



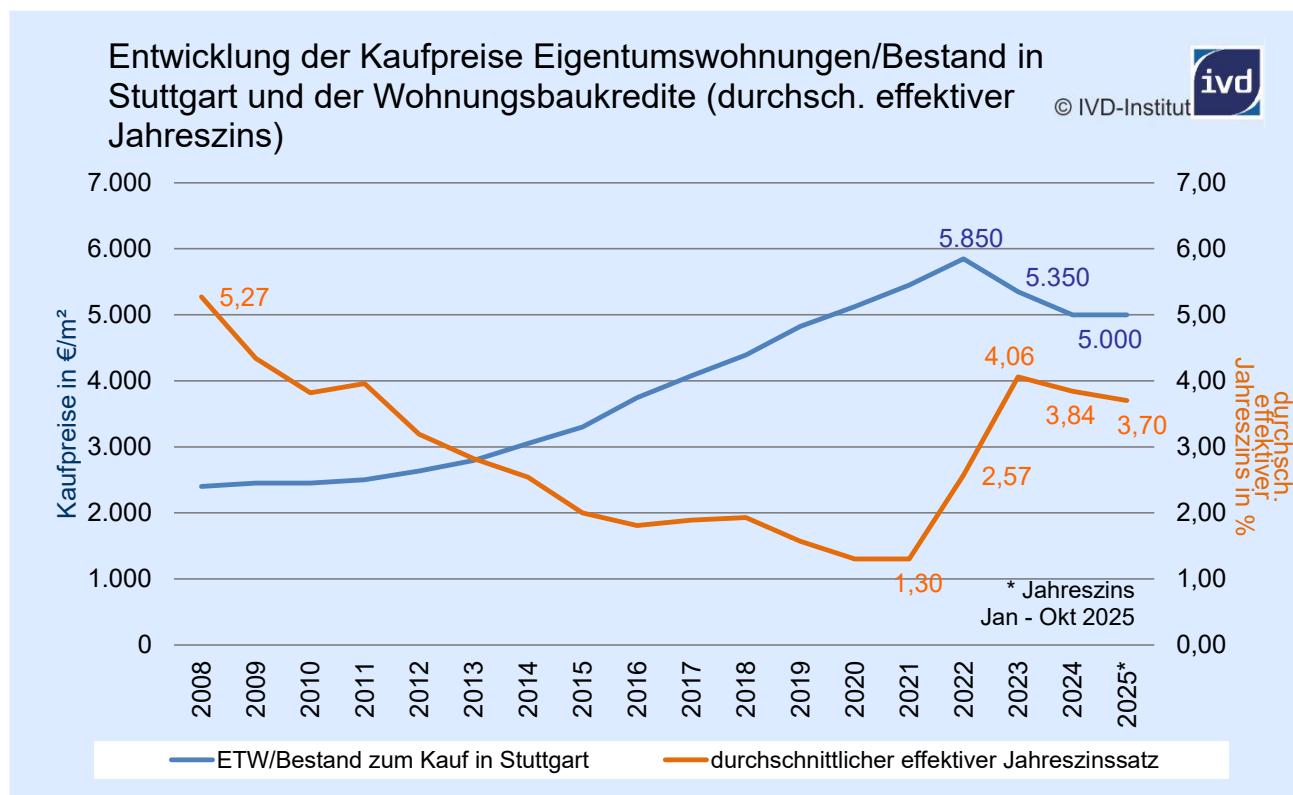
Pressemeldung

PN 01/05.01.2026

Moderateres Zinsniveau steigert die Nachfrage nach Kaufobjekten in Stuttgart und stabilisiert die Kaufpreise auf niedrigerem Niveau

Die Marktstimmung zeigt sich gefestigt, für eine klare Trendwende fehlt aber noch die Dynamik

„Die abrupte Zinswende der Jahre 2021/2022 setzte dem durch die Niedrigzinsphase befeuerten Boom auf dem Wohnimmobilienmarkt ein Ende. Infolge der spürbaren Kaufzurückhaltung kam es in sämtlichen deutschen Großstädten zu Preiskorrekturen nach unten, einschließlich der Landeshauptstadt Stuttgart“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die seit Beginn des Jahres 2024 sinkenden Zinsen nährten die Hoffnung auf die Belebung des Wohneigentumsmarktes. 2025 entwickelte sich die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich positiver als zuvor. Der Immobilienmarkt stabilisiert sich; Erholungstendenzen sind da, für einen deutlicheren Aufschwung fehlen aber noch stärkere Impulse.“



Das IVD-Marktforschungsinstitut hat die Wechselwirkung der Wohnungsbaukredite und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand für Stuttgart analysiert. Das Chart zeigt am Beispiel Stuttgarts, wie die Zinswende die Preise beeinflusst hat.

Der langjährige Trend hoher Nachfrage und kontinuierlich steigender Preise im Kaufsegment wurde im Jahr 2022 durch veränderte Marktbedingungen unterbrochen. Gestiegene Hypothekenraten, eine hohe Inflation sowie deutlich erhöhte Bau- und Energiekosten führten zu einem spürbaren Nachfragerückgang bei Kaufobjekten. Erste Preiskorrekturen traten zunächst in Stuttgart auf und griffen nach und nach auf alle Großstädte Baden-Württembergs über. Aus dem zuvor dominierenden Verkäufermarkt entwickelte sich ein Käufermarkt: Das Angebot an Immobilien wuchs stetig, während sich die Vermarktungsdauer merklich verlängerte.

Die Zinshöhe von Wohnungsbaukrediten (durchschnittlicher effektiver Jahreszinsatz) stieg seit Ende 2021 - nach einer langen Talfahrt - wieder an, insbesondere die Auswirkungen des Ukrainekriegs haben die Inflation angetrieben, die Zentralbanken zu einer straffen Geldpolitik gezwungen und somit den Anstieg der Hypothekenraten ausgelöst. Während die Wohnungsbaukredite 2020 und 2021 noch bei 1,30 % (jeweils jährlicher durchschnittlicher Jahreszins) lagen, zogen sie 2022 rasant auf 2,57 % und 2023 weiter auf 4,06 % an. Seit Jahresbeginn 2024 gaben die Bauzinsen kontinuierlich nach und sanken im Jahresdurchschnitt auf 3,84 %. Zwischen Januar und Oktober 2025 lagen sie durchschnittlich bei 3,70 %.

Mit der Zinswende in den Jahren 2021/2022 folgte die Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Immobilienkauf, die deutliche Preiskorrekturen nach unten mit sich brachte. 2024 konnte der Preissturz aufgehalten werden, sodass die Preise sich stabilisierten. In der Landeshauptstadt Stuttgart sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit gutem Wohnwert von durchschnittlich 5.850 €/m² im Jahr 2022 auf 5.000 €/m² im Frühjahr 2024 gesunken und sind seitdem stabil geblieben. Der aktuelle Preis entspricht in etwa dem sehr beachtlichen Preisniveau von 2019/2020, das infolge erheblicher Preissteigerungen seit 2012 zustande kam.

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

<https://www.facebook.com/IVDsued/>