

Neubau vs. Bestand: gut 100 Euro mehr Miete in Essen und Düsseldorf – rund 300 Euro in München und Stuttgart

Ein Vergleich der Angebotsmieten von Bestands- und Neubauwohnungen (3 Zimmer, 80 Quadratmeter, 2. Stock) in den 14 größten deutschen Städten zeigt:

- **Geringste Mehrkosten: In Essen kostet eine Neubauwohnung 110 Euro mehr Miete im Monat, in Düsseldorf sind es 130 Euro**
- **In Stuttgart (+310 Euro) und München (+270 Euro) ist der Aufpreis für Neubauten am größten**
- **Mietendeckel führte zu großer Differenz in Berlin: Neubauten 230 Euro teurer – immowelt Prognose rechnet nach Mietendeckel-Aus mit einem Anstieg von 11 Prozent im Bestand bis Jahresende**

Nürnberg, 27. April 2021. Viele Mieter stehen beim Wohnungswechsel vor der Frage: günstigere Bestandswohnung oder teurer Neubau? Während in einigen Städten Neubauwohnungen deutlich teurer sind, ist andernorts der Aufpreis relativ gering. Eine Analyse von immowelt, wofür die Angebotsmieten bei Neuvermietung von Bestands- und Neubauwohnungen (Baujahr 2017 und jünger) verglichen wurden, verdeutlicht das. Demnach zahlen Mieter in Essen für eine beispielhafte Neubauwohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im Monat 680 Euro. Die Miete in einer vergleichbaren Bestandswohnung beläuft sich auf 570 Euro, was eine Differenz von 110 Euro ergibt – so wenig wie in keiner analysierten Stadt. Auch in Düsseldorf kann sich der Blick auf Neubauten lohnen: In der Landeshauptstadt kostet eine neu gebaute Wohnung 990 Euro, im Bestand sind es 860 Euro. Wenngleich das Preisniveau deutlich höher ist als in Essen, ist der Unterschied mit 130 Euro ebenfalls gering. Für Mieter mit ausreichend Budget kann eine Neubauwohnung somit eine Alternative sein. Für viele Geringverdiener sind aber bereits Bestandsimmobilien in den Städten nur noch schwer zu bezahlen. Auch in Bremen (+140 Euro), Leipzig (+150 Euro), Nürnberg und Dortmund (je +160 Euro) hält sich der Aufschlag in Grenzen.

Große Unterschiede im Süden

Anders sieht es in München aus: Die Miete in einer neuen Wohnung kostet dort 1.570 Euro. Die Angebotsmieten von Bestandswohnungen liegen bei 1.300 Euro und sind damit deutlich teurer als Neubauten in anderen Städten. Der Aufpreis ist mit 270 Euro ebenfalls deutlich größer als andernorts. Der Münchener Wohnungsmarkt ist inzwischen so angespannt, dass selbst für Bestandswohnungen sehr hohe Preise verlangt werden. Hinzu kommt, dass viele

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

Wohnungen dank Sanierungen fast neuwertig und dementsprechend teuer sind. Aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise und Nachfrage sind Neubauwohnungen trotzdem nochmal deutlich teurer. Daran hat auch die große Neubauaktivität der letzten Jahre und die Vergrößerung des Angebots nichts geändert, da erst seit Kurzem verstärkt auf sozialen Wohnungsbau gesetzt wird.

Noch mehr müssen Mieter nur in Stuttgart drauflegen, wenn sie in eine kürzlich errichtete Wohnung ziehen wollen. 1.230 Euro im Neubau stehen 920 Euro Miete im Bestand gegenüber – ein Unterschied von 310 Euro. Aufgrund der Kessellage ist in der schwäbischen Großstadt Bauland sehr knapp. Die hohen Grundstückspreise führen folglich zu teuren Neubaumieten. Auch in hochpreisigen Großstädten wie Hamburg und Frankfurt ist eine 80 Quadratmeter-Neubauwohnung nicht mehr unter 1.000 Euro zu haben, die Differenz zum Bestand beträgt schon über 200 Euro.

„Besonders in den dicht besiedelten deutschen Großstädten, in denen Bauland knapp ist, ist der Bau von Neubauten dementsprechend teurer. Die Mieten sind folglich so hoch, dass sie sich nur noch die Besserverdiener leisten können“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss bezahlbarer Wohnraum erhalten aber auch geschaffen werden – beispielsweise durch Förderung und Steuererleichterungen für sozial ausgewogene Bauprojekte.“

Mietendeckel spaltete Berliner Mietmarkt

Auch in Berlin ist die Diskrepanz zwischen den beiden Wohnungsklassen hoch. In der Hauptstadt müssen Mieter für eine Bestandswohnung 750 Euro zahlen. Für einen Neubau werden hingegen 980 Euro fällig, also 230 Euro mehr. Die große Preislücke spricht dafür, dass in Berlin verstärkt in Neubauten investiert wird. Besonders in den Randlagen gibt es nach wie vor zahlreiche renovierungsbedürftige Bestandswohnungen auf dem Markt, die das Preisniveau nach unten drücken. Der Mietendeckel hat das Auseinanderdriften verschärft, wie [eine Analyse des ifo Institutes und immowelt](#) belegt: Während die Angebotsmieten regulierter Bestandsmieten sanken, kletterten die Mieten in Neubauwohnungen weiter.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig erklärt hat, ziehen die Preise im Bestand nun wahrscheinlich nach. Eine [immowelt Prognose](#) geht davon aus, dass die Mieten von Bestandswohnungen bis Jahresende um 11 Prozent ansteigen. Je nachdem wie stark die Nachholdynamik ausfällt, könnten

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

sich die Preise sogar noch stärker verteuern. Denn die ausgebliebenen Steigerungen der vergangenen 1,5 Jahre könnten nun aufgeschlagen werden.

Die Angebotsmieten 2020 von Bestands- und Neubauwohnungen (3 Zimmer, 80 Quadratmeter, 2. Stock) im Überblick:

Stadt	Miete Bestand	Miete Neubau	Unterschied
Berlin	750 €	980 €	230 €
Bremen	620 €	760 €	140 €
Dortmund	540 €	700 €	160 €
Dresden	540 €	750 €	210 €
Düsseldorf	860 €	990 €	130 €
Essen	570 €	680 €	110 €
Frankfurt	940 €	1.160 €	220 €
Hamburg	860 €	1.070 €	210 €
Hannover	670 €	890 €	220 €
Köln	840 €	1.010 €	170 €
Leipzig	500 €	650 €	150 €
München	1.300 €	1.570 €	270 €
Nürnberg	740 €	900 €	160 €
Stuttgart	920 €	1.230 €	310 €

[Ausführliche Ergebnistabellen stehen hier zum Download bereit.](#)

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die jeweils im Jahr 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Mietpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand gilt ein Baujahr zwischen 1945 und 2016 und als Neubau ein Baujahr 2017 oder später. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

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



Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und 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 2021

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

**Neubau vs. Bestand: gut 100
Euro mehr Miete in Essen und
Düsseldorf – rund 300 Euro in
München und Stuttgart**

Vergleich der Angebotsmieten von
Bestands- und Neubauwohnungen in den
14 größten deutschen Städten

Stadt	Angebotsmiete Bestand 2020	Angebotsmiete Neubau 2020	Unterschied
Berlin	750 €	980 €	230 €
Bremen	620 €	760 €	140 €
Dortmund	540 €	700 €	160 €
Dresden	540 €	750 €	210 €
Düsseldorf	860 €	990 €	130 €
Essen	570 €	680 €	110 €
Frankfurt	940 €	1.160 €	220 €
Hamburg	860 €	1.070 €	210 €
Hannover	670 €	890 €	220 €
Köln	840 €	1.010 €	170 €
Leipzig	500 €	650 €	150 €
München	1.300 €	1.570 €	270 €
Nürnberg	740 €	900 €	160 €
Stuttgart	920 €	1.230 €	310 €

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die jeweils im Jahr 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Mietpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand gilt ein Baujahr zwischen 1945 und 2016 und als Neubau ein Baujahr 2017 oder später. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

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