

# Stuttgart

Die Landeshauptstadt lockt inzwischen auch junges und internationales Publikum an. Das tut dem eher provinziellen Image gut, dem ohnehin schon angespannten Immobilienmarkt weniger

er in Stuttgart eine Bleibe sucht, braucht Glück sowie genügend Kapital. Denn dort kennen die Miet- wie die Kaufpreise in allen 23 Bezirken seit Längerem nur einen Weg: nach oben. "Der Stuttgarter Immobilienmarkt befindet sich im Dauerboom", bestätigt Stephan Kippes. Er leitet das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbands Deutschland, IVD Süd. Von den steigenden Mieten seien mittlerweile alle Segmente betroffen, so der Experte. "Und obwohl Stuttgart einen signifikanten Anstieg bei den Baugenehmigungen verzeichnet und so viele Wohnungen fertiggestellt wurden wie zuletzt 1999, übersteigt die Zahl der Kaufinteressenten die Angebote bei Weitem."

Die Metropole habe nicht zuletzt wegen ihrer Kessellage das Problem, Flächen zu mobilisieren. Zudem wandern immer mehr Menschen zu, somit verschärft sich die Lage: Laut dem städtischen Gutachterausschuss kostet eine neue Eigentumswohnung im Schnitt aktuell 5742 Euro pro Quadratmeter (2015 waren es noch 5061 Euro), in der Innenstadt sogar 6503 Euro. Im Bestand klettern die Preise noch schneller. "Darüber hinaus konkurriert eine steigende Zahl von Eigennutzern mit Kapitalanlegern, die mangels Alternativen ihr Geld in Betongold parken und die niedrigen Bauzinsen nutzen", erläutert Marktforscher Kippes. "Wenn sich die Zinsen nicht ändern, wird das auch so bleiben", ergänzt Julian Tolias, Leiter Marketing und Vertrieb bei Tolias Immobilien. Denn bei einer Immobilie in einer Großstadt mit stabiler Nachfrage wie Stuttgart lasse sich die Rendite si-

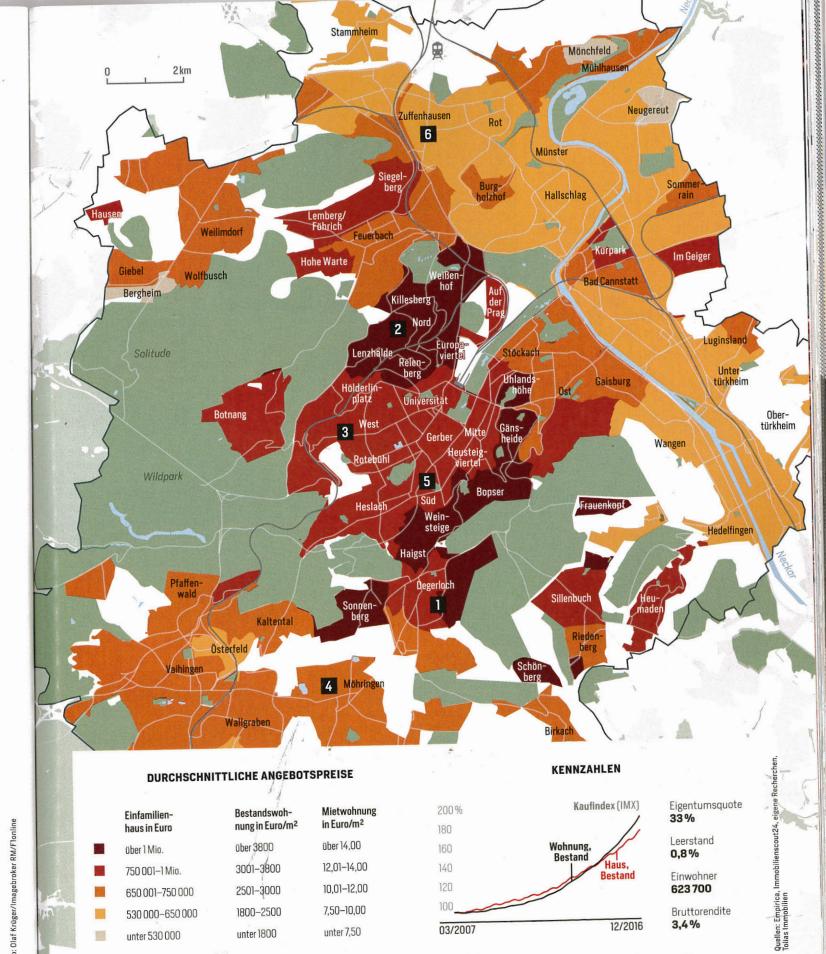


KÖNIGLICHE IMMOBILIE Das Stuttgarter Schloss war Wohnsitz der württembergischen Herzöge und Könige

cher kalkulieren, erklärt der Makler. Der 31-Jährige, zum Teil in Stuttgart aufgewachsen und seit zwei Jahren von einem Aufenthalt aus Berlin zurück, beobachtet, dass Stuttgart immer attraktiver wird: "Zum einen, weil die großen Firmen wie Daimler, Porsche, Bosch und ihre Zulieferer viele Leute anlocken und internationale Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Zum anderen, weil die Stadt selbst viel macht: Es gibt mehr kulturelle Highlights, Food- und Streetmarkets, Festivals – die Stadt verändert sich, lebt auf."



Der 1908 eingemeindete Bezirk ist über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt: Hier steht auf dem Bergplateau Hoher Bopser mit dem Fernsehturm eines der Wahrzeichen der Stadt. Und hier fährt mit der "Zacke" eine der letzten Zahnradbahnen Deutschlands, die Einheimische wie Touristen nutzen, um von Degerloch ins Tal und wieder zurück zu kommen. So eine exponierte Lage am Berghang zumal in sehr grüner Umgebung und mit guten Verbindungen in Richtung Innenstadt, Messe und Flughafen hat ihren Preis, Ein Ein-



50

familienhaus im Bestand gibt es derzeit im Schnitt für 885 000 Euro, "in einigen Straßen jedoch nicht unter 1,5 Millionen Euro", unterstreicht Julian Tolias. Und obwohl der Bezirk ohnehin schon zu den teuersten in der Landeshauptstadt gehört, steigen die Preise weiter, "bei den Bestandswohnungen in den vergangenen zwölf Monaten um 8,4 Prozent".



#### Bezirk Nord 2

Exklusive Aussichten haben ihren Preis

Hier liegen zwei besonders attraktive Wohngebiete: die Weißenhofsiedlung, 1927 von berühmten Architekten als Vorzeigeprojekt für den modernen Wohnungsbau errichtet, und der Killesberg. Einfamilienhäuser kosten hier rund 1,3 Millionen Euro im Schnitt, Tendenz weiter leicht steigend. Der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen liegt hier bei satten 4306 Euro. Wer am Killesberg wohnt, genießt einen herrlichen Blick über die Stadt und in den Sommermonaten, wenn sich im Talkessel die Hitze staut, ein sehr angenehmes Klima. Unterhalb des Höhenparks, der mit seinem Killesbergturm ein beliebtes Ausflugsziel ist, sind rund 60 neue Eigentumswohnungen geplant. Etwas weiter unten in der Azenbergstraße sollen demnächst rund 140 Wohnungen auf einem ehemaligen Areal der Universität fertiggestellt werden.



### **Bezirk West 3**

Urbaner Lifestyle schafft große Nachfrage

Ob Jung oder Alt: Wer im dicht besiedelten Stuttgarter Westen wohnt, frönt in der Regel einem eher südlichen Lebensstil. "Er kommt hierher wegen der vielen sanierten Altbauten, verwinkelten Gassen, kleinen Straßencafés, des Platzes für Kreativität, Kultur und Handwerk sowie eines ausgedehnten Naherholungsgebiets", so Tolias. Doch obwohl die Nachverdichtung in vollem Gang ist, hinkt das Angebot der Nach-



**EXKLUSIVE LAGE** Am Killesberg kosten Einfamilienhäuser im Schnitt um die 1,3 Millionen Euro

frage weit hinterher. In einem Ökoquartier auf dem Areal des ehemaligen Olga-Hospitals ("Olgäle") entstehen zurzeit 500 Wohnungen, sowohl bezahlbare Einheiten als auch hochpreisige Eigentumswohnungen, die 2018 fertiggestellt sein sollen. In Hanglagen sind Bestands-Kaufpreise von 5000 Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit mehr.



## Möhringen 4

Eigenständig und doch modern

Dort, wo es Richtung Filderebene geht, gibt es noch Neubaupotenzial. Der Stadtbezirk Möhringen mit seinen drei Teilen Möhringen, Fasanenhof und Sonnenberg hat daher schon in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität zugelegt. Hier ist es nicht so teuer wie in Degerloch, Stuttgart-Mitte, Nord oder West, "da kann auch mal eine junge Familie ein Häuschen erwerben", betont Tolias. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet im Schnitt 2877 Euro. Möhringen ist mit rund 31 000 Einwohnern einer der größten Außenbezirke Stuttgarts und hat sich bis heute seine eigenständige Dorfstruktur erhalten. Dennoch hat sich das Viertel insgesamt sehr modernisiert, besitzt ein Stadtzentrum sowie das SI-Erlebniszentrum mit Casino, Kino, Wellness-Zentrum, Musical-Theater und Shopping-Möglichkeiten, zudem einen gut ausgebauten Nahverkehr.



## Bezirk Süd 5

Hier entsteht das nächste Szeneviertel

Sehr zentrumsnah, aber bezüglich der Immobilienpreise noch deutlich unter dem Preisniveau von Mitte und West - ex-

klusive Wohnlagen besonders in den Halbhöhenlagen ausgenommen - liegt Stuttgart-Süd. Vor allem die Stadtteile Südheim und Heslach galten traditionell als Arbeiterwohnorte. "Jetzt ist die dortige Entwicklung vergleichbar mit der von Berlin-Kreuzberg oder -Neukölln: Unter das alteingesessene sowie zunehmend multikulturelle Publikum mischen sich Szeneleute, die die internationalen Kneipen und Restaurants sowie den Lebensstil dort zu schätzen wissen. Das Interesse an den Immobilien steigt, sie werden renoviert", erklärt Tolias. Richtung Wagenburgstraße fänden sich noch günstigere Immobilienpreise, dort hätten selbst Studenten-WGs die Chance auf ein erschwingliches Zuhause. "Stuttgart-Süd wird der neue Stuttgarter Westen", wagt Tolias eine Prognose.



#### Zuffenhausen 6

Industriestandort? Ja. aber auch grüne Wohnviertel

Bekannt ist Zuffenhausen vor allem als klassischer Industrievorort - und als Sitz von Porsche. Dass hier auch ruhigere Wohnlagen direkt im Grünen existieren, überrascht mitunter. Häuser sind in diesem Stadtbezirk noch unter 500 000 Euro zu haben. Doch die Nachfrage steigt hier stark. Die Pfunde, mit denen der Bezirk wuchern kann: eine ausgebaute Infrastruktur, vor allem im Zentrum, eine qute ÖPNV- wie Autobahn-Anbindung und eben die - noch - erschwinglichen Immobilienpreise.

EVA MÜLLER-TAUBER





FOCUS-SPEZIAL