

WohnBarometer | 4. Quartal 2025

Kaufpreise steigen so stark wie seit Jahren nicht mehr

Berlin, 8. Januar 2026

Die Wohnungspreise steigen erstmals seit 2020 sowohl deutschlandweit als auch in allen acht Metropolen. Das zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das vierte Quartal 2025.

- **Kaufnachfrage konzentriert sich zunehmend auf Städte: Top-8-Metropolen gewinnen im vierten Quartal 2025 (+1 Prozent), während das Interesse im ländlichen Raum deutlich abnimmt (-8 Prozent).**
- **Erstmals seit 2020 steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb eines Quartals in allen acht Metropolen und deutschlandweit im Bestand und Neubau.**
- **Dynamisches Berlin: Von allen acht Metropolen steigen in der Bundeshauptstadt die Wohnungspreise am stärksten.**
- **Die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand entwickeln sich im Jahresvergleich robust mit einem Plus von 2,8 Prozent.**

Der deutsche Immobilienkaufmarkt schließt das Jahr 2025 mit einer positiven Entwicklung ab. Ein durchschnittliches Preiswachstum von über 3 Prozent innerhalb eines Jahres gab es zuletzt 2022 und signalisiert eine nachhaltige Stabilisierung des Marktes.

„Kaufsuchende interessieren sich besonders für den urbanen Raum – also Metropolen und die kreisfreien Städte. Dass alle Metropolen gleichzeitig Preissteigerungen aufweisen, haben wir zuletzt vor knapp fünf Jahren gesehen“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Gleichzeitig ist das Zinsniveau für Baufinanzierungen jüngst wieder gestiegen. Für 2026 rechnen wir mit Zinsen von knapp vier Prozent. Die Anforderungen an genügend Eigenkapital bleiben damit hoch - wenn keine Impulse der Bundesregierung oder der Länder kommen, wird Eigentum für viele weiterhin schwer zu erwerben sein.“

Steigende Nachfrage in den Metropolen und kreisfreien Städten

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Deutschland bleibt im vierten Quartal auf Vorquartalsniveau (± 0 Prozent). Es gibt jedoch starke regionale Unterschiede. In den acht **Metropolen** steigt die Nachfrage leicht (+1 Prozent), während das Interesse im **Umland** leicht nachgibt (-2 Prozent), genauso wie in den **kreisfreien Städten** (-1 Prozent). Der **ländliche Raum** verzeichnet mit -8 Prozent den stärksten Einbruch. Die nachlassende Nachfrage nach Einfamilienhäusern (-4 Prozent innerhalb eines Quartals) zeigt ebenfalls ein leicht nachlassendes Interesse am Wohnen jenseits der Ballungsgebiete.

Im Jahresvergleich zeigt sich eine Spreizung von + 3 Prozent im **Umland** der Metropolen und im **ländlichen Raum**, -2 Prozent in den **Metropolen** und +1 Prozent in den **kreisfreien Städten** – die einzige Regionsklasse mit wachsender Nachfrage gegenüber dem Vorjahr.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Bestandswohnungen: Berlin und Leipzig mit stärkster Dynamik

Deutschlandweit steigen im vierten Quartal 2025 die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand um 1,0 Prozent auf 2.574 Euro pro Quadratmeter – und um 3,7 Prozent im Jahresvergleich. Erstmals seit Ende 2020 entwickeln sich die Angebotspreise in allen acht Metropolen positiv. **Berlin** führt mit der dynamischsten Entwicklung und verzeichnet einen Anstieg von 2,3 Prozent auf 4.884 Euro pro Quadratmeter. Auch in **Leipzig** klettern die Preise um 2,2 Prozent, wobei die Stadt mit 2.992 Euro weiterhin das günstigste Preisniveau unter den Metropolen aufweist. In **Hamburg** legen die Quadratmeterpreise um 1,6 Prozent zu (5.283 Euro) und in **Köln** um +1,5 Prozent (4.340 Euro). Moderat hingegen steigen die Preise mit +0,8 Prozent in **München**, wo mit 8.266 Euro die höchsten Quadratmeterpreise aufgerufen werden, und in **Stuttgart** mit einem Plus von +0,5 Prozent (5.008 Euro).

Auch im Jahresvergleich entwickeln sich die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen in **Berlin** am stärksten (+5,2 Prozent), gefolgt von **Leipzig** (+4,8 Prozent) und **Köln** (+4,3 Prozent). Die schwächste Jahresentwicklung verzeichnen **Stuttgart** (+1,4 Prozent) und **Hamburg** (+1,8 Prozent).

Neubauwohnungen: Hamburg führt im Jahresvergleich

Die Angebotspreise für Neubauwohnungen steigen deutschlandweit um 0,9 Prozent auf 4.133 Euro pro Quadratmeter und liegen 3,1 Prozent über dem Vorjahreswert.

Wie auch im Bestand steigen in allen acht Metropolen die Preise – wieder angeführt von **Berlin** mit einem Zuwachs von 2,2 Prozent (6.874 Euro pro Quadratmeter) und **Leipzig** mit einem Anstieg von 2 Prozent (5.243 Euro). Moderat hingegen entwickeln sich die Quadratmeterpreise in **München** (+0,7 Prozent) und in **Stuttgart** (+0,3 Prozent).

Im Jahresvergleich zeigt Hamburg einen Preissprung um +5,6 Prozent, gefolgt von **Leipzig** (+4,7 Prozent) und **Berlin** (+4,6 Prozent). Die schwächste Jahresentwicklung verzeichnet **Düsseldorf** (+0,3 Prozent).

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Eigentumswohnungen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Eigentumswohnung Bestand									
Preisentwicklung Q4/25 zu Q3/25	+1,0 %	+2,3 %	+1,0 %	+1,0 %	+1,6 %	+1,5 %	+2,2 %	+0,8 %	+0,5 %
Preisentwicklung Q4/25 zu Q4/24	+3,7 %	+5,2 %	+3,4 %	+3,5 %	+1,8 %	+4,3 %	+4,8 %	+3,8 %	+1,4 %
Quadratmeter-preis Q4 2025	2.574 €	4.884 €	4.534 €	5.343 €	5.283 €	4.340 €	2.992 €	8.266 €	5.008 €
Eigentumswohnung Neubau									
Preisentwicklung Q4/25 zu Q3/25	+0,9 %	+2,2 %	+1,1 %	+0,7 %	+1,3 %	+1,5 %	+2,0 %	+0,7 %	+0,3 %
Preisentwicklung Q4/25 zu Q4/24	+3,1 %	+4,6 %	+0,3 %	+1,9 %	+5,6 %	+4,1 %	+4,7 %	+4,0 %	+2,8 %
Quadratmeter-preis Q4 2025	4.133 €	6.874 €	6.518 €	7.266 €	6.927 €	6.338 €	5.243 €	10.537 €	7.070 €

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Markt für Einfamilienhäuser: Solide Jahresentwicklung, verhaltenes Quartalswachstum

Einfamilienhäuser im Bestand kosten in **Deutschland** im vierten Quartal 2025 durchschnittlich 2.844 Euro pro Quadratmeter. Die Preisentwicklung verläuft dabei unterschiedlich: Während sich die Preise im Quartalsvergleich seitwärts bewegen (-0,3 Prozent), steigen sie im Jahresvergleich um 2,8 Prozent. **Berlin** und **Hamburg** zeigen die stärkste Entwicklung mit jeweils +0,4 Prozent. Im Jahresvergleich zeigen die Kaufpreise in **Leipzig** und **Hamburg** mit +3,4 Prozent den stärksten Anstieg.

Bei Einfamilienhäusern im Neubau präsentierte sich der Markt dynamischer: Deutschlandweit steigen die Preise um 1,2 Prozent im Quartalsvergleich und um 2,0 Prozent im Jahresvergleich auf durchschnittlich 3.925 Euro pro Quadratmeter. Unter den Metropolen sind die Preise in **Berlin** mit +0,7 Prozent auf 6.435 Euro pro Quadratmeter am stärksten innerhalb eines Quartals gestiegen. Die stärkste Entwicklung im Jahresvergleich bei neu gebauten Häusern zeigt sich – wie auch schon bei Wohnungen – in **Hamburg** (+ 5,8 Prozent). In **Frankfurt am Main** sind die Hauspreise sowohl im Quartals-, als auch im Jahresvergleich um -1,8 Prozent gesunken.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Einfamilienhäuser

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Einfamilienhaus Bestand									
Preisentwicklung Q4/25 zu Q3/25	-0,3%	+0,4%	-1,5%	-1,8%	+0,4%	-1,2%	+0,3%	-0,6%	-0,1%
Preisentwicklung Q4/25 zu Q4/24	+2,8%	-0,2%	+1,1%	+0,5%	+3,4%	+2,9%	+3,4%	+2,5%	+0,0%
Quadratmeter-preis Q4 2025	2.844 €	4.821 €	5.568 €	5.793 €	5.922 €	5.381 €	3.864 €	8.639 €	5.979 €
Einfamilienhaus Neubau									
Preisentwicklung Q4/25 zu Q3/25	+1,2%	+0,7%	-1,4%	-1,8%	+0,4%	-1,1%	+0,5%	-0,5%	+0,0%
Preisentwicklung Q4/25 zu Q4/24	+2,0%	+5,1%	+2,7%	-1,8%	+5,8%	+1,4%	+0,5%	+1,3%	+2,6%
Quadratmeter-preis Q4 2025	3.925 €	6.435 €	6.813 €	7.018 €	6.789 €	6.361 €	4.532 €	10.642 €	7.581 €

Das ImmoScout24 WohnBarometer – Methodik

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Für Wohnungen zum Kauf wird eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die aktuellen Angebotskaufpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im vierten Quartal 2025.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de