

WohnBarometer | 4. Quartal 2025

Mietnachfrage geht zurück

Haushalte mit niedrigerem Einkommen sind weniger aktiv auf Wohnungssuche

Berlin, 9. Januar 2026

- **Nachfrage nach Mietwohnungen geht zurück: Im Quartalsvergleich am stärksten in kreisfreien Städten (-23 %) und im ländlichen Raum (-20 %), im Jahresvergleich in den Metropolen (-14 %).**
- **Angebotsmieten für Bestandswohnungen steigen deutschlandweit um +1 Prozent im Quartal und +3,7 Prozent im Jahr – ähnliche Entwicklung bei Neubau (+0,5 % und +3,7 %).**
- **Haushalte mit niedrigem Einkommen sind weniger aktiv auf Wohnungssuche als noch vor einem Jahr – bei höheren Einkommen steigt die Suchintensität.**

Das ImmoScout24-WohnBarometer für das vierte Quartal 2025 zeigt weiter steigende Angebotsmieten im Neubau und Bestand, während die Nachfrage zurückgeht.

„Die Nachfrage am Mietmarkt ist auf einem hohen Niveau, geht aber deutlich zurück. Das ist zunächst eine gute Nachricht. Wir beobachten jedoch, dass es insbesondere Haushalte mit niedrigerem Einkommen sind, die weniger intensiv nach einer neuen Wohnung suchen“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin bei ImmoScout24. „Das lässt sich auf die stetig steigenden Mieten und die unsichere Wirtschaftslage zurückführen. Die Politik muss dringend Rahmenbedingungen schaffen, die den Bau bezahlbarer Mietwohnungen fördern.“

Nachfrage nach Mietwohnungen geht in allen Regionsklassen deutlich zurück

Die Nachfrage nach Mietwohnungen geht im vierten Quartal 2025 in allen Regionsklassen deutlich zurück. Im Vergleich zum Vorquartal sinkt das Interesse in den **acht Metropolen** um 16 Prozent, in **kreisfreien Städten** um 23 Prozent, im **Umland der Metropolen** um 17 Prozent und im **ländlichen Raum** um 20 Prozent. Auch in den Vorjahren ist die Nachfrage jeweils im vierten Quartal gesunken – allerdings nur um minus 3 bis minus 13 Prozent. Das Ausmaß des aktuellen Rückgangs ist somit größer. Im Jahresvergleich zeigt sich ebenfalls ein deutlicher Rückgang: Verglichen mit dem vierten Quartal 2024 liegt die Nachfrage in den **Metropolen** um 14 Prozent niedriger, in **kreisfreien Städten** und im **Umland** um jeweils 12 Prozent und im **ländlichen Raum** um 10 Prozent. Dennoch bleibt die Nachfrage auf einem hohen Niveau und liegt deutlich über dem Vor-Corona-Niveau des vierten Quartals 2019.

Haushalte mit niedrigerem Einkommen sind weniger aktiv auf Wohnungssuche

Insbesondere Haushalte mit geringerem Einkommen sind weniger aktiv auf Wohnungssuche: Die Zahl der Haushalte mit einem Netto-Einkommen von bis zu 2.000 Euro, die Mietwohnungen kontaktieren, ist im vierten Quartal 2025 um 7 Prozent niedriger als noch vor einem Jahr. Bei Haushalten mit einem Netto-Einkommen von 2.001 bis 4.000 Euro sind es 2 Prozent weniger. Bei höheren Einkommen steigt hingegen die Zahl der Haushalte bis zu 6 Prozent.

„Die rückläufige Mietnachfrage hat zwei Ursachen: Zum einen führt die Eintrübung am Arbeitsmarkt dazu, dass vor allem Haushalte mit geringerem Einkommen vorsichtiger agieren und arbeitsbezogene Umzüge weniger stattfinden. Zum anderen sinkt durch weniger Zuwanderung die Zahl der Wohnungssuchenden insgesamt“, sagt Dr. Tobias Just, Professur für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. „Der Wohnbedarf bleibt dennoch hoch – die Lösung liegt darin, das Bauen bezahlbarer Wohnungen einfacher und schneller zu machen. Hier hilft der Bauturbo im weiteren Sinne.“

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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

Angebotsmieten für Bestandswohnungen steigen weiter

Die Angebotsmieten bei der Neuvermietung von **Bestandswohnungen** in Deutschland steigen im vierten Quartal 2025 um 1,0 Prozent auf durchschnittlich 8,89 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich bedeutet das ein Plus von 3,7 Prozent. In den acht größten deutschen Metropolen entwickelten sich die Mieten unterschiedlich: **München** bleibt mit 19,92 Euro pro Quadratmeter die teuerste Stadt und verzeichnet mit einem Quartalsplus von 1,6 Prozent – zusammen mit **Stuttgart** (15,16 Euro/m²) – auch die stärkste Entwicklung. **Frankfurt am Main** folgt mit 14,86 Euro pro Quadratmeter und einem Quartalszuwachs von 1,3 Prozent. Im Jahresvergleich legen die Bestandsmieten in **Stuttgart** um 5,4 Prozent zu – der höchste Wert unter den Metropolen. **Frankfurt am Main** und **Hamburg** (13,11 Euro/m²) verzeichnen mit 5,1 beziehungsweise 5,0 Prozent ebenfalls starke Jahressteigerungen. In **Leipzig** (8,85 Euro/m²) liegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen wie im deutschlandweiten Schnitt 3,7 Prozent über Vorjahresniveau.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Angebotsmieten im Bestand

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Preisentwicklung Q4 2025 zu Q3 2025	+1,0 %	+0,9 %	+1,1 %	+1,3 %	+1,2 %	+1,1 %	+0,4 %	+1,6 %	+1,6 %
Preisentwicklung Q4 2025 zu Q4 2024	+3,7 %	+4,3 %	+4,8 %	+5,1 %	+5,0 %	+4,9 %	+3,7 %	+3,8 %	+5,4 %
Quadratmeterpreis Q4 2025	8,89 €	13,13 €	12,74 €	14,86 €	13,11 €	13,00 €	8,85 €	19,92 €	15,16 €
Kaltmiete für 70m ² Referenzwohnung	622 €	919 €	892 €	1.041 €	918 €	910 €	619 €	1.394 €	1.061 €

Neubaumieten steigen trotz hohem Preisniveau weiter an

Bei **Neubauwohnungen** steigen die Angebotsmieten in Deutschland im Quartalsvergleich um 0,5 Prozent auf 13,11 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich bedeutet das ein Plus von 3,7 Prozent. **München** legt um 1,4 Prozent zu und führt auch im Neubausegment mit 26,53 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von **Berlin**, das nach einer Quartalssteigerung von 1,7 Prozent erstmalig die 21-Euro-Marke erreicht. **Frankfurt am Main** verzeichnet ein Plus von 0,9 Prozent und landet mit 18,84 Euro pro Quadratmeter auf Platz drei. Die stärkste Jahresentwicklung zeigt sich in **Köln** mit plus 6,8 Prozent auf 17,99 Euro pro Quadratmeter, während Frankfurt am Main mit plus 2,7 Prozent den geringsten Jahresanstieg verzeichnet. **Leipzig** bleibt trotz Mietanstieg von 4,9 Prozent im Jahresvergleich mit 13,73 Euro pro Quadratmeter die günstigste der Metropolen.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Angebotsmieten im Neubau

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Preisentwicklung Q4 2025 zu Q3 2025	+0,5 %	+1,7 %	+0,8 %	+0,9 %	+0,8 %	+0,9 %	+0,8 %	+1,4 %	+1,0 %
Preisentwicklung Q4 2025 zu Q4 2024	+3,7 %	+4,4 %	+4,9 %	+2,7 %	+3,2 %	+6,8 %	+4,9 %	+3,3 %	+5,3 %
Quadratmeterpreis Q4 2025	13,11 €	21,00 €	18,10 €	18,84 €	18,64 €	17,99 €	13,73 €	26,53 €	17,85 €
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	917 €	1.470 €	1.267 €	1.319 €	1.305 €	1.259 €	961 €	1.857 €	1.250 €

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

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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

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 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

Johanna Fitschen | PR & Communication Managerin

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