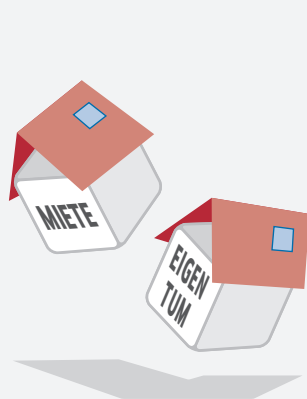


Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen

Von Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth

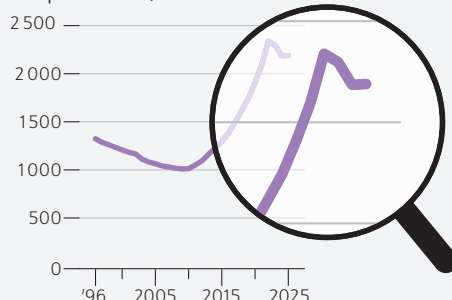
- Immobilienmarkt in Deutschland 2025 weiterhin angespannt – Kaufpreise nahezu stabil, Mieten stiegen bundesweit weiter an
- Baugrundstücke und Einfamilienhäuser nominal um ein Prozent günstiger als im Vorjahr, Reihenhäuser und Wohnungen um ein halbes Prozent teurer
- Mieten stiegen bundesweit im Schnitt um vier Prozent, in Metropolen bis zu acht Prozent sowohl im Bestand als auch im Neubau
- Bevölkerung wuchs, Zahl der Neubauten sank – Wohnraum bleibt knapp
- Politik gefordert, Wohnungsbau zu stärken, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und bürokratische Vorschriften zu vereinfachen

In Deutschland stabilisieren sich die durchschnittlichen Wohnungspreise nach zweijährigem Rückgang, während die Mieten weiter steigen



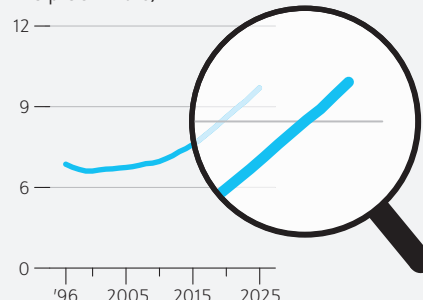
**Eigentumswohnung
im Bestand**

Kaufpreis in Euro/m²



**Mietwohnung
im Bestand**

Mietpreis in Euro/m²



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

ZITAT

„Angesichts teurer Finanzierungen erwarten wir in den nächsten zwei Jahren wenig Bewegung. Im Bausektor gibt es viele Insolvenzen, Kapazitäten wurden abgebaut. Einige Indikatoren zeigen eine leichte Belebung des Wohnungsmarkts an, doch das Angebot wächst viel zu langsam für die hohe Nachfrage.“

— Malte Rieth —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Malte Rieth
www.diw.de/mediathek

Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen

Von Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth

ABSTRACT

Nach zwei Jahren deutlicher Preisrückgänge zeigt sich am deutschen Immobilienmarkt eine leichte Stabilisierung: Baugrundstücke und Einfamilienhäuser verbilligten sich nominal nur noch um rund ein Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2024 lag der Rückgang noch bei vier beziehungsweise sieben Prozent. Die Preise für Reihenhäuser und Wohnungen zogen hingegen leicht um 0,5 Prozent an. Die Preisentwicklung fällt je nach Standorttyp unterschiedlich aus: In den Metropolen haben sich Baugrundstücke um fünf Prozent verbilligt, während Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dort wieder etwas teurer wurden. In allen anderen Regionen blieben die Preise weitgehend stabil. Die Mieten sind bundesweit im Schnitt um rund vier Prozent gestiegen, sowohl im Bestand als auch im Neubau. Besonders stark war der Anstieg in den Metropolen, wo er bis zu acht Prozent erreichte. Die Bevölkerung wächst, während die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen weiter zurückgeht. Wohnraum bleibt also knapp. Zusammen mit einem schwachen makroökonomischen Umfeld dürfte dies die Mieten auch künftig steigen lassen, da sich immer weniger Menschen Eigentum leisten können. Die Politik ist dringend gefordert, den Wohnungsbau zu fördern und bauhinderliche Verfahren und Vorschriften zu vereinfachen, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Nach zwei Jahren des Rückgangs haben sich die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2025 stabilisiert. Während die Mietanstiege weiter anhalten, haben die Kaufpreise in vielen Segmenten wieder angefangen zu steigen. Dazu haben unter anderem die verbesserten Finanzierungsbedingungen beigetragen. Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen mittlerweile schrittweise von 4,5 auf 2,0 Prozent gesenkt und damit eine neutrale Geldpolitik für den Euroraum erreicht.¹ Da die Inflation im Euroraum wieder nahe der Zielmarke von zwei Prozent liegt, sind vorerst keine weiteren Zinssenkungen zu erwarten. Bau- und Kaufvorhaben lassen sich durch die niedrigen Leitzinsen etwas günstiger finanzieren als vor etwa zwei Jahren. Dennoch bleiben die Bauzinsen mit etwa 3,8 Prozent deutlich über dem Niveau der Jahre 2012 bis 2022. Berücksichtigt man die Inflation, liegen die realen Zinsen aktuell bei rund 1,5 Prozent. Von 2012 bis 2022 lagen sie hingegen nahe Null. Bei konstanten Leitzinsen dürften die Bauzinsen absehbar kaum fallen. Die inländische Konjunktur ist zudem schwach. Zwar sind die Reallöhne in den letzten Quartalen merklich gestiegen, doch die Zahl der Privatinsolvenzen nimmt weiter zu. Banken dürften ihre Kreditstandards daher wenig anpassen. Das Volumen neu vergebener Wohnungsbaukredite erholt sich dementsprechend schleppend und bleibt rund ein Drittel unter dem Höhepunkt von März 2021.

Die Entwicklung von Preisen und Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist ein zentraler Faktor für private Haushalte und Unternehmen. Daher wird die Dynamik der Immobilienpreise umfassend erforscht.² Seit dem Jahr 2014

¹ Stand 17. Dezember 2025.

² Die Zahl wissenschaftlicher Beiträge zur möglichen Blasenbildung am deutschen Immobilienmarkt ist nach wie vor überschaubar. Die bisherigen Studien liefern ein kontroverses Bild. Für aggregierte Datenreihen lässt sich eine Preisblase in Deutschland nicht nachweisen. Vgl. Xi Chen und Michael Funke (2013): Renewed Momentum in the German Housing Market: Boom or Bubble? CESifo Working Paper No. 4287 (online verfügbar); Philipp an de Meulen und Martin Micheli (2013): Droht eine Immobilienpreisblase in Deutschland? Wirtschaftsdienst 93(8), 539–544 (online verfügbar). In dieser Studie werden aggregierte Reihen für die sieben größten Städte in Deutschland analysiert. Die Ergebnisse legen nahe, dass spekulative Motive nur in sehr begrenztem Umfang die Preisbildung beeinflussen. Eine andere Untersuchung kommt hingegen zu dem Schluss, dass die Preise teilweise erheblich, um bis zu 25 Prozent, über dem fundamental gerechtfertigten Niveau liegen. Vgl. Florian Kajuth, Thomas A. Knetsch und Nicolas Pinkwart (2013): Assessing house prices in Germany: Evidence from an estimated stock-flow model using regional data. Discussion Paper der Deutschen Bundesbank 46/2013 (online verfügbar). Die empirica AG veröffentlicht seit 2018 regelmäßig ihren Blasenindex.

wird am DIW Berlin regelmäßig die Preisentwicklung in Deutschland analysiert.³ Die vorliegende Studie aktualisiert die Auswertungen auf Basis eines Datensatzes des Immobilienverbandes IVD, der Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien umfasst (Kasten). Der Datensatz ist in Deutschland in dieser Breite einmalig, da er nahezu die Hälfte aller Kreise und alle relevanten Wohnungsmarktsegmente abdeckt. Dies erlaubt eine detaillierte regionale Analyse differenziert nach Mieten, Haus- und Grundstückspreisen.

Mieten erneut deutlich gestiegen, Kaufpreise nahezu unverändert

Die Nettokaltmieten sind auch in diesem Jahr ungebremsst gestiegen – sowohl im Bestand als auch für Neubauten – um etwa vier Prozent, wie schon im Vorjahr. Damit ist keine Abkühlung auf dem Mietmarkt abzulesen. Seit 2010 haben sich die Mieten im Schnitt um 70 Prozent erhöht.

Nach fast zwei Jahren, in denen sich Miet- und Kaufmärkte unterschiedlich entwickelt haben, wurden in den meisten Segmenten Tiefpunkte erreicht. Die Preise für Baugrundstücke und Einfamilienhäuser fielen 2025 im bundesweiten Durchschnitt noch um rund ein Prozent, doch der Rückgang hat sich deutlich verlangsamt. 2024 gingen die Preise noch um vier beziehungsweise rund sieben Prozent zurück. Für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern stiegen die Preise leicht um knapp ein halbes Prozent.

Damit hielt die Preiskorrektur nur kurz an. Die Immobilienpreise liegen nach wie vor deutlich höher als zu Beginn des Marktaufschwungs 2010. Bauland ist heute rund 104 Prozent teurer, Einfamilienhäuser sind etwa 75 Prozent und Reihenhäuser rund 84 Prozent teurer. Eigentumswohnungen verzeichnen mit 116 Prozent den stärksten Anstieg (Abbildung 1).

Dies deutet darauf hin, dass die spekulativen Preisüberbungen in einigen Segmenten und Regionen noch nicht ganz überwunden sind.⁴ Bereits vor der geldpolitischen Wende, als die Zinsen noch hoch waren, gab es Zweifel, ob die Preisentwicklung durch fundamentale Marktfaktoren gedeckt ist.⁵

Ein Indikator für Überbewertungen ist das Verhältnis von Preisen zu Mieten. Im Jahr 2022 erreichte dieses Verhältnis für Wohnungen in guter Lage mit 27 seinen höchsten Wert seit Mitte der 1990er Jahre.⁶ Das heißt, der Kaufpreis

³ Vgl. Konstantin A. Kholodilin und Claus Michelsen (2014): Stark steigende Immobilienpreise in Deutschland: aber keine gesamtwirtschaftlich riskante Spekulationsblase. DIW Wochenbericht Nr. 47, 1231–1240 (online verfügbar).

⁴ Zum Vorliegen spekulativer Preisblasen vgl. beispielsweise Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth (2022): Immobilienmarkt bisher stabil – aber Risiko für Preiskorrekturen hat zugenommen. DIW Wochenbericht Nr. 47, 611–620 (online verfügbar).

⁵ Europäische Zentralbank (2022): Financial Stability Review, May 2022 (online verfügbar); Deutsche Bundesbank (2021): Finanzstabilitätsbericht 2021 (online verfügbar).

⁶ Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis wird als Quotient zwischen dem Kaufpreis und der jährlichen Miete berechnet. Es gibt in etwa an, wie viele Jahre notwendig sind, um den Kaufpreis der Immobilie mit den Mieteinnahmen zu decken.

Kasten

Preisdaten

Daten über die Preisentwicklung von Immobilien sind in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern nur in spärlichem Umfang verfügbar. Insbesondere auf lokaler Ebene gibt es kaum Quellen, die Analysen über einen längeren Zeitraum erlauben. Typischerweise sind die Zeitreihen sehr kurz, decken nur einige wenige Orte ab oder beinhalten lediglich Angebotspreise.

Für die vorliegende Studie werden Miet- und Kaufpreisdaten des Immobilienverbandes Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. genutzt. Das Unternehmen bietet seit 1975 Immobiliendaten und Indizes zu einzelnen Immobilienmarktsegmenten an. Die Datensammlung enthält durchschnittliche Kaufpreise und Mieten für Wohnungen und Grundstücke in 685 deutschen Gemeinden von 1975 bis 2025. Das macht sie zu einer einzigartigen Informationsquelle hinsichtlich der geografischen und zeitlichen Abdeckung des Marktes. Für diesen Wochenbericht werden die Daten für 407 Gemeinden in den Jahren 1996 bis 2025 verwendet. Die Daten werden im Laufe des Jahres gesammelt. Für manche Städte werden sie in der ersten Jahreshälfte erhoben.

In die vorliegende Analyse werden die folgenden sechs Variablen einbezogen:

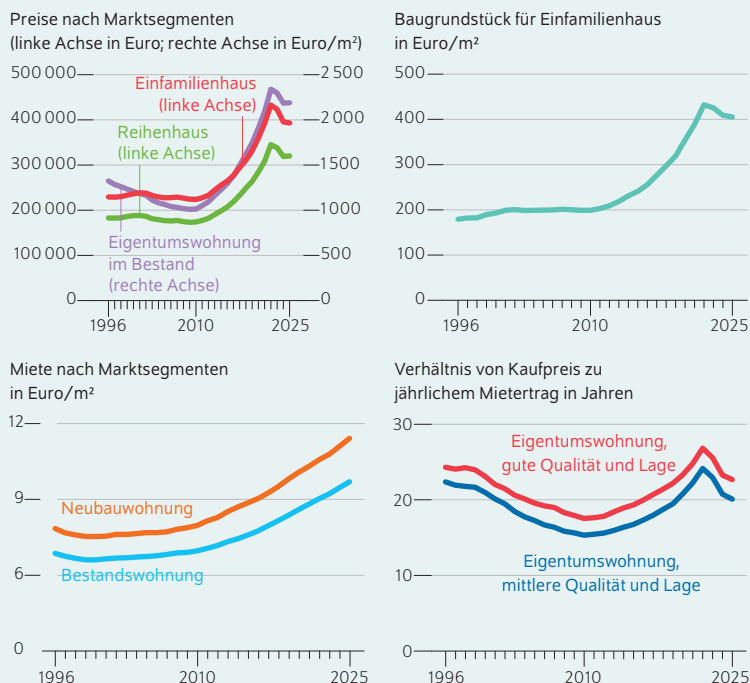
- Kaufpreise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Kaufpreise für Eigenheime in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Kaufpreise für Reihenhäuser in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Kaufpreise für bestehende Eigentumswohnungen in guter Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Nettokaltmieten für Bestandswohnungen in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Nettokaltmieten für Neubauwohnungen in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert.

Zudem werden die genannten Variablen verwendet, um das Verhältnis von Kaufpreisen zu Jahresmieten für Bestandswohnungen (mittlere und gute Lage mit mittlerem und gutem Wohnwert) zu berechnen.

Die Anzahl der Gemeinden im Datensatz kann von Jahr zu Jahr variieren, da die Berichterstattung durch die Datenerfassung auf freiwilliger Basis erfolgt und nur bei ausreichenden Anzahlen an Abschlussdaten gemeldet werden kann. Berlin fehlt 2025 durch eine Anpassung in der Erfassungsmethodik, weshalb hier noch keine jahresübergreifenden Validierungen und Vergleiche möglich sind.

Abbildung 1

Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten in 407 deutschen Gemeinden



Anmerkung: Dargestellt sind jeweils, sofern nicht anders angegeben, Immobilientypen in mittlerer Qualität und Lage.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

Wohneigentum kostet heute zwischen 75 und 116 Prozent mehr als 2010.

entspricht dem 27-fachen der jährlichen Nettokaltmiete. In mittleren Lagen lag das Verhältnis vor drei Jahren noch bei 24 und ist seitdem auf 23 beziehungsweise 20 gesunken. Dies liegt vor allem am massiven Anstieg der Mieten, weniger am moderaten Preisrückgang. Eine so lange Konsolidierung wie nach dem Platzen der Blase in den 1990er Jahren ist daher unwahrscheinlich.⁷ Wohnraum bleibt knapp.

Vierteljährige Daten der OECD deuten bereits wieder einen leichten Anstieg im Kaufpreis-Miete-Verhältnis für Deutschland an (Abbildung 2). Es liegt immer noch auf dem Niveau der 1970er und 1980er Jahre und deutlich über den Werten der 2000er und 2010er. In anderen Ländern ist das Bild sehr heterogen. Während das Verhältnis im Vereinigten Königreich fällt, steigt es in Spanien sehr stark an und stagniert in den USA.

Finanzierungsbedingungen bleiben schwierig

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes hängt eng mit den Finanzierungsbedingungen zusammen. Nach einem Rückgang der Zinsen für Wohnungsbaukredite von 4,1 Prozent im Dezember 2023 auf 3,6 Prozent im Januar 2025 sind die Zinsen mittlerweile wieder leicht auf 3,9 Prozent gestiegen (Abbildung 3). Da sich die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren kaum verändern dürften, werden auch die Bauzinsen weitgehend stabil bleiben. Das erhöhte Zinsniveau bremst die Vergabe von Wohnungsbaukrediten: Nach einem Zwischenhoch im Juli 2025 ist das Volumen in den folgenden zwei Monaten wieder gesunken und liegt gut ein Drittel unter dem Wert von März 2021.

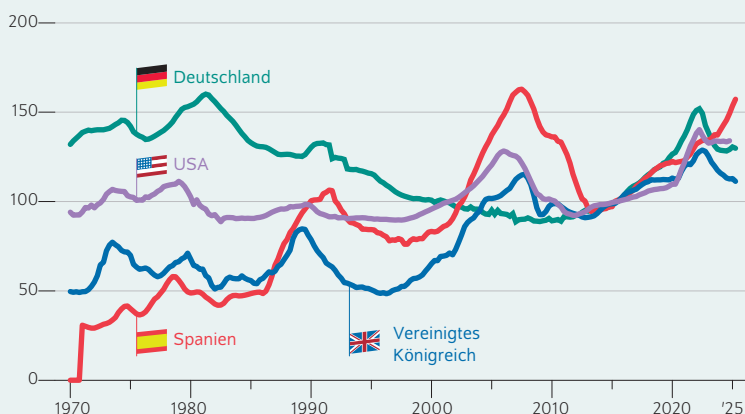
Der Anteil der Kredite mit einer Zinsbindung von mehr als fünf Jahren hat sich bei rund 80 Prozent stabilisiert. Dies ist allerdings noch unter dem Höchstwert von 85 Prozent im ersten Quartal 2022 (Abbildung 4). Aktuell deutet sich ein leichtes Absinken an. Gleichwohl ist aufgrund voraussichtlich konstanter Bauzinsen kaum mit einem starken Rückgang zu rechnen. Im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung stieg das Volumen der neu vergebenen Wohnungsbaukredite auf 5,5 Prozent an. Es liegt damit aber ebenfalls noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 7,3 Prozent.

Das Volumen der Immobilientransaktionen zeigt ein ähnliches Bild, wenngleich etwas dynamischer. Nachdem es zwischen dem ersten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2023 um rund 40 Prozent eingebrochen war, stieg es bis zum zweiten Quartal 2025 um über 26 Prozent (Abbildung 5).⁸ Trotz dieses Zuwachses liegt es weiterhin gut ein Viertel unter seinem Höchststand im ersten Quartal 2021.

Abbildung 2

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mietpreisen im internationalen Vergleich

In Prozent (Index 2015=100)



Anmerkung: Nominaler Hauspreisindex dividiert durch den nominalen Mietpreisindex.

Quellen: OECD; eigene Darstellung.

© DIW Berlin 2025

Für Deutschland zeigt sich ein leicht steigendes Kaufpreis-Miete-Verhältnis.

⁷ Vgl. Claus Michelsen und Dominik Weiß (2010): What happened to the East German housing market? A historical perspective on the role of public funding. *Post-Communist Economies*, 22(3), 387–409 (online verfügbar).

⁸ Das nominale Transaktionsvolumen wurde aus den Einnahmen der Grunderwerbsteuer und einem nach Bevölkerung gewichteten durchschnittlichen Grunderwerbsteuersatz berechnet, da dieser in Deutschland nach Land und Jahr variiert. Das reale Transaktionsvolumen resultiert aus dem Verhältnis zwischen dem nominalen Transaktionsvolumen und dem Hauspreisindex für Deutschland von der OECD.

Aktuell deutet aber nichts auf eine Abschwächung der Aufwärtsbewegung hin.

Nachlassendes Bevölkerungswachstum, aber Wohnungsangebot bleibt zu knapp

Seit 2010 nimmt die Bevölkerung in Deutschland kontinuierlich zu, mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von etwa 225 000 Personen. Dieser Anstieg erfolgt, obwohl in allen Jahren seit 1972 die Sterbefälle die Geburten übersteigen. Das bedeutet, dass das natürliche Bevölkerungswachstum negativ ist und die gesamte Zunahme der Bevölkerung ausschließlich auf die Nettozuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist. Besonders in den Ballungszentren trägt die Zuwanderung zunehmend zum Bevölkerungswachstum bei und verstärkt den Bedarf an Wohnraum.⁹ Zwischen 1991 und 2024 war die Nettozuwanderung klar positiv: Pro Jahr wanderten im bundesweiten Durchschnitt rund 345 000 Menschen mehr nach Deutschland ein als das Land verließen.

Für 2025 zeichnet sich aber ab, dass die Nettozuwanderung kleiner ausfällt. Vorläufige Daten zeigen, dass in den ersten neun Monaten des Jahres lediglich etwa 172 000 Personen netto nach Deutschland kamen, was etwas mehr als 50 Prozent des Vorjahreswerts entspricht. Das Wachstum verlangsamt sich zwar, bleibt aber positiv, was auf eine anhaltende, wenn auch moderatere Expansion des Wohnungsmarktes hindeutet.¹⁰

Demgegenüber verlangsamt sich das Wachstum an Wohnraum. Im Jahr 2024 ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 14 Prozent auf rund 252 000 Wohnungen pro Jahr zurück – deutlich unter dem Bedarf, der durch Bevölkerungswachstum und Verschleiß entsteht.¹¹ Die Prognosen für die Bauproduktion für das Jahr 2025 machen kaum Hoffnung: Die realen Wohnungsbauinvestitionen dürften um drei Prozent zurückgehen.¹² Auch die Zahl der Baugenehmigungen bleibt niedrig. Nach drei Jahren Rückgang wird für 2025 lediglich ein geringfügiger Anstieg erwartet. Hohe Zinsen und Baukosten bremsen die Bautätigkeit. Zudem ist die Zahl der eröffneten Insolvenzverfahren in der Baubranche nach einem rasanten Anstieg in den vergangenen drei Jahren zwar wieder leicht gesunken, liegt jedoch weiterhin auf hohem Niveau (Abbildung 6). Dies dürfte sich auf die Fertigstellungen in den nächsten Jahren negativ auswirken.

⁹ Die Wohnungsnachfrage in Städten wird durch Zuwanderung aus dem Aus- und dem Inland beeinflusst. Die innerdeutsche Wanderung erfolgt seit einigen Jahren eher stadtauswärts Richtung Umland. Außerdem hängt die Wohnungsnachfrage von Veränderungen in der Anzahl der Haushalte, beispielsweise einer Zunahme von Einpersonenhaushalten, ab. Seit etwa 2011 hat sich deren Anteil in den Metropolen allerdings bei 50 bis 55 Prozent stabilisiert, in Berlin und Hamburg ist er sogar zurückgegangen. Damit spielt der Zuzug aus dem Ausland die wichtigste Rolle für das Bevölkerungswachstum in den Großstädten.

¹⁰ Vgl. Daten des Statistischen Bundesamtes in der Datenbank GENESIS-Online.

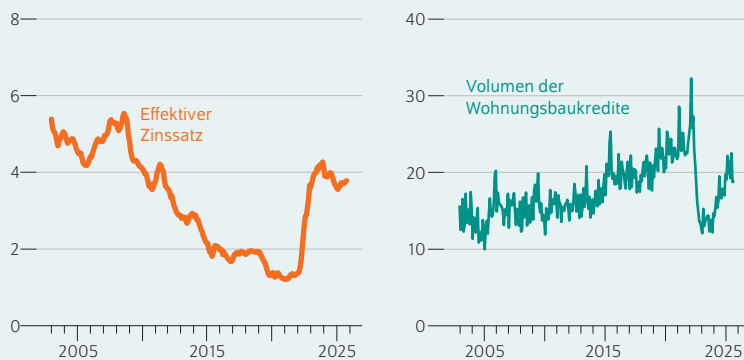
¹¹ Zum Bedarf vgl. beispielsweise Philipp Deschermeier, Ralph Henger und Julia Sprenger (2024): Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report Nr. 39, Köln (online verfügbar).

¹² Geraldine Dany-Knedlick et al. (2025): Deutsche Wirtschaft: Aufschwung dank Finanzpolitik, strukturelle Schwächen bleiben DIW Wochenbericht Nr. 50, 805–839 (online verfügbar).

Abbildung 3

Zins- und Volumenentwicklung von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte

In Prozent (links) und in Milliarden Euro (rechts)



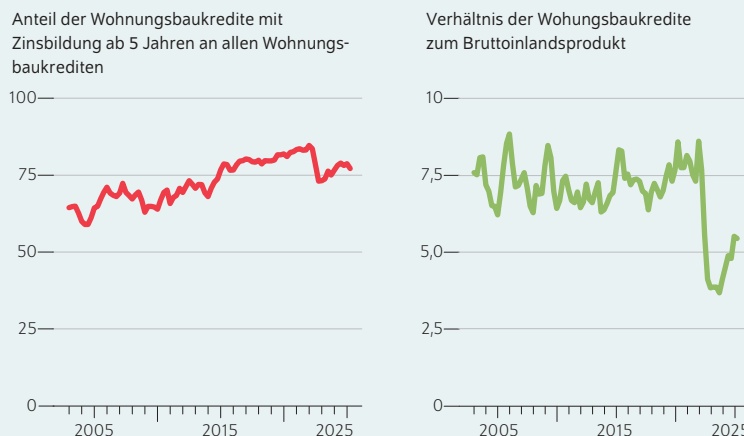
Quellen: Deutsche Bundesbank; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

Die Dynamik am Wohnungsmarkt hängt eng mit den Finanzierungsbedingungen zusammen.

Abbildung 4

Vergabe der Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

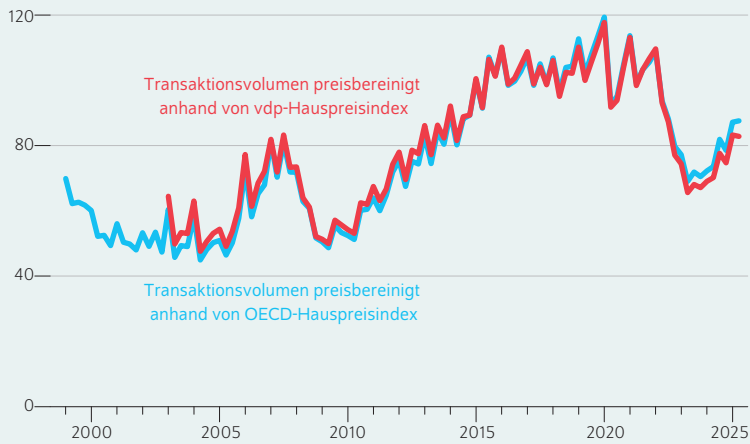
Rund 80 Prozent der Kredite haben eine Zinsbindung von mehr als fünf Jahren – etwas weniger als das Rekordniveau von 85 Prozent im Jahr 2022.

Insgesamt steigt die Nachfrage also weiter, während das Angebot per saldo nicht ausreichend erweitert wird. Wohnraum bleibt knapp, wie die historisch niedrige Leerstandsquote zeigt. Seit 2022 ist sie stark gesunken und lag Ende 2024 bei 2,2 Prozent.¹³ In Großstädten sind die Leerstandsquoten

¹³ Angegeben ist hier die marktaktive Leerstandsquote. „Der marktaktive Leerstand umfasst leerstehende [Geschoß]wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate).“ Vgl. CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025 (online verfügbar).

Abbildung 5

Reales Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt In Prozent



Anmerkungen: Das nominale Transaktionsvolumen wurde anhand zweier, alternativer Immobilienpreisindizes preisbereinigt. Durch geringfügige Unterschiede zwischen OECD- und vdp-Hauspreisindizes kommt es zu leicht unterschiedlichen Verläufen des realen Transaktionsvolumens. Der OECD-Hauspreisindex ist fünf Jahre länger, während der vdp-Index einige Monate früher veröffentlicht wird.

Quellen: Statistisches Bundesamt; OECD; Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

Die Immobilientransaktionen stiegen zuletzt, liegen aber weiterhin gut ein Viertel unter dem Höchststand.

noch niedriger: Für A-Standorte, außer Düsseldorf, liegt sie unter einem Prozent. Wenn der Anteil der leerstehenden Wohnungen unter drei Prozent liegt, gilt der Wohnungsmarkt als angespannt.

Unterschiede in der regionalen Marktentwicklung

Die Analyse der Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt beginnt häufig mit einem Blick auf einzelne Indikatoren sowie den nationalen Markt. Da Immobilienmärkte jedoch stark regional geprägt sind, ist es ebenso wichtig, neben den Segmenten Grundstücke, Eigenheime, Wohnungen und Mietobjekte auch verschiedene Städte- und Regionencluster zu berücksichtigen.

Preisentwicklungen werden dabei nach sogenannten A-, B-, C- und D-Standorten untersucht. Dies ist eine bewährte Klassifikation, die Einwohner*innenzahlen und Umsätze aus Immobilienverkäufen in den jeweiligen Märkten zugrunde legt.¹⁴ Typische A-Standorte finden sich in Metropolzentren wie München oder Hamburg, B-Standorte in Mittelstädten oder gut angebundenen Vororten wie Heidelberg oder Mainz. C-Standorte umfassen Kleinstädte oder Randlagen größerer Städte, beispielsweise Kaiserslautern oder Worms, während D-Standorte ländliche Regionen oder strukturschwache Städte wie einige Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern oder Sachsen-Anhalt abdecken. Dabei werden die Preisentwicklungen für Neubau- und Bestandswohnungen, Eigenheime sowie Baugrundstücke gesondert betrachtet.

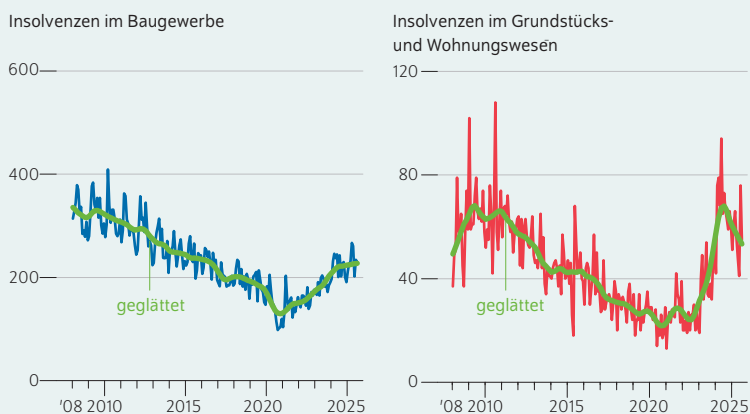
Zurzeit bewegen sich vor allem die Kaufpreise für Grundstücke regional weiterhin sehr unterschiedlich (Tabelle 1). Zwar fielen sie 2025 im Vergleich zum Vorjahr noch in allen Standorten, besonders stark war der Rückgang jedoch mit bis zu 5,4 Prozent in den Metropolen – vermutlich, weil dort auch die Übertreibungen zuvor am größten waren. In den B- bis D-Standorten lagen die Preisrückgänge zumeist zwischen null und einem Prozent. Auch bei Einfamilienhäusern war die Entwicklung in den A-Standorten etwas anders als in den anderen. Hier stiegen die Preise leicht an, während sie sonst zumeist noch marginal fielen. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in den meisten Ortstypen, um etwa null bis ein Prozent. Lediglich in den B-Städten setzte sich der Preisrückgang noch fort.

Im Gegensatz dazu stiegen die Mieten in allen Lagen. Die kräftigsten Mietanstiege gab es in A-, C- und D-Standorten: von 3,6 Prozent in den D-Standorten bis 7,8 Prozent in den A-Städten. Die Mieten für Neubauwohnungen sind etwas stärker gestiegen als die Mieten für Bestandswohnungen.

Da die Kaufpreise noch fallen oder nur langsam steigen und die Mieten durchgängig steigen, sinken die

Abbildung 6

Eröffnete Insolvenzverfahren in Bau- und Immobilienwirtschaft Monatliche, absolute Zahlen



Anmerkung: Grundstücks- und Wohnungswesen umfasst alle Tätigkeiten rund um Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Vermarktung von Grundstücken und Wohnimmobilien.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

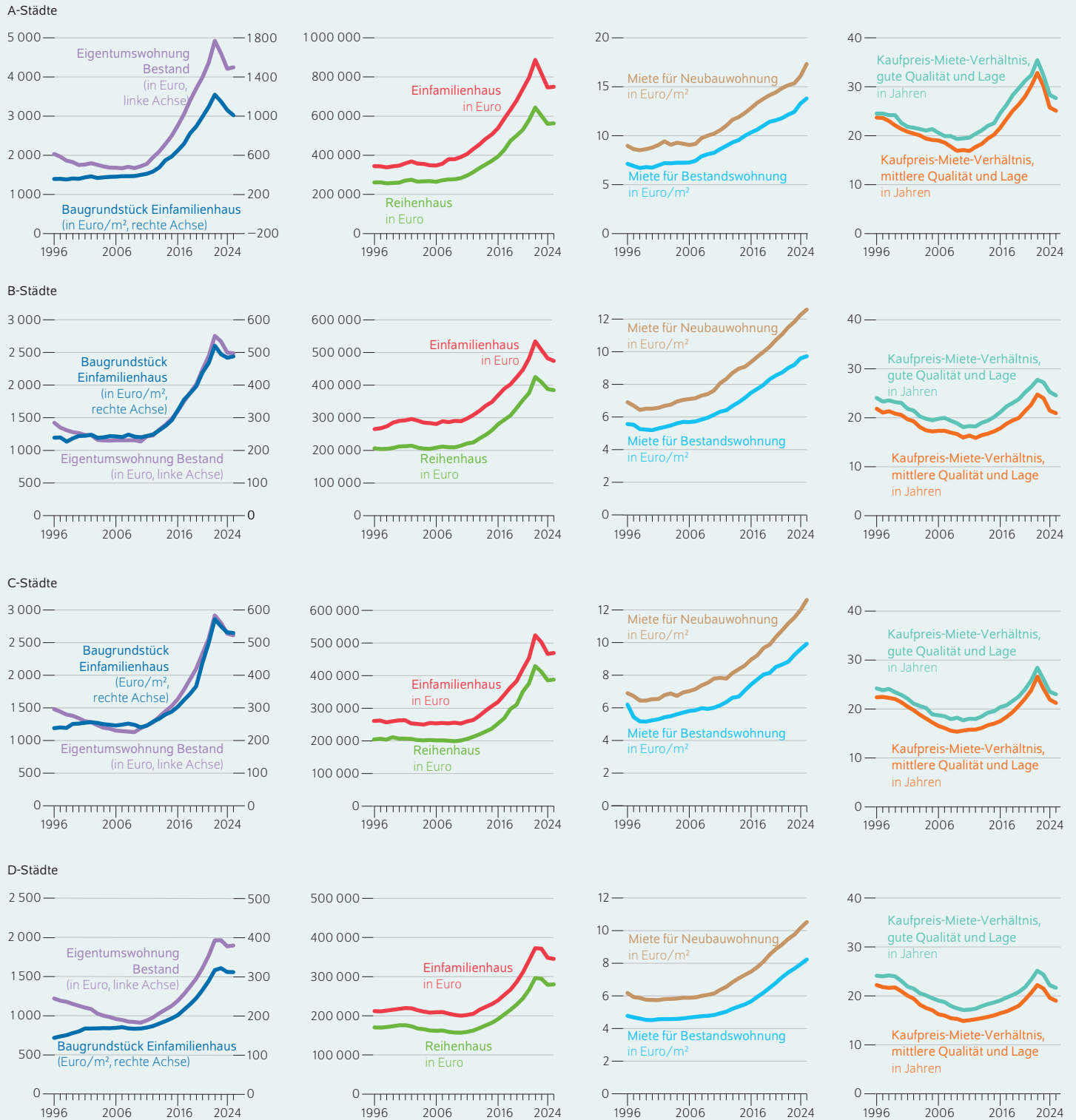
© DIW Berlin 2025

Nach drei Jahren Anstieg ist die Zahl der Insolvenzen in der Baubranche trotz eines leichten Rückgangs weiterhin hoch.

¹⁴ A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. Vgl. Definitionen auf der Webseite von RIWIS Online.

Abbildung 7

Immobilienpreisentwicklung nach Standorttyp (Marktvolumen) in 407 deutschen Gemeinden



Anmerkungen: A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. Dargestellt sind jeweils, sofern nicht anders angegeben, Immobilientypen in mittlerer Qualität und Lage.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

Da Kaufpreise kaum steigen und Mieten kontinuierlich wachsen, schrumpft das Kaufpreis-Miete-Verhältnis.

Tabelle 1

Preis- und Mietentwicklung nach Städtetypen von 2024 auf 2025
In Prozent

Segment	Deutschland	Standorte			
		A	B	C	D
Baugrundstück für Einfamilienhaus, mittlere Lage und Wohnwert	-0,9	-4,9	0,9	-0,4	-0,1
Baugrundstück für Einfamilienhaus, gute Lage und Wohnwert	-1,3	-5,4	-0,3	-1,1	-0,4
Einfamilienhaus, mittlere Lage und Wohnwert	-0,6	0,4	-1,7	0,5	-0,8
Einfamilienhaus, gute Lage und Wohnwert	-0,3	0,7	-1,3	-0,3	-0,3
Reihenhaus, mittlere Lage und Wohnwert	0,3	0,6	-0,9	0,5	0,4
Eigentumswohnung im Bestand, mittlere Lage und Wohnwert	0,2	0,9	-0,5	-1,0	0,6
Eigentumswohnung im Bestand, gute Lage und Wohnwert	1,0	0,9	-0,6	0,3	1,5
Miete für Bestandswohnung, mittlere Lage und Wohnwert	3,5	3,9	1,4	3,4	3,6
Miete für Neubauwohnung, mittlere Lage und Wohnwert	3,9	7,8	2,6	5,1	3,6
Kaufpreis-Miete-Verhältnis, Eigentumswohnung, mittlere Lage und Wohnwert	-3,1	-2,7	-2,4	-3,2	-3,1
Kaufpreis-Miete-Verhältnis, Eigentumswohnung, gute Lage und Wohnwert	-2,5	-2,4	-2,7	-2,3	-2,3

Anmerkungen: A-Städte: wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

Kaufpreis-Miete-Verhältnisse weiter. Dennoch bleiben sie in allen Lagen deutlich höher als früher, was auf anhaltende Überbewertungen hinweist (Abbildung 7).

Auch geografisch zeigen sich Unterschiede (Abbildung 8). Im Westen Deutschlands fallen die Grundstückspreise in den größeren Städten weiterhin, während kleinere Städte und Teile der Ostseeküste wieder steigende Werte verzeichnen – ebenso wie der Markt für Eigenheime. In Ostdeutschland verläuft die Entwicklung uneinheitlich: Während in einigen Städten die Kaufpreise noch zurückgehen, bleiben sie in anderen stabil. Bei den Mieten ist das Bild deutlich einheitlicher: In nahezu allen Regionen Deutschlands steigen die Preise. Nur vereinzelt – vor allem in Nordrhein-Westfalen und in Teilen Ostdeutschlands – stagnieren die Preise.

Fazit: Eigentum bleibt teuer, Mieten entwickeln sich zu einer erheblichen finanziellen Belastung

Die Immobilienpreise entwickelten sich 2025 je nach Segment unterschiedlich. Grundstücks- und Einfamilienhauspreise sanken leicht, doch der Rückgang der letzten Jahre scheint fast abgeschlossen. In einzelnen Segmenten und Regionen steigen die Preise bereits wieder. Zwar sind aktuell keine Anzeichen für einen beschleunigten Preisanstieg zu erkennen, aber die Korrekturen der vergangenen drei Jahre waren gering. Die Preise liegen weiterhin deutlich über dem Niveau von vor etwa fünf Jahren. Die Kaufpreis-Miete-Verhältnisse sind dementsprechend hoch.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Zahl der Insolvenzen im Bausektor ist nach wie vor hoch. Zwar ist das Baukreditvolumen in den letzten zwei Jahren etwas gestiegen, bleibt jedoch auf niedrigem Niveau. Die Bauzinsen liegen weiterhin bei rund vier Prozent. Das

Angebot an Wohnraum bleibt knapp und eine ausreichende Erweiterung in den nächsten Jahren ist unwahrscheinlich. Die Nachfrage wächst weiter, wenngleich die Nettozuwanderung etwas zurückgeht.

Die hohen Preise für Grundstücke und Einfamilienhäuser bei schwacher und unsicherer gesamtwirtschaftlicher Entwicklung scheinen die Menschen eher in Reihenhäuser und Eigentumswohnungen zu treiben. Deren Preise stiegen bereits wieder. Vor allem aber schießen die Mieten mit erneut vier Prozent Wachstum in diesem Jahr in die Höhe. Sie steigen in beiden Segmenten (Neubau und Bestand), allen Lagen und in den allermeisten Regionen. Besonders stark ist die durchschnittliche Mietbelastung in den niedrigeren Einkommensklassen.¹⁵ Dies kann zu sozialen Spannungen führen und Risiken für den gesellschaftlichen Zusammenhalt bergen und Menschen im schlimmsten Fall in die Obdachlosigkeit treiben.

Auf die sehr angespannte Lage am Wohnungsmarkt sollte die Politik reagieren. Der Bauturbo ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, da auf die Aufstellung von Bebauungsplänen verzichtet und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden können. Es sind allerdings nur die ersten Schritte in einem Marathon, der darin bestehen sollte, die Bauvorschriften kontinuierlich zu reduzieren, Regulierungsstrukturen zu verschlanken und in den Bau bezahlbarer Wohnungen zu investieren – gerade im Sinne der ärmeren Teile der Bevölkerung.

¹⁵ Konstantin A. Kholodilin und Pio Baake (2024): Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt. DIW Wochenbericht Nr. 41, 627–633 (online verfügbar).

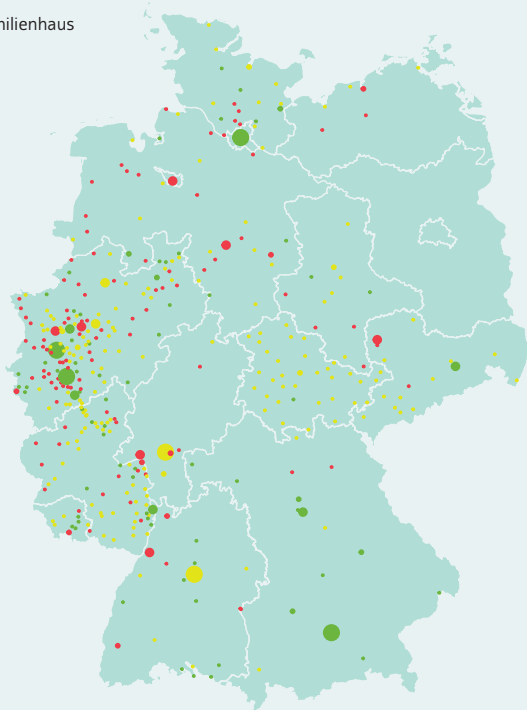
Abbildung 8

Immobilienpreisentwicklung von 2024 auf 2025 in 407 deutschen Gemeinden

Index

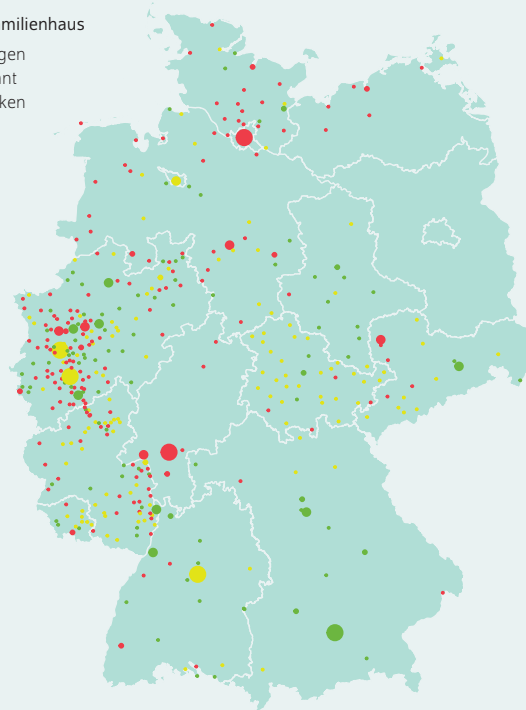
Baugrund für Einfamilienhaus

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



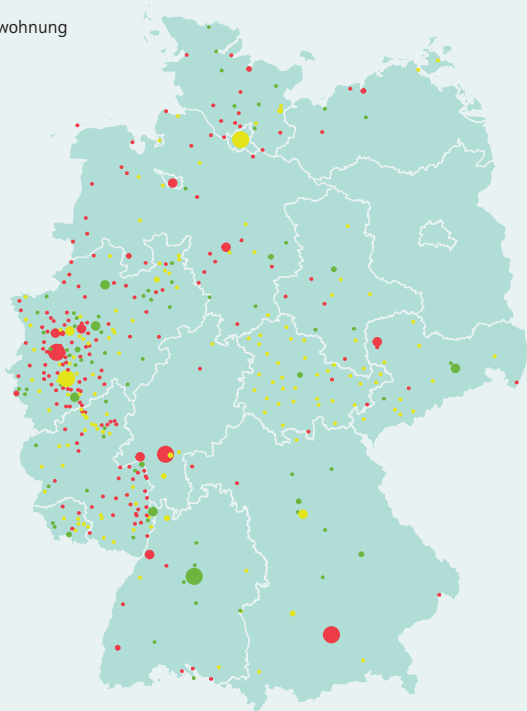
Kaufpreis Einfamilienhaus

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



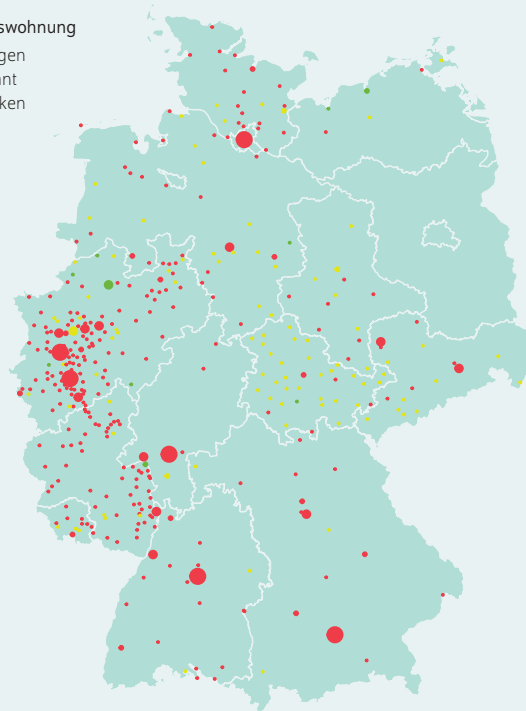
Kaufpreis Bestandswohnung

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



Miete Bestandswohnung

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



Anmerkungen: Dargestellt ist die Preisentwicklung für Immobilien in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

Mieten steigen fast überall, nur in wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen und in Teilen Ostdeutschlands stagnieren sie.

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

Malte Rieth ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin und Professor für Monetäre Makroökonomik an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg | mrieth@diw.de

JEL: C32; E27; E32

Keywords: speculative house price bubbles; explosive roots tests; German cities and towns

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 51+52/2025:

www.diw.de/diw_weekly





DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 E-Mail: kundenservice@diw.de

92. Jahrgang 17. Dezember 2025

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoﬀ, Ph.D.; Prof. Dr. Sabine Zinn

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann;
Kristina van Deuverden

Lektorat

Prof. Dr. Philipp Lersch

Redaktion

Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer;
Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht
abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter
www.diw.de/wb-anmeldung

ISSN 1860-8787

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an
den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).