



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 29/18.03.2025

IVD-CityReport Stuttgart Frühjahr 2026: Verhalten positive Stimmung am Wohneigentumsmarkt – stabile Nachfrage am Mietmarkt

Seitwärtsbewegung bei Bestandsimmobilien und Preisanstiege bei Neubauobjekten sowohl am Kauf- als auch am Mietmarkt

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 18. März 2026 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen „CityReport Stuttgart Frühjahr 2026“ vorgestellt. „Die Landeshauptstadt Stuttgart sieht sich im Frühjahr 2026 nach wie vor starken geopolitischen und wirtschaftlichen Einflüssen ausgesetzt, die den Immobilienmarkt seit der zweiten Jahreshälfte 2022 nachhaltig prägen. Am Wohneigentumsmarkt zeigt sich eine positive Grundtendenz mit einer moderaten Nachfrage nach Bestandsobjekten, wobei Kaufentscheidungen sorgfältig geprüft werden“, bewertet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die aktuelle Situation. „Am Mietmarkt herrscht eine stabile Nachfrage mit konstanten Preisen für Bestandswohnungen.“

Wohnimmobilien zum Kauf

Nach einer mehrjährigen Niedrigzinsphase und dem Boom auf dem Kaufmarkt für Wohnimmobilien vor 2022 führte die abrupte Zinswende zu einer starken Dämpfung der Nachfrage auf der Käuferseite und einem Einbruch der Immobilienkäufe. Seit Herbst 2024 befindet sich der Stuttgarter Wohneigentumsmarkt in einer Stabilisierungs- und Belebungsphase. Ausschlaggebend hierfür sind die etwas moderateren Hypothekenzinsen.

Doch bis ins Frühjahr 2026 ist kein durchgreifender Aufschwung spürbar, die Marktstimmung lässt sich am ehesten als verhalten positiv bezeichnen. Dies spiegelt sich im vergleichsweise hohen Objektangebot und der höheren Vermarktungsdauer wider. Die durchschnittliche Angebotsdauer wird hier stark durch sanierungsbedürftige Objekte erhöht, die seit der Diskussion um das Heizungsgesetz und gestiegene Bau- und Handwerkerkosten deutlich weniger nachgefragt werden und daher länger am Markt verweilen. Energieeffiziente Objekte hingegen finden vergleichsweise schnell einen Käufer.

Der Kreis der Kaufinteressenten setzt sich vorwiegend aus Personen mit klassischen Kaufmotiven und solider Bonität zusammen, die mit Bedacht am Markt handeln. Kaufinteressenten agieren selektiv und treffen Entscheidungen nur dann, wenn

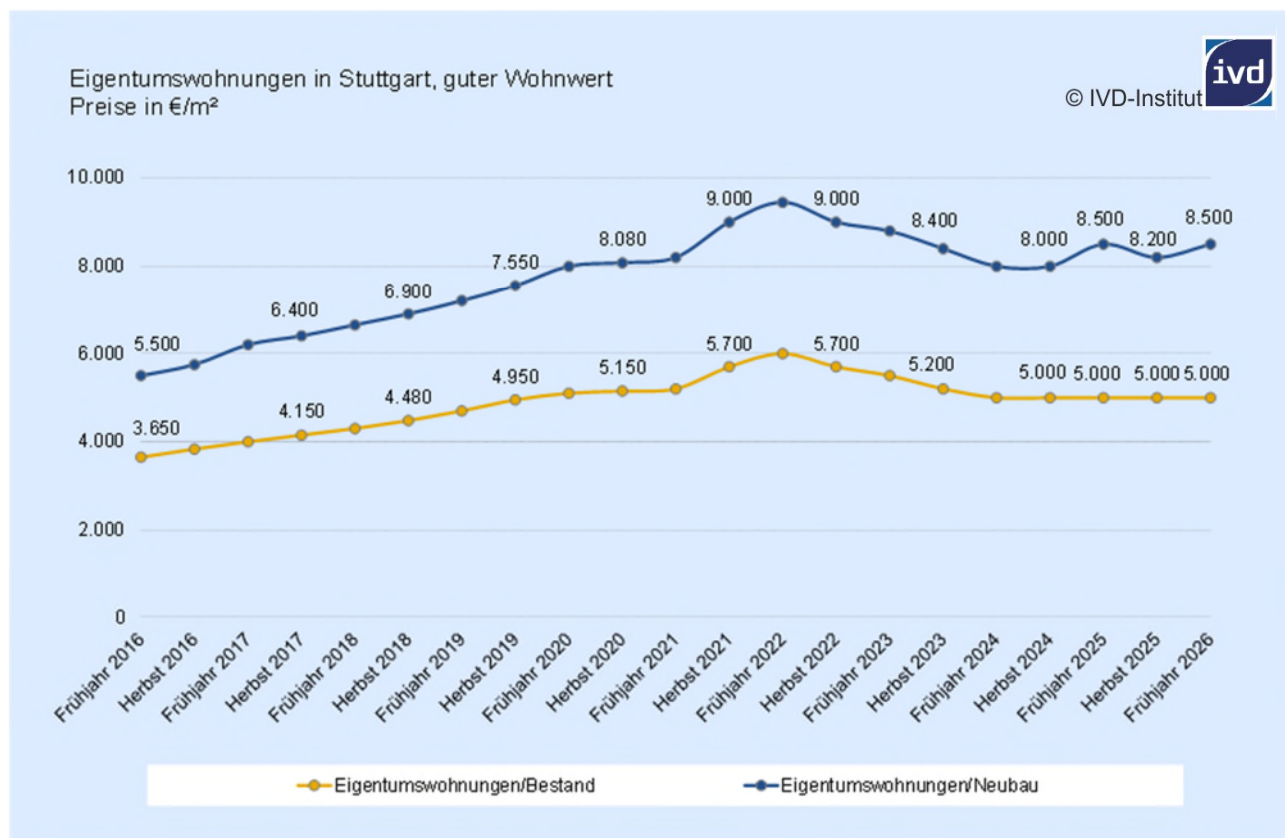
Lage, Objektqualität, Preis und Finanzierung exakt zusammenpassen. Da viele potenzielle Käufer derzeit keinen akuten Handlungsdruck verspüren, bleibt die Nachfrage vorsichtig und anspruchsvoll. Die Nachfrage wird in erster Linie von Eigentümern bestimmt. Kapitalanleger zeigen sich nach wie vor zurückhaltend.

Die Reduzierung oder eine zeitlich befristete Aussetzung der Grunderwerbsteuer wäre eine wichtige Stellschraube und ein sinnvolles politisches Instrument, das der IVD fordert, um den Wohnimmobilienmarkt wieder anzukurbeln.

Kaufpreise

Nach kontinuierlichen Preisabschlägen seit der zweiten Jahreshälfte 2022 folgte 2024 eine Phase der Preisstabilisierung auf einem niedrigeren Niveau. Im Frühjahr 2026 setzen sich die objekttyp- und wohnwertbezogenen Preisveränderungen fort, wobei eine Seitwärtsbewegung bei Bestandsobjekten und Preisanstiege bei Neubauobjekten dominierten.

Für **Eigentumswohnungen/Bestand** mit gutem Wohnwert wird im Frühjahr 2026 ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5.000 € veranschlagt. Seit zwei Jahren (seit Frühjahr 2024) halten sich die Preise konstant. Eigentumswohnungen mit einfachem oder sehr gutem Wohnwert verteuerten sich im Halbjahresvergleich um jeweils rund +3,5 %. Generell ist ein leichter Aufwind bei Eigentumswohnungen zu beobachten.



Für **neuerrichtete Eigentumswohnungen** mit gutem Wohnwert werden im Stadtbereich im Frühjahr 2026 durchschnittlich 8.500 €/m² bezahlt, gegenüber Herbst 2025 ist ein Anstieg von +3,7 % zu beobachten. Der Nachfrageeinbruch der vergangenen drei Jahre hält sich hartnäckig. Es entstehen überwiegend hochpreisigere Neubauprojekte, die sich allerdings nur schwer am Markt platzieren lassen. Viele

Eigentumswohnungen im oberen Preissegment finden nicht so leicht Käufer, da die Kaufzurückhaltung angesichts des Preisniveaus und der Zinsen groß ist. In einigen Fällen kann beobachtet werden, dass nicht verkaufte Objekte in die Vermietung gehen. Hiermit passen sich Projektentwickler/Bauträger an die Nachfrage an und sichern sich so laufende Einnahmen, während sie auf bessere Marktbedingungen für den Verkauf hoffen.

Der Stuttgarter **Grundstücksmarkt** war vor der Trendwende durch einen erheblichen Mangel an Baugrundstücken geprägt. Seit der Krise sind jedoch kaum noch Grundstücks-Transaktionen zu verzeichnen.

In einem intensiven Wettbewerb um die knappen Grundstücke waren Bauträger vor der Trendwende gezwungen, hohe Preise zu akzeptieren – in der Erwartung, diese durch künftig steigende Objektpreise refinanzieren zu können. Die Situation der Bauträger verschärfte sich jedoch weiter durch stark gestiegene Material- und Handwerkerkosten, was einige Unternehmen erheblich unter Druck setzte und teils zu Insolvenzen führte.

Seit 2024 steigen die Baukosten im Vergleich zu den Vorjahren moderater. Dies setzt erste Anreize für Bauunternehmen, wieder verstärkt in den Neubau zu investieren. Dennoch bleibt die Branche zurückhaltend: Viele Bauträger agieren weiterhin vorsichtig und der Erwerb neuer Grundstücke erfolgt nur vereinzelt. Ursächlich sind vor allem die anhaltende Unsicherheit im Marktumfeld sowie weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen.

Die Preise für **Baugrundstücke für Einfamilienhäuser** in guter Wohnlage lagen im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 1.320 €/m², für **Baugrundstücke für Geschossbau** bei 1.500 €/m². Nach starken Rückgängen zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2024 sanken die Preise in den Folgejahren verhaltener bzw. blieben stabil. Im Halbjahresvergleich Herbst 2025 – Frühjahr 2026 blieben die Baugrundstückspreise unverändert.

Bei der Preisermittlung am **Häusermarkt** (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser) ist festzustellen, dass die Preise für Kaufobjekte aus dem Bestand konstant blieben, hingegen neuerrichtete Häuser preislich um rund +5 % anzogen.

Die Preise für **freistehende Einfamilienhäuser** aus dem Bestand mit einem guten Wohnwert lagen im Frühjahr 2026 im Durchschnitt bei 1.160.000 €, **Doppelhaushälften** bei 740.000 € und **Reihemittelhäuser** bei 610.000 €. Das Angebot an Reihemittelhäusern ist in Stuttgart traditionell begrenzt, daher sehen sich die wenigen aktuellen Interessenten vielfach in benachbarten Städten wie Ludwigsburg oder Reutlingen nach geeigneten Objekten um. Dort kann die Nachfrage bei größerer Auswahl besser befriedigt werden.

Generell lässt sich seit einigen Jahren beobachten, dass Objekte ohne Renovierungsstau schneller einen Käufer finden, während sanierungsbedürftige Objekte seltener nachgefragt und in der Regel unter Einräumung erheblicher Preisabschläge verkauft werden.

Wohnimmobilien zur Miete

Die veränderten Rahmenbedingungen im Kaufsegment seit der zweiten Jahreshälfte 2022 haben auch spürbare Auswirkungen auf den Mietmarkt. Angesichts gestiegener Hypothekenzinsen haben sich viele bisherige Kaufinteressenten, speziell jene, die auf einen hohen Fremdfinanzierungsanteil angewiesen sind, vom Erwerb von Wohneigentum abgewandt und suchen vermehrt nach geeigneten Mietobjekten.

Daher ist der Mietmarkt in Stuttgart von einer stabilen Nachfrage geprägt. Zwar sind latent gewisse Arbeitsplatzsorgen wahrnehmbar, diese wirken sich bislang jedoch nicht merklich auf das Marktgeschehen aus. Die Umzugsaktivität bleibt bestehen, wird jedoch zunehmend von Mietern getragen, die sich aus einer bestehenden Wohnsituation heraus verbessern möchten.

Die weitgehend konstanten Mieten im Bestandsbereich sind vor diesem Hintergrund weniger als Zeichen einer nachlassenden Nachfrage zu interpretieren, sondern vielmehr als Folge regulatorischer Rahmenbedingungen wie der Mietpreisbremse. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit in Stuttgart im Vergleich zur Zeit vor der Trendwende auf niedrigerem Niveau, sodass keine spürbare Angebotsausweitung zu erwarten ist. Vereinzelt ist zu beobachten, dass ursprünglich zum Verkauf vorgesehene und nicht platzierte Objekte dem Mietmarkt zugeführt werden. Eine größere Marktverschiebung vom Eigentums- in den Mietsektor erscheint derzeit jedoch unwahrscheinlich, weshalb die strukturelle Angebotsknappheit bestehen bleibt.

Der Mietwohnungsmarkt in Stuttgart ist insbesondere im Segment der kleineren Wohnungseinheiten traditionell von hoher Nachfrage geprägt. Kleinere und mittelgroße Wohnungen weisen eine sehr kurze Vermarktungsdauer auf. Vor allem im unteren und mittleren Preissegment ist der Mietmarkt deutlich angespannt. Hingegen zeigt sich der Markt für große Wohnungen ausgeglichener. Hochpreisige, großzügig geschnittene Mietobjekte befinden sich spürbar länger in der Vermarktung, da die Nachfrage aufgrund hoher Mietpreise und gestiegener Lebenshaltungskosten begrenzt ist.

Bestandsmietobjekte jüngerer Baujahre oder sanierte Objekte mit guten Energieeffizienzstandards genießen bei Mietinteressenten die höchste Nachfrage. Neben der eigentlichen Kaltmiete rücken Betriebskosten, Heizkosten und insbesondere Energiepreise stärker in den Fokus der Kalkulation. Die Höhe der Nebenkosten erweist sich zunehmend als entscheidender Faktor bei der Wohnungswahl. Viele Haushalte prüfen inzwischen sehr genau, ob die Gesamtkosten einer Wohnung langfristig tragbar sind. Dieser Trend führt dazu, dass insbesondere Bestandswohnungen mit effizienter Energiebilanz oder bereits modernisierter Haustechnik an Attraktivität gewinnen. Im Gegensatz hierzu stehen großzügige, hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen mit hervorragenden Energiebilanzen aufgrund ihres sehr hohen Mietpreisniveaus nicht so hoch im Kurs.

Laut aktueller Erhebung des IVD-Instituts blieben im Halbjahresvergleich Herbst 2025 – Frühjahr 2026 alle Bestandssegmente des Mietwohnungsmarktes preislich stabil, wohingegen im Neubaubereich leicht höhere Erstmieten (+1 %) verzeichnet wurden. Die Mietpreise in Stuttgart im Frühjahr 2026 liegen wie folgt: Für Altbauwohnungen und Bestandswohnungen zahlen Mieter jeweils 16,40 €/m², für neuerrichtete Mietwohnungen 18,50 €/m² (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

Die geltende Mietpreisbremse bzw. der aktuelle Stuttgarter Mietspiegel dämpfen die Mietpreisgestaltung bzw. -anpassung teilweise praxisfern, indem z.B. wichtige Faktoren wie Aussicht, Lautstärke oder die Nähe zu Geschäften keine Berücksichtigung mehr finden.

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/>