

## **Pressemitteilung**

Esslingen, im September 2024

**„Die Talsohle ist durchschritten“**

**Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen präsentiert neuen Marktbericht für Wohn- und Gewerbeimmobilien – Vermietungsgeschäft im Landkreis wird weiter ausgebaut**

**Der Vorstand der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen blickt vorsichtig optimistisch auf die Entwicklung des regionalen Immobilienmarkts: „Die Talsohle ist durchschritten – die Zuversicht kehrt allmählich zurück“, sagte der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Kai Scholze bei der Präsentation des neuen Immobilienmarktberichts. Der Report informiert über die Marktlage und Trends bei Wohn- und Gewerbeimmobilien im Landkreis Esslingen. Die Kreissparkasse möchte zudem ihr Vermietungsgeschäft weiter ausbauen.**

Die Preise stabilisieren sich, das Transaktionsvolumen nimmt wieder zu, die Nachfrage nach Baufinanzierungen steigt. Bundesweite Marktteilnehmer sehen deshalb nach den zweistelligen Preisrückgängen seit 2022 den Boden erreicht, manche Beobachter erkennen bereits Anzeichen für einen Aufwärtstrend. „Der Immobilienmarkt hat sich sortiert. Seit Jahresbeginn verzeichnen wir deutlich mehr Nachfragen nach Baufinanzierungen“, erklärt Frank Dierolf. So finanzierte die Kreissparkasse bis Juli 2024 Immobilienwünsche in Höhe von insgesamt 268 Millionen Euro; dies entspricht einem Plus von 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit rund 181 Millionen Euro.

### **Preisentwicklung bei Wohnimmobilien spiegeln Landestrend wider**

Der Markt für privat genutzte Wohnungen und Häuser im Landkreis Esslingen profitiert traditionell von der Wirtschaftsstärke der Region und der damit verbundenen hohen Kaufkraft. „Die Menschen bringen hier erkennbar mehr Eigenkapital in Finanzierungen von Wohnimmobilien ein als anderswo“, sagt Vorstandsmitglied Frank Dierolf. Die Kaufpreise hätten sich im Jahr 2023 rückläufig entwickelt. „Damit liegt unser Landkreis im Landestrend. In städtischen Gebieten verzeichnen wir höhere Preisabschläge, in ländlichen Lagen wie zum Beispiel im Lenninger Tal fallen sie dagegen geringer aus“, erläutert Dierolf.

Die derzeitige Preis- und Zinssituation auf dem Markt für Wohnimmobilien bezeichnet der Privatkundenvorstand als „im historischen Vergleich nach wie vor attraktiv“. Wenn eine Familie 100.000 Euro Eigenkapital in eine Finanzierung einbringe, belaufe sich die monatliche Belastung beim Kauf einer Vier-Zimmer-Wohnung für 450.000 Euro inklusive Kaufnebenkosten bei einer Annuität von aktuell 4,4 Prozent (3,4 Prozent Zins plus 1 Prozent Mindesttilgung) auf 1.283 Euro. „Zur langfristigen Sicherung der Zinsen wird in diese Finanzierung idealerweise ein Bausparvertrag eingebaut“, sagt Frank Dierolf.

Der Immobilienreport berücksichtigt nun auch den Faktor Erschwinglichkeit. „Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wieviel Quadratmeter Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann“, erklärt das Vorstandsmitglied.

### **Wohnmarktbericht noch detaillierter und transparenter als bisher**

Der neue Marktbericht für Wohnimmobilien präsentiert die Regionen Esslingen, Nürtingen, Kirchheim und Filder noch detaillierter und transparenter als bisher und zeigt zudem Trends auf. „Die Menschen sollen sich schnell und einfach im regionalen Immobilienmarkt zurechtfinden“, begründet Dierolf. Nach zusammenhängenden Regionen gegliedert, stellt der Bericht die einzelnen Wohnlagen mit Übersichtskarten dar. Kaufpreise für Häuser und Wohnungen sowie Mietpreise für Wohnungen mit den dazu gehörenden Preisspannen enthält der Marktbericht ebenfalls.

„Zusätzlich haben wir die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen nach Wohnflächen geordnet, die Kaufpreise für Häuser nach Haustypen“, ergänzt Dierolf. Eine weitere Übersicht führt nach Bau- und Sanierungsjahren die regionalen Kauf- und Mietpreise mit ihren jeweiligen Preisspannen auf. Darüber hinaus veranschaulicht der Immobilienmarktbericht, wie sich die Marktpreise für Wohnungen und Häuser seit dem Jahr 2016 bis zum ersten Quartal 2024 in den einzelnen Regionen entwickelt haben. Als kostenlosen Service bietet die Kreissparkasse außerdem auf ihrer Internetseite [www.ksk-es.de](http://www.ksk-es.de) ein Preisfinder-Tool an, mit der sich Interessierte eine individuelle Preisindikation für ihre eigene Immobilie erstellen lassen können.

### **Die günstigen Baupreise kommen nicht zurück**

In diesem Zusammenhang wirft der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Kai Scholze einen kritischen Blick auf die Entwicklung des Bausektors. „Viele Bauträger stellen Neubauprojekte zurück. Gleichzeitig gibt es einen Einbruch der Baugenehmigungen für neue Häuser und Wohnungen. Angesichts des deutlichen Nachfrageüberhangs wird

Wohnraum in den kommenden Jahren noch knapper und tendenziell teurer werden als bisher“, befürchtet Scholze.

Besonders brisant könnte diese Situation für den Mietwohnungsmarkt werden. „Die Mieten steigen schneller als die Kaufpreise. Dies gilt insbesondere für städtische Lagen“, betont Scholze. Schon jetzt werde Wohnraum nicht hergegeben aus Sorge, eine bezahlbare Alternative zu finden. „Menschen, die in ihrer Wohnung schon länger zur Miete wohnen und umziehen möchten, müssen mit deutlichen Mehrkosten rechnen oder aber Kompromisse bei Ausstattung, Größe oder Lage der Wohnung in Kauf nehmen“, erläutert der stellvertretende Vorstandsvorsitzende.

Scholze untermauert die Krise des Wohnungsbaus mit Zahlen. „Seit dem Jahr 2000 verzeichnet der Wohnungsbau vom Rohbau bis zu den Baunebenkosten in allen Leistungsbereichen deutlich dreistellige prozentuale Kostenanstiege. An der Spitze liegt der technische Ausbau mit weit über 300 Prozent Kostensteigerung“, verdeutlicht Scholze. Ernüchterndes Fazit des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden: „Die günstigen Bau- und Mietpreise kommen nicht zurück.“ Scholze weist außerdem auf die Folgen für den geförderten Wohnungsbau hin. „Die Preise für geförderten Wohnraum können nur aufgrund der Unterstützung durch die öffentliche Hand gewährleistet werden“, verdeutlicht das Vorstandsmitglied.

### **Langfristiger Ausbau des Mietwohnungsgeschäfts**

Scholze kündigte an, dass die Kreissparkasse angesichts dieser Marktkonstellation ihr Engagement als verlässliche Vermieterin im Landkreis Esslingen weiter ausbauen werde. „Wir vermieten Wohnungen aus dem Eigenbestand der Kreissparkasse. Mit dem urbanen Wohnquartier Neckarpark Nürtingen und der angegliederten Kindertagesstätte haben wir ein neues Kapitel aufgeschlagen. Hier stellen wir dem Mietwohnungsmarkt in stadtnaher Lage weitere 155 Wohnungen zur Verfügung, die sich aufgrund ihrer Größe und Ausstattung für verschiedenste Ansprüche eignen“, sagt Kai Scholze und fügt hinzu: „Die Kreissparkasse wird sich langfristig noch stärker als bisher im Mietwohnungsgeschäft engagieren“.

### **Differenziertes Bild bei Gewerbeimmobilien**

Bei Gewerbeimmobilien vermietet und verkauft die Kreissparkasse eine Vielzahl von Objekten. Kai Scholze zeichnet ein differenziertes Bild der aktuellen Situation: „Gewerbliche Flächenarten sind äußerst heterogen strukturiert. Die Bandbreite reicht von Grundstücken und Investmentimmobilien über Büroflächen bis zu Immobilien für den

Einzelhandel sowie Lager- und Produktionsflächen. Aus diesem Grund sind pauschale Aussagen schwierig“, erläutert das stellvertretende Vorstandsvorsitzende. Während beispielsweise Flächen für Lager und Produktion aufgrund von Marktdynamiken und globaler Trends tendenziell Preissteigerungen erfahren hätten, zeichne sich in manchen Flächenarten eine Stabilisierung oder sogar ein Rückgang der Preise ab.

Insbesondere bei Büroflächen würden flexible Flächenkonzepte und die sogenannten ESG-Kriterien Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) mit entsprechenden Nachhaltigkeits-Zertifizierungen zunehmend wichtiger. Die Nachfrage nach Büroflächen sei lange Zeit stabil geblieben, habe sich jedoch durch die Zunahme von Home-Office-Lösungen und flexiblen Arbeitsmodellen verändert, berichtet Scholze. Bei Investmentimmobilien rechnet die Kreissparkasse im Verlauf des Jahres mit einem Anstieg der Transaktionen.

**Den neuen Immobilienmarktbericht der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen sowie weitere Informationen rund um die Immobilie gibt es im Internet unter:**  
[ksk-es.de/immobilienmarktbericht](http://ksk-es.de/immobilienmarktbericht)

### Preisentwicklung Wohnimmobilien im Landkreis Esslingen\*

	Kaufpreise Häuser	Kaufpreise Wohnungen	Mietpreise Wohnungen
<b>Esslingen</b>	-9,8 %	-7,1 %	+2,5 %
<b>Plochingen</b>	-12,9 %	-10,0 %	+4,4 %
<b>Aichwald</b>	-9,3 %	-10,8 %	+1,9 %
<b>Nürtingen</b>	-6,1 %	-6,6 %	+3,1 %
<b>Neuffen</b>	-10,6 %	-6,2 %	+2,8 %
<b>Neckartenzlingen</b>	-3,2 %	-8,8 %	+1,8 %
<b>Kirchheim u. T.</b>	-12,6 %	-5,8 %	+4,9 %
<b>Wendlingen</b>	-11,2 %	-6,6 %	+3,6 %
<b>Weilheim a. d. T.</b>	-12,6 %	-9,5 %	+2,8 %
<b>Lenningen</b>	-12,4 %	-8,6 %	+2,0 %
<b>Leinfeld.-Echterd.</b>	-10,7 %	-11,3 %	+3,4 %
<b>Ostfildern</b>	-12,7 %	-10,1 %	+3,8 %
<b>Filderstadt</b>	-11,8 %	-3,5 %	+3,6 %

\*basierend auf den m<sup>2</sup>-Preisen der vergangenen zwölf Monate

## **Kauf- und Mietpreise im Landkreis Esslingen nach Regionen:**

- **Region Esslingen**

In Esslingen und den umliegenden Stadtteilen wurden Einfamilienhäuser zwischen rund 330.000 € und 2.000.000 € gehandelt; der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug 4.030 €. Basierend auf den Quadratmeterpreisen der vergangenen zwölf Monate verringerte sich das Preisniveau für Häuser um 9,8 %. Etwas geringer, um -7,1 %, verminderten sich die Kaufpreise für Wohnungen. Deren durchschnittlicher Quadratmeterpreis bewegte sich um 3.900 €. Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> wechselten durchschnittlich für 131.000 € den Eigentümer. Für 80 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Durchschnitt über 370.000 € bezahlt. Die Mietpreise für Wohnungen zeigten mit einem Plus von 2,5 % klar aufwärts. Je nach Wohnfläche reichten die Mietpreisspannen von 8,15 €/m<sup>2</sup> bis 20,65 €/m<sup>2</sup>. Mini-Apartments unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche kosteten durchschnittlich 460 € pro Monat. Für großzügig geschnittene Wohnungen mit mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde monatlich im Schnitt 1.630 € Miete verlangt.

- **Region Nürtingen**

Nürtingen und Umgebung verzeichnete einen geringeren Rückgang der Kaufpreise als die Region Esslingen: -6,1 % bei Häusern und -6,6 % bei Wohnungen. Die Preise für Einfamilienhäuser betragen im Schnitt 639.000 €. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise beliefen sich auf 3.080 € für Zweifamilienhäuser bzw. 3.550 € für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Die Kaufpreisspannen für Wohnungen bewegten sich abhängig von der Wohnfläche zwischen 2.330 €/m<sup>2</sup> und 5.500 €/m<sup>2</sup>. Für 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen wurden monatlich im Schnitt 766 € Miete verlangt. Die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen reichten von 7 €/m<sup>2</sup> bis 18,50 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Plus von insgesamt 3,1 % bestätigte auch die Region Nürtingen den Aufwärtstrend bei den Mietpreisen.

- **Region Kirchheim**

Den stärksten Kaufpreistrückgang im Landkreis Esslingen bezogen auf den Quadratmeterpreis erlebte mit einem Minus von 12,6 % die Region Kirchheim. Die Kaufpreise für Wohnungen verminderten sich dagegen nur um 5,8 %. Während sich die Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften knapp über 500.000 € bewegten, lagen Einfamilienhäuser im Schnitt bei 641.900 € und Zweifamilienhäuser bei 657.200 €. Bei Einfamilienhäusern reichte die Preisspanne von 301.800 € bis 1,7 Mio. €. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> waren im Schnitt für 225.700 € zu haben; der durchschnittliche Mietpreis für solche Apartments belief sich auf 750 €. Durchschnittlich 350.600 € wurden für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> bezahlt; die Durchschnittsmiete lag hier bei 1.080 €. Insgesamt stiegen die Mietpreise für Wohnungen innerhalb eines Jahres um 4,9 %.

- **Region Filder**

Die **Region Filder** verzeichnete in den zurückliegenden zwölf Monaten bei Häusern und Wohnungen überwiegend zweistellige Kaufpreissrückgänge. Im Raum Leinfelden-Echterdingen betrug die Preisentwicklung bei Häusern -10,7 %, bei Wohnungen -11,3 %. In Ostfildern und Umgebung verringerten sich die Kaufpreise für Häuser um 12,7 %, die Preise für Wohnungen um 10,1 %. Eine Ausnahme bildete Filderstadt: Dort rangierten die Preise für Häuser mit -11,8 % zwar ebenfalls im zweistelligen Bereich, doch dafür entwickelten sich die Kaufpreise bei Wohnungen mit -3,5 % deutlich besser als im restlichen Fildergebiet. Die Mietpreise für Wohnungen zogen mit insgesamt deutlich über 3 % weiter an, wobei Ostfildern mit einem Plus von 3,8 % den Spitzenwert markierte.

**Leinfelden-Echterdingen:** Die Stadt bleibt mit ihren Stadtteilen eine der gefragtesten Adressen auf den Fildern. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Häuser bewegten sich je nach Haustyp zwischen 3.830 € und 4.570 €. Die Kaufpreisspanne bei Einfamilienhäusern reichte von 404.100 € bis 1,7 Mio. €. Für Doppelhaushälften wurden zwischen 395.000 € und in der Spitze rund 1,1 Mio. € bezahlt. Bei beiden Haustypen betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis jeweils 4.420 €. Bei den Wohnungen erzielten die sogenannten Mini-Apartments bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3.590 € die höchsten Einstiegspreise, wobei die Preisspanne hier bis 5.780 € reichte. Für Mehrzimmerwohnungen mit 80 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden durchschnittlich 1.260 € Miete pro Monat bezahlt.

**Filderstadt:** Während die Kaufpreisspanne für Einfamilienhäuser in Filderstadt von 357.000 € bis 1,5 Mio. € reichte, bewegen sich die für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser erzielten Höchstpreise unter 1 Mio. €. Der im Haustypenvergleich mit 586.600 € niedrigste Durchschnittskaufpreis wurde für Reihenhäuser bezahlt. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> erlösten 259.800 €; die Preisspanne reichte hier von 2.820 bis zum Spitzenwert von 6.000 €. Bei den Mietwohnungen bewegten sich die Quadratmeterpreise zwischen 12,25 € für Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> und 14,50 € Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup>.

**Ostfildern:** Die günstigsten Kaufpreise für Häuser und Wohnungen auf den Fildern gab es in Ostfildern und Umgebung. Für Häuser wurden durchschnittlich zwischen 3.400 € (Zweifamilienhäuser) und 4.050 € (Reihenhäuser) pro Quadratmeter verlangt. Bei Reihenhäusern reichte die Preisspanne von 310.000 € bis 871.000 €. Bei den Wohnungen blieben die durchschnittlichen Quadratmeterpreise jeweils unter 4.000 €. Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Schnitt 130.400 € bezahlt; bis 80 m<sup>2</sup> waren es 248.300 €. Bezogen auf den Quadratmeterpreis blieb Ostfildern auch bei den Mietpreisen eine vergleichsweise günstige Adresse auf den Fildern – die Einstiegspreise begannen hier bei 11,70 €/ m<sup>2</sup> für Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmeter Wohnfläche. Deutlich mehr, durchschnittlich 13,80 €/ m<sup>2</sup>, erzielten die bei Singles, Studenten und Senioren beliebten Wohnungen mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei der Entwicklung der Mietpreise war ein deutliches Plus von 3,8 % festzustellen.

### **Info: Immobilienservice der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen**

Mit jährlich fast 300 vermittelten Immobilien, rund 2.000 Baufinanzierungen und über 50 Beschäftigten im Immobilien- und Baufinanzierungsgeschäft ist die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen Marktführerin im Landkreis Esslingen. Als Standpartner der Wirtschaftsregion Stuttgart präsentiert sich die Kreissparkasse bei der Immobilienmesse Expo Real an (7. bis 9.10.2024 in München). Die internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen ist wichtig für den Austausch auch mit nationalen Immobilienanbietern.

### **Beschäftigte im Immobilien -und Baufinanzierungsgeschäft der Kreissparkasse:**

- 4 regionale ImmobilienCenter: Esslingen, Nürtingen, Kirchheim, Filder
- 23 BaufinanzierungsberaterInnen
- 18 MaklerInnen Wohnimmobilien
- 2 MaklerInnen Vermietung
- 3 GewerbemaklerInnen
- 5 AssetmanagerInnen Tochtergesellschaft ITG

Für weitere Informationen oder Fragen zu dieser Pressemitteilung:

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