

Hohe Baukosten und niedrige Zinsen treiben die Preise: Wohnungen kosten bis zu 181 Prozent mehr als vor 10 Jahren

Der 10-Jahresvergleich von immowelt.de für die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in Deutschlands Großstädten zeigt:

- In 36 von 80 untersuchten Städten haben sich die Kaufpreise seit 2009 mindestens verdoppelt
- Gründe für Preisexplosion: Baupreise steigen in 10 Jahren um 28 Prozent, Zinsen für Wohnbaukredite sinken auf Allzeittief und Grundstücke werden immer teurer
- Stärkster Anstieg: In Berlin sind die Preise um 181 Prozent gestiegen – aktuell kostet der Quadratmeter im Median 4.250 Euro
- München (7.610 Euro) bleibt nach einem Plus von 163 Prozent mit Abstand teuerste Stadt
- Auch kleinere Städte wie Oldenburg (+177 Prozent), Offenbach (+160 Prozent) oder Augsburg (+159 Prozent) verteuern sich stark
- Der Osten zwischen Boom und Stagnation: Plus 101 Prozent in Halle, plus 17 Prozent in Chemnitz
- In einigen Städten Nordrhein-Westfalens sind die Anstiege geringer als die Inflation von 14 Prozent

Nürnberg, 3. März 2020. Jahrelang wurde in Deutschlands Großstädten wenig gebaut. Inzwischen hat sich die Bauaktivität zwar stark erhöht, aufgrund der gestiegenen Baupreise ziehen Neubauten das Preisniveau aber weiter nach oben. Eine Immowelt-Analyse verdeutlicht das. Dafür wurden die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in 80 deutschen Großstädten untersucht. In 36 Städten haben sie sich die Preise seit 2009 mindestens verdoppelt. Darunter befinden sich Hotspots wie München oder Berlin, aber auch kleinere Städte wie Oldenburg oder Offenbach. Allesamt Städte, in denen viele neue Wohnungen errichtet wurden.

„Eine große Zahl an Neubauten klingt zwar positiv, allerdings treiben deren hohe Baukosten zusammen mit den teuren innerstädtischen Grundstückspreisen das Preisniveau stark nach oben. Große Wohnungen mit guter Ausstattung sind innerhalb der Metropolen und zahlreicher Großstädte für viele Familien trotz niedriger Zinsen inzwischen schwer zu finanzieren. Zur Miete zu wohnen ist häufig die einzige Option“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der Immowelt. „Um die Eigentumsquote nachhaltig zu erhöhen, muss die Abwanderung aus den

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

ländlichen und strukturschwachen Regionen, wo sowohl Bestandsimmobilien als auch Bauland noch vergleichsweise günstig sind, gestoppt werden. Das kann zum Beispiel durch steuerliche Vorteile für Unternehmen und daraus resultierende Arbeitsplätze oder die Ansiedlung von Behörden und Universitäten erreicht werden.“

Baukosten und Grundstücke als Preistreiber

Wie stark die Entwicklung der Neubaupreise von den Kosten für Rohstoffe und Handwerker beeinflusst wird, zeigt die Entwicklung des Baupreises: In den vergangenen 10 Jahren ist dieser um 28 Prozent gestiegen. Hinzu kommt, dass die zum Bauen nötigen Grundstücke innerhalb der Städte sehr begrenzt sind und sich aufgrund der gestiegenen Nachfrage stark verteuert haben. In Berlin beträgt zum Beispiel der Bodenrichtwert, der den Durchschnitt vergangener Grundstücksverkäufe abbildet, im Zentrum bis zu 60.000 Euro pro Quadratmeter. Dass das Interesse an Wohneigentum so stark gestiegen ist, liegt zudem am Kurs der Europäischen Zentralbank, die den Leitzins immer weiter gesenkt hat und seit 2016 bei 0 Prozent belässt. Dadurch sind die Zinsen für Wohnbaukredite sehr niedrig, gleichzeitig erhalten Sparer aber auch kaum Zinsen auf ihre Einlagen. Für ein Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren betrug 2009 der durchschnittliche Zinssatz 4,43 Prozent, 2019 waren es nur noch 1,39 Prozent. Immobilien sind daher eine beliebte Wertanlage.

Berlin mit größtem Plus

Die größte Steigerung der Analyse verzeichnet Berlin, was auch daran liegt, dass das Preisniveau in der Hauptstadt jahrelang sehr niedrig war. 2009 mussten Immobilienkäufer noch im Median 1.510 Euro pro Quadratmeter zahlen. Nach einem Preisanstieg von 181 Prozent sind es aktuell 4.250 Euro. Neben dem niedrigen Ausgangsniveau liegt der enorme Sprung daran, dass die Bevölkerung und somit Nachfrage stark gestiegen sind. Für Investoren wurde Berlin folglich immer attraktiver und es wurde zunehmend im hochpreisigen Segment gebaut. Wie sich die Kaufpreise infolge des Mietendeckels weiterentwickeln, bleibt abzuwarten. Eine [Studie von Immowelt und dem ifo Institut](#) zeigt auf, dass die Preise bereits etwas langsamer steigen als in den übrigen Großstädten Deutschlands.

Kein Ende in Sicht in München

Der Abstand zu München könnte der Analyse zufolge noch größer werden. Aktuell kostet der Quadratmeter für eine Eigentumswohnung 7.610 Euro. Obwohl München schon vor 10 Jahren die teuerste Stadt war, hat der Preisanstieg nicht nachgelassen. Um 163 Prozent haben sich Immobilien seitdem verteuert – der

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

drittgrößte prozentuale Anstieg aller Städte. Dank anhaltender Niedrigzinsen und teurer Neubauprojekte ist wohl auch vorerst nicht mit einem Abschwächen der Preiskurve zu rechnen. Diese zeichnet sich auch für Hamburg (4.820 Euro) und Frankfurt am Main (4.700 Euro) nicht ab. In den vergangenen 10 Jahren sind die Angebotspreise in der Hansestadt um 139 Prozent und in der Finanzmetropole um 97 Prozent nach oben geklettert.

Zweitstärkste Steigerung in Oldenburg

Dass nicht nur die größten Städte vom Immobilienboom betroffen sind, zeigt sich unter anderem an Oldenburg. Die niedersächsische Gemeinde verbucht einen Anstieg von 177 Prozent und liegt damit nur knapp hinter Berlin. Wer derzeit auf Wohnungssuche ist, muss mit mittleren Preisen von 3.050 Euro kalkulieren, 2009 kostete Wohneigentum noch rund ein Drittel so viel. Der Bevölkerungszuwachs der Universitätsstadt aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und zahlreicher Jobs in der Wissenschaftsbranche hat zu den steigenden Angebotspreisen beigetragen. Hinzu kommt, dass zwar neuer Wohnraum entsteht, dieser aufgrund der hohen Baukosten aber teuer am Markt angeboten wird. Neben Oldenburg weisen auch Offenbach am Main (+160 Prozent) und Augsburg (+159 Prozent) große Steigerungen auf. Zusätzlich zu den zahlreichen Neubauten wirkt sich dort die relative Nähe zu Frankfurt beziehungsweise München preistreibend aus.

Boom in Halle, Stagnation in Chemnitz

Im Osten Deutschlands zeichnet sich ein stark unterschiedliches Bild ab. In den meisten Großstädten steigen die Kaufpreise stark an. In Halle an der Saale (+101 Prozent) verdoppeln sich die Angebotspreise auf aktuell 1.970 Euro pro Quadratmeter. Auch Rostock (+99 Prozent), Leipzig (+88 Prozent) und Dresden (+81 Prozent) machen einen großen Sprung. Alle Städte vereint, dass sie sich seit einigen Jahren wieder im Aufschwung befinden – die Einwohnerzahlen und die Nachfrage nach Immobilien steigen. Andere Regionen haben hingegen mit Abwanderungen zu kämpfen und die Preise stagnieren in der Folge. Davon sind nicht nur ländliche Regionen, sondern auch die Großstadt Chemnitz betroffen. In 10 Jahren gleicht die Veränderung von 17 Prozent gerade einmal die Inflation von 14 Prozent aus. Aufgrund des hohen Leerstands hält sich die Neubautätigkeit in Grenzen. Das Preisniveau bleibt mit 960 Euro pro Quadratmeter somit niedrig.

Kaum Veränderung im Ruhrgebiet

Auch in einigen strukturschwachen Städten des Ruhrgebiets stehen viele Wohnungen leer. Die Kaufpreise haben sich geringer als die Inflation entwickelt: Hagen (+5 Prozent), Gelsenkirchen (+6 Prozent), Oberhausen und Bochum (je

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG

+11 Prozent) sind einige Beispiele. Herne (-4 Prozent) ist die einzige Stadt der Untersuchung, die sogar einen leichten Rückgang aufweist. Ein anderes Bild zeigt sich hingegen im restlichen Nordrhein-Westfalen. Die Universitätsstädte Aachen (+119 Prozent) und Münster (+101 Prozent) zählen aufgrund ihrer großen Attraktivität genauso wie die Rheinmetropolen Düsseldorf (+111 Prozent) und Köln (+80 Prozent) zu den teuersten Gegenden in NRW.

[Ausführliche Ergebnisgrafiken und Tabellen zu den 80 untersuchten Städten stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den 80 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2009 und 2019 angebotene Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://www.immowelt.de/presse).

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 57 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der Immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die Immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Januar 2020

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Hohe Baukosten und niedrige
Zinsen treiben die Preise:
Wohnungen kosten bis zu 181
Prozent mehr als vor 10 Jahren**

Analyse der Kaufpreise von Wohnungen
2009 und 2019
in 80 deutschen Großstädten

Übersicht: Kaufpreise 2009 und 2019 in 80 ausgewählten Städten im Vergleich (A bis D)

Stadt	Kauf pro m ² (Median) 2009	Kauf pro m ² (Median) 2019	Steigerung
Aachen	1.270 €	2.780 €	119%
Augsburg	1.430 €	3.700 €	159%
Bergisch Gladbach	1.520 €	2.520 €	66%
Berlin	1.510 €	4.250 €	181%
Bielefeld	1.120 €	1.870 €	67%
Bochum	1.320 €	1.470 €	11%
Bonn	1.600 €	2.820 €	76%
Bottrop	1.360 €	1.780 €	31%
Braunschweig	1.060 €	2.390 €	125%
Bremen	1.060 €	2.250 €	112%
Bremerhaven	550 €	1.150 €	109%
Chemnitz	820 €	960 €	17%
Cottbus	1.180 €	1.480 €	25%
Darmstadt	1.790 €	3.750 €	109%
Dortmund	1.160 €	1.580 €	36%
Dresden	1.220 €	2.210 €	81%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den 80 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2009 und 2019 angebotene Eigentumswohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Übersicht: Kaufpreise 2009 und 2019 in 80 ausgewählten Städten im Vergleich (D bis H)

Stadt	Kauf pro m ² (Median) 2009	Kauf pro m ² (Median) 2019	Steigerung
Düsseldorf	1.730 €	3.650 €	111%
Duisburg	1.040 €	1.170 €	13%
Erfurt	1.210 €	2.060 €	70%
Erlangen	1.820 €	4.210 €	131%
Essen	1.200 €	1.650 €	38%
Frankfurt	2.380 €	4.700 €	97%
Freiburg	2.250 €	4.430 €	97%
Fürth	1.340 €	3.150 €	135%
Gelsenkirchen	890 €	940 €	6%
Göttingen	1.140 €	2.340 €	105%
Gütersloh	1.230 €	2.490 €	102%
Hagen	1.110 €	1.170 €	5%
Halle (Saale)	980 €	1.970 €	101%
Hamburg	2.020 €	4.820 €	139%
Hamm	940 €	1.310 €	39%
Hannover	1.130 €	2.520 €	123%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den 80 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2009 und 2019 angebotene Eigentumswohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Übersicht: Kaufpreise 2009 und 2019 in 80 ausgewählten Städten im Vergleich (H bis M)

Stadt	Kauf pro m ² (Median) 2009	Kauf pro m ² (Median) 2019	Steigerung
Heidelberg	2.330 €	4.020 €	73%
Heilbronn	1.270 €	2.840 €	124%
Herne	1.040 €	1.000 €	-4%
Hildesheim	960 €	1.560 €	63%
Ingolstadt	1.970 €	4.380 €	122%
Jena	1.630 €	2.700 €	66%
Karlsruhe	1.670 €	3.520 €	111%
Kassel	1.010 €	2.370 €	135%
Kiel	1.120 €	2.790 €	149%
Koblenz	1.330 €	2.800 €	111%
Köln	1.900 €	3.420 €	80%
Krefeld	1.110 €	1.400 €	26%
Leipzig	1.070 €	2.010 €	88%
Leverkusen	1.340 €	1.900 €	42%
Ludwigshafen	1.130 €	2.100 €	86%
Magdeburg	690 €	1.210 €	75%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den 80 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2009 und 2019 angebotene Eigentumswohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Übersicht: Kaufpreise 2009 und 2019 in 80 ausgewählten Städten im Vergleich (M bis P)

Stadt	Kauf pro m ² (Median) 2009	Kauf pro m ² (Median) 2019	Steigerung
Mainz	1.630 €	3.490 €	114%
Mannheim	1.430 €	2.890 €	102%
Mönchengladbach	970 €	1.320 €	36%
Moers	1.220 €	1.780 €	46%
Mülheim	1.430 €	1.620 €	13%
München	2.890 €	7.610 €	163%
Münster	1.770 €	3.560 €	101%
Neuss	1.270 €	2.410 €	90%
Nürnberg	1.420 €	3.240 €	128%
Oberhausen	1.040 €	1.150 €	11%
Offenbach	1.380 €	3.590 €	160%
Oldenburg	1.100 €	3.050 €	177%
Osnabrück	1.060 €	2.210 €	108%
Paderborn	1.190 €	2.290 €	92%
Pforzheim	1.230 €	2.440 €	98%
Potsdam	1.800 €	3.770 €	109%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den 80 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2009 und 2019 angebotene Eigentumswohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Übersicht: Kaufpreise 2009 und 2019 in 80 ausgewählten Städten im Vergleich (P bis Z)

Stadt	Kauf pro m ² (Median) 2009	Kauf pro m ² (Median) 2019	Steigerung
Recklinghausen	1.110 €	1.450 €	31%
Regensburg	1.960 €	4.440 €	127%
Remscheid	1.060 €	1.290 €	22%
Reutlingen	1.680 €	3.180 €	89%
Rostock	1.520 €	3.020 €	99%
Saarbrücken	1.100 €	1.800 €	64%
Salzgitter	500 €	1.060 €	112%
Siegen	1.000 €	2.110 €	111%
Solingen	1.300 €	1.960 €	51%
Stuttgart	1.920 €	4.240 €	121%
Trier	1.650 €	3.140 €	90%
Ulm	1.800 €	3.320 €	84%
Wiesbaden	1.970 €	3.670 €	86%
Wolfsburg	930 €	2.320 €	149%
Würzburg	1.600 €	3.270 €	104%
Wuppertal	1.020 €	1.210 €	19%

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den 80 ausgewählten deutschen Großstädten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils 2009 und 2019 angebotene Eigentumswohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de