

Quartalsbericht zum Esslinger Grundstücksmarkt

1. Quartal 2026 Stand: 11.06.2026

1. Allgemeine Entwicklung auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

Viele Teilmärkte des Immobilienmarktes gaben seit Mitte 2022 im Preis nach, in diesem Zusammenhang wurde von einer Preiskorrektur auf einem überhitzten Immobilienmarkt gesprochen. Wenige Ausnahmen waren und sind bebaute Objekte und Eigentumswohnungen in guter Lage, welche energetisch und von der Bausubstanz bzw. Ausstattung her in einem guten Zustand sind, zum Beispiel Neubauwohnungen oder grundlegend sanierte Bestandsobjekte.

Am Esslinger Immobilienmarkt kann der oben beschriebene Abwärtstrend seit dem Jahr 2024 als beendet bezeichnet werden. Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen hatten sich im Jahr 2024 stabilisiert. Für das Jahr 2025 sowie das 1. Quartal 2026 kann überwiegend von einer Seitwärtsbewegung der Verkaufspreise von Eigentumswohnungen berichtet werden.

Die Anzahl der Kaufvertragseingänge gab im 1. Quartal 2026 – bezogen auf die Vorquartale – stark nach und bewegt sich damit deutlich unter dem langfristigen Mittel der Quartale aus den Jahren 2024 und 2025.

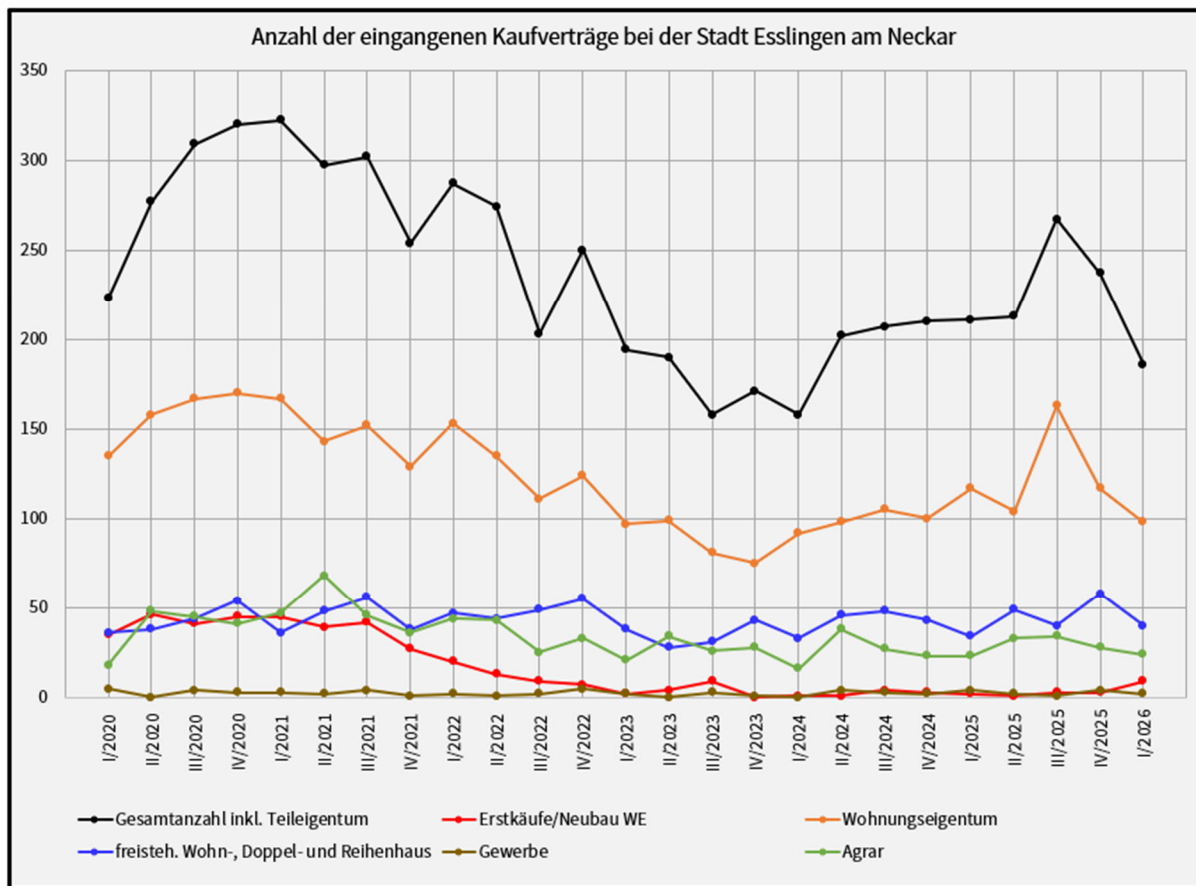
Bei gewerblichen Objekten spielt nach wie vor die entsprechende Branche, der Käufer bzw. die Drittverwertungsmöglichkeit des konkreten Objektes eine entscheidende, preisgestaltende Rolle.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen zeigten sich im 1. Quartal 2026, wie in der Vergangenheit, relativ preisstabil.

Die Auswertungen basieren auf den Kaufverträgen, die bis Ende März 2026 beim Gutachterausschuss der Stadt Esslingen am Neckar eingegangen sind.

2. Umsätze auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge pro Quartal bei der Stadt Esslingen



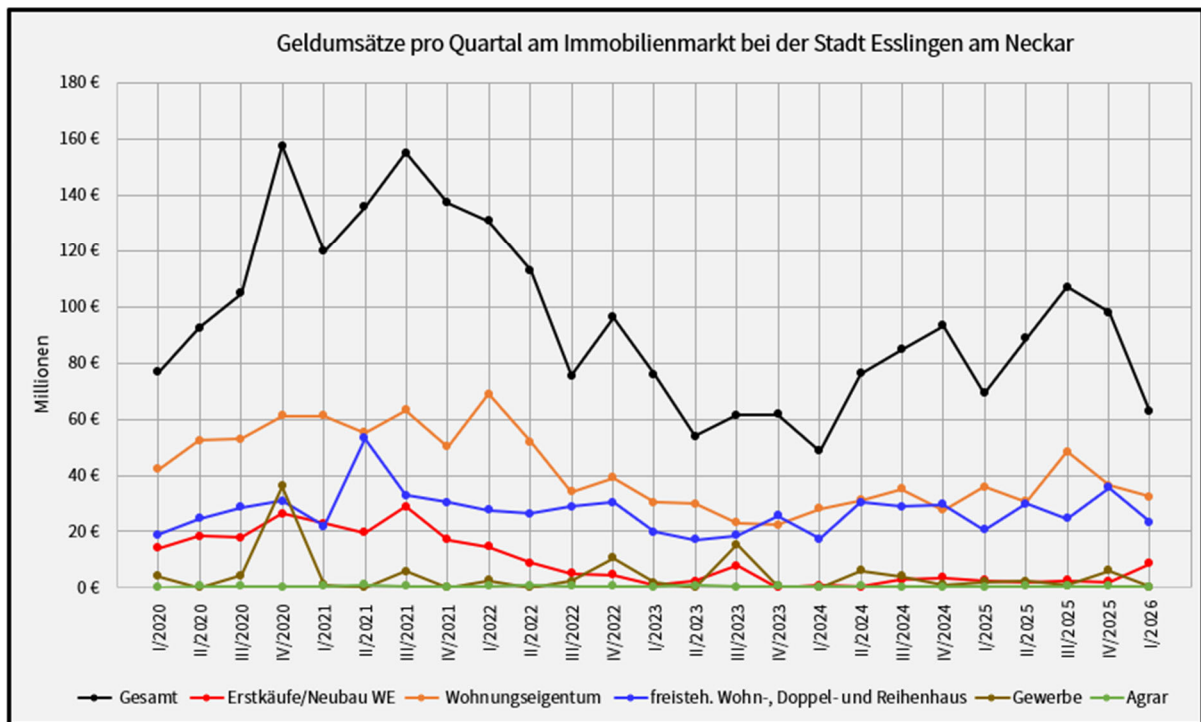
Die Grafik zeigt die Gesamtanzahl der Transaktionen. Im 1. Quartal 2026 lag die Anzahl der Kaufvertragseingänge deutlich unter der Anzahl der Vorquartale der letzten knapp zwei Jahre.

Diese Entwicklung kann für fast alle Teilbereiche bestätigt werden. Eine Ausnahme bilden Erstverkäufe von Neubauwohnungen. Hierzu sei bemerkt, dass im 1. Quartal 2026 neun Kaufverträge für ein sich in Planung befindliches Neubauobjekt eingingen.

Der Anstieg bei den Neubauwohnungen ist somit auf ein einziges Objekt zurückzuführen und wird daher aus statistischen Gründen als zufällig bezeichnet.

Info zu Neubauwohnungen: In den Jahren 2024 und 2025 wurden jeweils nur neun Neubauwohnungen veräußert.

2.2 Geldumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt

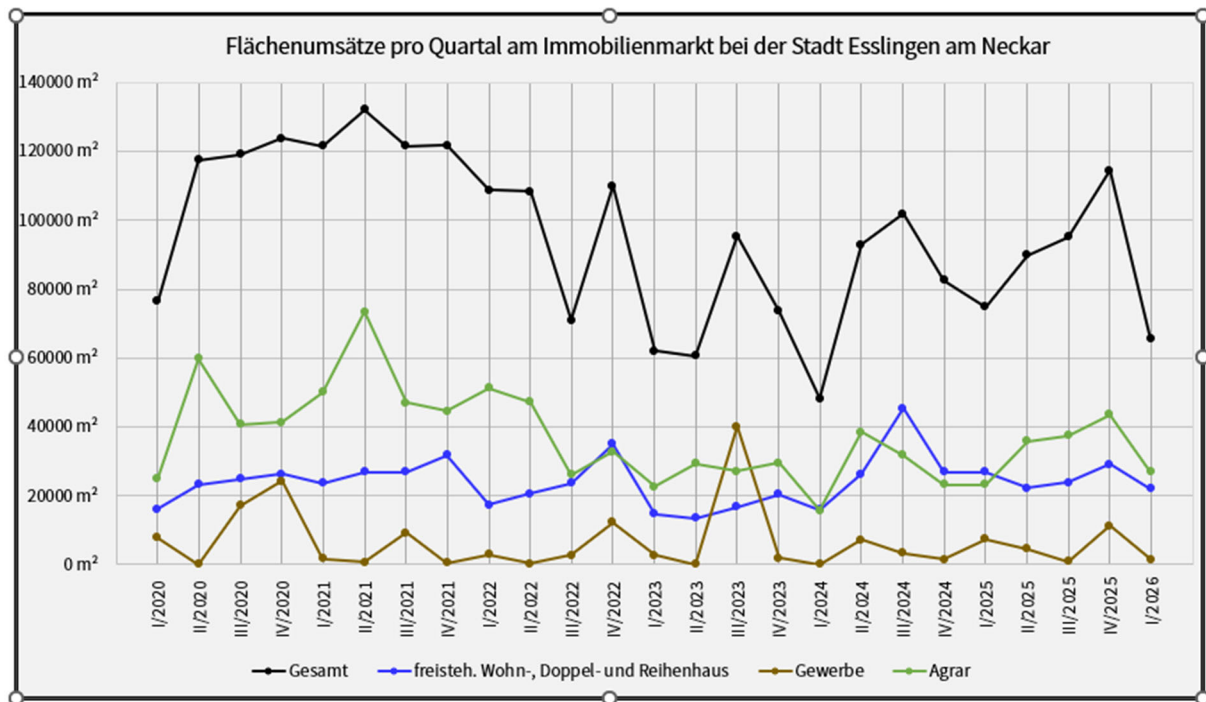


Die Grafik zeigt für das 1. Quartal 2026 einen deutlich geringeren Geldumsatz als in den letzten drei Quartalen, zudem liegt er ebenfalls signifikant unter dem mittleren quartalsmäßigen Geldumsatz der letzten zwei Jahre. Er bewegt sich in etwa auf dem Mittelwert der Geldumsätze aus dem 3. und 4. Quartal 2023.

Der quartalsweise Gesamt-Geldumsatz hängt oftmals von wenigen bzw. einzelnen Kaufverträgen ab und weist daher naturgemäß eine starke Streuung auf.

Von den Spitzenwerten der Geldumsätze des Zeitraumes vom 4. Quartal 2020 bis zum 1. Quartal 2022 – in dieser Phase lagen die Gesamt-Geldumsätze pro Quartal regelmäßig über 120 Millionen Euro – ist man im 1. Quartal 2026 damit wieder weit entfernt.

2.3 Flächenumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt

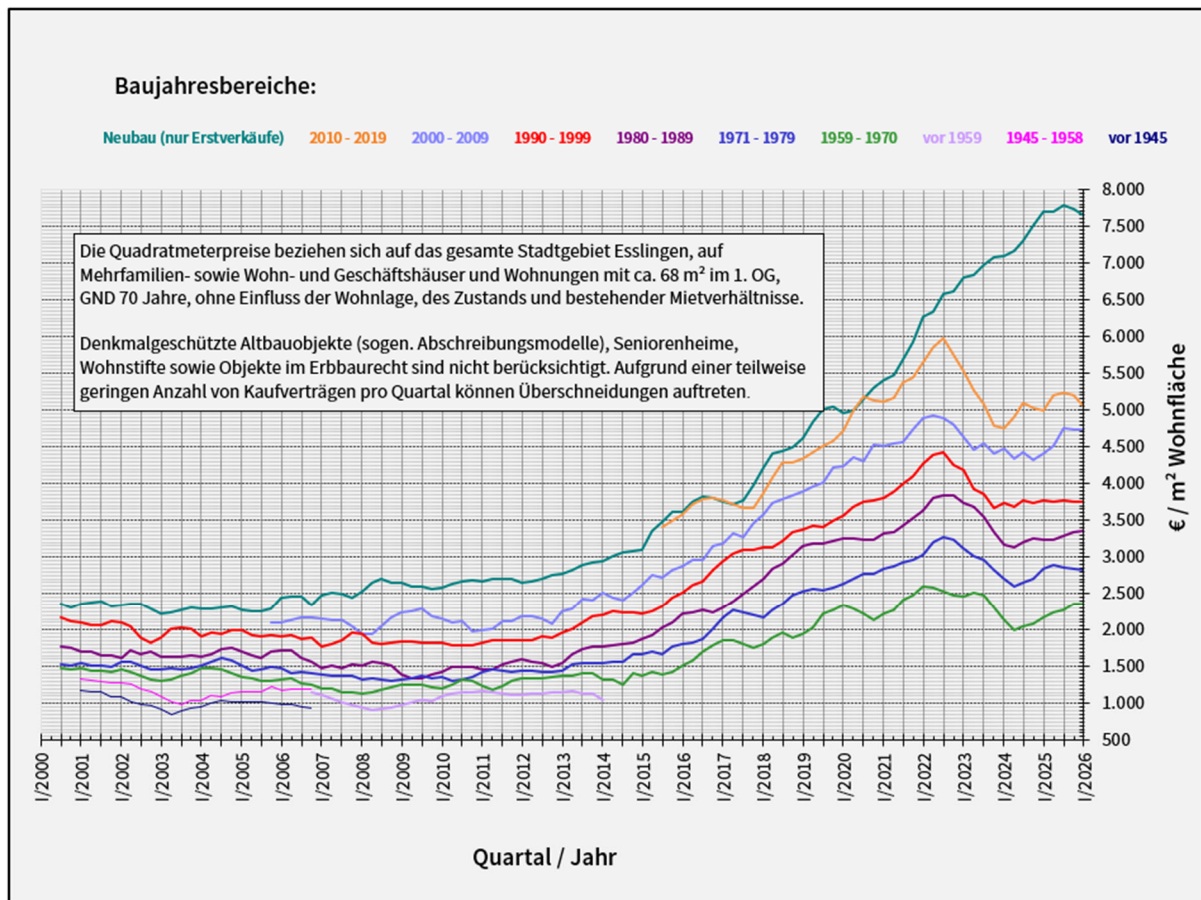


Im Vergleich zum Vorquartal gab auch der Gesamt-Flächenumsatz stark nach und bewegt sich damit wieder auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Der quartalsweise Gesamt-Flächenumsatz hängt oftmals von wenigen bzw. einzelnen Kaufverträgen ab und weist daher naturgemäß eine starke Streuung auf.

Die einzelnen Segmente (Wohnen, Gewerbe, Agrar) gaben, im Vergleich zum Vorquartal, allesamt deutlich nach.

2.4 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum – unterteilt in verschiedene bereinigte Baujahresbereiche



Die Grafik zeigt die Entwicklung der „Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum“, bezogen auf verschiedene Baujahresbereiche vom bereinigten Baujahr 1959 bis zum Neubau in Zehnjahresabschnitten.

Aus Grafik 2.4 lässt sich für das Jahr 2024 bei den meisten Baujahresbereichen eine Preisstabilisierung der Quadratmeterpreise (in €/m² Wohnfläche) ablesen.

Im Jahr 2025 sowie im 1. Quartal 2026 bilden die unterschiedlichen Baujahreskurven in Summe eine Seitwärtsbewegung der Verkaufspreise von Eigentumswohnungen ab (im Rahmen der üblichen Streuung), wie aus Grafik 2.4 ersichtlich.

Seit dem 3. und 4. Quartal 2024 bis aktuell - im 1. Quartal 2026 - ziehen vor allem die älteren bereinigten Baujahresbereiche, insbesondere Wohnungen mit den bereinigten Baujahren 1959-1970, 1971-1979, 1980-1989 beim jeweiligen Quadratmeterpreis (€/m² Wohnfläche) leicht an.

Wohnungen mit bereinigtem Baujahr von 1990-1999 sind in den letzten zwei Jahren relativ preisstabil geblieben und zeigen sich überwiegend unverändert.

Wohnungen mit einem bereinigten Baujahr von 2000-2009 zogen im Laufe des Jahres 2025 beim Verkaufspreis an, waren in den letzten drei Quartalen jedoch relativ preisstabil.

Bei Neubauwohnungen und Wohnungen mit Baujahresbereich 2010-2019 ist ein leichter Preisrückgang (in €/m² Wohnfläche) zu verzeichnen. Bezogen auf Neubauwohnungen muss hierzu allerdings auf die auf Seite 2 beschriebene Situation verwiesen werden. Aus statistischen Gründen machen sich die neun Neubauverkäufe des aktuellen Quartals hier deutlich erkennbar.

Anmerkung zum Diagramm 2.4:

Bitte beachten Sie, die Anwendung des Diagrammes 2.4 stellt lediglich eine grobe Richtschnur für die Preisentwicklung im Segment Wohnungseigentum dar.

Für eine Verkehrswertermittlung einer Eigentumswohnung ist dieses Diagramm nicht geeignet. Hierzu sind wesentlich mehr Parameter, wie zum Beispiel die Lage, die getätigten Modernisierungen, das Originalbaujahr, der energetische Zustand, etc., zu berücksichtigen.

3. Informationen

Stadtplanungsamt Esslingen

Ritterstraße 17

73728 Esslingen am Neckar

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Tel: 0711 3512-2557

gutachterausschuss@esslingen.de

esslingen.de