

## Hohe Baukosten und teure Grundstücke: Neubaupreise steigen in einem Jahr um bis zu 21 Prozent

Ein Vorjahresvergleich von immowelt zu den Angebotspreisen von Eigentumswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) in den 14 größten deutschen Städten zeigt:

- **Teuerste Quadratmeterpreise: Neubauten in München (+10 Prozent) kurz vor der 10.000-Euro-Marke**
- **Höchster Anstieg in Stuttgart: Neubaupreise klettern in einem Jahr um 21 Prozent auf 6.700 Euro pro Quadratmeter**
- **Trotz hoher Preise: Düsseldorf (+17 Prozent) und Frankfurt (+15 Prozent) weiterhin mit großem Plus**
- **Große Preisunterschiede: Käufer von Neubauten in Dortmund (3.210 Euro) und Leipzig (3.450 Euro) zahlen rund ein Drittel so viel wie in München**
- **Bestandswohnungen: Den größten Preisanstieg verzeichnet Frankfurt (+21 Prozent)**

Nürnberg, 3. Februar 2021. In vielen deutschen Großstädten sind die Preise für Neubauwohnungen in den vergangenen Jahren explodiert. Selbst im Krisenjahr 2020 ist keine Trendumkehr zu erkennen. Innerhalb eines Jahres stiegen die Preise in den größten Städten um bis zu 21 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse von immowelt für die 14 Städte in Deutschland mit mehr als 500.000 Einwohner. Untersucht wurden die Angebotspreise im Bestand (Baujahr 1945 bis 2015) sowie Neubau (Baujahr 2016 oder später) in den Jahren 2019 und 2020 für eine Beispielwohnung mit 80 Quadratmetern und 3 Zimmern im 2. Stock. Demnach kletterten die Kaufpreise auch in Deutschlands teuerster Stadt München weiter: Nach einem Plus von 10 Prozent kostet der Quadratmeter aktuell 9.970 Euro. Bedeutet: Für eine neu gebaute 80-Quadratmeter-Wohnung mit 3 Zimmer werden fast 800.000 Euro fällig. Hinzu kommen die Kaufnebenkosten. Für viele Familien dürften diese Preise nicht mehr leistbar sein. Wollen sie trotzdem in einen Neubau einziehen, bleibt daher oftmals nur der Weg weit aus der Stadt hinaus.

In den anderen deutschen Millionenstädten dürfte es vielen Familien ähnlich gehen, wenngleich das Preisniveau deutlich niedriger ist. In Hamburg kostet der Quadratmeter für eine Neubauwohnung derzeit 5.860 Euro – das sind 7 Prozent mehr als noch 2019. Berlin (+8 Prozent) und Köln (+9 Prozent) weisen im vergangenen Jahr eine ähnliche Preisentwicklung auf. Berlin liegt bei den

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Quadratmeterpreisen knapp oberhalb der 5.000-Euro-Marke, Köln knapp unterhalb. Somit kostet eine 3-Zimmer-Wohnung (80 Quadratmeter) rund 400.000 Euro und damit die Hälfte von München. Ein Grund für die hohen Neubaupreise sind die seit Jahren stark steigenden Grundstückspreise. In vielen Städten sind freie Grundstücke eine Seltenheit und dementsprechend teuer. Zusätzlich zum teuren Baugrund spielen auch die hohen Baukosten beim Neubau eine preistreibende Rolle: Laut Statistischem Bundesamt ist der Baupreisindex von 2019 auf 2020 trotz corona-bedingter Mehrwertsteuersenkung um 1,6 Prozent gestiegen.

## **Größter Anstieg in Stuttgart**

Beide Faktoren spielen auch in Stuttgart eine entscheidende Rolle. Denn im Gegensatz zu Hamburg und Berlin ist die Fläche von Stuttgart aufgrund der Kessellage begrenzt. Baugrund ist folglich noch begehrt und teurer, was sich wiederum in der Preisentwicklung widerspiegelt. Binnen eines Jahres verteuerten sich Neubauwohnungen um 21 Prozent – der höchste Wert aller untersuchten Städte. Der Quadratmeter kostet inzwischen über 1.000 Euro mehr also noch vor einem Jahr. Immobilienkäufer müssen inzwischen mit Preisen von 6.700 Euro pro Quadratmeter rechnen. Für eine familientaugliche Wohnung werden somit mehr als 500.000 Euro fällig.

Noch mehr Geld müssen Immobilienkäufer in Frankfurt in die Hand nehmen. Für den Quadratmeter werden nach einem Anstieg von 15 Prozent derzeit 6.890 Euro verlangt. Auch in Düsseldorf (+17 Prozent) verteuern sich Neubauten deutlich. Dort beläuft sich das Preisniveau bei 5.740 Euro pro Quadratmeter.

## **Neubauten in Dortmund ein Drittel so teuer wie in München**

Ein komplett anderes Preisgefüge zeigt sich rund 70 Kilometer nordöstlich von Düsseldorf: In Dortmund sind die Kaufpreise von Neubauwohnungen deutlich günstiger – 3.210 Euro kostet dort der Quadratmeter. Zum Vergleich: Käufer zahlen rund ein Drittel so viel wie in München. Zugleich hat Dortmund trotz 11-prozentigem Anstieg die niedrigsten Preise aller untersuchten Städte. Das benachbarte Essen (+15 Prozent) ist mit 3.450 Euro nur minimal teurer. Die niedrigen Preise für Neubauten in den beiden Ruhrgebietsstädten begründen sich hauptsächlich durch die deutlich preiswerteren Grundstücke. Die reinen Baukosten unterscheiden sich deutschlandweit hingegen kaum.

Neben dem Ruhrgebiet kommen Immobilienkäufer besonders im Osten auf ihre Kosten. Sowohl in Leipzig mit 3.450 Euro als auch in Dresden mit 3.750 Euro sind die Neubaupreise vergleichsweise günstig. Aufgrund der gestiegenen

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Nachfrage zeigt allerdings auch dort die Preiskurve steil nach oben: Leipzig verzeichnet ein Plus von 17 Prozent, Dresden eines von 12 Prozent.

## Die Entwicklung der Kaufpreise von Neubauwohnungen im Überblick:

Stadt	Kaufpreis 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Kaufpreis 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Berlin	4.730 €	5.100 €	+8%
Bremen	3.550 €	3.670 €	+3%
Dortmund	2.900 €	3.210 €	+11%
Dresden	3.340 €	3.750 €	+12%
Düsseldorf	4.920 €	5.740 €	+17%
Essen	2.990 €	3.450 €	+15%
Frankfurt	5.980 €	6.890 €	+15%
Hamburg	5.480 €	5.860 €	+7%
Hannover	3.900 €	4.220 €	+8%
Köln	4.510 €	4.930 €	+9%
Leipzig	2.960 €	3.450 €	+17%
München	9.100 €	9.970 €	+10%
Nürnberg	4.400 €	4.710 €	+7%
Stuttgart	5.550 €	6.700 €	+21%

### Bestand: Großer Sprung in Frankfurt

Die steigenden Preise für Neubauten sorgen auch dafür, dass sich das gesamte Preisniveau der Städte anhebt – und somit auch die Preise von Bestandswohnungen. Den größten Preisanstieg verzeichnet Frankfurt. Innerhalb eines Jahres verteuern sich die Angebotspreise um 21 Prozent. Der Quadratmeter kostet aktuell 5.320 Euro und damit fast 1.000 Euro mehr als noch 2019. Ein Grund für den rasanten Anstieg ist die ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Brexit und die damit verbundene Verlagerung von Arbeitsplätzen im Banken-Segment nochmal befeuert wurde. Obwohl Frankfurt stark aufgeholt hat, ist Wohnraum in München noch deutlich teurer. Nach einem Plus von 8 Prozent müssen Käufer aktuell 7.620 Euro pro Quadratmeter zahlen. Auch in Hamburg wurde im vergangenen Jahr ein neuer Höchstwert erreicht: In der Hansestadt kostet der Quadratmeter inzwischen 4.620 Euro pro Quadratmeter – ein Anstieg von 8 Prozent binnen eines Jahres. Etwas weniger zahlen Wohnungskäufer in Berlin, doch auch in der Hauptstadt verteuern sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Bestand weiter: plus 7 Prozent auf 3.680 Euro.

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

## Die Entwicklung der Kaufpreise von Bestandswohnungen im Überblick:

Stadt	Kaufpreis 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Kaufpreis 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Berlin	3.430 €	3.680 €	+7%
Bremen	2.370 €	2.430 €	+3%
Dortmund	1.740 €	2.050 €	+18%
Dresden	2.180 €	2.500 €	+15%
Düsseldorf	3.640 €	4.080 €	+12%
Essen	1.760 €	1.990 €	+13%
Frankfurt	4.400 €	5.320 €	+21%
Hamburg	4.260 €	4.620 €	+8%
Hannover	2.540 €	2.800 €	+10%
Köln	3.330 €	3.610 €	+8%
Leipzig	1.810 €	2.150 €	+19%
München	7.080 €	7.620 €	+8%
Nürnberg	3.110 €	3.420 €	+10%
Stuttgart	4.100 €	4.590 €	+12%

Ausführliche Ergebnistabellen zu allen 14 Großstädten stehen hier zum Download bereit.

### Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die jeweils in den Jahren 2019 und 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand gilt ein Baujahr zwischen 1945 und 2015 und als Neubau ein Baujahr 2016 oder später. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

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

### Über immowelt.de:

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](https://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 65 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

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

# PRESSEMITTEILUNG



reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.  
\* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Hohe Baukosten und teure  
Grundstücke: Neubaupreise  
steigen in einem Jahr um bis zu  
21 Prozent**

Analyse der Angebotspreise  
für Eigentumswohnungen (40 - 120 m<sup>2</sup>)  
im Neubau und Bestand

Stadt	Kaufpreis 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Kaufpreis 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Berlin	4.730 €	5.100 €	+8%
Bremen	3.550 €	3.670 €	+3%
Dortmund	2.900 €	3.210 €	+11%
Dresden	3.340 €	3.750 €	+12%
Düsseldorf	4.920 €	5.740 €	+17%
Essen	2.990 €	3.450 €	+15%
Frankfurt	5.980 €	6.890 €	+15%
Hamburg	5.480 €	5.860 €	+7%
Hannover	3.900 €	4.220 €	+8%
Köln	4.510 €	4.930 €	+9%
Leipzig	2.960 €	3.450 €	+17%
München	9.100 €	9.970 €	+10%
Nürnberg	4.400 €	4.710 €	+7%
Stuttgart	5.550 €	6.700 €	+21%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die jeweils in den Jahren 2019 und 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand gilt ein Baujahr zwischen 1945 und 2015 und als Neubau ein Baujahr 2016 oder später. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Kaufpreis 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Kaufpreis 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Berlin	3.430 €	3.680 €	+7%
Bremen	2.370 €	2.430 €	+3%
Dortmund	1.740 €	2.050 €	+18%
Dresden	2.180 €	2.500 €	+15%
Düsseldorf	3.640 €	4.080 €	+12%
Essen	1.760 €	1.990 €	+13%
Frankfurt a Main	4.400 €	5.320 €	+21%
Hamburg	4.260 €	4.620 €	+8%
Hannover	2.540 €	2.800 €	+10%
Köln	3.330 €	3.610 €	+8%
Leipzig	1.810 €	2.150 €	+19%
München	7.080 €	7.620 €	+8%
Nürnberg	3.110 €	3.420 €	+10%
Stuttgart	4.100 €	4.590 €	+12%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die jeweils in den Jahren 2019 und 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand gilt ein Baujahr zwischen 1945 und 2015 und als Neubau ein Baujahr 2016 oder später. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)