

WohnBarometer Q3 2025

Nachfrage-Boom in kreisfreien Städten hält an

Berlin, 2. Oktober 2025

- **Die Mietnachfrage in den kreisfreien Großstädten steigt das zweite Quartal in Folge deutlich (+10 Prozent).**
- **Die stärkste Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand verzeichnen Frankfurt und Stuttgart mit jeweils +1,2 Prozent.**
- **Köln (+2,9 Prozent) führt beim Mietwachstum im Neubau und überholt Stuttgart sowie Hamburg: Die Rheinmetropole ist nun die viertteuerste Stadt – hinter München, Berlin und Frankfurt am Main.**
- **Im Jahresvergleich entwickeln sich deutschlandweit die Neubaumieten mit +5,4 Prozent stärker als in den Metropolen (+5,2 Prozent).**
- **Demographischer Wandel: Das Angebot altersgerechter Wohnungen wird kleiner. Das betrifft vor allem die Großstädte zweiter Reihe, wo der Bedarf am stärksten wächst.**

Die kreisfreien Großstädte werden immer gefragter: Laut ImmoScout24 WohnBarometer für das dritte Quartal 2025 verzeichnen sie das deutlichste Nachfrageplus, während die Nachfrage in den Metropolen auf hohem Niveau verharrt. Bei den Angebotsmieten zeichnet sich eine Entspannung ab – deutschlandweit steigen sie weniger stark als in den Vorquartalen.

„Während die Nachfrage in den Metropolen weiterhin hoch bleibt, holen Universitätsstädte und kleinere Großstädte deutlich auf, da diese günstigere Mieten bei einem ähnlich attraktiven Wohnumfeld bieten. Gleichzeitig macht die wachsende Kluft zwischen Alt- und Neuvertragsmieten Umzüge unattraktiv – eine Entwicklung, die Senioren in zu großen Wohnungen hält und jungen Familien den Zugang zu geeignetem Wohnraum erschwert“, sagt Dr. Gesa Crockford.

Nachfrageboom in den kreisfreien Städten

Die Nachfrage nach Mietwohnungen entwickelt sich im dritten Quartal 2025 besonders stark in den **kreisfreien Städten**. Dort hat das Suchaufkommen seit dem zweiten Quartal 2025 um 10 Prozent zugenommen. In den acht größten **Metropolen** sinkt die Nachfrage leicht um -1 Prozent. Im **Umland** legt sie um +1 Prozent zu. Der **ländliche Raum** verzeichnet einen Nachfragezuwachs von +4 Prozent.

Moderate Entwicklung bei Angebotsmieten im Bestand

Die Angebotsmieten bei Bestandswohnungen in **Deutschland** legen im dritten Quartal um +0,7 Prozent zu auf 8,80 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich verteuern sich die Mieten um +3,0 Prozent.

Auch in den acht Metropolen verlangsamt sich das Mietwachstum deutlich: Die durchschnittliche Angebotsmiete in den acht Metropolen (14,68 Euro) verzeichnet mit einem Quartalswachstum von +0,8

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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

Prozent die schwächste Entwicklung seit 2020. Zuwächse zeigen sich besonders in **Frankfurt am Main** (14,67 Euro pro Quadratmeter) und **Stuttgart** (14,92 Euro) mit jeweils +1,2 Prozent. Eine moderate Entwicklung zeigen **München** (-0,2 Prozent), **Leipzig** (+0,5 Prozent auf 8,81 Euro), **Hamburg** (+0,6 Prozent) und **Berlin** (+0,7 Prozent).

Im Jahresvergleich steigen die Angebotsmieten in den Metropolen zwischen 3,6 und 5,7 Prozent. **Köln** verzeichnet mit +5,7 Prozent den höchsten Zuwachs, gefolgt von **Düsseldorf** und **Frankfurt** (jeweils +5,4 Prozent), **Berlin** (+5,3 Prozent) sowie **Hamburg** (+5,2 Prozent). **Leipzig** (+4,8 Prozent), **Stuttgart** (+4,1 Prozent) und **München** (+3,6 Prozent) liegen darunter.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Angebotsmieten im Bestand

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Preisentwicklung Q3 2025 zu Q2 2025	+0,7%	+0,7%	+1,0%	+1,2%	+0,6%	+1,1%	+0,5%	-0,2%	+1,2%
Preisentwicklung Q3 2025 zu Q3 2024	+3,0%	+5,3%	+5,4%	+5,4%	+5,2%	+5,7%	+4,8%	+3,6%	+4,1%
Quadratmeterpreis Q3 2025	8,80€	13,01€	12,60€	14,67€	12,95€	12,86€	8,81€	19,60€	14,92€
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	616€	911€	882€	1.027€	907€	900€	617€	1.372€	1.044€

Neubaumieten: Seitwärtsbewegung nach Jahren des Booms

Die bundesweiten Neubaumieten bleiben mit durchschnittlich 13,04 Euro erstmals unverändert ($\pm 0,0$ Prozent). In den **Metropolen** ziehen die Neubaumieten mit +1,1 Prozent nur etwas stärker an als die Angebotsmieten für Wohnungen im Bestand (+0,8 Prozent). Im Jahresvergleich entwickeln sich die Preise in den Metropolen mit +5,2 Prozent hingegen etwas schwächer als im deutschlandweiten Durchschnitt im selben Zeitraum (+5,4 Prozent).

Unter den acht Metropolen verzeichnet **Köln** das stärkste Quartalswachstum (+2,9 Prozent auf 17,82 Euro) und überholt somit das Preisniveau in **Hamburg** (17,79 Euro) und **Stuttgart** (17,67 Euro). Die Dom-Metropole steigt damit zur viertteuersten Metropole bei den Neubaumieten auf. Nur in **München** (26,16 Euro), **Berlin** (20,65 Euro) und **Frankfurt am Main** (18,68 Euro) ist der Quadratmeter noch teurer. In München (26,16 Euro) herrscht eine Seitwärtsbewegung mit +0,4 Prozent Zuwachs. Nach einer starken Preisentwicklung der vergangenen Quartale wachsen die Angebotsmieten in **Leipzig** eher verhalten (+0,7 Prozent auf 13,62 Euro).

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Angebotsmieten im Neubau

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Preisentwicklung Q3 2025 zu Q2 2025	$\pm 0,0\%$	+1,4%	+1,5%	+0,2%	+0,4%	+2,9%	+0,7%	+0,4%	+1,2%
Preisentwicklung Q3 2025 zu Q3 2024	+5,4%	+2,4%	+6,3%	+3,3%	+3,3%	+8,5%	+8,1%	+2,3%	+7,3%
Quadratmeterpreis Q3 2025	13,04€	20,65€	17,12€	18,68€	17,79€	17,82€	13,62€	26,16€	17,67€
Kaltmiete für 70qm Referenzwohnung	913€	1.446€	1.198€	1.308€	1.245€	1.247€	953€	1.831€	1.237€

Sonderauswertung: Demographischer Wandel verstärkt Wohnungsknappheit

Eine Sonderauswertung zu altersgerechtem Wohnraum zeigt, wie der demographische Wandel den deutschen Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen stellt. Während die Zahl der über 75-Jährigen bis 2030 in allen Städtetypen zwischen vier und sieben Prozent wächst, entwickelt sich das Angebot an seniorengerechten

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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

Wohnungen in die entgegengesetzte Richtung. Besonders deutlich ist der Rückgang in den **B-Städten** mit -27 Prozent seit 2020, gefolgt von den **D-Städten** (-16 Prozent) und **C-Städten** (minus elf Prozent). Lediglich in den **A-Städten** gab es einen leichten Anstieg des Angebots altersgerechter Wohnungen um +3 Prozent.

Senioren geben bei der Wohnungssuche bei ImmoScout24 ein Nettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro an. 55 Prozent leben in Ein-Personen-Haushalten und suchen überwiegend kleine, günstige Wohnungen. Die Diskrepanz zum Marktangebot ist erheblich: In Berlin wird bspw. eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 49 Quadratmetern für 743 Euro nachgefragt. Das durchschnittliche Angebot liegt jedoch bei 66 Quadratmetern und 1.312 Euro – ein Aufschlag von 77 Prozent. Viele Senioren bleiben daher in ihren bestehenden, günstigeren Mietverträgen – oft in größeren Wohnungen, die für Familien geeignet wären. Dies führt dazu, dass größere, bezahlbare Wohnungen seltener auf den Markt kommen und die Wohnungssuche für Familien zusätzlich erschwert wird.

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. Für die Ermittlung der Mietpreise in der Kategorie Bestand wurde ein separates Modell, das Sprengnetter Automated Valuation Model verwendet.

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](https://www.immoscout24.de) 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 Gewerbeemarkt 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