

Quartalsbericht zum Esslinger Grundstücksmarkt

2. Quartal 2026 Stand: 18.08.2026

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. und 2. Quartal 2026 kann insgesamt von einer leichten Zunahme der Verkaufspreise bei Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen berichtet werden.

Die Anzahl der Kaufvertragseingänge gab im 1. und 2. Quartal 2026 – bezogen auf die Vorquartale des Jahres 2025 – stark nach und bewegt sich damit deutlich unter dem langfristigen Mittel der Anzahl an Kaufverträgen der Quartale aus den Jahren 2024 und 2025.

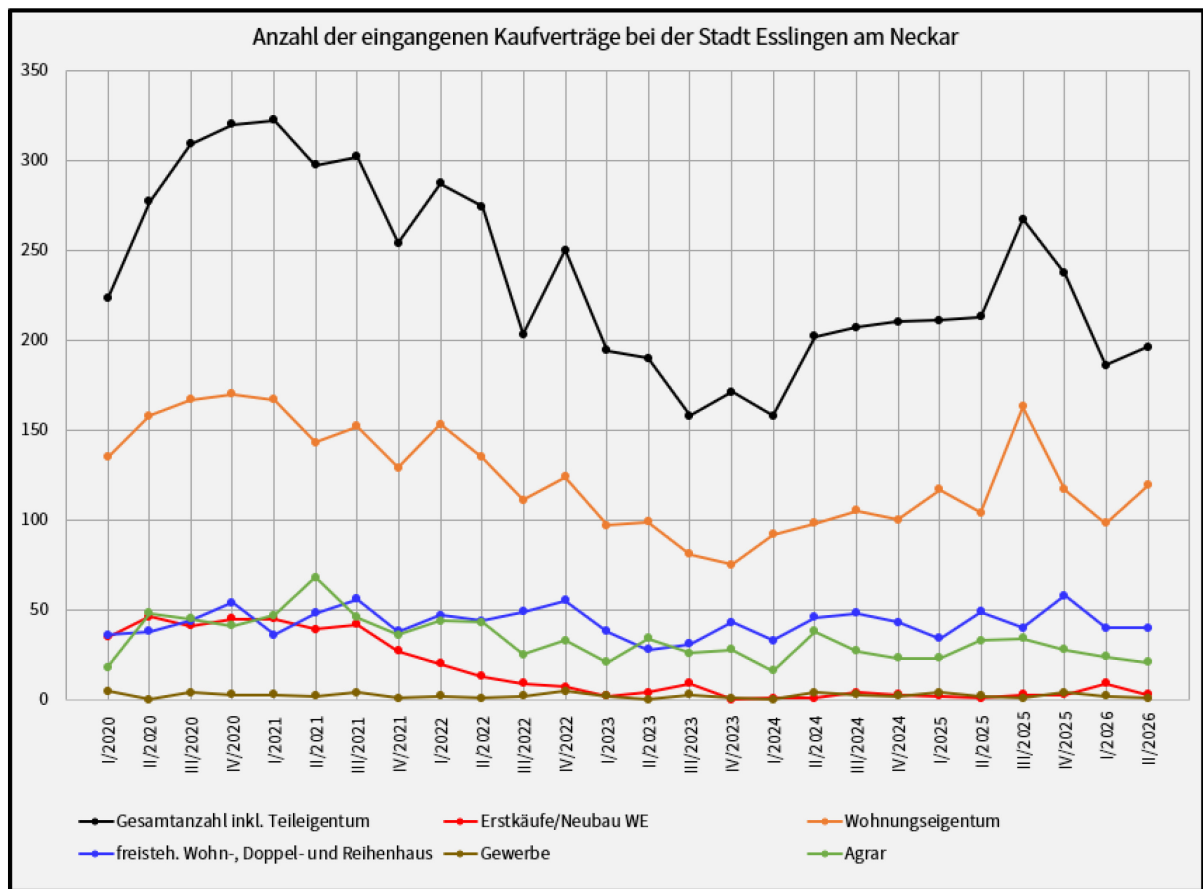
Bei gewerblichen Objekten spielt nach wie vor die entsprechende Branche, der Käufer bzw. die Drittverwertungsmöglichkeit des konkreten Objektes eine entscheidende, preisgestaltende Rolle.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen zeigten sich im 2.Quartal 2026, wie in der Vergangenheit, relativ preisstabil.

Die Auswertungen basieren auf den Kaufverträgen, die bis Ende Juni 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.

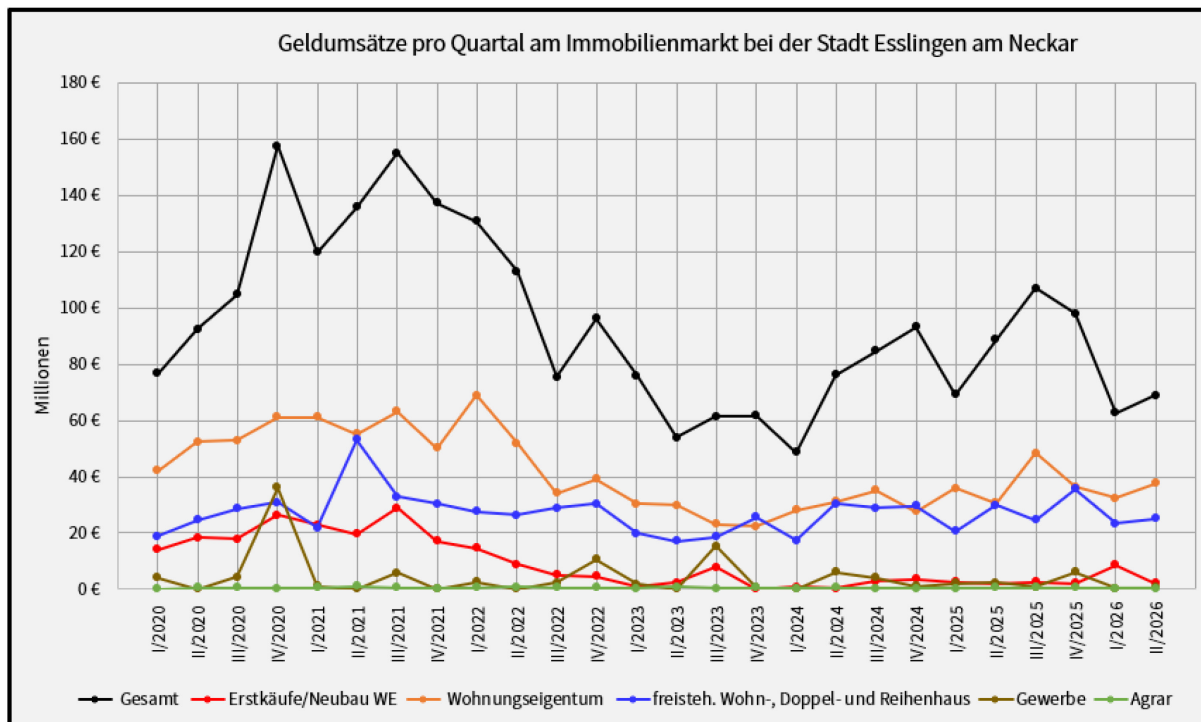
Im 1. Quartal 2026 lag die Anzahl der Kaufvertragseingänge deutlich unter der Anzahl der Vorquartale der letzten knapp zwei Jahre. Im 2. Quartal 2026 legt die Gesamtanzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorquartal wieder etwas zu und stabilisiert sich.

Im Detail legten hierbei die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich zum Vorquartal zu, bebaute Objekte zeigten sich – bezogen auf die Anzahl der Kaufvertragsfälle – unverändert, Erstverkäufe von Neubauwohnungen, gewerbliche Objekte sowie Agrar-Verkaufsfälle gaben leicht nach.

Hierzu sei bemerkt, dass im 1. Quartal 2026 neun Kaufverträge für ein sich in Planung befindliches Neubauobjekt eingingen. Im 2. Quartal 2026 wurden lediglich 3 Neubauwohnungen veräußert, dies entspricht in etwa der durchschnittlichen quartalsmäßigen Anzahl des Jahres 2025.

Der Anstieg des 1. Quartals 2026 bei den Neubauwohnungen ist somit auf ein einziges Objekt zurückzuführen und wird daher aus statistischen Gründen als eher zufällig bezeichnet. Info zu Neubauwohnungen: In den Jahren 2024 und 2025 wurden in Summe 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 davorliegenden Quartalen, zudem liegt dieser ebenfalls signifikant unter dem mittleren quartalsmäßigen Geldumsatz der Jahre 2024 und 2025.

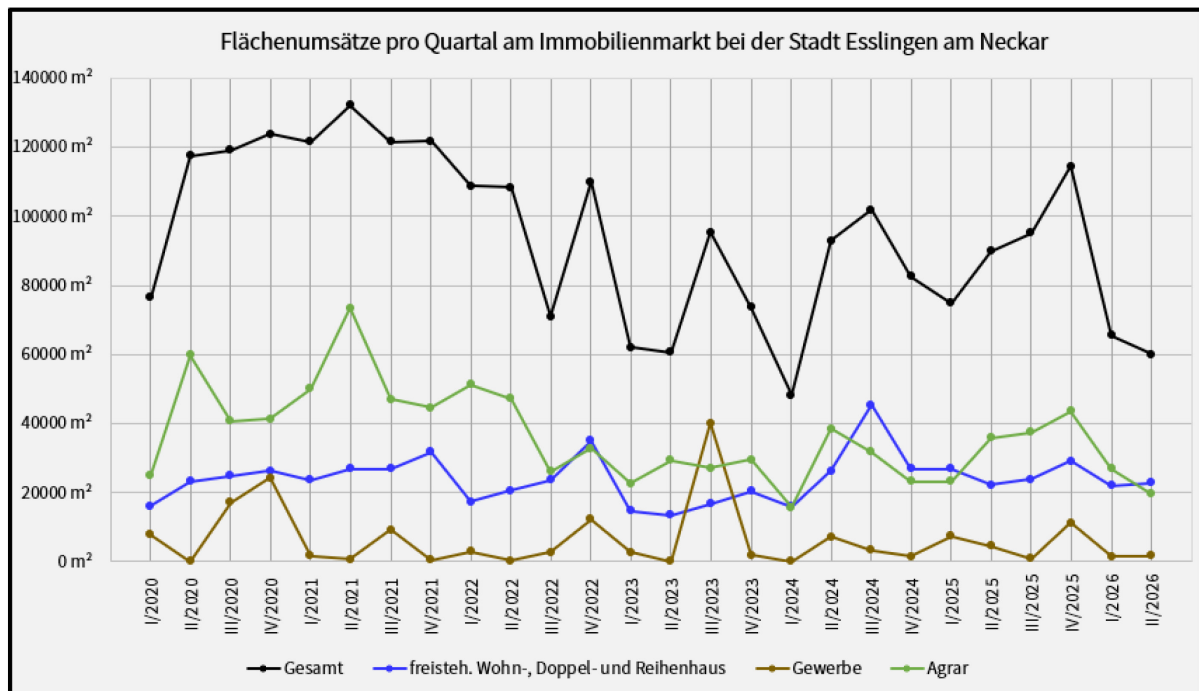
Im 2. Quartal 2026 legt der Gesamt-Geldumsatz im Vergleich zum Vorquartal zwar wieder etwas zu, liegt jedoch, bezogen auf die Jahre 2024 und 2025, immer noch auf einem niedrigen Niveau.

Im Detail legten die Geldumsätze fast aller Bereiche – bis auf die Erstverkäufe von Neubauwohnungen – im Vergleich zum Vorquartal etwas zu.

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 2. Quartal 2026 mit ca. 70 Millionen Euro weit entfernt.

2.3 Flächenumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



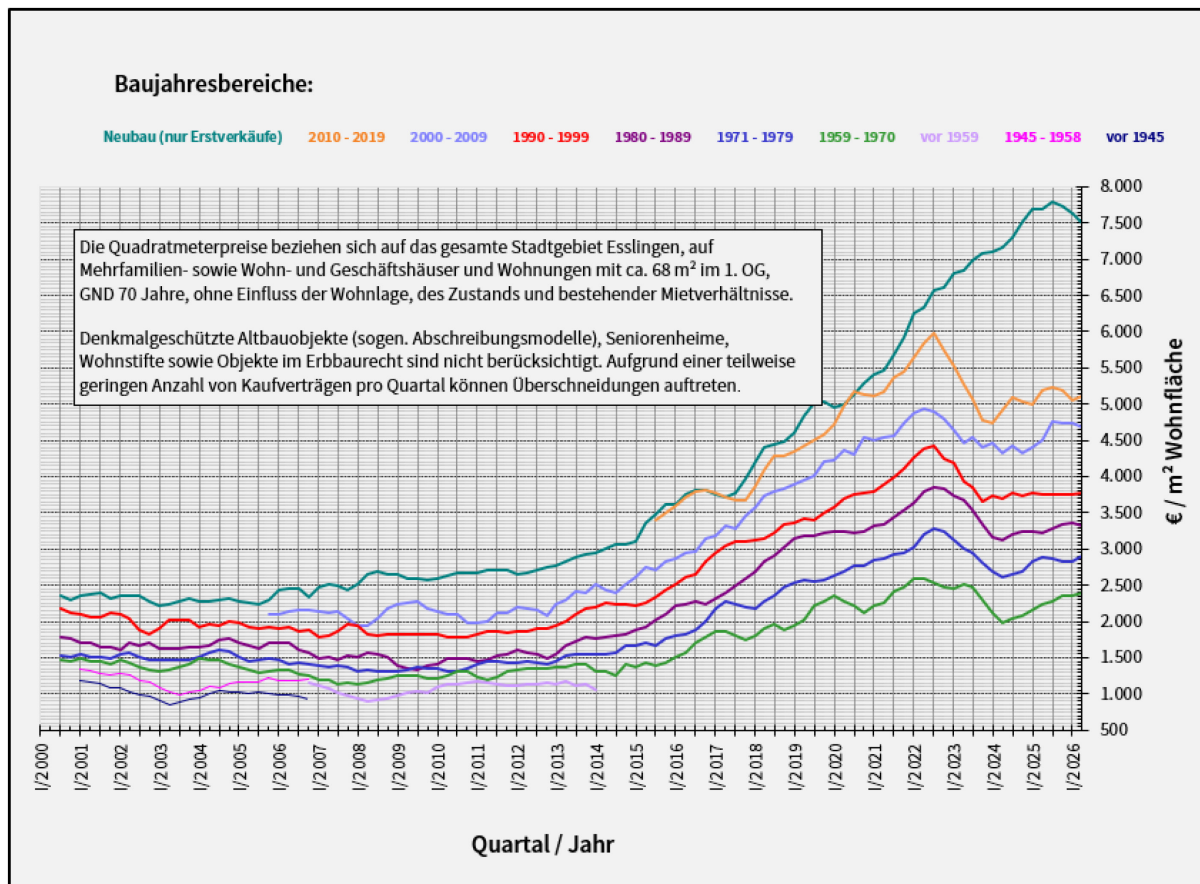
Im Vergleich zum Vorquartal gab der Gesamt-Flächenumsatz erneut nach, dieser bewegt sich damit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Das Segment Agrar gab hier, im Vergleich zum Vorquartal, nochmals deutlich nach.

Die Segmente Wohnen und Gewerbe zeigen sich, im Vergleich zum Vorquartal, relativ stabil.

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

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.

Seit dem 2. und 3. Quartal 2024 bis aktuell - im 2. Quartal 2026 - ziehen fast alle Baujahresbereiche beim jeweiligen Quadratmeterpreis (€/m² Wohnfläche) wieder leicht an.

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

Bei der Kurve von Neubauwohnungen ist mittlerweile ein deutlicher Preistrückgang (in €/m² Wohnfläche) zu verzeichnen. Hierzu muss allerdings deutlich bemerkt werden, dass diese grafisch dargestellte Preisentwicklung aufgrund der wenigen Verkäufe von Neubauwohnungen sehr stark objektabhängig ist, sprich überwiegend Lage- und Objekt-/Ausstattungsbezogene Merkmale der wenigen verkauften Neubauwohnungen beinhaltet. Die Entwicklung des 2. Quartals 2026 wird bei

den Neubauwohnungen daher aus statistischen Gründen (geringe Anzahl an Neubau-Kaufvertragsfällen) als „wenig zuverlässig“ bezeichnet.

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