

Quartalsbericht zum Esslinger Grundstücksmarkt

1. Quartal 2024 Stand: 16.05.2024

1. Allgemeine Entwicklung auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

Auch der Esslinger Immobilienmarkt bestätigt den bundesweiten Abwärtstrend am Immobilienmarkt. Die Anzahl der Kaufvertragsengänge, im Vergleich zu den Jahren 2021 und früher, ging signifikant zurück, ebenso die Geld- und Flächenumsätze.

Viele Teilmärkte am Immobilienmarkt geben im Preis nach. Wenige Ausnahmen 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.

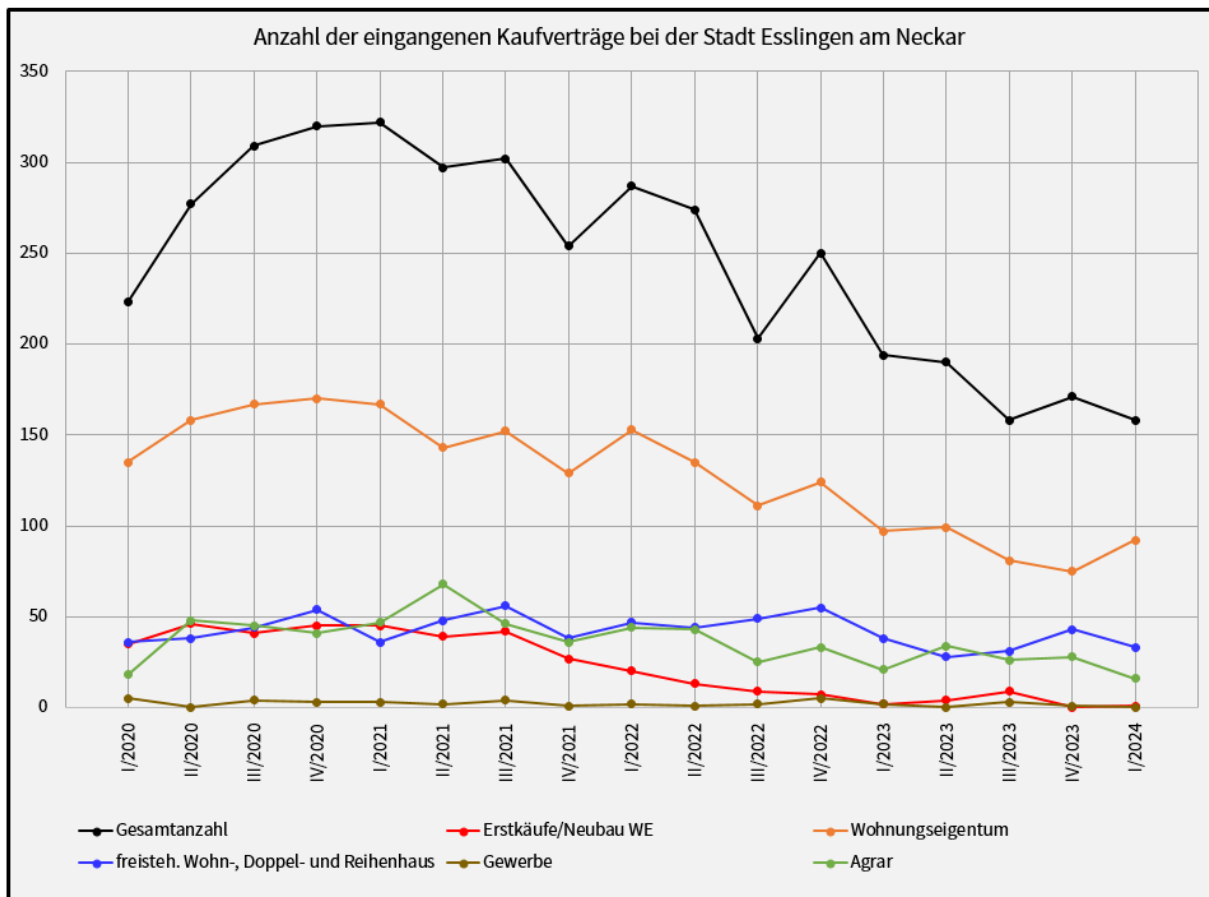
Bei gewerblichen Objekten spielt die entsprechende Branche der Käufer bzw. die Drittverwertungsmöglichkeit des konkreten Objektes eine entscheidende, preisgestaltende Rolle. Als Beispiel für preisstabile Immobilien wird hierbei die Logistikszene genannt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen zeigen sich aktuell, wie in der Vergangenheit, relativ preisstabil.

Die Auswertungen basieren auf den beim Gutachterausschuss der Stadt Esslingen am Neckar bis Ende März 2024 eingegangenen Kaufverträgen.

2. Umsätze auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bei der Stadt Esslingen

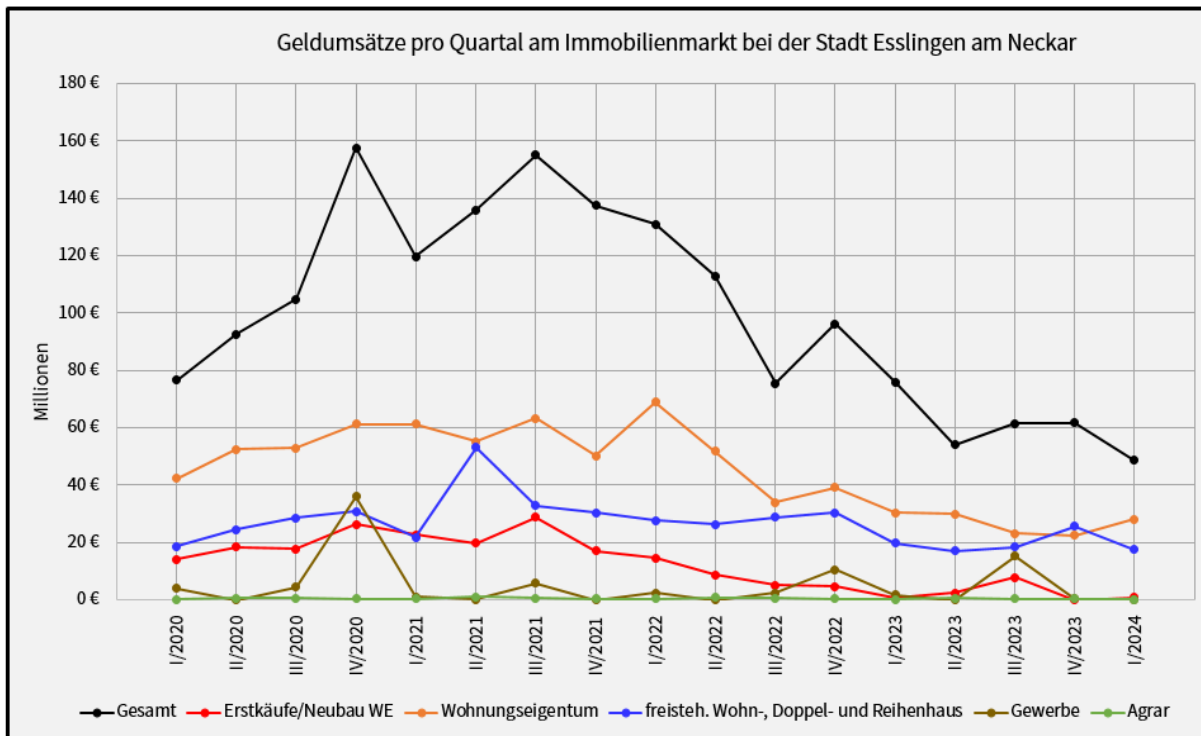


Die Grafik zeigt in Bezug auf die Gesamtanzahl der Transaktionen eine gewisse Stabilisierung auf niedrigem Niveau.

Insbesondere die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum legte wieder leicht zu, die Anzahl der Transaktionen in den Segmenten „bebaute Objekte“ und „Agrar“ gab etwas nach.

Neubauwohnungen und gewerbliche Objekte wurden während des 1. Quartals im Prinzip nicht verkauft (1 Kaufvertrag).

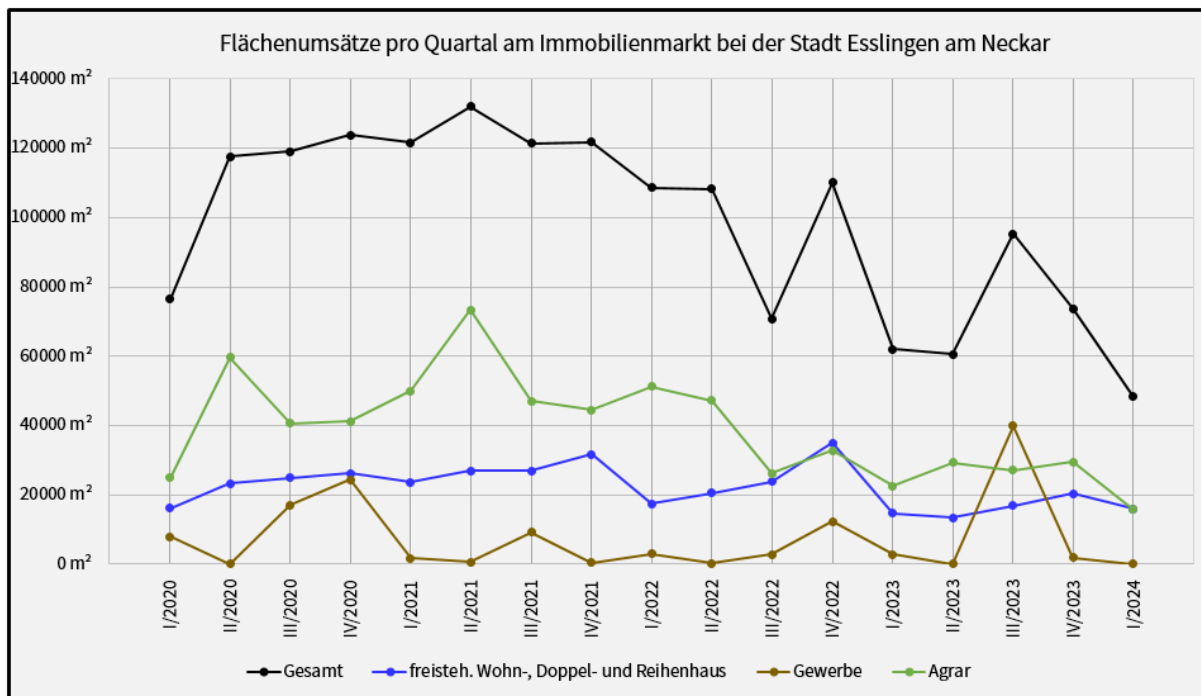
2.2 Geldumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



Im 1. Quartal 2024 bewegt sich der Gesamt-Geldumsatz in Höhe von ca. 48,5 Mio € unter dem Niveau der Vorquartale.

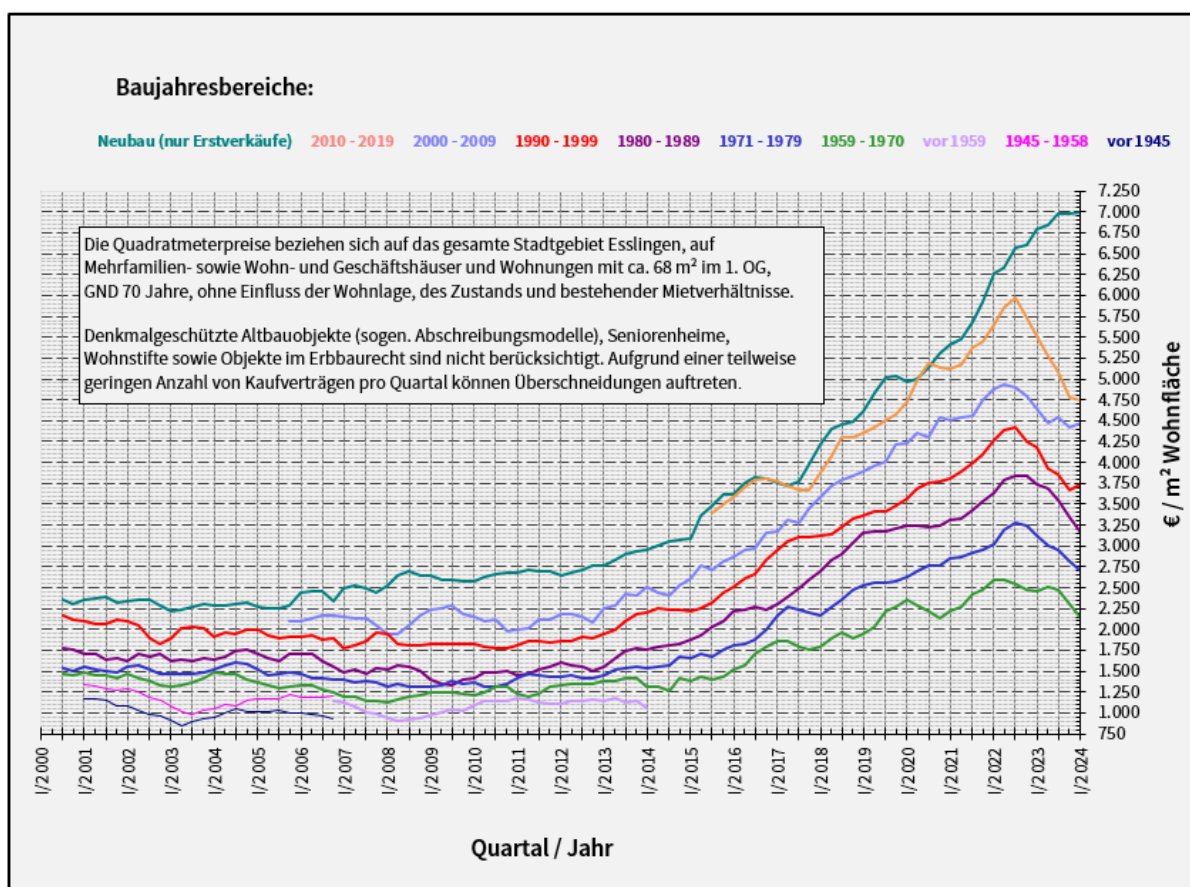
Im Vergleich zum Zeitraum 4. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022 – während dieser Phase lagen die Gesamt-Geldumsätze pro Quartal regelmäßig über 110 Mio € - muss abermals von einem gravierenden Einbruch des Gesamt-Geldumsatzes berichtet werden.

2.3 Flächenumsatz pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



Analog zum Gesamt-Geldumsatz muss beim Flächenumsatz des 1. Quartals 2024, bezogen auf den Zeitraum 4. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022, von einem gravierenden Einbruch berichtet werden.

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 ist seit dem 2./3. Quartal 2022 ein Rückgang der Quadratmeterpreise zu verzeichnen.

Bei den Baujahresbereichen 1990 bis 2019 zeigt die Grafik 2.4 eine gewisse Stabilisierung der Quadratmeterpreise (in €/m² Wohnfläche). Hierbei muss jedoch bedacht werden, dass für die Statistik pro Quartal lediglich wenige Kaufverträge pro Baujahresbereich zur Verfügung stehen.

Für Neubauwohnungen kann aufgrund nur eines verkauften Objekts keine Aussage über die Preisentwicklung getroffen werden.

3. Informationen

Stadtplanungsamt Esslingen

Ritterstraße 17

73728 Esslingen am Neckar

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Tel: 0711 3512-2557

gutachterausschuss@esslingen.de

esslingen.de