

# Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 1  
Q1/2021



# Der immowelt Preiskompass

---

Der neue 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 dargestellten Informationen geben sowohl Käufern und Verkäufern als auch Anlegern und Immobilienprofis wertvolle Einsichten in das Geschehen vor Ort und den anderen großen Immobilienmärkten Deutschlands. Der Bericht erscheint zukünftig am Ende des darauffolgenden Monats und wird in loser Reihenfolge auch andere Aspekte der Märkte wie zum Beispiel Neubaupreise und Preisprognosen abbilden.

## Die Auswirkungen der Pandemie

Seit rund einem Jahr dominiert die Corona-Pandemie das Leben und die Wirtschaft. Während viele Wirtschaftszweige große Einbußen hinnehmen mussten, bleibt der Wohnimmobilienmarkt bislang aber nahezu unbeeindruckt. Der Vergleich der auf immowelt.de angebotenen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) im 1. Quartal 2021 mit dem Vorjahresvergleich verdeutlicht das: In allen 14 untersuchten Großstädten haben sich die Kaufpreise weiter nach oben entwickelt. 10 Städte verzeichnen sogar einen zweistelligen prozentualen Zuwachs. In der Spitze beträgt der Anstieg im Corona-Jahr 28 Prozent.

Das ist umso bemerkenswerter, da manche Marktbeobachter vor Ausbruch der Corona-Pandemie bereits das Ende des aktuellen Zyklus erwartet hatten. Doch nach dem ersten Schock im Frühjahr 2020 hat sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen schnell wieder stabilisiert, und spätestens seit der zweiten Jahreshälfte 2020 scheint die Rallye neue Fahrt aufgenommen zu haben.

“Während viele Deutsche aufgrund der aktuellen Lage Zukunftssorgen haben, ist bei denjenigen, die bislang keine finanziellen Einbußen haben, der Wunsch nach räumlicher Veränderung stark angewachsen. Durch Homeoffice und Home-schooling ist die aktuelle Wohnung vielen zu klein geworden. Besonders Kaufimmobilien stehen aktuell im Fokus der Deutschen. Da das Angebot in den Großstädten aber nach wie vor begrenzt ist, steigen die Immobilienpreise durch die anhaltend hohe und weiterwachsende Nachfrage immer weiter.“

Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt

Möglicherweise zeigt diese Krise auch, wie wertvoll und solide Immobilieneigentum ist. Eine Rekordsparrquote und anhaltend niedrige Zinsen könnten also, gepaart mit der wachsenden Sehnsucht nach Sicherheit und Beständigkeit, die Preise für Wohnimmobilien noch eine Weile in der seit Jahren gewohnten Geschwindigkeit weiterwachsen lassen.

## München knackt 8.000-Euro-Marke

Beim Blick in die einzelnen Regionen zeigt sich, dass selbst in den teuersten Großstädten die Preiskurve weiter nach oben zeigt, wenngleich der prozentuale Zuwachs verglichen mit anderen Städten niedriger ist. Besonders hier hatte es vor Beginn der Corona-Krise erste Anzeichen für eine Beruhigung der Preisrallye gegeben. Grund waren vor allem die langsamer steigenden Neuvermietungspreise, die sich über den Anlegermarkt für gewöhnlich mit einiger Verzögerung auf die Kaufpreise auswirken. Statt Preisstabilisation verteuerten sich Top-Städte im vergangenen Jahr weiter: In München, der mit Abstand teuersten deutschen Großstadt, verteuern sich Eigentumswohnungen kontinuierlich weiter, um 8 Prozent im Vergleich der 1. Quartale 2020 und 2021. Damit knackt München bei den Bestandswohnungen erstmals die 8.000-Euro-Marke: Aktuell müssen Käufer für den Quadratmeter 8.117 Euro zahlen – München festigt somit mit großem Abstand den Spitzenplatz unter den deutschen Großstädten.

# Der immowelt Preiskompass

Eine ähnliche Steigerung lässt sich auch in Frankfurt am Main (+7 Prozent) beobachten. Mit aktuell 5.488 Euro liegt die Finanzmetropole auf Platz 2 der teuersten Städte. Dahinter befindet sich Hamburg, wo nach einem Anstieg von 15 Prozent Wohnungen erstmals knapp über 5.000 Euro pro Quadratmeter kosten. Stuttgart verbucht wiederum nur eine geringfügige Änderung von 2 Prozent. Düsseldorf hat im vergangenen Jahr hingegen deutlich aufgeholt und durch ein Plus von 17 Prozent einerseits den Abstand zu Stuttgart verringert und gleichzeitig die Lücke zu Köln vergrößert. In der kleinsten deutschen Millionenstadt erhöhten sich die Preise binnen Jahresfrist um 11 Prozent.

## Mietendeckel dämpft Preissteigerungen in Berlin

Während sich in den vergangenen 10 Jahren die Kaufpreise in Berlin mehr als verdoppelt haben, hat sich die Preiskurve im letzten Jahr spürbar abgeflacht. Ein Anstieg von 7 Prozent steht bei den Bestandswohnungen zu Buche. Aktuell kostet der Quadratmeter 3.856 Euro und damit deutlich weniger als in anderen deutschen Großstädten. In der Hauptstadt galt gut ein Jahr der Mietendeckel, der sich auch auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen auswirkte. Inzwischen wurde das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt.

“ Wir beobachten, dass seit der Einführung des Gesetzes die Kaufpreise in Berlin im regulierten Segment geringer als in anderen deutschen Großstädten angestiegen sind. Für viele Eigentümer war die Vermietung nicht mehr rentabel, da sie auf einkalkulierte Mieteinnahmen verzichten mussten. Die Wohnungen wurden in der Folge zum Kauf angeboten, wodurch sich das Angebot erhöhte. Zudem haben sich viele Kapitalanleger auf andere Märkte konzentriert. Diese Entwicklung wird sich aus unserer Sicht nun umkehren. Denn durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird es in den kommenden Monaten zu Nachholeffekten bei den Mieten kommen. Durch das wieder gestiegene Interesse an Kaufimmobilien werden wir auch bei den Preisen von Bestandswohnungen einen Preisschub beobachten können.“

Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt

Teuerste Kaufpreise

**München**

**8.117 €/m<sup>2</sup>**

Größter Anstieg

**Essen**

**⬆️ +28%**

**2.218 €/m<sup>2</sup>**

Geringster Anstieg

**Stuttgart**

**⬆️ +2%**

**4.677 €/m<sup>2</sup>**

# Der immowelt Preiskompass

---

## Prozentual größter Anstieg in Essen

Die größten prozentualen Anstiege verzeichnen Städte mit einem eher niedrigen Preisniveau – das sind besonders die Großstädte im Ruhrgebiet und im Osten Deutschlands. Das größte Plus aller untersuchten Städte weist Essen auf: Binnen eines Jahres haben sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen um 28 Prozent verteuert. Trotz des starken Preiszuwachses zahlen Käufer in Essen noch immer am wenigsten unter allen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Im 1. Quartal 2021 beträgt der Quadratmeterpreis dort 2.218 Euro. Neben Essen lassen sich auch im benachbarten Dortmund (+18 Prozent) und im sächsischen Dresden (+20 Prozent) große Preissprünge beobachten. Auch hier bewegen sich die Preise aber noch im vergleichsweise günstigen Bereich.

## Kaufpreisentwicklung zum Vorquartal

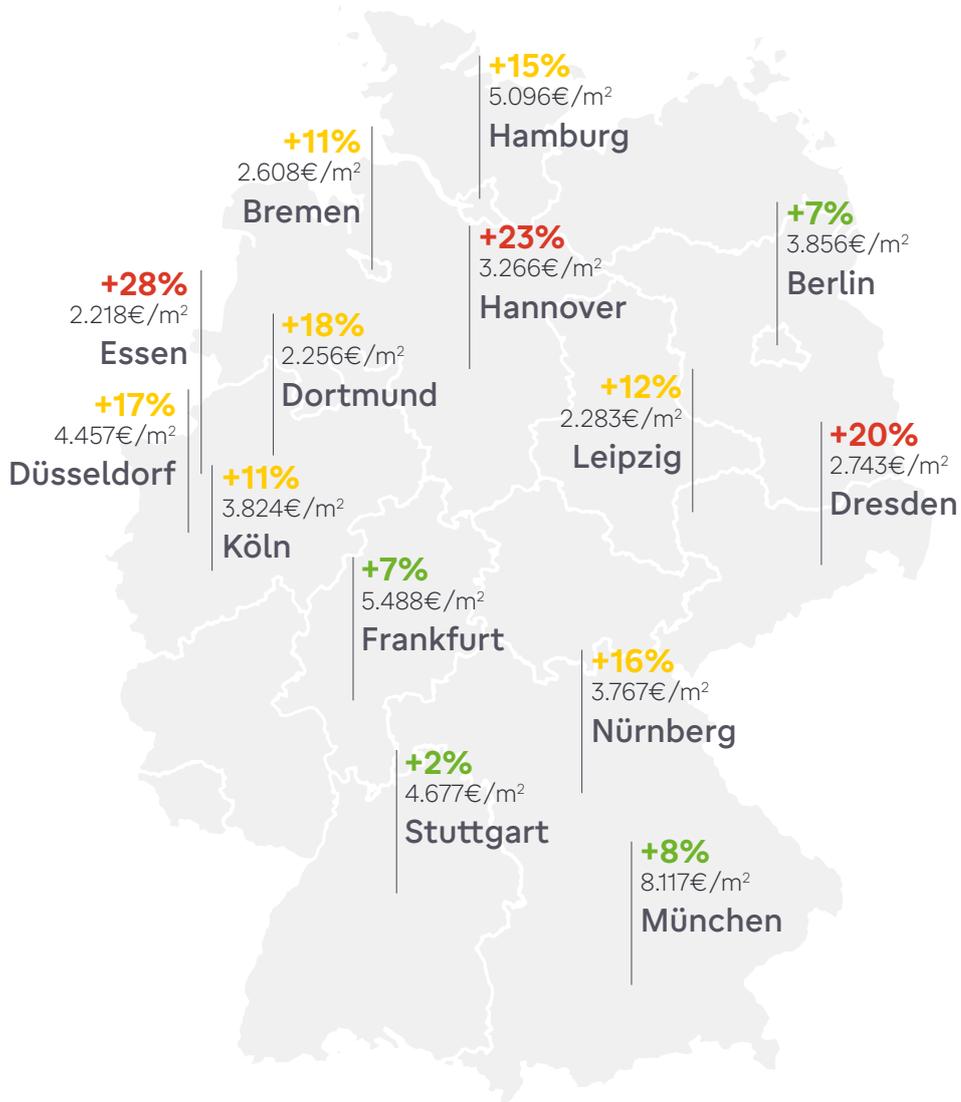
Beim Vergleich des 4. Quartals 2020 mit 1. Quartal 2021 zeigt sich ein heterogenes Bild. Einige Städte haben speziell Anfang dieses Jahres nochmal einen

kräftigen Preisschub erfahren, in anderen wiederum zeigen sich Preiskorrekturen beziehungsweise ein Abflachen der Anstiege. Sowohl die Angebotspreise in Hannover (+7 Prozent), als auch in Düsseldorf und Hamburg (jeweils +5 Prozent) haben im 1. Quartal besonders stark zugelegt. Auch das hochpreisige München weist allein von Januar bis einschließlich März ein Plus von 4 Prozent auf – somit lässt sich die Hälfte des Vorjahresanstieges alleine auf das 1. Quartal 2021 zurückführen. Absolut gesehen bedeutet dies einen Anstieg von 300 Euro pro Quadratmeter über 3 Monate.

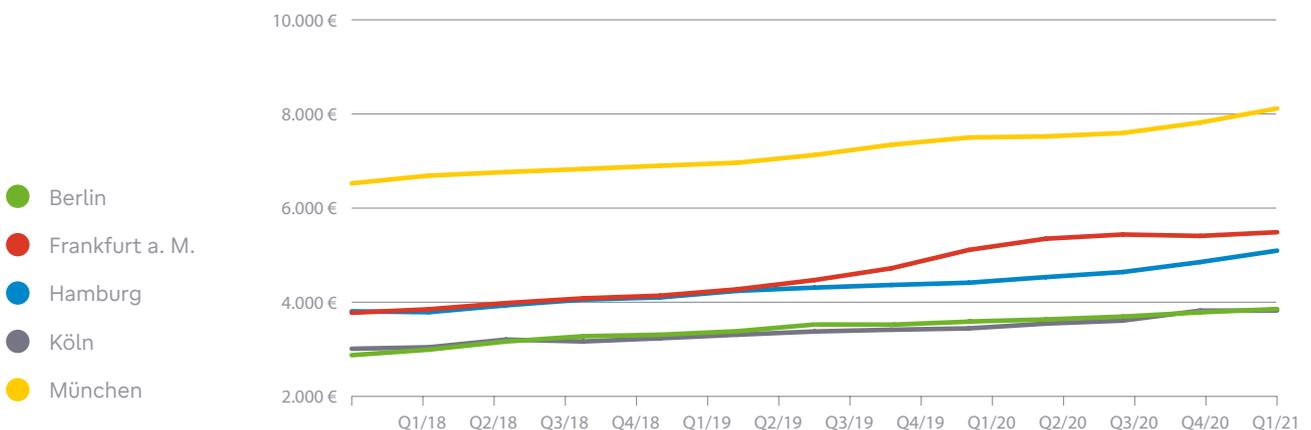
Während in einigen Städten die Kaufpreise im 1. Quartal angezogen haben, ist es in Essen zu einer Preiskorrektur gekommen. Verglichen mit dem Vorquartal sind die Angebotspreise um 4 Prozent zurückgegangen. Da sich Wohnungen besonders in der 2. Jahreshälfte 2020 stark verteuert haben, hat sich das Preisniveau Anfang dieses Jahres wieder an den Markt angepasst, sodass die Kaufpreise leicht nach unten korrigiert wurden. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in Köln, wo nach größeren Anstiegen in 2020 nun die Angebotspreise de facto stagniert sind.

# Der immowelt Preiskompass

## Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen Q1/2020 zu Q1/2021



## Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



# Der immowelt Preiskompass

---

## Methodik

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](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: Januar 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