

ImmoScout24 WohnBarometer Q2 2025

Wohnraummangel treibt Suchende auf das Land

Berlin, 4. Juli 2025

- **Nachfrageboom im ländlichen Raum: Quartalsanstieg von +9 Prozent – stärkster Zuwachs seit 2023**
- **Das Suchaufkommen in B-Städten hat sich seit 2021 mehr als verdreifacht (+210 %)**
- **Angebotsmieten im Bestand: Moderater Anstieg in Deutschland (+1,4 %) und den Top 8-Metropolen (+1,5 %) innerhalb des letzten Quartals**
- **Angebotsmieten im Neubau: Stärkstes Preiswachstum in Leipzig innerhalb eines Jahres (+11,1 %)**

Das ImmoScout24 WohnBarometer zeigt für das zweite Quartal 2025 eine weiterhin angespannte Lage auf dem deutschen Mietmarkt. Deutschlandweit steigen die Nachfrage und die Angebotsmieten konstant an.

„Die anhaltend hohe Nachfrage zeigt: Deutschland braucht dringend mehr Wohnraum. Nicht nur in den Metropolen, sondern auch in den Zentren zweiter Reihe. Dass selbst der ländliche Raum immer stärker nachgefragt ist, zeigt den strukturellen Wohnraummangel“, sagt die Geschäftsführerin von ImmoScout24, Dr. Gesa Crockford.

Nachfrageboom im ländlichen Raum und in Leipzig

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im Bestand zeigt im zweiten Quartal 2025 eine deutliche Aufwärtsentwicklung über alle Regionsklassen hinweg. **Deutschlandweit** ist die Nachfrage sowohl nach Mietwohnungen im Bestand und beim Neubau um +6 Prozent gestiegen. Bestandsimmobilien im **ländlichen Raum** gewinnen +9 Prozent an Nachfrage innerhalb eines Quartals. Damit sind sie so stark nachgefragt wie seit 2023 nicht mehr. Vergleichsweise moderat steigt das Suchaufkommen in den **Metropolen** mit +4 Prozent aus. Stärker wird im **Umland** gesucht (+7 Prozent).

Betrachtet man die Städte einzeln, gibt es erhebliche Unterschiede: Immer mehr Menschen suchen in **Leipzig** nach einer Mietwohnung. Die Nachfrage ist innerhalb eines Quartals zweistellig gestiegen (+11 Prozent). Auch in **Hamburg** wird mehr gesucht als noch im Vorquartal (+7 Prozent). Ein Rückgang zeigt sich in **Stuttgart** (-2 Prozent) und **Frankfurt am Main** (-1 Prozent).

Steigender Nachfragedruck in Großstädten der zweiten Reihe

In den **kreisfreien Städten** steigt die Nachfrage im zweiten Quartal 2025 mit +8 Prozent doppelt so stark wie in den Metropolen.

Eine Langzeitauswertung zeigt, dass sich der Wohnraummangel der Metropolen auch immer mehr auf die regionalen Zentren ausbreitet. In den **A-Städten** (Top 8-Städte ohne Leipzig) stieg die Nachfrage seit dem zweiten Quartal 2021 um +27 Prozent. Deutlich stärker ist der Zuwachs in den **B-Städten** (15 Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung wie Bonn, Bremen oder Dresden) mit +210 Prozent. Auch in den 25 **C-Städten** wie Erfurt, Freiburg oder Potsdam hat sich die Nachfrage mehr als verdoppelt (+135 Prozent). In den 82 **D-Städten** beträgt der Anstieg +191 Prozent.

Neubaumieten: München über 26 Euro

Für Neubauwohnungen steigen die unregulierten, **deutschlandweiten** Angebotsmieten im zweiten Quartal um 1,7 Prozent auf 13,04 Euro pro Quadratmeter. Der Jahresanstieg fällt mit 6,6 Prozent deutlich höher aus. Im

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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

Durchschnitt der **Top 8-Städte** entwickeln sich die Angebotsmieten für Neubauwohnungen seitwärts (+0,9 Prozent).

Im Quartalsvergleich verzeichnen **Düsseldorf** und **Stuttgart** mit +1,8 und +1,9 Prozent jeweils die stärksten Anstiege. **München** zeigt mit nur +0,2 Prozent die geringste Dynamik. Die Preise durchbrechen aber erstmals die 26-Euro-Marke bei der Angebotsmiete (26,04 Euro). Auch **Berlin** enteilt den anderen Metropolen – trotz eines verhältnismäßig geringen Anstieges von +0,6 Prozent. Die Quadratmetermiete im Neubau liegt in der Hauptstadt im Schnitt bei 20,36 Euro.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Angebotsmieten im Neubau

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q1 2025	+1,7%	+0,6%	+1,8%	+1,1%	+0,4%	+0,5%	+0,9%	+0,2%	+1,9%
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q2 2024	+6,6%	+4,3%	+6,3%	+4,1%	+3,3%	+8,0%	+11,1%	+3,8%	+6,2%
Quadratmeterpreis Q2 2025	13,04 €	20,36 €	16,88 €	18,64 €	17,72 €	17,33 €	13,52 €	26,04 €	17,45 €
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	913 €	1.425 €	1.182 €	1.305 €	1.240 €	1.213 €	946 €	1.823 €	1.222 €

Moderate Entwicklung bei den Angebotspreisen für Mietwohnungen im Bestand

Die Angebotsmieten bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen steigen im zweiten Quartal **deutschlandweit** um 1,4 Prozent auf 8,74 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht das einem Plus von 2,1 Prozent. In den **Metropolen** steigen die Angebotspreise für neu inserierte Mietwohnungen in Bestandsimmobilien durchschnittlich ähnlich moderat (+1,5 Prozent). Im Jahresvergleich sind die Angebotsmieten pro Quadratmeter mit +4,9 Prozent deutlich stärker gestiegen und liegen bei 14,56 Euro.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Angebotsmieten im Bestand

	Deutschland	Top 8 Metropolen
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q1 2025	+1,4 %	+1,5 %
Preisentwicklung Q2 2025 zu Q2 2024	+2,1 %	+4,9 %
Quadratmeterpreis Q2 2025	8,74 €	14,56 €
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	611,80 €	1.019,20 €

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

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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

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.

Die Regionsklassifizierung entspricht den RIWIS Standorte der bulwiengesa AG: **A-Lage** = Die sieben größten deutschen Metropolen mit einem Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 150.000 m² Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 20 Euro/qm. **B-Lage** = 14 Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung (Büroflächenbestände zwischen 2 und 5 Mio. m², Umsätze in der Regel über 35.000 m², Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 15 Euro pro m²). **C-Lage** = 22 deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. **D-Lage** = 82 kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland.

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 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de