



**55 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
 Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
 Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
 Geschäftsstelle Stuttgart:
 Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 128/28.11.2025

IVD Süd vergleicht süddeutsche Landeshauptstädte: Stuttgart bleibt deutlich günstiger und erreicht nur 55 bis 83 % der Münchner Immobilienpreise

Nachfrage nach Wohneigentum zieht in beiden Städten moderat an, Mieten in München steigen im Gegensatz zu Stuttgart weiter

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 28.11.2025 auf einer Video-Pressekonferenz den SpezialReport „München – Stuttgart Wohnimmobilien“ Herbst 2025 vorgelegt. Der Bericht analysiert und vergleicht die Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte in den süddeutschen Landeshauptstädten. „München behauptet seine Spitzenposition als teuerste Großstadt Deutschlands. Im Vergleich dazu zeigt Stuttgart in allen Bereichen des Wohneigentumsmarkts ein deutlich niedrigeres Preisniveau“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. So erreichten Baugrundstücke in Stuttgart im Herbst 2025 lediglich die Hälfte der Münchner Preise. Bei den übrigen Objekttypen lagen die Werte zwischen rund 55 % und 83 % des Münchner Niveaus. Die geringsten Differenzen wurden bei Eigentumswohnungen verzeichnet: Stuttgarter Bestandswohnungen kamen auf 65 %, Neubauwohnungen auf 83 % des Münchner Preisniveaus.

	Einwohner	Baugrundpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kaufpreise in €/m ²	Baugrundpreise für Geschossbau Kaufpreise in €/m ²	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd.€/Objekt	Doppelhaus-hälften Bestand Kaufpreise in Tsd.€/Objekt	Doppelhaus-hälften Neubau Kaufpreise in Tsd.€/Objekt
München	1.507.214 100 %	2.750 100 %	2.950 100 %	1.825 100 %	1.350 100 %	1.630 100 %
Stuttgart	610.117 40 %	1.320 48 %	1.500 51 %	1.160 64 %	740 55 %	950 58 %
	Einwohner	Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m ²	Eigentumswohnungen Neubau Kaufpreise in €/m ²	Mietwohnungen Altbau Mietpreise in €/m ²	Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m ²	Mietwohnungen Neubau Mietpreise in €/m ²
München	1.507.214 100 %	7.750 100 %	9.850 100 %	22,40 100 %	21,60 100 %	24,70 100 %
Stuttgart	610.117 40 %	5.000 65 %	8.200 83 %	16,40 73 %	16,40 76 %	18,30 74 %

In der Landeshauptstadt München bleibt die Lage am Immobilienmarkt angespannt. Die Stadt weist mit der niedrigsten Arbeitslosenquote unter den Top 7 Metropolen eine vergleichsweise gute Beschäftigungssituation auf und zieht weiterhin viele Fachkräfte an. Der hohe Zuzug – zwischen 2000 und 2023 betrug der Bevölkerungszuwachs +23 % – trifft auf ein immer knapper werdendes Wohnungsangebot, wodurch die Preise für Eigentum und Miete auf hohem Niveau verharren. Zwar hatte die Zinswende die Nachfrageentwicklung und damit auch die Preisdynamik im Kaufsegment zuletzt gedämpft, doch der langfristige Trend weist auch hier auf ein wieder steigendes Preisniveau hin.

In der Landeshauptstadt Baden-Württembergs zeigt sich ein differenzierteres Bild. Einerseits weist Stuttgart ein ähnliches Muster wie München auf, wenn auch bei einem geringeren Bevölkerungszuwachs (lediglich +5 % zwischen 2000 und 2023) und einem niedrigeren Preisniveau für Wohnimmobilien. Andererseits steht die Stadt mit ihrem Umland stärker unter dem Einfluss des laufenden Strukturwandels in der Automobilindustrie. Große Arbeitgeber wie Bosch und andere Zulieferer haben in den vergangenen Monaten Umstrukturierungen und Stellenstreichungen angekündigt, um sich auf Elektromobilität und Digitalisierung auszurichten. Diese Entwicklungen führen kurzfristig zu Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt, was sich auch im Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,8 % auf 6,9 % in den jeweiligen Oktoberzahlen 2024 und 2025 widerspiegelt. Für den Stuttgarter Immobilienmarkt bedeutet dies eine Phase der Anpassung: Die Nachfrage bleibt hoch, aber der Markt reagiert sensibler auf konjunkturelle Veränderungen.

Preisentwicklung

Der durch historisch niedrige Zinssätze angeheizte Boom an den Wohneigentumsmärkten in den süddeutschen Metropolen München und Stuttgart wurde 2022 infolge geopolitischer Spannungen und daraus resultierender Unsicherheiten abrupt gestoppt. Die rasante Zunahme der Bauzinsen, eine gestiegene Inflation sowie hohe Bau- und Energiekosten führten zu einer Abkühlung des Marktgeschehens und einem massiven Rückgang der Immobilienverkäufe in den Jahren 2022/2023. Erste Anzeichen einer Marktbelebung wurden bereits 2024 sichtbar. Dieser leichte Aufwärtstrend setzte sich im laufenden Jahr 2025 fort: Zwischen Januar und September 2025 erzielten die Immobilienumsätze ein Plus von 9 % in Bayern und 18 % in Baden-Württemberg gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Der **Wohneigentumsmarkt** befindet sich in einer Stabilisierungs- bzw. Belebungsphase mit leichten Abstufungen zwischen den Landeshauptstädten. Während die Preise in München im **Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2025** eine tendenziell konstante Entwicklung zeigten – nur bei Baugrundstücken für freistehende Häuser wurden noch Rückgänge registriert –, präsentiert sich das aktuelle Marktgeschehen in Stuttgart preislich etwas deutlicher im Aufwärtstrend. Vor allem Häuser kennzeichneten sich durch ein leichtes Preiswachstum im mittleren und guten Wohnwert, während Eigentumswohnungen preislich unverändert blieben. Baugrundstücke sind weiter im Wert gesunken.

Der Kreis der Kaufinteressenten besteht nach wie vor vorwiegend aus Menschen mit klassischen Kaufmotiven und guter Bonität, die mit Bedacht am Markt agieren, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie unsicherer wirtschaftlicher Aussichten. Nachfrager sind in erster Linie Eigennutzer mit hoher Eigenkapitalquote. Käufer mit einem hohen Finanzierungsbedarf sind hingegen deutlich weniger am Markt anzutreffen. Kapitalanleger sind wie in den Vorjahren noch weiterhin zurückhaltend.

In den vergangenen zehn Jahren (Herbst 2015 - Herbst 2025) verlief der Preisauftrieb in München dynamischer als in Stuttgart. Das Preisniveau nahm in den beiden Landeshauptstädten massiv zu, wobei die Preissteigerungen in München bis ins Jahr 2022 tendenziell höher ausfielen. Während die Preise für Baugrundstücke und Kaufobjekte seit der Trendwende am Wohnimmobilienmarkt ab Mitte 2022 sanken – insbesondere bei älteren Häusern mit einer schlechteren Energiebilanz werden die Preise nach wie vor stark nach unten verhandelt –, wuchsen die Mieten in beiden Städten weiter. Die Mietzuwächse in München fielen zwischen Herbst 2015 und Herbst 2025 höher aus als in Stuttgart.

Mit der Trendwende am Wohneigentumsmarkt ab 2022 hat sich auch der Mietmarkt verändert. Nachdem sich die traditionelle Kaufklientel vom Immobilienerwerb infolge hoher Hypothekenzinsen weitgehend zurückgezogen hat, orientierte sie sich hin zu den Mietobjekten. Somit stieg die Nachfrage auf den ohnehin angespannten **Mietmärkten** in München und Stuttgart durch zusätzliche Mietinteressenten stark an und intensivierte den Druck – wenn auch in unterschiedlichem Maße.

Während die Mieten in München im aktuellen Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2025 bei fast allen Objekttypen stiegen, blieben diese in Stuttgart stabil, was auch an der schwierigen wirtschaftlichen Situation in Stuttgart liegt. Bei Wohnungen (Altbau, Bestand, Neubau) ist in München ein Mietzuwachs von jeweils unter 1 % gemessen worden. Bestandsmietobjekte unter Reihenmittelhäusern und Doppelhaus-hälften sowie neuerrichtete Reihenmittelhäuser zogen preislich zwischen +1,5 % und +1,7 % an. Die Mieten für neugebaute Doppelhaus-hälften in München blieben konstant.

Ein wesentlicher Treiber des weiterhin hohen Wohnraumbedarfs ist das starke Bevölkerungswachstum, insbesondere in München und der umliegenden Region. Zusätzlich hat die Aufnahme Geflüchteter aus der Ukraine die Nachfrage erhöht. Einen weiteren Schub erhält der Bedarf durch die stetig steigende Zahl an Einpersonenhaushalten. Nach Angaben der Statistischen Landesämter zog der Anteil der Einpersonenhaushalte deutlich an: In München von 42 % im Jahr 1971 auf 54 % im Jahr 2024, in Stuttgart von 47 % auf 53 %.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net