

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Stuttgart



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Stuttgart

Die Stadt



Stuttgart, die pulsierende Hauptstadt Baden-Württembergs, vereint wirtschaftlichen Erfolg mit hoher Lebensqualität. Mit über 630.000 Einwohnern ist sie eine der größten Städte Deutschlands und besticht durch ihre Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Die Stadt ist ein bedeutendes Zentrum für Industrie und Innovation, was sie besonders attraktiv für Fachkräfte und Unternehmen macht. Die damit einhergehende, stabile Wirtschaftslage wirkt sich positiv auf den Immobilienmarkt aus.

Stuttgart auf einen Blick



Einwohner: **633.484**
Bevölkerungsdichte: **3.019 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,1



Fläche
209,79 km²



Durchschnittsalter
42,6 Jahre



Wohneigentumsquote
33,0 %



Wohnungsquote
61,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Eigennutzer bietet Stuttgart mit seiner guten Infrastruktur und Bildungslandschaft ideale Lebensbedingungen. Investoren profitieren vom dynamischen Mietmarkt, der durch eine hohe Nachfrage und begrenzte Leerstände gekennzeichnet ist. Die solide Mietrendite von 4,1 % und der Kaufpreisfaktor von 24,1 unterstreichen das Potenzial für langfristige Investitionen.

Stuttgarts Stärke liegt in der Verbindung von Tradition und Modernität, die sich auch im Immobilienmarkt widerspiegelt. Die Stadt zählt zu den stabilsten Märkten in Deutschland, was sie zu einem lohnenden Anlageziel macht.

Wohneigentumsquote Stuttgart



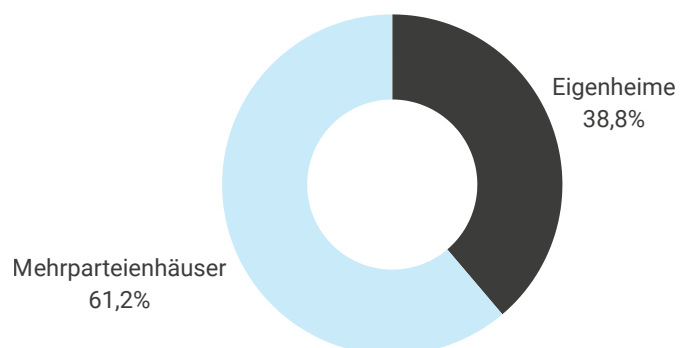
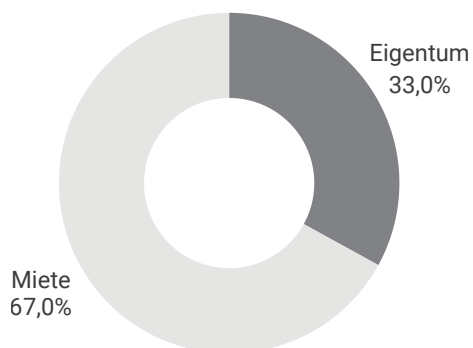
In Stuttgart dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 67 %, was auf eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Dies bietet Investoren Chancen, da die Mietrenditen von der Nachfrage profitieren. Mehrparteienhäuser sind mit 61,2 % die häufigste Immobilienform, was sowohl für Eigennutzer als auch Investoren Flexibilität bietet. Die geringe Eigentumsquote schafft Potenzial für Investitionen in Mietobjekte, während die Nachfrage nach Wohnraum stetig steigt. Für Eigennutzer bleibt Stuttgart attraktiv durch die hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

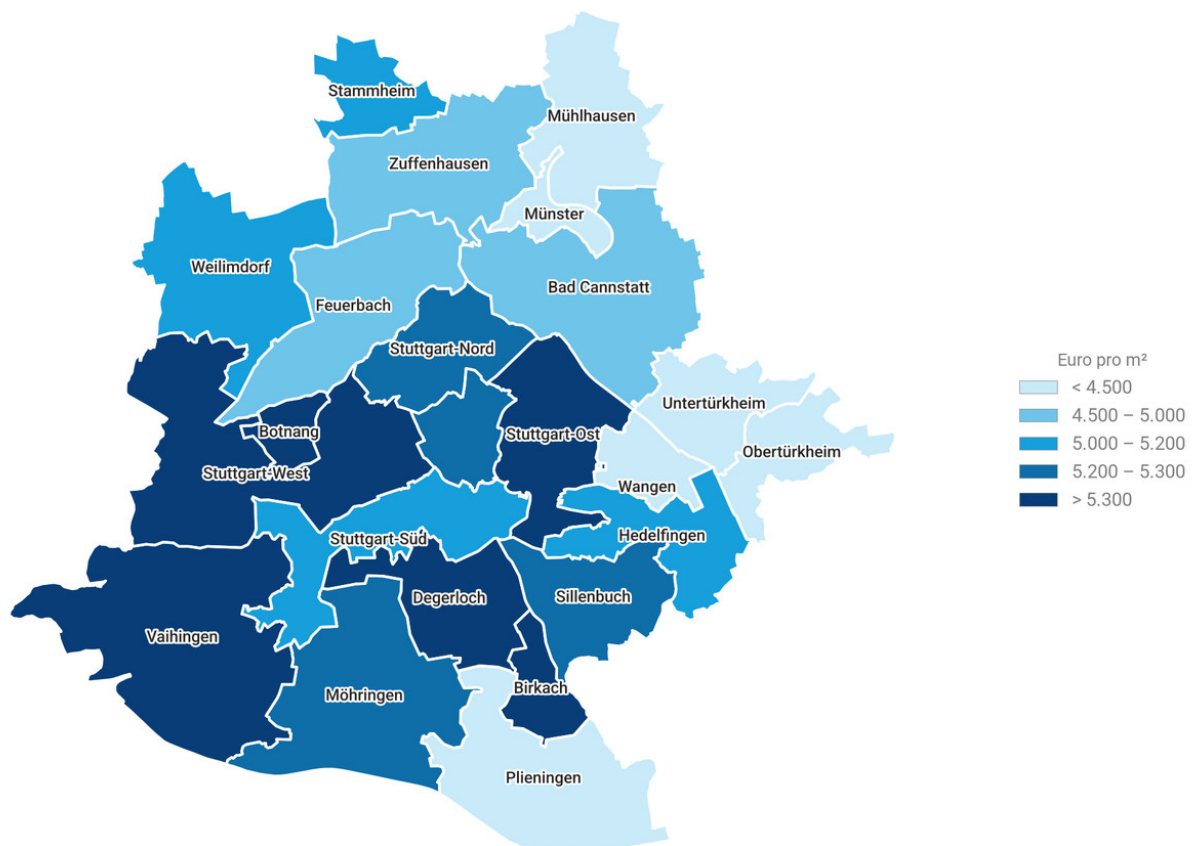


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Stuttgart gehört im Städtevergleich zu den teuersten Märkten für Eigenheime. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt Ende 2025 bei 5.045 €/m². Die Preisentwicklung setzt sich im Trend 2026 mit einem erwarteten Anstieg von 3,0 % fort. Die hohe Standortqualität, getragen von der starken Wirtschaft und exzellenten Infrastruktur, treibt die Preise besonders in begehrten Stadtteilen. Innerhalb Stuttgarts variieren die Preise erheblich, wobei zentrale Lagen wie Degerloch und Stuttgart-Süd Spitzenpreise verzeichnen. Die Nähe zu Arbeitsplätzen und hochwertigen Bildungseinrichtungen macht diese Gebiete besonders attraktiv. Dennoch bieten auch Randlagen interessante Optionen für Käufer, die mehr Wert auf Natur und Ruhe legen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.045 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

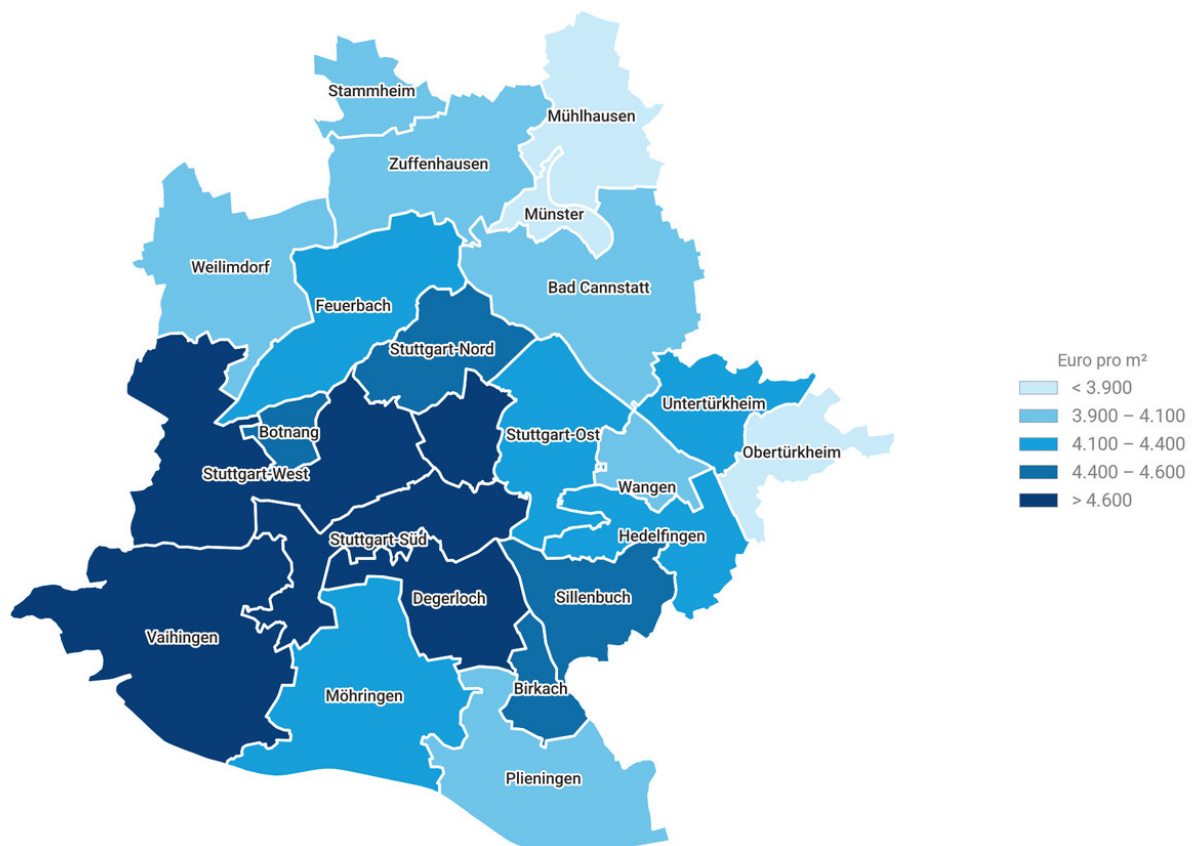


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Die Wohnungspreise in Stuttgart zählen zu den höchsten in Deutschland. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt Ende 2025 bei 4.323 €/m². Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 1,9 %. Diese Entwicklung spiegelt die Attraktivität der Stadt wider, die durch ihre starke Wirtschaft und gute Lebensqualität geprägt ist. Innerhalb der Stadt variieren die Preise deutlich: Zentrale Stadtteile wie Stuttgart-Mitte und Stuttgart-West verzeichnen Premiumpreise, während die Randgebiete vergleichsweise günstiger sind. Im Vergleich zu den Preisen für Eigenheime zeigt sich, dass Wohnungen eine erschwinglichere Alternative darstellen. Die Lage bleibt der zentrale Preistreiber, wobei die Nähe zu Arbeitsplätzen und Infrastruktur einen wesentlichen Einfluss hat.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.323 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Stuttgart zeigt sich stabil und wertbeständig. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 15,23 €/m², was im bundesweiten Vergleich zu den höchsten Werten gehört. Der Trend 2026 lässt einen Anstieg von 5,9 % erwarten, was die anhaltende Beliebtheit Stuttgarts unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 27,6 bleibt die Stadt attraktiv für Investoren. Die solide Mietrendite von 3,6 % spricht ebenfalls für ein nachhaltiges Investment in Eigenheime.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,23 €/m²
Trend 2026	+5,9 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart zeigt 2025 ein hohes Mietniveau. Mit 15,27 €/m² sind die Mieten im oberen Bereich in Deutschland. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 5,2 % hin. Das Mietpreisniveau bietet Investoren attraktive Renditechancen. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 15,23 €/m² liegen, sind Wohnungsmieten etwas höher. Die Kombination aus hoher Standortqualität und stabiler Nachfrage macht Stuttgart wertvoll.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,27 €/m²
Trend 2026	+5,2 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Stuttgart-West führt mit 5.704 €/m², gefolgt von Birkach mit 5.630 €/m². Beide Stadtteile bieten eine hohe Lebensqualität. Der Preisunterschied zu den günstigsten Stadtteilen beträgt mehr als 2.000 €/m².



Möhringen, mit einem Preis von 5.244 €/m², bietet eine gute Balance zwischen Preis und Lage. Die Nähe zur Natur und die gute Verkehrsanbindung machen es zu einer beliebten Wahl für Käufer, die einen Kompromiss suchen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Stuttgart-West	5.704 €
Birkach	5.630 €
Stuttgart-Ost	5.460 €
Degerloch	5.402 €
Vaihingen	5.354 €
Botnang	5.342 €
Stuttgart-Mitte	5.285 €
Sillenbuch	5.261 €
Stuttgart-Nord	5.257 €
Möhringen	5.244 €

Trend 2026

3,1 %
3,0 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
2,9 %
2,9 %
3,1 %
3,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Stuttgart-Mitte führt das Ranking mit 5.136 €/m² an, gefolgt von Vaihingen mit 4.957 €/m². Beide Stadtteile bieten zentrale Lagen und sind sehr attraktiv, was sich in den Preisen 2025 widerspiegelt.



Möhringen ist mit 4.362 €/m² der günstigste der Top-10-Stadtteile. Die Kombination aus Preis und Lage macht es zu einer guten Option für Käufer, die auf das Preis-Leistungs-Verhältnis achten. Trend 2026 zeigt Stabilität.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Stuttgart-Mitte	5.136 €
Vaihingen	4.957 €
Stuttgart-Süd	4.822 €
Stuttgart-West	4.677 €
Degerloch	4.634 €
Stuttgart-Nord	4.586 €
Botnang	4.479 €
Sillenbuch	4.434 €
Birkach	4.434 €
Möhringen	4.362 €

Trend 2026

1,9 %
1,9 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,8 %
1,9 %
1,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Stuttgarts Immobilienmarkt zeigt 2025 hohe Preise und starke Nachfrage. Eigenheime kosten durchschnittlich 5.045 €/m², während Wohnungen bei 4.323 €/m² liegen. Mieten sind ebenfalls hoch, mit 15,23 €/m² für Häuser und 15,27 €/m² für Wohnungen. Die Mietrendite liegt bei 3,6 %, was Stuttgart für Investoren attraktiv macht. Die stabile Marktlage und geringe Leerstände unterstreichen die Beliebtheit der Stadt. Stuttgart bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Lebensqualität, was den Markt stützt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Eigenheimpreise in Stuttgart gehören zu den höchsten in Deutschland.
- Wohnungsmieten sind ebenfalls hoch und zeigen eine stabile Nachfrage.
- Die gute Infrastruktur und Lebensqualität machen Stuttgart für Investoren und Eigennutzer attraktiv.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt steigende Preise bei Häusern (+3,0 %) und Wohnungen (+1,9 %). Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch wirtschaftliche Stärke und geringe Leerstände. Für Eigennutzer und Investoren bietet Stuttgart weiterhin interessante Chancen, besonders durch die Kombination aus moderaten Preissteigerungen und hoher Lebensqualität.

- Steigende Preise in 2026, unterstützt durch wirtschaftliche Stärke.
- Stabile Nachfrage und geringe Leerstände stärken den Markt.
- Chancen für Eigennutzer und Investoren durch hohe Lebensqualität und moderate Preissteigerungen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Stuttgart ist für mich ein wirtschaftsstarker Premiumstandort mit hoher Nachfrage und wenig Leerstand. Die Preise sind hoch, aber getragen durch starke Branchen und gute Infrastruktur. Für mich zählt Stuttgart zu den stabilsten Märkten im Land. Die Verbindung von Industrie, Innovation und Lebensqualität ist einzigartig.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg 1



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

