



IW-Wohnindex Q4 2025

Der Eigentumsmarkt hat sich normalisiert, der Mietmarkt immer noch nicht entspannt

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 26.01.2026

IW-Report 3/2026

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)

Autoren**Dr. Pekka Sagner**

Senior Economist für Wohnungspolitik und
Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtlaender

Leiter des Clusters Internationale Wirtschafts-
politik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatischen Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	5
3 Regionale Differenzen.....	7
3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen.....	7
3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten.....	9
4 Sonderauswertung: Preisentwicklungen in den A-, B-, C- und D-Städten auf Jahressicht.....	11
5 Einordnung der Ergebnisse	18
Abbildungsverzeichnis.....	19
Methodische Hinweise.....	20

JEL-Klassifikation

R31 – Wohnungsangebot und Wohnungsmärkte

R38 – Staatliche Wohnungs- und Regionalpolitik

D31 – Einkommen, Vermögen und deren Verteilung

Zusammenfassung

Das Jahr 2025 am Wohnungsmarkt: Preissteigerungen in der Breite (Datenstand: Q4 2025)

■ Kaufpreise:

- Der deutsche Wohnimmobilienmarkt verzeichnet im Jahr 2025 insgesamt erneut steigende Kaufpreise. Auf Jahressicht erhöhen sich die Preise für Eigentumswohnungen um +3,8 Prozent und für Ein- und Zweifamilienhäuser um +2,8 Prozent. Damit liegen die Kaufpreissteigerungen insgesamt oberhalb der Inflationsrate und deuten auf reale Preiszuwächse hin.
- Im Quartalsvergleich zeigt sich zum Jahresende 2025 jedoch eine uneinheitliche Entwicklung: Während Eigentumswohnungen leicht um +0,2 Prozent zulegen, gehen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um -0,9 Prozent zurück.
- Über alle Regionstypen hinweg verzeichnen Eigentumswohnungen auf Jahressicht weiterhin Zuwächse, besonders ausgeprägt in Großstädten außerhalb der Top-7 (+5,5 Prozent) sowie im Umland der Top-7-Städte (+4,7 Prozent). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern dominieren auf Jahressicht die Umlandregionen der Großstädte (+3,8 Prozent), während die Quartalsentwicklung in allen Regionstypen rückläufig ist.
- In den zehn größten Städten steigen die Kaufpreise auf Jahressicht durchweg an, mit besonders kräftigen Zuwächsen in Dortmund (+5,5 Prozent), Köln (+4,9 Prozent) und Düsseldorf (+4,7 Prozent). München (+0,7 Prozent) und Stuttgart (+1,1 Prozent) bleiben deutlich verhaltener.

■ Mietpreise:

- Die Neuvertragsmieten steigen bundesweit weiter kräftig an: +4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und +1,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Eine Entspannung der Mietmärkte ist damit weiterhin nicht erkennbar.
- Besonders hohe Mietzuwächse zeigen sich auf Jahressicht in Köln (+7,6 Prozent), Leipzig (+5,9 Prozent) und Hamburg (+5,4 Prozent). Auch in München (+4,6 Prozent), Essen (+3,9 Prozent) und Stuttgart (+3,9 Prozent) bleibt die Dynamik hoch.
- Über alle Regionstypen hinweg steigen die Mieten sowohl auf Jahres- als auch auf Quartalsebene. Besonders dynamisch entwickeln sich Großstädte und ihre Umlandregionen, was auf anhaltende Ausweichbewegungen bei gleichzeitig begrenztem Angebot hinweist.

■ Sonderthema: Preisentwicklungen nach Städtekategorien (A-, B-, C- und D-Städte):

- Die Auswertung der Jahresentwicklung 2024 bis 2025 zeigt, dass insbesondere B- und C-Städte im Median die stärksten Zuwächse sowohl bei Kaufpreisen als auch bei Mieten verzeichnen.
- A-Städte wachsen moderater, während D-Städte im Mittel geringere Zuwächse zeigen, zugleich aber eine hohe Heterogenität aufweisen. Aggregierte Kennzahlen verdecken hier teils erhebliche lokale Unterschiede.
- Insgesamt deutet der Sonderteil darauf hin, dass sich die Preis- und Mietdynamik zunehmend in Städte mittlerer Größe verlagert hat, während sich die größten Metropolen eher stabilisieren.

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der vierteljährig erscheinende Kurzreport präsentiert die Ergebnisse eines hedonischen Preisindex auf der Basis von mehreren Millionen Wohnimmobilieninseraten. Betrachtet werden dabei sowohl inserierte Kaufpreise als auch Neuvertragsmieten. Nähere Informationen zur Methodik finden sich im Anhang. Der Report fokussiert sich regelmäßig auf die allgemeinen Preisentwicklungen für den Kauf- und Mietmarkt sowie regionale Auswertungen nach Regionstypen und für die größten deutschen Städte. In einem weiteren Kapitel wird die Preisentwicklung für Wohnimmobilien vor dem Hintergrund ausgewählter Sonderthemen näher beleuchtet. Während der Kernteil der Studie sich auf die Darlegung der Ergebnisse konzentriert, rundet das letzte Kapitel die Studie durch eine immobilienökonomische und wohnungspolitische Einordnung ab.

Als Sonderteil wird in dieser Ausgabe die Preis- und Mietentwicklung auf Jahressicht (2024 bis 2025) nach Städtekategorien differenziert ausgewertet. Ziel ist es, die aktuellen Marktbewegungen in A-, B-, C- und D-Städten vergleichend zu analysieren. Die Systematik erlaubt es, gemeinsame Muster innerhalb ähnlich strukturierter Städte sichtbar zu machen und zugleich Unterschiede in der Marktdynamik zwischen Metropolen, größeren Regionalzentren, Mittelstädten und kleineren Standorten herauszuarbeiten. Im Fokus steht dabei die Frage, in welchen Stadttypen sich Kauf- und Mietpreise zuletzt besonders dynamisch entwickelt haben, wo sich eher stabile oder verhaltene Tendenzen zeigen und in welchem Maße sich diese Entwicklungen innerhalb der jeweiligen Kategorien angleichen oder auseinanderlaufen.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Jahresbilanz 2025: Preise steigen, Dynamik variiert nach Segment

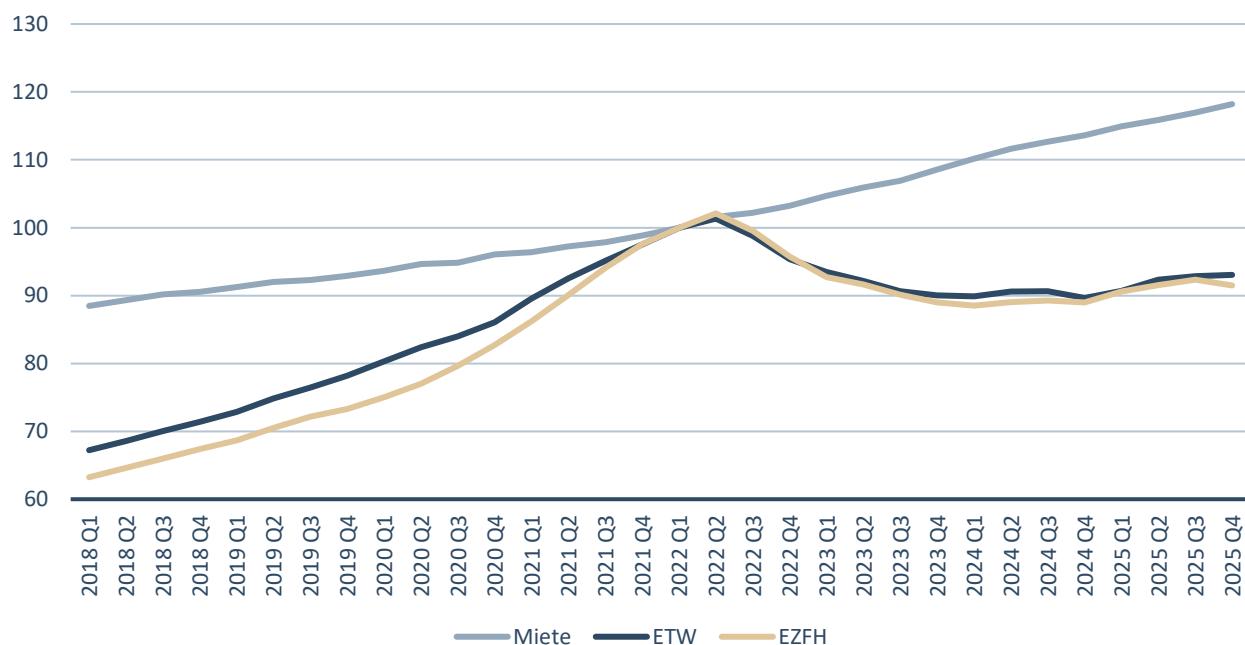
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt weist zum Jahresende 2025 insgesamt erneut steigende Preise auf. Sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment liegen die Preisniveaus auf Jahressicht höher als im Vorjahr, womit 2025 insgesamt als Jahr moderat steigender Wohnimmobilienpreise zu beurteilen ist.

Im Kaufsegment erhöhen sich die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,8 Prozent, für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,8 Prozent. Damit liegen die Kaufpreissteigerungen insgesamt oberhalb der Verbraucherpreisinflation und deuten auf einen realen Preiszuwachs im Jahr 2025 hin. Im Quartalsvergleich zeigt sich jedoch ein differenziertes Bild: Während Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2 Prozent zulegen, gehen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,9 Prozent zurück. Dies spricht für eine uneinheitliche Marktdynamik zum Jahresende, bei der sich insbesondere das Haussegment weiterhin an veränderte Rahmenbedingungen anpasst. Ursächlich für das schwache letzte Quartal könnte zum einen das steigende Zinsniveau gewesen sein, andererseits aber auch der Druck vieler Verkäufer, einen Verkauf noch zum Jahresende zu realisieren.

Im Mietsegment hält der Aufwärtsdruck an. Die Angebotsmieten steigen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,1 Prozent und legen auch gegenüber dem Vorquartal um 1,1 Prozent zu. Die Mietpreisentwicklung bleibt damit deutlich dynamischer als im Kaufsegment und unterstreicht den anhaltenden Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten.

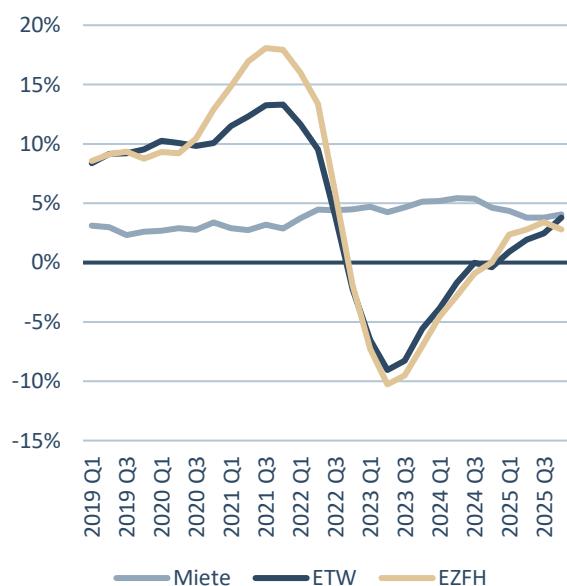
Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Index: 2022 Q1 = 100, Stand: Q4 2025; Miete: alle Objekttypen; Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)

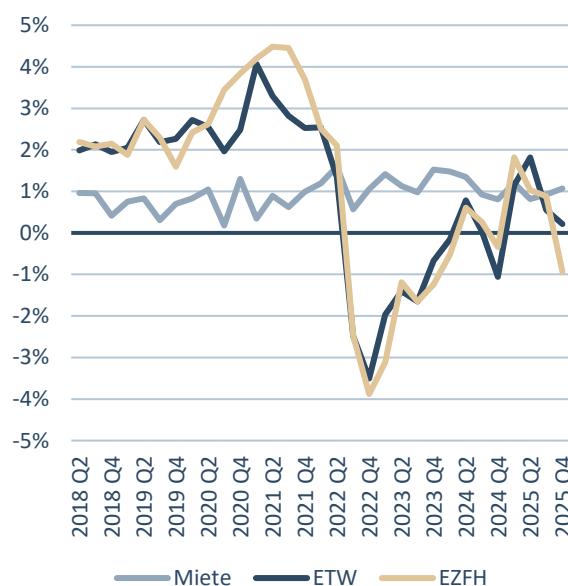


VERÄNDERUNG ZUM

Vorjahresquartal



Vorquartal



VERÄNDERUNG ZUM

Miete

ETW

EZFH

Vorjahresquartal

4,1 %

3,8 %

2,8 %

Vorquartal

1,1 %

0,2 %

-0,9 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Kaufpreise: Auf Jahressicht Zuwächse in allen Regionstypen, zuletzt nachlassende Quartalsdynamik bei Häusern

Im Jahr 2025 stiegen die Kaufpreise für Wohneigentum über alle Regionstypen hinweg an. Auf Jahressicht zeigen sich damit erneut flächendeckende Zuwächse, wenngleich mit unterschiedlichen Schwerpunkten je nach Regionstyp und Marktsegment.

Bei Eigentumswohnungen fallen die Preiszuwächse im Vorjahresvergleich durchweg positiv aus. Besonders dynamisch entwickeln sich Großstädte außerhalb der Top-7 (+5,5 Prozent) sowie das Umland der Top-7-Städte (+4,7 Prozent). Auch die sonstigen Regionen (+2,7 Prozent) und die Umlandräume der Großstädte (+3,2 Prozent) verzeichnen spürbare Zuwächse. In den Top-7-Städten selbst liegt der Anstieg mit +2,6 Prozent auf einem etwas moderateren Niveau. Im Quartalsvergleich setzt sich der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen fort, fällt zum Jahresende jedoch verhaltener aus: Die Zuwächse bewegen sich zwischen +0,7 Prozent in den Großstädten und leichten Rückgängen in den sonstigen Regionen (-0,4 Prozent).

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich im Jahresvergleich ebenfalls ein positives Bild. Die stärksten Zuwächse zeigen sich in den Umlandregionen der Großstädte (+3,8 Prozent) sowie in den Großstädten selbst (+2,4 Prozent). In den Top-7-Städten (+1,6 Prozent), im Umland der Top-7 (+2,3 Prozent) und in den sonstigen Regionen (+2,1 Prozent) fällt das Wachstum geringer aus, bleibt aber durchweg positiv. Im Quartalsvergleich hingegen gehen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in allen Regionstypen zurück. Die Rückgänge reichen von -0,3 Prozent im Umland der Großstädte bis zu -1,4 Prozent in den Top-7-Städten und deuten auf eine zum Jahresende abgeschwächte Dynamik im Hausegment hin.

Neuvertragsmieten: anhaltend hohe Dynamik mit Schwerpunkten in Großstädten und deren Umland

Auch die Neuvertragsmieten steigen weiter in allen Regionstypen. Auf Jahressicht fallen die Zuwächse besonders kräftig in den Umlandregionen der Top-7-Städte (+4,8 Prozent) sowie in den Großstädten außerhalb der Top-7 (+4,5 Prozent) aus. Ebenfalls deutlich sind die Anstiege in den sonstigen Regionen (+4,0 Prozent) und im Umland der Großstädte (+3,9 Prozent). Die Top-7-Städte selbst verzeichnen mit +2,9 Prozent einen vergleichsweise moderateren, aber weiterhin spürbaren Mietpreisanstieg. Hier bremst insbesondere die weiterhin anhaltende Stagnation der Mietpreise in Berlin die Dynamik.

Im Quartalsvergleich zeigt sich eine weiterhin hohe und relativ gleichmäßige Dynamik. Die Mietpreise steigen in allen Regionstypen zwischen +0,6 Prozent in den Top-7-Städten und +1,3 Prozent in den Großstädten. Auch die Umlandregionen und sonstigen Räume liegen mit Zuwächsen um gut 1 Prozent auf einem hohen Niveau.

Von einer Entlastung der Mietmärkte kann angesichts der durchgängig positiven Zuwächse auf Jahres- und Quartalsebene weiterhin nicht gesprochen werden.

Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q4 2025



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht: breite Zuwächse, Dynamik bleibt jedoch heterogen

Im Jahresvergleich steigen die Kaufpreise in den zehn größten Städten Deutschlands weiter an. Die Zuwächse fallen dabei überwiegend moderat bis kräftig aus, wenngleich sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten zeigen. Besonders ausgeprägt ist der Anstieg in Dortmund (+5,5 Prozent), Köln (+4,9 Prozent), Düsseldorf (+4,7 Prozent) sowie Essen (+4,2 Prozent). Auch Hamburg (+4,1 Prozent) und Leipzig (+3,7 Prozent) verzeichnen spürbare Preissteigerungen.

In Frankfurt am Main (+2,7 Prozent) und Berlin (+1,8 Prozent) fällt das Wachstum verhaltener aus, während München (+0,7 Prozent) und Stuttgart (+1,1 Prozent) erneut zu den Städten mit der geringsten Dynamik zählen.

Kaufpreise im Quartalsvergleich: zunehmende Differenzierung zum Jahresende

Im Vergleich zum Vorquartal zeigt sich ein deutlich uneinheitlicheres Bild. Während Frankfurt am Main mit einem Plus von +2,3 Prozent heraussticht und auch Essen (+1,0 Prozent) sowie Hamburg (+0,7 Prozent) weiter zulegen, stagnieren die Preise in München und Stuttgart (jeweils konstant).

In mehreren Städten gingen die Kaufpreise zuletzt leicht zurück: Besonders deutlich in Leipzig (-1,5 Prozent) und Köln (-1,3 Prozent), aber auch in Dortmund (-0,3 Prozent). Diese gegenläufigen Bewegungen sprechen dafür, dass sich die Dynamik im Kaufsegment zum Jahresende 2025 zuletzt abgeschwächt hat und stärker von lokalen Marktbedingungen geprägt war. Zudem sind die leicht gestiegenen Zinsen am Ende des Jahres sowie der Wunsch vieler Verkäufer zu berücksichtigen, die Immobilien noch vor Jahresende zu verkaufen.

Neuvertragsmieten auf Jahressicht: kräftige Anstiege in fast allen Metropolen

Im Mietsegment bleibt der Aufwärtsdruck hoch. Auf Jahressicht steigen die Neuvertragsmieten in allen zehn Städten – teils deutlich. Besonders kräftige Zuwächse zeigen sich in Köln (+7,6 Prozent), Leipzig (+5,9 Prozent) und Hamburg (+5,4 Prozent). Auch München (+4,6 Prozent), Essen (+3,9 Prozent), Stuttgart (+3,9 Prozent) und Düsseldorf (+3,8 Prozent) liegen klar über der Gesamtdynamik vieler anderer Regionen.

Vergleichsweise moderat fallen die Anstiege in Frankfurt am Main (+2,1 Prozent) und Berlin (+0,7 Prozent) aus, wobei auch hier wieder steigende Mieten zu beobachten waren.

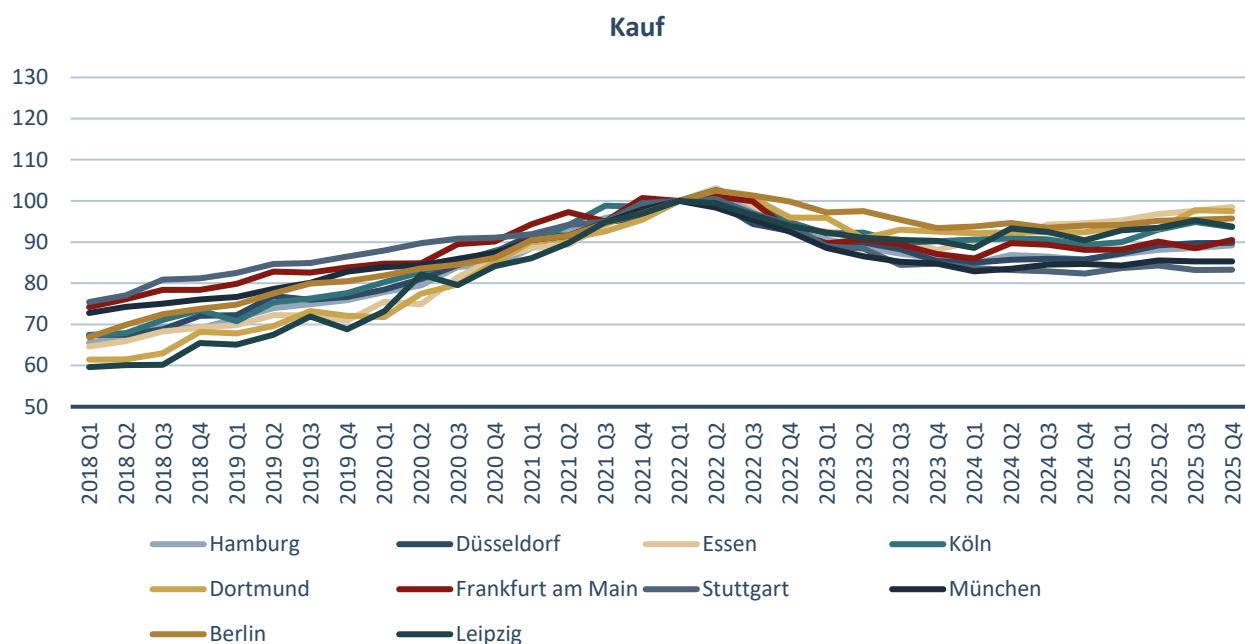
Mieten im Quartalsvergleich: breiter Aufwärtstrend mit einzelnen Beschleunigungen

Auch im Quartalsvergleich setzt sich der Mietpreisanstieg fort. Besonders stark steigen die Mieten zuletzt in Köln (+3,7 Prozent) und Leipzig (+3,5 Prozent), gefolgt von Essen (+2,1 Prozent) und Stuttgart (+1,9 Prozent). In Dortmund (+1,0 Prozent), Hamburg (+0,8 Prozent) und München (+0,7 Prozent) bleibt die Dynamik ebenfalls deutlich positiv.

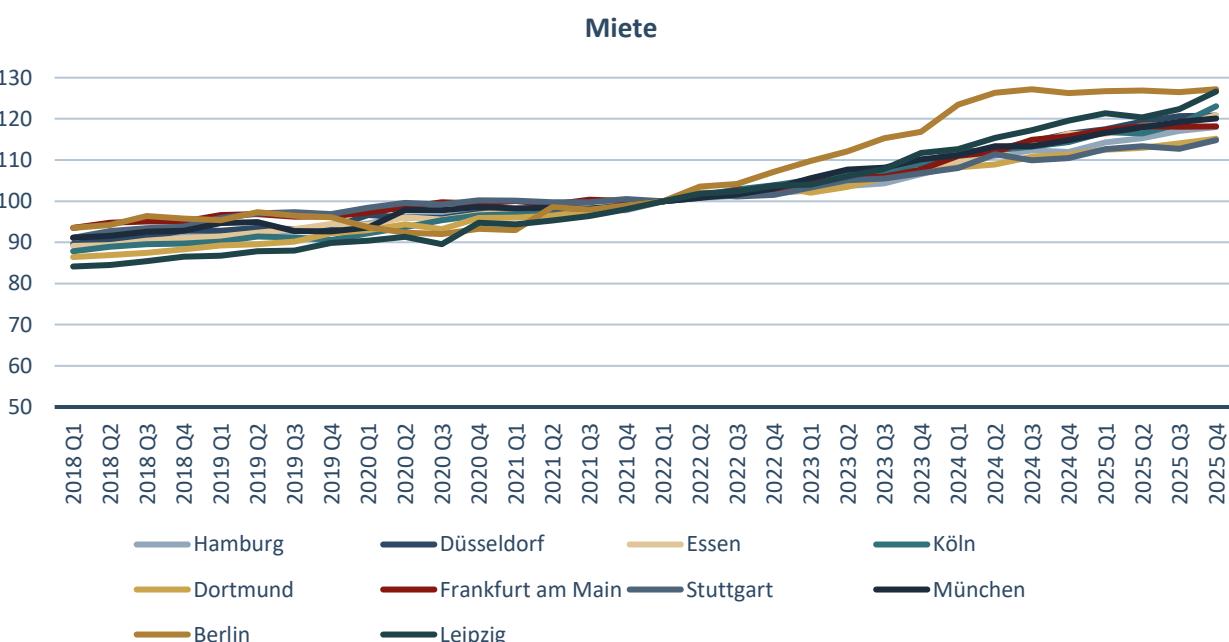
Lediglich Düsseldorf und Frankfurt am Main verzeichnen mit jeweils +0,1 Prozent nur geringe Quartalszuwächse, während Berlin mit +0,5 Prozent wieder moderat wächst.

Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den zehn größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q4 2025



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	4,1 %	4,7 %	4,2 %	4,9 %	5,5 %	2,7 %	1,1 %	0,7 %	1,8 %	3,7 %
Vorquartal	0,7 %	0,1 %	1,0 %	-1,3 %	-0,3 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	-1,5 %



Stadt	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1	2020 Q2	2020 Q3	2020 Q4	2021 Q1	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
Vorjahresquartal	5,4 %	3,8 %	3,9 %	7,6 %	3,5 %	2,1 %	3,9 %	4,6 %	0,7 %	5,9 %																						
Vorquartal	0,8 %	0,1 %	2,1 %	3,7 %	1,0 %	0,1 %	1,9 %	0,7 %	0,5 %	3,5 %																						

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Sonderauswertung: Preisentwicklungen in den A-, B-, C- und D-Städten auf Jahressicht

Der folgende Abschnitt analysiert die Kaufpreis- und Mietentwicklung auf Jahressicht von 2024 bis 2025 und ordnet die Ergebnisse nach den Städtekategorien A, B, C und D ein. Ziel ist es, Unterschiede in der aktuellen Marktdynamik zwischen den verschiedenen Stadttypen sichtbar zu machen. Betrachtet werden sowohl die Entwicklung der Kaufpreise als auch der Mieten; ergänzend werden die zentralen Ergebnisse tabellarisch aufbereitet.

Die Einteilung in A-, B-, C- und D-Städte erfolgt anhand ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, Einwohnerzahl, infrastrukturellen Ausstattung und ihrer Rolle im Immobilienmarkt. A-Städte, häufig als Top-7-Städte bezeichnet, sind internationale Wirtschafts- und Bevölkerungszentren mit hoher Nachfrage nach Wohnraum und vergleichsweise stabilen Marktstrukturen, etwa Berlin, München oder Hamburg. Aus Investorensicht gelten sie als besonders sichere Standorte, allerdings bei tendenziell geringeren Renditen aufgrund hoher Kaufpreise. B-Städte umfassen große Städte mit regionaler Bedeutung und dynamischer Entwicklung wie Leipzig oder Hannover, die zunehmend an Attraktivität gewinnen und weiteres Miet- und Preispotenzial aufweisen. C-Städte sind mittelgroße Städte mit begrenzter wirtschaftlicher Reichweite, aber häufig attraktiven Lebensbedingungen, etwa Freiburg oder Kiel, und sind sowohl für Eigennutzer als auch für renditeorientierte Kapitalanleger von Interesse. D-Städte schließlich sind kleinere Standorte mit geringerer Markttiefe, die häufig von spezifischen Standortfaktoren wie Hochschulen oder Industrieclustern geprägt sind und eine stärkere Abhängigkeit von lokalen Rahmenbedingungen aufweisen.

Die differenzierte Betrachtung nach Städtekategorien ist für die Einordnung der aktuellen Preis- und Mietentwicklung besonders aufschlussreich. Sie ermöglicht es, strukturelle Unterschiede in Angebot, Nachfrage und Marktreaktionen herauszuarbeiten und zu zeigen, in welchen Stadttypen sich Kauf- und Mietmärkte zuletzt dynamischer oder verhaltener entwickelt haben. Auf diese Weise lassen sich regionale Muster identifizieren, die für Marktbeobachtung, Investitionsentscheidungen und wohnungspolitische Einordnung gleichermaßen relevant sind.

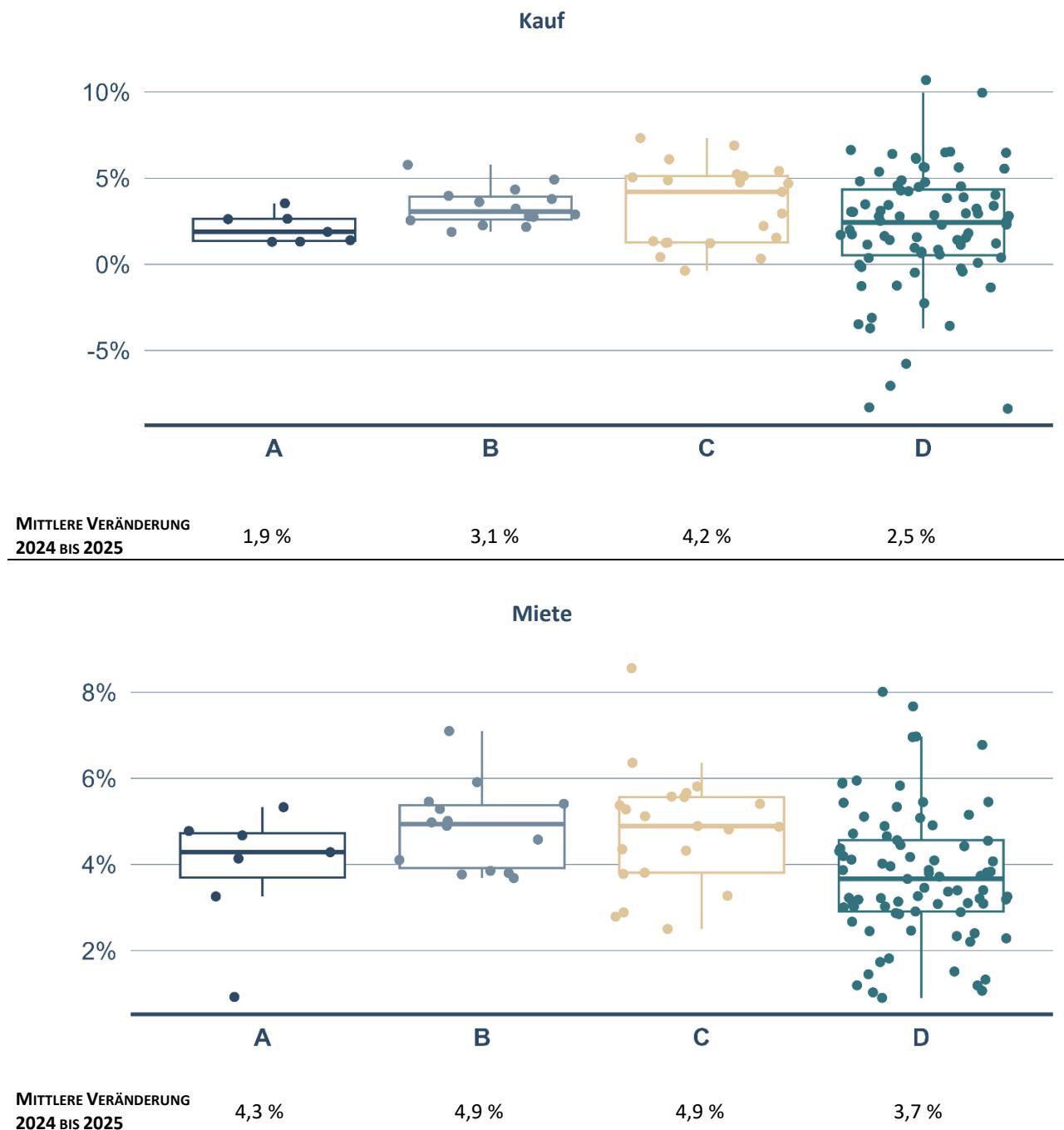
Die Auswertung der Preis- und Mietentwicklung auf Jahressicht 2024 bis 2025 zeigt, dass im Median insbesondere die B- und C-Städte die stärksten Zuwächse verzeichnen. Dies gilt sowohl für die Kaufpreise als auch für die Mieten, während die Dynamik in den A- und D-Städten moderater ausfällt.

Eine mögliche Erklärung für dieses Muster dürfte in einer anhaltenden Nachfragerlagerung hin zu Städten mit mittlerer Größe und regionaler Bedeutung liegen. B- und C-Städte könnten zunehmend von Haushalten nachgefragt werden, für die die Preis- und Mietniveaus in den A-Städten schwerer erreichbar sind. Da die Ausgangsniveaus in diesen Städten niedriger liegen, würden vergleichbare absolute Preisimpulse dort stärkere prozentuale Zuwächse erzeugen.

Hinzu kommt, dass die Nachfragebasis in B- und C-Städten tendenziell robuster aufgestellt ist. Neben Eigennutzern spielen dort auch Studierende, Familien sowie regional verankerte Arbeitsmärkte eine wichtige Rolle, sodass sowohl der Miet- als auch der Kaufmarkt von einer relativ kontinuierlichen Nachfrage getragen wird. Diese Struktur würde erklären, warum sich die höhere Dynamik parallel in beiden Marktsegmenten zeigt.

Abbildung 4-1: Kaufpreis- und Mietentwicklung

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Veränderung zwischen 2024 und 2025 in Prozent, jeweils: alle Objekttypen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Auf der Angebotsseite könnte zudem eine zunehmende Knappheit wirksam sein. In vielen B- und C-Städten wachsen Bevölkerung und Wohnraumnachfrage, ohne dass das Neubauangebot im gleichen Maße ausgedehnt wird. Begrenzte Flächenverfügbarkeit und längere Realisierungszeiträume dürften daher insbesondere im Mietmarkt preistreibend wirken, mit Rückwirkungen auf den Kaufmarkt.

Demgegenüber erscheinen die Zuwächse in den A-Städten gedämpfter. Dies könnte darauf hindeuten, dass sich die Märkte dort nach den starken Vorjahren auf einem hohen Niveau stabilisieren und zusätzliche Steigerungen stärker durch Zahlungsbereitschaftsgrenzen begrenzt werden. Die geringere Dynamik wäre insofern weniger als Schwäche, sondern eher als Ausdruck einer gewissen Marktsättigung zu interpretieren. Zusätzlich ist aber zu berücksichtigen, dass die Zuwanderung in diesen Städten eine große Rolle spielt, bei der die Dynamik 2025 aber spürbar nachgelassen hat.

In den D-Städten fallen die Medianzuwächse sowohl bei Kaufpreisen als auch bei Mieten niedriger aus. Dies dürfte mit der geringeren Markttiefe und einer stärkeren Abhängigkeit von lokalen Faktoren zusammenhängen. Entsprechend wirken überregionale Nachfrageimpulse dort weniger stark, was sich in einer verhaltenen, zugleich aber potenziell volatileren Entwicklung niederschlägt.

Ein weiterer Befund betrifft die ausgeprägte Heterogenität innerhalb der D-Städte. Während die Medianwerte auf aggregierter Ebene sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Mieten unterhalb der Zuwächse in B- und C-Städten liegen, zeigt sich auf Stadtebene eine deutlich größere Spannweite der Entwicklungen. So stehen teils kräftigen Preis- und Mietzuwächsen einzelner Standorte merkliche Rückgänge in anderen D-Städten gegenüber, insbesondere im Kaufpreissegment.

Diese Streuung deutet darauf hin, dass die Marktentwicklung in D-Städten stärker von lokalen Rahmenbedingungen geprägt ist. Einzelne Städte profitieren offenbar von spezifischen Nachfrageimpulsen, etwa durch regionale Arbeitsmärkte, Hochschulstandorte oder ihre Einbindung in prosperierende Metropolräume. Gleichzeitig fehlen vielen kleineren Standorten überregionale Nachfrageanker, sodass sich strukturelle Schwächen oder demografische Belastungen dort rascher in stagnierenden oder rückläufigen Kaufpreisen niederschlagen.

Im Mietmarkt fällt die Heterogenität zwar ebenfalls auf, jedoch weniger ausgeprägt als bei den Kaufpreisen. Dies könnte darauf hindeuten, dass selbst in strukturell schwächeren D-Städten kurzfristige Angebotsengpässe oder eine geringere Neubautätigkeit presstabilisierend wirken, während der Eigentumsmarkt sensibler auf langfristige Standortperspektiven reagiert.

Vor diesem Hintergrund sind die geringeren Medianwerte der D-Städte nicht als einheitliche Marktschwäche zu interpretieren, sondern als Ausdruck einer stark differenzierten Entwicklung. Aggregierte Kennzahlen verdecken hier eine hohe Spannbreite lokaler Dynamiken, die von deutlichen Wachstumsimpulsen bis hin zu anhaltendem Anpassungsdruck reicht.

Die Ergebnisse sprechen dafür, dass sich die aktuelle Preis- und Mietdynamik weniger auf die größten Metropolen konzentriert, sondern sich verstärkt in Städten mittlerer Größe entfaltet. B- und C-Städte gewinnen damit weiter an Bedeutung für die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes und fungieren zuletzt potenziell zunehmend als Ausweich- und Anpassungsräume für Nachfrage sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Die Ergebnisse der Preisveränderungen für einzelne Städte sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4-1: Entwicklung der Kaufpreise und Neuvertragsmieten in den A-, B-, C- und D-Städten zwischen 2024 und 2025

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Veränderung zwischen 2024 und 2025 in Prozent, jeweils: alle Objekttypen, in Prozent

Stadttyp	Stadt	Kaufpreise	Mieten
A	Berlin	1,4	0,9
	Düsseldorf	3,5	5,3
	Frankfurt am Main	1,3	4,1
	Hamburg	2,6	4,7
	Köln	2,6	4,3
	München	1,9	4,8
	Stuttgart	1,3	3,3
B	Bochum	4,3	5,0
	Bonn	5,8	5,9
	Bremen	3,8	3,9
	Dortmund	3,2	3,8
	Dresden	4,9	7,1
	Duisburg	2,3	4,6
	Essen	4,0	5,0
	Hannover	2,5	5,5
	Karlsruhe	2,2	4,1
	Leipzig	3,6	5,4
	Mannheim	1,9	3,8
	Münster	2,8	4,9
	Nürnberg	2,8	5,3
	Wiesbaden	2,9	3,7
C	Aachen	6,1	3,8
	Augsburg	4,7	5,8
	Bielefeld	2,2	2,5
	Braunschweig	1,2	5,4
	Darmstadt	0,4	2,9
	Erfurt	4,8	8,6
	Erlangen	-0,4	2,8

	Freiburg im Breisgau	1,3	4,9
	Heidelberg	1,2	4,4
	Kiel	5,4	4,9
	Lübeck	4,2	5,3
	Magdeburg	7,3	4,8
	Mainz	5,2	5,6
	Mönchengladbach	5,0	5,6
	Mülheim an der Ruhr	4,9	3,8
	Offenbach am Main	0,3	6,4
	Osnabrück	2,9	5,1
	Potsdam	5,1	4,3
	Regensburg	1,3	5,4
	Rostock	6,9	3,3
	Saarbrücken	1,5	5,7
D	Albstadt	1,6	3,8
	Aschaffenburg	5,6	1,7
	Bamberg	-3,5	4,2
	Bayreuth	5,5	5,8
	Bergisch Gladbach	1,1	3,0
	Bottrop	4,0	3,0
	Brandenburg an der Havel	4,5	7,7
	Bremerhaven	3,2	5,9
	Chemnitz	-3,6	2,3
	Cottbus	1,7	4,4
	Dessau-Roßlau	-5,8	2,9
	Detmold	2,9	3,3
	Düren	6,5	3,2
	Flensburg	6,6	4,1
	Frankfurt	3,1	8,0
	Friedrichshafen	1,7	3,5
	Fulda	10,7	1,3
	Fürth	2,8	6,8

Gelsenkirchen	3,0	3,2
Gera	3,5	2,2
Gießen	1,0	1,0
Görlitz	-3,1	3,3
Göttingen	6,1	3,9
Greifswald	6,4	1,1
Gütersloh	4,8	7,0
Halberstadt	-7,1	5,4
Halle	-1,3	3,1
Hamm	3,9	2,8
Hanau	2,3	3,9
Heilbronn	4,5	5,3
Herne	4,6	3,8
Hildesheim	-0,2	2,9
Ingolstadt	0,4	3,1
Jena	0,7	3,2
Kaiserslautern	4,8	7,0
Kassel	1,4	5,5
Kempten	6,5	1,5
Koblenz	6,2	4,7
Konstanz	5,7	4,9
Krefeld	-0,4	4,2
Landshut	-1,2	4,6
Leverkusen	0,8	2,5
Lüdenscheid	1,1	0,9
Ludwigshafen am Rhein	1,4	4,6
Lüneburg	1,2	3,1
Marburg	4,9	5,9
Minden	3,6	3,8
Moers	1,6	5,4
Neubrandenburg	2,5	3,2
Neumünster	3,4	2,5

Neuss	4,2	4,5
Oberhausen	2,9	5,1
Offenburg	4,3	2,9
Oldenburg	2,3	3,0
Paderborn	5,6	3,7
Passau	-3,7	4,1
Pforzheim	0,4	2,3
Plauen	-8,3	1,8
Ratingen	3,0	3,4
Ravensburg	0,6	5,2
Recklinghausen	2,0	3,1
Remscheid	0,1	3,2
Reutlingen	-0,2	4,4
Rosenheim	0,0	4,3
Salzgitter	3,4	4,1
Schweinfurt	1,6	2,4
Schwerin	1,8	3,4
Siegen	10,0	1,2
Solingen	3,1	4,9
Stralsund	5,4	1,4
Suhl	-8,4	3,7
Trier	2,5	4,0
Tübingen	2,8	4,0
Ulm	2,8	5,9
Villingen-Schwenningen	0,6	3,4
Weimar	-0,5	4,7
Wilhelmshaven	2,3	3,1
Witten	6,5	5,1
Wolfsburg	-2,3	1,2
Würzburg	3,8	3,7
Zwickau	-1,3	2,7

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des IW-Wohnindex für das vierte Quartal 2025 zeichnen ein konsistentes Bild: Der Eigentumsmarkt hat sich im Jahresverlauf 2025 in der Breite stabilisiert und verzeichnete moderate Preiszuwächse, während sich im Mietsegment weiterhin keine Entspannung abzeichnet. Im Kaufmarkt sprechen die positiven Jahresraten, bei gleichzeitig verhaltener Quartalsdynamik, für eine Normalisierung nach den starken Anpassungen der Vorjahre: Eigentumswohnungen steigen im Vorjahresvergleich spürbar, zeigen aber zuletzt nur geringe Zuwächse, während Ein- und Zweifamilienhäuser auf Quartalsbasis nachgegeben haben, nach zuvor stärkeren Zuwächsen. Das deutet darauf hin, dass die Erholung im Kaufmarkt inzwischen weniger von einer schnellen Aufwärtsbewegung, sondern stärker von einer schrittweisen, segmentierten Stabilisierung geprägt ist. Mit ausschlaggebend für die moderatere Kaufpreisentwicklung im vierten Quartal dürfte der Anstieg der Finanzierungszinsen in diesem Zeitraum sein, gegebenenfalls aber auch der Wunsch vieler Verkäufer, noch vor Jahresende zu verkaufen.

Regional und strukturell lässt sich diese Normalisierung differenziert verorten. Besonders dynamisch entwickeln sich auf Jahressicht großstädtische Räume außerhalb der Top-7 sowie die Umlandregionen, sowohl bei Eigentumswohnungen als auch, in Teilen, bei Häusern. Dies passt zu der Interpretation, dass sich Nachfrage und Zahlungsbereitschaft zuletzt stärker in Märkte verlagerten, die gute Arbeitsmarktperspektiven und Erreichbarkeit mit vergleichsweise moderateren Preisniveaus verbinden. Zugleich zeigt der Sonderteil, dass sich diese Muster auch innerhalb der Städtekategorien widerspiegeln: Im Median weisen B- und C-Städte die stärksten Zuwächse bei Kaufpreisen und Mieten auf, während A-Städte eher verhaltener wachsen und D-Städte im Mittel moderat zulegen, jedoch eine deutlich höhere Streuung aufweisen. Gerade für kleinere Märkte gilt damit, dass aggregierte Kennzahlen eine ausgeprägte Heterogenität verdecken können und lokale Standortfaktoren, etwa Arbeitsmarkt, Hochschul- und Verwaltungsfunktionen oder die Einbindung in prosperierende Metropolräume, stärker durchschlagen: Faktoren, die auch in diesem Jahr entscheidend für die Kaufpreisentwicklung sein werden.

Im Mietmarkt ist das Bild dagegen deutlich weniger ambivalent: Die Neuvertragsmieten steigen in allen Regionstypen und in allen Top-10-Städten weiter. Besonders kräftige Impulse kommen aus Großstädten und ihrem Umland; zugleich zeigen einzelne Metropolen zuletzt eine spürbare Beschleunigung. Die Muster sprechen dafür, dass der Mietmarkt weiterhin vom Nachfrageüberhang geprägt ist, der sich durch ein zu geringes Angebotswachstum verfestigt. Während der Kaufmarkt damit eher in eine Phase der Normalisierung eintritt, bleibt der Mietmarkt strukturell angespannt: Eine Entlastung ist empirisch weder in der regionalen Breite noch in den großen Städten erkennbar.

Für die Wohnungspolitische Einordnung lassen sich zwei Schlussfolgerungen ziehen: Erstens bleibt der Mietmarkt das zentrale Spannungsfeld: Die weiter steigenden Neuvertragsmieten signalisieren anhaltende Knappeit und erhöhen die Belastung insbesondere für mobile Haushalte und Neuzuziehende. Zweitens deutet die Entwicklung im Kaufsegment eher auf eine Normalisierung als auf einen neuen Boom hin, jedoch mit regional und nach Objektarten unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Vor diesem Hintergrund bleibt eine Ausweitung des Wohnungsangebots, über schnellere Planungs- und Genehmigungsprozesse, höhere Neubauaktivität und eine stärkere Aktivierung von Flächen, der wirksamste Hebel, um den Preisdruck mittelfristig zu reduzieren. Aus den aktuellen Indexdaten ergeben sich für den Mietmarkt jedenfalls keine belastbaren Hinweise auf eine beginnende Entspannung.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	6
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....	8
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den zehn größten Städten	10
Abbildung 4-1: Kaufpreis- und Mietentwicklung.....	12

Methodische Hinweise

Um die reine Preisänderung messen zu können, ist es aufgrund der ausgeprägten Vielfalt von Immobilien erforderlich, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Objekte bei der Preismessung zu berücksichtigen. Es existieren verschiedene Verfahren, die explizit auf die Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden der einzelnen Immobilien abzielen, um so die reine Preisänderung zu quantifizieren. Als Datengrundlage werden Wohnungsinserate genutzt, die von der Value-Marktdatenbank bereitgestellt werden. Die Daten bilden den öffentlichen Wohnungsmarkt repräsentativ ab. Durch regelmäßige Neuberechnungen auf Seite des Datenanbieters können sich auch rückwirkend Veränderungen des Index ergeben.

Für den IW-Wohnindex wird ein hedonisches Preismodell verwendet. Dieses Modell basiert auf der Annahme, dass heterogene Güter durch ihre Eigenschaften beschrieben werden können. Anders ausgedrückt, ein Gut lässt sich als Menge seiner charakteristischen Merkmale darstellen. Im Zusammenhang mit Wohnimmobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften Informationen über die physischen Charakteristika wie Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr oder die Lage des Objekts enthalten kann. Jede dieser genannten Eigenschaften hat für sich genommen einen Einfluss auf den Preis der Immobilie. Es existiert jedoch kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, wodurch eine separate Veräußerung nicht möglich und somit eine unabhängige Beobachtung nicht durchführbar ist. Trotzdem kann der Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Mechanismen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Hierbei kommen multivariate Regressionsmodelle zum Einsatz, mit deren Hilfe die statistische Schätzung der marginalen Beiträge der einzelnen Eigenschaften möglich ist. Dabei wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und etwaige Abweichungen rein zufällig auftreten, ohne systematische Strukturen aufzuweisen. Kurz zusammengefasst wird der Preis (Nettokaltmiete oder Kaufpreis) in seine Einzelbestandteile zerlegt.

Damit heben sich hedonische Preisindizes von reinen Median- oder Durchschnittswerten ab. Median- oder Durchschnittswerte können durch Veränderungen der Lage oder der Qualität der Immobilien beeinflusst werden und dadurch verzerrt sein. Eine Veränderung der hedonischen Preisindizes über die Zeit ist nicht durch Veränderungen in der Ausstattung oder Lage der Immobilien über die Zeit zu erklären, sondern beschreibt reine Preisveränderungen.