Mieten steigen immer weiter, aber nicht überall gleich stark

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird auch 2025 angespannt bleiben. Die Mieten steigen vielerorts weiter an – allerdings mit regionalen Unterschieden. Vor allem die kreisfreien Großstädte verzeichnen eine ungebrochene Nachfrage nach Mietwohnungen.

Während sich der Mietanstieg in Berlin zuletzt etwas abgeschwächt hat, entwickeln sich andere Metropolen wie Köln, Leipzig und Stuttgart besonders dynamisch. Insgesamt bleibt der Mietwohnungsmarkt in den deutschen Metropolen unter Druck. Anfang 2025 stiegen die Mieten, getrieben von einem anhaltenden Nachfrageüberhang, weiter. Vor allem kleinere und preisgünstige Wohnungen sind knapp. Dies unterstreicht die Dringlichkeit einer gezielten Ausweitung des Wohnungsangebots – insbesondere durch Neubau im unteren und mittleren Preissegment.

Besonders deutlich ist die Entwicklung in Stuttgart: Dort stiegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im ersten Quartal 2025 um 1,9 Prozent – so stark wie seit 2022 nicht mehr. Auch in Köln und Leipzig stiegen die Neubaumieten deutlich, in Köln um 2,4 Prozent, in Leipzig um 2,3 Prozent.

Hamburg zeichnet sich unter den deutschen Großstädten durch eine vorausschauende Wohnungspolitik aus, die extreme Mietpreisentwicklungen wie in München bisher verhindern konnte. Dennoch bleibt der Wohnungsmarkt unter Druck. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 12,80 Euro pro Quadratmeter. Zukünftig könnte die Miete ein Drittel und mehr des Haushaltseinkommens ausmachen.

Der Mietwohnungsmarkt in Schleswig-Holstein orientiert sich im Süden des Landes – je nach Entfernung zur Hansestadt – stark an Hamburger Verhältnissen. Im gesamten nördlichsten Bundesland lag der durchschnittliche Mietpreis im ersten Quartal 2025 bei 9,81 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 6,39 Prozent. Die Mietpreise liegen über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8,84 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zu den Nachbarbundesländern ist Schleswig-Holstein teurer als Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen.

Die Konkurrenz unter den Wohnungssuchenden bleibt hoch: In den deutschen Metropolen stieg die Nachfrage nach Mietwohnungen innerhalb eines Jahres um sechs Prozent. Auch das Umland dieser Städte bleibt gefragt – hier stieg das Interesse um vier Prozent. Besonders hohe Nachfragezuwächse verzeichnen die kreisfreien Städte mit einem Plus von sieben Prozent im Jahresvergleich. In Schleswig-Holstein sind dies die Ostseestädte Flensburg, Kiel und Lübeck. Lediglich in den ländlichen Regionen, zum Beispiel an der Westküste Schleswig-Holsteins, ist die Entwicklung gegenläufig: Hier ging die Nachfrage um rund drei Prozent zurück.

Ein weiterer Faktor, der die Mietpreisentwicklung beeinflusst, ist die Zunahme der Single-Haushalte. Immer mehr Menschen leben allein – vor allem in Großstädten. Alleinlebende zahlen im Durchschnitt mehr pro Quadratmeter: Laut Statistischem Bundesamt lagen die Quadratmetermieten von Singlehaushalten um 6,2 Prozent über denen von Mehrpersonenhaushalten. Der Grund: Kleinere Wohnungen sind im Verhältnis zur Wohnfläche oft teurer. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern machten Einpersonenhaushalte 2022 bereits 52 Prozent aller Haushalte aus – 2011 waren es noch 46 Prozent.

Fazit: Der Trend zu kleineren Haushalten, die starke Zuwanderung in die Städte und der anhaltende Mangel an Neubauten machen deutlich: Ohne gezielte Wohnungsbauinitiativen der neuen Bundesregierung wird der Druck auf den Mietmarkt weiter

zunehmen.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein entwickelt und wo sich Investitionen in Immobilien lohnen?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Wohnwende dringender als Klimawende?