

Quartalsbericht zum Esslinger Grundstücksmarkt

3.Quartal 2024 Stand: 07.11.2024

1. Allgemeine Entwicklung auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

Am Esslinger Immobilienmarkt scheint der Abwärtstrend der letzten 2 Jahre beendet, die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen haben sich im 2. Quartal 2024 stabilisiert und ziehen im 3. Quartal 2024 über alle Baujahresbereiche wieder leicht an.

Die Anzahl der Kaufvertragseingänge sowie die Geld- und Flächenumsätze bewegen sich im Vergleich zu den Jahren 2021 und früher zwar immer noch auf einem niedrigen Niveau, im Vergleich zu den letzten 4 Vorquartalen ist jedoch ein signifikanter Anstieg erkennbar.

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.

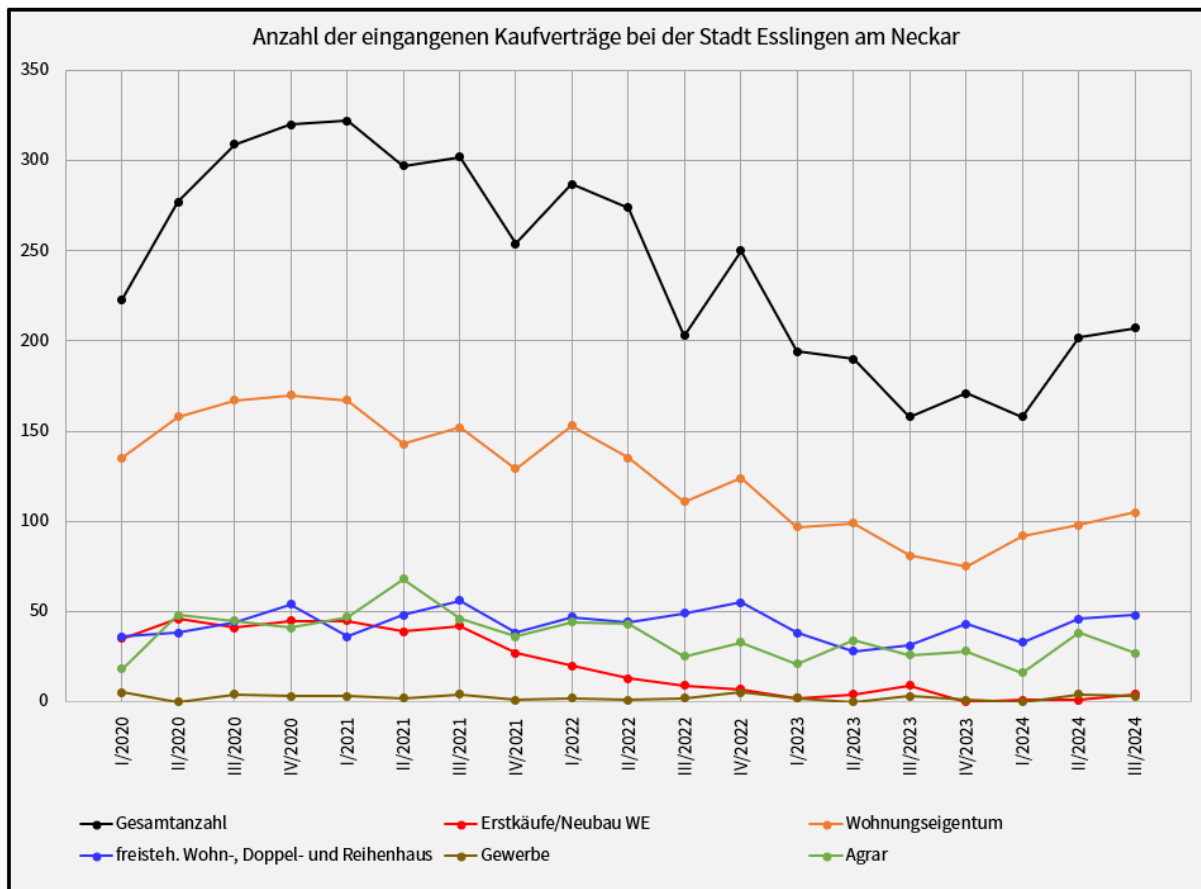
Bei gewerblichen Objekten spielt die entsprechende Branche der Käufer bzw. die Drittverwertungsmöglichkeit des konkreten Objektes eine entscheidende, preisgestaltende Rolle. Als Beispiel für preisstabile Immobilien wird hierbei die Logistikbranche genannt.

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 September 2024 eingegangenen Kaufverträgen.

2. Umsätze auf dem Esslinger Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bei der Stadt Esslingen

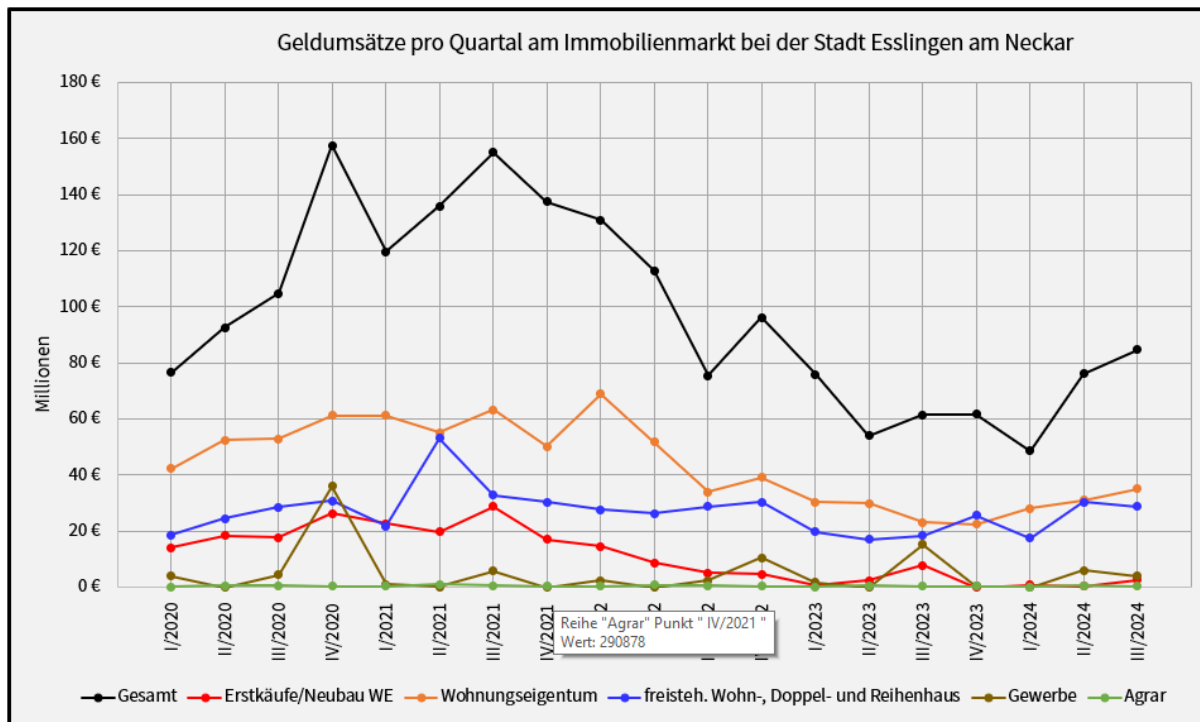


Die Grafik zeigt in Bezug auf die Gesamtanzahl der Transaktionen eine Steigerung im Vergleich zu den 6 Vorquartalen.

Die Kaufvertragsanzahl stieg in fast allen Segmenten – bis auf Gewerbe und Agrar – im Vergleich zum Vorquartal an.

Im Segment Neubauwohnungen konnten während dem Zeitraum 4. Quartal 2023 bis 2. Quartal 2024 lediglich 2 Verkäufe verzeichnet werden. Im 3. Quartal 2024 wurden 4 Neubauwohnungen verkauft.

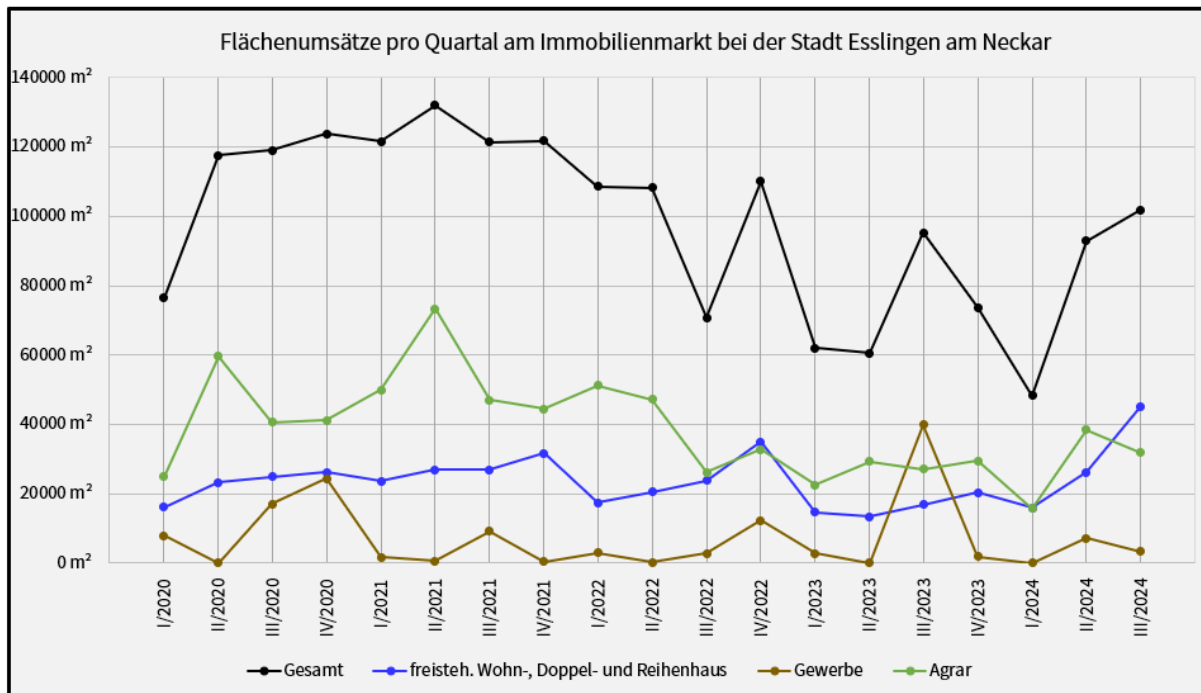
2.2 Geldumsätze pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



Im 3. Quartal 2024 bewegt sich der Gesamt-Geldumsatz in Höhe von ca. 85 Mio € wieder deutlich über dem Niveau der letzten 5 Vorquartale.

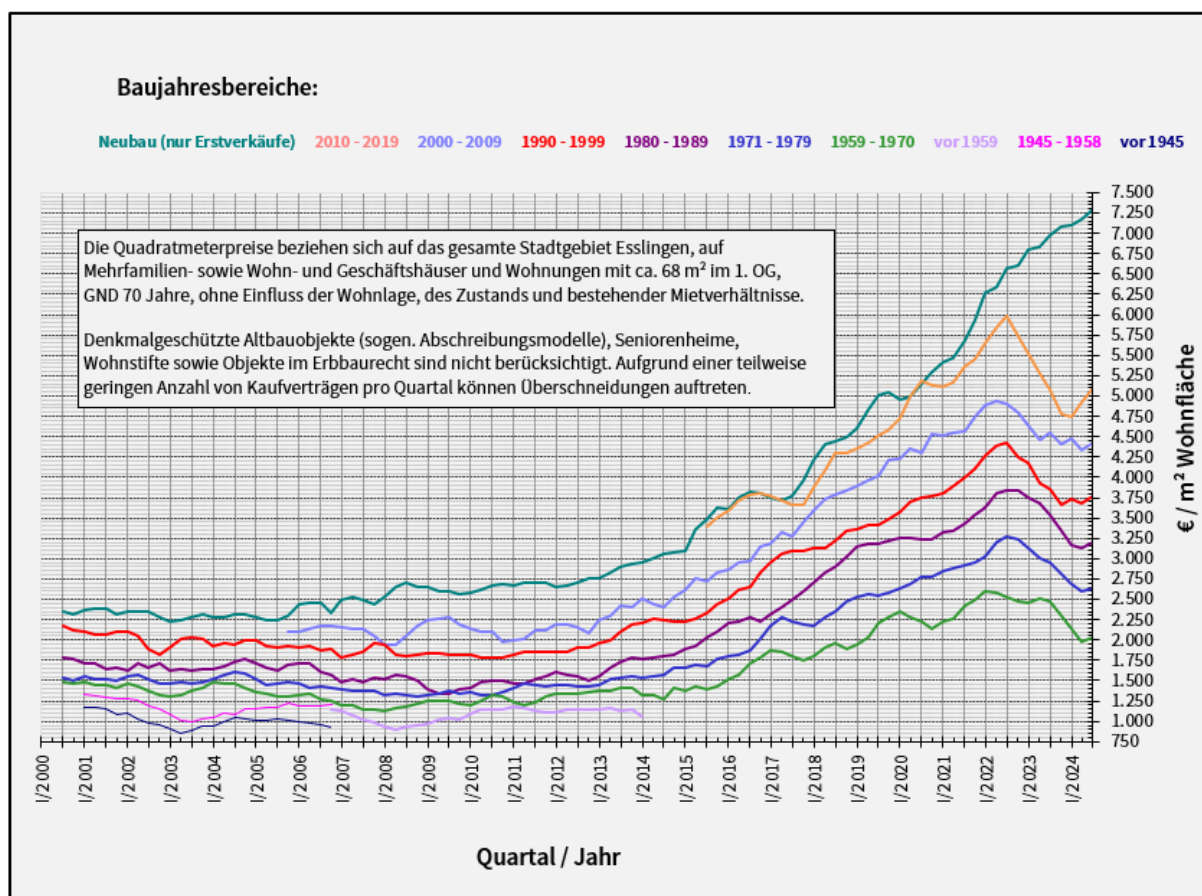
Von den Spitzenwerten der Geldumsätze im Zeitraum 4. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022 – während dieser Phase lagen die Gesamt-Geldumsätze pro Quartal regelmäßig über 110 Mio € - ist man allerdings im 3. Quartal 2024 trotzdem noch weit entfernt.

2.3 Flächenumsatz pro Quartal am Esslinger Immobilienmarkt



Analog zum Gesamt-Geldumsatz kann beim Flächenumsatz des 3. Quartals 2024, bezogen auf das Vorquartal, ebenfalls von einer Steigerung 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.

Im Vorquartal ist aus der Grafik 2.4 bei den meisten Baujahresbereichen eine Preisstabilisierung der Quadratmeterpreise (in €/m² Wohnfläche) zu erkennen, im aktuellen Quartal ziehen alle Baujahresbereiche, inklusive den Neubauwohnungen, bei den Verkaufspreisen wieder leicht an.

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