

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Esslingen am Neckar



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

Frühjahr/Sommer
2026



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Esslingen am Neckar

Die Stadt



Esslingen, eine charmante Stadt im Herzen Baden-Württembergs, begeistert mit ihrer historischen Altstadt und der Nähe zur Metropolregion Stuttgart. Mit knapp 95.900 Einwohnern und einer Fläche von 46,5 km² bietet Esslingen ein harmonisches Miteinander von Tradition und Moderne. Die Bevölkerungsdichte von über 2.060 Einwohnern pro km² zeigt die Beliebtheit der Stadt als Wohnort.

Die wirtschaftliche Stärke der Region und die gute Anbindung an Stuttgart machen Esslingen besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

Esslingen am Neckar auf einen Blick



Einwohner: **95.881**

Bevölkerungsdichte: **2.062 / km²**



Kaufpreisfaktor

25,6



Fläche

46,50 km²



Durchschnittsalter

43,1 Jahre



Wohneigentumsquote

45,0 %



Wohnungsquote

45,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Esslingen ist geprägt von einer hohen Nachfrage, insbesondere im Eigennutzersegment. Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 3.973 €/m² und einem moderaten Kaufpreisfaktor von 25,6 zeigt sich der Markt stabil und vielversprechend.

Für Kapitalanleger bietet die Stadt mit einer Mietrendite von rund 3,9 % interessante Investitionsmöglichkeiten. Die Mischung aus Eigenheimen und Mietwohnungen sorgt für eine ausgewogene Marktstruktur, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

Wohneigentumsquote

Esslingen am Neckar

In Esslingen am Neckar dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 55 %, während Eigenheime häufig sind. Diese Struktur eröffnet Investoren Chancen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Gleichzeitig bietet der Markt für Eigennutzer attraktive Möglichkeiten, besonders in Einfamilienhäusern. Die Region zeigt eine leicht höhere Eigentumsquote, was auf stabile Investitionsmöglichkeiten hinweist.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

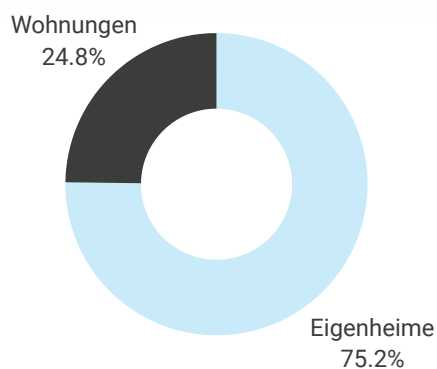
Häufigste Wohnform:

Miete



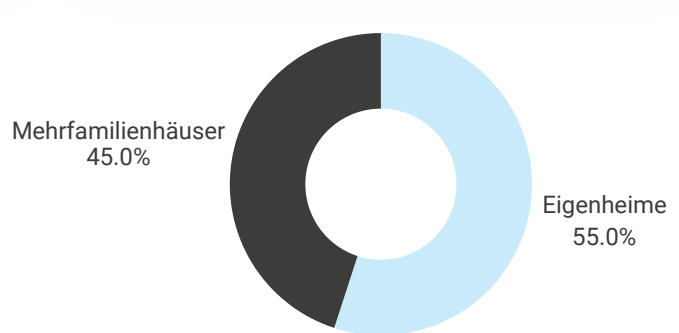
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Esslingen bei 4.271 €/m², was über dem regionalen Durchschnitt liegt. Der Trend 2026 zeigt eine voraussichtliche Preissteigerung von 3 %. Innerhalb der Region gibt es signifikante Unterschiede: Während einige Gemeinden durch ihre begehrte Lage hohe Preise erzielen, sind andere moderater im Preis. Diese Vielfalt macht Esslingen für verschiedene Käufergruppen interessant.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.931 €/m ²	Kaufpreis	4.271 €/m ²
Trend 2026	+3,0 %	Trend 2026	+3,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Esslingen beträgt Ende 2025 3.828 €/m². Damit liegt die Stadt im oberen Bereich des Städtevergleichs, was ihre Attraktivität unterstreicht. Für 2026 wird ein moderater Preisanstieg von 1,9 % erwartet, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Innerhalb der Region zeigen sich deutliche Unterschiede: In zentralen Lagen sind die Preise höher, während Randgebiete günstiger bleiben.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.509 €/m ²	Kaufpreis	3.828 €/m ²
Trend 2026	+1,9 %	Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Esslingen am Neckar zeigt sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 12,23 €/m² stabil und positioniert sich im oberen Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 4,5 % hin, was die anhaltende Attraktivität der Stadt für Kapitalanleger unterstreicht.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	12,20 €/m ²	Mietpreis	12,23 €/m ²
Trend 2026	+4,5 %	Trend 2026	+4,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Esslingen am Neckar zeigt sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 13,26 €/m² robust. Im Städtevergleich liegt Esslingen im oberen Bereich, was die Attraktivität der Stadt unterstreicht. Der Trend 2026 prognostiziert einen Anstieg von 3,8 %, was auf ein solides Renditepotenzial für Investoren hindeutet.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	12,50 €/m ²	Mietpreis	13,26 €/m ²
Trend 2026	+3,8 %	Trend 2026	+3,8 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne der Top-10-Gemeinden in Esslingen am Neckar reicht von 4.028 €/m² bis 4.506 €/m², was ein Gefälle von knapp 500 €/m² zeigt. Dies verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen, wobei sich besonders gefragte Gemeinden durch ihre Nähe zur Metropolregion Stuttgart auszeichnen.



In den oberen Rängen befinden sich vor allem Gemeinden, die durch ihre gute Anbindung und Infrastruktur punkten. Filderstadt und Ostfildern sind Beispiele für begehrte Lagen, die durch ihre Nähe zu urbanen Zentren und wirtschaftlichen Knotenpunkten überzeugen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Filderstadt	4.506 €
Ostfildern	4.358 €
Wolfschlugen	4.293 €
Esslingen am Neckar	4.271 €
Aichtal	4.188 €
Altdorf	4.158 €
Oberboihingen	4.149 €
Hochdorf	4.085 €
Kirchheim unter Teck	4.062 €
Reichenbach an der Fils	4.028 €

Trend 2026

3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
2,9 %
3,0 %
2,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne der Top-10 Gemeinden für Wohnungen in der Region erstreckt sich von 3.580 bis 4.765 €/m². Diese Differenz von über 1.000 €/m² zeigt die Diversität des Marktes, wobei Spitzenlagen oft durch ihre Nähe zu Stuttgart und ausgezeichnete Infrastruktur hervorstechen.



Im Vergleich zu den Hauspreisen sind die Spitzenlagen für Wohnungen markanter, mit einer Konzentration auf stadtnahe und gut angebundene Gebiete wie Oberboihingen. Solche Lagen sind besonders für Kapitalanleger interessant, da sie eine hohe Wertstabilität versprechen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Oberboihingen	4.765 €
Leinfelden-Echterdingen	3.917 €
Filderstadt	3.874 €
Esslingen am Neckar	3.828 €
Wendlingen am Neckar	3.732 €
Ostfildern	3.716 €
Neuhausen auf den Fildern	3.667 €
Aichtal	3.665 €
Altbach	3.582 €
Wolfschlugen	3.580 €

Trend 2026

2,1 %
1,7 %
1,8 %
1,9 %
2,1 %
1,9 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Esslingen am Neckar zeigt sich Ende 2025 robust, mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 4.271 €/m² für Häuser und 3.828 €/m² für Wohnungen. Der Mietmarkt ist ebenfalls stark, mit durchschnittlichen Mieten von 12,23 €/m² für Häuser und 13,26 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, was eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen unterstreicht. Esslingen bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren vielfältige Möglichkeiten, dank seiner attraktiven Lage und wirtschaftlichen Stärke. Die Marktstruktur ist ausgewogen und bietet langfristiges Potenzial.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Esslingen am Neckar verzeichnet 2025 hohe durchschnittliche Kaufpreise für Häuser und Wohnungen.
- Die Mietpreise in Esslingen sind 2025 überdurchschnittlich, was die hohe Nachfrage widerspiegelt.
- Der Kaufpreisfaktor liegt 2025 bei 25,6, was auf ein attraktives Investitionsumfeld für Anleger hinweist.

Ausblick:

Für 2026 deutet der Trend auf moderate Preissteigerungen hin, mit einem Anstieg von 3 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen. Esslingens Nähe zu Stuttgart und seine wirtschaftliche Stärke sind zentrale Faktoren, die weiterhin die Nachfrage stützen. Der Neubau bleibt begrenzt, was das Angebot einschränken könnte. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren sollten die stabilen Rahmenbedingungen und das Wertsteigerungspotenzial der Stadt nutzen.

- Der Trend 2026 zeigt stabile Preissteigerungen, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist.
- Esslingens Nähe zu Stuttgart bleibt ein wesentlicher Treiber der Immobiliennachfrage.
- Begrenzte Neubauaktivitäten könnten das Angebot einschränken und die Preisentwicklung beeinflussen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Esslingen verbinde ich mit historischem Charme, wirtschaftlicher Stärke und „attraktiver Nähe zur Metropolregion Stuttgart. Der Immobilienmarkt ist geprägt von hoher Nachfrage, besonders im Eigennutzersegment. Für mich ist Esslingen ein gefestigter Markt mit Substanz – interessant für Kapitalanleger und Familien gleichermaßen.“

Adrian Pelka, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Neckar-Baden



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

