

immobilien-portal.net

Marktbericht

Immobilienpreise Stuttgart

Wie haben sich die Wohnungspreise in Stuttgart seit 1975 entwickelt? Amtliche Kaufpreise seit 2010, die Langfristkurve über 50 Jahre, Zinsen, Mieten und Preise je Stadtbezirk – mit Grafiken und Quellen.

Stand: 29. Oktober 2026 · Titelbild: Bella Mayer / Unsplash

Stand: 29. Oktober 2026. Eine gebrauchte Eigentumswohnung kostete in Stuttgart 2025 im Schnitt **4.226 € pro Quadratmeter**, eine Neubauwohnung **8.236 €**. Das sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise, die der Gutachterausschuss der Stadt aus allen notariellen Verträgen auswertet. Im ersten Halbjahr 2026 lagen die Werte vorläufig bei 4.153 € und 8.733 € – der Markt bewegt sich seitwärts, nach dem Rückgang von 2023.

Wie ordnet sich das historisch ein? Über 50 Jahre gerechnet haben sich die Wohnungspreise in Stuttgart nominal **fast verfünffacht** – inflationsbereinigt bleibt davon aber deutlich weniger übrig.

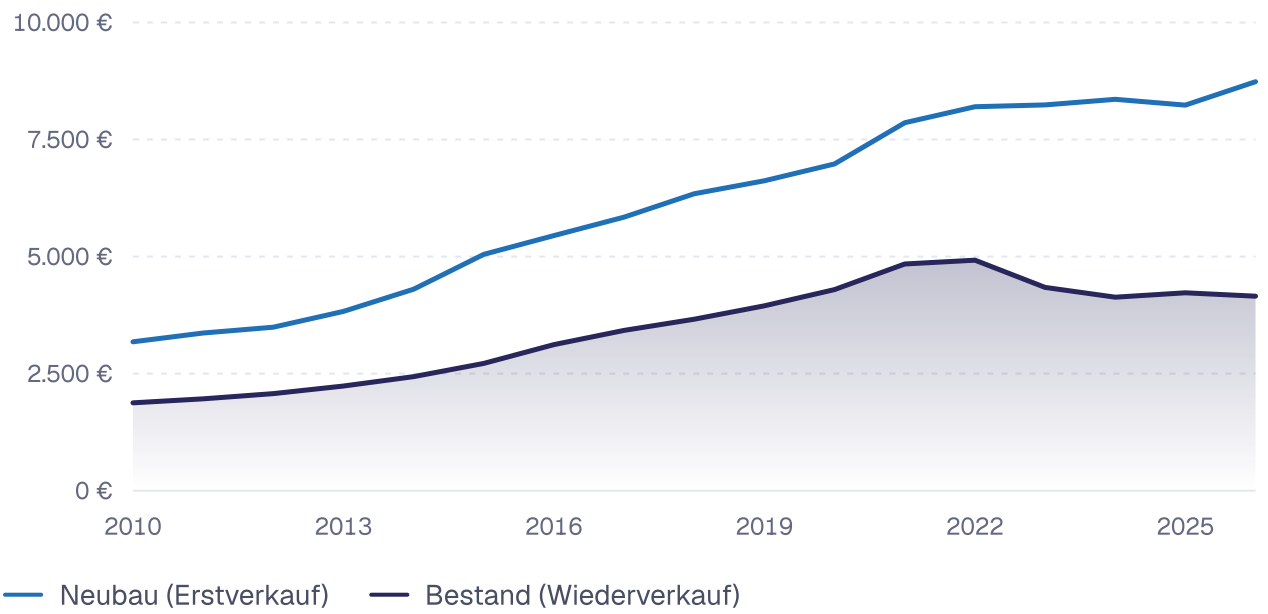
Das Wichtigste in Zahlen

Zeitraum	nominal	inflationsbereinigt
50 Jahre (1975–2025)[1]	rund +360 % (× 4,6)	rund +46 %
20 Jahre (2005–2025)[1]	rund +150 %	rund +67 %
15 Jahre (2010–2025), amtlich	+126 %	+63 %
Höchststand 2022 bis 2024	–16 %	rund –23 %

[1] Werte vor 2010 sind eine Modellrechnung (siehe Methode).

Wohnungspreise seit 2010: die amtlichen Werte

Eigentumswohnungen in Stuttgart: Kaufpreis pro m² seit 2010



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart (Transaktionen, Durchschnitt). 2026: 1. Halbjahr, vorläufig.

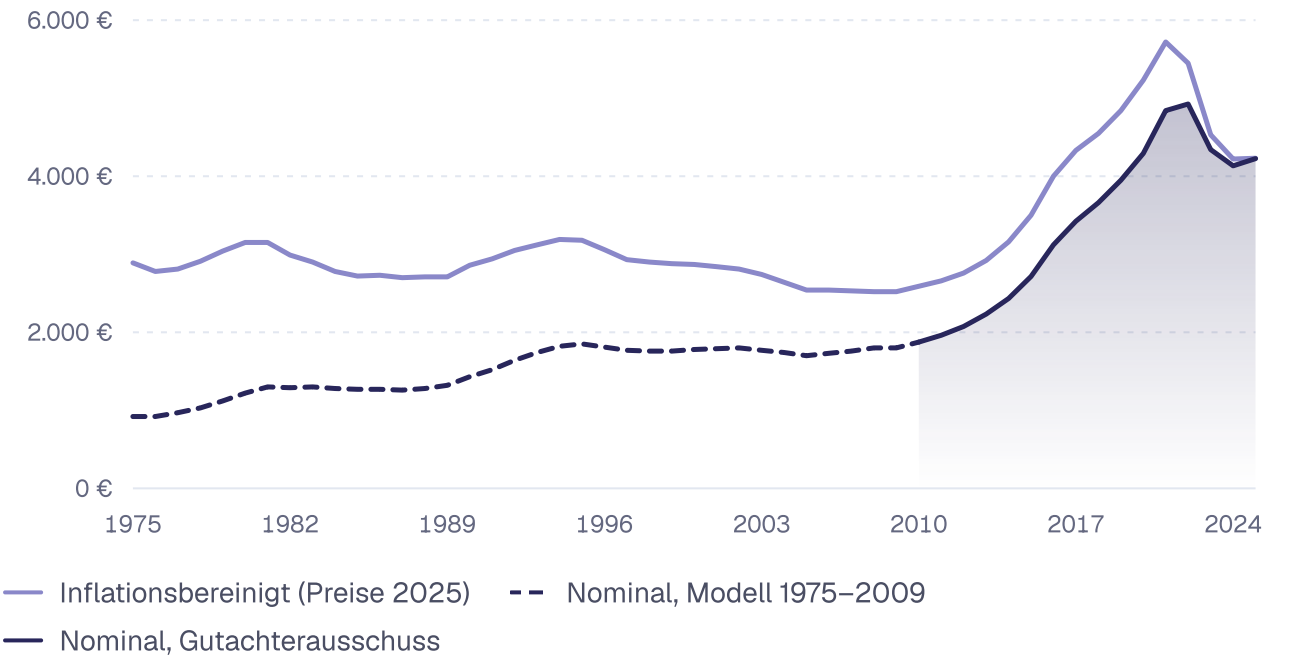
Von 2010 bis 2022 hat sich der Quadratmeterpreis gebrauchter Wohnungen von 1.874 € auf 4.925 € mehr als verzweieinhalbfacht. Neubauwohnungen stiegen im selben Zeitraum von 3.180 € auf 8.200 €. Treiber waren sinkende Zinsen, Zuzug in die Region und knappes Bauland im Talkessel.

Mit dem Zinsanstieg 2022 drehte der Markt. Gebrauchte Wohnungen verbilligten sich 2023 um rund 12 % und 2024 um weitere 5 %. Neubauwohnungen blieben dagegen teuer, weil Bau- und Grundstückskosten hoch blieben. Seit 2025 stabilisieren sich die Preise; die Zahl der Verkäufe lag 2025 mit 5.412 Fällen wieder über dem Zehnjahresmittel.

Jahr	Bestand €/m²	Neubau €/m²
2010	1.874	3.180
2012	2.074	3.492
2014	2.434	4.303
2016	3.121	5.449
2018	3.662	6.341
2020	4.293	6.977
2021	4.840	7.860
2022	4.925	8.200
2023	4.340	8.240
2024	4.133	8.360
2025	4.226	8.236
1. Hj. 2026 (vorläufig)	4.153	8.733

50 Jahre im Überblick

50 Jahre Wohnungspreise: nominal und inflationsbereinigt (€/m²)



Ab 2010 Gutachterausschuss Stuttgart. 1975–2009 Modellrechnung aus Preisindizes (Bundesbank, bulwiengesa) für Großstädte bzw. Westdeutschland – nicht amtlich. Real in Preisen von 2025 (VPI, Destatis).

Eine durchgehende amtliche Preisreihe für Stuttgart in Euro pro Quadratmeter gibt es öffentlich erst ab 2010. Für die Jahre davor haben wir den Wert von 2010 mit langen Preisindizes der Bundesbank und von bulwiengesa zurückgerechnet. Die gestrichelte Linie zeigt also, wie sich Wohnungspreise in deutschen Großstädten und Westdeutschland entwickelt haben – übertragen auf das Stuttgarter Preisniveau.

Fünf Phasen prägen das halbe Jahrhundert:

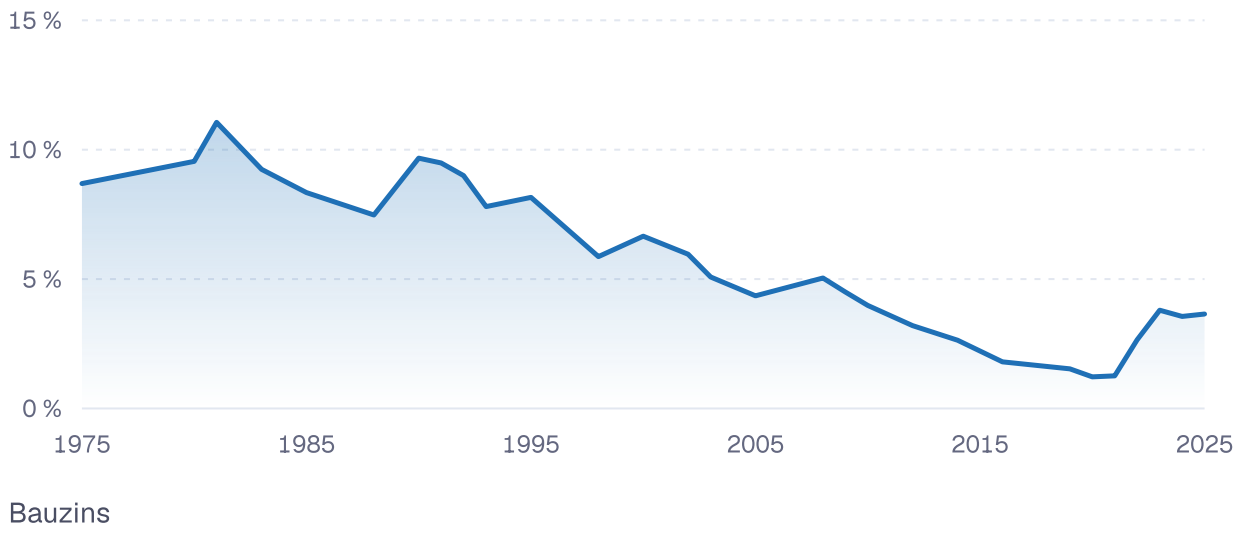
Phase	Was passierte	Bauzins
1975–1981	Inflationsboom: Preise steigen nominal um rund 40 %, real kaum	bis 11 %
1982–1989	Stagnation: nominal seitwärts, real sinkend	10 % → 7,5 %
1990–1995	Wiedervereinigung: Wohnungen in Westdeutschland rund 30 % teurer	8–9,7 %
1996–2009	Lange Flaute: real rund ein Fünftel Wertverlust	6 % → 4,5 %
2010–2022	Großer Boom: Preise in Stuttgart + 163 %	4 % → 1,2 %

Phase	Was passierte	Bauzins
seit 2022	Korrektur und Seitwärtsbewegung	2,7 % → 3,9 %

Inflationsbereinigt zeigt sich ein anderes Bild als nominal: In Preisen von 2025 kostete eine Wohnung 1981 rund 3.150 € pro Quadratmeter – kaum weniger als 2014. Der reale Höchststand lag 2021 bei rund 5.720 €, heute sind es etwa 4.230 €. Wer zum Gipfel gekauft hat, liegt real noch spürbar im Minus.

Zinsen als Preistreiber

Bauzinsen in Deutschland (effektiv, % p. a.)



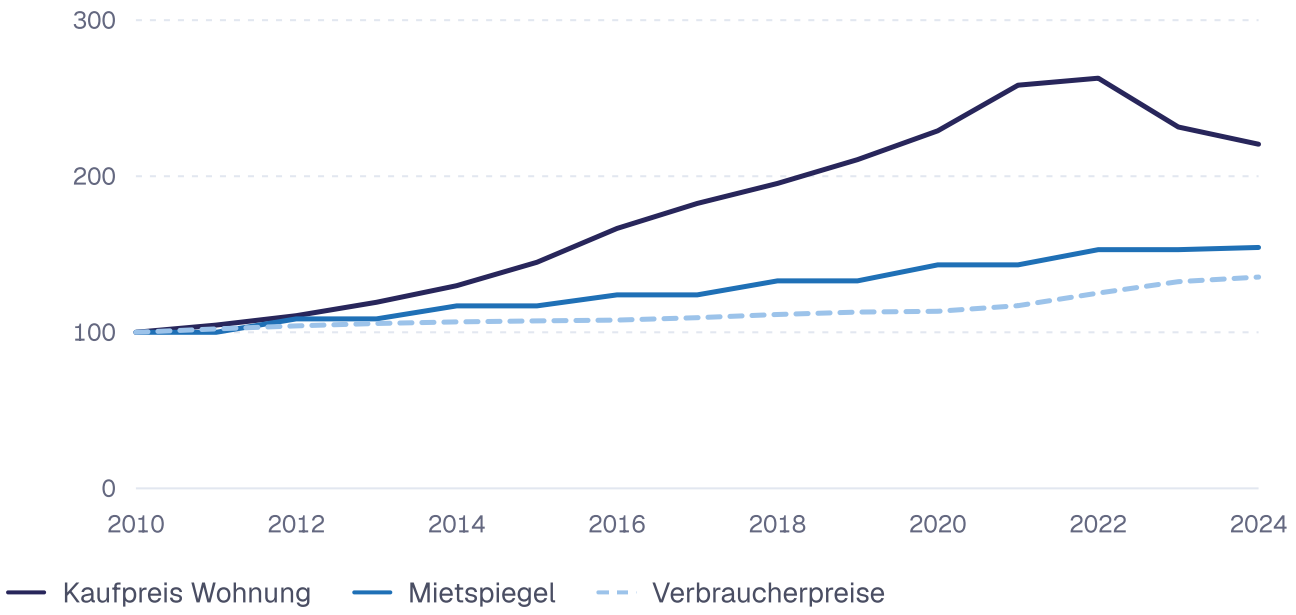
Quelle: Deutsche Bundesbank, Jahresmittel. Bis 1981 alle Zinsbindungen, 1982–2002 zehn Jahre fest, ab 2003 über zehn Jahre.

Kaum etwas erklärt die Preisentwicklung so gut wie die Bauzinsen. In den 1980er- und 1990er-Jahren lagen sie meist zwischen 6 und 10 %, 2020 erreichten sie mit rund 1,2 % ihr Tief. Mit derselben Monatsrate konnten Käufer dadurch ein deutlich höheres Darlehen tragen – entsprechend stiegen die Preise. Der Sprung auf rund 3,8 % im Jahr 2023 hat diesen Effekt teilweise umgekehrt.

Was das konkret für Ihre Rate bedeutet, zeigt der Baufinanzierungsrechner.

Kaufen oder mieten in Stuttgart?

Kaufpreise, Mieten und Inflation seit 2010 (Index 2010 = 100)



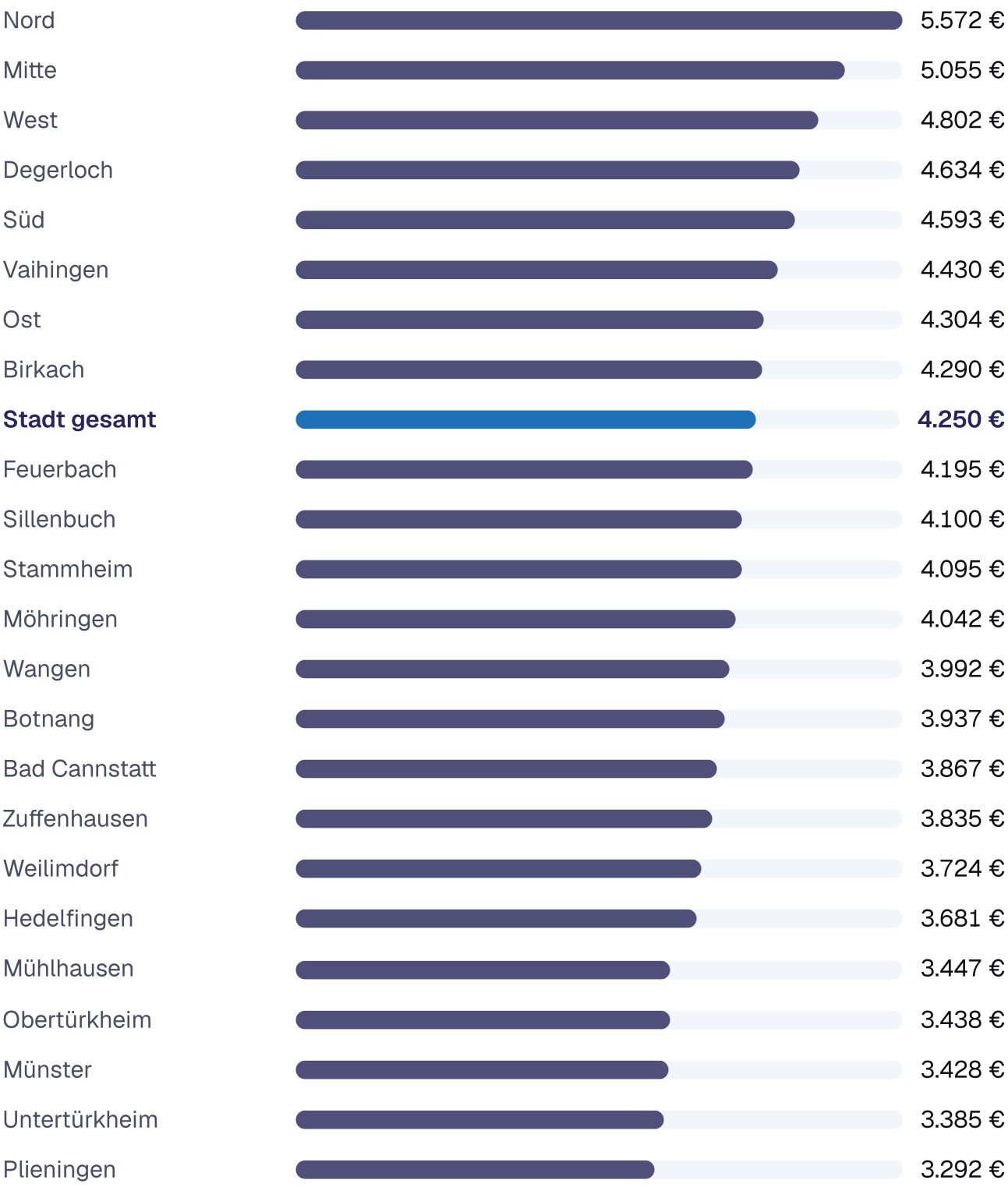
Quellen: Gutachterausschuss Stuttgart (Wohnungen Bestand), Mietspiegel Stuttgart, Verbraucherpreisindex (Destatis).

Von 2010 bis 2024 sind die Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen um 121 % gestiegen, das Mietspiegelniveau nur um 54 % und die Verbraucherpreise um 35 %. Entsprechend hat sich das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresmiete verschoben: Eine Wohnung kostete 2010 rund das 22-Fache der Jahresmiete laut Mietspiegel, 2022 das 37-Fache und 2024 etwa das 31-Fache.

Für Käufer heißt das: Die laufende Mietrendite in Stuttgart ist niedrig, der Kauf lohnt sich vor allem langfristig und bei solider Finanzierung.

Preise nach Stadtbezirk

Wohnungspreise nach Stadtbezirk 2025 (Bestand, €/m²)



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, Quartalsbericht Q4/2025, Mittelwerte. Bei kleinen Fallzahlen schwanken die Werte stärker.

Am teuersten waren gebrauchte Wohnungen 2025 in **Stuttgart-Nord** (5.572 €/m²), **Mitte** (5.055 €) und **West** (4.802 €). Am günstigsten waren **Plieningen** (3.292 €), **Untertürkheim** (3.385 €) und **Münster** (3.428 €). Zwischen dem teuersten und dem günstigsten Bezirk liegen damit rund 70 %. Innerhalb der Bezirke ist die Spanne noch größer: Stadtweit reichten die Preise von gut 1.500 € bis über 14.000 € pro Quadratmeter – je nach Lage, Baujahr und Zustand.

Häuser und Bauland

Für Häuser veröffentlicht der Gutachterausschuss keine durchgehende Jahresreihe. Ein gebrauchtes Eigenheim kostete 2022 im Schnitt 949.000 €, 2024 rund 826.000 €. Seit 2025 beschreibt der Gutachterausschuss den Hausmarkt als weitgehend stabil. Maklerverbände schätzten im Frühjahr 2026 ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert auf rund 1,16 Mio. €, eine Doppelhaushälfte auf 740.000 € und ein Reihenmittelhaus auf 610.000 € – das sind Experteneinschätzungen, keine Kaufpreise.

Beim Bauland ging es deutlicher abwärts: Die Bodenrichtwerte wurden von 2023 bis 2026 schrittweise gesenkt, für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt um rund 21 %, für den Geschosswohnungsbau um rund 35 %.

Ausblick

Die Zinsen haben sich bei knapp 4 % eingependelt, die Zahl der Verkäufe steigt, die Preise für Bestandswohnungen bewegen sich seitwärts. Gleichzeitig wird in Stuttgart weiterhin wenig gebaut, die Nachfrage bleibt hoch. Einen neuen Boom wie 2010 bis 2022 erwarten Fachleute ohne deutlich sinkende Zinsen nicht; einen weiteren starken Rückgang aber ebenso wenig. Entscheidend für den einzelnen Preis bleiben Lage, Zustand und Energieeffizienz – gut sanierte Objekte sind gefragter.

Methode und Quellen

Alle Werte ab 2010 sind Durchschnittspreise aus tatsächlichen Verkäufen (Gutachterausschuss), keine Angebotspreise aus Inseraten. Durchschnittswerte hängen davon ab, welche Wohnungen in einem Jahr verkauft wurden, und werden gelegentlich revidiert. Die Werte vor 2010 sind eine **Modellrechnung**: Wir haben den Stuttgarter Wert von 2010 mit Preisindizes rückwärts verkettet – 2004–2009 Bundesbank (Eigentumswohnungen Wiederverkauf, sieben Großstädte), 1995–2003 bulwiengesa (sieben Großstädte), 1990–1994 bulwiengesa (Wiederverkauf Westdeutschland), 1975–1989 bulwiengesa (Neubau Westdeutschland). Sie zeigen die Größenordnung, nicht den exakten Stuttgarter Preis. Die Inflationsbereinigung beruht auf dem Verbraucherpreisindex von Destatis.

- Gutachterausschuss Stuttgart: Grundstücksmarktbericht 2026, Quartalsberichte und Dashboard
- Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement: Themenhefte „Wohnungsmarkt Stuttgart“ 2021, 2023 und 2025
- Deutsche Bundesbank: Indikatorensystem Wohnimmobilienmarkt, Zinsstatistik, Verbraucherpreisindex (Destatis)
- Pressemitteilungen des Gutachterausschusses 2024 bis 2026, Mietspiegel Stuttgart 2025/2026

Über dieses Dokument

Kostenloses Informationsangebot von immobilien-portal.net. Die Angaben beruhen auf den genannten Quellen; Modellwerte sind als solche gekennzeichnet. Das Dokument ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Aktuelle Fassung und Angebote: immobilien-portal.net/ratgeber/immobilienpreise-stuttgart-entwicklung

Herausgeber: Medienfeuer – Agentur für Web, Design und Medien, Inhaber Daniel Springer. Vollständige Angaben: immobilien-portal.net/impressum