

Der Immobilienmarkt in S-Weilimdorf und S-Feuerbach.

Trends und Entwicklungen.

● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

Die Stadtteile Feuerbach und Weilimdorf erfreuen sich weiterhin wachsender Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund ihrer Nähe zu den Arbeitsplätzen im großen Weilimdorfer Gewerbegebiet sowie bei den ansässigen Firmen Bosch, Mercedes-Benz Bank, Porsche, Trumpf etc. Zudem verfügen beide Stadtbezirke jeweils über eine erstklassige Infrastruktur.

Die Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt ist durch S- und Stadtbahn hervorragend gewährleistet. Die A81 ist über die Bundesstraßen B295 und B10 gut zu erreichen.

Die Immobilienpreise haben auch im vergangenen Jahr noch einmal stark angezogen, sowohl beim Neubau als auch bei Bestandsimmobilien. Allerdings sind erste Anzeichen zu bemerken, dass potenzielle Käufer nicht mehr vorbehaltlos bereit sind, überhöhte Preisvorstellungen zu akzeptieren.

Zu den **exklusivsten Wohnlagen** zählen in Feuerbach die Gebiete am Killesberg, an der Hohen Warte/Banzhalde/Walpenreute und am Lemberg/Hattenbühl; in Weilimdorf das Korntal zugewandte Gebiet Tachenberg, die Wohnlage um den Lindenbachsee/Goslarer Straße sowie das Gebiet Gäublick.

Bei Familien sehr gefragt sind in Weilimdorf die Reisachsiedlung, Wolfbusch, die Landsiedlung Bergheim sowie die Reihen- und Doppelhaus-siedlungen im Giebel; in Feuerbach beispielsweise die Siedlungen Banzhalde und Siegelberg.

Nicht minder begehrt in Feuerbach sind die Siedlung am Sportpark und zentrumsnahe Wohnlagen; in Weilimdorf die Wohngebiete Bergheim/Bergheimer Hof und Giebel.

Größere Neubauprojekte entstehen derzeit nur in Feuerbach auf dem ehemaligen Schoch-Areal am Bahnhof sowie am Pragsattel.

Darüber hinaus stehen nur noch wenige Baulücken für eine potenzielle Bebauung zur Verfügung; größere, zusammenhängende Flächen allenfalls noch im Gebiet Walpenreute in Feuerbach.

Die wenigen am Immobilienmarkt verfügbaren Neubau-Eigentumswohnungen werden mittlerweile meist für 6.500 EUR pro m² Wohnfläche angeboten.

Die Entwicklungen am Immobilienmarkt hängen auch von der weiteren Entwicklung der Krise und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Veränderungen ab. Erfahrungsgemäß folgt der Immobilienmarkt der wirtschaftlichen Entwicklung mit einem gewissen Timelag, sodass erste Auswirkungen im Sommer/Herbst dieses Jahres zu erwarten sind. Wobei für die Wirtschaftsregion Mittlerer Neckar sicher gilt, dass sich der vorhandene Wohnraummangel nicht aufgrund der Krisensituation und des wirtschaftlichen Rückgangs einfach auflöst. Vielmehr ist eine weitere Differenzierung des Wohnimmobilienmarktes hinsichtlich der Lage- und Objektqualität mit entsprechender Auswirkung auf die Preisentwicklung zu erwarten.

Das kostet Wohnraum.

	Einfamilienhäuser, frei stehend, Kaufpreise in EUR	Eigentumswohnungen, Kaufpreise in EUR pro m ² Wohnfläche		Kaufpreisfaktoren bei Mehrfamilien- häusern
		Bestand	Neubau	
	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Weilimdorf/ Wolfbusch	700.000 - 1.600.000	2.900 - 5.500	5.500 - 7.000	20 - 25
Bergheim/ Giebel	650.000 - 1.000.000	2.750 - 4.500	5.100 - 6.000	20 - 25
Hausen	600.000 - 850.000	2.900 - 3.900	4.800 - 5.500	20 - 25
Feuerbach	800.000 - 2.000.000	3.000 - 5.600	5.500 - 7.500	20 - 25

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 07/2020

Die genannten Werte sind u. a. abhängig von der Lage, dem Zustand und der Beziehbarkeit der Immobilie. Zur Festlegung des Angebotspreises führen wir gerne eine individuelle Einschätzung Ihrer Immobilie für Sie durch.

Sie haben Interesse an einer Immobilie?
Unser attraktives Immobilienangebot finden Sie im Internet:
www.bw-bank.de/immobilien

Oder möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?
Dann vereinbaren Sie einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin** mit uns.



Ihre Ansprechpartnerin:
Claudia Pfizenmaier
Telefon 0711 124-347242
E-Mail claudia.pfizenmaier@immobilienvermittlung-bw.de