



Q1 2025

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise

München 8.235 €/m²

Stärkster Anstieg

Hamburg ↗ +3,3%

Stärkster Rückgang

Duisburg ↘ -3,8%

Stabiles erstes Quartal 2025: Preiserhöhungen um 1,2 Prozent

Der Immobilienmarkt zeigt sich im 1. Quartal 2025 weiterhin robust. Die Angebotspreise für Wohneigentum haben sich erneut moderat erhöht. Durch anhaltende Nachfrage und ein leicht rückläufiges Zinsniveau im Vergleich zu Ende 2023 stiegen die Preise von inserierten Immobilien in den vergangenen Quartalen. Ein **deutschlandweiter Anstieg um 1,2 Prozent** in den ersten drei Monaten 2025 bedeutet das **fünfte Quartal in Folge mit Preiszuwächsen** und einer zunehmenden Dynamik: In den vergangenen vier Quartalen stieg die durchschnittliche Wachstumsrate von **0,7 Prozent auf 1,2 Prozent**.

Preisanstiege für Eigenumwohnungen und Einfamilienhäuser

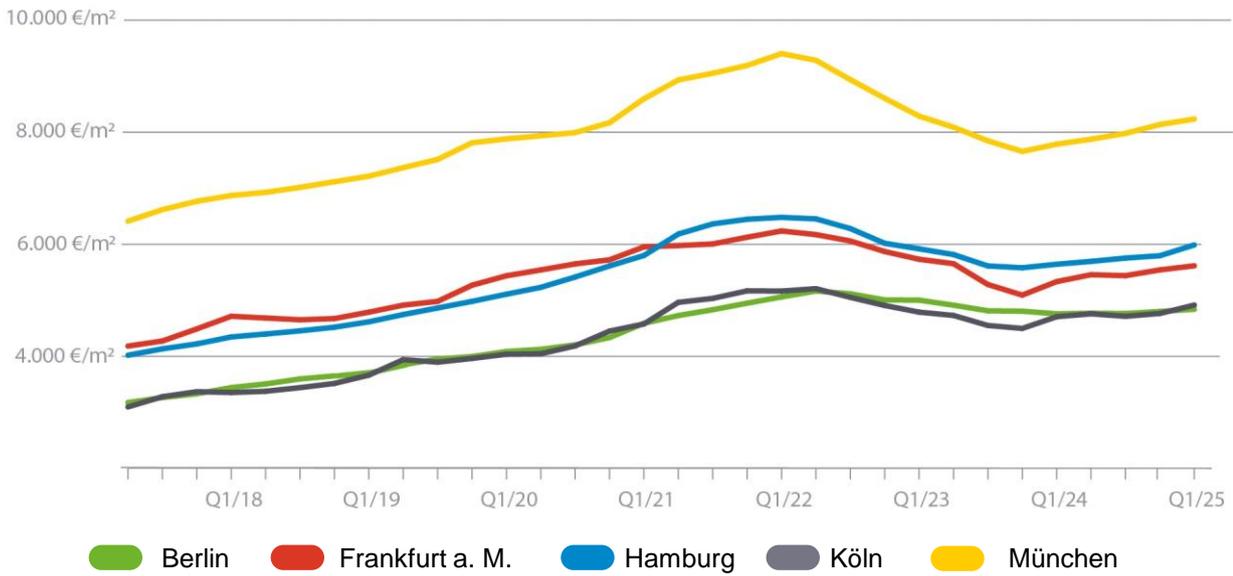
Zum Stichtag 1. April 2025 wird der Quadratmeter bei **Eigentumswohnungen** im Bestand für durchschnittlich **3.162 Euro** angeboten – **1,2 Prozent** mehr als zum Jahreswechsel. Für bestehende **Einfamilienhäuser** müssen Käufer nach einem Zuwachs von 1,3 Prozent binnen 3 Monaten im Mittel **mit 2.767 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren. Das zeigt die neue Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 1. Quartal 2025. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen und Einfamilienhäusern in Deutschland und den 15 größten deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern verändert haben.

Die Phase der zunehmenden Preisanstiege könnte möglicherweise schon in Kürze vorbei sein: Angetrieben durch das geplante Sondervermögen der designierten Bundesregierung und die dadurch massiv steigende Staatsverschuldung haben die Zinsen für Immobilienfinanzierungen wieder einen Sprung nach oben gemacht. Durch die **erschwernten Finanzierungsbedingungen** könnten die Preise für Wohneigentum wieder etwas unter Druck geraten.



immo welt

Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Positive Dynamik bei Wohnungen: 11 von 15 Großstädte mit Preiszuwächsen

Wohneigentum in Großstädten bleibt zwar gefragt, wie fragil der Marktaufschwung derzeit weiterhin ist, zeigt jedoch die **Quartalsanalyse in Deutschlands 15 größten Städten**.

Im Wohnungsmarkt verzeichneten **11 von 15 Großstädte Steigerungen der Angebotspreise**. Trotz einer in der Tendenz positiven Entwicklung kommt es regional immer wieder zu kleineren Preisanpassungen. **Hamburg** verzeichnete bei Wohnungen mit +3,3 Prozent den stärksten Anstieg auf 5.987 Euro, gefolgt von **Dresden** (2.658 Euro) und **Köln** (4.914 Euro) mit jeweils +3,1 Prozent. In **Duisburg** kam es mit -3,8 Prozent auf 1.839 Euro zum deutlichsten Rückgang der Untersuchung. Auch **Leipzig** (-2,6 Prozent, 2.419 Euro), **Düsseldorf** (-0,8 Prozent, 4.189 Euro) und **Hannover** (-0,2 Prozent, 3.370 Euro) verzeichneten im 1. Quartal Preisanpassungen. Dass es sowohl in hochpreisigen als auch in günstigeren Städten zu Rückgängen kommt, zeigt, dass sich **der Markt vielerorts noch in einer Findungsphase befindet**.

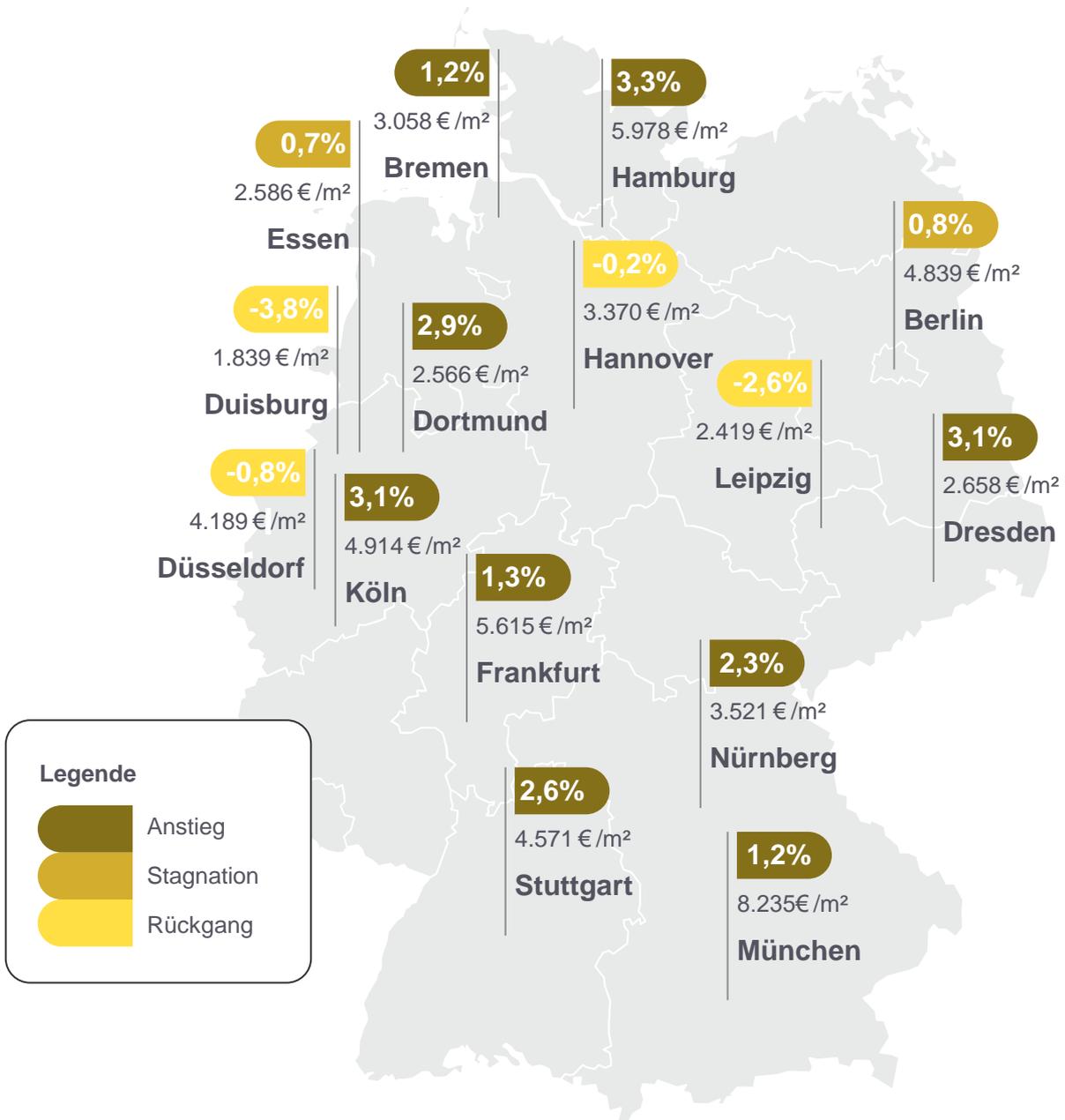
„Seit rund 12 Monaten befindet sich der Immobilienmarkt in einer stabilen Phase: Die Preise für Wohnimmobilien sind geprägt von einem leichten, aber stetigen Wachstum. Das aktuelle Zinsniveau erschwert die Leistbarkeit für Käufer allerdings wieder etwas, sodass die Dynamik der Preisanstiege wieder abnehmen dürfte und sich daher voraussichtlich eine Seitwärtsbewegung einstellt.“

Piet Derriks, Immowelt Geschäftsführer



Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Angebotspreisen für **Einfamilienhäuser, die sich in 10 von 15 Städten verteuerten**. In **Düsseldorf** mit +4,2 Prozent auf 4.860 Euro und **München** mit +4,0 Prozent auf 9.202 Euro fielen die Anstiege am deutlichsten aus. In **Essen** (-3,7 Prozent), **Hannover** (-1,0 Prozent) und **Stuttgart** (-0,6 Prozent) kam es hingegen zu Preiskorrekturen. Auch die Preise für Einfamilienhäuser in **Nürnberg** (-0,5 Prozent) und **Hamburg** (-0,4 Prozent) verzeichneten leichte Rückgänge.

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.01.25 bis 01.04.25 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



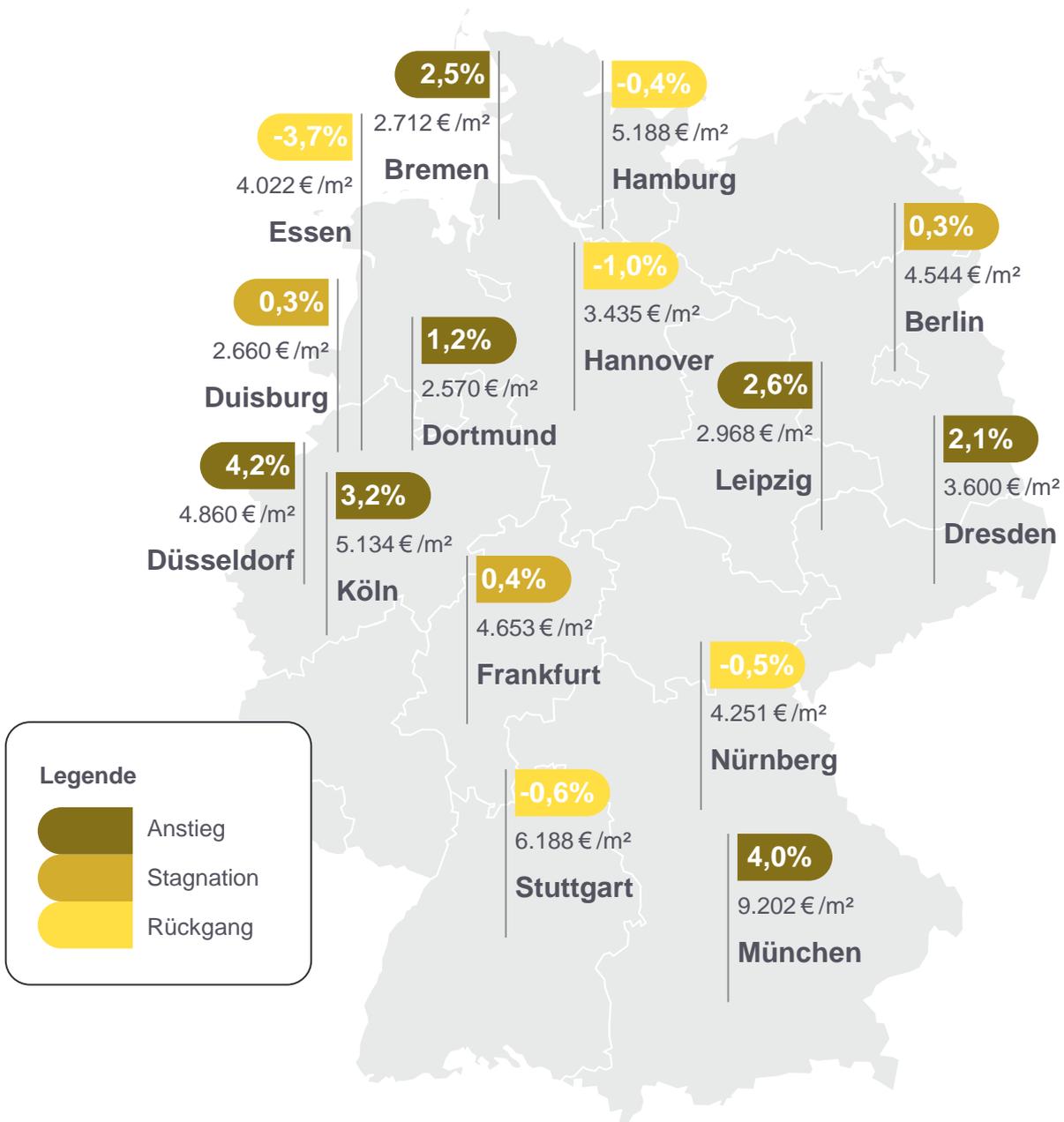
Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.25	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.24	Veränderung Q1 2025	Veränderung Vorjahr
Berlin	4.839 €	4.758 €	0,8%	1,7%
Bremen	3.058 €	2.904 €	1,2%	5,3%
Dortmund	2.566 €	2.414 €	2,9%	6,3%
Dresden	2.658 €	2.454 €	3,1%	8,3%
Duisburg	1.839 €	1.914 €	-3,8%	-3,9%
Düsseldorf	4.189 €	4.095 €	-0,8%	2,3%
Essen	2.586 €	2.487 €	0,7%	4,0%
Frankfurt am Main	5.615 €	5.332 €	1,3%	5,3%
Hamburg	5.987 €	5.643 €	3,3%	6,1%
Hannover	3.370 €	3.278 €	-0,2%	2,8%
Köln	4.914 €	4.707 €	3,1%	4,4%
Leipzig	2.419 €	2.360 €	-2,6%	2,5%
München	8.235 €	7.784 €	1,2%	5,8%
Nürnberg	3.521 €	3.306 €	2,3%	6,5%
Stuttgart	4.571 €	4.374 €	2,6%	4,5%



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern vom 01.01.25 bis 01.04.25 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Legende

- Anstieg
- Stagnation
- Rückgang

Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.25	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.24	Veränderung Q1 2025	Veränderung Vorjahr
Berlin	4.554 €	4.676 €	0,3%	-2,6%
Bremen	2.712 €	2.563 €	2,5%	5,8%
Dortmund	3.390 €	3.186€	0,3%	6,4%
Dresden	3.600 €	3.288 €	2,1%	9,5%
Duisburg	2.660 €	2.484 €	0,3%	7,1%
Düsseldorf	4.860 €	4.496 €	4,2%	8,1%
Essen	4.022 €	3.798€	-3,7%	5,9%
Frankfurt am Main	4.653 €	4.324 €	0,4%	7,6%
Hamburg	5.188 €	5.172 €	-0,4%	0,3%
Hannover	3.435 €	3.281 €	-1,0%	4,7%
Köln	5.134 €	4.609 €	3,2%	11,4%
Leipzig	2.968 €	2.851 €	2,6%	4,1%
München	9.202 €	8.764 €	4,0%	5,0%
Nürnberg	4.251 €	4.221 €	-0,5%	0,7%
Stuttgart	6.188 €	5.865 €	-0,6%	5,5%





„Die Entwicklung der Bauzinsen ist seit Jahresbeginn wieder deutlich volatil geworden. Käufer sollten nicht auf eine baldige Niedrigzinsphase hoffen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum sind allerdings keine drastischen Preiskorrekturen zu erwarten. Der ausbleibende Neubau wird die Nachfrage nach Bestandsimmobilien hoch halten. Zudem könnten gesetzliche Lockerungen der neuen Regierung, beispielsweise am Heizungsgesetz, die Unsicherheiten der Kaufinteressenten minimieren.“
Piet Derriks, immowelt Geschäftsführer

Ein Blick auf die **quartalsweisen Preisveränderungen von Wohneigentum der letzten 5 Jahre** zeigt die Entwicklung der Wachstumsraten sehr klar: Im Sommer 2021 gipfelte der Immobilienboom in Teuerungsraten von nahezu 4 Prozent im Quartal. Die Zinswende Anfang 2022 drückte dann den gesamten Markt ins Minus: Die Angebotspreise von Wohneigentum gaben stellenweise um bis zu fast 3 Prozent pro Quartal nach. Erst mit Jahresbeginn 2024 zeigte sich eine Stabilisierung und eine Phase mit durchgehendem Wachstum um die 1-Prozent-Marke.

Preisentwicklung pro Quartal (in %)



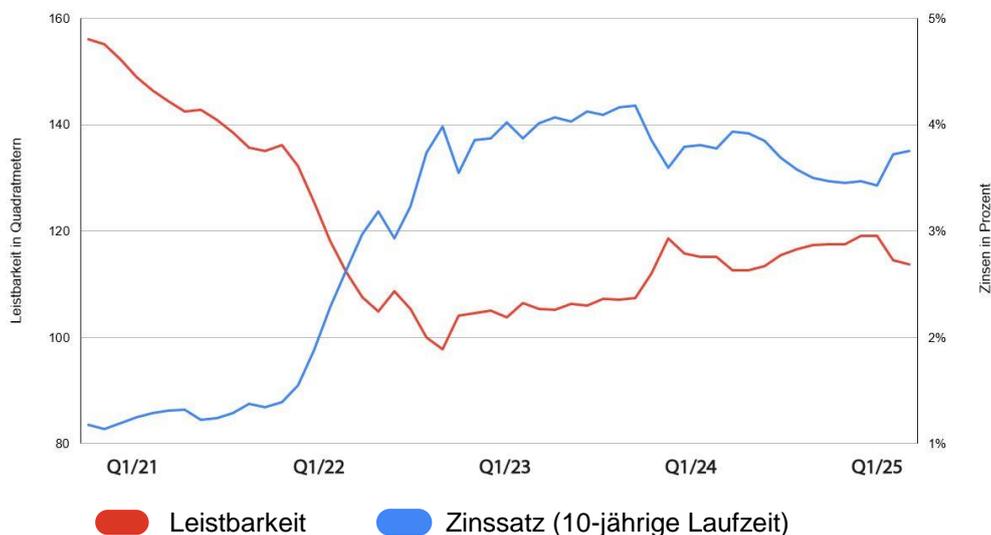
Ausblick: Zinsanstieg könnte Preisanstieg wieder bremsen

Die Erholung des Immobilienmarktes des letzten Jahres ist vor allem auf das Niveau der Bauzinsen zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz für Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung näherte sich im Jahresverlauf der Marke von 3 Prozent. Das jüngst beschlossene Infrastrukturpaket der designierten Bundesregierung, dass eine massive neue Staatsverschuldung vorsieht, ließ die Zinsen auf Staatsanleihen stark steigen. Als Resultat haben sich die mittleren Zinsen für Immobiliendarlehen von 3,15 Prozent im Dezember 2024 auf aktuell 3,72 Prozent erhöht (Quelle: [Interhyp.de](https://www.interhyp.de)).

Ein Ende der Entwicklung ist nicht absehbar, aber unter unglücklichen Umständen ist ein Zinsniveau von 4 Prozent wie zuletzt Mitte 2023 wieder denkbar. **Die schlechteren Konditionen für Immobilienkäufer dürften allzu große Preisanstiege verhindern:** Bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent dürften die Preise nur um etwa 2 Prozent steigen, um die gleiche Leistbarkeit zu gewährleisten. Steigen die Zinsen auf 4 Prozent bis Ende des Jahres, müssten die Preise um -2,4 Prozent sinken, um die Mehrkosten bei der Finanzierung auszugleichen, wenn die sonstigen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Eigenkapital oder Tilgungshöhe, gleich bleiben sollen.

immowelt

Zinsen und Leistbarkeit



Methodik Preiskompass

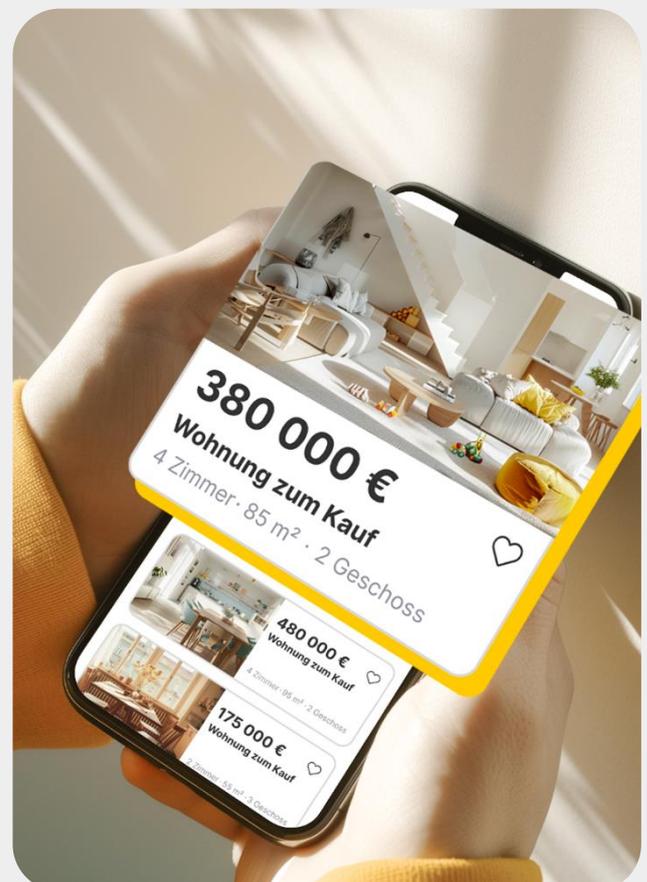
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern analysiert. Um eine Vergleichbarkeit der Preise herzustellen, werden eine Standardwohnung (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, keine weiteren Besonderheiten) und ein Standardhaus (Einfamilienhaus, 600 Quadratmeter Grundstücksfläche, 5 Zimmer, Baujahr zwischen 1945 und 1970) verwendet. Damit die Heterogenität und die zeitliche Entwicklung des Immobilienmarktes der jeweiligen Stadt berücksichtigt werden können, wird für die Preisberechnung eine hedonische Anpassungsmethode verwendet. Diese basiert auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partnerportals Meilleurs Agents.

Das ist immowelt

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland.

Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.



Das Team



Thomas Lefebvre
Scientific Director



Barbara Schmid
Director Corporate
Communications



Barbara Castillo-Rico
Head of Economic
Studies



Daniel Raumer
Group Lead PR
& Market Analytics



Jonathan Frisch
Economist



Alexandra Verhiac
Economist



Pascal Kießling
PR Manager



Sebastian Schatke
Junior Economist

