



Q2 2025

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise

München 8.235 €/m²

Stärkster Anstieg

Bremen ↗ +4,1%

Stärkster Rückgang

Duisburg ↘ -3,9%

Moderater Preisanstieg: Wohnimmobilien verteuern sich im 2. Quartal um 0,8 Prozent

Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete im 2. Quartal 2025 erneut moderate Preissteigerungen. Die Angebotspreise für Wohneigentum haben sich trotz anhaltend schwieriger Finanzierungsbedingungen weiter leicht erhöht, auch wenn der Anstieg langsamer ausfällt als noch zu Jahresbeginn. **Zwischen April und Juni verteuerten sich Wohnimmobilien im Bestand deutschlandweit um durchschnittlich 0,8 Prozent**, nach einem Zuwachs von 1,2 Prozent im Vorquartal. **Eigentumswohnungen** verzeichneten dabei einen konstanten Anstieg von **1,1 Prozent** (Q1: +1,2 Prozent) auf aktuell durchschnittlich **3.193 Euro pro Quadratmeter**. Die Preise für **Einfamilienhäuser** legten im selben Zeitraum um **0,3 Prozent** zu (Q1: +1,1 Prozent) und liegen nun bei **2.780 Euro pro Quadratmeter**. Insgesamt zeigt sich der Immobilienmarkt somit weiterhin stabil. Das geht aus der neuen Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 2. Quartal 2025 hervor. 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 infolge der Zinswende des Jahres 2022 erfolgten Rückgänge werden durch die fortgesetzten Preisanstiege zunehmend kompensiert. So liegen die **deutschlandweiten Angebotspreise** von Wohnimmobilien **aktuell bereits um 1,8 Prozent höher als vor 2 Jahren**. **Verglichen mit dem Allzeithoch** im Juni 2022 liegt das aktuelle Preisniveau derzeit **noch um 6,7 Prozent niedriger**.

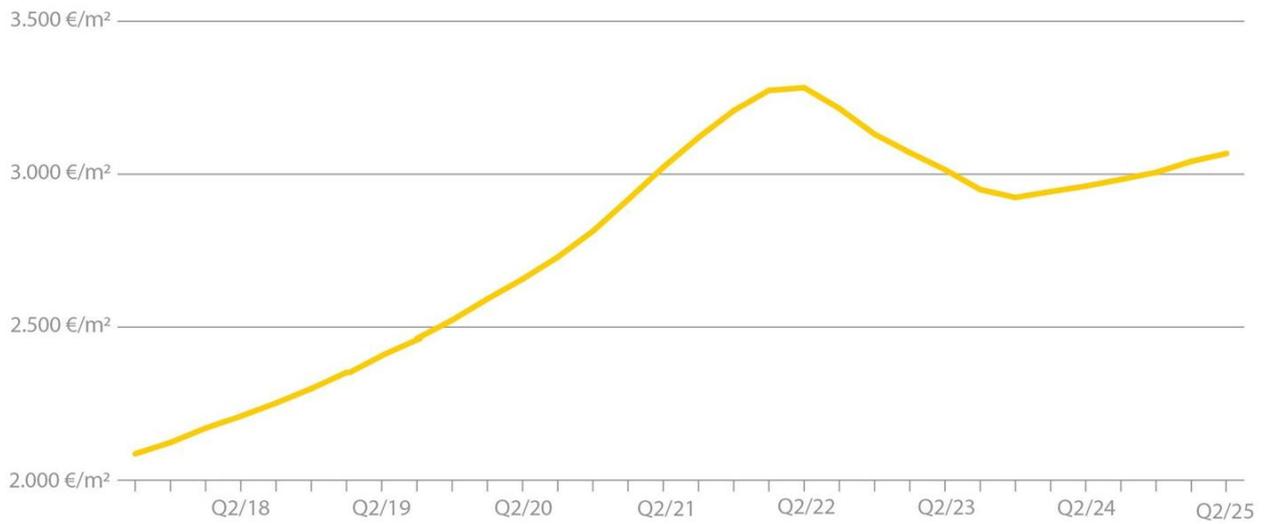
„Das derzeitige Marktumfeld bietet trotz leicht steigender Preise weiterhin ein sehr gutes Zeitfenster für Käufer. Die Konkurrenz am Markt ist nicht annähernd so hoch wie während der Boomjahre und Verkäufer zeigen sich verhandlungsbereiter. Wer jetzt kauft, hat deutlich mehr Spielraum bei Preisgesprächen als noch vor einigen Jahren.“

Dr. Robert Wagner, immowelt Geschäftsführer



immowelt

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland



Stabiler Anstieg der Wohnungspreise: Verteuerung in 12 der 15 größten Städte

Beim Blick auf die Angebotspreise von **Eigentumswohnungen** in den größten deutschen Städten zeigt sich eine überwiegend positive Preisentwicklung. **In 12 der 15 Städte** mit mehr als 500.000 Einwohnern **haben sich Bestandswohnungen** im 2. Quartal **verteuert**.

Besonders kräftig fiel das Wachstum in **Bremen** aus: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg um 4,1 Prozent auf 3.145 Euro, nachdem bereits im 1. Quartal ein Plus von 2,2 Prozent verzeichnet wurde. Die Hansestadt gehört damit erneut zu den dynamischsten Wohnungsmärkten, begünstigt unter anderem durch ihr vergleichsweise niedriges Preisniveau, das trotz gestiegener Zinsen für viele Käufer attraktiv bleibt. Auch **Dresden** setzte seinen Aufwärtstrend fort: Nach einem Zuwachs von 3,0 Prozent zu Jahresbeginn stiegen die Preise erneut um 3,1 Prozent auf 2.744 Euro.

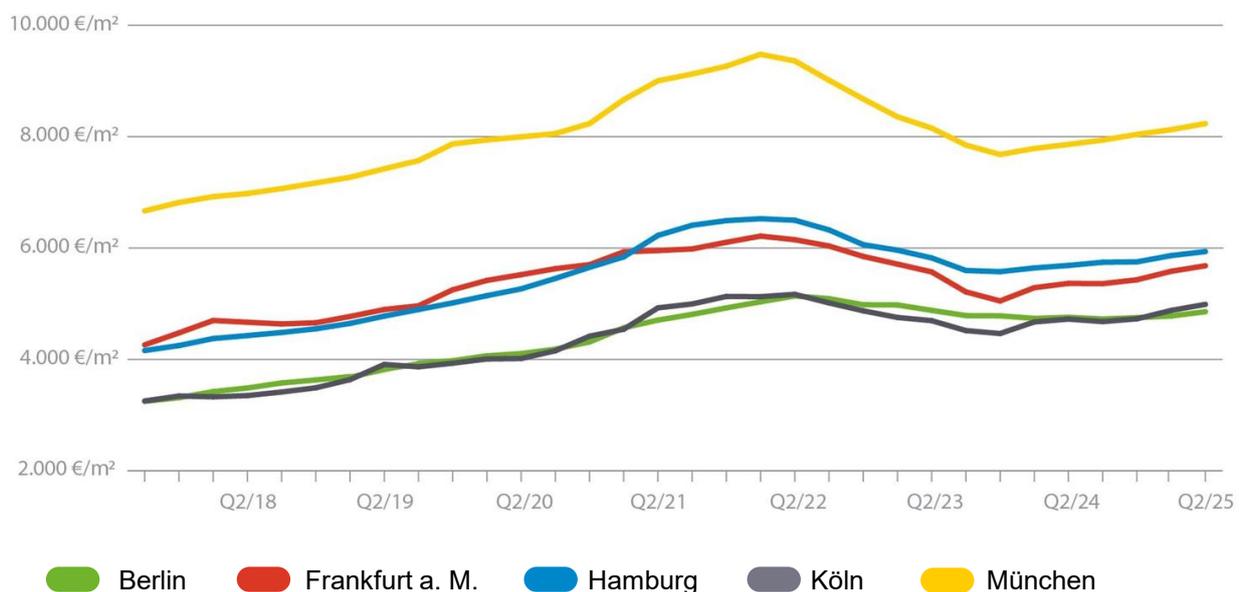
In den hochpreisigen Metropolen fiel die Entwicklung dagegen verhaltener aus. In **München** legten die Wohnungspreise um 1,3 Prozent auf 8.235 Euro zu, in **Berlin** um **1,6 Prozent** auf 4.856 Euro. Beide Märkte verzeichneten damit eine moderate, aber stabile Entwicklung. In **Frankfurt** (5.681 Euro) schwächte sich das Preiswachstum dagegen ab: Nach einem Zuwachs von 2,8 Prozent im Vorquartal lag der Anstieg zuletzt bei 1,8 Prozent. Auch in **Hamburg** (5.936 Euro) zeigte sich die Preisentwicklung gedämpfter: Zu Jahresbeginn hatten sich die Angebotspreise noch um 2,0 Prozent erhöht, im 2. Quartal betrug das Plus 1,2 Prozent. In beiden Städten dürften das bereits sehr hohe Preisniveau und die eingeschränkte Leistbarkeit im aktuellen Zinsumfeld eine bremsende Wirkung entfaltet haben.



Stabiler Anstieg der Wohnungspreise: Verteuerung in 12 der 15 größten Städte

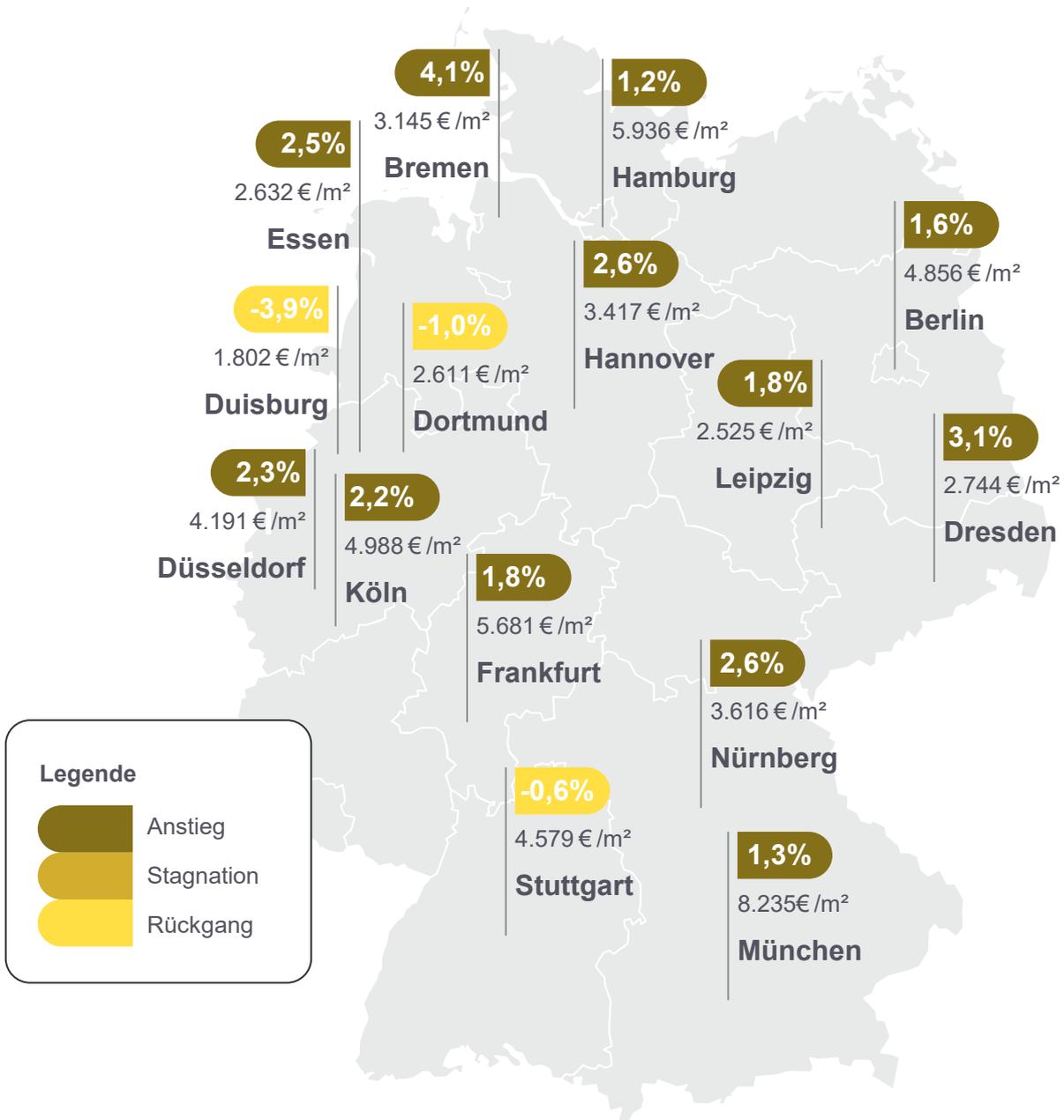
immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen in den 5 größten Städten



Während sich in vielen Städten moderate Anstiege der Angebotspreise von Eigentumswohnungen zeigen, gibt es weiterhin **Orte mit rückläufiger Entwicklung** – ein Indiz dafür, dass sich der Markt noch nicht flächendeckend stabilisiert hat. In **Duisburg** (1.802 Euro) setzten sich die Verluste aus dem 1.Quartal fort: Nach einem Minus von 1,6 Prozent fielen die Preise nun um weitere 3,9 Prozent. **Dortmund** (2.611 Euro; -1,0 Prozent) und **Stuttgart** (4.579 Euro; -0,6 Prozent) konnten dagegen im 1.Quartal noch kräftige Anstiege verbuchen, drehten nun aber ebenfalls ins Minus.

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.04.25 bis 01.07.25 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Legende

- Anstieg
- Stagnation
- Rückgang

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.25	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.24	Veränderung Q2 2025	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.856 €	4.756 €	1,6%	2,1%
Bremen	3.145 €	2.896 €	4,1%	8,6%
Dortmund	2.611 €	2.470€	-1,0%	5,7%
Dresden	2.744 €	2.470 €	3,1%	11,1%
Duisburg	1.802 €	1.863 €	-3,9%	-3,3%
Düsseldorf	4.191 €	4.041 €	2,3%	3,7%
Essen	2.632 €	2.404€	2,5%	9,5%
Frankfurt am Main	5.681 €	5.364 €	1,8%	5,9%
Hamburg	5.936 €	5.686 €	1,2%	4,4%
Hannover	3.417 €	3.289 €	2,6%	3,9%
Köln	4.988 €	4.723 €	2,2%	5,6%
Leipzig	2.525 €	2.358 €	1,8%	7,1%
München	8.235 €	7.858 €	1,3%	4,8%
Nürnberg	3.616 €	3.305 €	2,6%	9,4%
Stuttgart	4.579 €	4.441 €	-0,6%	3,1%



Abschwächung bei Häusern: 7 von 15 Städten mit Preisanstiegen

Im Segment der **Einfamilienhäuser** verläuft die Entwicklung deutlich verhaltener. Die **Angebotspreise** für Einfamilienhäuser **stiegen** im 2. Quartal **in insgesamt 7 von 15 untersuchten Städten**.

Duisburg verzeichnete den deutlichsten Anstieg: Nachdem die Preise dort im 1. Quartal leicht rückläufig waren, legten sie im 2. Quartal um 2,7 Prozent auf 2.698 Euro pro Quadratmeter zu. Auch **Bremen** (+2,5 Prozent auf 2.760 Euro) und **Stuttgart** (+2,2 Prozent auf 6.359 Euro) entwickelten sich stabil – in beiden Städten setzte sich der Aufwärtstrend aus dem Vorquartal fort. In **Berlin** zogen die Hauspreise nach einem Rückgang zu Jahresbeginn um 1,7 Prozent auf 4.532 Euro an – ein Zeichen dafür, dass die Hauptstadt im Haussegment an Stabilität zurückgewinnt.

In anderen Städten tendierte der Markt dagegen seitwärts oder zeigte Rückgänge. **Frankfurt am Main** drehte nach einem Anstieg von 2,6 Prozent im 1. Quartal ins Minus und verlor im 2. Quartal 2,1 Prozent auf 4.766 Euro. In **Dortmund** verstärkte sich der Abwärtstrend weiter: Nach einem Minus von 1,2 Prozent zu Jahresbeginn sanken die Angebotspreise von Bestandshäusern nun um 2,7 Prozent auf 3.295 Euro. Auch **Hannover** (-1,8 Prozent), **Essen** (-1,6 Prozent) und **Düsseldorf** (-1,0 Prozent) verzeichneten Preisrückgänge. In **München**, dem mit Abstand teuersten Hausmarkt unter den untersuchten Städten, blieben die Preise mit -0,1 Prozent auf 9.456 Euro nahezu konstant. Nach einem deutlichen Anstieg von 5,2 Prozent im ersten Quartal deutet sich hier eine Beruhigung an. Angesichts des hohen Preisniveaus in der Isarmetropole scheint die Grenze der Leistbarkeit für Kaufinteressenten offenbar vorerst erreicht zu sein.



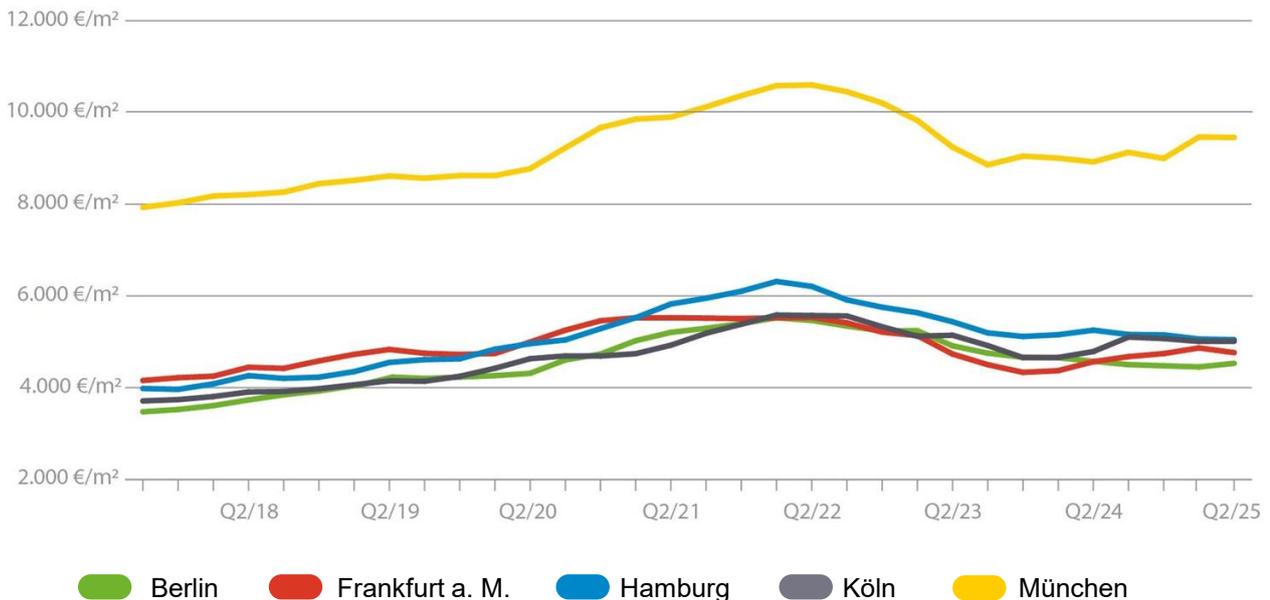


„Bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien zeigt sich ein differenziertes Bild: Während die Preise für Eigentumswohnungen vielerorts stabil ansteigen, lässt sich bei Einfamilienhäusern eine Abschwächung beobachten. Eigentumswohnungen sind für viele Käufer trotz hoher Zinsen finanziell oft eher realisierbar. Der Hauskauf ist dagegen aufgrund der höheren Gesamtkosten unter dem aktuellen Zinsniveau deutlich schwieriger zu stemmen.“

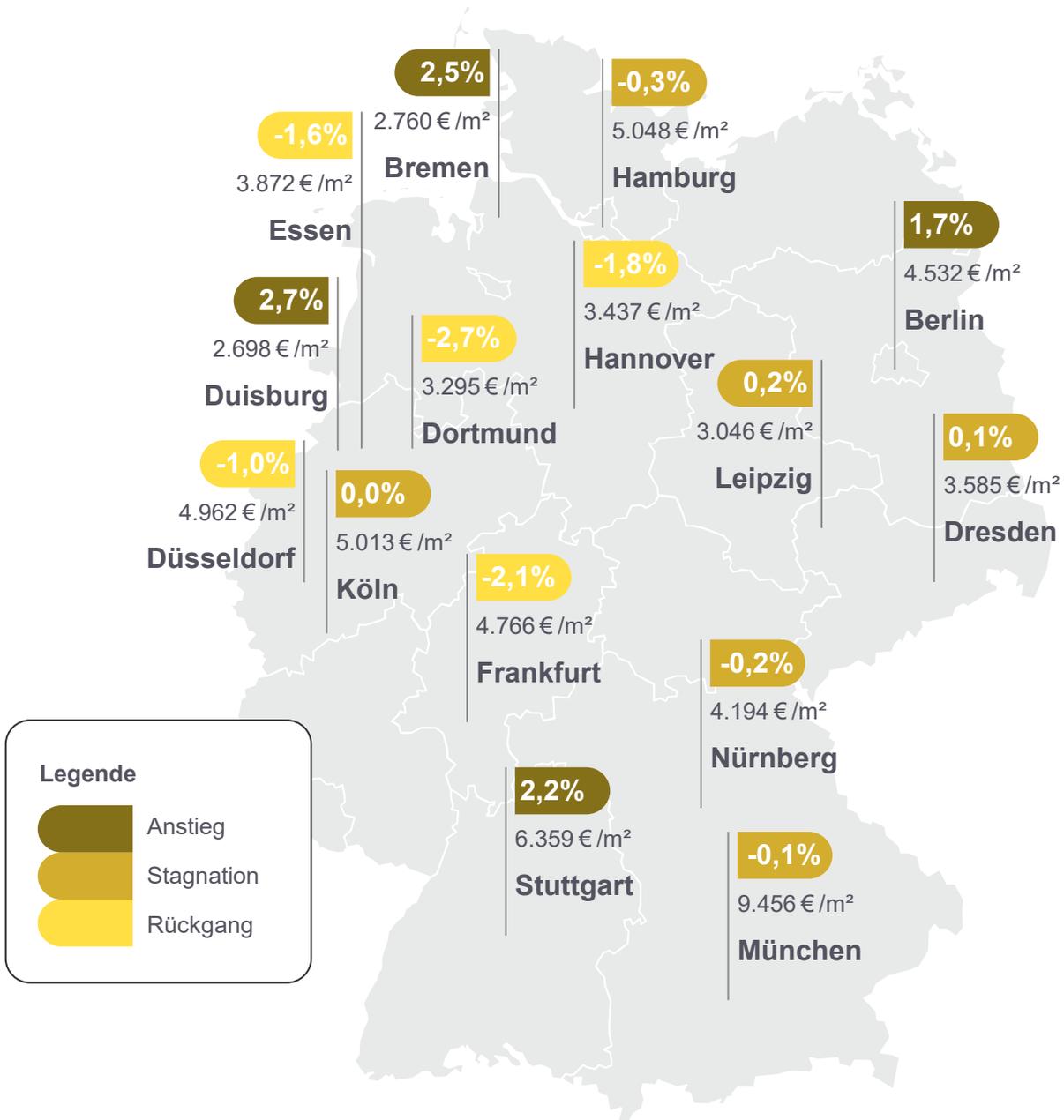
Dr. Robert Wagner, immowelt Geschäftsführer

immo welt

Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern vom 01.04.25 bis 01.07.25 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Legende

- Anstieg
- Stagnation
- Rückgang

Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern

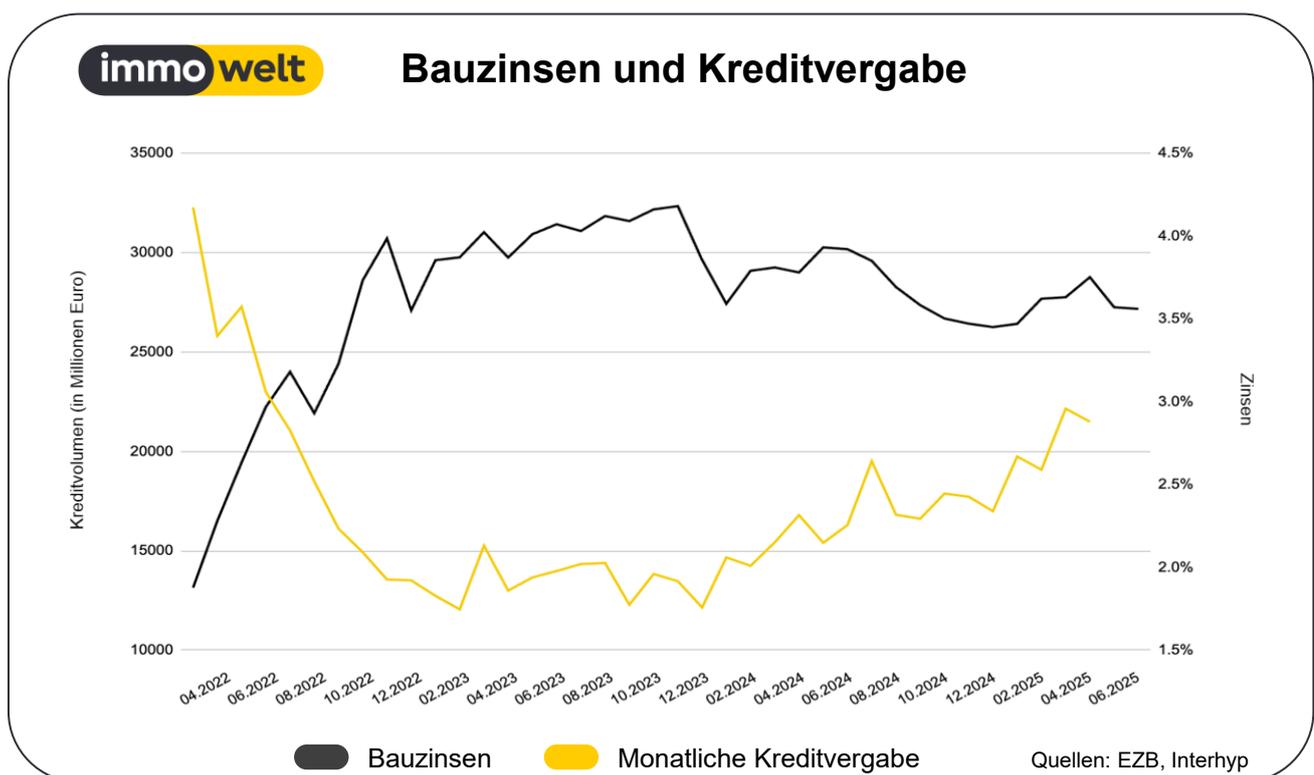
Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.25	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.24	Veränderung Q2 2025	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.532 €	4.578 €	1,7%	-1,0%
Bremen	2.760 €	2.592 €	2,5%	6,5%
Dortmund	3.295 €	3.208€	-2,7%	2,7%
Dresden	3.585 €	3.338 €	0,1%	7,4%
Duisburg	2.698 €	2.545 €	2,7%	6,0%
Düsseldorf	4.962 €	4.762 €	-1,0%	4,2%
Essen	3.872 €	3.979€	-1,6%	-2,7%
Frankfurt am Main	4.766 €	4.570 €	-2,1%	4,3%
Hamburg	5.048 €	5.253 €	-0,3%	-3,9%
Hannover	3.437 €	3.330 €	-1,8%	3,2%
Köln	5.013 €	4.788 €	0,0%	4,7%
Leipzig	3.046 €	2.912 €	0,2%	4,6%
München	9.456 €	8.921 €	-0,1%	6,0%
Nürnberg	4.194 €	4.306 €	0,2%	-2,6%
Stuttgart	6.359 €	5.829 €	2,2%	9,1%



Kaufinteressenten stellen sich auf neues Zinsumfeld ein

Nachdem die **Bauzinsen** im vergangenen Jahr zeitweise gesunken waren und für eine Entlastung gesorgt hatten, ließ sich Anfang 2025 wieder ein Aufwärtstrend beobachten. Zuletzt haben sich die **Zinsen zwischen 3,5 und 3,6 Prozent eingependelt**. Gleichzeitig sind die Angebotspreise von Wohnimmobilien gestiegen. Das hat Auswirkungen auf die **Leistbarkeit von Immobilien**, die im **Januar 2025 ihren Höhepunkt** erreichte und sich **seitdem kontinuierlich verschlechtert** hat. Nichtsdestotrotz zeigen sich Käufer erstaunlich anpassungsfähig. Die **Kreditvergabe nimmt seit Anfang 2024 wieder zu** und setzt sich auch in diesem Jahr trotz Zinsanstiegen fort. Die **durchschnittliche Wachstumsrate** des Kreditvolumens bewegt sich dabei **weiterhin auf dem Niveau des Vorjahres**. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, könnte der Markt innerhalb der nächsten sechs Monate wieder das Durchschnittsniveau von 2021 erreichen – dem letzten vollen Jahr vor der Marktkorrektur. Viele potenzielle Käufer scheinen inzwischen akzeptiert zu haben, dass die derzeitigen Finanzierungsbedingungen keine kurzfristige Ausnahme, sondern eine neue Realität darstellen oder verfügen über ausreichend Eigenkapital. Die Folge ist eine zunehmende Belebung des Immobilienmarkts.



Wohnungspolitische Pläne der Bundesregierung

Neben der Zinslage bleiben auch die **politischen Rahmenbedingungen** ein entscheidender Faktor für den Immobilienmarkt. Das Bundesbauministerium unter der Leitung von Verena Hubertz (SPD) plant eine umfassende wohnungspolitische Agenda, die neue Impulse setzen und den Markt langfristig entlasten soll, um wieder mehr bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Im Fokus stehen Maßnahmen wie die **Senkung der Baukosten durch serielles und industrielles Bauen** sowie deutlich **beschleunigte Genehmigungsverfahren** mit einem „Bau-Turbo“. Geplant sind flexiblere Regeln für Nachverdichtung, Aufstockungen und die Umnutzung bestehender Gebäude, um den Wohnungsbau einfacher und schneller zu machen. Wie sich der Markt für Wohnimmobilien in den kommenden Jahren entwickelt, wird auch davon abhängen, wie konsequent und erfolgreich diese Maßnahmen umgesetzt werden.



Methodik Preiskompass

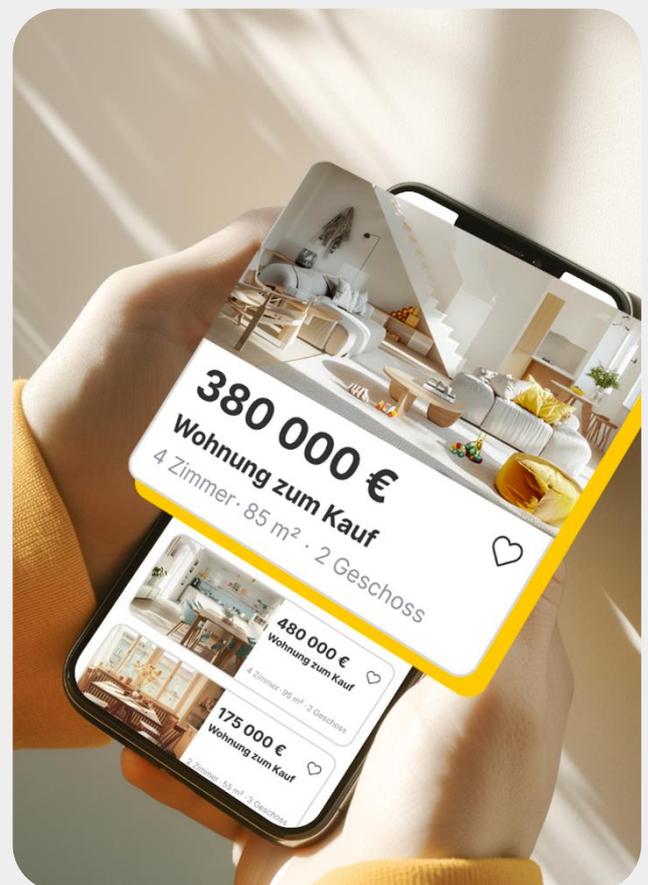
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern 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
& Market Analyst



Sebastian Schatke
Junior Economist

