

Neubaupreise in Berlin und Leipzig

In diesen Bezirken gibt es in Berlin und Leipzig die günstigsten Neubauimmobilien

Berlin, 27.08.2024

Eine aktuelle ImmoScout24-Auswertung zeigt, wie viel neugebaute Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den jeweiligen Bezirken von Berlin und Leipzig kosten und wie sich die Preise innerhalb eines Jahres entwickelt haben:

- In Berlin und Leipzig nimmt die Nachfrage nach Neubauwohnungen und -häusern zum Kauf innerhalb eines Jahres deutlich zu.
- Preise für Berliner Neubauwohnungen steigen am stärksten in Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf.
- Eigentumswohnungen im Berliner Szeneviertel Friedrichshain-Kreuzberg kosten mehr als im gehobenen Charlottenburg-Wilmersdorf.
- Für Leipziger Neubauwohnungen steigen die Preise am deutlichsten in Nordost – für Einfamilienhäuser in Süd und Südost.
- Neubau-Einfamilienhäuser sind im Leipziger Nordosten am günstigsten.

Laut dem [WohnBarometer für das zweite Quartal 2024](#) steigen die Neubaupreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in den Ostmetropolen Berlin und Leipzig. Die aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie viel eine Neubauwohnung oder ein neues Einfamilienhaus in den einzelnen Bezirken von Berlin und Leipzig zum Kauf kostet und wie sich die Preise auf Bezirksebene innerhalb eines Jahres entwickelt haben.

Die Nachfrage nach Neubauimmobilien zum Kauf steigt in beiden Städten deutlich an: Den größten Nachfragezuwachs von rund 76 Prozent gegenüber dem Vorjahr erleben Neubauwohnungen in Leipzig. Auch Neubauhäuser sind in Leipzig 46 Prozent stärker nachgefragt als noch vor einem Jahr. In Berlin ist die Nachfrage insgesamt höher als in Leipzig und nimmt ebenfalls weiter zu – um 52 Prozent bei neuen Wohnungen und 27 Prozent bei Häusern innerhalb eines Jahres.

„Die Nachfrage nach Neubauimmobilien in Berlin und Leipzig steigt wieder deutlich an“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Unsere Analyse zeigt, dass es in den einzelnen Stadtteilen innerhalb Berlins und Leipzigs große Preisunterschiede gibt und dass sich die Preise dynamisch entwickeln.“

Größte Preissteigerung bei Berliner Neubauwohnungen in Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf

In Berlin legt der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen innerhalb eines Jahres um 5,1 Prozent zu. Der Preis steigt damit von 6.155 auf 6.471 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Preissteigerungen verzeichnen die Randbezirke Steglitz-Zehlendorf im Südwesten, Spandau im Westen und Marzahn-Hellersdorf im Osten der Stadt. In **Steglitz-Zehlendorf** klettert der Preis um 7,1 Prozent von 7.250 Euro auf 7.762 Euro pro Quadratmeter. **Spandau** und **Marzahn-Hellersdorf** folgen mit einem Zuwachs von jeweils 7,0 Prozent. Marzahn-Hellersdorf, das für seine Plattenbauten bekannt ist, ist mit einem Quadratmeterpreis von unter 5.500 Euro der günstigste der Berliner Bezirke. Auch in **Mitte** ist eine erhebliche Preiszunahme zu beobachten: Der Preis für Neubauwohnungen liegt hier um 6,8 Prozent bzw. 520 Euro pro Quadratmeter über dem Vorjahresniveau. Im Szeneviertel **Friedrichshain-Kreuzberg**, dem teuersten aller Berliner Bezirke, und im grünen **Reinickendorf** im Nordwesten Berlins liegt die Preisentwicklung bei 4,1 Prozent bzw. 4,0 Prozent. Der Bezirk **Pankow**, zu dem unter anderem der beliebte Stadtteil Prenzlauer Berg gehört, verzeichnet mit einem Anstieg von 2,6 Prozent den geringsten Preiszuwachs.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Neubauwohnungen Berlin	Angebotspreis Q2 2023	Angebotspreis Q2 2024	Entwicklung
Berlin gesamt	6.155 €	6.471 €	5,1%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8.008 €	8.430 €	5,3%
Friedrichshain-Kreuzberg	8.146 €	8.481 €	4,1%
Lichtenberg	5.771 €	6.061 €	5,0%
Marzahn-Hellersdorf	5.131 €	5.490 €	7,0%
Mitte	7.652 €	8.172 €	6,8%
Neukölln	5.709 €	5.983 €	4,8%
Pankow	6.031 €	6.187 €	2,6%
Reinickendorf	5.938 €	6.192 €	4,0%
Spandau	5.573 €	5.961 €	7,0%
Steglitz-Zehlendorf	7.250 €	7.762 €	7,1%
Tempelhof-Schöneberg	6.335 €	6.658 €	5,1%
Treptow-Köpenick	5.656 €	5.947 €	5,2%

Neubau-Einfamilienhäuser in Berlin

Auch bei Neubau-Einfamilienhäusern in Berlin liegen die Preise durchschnittlich 2,4 Prozent über den Preisen des Vorjahres. In **Mitte** klettern die Preise um 4,8 Prozent, gefolgt von **Treptow-Köpenick** mit einem Anstieg von 4,1 Prozent und **Marzahn-Hellersdorf**, das um 4,0 Prozent zulegt. Im Gegensatz dazu erleben die drei benachbarten und bei jungen Menschen beliebten Bezirke Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg leichte Preistrükgänge im Vergleich zum Vorjahr. In **Neukölln** sinken die Preise um 1,8 Prozent, in **Tempelhof-Schöneberg** um 0,7 Prozent. Was die absoluten Preise angeht, steht **Steglitz-Zehlendorf**, das neben einfachen Einfamilienhaussiedlungen auch weitreichende Villenviertel beheimatet, an der Spitze mit einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 8.141 Euro. Am anderen Ende des Preisspektrums findet sich **Marzahn-Hellersdorf**, das mit einem Quadratmeterpreis von 5.259 Euro die erschwinglichsten Neubau-Einfamilienhäuser der Stadt bietet.

Neubau-Einfamilienhäuser Berlin	Angebotspreis Q2 2023	Angebotspreis Q2 2024	Entwicklung
Berlin gesamt	5.828 €	5.970 €	2,4%
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.951 €	7.067 €	1,7%
Friedrichshain-Kreuzberg	5.904 €	5.829 €	-1,3%
Lichtenberg	5.064 €	5.207 €	2,8%
Marzahn-Hellersdorf	5.056 €	5.259 €	4,0%
Mitte	5.403 €	5.664 €	4,8%
Neukölln	5.642 €	5.539 €	-1,8%
Pankow	5.223 €	5.359 €	2,6%
Reinickendorf	5.589 €	5.789 €	3,6%
Spandau	6.280 €	6.517 €	3,8%
Steglitz-Zehlendorf	8.056 €	8.141 €	1,1%
Tempelhof-Schöneberg	6.167 €	6.122 €	-0,7%
Treptow-Köpenick	5.600 €	5.830 €	4,1%

Neubauwohnungen in Leipzig

Die Preise für Neubauwohnungen in Leipzig steigen im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Prozent auf 4.971 Euro pro Quadratmeter und sind somit im Schnitt 1.500 Euro günstiger als in Berlin. In den durch ruhige Wohnviertel geprägten Leipziger Bezirken **Nordost** und **Nord** zeigen sich die höchsten Preiszuwächse mit 4,9 Prozent und 4,2 Prozent. Auch in **Südost** sind die Preise 4,2 Prozent höher als im Vorjahr. In Leipzig **Ost** steigen die Preise um 3,7 Prozent. In Leipzig **Mitte**, wo der Mix aus Kultur, Shopping und Gastronomie den Stadtteil attraktiv macht, liegen die Preise für Neubauwohnungen 3,0 Prozent über den Vorjahreswerten. Mit einem Preis von 5.832 Euro ist Mitte der teuerste der Leipziger Bezirke. Der Bezirk **Süd**, zu dem das lebendige Szeneviertel Connewitz gehört, verzeichnet eine Preissteigerung von 2,2 Prozent innerhalb eines Jahres. Die Preise in **Südwest** steigen im gleichen Zeitraum um 1,4 Prozent. Im Gegensatz dazu stagniert der Preis im Bezirk **West**

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

bei 4.413 Euro. Mit einem Quadratmeterpreis von 4.413 Euro ist eine Neubauwohnung in Leipzig West am erschwinglichsten.

Neubauwohnungen Leipzig	Angebotspreis Q2 2023	Angebotspreis Q2 2024	Entwicklung
Leipzig gesamt	4.852 €	4.971 €	2,4%
Alt-West	5.166 €	5.118 €	-0,9%
Mitte	5.663 €	5.832 €	3,0%
Nord	4.955 €	5.162 €	4,2%
Nordost	4.557 €	4.783 €	4,9%
Nordwest	4.676 €	4.708 €	0,7%
Ost	4.841 €	5.018 €	3,7%
Süd	4.747 €	4.850 €	2,2%
Südost	4.554 €	4.747 €	4,2%
Südwest	4.821 €	4.886 €	1,4%
West	4.414 €	4.413 €	0,0%

Preise für Neubau-Einfamilienhäuser in Leipzig steigen besonders stark in Südost und Süd

Die Preisentwicklung bei Neubau-Einfamilienhäusern in Leipzig zeigt eine klare Aufwärtstendenz. Im Leipziger Durchschnitt erhöht sich der Angebotspreis um 3,5 Prozent auf 4.491 Euro pro Quadratmeter.

Leipzigs **Südosten** verzeichnet mit einem Anstieg von 5,5 Prozent auf 4.368 € pro Quadratmeter den stärksten Preissprung. Nicht weit dahinter landet Leipzig **Süd**, wo die Preise 5,0 Prozent steigen und rund 400 Euro pro Quadratmeter höher liegen als in Südost. In Leipzig **Mitte** liegen die Preise für Neubau-Einfamilienhäuser mit einem Anstieg von 4,8 Prozent bei 5.073 Euro pro Quadratmeter und sind damit im stadtweiten Vergleich am höchsten. Der **Norden** und der **Nordosten** der Stadt verzeichnen etwas geringere Preissteigerungen von 3,0 Prozent und 3,1 Prozent auf 4.527 Euro bzw. 4.073 Euro. Damit ist der Quadratmeter in Nordost 1.000 Euro günstiger als in Mitte. **Alt-West** erlebt die geringste Preissteigerung von 1,7 Prozent auf 4.490 Euro und liegt damit im Mittelfeld der Leipziger Quadratmeterpreise für Neubau-Einfamilienhäuser.

Neubau-Einfamilienhäuser Leipzig	Angebotspreis Q2 2023	Angebotspreis Q2 2024	Entwicklung
Leipzig gesamt	4.340 €	4.491 €	3,5%
Alt-West	4.417 €	4.490 €	1,7%
Mitte	4.841 €	5.073 €	4,8%
Nord	4.397 €	4.527 €	3,0%
Nordost	3.951 €	4.073 €	3,1%
Nordwest	4.244 €	4.335 €	2,1%
Ost	4.223 €	4.372 €	3,5%
Süd	4.505 €	4.732 €	5,0%
Südost	4.141 €	4.368 €	5,5%
Südwest	4.453 €	4.600 €	3,3%
West	4.237 €	4.336 €	2,3%

Methodik

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen beziehen sich auf eine 80 Quadratmeter große 3-Zimmer-Wohnung, erbaut in den letzten zwei Kalenderjahren und mit gepflegter Ausstattungsqualität. Die durchschnittlichen Hauspreise beziehen sich auf ein Einfamilienhaus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche auf einem Grundstück mit 600 Quadratmetern, ebenfalls erbaut in den letzten zwei Kalenderjahren und mit gepflegter Ausstattungsqualität. Die Preise wurden auf Basis aller bei ImmoScout24 inserierten Neubauobjekte ermittelt. Der Prozentwert beschreibt das Preiswachstum zwischen dem zweiten Quartal 2023 und dem zweiten Quartal 2024.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de