

# Der Immobilienmarkt in den nördlichen Neckarvororten.

## Trends und Entwicklungen.

### ● Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.

Die nördlichen Neckarvororte bieten eine gute Verbindung zwischen dem Ludwigsburger Raum, Teilen des Rems-Murr-Kreises und der Stuttgarter Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenso vorhanden wie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Nähe zum Naherholungsgebiet Max-Eyth-See sowie zu Weinbergen und Feldern trägt stark zur Beliebtheit der Teilorte bei.

**Hofen** erfreut sich vor allem bei Familien großer Beliebtheit, verfügt über ein außerordentliches Vereinsleben und sehr gute Verkehrsanbindungen. Die Neubauwohnungen in der Walchenseestraße waren schnell an Eigennutzer verkauft.

**Mühlhausen**, der in diesem Bereich am weitesten von der City entfernte Teilort, überzeugt durch hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und Stadtbahnanschluss. Die für die zurzeit im Bau befindlichen Eigentumswohnungen aufgerufenen Kaufpreise wären vor wenigen Jahren noch undenkbar gewesen.

**Münster** profitiert von der geringen Entfernung zur »Zuckerfabrik«, dort werden bevorzugt die notwendigen Einkäufe erledigt. Die Nähe zu Bad Cannstatt und zur Stuttgarter Innenstadt – aber auch nach Feuerbach und Zuffenhausen mit den dort gebotenen Arbeitsplätzen – macht alle 3 Standorte attraktiv.

**Steinhaldenfeld** verteidigt seine Vormachtstellung, hier zu wohnen bringt viele Vorteile mit sich: Zentralität, Stadtbahnanschluss, Einkaufen in Neugereut, Mühlhausen oder Bad Cannstatt. Vor Ort vor allem RUHE! Stille, zum Teil schmale Straßen, kein Durchgangsverkehr – hier können die Kinder noch auf der Straße spielen und das Radfahren lernen.

**Neugereut** ist und bleibt ein besonderer Standort. Einerseits eine dichte Besiedlung und viele Hochhäuser, andererseits aber direkt an den Feldern gelegen. Durch die Ringstraße um Neugereut herum und die direkten Zufahrten zu den Tiefgaragen fährt an einigen Häusern nie ein Auto vorbei. Das große Schulzentrum punktet ebenso wie die in weiten Teilen in den Häusern vorhandenen Aufzügen und die Hausmeisterbetreuung.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche		Kaufpreisfaktoren bei Mehrfamilien- häusern
		Bestand	Neubau	
	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Münster	420.000 - 900.000	2.600 - 4.700	-	23 - 30
Mühlhausen	390.000 - 870.000	2.500 - 4.600	5.400 - 6.000	23 - 30
Hofen	420.000 - 950.000	2.500 - 4.700	5.500 - 6.500	23 - 30
Steinhaldenfeld	360.000 - 980.000	2.500 - 4.500	-	23 - 30
Neugereut	410.000 - 850.000	2.400 - 4.400	-	23 - 30

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](http://www.bw-bank.de/immobilien)

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



Ihre Ansprechpartnerin:  
**Sandy Förster**  
Telefon 0711 124-33622  
E-Mail [sandy.foerster@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:sandy.foerster@immobilienvermittlung-bw.de)