

Immobilienpreise 2026: Wo stehen wir – und wo geht es hin? *Stuttgart unter der Lupe*

Jens Tolckmitt
Hauptgeschäftsführer vdp

24. Oktober 2026



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

vdp Die deutschen
Pfandbriefbanken

Agenda

1

Aktuelle Lage am Immobilienmarkt

2

Aktuelle Lage am Immobilienmarkt – Blick auf Stuttgart

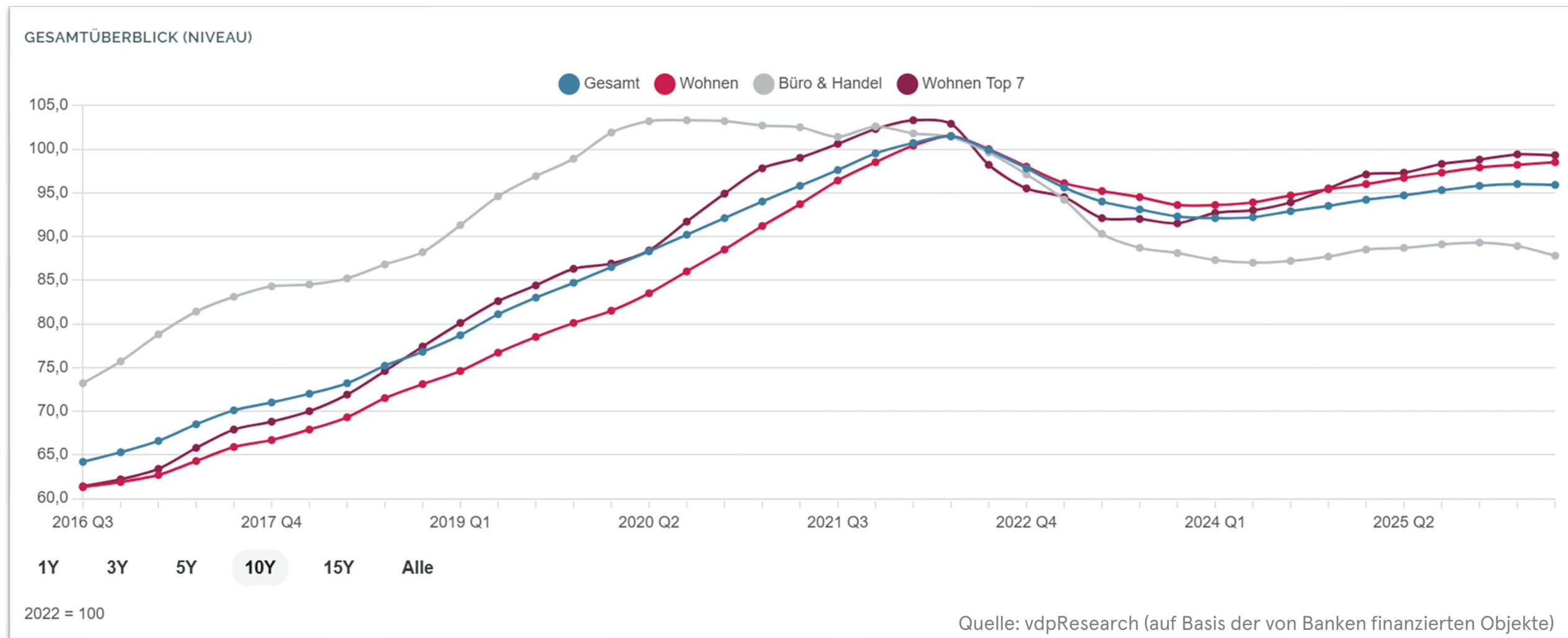
3

Finanzierung von Immobilien – Trends

4

Ein paar Worte zur Regulatorik

Wohnen entwickelt sich besser als Büro und Einzelhandel



vdp-Index Q2 2026

● Gesamt-Index:

- +1,3 % zu Q2 2025
- -0,1 % zu Q1 2026

● Wohnen:

- +1,9 % zu Q2 2025
- +0,3 % zu Q1 2026

● Büro:

- -1,2 % zu Q2 2025
- -1,5 % zu Q1 2026

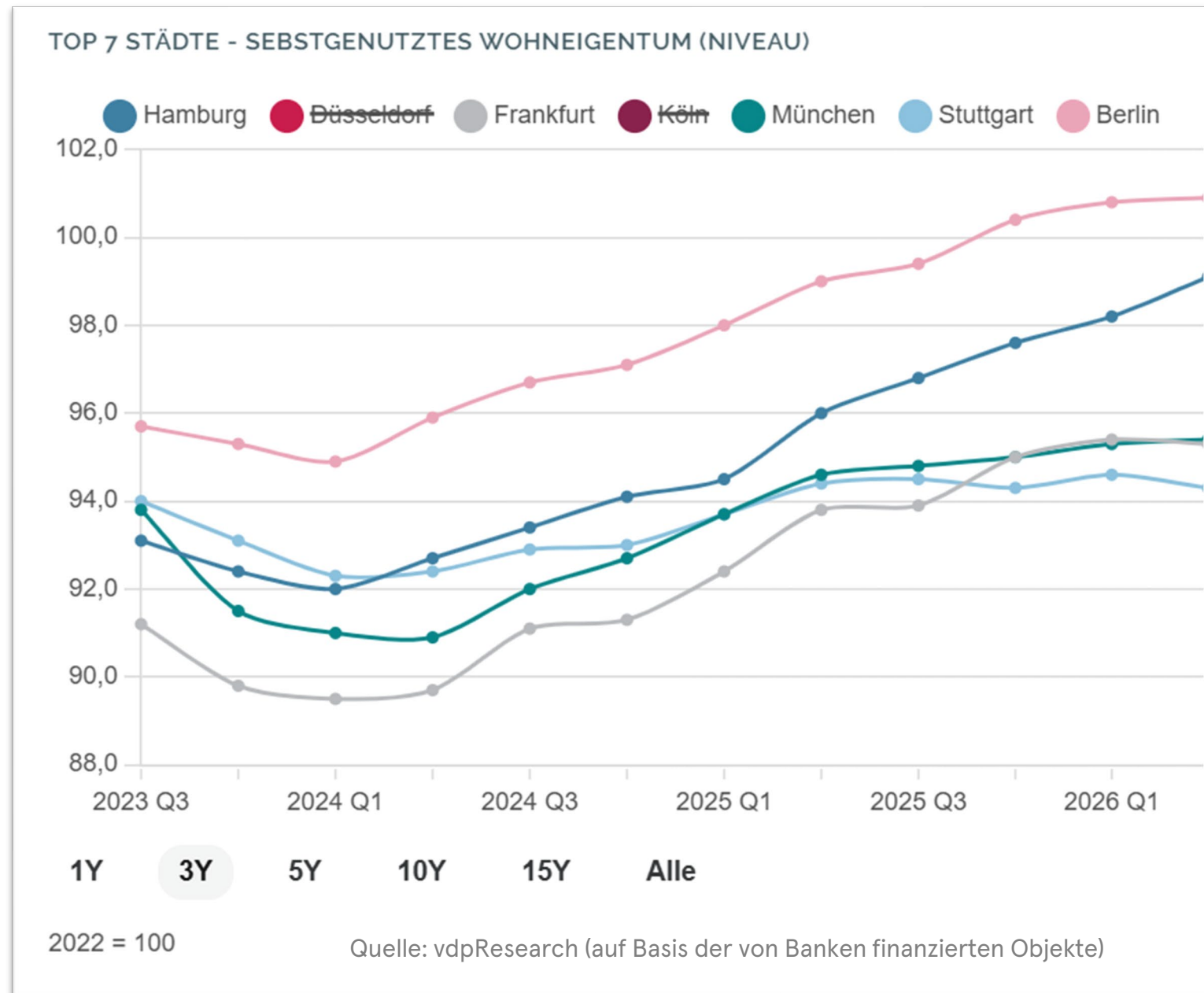
● Einzelhandel:

- -0,2 % zu Q2 2025
- -0,7 % zu Q1 2026

➡ **Stabiler Wohnungsmarkt reflektiert Angebotsüberhang**

➡ **Büros von unsicherer Wirtschaftsentwicklung, Home-Office-Thematik sowie von Neuorientierung auf zentrale Lage und Top-ESG-Standards geprägt**

Preisentwicklung der Top-7-Städte über Gesamtmarkt



vdp-Index Q2 2026

Wohnen gesamt:

- +1,9 % zu Q2 2025
- +0,3 % zu Q1 2026

Wohnen Top-7-Städte

- +2,1 % zu Q2 2025
- -0,1 % zu Q1 2026

Wohnen Stuttgart

- +0,7 % zu Q2 2025
- -0,2 % zu Q1 2026

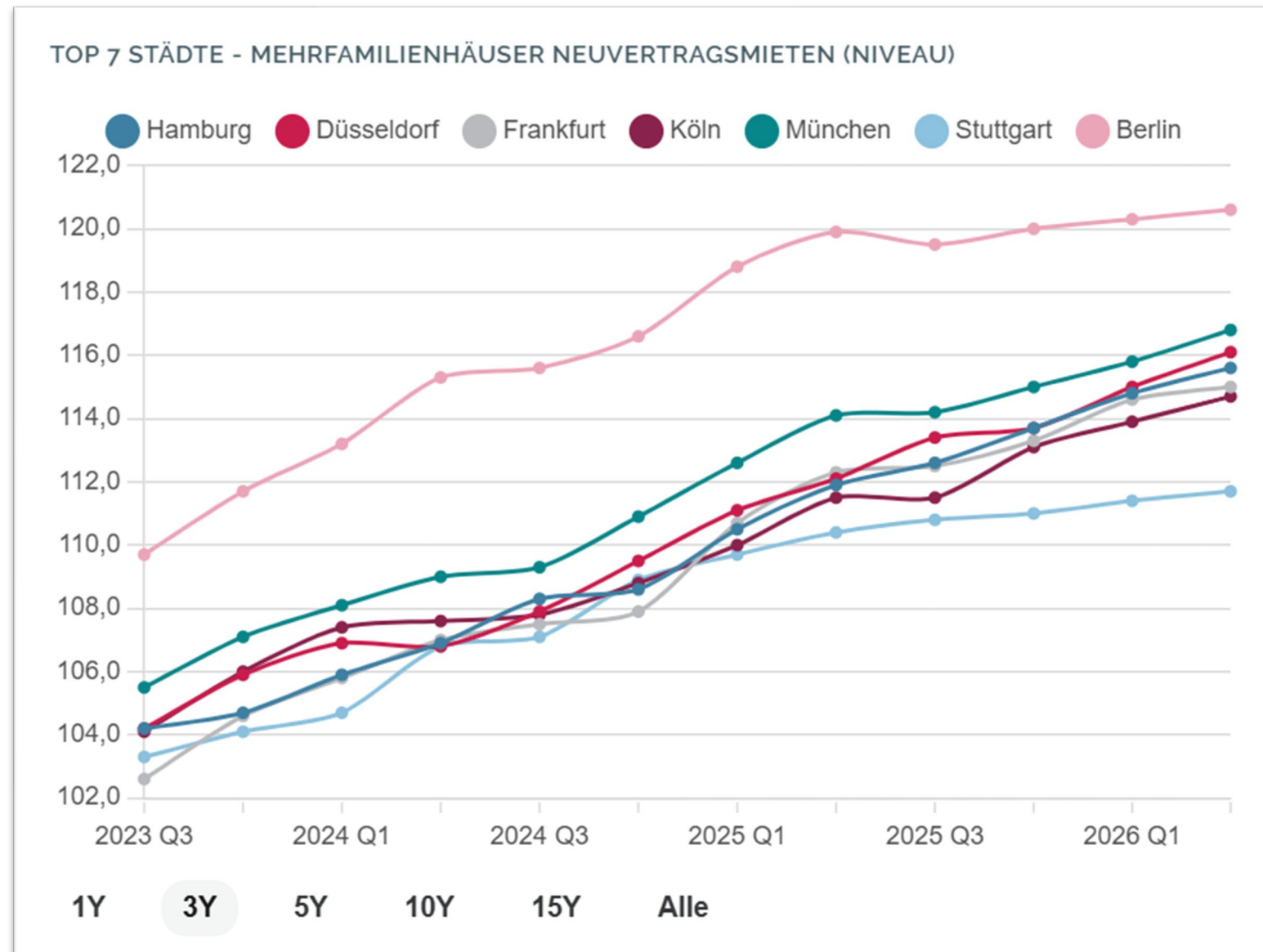
➤ **Stuttgart fällt seit 2025 erkennbar ab**

➤ Prognose 2026:

- **Einfamilienhäuser +2,9 %**
- **Eigentumswohnungen +2,7 %**

➔ **Nachfrageüberhang spricht für leicht steigende Preise; Zinsanstieg der vergangenen Monate belastet künftige Entwicklung, Preisdifferenzierung nach Energiestandards**

Anhaltender Anstieg der Mieten in Deutschland



Quelle: vdpResearch (auf Basis der von Banken finanzierten Objekte)

vdp-Index Q2 2026 – Neuvertragsmieten MFH

● Gesamt

- +3,2 % zu Q2 2025
- +0,9 % zu Q1 2026

● Top-7-Städte

- +1,5 % zu Q2 2025
- +0,3 % zu Q1 2026

● Stuttgart

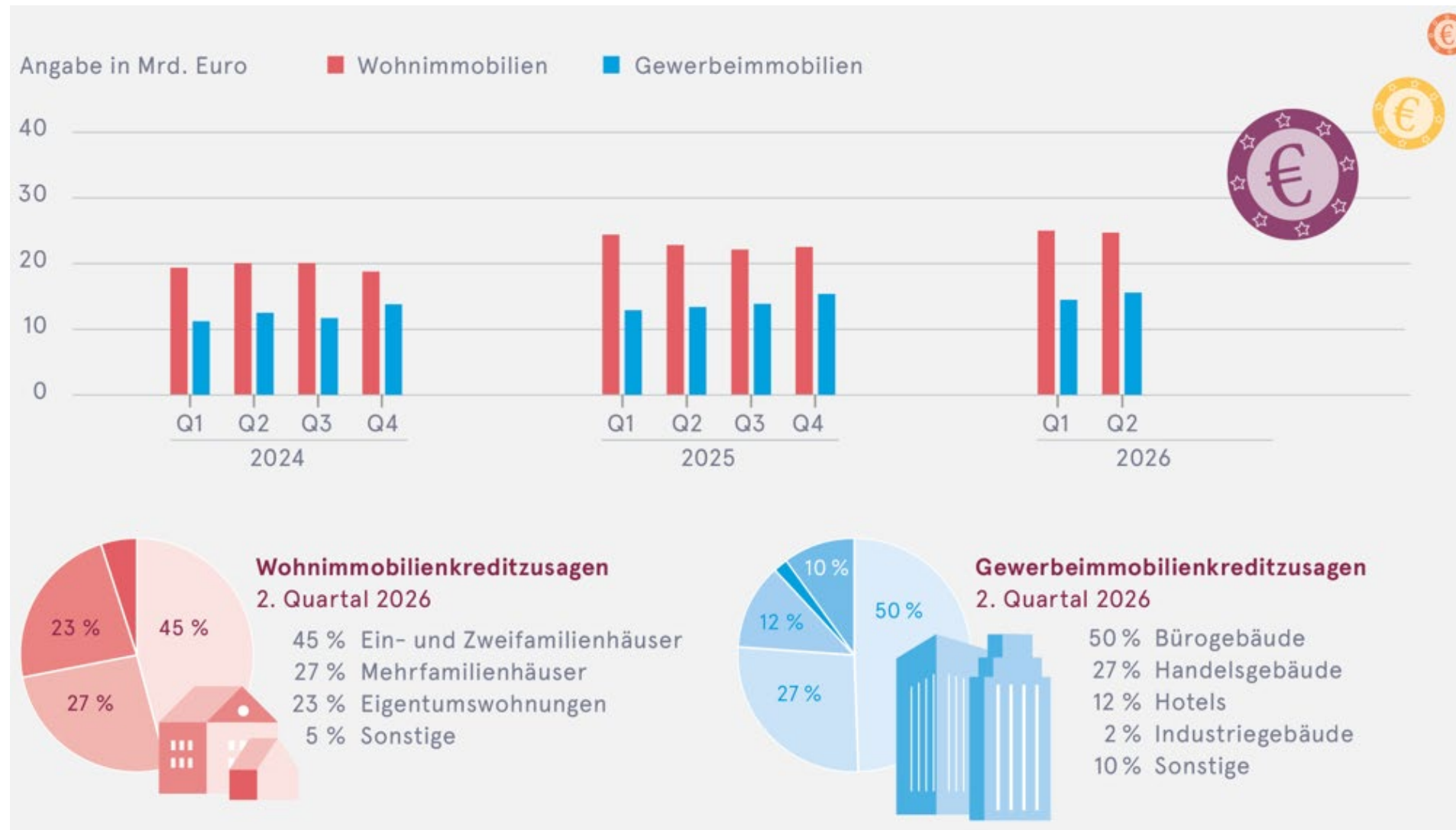
- +1,2 % zu Q2 2025
- +0,3 % zu Q1 2026

➤ **seit 2026 unterdurchschnittliche Entwicklung**

➤ **Prognose 2026: +3,4 %**

➡ **Mangel an Wohnraum lässt Mieten weiter steigen**

Nachfrage nach Wohnungsfinanzierungen im 1. HJ gestiegen



Aufgrund von Rundungen kann die Summe der angegebenen Werte leicht ober- oder unterhalb von 100 % liegen.

vdp-Finanzierungsstatistik H1 2026

- **Wohnimmobiliendarlehen:**
 - 50,1 Mrd. €
 - +5,3 % zu H1 2025
- **Ein-/Zweifamilienhäuser:** 23,2 Mrd. € (+4 %)
- **Mehrfamilienhäuser:** 13,2 Mrd. € (+7,3 %)
- **Eigentumswohnungen:** 11,2 Mrd. € (+6,7 %)

➔ **Zinsanstieg dürfte Nachfrage nach Finanzierungen im 2. Halbjahr deutlich schmälern**

Keine Entspannung in Stuttgart zu verzeichnen

Wieder etwas mehr Bewegung

Marktaktivität

- Anzahl der Verkäufe in Q1 um 2,4 % über Langfristwert
- Umsatz dagegen 3,5 % darunter
- Weniger Verkäufe hochpreisiger Einfamilienhäuser

Mietmarkt bleibt angespannt

Nachfrage & Preise

- Neuvertragsmieten 2025 um 3,5 % gestiegen, ähnliche Entwicklung 2026
- Einwohnerzahl seit 2024 rückläufig
- (Auto)-Industrie baut Stellen ab

Schwache Bautätigkeit

Stadtentwicklung

- Wohnungsbau stockt
- Fertigstellungen 2025 um 65 % unter Vorjahr
- 25 h Güterbahnhof Bad Cannstatt soll neue Impulse setzen (Wohnen, Gewerbe, Bildung, Sport)

- ➡ **Stuttgarter Immobilienmarkt zeigt erste Stabilisierung – bleibt aber strukturell angespannt**
- ➡ **Angebotsknappheit bleibt der zentrale Markttreiber**

Stuttgart – Stadtviertel mit überdurchschnittlicher Entwicklung

Trendviertel Stuttgart

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots

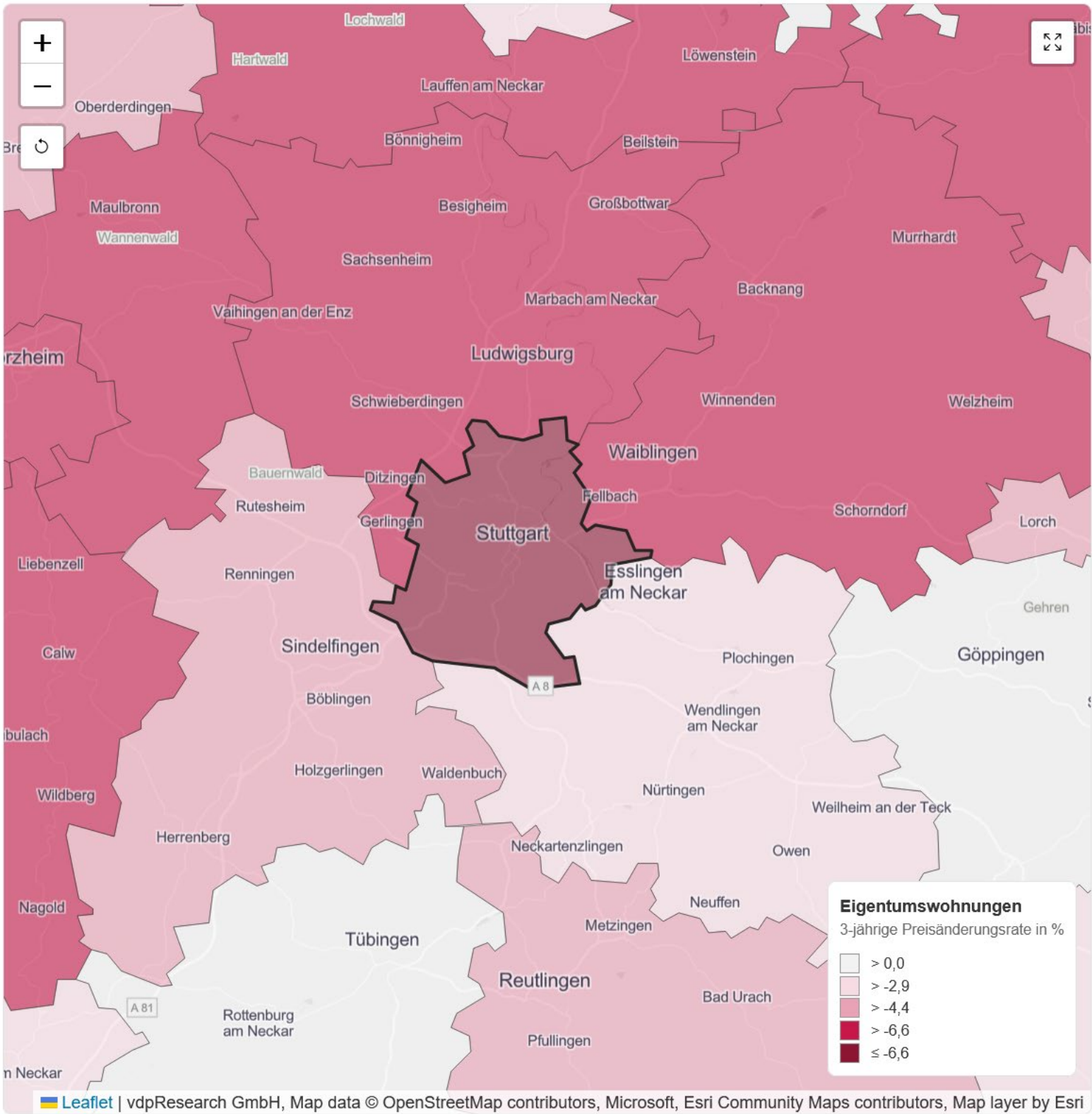
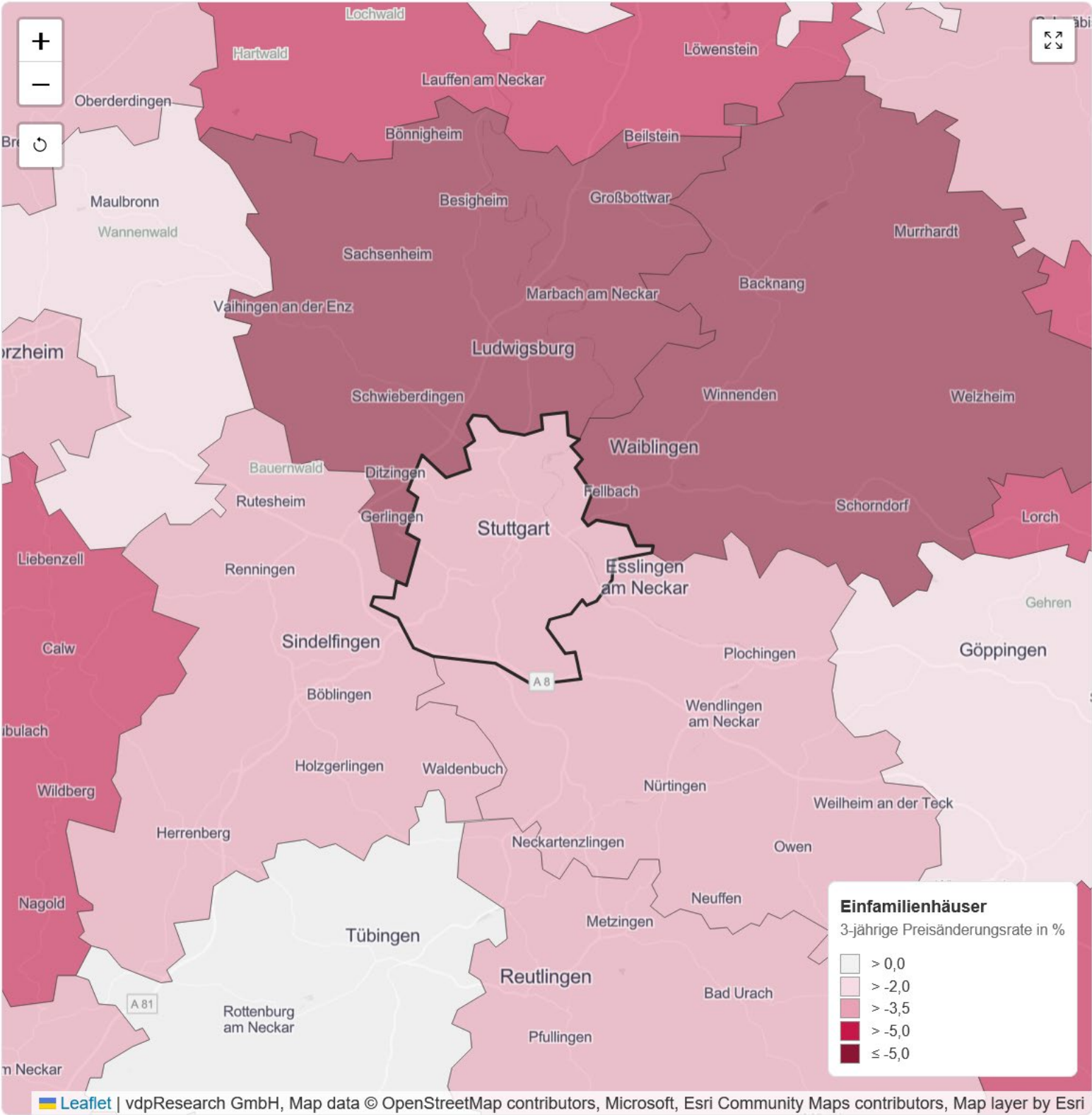
Stadtteile:	
1	Stuttgart - West
2	Stuttgart - Mitte
3	Stuttgart - Ost
4	Sillenbuch
5	Degerloch
6	Sonnenberg
7	Möhringen
8	Vaihingen
9	Botnang
10	Feuerbach
11	Weilimdorf
12	Neuwirtshaus
13	Stammheim
14	Rot

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger

Stadtviertel, in denen sich die **Preise für Wohneigentum** im 3-Jahrestrend **besser entwickelt** haben als der Durchschnitt der Stadt

➤ „Mitte“ Stuttgarts mit **stärkster Preisentwicklung** und **meisten Transaktionen**

Preisveränderungen 2022 bis 2025 Stuttgart und Umland





Auswahl

- Basel-III-Umsetzung
- Makroprudenzielle Regulierung
- Sustainable Finance
- Mögliche Vergesellschaftung von Wohnimmobilien in Berlin
- Besteuerung (Grunderwerbsteuer, Spekulationsfrist, steuerliche Absetzbarkeit)



Aktuelle Veröffentlichungen

- **Immobilienpreisentwicklung**

[vdp-Immobilienpreisindex - vdp - Verband Deutscher Pfandbriefbanken](#)

- **Handelsblatt „Trendviertel“**

[HB_SD_Trendviertel_2026-Web-Version.pdf](#)

- **Sonstige Publikationen des vdp**

[Publikationen - vdp - Verband Deutscher Pfandbriefbanken](#)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jens Tolckmitt
vdp-Hauptgeschäftsführer
tolckmitt@pfandbrief.de

Diese Präsentation stellt nur allgemeine und unverbindliche Informationen bereit.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und seine Mitarbeiter:innen haften nicht für die Nutzung von Informationen aus dieser Präsentation.

Obwohl die Präsentation mit großer Sorgfalt erstellt worden ist, kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für Links auf Web-Ressourcen Dritter.

Die Nutzung der auf den Folien enthaltenen Angaben erfolgt auf eigene Verantwortung der Verwender:innen.

vdp Mitgliedsinstitute

