

## MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 25. September 2025

# Wohnungsmarkt Deutschland 2025: Trendwende bleibt bislang aus, Preise steigen, Chancen in regionalen Märkten

- Wüest Partner veröffentlicht neues Studienformat: Deutschlandweite Analyse und vertiefender Blick auf 30 Städte
- Bautätigkeit auf Tiefststand: 215.000 Baugenehmigungen in 2024
- Wohnraum bleibt knapp: Mietanstieg setzt sich fort und auch Kaufpreise steigen vielerorts
- Regionale Märkte bieten attraktive Risiko-Rendite-Profile: Besonders risikoarm und renditestark sind Leipzig und Flensburg

Der deutsche Wohnungsmarkt steht weiter unter Druck. Das zeigt die neue Wohnungsmarktstudie 2025 von Wüest Partner. Das neue Studienformat kombiniert erstmals eine bundesweite Marktanalyse zu Angebot, Nachfrage, Bautätigkeit sowie Miet- und Kaufpreisentwicklung bis zum zweiten Quartal 2025 mit detaillierten Auswertungen von 30 regionalen Märkten – von A- bis D-Städten.

Zwar sind erste leichte Erholungssignale bei den Baugenehmigungen sichtbar, doch eine nachhaltige Trendwende ist bislang nicht in Sicht. Mit rund 215.000 Baugenehmigungen im Jahr 2024 wurde der niedrigste Stand seit über zehn Jahren erreicht. Im ersten Halbjahr 2025 ist bislang nur eine leichte Erholung erkennbar. Besonders in Metropolregionen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich – während in weniger gefragten Lagen nicht marktgängige Wohnungen leer stehen. Der Anteil von Mietern, die auf bezahlbaren und angemessenen Wohnraum angewiesen sind, bleibt hoch.

„Unsere Analyse zeigt, dass die Wohnungsfrage zunehmend auch eine soziale Dimension hat“, sagt Sophie Nieder, Senior Economic Market Analyst bei Wüest Partner. „Die anhaltende Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot verschärft Spannungen in vielen Städten und macht deutlich, wie dringend neue Impulse im Wohnungsbau erforderlich sind.“

### **Knappes Angebot hält den Preisdruck hoch**

Parallel zur geringen Bautätigkeit bleibt der Preisdruck hoch. Die Angebotsmieten und Kaufpreise stiegen im zweiten Quartal 2025 in einigen Segmenten weiter. Besonders große Wohnungen (ab 100 m<sup>2</sup>) verteuerten sich spürbar, während kleinere und mittlere Objekte nur moderat zulegten. Auch bei Eigentumswohnungen steigen die Preise wieder an, während die Preise für Einfamilienhäuser weitgehend stagnierten. Mehrfamilienhäuser verzeichneten zuletzt deutliche Preissprünge, insbesondere bei großen Objekten. Die Zahlen verdeutlichen: In vielen Segmenten bleibt das Angebot knapp, sodass die Marktlage die Preise vielerorts weiter nach oben treibt.

## Regionale Märkte mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil

Die detaillierte Analyse von 30 regionalen Wohnungsmärkten von Wüest Partner zeigt: Rendite und Risiko sind regional stark differenziert. Attraktive Investitionschancen werden auch abseits der Top-5-Städte sichtbar.

So verzeichnete Leipzig die stärksten Mietsteigerungen der vergangenen fünf Jahre (+9,3 % p.a.), gefolgt von Rostock, Bremen und Erfurt (+6 % p.a.). Hier treiben anhaltende Angebotsengpässe und Bevölkerungswachstum die Preisentwicklung. Flensburg erzielte den höchsten Renditezuwachs zwischen 2021 und 2024 (+2 Prozentpunkte), gefolgt von Kiel (+1,8), Bremen und Koblenz (je +1,7).

„Gerade in Städten mit dynamischer Bevölkerungsentwicklung und gleichzeitig knappem Wohnungsangebot eröffnen sich lohnende Investitionschancen abseits der Top-Standorte“, betont Sophie Nieder.

Im aktuellen Rendite-Risiko-Profil schneiden vor allem Leipzig, Flensburg und Osnabrück günstig ab. Dagegen bergen Städte wie Chemnitz, Nürnberg und Frankfurt am Main höhere Risiken, hier entwickeln sich Bevölkerung, Kaufkraft und Mieten weniger dynamisch.

## Praktisches Tool für Investoren

Die Wohnungsmarktstudie 2025 kombiniert eine fundierte bundesweite Analyse mit regionalen Detailauswertungen. Eine Deutschlandkarte sowie das Risiko-Rendite-Profil erleichtern Investoren die Orientierung und zeigen Chancen und Risiken auf einen Blick.

Link zur Studie: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/wohnungsmarktstudie-deutschland-2025>

## 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](http://www.wuestpartner.com) oder WuestPartner auf LinkedIn.

---

### Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava  
Feldhoff & Cie. GmbH  
T +49 159 01220398  
E [ec@feldhoff-cie.de](mailto:ec@feldhoff-cie.de)

---