



Q3 2025

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise

München 8.186 €/m²

Stärkster Anstieg

Duisburg ↗ +4,4%

Stärkster Rückgang

Bremen ↘ -1,0%

Stabiler Wohnungsmarkt: Angebotspreise im 3. Quartal erneut moderat gestiegen

Der deutsche Immobilienmarkt hat seine Erholung im 3. Quartal fortgesetzt. **Zwischen Juli und September erhöhten sich die Angebotspreise für Wohnimmobilien bundesweit erneut moderat. Eigentumswohnungen** verteuerten sich im Schnitt um **1,3 Prozent auf 3.230 Euro pro Quadratmeter** (Q2: +1,3 Prozent) und zeigen damit ein stabiles Wachstum. Bei **Einfamilienhäusern** hat sich die Dynamik gegenüber dem 2. Quartal sogar leicht verstärkt: Nach einem Plus von 0,4 Prozent zwischen April und Juni stiegen die Preise in den vergangenen **drei Monaten um 0,8 Prozent auf 2.801 Euro pro Quadratmeter**. Somit zeigt sich der Markt für Kaufimmobilien trotz höherer Bauzinsen weiterhin robust.

Auch im längerfristigen Vergleich hellt sich das Bild auf: Im Bundesdurchschnitt liegt das Preisniveau von Wohnimmobilien mittlerweile **6,1 Prozent über der Talsohle** von 2023 und nur noch **5,2 Prozent unter dem Allzeithoch** vom Juni 2022.

Das geht aus der aktuellen Ausgabe des **immowelt Preiskompass für das 3. Quartal 2025** hervor. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen und Bestandshäusern in Deutschland sowie den 15 größten deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern entwickelt haben.

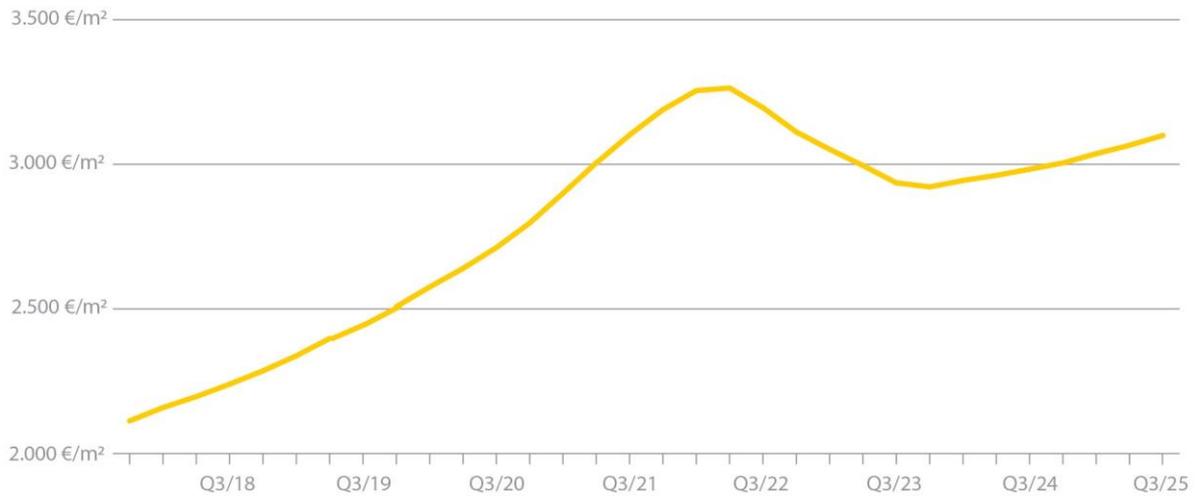
„Der Markt für Wohnimmobilien erweist sich als sehr widerstandsfähig. Die Angebotspreise haben auch unter den aktuell schwierigeren Finanzierungsbedingungen moderat zugelegt. Das zeigt, dass die Nachfrage nach Wohneigentum nach wie vor stabil ist und die Kaufinteressenten sich an das neue Zinsumfeld angepasst haben. Zum Gesamtbild gehört aber auch, dass die Preise noch immer unter dem Allzeithoch von 2022 liegen. Damit besteht für Käufer derzeit weiterhin die Chance, eine Immobilie zu erwerben, ohne das frühere Höchstniveau zahlen zu müssen.“

Dr. Robert Wagner, immowelt Geschäftsführer



immowelt

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland



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

Die Angebotspreise von **Bestandswohnungen** entwickelten sich in den bevölkerungsreichsten deutschen Städten zumeist positiv. Wie bereits im Vorquartal kam es auch im 3. Quartal in **12 der 15 größten Städte zu Preissteigerungen**. Besonders kräftig fiel das Plus in **Duisburg** aus: Nach deutlichen Rückgängen im Frühjahr zogen die Preise nun um 4,4 Prozent auf durchschnittlich 1.861 Euro pro Quadratmeter an. Auch in **Dortmund** (+3,8 Prozent auf 2.644 Euro), Essen (+3,6 Prozent auf 2.658 Euro) und **Leipzig** (+3,0 Prozent auf 2.562 Euro) legten die Preise spürbar zu. Diese Städte profitieren von einem im Vergleich günstigen Preisniveau und die hohen Zinsen machen sich dort folglich in der Gesamtrechnung nicht so stark bemerkbar wie in Hochpreisregionen. Kaufinteressenten sind also tendenziell eher in der Lage, die gestiegenen Preise zu zahlen, da die monatlichen Kreditraten nicht so deutlich steigen.

In den Metropolen fiel die Entwicklung dagegen moderater aus. In **Hamburg** erhöhten sich die Quadratmeterpreise um 1,6 Prozent auf durchschnittlich 5.997 Euro, in **München** um 0,7 Prozent auf 8.186 Euro und in **Frankfurt** um 0,2 Prozent auf 5.547 Euro. Dort wirkt das bereits hohe Preisniveau im Zusammenspiel mit den schwierigen Finanzierungsbedingungen bremsend. **Berlin** verzeichnete nach einem leichten Anstieg im Vorquartal zuletzt sogar einen minimalen Rückgang von -0,3 Prozent auf 4.857 Euro.

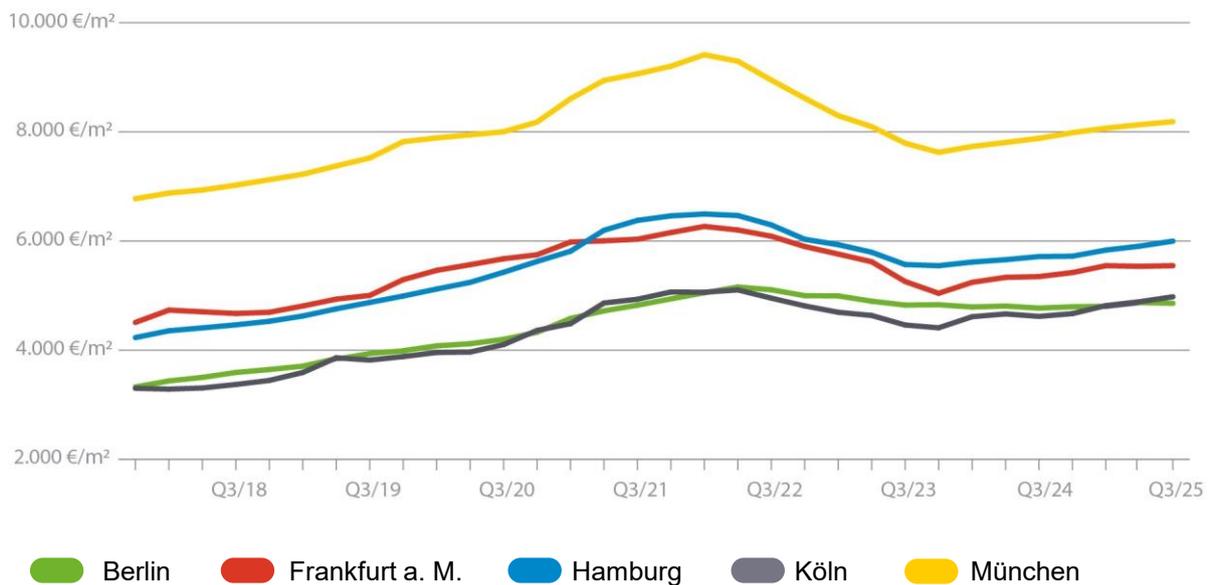
Damit zeigt sich, dass trotz der insgesamt stabilen Entwicklung des Marktes in einzelnen Städten weiterhin saisonale Preisanpassungen möglich sind. Leichte Rückgänge verzeichneten neben **Berlin** auch **Bremen** (-1,0 Prozent auf 3.048 Euro) und **Dresden** (-0,7 Prozent auf 2.775 Euro).



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

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.07.25 bis 01.10.25 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) 01.10.25	Kaufpreis (pro m ²) 01.10.24	Veränderung Q3 2025	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.857 €	4.770 €	-0,3%	1,8%
Bremen	3.048 €	2.945 €	-1,0%	3,5%
Dortmund	2.644 €	2.482€	3,8%	6,6%
Dresden	2.775 €	2.667 €	-0,7%	3,7%
Duisburg	1.861 €	1.876 €	4,4%	-0,8%
Düsseldorf	4.292 €	4.206 €	1,3%	2,0%
Essen	2.658 €	2.472€	3,6%	7,5%
Frankfurt am Main	5.547 €	5.364 €	0,2%	3,7%
Hamburg	5.997 €	5.714 €	1,6%	5,0%
Hannover	3.455 €	3.327 €	0,6%	3,9%
Köln	4.977 €	4.618 €	1,9%	7,8%
Leipzig	2.562 €	2.342 €	3,0%	9,4%
München	8.186 €	7.881 €	0,7%	3,9%
Nürnberg	3.577 €	3.425 €	1,4%	4,4%
Stuttgart	4.492 €	4.382 €	0,9%	2,5%



Häusermarkt: Spürbare Belebung nach schwächerem 2. Quartal

Bei den **Einfamilienhäusern**, die sich im Vorquartal preislich noch verhalten entwickelt hatten, zeigte sich im 3. Quartal eine verstärkte Dynamik: **In 11 der 15 größten Städte erhöhten sich die Angebotspreise von Bestandshäusern.** Besonders auffällig war die Entwicklung in **Frankfurt am Main**, wo nach zuvor spürbaren Verlusten ein kräftiges Plus von 3,9 Prozent auf durchschnittlich 4.758 Euro pro Quadratmeter verzeichnet wurde. Auch in **Düsseldorf** (+4,1 Prozent auf 5.266 Euro), **Essen** (+4,1 Prozent auf 3.841 Euro), **Nürnberg** (+3,7 Prozent auf 4.277 Euro) und **Hamburg** (+3,6 Prozent auf 5.140 Euro) legten die Preise kräftig zu. In **Berlin** verteuerten sich Einfamilienhäuser nach einem Rückgang im Frühjahr ebenfalls deutlich um 3,0 Prozent auf 4.575 Euro.

Auch wenn der Häusermarkt insgesamt an Dynamik gewonnen hat, erstreckt sich die positive Entwicklung nicht auf alle Städte. In **München** (-0,2 Prozent auf 9.728 Euro) und **Köln** (-0,1 Prozent auf 4.997 Euro) gaben die Preise minimal nach, nachdem beide Metropolen im 2. Quartal noch leichte Zuwächse verzeichnet hatten. Deutlicher fiel der Rückgang in **Dresden** aus (-1,7 Prozent auf 3.510 Euro) aus, wo sich Einfamilienhäuser im Vorquartal ebenfalls leicht verteuert hatten.



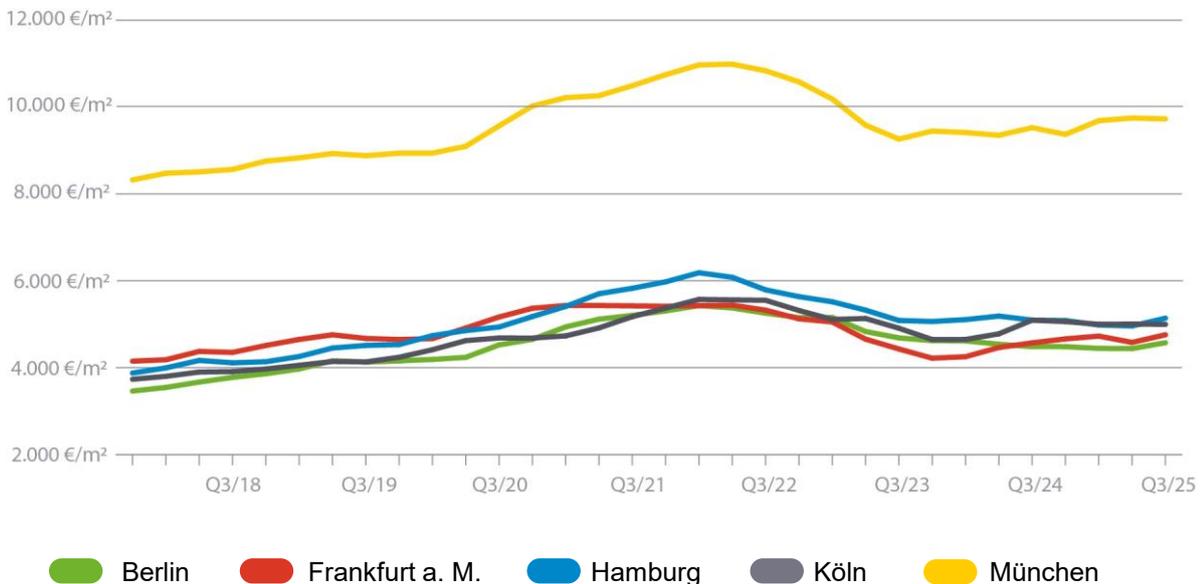


„Der Häusermarkt befindet sich auf Erholungskurs. Die Angebotspreise liegen allerdings trotz der jüngsten Anstiege nach wie vor unter dem Niveau der Boomjahre. In den Preisverhandlungen bestehen für Kaufinteressenten zudem insbesondere bei Immobilien mit Sanierungsbedarf noch Chancen auf größere Abschläge. Bei energieeffizienten Objekten und Immobilien in begehrten Lagen wird der Spielraum für Preisnachlässe angesichts der gestiegenen Nachfrage jedoch geringer.“

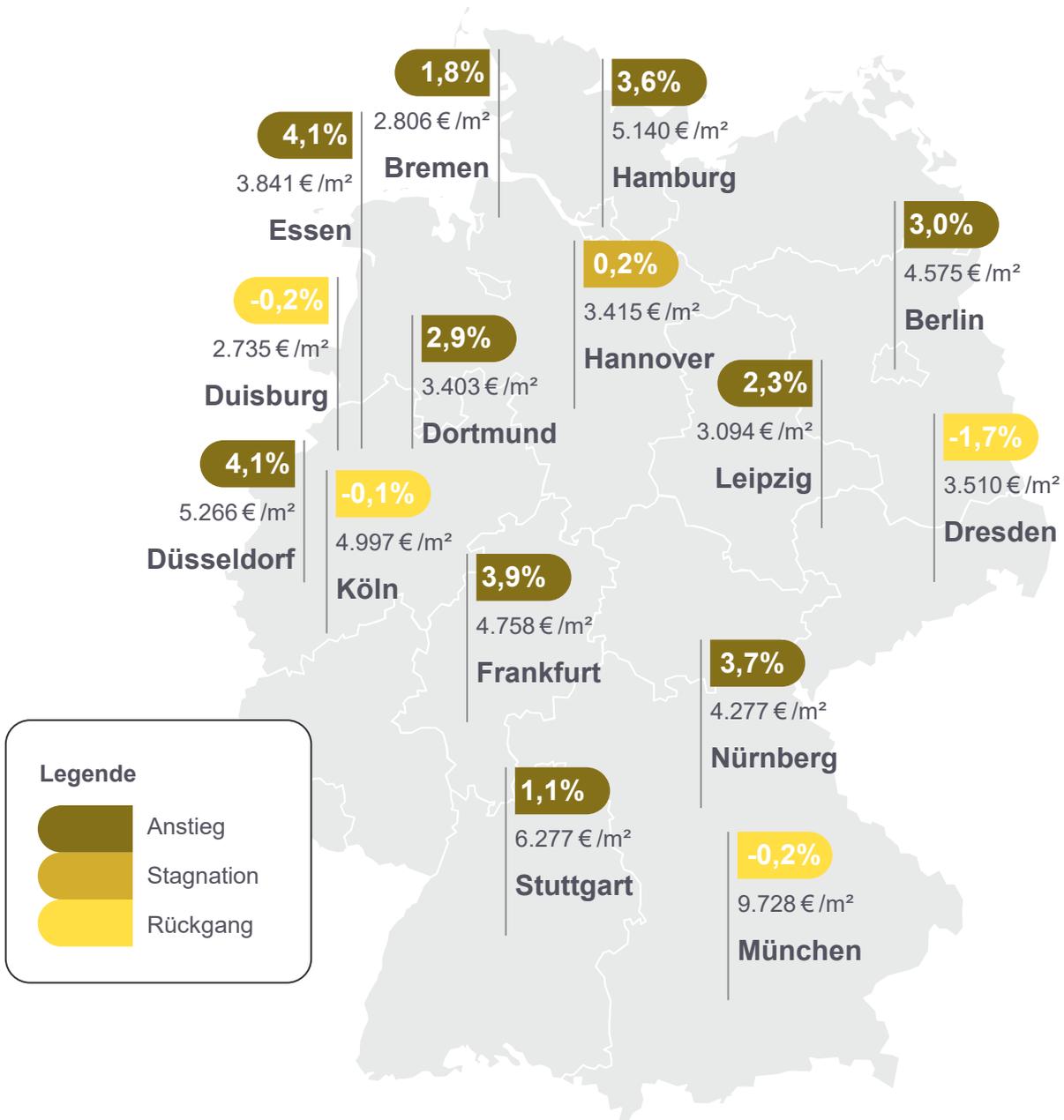
Dr. Robert Wagner, immowelt Geschäftsführer

immo welt

Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern vom 01.07.25 bis 01.10.25 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

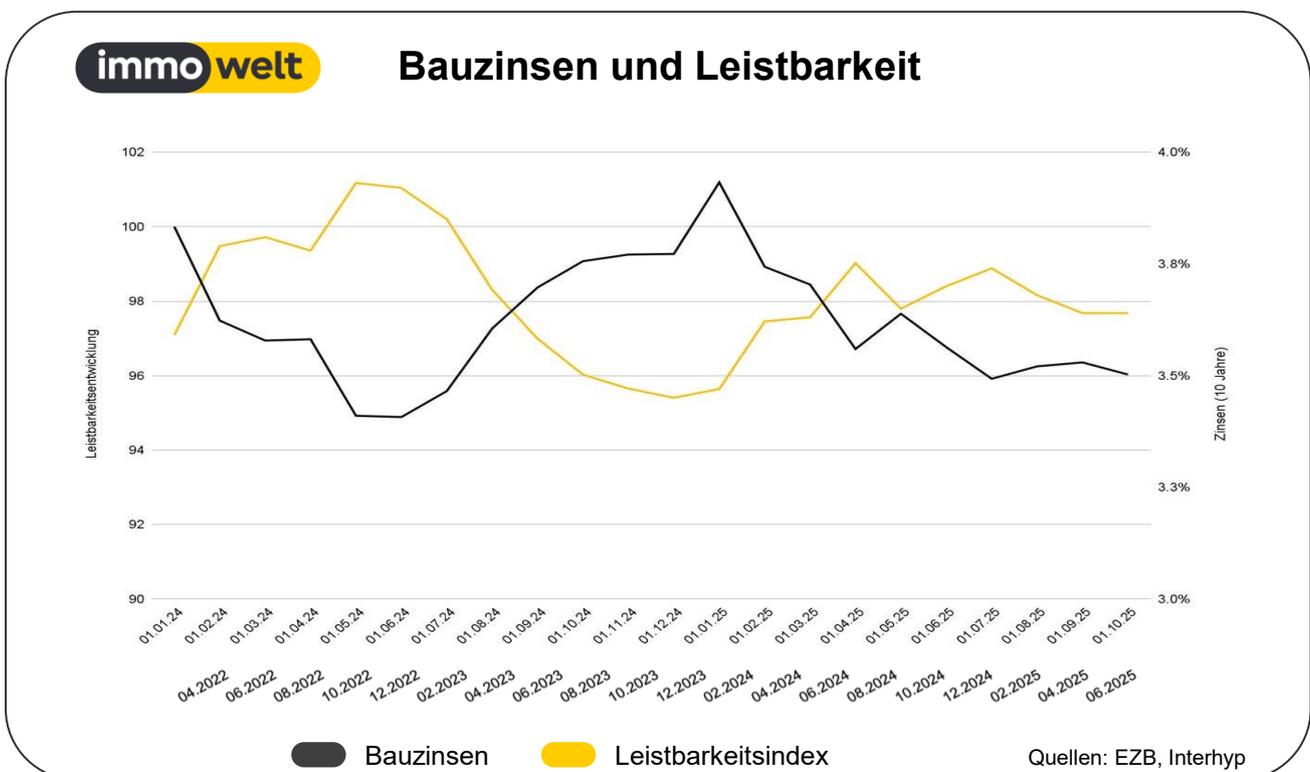
Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.10.25	Kaufpreis (pro m ²) 01.10.24	Veränderung Q3 2025	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.575 €	4.485 €	3,0%	2,0%
Bremen	2.806 €	2.651	1,8%	5,8%
Dortmund	3.403 €	3.313€	2,9%	2,7%
Dresden	3.510 €	3.490 €	-1,7%	0,6%
Duisburg	2.735 €	2.644 €	-0,2%	3,4%
Düsseldorf	5.266 €	4.760 €	4,1%	10,7%
Essen	3.841 €	3.897€	4,1%	-1,4%
Frankfurt am Main	4.758 €	4.571 €	3,9%	4,1%
Hamburg	5.140 €	5.096 €	3,9%	4,1%
Hannover	3.415 €	3.396 €	0,2%	0,6%
Köln	4.997€	5.094 €	-0,1%	-1,9%
Leipzig	3.094 €	2.825 €	2,3%	9,5%
München	9.728 €	9.526 €	-0,2%	2,1%
Nürnberg	4.277€	4.245 €	3,7%	0,7%
Stuttgart	6.277 €	5.977 €	1,1%	5,0%



Leistungsfähigkeit von Wohnimmobilien in Deutschland sinkt

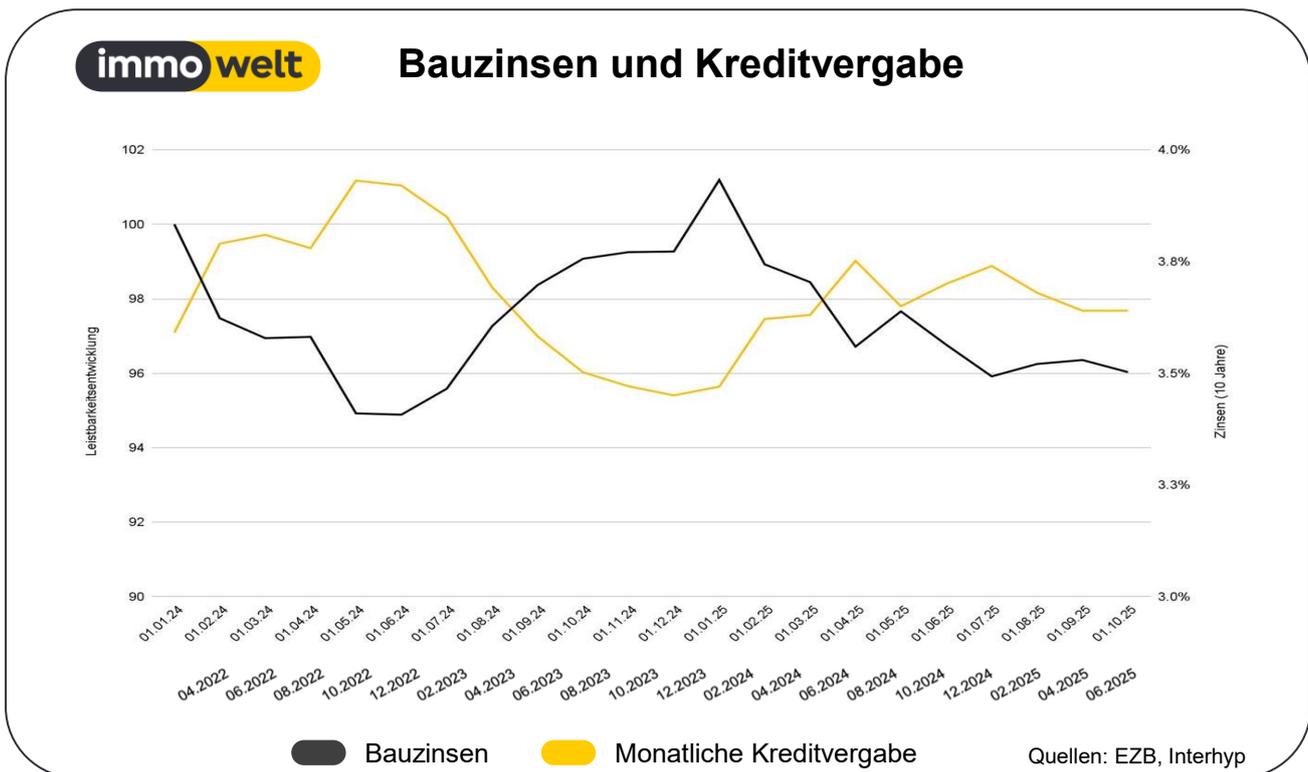
Die **Zinsen für Baufinanzierungen** bewegen sich im bisherigen Jahresverlauf auf einem durchschnittlichen Niveau von 3,65 Prozent und liegen damit **deutlich höher als vor der Zinswende des Jahres 2022**. Der Druck auf die Zinsen dürfte auch in den kommenden Monaten hoch bleiben, da die steigende Staatsverschuldung die Finanzierungsbedingungen belastet. Zudem hat die Europäische Zentralbank ihren Leitzins zuletzt stabil gehalten, da sich die Inflation deutlich verlangsamt hat.

Die derzeitigen **Finanzierungskonditionen** bei gleichzeitig steigenden Angebotspreisen wirken sich **negativ auf die Leistungsfähigkeit von Wohnimmobilien** in Deutschland aus. Diese hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um durchschnittlich 5,1 Prozent oder 6 Quadratmeter reduziert.



Steigendes Kreditvolumen trotz hoher Zinsen

Trotz der steigenden Belastung für Käufer ist der Kreditmarkt in den ersten sieben Monaten des Jahres gewachsen: Das **Kreditvolumen** hierzulande lag laut Europäischer Zentralbank um **13 Prozent höher als im Vorjahrszeitraum**. Das deutet darauf hin, dass eine wachsende Zahl von Kaufinteressenten die aktuellen Zinskonditionen als neue Realität akzeptiert, während andere über ausreichend Eigenkapital verfügen. Aufgrund der Zeitverzögerung in den offiziellen Zahlen besteht jedoch die Möglichkeit, dass erste Anzeichen einer nachlassenden Nachfrage in der Statistik noch nicht sichtbar sind.



Ausblick: Widerstandsfähiger Immobilienmarkt vor Belastungsprobe

Der deutsche Immobilienmarkt präsentiert sich bislang **robust und kompensiert die Preisrückgänge der vergangenen Jahre zunehmend**. Allerdings erschwert die Kombination von steigenden Immobilienpreisen und derzeitigem Zinsniveau den Immobilienkauf. Hinzu kommen die konjunkturellen Rahmenbedingungen: Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen für 2025 nur mit einem geringen Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent. Eine schwächelnde Wirtschaft und steigende Arbeitslosigkeit erschweren vielen Haushalten den Zugang zu Wohneigentum und könnten die Nachfrage nach Immobilien in Zukunft dämpfen. Unter diesen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, dass in den kommenden Monaten eine Abschwächung des Preiswachstums eintritt.



Methodik Preiskompass

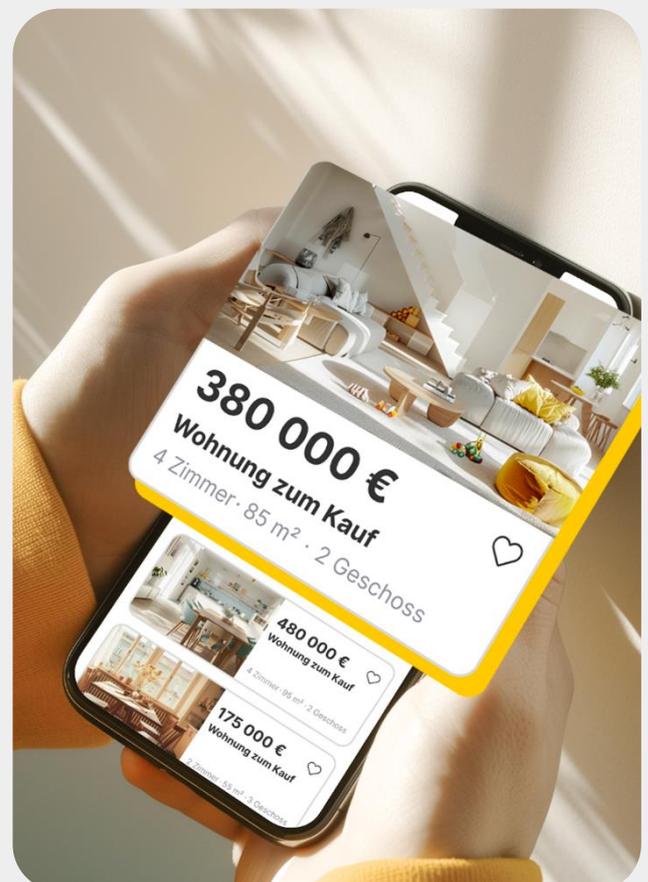
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern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

