

Pressemitteilung

Esslingen, im Februar 2020

„Region spürt den Sog der Landeshauptstadt“

Die Immobilienspirale scheint sich endlos weiterzudrehen: Steigende Baupreise, deutliche Wertzuwächse bei Wohnungen und eine weiterhin starke Nachfrage bei äußerst knappem Angebot kennzeichnen den bundesdeutschen Markt. Wie stellt sich die Lage im Landkreis Esslingen dar? Antworten auf diese Frage gibt der aktuelle Immobilienpreisspiegel der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen. Die Infobroschüre dient als Orientierungshilfe für Immobilieninteressenten und steht im Internet unter www.ksk-es.de in der Rubrik Immobilien zum Herunterladen zur Verfügung.

In Deutschland lagen die Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2019 durchschnittlich 4,9 Prozent über denen des Vorjahreszeitraums. In Metropolen wie Stuttgart verzeichnete das Statistische Bundesamt bei Eigentumswohnungen sogar ein Plus von 9 Prozent sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein Plus von 7,5 Prozent. Markus Deutscher, Leiter Immobilien der Kreissparkasse, sieht diese Entwicklung auch im Landkreis Esslingen: „Die Zentren Esslingen, Kirchheim, Nürtingen und auf den Fildern warten mit teilweise deutlichen Preisanstiegen auf. Unsere Region spürt den Sog der Landeshauptstadt. Hinzu kommen das knappe Angebot an verfügbaren Bauplätzen bei gleichzeitigem Flächenmangel und die durch die Baukostenentwicklung steigenden Neubaupreise“, begründet Deutscher. So haben sich die Baukosten in den letzten zwölf Jahren annähernd verdoppelt.

Kaufpreise von einer halben Million Euro und mehr für eine 100-Quadratmeter-Vierzimmer-Neubauwohnung in zentraler Lage sind derzeit keine Seltenheit. „Wir stellen fest, dass aufgrund der Preissituation viele Neubauinteressenten auf Bestandsimmobilien ausweichen. Deshalb verzeichnen wir auch bei diesen Objekten signifikante Preissteigerungen“, erläutert Deutscher. Deutlich an Wert zugelegt hätten insbesondere geräumige Mehrzimmerwohnungen, Häuser und Doppelhaushälften.

Durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und den damit verbundenen Zuzug von Stuttgartern in den Landkreis Esslingen sieht der Immobilienexperte hinsichtlich der Preisentwicklung im Landkreis Esslingen weiteres Potenzial nach oben und spricht von einem „Nachzieheffekt“. Die Preise in unserer Region seien stärker gestiegen als in Stuttgart, meint der Immobilienfachmann. „Von einer Überhitzung des Marktes kann momentan nicht die Rede sein. Die Vermarktungszeiträume sind in den vergangenen zwölf Monaten vernünftiger geworden“, sagt Deutscher.

In **Esslingen** steigen die Bauplatzpreise weiter. Für den Quadratmeter erschlossenes Bauland in guter Lage bezahlen Interessenten oft 900 Euro und mehr. Die Neubaupreise für Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 4.500 bis 6.700 Euro pro Quadratmeter. Für Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt könnten die in der Weststadt geplanten Mikroapartments sorgen. Zu den innerstädtischen Grundstücken mit mittelfristigem Entwicklungspotenzial gehören für Markus Hahn, Leiter des ImmobilienCenters Esslingen der Kreissparkasse, der ehemalige Schlachthof und die Stadtwerke. Ein „Paradebeispiel“ nennt Hahn das von der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH realisierte Bauvorhaben auf der Flandernhöhe. Dort entstehen in einem ersten Bauabschnitt insgesamt 36 schwellenfreie Wohneinheiten, die energetisch auf dem neuesten Stand sind.

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, Hochdorf oder Aichwald Rechnung, indem sie Baugebiete für Doppel- und Reihenhäuser ausweisen. Im verkehrsgünstig gelegenen Plochingen werden Grundstückspreise von bis zu 600 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Neckaraufwärts entwickelt sich die Hölderlinstadt **Nürtingen** zum lebens- und wohnenswerten Zentrum weiter. Begehrt sind attraktive Wohnlagen wie zum Beispiel am Säer, Lerchenberg oder Steinenberg. Laut Klaus Eppinger, Leiter des ImmobilienCenters Nürtingen der Kreissparkasse, sind derzeit gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500.000 Euro besonders stark gefragt. In der Innenstadt möchte ein Investor auf dem ehemaligen Psychatriegelände mit rund 100 geplanten Wohneinheiten das Wohnraumangebot verbessern. Derweil mausert sich das nahegelegene Neuffen zum attraktiven Wohnstandort: Der schmucke Ortskern mit seinen sanierten, denkmalgeschützten Gebäuden, die funktionierende Infrastruktur mit Anschluss zur Tälesbahn, das beliebte Naherholungsgebiet und die Nähe zum Beurener

Thermalbad sind für Immobilieninteressenten genügend Gründe, um die Gemeinde näher in Betracht zu ziehen.

Den kräftigsten Entwicklungsschub im Landkreis Esslingen erlebt derzeit die Stadt **Kirchheim**. Dort entsteht in Zentrumsnähe mittelfristig Wohnraum für rund 2.000 Menschen. „Kirchheim ist ein prosperierender Standort, der mit seinem S-Bahn-Anschluss auch für Pendler attraktiv ist. Weitere Anziehungskraft übt die Innenstadt mit ihrer intakten Händlerstruktur aus. Auf Sicht wird sich die Stadt deshalb am stärksten entwickeln“, prognostiziert Rainer Sommer, Leiter des ImmobilienCenters Kirchheim der Kreissparkasse, angesichts etlicher Neubürger aus dem Raum Stuttgart. Die Nachfrage nach Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen ist momentan besonders hoch. Die Höhen- und Halbhöhenlagen der Teckstadt zählen zu den attraktivsten im ganzen Landkreis. Freistehende Einfamilienhäuser werden mit Preisen von teilweise mehr als 1,4 Millionen Euro gehandelt.

Das stärkste Preiswachstum der vergangenen Jahre verzeichnen wiederum die **Filder**. „Der geplante Ausbau der Stadtbahn bis nach Neuhausen entlastet künftig das Straßennetz und verbessert die Perspektiven für Pendler“, sagt Maria-Rosa Munzio-Schneider, Leiterin des ImmobilienCenters Filder der Kreissparkasse. Wie begehrt das Fildergebiet mit seiner Nähe zu Flughafen, Messe und Landeshauptstadt ist, belegt das von mehreren Investoren getragene Bauprojekt Akademiegärten: Auf dem Gelände der ehemaligen Sparkassenakademie Neuhausen entsteht in den kommenden Jahren ein Wohnquartier für bis zu 800 Menschen. Die ersten knapp 30 Eigenheimgrundstücke wurden umgehend verkauft. Weitgehend bebaut ist der Ostfilderner Stadtteil Scharnhauser Park. In der Gunst der Käufer liegt Leinfelden-Echterdingen ganz vorne. In den besten Wohnlagen Ostfilderns und Leinfelden-Echterdingens werden für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise von 6.000 Euro und darüber bezahlt.

Bildunterschriften:

1. Platz zum Spielen: Junge Familien benötigen eine geräumige Immobilie.
2. Immobilienexperten der Kreissparkasse (v. l.): Markus Deutscher, Klaus Eppinger, Maria-Rosa Munzio-Schneider, Rainer Sommer und Markus Hahn.

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