

Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 3
Q3/2021

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 3. Ausgabe des Preiskompasses behandelt neben der aktuellen Preisentwicklung zum Vorquartal auch den aktuellen Mietpreismultiplikator von Eigentumswohnungen aus dem Bestand.

Vorquartalsvergleich: 12 von 14 Städte mit Anstieg

Die Zinsen für Baudarlehen bleiben niedrig, das Angebot an Kaufimmobilien ist gering und die Nachfrage nach Kaufimmobilien trotz Corona-Krise und wirtschaftlicher Verwerfungen groß. Die Voraussetzungen für weiter steigende Kaufpreise sind also weiterhin gegeben. Laut immowelt Preiskompass haben sich folglich in 12 von 14 untersuchten Großstädten die Preise von Eigentumswohnungen vom 2. Quartal auf das 3. Quartal 2021 weiter verteuert. Untersucht wurden auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) in den jeweils ersten beiden Quartalen 2021.

Trotz der weiter steigenden Preise haben sich in der Hälfte der Städte die Preiskurven etwas abgeflacht. Besonders in den teuren Metropolen sind die prozentualen Anstiege geringer ausgefallen als in den 3 Monaten zuvor. Ob es sich dabei um einen anhaltenden Trend oder übliche Marktschwankungen handelt, können allerdings erst die kommenden Monate zeigen.

“ Wir sehen in den meisten Städten weiter steigende Preise für Bestandswohnungen, auch wenn sich der Markt in einigen Städten etwas zu beruhigen scheint. Mit einer länger anhaltenden Seitwärtsbewegung der Angebotspreise rechnen wir derzeit nicht, sondern erwarten auch für das kommende Jahr steigende Werte, wenn auch mit etwas geringerer Dynamik als in den vergangenen Jahren. Die wichtigsten Weichen für die nächsten Monate sind: Zins-, Inflations- und Konjunkturentwicklung sowie die Akzente, die eine neue Bundesregierung setzen wird.”

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Stabiles Berlin – Hamburg im Vormarsch

In Berlin ist der Preisanstieg sogar komplett zum Erliegen gekommen. Die Angebotspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen sind vom 2. auf das 3. Quartal stabil geblieben. Im vorherigen Quartal war noch ein Plus von 5 Prozent registriert worden. Aktuell kostet der Quadratmeter somit 4.049 Euro. Mehr als das Doppelte müssen Immobilienkäufer hingegen in München zahlen. Nach einem Anstieg von 3 Prozent liegt der aktuelle Angebotspreis bei 8.786 Euro.

Einen größeren Sprung haben die Preise in Hamburg hingelegt. Innerhalb von drei Monaten stiegen die Angebotspreise um 5 Prozent auf 5.668 Euro. Damit verteuerten sich die Hamburger Quartalspreise das 4. Mal in Folge um mindestens 5 Prozent. Dadurch hat die Hansestadt Frankfurt (5.558 Euro) als zweitteuerste Stadt der Analyse abgelöst, obwohl in der Bankenmetropole die Preise zuletzt immerhin um 2 Prozent gestiegen sind. Der Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklung: Exakt vor einem Jahr lag Frankfurt beim Quadratmeterpreis noch circa 800 Euro über Hamburg.

Der immowelt Preiskompass

“ Obwohl die Corona-Pandemie und insbesondere die Home-Office-Möglichkeit das Leben im Speckgürtel attraktiver gemacht hat, sind Immobilien in den Großstädten nach wie vor sehr gefragt. Besonders eindrucksvoll zeigt sich das am Beispiel Hamburg, wo die Preise seit rund einem Jahr nochmal kräftig angezogen haben. Aber auch in den anderen Metropolen verteuert sich Wohneigentum weiter, was größtenteils am anhaltend geringen Angebot – besonders im Bestand-Segment – liegt.“

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Hinter Hamburg und Frankfurt besteht im Preisranking weiterhin ein großer Abstand zu den weiteren Städten. Denn sowohl in Stuttgart (4.770 Euro; +2 Prozent) als auch in Düsseldorf (4.628 Euro; +1 Prozent) dürfte es noch etwas dauern, bis die 5.000-Euro-Marke übersprungen wird. Gleiches gilt auch für Köln, das neben Berlin die einzige Stadt mit stabilen Preisen ist. Nach einem Anstieg von 8 Prozent im 2. Quartal haben sich die Preise im 3. Quartal wieder eingependelt und liegen aktuell bei 4.113 Euro pro Quadratmeter.

Größtes Plus in Bremen – Beruhigung in Hannover

Den stärksten prozentualen Anstieg aller untersuchten Städte verbucht Bremen – wenngleich das Preisniveau in Bremen deutlich niedriger als zum Beispiel im nahe gelegenen Hamburg ist. In Zahlen: Die Angebotspreise in Bremen sind im 3. Quartal um 7 Prozent auf 2.908 Euro gestiegen und damit so stark wie seit 2018 nicht.

Dass solch hohe Anstiege gerne in den kommenden Monaten korrigiert werden, zeigt sich am Beispiel Hannover. Nachdem im 2. Quartal die Preise noch um 10 Prozent gestiegen sind, beruhigte sich der Markt im 3. Quartal wieder etwas. Nach einem Plus von 3 Prozent liegt das Preisniveau derzeit bei 3.668 Euro pro Quadratmeter.

In den Großstädten des Ruhrgebiets und des Ostens steigen die Kaufpreise hingegen stetig weiter. In Dresden (2.965 Euro) und Leipzig (2.477 Euro) macht sich die gestiegene Nachfrage in den Anstiegen von jeweils 5 Prozent weiterhin bemerkbar, wenngleich Bestandswohnungen besonders in Leipzig nach wie vor vergleichsweise preiswert sind. Die niedrigsten Preise werden aber weiterhin in Essen verlangt, wo der Quadratmeter nach einem Plus von 1 Prozent 2.384 Euro kostet. Auch in Dortmund (2.428 Euro; +4 Prozent) können Immobilienkäufer trotz Preissteigerungen weiterhin günstig Wohnraum erwerben.

Teuerste Kaufpreise
München

8.786 €/m²

Größter Anstieg
Bremen

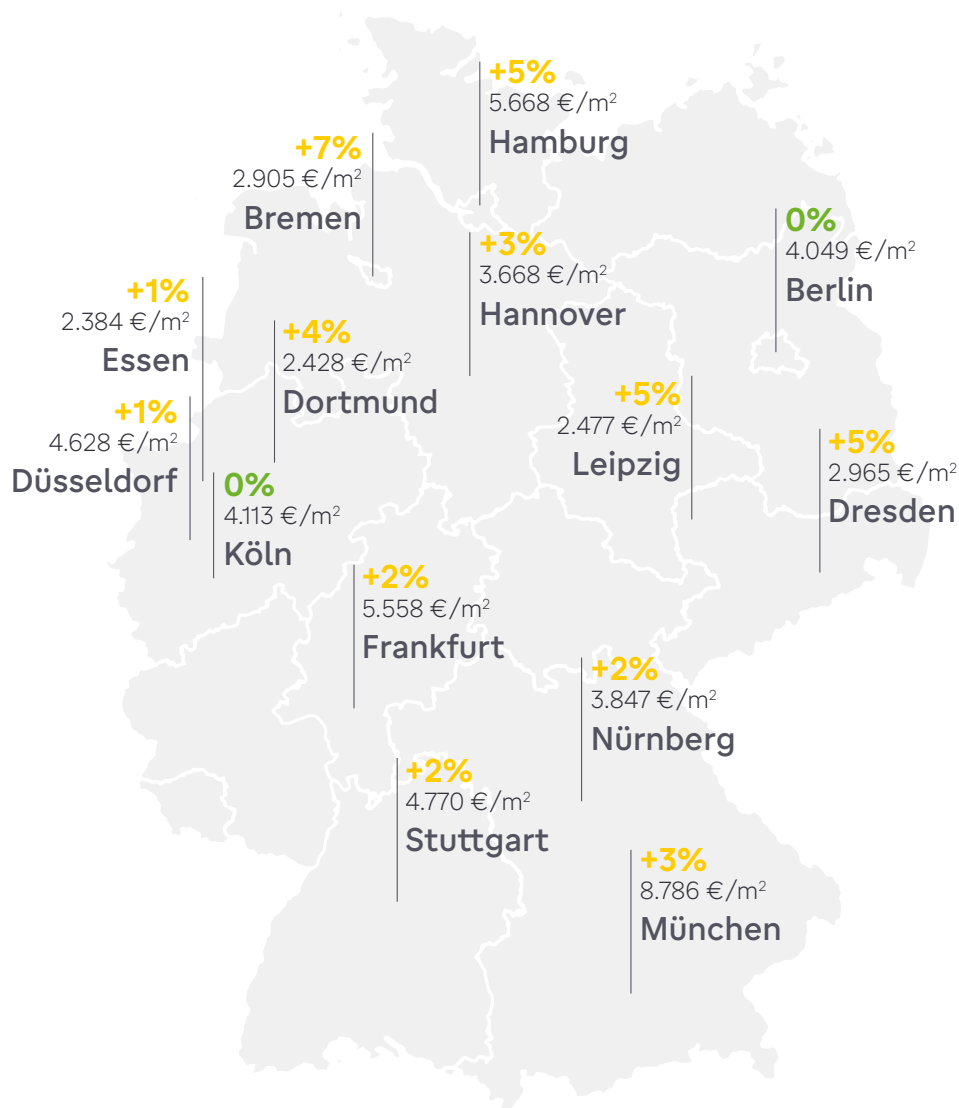
⬆️ +7%
2.908 €/m²

Geringster Anstieg
Berlin

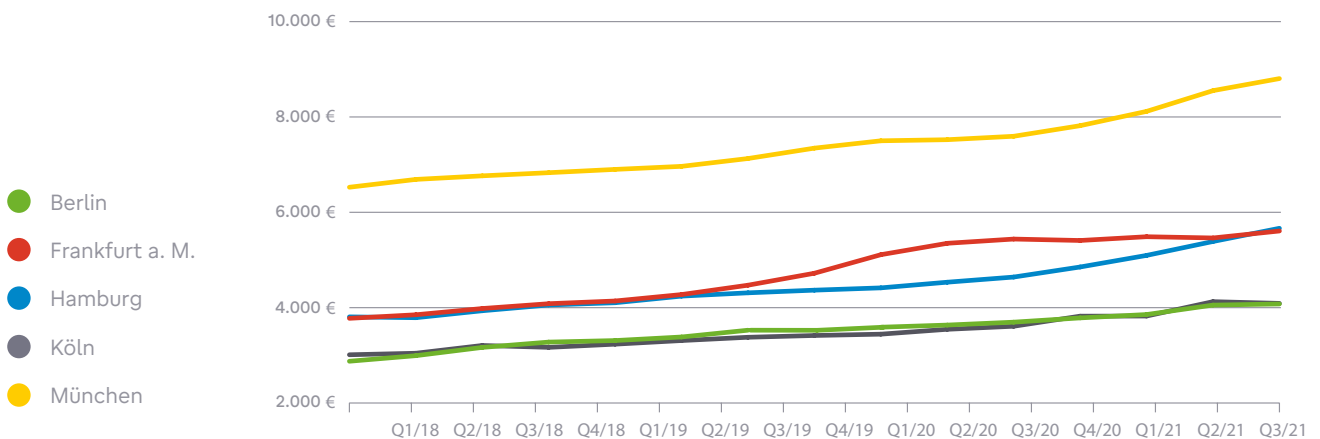
➡️ 0%
4.049 €/m²

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen Q2/2021 zu Q3/2021



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

Geldanlage: Kaufpreis entspricht bis zu 44 Jahresmieten

Diese Ausgabe des immowelt Preiskompass beleuchtet als Sonderthema zusätzlich das Verhältnis von Miet- und Kaufpreisen und somit die grundsätzlichen Renditemöglichkeiten von Bestandswohnungen. Dafür wurden die Miet- und Kaufpreise einer Beispielwohnung mit 80 Quadratmetern und 3 Zimmern in den 14 größten deutschen Städten gegenübergestellt. Der Mietpreismultiplikator oder Vervielfältiger sagt aus, wie viele Jahreskaltmieten den reinen Kaufpreis ausmachen. Diese Kennzahl lässt dabei Details wie Kaufnebenkosten und Zinszahlungen außer Acht, ermöglicht aber einen allgemeinen Vergleich über alle Städte hinweg.

Der Analyse zufolge ist in allen untersuchten Städten der Mietpreismultiplikator in den vergangenen drei Jahren angestiegen – in Hamburg sogar um 12 Jahresmieten. Dafür ist vor allem die zunehmende Spreizung von Kauf- und Mietpreisen verantwortlich. Denn während die Kaufpreise in den meisten Städten weiter steigen, stagnieren die Angebotsmieten besonders in den hochpreisigen Städten oder sinken sogar leicht ([siehe immowelt Mietkompass](#)). Die Folge: Vielerorts beträgt der Kaufpreis mehr als das 30-fache der Jahresmiete. In München und Hamburg ist die Schere inzwischen besonders weit aufgegangen. In der bayerischen Landeshauptstadt liegt der

Mietpreismultiplikator derzeit bei 44, in der Hansestadt bei 43. 2018 lag er in München noch bei 37 und in Hamburg sogar bei 31 Jahresmieten.

In der Folge verlieren Immobilien als Kapitalanlage zwar etwas an Attraktivität, die Nachfrage bleibt aber trotzdem hoch. Das liegt zum einen daran, dass Kapitalanleger auf weitere Wertzuwächse spekulieren, sodass bei einem späteren Verkauf ein Gewinn abfällt. Zum anderen sind aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase alternative Anlagemöglichkeiten rar und Immobilien versprechen eine hohe Sicherheit und Wertbeständigkeit – im Gegensatz zu volatilen Anlageformen wie Aktien. Und mit steigenden Inflationsraten wird auch der Aspekt des Werterhalts wieder eine größere Rolle spielen.

Nach wie vor gibt es aber noch Städte, in denen Kauf- und Mietpreise noch näher zusammenliegen. Am schnellsten können Investoren aktuell in den Städten des Ruhrgebiets den Kaufpreis durch die Mieteinnahme erwirtschaften. In Essen sind dafür 26 Jahresmieten nötig, in Dortmund sind es 30. Doch auch dort hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der steigenden Kaufpreise der Mietpreismultiplikator stark erhöht. 2018 lag dieser in Essen noch bei 18 und in Dortmund bei 20 Jahresmieten. Die Steigerung ist ein weiteres Zeichen dafür, dass auch bislang relativ günstige Städte dem Preistrend der Metropolen folgen.

Entwicklung des Mietpreismultiplikator von Q3/2018 auf Q3/2021

Stadt	Mietpreis-multiplikator 18	Mietpreis-multiplikator 21
Berlin	27	36
Bremen	25	30
Dortmund	20	30
Dresden	25	36
Düsseldorf	28	36
Essen	18	26
Frankfurt	30	40

Stadt	Mietpreis-multiplikator 18	Mietpreis-multiplikator 21
Hamburg	31	43
Hannover	28	36
Köln	28	32
Leipzig	22	31
München	37	44
Nürnberg	27	34
Stuttgart	30	36

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.

Das ist immowelt

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: April 2021

Der immowelt Preiskompass

Das immowelt Team



Jan-Carl Mehles

Group Leader
Market Research &
Public Relations



Thomas Schäfer

Senior 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