

# Quartalsbericht zum Esslinger Grundstücksmarkt

4. Quartal 2024    Stand: 17.02.2025

## 1. Allgemeine Entwicklung auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

Viele Teilmärkte am Immobilienmarkt gaben seit Mitte 2022 im Preis nach, es wurde in diesem Zusammenhang 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 scheint der Abwärtstrend der letzten 2 Jahre beendet. Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen haben sich im 2. Quartal 2024 stabilisiert und zogen im 3. und 4. Quartal 2024 über fast alle Baujahresbereiche wieder leicht an bzw. blieben stabil.

Die Anzahl der Kaufvertragseingänge sowie die Geldumsätze bewegten sich im Vergleich zu den Jahren 2021 und früher zwar immer noch auf einem niedrigen Niveau, im Vergleich zum Zeitraum 1. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024 war jedoch wieder ein signifikanter Anstieg erkennbar.

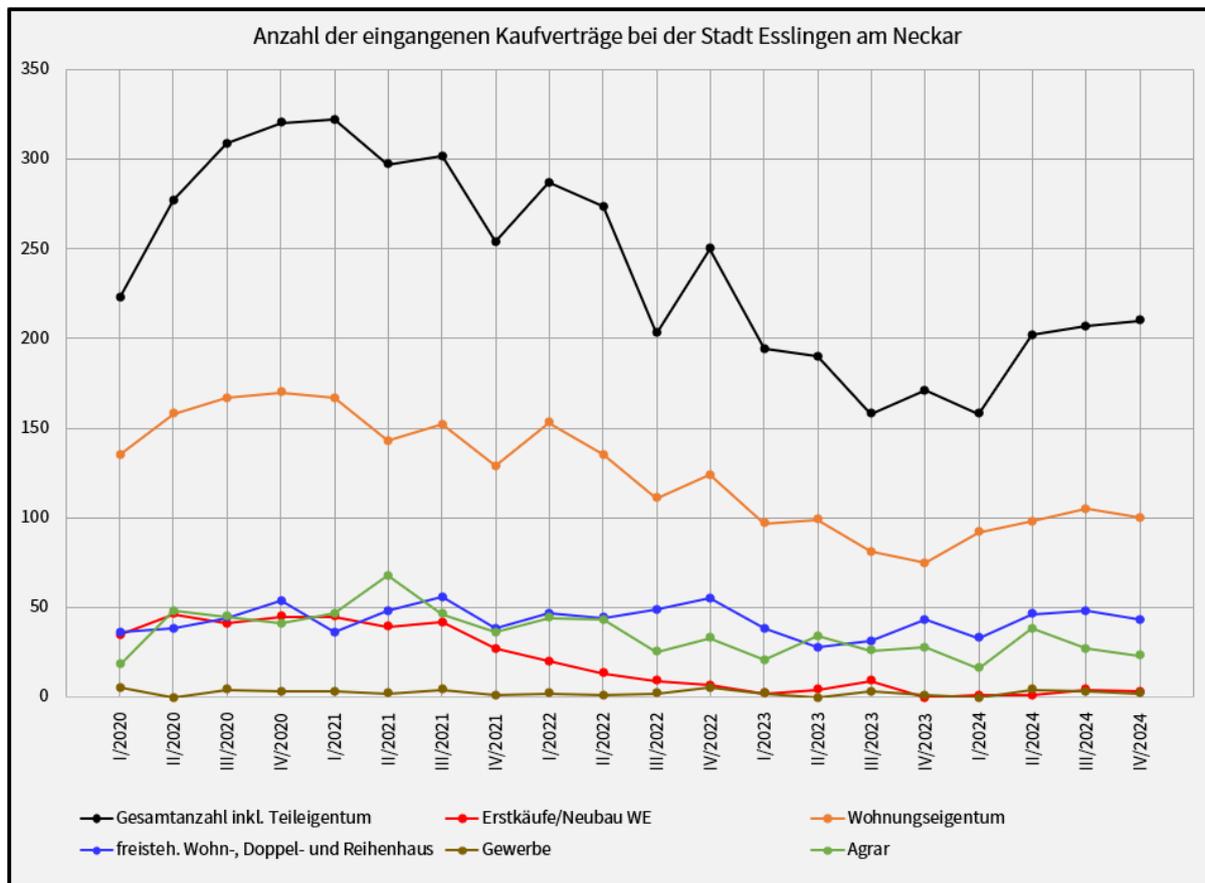
Bei gewerblichen Objekten spielte nach wie vor die entsprechende Branche der Käufer bzw. die Drittverwertungsmöglichkeit des konkreten Objektes eine entscheidende, preisgestaltende Rolle. Als Beispiel für preisstabile Immobilien wird hierbei die Logistikbranche genannt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen zeigten sich im 4. Quartal 2024, wie in der Vergangenheit, relativ preisstabil.

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

## 2. Umsätze auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

### 2.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bei der Stadt Esslingen

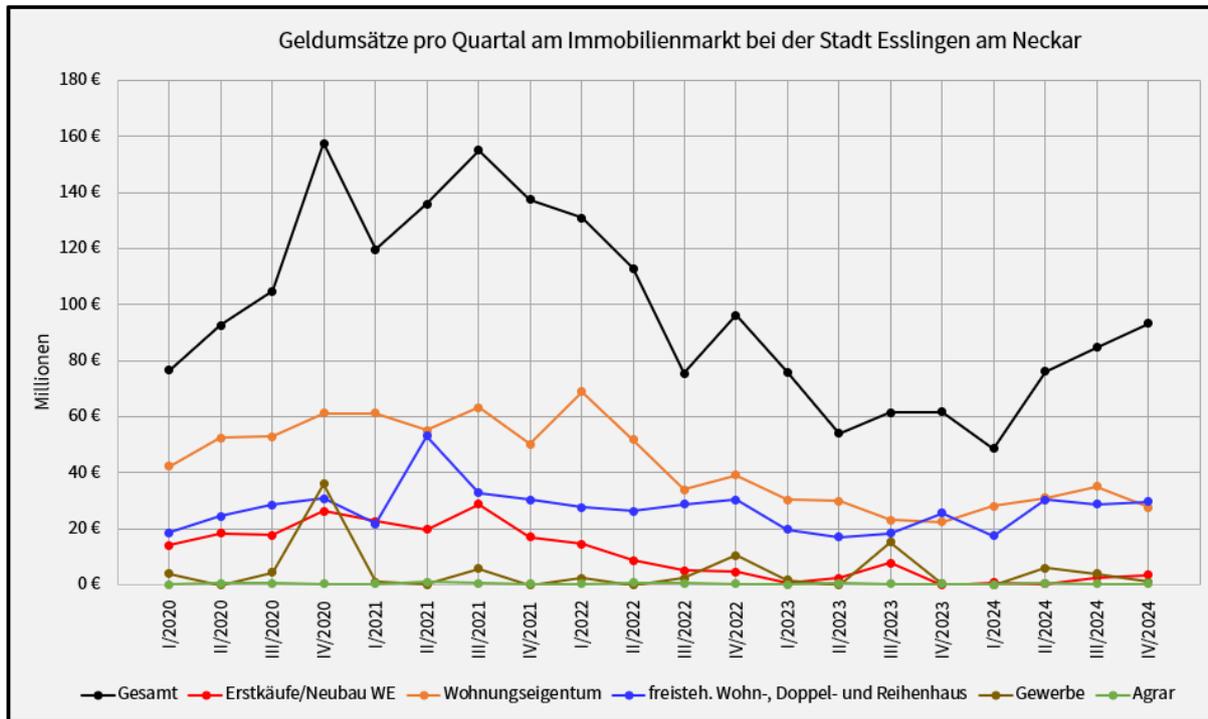


Die Grafik zeigt in Bezug auf die Gesamtanzahl der Transaktionen zwar eine Steigerung im Vergleich zu den letzten 7 Vorquartalen, bewegt sich jedoch, bezogen auf den Zeitraum 1. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022, immer noch auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

Die Kaufvertragsanzahl entspricht in etwa der Anzahl des Vorquartals bzw. des 2. Quartals 2024.

Im Jahr 2024 wurden lediglich 9 Neubauwohnungen veräußert, 3 davon wurden im 4. Quartal 2024 verkauft.

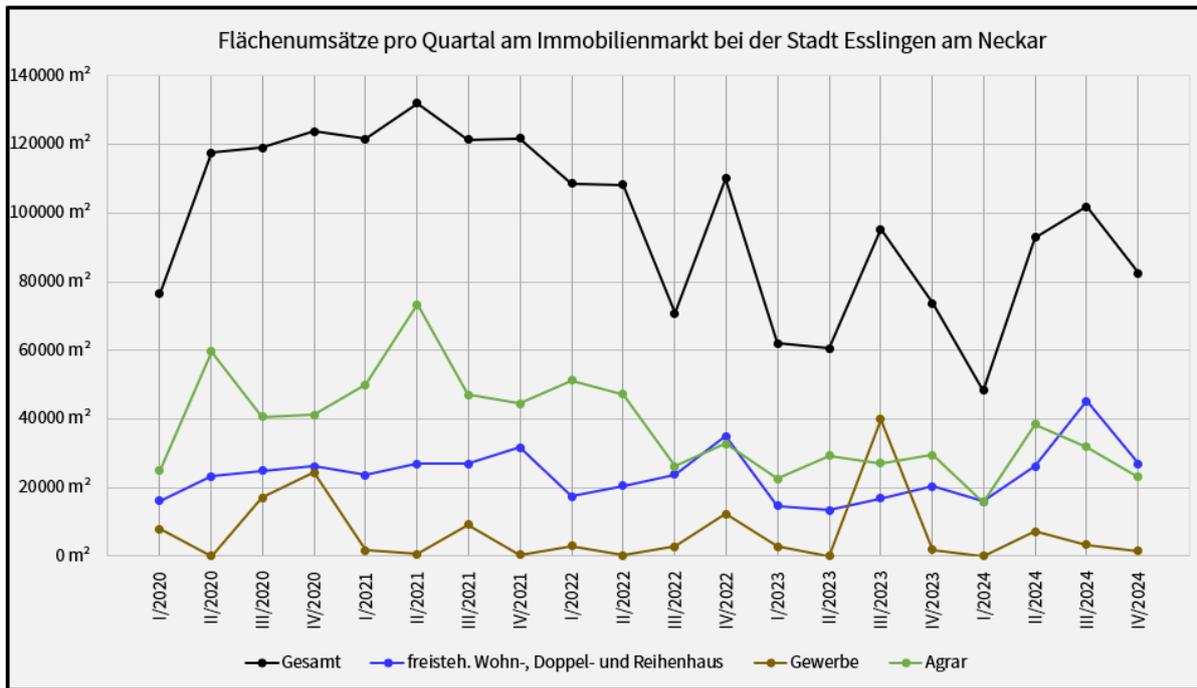
## 2.2 Geldumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



Im 4. Quartal 2024 bewegt sich der Gesamt-Geldumsatz in Höhe von ca. 93 Mio. € wieder deutlich über dem Niveau der letzten 7 Vorquartale.

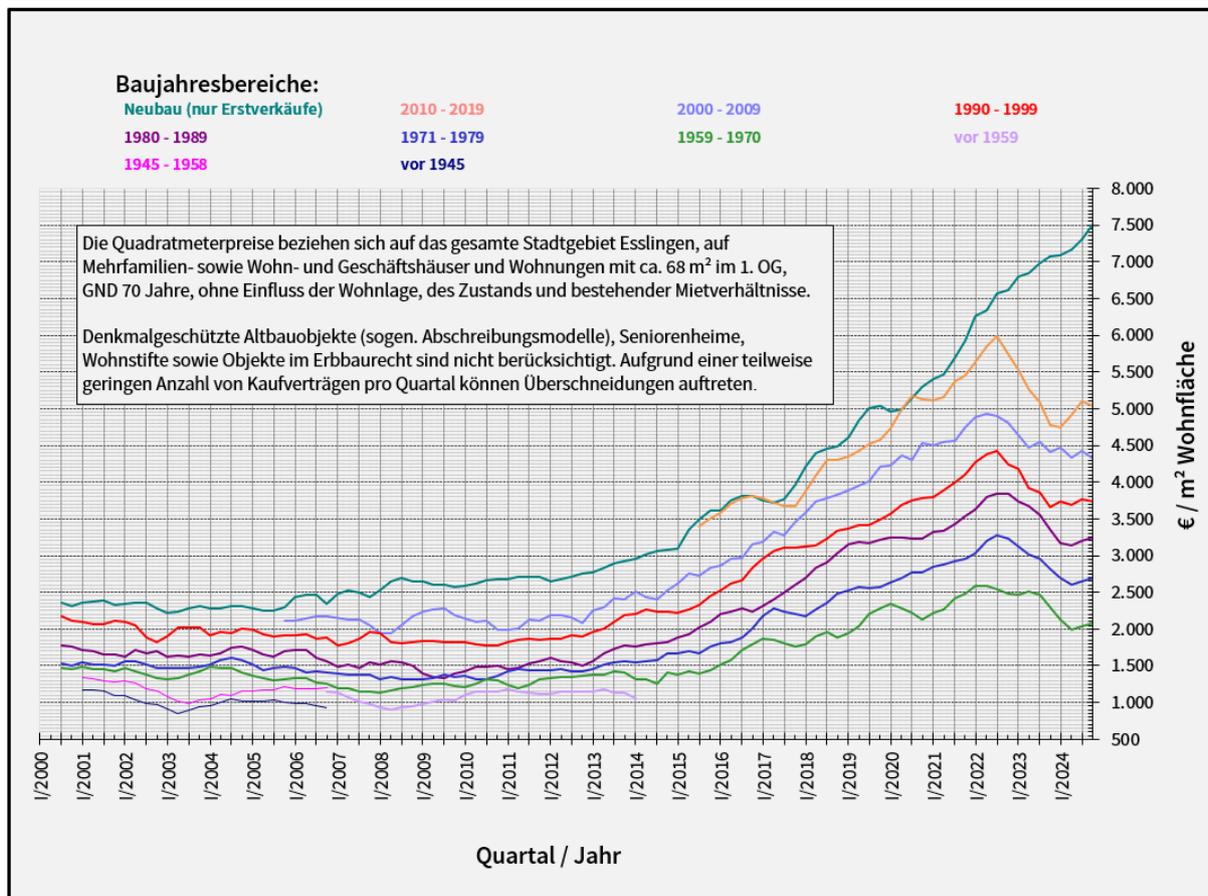
Von den Spitzenwerten der Geldumsätze im Zeitraum 4. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022 – während dieser Phase lagen die Gesamt-Geldumsätze pro Quartal regelmäßig über 110 Mio. € - ist man allerdings im 4. Quartal 2024 trotzdem noch etwas entfernt.

## 2.3 Flächenumsatz pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



Bezogen auf das 2. und 3. Quartal 2024 gab der Gesamt-Flächenumsatz im 4. Quartal 2024 etwas nach. Die einzelnen Segmente (Wohnen, Gewerbe, Agrar) entsprachen von der Dimension her allerdings in etwa den entsprechenden Flächenumsätzen der Vorquartale der letzten 2 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu erkennen.

Im 3. und 4. Quartal 2024 ziehen vor allem ältere bereinigte Baujahresbereiche, insbesondere Wohnungen mit bereinigtem Baujahr von 1959-1970, 1971-1979, 1980-1989, beim jeweiligen Quadratmeterpreis (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) wieder leicht an.

Wohnungen mit bereinigtem Baujahr von 1990-1999, 2000-2009, 2010-2019 bleiben, bezogen auf den jeweiligen Quadratmeterpreis (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche), im Vergleich zum Vorquartal weitestgehend unverändert.

Die Kurve der Neubauwohnungen zeigt nach wie vor steigende Verkaufspreise, ist jedoch aufgrund der wenigen Kaufvertragsfälle (insgesamt nur 9 Stück im Jahr 2024) 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](mailto:gutachterausschuss@esslingen.de)

esslingen.de