

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt, 5. Juni 2025

Deutscher Wohnimmobilienmarkt: Preise für Eigentumswohnungen ziehen an, Mietdynamik verlagert sich zunehmend ins Umland

- Studie von Wüest Partner analysiert Markt für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2025
- Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen bundesweit um 2,7 Prozent gegenüber Vorjahresquartal, deutliches Plus auch zum Vorquartal
- Angebotsmieten steigen im ersten Quartal 2025 um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal, besonders hohe Dynamik im Umland der Metropolen
- Mainz, Duisburg und Leipzig mit besonders starken Preis- und Mietentwicklungen
- Baugenehmigungen leicht erholt, bleiben aber mit 55.400 Einheiten deutlich unter Bedarf

Im ersten Quartal 2025 hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt spürbar belebt. Das zeigt eine aktuelle Marktanalyse von Wüest Partner, die zentrale Daten zum Miet- und Eigentumssegment mit volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Bautätigkeitskennzahlen kombiniert. Neben bundesweiten Entwicklungen enthält die Analyse detaillierte Auswertungen auf Städte- und Gemeindeebene und bietet somit einen datenbasierten Überblick über die aktuelle Marktlage.

Eigentumswohnungen wieder gefragt – Aufwärtstrend setzt ein

Im Eigentumssegment lag der Medianpreis im ersten Quartal 2025 bei 3.700 EUR/m² – ein Plus von 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und 3,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal und damit ein klarer Hinweis auf einen Aufwärtstrend. In den Metropolen stabilisieren sich die Preise, wobei Köln mit einem Wachstum von 7,2 Prozent hervorsteht. In Mainz legten die Preise sogar um fast 11 Prozent zu, möglicherweise bedingt durch hochwertige Neubauprojekte in Rheinnähe. Auch Duisburg (+10,3 Prozent) verzeichnete eine deutliche Preissteigerung, wenn auch von einem niedrigerem Ausgangsniveau.

In Städten wie Nürnberg und Bremen bieten sich derzeit potenzielle Investitionschancen: Während die Angebotsmieten im ersten Quartal 2025 deutlich anzogen – in Nürnberg um rund 6 Prozent, in Bremen um knapp 4 Prozent – blieben die Kaufpreise in beiden Städten

stabil bzw. gingen leicht zurück. In Nürnberg sank der Medianpreis für Eigentumswohnungen um rund 2 Prozent auf etwa 3.700 EUR/m², in Bremen lag er unverändert bei rund 2.800 EUR/m². Das Auseinanderdriften von Miet- und Kaufpreisentwicklung verbessert dort die potenzielle Bruttorendite und macht die Standorte vor allem für langfristig orientierte Anleger wieder interessanter.

Mietmärkte angespannt – besonders außerhalb der Metropolen

Die Angebotsmieten in Deutschland lagen im ersten Quartal 2025 im Median bei 10,31 EUR/m² – ein Anstieg von 4,6 Prozent zum Vorjahresquartal. In den Top-7-Städten bleibt München Spitzenreiter (22,40 EUR/m²), gefolgt von Frankfurt (17,90 EUR/m²) und Berlin (17,70 EUR/m²). Die höchste Dynamik verzeichneten Stuttgart und Hamburg (jeweils +6 Prozent). Auffällig ist die Verlagerung des Mietwachstums: In Städten wie Leipzig (+9,5 Prozent), Dresden (+10 Prozent), Essen (+7 Prozent) oder Karlsruhe (+8 Prozent) steigen die Mieten teils stärker als in den Metropolen.

Auch im Umland großer Städte nimmt der Druck zu. Wiesbaden, Augsburg und Nürnberg übertrafen mit Mietanstiegen von jeweils rund 6 Prozent sogar das Wachstum der benachbarten Metropolen Frankfurt und München. Suburbanisierungstrends setzen sich damit fort.

Baukosten steigen weiter, Bautätigkeit auf niedrigem Niveau

Die Baupreise für Wohngebäude legten im ersten Quartal 2025 um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Die Genehmigungszahlen zogen leicht an: Mit 55.400 neu genehmigten Wohnungen wurde ein Plus von 3,4 Prozent verzeichnet. Dennoch liegt die Anzahl an Genehmigungen weiterhin deutlich unter dem dringend notwendigen Niveau. Für das Gesamtjahr 2025 rechnen Marktbeobachter mit rund 250.000 fertiggestellten Wohneinheiten – der tatsächliche Bedarf wird deutlich höher geschätzt.

„Unsere aktuelle Analyse zeigt: Die Preise für Eigentumswohnungen ziehen wieder an, das Mietwachstum hält an und verlagert sich zunehmend ins Umland – gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit weit hinter dem Bedarf zurück. Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine Fortsetzung dieser Entwicklung: Mieten werden insbesondere in angespannten Märkten weiter steigen, während sich der Preisanstieg bei Eigentum angesichts stabiler Finanzierungsbedingungen und knapper werdender Neubauangebote verstärken dürfte. Politische Maßnahmen wie vereinfachte Baustandards und gezielte Eigentumsförderung könnten ab der zweiten Jahreshälfte zusätzlichen Schub bringen“, sagt Sophie Nieder, Senior Economic Market Analyst bei Wüest Partner.

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder WuestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Undine Handorf
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 151 67 85 08 11
uh@feldhoff-cie.de
