

Quartalsbericht zum Esslinger Grundstücksmarkt

3.Quartal 2025 Stand: 02.12.2025

1. Allgemeine Entwicklung auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

Viele Teilmärkte am Immobilienmarkt 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 haben sich im 2.Quartal 2024 stabilisiert, zogen im 3. und 4.Quartal 2024 über fast alle Baujahresbereiche wieder leicht an bzw. blieben stabil. Im 1. und 2.Quartal Jahr 2025 legen die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen nun wieder leicht zu, diese Entwicklung kann für das 3.Quartal 2025 bestätigt werden.

Die Anzahl der Kaufvertragseingänge sowie die Geldumsätze legten im 3.Quartal - im Vergleich zu den letzten 2 Vorquartalen - deutlich zu, und bewegen sich damit wieder in etwa auf dem Niveau der Jahresmitte 2022. Insgesamt kann seit Jahresbeginn 2025 von einem signifikanten Anstieg berichtet werden.

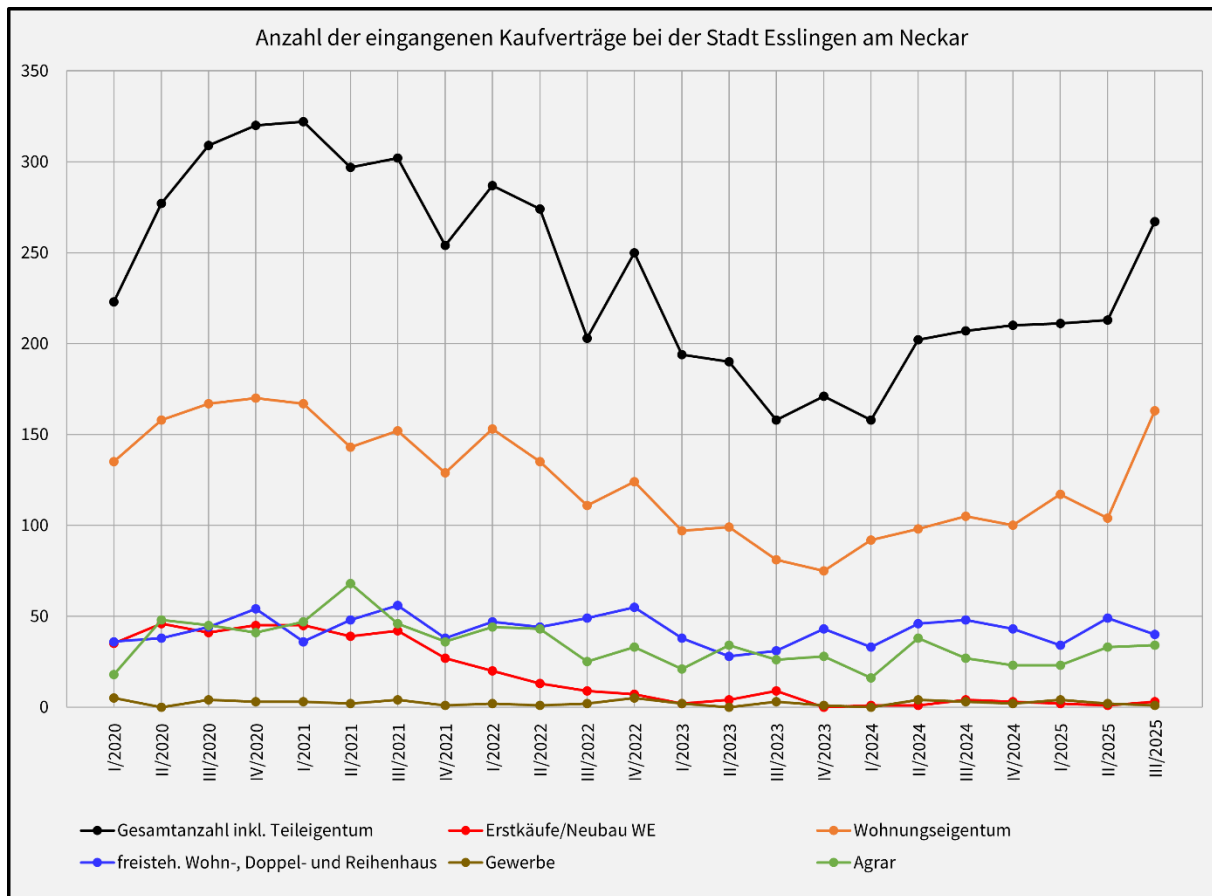
Bei gewerblichen Objekten spielt nach wie vor die entsprechende Branche der Käufer bzw. die Drittverwertungsmöglichkeit des konkreten Objektes eine entscheidende, preisgestaltende Rolle. Als Beispiel für preisstabile Immobilien wird hierbei exemplarisch die Logistikbranche genannt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen zeigten sich im 3.Quartal 2025, wie in der Vergangenheit, relativ preisstabil.

Die Auswertungen basieren auf den beim Gutachterausschuss der Stadt Esslingen am Neckar bis Ende September 2025 eingegangenen Kaufverträgen.

2. Umsätze auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

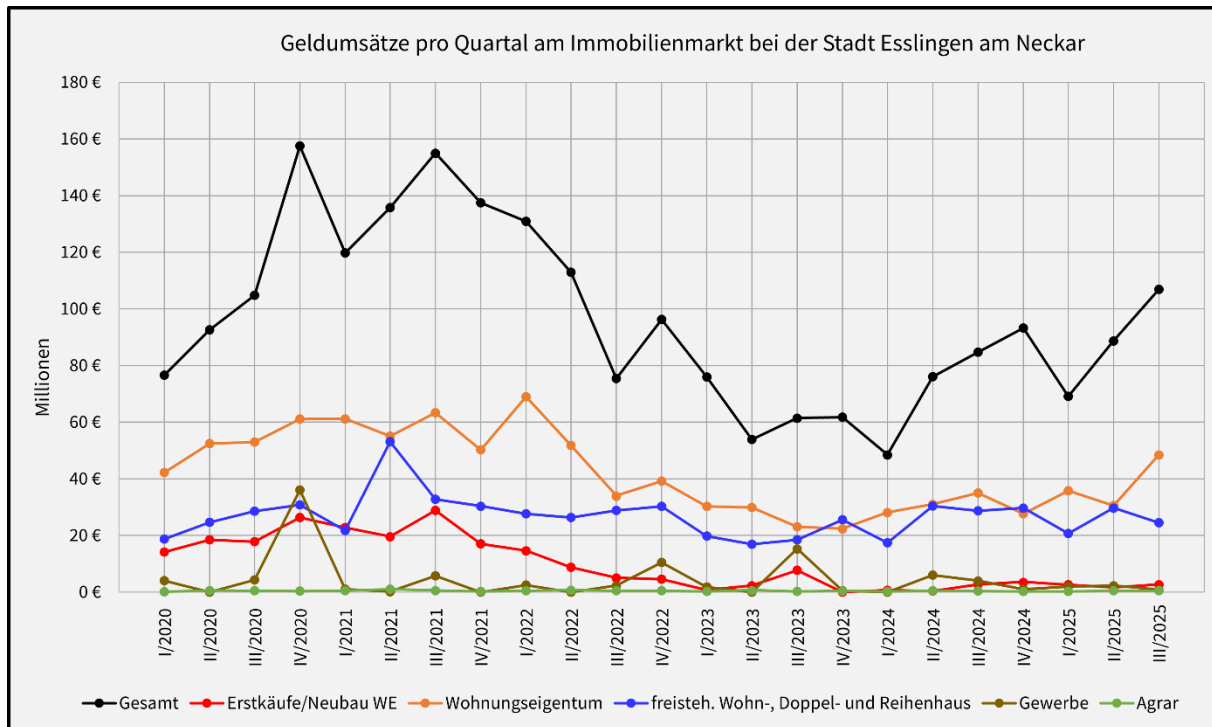
2.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge pro Quartal bei der Stadt Esslingen



Die Grafik zeigt in Bezug auf die Gesamtanzahl der Transaktionen, bezogen auf die Vorquartale der letzten 2,5 Jahre, eine deutliche Steigerung. Die Gesamtanzahl der Transaktionen des 3. Quartals 2025 entspricht in etwa der Gesamtanzahl des 2. Quartals 2022 und liegt damit deutlich über der Gesamtanzahl im Zeitraum I/2023 bis II/2025.

Im Jahr 2024 wurden lediglich 9 Neubauwohnungen veräußert. Diese Situation setzt sich in 2025 fort; im 1. Quartal 2025 wurden 2 Neubauwohnungen, im 2. Quartal 2025 wurde lediglich 1 Neubauwohnung und im 3. Quartal 2025 wurden 3 Neubauwohnungen verkauft.

2.2 Geldumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt

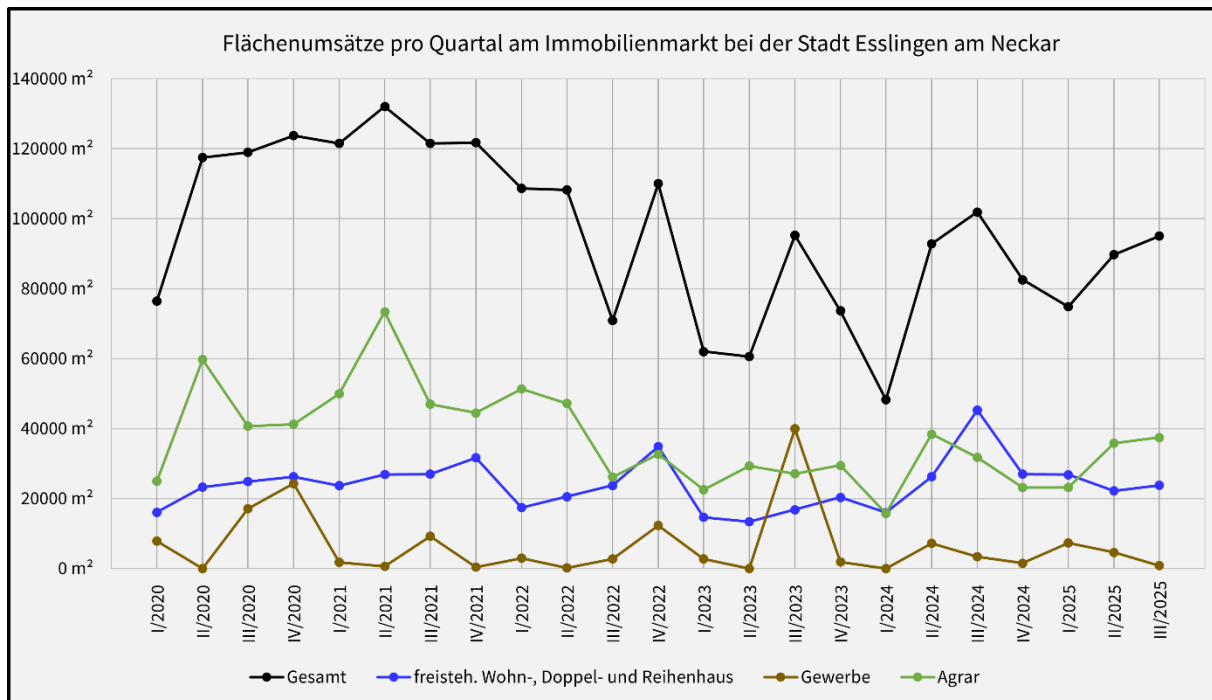


Die Grafik zeigt in Bezug auf die Geldumsätze im 3. Quartal 2025 abermals einen Zuwachs zum Vorquartal. Die Gesamt-Geldumsätze liegen damit wieder in etwa auf dem Niveau des 2. Quartals 2022.

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 4. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2022 – während dieser Phase lagen die Gesamt-Geldumsätze pro Quartal regelmäßig über 120 Mio. € - ist man im 3. Quartal 2025 jedoch noch etwas entfernt.

2.3 Flächenumsatz pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt

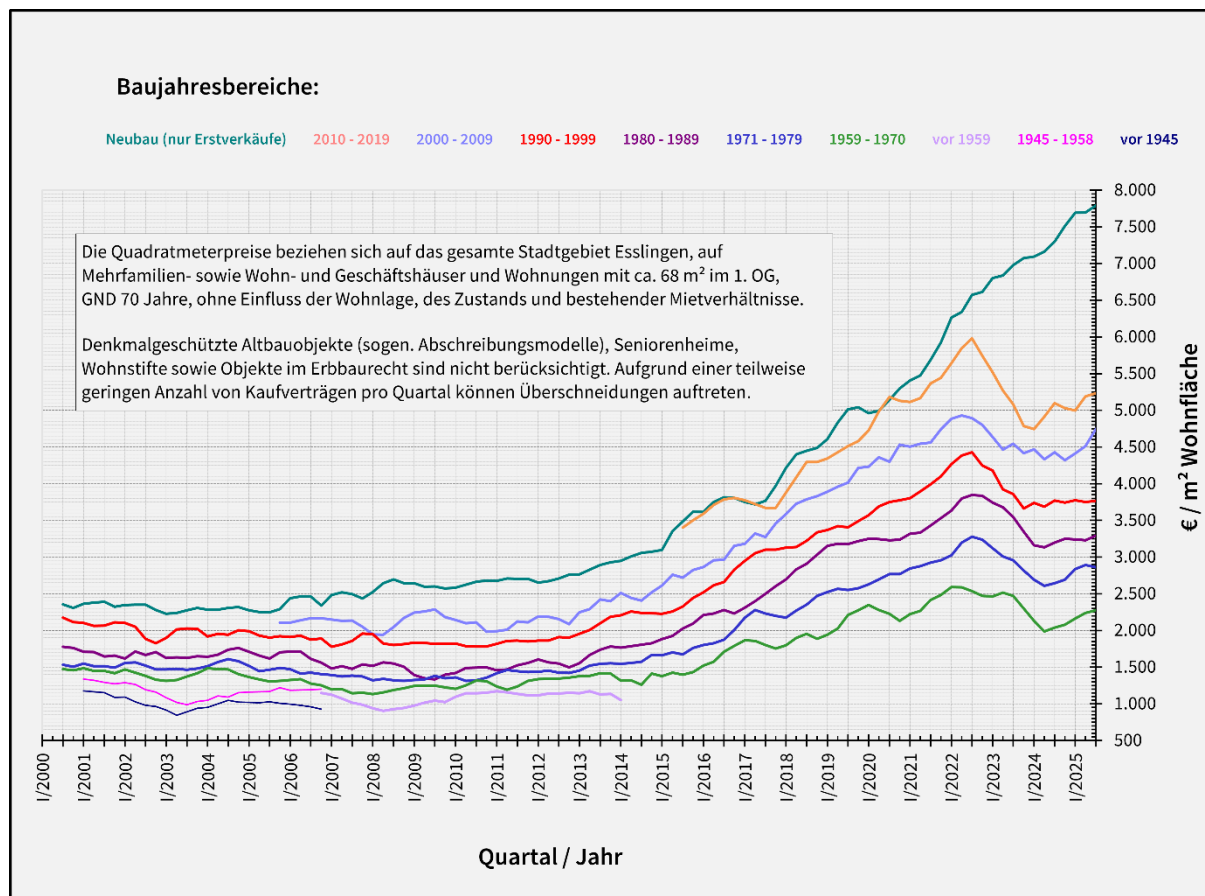


Bezogen auf das Vorquartal zog der Gesamt-Flächenumsatz wieder etwas an, liegt aber immer noch deutlich unter dem Niveau des Zeitraumes Quartal II/2020 bis IV/2021.

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) entsprechen von der Dimension her in etwa den entsprechenden Flächenumsätzen der Vorquartale der letzten 3 Jahre.

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 von bereinigtem Baujahr 1959 bis Neubau in 10 Jahres Abschnitten. Bei fast allen Baujahresbereichen – bis auf Neubauwohnungen - ist seit dem 2./3. Quartal 2022 ein Rückgang der Quadratmeterpreise (in €/m² Wohnfläche) zu verzeichnen.

Im Zeitraum 1. bzw. 2.Quartal 2024 ist aus der Grafik 2.4 bei den meisten Baujahresbereichen eine Preisstabilisierung der Quadratmeterpreise (in €/m² Wohnfläche) zu erkennen.

Ab dem 3. und 4.Quartal 2024 – und aktuell im 3.Quartal 2025 - ziehen vor allem ältere bereinigte Baujahresbereiche, insbesondere Wohnungen mit bereinigtem Baujahr von 1959-1970, 1971-1979, 1980-1989, 1990-1999 beim jeweiligen Quadratmeterpreis (€/m² Wohnfläche) wieder leicht an.

Bei Wohnungen mit bereinigtem Baujahr von 2000-2009, 2010-2019 ist, bezogen auf den jeweiligen Quadratmeterpreis (€/m² Wohnfläche), ab dem 1.Quartal 2025 ein etwas stärkerer Preiszuwachs, bezogen auf ältere Baujahresbereiche, erkennbar. Dies kann unter anderem durch die besseren energetischen Eigenschaften der veräußerten Wohnungen - im Vergleich zu den älteren Baujahresbereichen – begründet werden.

Die Kurve der Neubauwohnungen bildet ebenfalls eine leichte Preissteigerung der entsprechenden Verkaufspreise ab, ist jedoch aufgrund der wenigen Kaufvertragsfälle (insgesamt nur 9 Stück im Jahr 2024, 2 Stück im 1.Quartal 2025, 1 Stück im 2.Quartal 2025, 3 Stück im 3.Quartal 2025) mit Vorsicht zu deuten.

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