

Pressemitteilung

Esslingen, im Dezember 2020

Regionaler Immobilienmarkt bleibt im Aufwind

Beschert die Corona-Pandemie die oft prophezeite Schnäppchen-Schwemme? Markus Deutscher, Leiter Immobilien der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, sieht eher das Gegenteil: „Fallende Preise sind derzeit nicht in Sicht – der regionale Immobilienmarkt trotz Corona. Die Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis Esslingen hält unvermindert an und übersteigt das vorhandene Angebot“, erläutert der Immobilienexperte. Wie sich die Preise für Wohnungen und Häuser in der Region aktuell entwickeln, darüber informiert der neue Immobilienpreisspiegel der Kreissparkasse. Die Broschüre steht im Internet unter www.ksk-es.de in der Rubrik Immobilien zum Herunterladen zur Verfügung.

Wer hätte gedacht, wie sehr ein Virus unsere Welt verändern könnte? Lahmende Wirtschaft, nachlassende Konsumlaune und ein nahezu eingestelltes kulturelles Leben kennzeichneten den Beginn der Krise. Auch der Immobilienmarkt trübte sich vorläufig ein. „Tatsächlich verzeichnete die Kreissparkasse nach der ersten Lockdown-Schockstarre im April dieses Jahres einen signifikanten Nachfrage-Rückgang bei Immobilien. Viele Interessenten und potenzielle Verkäufer waren verunsichert“, bestätigt Markus Deutscher. „Zudem erschwerten die behördlichen Beschränkungen das Zustandekommen von Besichtigungsterminen“, berichtet der Immobilienspezialist. Der Immobilienmarkt im Landkreis Esslingen zeigte sich jedoch stabiler als gedacht und erholte sich bereits im Juni wieder. Die Nachfrage stabilisierte sich zunächst auf dem hohen Vorjahresniveau. „Stand Ende Oktober konnten wir 291 Verkäufe erfolgreich realisieren und dabei unser Verkaufsvolumen sogar um 16 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr steigern“, zieht Deutscher Bilanz.

Die Kreissparkasse sieht derzeit keine Anzeichen für eine Trendwende. „Das eigene Dach über dem Kopf gilt immer noch als beste Altersvorsorge. Kombiniert man diesen Pluspunkt mit dem Schutz vor steigenden Mieten und dem besonderen

Lebensgefühl, das einem nur die eigenen vier Wände bieten können, sind Immobilien konkurrenzlos“, begründet Deutscher. Darüber hinaus drängen angesichts der niedrigen Zinsen weiterhin Kapitalanleger ins sogenannte „Betongold“. Der Leiter Immobilien der Kreissparkasse schätzt deshalb das Niveau von Nachfrage und Preisen im prosperierenden Ballungsraum der Metropolregion weiterhin hoch ein. Langfristige Prognosen sind im aktuellen Umfeld schwierig: „Wenn die Wirtschaft sich erholt, bleiben Immobilien im Niedrigzinsumfeld überaus attraktiv“, erklärt Deutscher.

Von der im Vergleich zur Landeshauptstadt Stuttgart moderateren Preissituation und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs profitiert der Landkreis Esslingen. „Wir bleiben Zuzugsgebiet“, sagt Deutscher. Preissteigerungen verzeichnet die Kreissparkasse insbesondere bei Immobilien in attraktiven Wohnlagen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bei Immobilienkäufen gewinnen Balkone, Terrassen sowie ein Arbeitszimmer immer mehr an Bedeutung.

In **Esslingen** und Umgebung stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahr zwischen zwei und drei Prozent. In der Neckarstadt bleiben Neubauwohnungen weiterhin gefragt. Die Quadratmeterpreise für Wohnflächen liegen durchschnittlich bei 5.000 Euro, können in der Spitze aber auch 7.000 Euro und mehr erreichen. Für eine neue Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche werden ohne Garagenstellplatz 400.000 Euro bezahlt. Für den Quadratmeter erschlossenes Bauland in guter Lage zahlen Interessenten 800 Euro und mehr.

Zu den innerstädtischen Grundstücken mit Entwicklungspotenzial gehören für Markus Hahn, Leiter des ImmobilienCenters Esslingen der Kreissparkasse, das ehemalige Gelände des Schlachthofs und der Stadtwerke. Ein „Vorzeigeprojekt“ nennt Hahn das von der Esslinger Wohnungsbau GmbH geplante Bauvorhaben auf der Flandernhöhe. Dort entstehen in den ersten beiden Bauabschnitten insgesamt 64 schwellenfreie Wohneinheiten. Die Wohnungen sind energetisch auf dem neuesten Stand und sind für mittlere Einkommen nach dem Esslinger Wohnraumversorgungskonzept reserviert.

Eine hohe Nachfrage nach gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert der Marktführer Kreissparkasse insbesondere bei den in den Fünfziger und Sechziger Jahren entstandenen Wohngebieten Gartenstadt und Zollberg. Dem Trend zu kleineren Wohneinheiten tragen Plochingen und benachbarte Gemeinden wie Wernau, Deizisau oder Aichwald Rechnung, indem sie Baugebiete für Doppel- und Reihenhäuser ausweisen. Noch im vierten Quartal 2020 ist der Baubeginn für

das Modellprojekt „Pano“ in Reichenbach – mit 39 Neubau-Eigentumswohnungen und attraktiven Kaufpreisen ab 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – vorgesehen.

Laut Klaus Eppinger, Leiter des ImmobilienCenters Nürtingen der Kreissparkasse, wird sich der Aufschwung am **Nürtinger** Immobilienmarkt weiter fortsetzen. Durch die mögliche S-Bahn-Erweiterung würde sich die ohnehin schon gute Verkehrsanbindung noch weiter verbessern. Zu den attraktivsten Wohnlagen zählt Eppinger beispielsweise die Gebiete am Säer, Lerchenberg oder Steinenberg. Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 600.000 Euro seien momentan besonders stark gefragt. In der Innenstadt wird ein Projektentwickler auf dem ehemaligen Krankenhausgelände über 140 Wohneinheiten mit einem Kinderhaus ab 2021 realisieren. Das nahegelegene Neuffen gilt mit seinem historischen Ortskern, den sanierten, denkmalgeschützten Gebäuden sowie der gut funktionierenden Infrastruktur mit Anschluss zur Tälesbahn als attraktiver Wohnstandort.

Einen kräftigen Entwicklungsschub im Landkreis Esslingen verzeichnet die Stadt **Kirchheim/Teck**. „Der S-Bahn-Anschluss hat die Stadt für Pendler besonders attraktiv gemacht. Weitere Anziehungskraft übt die Innenstadt mit ihrer intakten Händlerstruktur aus“, sagt Rainer Sommer, Leiter des ImmobilienCenters Kirchheim der Kreissparkasse. In Zentrumsnähe entsteht mittelfristig Wohnraum für rund 2.000 Menschen. Auf eine ausgesprochen gute Nachfrage treffen die Neubauvorhaben auf dem ehemaligen EZA-Areal mit Quadratmeterpreisen zwischen 4.600 und 5.500 Euro. Am stärksten nachgefragt sind derzeit Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Höhen- und Halbhöhenlagen der Teckstadt zählen zu den begehrtesten im ganzen Landkreis. Freistehende Einfamilienhäuser werden mit Preisen von teilweise mehr als 1,4 Millionen Euro gehandelt.

Mit Blick auf das Preisgefüge erleben die **Fildern** seit einigen Jahren einen starken Aufwärtstrend. An dieser Entwicklung wird sich auch künftig nichts ändern, glaubt Maria-Rosa Munzio-Schneider, Leiterin des ImmobilienCenters Filder der Kreissparkasse. „Der geplante Ausbau der Stadtbahn bis nach Neuhausen entlastet künftig das Straßennetz und verbessert die Perspektiven für Pendler“, sagt Munzio-Schneider. Wie begehrt das Fildergebiet mit seiner Nähe zu Flughafen, Messe und Landeshauptstadt ist, belegt das Bauprojekt Akademiegärten: Das in reizvoller Ortsrandlage auf dem Gelände der ehemaligen Sparkassenakademie Neuhausen gelegene Quartier bietet Wohnraum für bis zu 800 Menschen. Weitgehend bebaut ist der jüngste Ostfilderner Stadtteil Scharnhauser Park. Ganz vorne in der Gunst der

Käufer liegt Leinfelden-Echterdingen, wo derzeit im Neubaugebiet Schelmenäcker bis zu 230 Wohneinheiten entwickelt werden. In den gefragtesten Wohnlagen von Ostfildern, Ruit, Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen werden für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise im Schnitt von 5.500 Euro, in der Spitze auch deutlich darüber bezahlt.

Für weitere Informationen oder Fragen:

Martin Turetschek
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
Bahnhofstraße 8, 73728 Esslingen
Telefon 0711 398-44690
Telefax 0711 398-44611
martin.turetschek@ksk-es.de