



# Immobilienmarkt: Preise steigen, Mieten legen zu

Michael Fiedler

**Der deutsche Immobilienmarkt kommt in Bewegung: Während sich die Kaufpreise nach der Korrekturphase stabilisieren, ziehen die Mieten weiter deutlich an. Besonders Eigentumswohnungen werden spürbar teurer – doch die eigentliche Zuspitzung findet auf dem Mietmarkt statt.**

## Kaufpreise steigen wieder – Wohnungen besonders gefragt

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland haben im Jahr 2025 erneut zugelegt. Wie der aktuelle Wohnindex des Institut der deutschen Wirtschaft zeigt, verteuerten sich Eigentumswohnungen gegenüber dem Jahresende 2024 um 3,8 Prozent. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im gleichen Zeitraum um 2,8 Prozent teurer. Der Eigentumsmarkt setzt damit seine Erholung fort, nachdem die Preise in den Vorjahren teils deutlich unter Druck geraten waren.

Besonders dynamisch entwickelten sich die Wohnungspreise außerhalb der großen Metropolen. In Regionen jenseits der sieben größten Städte stiegen sie im Jahresvergleich um 5,5 Prozent, im Umland der Top-7-Städte um 4,7 Prozent. In den Metropolen selbst fiel der Anstieg mit 2,6 Prozent moderater aus. Die Entwicklung deutet darauf hin, dass sich die Nachfrage verstärkt in Regionen mit vergleichsweise niedrigeren Einstiegspreisen verlagert.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern fiel die Preisentwicklung insgesamt verhaltener aus. Zwar lagen die Preise 2025 im Jahresvergleich um 2,8 Prozent höher, im vierten Quartal

gaben sie jedoch um 0,9 Prozent nach. Kurzfristig gestiegene Finanzierungskosten sorgten zuletzt für Zurückhaltung auf Käuferseite.

## Mieten steigen deutlich schneller als Kaufpreise

Noch dynamischer als die Kaufpreise entwickelten sich erneut die Mieten. Die Neuvertragsmieten lagen im vierten Quartal 2025 bundesweit 4,1 Prozent über dem Vorjahreswert. Besonders kräftige Anstiege verzeichneten Köln mit einem Plus von 7,6 Prozent, Leipzig mit 5,9 Prozent und Hamburg mit 5,4 Prozent. Auch in vielen weiteren Großstädten und deren Umland legten die Mieten spürbar zu. Eine Entspannung der Mietmärkte ist damit weiterhin nicht in Sicht. Die zunehmende Diskrepanz zwischen Kauf- und Mietpreisentwicklung unterstreicht die anhaltenden strukturellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

„Der Kaufmarkt hat sich nach den starken Schwankungen wieder auf einem gesunden Niveau eingependelt“, sagt Pekka Sagner, Immobilienökonom beim IW. Der Mietmarkt bleibe jedoch das zentrale Problem: „Solange der Wohnungsbau

nicht deutlich in Fahrt kommt, werden uns steigende Mieten noch auf Jahre beschäftigen“, so Sagner.

Die [gesamte Studie](#) steht als PDF zum Download bereit.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948000/Immobilienmarkt-Preise-steigen-Mieten-legen-zu/>