ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Research Report

IW-Wohnindex Q2/2025: Pendeldistanzen und Immobilienpreisentwicklung

IW-Report, No. 37/2025

Provided in Cooperation with:
German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2025) : IW-Wohnindex Q2/2025: Pendeldistanzen und Immobilienpreisentwicklung, IW-Report, No. 37/2025, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/323237

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

IW-Wohnindex Q2/2025

Pendeldistanzen und Immobilienpreisentwicklung

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 29.07.2025

IW-Report 37/2025

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

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

Pekka Sagner
Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
sagner@iwkoeln.de
0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, 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 grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:
Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **3**

1 Einleitung **4**

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland **4**

3 Regionale Differenzen **6**

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen 6
3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten 8

4 Sonderauswertung: Preisentwicklungen im Umland der Top-7 – Dynamik entlang der Distanz zum Zentrum **11**

4.1 Motivation 11
4.2 Ergebnisse 12
4.2.1 Berlin 12
4.2.2 Düsseldorf 14
4.2.3 Frankfurt am Main 15
4.2.4 Hamburg 17
4.2.5 Köln 19
4.2.6 München 20
4.2.7 Stuttgart 22

5 Einordnung der Ergebnisse **23**

Abbildungsverzeichnis **25**

Methodische Hinweise **26**

Zusammenfassung

Erneut Anstiege bei Kaufpreisen, Neuvertragsmieten mit moderaterer Entwicklung (Datenstand: Q2 2025)

- **Kaufpreise:**
  - Die Kaufpreise setzen ihre moderate Erholung fort, gestützt durch stabilisierte Bauzinsen und Erwartungen.
  - Eigentumswohnungen (ETW): +2,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal, +1,9 % gegenüber dem Vorquartal.
  - Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH): +3,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal, +1,2 % gegenüber dem Vorquartal.
  - In den Top-7-Städten sowie in fast allen Regionstypen steigen die Preise wieder – stärkste Impulse oft im städtischen Umland.
  - Besonders starke Zuwächse in Essen, Düsseldorf und Köln; Frankfurt am Main, Berlin und Stuttgart mit verhaltener Entwicklung.
- **Mietpreise:**
  - Neuvertragsmieten bundesweit: +0,8 % gegenüber dem Vorquartal, +3,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal.
  - Weiterhin hohe Mietdynamik in Düsseldorf (+6,3 %), Frankfurt am Main (+6,2 %) und Essen (+6,1 %).
  - Wachstumsimpulse zunehmend außerhalb der klassischen Metropolen, v. a. in Mittelstädten und deren Umland.
  - In nahezu allen Großräumen setzt sich der Mietpreisanstieg fort – teils mit leicht abflachender Dynamik.
- **Sonderthema: Preisentwicklung entlang der Distanz zum Zentrum**
  - In Städten wie Berlin, Köln und München zeigen zentrale Lagen wieder robuste Kaufpreisentwicklungen – oft mit stärkerer Erholung seit der Zinswende im Jahr 2022 als das Umland.
  - Frankfurt am Main und Stuttgart mit stärkeren Rückgängen im Zentrum, allerdings zuletzt auch mit leichten Erholungstendenzen.
  - Mieten steigen in allen Zonen, besonders kräftig in innenstadtnahen Lagen – Angebotsengpässe bestehen fort, Verlagerungseffekte ins Umland nur begrenzt dämpfend.

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 Sonderthema analysiert dieser Report die Preisentwicklung im Umland der sieben größten deutschen Städte entlang der Distanz zum jeweiligen Stadtzentrum. Anders als herkömmliche Abgrenzungen nach administrativen Grenzen erlaubt diese raumstrukturbezogene Perspektive eine genauere Differenzierung siedlungsgeografischer Entwicklungen und Nachfrageverschiebungen. Die Analyse beleuchtet, wie sich Miet- und Kaufpreise seit Anfang 2022 in konzentrischen Entfernungszonen verändert haben – vom Innenstadtbereich bis in den Pendlergürtel. Im Fokus stehen dabei folgende Fragen: Welche Lagen zeigen nach der Preiskorrektur erste Erholungstendenzen? In welchen Segmenten bleibt der Nachfragedruck hoch? Und wie stark wirken sich Angebotsengpässe auf zentrale und periphere Märkte aus? Die Ergebnisse geben Aufschluss über räumliche Verschiebungen in der Preisbildung, über potenzielle Entlastungswirkungen im Umland – und über die zunehmende Bedeutung innerstädtischer Kernlagen in einem angespannten Marktumfeld.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Kaufpreise legen wieder zu – Markt tastet sich weiter aus der Talsohle

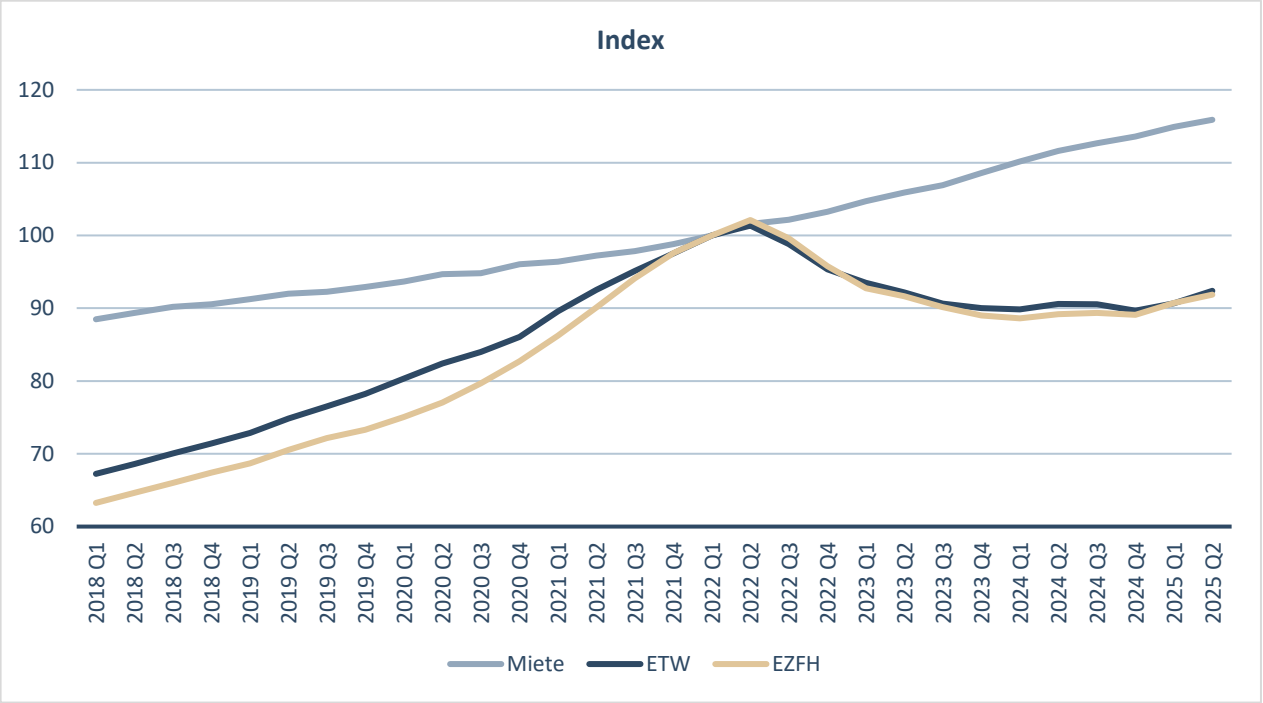
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt im zweiten Quartal 2025 erneut positive Preissignale. Eigentumswohnungen verteuerten sich gegenüber dem Vorquartal um 1,9 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,2 Prozent. Auf Jahressicht liegen die Zuwächse bei 2,0 Prozent beziehungsweise 3,0 Prozent. Damit festigt sich der Trend einer vorsichtigen Preiserholung, nachdem der Markt in den Vorjahren unter dem Druck gestiegener Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheiten gelitten hatte.

Die aktuelle Entwicklung deutet darauf hin, dass sich Angebot und Nachfrage allmählich wieder finden. Eine wichtige Rolle spielen dabei stabile Bauzinsen und die wachsende Zahl von Haushalten, die angesichts stabilisierter Preise den Schritt ins Eigentum wagen. Besonders im Bestandssegment, wo die Preise zuvor stärker gefallen waren, zeigen sich nun wieder Aufholeffekte.

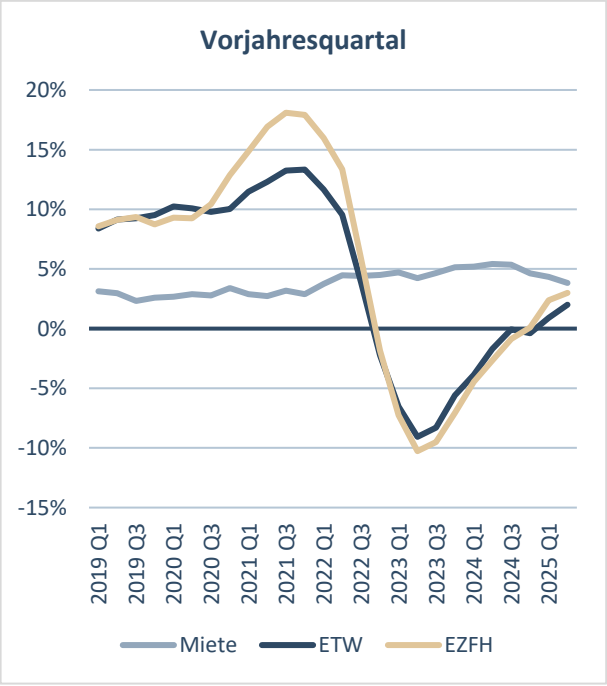
Gleichzeitig zeigen sich immer mehr Anzeichen, dass sich der Markt auf einen stabileren Kurs zubewegt. Zwar agieren Käufer weiterhin preissensibel, und auch Anbieter wägen ihre Schritte sorgfältig ab – insbesondere im Neubausegment. Doch die weiter steigenden Einkommen, die leicht verbesserten Finanzierungsbedingungen und die langsam aufhellende Stimmung am Markt eröffnen Chancen, dass sich regional differenzierte, aber insgesamt stabilisierende Entwicklungen verfestigen.

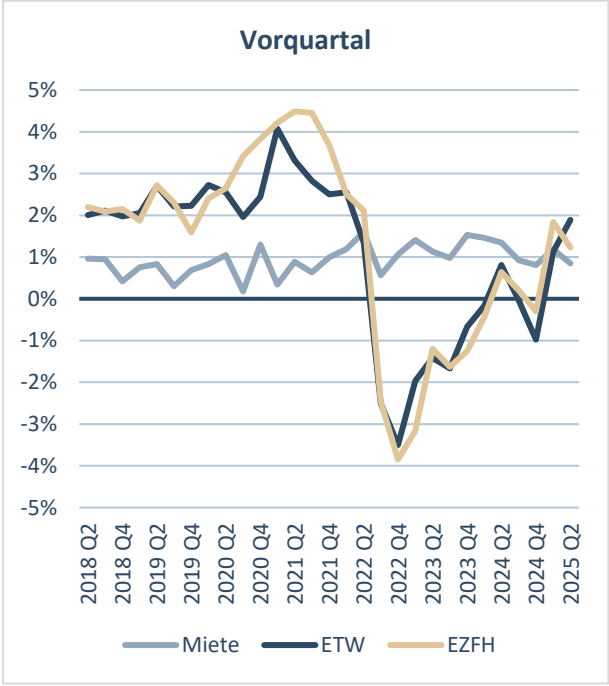
Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



VERÄNDERUNG ZUM





VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	3,8%	2,0%	3,0%
Vorquartal	0,8%	1,9%	1,2%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Mietmarkt unter Spannung – trotz Abschwächung Trendwende unwahrscheinlich

Auch im zweiten Quartal 2025 setzt sich der Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten fort. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Mieten um 0,8 Prozent, im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,8 Prozent. Damit bleibt der Mietmarkt angespannt, auch wenn die Dynamik etwas nachgelassen hat. Noch vor einem Jahr lagen die Jahreszuwächse bei über 5 Prozent.

Die Gründe für die anhaltenden Mietsteigerungen sind vielschichtig: Die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen ist weiter rückläufig, und die Nachfrage bleibt insbesondere in den Ballungszentren und wirtschaftlich attraktiven Mittelstädten hoch. Zwar zeigen sich erste dämpfende Effekte, potenziell durch die konjunkturelle Abkühlung, doch insgesamt reichen diese bislang nicht aus, um eine nachhaltige Entspannung herbeizuführen.

Kurzfristig ist daher nicht mit einer grundlegenden Trendwende zu rechnen. Selbst wenn sich die Dynamik verlangsamt, bleiben viele Haushalte unter Druck – insbesondere in Regionen mit knappen Wohnungsangeboten und wachsender Bevölkerung. Ohne eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots dürfte sich an der angespannten Lage kaum etwas ändern.

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Eigentumspreise legen in allen Regionen zu – breiter Aufwärtstrend setzt sich fort

Im zweiten Quartal 2025 steigen die Preise für Wohneigentum in allen Regionstypen – sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich. Bei Eigentumswohnungen (ETW) bewegen sich die Jahreszuwächse zwischen +1,5 % (Umland Großstadt) und +2,7 % (Großstädte außerhalb der Top-7). Auch die Top-7-Städte selbst zeigen mit +1,6 % wieder eine positive Entwicklung. Damit setzt sich der seit einigen Quartalen beobachtbare Erholungstrend fort. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) fällt das Bild etwas differenzierter aus, insgesamt aber ebenfalls positiv. Besonders stark ziehen die Preise im Umland der Großstädte an (+3,8 %), gefolgt von den sonstigen Regionen (+2,9 %) und den Großstädten selbst (+2,4 %). Auch in den Top-7-Städten (+1,2 %) und deren Umland (+1,8 %) steigen die Preise wieder. Im Quartalsvergleich zeigen sich moderate bis kräftige Anstiege: Bei ETW zwischen +1,3 % (Top-7) und +2,4 % (Umland Top-7), bei EZFH mit Spitzenwerten im Umland der Großstädte (+2,0 %).

Insgesamt deutet sich damit ein breit getragener Aufwärtstrend an, der auf eine verbesserte Marktstimmung hindeutet. Zwar bestehen weiterhin regionale Unterschiede, doch die überwiegend positiven Veränderungen sprechen für eine fortgesetzte Phase der Marktnormalisierung.

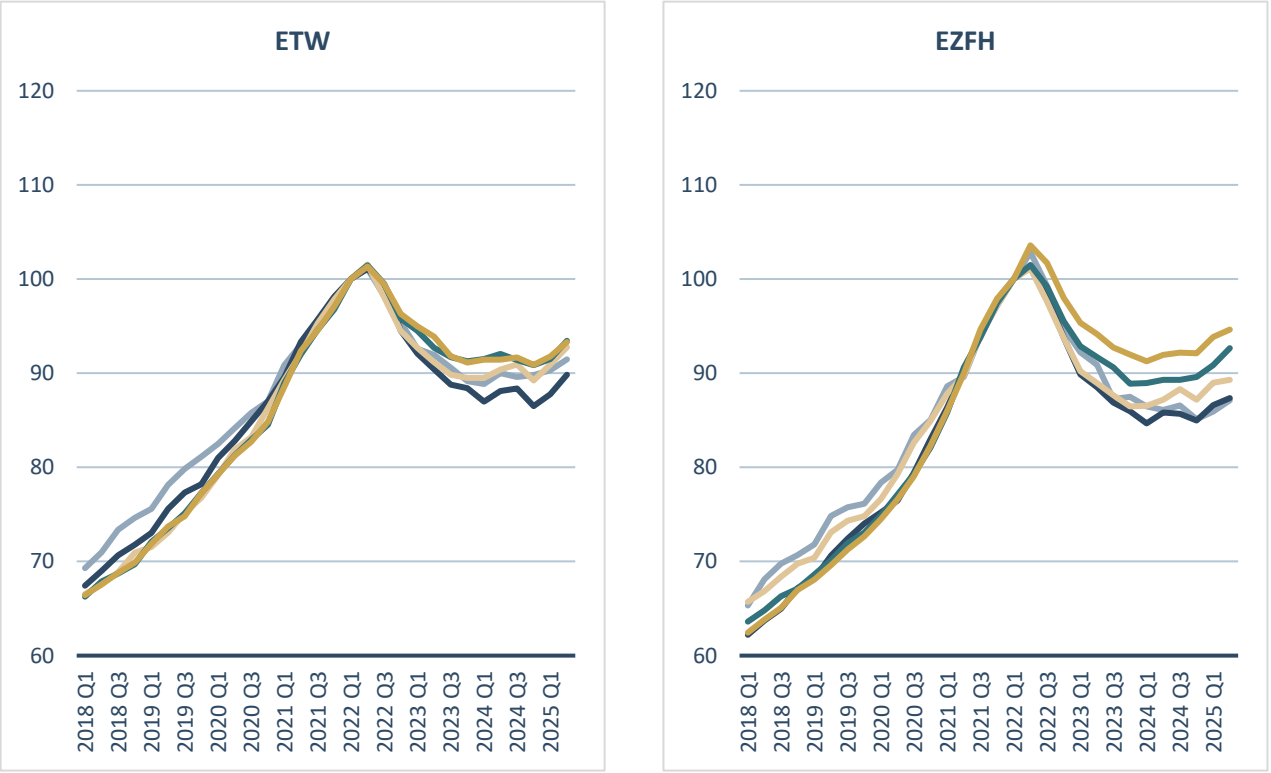
Mieten: Großstädte bleiben Wachstumstreiber, Tempo flacht leicht ab

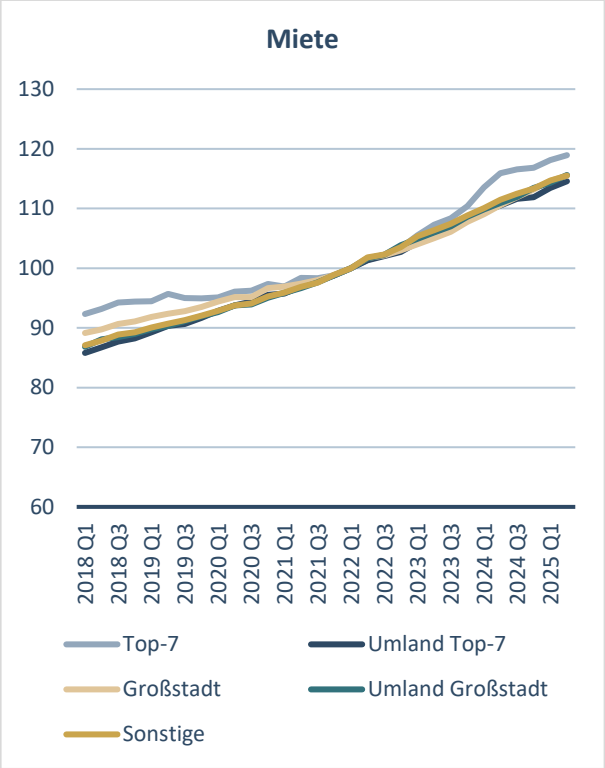
Im Mietsegment verzeichnen die sonstigen Großstädte den höchsten Anstieg im Jahresvergleich (+4,5 %), dicht gefolgt vom Umland dieser Städte (+4,3 %). Auch das Umland der Top-7-Städte (+3,7 %) sowie die sonstigen Regionen (+3,6 %) zeigen weiterhin spürbare Zuwächse. Die Top-7-Städte selbst liegen mit +2,6 % merklich darunter.

Auffällig ist, dass sich die Mietsteigerungen außerhalb der klassischen Metropolen konzentrieren, was auf eine hohe Nachfrage in mittelgroßen Städten und deren Umland hindeutet. Im Vergleich zum Vorquartal fallen die Zuwächse insgesamt moderater aus. Den höchsten Quartalsanstieg zeigen das Umland der Großstädte (+1,1 %) und das Umland der Top-7-Städte (+1,0 %), gefolgt von den Großstädten selbst (+0,8 %), den Top-7-Städten (+0,7 %) und den sonstigen Regionen (+0,7 %). Insgesamt setzt sich die Mietdynamik also breit fort, das Tempo der Anstiege flacht jedoch ab.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025





VERÄNDERUNG ZUM		ETW	EZFH	Miete
Vorjahres-quartal	Top-7	1,6%	1,2%	2,6%
	Umland Top-7	2,0%	1,8%	3,7%
	Großstadt	2,7%	2,4%	4,5%
	Umland Großstadt	1,5%	3,8%	4,3%
	Sonstige	2,1%	2,9%	3,6%
Vorquartal	Top-7	1,3%	1,4%	0,7%
	Umland Top-7	2,4%	0,9%	1,0%
	Großstadt	2,0%	0,3%	0,8%
	Umland Großstadt	2,1%	2,0%	1,1%
	Sonstige	1,7%	0,9%	0,7%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht: Breiter Aufwärtstrend mit regionaler Streuung

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien entwickeln sich im Jahresvergleich in allen der zehn größten Städte Deutschlands positiv – wenn auch mit teils deutlichen Unterschieden. Den stärksten Zuwachs verzeichnet Essen mit +7,2 Prozent, gefolgt von Düsseldorf (+3,5 %) und München (+2,5 %). Auch Köln (+2,1 %), Hamburg (+1,5 %) und Leipzig (+1,1 %) zeigen spürbare Anstiege. In Frankfurt am Main (+0,7 %), Berlin (+0,9 %) und Dortmund (+1,3 %) fällt das Wachstum verhaltener aus. Stuttgart bildet mit +0,6 Prozent das Schlusslicht.

Diese Werte bestätigen eine übergreifende Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den Metropolen. Von einem einheitlichen Aufschwung kann allerdings nicht gesprochen werden: Die Preisdynamik unterscheidet sich weiterhin deutlich nach Standort.

Kaufpreise im Vergleich zum Vorquartal: Anstiege in allen Städten

Auch gegenüber dem Vorquartal zeigen sich überwiegend positive Entwicklungen. Den stärksten Preiszuwachs verzeichnet Köln mit +3,3 Prozent, gefolgt von Essen (+2,6 %), Düsseldorf und Frankfurt (jeweils +2,1 %). Hamburg (+1,6 %), Berlin (+1,3 %) und München (+1,1 %) bewegen sich im mittleren Bereich. Leipzig (+0,6 %) und Stuttgart (+0,5 %) zeigen nur moderate Veränderungen, während Dortmund mit +0,3 Prozent nahezu stagniert.

Insgesamt deuten die Zahlen auf eine vorsichtige Markterholung in den 10 größten Städten hin. Das Ausbleiben von Preisrückgängen im Quartalsvergleich legt nahe, dass sich die Phase fallender Preise vorerst beendet hat – wenngleich sich die Dynamik je nach Stadt stark unterscheidet.

Mieten auf Jahressicht: Weiterer Anstieg – mit nachlassender Dynamik in einigen Städten

Auch im zweiten Quartal 2025 steigen die Angebotsmieten in allen der zehn größten deutschen Städte im Jahresvergleich weiter an. Besonders kräftige Zuwächse verzeichnen Düsseldorf (+6,3 %), Frankfurt am Main (+6,2 %) und Essen (+6,1 %). Deutlich steigen die Mieten auch in Leipzig (+4,6 %), Dortmund und München (jeweils +4,2 %) sowie Hamburg und Köln (jeweils +4,0 %).

Vergleichsweise verhalten fällt die Entwicklung in Stuttgart (+2,2 %) aus, während Berlin mit +0,6 Prozent nach vorheriger starker Dynamik aktuell kaum zulegt.

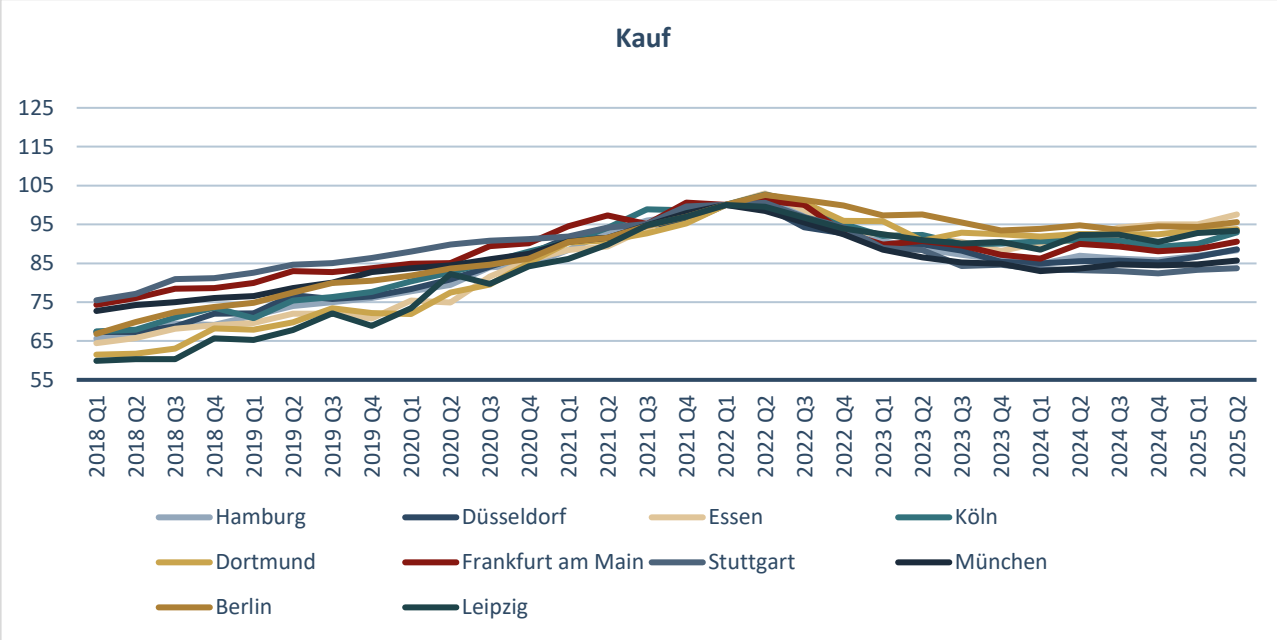
Mieten im Vergleich zum Vorquartal: Moderate Zuwächse, vereinzelt Seitwärtsbewegung

Gegenüber dem Vorquartal zeigt sich ein gemischtes Bild. In Düsseldorf (+1,8 %), Essen (+1,7 %) und Frankfurt am Main (+1,3 %) sind die Mieten erneut spürbar gestiegen. Auch in München (+1,2 %), Hamburg (+1,1 %) und Stuttgart (+0,9 %) setzt sich der Aufwärtstrend fort. In Dortmund (+0,8 %) und Berlin (+0,3 %) bleibt das Wachstum hingegen moderat. Leipzig verzeichnet einen leichten Rückgang von –0,6 Prozent, Köln stagniert nahezu (+0,1 %). Der Rückgang in Leipzig dürfte jedoch vor dem Hintergrund der dort zuvor sehr dynamischen Mietentwicklung ein temporärer Effekt sein und die Interpretation als Signal für eine grundsätzliche Trendwende scheint verfrüht.

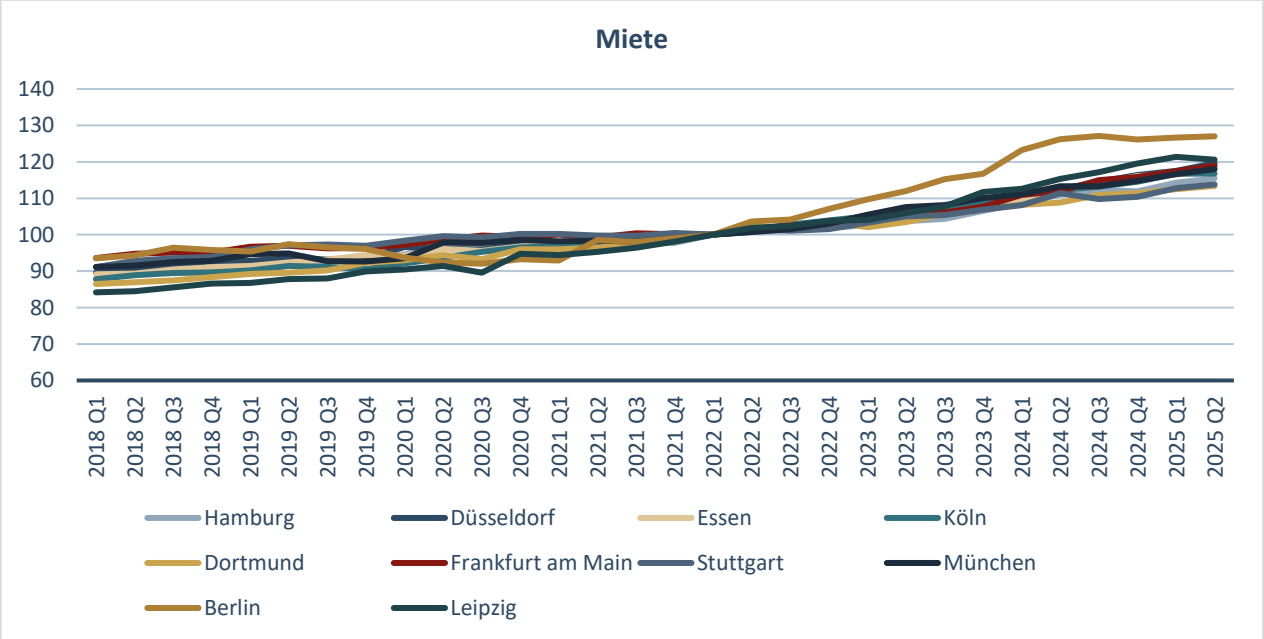
Insgesamt zeigen die Zahlen einen weiterhin angespannten Mietmarkt. Trotz regional nachlassender Dynamik bleibt das Niveau der Mietsteigerungen vielerorts hoch. Vor allem in den wirtschaftlich attraktiven Städten bestehen Angebotsengpässe fort, sodass sich die Preisdynamik vielerorts lediglich temporär verlangsamt – nicht aber auflöst.

Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düssel-dorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	1,5%	3,5%	7,2%	2,1%	1,3%	0,7%	0,6%	2,5%	0,9%	1,1%
Vorquartal	1,6%	2,1%	2,6%	3,3%	0,3%	2,1%	0,5%	1,1%	1,3%	0,6%



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düssel-dorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	4,0%	6,3%	6,1%	4,0%	4,2%	6,2%	2,2%	4,2%	0,6%	4,6%
Vorquartal	1,1%	1,8%	1,7%	0,1%	0,8%	1,3%	0,9%	1,2%	0,3%	-0,6%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Sonderauswertung: Preisentwicklungen im Umland der Top-7 – Dynamik entlang der Distanz zum Zentrum

4.1 Motivation

Die Betrachtung von Miet- und Kaufpreisentwicklungen entlang der Entfernung zum Stadtzentrum bietet eine differenzierte Perspektive auf die räumliche Struktur der Wohnungsmärkte in Deutschlands größten Metropolen. Während herkömmliche Analysen zumeist auf administrativen Grenzen (z. B. Stadt versus Umland) beruhen, erlaubt die Auswertung nach Luftlinienentfernungen ein präziseres Verständnis siedlungsstruktureller Übergänge – insbesondere in polyzentrischen Agglomerationen mit engen funktionalen Verflechtungen zwischen Kernstadt und Peripherie.

Im Rahmen dieses Sonderkapitels wird die Preisentwicklung in den sieben größten deutschen Städten entlang konzentrischer Entfernungskategorien analysiert: 0–5 km, 5–10 km, 10–15 km, 15–20 km, 20–30 km sowie 30–50 km vom jeweiligen Stadtmittelpunkt. Dadurch lassen sich sowohl innerstädtische Hochpreiszonen als auch peripher geprägte Segmente des Metropolraums erfassen – einschließlich der Übergänge von verdichteten Innenstadtlagen über suburban geprägte Zonen bis hin zu ländlich strukturierten Pendlerregionen. Diese Distanzbetrachtung ist auch aus wohnsoziologischer Sicht relevant:

- **Zentrumsnahe Lagen (0–10 km)** sprechen besonders Haushalte mit hohem Urbanitätsanspruch an – etwa junge Berufstätige, Studierende oder ältere Einpersonenhaushalte. Hier dominieren Mietwohnungen mit kompakter Wohnfläche, guter ÖPNV-Anbindung und Nähe zu kulturellen Angeboten, Gastronomie und Arbeitsplätzen.
- **Mittlere Distanzen (10–20 km)** sind häufig durch Eigentumssegmente mit Reihen- oder Doppelhäusern sowie größeren Mietwohnungen geprägt. Sie sind besonders für Familien attraktiv, die Wert auf Wohnfläche, ruhigeres Umfeld und dennoch gute Erreichbarkeit der Innenstadt legen.
- **Äußere Ringe (20–50 km)** gewinnen insbesondere im Bereich selbstgenutzten Wohneigentums an Bedeutung. Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garten, Nähe zur Natur sowie einem niedrigeren Preisniveau stehen hier im Fokus. Die Attraktivität dieser Räume steigt mit zunehmender Preisbelastung in den Kernstädten – insbesondere bei Haushalten mit Kindern, Platzbedarf oder Wohnwunsch im Grünen.

Die Analyse liefert damit nicht nur ein vertieftes Verständnis der regionalen Preisbildungsprozesse, sondern zeigt auch auf, in welchen Segmenten und Raumtypen sich Nachfragedruck, Verlagerungstendenzen und mögliche Entlastungswirkungen derzeit besonders manifestieren. Gerade angesichts der anhaltenden Wohnungsmarktanspannung in zentralen Lagen stellt sich die Frage, ob und in welchem Maße das erweiterte Umland preisdämpfende Effekte entfalten kann – oder ob sich die Dynamik auch dort bereits verfestigt hat.

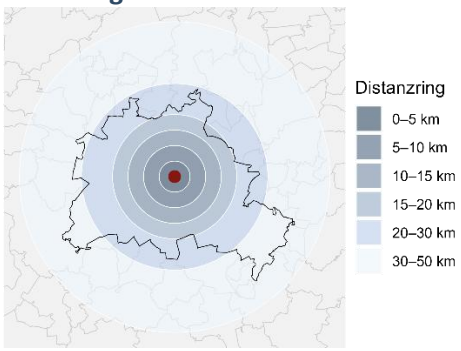
4.2 Ergebnisse

4.2.1 Berlin

Kaufpreise erholen sich in den zentralen Lagen – Umland stagniert

In Berlin zeigen sich seit dem Kaufpreishöhepunkt im Jahr 2022 deutliche Unterschiede in der Kaufpreisentwicklung je nach Entfernung zum Stadtzentrum. Während die zentralen Lagen zuletzt wieder zulegen, blieb die Entwicklung im weiteren Umland vergleichsweise schwach.

Abbildung 4-1: Berlin und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Im innersten Radius (0–5 km) war nach einem Rückgang bis auf rund 96 Punkte Ende 2023 eine Erholung zu beobachten. Bis zum zweiten Quartal 2025 kletterte der Index wieder auf 99,5 Punkte und liegt damit nur noch leicht unter dem Niveau vom Jahresbeginn 2022. Auch im 5–10 km-Ring setzte sich dieser Trend fort: Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang unter 95 stieg der Index zuletzt auf 98,4.

Anders stellt sich die Lage in den mittleren Zonen (10–20 km) dar. Trotz leichtem Aufwärtstrend im Jahr 2024 stagnieren die Preise dort aktuell. In der 10–15 km-Zone liegt der Index bei 95,3 Punkten – knapp 5 Prozent unter dem Niveau zu Beginn des Jahres 2022. In der angrenzenden 15–20 km-Zone beträgt der aktuelle Wert 93,0 – ebenfalls noch recht deutlich unter dem Höchstpunkt.

Im weiteren Umland (20–30 km) bleibt der Abstand zum Preisniveau vor der Zinswende weiter recht hoch. Hier pendelt der Index aktuell um 91,1 Punkte – der niedrigste Wert seit Anfang 2021. Auch im äußeren Ring (30–50 km) bleibt die Preiskorrektur bestehen: Mit einem Indexwert von 89,4 liegt das Niveau rund 11 Prozent unter dem Ausgangspunkt von Q1 2022, in den vergangenen Quartalen gab es dort jedoch deutliche Aufwärtstendenzen.

Insgesamt lässt sich festhalten: Die Kaufpreise in Berlin zeigen eine ausgeprägtere Resilienz in zentralen Lagen. Während innenstadtnahe Lagen wieder Boden gutmachen, bleiben Randgebiete und das Umland im weiteren Sinne hinter dem Trend zurück. Die vor der Zinswende im Jahr 2022 zu beobachtende Preiskonvergenz zwischen Stadt und Peripherie scheint sich damit zuletzt umgekehrt zu haben – zugunsten urbaner Lagen mit hoher Nachfrage.

Mieten in innenstadtnahen Lagen mit stärkster Dynamik

Seit dem ersten Quartal 2022 haben sich die Angebotsmieten in Berlin über alle betrachteten Entfernungskategorien hinweg deutlich erhöht. Die Dynamik ist dabei in zentrumsnahen und mittleren Lagen besonders ausgeprägt, während die äußeren Stadtgebiete und Pendlerzonen ein moderateres Wachstum verzeichnen.

In der Innenstadt stieg der Mietindex von 100 auf knapp 130 im zweiten Quartal 2025 (0–5 km) – ein Anstieg von rund 30 Prozent in drei Jahren. Auch im 5–10 km-Radius liegt der aktuelle Wert bei 126,6 und zeigt damit eine ähnliche Entwicklung. Die 10–15 km-Zone folgt mit einem Indexwert von 128,7.

In den mittleren Entfernungen zum Stadtzentrum (15–20 km sowie 20–30 km) fallen die Zuwächse etwas geringer aus, bleiben jedoch deutlich: Mit Indexwerten von 125,6 beziehungsweise 122,4 liegen auch diese Lagen rund 20 bis 25 Prozent über dem Niveau von Anfang 2022. Der äußerste Ring (30–50 km) verzeichnet den geringsten Anstieg – von 100 auf 118,2 (+18 Prozent) – und zeigt damit eine etwas verhaltenere Entwicklung im Vergleich zur Kernstadt.

Fazit: Stadtzentrum als Preistreiber – Aufwärtstrend über alle Lagen

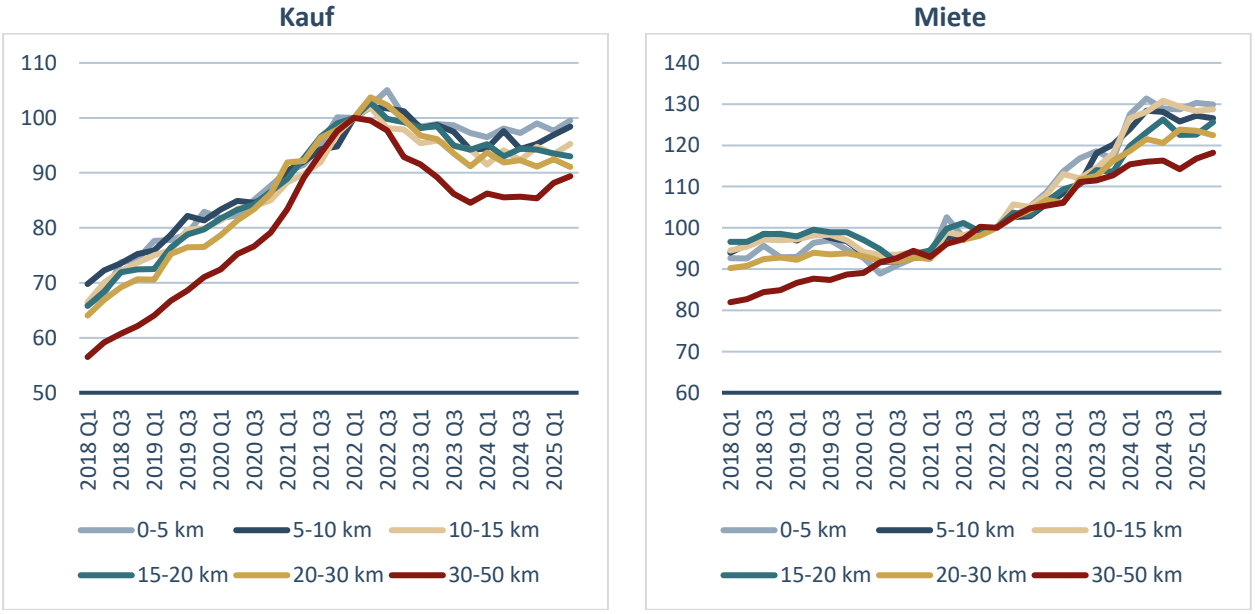
In der gemeinsamen Betrachtung von Miet- und Kaufpreisen zeigt sich für Berlin ein klarer räumlicher Trend: Die stärksten Preiszuwächse sind jeweils in den zentrumsnahen Lagen zu beobachten. Sowohl bei Eigentum als auch bei Miete führen die Innenstadt (0–5 km) und angrenzende Bezirke die Entwicklung an – mit kumulierten Preissteigerungen seit 2022 von rund 30 Prozent im Mietsegment und einer nahezu vollständigen Rückkehr zum Niveau zu Beginn des Jahres 2022 im Kaufsegment.

Auch in den mittleren und äußeren Distanzen ist eine grundsätzlich positive Preisentwicklung zu erkennen. Im Mietmarkt fällt sie flächendeckend und stabil aus, während die Kaufpreise in Randbezirken und im weiteren Umland (ab 20 km) noch unter dem Ausgangsniveau liegen. Dennoch zeigt sich insgesamt ein breit getragener Aufwärtstrend – insbesondere in gut erreichbaren, städtisch geprägten Lagen.

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich insbesondere die stark nachgefragten Innenstadtlagen nach der Phase der Marktabkühlung wieder deutlich erholen. Gleichzeitig wird sichtbar, dass sich der Angebotsengpass auf dem Mietwohnungsmarkt nicht auf zentrale Bezirke beschränkt, sondern auch im erweiterten Stadtgebiet und Umland preiswirksam wird.

Abbildung 4-2: Entwicklung der Immobilienpreise in Berlin nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

Kauf						Miete					
0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
0%	-2%	-5%	-7%	-9%	-11%	30%	27%	29%	26%	22%	18%

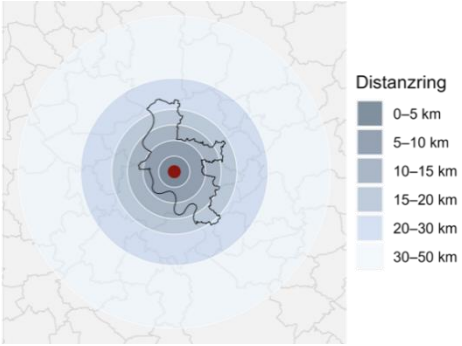
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2.2 Düsseldorf

Kaufpreise in Düsseldorf mit moderatem Rückgang – Zentrum leicht stabilisiert

In Düsseldorf zeigen sich seit dem ersten Quartal 2022 vergleichsweise moderate Veränderungen bei den Kaufpreisen – über alle Entfernungszonen hinweg. Während zentrale Lagen zuletzt leichte Erholungstendenzen aufweisen, bleibt die Gesamtentwicklung eher verhalten. Eine dynamische Preisbewegung ist nicht erkennbar.

Abbildung 4-3: Düsseldorf und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Im innersten Radius (0–5 km) liegt der Kaufpreisindex im zweiten Quartal 2025 bei rund 88,1 Punkten – knapp 12 Prozent unter dem Ausgangswert zu Beginn des Jahres 2022. Im Vergleich zum temporären Tiefstand Ende 2023 (83,8 Punkte) zeigt sich hier jedoch eine leichte Gegenbewegung. Auch im Ring zwischen 5 und 10 km ist das Kaufpreisniveau im Vergleich zum Jahresbeginn 2022 noch deutlich geringer und aktuell 14 Prozent unter dem damaligen Niveau.

Auch in den äußeren Stadtgebieten zeigt sich zuletzt eine leichte Preiserholung, jedoch bleiben die Kaufpreise noch deutlich unter ihren Höchstständen, auch 20–30 km um das Stadtzentrum liegen die Kaufpreise noch rund 11 Prozent unter dem Niveau vor drei Jahren.

Insgesamt lässt sich festhalten: Der Düsseldorfer Kaufmarkt zeigt seit der Zinswende 2022 eine verhaltene Entwicklung mit zunächst Kaufpreisrückgängen über alle Lagen hinweg, zuletzt gab es moderate Aufwärtstendenzen, seit dem zwischenzeitlichen Tiefpunkt im vierten Quartal 2023 haben die Preise in den zentralsten Lagen jedoch bereits wieder um 5 Prozent zugelegt. Eine klare räumliche Differenzierung wie in Berlin ist nicht ausgeprägt.

Angebotsmieten ziehen deutlich an – höchste Dynamik in zentrumsnahen Lagen

Im Gegensatz zu den Kaufpreisen zeigen die Angebotsmieten in Düsseldorf seit Anfang 2022 eine durchgehend dynamische Aufwärtsentwicklung – über alle Entfernungszonen hinweg. Besonders stark ist das Mietwachstum in zentrumsnahen Lagen.

Im Innenstadtbereich (0–5 km) stieg der Mietindex von 100 auf 118,7 Punkte im zweiten Quartal 2025 – ein Anstieg um knapp 19 Prozent. Im 5–10 km-Radius fiel der Zuwachs mit einem Indexwert von 120,6 sogar noch stärker aus (+20,6 %). Auch im mittleren Entfernungsbereich (10–20 km) legten die Mieten spürbar zu – mit Indexwerten von 116,5 (10–15 km) und 115,7 (15–20 km).

Etwas moderater fällt das Wachstum im 20–30 km-Radius aus: Hier liegt der aktuelle Index bei 115,9 Punkten. Im äußeren Pendlergürtel (30–50 km) wurde ein Indexstand von 116,7 erreicht – ebenfalls mit klar aufwärtsgerichteter Tendenz.

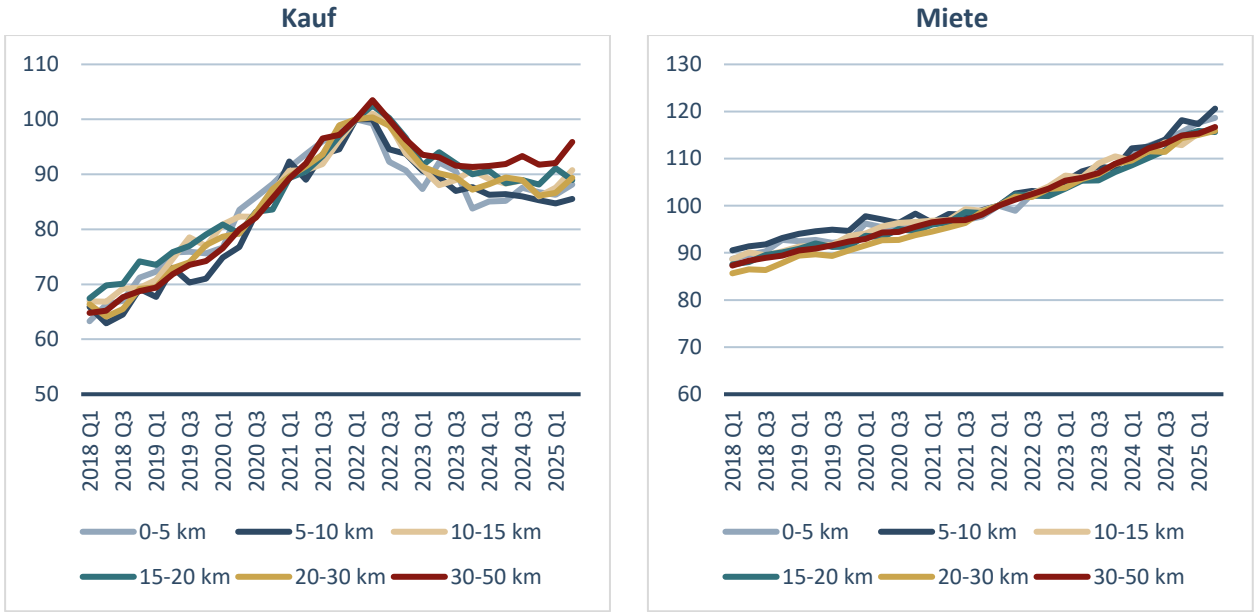
Fazit: Moderate Kaufpreisentwicklung – Mietanstiege in allen Lagen

In Düsseldorf zeigen sich seit Anfang 2022 moderate Rückgänge bei Kaufpreisen, die bisher nur teilweise wieder aufgeholt wurden; während die Mieten spürbar gestiegen sind, insbesondere in zentralen und innenstadtnahen Lagen.

Die Entwicklung verläuft dabei weniger steil als etwa in Berlin. Ein Grund dafür könnte in der polyzentralen Struktur der Rhein-Ruhr-Region liegen: Anders als in monozentrisch geprägten Städten wie Berlin verteilt sich die Nachfrage in Pendeldistanz auf mehrere urbanen Zentren. Entsprechend fallen die Preisbewegungen in Düsseldorf etwas abgeflachter und regional differenzierter aus.

Abbildung 4-4: Entwicklung der Immobilienpreise in Düsseldorf nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

Kauf						Miete					
0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
-12%	-14%	-9%	-11%	-11%	-4%	19%	21%	17%	16%	16%	17%

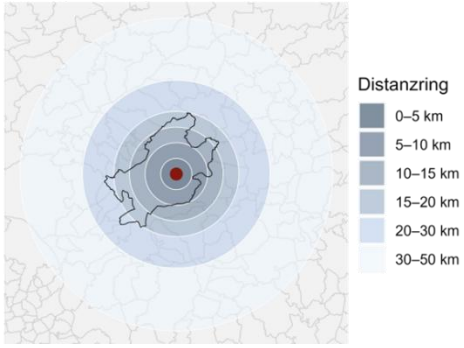
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2.3 Frankfurt am Main

Kaufpreise in Frankfurt: Zentrumsnahe Lagen mit nur moderaten Erholungstendenzen

In Frankfurt am Main zeigt sich seit der Zinswende im Jahr 2022 ein bemerkenswerter Trend: Während das weitere Umland preislich relativ stabil blieb und sich zuletzt leicht erholen konnte, verzeichnen die zentrumsnahen Lagen besonders deutliche Rückgänge – und zeigen bislang nur verhaltene Erholungstendenzen.

Abbildung 4-5: Frankfurt und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Im Innenstadtbereich (0–5 km) liegt der Kaufpreisindex im zweiten Quartal 2025 bei 86,9 Punkten – rund 13 Prozent unter dem Stand von Q1 2022. Auch in der angrenzenden 5–10 km-Zone sind die Preise mit 91,3 Punkten noch deutlich im Minus. Besonders auffällig: Trotz der hohen zentralörtlichen Lage und potenziell hoher Nachfrage fällt die Erholung dort bislang schwächer aus als in peripheren Bereichen.

In mittleren Entfernungen (10–20 km) liegt der Index aktuell zwischen 91,1 und 93,9 Punkten – ebenfalls unter dem Niveau von Anfang 2022, aber mit etwas stabilerer Tendenz. Am stärksten präsentieren sich die äußeren Zonen: Im 20–30 km-Ring liegt der Index bei 94,9 Punkten, im 30–50 km-Ring bei 94,7 Punkten – und damit nur noch rund 5 Prozent unter dem Wert zu Beginn des Jahres 2022.

Insgesamt zeigt sich: Die Kaufpreisentwicklung am Frankfurter Markt verlief seit 2022 am stärksten zu Ungunsten zentraler Lagen. Die Preiskorrektur war dort besonders ausgeprägt, und bislang gelingt die Rückkehr zum früheren Niveau nur schleppend. Dagegen scheint das Umland resilienter.

Mieten: Breiter Aufwärtstrend mit Schwerpunkt auf zentralen Lagen
Im Mietsegment verzeichnet Frankfurt einen deutlichen Aufwärtstrend – mit besonders kräftigen Steigerungen im Innenstadtbereich. Dort liegt der Index im zweiten Quartal 2025 bei 119,8 Punkten – knapp 20 Prozent über dem Niveau von Anfang 2022.

In den umliegenden Ringen fällt der Anstieg ebenfalls hoch aus, bleibt aber etwas hinter dem Zentrum zurück: Zwischen 5 und 20 km Entfernung liegen die Indexwerte aktuell bei 115,5 bis 114,3, was einem Zuwachs von rund 14–16 Prozent entspricht. Auch im Umland ist der Druck deutlich spürbar: Der Index steht dort bei 112,3 Punkten im 20–30 km-Ring und 113,4 Punkten im 30–50 km-Ring.

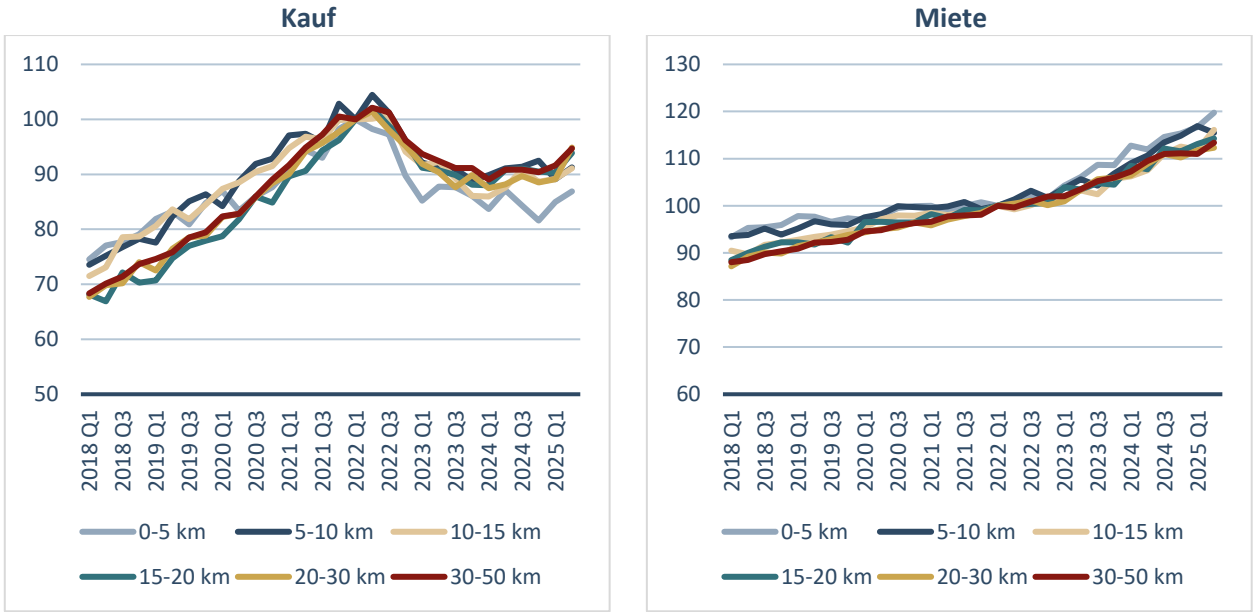
Die höchsten relativen Mietanstiege verzeichnen somit die zentralen Lagen, während sich die restlichen Segmente auf hohem, aber etwas gemäßigterem Niveau bewegen. Die Entwicklung unterstreicht, dass innenstadtnahe Lagen bei Mietinteressenten weiterhin stark gefragt sind.

Fazit: Starke Mietdynamik im Zentrum, moderatere Erholung bei Kaufpreisen insbesondere im Umland
In Frankfurt am Main zeigt sich ein deutliches Auseinanderdriften der Entwicklungen im Miet- und Kaufmarkt. Während die Mieten seit Anfang 2022 kräftig zulegen, vor allem im Innenstadtbereich mit einem Anstieg von rund 20 Prozent, bleiben die Kaufpreise vergleichsweise gedämpft. Besonders auffällig: In den zentralen Lagen liegen die Kaufpreise weiterhin rund 13 Prozent unter dem Vorkrisenniveau, während sich das Umland – insbesondere jenseits der 30 km – deutlich robuster gezeigt hat.

Diese entgegengesetzte Dynamik legt nahe, dass Eigentumserwerb im Zentrum nach wie vor von Zurückhaltung geprägt ist, während Mietwohnungen hier stark nachgefragt bleiben. In peripheren Lagen ist hingegen eine stabilere Kaufpreisentwicklung bei gleichzeitig steigender Mietnachfrage zu beobachten – ein Hinweis auf potenzielle Verlagerungseffekte im Zuge der allgemeinen Erschwinglichkeitsprobleme.

Abbildung 4-6: Entwicklung der Immobilienpreise in Frankfurt am Main nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
-13%	-9%	-9%	-6%	-5%	-5%	20%	15%	16%	14%	12%	13%

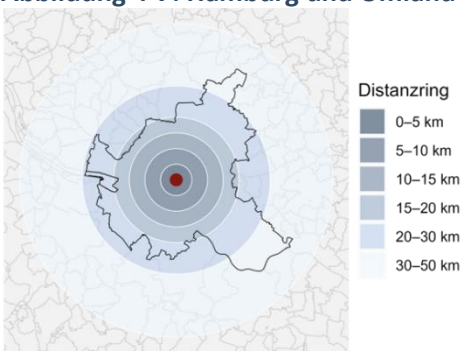
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2.4 Hamburg

Kaufpreise in Hamburg: Zentrale Lagen mit vorsichtigem Aufwärtssignal

Nach einem spürbaren Rückgang der Kaufpreise seit Mitte 2022 zeichnet sich in Hamburg zuletzt eine moderate Erholung ab – vor allem in den innenstadtnahen Lagen. Zwischen dem ersten Quartal 2022 und dem zweiten Quartal 2025 beträgt der Rückgang in der Innenstadt (0–5 km) lediglich 4 Prozent. Auch wenn das Niveau damit weiterhin leicht unter dem Stand von Anfang 2022 liegt, ist die Dynamik gegenüber dem Umland deutlich robuster.

Abbildung 4-7: Hamburg und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

In den mittleren Lagen (5–20 km) sind die Preisverluste teils deutlich höher – mit Rückgängen von 9 bis 16 Prozent. Selbst in der Distanz von 30–50 km liegt der Index noch rund 7 Prozent unter dem Ausgangswert. Auffällig ist somit: Während die Peripherie zunächst als preisstabilisierender Rückzugsraum fungierte, zeigen sich zuletzt in den zentralen Quartieren die deutlichsten Anzeichen einer Bodenbildung. Dies könnte auf eine Rückkehr der Nachfrage in attraktivere, innenstadtnahe Lagen hindeuten. Grundsätzlich zeigen aber alle Distanzringe eine nach oben gerichtete Dynamik bei den Kaufpreisen in den letzten Quartalen.

Mietpreise steigen in allen Lagen recht homogen – Zentrum besonders dynamisch

Die Mietpreise in Hamburg sind seit Anfang 2022 durchweg deutlich gestiegen – und zwar über alle Entfernungszonen hinweg. Besonders stark fällt der Anstieg in der Innenstadt (0–5 km) aus: Der Indexwert kletterte

hier von 100 auf knapp 120, was einem Plus von rund 20 Prozent entspricht. Aber auch die übrigen Lagen verzeichnen Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich, sodass sich ein insgesamt homogenes Bild ergibt.

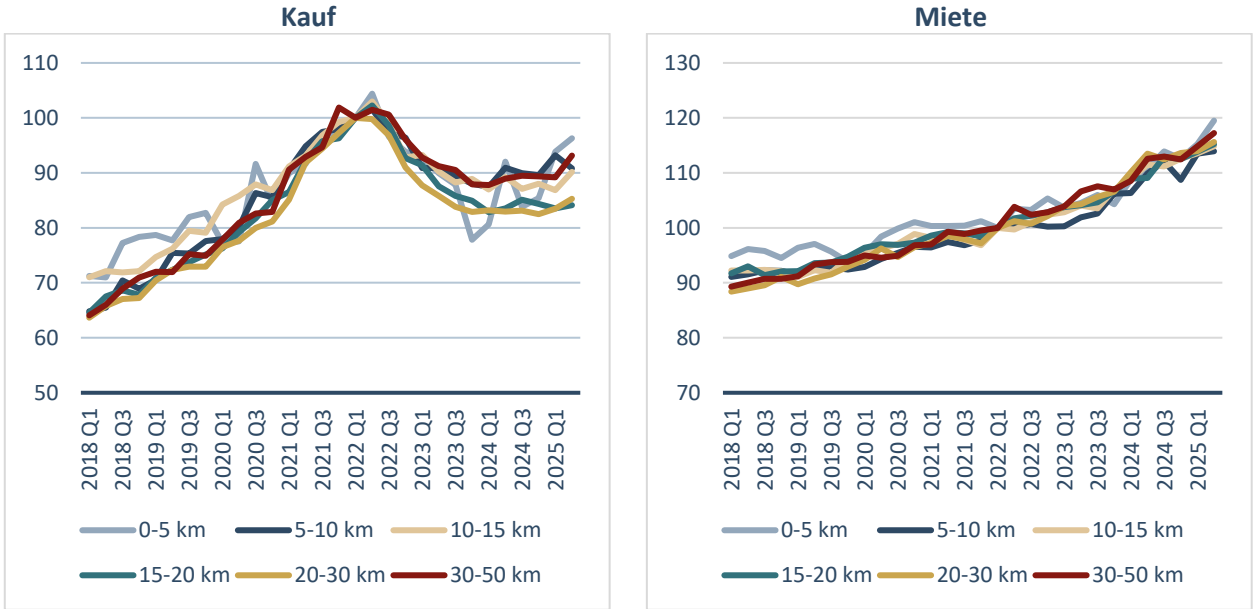
Auffällig ist dabei, dass der Preisauftrieb in Hamburg sowohl in zentralen als auch in peripheren Stadtteilen kontinuierlich anhält. Der Abstand zwischen Kernstadt und Umland hat sich dadurch etwas vergrößert – mit der Tendenz, dass zentrale Wohnlagen an Attraktivität und Nachfrage gewannen.

Fazit: Zentrale Mietmärkte im Aufwind, Kaufpreise zuletzt mit deutlichem Aufwärtstrend in Kernlagen
In Hamburg zeigt sich eine differenzierte Entwicklung zwischen Miet- und Kaufpreisen. Während die Mieten seit Anfang 2022 über alle Lagen hinweg kräftig steigen – besonders ausgeprägt im Innenstadtbereich mit einem Plus von rund 20 Prozent – hat sich der Kaufmarkt spürbar abgekühlt. Die Kaufpreise liegen teils deutlich unter dem Vorkrisenniveau, besonders in mittleren Lagen (bis –16 %).

Auffällig ist jedoch ein deutliches Aufholen in den zentralen Segmenten: In der Innenstadt sind die Rückgänge seit 2022 mittlerweile mit –4 Prozent moderat, während im Umland teils immer noch zweistellige Einbußen verzeichnet werden. Dies deutet auf eine selektive Stabilisierung der Nachfrage nach zentralem Eigentum hin, während die gesamtstädtische Dynamik derzeit stärker durch den Mietmarkt getragen wird.

Abbildung 4-8: Entwicklung der Immobilienpreise in Hamburg nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

Kauf						Miete					
0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
-4%	-9%	-10%	-16%	-15%	-7%	20%	14%	15%	15%	16%	17%

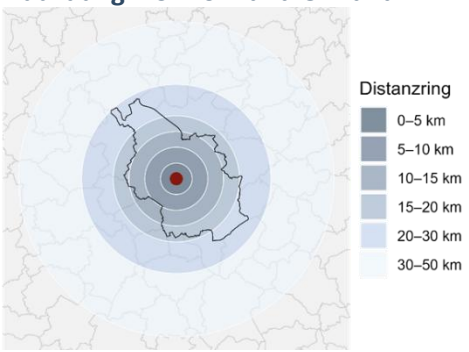
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2.5 Köln

Kaufpreise in Köln: Deutliche Erholung seit 2023, besonders im Zentrum

In Köln zeigt sich der Kaufmarkt bemerkenswert resilient. Zwar kam es im Zuge des Zinsanstiegs 2022 zunächst zu teils spürbaren Rückgängen – insbesondere in den Mittel- bis Randlagen (z. B. –12 % im 10–15 km-Radius bis Mitte 2023) – doch seitdem hat eine klare Erholung eingesetzt. Besonders die Innenstadt (0–5 km) verzeichnet seit Q2 2023 einen kräftigen Aufwärtstrend und liegt im zweiten Quartal 2025 nur noch leicht unter dem Niveau von Anfang 2022 (–2 %).

Abbildung 4-9: Köln und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Auch in den übrigen Lagen haben sich die Preise stabilisiert und vielfach wieder zugelegt. Zwar verbleiben einige Segmente knapp unter dem Vorkrisenniveau, die Dynamik zeigt aber in nahezu allen Bereichen nach oben.

Insgesamt deutet vieles darauf hin, dass der Kölner Immobilienmarkt wieder in einen moderaten Wachstumsmodus zurückgekehrt ist, zuletzt mit einer besonders robusten Entwicklung in zentrumsnahen Lagen.

Mietmarkt: Stärkster Zuwachs in zentralen Lagen, aber auch Umland mit deutlicher Dynamik

In Köln steigen die Mieten seit Anfang 2022 in allen Lagen spürbar. Besonders dynamisch ist die Entwicklung im Innenstadtbereich (0–5 km), wo die Mieten um rund 23 Prozent zulegen. Doch auch in den äußeren Zonen fallen die Anstiege beachtlich aus: Im Umland jenseits der 30 km beträgt das Plus etwa 16 Prozent. Insgesamt zeigt sich ein breit getragener Aufwärtstrend mit einer leichten Schwerpunktbildung im Zentrum. Das deutet auf eine robuste und flächendeckende Nachfrage auf dem Kölner Mietmarkt hin – bei weiterhin begrenztem Angebot in vielen Segmenten.

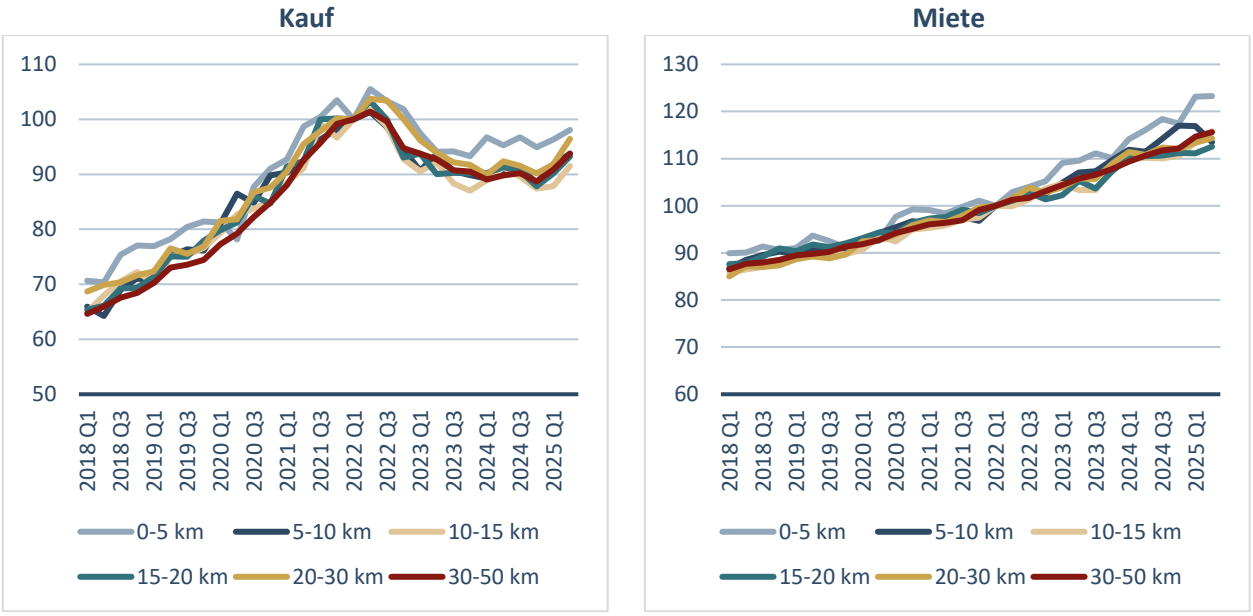
Fazit: Breiter Mietpreisanstieg, Kaufpreise stabilisieren sich mit robuster Tendenz im Zentrum

In Köln verläuft die Marktdynamik vergleichsweise ausgewogen: Während die Mieten in sämtlichen Lagen deutlich steigen, zeigt sich bei den Kaufpreisen eine spürbare Erholung nach dem Rückgang im Jahr 2022. Besonders die innenstadtnahen Zonen (0–5 km) präsentieren sich mittlerweile wieder robust – hier liegen die Preise nur noch rund 2 Prozent unter dem Niveau von Anfang 2022.

Das Umland hat sich dagegen langsamer erholt, vielerorts bleiben die Preise noch 5 bis 8 Prozent unter dem Ausgangsniveau. Insgesamt deutet das Muster auf eine relativ resiliente Kaufkraft in der Stadt hin, verbunden mit einer anhaltend starken Mietnachfrage über alle Lagen hinweg. Köln profitiert dabei auch von seiner zentralen Lage in der stark verdichteten Rheinschiene, die breite Wohnortalternativen im Pendelradius bietet – das macht sich insbesondere in der stabilen Miet- und Preisdynamik in peripheren Lagen bemerkbar.

Abbildung 4-10: Entwicklung der Immobilienpreise in Köln nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
-2%	-6%	-9%	-7%	-4%	-6%	23%	14%	16%	13%	14%	16%

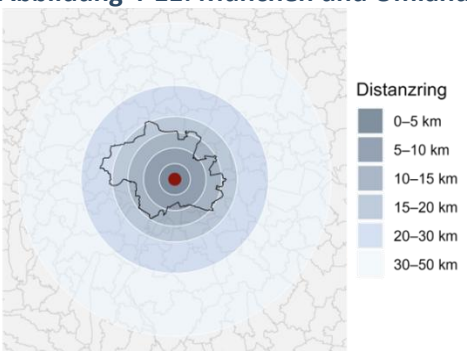
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2.6 München

Kaufpreisentwicklung in München: Kräftiger Rückgang, aber inzwischen teils Aufholbewegungen

In München zeigen sich seit dem Höhepunkt 2022 deutliche Rückgänge bei den Kaufpreisen – teils im zweistelligen Prozentbereich. Besonders stark war der Einbruch zunächst in den mittleren und äußeren Lagen (10–30 km), wo die Kaufpreise zwischenzeitlich um bis zu knapp 20 Prozent sanken. Inzwischen lässt sich jedoch in mehreren Segmenten eine Stabilisierung oder leichte Erholung beobachten.

Abbildung 4-11: München und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Auffällig ist insbesondere die robustere Entwicklung im Stadtzentrum (0–5 km): Zwar gingen auch hier die Preise zurück, der Indexwert liegt jedoch mit 90,6 im Q2 2025 nur noch rund 9 Prozent unter dem Niveau von Anfang 2022 – verglichen mit deutlich tieferen Werten in der Peripherie. Das deutet auf eine im Vergleich zum Umland stabilere Nachfrage in den zentralsten Lagen hin, trotz der höheren Ausgangspreise.

Mietpreisentwicklung in München: Anstieg mit innerstädtisch homogener Dynamik – abgeflacht in der Peripherie

Die Mieten in München sind seit Anfang 2022 über alle Lagen hinweg deutlich gestiegen. Besonders auffällig ist das gleichmäßige und anhaltend kräftige Wachstum im städtischen Bereich (bis 15 km), innerhalb der drei innersten Ringe lag der Mietpreisanstieg jeweils bei 17 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2022.

In den äußeren Bereichen (20–50 km) fällt die Mietdynamik etwas schwächer aus: Hier steigen die Mieten seit 2022 zwar ebenfalls, jedoch mit geringerer Dynamik, was auf nachlassenden Verlagerungsdruck und ein größeres Angebot in der Peripherie hinweisen könnte.

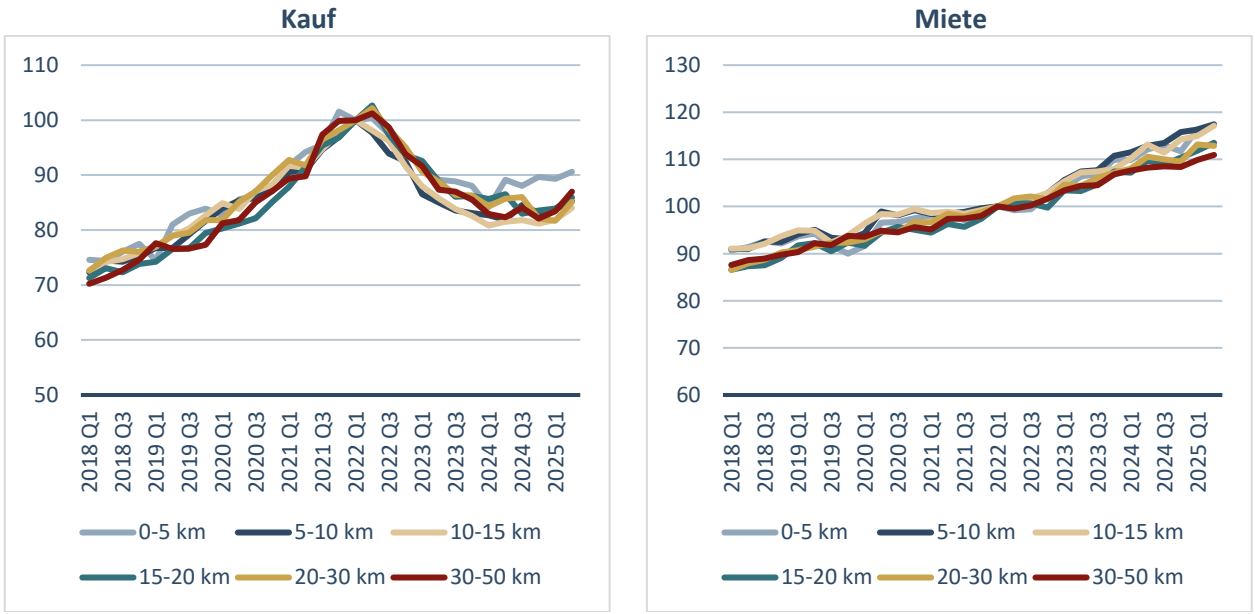
Fazit: München mit moderaten Signalen der Erholung nach deutlichem Rückgang – Mietdynamik im Stadtkern besonders ausgeprägt

München verzeichnete seit dem Höhepunkt im Jahr 2022 spürbare Rückgänge bei den Kaufpreisen – über alle Lagen hinweg. Zuletzt zeigen sich jedoch erste Erholungstendenzen, vor allem in den zentralen Lagen (0–5 km), wo die Nachfrage offenbar wieder anzieht.

Im Mietmarkt setzt sich der Aufwärtstrend fort. Besonders im Stadtkern und den angrenzenden Bereichen (bis 15 km) stiegen die Mieten seit Anfang 2022 am stärksten. In den äußeren Lagen verläuft das Wachstum dagegen verhaltener, was auf einen nachlassenden Verlagerungsdruck hindeuten könnte.

Abbildung 4-12: Entwicklung der Immobilienpreise in München nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

Kauf						Miete					
0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
-9%	-15%	-16%	-14%	-15%	-13%	17%	17%	17%	14%	13%	11%

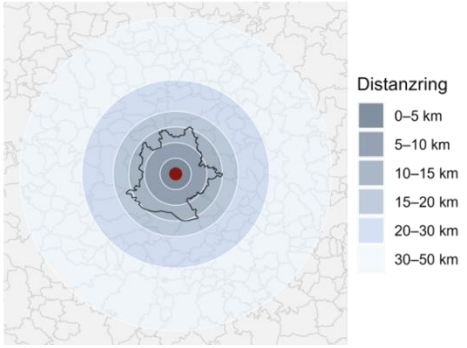
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2.7 Stuttgart

Kaufpreisentwicklung in Stuttgart: Deutlicher Rückgang seit 2022, zuletzt leichte Erholung in zentralen Lagen

In Stuttgart kam es nach dem Höchststand der Kaufpreise Anfang 2022 zu deutlichen Rückgängen in sämtlichen Lagen. Besonders auffällig: In den zentralen Bereichen (0–5 km) fiel der Preisindex bis Ende 2023 auf unter 81 Punkte – ein Rückgang von knapp 20 Prozent im Vergleich zum Ausgangsniveau. Damit war die Korrektur dort zwischenzeitlich stärker als in den mittleren und äußeren Lagen.

Abbildung 4-13: Stuttgart und Umland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Seit Anfang 2024 ist jedoch eine allmähliche Stabilisierung zu beobachten. In den Innenstadtlagen zog der Index zuletzt wieder leicht an und lag im zweiten Quartal 2025 bei knapp 85 Punkten. Auch in peripheren Segmenten zeigen sich ähnliche leichte Aufwärtstendenzen – wenn auch auf nach wie vor niedrigem Niveau.

Insgesamt deuten die Daten auf ein Marktumfeld hin, das nach deutlichen Preisrückgängen nun erste Anzeichen einer Bodenbildung zeigt – mit einer leicht dynamischeren Entwicklung in den innenstadtnahen Teilmärkten.

Mietpreisentwicklung in Stuttgart: Starker und breitflächiger Anstieg seit 2022 – mit etwas dynamischerer Entwicklung im Zentrum

In Stuttgart haben die Mieten seit dem ersten Quartal 2022 in allen Lagen deutlich zugelegt. Der Anstieg beträgt je nach Region zwischen rund 11 Prozent (30–50 km) und 14 Prozent (0–5 km). Besonders auffällig ist die anhaltend hohe Dynamik in den innenstadtnahen Bereichen.

Aber auch in den angrenzenden Zonen bis 20 km Entfernung sind die Mieten spürbar gestiegen. Die Peripherie verzeichnete dabei etwas moderatere Wachstumsraten – bleibt jedoch insgesamt ebenfalls auf einem klaren Aufwärtspfad. Die Entwicklung deutet auf eine überregional starke Nachfrage und anhaltende Angebotsengpässe hin, wobei die Dynamik in zentralen Lagen nochmals leicht ausgeprägter ausfällt.

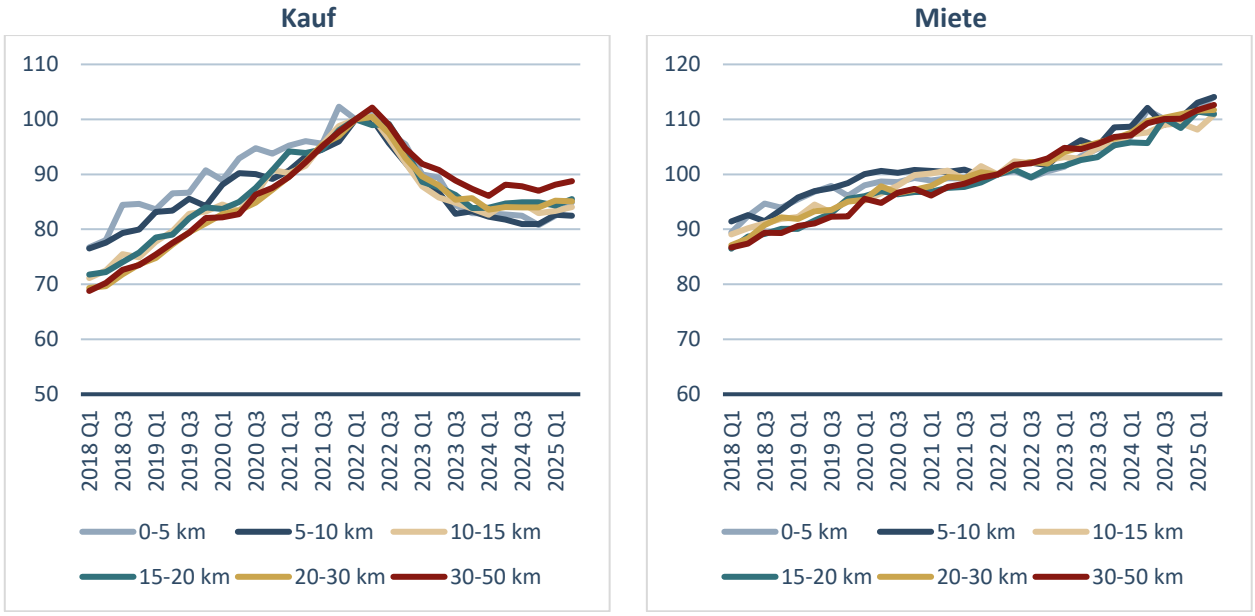
Fazit: Kaufpreise weiter verhalten, Mieten ziehen an – besonders in zentralen Lagen

In Stuttgart sanken die Kaufpreise nach dem Höhepunkt 2022 deutlich, teils um knapp 20 Prozent – insbesondere in innerstädtischen Lagen. Seit Mitte 2024 ist eine moderate Erholung erkennbar, das Vorkrisenniveau bleibt jedoch klar unterschritten.

Die Mieten hingegen stiegen in allen Lagen spürbar, mit besonders kräftiger Dynamik im Zentrum. Das deutet auf eine anhaltend hohe Mietnachfrage bei gleichzeitig zurückhaltender Eigentumsbildung hin.

Abbildung 4-14: Entwicklung der Immobilienpreise in Stuttgart nach Distanz zur Innenstadt

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2025



Veränderung seit Q1 2022:

0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km	0-5 km	5-10 km	10-15 km	15-20 km	20-30 km	30-50 km
-15%	-18%	-16%	-14%	-15%	-11%	14%	14%	11%	11%	12%	13%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Der deutsche Wohneigentumsmarkt zeigt im zweiten Quartal 2025 zunehmende Zeichen der Erholung. Die Kaufpreise legen in nahezu allen Regionstypen und Großstädten wieder zu – teils moderat, teils spürbar. Besonders in zentralen Lagen der Metropolen deutet sich ein deutlicher Aufholprozess an. München, Köln, Hamburg und Berlin verzeichnen in ihren innenstadtnahen Teilmärkten bereits kontinuierliche Aufwärtsbewegungen in den vergangenen Quartalen. Die Nachfrage kehrt zurück – begünstigt durch verbesserte Finanzierungsbedingungen und ein insgesamt stabilisiertes Preisniveau nach der deutlichen Korrekturphase der Vorjahre.

Im Mietsegment bleibt die Lage angespannt: Die Angebotsmieten steigen weiter, wenn auch etwas langsamer als im Vorjahr. Vor allem in stark verdichteten Städten hält der strukturelle Nachfrageüberhang an – nicht zuletzt, weil der Schritt ins Eigentum für viele Haushalte weiterhin schwer leistbar und das Angebot an neuen Mietwohnungen weiter rückläufig ist. Der Druck auf die angespannten Mietmärkte bleibt daher bestehen.

Zugleich bleibt das Umland ein wichtiger Bestandteil des Gesamtmarktes: Zwar zeigen sich dort aktuell häufig etwas moderatere Preisentwicklungen, vor allem im Kaufsegment, doch die Erschwinglichkeit ist vielerorts höher als in den Kernstädten. Gerade für Familien oder Haushalte mit Platzbedarf bleibt das Umland attraktiv. Die nach wie vor hohe Homeoffice-Quote stabilisiert zudem die Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der Zentren. Damit bleibt das erweiterte Umland nicht nur kurzfristig ein Ausweichraum für überlastete

Märkte, sondern auch ein mittelfristig relevantes Entlastungssegment – auch wenn die Neubautätigkeit langfristig wieder anziehen sollte.

Insgesamt deutet sich eine neue Marktphase an: Die Zeit breitflächiger Preisrückgänge scheint vorüber, stattdessen differenzieren sich die Märkte zunehmend. Während in den Metropolen zentrale Lagen wieder an Wert gewinnen, verläuft die Erholung im Umland teilweise zögerlicher – aber auf einem strukturell stabilen Fundament. Die Mietmärkte bleiben dabei das zentrale Spannungsfeld, auf dem sich Angebotsengpässe, demografischer Wandel und Investitionszurückhaltung weiterhin spürbar bemerkbar machen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland 5
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....7
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten 10
Abbildung 4-1: Berlin und Umland 12
Abbildung 4-2: Entwicklung der Immobilienpreise in Berlin nach Distanz zur Innenstadt 13
Abbildung 4-3: Düsseldorf und Umland 14
Abbildung 4-4: Entwicklung der Immobilienpreise in Düsseldorf nach Distanz zur Innenstadt 15
Abbildung 4-5: Frankfurt und Umland 15
Abbildung 4-6: Entwicklung der Immobilienpreise in Frankfurt am Main nach Distanz zur Innenstadt 17
Abbildung 4-7: Hamburg und Umland..... 17
Abbildung 4-8: Entwicklung der Immobilienpreise in Hamburg nach Distanz zur Innenstadt..... 18
Abbildung 4-9: Köln und Umland 19
Abbildung 4-10: Entwicklung der Immobilienpreise in Köln nach Distanz zur Innenstadt 20
Abbildung 4-11: München und Umland 20
Abbildung 4-12: Entwicklung der Immobilienpreise in München nach Distanz zur Innenstadt 21
Abbildung 4-13: Stuttgart und Umland 22
Abbildung 4-14: Entwicklung der Immobilienpreise in Stuttgart nach Distanz zur Innenstadt 23

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.