

# Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 2  
Q2/2021

# Der immowelt Preiskompass

---

Der immowelt Preiskompass bildet einmal pro Quartal die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern ab. Grundlage für die Analyse sind auf immowelt.de inserierte Wohnungen, die mit bewährten statistischen Methoden ausgewertet werden. Diese basieren auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partner-Portals Meilleurs Agents. Die entstehenden Preisfortschreibungen geben einen Einblick in die dynamische Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in diesen Städten.

Die 2. Ausgabe des Preiskompasses dreht sich neben der aktuellen Preisentwicklung zum Vorquartal auch um die prognostizierte Entwicklung bis Ende des Jahres.

## Vorquartalsvergleich: drei Viertel der Städte mit steigenden Preisen

Obwohl die Corona-Krise bei vielen Menschen Unsicherheiten bezüglich der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung ausgelöst hat, ist das Interesse an Kaufimmobilien nicht gesunken. Ganz im Gegenteil: Die Einschränkungen durch die Pandemie haben die Nachfrage nach Immobilien und den Wunsch nach Veränderung nochmal verstärkt. Die Kaufpreise von Wohnungen sind folglich weiter gestiegen. Auch im Laufe dieses Jahres verfestigt sich dieser Trend. In 11 von 14 untersuchten Großstädten haben sich Preise von Eigentumswohnungen vom 1. Quartal auf das 2. Quartal 2021 weiter verteuert. Untersucht wurden auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) in den jeweils ersten beiden Quartalen 2021.

“Unsere Zahlen verdeutlichen, dass die Dynamik am Immobilienmarkt nicht nachgelassen hat. Durch die bereits hohen Preise und das geringe Angebot in den Großstädten rücken außerdem zunehmend die Speckgürtel in den Fokus von Käufern. Besonders durch die Möglichkeit von Home-Office könnten viele Deutsche längere Pendelzeiten in Kauf nehmen und den Umzug raus aus der Stadt oder an den Stadtrand planen. In ein paar Jahren könnte dieser Effekt zusammen mit den wahrscheinlich steigenden Zinsen für Baudarlehen für etwas Entspannung in den urbanen Märkten sorgen.“

Jan-Carl Mehles,  
Group Leader Market Research & PR

## Quadratmeterpreis in Berlin erstmals über 4.000 Euro

Trotz der steigenden Attraktivität des Umlands klettern die Kaufpreise in den einzelnen Städten weiter. So hat Berlin bei den Bestandswohnungen zum ersten Mal die 4.000-Euro-Marke übersprungen. Aktuell kostet der Quadratmeter 4.054 Euro. Nachdem im vergangenen Jahr der Preisanstieg pro Quartal maximal 2 Prozent betrug, sind es vom 1. Quartal auf das 2. Quartal 2021 gar 5 Prozent – so viel wie zuletzt im 3. Quartal 2018 (+6 Prozent). Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel im April für nichtig erklärt hat, zeigt sich eine steigende Dynamik am Mietmarkt, die sich nun auch auf den Kaufmarkt ausdehnt.

# Der immowelt Preiskompass

“ Nach der Ankündigung des Mietendeckels im Juni 2019 hatte der Berliner Immobilienmarkt für Kapitalanleger an Reiz verloren. Durch die starke Regulierung bei den Mieten haben sich diese stärker auf andere Märkte konzentriert. Mit dem Mietendeckel-Aus wird sich diese Entwicklung nun aber wahrscheinlich wieder umkehren. So gehen wir davon aus, dass es bei den Mieten in den kommenden Monaten zu Nachholeffekten kommen wird. Aber auch die Nachfrage nach Kaufimmobilien wird wieder stark zunehmen. Die Preise könnten sich folglich wieder deutlich nach oben orientieren. Einen ersten Vorgeschmack gibt uns der Preissprung zwischen den ersten beiden Quartalen dieses Jahres.“

Jan-Carl Mehles,  
Group Leader Market Research & PR

## München, Hamburg und Köln mit großen Sprüngen

Obwohl in Berlin die Kaufpreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, ist München immer noch mehr als doppelt so teuer. Aktuell kostet der Quadratmeter in einer Bestandswohnung 8.552 Euro. Das sind 5 Prozent mehr als noch im 1. Quartal, als Wohnungen noch für 8.117 Euro

pro Quadratmeter angeboten wurden. Damit bleibt München die mit großem Abstand teuerste deutsche Großstadt. Und nachdem es im vergangenen Jahr aufgrund der abflachenden Preiskurven etwas nach Entspannung aussah, ziehen 2021 die Preise wieder kräftig an. Ein Ende scheint vorerst nicht in Sicht. Das gleiche lässt sich auch über Hamburg sagen. In der Elbmetropole sind die Preise in den vergangenen drei Monaten sogar um 6 Prozent angestiegen – allerdings auf einem deutlich niedrigeren Preisniveau: Aktuell kostet der Quadratmeter 5.388 Euro, im 1. Quartal waren es noch 5.096 Euro. Neben Berlin, Hamburg und München macht mit Köln auch die vierte Millionenstadt einen großen Preissprung. Nach einem Plus von 8 Prozent kosten Bestandswohnungen am Rhein 4.126 Euro.

Doch nicht in allen hochpreisigen Städten verteuern sich die Kaufpreise weiter. In Frankfurt, der zweitteuersten deutschen Stadt, bleiben die Preise stabil bei 5.462 Euro pro Quadratmeter. Gleiches gilt für Stuttgart, wo aktuell für den Quadratmeter 4.657 Euro verlangt werden. In beiden Städten scheinen die Immobilienpreise auf ein Plateau zuzusteuern. Die Entwicklung ist schon länger zu beobachten. In Stuttgart bewegen sich die Preise seit Anfang 2020 seitlich – die Veränderungen pro Quartal beträgt zwischen -1 und +2 Prozent. In Frankfurt lässt sich dies seit Ende 2020 beobachten: Seitdem schwanken die Kaufpreise um 1 Prozent nach oben oder unten.

Teuerste Kaufpreise

**München**

**8.552 €/m<sup>2</sup>**

Größter Anstieg

**Hannover**

**↗ +10%**

**3.577 €/m<sup>2</sup>**

Geringster Anstieg

**Stuttgart**

**→ 0%**

**4.657 €/m<sup>2</sup>**

# Der immowelt Preiskompass

---

## Hannover mit stärkstem Anstieg

Das größte prozentuale Plus weist Hannover auf: In der niedersächsischen Landeshauptstadt sind die Kaufpreise um 10 Prozent zum Vorquartal gestiegen. Das aktuelle Preisniveau ist mit 3.577 Euro dennoch moderat. Aufgrund der hohen Preise in den Top-Standorten rücken immer mehr kleinere, noch preiswertere Städte in den Fokus von Immobilienkäufern. Die gestiegene Nachfrage treibt die Preise nach oben.

Eine erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum ist auch in den Großstädten des Ruhrgebiets und des Ostens zu spüren. Das Preisniveau ist zwar noch niedrig, aber steigt stetig an. So zeigt in Dresden (+3 Prozent) und Leipzig (+4 Prozent) auch im vergangenen Quartal die Preiskurve nach oben. Gleiches gilt auch für Dortmund (+4 Prozent) und Essen (+6 Prozent). Trotz der positiven Entwicklung sind Eigentumswohnungen in den genannten Städten noch mit Abstand am günstigsten: Die Preisspanne reicht aktuell von 2.336 Euro pro Quadratmeter in Dortmund bis zu 2.837 Euro in Dresden.

## Prognose: Anstieg von bis zu 11 Prozent bis Ende des Jahres

Obwohl die Bauzinsen aktuell wieder leicht steigen und es die Tendenz zum Ausweichen in den Speckgürtel gibt, werden die Kaufpreise auch bis Jahresende weiter steigen. Zu diesem Ergebnis kommt die immowelt Kaufpreis-Prognose. Bis Ende 2021 verteuern sich in 13 von 14 untersuchten Städten die Angebotspreise von Eigentumswohnungen weiter. Der stärkste Anstieg wird für München prognostiziert: Bis zum Ende des Jahres klettern die Kaufpreise um 11 Prozent auf 9.513 Euro. Auch in Hamburg wird ein zweistelliges Wachstum (+11 Prozent) auf 5.973 Euro pro Quadratmeter prognostiziert. Nach einer Phase des moderaten Wachstums nimmt der Immobilienmarkt in den beiden Millionenstädten seit Jahresbeginn wieder deutlich an Fahrt auf. Eine seit

Anfang des Jahres schnell wachsende Inflation sorgt für einen noch stärkeren Fokus von Kapitalanlegern auf Immobilien, da diese im Wert stabil sind. Besonders in München konkurrieren aufgrund der hohen Preise hauptsächlich Besserverdiener und Vermögende um das knappe Angebot. Hält diese Nachfragehochphase weiter an, stehen München und Hamburg weitere Monate des kräftigen Wachstums bei den Immobilienpreisen bevor – trotz bereits jetzt hoher Angebotspreise.

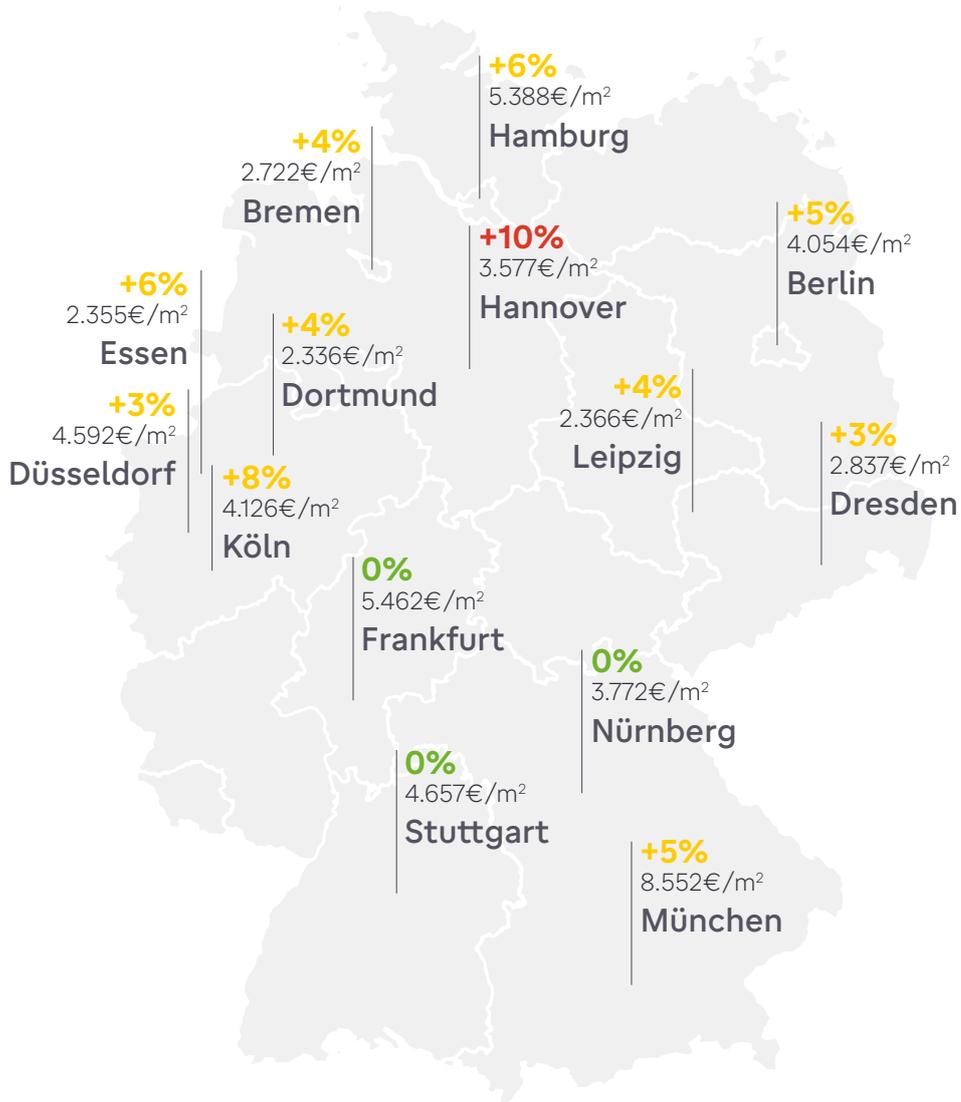
Auf weiter steigende Preise mit einem Zuwachs von jeweils 7 Prozent müssen sich auch Immobilienkäufer in Dortmund und Leipzig gefasst machen, allerdings auf weitaus niedrigerem Preisniveau: In Dortmund steigt der Preis bis Ende 2021 auf 2.489 Euro pro Quadratmeter, in Leipzig auf 2.542 Euro. In Hannover, das bereits jetzt einen merklichen Preisanstieg aufweist, wird erwartet, dass sich der Trend bis Jahresende mit ebenfalls 7 Prozent Zuwachs fortsetzt: 3.818 Euro würde der Quadratmeter dann in der Landeshauptstadt Niedersachsens kosten.

In Berlin werden Nachholeffekte aufgrund des Mietendeckel-Aus sichtbar. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist aufgrund des wieder gestiegenen Interesses von Kapitalanlegern hoch. Die Preise steigen folglich bis Ende des Jahres um 4 Prozent auf 4.212 Euro pro Quadratmeter. In Frankfurt verfestigt sich hingegen der Trend der letzten Monate. Im kommenden halben Jahr werden in der Bankenmetropole konstante Preise bei 5.463 Euro erwartet.

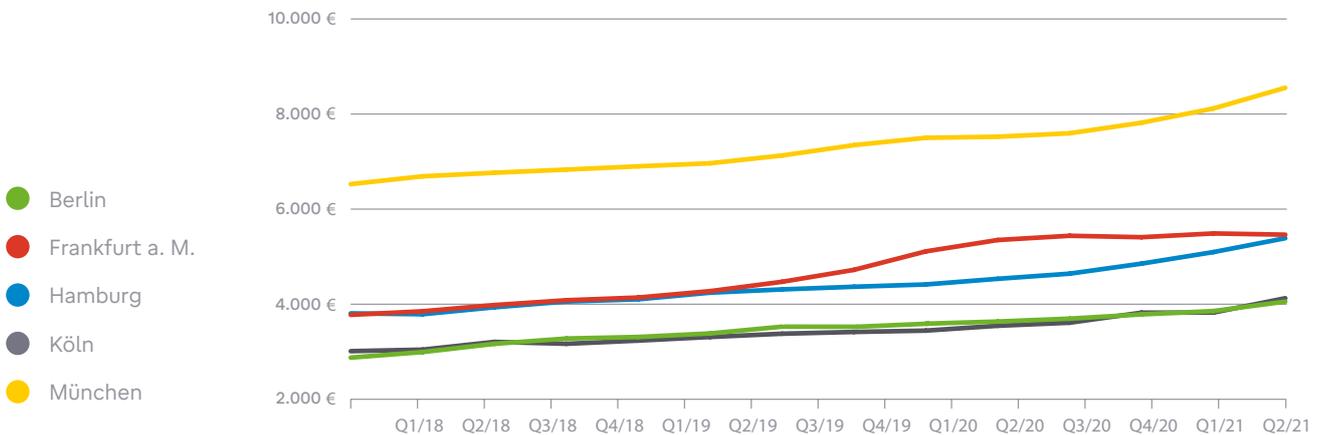
Mit den größten preistreibenden Effekt wird in den kommenden Monaten der Angebotsmangel haben. Erst eine Kombination aus steigenden Zinsen (und damit einhergehenden Anlagealternativen) und etwas nachlassender Nachfrage (zum Beispiel im Zuge eines Wegzugs bestimmter Bevölkerungsgruppen in die vorstädtischen Gebiete) wird diese Entwicklung verändern können.

# Der immowelt Preiskompass

## Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen Q1/2021 zu Q2/2021



## Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



# Der immowelt Preiskompass

---

## Methodik Preiskompass

Der Quartalsbericht immowelt Preiskompass bietet eine Analyse der Dynamik des deutschen Immobilienmarkts der 14 Großstädte. Jedes Quartal wird der immowelt Preiskompass auf Grundlage der im letzten Quartal gesammelten Daten aktualisiert, so dass der Bericht die Realität so gut wie möglich und zeitnah widerspiegelt.

Basis des Berichts bilden mehrere hunderttausend Objektanzeigen, inklusive sämtlich zur Verfügung stehender Objektmerkmale, auf immowelt.de. Um dabei ein möglichst nachhaltiges und repräsentatives Marktgeschehen abzubilden, werden ausschließlich nachgefragte Objekte berücksichtigt. Die in dem Bericht dargestellten Preise werden in einem zweistufigen Verfahren berechnet.

### Immobilienindex

Zuallererst werden für die untersuchten Städte je ein Immobilienpreisindex für den Immobilienmarkt mit Fokus auf Kaufobjekten mittels einer dreiteiligen Regressionsanalyse errechnet. Vorteilhaft in der Regressionsanalyse ist die Differenzierung des Immobilienpreises in die einzelnen Charakteristika des Objekts, um den Beitrag eines

jeden Merkmals auf den Zeitwert individuell zu ermitteln. Die Bewertung des gesamten Stadtindex kann daraufhin durch die Aufsummierung der Werte einzelner Merkmale erfolgen. Die resultierenden Zeiteffekte für die jeweiligen Wohnungsmärkte sollen die Realität dieser Assetklasse so gut wie möglich beschreiben. Basis der Indexwerte mit Startwert 100 Punkten bildet der Januar 2017.

### Immobilienpreis

Der Immobilienindex gilt als Grundlage für die weiterführende Berechnung einzelner quartalsbasierter Preise. Um eine möglichst große und für alle Städte solide Datengrundlage zu gewährleisten, wird jedes Objektangebot mit dem zuvor ermittelten Zeiteffekt aktualisiert. Anschließend wird wie auch bei der Indexberechnung das hedonische Regressionsverfahren zur Preisberechnung herangezogen. Hieraus resultiert der quartalsaktuelle Preis für die festgelegte Standardwohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche, 3 Zimmer, 2 Stock als Bestandsimmobilie, der jeweiligen Stadt. Je nach Forschungsfrage können weitere Variablen aus der Regression dem Standardmodell hinzugefügt oder die Baujahrklasse adjustiert werden.

# Der immowelt Preiskompass

---

## Methodik Prognose

Grundlage für die immowelt Kaufpreis-Prognose der 14 größten deutschen Städte dienen die Kaufpreise 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 mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis 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 2017) oder dem Neubau (Baujahre ab 2018) 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 Kaufpreise keine explizite Hinzunahme dieser exogenen Faktoren. Daher eignet sich zur Bestimmung der Kaufpreise an dieser Stelle das Holt-Winters-Verfahren.

Es basiert auf vergangenen Beobachtungen, Trends und Saisonalitäten, die jeweils mit opti-

mierten Gewichtungsparemtern angereichert werden. Die automatisierte Optimierung der drei Gewichtungsparemter 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 Gewichtungsparemter der drei Komponenten je nach vorangegangenen Verlauf in den diversen Städten. Die prognostizierten Kaufpreise wurden auf Quartalsebene geglättet.

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

---

## Das ist immowelt

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](http://immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](http://bauen.de) und [umzugsauktion.de](http://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: April 2021

# Der immowelt Preiskompass

---

## Das immowelt Team



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader  
Market Research &  
Public Relations



**Thomas Schäfer**

Senior Research  
Specialist



**Jasmin Schlenk**

Junior Research  
Specialist

---

## Unterstützung von Meilleurs Agents

Bei der Erstellung des Preisberechnungsmodells erhielt das immowelt Team Unterstützung vom französischen Partner-Portal Meilleurs Agents, das langjährige Expertise in der Preisberechnung aufweist.



**Thomas Lefebvre**

Scientific Director



**Barbara Castillo-Rico**

Head of Economic  
Studies



**Pierre Vidal**

Head of Research