



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 113/14.10.2026

IVD-CityReport Stuttgart Herbst 2026: Verhaltene Nachfragedynamik am Wohneigentumsmarkt führt zu erneuten Preisrückgängen

Deutlich mehr Kauf- und Mietobjekte angeboten

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 14. Oktober 2026 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen „CityReport Stuttgart Herbst 2026“ vorgestellt. „Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Region, der konjunkturell schwierigen Lage sowie bestehender und neuer geopolitischer Herausforderungen schwächt der Wohneigentumsmarkt in der Landeshauptstadt Stuttgart derzeit noch. Die verhaltene Nachfrage sorgt für längere Vermarktungszeiten, wachsendes Angebot und sinkende Kaufpreise“, bewertet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die aktuelle Situation. „Der Mietwohnungsmarkt ist weiterhin durch einen Nachfrageüberhang und ein hohes Preisniveau geprägt, wobei die Mieten im Bestand seit 2025 konstant blieben.“

Wohneigentumsmarkt

Nach dem deutlichen Einbruch in den Jahren 2022 und 2023 zeigte sich die Nachfrage nach Kaufobjekten auf dem Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt wieder leicht erholt. Im Herbst 2026 ist der Wohneigentumsmarkt von einer moderaten Marktaktivität geprägt. Die zögerliche Kaufnachfrage, weiterhin restriktive Finanzierungsbedingungen und das gegenüber den Niedrigzinsjahren höhere Zinsniveau wirken dämpfend. Gleichzeitig sorgen die konjunkturelle Unsicherheit und der wirtschaftliche Strukturwandel in der für Stuttgart wichtigen Automobil- und Zulieferindustrie für ein weiterhin vorsichtiges Marktumfeld.

Potenzielle Käufer agieren abwägend und prüfen Finanzierungen sehr genau. Das Zinsniveau bleibt dabei ein zentraler Einflussfaktor. Das Kaufinteresse bezieht sich vor allem auf energieeffiziente Bestandsobjekte in mittlerer bis guter Lage mit guter Ausstattung. Im Neubausegment ist die Nachfrage weiterhin zurückhaltend.

Auf der Angebotsseite ist eine Ausweitung der Bestandsimmobilien zu beobachten, insbesondere im Segment der Häuser. Der Anstieg entfällt häufig auf Objekte mit Einschränkungen, etwa hinsichtlich des energetischen Zustands, des Modernisierungsbedarfs oder der Lage. Diese Immobilien verbleiben vielfach länger am Markt und sind teilweise nur mit Preisabschlägen zu veräußern. Hochwertige Objekte in guten Lagen mit zeitgemäßer Ausstattung stoßen hingegen weiterhin auf eine

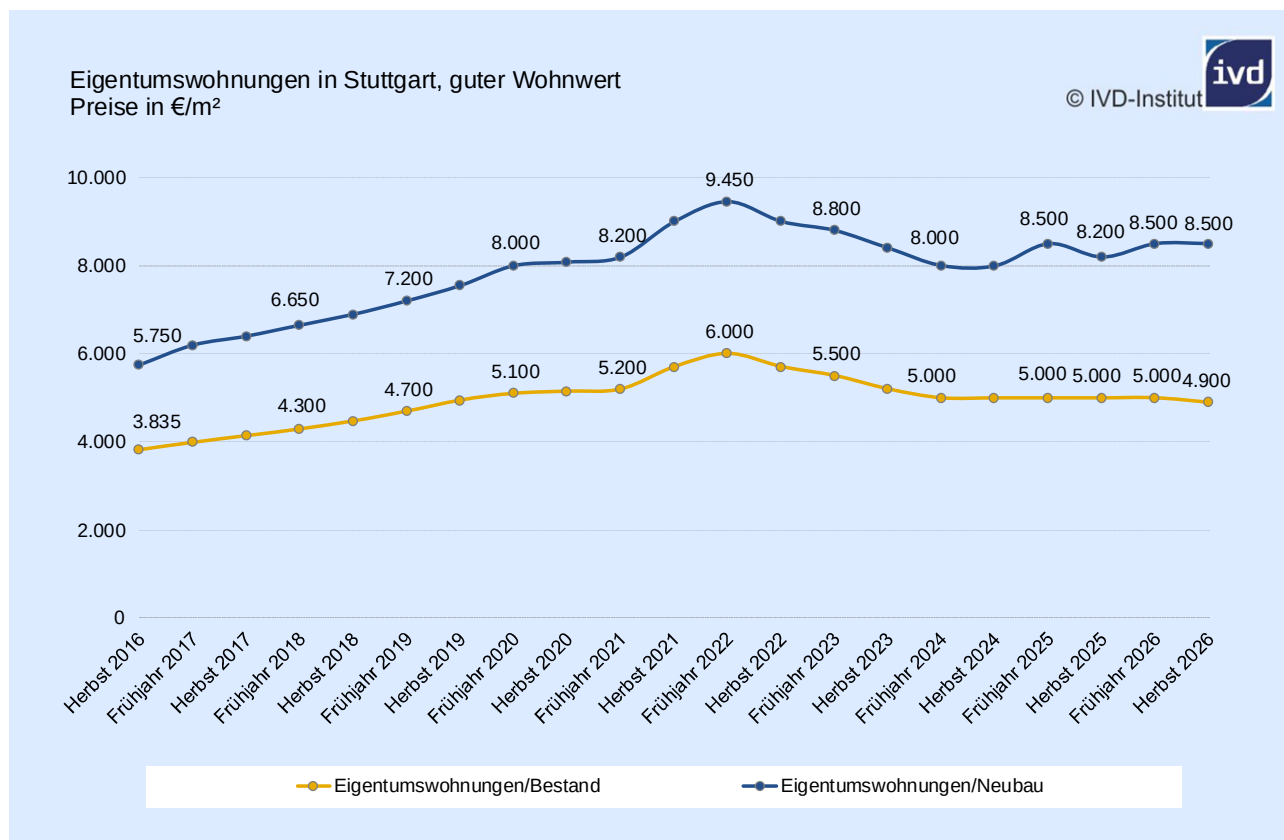
vergleichsweise stabile Nachfrage, die jedoch deutlich unter dem Niveau der Niedrigzinsphase liegt.

Nach den Preiserückgängen der vergangenen Jahre und der darauffolgenden Stabilisierung setzt sich die Preisentwicklung im Herbst 2026 differenziert fort. Bei Bestandsimmobilien sind wieder erste Preiserückgänge festzustellen, die insbesondere Objekte mit qualitativen Einschränkungen betreffen. Einfamilienhäuser zeigen sich hiervon weitgehend unberührt. Im Neubausegment bleibt das Preisniveau dagegen tendenziell stabil.

Nachdem sich die Preise für **Eigentumswohnungen/Bestand** zwischen Frühjahr 2024 und Frühjahr 2026 zwei Jahre lang weitgehend konstant gehalten haben, waren im Herbst 2026 erstmals wieder Preiserückgänge zu verzeichnen. Dabei gilt: Je höher der Wohnwert, desto geringer fiel der Preiserückgang aus – am stärksten betroffen waren Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert (-3,4 % seit Frühjahr 2026), am geringsten war der Preisverlust bei sehr gutem Wohnwert (-1,5 %).

Für Eigentumswohnungen im Bestand mit gutem Wohnwert wurde im Herbst 2026 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 4.900 € veranschlagt (-2,0 % im Halbjahresvergleich).

Für neuerrichtete Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert wurden im Stadtbereich wie bereits im Frühjahr 2026 durchschnittlich 8.500 €/m² bezahlt.



Mit der Abschwächung des Baukostenanstiegs und der rückläufigen Inflation in den Jahren 2024 und 2025 zeichneten sich erste positive Signale in der Baubranche ab. Zwar agierten viele Bauträger weiterhin zurückhaltend, gleichzeitig kam es jedoch wieder zu ersten Investitionen und Grundstückskäufen. Diese vorsichtig positive

Entwicklung wurde zu Beginn des Jahres 2026 durch die neue geopolitische Krise im Nahen Osten gebremst, die sich spürbar belastend auf die deutsche Wirtschaft auswirkt.

Die Preise für **Baugrundstücke für Einfamilienhäuser** in guter Wohnlage lagen im Herbst 2026 durchschnittlich bei 1.300 €/m², für **Baugrundstücke für Geschossbau** bei 1.500 €/m². Nach den deutlichen Preisrückgängen zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2024 zeigte sich in den Folgejahren zunächst eine moderatere Preisentwicklung mit zunehmender Stabilisierung. Im Jahresverlauf 2026 setzte jedoch erneut eine rückläufige Entwicklung der Preise ein.

Im Herbst 2026 lagen die Preise für **Eigenheime** im Bestand mit gutem Wohnwert bei durchschnittlich 1.140.000 € für freistehende Einfamilienhäuser (-1,7 % im Halbjahresvergleich), 735.000 € für Doppelhaushälften (-0,7 %) und 610.000 € für Reihemittelhäuser (+/-0,0 %).

Bei Neubauobjekten wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 1.000.000 € (+/-0,0 % im Halbjahresvergleich) und für Reihemittelhäuser 780.000 € (-1,3 %) veranschlagt.

Mietmarkt

Der Mietmarkt in der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart ist auch im Herbst 2026 durch einen Nachfrageüberhang und ein hohes Preisniveau geprägt.

Infolge der veränderten Marktstrukturen im Kaufsegment verzeichnete der Mietbereich seit dem zweiten Halbjahr 2022 einen deutlichen Nachfragezuwachs. Höhere Hypothekenzinsen und strengere Kreditvergabekriterien veranlassten zahlreiche Kaufinteressenten mit Finanzierungsbedarf dazu, vom Immobilienerwerb Abstand zu nehmen und sich stattdessen dem Mietmarkt zuzuwenden.

Laut aktueller Erhebung des IVD-Instituts blieben im Halbjahresvergleich Frühjahr – Herbst 2026 alle Bestands- und Neubausegmente des Mietmarktes preislich stabil. Die **Mietpreise** lagen im Herbst 2026 wie folgt: Für Altbauwohnungen und Bestandswohnungen zahlten Mieter jeweils 16,40 €/m², für neuerrichtete Mietwohnungen 18,50 €/m².

Die Mietpreisentwicklung im Bestandssegment wird maßgeblich durch regulatorische Vorgaben wie die Mietpreisbremse und den Stuttgarter Mietspiegel begrenzt. Eine mögliche Verlängerung oder Verschärfung der Regulierung ab 2027 könnte damit die Anpassungsspielräume der Vermieter weiter begrenzen. Gleichzeitig bleibt zu berücksichtigen, dass eine Begrenzung der Mietpreise die strukturelle Angebotsknappheit nicht beseitigt. Sie kann kurzfristig zur Dämpfung der Wohnkosten beitragen, zugleich aber die Modernisierungsmaßnahmen und den Wohnungsneubau negativ beeinflussen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund weiterhin hoher Bau-, Finanzierungs- und Sanierungskosten.

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. Diese Entwicklung wurde durch den Zuzug Geflüchteter zusätzlich verstärkt.

Im großflächigen und höherpreisigen Mietsegment zeigt sich eine zunehmende Zurückhaltung. Die Vermarktungszeiträume bei Objekten mit vergleichsweise hohen Mietpreisen und weniger breiter Zielgruppe verlängern sich zunehmend. Die höhere Preissensibilität der Nachfrager infolge gestiegener Lebenshaltungskosten wirkt sich auf die Zahlungsbereitschaft auch im gehobenen Segment aus. Zusätzlich können strukturelle Veränderungen am Arbeitsmarkt, insbesondere der Abbau gut vergüteter Beschäftigungsverhältnisse und eine Abwanderung von Fachkräften, die Nachfrage in diesem Mietsegment dämpfen. Das spiegelt sich im wachsenden Angebot an Mietwohnungen wider.

Zusätzlich zu der sich verändernden Nachfragestruktur sorgt die aktuell hohe Wechselbereitschaft der Mieter, die ihre aktuelle Wohnsituation verändern bzw. optimieren wollen, dafür, dass bestehende Mietverhältnisse häufiger aufgelöst und entsprechende Wohnungen wieder dem Mietmarkt zugeführt werden. Dadurch erhöht sich die Zahl der verfügbaren Mietwohnungen zusätzlich.

Ein wesentliches Merkmal des aktuellen Marktes ist die zunehmende Spreizung nach energetischer Qualität. Wohnungen mit veralteter Haustechnik und schlechten Energiewerten stoßen auf immer größeres Zögern bei potenziellen Mietern, da hohe Nebenkosten drohen. Demgegenüber erfreuen sich energetisch sanierte Bestandsimmobilien großer Beliebtheit.

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

Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#) und [Instagram](#)