

Der Immobilienmarkt in Stuttgart-Zuffenhausen, -Stammheim, -Rot und -Freiberg.

Trends und Entwicklungen.

● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

Die nördlichen Stuttgarter Stadtteile sind wegen der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Bundesstraßen ein beliebter Standort. Die Nähe zu Firmen wie Porsche, Bosch, Mahle, Deutsche Rentenversicherung und auch zur Stuttgarter Innenstadt oder Ludwigsburg sowie die gute Infrastruktur machen das Gebiet interessant.

Die Immobilienpreise sind auch hier in den letzten Jahren stark angestiegen, insgesamt aber noch moderat und nicht mit der Innenstadt vergleichbar. Dies lockt vor allem Familien, die auch die gute Schulsituation vor Ort nutzen können.

Allerdings sind bereits erste Anzeichen zu bemerken, dass potenzielle Käufer zunehmend preissensibler werden und nicht mehr vorbehaltlos jede Kaufpreisvorstellung akzeptieren.

In **Zuffenhausen** sind die begehrten Wohnlagen der Mönchsberg oder am Stadtpark. Der drittgrößte Stuttgarter Stadtbezirk ist dank der hier ansässigen Porsche AG einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Landeshauptstadt.

Stammheim wird oftmals nur mit der Justizvollzugsanstalt verknüpft, dabei erfreut sich der nördlichste Stadtbezirk Stuttgarts seit vielen Jahren wachsender Beliebtheit. Durch die gute Anbindung an die nahe gelegenen Industriestandorte in Feuerbach, Zuffenhausen, Kornwestheim und Ludwigsburg, sowie die vielfältigen Angebote für Kinder und Jugendliche, ist Stammheim besonders für junge Familien sehr attraktiv. Mit dem Neubaugebiet »Langenäcker-Wiesert« ist der Stadtbezirk weitergewachsen und bietet vielen Familien ein neues Zuhause.

Rot wurde in den Nachkriegsjahren aufgesiedelt, um schnellen und preiswerten Wohnraum für Flüchtlinge und Heimkehrer zu schaffen. In dieser Zeit entstanden die für Rot typischen vier- bis fünfgeschossigen Wohnblocks, aber auch die beiden Hochhäuser »Romeo und Julia«, welche die Nachkriegsarchitektur entscheidend geprägt haben und heute unter Denkmalschutz stehen. Rot bietet noch preiswerte Wohnalternativen, allerdings teilweise als Erbbaurechte. Derzeit entsteht ein neues Wohnbaugebiet an der Böckinger Straße. Bis 2024 wird die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) rund 360 neue Wohnungen bauen, mit dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu ermöglichen. Herzstück des Projektes sollen ein offener Platz mit Kita sowie eine Begegnungsstätte für Ältere sein.

Freiberg besteht größtenteils aus Hochhäusern, die das Erscheinungsbild des Stadtteils entscheidend prägen. Hier ist z.B. das Apollo-Gebäude eine Alternative für ältere Menschen, die lange selbstständig wohnen möchten.

Im vergangenen Jahr sind wir noch davon ausgegangen, dass in der zweiten Jahreshälfte erste Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobilienmarkt erkennbar sein werden. Sowohl darin als auch in der zeitlichen Einschätzung der Pandemie überhaupt haben wir uns getäuscht. Sicherlich war das erste Halbjahr 2020 negativ geprägt, es konnte aber in der zweiten Jahreshälfte ein Ausgleich erzielt werden.

Erfreulicherweise startete das Jahr 2021, wie das Jahr 2020 geendet hat. Der stetige Preisanstieg wurde etwas eingebremst, die starke Nachfrage ist aber ungebrochen und wir sehen optimistisch in die Zukunft!

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
Zuffenhausen	450.000 - 1.200.000	3.200 - 5.200	5.300 - 6.500	23 - 30
Stammheim	440.000 - 1.100.000	3.100 - 5.100	5.300 - 6.400	23 - 30
Rot	380.000 - 800.000	2.300 - 4.300	4.800 - 5.600	20 - 28
Freiberg	400.000 - 950.000	2.800 - 4.500	-	20 - 28

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 06/2021

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:
Ann-Kathrin Wössner
Telefon 0711 124-42705
E-Mail ann-kathrin.woessner@immobilienvermittlung-bw.de