

Der Immobilienmarkt S-Zuffenhausen, S-Stammheim, S-Rot und S-Freiberg.

Trends und Entwicklungen.

● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

Die nördlichen Stuttgarter Stadtteile sind wegen ihrer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Bundesstraßen ein beliebter Standort. Neben ihrer guten Infrastruktur ist die Nähe zu Firmen wie Porsche, Bosch, Mahle, Deutsche Rentenversicherung und auch zur Stuttgarter Innenstadt oder Ludwigsburg ein weiterer Pluspunkt.

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 nahegelegenen Industriestandorte in Feuerbach, Zuffenhausen, Kornwestheim und Ludwigsburg sowie die vielfältigen Angebote für Kinder und Jugendliche ist Stammheim besonders für junge Familien sehr attraktiv. Außerdem entsteht mit dem Neubauprojekt »Langenäcker-Wiesert« ein neues Wohnquartier. Auf dem knapp 9 Hektar großen Wohngebiet werden rund 330 Wohneinheiten errichtet.

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 mit ca. 360 Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

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

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
Zuffenhausen	400.000 - 900.000	2.500 - 4.200	5.000 - 6.200	22 - 30
Stammheim	400.000 - 850.000	2.500 - 4.200	5.000 - 6.000	22 - 28
Rot	350.000 - 650.000	2.200 - 3.000	4.700 - 5.500	20 - 25
Freiberg	350.000 - 700.000	2.300 - 3.500	-	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:
Ann-Kathrin Wössner
Telefon 0711 124-42705
E-Mail ann-kathrin.woessner@immobilienvermittlung-bw.de