HEID
Immobilienmakler

Marktbericht

Stuttgart 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Stuttgart als Immobilienstandort 2

1.1 Geografische Lage & Stadtstruktur 2
1.2 Wirtschaftliche Eckdaten & Arbeitsmarkt 2
1.3 Demografische Entwicklung 3
1.4 Infrastruktur, Verkehr & Lebensqualität 3

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen 4

2.1 Kaufnebenkosten 4
2.2 Grundsteuerreform 2025 4
2.3 Mietpreisbremse & Kappungsgrenze 4
2.4 Wichtige Hinweise für Verkäufer & Käufer 4

3 Marktüberblick 2025/2026 5

3.1 Transaktionsvolumen & Marktentwicklung 5
3.2 Kaufpreisentwicklungen 5
3.3 Mietmarkt & Renditen 6
3.4 Aktuelle Markttrends 6

4 Preisniveaus nach Stadtbezirken 7

4.1 Toplagen: Stuttgart-Nord, Mitte, West, Süd & Degerloch 7
4.2 Mittleres Segment: Vaihingen, Möhringen, Feuerbach 7
4.3 Aufstrebende Lagen mit Entwicklungspotenzial 7

5 Nachfrage & Käuferstrukturen 8

5.1 Käuferprofile & Zielgruppen 8
5.2 Motive & Investmentstrategien 8
5.3 Nachfrage als Stabilitätsfaktor 9

6 Strukturwandel & Wirtschaftliche Transformation 9

6.1 Automobilindustrie im Wandel 9
6.2 Diversifizierung: IT, Forschung, Hidden Champions 9
6.3 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt 10

Inhaltsverzeichnis

7 Wohnungsbau, Neubau & Nachhaltigkeit 10

7.1 Bautätigkeit & Genehmigungslage 10

7.2 Energetische Sanierung & Nachhaltigkeit 11

8 Chancen, Risiken & Prognosen 12

8.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren 12

8.2 Risiken & Marktgrenzen 12

8.3 Prognosen & Markteinschätzung 13

9 Zusammenfassung & Fazit 14

Heid Immobilienmakler 15

Quellen 16

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in Stuttgart für den Zeitraum 2025/2026. Transaktions- und Umsatzdaten stammen aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stuttgart (Berichtszeitraum: 2024). Dies entspricht dem üblichen Veröffentlichungsrhythmus der Gutachterausschüsse und stellt die aktuellste amtlich verfügbare Grundlage dar. Angebotspreise und Mietdaten basieren ergänzend auf Daten der Immobilienportale Immobilienscout24 und Immowelt sowie auf Marktberichten von JLL und Colliers (Stand: Q3/Q4 2025). Bevölkerungsdaten werden je nach Verfügbarkeit aus dem kommunalen Einwohnerregister (Statistisches Amt Stuttgart) oder der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bezogen.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stuttgart – Immobilienmarktbericht 2025
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Bevölkerungsfortschreibung und Bautätigkeitsstatistik
- Landeshauptstadt Stuttgart – Wohnungsmarktbericht 2025
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren. Angebotspreise liegen methodisch systematisch über tatsächlichen Transaktionspreisen.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategie und Beratung im Einzelfall.

1 Stuttgart als Immobilienstandort

1.1 Geografische Lage & Stadtstruktur

Stuttgart, die Landeshauptstadt Baden-Württembergs, nimmt eine geografisch besondere Stellung unter den deutschen Großstädten ein. Die Stadt liegt in einem von bewaldeten Höhenzügen umrahmten Talkessel – dem sogenannten **Stuttgarter Kessel** – und erstreckt sich über **23 Stadtbezirke** auf einer Fläche von rund **207 km².** Diese Kessellage prägt nicht nur das Stadtbild und das Mikroklima, sondern hat unmittelbaren Einfluss auf die Verfügbarkeit von Bauland: Die topografischen Grenzen begrenzen das bebaubare Flächenangebot strukturell und wirken langfristig preisstabilisierend.

Die **Region Stuttgart** umfasst **fünf Landkreise** (Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und den Rems-Murr-Kreis) und zählt über **2,8 Millionen Einwohner** – damit ist sie eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen in Deutschland.

Die Stadtbezirke unterscheiden sich erheblich in Charakter und Lagequalität: Während die zentralen Bezirke durch gründerzeitliche Bebauung, dichte Infrastruktur und hohe Flächenknappheit geprägt sind, bieten östliche und nördliche Randbezirke noch vergleichsweise moderate Einstiegspreise und ein wachsendes Entwicklungspotenzial.

1.2 Wirtschaftliche Eckdaten & Arbeitsmarkt

Stuttgart gilt als eines der wirtschaftsstärksten Zentren Deutschlands. Auf lediglich **10 % der Landesfläche** erwirtschaftet die Region Stuttgart rund **25 - 30 % des Bruttoinlandsprodukts** von Baden-Württemberg. Das **BIP** der Region lag 2022 bei rund **295 Milliarden Euro** – ein Wert, der die Region unter die wirtschaftsstärksten Regionen Europas reiht. Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen liegt 18,5 % über dem Bundesdurchschnitt.

Das produzierende Gewerbe, allen voran das **Automotive-Cluster** mit Weltkonzernen wie Mercedes-Benz, Porsche und dem Zulieferer Bosch, stellt rund 17 % der Beschäftigten in der Region – insgesamt über **220.000 Arbeitnehmer.** Hinzu kommen Maschinenbau, IT-Dienstleistungen, Finanz- und Gesundheitswesen sowie eine dichte Landschaft mittelständischer Hidden Champions.

Insgesamt sind in Stuttgart rund **450.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** tätig. Täglich pendeln über 200.000 Beschäftigte aus dem Umland in die Stadt ein, was die hohe Attraktivität des Arbeitsmarkts unterstreicht und gleichzeitig den Wohnungsdruck verstärkt.

Wirtschaftliche Kennzahlen

612.663
Einwohner Stadt (12/2024)

180 Mrd. €
BIP Region Stuttgart

2,8 Mio.
Einwohner Region Stuttgart

450.000
sv-pflichtig Beschäftigte

1.3 Demografische Entwicklung

Stuttgarts Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen drei Jahrzehnten weitgehend positiv, zuletzt jedoch mit bremsenden Tendenzen. Den historischen Höchststand erreichte Stuttgart Ende 2019 mit rund 632.000 Einwohnern. Seitdem ist die Bevölkerung durch negative Wanderungssalden, Abwanderung ins Umland und ein anhaltendes Geburtendefizit kontinuierlich gesunken.

Laut amtlicher Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lebten am **31. Dezember 2024 612.663** Personen mit Hauptwohnsitz in Stuttgart.

Erste kommunale Daten zum Halbjahr 2025 deuten auf eine Fortsetzung des leichten Rückgangs hin – getrieben von negativen Wanderungssalden.

Paradoxerweise ist trotz dieses Rückgangs keine spürbare Entlastung am Wohnungsmarkt zu beobachten – die Zahl der Einpersonenhaushalte wächst weiterhin, was die strukturelle Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohneinheiten stabil hält.

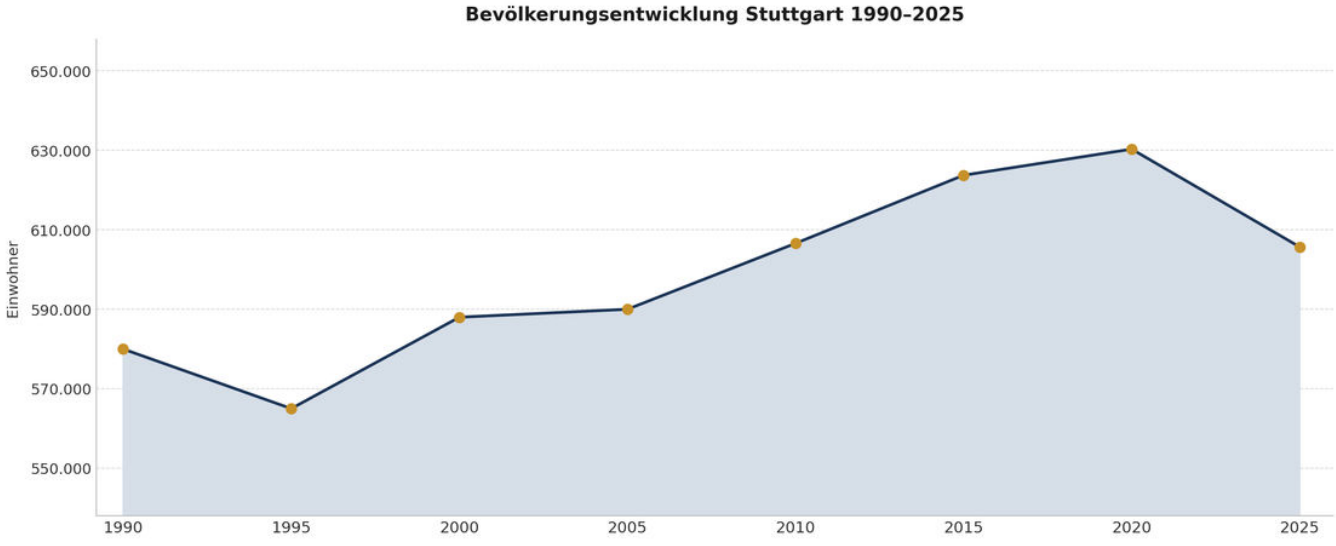

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stuttgart 1990 - 2025 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Bevölkerungsfortschreibung)

1.4 Infrastruktur, Verkehr & Lebensqualität

Die Infrastruktur Stuttgarts befindet sich auf hohem Niveau – und wird durch das Großprojekt **Stuttgart 21** nachhaltig transformiert. Der neue unterirdische Durchgangsbahnhof wird die Reisezeiten in alle Richtungen deutlich verkürzen und die Anbindung an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz verbessern. In unmittelbarer Folge entstehen im Rosensteinquartier und auf weiteren ehemaligen Gleisflächen neue Stadtquartiere mit tausenden Wohneinheiten – ein langfristiger Angebotsfaktor.

Der Flughafen Stuttgart verbindet die Stadt mit den wichtigsten europäischen Metropolen; das VVS-Netz gilt als eines der dichtesten Süddeutschlands.

Stuttgart ist bekannt für seine hohe Lebensqualität: Weinberge, Wälder und Parks prägen das Stadtbild, während ein dichtes Kulturangebot und eine lebhafte Gastronomieszene die Attraktivität für Zuzügler steigert. Bildungsinfrastruktur (Universität Stuttgart, Universität Hohenheim) und medizinische Versorgung befinden sich auf Spitzenniveau.

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen

2.1 Kaufnebenkosten

Der Erwerb von Immobilieneigentum in Stuttgart folgt dem deutschen Standardverfahren: Nach der Kaufpreisverhandlung wird ein notarieller Kaufvertrag geschlossen, anschließend erfolgen die Grunderwerbsteuerzahlung und die Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchsystem bietet Käufern ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

Über den Kaufpreis hinaus sind in Baden-Württemberg **Erwerbsnebenkosten von 10 bis 15 %** einzukalkulieren. Bei einem typischen Stuttgarter Einfamilienhaus für 1.200.000 Euro bedeutet das einen Zusatzaufwand von bis zu 180.000 Euro.

2.2 Grundsteuerreform 2025

Seit dem **1. Januar 2025** gilt in Baden-Württemberg ein neues **modifiziertes Bodenwertmodell:** Die Grundsteuer B berechnet sich nur noch aus Grundstücksfläche × Bodenrichtwert — das Gebäude bleibt außer Ansatz. Stuttgart hat den Hebesatz entsprechend von 520 % auf 160 % gesenkt, um Aufkommensneutralität zu gewährleisten.

Für Eigentümer in zentralen, teuren Lagen kann die individuelle Steuerlast trotz des niedrigeren Hebesatzes steigen, da die aktualisierten Bodenrichtwerte die Bewertungsgrundlage deutlich erhöhen. Vermieter können die Grundsteuer weiterhin auf Mieter umlegen. Mehrere Verbände haben Musterklagen eingereicht — eine gerichtliche Klärung verfassungsrechtlicher Fragen ist noch ausstehend.

2.3 Mietpreisbremse & Kappungsgrenze

Die **Mietpreisbremse** in Stuttgart gilt seit 2015 und ab 2026 in einer erweiterten Gebietskulisse von 130 Städten und Gemeinden. Sie begrenzt Angebotsmieten bei Neuvermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausgenommen sind Neubauten ab Oktober 2014 und umfassend sanierte Wohnungen.

Parallel gilt in Stuttgart eine verschärfte **Kappungsgrenze**: Bestandsmieten dürfen innerhalb von drei Jahren um maximal 15 % steigen. Käufer von Mieterportfolios sollten zudem die verlängerte Kündigungssperrfrist von 10 Jahren bei Umwandlung in Wohnungseigentum einkalkulieren.

2.4 Wichtige Hinweise für Verkäufer & Käufer

Für private Verkäufer ist die zehnjährige Spekulationsfrist zentral: Nach Ablauf bleibt der **Veräußerungsgewinn steuerfrei**. Eigennutzer sind bereits nach zwei Jahren Selbstbewohnung im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren steuerbefreit. Kapitalanleger profitieren weiterhin von der linearen AfA von 2 bis 3 % je nach Baujahr.

Seit 2014 sind Verkäufer verpflichtet, einen gültigen **Energieausweis** vorzulegen — bereits in Inseraten müssen die wesentlichen Angaben genannt werden. Beim **Notartermin** fallen rund **1,5 % des Kaufpreises** an, üblicherweise vom Käufer zu tragen. Seit Dezember 2020 gilt zudem das Teilungsprinzip bei der Maklerprovision: Käufer und Verkäufer tragen sie bei Verbraucherverkäufen grundsätzlich je zur Hälfte.

Regulatorischer Rahmen auf einen Blick

- **Stabil**: Grunderwerbsteuer 5,0 %, lineare AfA-Sätze, 10-jährige Spekulationsfrist.
- **In Bewegung:** Mietpreisbremse und Kappungsgrenze laufen Ende 2026 aus; die Grundsteuerreform entfaltet ab 2025 ihre volle Wirkung; individuelle Belastungsverschiebungen zwischen Lagen sind noch nicht vollständig absehbar.
- **Risiko:** Anhängige verwaltungsgerichtliche Verfahren zur Verfassungsmäßigkeit des Stuttgarter Bodenwertmodells könnten das Berechnungsmodell mittelfristig verändern.

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen & Marktentwicklung

Der Stuttgarter Immobilienmarkt hat nach dem Krisenjahr 2023 erste Zeichen einer Stabilisierung gezeigt. Im Jahr 2024 wurden in Stuttgart insgesamt **4.881 Immobilientransaktionen** registriert – ein Anstieg von +16 % gegenüber 2023. Damit bleibt die Transaktionszahl zwar noch deutlich unter dem langjährigen 10-Jahres-Mittel von 5.253 Transaktionen, signalisiert aber eine Trendwende.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um **+22 %** auf rund **2,82 Milliarden Euro.** Seit dem Hochpunkt der Transaktionsaktivität 2016/17 hat der Markt zwei Konsolidierungsphasen durchlaufen: zunächst während der COVID-Krise (2020), dann infolge der Zinswende ab Mitte 2022. Sinkende Bauzinsen und eine wieder steigende Kaufnachfrage deuten auf eine schrittweise Erholung hin.

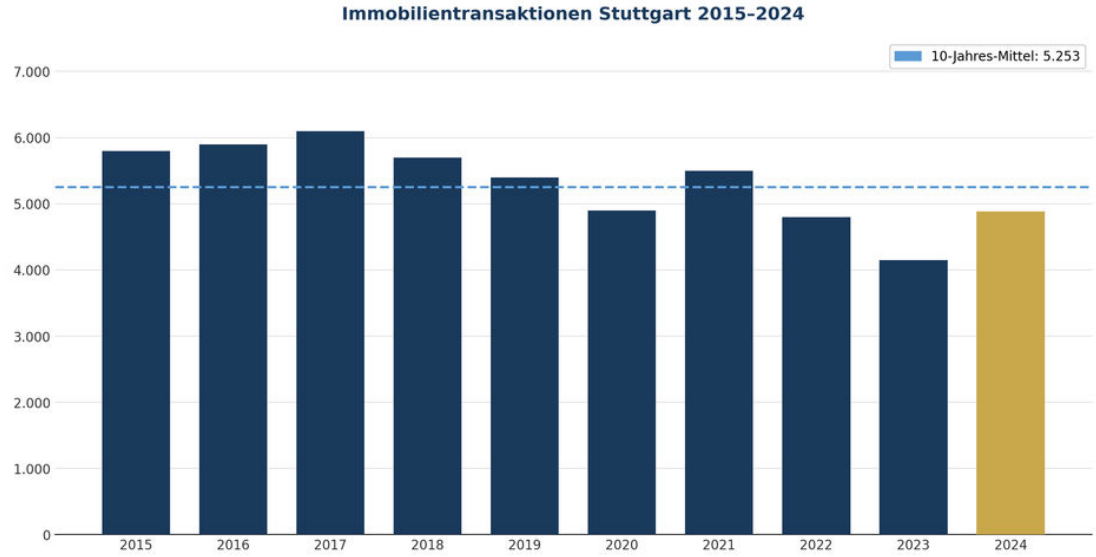

Abbildung 2: Immobilientransaktionen Stuttgart 2015 - 2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stuttgart)

3.2 Kaufpreisentwicklungen

Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart haben nach dem Rekordhoch des ersten Quartals 2022 eine deutliche Korrektur erfahren. Der damalige Spitzenwert von 5.608 €/m² ist bis **Mitte 2024** auf rund **4.387 €/m²** gesunken – gemessen an Angebotspreisen der Immobilienportale. Der Gutachterausschuss weist für Bestandswohnungen einen Transaktionsdurchschnitt von **4.130 €/m²** aus.

Neubauwohnungen bewegen sich auf einem deutlich höheren Niveau: Hier werden aktuell durchschnittlich **8.169 €/m²** aufgerufen. Das Segment festigt damit Stuttgarts Position als Stadt mit sehr hohem **Neubaupreisniveau** in Deutschland. Toplagen in Stuttgarts Innenstadt und Halbhöhenlagen erzielen im Premiumbereich **bis zu 10.000 €/m².**

Häuser & Grundstücke

Auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich ein bemerkenswertes Muster. Häuser- und Wohnungspreise haben sich auf vergleichbarem Quadratmeterniveau eingependelt. Im zweiten Quartal 2025 zahlten Käufer durchschnittlich **4.167 €/m² für ein Haus.** Im Premiumbereich – etwa in den Halbhöhenlagen oder dem Stuttgarter Norden – werden **7.000 bis über 10.000 €/m²** erzielt.

Der häufigste Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in Stuttgart liegt bei rund 1.200.000 Euro. Grundstücke für den Eigenheimbau sind im Stadtgebiet extrem knapp; Bauland in guten Lagen erzielt 1.500 bis über 2.500 €/m² Grundstücksfläche.

3.3 Mietmarkt & Renditen

Der Stuttgarter Mietmarkt zählt zu den angespanntesten in Deutschland. Im dritten Quartal 2025 lag der **durchschnittliche Angebotsmietpreis bei 14,87 €/m²** – ein Jahresanstieg von +3,8 %. Damit zählt Stuttgart regelmäßig zu den teuersten Mietstädten Deutschlands. Die Kluft zum Bundesdurchschnitt beträgt rund 4 €/m².

Besonders dynamisch entwickeln sich **Neubauwohnungen:** Hier stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2024 um +11,7 % auf 16,95 €/m². Wohnungen ab Baujahr 2021 erzielen sogar bis zu **23,58 €/m²** in attraktiven Lagen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß amtlichem Mietspiegel 2025/2026 liegt bei 11,15 €/m² – eine Differenz von rund 25 % zur Angebotsmiete, die auf strukturell hohe Marktnachfrage und die Wirkung der Mietpreisbremse hinweist.

Für vermietende Eigentümer und Investoren bleibt Stuttgart ein renditestarker Standort. Die **Bruttorendite** für vermietete Bestandswohnungen liegt aktuell zwischen **2,5 und 4,0 % pro Jahr**, bei Neubauten zwischen 2,0 und 3,5 %. Mehrfamilienhäuser erzielen mit 3,8 bis 5,2 % Bruttorendite attraktivere Werte, sofern der Kaufmultiplikator nicht übermäßig steigt.

3.4 Aktuelle Markttrends

Fünf Trends prägen den Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt 2026 besonders:

Erholung des Kaufmarkts

Nach der Korrekturbewegung 2022 – 2023 kehren Käufer durch gesunkene Bauzinsen und stabilere Preiserwartungen zurück auf den Markt.

Energetische Sanierung als Werttreiber

Immobilien mit hoher Energieeffizienz erzielen zunehmend Preisaufschläge; der Bestand mit schlechten Energieausweisen steht unter Druck.

Anhaltender Mietauftrieb

Der strukturelle Wohnraummangel sorgt für kontinuierliche Mietpreisanstiege – insbesondere bei Neubauten und sanierten Objekten.

Stuttgart 21 als Entwicklungsmotor

Mit Fertigstellung entstehen neue, zentrumsnahe Stadtquartiere – ein mittelfristiger Angebotsfaktor.

Knappheit als Preisschutz

Die niedrigste Baugenehmigungsquote der deutschen Top-7-Metropolen verhindert eine kurzfristige Angebotsausweitung.

4 Preisniveaus nach Stadtbezirken

Die Immobilienpreise in Stuttgart unterscheiden sich je nach Bezirk erheblich. Während die zentralen und südwestlichen Stadtteile zu den teuersten Wohnadressen Baden-Württembergs zählen, bieten die östlichen und nördlichen Randlagen noch Reserven für Käufer mit mittlerem Budget. Der Gesamtdurchschnitt für Eigentumswohnungen lag 2025 bei einem **Median von rund 4.600 €/m².**

4.1 Toplagen: Stuttgart-Nord, Mitte, West, Süd & Degerloch

Die gefragtesten und teuersten Stadtbezirke Stuttgarts gruppieren sich im Zentrum und in den Halbhöhenlagen. **Stuttgart-Nord** gilt als exklusivstes Wohnviertel der Stadt: Häuser erreichen hier durchschnittlich **7.161 €/m²**, Eigentumswohnungen im Schnitt **6.267 €/m²** – die höchsten Werte innerhalb des Stadtgebiets.

Auch **Stuttgart-West** und **Stuttgart-Mitte** liegen mit 5.600 – 6.800 €/m² für Häuser deutlich über dem Stadtdurchschnitt. Die dichte, historische Bebauung, Nähe zum Schlossgarten und exzellente ÖPNV-Anbindung machen diese Bezirke besonders bei urbanen Zielgruppen beliebt. **Degerloch** und **Stuttgart-Süd** auf den Halbhöhen bieten ruhigere Wohnlagen mit Panoramablick und Preisen zwischen 5.200 und 6.300 €/m².

4.2 Mittleres Segment: Vaihingen, Möhringen, Feuerbach

Die südwestlichen und nördlichen Mittellagebezirke bieten ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für Familien und Eigennutzer. **Vaihingen** und **Möhringen** im Südwesten profitieren von guter ÖPNV-Anbindung, ruhiger Wohnlage und Nähe zu Technologiestandorten wie dem Stuttgarter Südwesten (Universität Stuttgart Campus Vaihingen, Synergiepark mit Mercedes-Benz Bank und Allianz). Häuserpreise liegen hier bei **4.800 – 5.200 €/m²**, Eigentumswohnungen bei **4.000 – 4.400 €/m².**

Feuerbach im Nordwesten ist traditionell industriell geprägt und hat sich in den vergangenen Jahren zu einem zunehmend begehrten Stadtbezirk entwickelt. Umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen und eine junge Bevölkerungsstruktur treiben dort die Nachfrage. Preise für Eigentumswohnungen: **3.800 – 4.300 €/m².**

4.3 Aufstrebende Lagen mit Entwicklungspotenzial

Bad Cannstatt und **Zuffenhausen** zählen zu den Bezirken mit dem größten Entwicklungspotenzial. Bad Cannstatt ist mit rund 69.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stuttgarter Stadtbezirk und profitiert von geplanten Infrastrukturprojekten sowie seiner Lage am Neckar. Kaufpreise liegen noch bei vergleichsweise moderaten **3.900 – 4.600 €/m²** für Häuser.

In Zuffenhausen entstehen aktuell neue Wohnquartiere, die die Aufwertung des Bezirks vorantreiben. Günstigere Einstiegspreise kombiniert mit überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial machen diese Lagen attraktiv für Kapitalanleger mit mittelfristigem Anlagehorizont.

Abbildung 3: Stadtbezirke Stuttgart (Quelle: Adobe Stock, lizenziert)

5 Nachfrage & Käuferstrukturen

5.1 Käuferprofile & Zielgruppen

Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine strukturell robuste, breite Käuferbasis aus – ein wesentlicher Stabilitätsfaktor gegenüber anderen deutschen Großstädten. Aufgrund der starken wirtschaftlichen Basis und des attraktiven Arbeitsmarkts überwiegen Eigennutzer – insbesondere gut verdienende Fachkräfte und Familien aus dem Automotive- und Technologiesektor. Daneben ist Stuttgart ein wichtiger Markt für nationale Kapitalanleger und zunehmend für institutionelle Investoren.

Die Nachfragebasis teilt sich in **fünf Hauptgruppen:**

- **Eigennutzer & Familien**
  Sie suchen Wohnraum zur Eigennutzung, bevorzugen mittlere und südwestliche Lagen; Fokus auf Schulen, Grünflächen, ÖPNV
- **Fachkräfte & Akademiker**
  Junge Berufstätige und Paare aus dem Tech- und Automobilsektor; bevorzugen urbane Bezirke wie West, Nord und Mitte
- **Kapitalanleger**
  Sie suchen vermietete Wohnungen mit solider Rendite; Fokus auf Mittellagen mit stabiler Mietnachfrage wie Feuerbach, Möhringen
- **Institutionelle Investoren & Family Offices**
  Sie kaufen Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios; setzen auf langfristigen Werterhalt in Toplagen
- **Umzügler aus der Metropolregion**
  Sie suchen städtisches Wohnen nach Jahren im Umland – kurze Wege, Kultur- und Freizeitangebot sowie die Nähe zum Arbeitsplatz sind die Hauptmotive.

5.2 Motive & Investmentstrategien

Die Kaufmotivation hat sich in den vergangenen Jahren verschoben: Während bis 2021 kurzfristige Wertsteigerungserwartungen eine starke Rolle spielten, dominieren heute **langfristige Werterhalt- und Nutzungsstrategien.** Besonders stark ausgeprägt sind:

Motiv	Trend	Charakteristik
Eigennutzung als Wertsicherung	↑ Stark	Wohneigentum als Schutz vor Mietspirale
Langfristige Vermietung	↑ Steigend	Stabile Mietnachfrage sichert Erträge
Energetische Sanierung	↑ Neu	Wertsteigerung & steuerliche Vorteile
Portfolioaufbau MFH	→ Stabil	Institutionelle Nachfrage bleibt hoch
Kurzfristige Spekulation	↓ Rückläufig	Gesunkene Preissteigerungserwartungen

Abbildung 4: Investmentmotive auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt

5.3 Nachfrage als Stabilitätsfaktor

Die Kombination aus einem strukturell unterversorgten Wohnungsmarkt, einem der stärksten Arbeitsmärkte Europas und einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten schafft eine robuste Nachfragebasis – unabhängig von kurzfristigen konjunkturellen Schwankungen. Laut dem Wohnungsmarktbericht 2025 der Landeshauptstadt Stuttgart stieg die Zahl der privaten Haushalte in den Jahren 2023 und 2024 um insgesamt rund 0,8 % – obwohl die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum leicht zurückging.

Selbst während der Zinswende 2022/23 brach die Mietnachfrage nicht ein: Die durchschnittliche Vermarktungsdauer für Mietobjekte liegt mit unter 21 Tagen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 30 Tagen. Dies ist Ausdruck einer strukturellen, nicht zyklischen Wohnungsnachfrage. Gleichzeitig bleibt das Neubauangebot weit hinter dem Bedarf zurück: 2024 wurden in Stuttgart lediglich 961 Wohnungen genehmigt – nach 1.092 im Vorjahr. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt bleibt damit auf absehbare Zeit außer Reichweite.

6 Strukturwandel & Wirtschaftliche Transformation

6.1 Automobilindustrie im Wandel

Stuttgart steht wie kaum eine andere europäische Großstadt vor erheblichen strukturellen Veränderungen. Die Transformation der Automobilindustrie – von Verbrennungsmotoren zur Elektromobilität und software-definierten Fahrzeugen – bedroht kurzfristig einen erheblichen Teil der industriellen Beschäftigung in der Region.

Vom Stellenabbau betroffen wären vor allem die klassische Getriebe- und Motorenfertigung sowie Zulieferunternehmen. Bereits Ende 2025 zeigen IHK-Konjunkturberichte: Nur noch 20,6 % der Unternehmen im Rems-Murr-Kreis bewerten ihre wirtschaftliche Lage als gut – gegenüber 30,7 % im Frühjahr 2025.

Dennoch bleibt die Ausgangslage solide: Die Beschäftigung im Automotive-Cluster der Region liegt weiterhin bei über 220.000 Arbeitnehmern. Unternehmen wie Porsche und Mercedes investieren stark in neue Technologieplattformen am Stuttgarter Standort – das Porsche-Werk Zuffenhausen setzt auf Elektrofertigung, Mercedes transformiert Untertürkheim zum E-Antriebskompetenzzentrum.

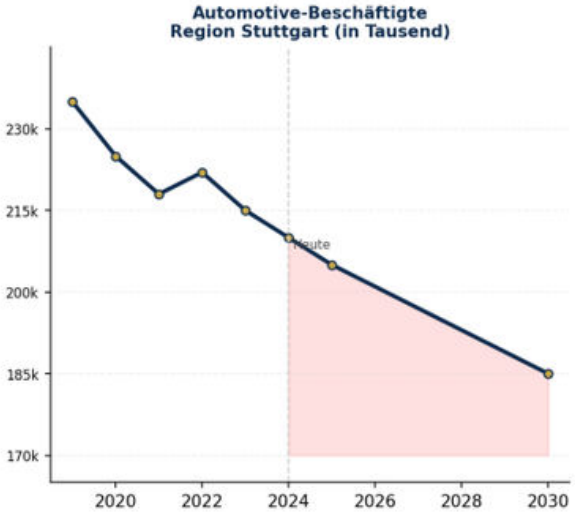

Abbildung 5: Beschäftigungsentwicklung Automotive Region Stuttgart 2019–2030 (Quelle: IMU-Institut / DLR – Cars 2.0: Regionalisierung der Strukturstudie BW 2023)

6.2 Diversifizierung: IT, Forschung, Hidden Champions

Parallel zum Strukturwandel in der Automobilindustrie baut Stuttgart seine Wissens- und Technologiebasis kontinuierlich aus. Der IT- und Digitalsektor ist mit rund 14 % der Beschäftigten bereits heute ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.

Die Forschungsinfrastruktur – Universität Stuttgart, Fraunhofer-Institute, DLR-Stuttgart – bildet eine solide Grundlage für technologieorientierte Ansiedlungen. Die Region gilt zudem als Heimat Hunderter mittelständischer Hidden Champions in Maschinen- und Anlagenbau. Die Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen liegt 18,5 % über dem Bundesschnitt – ein Zeichen für die nach wie vor hohe Produktivität des regionalen Wirtschaftsgefüges.

6.3 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Für den Immobilienmarkt ist der Strukturwandel ein zweischneidiges Schwert:

Kurzfristig

Kaufzurückhaltung im Automobilsektor

Unsicherheit und Stellenabbau dämpfen die Kaufbereitschaft. Besonders betroffen: Lagen nahe der großen Werke wie Untertürkheim und Zuffenhausen.

Mittelfristig

Neue, hochbezahlte Jobs entstehen

Die Transformation schafft neue Jobs in den Bereichen Software, Elektrotechnik und Digitalisierung – häufig mit ähnlichen oder höheren Einkommensniveaus, die Nachfrage stützen.

Langfristig

Wertbeständige Assetklasse

Stuttgart besitzt die strukturellen Voraussetzungen, um den Wandel zu meistern – vorausgesetzt, Bildungsinvestitionen und Ansiedlungspolitik werden konsequent fortgeführt.

7 Wohnungsbau, Neubau & Nachhaltigkeit

7.1 Bautätigkeit & Genehmigungslage

Der Stuttgarter Wohnungsbau befindet sich in einer **tiefen Strukturkrise.** Im Jahr 2024 wurden in der Stadt nur noch **1.321 Wohnungen** fertiggestellt – ein Einbruch von **30 % gegenüber dem Vorjahr**. Die Zahl der Baugenehmigungen sank gleichzeitig auf einen Tiefstand von 961 genehmigten Wohneinheiten (nach 1.092 im Jahr zuvor). Das entspricht rechnerisch rund 16 Genehmigungen pro 10.000 Einwohner – einer der niedrigsten Werte unter den deutschen Großstädten.

Das strukturelle Angebotsdefizit wird laut Wohnungsbedarfsanalyse 2030 des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart auf 1.340 bis 2.240 benötigte Wohneinheiten jährlich beziffert – die tatsächliche Bautätigkeit deckt davon weniger als die Hälfte.

Die Gründe für die schwache Bautätigkeit in Stuttgart sind vielschichtig:

- **Topografie:** Die Kessellage begrenzt das bebaubare Flächenangebot strukturell; Hanglagen sind teuer und aufwändig zu erschließen.
- **Baukosten:** Seit 2022 sind die Gesamtbaukosten um rund 20 % gestiegen; viele Projekte rechnen sich bei aktuellen Kaufpreisen nicht mehr.
- **Genehmigungsverfahren:** Lange Bearbeitungszeiten in Behörden und komplexe Bebauungsplanverfahren verzögern Projekte um Monate bis Jahre.
- **Energieanforderungen:** Höhere Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erhöhen die Projektierungskosten.

Aktuelle Beispiele für Neubauprojekte

Rosensteinquartier

Auf rund 85 Hektar ehemaliger Gleisfläche entsteht ein neues Stadtquartier mit bis zu 7.500 Wohneinheiten, Gewerbeflächen, Schulen, Kitas und ausgedehnten Grünflächen. Der erste Bebauungsplan wurde 2024 beschlossen; Hochbaustart ist für 2027/2028 geplant. Das Quartier soll als Modellquartier für klimaneutrale Stadtentwicklung konzipiert werden und bündelt damit gleich zwei Megatrends: urbane Verdichtung und Nachhaltigkeit.

Quelle: rosenstein-stuttgart.de

Quelle: stuttgart-meine-stadt.de

Neckarpark Bad Cannstatt – Nachhaltiges Stadtquartier

Im Stuttgarter Osten entsteht auf einem ehemaligen Veranstaltungsgelände das Quartier Neckarpark mit rund 1.700 Wohneinheiten. Das Projekt setzt konsequent auf Holzbauweise, autoarme Erschließung und Nahversorgungsinfrastruktur. Erste Bauabschnitte sind realisiert; die Gesamtentwicklung erstreckt sich bis Anfang der 2030er-Jahre.

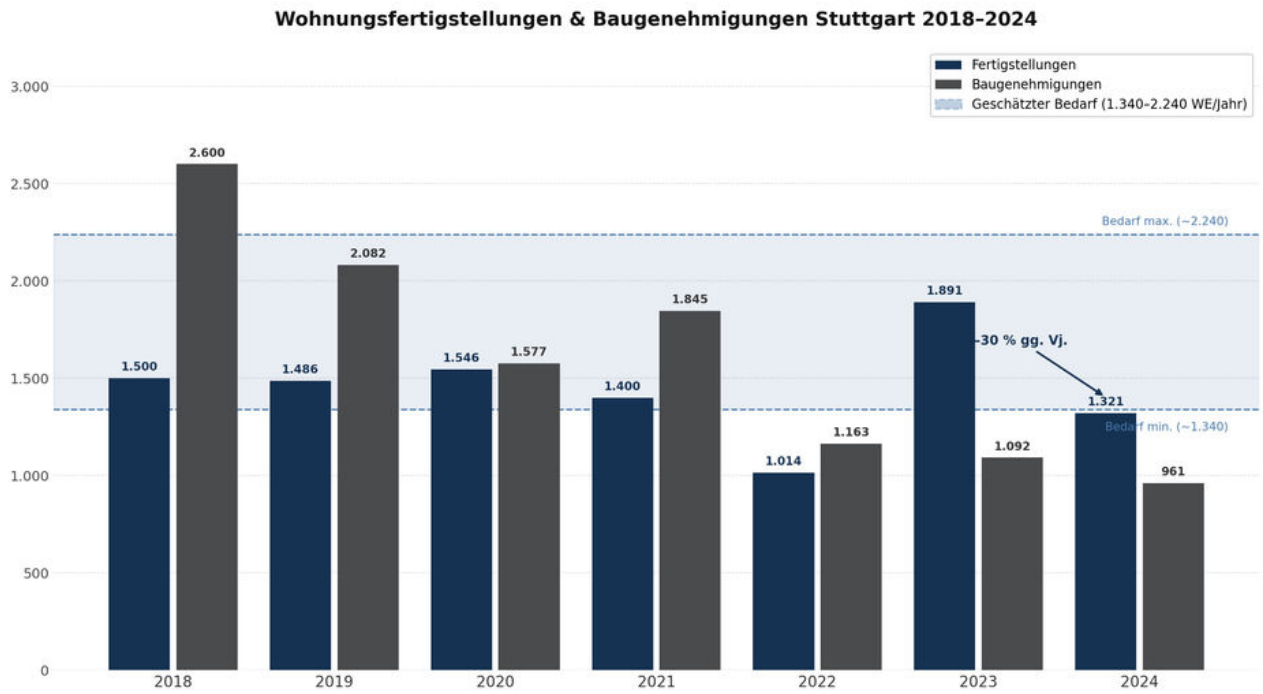

Abbildung 6: Wohnungsfertigstellungen und Baugenehmigungen Stuttgart 2018–2024 vs. geschätztem Bedarf (Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Bautätigkeitsstatistik; Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030)

7.2 Energetische Sanierung & Nachhaltigkeit

Neben dem Neubau gewinnt die energetische Sanierung des Bestands erheblich an Bedeutung. Die Landeshauptstadt hat in den Jahren 2023 bis 2025 das Eigenkapital der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) um 200 Millionen Euro aufgestockt und die städtische Wohnbauförderung durch ein 300-Euro-pro-Quadratmeter-Programm erweitert. Im Jahr 2024 wurden hierfür Fördermittel von 16,5 Millionen Euro bei einer Gesamtinvestition von 95 Millionen Euro gebunden.

Energieeffiziente Immobilien erzielen auf dem Stuttgarter Markt bereits messbare **Preisaufschläge von 5–10 %** gegenüber vergleichbaren Objekten mit schlechtem Energieausweis. Käufer und Investoren berücksichtigen Energieeffizienzklasse, Wärmepumpentauglichkeit und Photovoltaikpotenzial zunehmend systematisch in ihrer Kaufentscheidung. Wer also vor dem Verkauf gezielt in Energieeffizienz investiert oder den Energieausweis professionell aufbereitet, kann den erzielbaren Verkaufspreis spürbar steigern.

8 Chancen, Risiken & Prognosen

8.1 Chancen für Käufer, Verkäufer und Investoren

Trotz der Unsicherheiten rund um den Strukturwandel und die stagnierende Bautätigkeit bietet der Stuttgarter Immobilienmarkt 2026 eine Reihe attraktiver Einstiegschancen:

- **Stabilisierte Preise nach Korrektur**
  Nach dem Preisrückgang 2022–2024 bietet sich langfristig orientierten Käufern ein verbessertes Einstiegsfenster, insbesondere in Mittellagen wie Feuerbach, Bad Cannstatt und Möhringen.
- **Strukturelles Angebotsdefizit**
  Mit nur 961 Baugenehmigungen im Jahr 2024 ist eine signifikante Ausweitung des Angebots mittelfristig ausgeschlossen. Das strukturelle Defizit wirkt als natürlicher Preisschutz und verhindert Überangebotsszenarien dauerhaft.
- **Aufstrebende Lagen**
  Bad Cannstatt, Zuffenhausen und die künftigen Stuttgart-21-Quartiere bieten überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial.
- **Energetische Sanierung**
  Günstig erworbene Bestandsobjekte mit Sanierungspotenzial ermöglichen gezielte Wertsteigerungen durch Energieeffizienzmaßnahmen.
- **Mietmarkt als Ertragsanker**
  Anhaltend hohe Mietnachfrage und kurze Vermarktungszeiten sichern Vermietern verlässliche Erträge. Bruttorenditen von 2,5 – 4,0 % sind im Bestandssegment bei Mittellagen erreichbar.
- **EZB-Zinspolitik**
  Seit der Zinswende der EZB im Sommer 2024 sind die Finanzierungskonditionen spürbar gesunken. Weitere Zinssenkungen 2025/26 verbessern die Finanzierungskonditionen und reaktivieren latente Kaufnachfrage.
- **Günstiges Vermarktungsfenster für Eigentümer**
  Sinkende Bauzinsen reaktivieren die Kaufnachfrage – nach den zurückhaltenden Vorjahren nehmen Vermarktungszeiten wieder ab. Wer 2026 verkauft, profitiert von einer breiteren Interessentenbasis und realistischeren Preisvorstellungen auf Käuferseite.

8.2 Risiken & Marktgrenzen

Investoren und Käufer sollten gleichzeitig die strukturellen Risiken des Stuttgarter Markts im Blick behalten.

- **Automobilindustrie-Transformation**
  Der laufende Stellenabbau bei Tier-1-Zulie-ferern und in der Motorenfertigung könnte die Kaufkraft bestimmter Bevöl-kerungsgruppen mittelfristig belasten.
- **Regulierungsrisiko**
  Verschärfung der Mietpreisbremse, Grundsteuerreform und EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie erhöhen die regulatorische Komplexität.
- **Baukosteninflation**
  Anhaltend hohe Material- und Lohnkosten bremsen den Neubau und gefährden die Rentabilität von Sanierungs- und Entwicklungsprojekten.
- **Bevölkerungsstagnation**
  Der leichte Einwohnerrückgang 2023/24 könnte sich fortsetzen, wenn der Wohnungsmarkt keine bezahlbaren Angebote schafft.
- **Hohe Mietbelastung als Standortrisiko**
  Laut einer Studie würden 76 % der Berufstätigen eine Stelle ablehnen, wenn die Mieten am künftigen Arbeitsort deutlich höher sind als am aktuellen Wohnort. Für ein wirtschaftlich auf Fachkräftezuzug angewiesenes Zentrum wie Stuttgart ist dies ein strukturelles Standortrisiko.

Chancen

- Strukturelles Angebotsdefizit stützt Preise langfristig
- Stabiler Mietmarkt / Rendite 2,5 % bis 4 % möglich
- Wirtschaftliche Diversifizierung (IT, Forschung, Luft- & Raumfahrt)
- EZB-Zinssenkungen beleben Kaufnachfrage
- Energetische Sanierungen haben steuerliche Vorteile
- Stuttgart-21-Quartiere als Entwicklungschance

Risiken

- Automobilindustrie im Wandel (Stellenabbau möglich)
- Bevölkerungsstagnation bzw. leichter Rückgang
- Regulierung: Mietpreisbremse und Grundsteuer
- Anhaltend hohe Baukosten bremsen Neubau
- Hohe Mietbelastung als Fachkräfte- und Standortrisiko
- Langer Planungs- und Baugenehmigungsvorlauf

8.3 Prognosen & Markteinschätzung

Für die kommenden Jahre ergibt sich aus den Marktanalysen ein differenziertes, insgesamt aber positives Bild für Stuttgart:

Erwartet wird eine moderate, qualitätsgetriebene Erholung – ohne Rückkehr zur Überhitzungsdynamik der Jahre 2020–2022.

Treiber sind vor allem die stabile Mietnachfrage, das strukturelle Angebotsdefizit und die sich verbessernden Finanzierungsbedingungen. Als Bremsfaktoren wirken die Unsicherheiten rund um den Strukturwandel der Automobilindustrie sowie die anhaltend schwache Neubautätigkeit. Der Markt befindet sich damit in einer **Phase qualitätsgetriebener Marktreifung** – Lage, Energie-effizienz und Substanz entscheiden zunehmend über Wertstabilität.

Prognose auf einen Blick

- Kaufpreise ETW: Ø +2 bis +3 % pro Jahr
- Kaufpreise Häuser: Ø +1,5 bis +2,5 % pro Jahr
- Neubaupreise: Ø stabil bis +2 % pro Jahr
- Angebotsmieten: Ø +3 bis +4 % pro Jahr
- Transaktionsvolumen: Erholung Richtung 5.000+ pro Jahr bis 2026/27
- Risikoindex: Moderat

9 Zusammenfassung & Fazit

Der Stuttgarter Immobilienmarkt präsentiert sich 2025/2026 in einer Phase der Konsolidierung und vorsichtigen Erholung. Nach dem Korrekturtief der Jahre 2022–2023 zeigen Transaktionszahlen, Preise und Nachfrageindikatoren erste positive Signale. Gleichzeitig stehen Markt und Stadt vor einer wirtschaftlichen Bewährungsprobe, die in ihrer Größenordnung kaum eine andere deutsche Großstadt so direkt betrifft: der Transformation der Automobilindustrie.

Stellenabbau bei Zulieferern und in der Motorenfertigung, kombiniert mit einem IHK-Lageindikator auf Jahrestiefstwert (Herbst 2025), mahnen zur Vorsicht – auch wenn die mittel- und langfristigen Perspektiven durch Diversifizierung in IT, Luft- & Raumfahrt und Forschung deutlich günstiger ausfallen als in reinen Automobilstandorten.

Die strukturellen Stärken des Stuttgarter Markts bleiben jedoch intakt. Die topografisch bedingte Angebotsknappheit, einer der wirtschaftsstärksten Arbeitsmärkte Europas und eine wachsende Nachfrage durch Einpersonenhaushalte und Fachkräfte sorgen für eine robuste Fundamentalnachfrage – unabhängig von kurzfristigen Zyklen. Das strukturelle Angebotsdefizit wirkt als natürlicher Preisschutz und stützt langfristig die Wertentwicklung.

Besondere Beachtung verdient die Energieeffizienz als neuer Bewertungsmaßstab: Sanierte, klimafreundliche Immobilien erzielten bereits 2024 messbare Preisaufschläge von 5 - 10 % und werden von Käufern und Investoren zunehmend bevorzugt. Wer in Stuttgart kauft oder investiert, sollte Energieausweis und Sanierungsstand als zentrale Kriterien der Wertbeurteilung begreifen.

Für Kapitalanleger bietet sich 2026 – nach der Preiskorrektur der Vorjahre – ein interessantes Einstiegsfenster in Mittellagen und aufstrebenden Bezirken. Eigennutzer profitieren von gesunkenen Preisen und verbesserten Finanzierungskonditionen.

Verkaufende Eigentümer profitieren in dieser Phase von einer wieder anziehenden Nachfrage und einem Markt, in dem Qualität und richtige Positionierung den Preis bestimmen – professionelle Vermarktung wird zum entscheidenden Werthebel.

Fazit in Kürze

- Der Stuttgarter Immobilienmarkt verbindet strukturelle Angebotsknappheit mit einer der stärksten wirtschaftlichen Basen Europas.
- Nach der Preiskorrektur 2022–2024 bieten sich langfristig orientierten Investoren und Eigennutzern attraktive Einstiegspunkte.
- Energieeffizienz, Lage und Substanz werden zur entscheidenden Wertdeterminante eines reifer werdenden Markts.
- Wer in Stuttgart investiert, setzt nicht auf schnelles Wachstum – sondern auf nachhaltigen, substanziellen Werterhalt.

Heid Immobilienmakler

Heid Immobilienmakler ist einer der führenden Immobilienvermittler in Deutschland. Mit über 220 Maklern und zertifizierten Sachverständigen begleiten wir Eigentümer, Käufer und Investoren beim **Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien** auf höchstem fachlichem Niveau – in Stuttgart und bundesweit.

Unser Anspruch: Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist kein Zufall, sondern das Ergebnis aus **fundierter Marktkenntnis, klarer Vermarktungsstrategie** und **professioneller Verhandlungsführung.** Bei Bedarf erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen zu Beginn der Vermarktung ein belastbares Kurzgutachten als fundierte Grundlage für Preisstrategie und Verhandlung. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz, persönliche Betreuung und einen reibungslosen Prozess – vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Mit über **6.500 verkauften Gutachten und Immobilien pro Jahr** sowie zahlreichen Standorten in ganz Deutschland stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite – mit dem klaren Ziel, das Beste für Sie herauszuholen.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Immobilienverkauf**
  Marktorientierte Preisstrategie, professionelles Exposé, hochwertige Fotografie und gezielte Vermarktung auf allen relevanten Portalen – für einen schnellen Verkauf zum bestmöglichen Preis
- **Vermietung**
  Mietersuche, Bonitätsprüfung und rechtssichere Vertragsgestaltung mit marktgerechter Mietpreisermittlung
- **Rundum-Betreuung**
  Wir übernehmen den gesamten Prozess – von der Besichtigung über die Preisverhandlung bis zur Begleitung beim Notartermin.
- **Gutachten inklusive**
  Bei einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen ein Kurzgutachten – fundiert, marktgerecht und Teil der Zusammenarbeit.

Heid Immobilien GmbH
Hauptstr. 21, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienmakler.de
Tel.: +49 158 88491668
www.heid-immobilienmakler.de

HEID Immobilienmakler

Quellen

Statistiken & Institutionen

- Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart (2024)
- Statistisches Amt Stuttgart – Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030
- Statistisches Amt Stuttgart – Wohnungsbaustatistik 2024
- Statistisches Bundesamt (Destatis) – Bevölkerungsentwicklung deutsche Städte bis 2024
- Statista / empirica – Angebotspreise ETW und Häuser Stuttgart 2012 – 2024
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stuttgart – Immobilienmarktbericht 2025
- Verband Region Stuttgart – Strukturbericht 2021/2023
- IHK Region Stuttgart – Konjunkturbericht Herbst 2025
- Landeshauptstadt Stuttgart – Wohnungsmarktbericht 2025
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Bautätigkeitsstatistik
- Amt für Stadtplanung und Wohnen – Mietspiegel Stuttgart 2025/2026

Immobilien- und Marktreports

- JLL – Wohnungsmarktüberblick Deutschland H2 2025
- CBRE Germany – Residential Market Report 2025
- Dr. Klein – Trendindikator Immobilienpreise (DTI) Q2 2025
- Engel & Völkers – Immobilienpreise Stuttgart 2025/2026
- IMU-Institut / DLR – Cars 2.0: Regionalisierung der Strukturstudie BW 2023
- PwC – Arbeitnehmer-Befragung Wohnortentscheidung 2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- Immoportal / Wohnungsbörse – Immobilienpreisspiegel Stuttgart
- ImmoScout24 – Miet- und Kaufpreisatlas Stuttgart
- Immowelt – Preisatlas Stuttgart 2025
- vdp Immobilienpreisindex

Weitere Fachquellen

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Amtlicher Mietspiegel Stuttgart 2025/2026