

# Preise und Umsätze im Blick

So entwickelt sich der Grundstücksmarkt Stuttgart

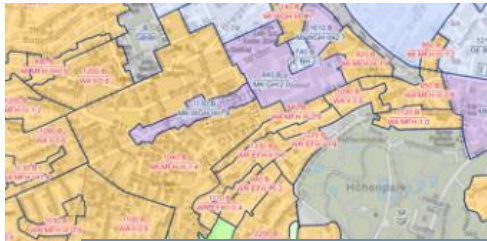


Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart  
Steffen Bolenz



## Der Gutachterausschuss liefert eine faktenbasierte Sicht auf den Stuttgarter Immobilienmarkt

- ✓ unabhängiges Gremium mit erfahrenen Mitgliedern aus der Immobilienpraxis
- ✓ nutzt die Kaufpreissammlung auf Grundlage aller notarieller Kaufverträge
- ✓ hat den gesetzlichen Auftrag, Werte zu ermitteln und Verkehrswertgutachten zu erstellen sowie Marktdaten auszuwerten und bereitzustellen



Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart

### Grundstücks- marktbericht 2025

Immobilienmarkt 2024  
Daten für die Wertermittlung 2025/2026





## STUTTGARTER GRUNDSTÜCKSMARKT

### 2025 Umsatz auf einen Blick

Markt belebt sich spürbar – getragen vor allem vom Wohnungs- und Teileigentum

#### GESAMT

##### KAUFFÄLLE

rd. 5.400

+11 % zum Vorjahr

##### GELDUMSATZ

rd. 2,89 Mrd. €

+3 % zum Vorjahr

#### BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE

##### KAUFFÄLLE

rd. 930

+16 % zum Vorjahr

##### GELDUMSATZ

rd. 0,93 Mrd. €

+9 % zum Vorjahr

#### WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM

##### KAUFFÄLLE

rd. 3.800

+12 % zum Vorjahr

##### GELDUMSATZ

rd. 1,26 Mrd. €

+12,0 % zum Vorjahr

- Transaktionen erstmals seit 2021 wieder über dem 10-Jahres-Durchschnitt
- Geldumsatz noch unter dem langfristigen Mittel
- Tragende Säule bleibt das Wohnungs- und Teileigentum

# Boom – Korrektur – Stabilisierung



## Drei Marktphasen bei Wohnimmobilien

bis Mitte 2022

**starker Preisauftrieb**

niedrige Zinsen, hohe Nachfrage, viel Liquidität

ab Mitte 2022

**deutliche Korrektur**

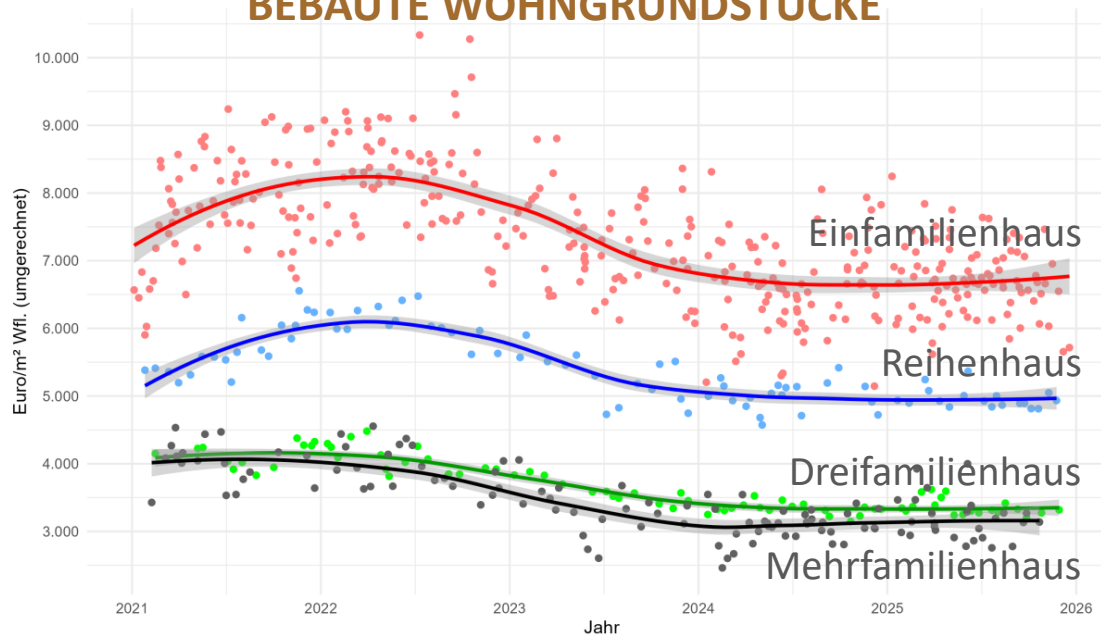
Zinswende, Inflation und geringerer finanzieller Spielraum

2024 bis 2025

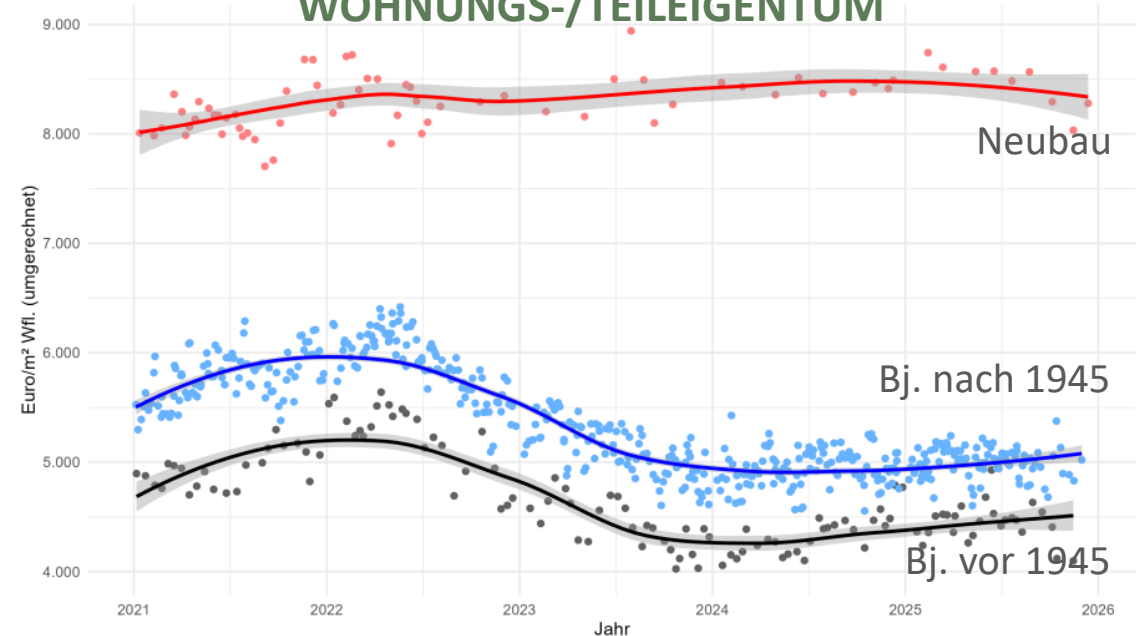
**Stabilisierung**

je nach Teilmarkt seitwärts oder mit leichtem Plus

### BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE

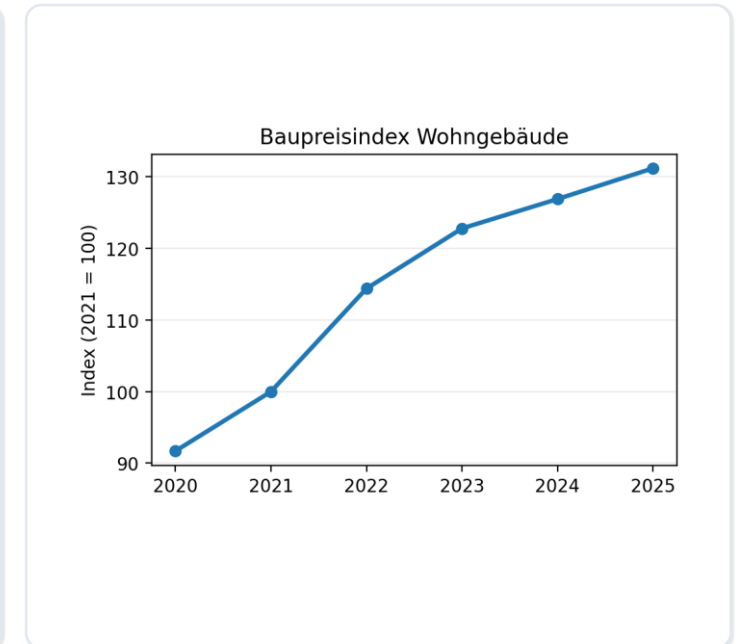
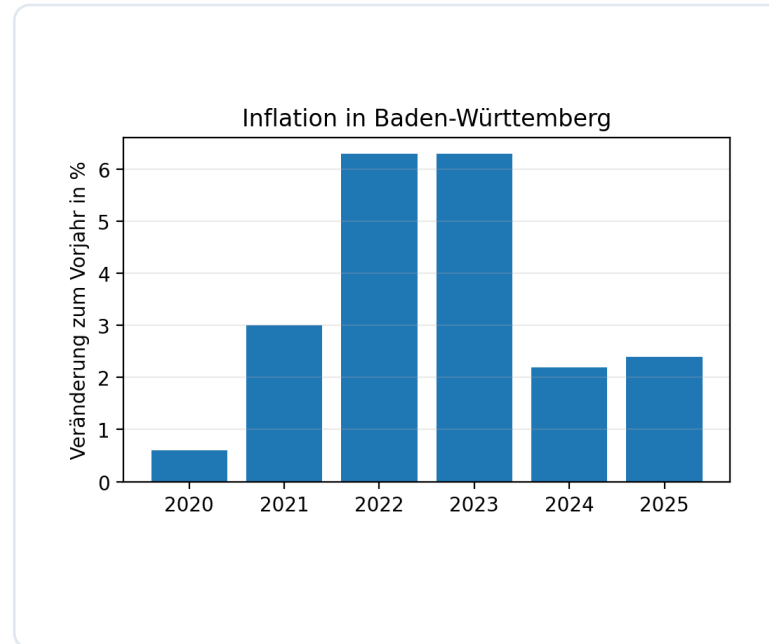
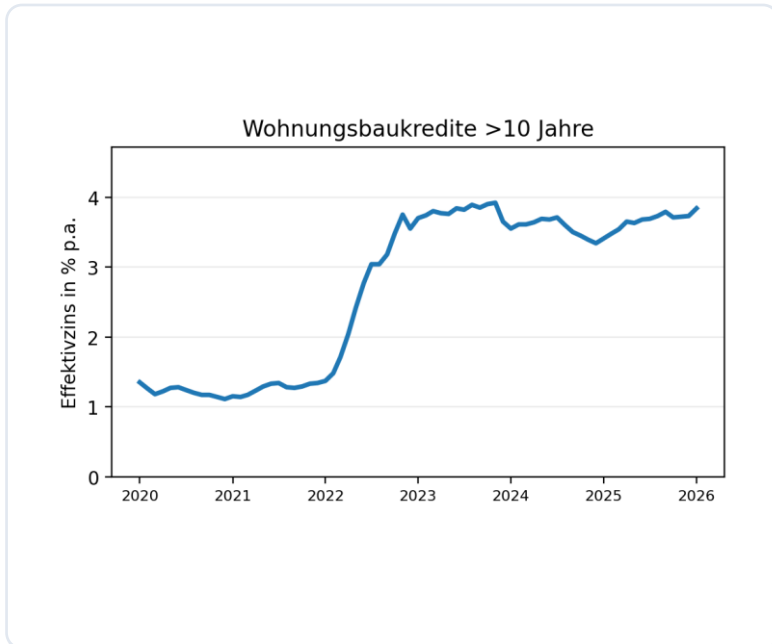


### WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM





## Warum kam es zu diesem Verlauf?



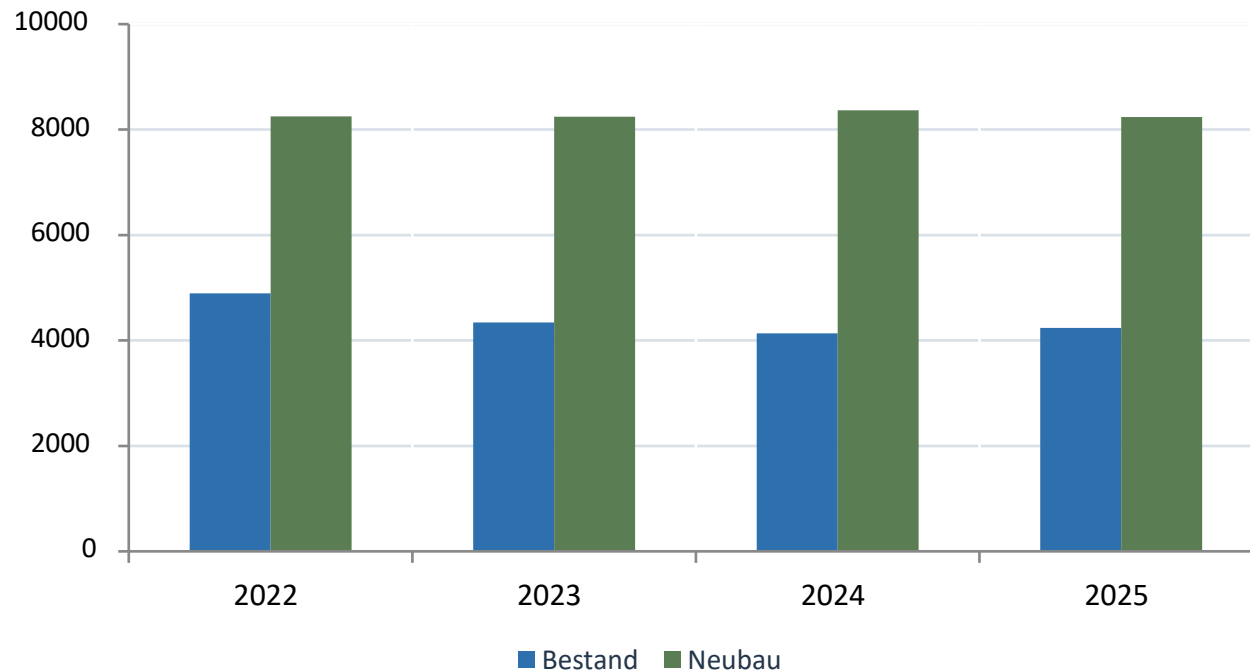
**Die Kombination aus Zinswende, hoher Inflation und gestiegenen Baukosten hat den Markt 2022/2023 stark gebremst. 2024/2025 hat sich das Marktumfeld stabilisiert – Finanzierungs- und Baukosten sind aber deutlich teurer als vor der Zinswende**



# Kaufpreise von Eigentumswohnungen

2022 bis 2025 • Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Preisniveau und Marktanpassung



*Bestand reagierte deutlich auf die Zinswende;  
Neubau blieb 2025 nahezu stabil.*

### ETW BESTAND 2025

**4.240 €**

+3 % ggü. 2024  
-13 % ggü. 2022

### ETW NEUBAU 2025

**8.240 €**

-1,5 % ggü. 2024  
nahezu auf dem Niveau von 2022

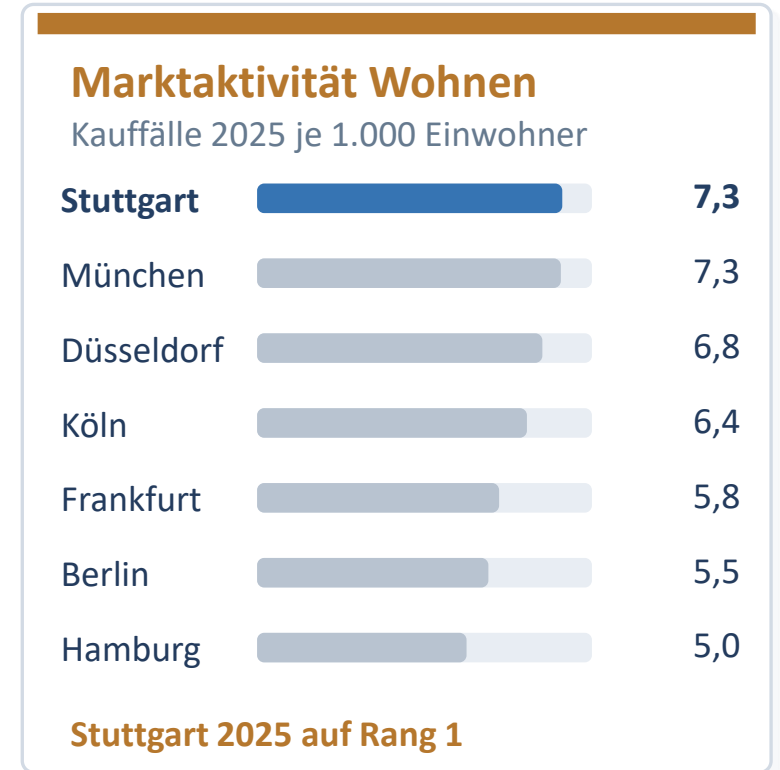
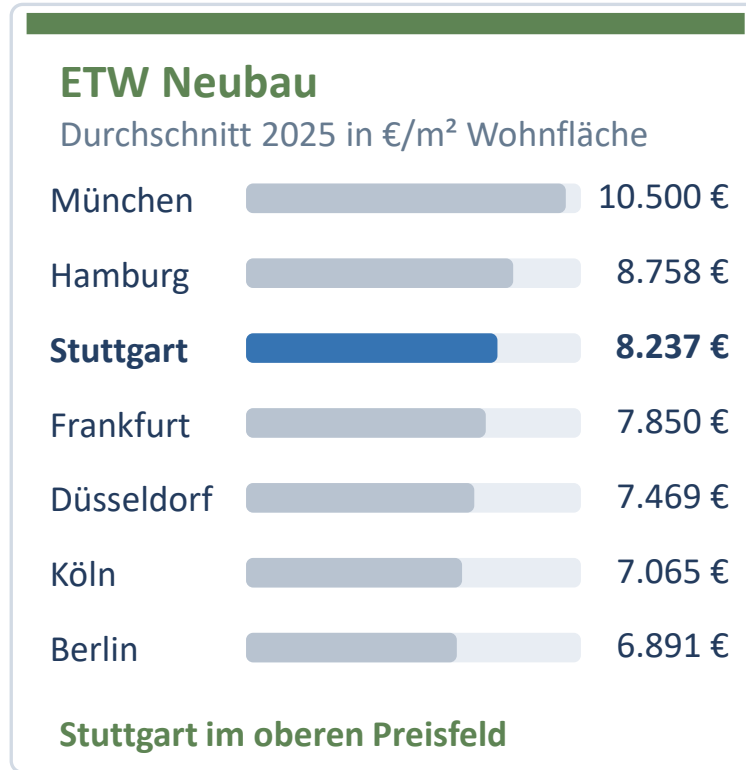
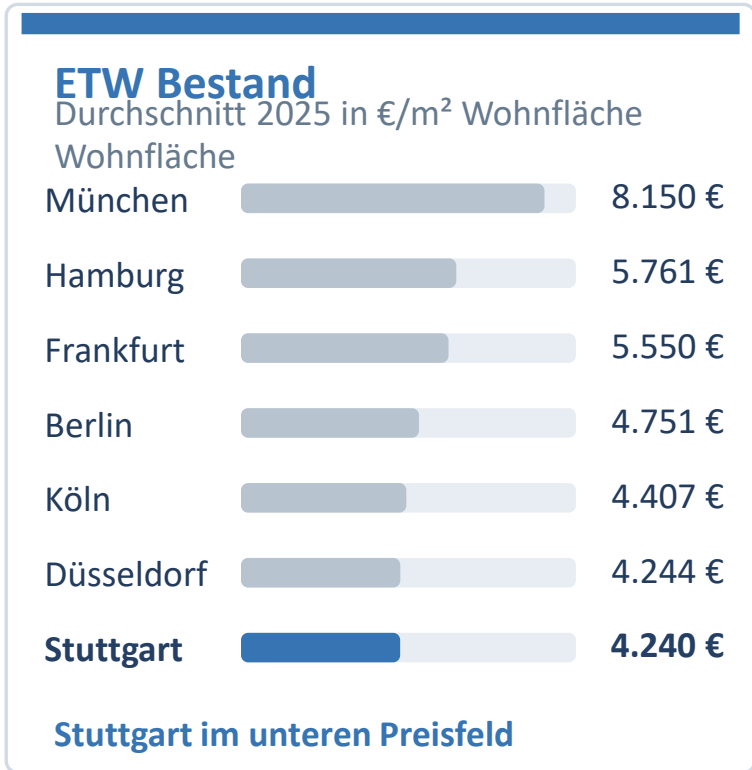
### EINORDNUNG

- Bestand seit 2022 deutlich unter dem Peak, 2025 aber mit leichtem Plus
- Neubau verharrt auf hohem Preisniveau
- 2025 liegt Neubau im Mittel knapp doppelt so hoch wie Bestand.



# Stuttgart im Vergleich der BIG 7

2025 · Preise von Eigentumswohnungen und Marktaktivität im Städtevergleich





# Bodenrichtwerte im Vergleich der BIG 7

zum 01.01.2025 · durchschnittliche Werte in mittlerer Lage · München nicht enthalten

## Individueller Wohnungsbau

mittlere Wohnlage · €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Düsseldorf		1.400 €
Köln		1.100 €
<b>Stuttgart</b>		<b>990 €</b>
Frankfurt		980 €
Hamburg		937 €
Berlin		690 €

**Stuttgart im Mittelfeld**

## Geschosswohnungsbau

Innenbezirk · €/m<sup>2</sup> Geschossfläche

Frankfurt		1.600 €
Düsseldorf		1.568 €
Berlin		1.320 €
Hamburg		1.290 €
<b>Stuttgart</b>		<b>1.280 €</b>
Köln		836 €

**Stuttgart im Mittelfeld**

*Dargestellt sind durchschnittliche Bodenrichtwerte in mittlerer Lage zum 01.01.2025. Einige Städte leiten Bodenrichtwerte nur im Zweijahresrhythmus ab. München ist nicht enthalten; das Niveau in München liegt in den betrachteten Teilmärkten teils deutlich über den übrigen Städten.*



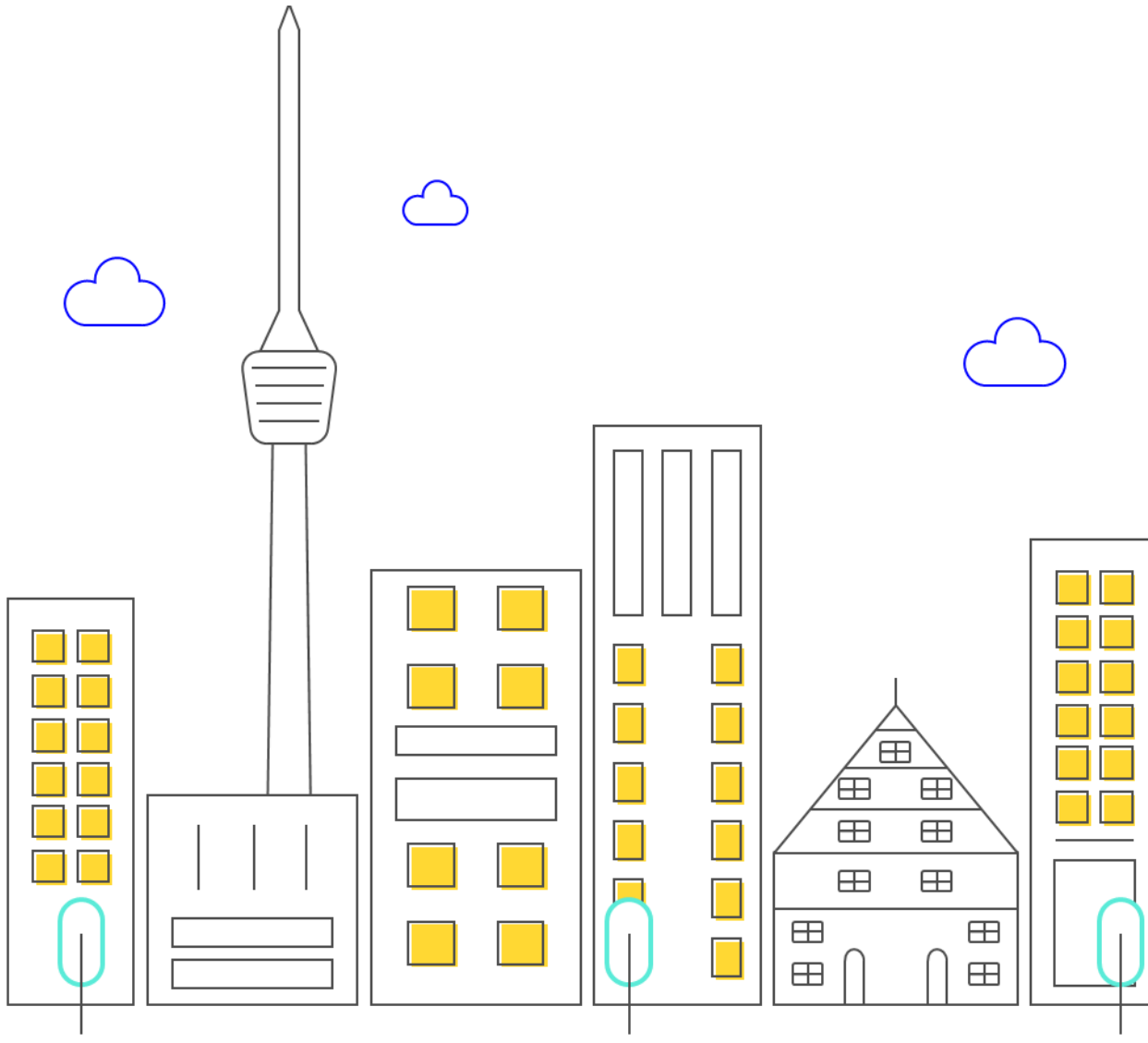
## Was stützt – was bremst?

### ✓ Was stützt 2026?

- hohe Wohnraumnachfrage bei knappem Angebot
- wenig Neubau
- Käufern und Verkäufer finden wieder eher zusammen

### ⚠ Was bremst 2026?

- hohe Baukosten
- strukturelle Industrie- und Konjunkturrisiken
- geopolitische und energiepreisbedingte Unsicherheiten



# Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Gutachterausschuss für die Ermittlung von  
Grundstückswerten in Stuttgart

[steffen.bolenz@stuttgart.de](mailto:steffen.bolenz@stuttgart.de)