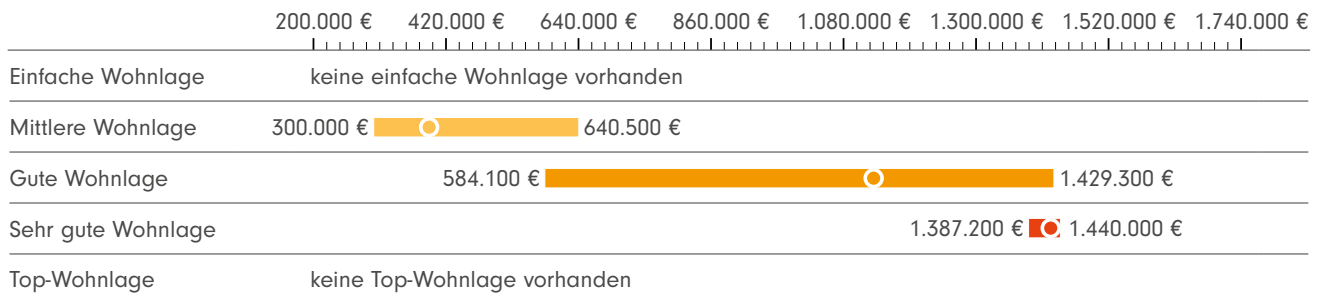
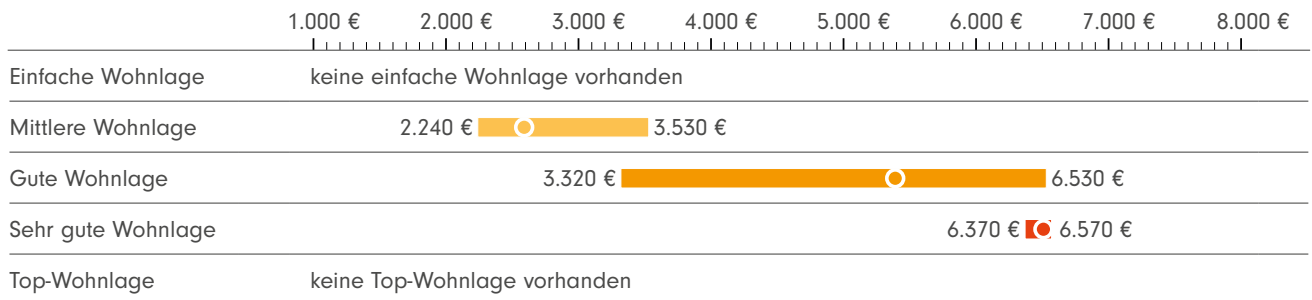
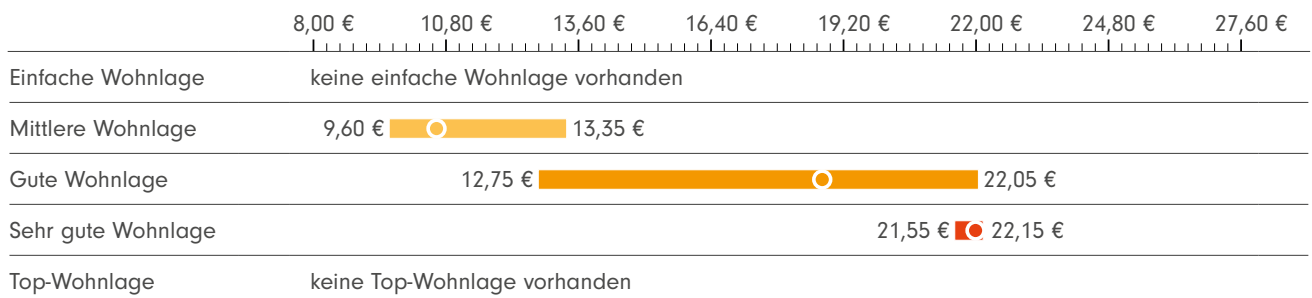
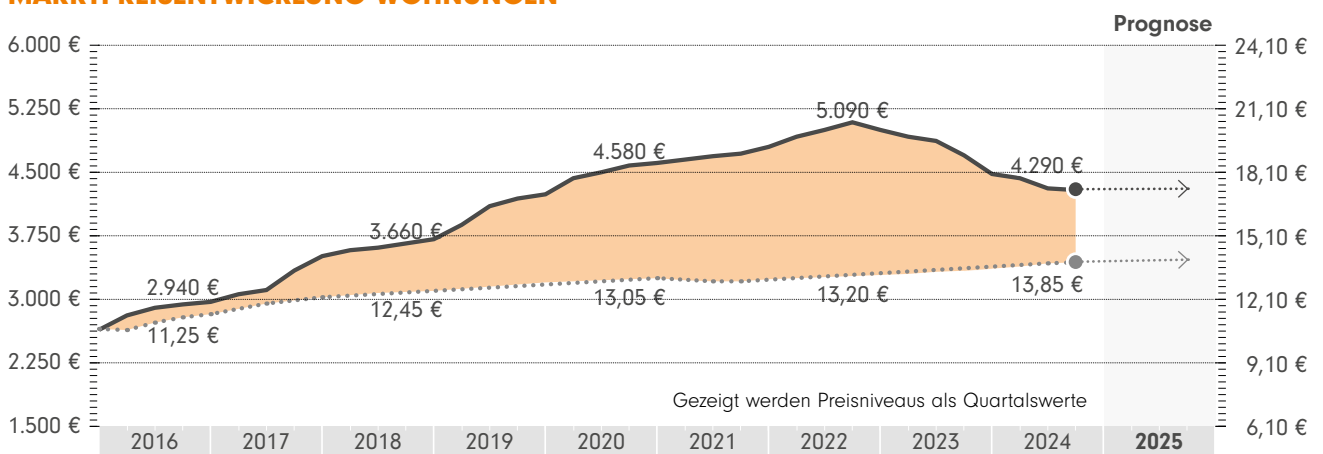
Haus Kauf

4.280 €

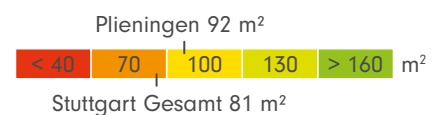
Wohnung Kauf

13,90 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-5,0 %
Einfamilienhaus	315.000 - 1.440.000 €	796.700 €	5.140 €	155/495 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	318.000 - 1.094.400 €	687.300 €	4.840 €	142/328 m²	
Reihenhaus	300.000 - 1.152.000 €	614.700 €	4.840 €	127/188 m²	
Zweifamilienhaus	375.000 - 1.080.000 €	1.076.400 €	4.680 €	230/526 m²	

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

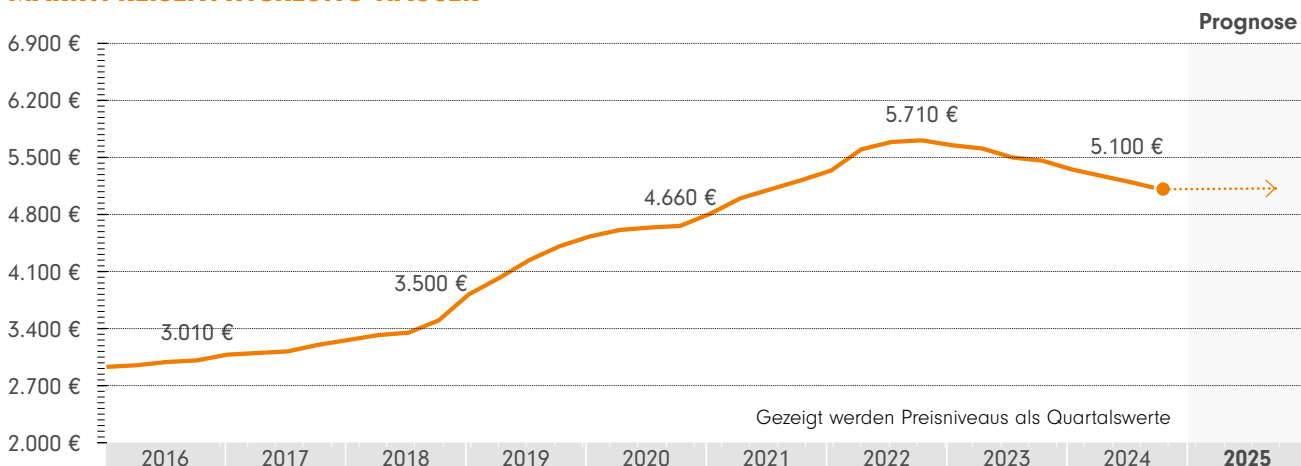
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-4,7 %
bis 40 m²*	2.280 - 6.370 €	142.600 €	4.320 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.240 - 6.500 €	246.800 €	3.980 €	62 m²	
80 - 120 m²	2.280 - 6.570 €	366.300 €	4.070 €	90 m²	
> 120 m²	2.510 - 6.240 €	553.100 €	4.190 €	132 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,0 %
bis 40 m²*	10,35 - 22,15 €	430 €	14,30 €	30 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	9,60 - 22,15 €	790 €	12,95 €	61 m²	
80 - 120 m²	9,70 - 21,25 €	1.160 €	12,80 €	91 m²	
> 120 m²	10,75 - 18,60 €	1.670 €	12,65 €	132 m²	

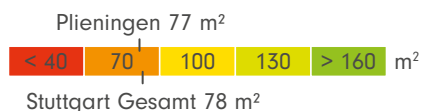
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

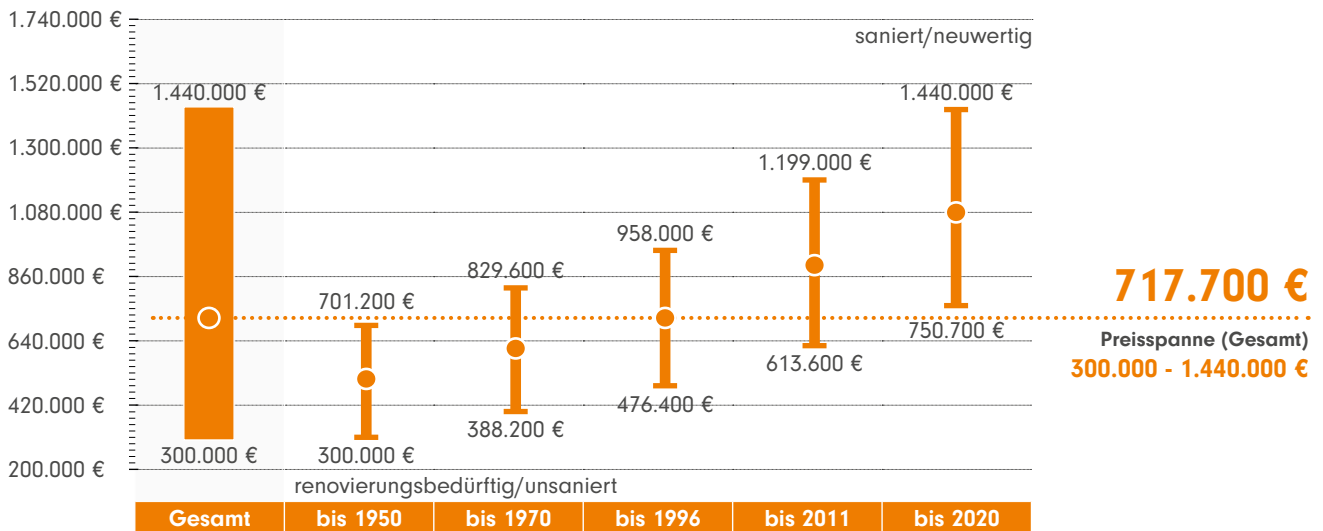
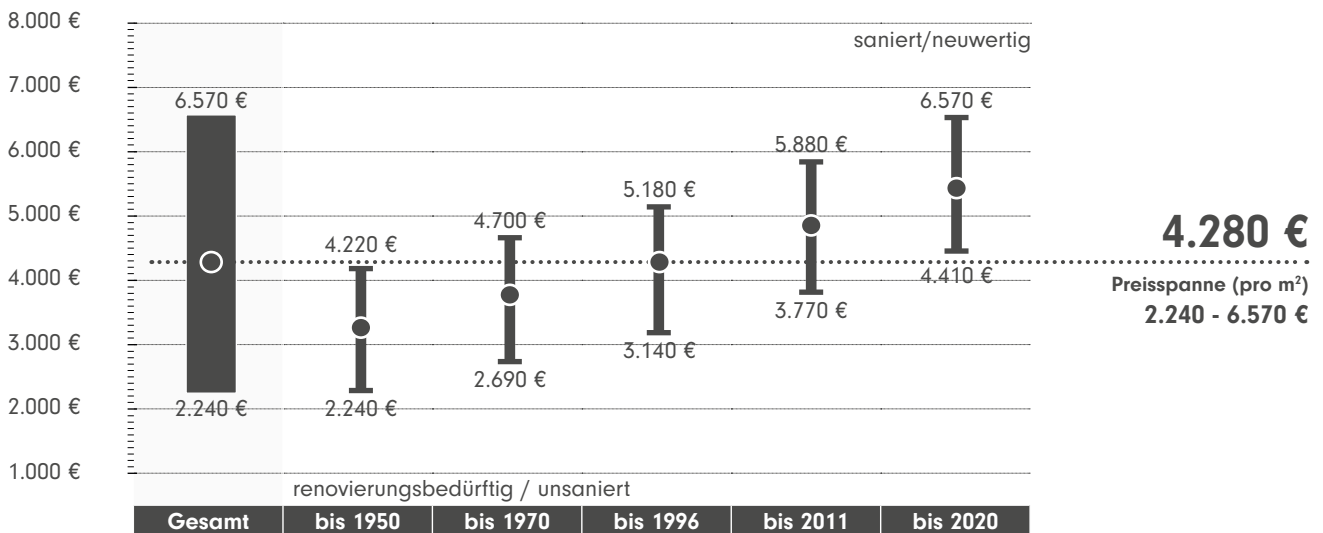
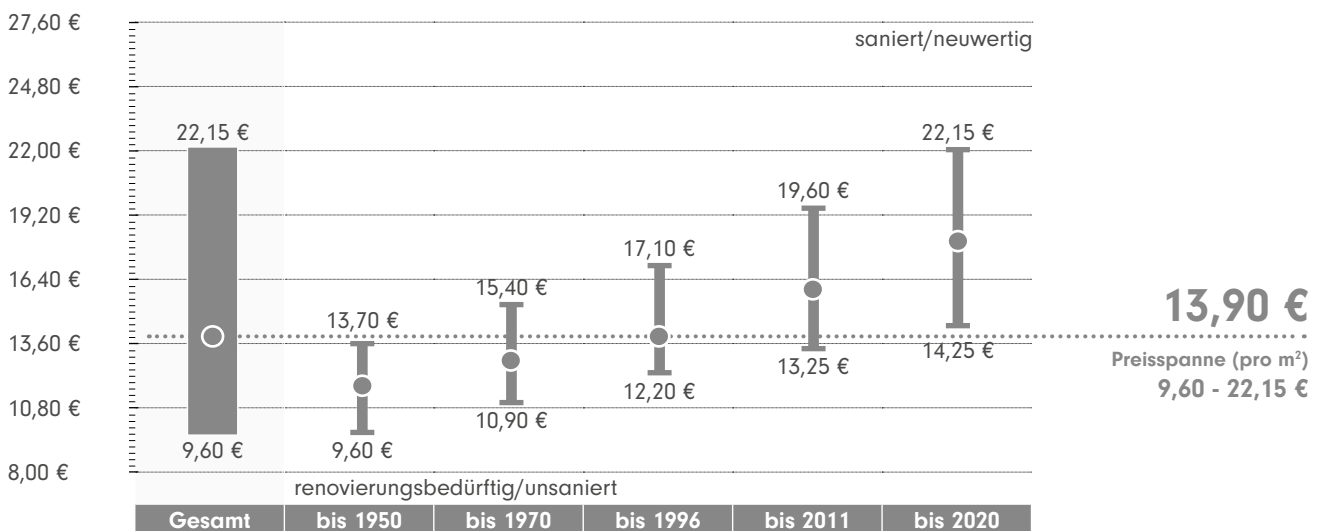
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

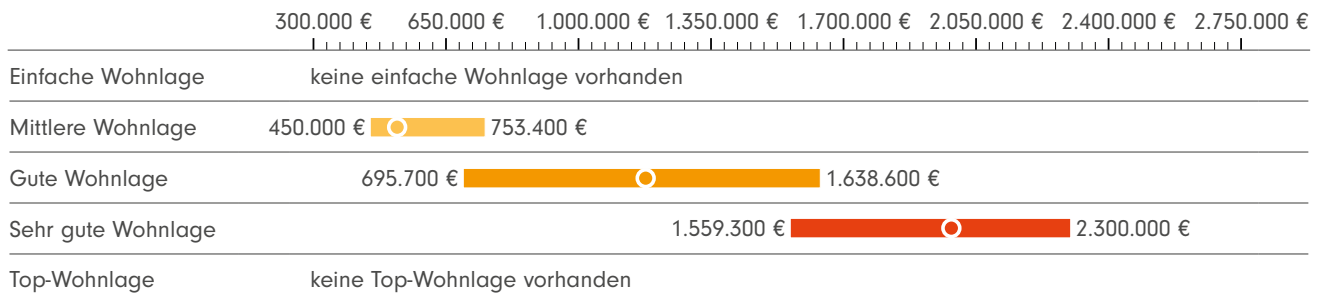
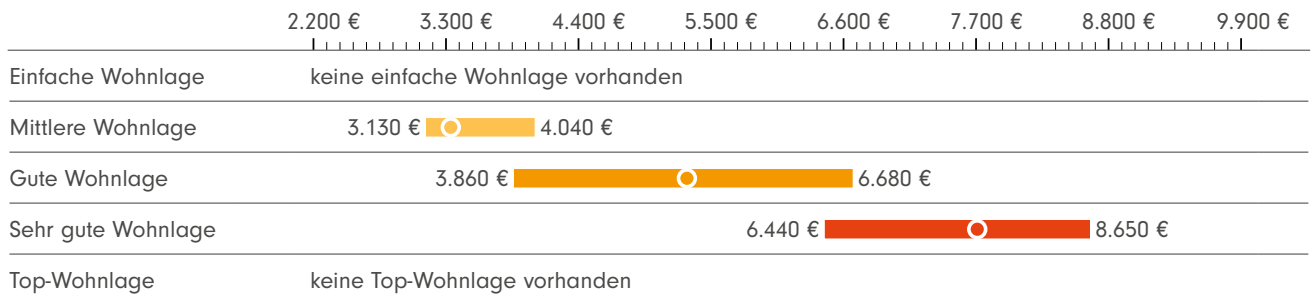
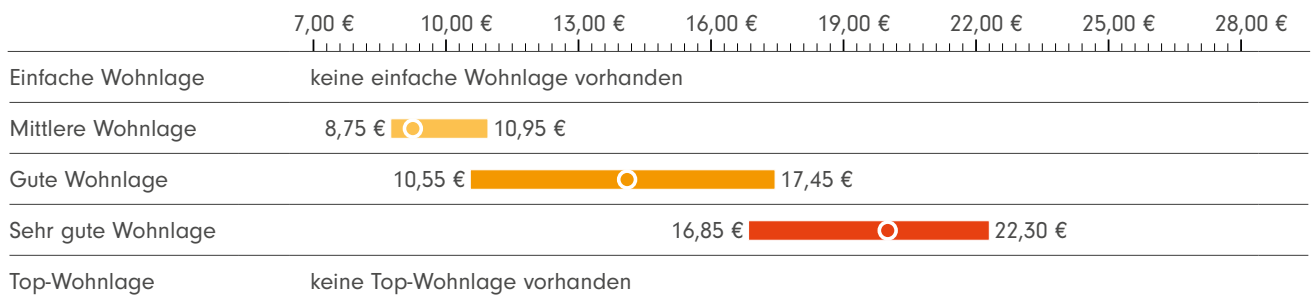
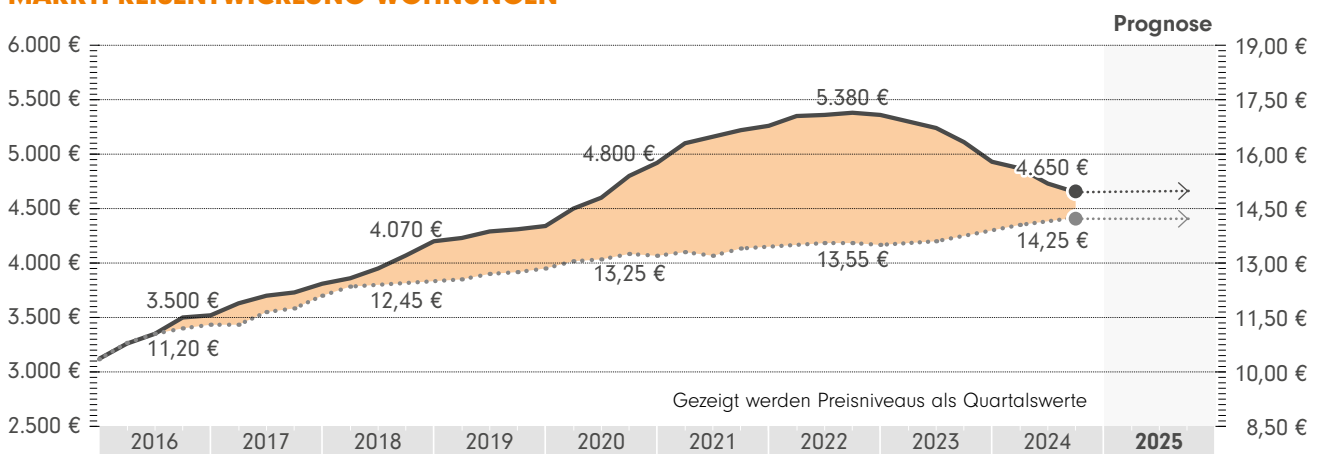


HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

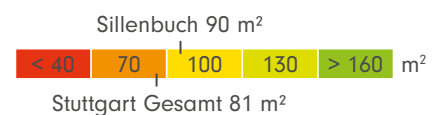
KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

BODENFLÄCHE: 7,46 km²
ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 37,0 %
EINWOHNER: 23.671
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 2,6 %
BEVÖLKERUNGSDICHTE: 3.173 Einwohner/km²
WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 47,7 m²
EIGENTÜMERQUOTE: 34.4 %

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-6,2 %
Einfamilienhaus	472.500 - 2.300.000 €	1.099.800 €	5.850 €	188/493 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	477.000 - 1.748.000 €	907.500 €	5.500 €	165/398 m²	
Reihenhaus	450.000 - 1.840.000 €	792.000 €	5.500 €	144/249 m²	
Zweifamilienhaus	562.500 - 1.725.000 €	1.316.500 €	5.330 €	247/435 m²	

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

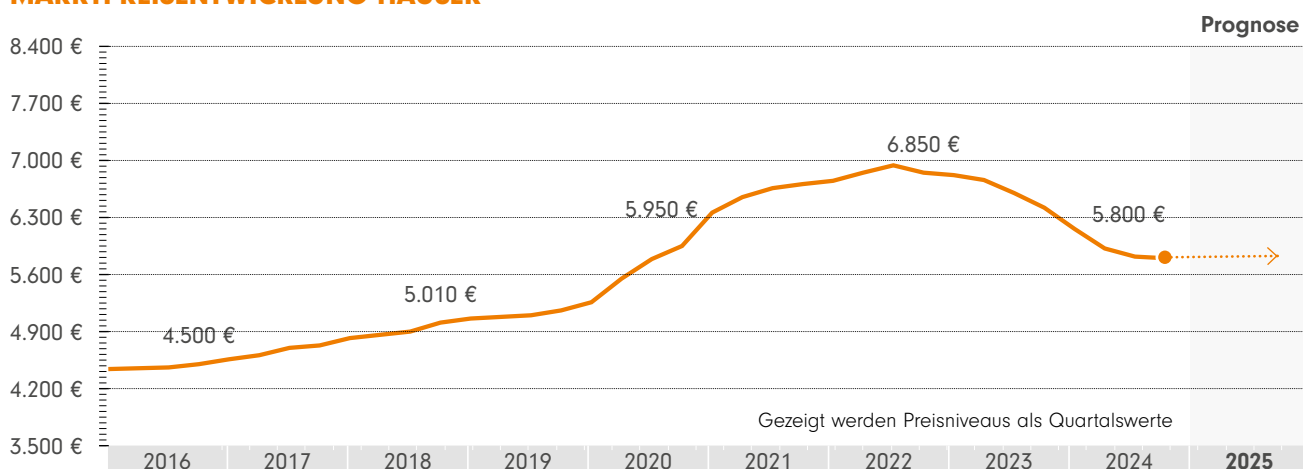
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-6,1 %
bis 40 m²*	3.190 - 8.390 €	159.500 €	4.690 €	34 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.130 - 8.560 €	272.200 €	4.320 €	63 m²	
80 - 120 m²	3.190 - 8.650 €	419.000 €	4.410 €	95 m²	
> 120 m²	3.510 - 8.220 €	641.600 €	4.550 €	141 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,2 %
bis 40 m²*	9,45 - 22,30 €	490 €	14,75 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,75 - 22,30 €	820 €	13,30 €	62 m²	
80 - 120 m²	8,85 - 21,40 €	1.220 €	13,15 €	93 m²	
> 120 m²	9,80 - 18,75 €	1.810 €	13,00 €	139 m²	

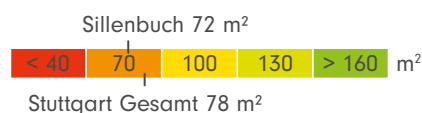
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

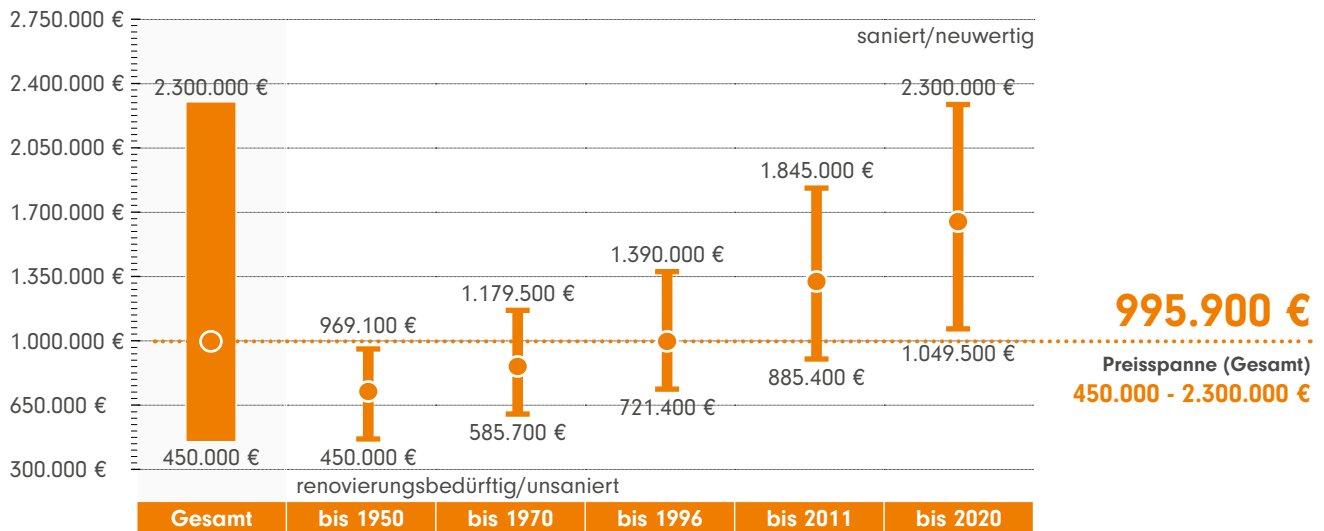


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

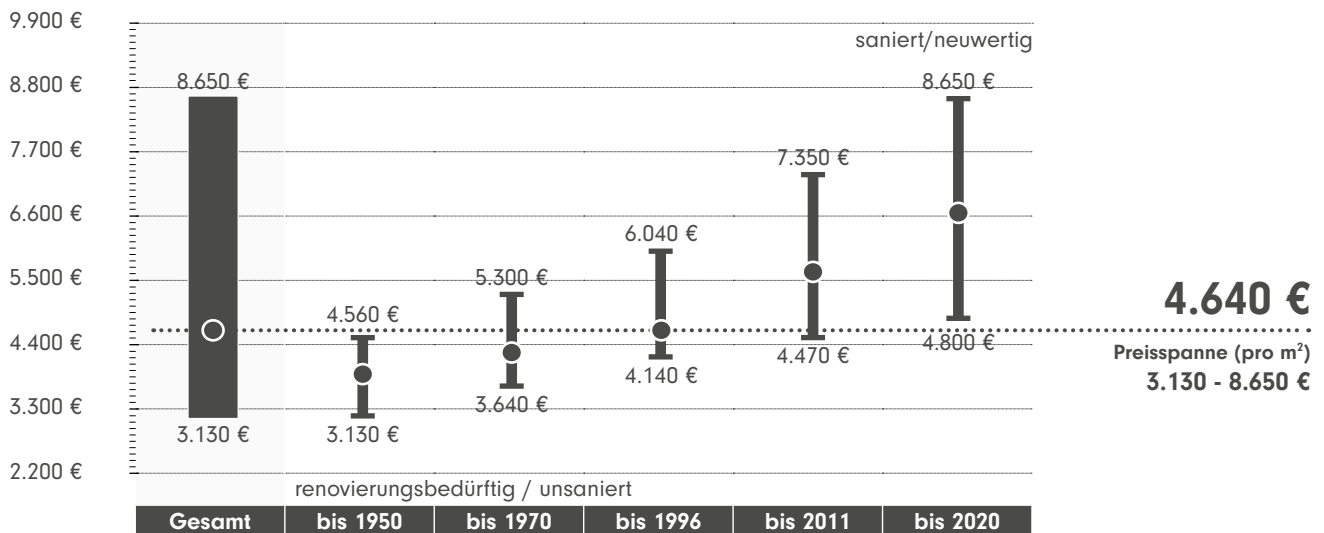
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



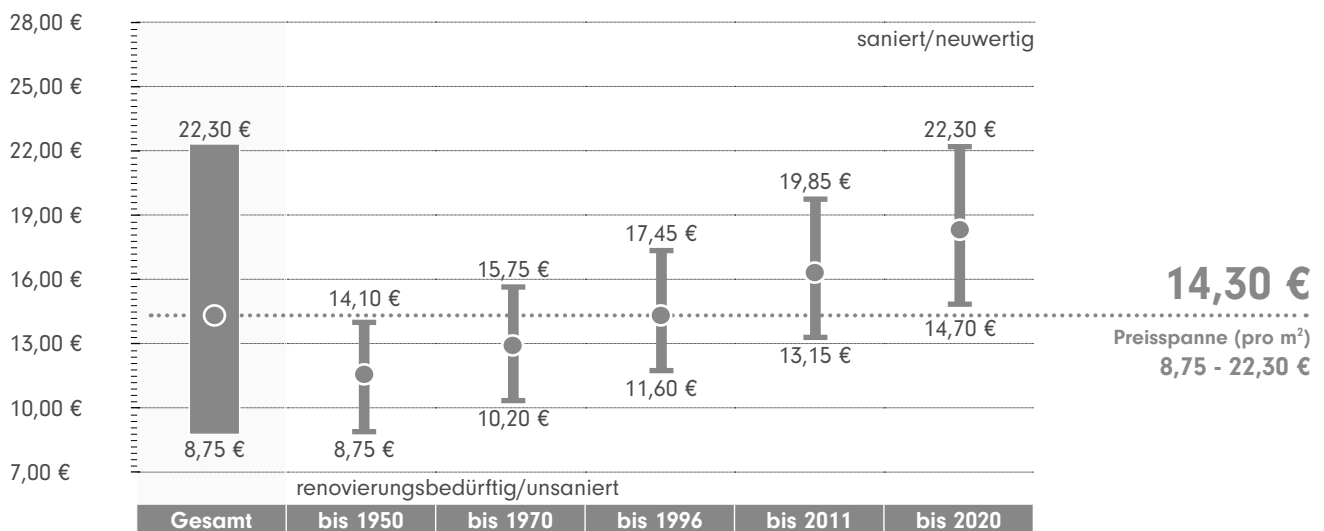
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



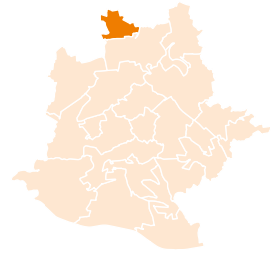
WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN







MERCEDES-BENZ MUSEUM BAD CANNSTATT



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN STAMMHEIM

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Stammheim liegt am nördlichen Stadtrand Stuttgarts und kombiniert eine ruhige, fast kleinstädtische Atmosphäre mit guter Infrastruktur. Der Stadtbezirk mit knapp 13.000 Einwohnern ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, naturnaher Umgebung und einem ausgeprägten Vereinsleben. Dank vergleichsweise günstiger Preise – Ø 4.390 €/m² für Wohnungen und Ø 635.900 € für Häuser – gilt Stammheim als attraktiver Wohnstandort für Familien und Selbstnutzer. Die Eigentümerquote von 38,1 % ist der höchste Wert in der Landeshauptstadt und liegt dabei knapp 14 % höher als der Durchschnittswert aller Bezirke.

BODENFLÄCHE: 4,33 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 38,7 %

EINWOHNER: 12.993

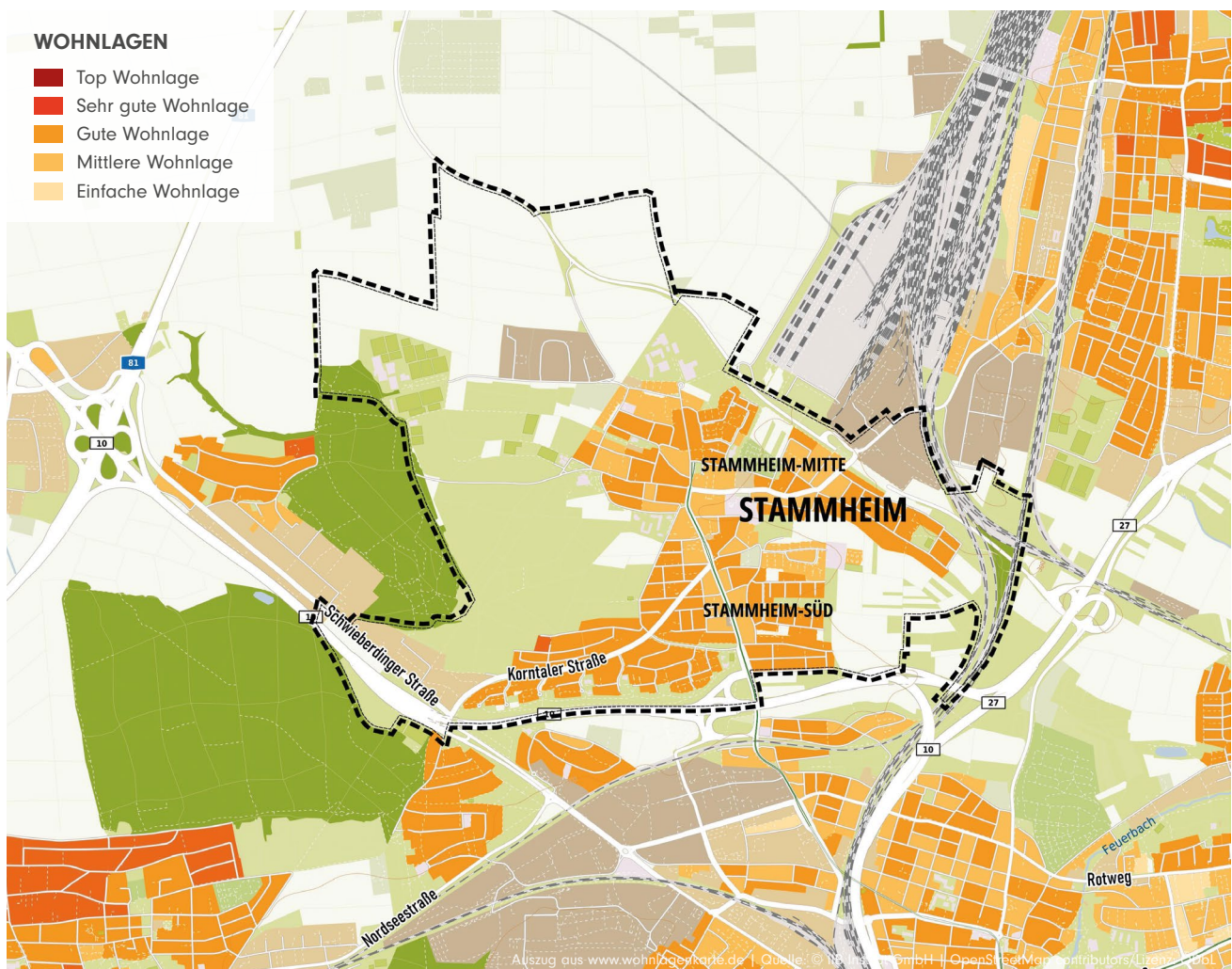
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 10,9 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.999 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 38,8 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 38,1 %

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



635.900 €

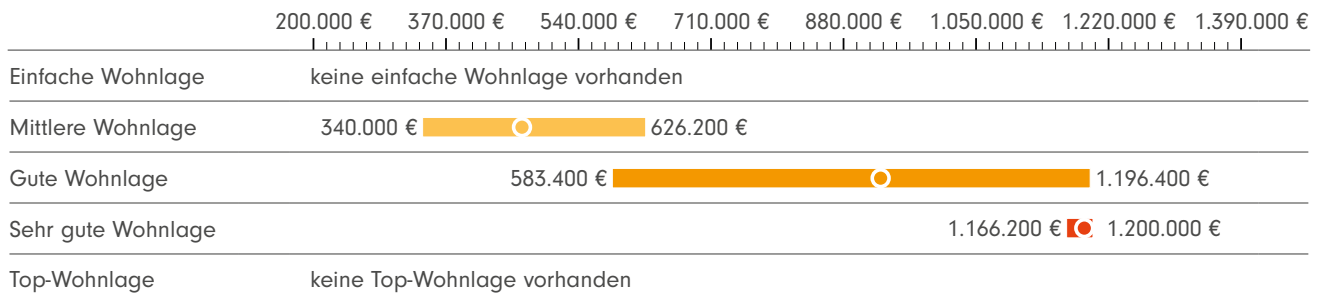
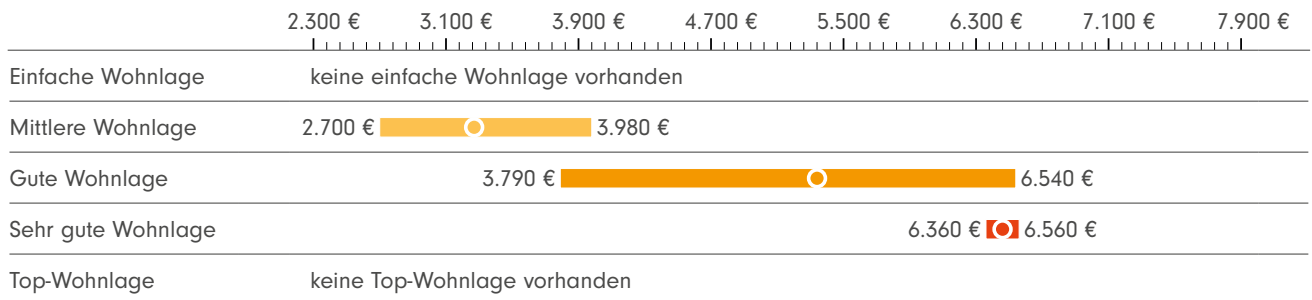
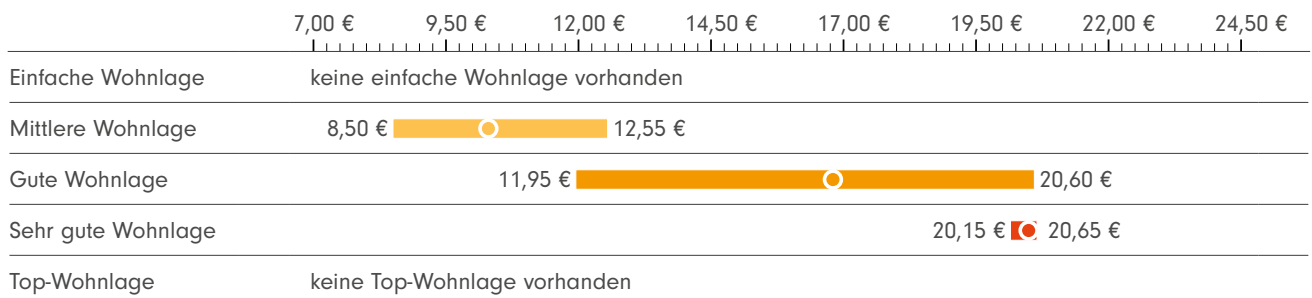
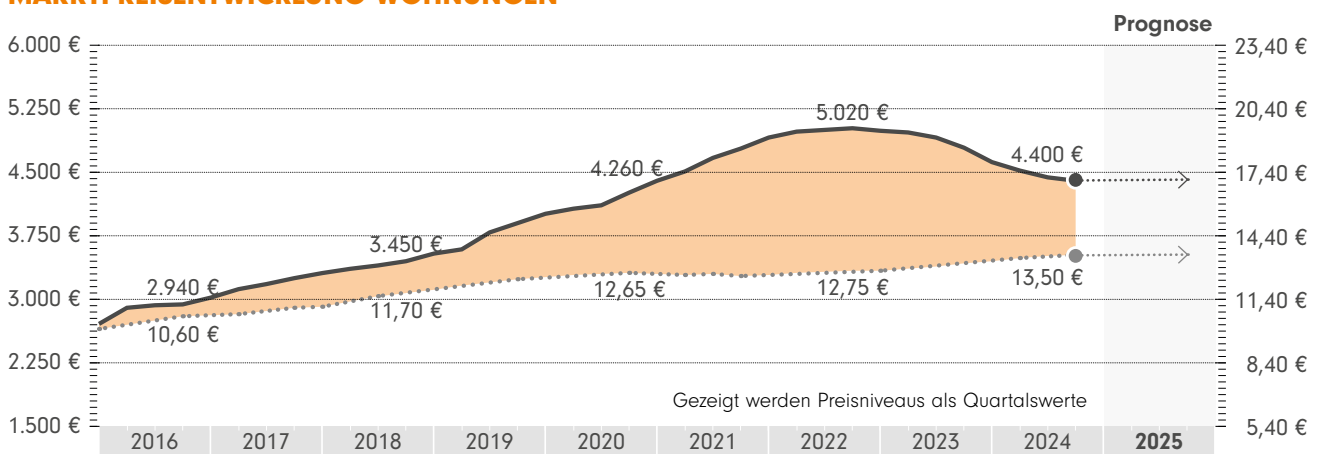
Haus Kauf

4.390 €

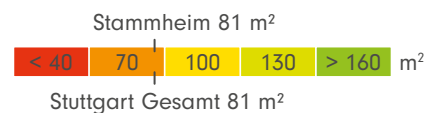
Wohnung Kauf

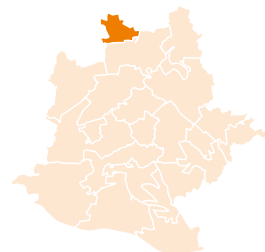
13,55 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN STAMMHEIM

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

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

Hautyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	WFL/GFL	-4,1 %
Einfamilienhaus	357.000 - 1.200.000 €	695.000 €	4.760 €	146/347 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	360.400 - 912.000 €	594.500 €	4.470 €	133/259 m²	
Reihenhaus	340.000 - 960.000 €	572.200 €	4.470 €	128/195 m²	
Zweifamilienhaus	425.000 - 900.000 €	692.800 €	4.330 €	160/244 m²	

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

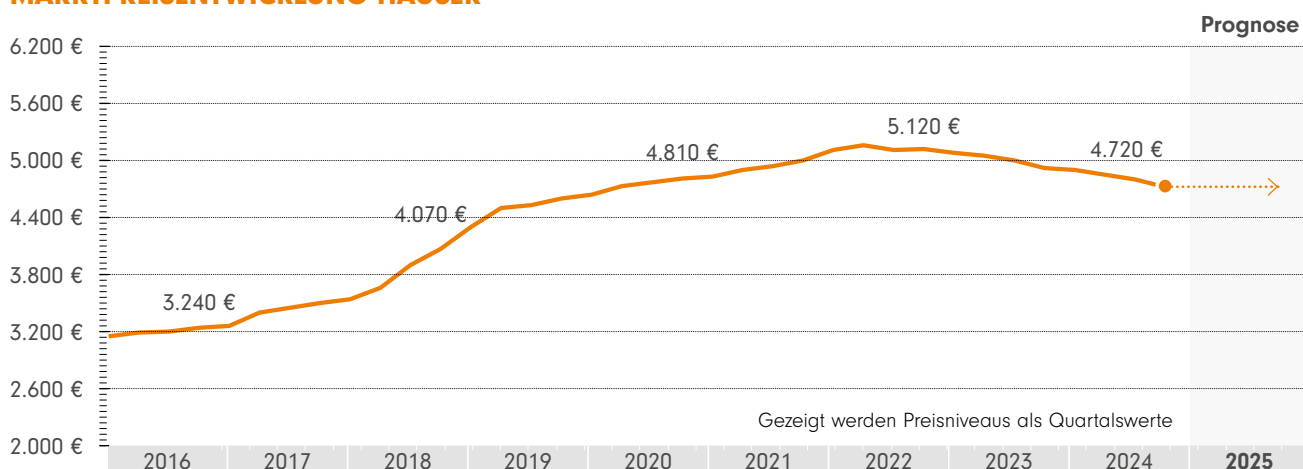
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,2 %
bis 40 m²*	2.750 - 6.360 €	141.800 €	4.430 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.700 - 6.490 €	261.100 €	4.080 €	64 m²	
80 - 120 m²	2.750 - 6.560 €	408.700 €	4.170 €	98 m²	
> 120 m²	3.020 - 6.230 €	593.400 €	4.300 €	138 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,0 %
bis 40 m²*	9,20 - 20,65 €	450 €	13,95 €	32 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,50 - 20,65 €	760 €	12,60 €	60 m²	
80 - 120 m²	8,60 - 19,80 €	1.200 €	12,45 €	96 m²	
> 120 m²	9,50 - 17,35 €	1.580 €	12,35 €	128 m²	

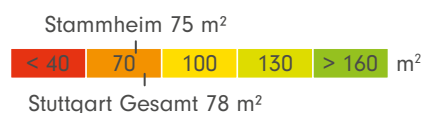
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

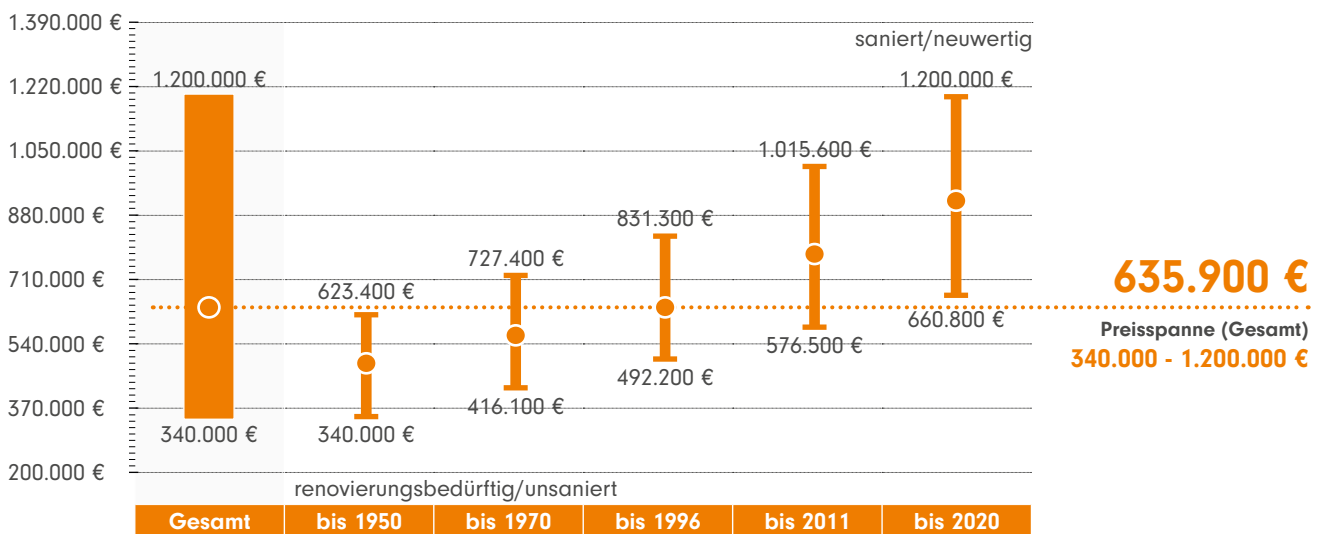


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

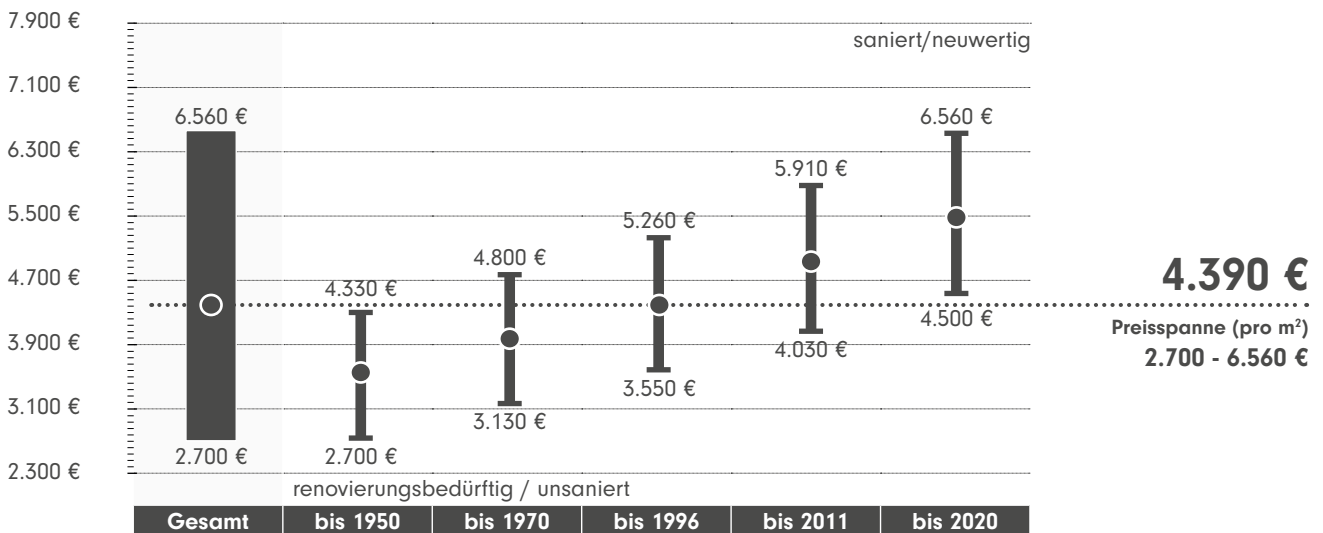
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



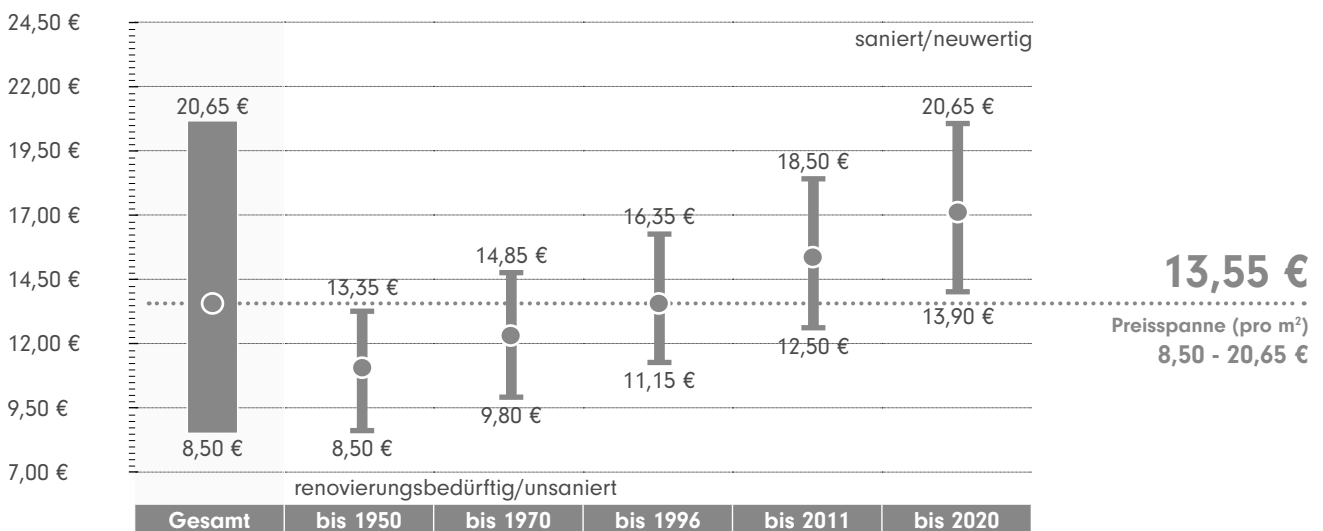
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN UNTERTÜRKHEIM

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Im Osten Stuttgarts liegt Untertürkheim idyllisch zwischen Neckarufer und malerischen Hanglagen mit Aussicht. Der Stadtbezirk ist nicht nur durch das Mercedes-Benz-Werk bekannt, sondern auch durch seine jahrhundertalte Weinbaukultur, insbesondere im traditionsreichen Rotenberg. Rund 16.500 Einwohner profitieren von einer guten Nahversorgung und schnellen Anbindung in die Innenstadt. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 4.190 €/m², Häuser rund 685.500 € – das Preisniveau bewegt sich damit im unteren Mittelfeld. Die Mischung aus industriellem Erbe, grüner Umgebung und historischem Ortskern macht den Stadtbezirk besonders vielseitig.

BODENFLÄCHE: 6,05 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 37,5 %

EINWOHNER: 16.488

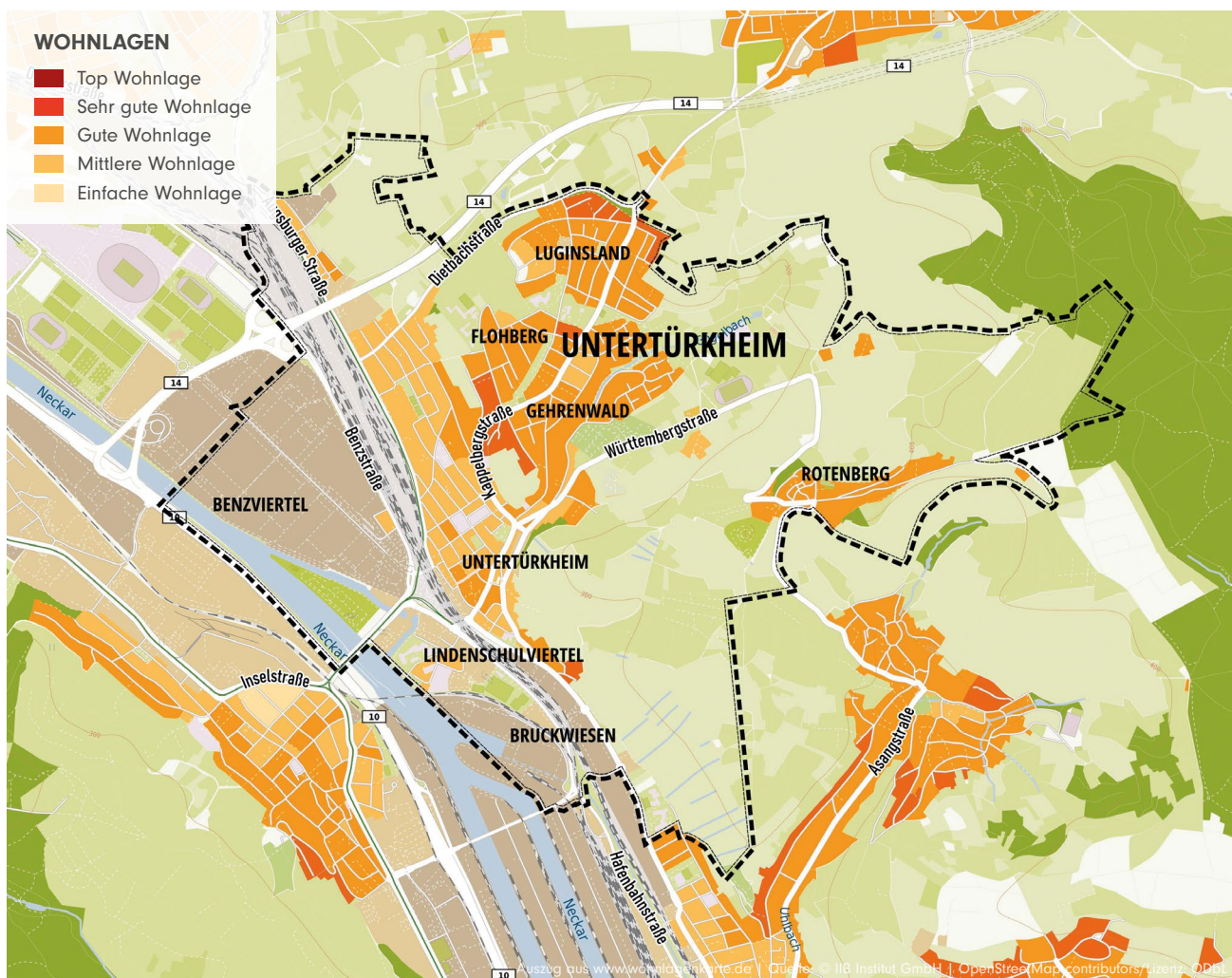
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 4,0 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.723 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 38,4 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 25,3 %

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



685.500 €

Haus Kauf

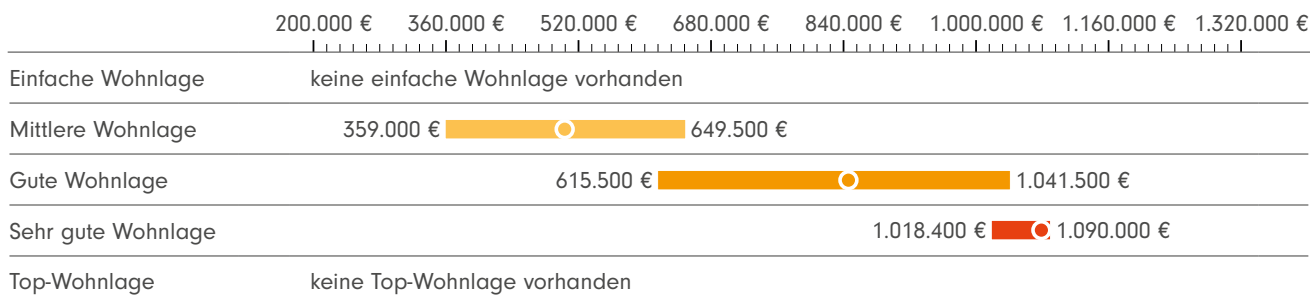
4.190 €

Wohnung Kauf

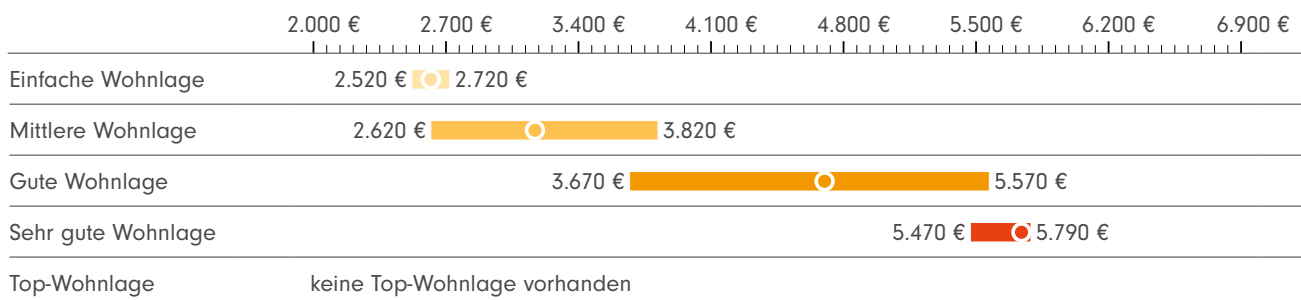
13,40 €

Wohnung Miete

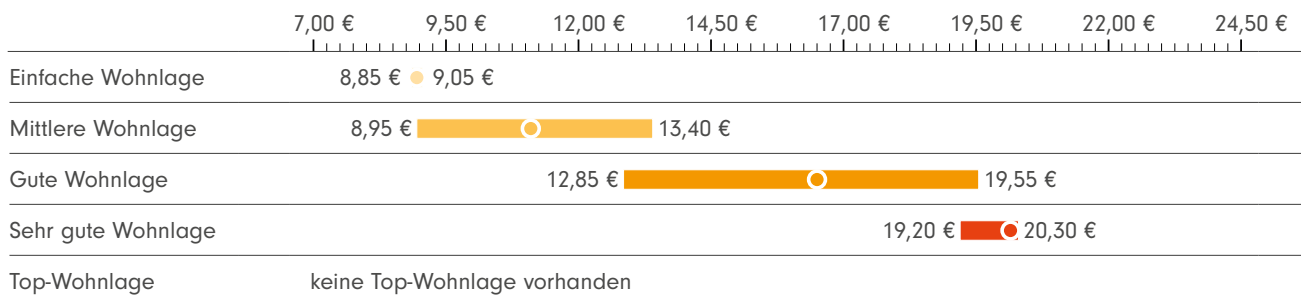
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



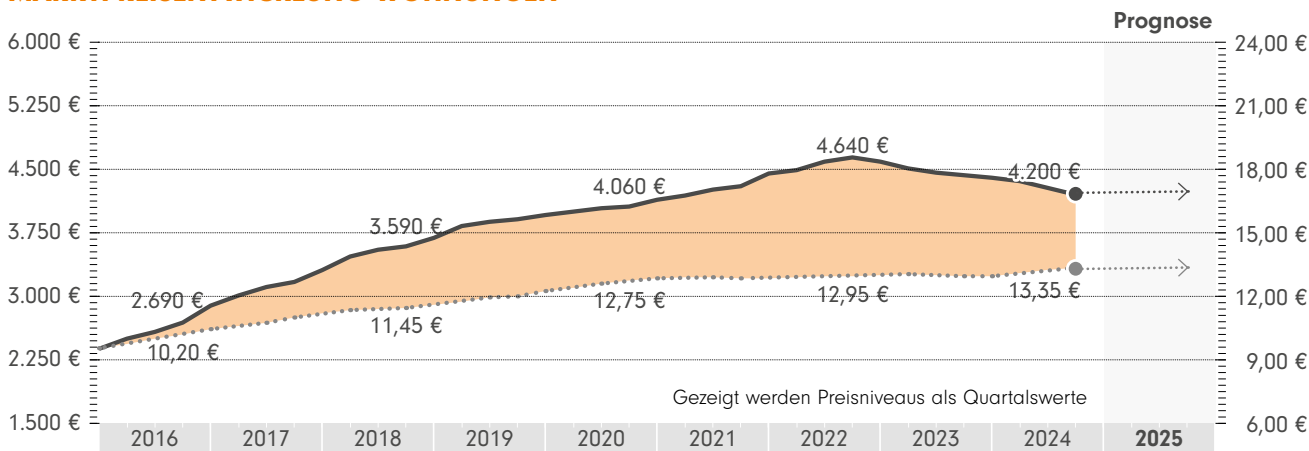
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

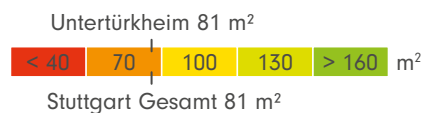


MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-2,8 %
Einfamilienhaus	377.000 - 1.090.000 €	822.400 €	4.620 €	178/420 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	380.500 - 828.400 €	581.600 €	4.340 €	134/285 m²	
Reihenhaus	359.000 - 872.000 €	481.700 €	4.340 €	111/235 m²	
Zweifamilienhaus	448.800 - 817.500 €	798.000 €	4.200 €	190/400 m²	

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

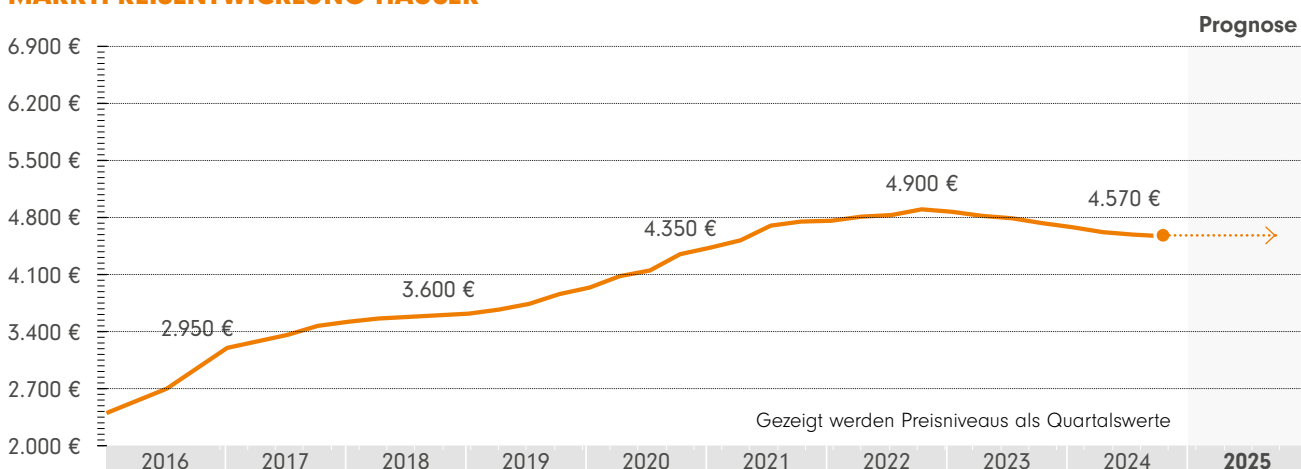
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,0 %
bis 40 m²*	2.570 - 5.620 €	139.600 €	4.230 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.520 - 5.730 €	249.600 €	3.900 €	64 m²	
80 - 120 m²	2.570 - 5.790 €	378.100 €	3.980 €	95 m²	
> 120 m²	2.820 - 5.500 €	546.600 €	4.110 €	133 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,5 %
bis 40 m²*	9,55 - 20,30 €	470 €	13,80 €	34 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,85 - 20,30 €	760 €	12,45 €	61 m²	
80 - 120 m²	8,95 - 19,50 €	1.150 €	12,35 €	93 m²	
> 120 m²	9,90 - 17,05 €	1.840 €	12,20 €	151 m²	

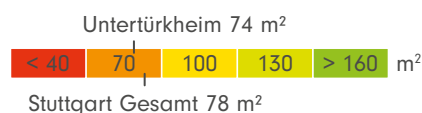
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

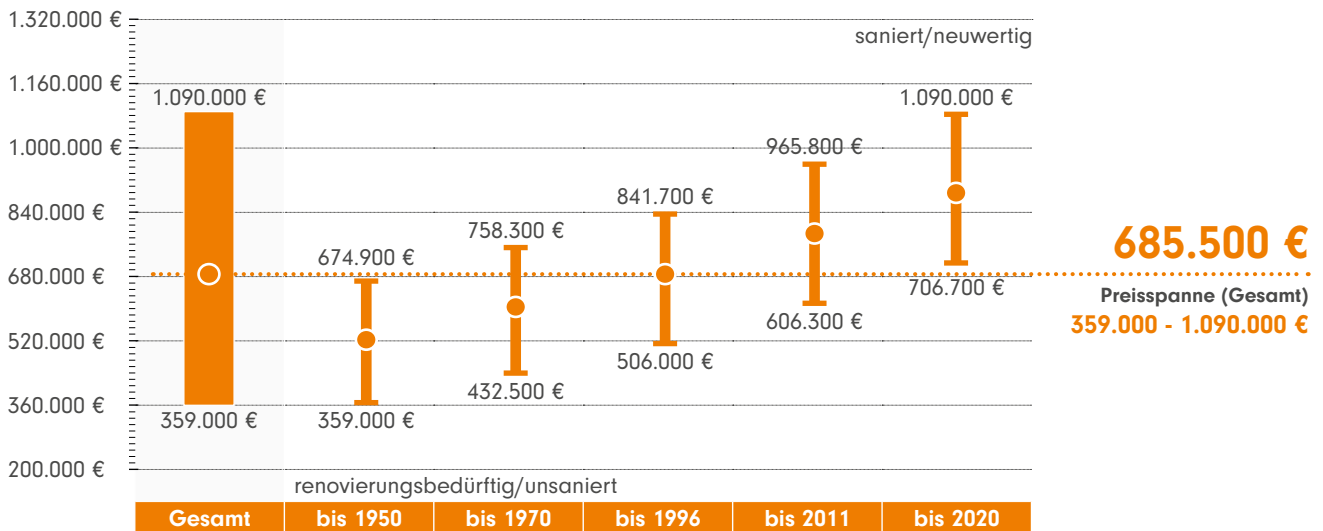
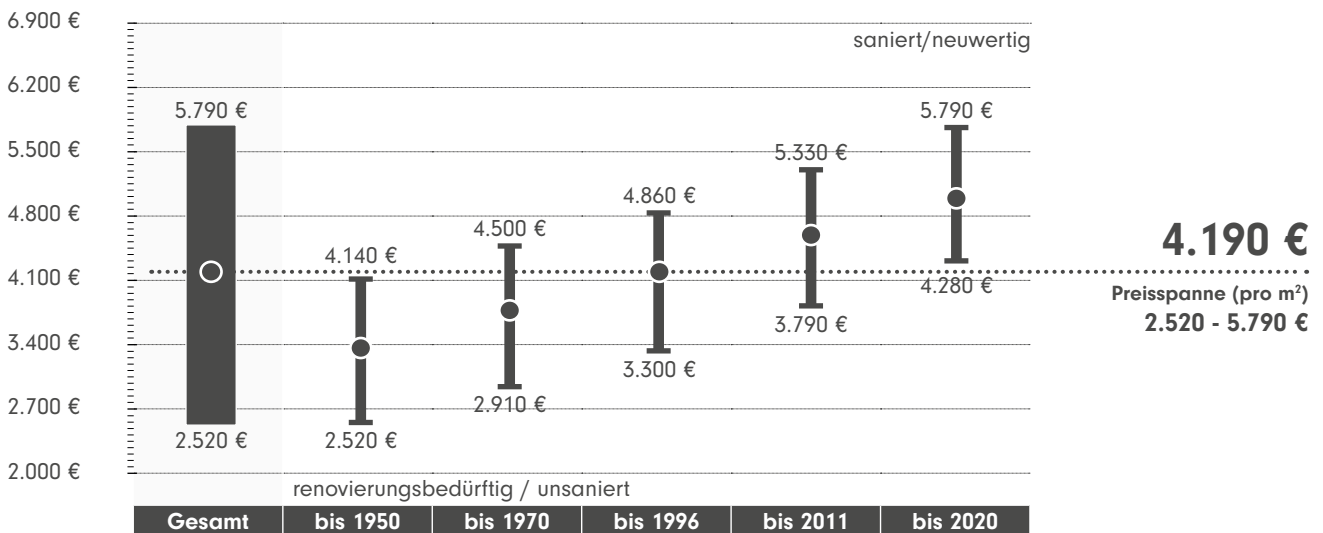
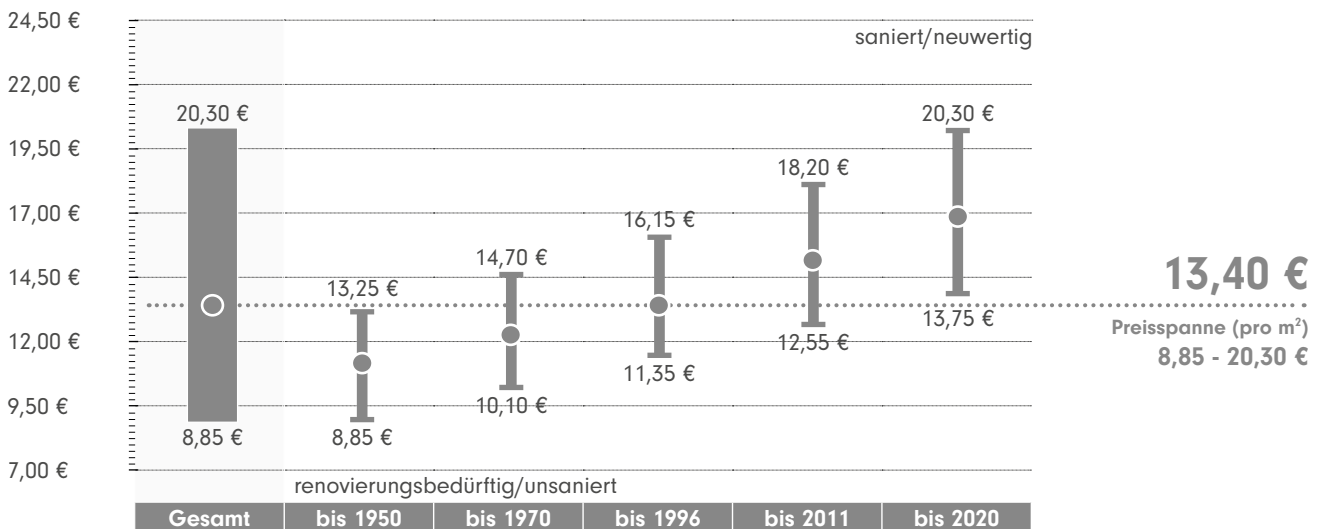
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN VAIHINGEN



KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Mit knapp 46.000 Einwohnern zählt Vaihingen zu den einwohnerstärksten Bezirken und überzeugt mit einem vielseitigen Mix aus Wohnen, Arbeiten und Wissenschaft. Neben dem Universitätscampus prägen große Arbeitgeber und Institute den Standort. Die zahlreichen Stadtteile reichen von lebendigen Wohnquartieren bis zu ruhigen Randlagen wie Büsnau oder Rohr. Eigentumswohnungen kosten Ø 5.090 €/m², Häuser rund 901.600 €. Die solide Infrastruktur, die gute Anbindung an die Innenstadt und die Nähe zur Natur sorgen für eine hohe Eigentümerquote von über 30 %.

BODENFLÄCHE: 20,89 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,9 %

EINWOHNER: 45.947

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 7,2 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.199 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 42,8 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 30,4 %

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



901.600 €

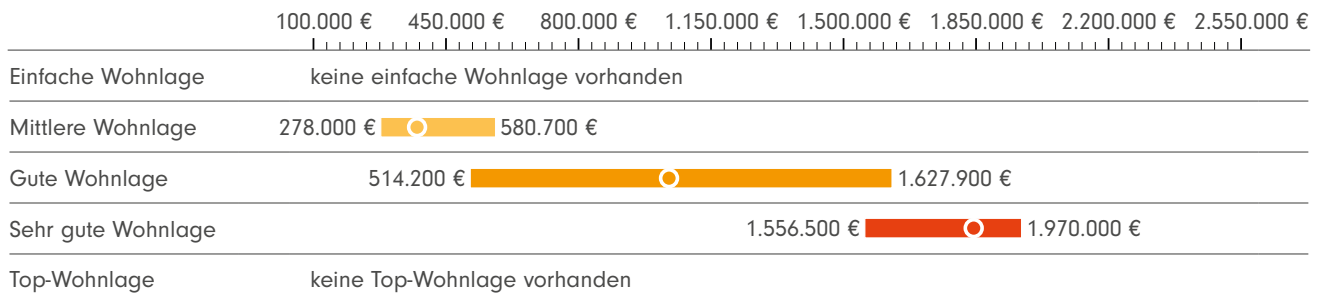
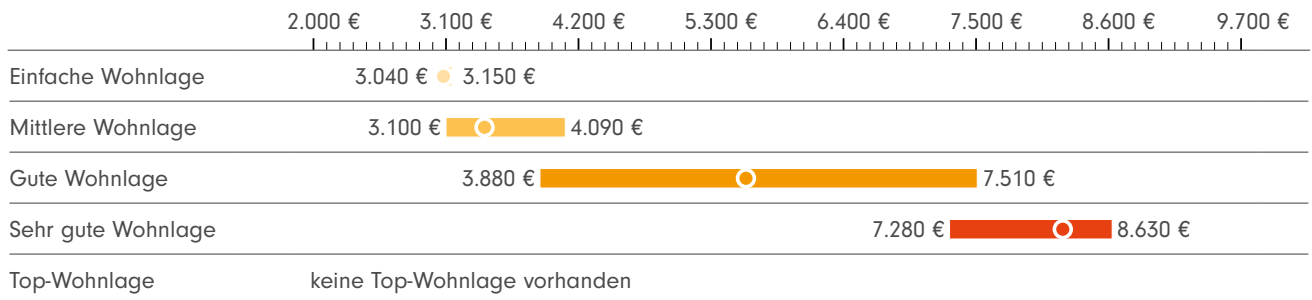
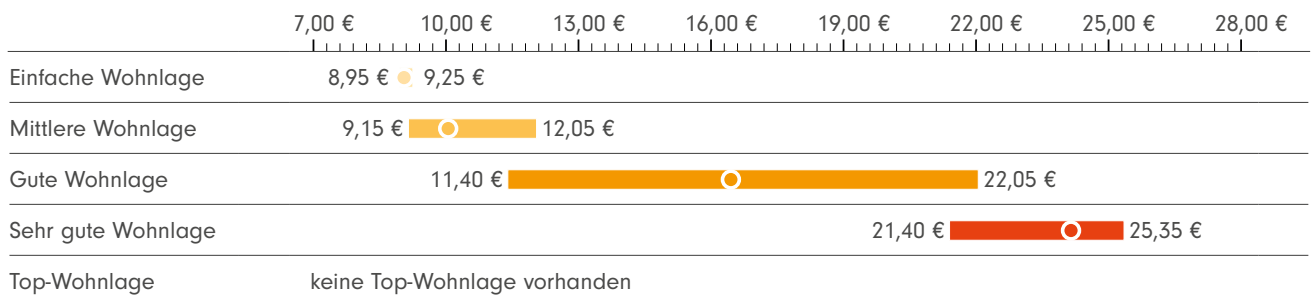
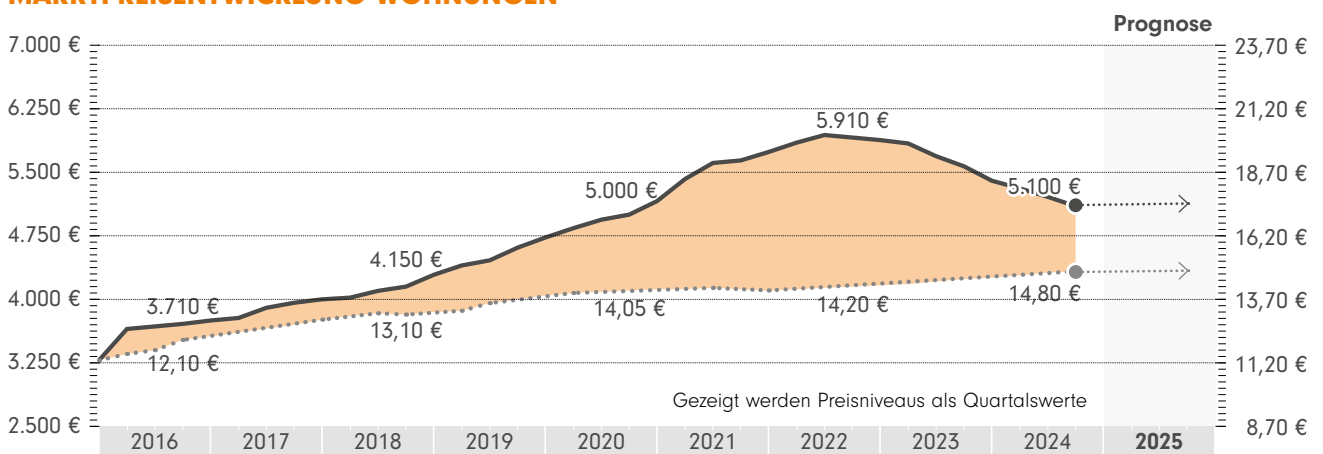
Haus Kauf

5.090 €

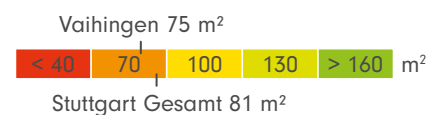
Wohnung Kauf

14,85 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-7,6 %
Einfamilienhaus	291.900 - 1.970.000 €	1.035.800 €	5.660 €	183/572 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	294.700 - 1.497.200 €	845.900 €	5.320 €	159/356 m²	
Reihenhaus	278.000 - 1.576.000 €	787.400 €	5.320 €	148/314 m²	
Zweifamilienhaus	347.500 - 1.477.500 €	803.400 €	5.150 €	156/441 m²	

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

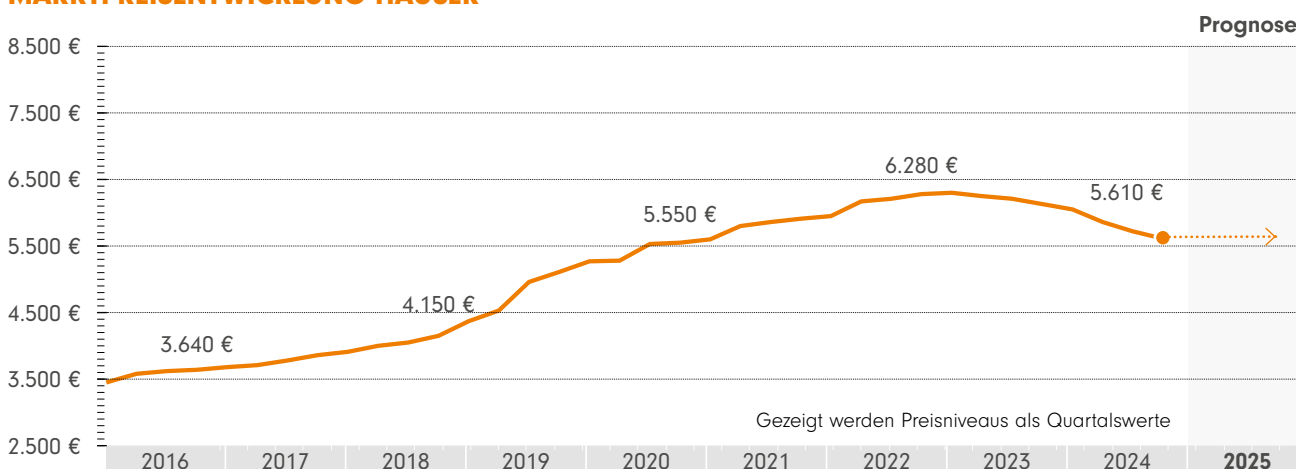
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,9 %
bis 40 m²*	3.100 - 8.370 €	169.600 €	5.140 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	3.040 - 8.540 €	288.500 €	4.730 €	61 m²	
80 - 120 m²	3.100 - 8.630 €	464.600 €	4.840 €	96 m²	
> 120 m²	3.400 - 8.200 €	698.600 €	4.990 €	140 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,4 %
bis 40 m²*	9,65 - 25,35 €	470 €	15,30 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,95 - 25,35 €	830 €	13,80 €	60 m²	
80 - 120 m²	9,05 - 24,35 €	1.280 €	13,65 €	94 m²	
> 120 m²	10,00 - 21,30 €	1.890 €	13,50 €	140 m²	

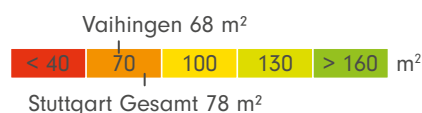
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

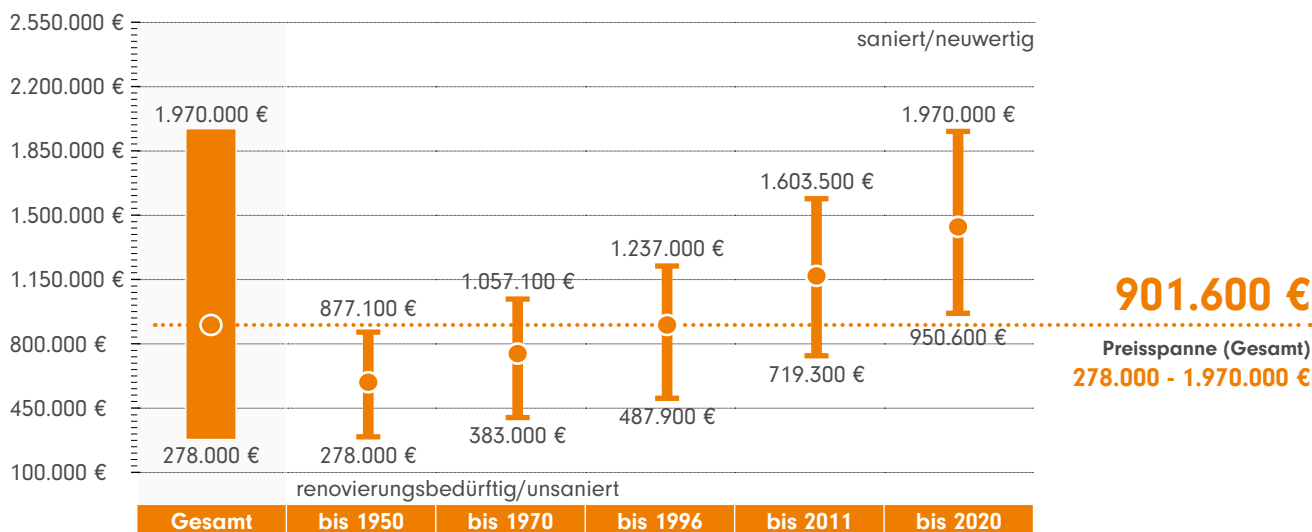
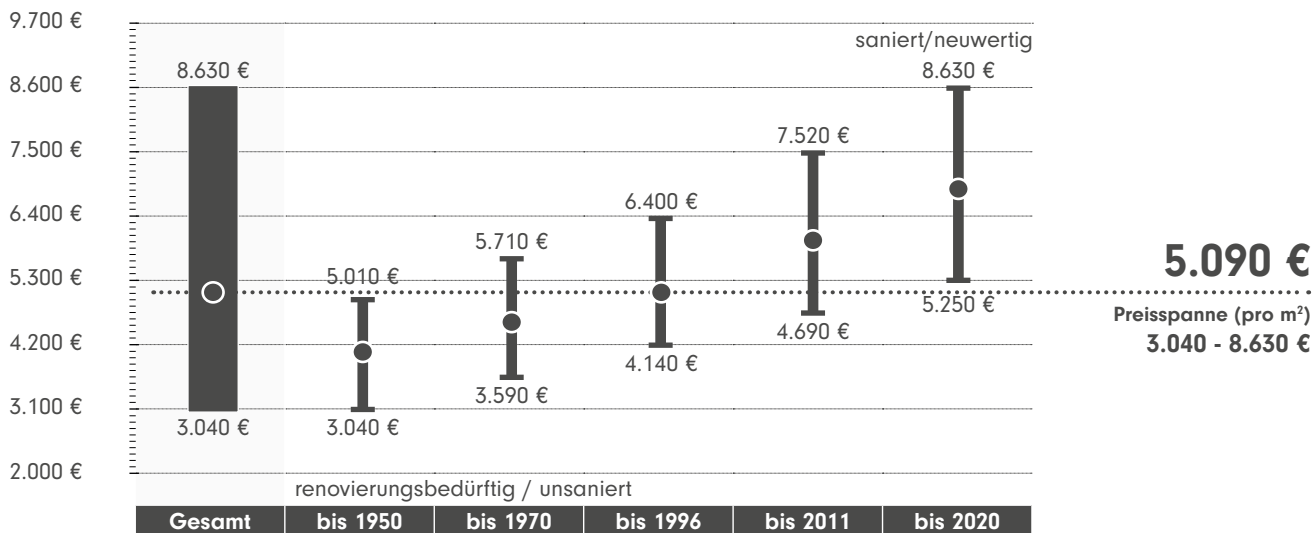
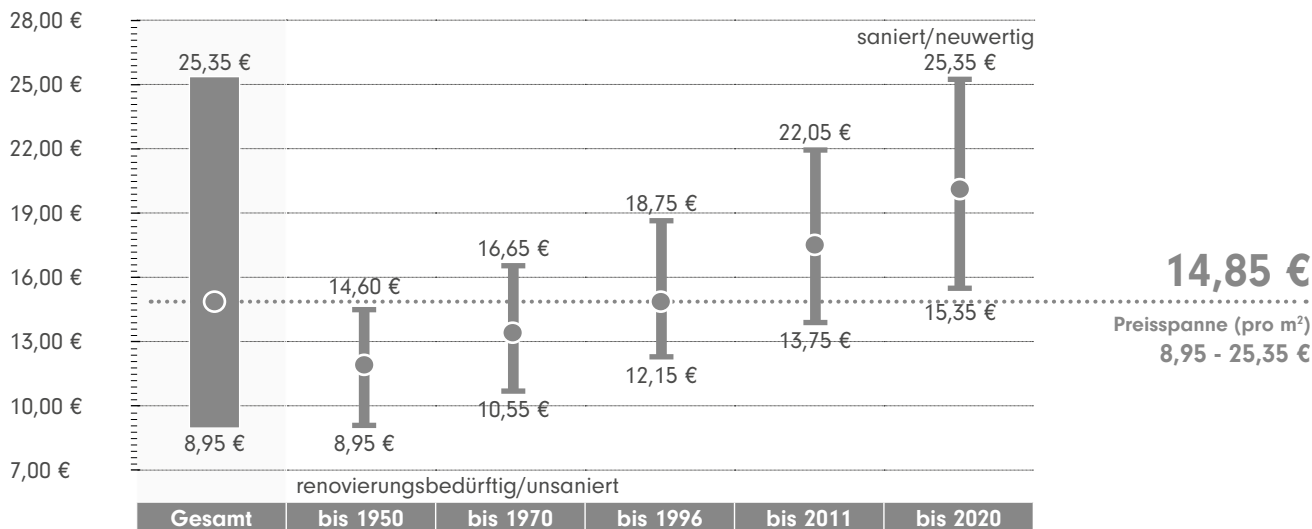
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN WANGEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Der Stadtbezirk Wangen liegt östlich und direkt am Neckar. Mit rund 9.200 Einwohnern und einer überschaubaren Bodenfläche zählt er zu den kleineren Bezirken der Stadt. Industrie und Wohngebiete prägen das Bild gleichermaßen – insbesondere der Wandel ehemals gewerblich genutzter Flächen eröffnet Potenzial für neue Wohnräume. Die Preise für Kaufimmobilien sind im städtischen Vergleich die günstigsten: Eigentumswohnungen kosten Ø 3.990 €/m², Häuser rund 513.000 €. Die gute Anbindung, viel Grün und eine solide Infrastruktur machen den Stadtbezirk attraktiv für Selbstnutzer, die auf einen günstigen Preis achten.

BODENFLÄCHE: 3,43 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 36,9 %

EINWOHNER: 9.216

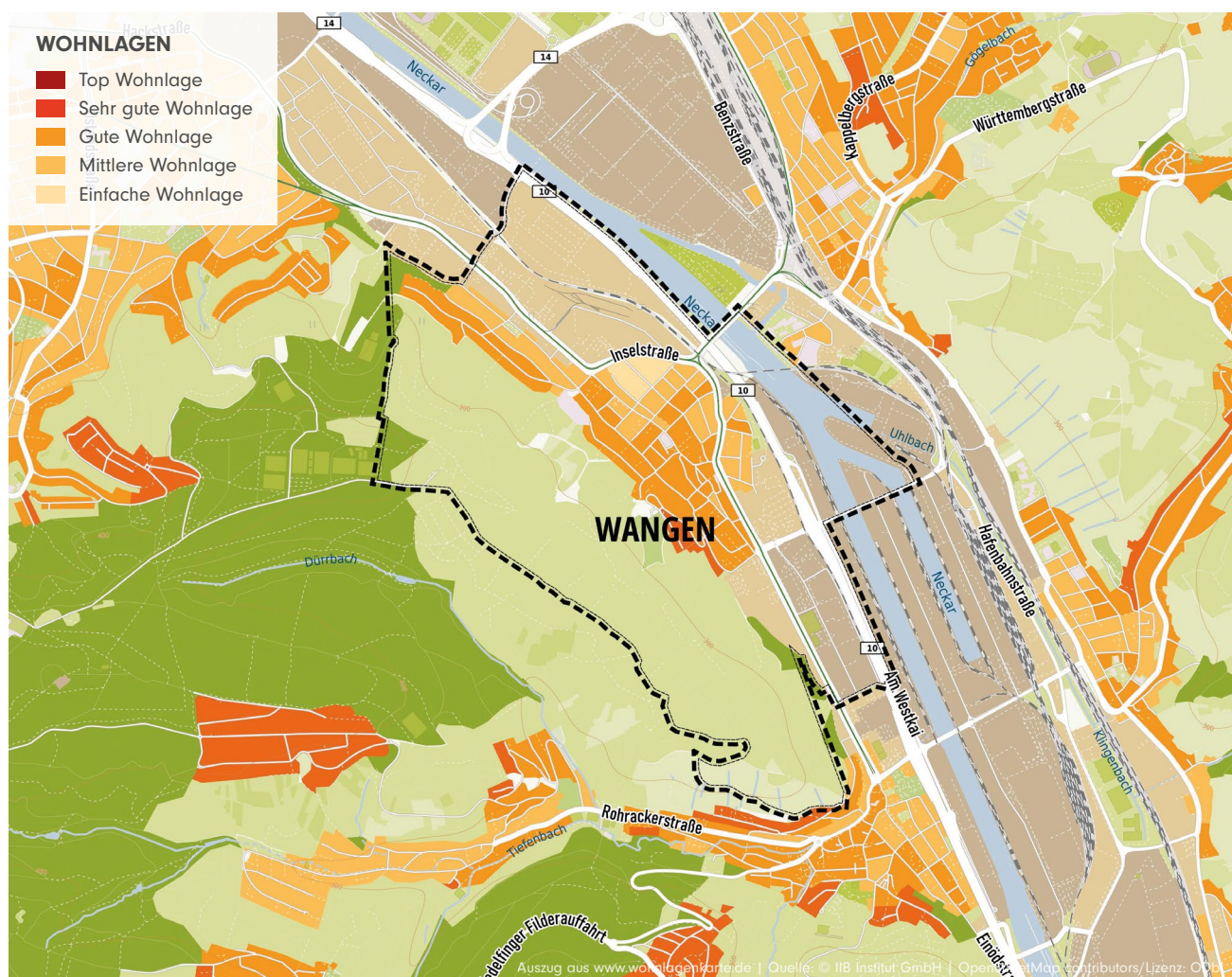
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 9,9 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.690 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 36,4 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 23,8 %

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



513.000 €

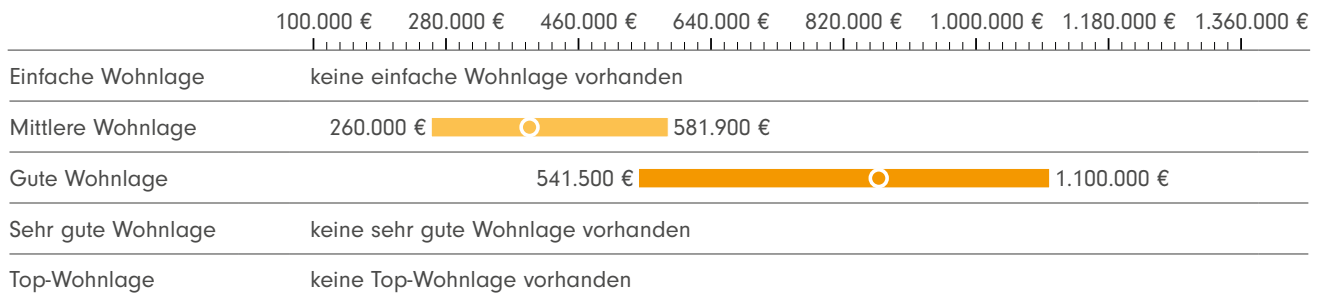
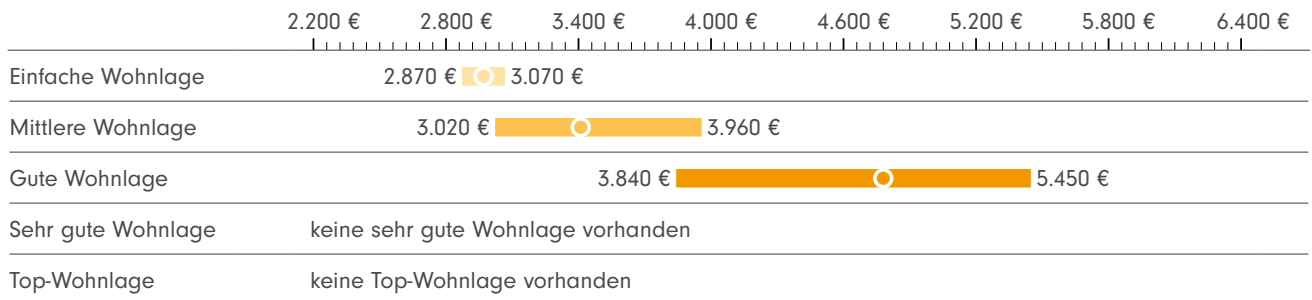
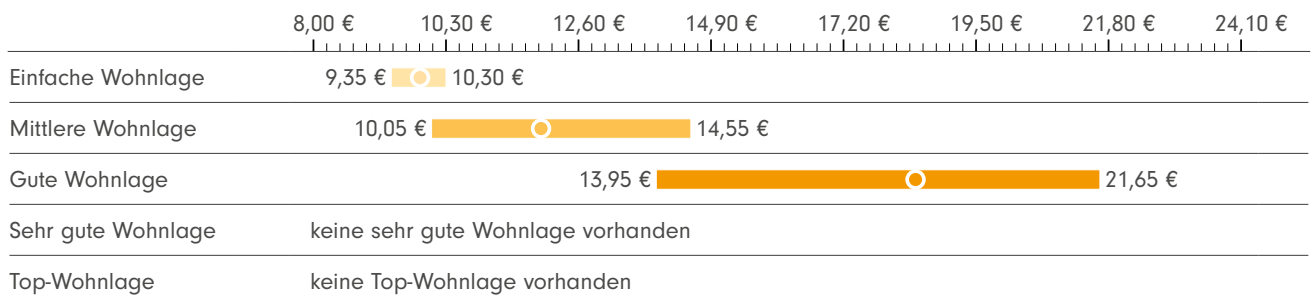
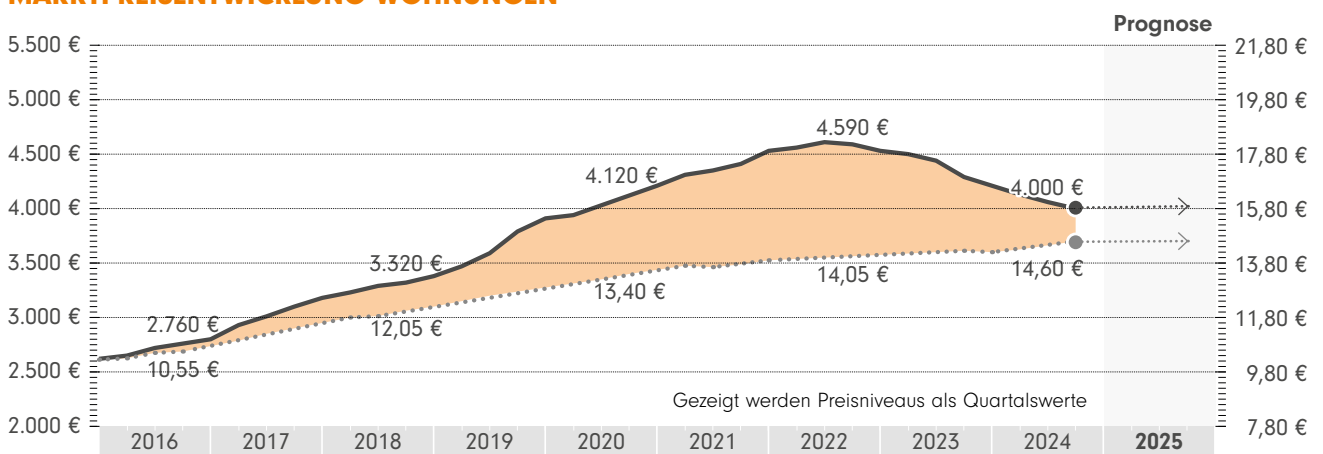
Haus Kauf

3.990 €

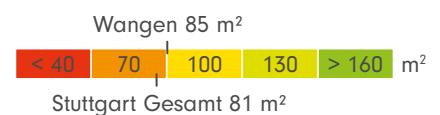
Wohnung Kauf

14,65 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN WANGEN

ÜBERSICHT PREISE UND TRENDS

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

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	WFL/GFL	-11,1 %
Einfamilienhaus	273.000 - 1.100.000 €	548.600 €	3.450 €	159/363 m ²	Preisentwicklung basierend auf m ² -Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	275.600 - 836.000 €	481.000 €	3.250 €	148/302 m ²	
Reihenhaus	260.000 - 880.000 €	412.800 €	3.250 €	127/155 m ²	
Zweifamilienhaus	325.000 - 825.000 €	585.900 €	3.150 €	186/270 m ²	

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

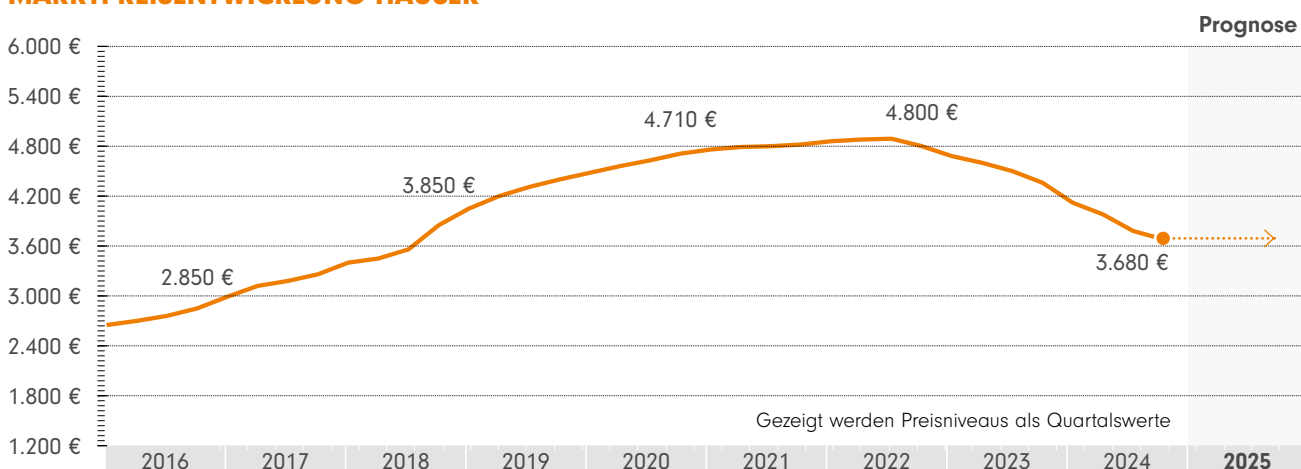
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche	-5,5 %
bis 40 m ² *	2.930 - 5.290 €	141.100 €	4.030 €	35 m ²	Preisentwicklung basierend auf m ² -Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m ²	2.870 - 5.400 €	241.200 €	3.710 €	65 m ²	
80 - 120 m ²	2.930 - 5.450 €	344.900 €	3.790 €	91 m ²	
> 120 m ²	3.210 - 5.180 €	527.900 €	3.910 €	135 m ²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche	+3,2 %
bis 40 m ² *	10,10 - 21,65 €	480 €	15,10 €	32 m ²	Preisentwicklung basierend auf m ² -Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m ²	9,35 - 21,65 €	800 €	13,60 €	59 m ²	
80 - 120 m ²	9,45 - 20,80 €	1.260 €	13,50 €	93 m ²	
> 120 m ²	10,45 - 18,20 €	2.070 €	13,35 €	155 m ²	

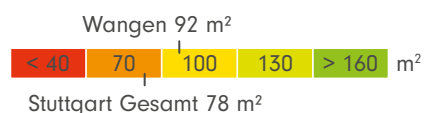
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

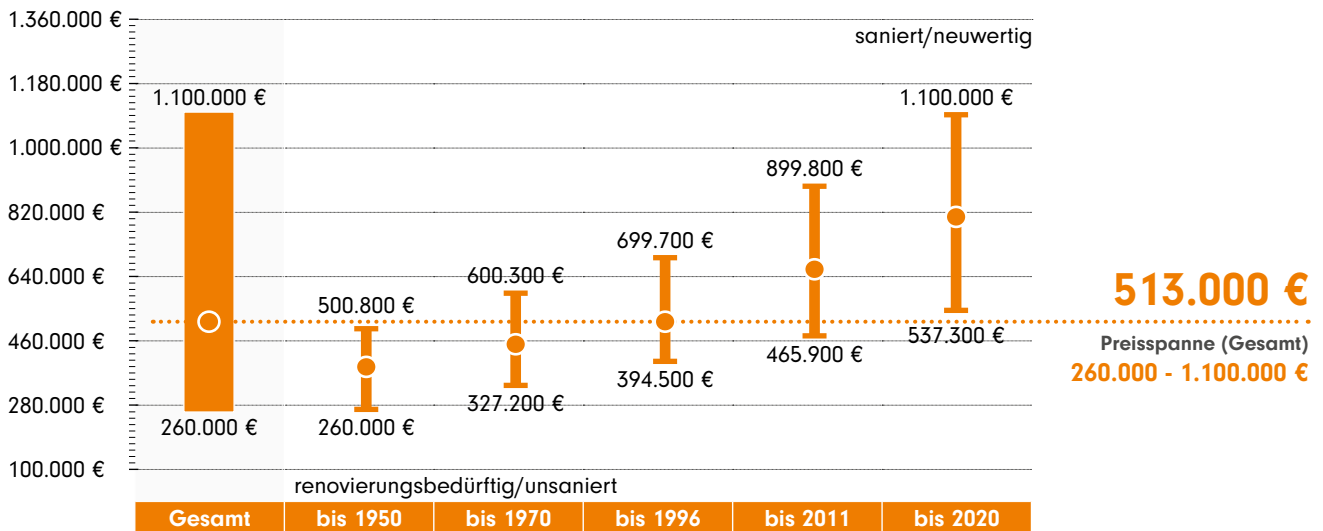


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

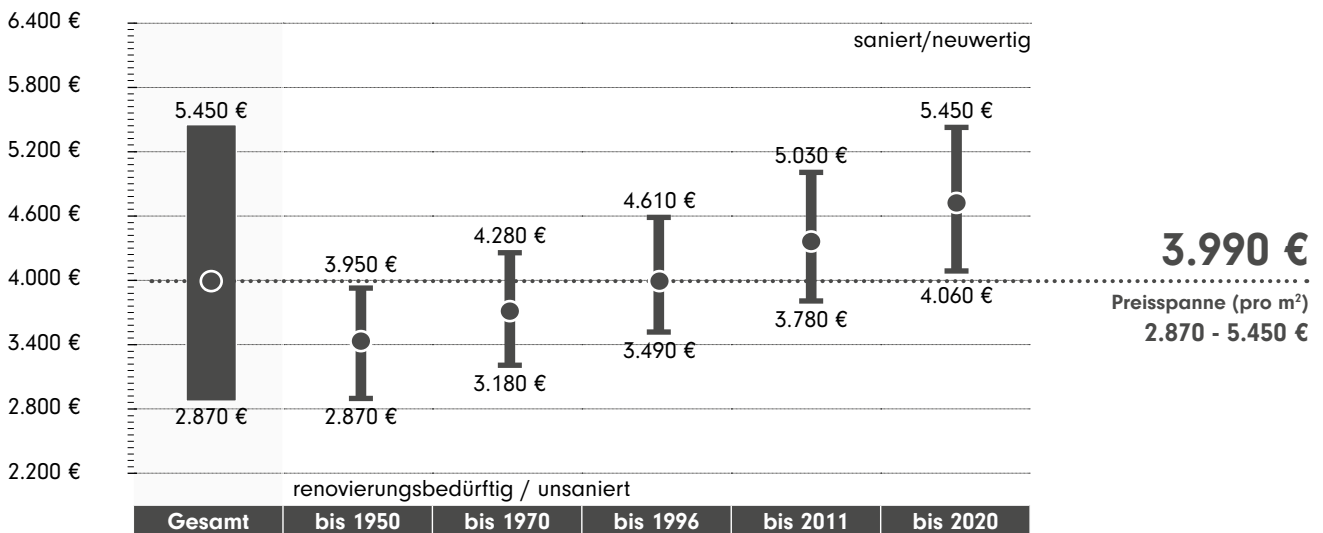
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



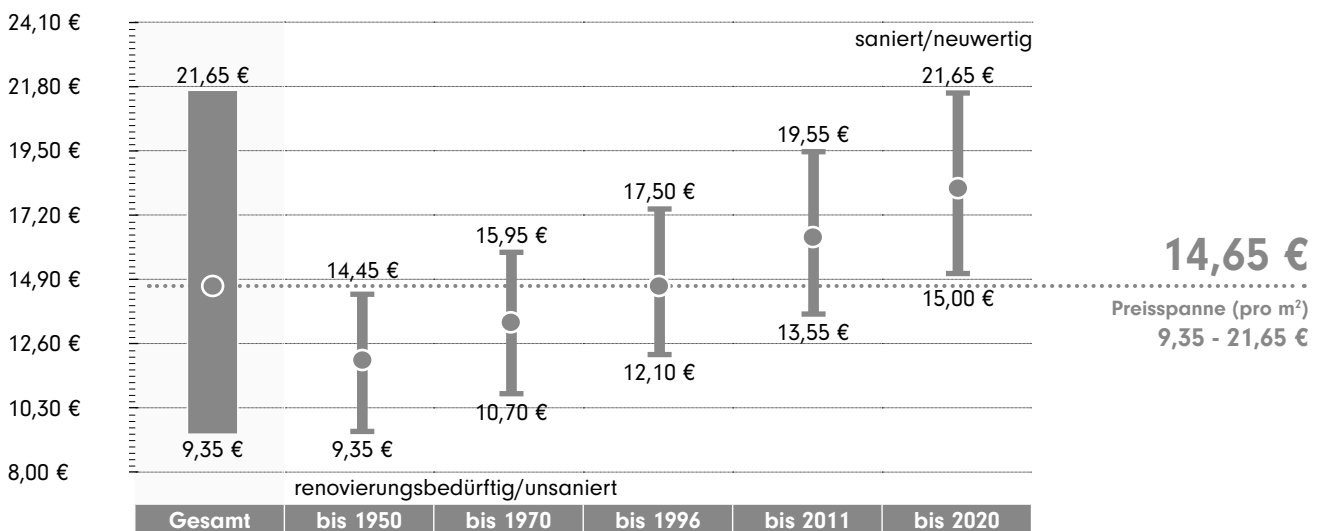
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSAJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSAJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSAJAHREN





ZAHLEN, DATEN, FAKTEN WEILIMDORF

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Weilimdorf im Nordwesten Stuttgarts vereint jahrhundertalte landwirtschaftliche Tradition mit der Entwicklung zu einem bedeutenden Industrie- und Dienstleistungsstandort. Die Stadtteile wie Bergheim, Giebel oder Wolfbusch bieten – neben dem zentralen Kern – gewachsene Wohnquartiere, viel Grün und ein aktives Gemeindeleben. Rund 32.000 Einwohner profitieren von guter Infrastruktur, S-Bahn-Anbindung und kurzen Wegen. Eigentumswohnungen sind mit Ø 4.210 €/m² noch vergleichsweise erschwinglich, die Eigentümerquote liegt bei über 33 %. Der vielseitige Charakter macht Weilimdorf besonders für Familien und Selbstnutzer attraktiv.

BODENFLÄCHE: 12,59 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 35,8 %

EINWOHNER: 32.126

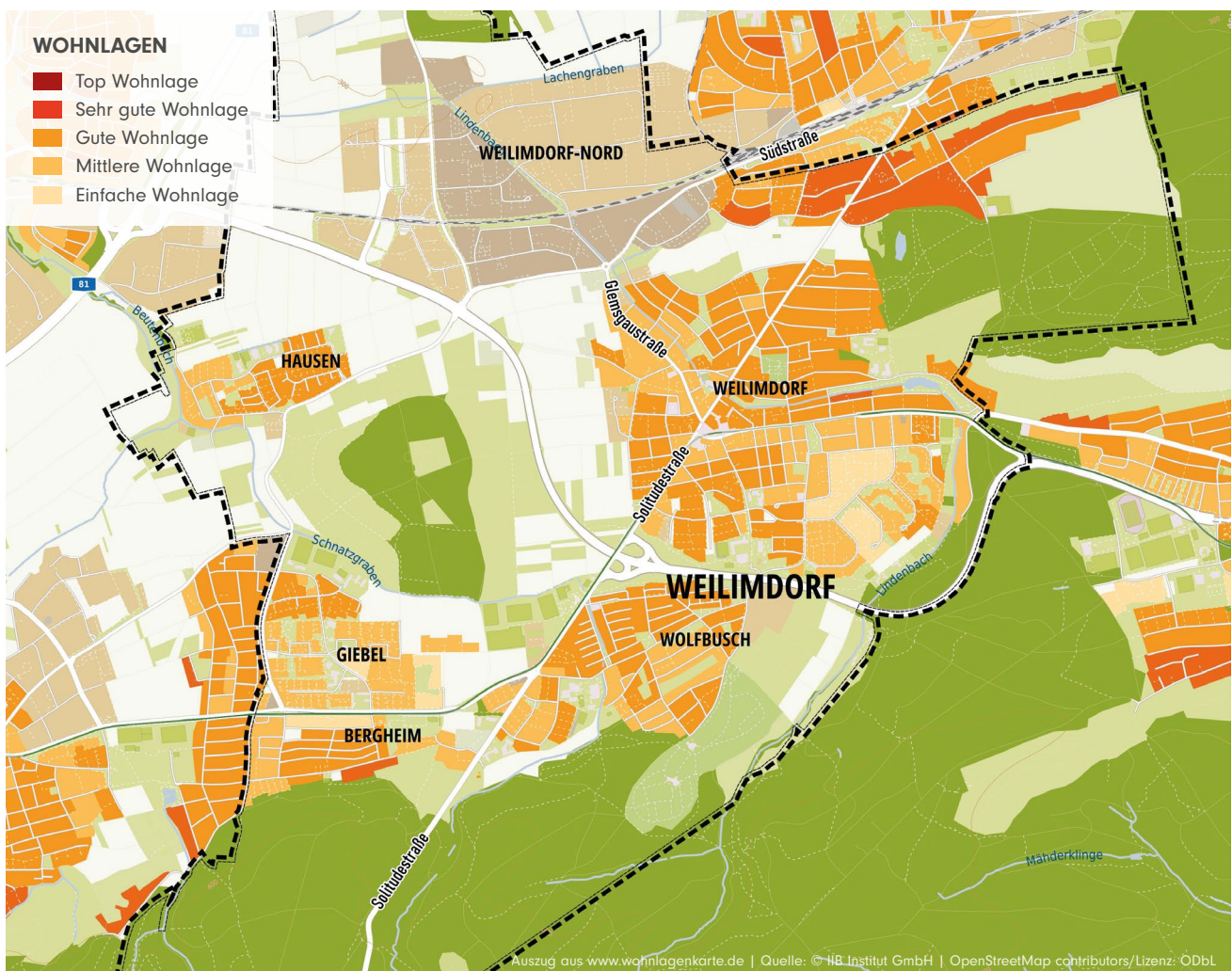
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 4,8 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 2.553 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 39,9 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 33,6 %

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



710.400 €

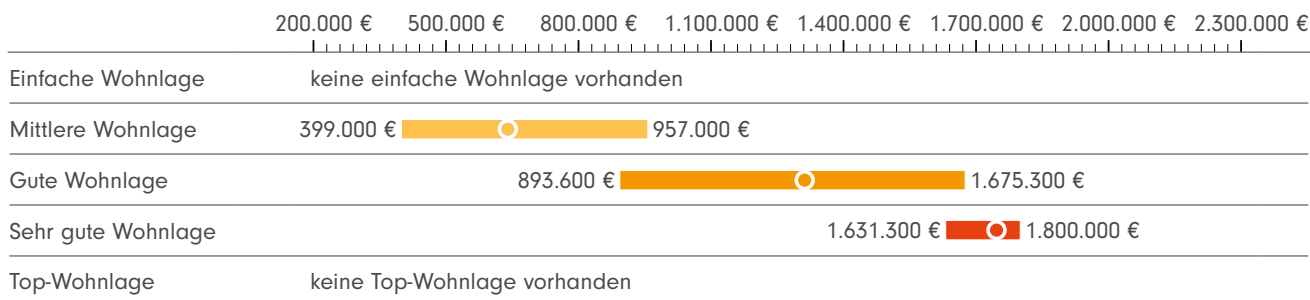
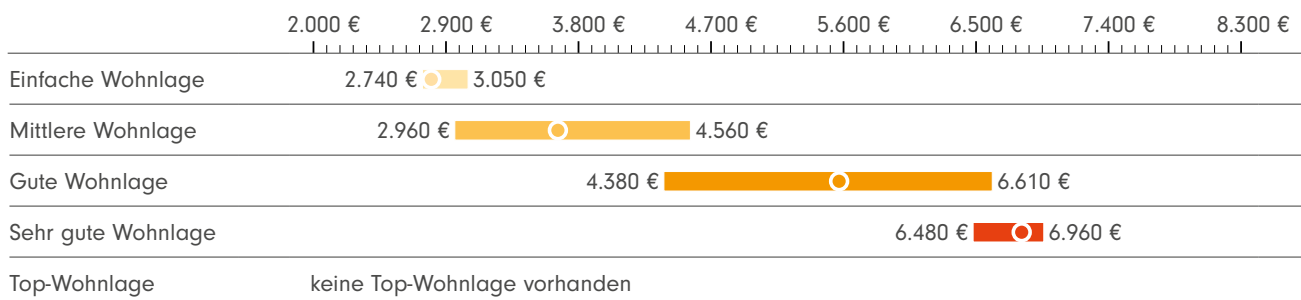
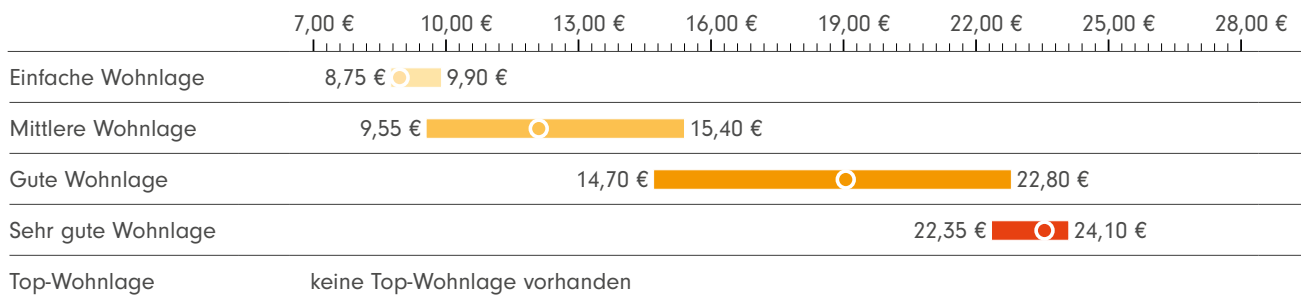
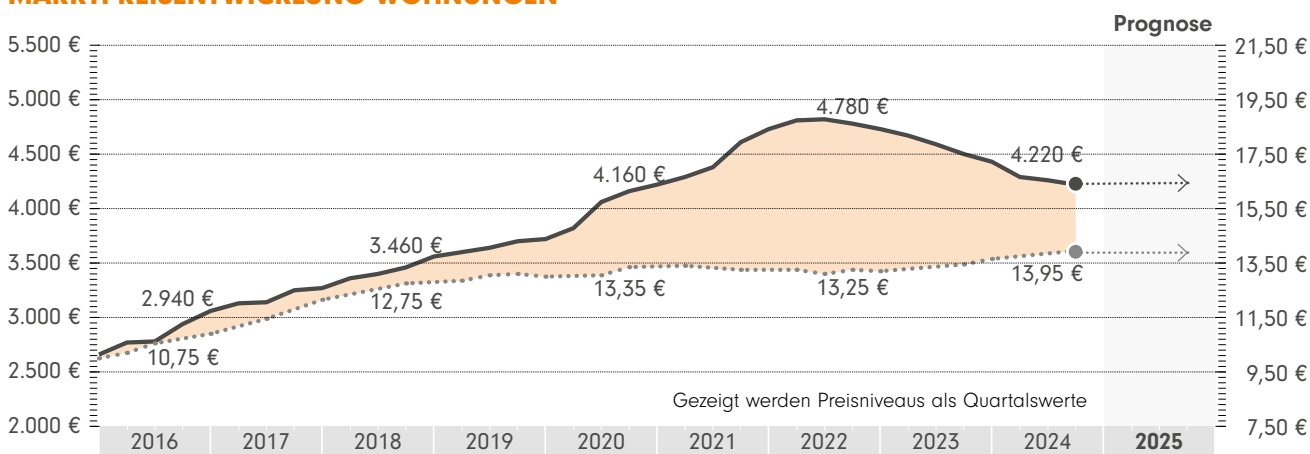
Haus Kauf

4.210 €

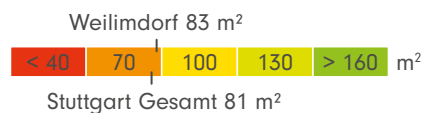
Wohnung Kauf

14,00 €

Wohnung Miete

HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN****MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN****ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT**

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-5,9 %
Einfamilienhaus	419.000 - 1.800.000 €	805.100 €	4.850 €	166/627 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	422.900 - 1.368.000 €	615.600 €	4.560 €	135/454 m²	
Reihenhaus	399.000 - 1.440.000 €	611.000 €	4.560 €	134/273 m²	
Zweifamilienhaus	498.800 - 1.350.000 €	663.000 €	4.420 €	150/531 m²	

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

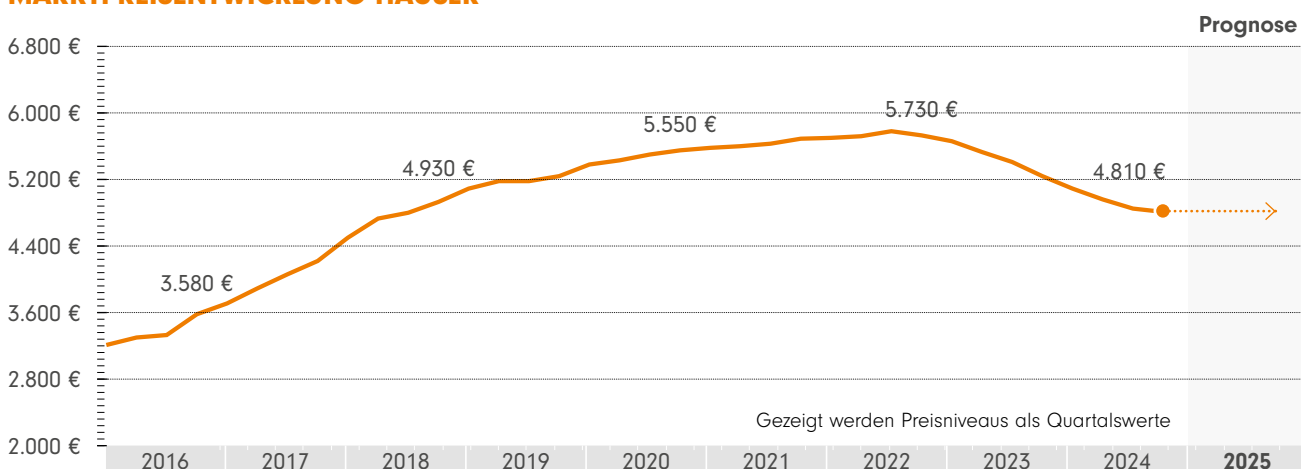
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,2 %
bis 40 m²*	2.790 - 6.750 €	144.500 €	4.250 €	34 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.740 - 6.890 €	258.700 €	3.920 €	66 m²	
80 - 120 m²	2.790 - 6.960 €	380.000 €	4.000 €	95 m²	
> 120 m²	3.070 - 6.610 €	586.500 €	4.130 €	142 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+2,6 %
bis 40 m²*	9,45 - 24,10 €	450 €	14,40 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	8,75 - 24,10 €	780 €	13,00 €	60 m²	
80 - 120 m²	8,85 - 23,15 €	1.230 €	12,90 €	95 m²	
> 120 m²	9,80 - 20,25 €	1.840 €	12,75 €	144 m²	

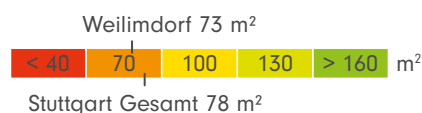
* „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen.

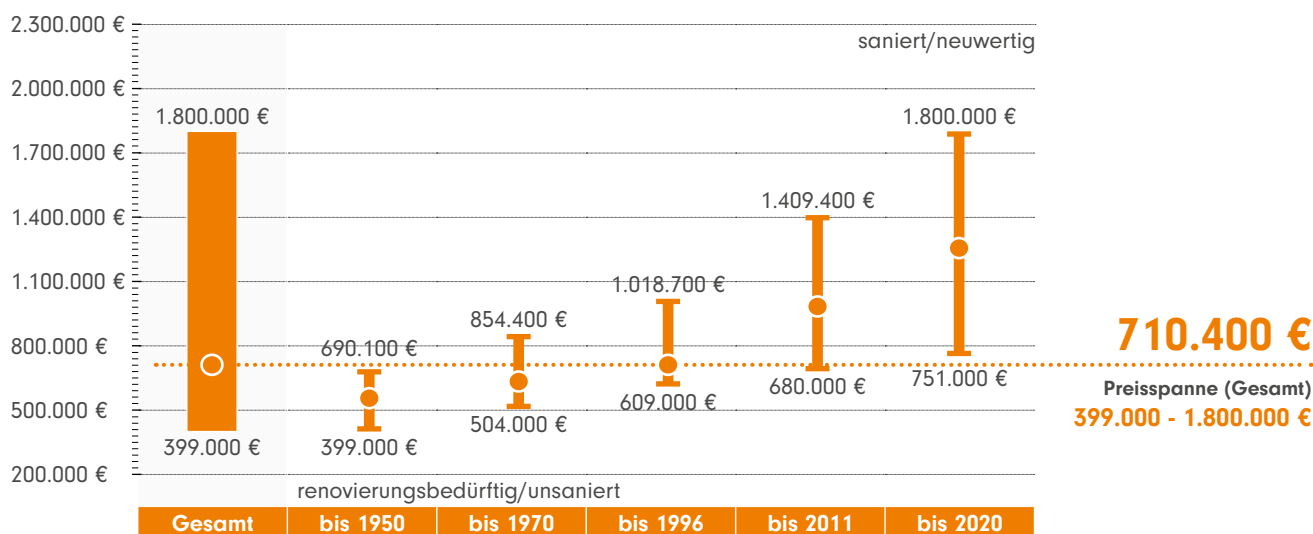
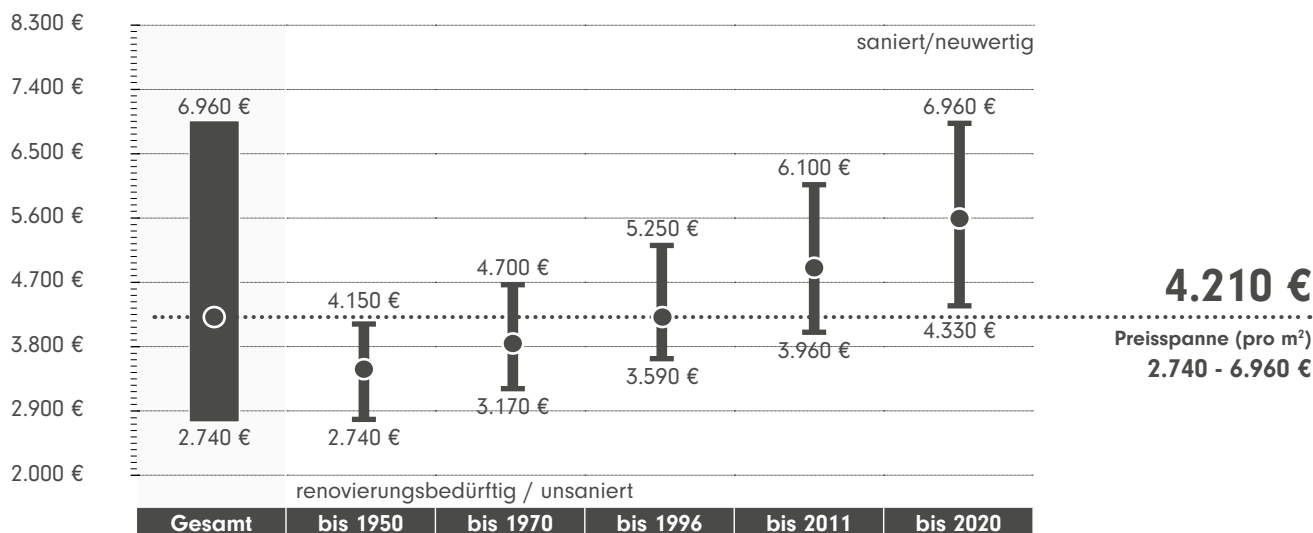
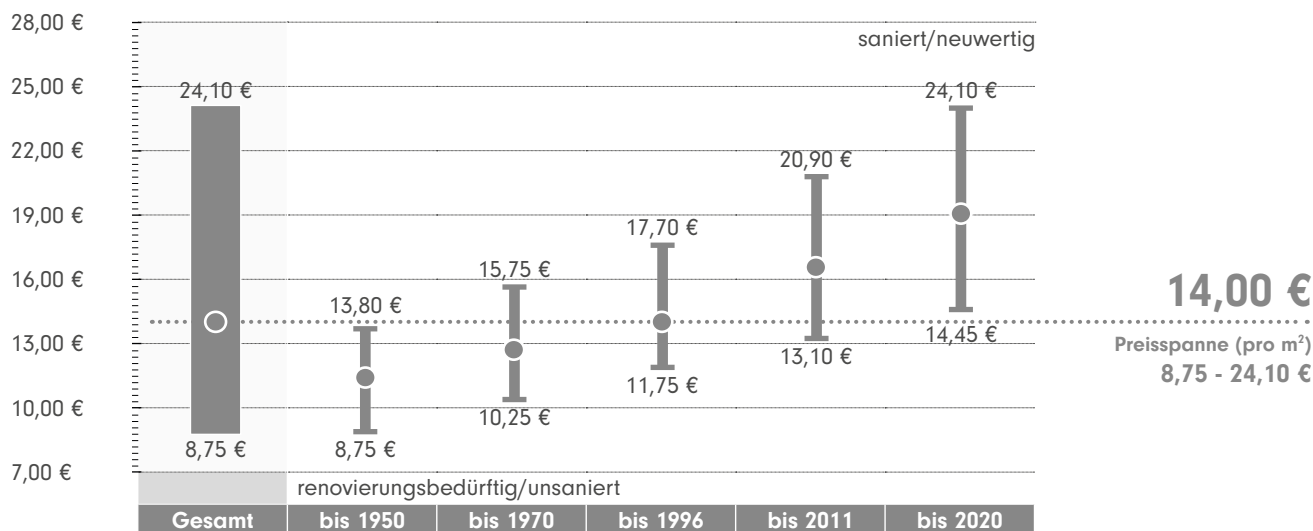
MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER

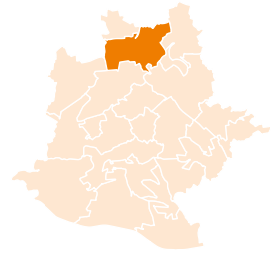


ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN****WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN**



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN ZUFFENHAUSEN

KURZPORTRAIT UND STATISTISCHE DATEN

Zuffenhausen zählt mit über 38.500 Einwohnern zu den bevölkerungsreicheren Stadtbezirken im Stuttgarter Norden und vereint gute Infrastruktur mit vielfältigen Wohnlagen. Bekannt als Stammsitz von Porsche, prägen Industrie und Wohnquartiere gleichermaßen das Bild. Besonders im Westen und Süden finden sich gewachsene Wohngebiete, während Stadtteile wie Zazenhausen naturnahe Alternativen bieten. Eigentumswohnungen kosten Ø 4.160 €/m², die Mieten in etwa Ø 13,80 €/m² – beides im unteren Drittel. Dank guter Anbindung und solide gewachsener Strukturen ist Zuffenhausen ein attraktiver Standort für Selbstnutzer und Familien.

BODENFLÄCHE: 11,96 km²

ANTEIL SIEDLUNGSFLÄCHE: 42,0 %

EINWOHNER: 38.712

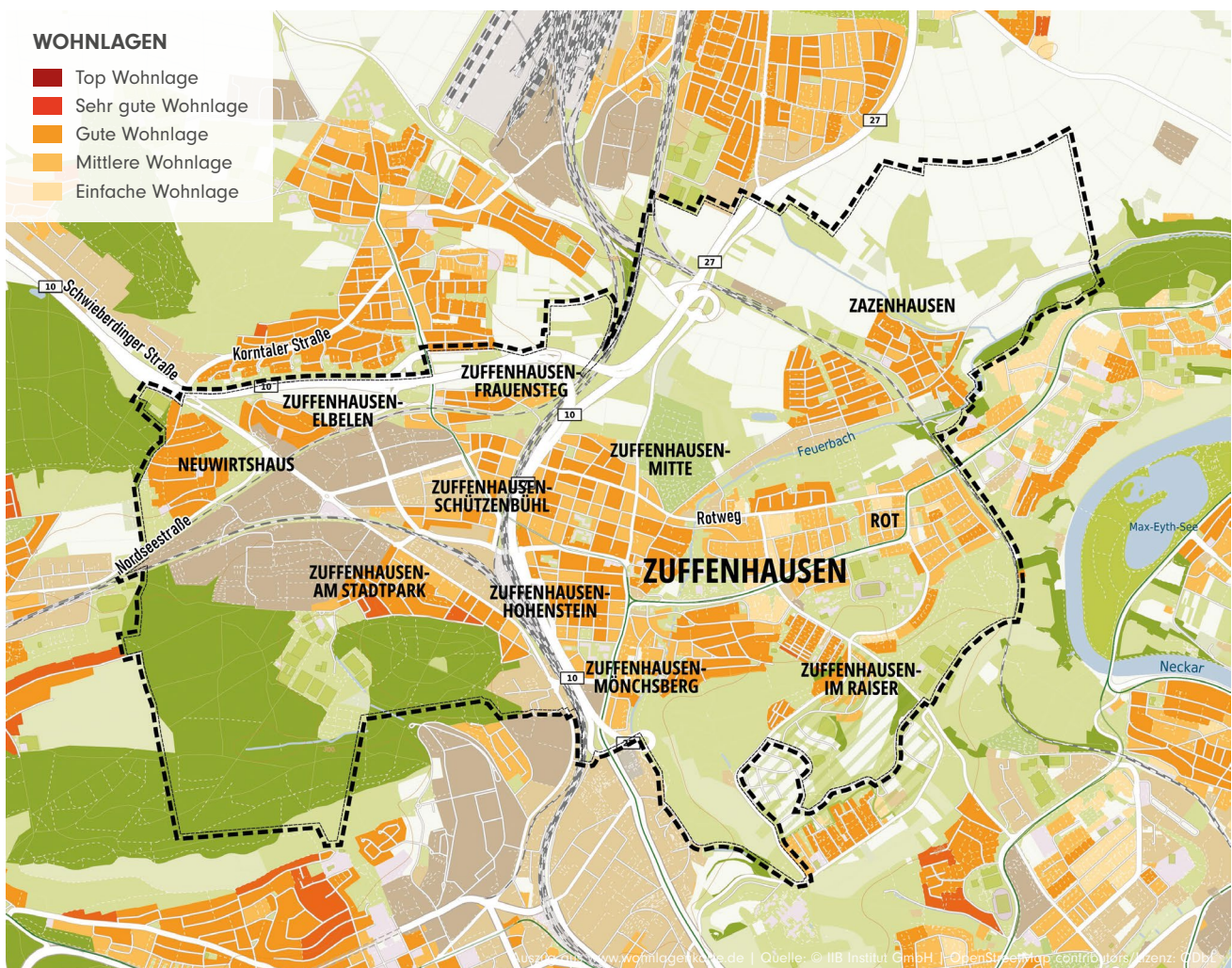
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2010: + 11,0 %

BEVÖLKERUNGSDICHTE: 3.236 Einwohner/km²

WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER: 34,8 m²

EIGENTÜMERQUOTE: 25,5 %

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



705.300 €

Haus Kauf

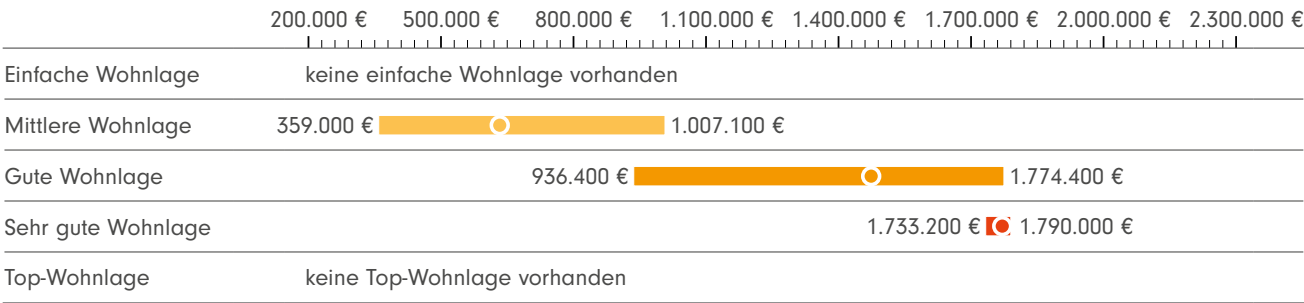
4.160 €

Wohnung Kauf

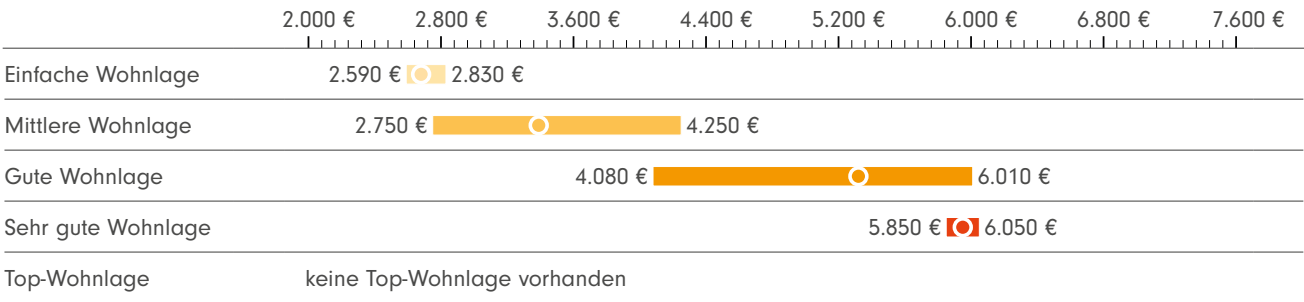
13,80 €

Wohnung Miete

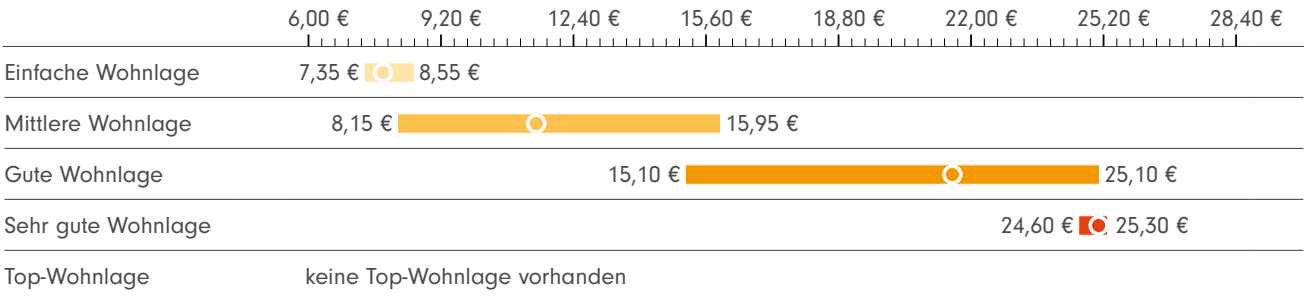
HÄUSER – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



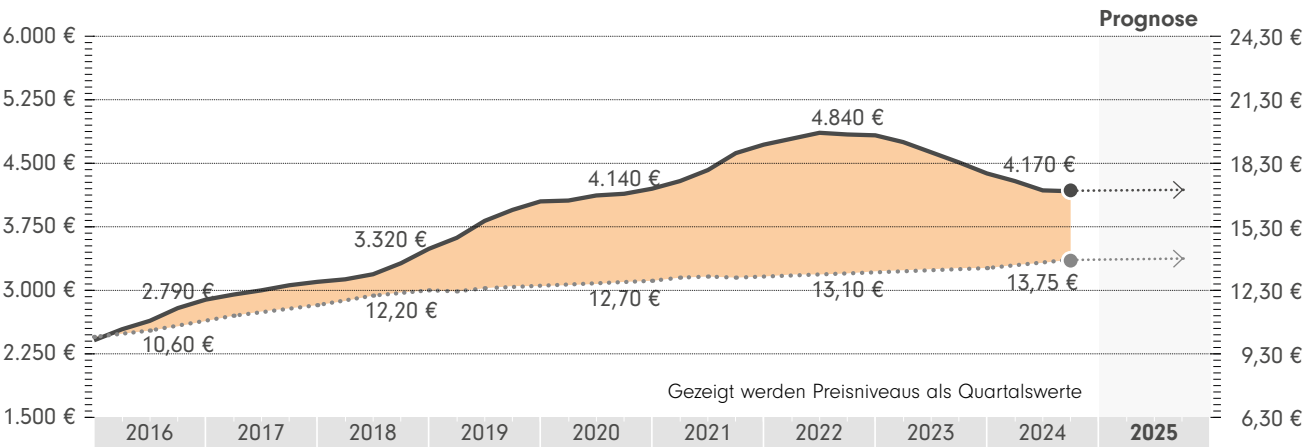
WOHNUNG – KAUFPREISE NACH WOHNLAGEN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH WOHNLAGEN

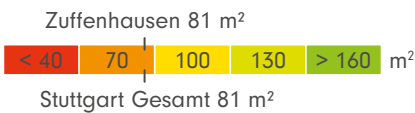


MARKTPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.





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	-8,5 %
Einfamilienhaus	377.000 - 1.790.000 €	768.200 €	4.600 €	167/410 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Doppelhaushälfte	380.500 - 1.360.400 €	609.100 €	4.320 €	141/332 m²	
Reihenhaus	359.000 - 1.432.000 €	578.900 €	4.320 €	134/194 m²	
Zweifamilienhaus	448.800 - 1.342.500 €	645.300 €	4.190 €	154/534 m²	

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

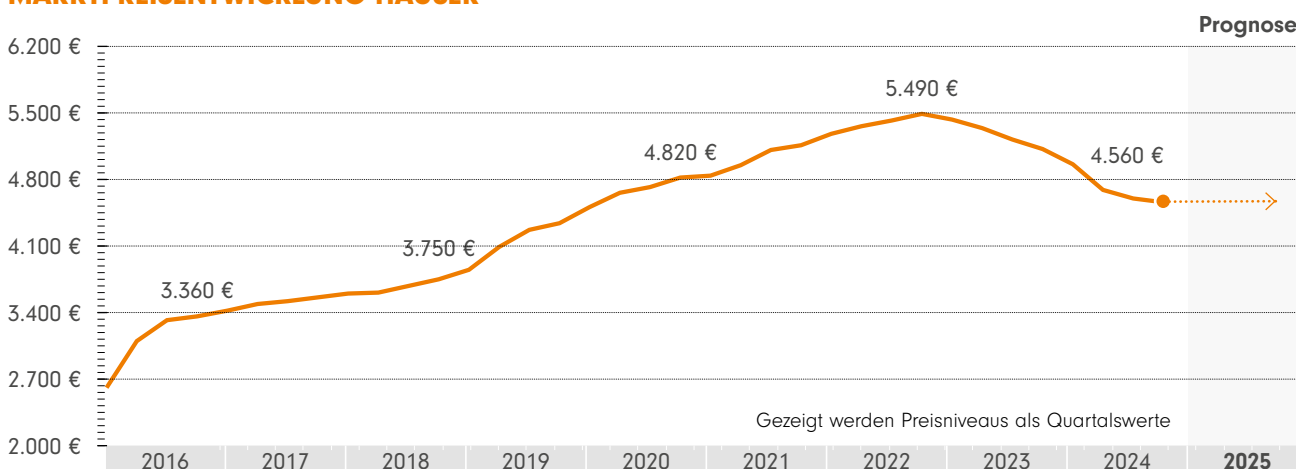
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	-5,2 %
bis 40 m²*	2.640 - 5.870 €	138.600 €	4.200 €	33 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	2.590 - 5.990 €	243.800 €	3.870 €	63 m²	
80 - 120 m²	2.640 - 6.050 €	375.300 €	3.950 €	95 m²	
> 120 m²	2.900 - 5.750 €	542.600 €	4.080 €	133 m²	

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

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche	+3,4 %
bis 40 m²*	7,95 - 25,30 €	440 €	14,20 €	31 m²	Preisentwicklung basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate (12/23 - 12/24) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
40 - 80 m²	7,35 - 25,30 €	800 €	12,85 €	62 m²	
80 - 120 m²	7,40 - 24,30 €	1.170 €	12,70 €	92 m²	
> 120 m²	8,25 - 21,25 €	1.670 €	12,55 €	133 m²	

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

MARKTPREISENTWICKLUNG HÄUSER



ERSCHWINGLICHE WOHNFLÄCHE AM MARKT

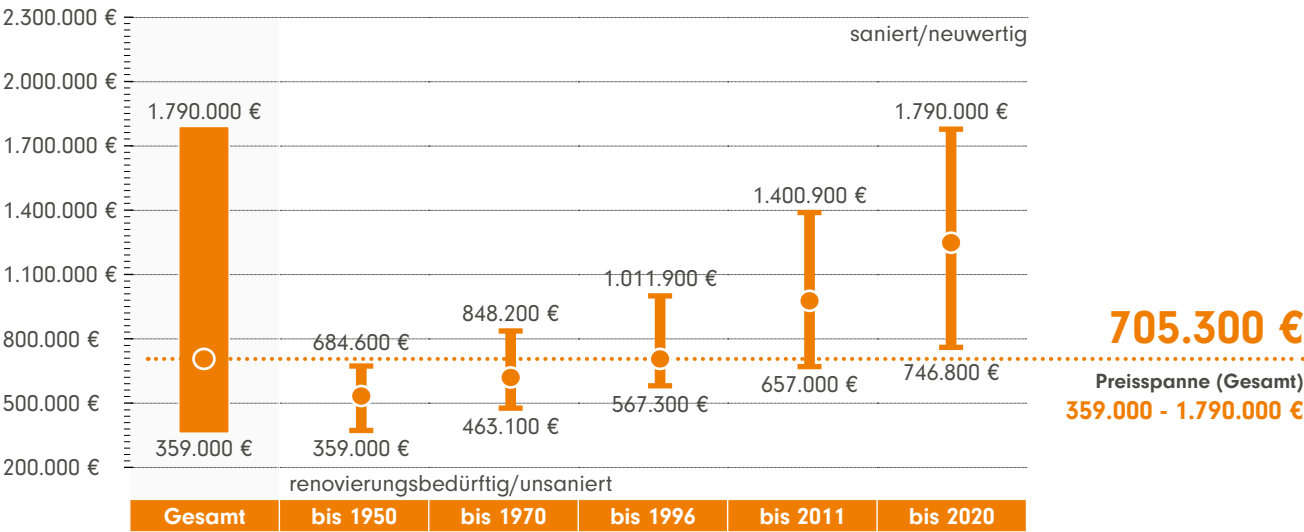
Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Zuffenhausen 74 m²

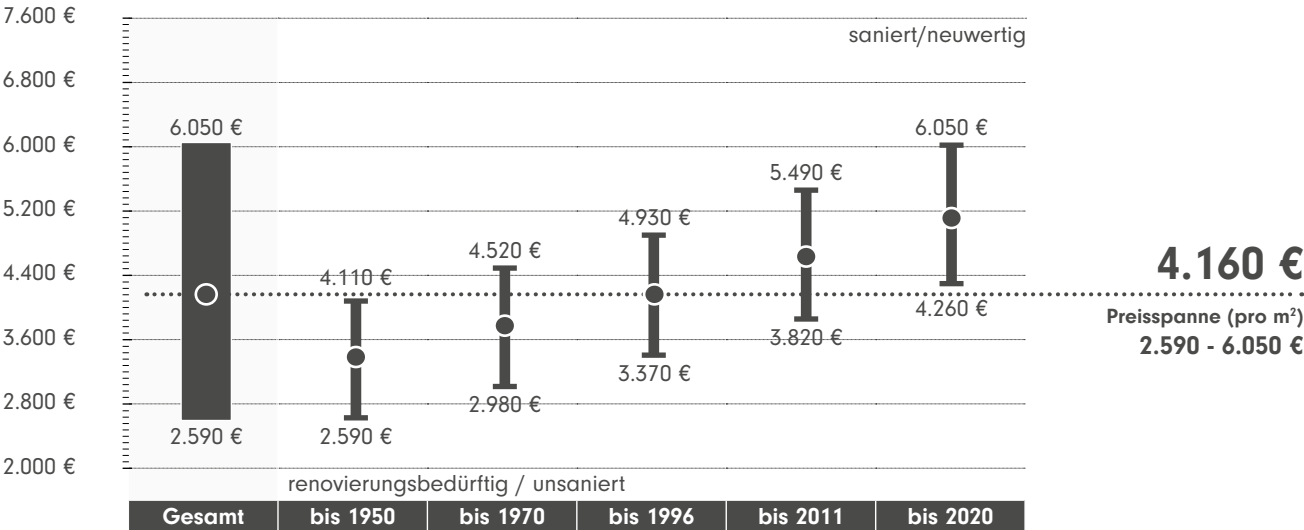
< 40 70 100 130 > 160 m²

Stuttgart Gesamt 78 m²

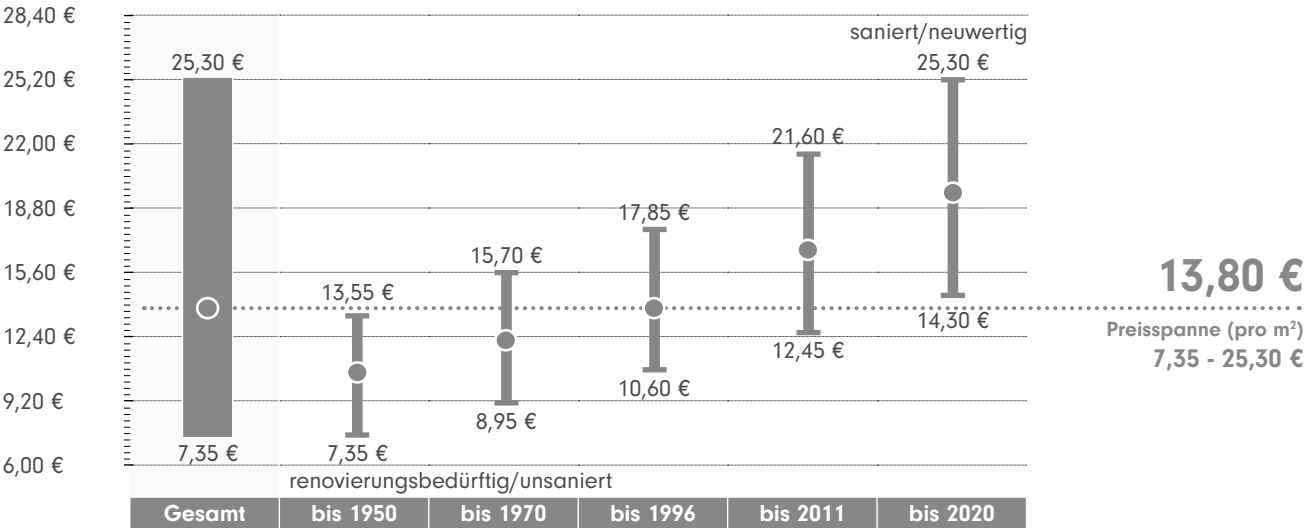
HÄUSER – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – KAUFPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



WOHNUNG – MIETPREISE NACH BAU-/SANIERUNGSJAHREN



HEUTE BEWERTEN. **ABER WAS FOLGT DANACH?**



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



Ob online in wenigen Minuten oder persönlich mit einem unserer Experten:
Eine Wertermittlung ist der erste Schritt zu jeder erfolgreichen Immobilienvermittlung –
und der Auftakt unseres TOLIAS Leistungsversprechens.

UND SO GEHT ES WEITER



Das TOLIAS Leistungsversprechen.



01

OBJEKTANALYSE & WERTERMITTLUNG

Im ersten Schritt definieren wir mit dem Eigentümer **Wünsche und Ziele für den Verkauf der Immobilie**. Die Begehung des Objekts und die **Durchführung einer Objektanalyse** dienen als Basis für die Erstellung einer **fundierte Wertermittlung**.



02

ZIELGRUPPENANALYSE & VERMARKTUNGSSTRATEGIE

Im internen Kick-off-Meeting besprechen wir die anstehenden Aufgaben, führen eine **Zielgruppenanalyse** durch und definieren die **Vermarktungsstrategie**.



03

BESCHAFFUNG DER UNTERLAGEN & PRÜFUNG

Für den Verkauf werden einige **Unterlagen** benötigt, wie z.B. der Grundbuchauszug, Lageplan, Grundriss, die Flächenberechnung, der Energieausweis oder die Teilungserklärung. Falls sie noch nicht vorliegen, **fordern wir diese** bei den jeweiligen Ämtern **an oder erstellen diese**.



04

OBJEKTAUFBEREITUNG & EXPOSÉ-ERSTELLUNG

Für ein **hochwertiges Exposé** der Immobilie machen wir im Vorfeld professionelle Bilder, eine virtuelle Besichtigung und Videos. Neben den Bildern beschreiben wir das Objekt **ausführlich und transparent**, sodass der Käufer umfassend informiert ist.



05

VERMARKTUNG, ANFRAGEN & BESICHTIGUNGEN

Vor dem offiziellen Vermarktungsbeginn startet der **Exposé-Versand** an Such- und Bestandskunden. Danach nutzen wir eine **Vielzahl an Vermarktungskanälen**. Des Weiteren stehen die **Vorauswahl der Interessenten** und die **Terminierung von Erstbesichtigungen** im Fokus.



06

KAUFVERTRAGS-MANAGEMENT

Wenn ein passender Käufer gefunden und der Verkaufspreis verhandelt wurde, werden mit der **Übernahme aller Formalitäten und Rechtsfragen** sowie der Vorbereitung und **Abstimmung des Kaufvertrages**, weitere wichtige Aspekte im Verlauf des Verkaufsprozesses durchgeführt.



07

NOTARTERMIN & ÜBERGABE

Abschließend **begleiten wir Käufer und Verkäufer zum Notar** und erledigen alles **bis zur fachgerechten Übergabe** der Immobilie. Aber auch im Nachgang sind wir gerne für unsere Kunden da und stehen beratend zur Seite.

**HEUTE KOSTENFREI BEWERTEN.
SCHON BALD ERFOLGREICH VERKAUFEN.**

TOLIAS
Immobilien

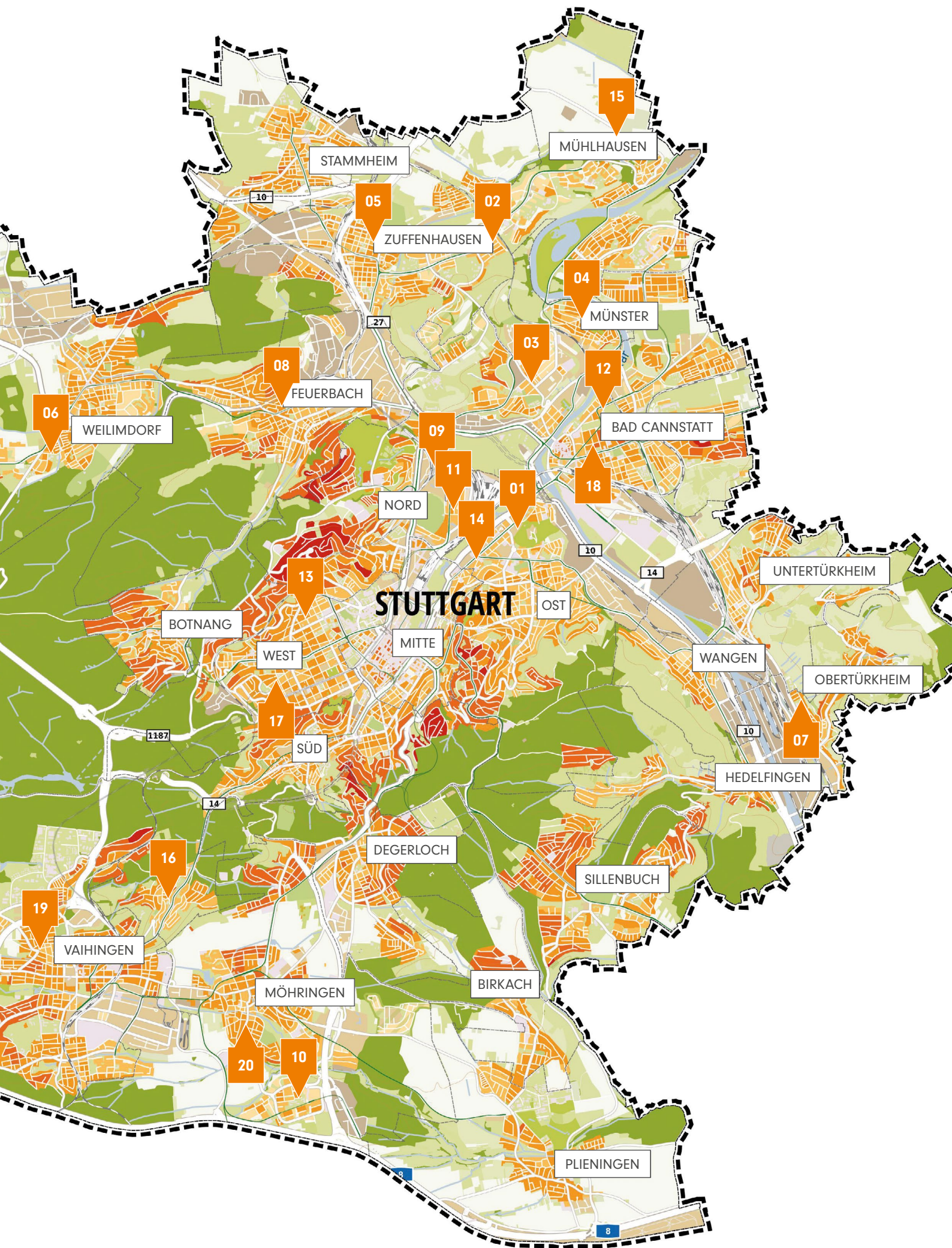
WO WIRD IN STUTTGART GEBAUT?

NEUBAU-ATLAS

Neubauprojekt	Einheiten	Fertigstellung	Adresse	Bauträger
01 Der neue Stöckach	ca. 800 Whg.	2027 (teilweise)	70190 Stuttgart-Ost	EnBW (Projektträger)
02 Wohnquartier Böckinger Straße	396 Whg.	2027	Böckinger Straße 70437 Stuttgart-Zuffenhausen	SWSG
03 Hallschlag Teilgebiet 6	312 Whg.	2027	70376 Stuttgart-Bad Cannstatt	SWSG
04 Zukunft Münster 2050	230 Whg.	2027	Moselstraße 70378 Stuttgart-Münster	Baugenossenschaft Münster 2050
05 Quartier am Rotweg	250-280 Whg.	2026	Rotweg 70435 Stuttgart-Zuffenhausen	BG Neues Heim
06 Neues Wohnen am Molchweg	176 Whg.	2026	Molchweg 70499 Stuttgart-Weilimdorf	LBG Württemberg
07 Obertürkheim Güterbahnhof-Areal	172 Whg.	2024 (gepl. Baubeginn)	70329 Stuttgart-Obertürkheim	SWSG & Aurelis Real Estate
08 Quartier am Wiener Platz	106 Whg.	2025	70469 Stuttgart-Feuerbach	BG Neues Heim
09 Neuer Norden (Rosenstein-Quartier)	ca. 100 Whg.	2027	Rosensteinquartier 70191 Stuttgart-Nord	Genossenschaft „Neuer Norden“
10 Fasanenhof St. Ulrich	ca. 100 Whg.	Bauzeit offen	Fasanenhof 70599 Stuttgart-Möhringen	Siedlungswerk GmbH
11 Rosenstein IV	56 Whg.	2027	70191 Stuttgart-Nord	Siedlungswerk GmbH
12 Riverhouse am Kurpark	35 Whg.	2027	Teinacher Str. 3 70372 Stuttgart-Bad Cannstatt	Wohnbau Layher GmbH & Co. KG
13 Pandion Liv	32 Whg.	2027	Rosenbergstraße 31a 70176 Stuttgart-West	PANDION Vertriebs-GmbH
14 Quartier am Stöckachplatz	28 Whg.	2025	Hackstraße 70190 Stuttgart-Ost	SWSG
15 Sonnenhöhe	4 Häuser 20 Whg.	2025	Heidenburgstraße 6 A-D 70378 Stuttgart-Mühlhausen	Ebner GmbH
16 Urban Asset	20 Whg.	2027	Böblinger Str. 434 70569 Stuttgart-Süd	P Immobilien Beratung GmbH
17 Neubauprojekt Weimarstraße	noch unklar	2027	Weimarstraße 70176 Stuttgart-West	Land Baden-Württemberg
18 Neubauprojekt Daimlerstraße	13 Whg.	2027	Daimlerstraße 42 70372 Stuttgart-Bad Cannstatt	Röwisch Verwaltungs-GmbH
19 Neubauprojekt Katzenbachstr	6 Whg.	2026	Katzenbachstraße 116 70563 Stuttgart-Vaihingen	SAS Wohnbau GmbH
20 Neubauprojekt Märchenviertel	6 Whg.	2026	Rübezahlweg 7 70567 Stuttgart-Möhringen	VE.RO Bau GmbH

Quelle: stuttgarter-immobilienwelt.de (Stand 01.08.2025), Angaben ohne Gewähr





FINANZIELL SICHER TROTZ ZINSANSTIEG: TIPPS ZUR NEU- UND ANSCHLUSS- FINANZIERUNG

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Jahren spürbar verändert. Nachdem sie in den Jahren 2020 und 2021 auf historisch niedrigen Niveaus lagen, markiert das aktuelle Zinsumfeld mit Sätzen zwischen drei und dreieinhalb Prozent eine neue Normalität.

Für viele Immobilienbesitzer, deren Zinsbindung demnächst ausläuft, ist das Anlass zur Sorge. Doch Experten wie Tobias Eppele und Roland Wacker von der AQUIR FinanzService GmbH beruhigen: „Selbst mit höheren Zinsen bleibt die Anschlussfinanzierung in den meisten Fällen gut machbar – wenn sie vorausschauend und individuell geplant wird.“

In der Praxis bedeutet das, sich frühzeitig um die nächste Finanzierungsrunde zu kümmern. Mindestens ein Jahr vor Ablauf der Zinsbindung sollte der Markt sondiert und Angebote eingeholt werden. „Viele verlassen sich bequem auf ihre Hausbank, dabei ist genau jetzt der richtige Zeitpunkt, aktiv zu werden und Konditionen zu vergleichen“, erklärt Wacker. Die Erfahrung zeigt: Banken bewerten Immobilien bei Anschlussfinanzierungen oft anders als beim ersten Darlehen – viele berücksichtigen den gestiegenen Wert, was bessere Konditionen ermöglicht.

Zugleich bleibt die Restschuld meist überschaubar. „In der Regel haben Eigentümer in den ersten zehn bis fünfzehn Jahren bereits einen großen Teil ihres Darlehens zurückgezahlt. Das reduziert das Risiko für die Banken und eröffnet neue Spielräume für günstige Anschlusskredite“, so Wacker. Wer die bestehende Monatsrate beibehält oder sogar etwas erhöht, kann schneller schuldenfrei werden und langfristig hohe Zinskosten sparen.

Ein Rechenbeispiel verdeutlicht, wie sich das auswirken kann: Für ein Anschlussdarlehen von 220.000 Euro mit 15 Jahren Zinsbindung und einem aktuellen Sollzins von 3,5 Prozent beträgt die Monatsrate bei einer Anfangstilgung von vier Prozent rund 1.375 Euro. Mit jährlichen Sondertilgungen von 2.000 Euro reduziert sich die Restschuld nach 15 Jahren auf unter 10.000 Euro. „Das zeigt, wie viel Potenzial in einer wohlüberlegten Tilgungsstrategie steckt“, betont Eppele.

DIE WICHTIGSTEN TIPPS FÜR EIGENTÜMER

Eines steht fest: Wer seine Anschlussfinanzierung strategisch angeht, hat viel mehr Möglichkeiten, als viele denken. Ein zentraler Hebel ist die Wahl der Zinsbindung. „Gerade in einem Umfeld mit leicht steigenden oder stabilen Zinsen bringt eine lange Zinsbindung von 15 oder sogar 20 Jahren große Sicherheit“, sagt Wacker. Sie schützt vor künftigen Zinserhöhungen und schafft langfristige Planungssicherheit – ein beruhigendes Gefühl für viele Familien.

Zugleich lohnt es sich, die Tilgung genau unter die Lupe zu nehmen. „Wir empfehlen mindestens drei bis vier Prozent, wenn es das Budget erlaubt. Jeder Prozentpunkt Tilgung spart langfristig erhebliche Zinskosten“, so Eppele. Wer zusätzlich Sondertilgungsrechte in seinen Vertrag integriert, kann flexibel auf unverhoffte Einnahmen reagieren – etwa ein Bonus, eine Erbschaft oder eine Abfindung.

Flexibilität ist ohnehin ein Schlüsselthema. „Das Leben ist nicht statisch“, sagt Wacker. „Veränderungen im Beruf, in der Familie oder bei den Einnahmen erfordern Spielraum. Optionen wie Tilgungssatzwechsel oder Sondertilgungen helfen, die Finanzierung an neue Lebensphasen anzupassen.“

Auch das Forward-Darlehen kann eine sinnvolle Option sein. Wenn die Zinsbindung erst in ein oder zwei Jahren ausläuft, lässt sich so das heutige Zinsniveau schon jetzt sichern. „Das kann vor allem in unsicheren Zeiten eine große Beruhigung sein“, sagt Eppele.

CHANCEN FÜR KÄUFER UND KAPITALANLEGER

Nicht nur Eigentümer, auch Käufer und Kapitalanleger profitieren von einem durchdachten Finanzierungsplan. Käufer sollten vor allem auf eine realistische Tilgung achten, die nicht zu hoch, aber auch nicht zu niedrig angesetzt ist. „Eine solide Basis beim ersten Kredit ist entscheidend, um später nicht unter Druck zu geraten“, rät Wacker. Kapitalanleger wiederum sollten nicht nur die monatliche Belastung im Blick haben, sondern auch steuerliche Aspekte.

„Zinszahlungen können oft abgesetzt werden – trotzdem ist es wichtig, die Tilgung nicht zu vernachlässigen, um das Risiko langfristig im Griff zu behalten.“

BANKENWECHSEL ALS SINNVOLLE OPTION

Ein wichtiger Aspekt, den viele Eigentümer unterschätzen, ist der mögliche Wechsel der finanzierenden Bank. „Die sogenannte Umschuldung ist in vielen Fällen günstiger als eine einfache Prolongation bei der bisherigen Bank“, erklärt Epple. Zwar verursacht ein Wechsel etwas Aufwand – etwa durch die erneute Bonitätsprüfung oder Gebühren für Notar und Grundbuch – doch die mögliche Ersparnis macht das in vielen Fällen wett. „Wichtig ist nur, die Nebenkosten sauber gegenzurechnen“, so Wacker.

FAZIT: SORGFÄLTIG PLANEN UND CHANCEN NUTZEN

Die Anschlussfinanzierung ist 2025 kein Grund zur Panik – aber ein klarer Anlass, sich frühzeitig mit den eigenen Optionen auseinanderzusetzen. Wer Angebote vergleicht, flexibel bleibt und zugleich auf eine ausreichend lange Zinsbindung achtet, kann auch in einem Umfeld

mit höheren Zinsen ruhig schlafen. Sondertilgungen und eine hohe Anfangstilgung sind wichtige Werkzeuge, um schneller schuldenfrei zu werden und Zinskosten zu reduzieren.

„Wir raten, das aktuelle Zinsumfeld als das neue Normal zu akzeptieren und die Anschlussfinanzierung als Chance zu begreifen, die eigenen Finanzen langfristig stabil und planbar aufzustellen“, fasst Tobias Epple zusammen. Und Roland Wacker ergänzt: „Mit einer guten Strategie und professioneller Beratung lassen sich auch 2025 günstige Konditionen erzielen – und die Anschlussfinanzierung wird zu einem soliden Fundament für die nächsten Jahre.“

AQUIR FINANZSERVICE GMBH

Ihr Ansprechpartner: Roland Wacker

Murrstr. 20, 70806 Kornwestheim

T: +49 7154 1593836 | M: +49 15561 713375

roland.wacker@AQUIR.de | www.AQUIR.de



Tobias Epple

Geschäftsführender Gesellschafter



Roland Wacker

Finanzierungs- und Immobilienspezialist (FIS)

WARUM SOLLTE ICH EINE IMMOBILIE KAUFEN?

EIN PLÄDOYER FÜR DAS WOHN'EIGENTUM.

von Julian Tolias

Eine eigene Immobilie zu besitzen ist für viele Menschen weit mehr als nur ein Lebensziel. Es steht für Sicherheit, Freiheit und Unabhängigkeit. Der Moment, in dem man zum ersten Mal den Schlüssel zum eigenen Zuhause in der Hand hält, gehört für viele zu den prägendsten Erlebnissen ihres Lebens.

Doch warum eigentlich? Warum träumen so viele von den eigenen vier Wänden – und warum ist der Erwerb einer Immobilie nicht nur emotional erfüllend, sondern auch wirtschaftlich eine der sinnvollsten Entscheidungen, die man treffen kann?

Diese Frage ist heute relevanter denn je. In einer Welt, die sich ständig verändert, suchen Menschen nach Stabilität. In Zeiten schwankender Märkte, steigender Mieten und wirtschaftlicher Unsicherheit wächst der Wunsch nach einem verlässlichen Rückzugsort – einem festen Anker im Leben. Eine eigene Immobilie kann genau das sein. Ein stabiles Fundament, auf dem Lebensqualität, Vermögensaufbau und generationsübergreifende Sicherheit wachsen.

In diesem Artikel möchten wir genau dieser Frage auf den Grund gehen: Warum lohnt es sich, eine Immobilie zu kaufen – für mich persönlich, für meine Familie und für meine finanzielle Zukunft? Was spricht für Eigentum, welche Mythen halten sich hartnäckig – und was sollte man als Kaufinteressent wirklich wissen, bevor man den Schritt wagt?

Egal, ob Sie gerade überlegen, Ihre erste Wohnung zu kaufen, sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen oder langfristig Kapital aufbauen möchten, dieser Artikel bietet Orientierung, wertvolle Einblicke und überzeugende Argumente, warum eine Immobilie weit mehr ist als nur ein Ort zum Wohnen: Sie ist ein Zuhause und ein zentraler Baustein für ein selbstbestimmtes Leben.

WOHNEIGENTUM BEDEUTET FREIHEIT – UND SICHERHEIT

Die eigene Immobilie ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie steht für Unabhängigkeit, Selbstbestimmung und nicht zuletzt für langfristige finanzielle Sicherheit. Während Mieter steigenden Kosten, möglichen Kün-

digungen oder baulichen Maßnahmen häufig machtlos gegenüberstehen, bietet Wohneigentum ein stabiles Zuhause und ein hohes Maß an Lebensqualität.

Eigentümer haben die volle Kontrolle und entscheiden selbst, wie sie leben möchten. Sie gestalten ihr Umfeld nach den eigenen Vorstellungen und genießen die Freiheit, unabhängig von Vermietern oder Mietpreisentwicklungen zu sein. Zugleich profitieren sie von einem zentralen Vorteil, nämlich dem mietfreien Wohnen im Alter. Wer sein Eigenheim bis zum Renteneintritt abbezahlt hat, reduziert seine Fixkosten erheblich – ein Faktor, der im Ruhestand für enorme finanzielle Entlastung sorgt.

Darüber hinaus erfüllt die eigene Immobilie eine wichtige ökonomische Funktion. Sie dient als Baustein für den langfristigen Vermögensaufbau. Durch die monatliche Tilgung wächst der Eigenkapitalanteil stetig und parallel dazu entwickeln sich Immobilienpreise häufig positiv. Selbst wenn eine Immobilie (zum Beispiel durch Modernisierungen) zunächst Kapital bindet, zahlt sich diese Investition über die Jahre meist deutlich aus.

DIE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Wohnsicherheit statt Mieterhöhungen: Eigentümer leben unabhängig vom Mietmarkt und können nicht auf Eigenbedarf gekündigt werden
- Gestaltungsfreiheit: Umbau, Sanierung, Modernisierung nach eigenen Wünschen
- Stabilität im Ruhestand: Mietfreies Wohnen senkt die Lebenshaltungskosten dauerhaft
- Kapitalbildung durch Tilgung: Jeder Monat stärkt das eigene Vermögen
- Langfristiger Wertzuwachs: Immobilien bleiben Sachwerte mit Substanz

Natürlich ist Wohneigentum auch mit Verantwortung verbunden: Unterhalt, Instandhaltung und Modernisierungen erfordern Planung und Weitblick. Doch wer bereit ist, diese Verantwortung zu übernehmen, profitiert in mehrfacher Hinsicht – emotional wie finanziell.

A low-angle, upward-looking photograph of two multi-story buildings. The building on the left is light-colored with horizontal stone or concrete bands and several large, dark-framed windows. The building on the right is made of red brick and has smaller windows. The sky is a clear, vibrant blue, and a single white contrail from an aircraft streaks diagonally across the upper right portion of the frame. The lighting suggests a bright, sunny day, with shadows cast across the building facades.

WOHN-GEBÄUDE WEST

LANGFRISTIGER VERMÖGENSAUFBAU MIT SUBSTANZ

Während klassische Sparformen wie Tagesgeld, Festgeld oder Versicherungen kaum nennenswerte Renditen bringen, bleibt die Immobilie eine der stabilsten Formen des Vermögensaufbaus. Anders als bei volatilen und renditestarken Anlagemöglichkeiten wie Aktien, ETFs oder Kryptowährungen beruht der Wert von Immobilien auf einem realen, physischen Gut: der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus.

Hinzu kommt ein weiterer Vorteil. Immobilien bieten effektiven Schutz vor Inflation. Während Geldwerte durch steigende Preise an Kaufkraft verlieren, bleiben Immobilien nicht nur stabil, sondern sie gewinnen in vielen Fällen langfristig deutlich an Wert hinzu. Gleichzeitig sorgt jede monatliche Tilgungsrate automatisch für den Aufbau von Eigenkapital. So entsteht ein disziplinierter Vermögenszuwachs, der fest in den Alltag integriert ist. Anders als beim klassischen Sparen, bei dem Geld oft wieder ausgegeben wird, funktioniert die Immobilienfinanzierung wie ein festgelegter Sparplan mit langfristiger Wirkung.

Besonders in Metropolregionen wie dem Großraum Stuttgart trifft ein knappes Angebot auf hohe Nachfrage – ein Umfeld, das langfristig zu stabilen Wertsteigerungen beiträgt. So kann sich eine Immobilie über Jahre hinweg zu einem beachtlichen Vermögenswert entwickeln. Zwar sind kurzfristige Marktschwankungen möglich, doch im langfristigen Vergleich überzeugen Immobilien durch solide, oft inflationsbereinigte Wertzuwächse

DIE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Sachwert mit realem Nutzen: Wohnen und investieren in einem
- Automatische Disziplin: Tilgung ersetzt freiwilliges Sparen
- Wertentwicklung mit Perspektive: Gerade in begehrten Lagen wie Stuttgart
- Langfristige Stabilität: Auch bei steigenden Mieten bleibt die monatliche Rate gleich, wenn die Finanzierung langfristig ausgelegt ist.
- Unabhängigkeit vom Zinsniveau: Die Immobilie bleibt langfristig werthaltig – selbst bei Schwankungen

Auch wenn Eigentum laufende Kosten und Verantwortung mit sich bringt – am Ende steht häufig ein beträchtliches Vermögen, das mietfrei genutzt, verkauft oder an die nächste Generation weitergegeben werden kann.

ALTERSVORSORGE UND FINANZIELLE UNABHÄNGIGKEIT

Die eigene Immobilie ist nicht nur ein stabiler Vermögenswert – sie zählt auch zu den wirkungsvollsten Formen privater Altersvorsorge. In Zeiten sinkenden Vertrauens in staatliche Rentensysteme und zunehmender demografischer Herausforderungen bietet Wohneigentum langfristige Stabilität und Unabhängigkeit im Ruhestand.

Ist die Immobilie bis zum Renteneintritt abbezahlt, entfallen Mietzahlungen und damit ein erheblicher Teil der monatlichen Fixkosten. Der gewonnene finanzielle Spielraum schafft nicht nur Sicherheit, sondern erhöht auch die Lebensqualität im Alter, wie etwa für Reisen, Hobbys oder die Unterstützung der nächsten Generation.

Darüber hinaus schützt Wohneigentum vor Mietsteigerungen, Wohnungsknappheit und ungewollten Umzügen. Eigentümer entscheiden selbst über bauliche Veränderungen, zum Beispiel für barrierefreies oder altersgerechtes Wohnen. Entscheidungen erfolgen nicht auf Antrag beim Vermieter, sondern nach den eigenen Bedürfnissen.

Nicht zu unterschätzen ist auch der psychologische Aspekt. Das Wissen, ein eigenes Zuhause zu besitzen, gibt vielen Menschen Ruhe und Zufriedenheit – gerade in späteren Lebensphasen. Und selbst im Pflegefall kann eine Immobilie als Sicherheit dienen, sei es durch Verkauf, Vermietung oder Verrentung.

DIE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Mietfreies Wohnen: Geringere Lebenshaltungskosten im Ruhestand
- Schutzmechanismus: Bei Mietsteigerungen und Wohnungsknappheit
- Flexibilität: Für altersgerechten Umbau oder Nutzung nach eigenen Wünschen
- Substanzwert mit Rücklagenpotenzial: Für die Pflege, den Lebensabend oder zur Unterstützung der Familie
- Sicherheit und Beständigkeit: Für ein gutes Gefühl auch in bewegten Zeiten

Natürlich setzt eine Immobilie auch im Alter gewisse Pflege und Instandhaltung voraus. Wer jedoch rechtzeitig vorsorgt, schafft sich ein stabiles Fundament für finanzielle Sicherheit und ein selbstbestimmtes Leben im Ruhestand.

EIGENNUTZER ODER KAPITALANLEGER – BEIDE PROFITIEREN

Wohneigentum ist vielseitig und das macht es so attraktiv. Ob als Zuhause für die Familie oder als Kapitalanlage für den Vermögensaufbau – der Immobilienkauf bietet Vorteile, die sich an individuellen Zielen und Lebensphasen orientieren. Während Eigennutzer in erster Linie Sicherheit, Stabilität und persönliche Entfaltung suchen, setzen Kapitalanleger vor allem auf Rendite, Wertentwicklung und steuerliche Vorteile.

FÜR EIGENNUTZER: PLANBARKEIT, LEBENSQUALITÄT UND EMOTIONALE SICHERHEIT

Für junge Familien, Paare oder Menschen mit langfristigen Wohnplänen ist Wohneigentum eine nachhaltige Investition in die Zukunft. Sie ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben, schafft Stabilität im sozialen Umfeld und reduziert langfristig die monatlichen Ausgaben, insbesondere im Alter.

TYPISCHE VORTEILE FÜR EIGENNUTZER:

- Unabhängigkeit: Vor der Dynamik am Mietmarkt und potenziellen Kündigungen
- Gestaltungsfreiheit: Umbauen, Modernisieren, Wohlfühlen
- Stabile Wohnsituation: Für Familien mit Kindern (z. B. Nähe zu Schulen, Betreuung, Arbeitsplatz)
- Mietfreies Wohnen: Im Alter als zentrale Säule der Altersvorsorge

Die emotionale Komponente spielt also eine zentrale Rolle. Wer die eigenen vier Wände betritt, erlebt nicht nur Räume, sondern Heimat, Geborgenheit und Selbstverwirklichung.

FÜR KAPITALANLEGER: STABILITÄT, RENDITE UND LANGFRISTIGER VERMÖGENSAUFBAU

Immobilien gehören seit jeher zu den beliebtesten Anlageformen – gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten. Die Kombination aus Substanzwert, laufenden Mieteinnahmen und steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten macht sie zu einem soliden Baustein für den langfristigen Vermögensaufbau.

TYPISCHE VORTEILE FÜR KAPITALANLEGER:

- Regelmäßige Mietrenditen: Bei guter Objektwahl und Lage

- Langfristiger Werterhalt: Mit Potenzial zur Wertsteigerung
- Steuerliche Vorteile: Durch Abschreibungen und Werbungskosten
- Weniger Volatilität: Geringe Korrelation zu Kapitalmärkten
- Verlässliche Altersvorsorge: Planbare Einnahmen und Verwertbarkeit

Kapitalanleger profitieren zusätzlich von der Möglichkeit, Objekte generationsübergreifend zu halten, etwa durch Schenkung oder Vererbung innerhalb der Familie. Gut gewählte Immobilien können so über Jahrzehnte hinweg ein sicheres Polster darstellen.

RISIKEN UND HERAUSFORDERUNGEN – REALISTISCH EINSCHÄTZEN, RICHTIG ENTSCHEIDEN

So überzeugend die Argumente für den Immobilienkauf auch sind – jede Investition bringt auch Herausforderungen mit sich. Entscheidend ist, Risiken nicht zu verdrängen, sondern realistisch zu bewerten und mit vorausschauender Planung, Beratung und Weitblick abzusichern.

LAUFENDE KOSTEN UND INSTANDHALTUNG

Neben der monatlichen Kreditrate entstehen weitere Kosten, z. B. für Reparaturen, Instandhaltung oder Modernisierungen. Gerade bei Bestandsimmobilien können im Laufe der Jahre zusätzliche Kosten entstehen, etwa für:

- Energetische Sanierungen (z. B. Dämmung, neue Fenster, Heizungsanlagen)
- Modernisierung von Küche oder Bad
- Fassaden- oder Dachsanierungen
- Gemeinschaftskosten bei Eigentumswohnungen (z. B. Rücklagen, Hausverwaltung)

Eine vorausschauende Budgetplanung und kontinuierliche Rücklagenbildung helfen dabei, finanzielle Belastungen abzufedern.

EINGESCHRÄNKTE FLEXIBILITÄT

Im Gegensatz zur Miete bedeutet Eigentum eine feste Bindung an den Standort – zumindest mittel- bis langfristig.

Ein beruflicher Wechsel, Familienzuwachs oder veränderte Lebenspläne erfordern dann einen höheren organisatorischen und finanziellen Aufwand, etwa durch Verkauf oder Vermietung.

Umso wichtiger ist es, Lage und Immobilientyp mit Blick auf zukünftige Bedürfnisse zu wählen.

FINANZIERUNGSRISIKEN UND ZINSBINDUNG

Auch die Zinsentwicklung spielt bei der Immobilienfinanzierung eine zentrale Rolle. Aktuell liegt das Zinsniveau zwischen 3 % und 4 %, doch die letzten Jahre haben gezeigt, wie schnell sich die Lage ändern kann. Wer seine Finanzierung zu kurz bindet oder ohne ausreichende Beratung plant, kann langfristig Nachteile erfahren.

EMPFEHLUNGEN FÜR EINE SOLIDE FINANZIERUNG:

- Langfristige Zinsbindungen (10–15 Jahre oder länger)
- Flexibilität in der Tilgung (z. B. Sondertilgungen, Tilgungssatzwechsel)
- Puffer im Haushaltsbudget, um auch in herausfordernden Zeiten zahlungsfähig zu bleiben

VERANTWORTUNG UND VERWALTUNGSAUFWAND

Mit Eigentum kommt auch Verantwortung: Für den Zustand der Immobilie, für gesetzliche Vorgaben (z. B. Energieeffizienz, Verkehrssicherung) und für organisatorische Aufgaben wie Versicherungen, Abrechnungen oder Handwerkerkoordination. Für manche Käufer ist das ungewohnt, andere empfinden es als Schritt in die persönliche Freiheit.

Fazit: Risiken lassen sich nicht vollständig vermeiden, aber mit einer sorgfältigen Vorbereitung und realistischen Einschätzung gut managen. Wer sich frühzeitig beraten lässt, z. B. durch einen unabhängigen Finanzierungsberater oder erfahrenen Immobilienmakler schafft die besten Voraussetzungen für eine fundierte Entscheidung.

ERFAHRUNGSWERTE UND STUDIEN – WAS EIGENTÜMER WIRKLICH SAGEN

Neben Zahlen, Argumenten und Marktanalysen gibt es einen besonders authentischen Blick auf die Vorteile von Wohneigentum: die Stimmen derer, die bereits gekauft haben. Erfahrungsberichte, Umfragen und Studien zeigen deutlich, wie zufrieden Eigentümer mit ihrer Entscheidung sind, und das selbst in wirtschaftlich anspruchsvolleren Zeiten.

HOHE ZUFRIEDENHEIT – AUCH IN BEWEGTEN MÄRKTEN

Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sind über 80 % der Eigentümer mit ihrer Kaufentscheidung zufrieden oder sehr zufrieden. Diese Zufriedenheit gilt unabhängig von der Nutzung, egal ob selbst bewohnt oder vermietet, und bleibt auch in Krisenzeiten wie der Zinswende oder Energiepreisschocks bemerkenswert stabil.

Die Gründe für die hohe Zufriedenheit sind vielfältig und decken sich mit den bereits genannten Vorteilen:

- Gefühl der Sicherheit durch mietfreies Wohnen
- Gestaltungsfreiheit und Wohnqualität
- Stabiler Vermögensaufbau durch Substanzwert
- Unabhängigkeit vom Mietmarkt und steigenden Wohnkosten

Viele Eigentümer berichten zudem, dass ihnen der wahre Wert ihrer Immobilie oft erst im Alltag oder in Krisensituationen bewusst wurde – dann, wenn ein sicherer Rückzugsort besonders zählt.

EMOTIONALE BINDUNG: EIN ZUHAUSE STATT NUR EIN OBJEKT

Für viele Eigentümer ist ihre Immobilie nicht nur ein Investitionsobjekt. Das erste Betreten des eigenen Hauses, das gemeinsame Renovieren, das Ankommen im neuen Alltag, all das schafft emotionale Bindung und Lebensqualität, die weit über wirtschaftliche Aspekte hinausgehen.

Eigentum wird erlebt und nicht nur verwaltet. Dieses Erleben prägt den Alltag, stärkt das Sicherheitsgefühl und schafft bleibende Erinnerungen.

RÜCKBLICK: „ICH WÜRD E S WIEDER TUN“

Die überwältigende Mehrheit der Eigentümer zieht deshalb ein positives Fazit. Auch wenn der Weg dorthin mit Aufwand verbunden war – am Ende überwiegt der langfristige Nutzen und rückblickend sagen viele denselben Satz:

„Ich würde mich jederzeit wieder dafür entscheiden.“

Das unterstreicht: Der Immobilienkauf ist nicht nur eine rationale Entscheidung – sondern eine, die das Leben nachhaltig positiv prägt.

FAZIT – WARUM DER RICHTIGE ZEITPUNKT NICHT DAS WICHTIGSTE IST

Beim Thema Immobilienkauf stellt sich oft die Frage: „Ist jetzt der richtige Zeitpunkt?“ Eine berechtigte Überlegung – schließlich geht es um eine bedeutende Entscheidung, die gut durchdacht sein will. Doch so wichtig die Rahmenbedingungen wie Zinsen, Preise und Fördermöglichkeiten auch sind: Sie sind nicht das Entscheidende.

Denn wer langfristig denkt – und das sollte man beim Immobilienkauf immer tun – wird feststellen: Es gibt selten den perfekten Moment. Viel wichtiger ist die richtige Entscheidung.

Und diese hängt vor allem von Ihrer Lebenssituation, Ihren Zielen und Ihren finanziellen Möglichkeiten ab, und nicht von kurzfristigen Marktphasen. Viele Menschen, die in den letzten Jahren Eigentum erworben haben, sagen im Rückblick dasselbe:

„Es war eine der besten Entscheidungen unseres Lebens.“

Nicht, weil sie zum Tiefstpreis gekauft oder den perfekten Zins erwisch haben. Sondern weil sie sich bewusst für etwas entschieden haben, das Sicherheit, Perspektive und Lebensqualität bietet.

Natürlich ist es wichtig, sich umfassend zu informieren, Optionen zu prüfen und professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen. Doch wer immer auf den idealen Zeitpunkt wartet, läuft Gefahr, Chancen zu verpassen – denn der Markt bleibt stets in Bewegung. **Echte Vorteile haben vor allem diejenigen, die handeln.**

Und genau das ist der Kern dieses Artikels – und unserer täglichen Arbeit als Immobilienmakler: **Menschen auf dem Weg zu ihrer Immobilie zu begleiten und dabei zu helfen, kluge, mutige und zukunftsweisende Entscheidungen zu treffen und Träume zu erfüllen.**



IMMOBILIENMARKTBERICHT STUTTGART IMPRESSUM

TOLIAS MBS25

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 2025 können Sie unter www.tolias-immobilien.de/marktbericht-stuttgart kostenfrei bestellen oder herunterladen.

ANALYSE, KARTEN & GRAFIKEN

IIB Institut GmbH
Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen
Karten basierend auf OpenStreetMap

REDAKTION & GESTALTUNG

TOLIAS Immobilien GmbH
IIB Institut GmbH

BILDNACHWEIS

Lukas J. Walker (Moving Pictures)
Ralf Martini Photography

DATENSTICHTAG & ERSCHEINUNGSJAHR

01.12.2024 / 2025

© TOLIAS Immobilien GmbH

Der TOLIAS MBS25 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.

Das Leben ist teuer. Dein Zuhause muss es nicht sein.

Lass uns loslegen und gemeinsam
Deine Baufinanzierung planen.

Roland Wacker

Finanzierungs- und Immobilienspezialist (FIS)

 0155 61713375

 roland.wacker@aquir.de

 www.aquir.de



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