

ImmoScout24 WohnBarometer Q1 2025

## Mieten steigen besonders in Köln, Leipzig und Stuttgart

Berlin, 11. April 2025

- Die Nachfrage nach Mietwohnungen entwickelt sich konstant – weiterhin besonders in kreisfreien Städten mit einem jährlichen Zuwachs von +7 Prozent.
- Besondere Preisdynamik in Stuttgart: Im ersten Quartal 2025 steigen die Angebotspreise bei der Neuvermietung im Bestand mit +1,9 Prozent so stark wie seit 2022 nicht mehr.
- Im Neubau steigen die Angebotsmieten besonders in Köln (+2,4 %) und Leipzig (2,3 %).
- Angebot und Nachfrage unterscheiden sich erheblich – bei der Angebotsmiete in Berlin und beim Platz in München.

Der deutsche Mietmarkt zeigt einen Aufwärtstrend – bundesweit und in allen Metropolen. Nach den Seitwärtsbewegungen der Angebotspreise bei der Neuvermietung in einigen Regionen, wie beispielsweise in Berlin, geht es wieder überall nach oben. Die Nachfrage steigt im Jahresvergleich besonders in den kreisfreien Städten und Metropolen.

*„Die Mietmärkte in den deutschen Metropolen zeigen auch zu Beginn des Jahres 2025 eine hohe Dynamik. Besonders auffällig ist der Anstieg der Angebotsmieten im Neubausegment in Städten wie Leipzig und Köln, die innerhalb eines Jahres Wachstumsraten im zweistelligen Bereich aufweisen,“* sagt die Geschäftsführerin von ImmoScout24, Dr. Gesa Crockford. *„Diese Entwicklung unterstreicht den hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt und die Notwendigkeit, das Angebot durch verstärkte Neubauaktivitäten zu erweitern. Besonders bezahlbare und kleinere Wohnungen werden gesucht.“*

### Mietwohnungen in kreisfreien Städten bleiben besonders nachgefragt

Mietsuchende sind in Deutschland weiterhin mit starker Konkurrenz konfrontiert – besonders in den Metropolen, wo die Nachfrage innerhalb eines Jahres um +6 Prozent gestiegen ist. In deren **Umland** ging das Interesse um +4 Prozent nach oben. Auch die **kreisfreien Städte** weisen eine starke Dynamik auf. Die Nachfrage ist innerhalb eines Jahres um +7 Prozent gestiegen. Nur der **ländliche Raum** weist im selben Zeitraum einen leichten Rückgang um -3 Prozent auf. Zuletzt hat sich die Nachfrage auf einem hohen Niveau normalisiert und bewegt sich im ersten Quartal seitwärts über alle Regionsklassen hinweg (-2 bis 0%).

### Neuvermietung im Bestand: Solides Wachstum in Stuttgart

Die **bundesweiten Angebotsmieten** für die Neuvermietung von **Bestandswohnungen** sind mit +0,5 Prozent stärker gestiegen als im Vorquartal und liegen bei 8,61 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorquartal zeigt **Stuttgart** mit +1,9 Prozent unter den acht Metropolen das größte Wachstum der Angebotspreise für die Neuvermietung (14,54 Euro pro Quadratmeter). In **Hamburg** steigen die Angebotsmieten um +1,4 Prozent. Damit wird in der Hansestadt die 14-Euro-Marke geknackt (14,00 €). In **Berlin** wird der Quadratmeter einer Bestandswohnung nun für 14,27 Euro angeboten (+1,1%). Damit ist in der Bundeshauptstadt der leichte Rückgang des vierten Quartals 2024 (-0,6%) aufgeholt.

Im **Jahresvergleich** steigen in den acht deutschen Metropolen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Schnitt um +5,2 Prozent. Eine überdurchschnittliche Entwicklung zeigt sich in **Düsseldorf**, wo die Angebotsmieten um +8,6 Prozent auf 13,48 € gestiegen sind. Auch in **Stuttgart** (+5,6 Prozent), **Berlin** (+5,5%) und **Leipzig** (+5,4%) sind Mietsuchende mit Angebotspreisen konfrontiert, die über 5 Prozent höher liegen als noch vor einem Jahr. **Frankfurt am Main** zeigt einen der geringsten Anstiege innerhalb eines Jahres (+4,1%), bleibt aber mit einer Angebotsmiete von 14,94 Euro pro Quadratmeter in der Neuvermietung die teuerste deutsche Stadt für Wohnungssuchende nach **München** (21,40 Euro).

### Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

## Neubau: Leipzig und Köln starten durch

Im **Neubausegment** entwickeln sich die Angebotsmieten im Quartalsvergleich deutschlandweit stabil um +1,5 Prozent und um +1,3 Prozent in den Top-8-Metropolen. Überdurchschnittliche Zuwächse gibt es in **Leipzig** und **Köln** mit +2,3 beziehungsweise +2,4 Prozent. In **Hamburg** ist das Wachstum ebenfalls deutlich und der Quadratmeter im Neubau wird für 17,65 Euro angeboten (+1,5%). In Berlin zeigt sich im ersten Quartal 2025 das schwächste Wachstum (+0,6%).

**Innerhalb eines Jahres** steigen die Angebotsmieten im Neubau sowohl **deutschlandweit** als auch in den acht **Metropolen** durchschnittlich um 8 Prozent. Dynamisch entwickeln sich die Angebotsmieten in den günstigeren Metropolen. **Leipzig** ist die günstigste der acht Metropolen. Hier werden Neubauwohnungen im Schnitt für 13,40 Euro pro Quadratmeter angeboten. Das Jahreswachstum von +14,6 Prozent ist hier aber am stärksten. Genau andersherum fällt die Entwicklung in **München** und **Berlin** aus. Dort liegen die Angebotspreise für Neubauwohnungen bereits deutlich über 20 Euro. Das jährliche Wachstum ist entsprechend moderat. In **Berlin** wird der Quadratmeter zur Miete für 20,23 Euro angeboten (+4,5%), in **München** für 25,99 Euro (+4,3%).

## Nachfrage und Angebot gehen besonders in Berlin und München stark auseinander

Eine Sonderauswertung zeigt, wie stark sich Wohnwunsch und Realität bei Angebotsmiete und Wohnungsgröße unterscheiden. In **Berlin** werden Angebote für die Neuvermietung für 565 Euro besonders häufig kontaktiert. Der Durchschnitt des Gesamtangebots liegt aber 65 Prozent höher – bei 1.097 Euro. In **München** liegt die Diskrepanz zwischen Preisvorstellung und Angebot deutlich niedriger bei 12 Prozent. Hier werden im Schnitt Inserate mit einer Angebotsmiete von 1.025 Euro besonders angefragt. Der Schnitt der Mietangebote liegt hingegen bei 1.402 Euro. In der Stadt mit den teuersten Angebotsmieten Deutschlands werden vor allem kleinere Wohnungen gesucht. Wohnungen mit 54 Quadratmeter sind besonders stark nachgefragt, im Angebot sind jedoch vor allem Wohnungen mit 67 Quadratmetern – eine Diskrepanz von 23 Prozent. In keiner anderen Metropole ist der Unterschied zwischen kleiner Wunschgröße und tatsächlichem Angebot so hoch.

## ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen

|                                     | Deutsch-land | Berlin  | Düssel-dorf | Frankfurt am Main | Hamburg | Köln    | München | Stuttgart | Leipzig |
|-------------------------------------|--------------|---------|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| <b>Mietwohnung Bestand</b>          |              |         |             |                   |         |         |         |           |         |
| Preisentwicklung Q4 2024 zu Q1 2025 | +0,5%        | +1,1%   | +0,7%       | -0,1%             | +1,4%   | +0,5%   | +0,9%   | +1,9%     | +0,5%   |
| Preisentwicklung Q1 2025 zu Q1 2024 | +0,6%        | +5,5%   | +8,6%       | +4,1%             | +2,1%   | +5,3%   | +4,6%   | +5,6%     | +5,4%   |
| Quadratmeterpreis Q1 2025           | 8,61 €       | 14,27 € | 13,48 €     | 14,94 €           | 14,00 € | 13,62 € | 21,40 € | 14,54 €   | 8,53 €  |
| Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung  | 603 €        | 999 €   | 944 €       | 1.046 €           | 980 €   | 953 €   | 1.498 € | 1.018 €   | 597 €   |
| <b>Mietwohnung Neubau</b>           |              |         |             |                   |         |         |         |           |         |
| Preisentwicklung Q4 2024 zu Q1 2025 | +1,5%        | +0,6%   | +0,7%       | +0,5%             | +1,5%   | +2,4%   | +1,2%   | +1,1%     | +2,3%   |
| Preisentwicklung Q1 2025 zu Q1 2024 | +7,7%        | +4,5%   | +9,0%       | +6,0%             | +6,3%   | +11,3%  | +4,3%   | +7,7%     | +14,6%  |
| Quadratmeterpreis Q1 2025           | 12,82 €      | 20,23 € | 16,58 €     | 18,44 €           | 17,65 € | 17,24 € | 25,99 € | 17,13 €   | 13,40 € |
| Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung  | 897 €        | 1.416 € | 1.161 €     | 1.291 €           | 1.236 € | 1.207 € | 1.819 € | 1.199 €   | 938 €   |

## Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### **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. Dabei werden alle Mietwohnungsinserate analysiert. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Das Referenzobjekt für Mietwohnungen ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

Die Kategorie Bestand umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Dadurch kann es zu einem höheren Bestandsmietniveau kommen, als es durch den örtlichen Mietpreisspiegel für Bestand möglich wäre.

### **Über ImmoScout24**

[ImmoScout24](#) ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzerinnen und Nutzer auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer, Makler und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer 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 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)