
WOHNIMMOBILIEN- MARKTÜBERSICHT STADT UND LAND- KREIS ESSLINGEN

NOVEMBER 2009

WOHNIMMOBILIENMARKT STADT ESSLINGEN: DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



Stadt Esslingen Lage	sehr gut	gut	einfach/mittel
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK	9,50–10,50	8,00–10,00	7,00–8,00
Trend	↗	↗	↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)² €/m ² Wfl.	2.600–3.000	2.400–2.700	2.000–2.500*
Trend	↘	↘	↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl.	2.200–2.400	1.700–2.200	1.300–1.800
Trend	↘	↘	↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)			
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	500–600	450–520	350–470*
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	380–450	330–400	280–350*
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	280–350	250–320*
Bauland ⁶ (in €/m ²)	500–600	450–520	280–460

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: Oktober 2009 ©HypoVereinsbank

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

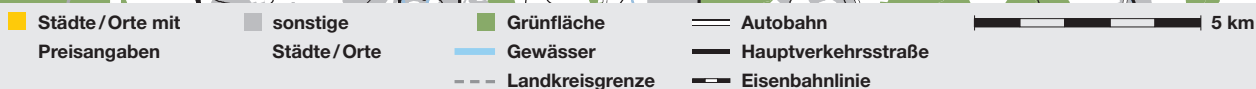
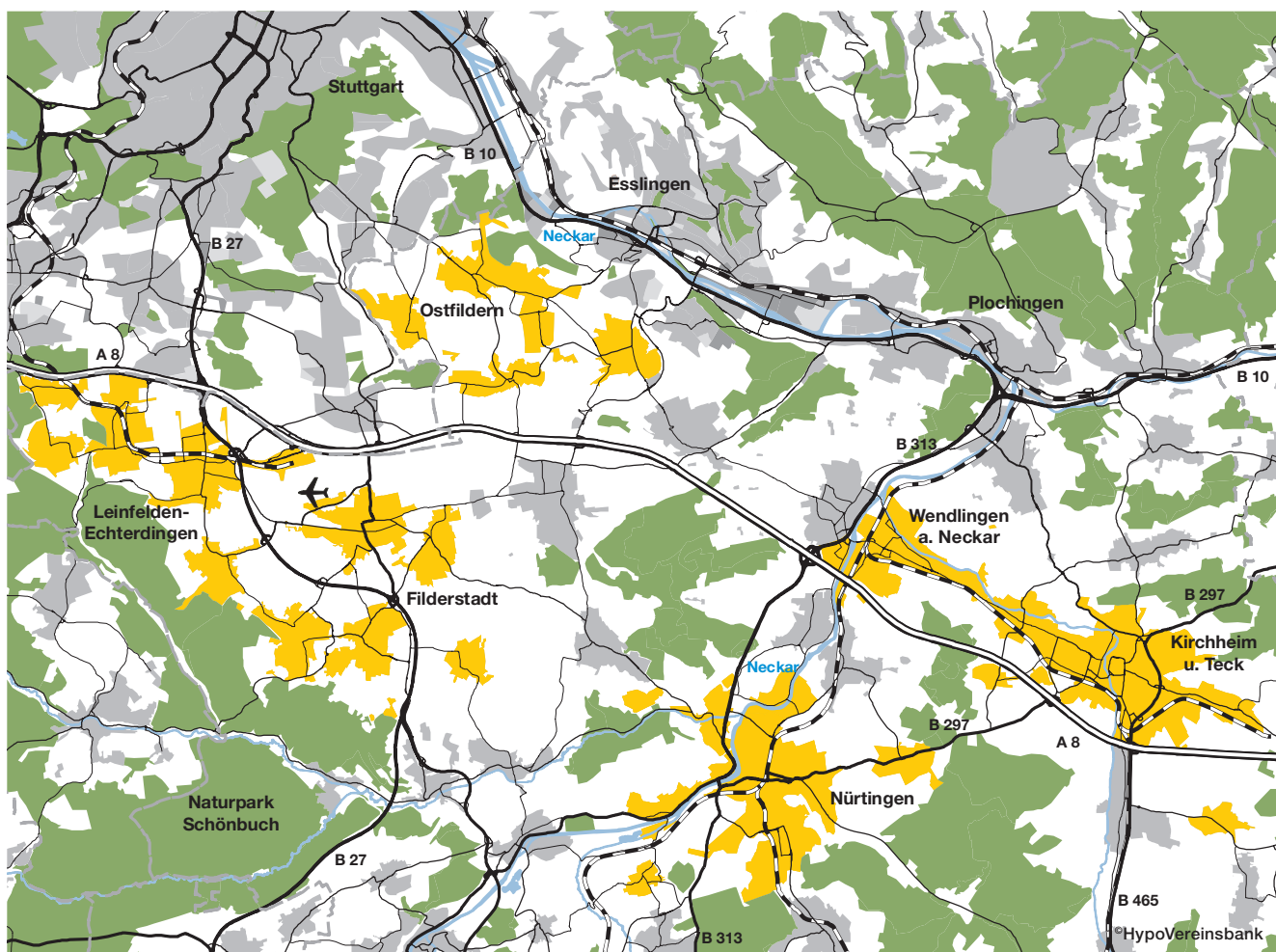
⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

* kein Angebot in einfacher Lage

WOHNIMMOBILIENMARKT LANDKREIS ESSLINGEN: DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



Lage	Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen, Ostfildern	Kirchheim unter Teck	Nürtingen	Wendlingen am Neckar
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	7,75–9,50	6,75–8,00	6,50–8,00	6,00–7,50
Trend	↕	↕	↕	↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹				
€/m ² Wfl.	2.100–3.000	2.200–2.500	2.000–2.300	2.000–2.300
Trend	↕	↕	↕	↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)²				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1.400–2.300	1.700–2.100	1.500–1.900	1.600–2.000
Trend	↕	↕	↕	↕
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	380–550	350–500	330–500	330–480
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	320–420	260–350	250–340	260–320
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	250–350	230–300	230–300	230–290
Bauland ⁶ (in €/m ²)	300–660	300–500	320–475	300–400

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

DIE MARKTÜBERSICHT

Rahmenbedingungen

- Der Landkreis Esslingen bildet die südöstliche Region Stuttgart und ist nach dem Rhein-Neckar-Kreis die einwohnerstärkste Gegend in Baden-Württemberg.
- Sechs unterschiedliche landschaftliche Teilräume prägen die Gegend: das Neckartal, das Albvorland, die Schwäbische Alb, der Schurwald, der Schönbuch und die Filder. Auf der Hochfläche der Filder (Hochebene mit dem für die landwirtschaftliche Nutzung fruchtbaren Lössboden) befinden sich die beliebten Wohngegenden Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen und Ostfildern.
- Eine hervorragende Verkehrserschließung ist mit der Lage an der A8 München – Stuttgart, dem Flughafen Stuttgart und dem Anschluss an das Stuttgarter S-Bahn- und Stadtbahnnetz gegeben.
- Die Region Esslingen gilt als ausgesprochen starker Wirtschaftsstandort mit einem bedeutenden Beschäftigtenzuwachs seit 2005 um rd. 20%. Dieser ist schwerpunktmäßig auf die Eröffnung der neuen Messe in 2007 (100.000 m² Ausstellungsfläche zwischen Flughafen und A8) zurückzuführen. Der Schwerpunkt der Arbeitsplätze liegt im Maschinen- und Fahrzeugbau mit einer breiten Mischung aus Großunternehmen und mittelständischen Firmen. Prägend sind auch zahlreiche Forschungs- und Bildungseinrichtungen (Hoch- und Fachhochschulen in Esslingen und Nürtingen).
- Die positiven Arbeitsmarktbedingungen spiegeln sich bisher in einer leicht unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 5 % wider, die gleichzeitig zu den niedrigsten Werten in Baden-Württemberg (Landesdurchschnitt 5,3%) zählt. Allerdings ist ein hoher Anteil der Arbeitsplätze in Unternehmen zu verzeichnen, die von der Wirtschaftskrise besonders betroffen sind.
- Mit den attraktiven Rahmenbedingungen ging in der Vergangenheit ein bedeutendes Bevölkerungswachstum hauptsächlich durch Zuwanderung einher. Seit 2005 ist nun eine nahezu stabile Entwicklung zu beobachten. Amtliche Prognosen gehen mittelfristig nur noch von einem leichten Anstieg aus.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die soliden Arbeitsmarktbedingungen auch in der aktuellen Rezession sowie das teilweise noch teurere Wohnungsangebot in Stuttgart sind Basis für eine insgesamt stabile Nachfrage im Kreis Esslingen.
- Gleichzeitig ist die Neubautätigkeit entsprechend dem bundesweiten Trend stetig fallend. So erreichte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2008 mit nahezu 1.400 neuen Wohneinheiten nur noch rd. 60% der Durchschnittswerte aus der Zeit um die Jahrtausendwende. Verstärkt noch durch den Wegfall der Eigenheimzulage entsteht mittlerweile weniger als die Hälfte der Einheiten als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.
- Die Kaufpreise und Mieten zeigen eine stabile Tendenz, mit Ausnahme der einfachen Lagen und der von Lärmemissionen beeinträchtigten Gegenden. Hier sind begrenzte Preiskorrekturen nach unten aufgetreten.
- Die höchsten Preise werden in den Esslinger Hang- und Aussichtslogen (bis zu 600 €/m²) sowie in den sehr guten Halbhöhenlagen auf den Fildern (über 600 €/m²) erzielt. Insgesamt erreichen die Werte nach der Landeshauptstadt mit das höchste Niveau im Ballungsraum Stuttgart.

Markt für Eigenheime

- In allen betrachteten Städten ist ein breites Angebot an Grundstücken bzw. schlüsselfertigen Eigenheimen vorhanden.
- Die hohen Grundstückspreise bei fehlender Eigenheimförderung sorgen jedoch für ein verhalteneres Marktgeschehen und längere Vermarktungszeiten.
- Die Bodenpreise in den betrachteten Städten und Orten liegen auf Grund der sehr unterschiedlichen Lagekategorien in einer breiten Spanne von 280 bis 660 €/m². Leichte Preisabschläge waren in den größeren Neubaugebieten zu beobachten.
- Die Bedeutung des Bestandsmarktes für Eigenheime nimmt zu, da immer mehr Häuser aus den 60er- und 70er-Jahren angeboten werden.

Markt für Eigentumswohnungen

- Neubauwohnungen werden in größerem Umfang auf den Fildern angeboten und mittlerweile wieder rege von Eigennutzern nachgefragt. Objekte kosten ab 2.000 €/m² und erreichen in den Top-Lagen 3.000 €/m² (z. B. Esslingen Innenstadt, Ostfildern-Ruit, Leinfelden-Echterdingen-Musberg).
- Gleichzeitig sind Wohnungen im gehobenen Segment und ab 100 m² gesucht mit Preisen auch deutlich über den angegebenen Spannen. Hier zeigen die Preise wegen des engen Marktes auch eine leichte Tendenz nach oben.

Markt für Mietwohnungen

- Die Nachfrage nach Mietwohnraum ist im Ballungsraum Stuttgart konstant hoch. Vor dem Hintergrund der geringen Neubauleistung ist insbesondere bei größeren und modernen Mietwohnungen in gesuchten Lagen ein Nachfrageüberhang zu beobachten.
- Die Mietpreise für neuwertige Objekte in den gesuchten Lagen haben demzufolge leicht angezogen und bewegen sich heute im Kreis Esslingen in einer Spanne von 6,25 bis 10,50 €/m².

Perspektiven

- Die günstigen Lagefaktoren und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie prognostizierte leichte Zuwanderungsgewinne werden zu einer soliden Marktentwicklung beitragen.
- Die zu erwartenden Einschnitte am Arbeitsmarkt werden sich jedoch in einer verhaltenen Investitionsbereitschaft und einer geringeren Nachfrage nach Wohneigentum niederschlagen. In den begehrten und hochpreisigen Lagen wird das Angebot weiterhin begrenzt sein, sodass sich hier die hohen Preise halten werden. Die dort geringe Bautätigkeit verstärkt diese Entwicklung.

Landkreis Esslingen	2009	Trend
Einwohnerstand (12/2008)		
Landkreis Esslingen	514.646	↔
Esslingen, Stadt	91.573	↔
Filderstadt, Stadt	44.040	↔
Kirchheim u. Teck, Stadt	39.824	↔
Leinfelden-Echterdingen, Stadt	37.029	↔
Nürtingen, Stadt	40.395	↔
Ostfildern, Stadt	35.612	↔
Wendlingen a. Neckar, Stadt	15.995	↔
Arbeitslosenquote (09/2009) (Landkreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	5,0%	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	119,8	↔
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2008)	1.392	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

ANALYSE DER EINZELNEN WOHNSTANDORTE

Esslingen

- Die Kreisstadt Esslingen am Neckar, die direkt an der südöstlichen Stadtgrenze Stuttgarts liegt, ist in ihrer Tradition als Industriestandort Sitz renommierter Unternehmen des Maschinen- und Fahrzeugbaus, der Elektrotechnik (Daimler AG, Eberspächer, Danfoss Bauer, Festo) sowie der Hochschule Esslingen (Fachhochschule für Technik und Sozialwesen).
- Die Nähe zur Landeshauptstadt, die sehr gute Verkehrsanbindung (Zugang zum Stuttgarter S-Bahnnetz und zur Regionalbahn, direkter Anschluss an die B10, Nähe zur A8 und zum Flughafen) sowie die teilweise attraktive landschaftliche Lage zeichnen die Stadt als beliebten Wohnstandort aus. Esslingen wird deswegen auch von Besserverdienern aus der Region Stuttgart als Wohnort gewählt. Zu den gefragten Vierteln zählen die Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie Teilbereiche der Innenstadt.
- Gleichzeitig verzeichnet die mit rd. 91.600 Einwohnern nach Stuttgart zweitgrößte Stadt in der Region jedoch seit einigen Jahren leichte Einwohnerverluste als Folge der rückläufigen Zuwanderung.
- Ein größeres Neubaugebiet ist derzeit in der Entwicklung. Im Areal „Im Egert“ in Zell werden am Stadtrand Grundstücke (430 €/m²) und Reihenhäuser angeboten. Im Stadtteil Pliensauvorstadt stehen im Quartier „Breite“ Parzellen (rd. 380 €/m²) zum Verkauf. Weitere größere Flächenerschließungen sind nicht geplant.
- Die Grundstückspreise verzeichneten in den attraktiven Lagen angesichts des dort knappen Angebots in jüngerer Vergangenheit eine leichte Tendenz nach oben. Sie liegen in den guten bis sehr guten Lagen heute bei 460 bis 600 €/m².
- Gut nachgefragt sind neue Eigentumswohnungen in den Halbhöhen- sowie Aussichtslagen und sanierte Altbauwohnungen in der Innenstadt. Nach leichten Preisanstiegen werden in diesen guten und sehr guten Lagen zwischen 2.400 und 3.000 €/m² erzielt. Gebrauchte Objekte verzeichneten dagegen leichte Preisabschläge.
- Die Mieten sind in jüngerer Vergangenheit leicht angestiegen. In den begehrten Wohnlagen werden heute zwischen 8 und 10,50 €/m² erzielt. Insbesondere bei größeren und auch exklusiven Mietwohnungen ist angesichts der geringen Neubautätigkeit ein Nachfrageüberhang zu beobachten.
- Insgesamt erreicht das Miet- und Preisniveau in den Esslinger guten und sehr guten Wohnlagen in etwa das Stuttgarter Niveau der mittleren bis guten Wohnlagen.

ORTE AUF DEN FILDERN

- Die Hochebene auf den Fildern gilt angesichts der landschaftlich reizvollen Lage, ihrer Nähe zur Landeshauptstadt, des breiten Angebots an Arbeitsplätzen und des vielfältigen Wohnungsangebots als gesuchte Wohngegend.
 - Die Neue Messe und der Flughafen in unmittelbarer Nähe sorgen für bedeutende Arbeitsplatz- und Einwohnerzuwächse.
 - Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist mit der direkten Lage an der A8 sowie der Anbindung einiger Orte an das Stuttgarter S-Bahn- und Stadtbahnnetz gegeben.
 - Auf den Fildern wird, ähnlich wie in Esslingen, mit dem höchsten Miet- und Kaufpreisniveau in der Region und somit in etwa die Preiskategorie mittlerer bis guter Wohnlagen der Stadt Stuttgart erzielt. Die Miet- und Preisentwicklung ist stabil.
 - Die Nachfrage nach Eigenheimen ist dank der arbeitsplatzbedingten Zuwanderung als gut einzustufen.
- **Filderstadt** grenzt im Norden an Stuttgart und ist mittlerweile über 44.000 Einwohnern nach Esslingen die zweitgrößte Stadt im Kreis. Bestehend aus fünf teilweise ländlichen Stadtteilen verbuchte sie einen Einwohnerzuwachs von 4% seit 2000, wobei sich der Wachstumstrend in den letzten beiden Jahren deutlich abgeschwächt hat.
 - Da nun kleinere, innerörtliche Gebiete für gemischte Bebauung entwickelt werden und keine größeren Flächenerschließungen für Wohnungsbau geplant sind, wird sich der Wachstumstrend weiter abschwächen.
 - In Folge des unmittelbar benachbarten Flughafens und der neuen Messe besitzt die Stadt mit größeren Gewerbegebieten eine eher gewerbliche Prägung.
 - Die Preise für Wohnbauland liegen zwischen 460 und 640 €/m², wobei die Siedlungen nahe dem Flughafen wegen der Lärmbeeinträchtigung in der unteren Spanne einzuordnen sind.
- **Leinfelden-Echterdingen** grenzt direkt an die südliche Stuttgarter Stadtgrenze und ist Flughafengemeinde sowie Standort der Neuen Messe. Mit der direkten Lage an der A8, der B27 sowie dem Anschluss an das S-Bahn- und Stadtbahnnetz ist eine hervorragende Verkehrserschließung insbesondere auch nach Stuttgart gegeben.
 - Zudem bietet die Lage einiger Stadtteile am Naturschutzgebiet einen hohen Wohnwert, was sich im höchsten Bodenpreisniveau (bis 660 €/m²) im Landkreis widerspiegelt.
 - Die Stadt mit heute über 37.000 Einwohnern verzeichnete nach deutlichen Zuwächsen bis in die jüngere Vergangenheit nun eine stabile Einwohnerentwicklung.

- Mit der für 2010 geplanten Erschließung des Areals „Aicherweg/Layweg“ nahe zur S-Bahn ist wieder mit Zuwanderung zu rechnen (rd. 500 Wohneinheiten, Eigenheime und Mehrfamilienhäuser; Grundstückspreise rd. 620 bis 660 €/m²).
- Die Stadt **Ostfildern** grenzt an die südöstliche Stuttgarter Stadtgrenze und besteht aus sechs teilweise ländlich geprägten Ortsteilen.
- Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Stadtbahn von Ostfildern-Nellingen durch den Scharnhäuser Park (drei Haltestellen) über Ruit in die Stuttgarter Innenstadt.
- Sie ist mit Abstand die wachstumsstärkste Kommune in der weiteren Region, was der Anstieg der Bevölkerungszahlen seit 2000 um rd. 15 % (+ 4.700 Personen) auf heute über 35.600 Personen zeigt.
- Mit dem „Scharnhäuser Park“ entsteht seit 1992 auf rd. 140 Hektar (ehemaliger historischer Park und bis 1992 US-Kaserne) ein neuzeitliches Wohngebiet für rd. 9.000 Menschen. Etwa zwei Drittel der Wohnbauvorhaben sind mittlerweile realisiert. Das Angebot an neuen Eigenheimen und Geschosswohnungen ist vielfältig.
- Zusammen mit Stadtteilen von Turin und Barcelona ist die Modellsiedlung Teil des EU-Forschungsprojekts Policity, mit dem neue Methoden zur Energie-Einsparung in Siedlungsgebieten entwickelt werden.
- Die Bodenpreise in den anderen Stadtteilen, wo nur kleinere Gebiete erschlossen werden, bewegen sich entsprechend der unterschiedlichen Lagequalitäten in einer breiten Spanne. So liegen vom Fluglärm beeinträchtigte Ortsteile in der unteren Preisspanne ab 320 €/m². Bis 660 €/m² dagegen werden in den Ortsrand- und Höhenlagen der Orte Kemnat und Ruit erzielt.

Kirchheim unter Teck

- Die Stadt Kirchheim unter Teck mit heute über 39.800 Einwohnern verzeichnet mit dem direkten Anschluss an die A8, der Anbindung an das Stuttgarter S-Bahnnetz ab Dezember 2009 und der Nähe zum Stuttgarter Flughafen gute Standortvorteile als Gewerbe- und Wohnstandort.
- Größere Siedlungserweiterungen fanden in jüngerer Vergangenheit nicht statt und sind auch nicht geplant, weshalb die Stadt seit einigen Jahren eine konstante Einwohnerentwicklung verbucht.
- Wohnungsbau erfolgt hauptsächlich im Innenbereich auf ehemals gewerblich genutzten Flächen. Ein kleineres Neubaugebiet entsteht im Stadtteil Ötlingen (Grundstückspreis rd. 360 €/m²).
- Die Bodenpreise in Kirchheim liegen zwischen 300 €/m² in den ländlichen Stadtteilen und bis zu 500 €/m² in den attraktiveren Hanglagen (Münzen, Dreikönigskeller, Esslinger Steige, Würstlesberg).

Nürtingen

- Die Hochschul- und Fachhochschulstadt Nürtingen mit ihrer historischen Altstadt sowie einer guten Infrastrukturausstattung ist ein nachhaltig gesuchter Wohnort in der Region Stuttgart.
- Weitere Standortvorteile neben der attraktiven landschaftlichen Lage im Neckartal nahe der Schwäbischen Alb sind die verkehrsgünstige Situation zur A8 über die B313 sowie die Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Stuttgart und Reutlingen/Tübingen.
- Demzufolge verbuchte Nürtingen ein stetiges Einwohnerwachstum von rd. 3 % seit 2000 auf heute nahezu 40.400 Einwohner.
- Die Nachfrage nach Wohnraum ist rege, denn das Miet- und Preisniveau am Wohnungsmarkt liegt deutlich unter dem Niveau von Esslingen und der Orte auf den Fildern. Die Grundstückspreise bewegen sich zwischen 320 und 475 €/m².
- Nahe zum Neubaugebiet „Schlesierstraße“ im Stadtteil Enzenhardtsiedlung wird aktuell das Gebiet „Innerer Gänslesgrund“ für rd. 300 Parzellen beplant. Des Weiteren ist ein kleineres Neubaugebiet in Hardt in Vorbereitung.

Wendlingen am Neckar

- Die Stadt Wendlingen am Neckar zeichnet sich ebenfalls durch eine hervorragende Verkehrsanbindung (A8, B313, Regionalbahn) aus. Dies führt mit den daraus resultierenden Lärmemissionen zu einer begrenzten Wohnqualität in einigen Lagen. Die Halbhöhenlagen gelten jedoch als gesuchte Wohngegend. Hier werden Grundstückspreise bis etwa 400 €/m² erzielt, in den lärmbelasteten Bereichen liegen die Preise bei rd. 300 €/m².
- Wendlingen verzeichnete mit rd. 3 % seit 2000 einen leichten Einwohnerzuwachs auf heute nahezu 16.000 Einwohner und liegt damit im Kreisdurchschnitt.
- Mit dem Neubaugebiet „Lauter Park“ am nordöstlichen Stadtrand entsteht in Kürze ein größeres Eigenheimgebiet in attraktiver Lage. Im preiswerteren Gebiet „Steigäcker“ nahe der A8 sind noch wenige Parzellen verfügbar.

Gabriele Rees / Sabine Telaar

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten:

Andreas Graf
HypoVereinsbank Stuttgart
Kronprinzstraße 20
70173 Stuttgart
Telefon 0711 2051-1646
Telefax 0711 2051-1676

E-Mail andreas.graf@unicreditgroup.de

Uwe Klumpp
HypoVereinsbank Stuttgart
Kronprinzstraße 20
70173 Stuttgart
Telefon 0711 2051-1312
Telefax 0711 2051-1676

E-Mail uwe.klumpp@unicreditgroup.de

Angabenvorbehalt

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber

HypoVereinsbank
PKM1IP
Sederanger 5
80538 München