



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**immowelt Prognose: Trotz Corona
steigen die Mieten von gebrauchten
Wohnungen bis Ende des Jahres
um bis zu 6 Prozent**

Prognose der Mietpreise von Wohnungen
bis Ende 2021 in den 14 größten deutschen
Städten

| Stadt | Angebotsmiete Q4 2020 (pro m ²) | Prognose Q4 2021 (pro m ²) | Veränderung |
|------------|--|---|-------------|
| Berlin | 9,20 € | 8,70 € | -5% |
| Bremen | 7,80 € | 8,00 € | +3% |
| Dortmund | 6,80 € | 6,80 € | 0% |
| Dresden | 6,80 € | 6,90 € | +1% |
| Düsseldorf | 10,70 € | 11,10 € | +4% |
| Essen | 7,30 € | 7,50 € | +3% |
| Frankfurt | 11,90 € | 12,20 € | +3% |
| Hamburg | 10,70 € | 10,60 € | -1% |
| Hannover | 8,70 € | 8,90 € | +2% |
| Köln | 10,70 € | 11,10 € | +4% |
| Leipzig | 6,50 € | 6,80 € | +5% |
| München | 16,00 € | 16,10 € | +1% |
| Nürnberg | 9,40 € | 9,80 € | +4% |
| Stuttgart | 11,40 € | 12,10 € | +6% |

| Stadt | Angebotsmiete Q4 2020 (pro m ²) | Prognose Q4 2021 (pro m ²) | Veränderung |
|------------|--|---|-------------|
| Berlin | 12,50 € | 13,20 € | 6% |
| Bremen | 9,70 € | 9,60 € | -1% |
| Dortmund | 8,60 € | 8,10 € | -6% |
| Dresden | 9,40 € | 9,90 € | 5% |
| Düsseldorf | 12,40 € | 12,60 € | 2% |
| Essen | 8,80 € | 8,80 € | 0% |
| Frankfurt | 14,90 € | 15,40 € | 3% |
| Hamburg | 13,40 € | 13,80 € | 3% |
| Hannover | 11,30 € | 11,70 € | 4% |
| Köln | 12,80 € | 13,20 € | 3% |
| Leipzig | 8,40 € | 8,80 € | 5% |
| München | 19,50 € | 20,10 € | 3% |
| Nürnberg | 11,40 € | 11,70 € | 3% |
| Stuttgart | 15,20 € | 16,30 € | 7% |

Grundlage für die immowelt Mietpreis-Prognose der 14 größten deutschen Städte dienen die Mietpreise mehrerer hunderttausend Objekte, die in diesen Städten innerhalb der vergangenen drei Jahren vermehrt auf immowelt.de nachgefragt worden sind. Es handelt sich dabei um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Die Mietpreise werden mittels **hedonischer Verfahren** errechnet und geben die Kaltmiete für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Berücksichtigt wurden ausnahmslos die Wohnungen, die dem Bestand (Baujahre zwischen 1946 und 2016) oder dem Neubau (Baujahre ab 2017) zuzuordnen sind. Die Preisberechnung resultiert auf einem seit 2017 berechneten Index und wird seitdem monatlich fortgeführt.

In der Annahme, dass die entwicklungsursächlichen immobilienmarkttypischen Parameter, wie Nachfrage, Einwohnerentwicklung, Entgelte etc. im Rahmen der berechneten hedonischen Preise schon impliziert sind, bedarf es für eine kurzfristige Analyse künftiger Mietpreise keine explizite Hinzunahme dieser exogenen Faktoren. Daher eignet sich zur Bestimmung der Mietpreise an dieser Stelle das **Holt-Winters-Verfahren**.

Es basiert auf vergangenen Beobachtungen, Trends und Saisonalitäten, die jeweils mit optimierten Gewichtungsparemtern angereichert werden. Die automatisierte Optimierung der drei Gewichtungsparemtern geschieht durch die Methode der kleinsten Quadrate. Zusätzlich werden Zufälligkeiten, selbstredend ohne Gewichtung, in der Entwicklung des Modells berücksichtigt. Ziel des Modells ist es, durch die Betrachtung der bisherigen Ereignisse und deren optimaler Gewichtung ein möglichst reelles Abbild zukünftiger Entwicklungen zugeben. Durch regionale Unterschiede auf dem deutschen Immobilienmarkt wird die Prognose individuell für jede der 14 Großstädte berechnet. Dementsprechend variieren die Gewichtungsparemtern der drei Komponenten je nach vorangegangenem Verlauf in den diversen Städten. Die prognostizierten Mietpreise wurden auf Quartalsebene geglättet.

Mittels der Vielzahl an berechneten hedonischen Datenpunkten unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren auf den Wohnungsmietpreis, beispielsweise Änderungen der Nachfragesituation, politischer Gegebenheiten oder regional spezifischer saisonaler Effekte können Vorhersagen auf das Preisniveau des Wohnimmobilienmarktes für die kurzfristige Zukunft abgeleitet werden.

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