

ImmoScout24 WohnBarometer Q2 2025

Nachfrage am Häusermarkt erreicht wieder Höchstwerte

Berlin, 3. Juli 2025

- **Stark nachgefragter Häusermarkt nähert sich wieder den Spitzenpreisen.**
- **Ländlicher Raum wird zunehmend attraktiver für Menschen auf der Suche nach Einfamilienhäusern.**
- **Markt stabilisiert sich weiter: Alle Großstädte verzeichnen eine positive Preisentwicklung im Jahresvergleich.**
- **In Berlin sind die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau wieder günstiger als in Hamburg und Frankfurt am Main.**

Der deutsche Immobilienkaufmarkt bestätigt im zweiten Quartal 2025 die positiven Trends der Vorquartale. Während die Quartalsanstiege moderat ausfallen, markiert die Jahresbetrachtung eine klare Trendwende mit durchgängig positiven Vorzeichen. Besonders bemerkenswert: Der Häusermarkt erreicht erstmals seit Jahren wieder Boom-Niveau bei Nachfrage und Preisen.

„Der positive Markttrend verfestigt sich: Besonders bemerkenswert ist das Comeback des Häusermarkts – die Nachfrage erreicht erstmals seit dem Boom-Jahr 2021 wieder Spitzenwerte. Gleichzeitig wird der ländliche Raum für Käufer zunehmend attraktiver, während die Großstädte nach wie vor das Preisniveau dominieren“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Umland und ländlicher Raum überholen: Kaufnachfrage wächst außerhalb der Städte am stärksten

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand wächst im zweiten Quartal 2025 in **Deutschland** um +3 Prozent. Die **Top 8 Städte** zeigen ein Nachfrageplus von +5 Prozent, das **Top 8-Umland** einen Zuwachs von +4 Prozent innerhalb. In beiden Regionsklassen hat die Kaufnachfrage innerhalb eines Jahres um +10 Prozent zugenommen. Auch **kreisfreie Städte** sind gefragter: das Suchaufkommen steigt um +7 Prozent im Quartalsvergleich und +17 Prozent innerhalb eines Jahres. Besonders stark erholt hat sich die Nachfrage im ländlichen Raum. Nach schwächerer Phase ist die Nachfrage innerhalb eines Quartals um +8 Prozent gestiegen und nähert sich wieder den Rekordwerten aus den Zeiten der pandemiebedingten Landflucht.

Betrachtet man die einzelnen Immobilienklassen, sticht besonders das Interesse an Einfamilienhäusern hervor (+6 Prozent), dass wieder Spitzenwerte wie im Jahr 2021 erreicht. Im Jahresvergleich ist die Nachfrage um +11 Prozent gestiegen. Bei Einfamilienhäusern im Neubau sind es im selben Zeitraum sogar +16 Prozent.

Rheinland dominiert Preisentwicklung im Bestand

Die Kaufpreise für **Bestandswohnungen in Deutschland** steigen im zweiten Quartal 2025 um moderate 1,1 Prozent auf 2.545 Euro pro Quadratmeter. Die Preisentwicklung um +3,4 Prozent signalisiert eine nachhaltige Markterholung.

Alle acht Großstädte verzeichnen positive Jahreswachstumsraten bei Bestandswohnungen. **Köln** übernimmt im zweiten Quartal 2025 die Führungsrolle bei der Preisentwicklung. Der Quadratmeterpreis steigt um 1,6 Prozent auf 4.237 Euro. Dahinter folgt **Stuttgart** mit +1,5 Prozent. Dort liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen erstmals knapp über der 5.000-Euro-Marke. **Frankfurt am Main** ist nun wieder die zweit teuerste Großstadt für den Wohnungskauf im Bestand. Der Quadratmeter kostet 5.261 €. In **Hamburg** ist eine Seitwärtsbewegung zu erkennen (+0,3 Prozent) und im Preisranking fällt die Stadt auf den dritten Platz. München hat mit 8.706 Euro pro Quadratmeter unangefochten das höchste Preisniveau, was aber nur moderat um +1,1 Prozent gewachsen ist – genauso wie die Preise in **Berlin**, wo der Quadratmeter mit 4.737 Euro annähernd halb so viel kostet.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Die Jahresbetrachtung zeigt eine besonders starke Preisentwicklung in **Düsseldorf** (+4,0 Prozent), gefolgt von **Stuttgart** (+3,9 Prozent) und **Leipzig** (+3,6 Prozent), das mit 2.917 Euro die günstigsten Quadratmeterpreise der acht größten deutschen Städte hat.

Gemischte Entwicklung bei Eigentumswohnungen im Neubau – Berlin fällt ab

Die Kaufpreise für Wohnungen im Neubau zeigen im **gesamtdutschen** Vergleich für das zweite Quartal 2025 ein Wachstum von +0,9 Prozent auf 4.073 Euro pro Quadratmeter. Die Jahresentwicklung von +1,6 Prozent fällt – anders als im Vorquartal – wieder positiv aus.

In den acht deutschen Metropolen zeigt sich ein heterogeneres Bild: In **Hamburg** – mit 6.749 Euro drittteuerste Stadt nach München und Stuttgart – steigen die Preise um +1,6 Prozent. Ähnlich stark steigen die Neubaupreise in **Köln, Frankfurt am Main, Leipzig** und **Stuttgart**, wo das Preiswachstum ebenfalls über 1 Prozent liegt. In Berlin bleiben die Kaufpreise im Neubau stabil (+0,3 Prozent). Anders als im Bestand gibt es in **Düsseldorf** – als einzige deutsche Großstadt – ein Preisrückgang um -1,0 Prozent.

Im Jahresvergleich verzeichnet **Hamburg** den stärksten Preisanstieg bei den Neubaupreisen zeigt (+4,8 Prozent), gefolgt von **Leipzig** (+3,8 Prozent), **Köln** (+3,6 Prozent) und **Berlin** (+3,5 Prozent).

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Eigentumswohnungen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Eigentumswohnung Bestand									
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q1 2025	+1,1%	+1,1%	+1,3%	+1,2%	+0,3%	+1,6%	+1,4%	+1,1%	+1,5%
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q2 2024	+3,4%	+2,1%	+4,0%	+2,0%	+2,0%	+1,4%	+3,6%	+3,1%	+3,9%
Quadratmeterpreis Q2 2025	2.545 €	4.737 €	4.501 €	5.261 €	5.221 €	4.237 €	2.917 €	8.706 €	5.001 €
Eigentumswohnung Neubau									
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q1 2025	+0,9%	+0,3%	-1,0%	+1,4%	+1,6%	+1,5%	+1,4%	+0,9%	+1,3%
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q2 2024	+1,6%	+3,5%	-0,7%	+1,5%	+4,8%	+3,6%	+3,8%	+2,8%	+2,5%
Quadratmeterpreis Q2 2025	4.073 €	6.696 €	6.433 €	6.703 €	6.749 €	6.175 €	5.158 €	11.405 €	6.991 €

Häusermarkt: Hamburg setzt Wachstumsmaßstäbe

Der Häusermarkt präsentiert sich als besonders dynamisches Segment: Im zweiten Quartal steigen die Hauspreise in **Deutschland** deutlich an: **Bestandshäuser** verteuerten sich um +2,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Der Quadratmeter kostet nun 2.846 Euro. Wer neu baut, zahlt 3.883 Euro (+1,9 Prozent). Im Jahresvergleich übertrifft die gesamtdutsche Preisentwicklung von **Neubau-Häusern** von +4,9 Prozent den Durchschnitt der acht **Großstädte** (+3,6 Prozent). Ausnahmen sind **Hamburg**, das bei der Preisentwicklung von Neubau-Häusern mit +7,1 Prozent Preissteigerung innerhalb eines Jahres führt – gefolgt von **Köln** (+5,8 Prozent). Im Bestand haben sich die Angebotspreise im Jahresvergleich in Köln (+6,6 Prozent) und Leipzig (+5,6 Prozent) am stärksten entwickelt.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Einfamilienhäuser

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Einfamilienhaus Bestand									
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q1 2025	+2,1%	+0,9%	+1,8%	+0,9%	+1,3%	+1,6%	+2,0%	+0,2%	+0,3%
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q2 2024	+3,5%	+1,2%	+2,8%	+2,8%	+4,9%	+6,6%	+5,6%	+2,1%	+2,1%
Quadratmeterpreis Q2 2025	2.846 €	4.883 €	5.673 €	5.867 €	5.816 €	5.418 €	3.822 €	8.561 €	5.955 €

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Einfamilienhaus Neubau									
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q1 2025	+1,9%	+0,9%	-0,6%	+1,0%	+1,2%	+1,1%	-0,3%	+0,3%	+0,2%
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q2 2024	+4,9%	+3,4%	+2,3%	+1,6%	+7,1%	+5,8%	+1,6%	+1,3%	+5,5%
Quadratmeterpreis Q2 2025	3.883 €	6.173 €	6.761 €	7.193 €	6.628 €	6.453 €	4.562 €	10.609 €	7.507 €

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 zweiten Quartal 2025.

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 Nutzer:innen 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: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-Managerin

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