



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Immowelt-Prognose für 2030:  
Immobilien-Aufschwung geht  
weiter – Preissteigerungen von  
bis zu 62 Prozent**

Stadt	Kaufpreis 2018 (pro m <sup>2</sup> )	Prognose 2030 (pro m <sup>2</sup> )	Steigerung von 2018 auf 2030
Berlin	3.870 €	6.190 €	60%
Bremen	2.070 €	3.260 €	57%
Dortmund	1.430 €	1.730 €	21%
Dresden	2.120 €	2.920 €	38%
Düsseldorf	3.150 €	4.660 €	48%
Essen	1.470 €	1.820 €	24%
Frankfurt	4.660 €	7.080 €	52%
Hamburg	4.310 €	6.520 €	51%
Hannover	2.460 €	3.990 €	62%
Köln	3.220 €	4.800 €	49%
Leipzig	1.790 €	2.510 €	40%
München	7.110 €	11.380 €	60%
Nürnberg	3.000 €	4.750 €	58%
Stuttgart	4.070 €	6.320 €	55%
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>2.710 €</b>	<b>4.220 €</b>	<b>56%</b>

Stadt	Kaufpreis 2008 (pro m <sup>2</sup> )	Kaufpreis 2018 (pro m <sup>2</sup> )	Steigerung von 2008 auf 2018
Berlin	1.510 €	3.870 €	156%
Bremen	1.100 €	2.070 €	88%
Dortmund	1.190 €	1.430 €	20%
Dresden	1.240 €	2.120 €	71%
Düsseldorf	1.690 €	3.150 €	86%
Essen	1.240 €	1.470 €	19%
Frankfurt	2.270 €	4.660 €	105%
Hamburg	1.930 €	4.310 €	123%
Hannover	1.120 €	2.460 €	120%
Köln	1.890 €	3.220 €	70%
Leipzig	1.100 €	1.790 €	63%
München	2.800 €	7.110 €	154%
Nürnberg	1.460 €	3.000 €	105%
Stuttgart	1.910 €	4.070 €	113%
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>1.540 €</b>	<b>2.710 €</b>	<b>76%</b>

Für die Immowelt-Kaufpreis-Prognose wurden systematisch die verschiedenen Einflussvariablen für die 14 untersuchten Städte auf den Wohnungskaufpreis quartalsweise beginnend mit 2010 erfasst. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Faktoren: durchschnittlicher Zinssatz für private Wohnbaukredite mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren, Baupreise, Verbraucherpreise, und Bevölkerungsentwicklung als äquivalent zur Nachfragesituation. Alle Prädiktoren wurden auf ein einheitliches Niveau gebracht und teilweise indexiert. Zusätzlich wurden für alle Städte die jeweiligen Kaufpreise pro Quartal auf Basis der auf immowelt.de inserierten Angebote errechnet.

Grundvoraussetzung für die Immowelt-Kaufpreis-Prognose ist die Zeitstabilitätshypothese. Prognostizierte Kaufpreise haben ihren Ursprung in der Entwicklung und dem Verlauf der vergangenen Jahre in Abhängigkeit der Entwicklung der untersuchten Prädiktoren. Ausgehend von Vergangenheitsdaten der Zeitreihe jedes Prädiktors wurden zunächst von den jeweiligen Werten in einer langen Reihe ein zwölfjähriger Differenzwert ermittelt. Aus diesem wurde ein Mittelwert errechnet, der als Maß zur Einschätzung der Veränderung in 12 Jahren dient. Beispielsweise lag die durchschnittliche Differenz innerhalb eines Zwölfjahreszeitraums der Bevölkerung bei 2,7 Indexpunkten. Davon ausgehend kann dieser Wert auf den aktuellen Indexwert addiert und anschließend auf das Basisjahr 2015 umgerechnet werden. Somit ergibt sich für das Jahr 2030 eine angenommene Bevölkerung von 85.014.354. Der Veränderungswert konnte so für alle Prädiktoren zwischen dem heutigen Zeitpunkt und 2030 bestimmt werden. Zudem wurde ein Zinssatz von 3 Prozent für private Wohnbaukredite mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren angenommen.

Mittels quantitativer Methoden wie dem regressionsanalytischen Verfahren können die einzelnen Einflusswerte der Prädiktoren bis einschließlich dem 4. Quartal 2018 auf das Kriterium (hier Preis) errechnet werden. Der resultierende Regressionskoeffizient in Verbindung mit dem zuvor errechneten Veränderungswert der einzelnen Prädiktoren gibt Aufschluss über das Maß an Veränderung zum jeweiligen prognostizierten Untersuchungszeitpunkt. Das Maß an Veränderung kann schließlich in Bezug zum zuletzt errechneten Wohnungspreis gestellt werden. Durch die Rücktransformation des Preises als Faktor in Bezug zum Basisjahr 2015 können schließlich die indexierten Preise zurückgewandelt werden.

Durch die Vielzahl an Datenpunkten und der Analyse verschiedener Einflussfaktoren auf den Wohnungspreis beispielsweise Änderungen der europäischen Zinspolitik, Bevölkerungswachstum oder der starke Anstieg des Baupreises können Vorhersagen auf das Preisniveau des Wohnimmobilienmarktes für die Zukunft abgeleitet werden.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Head of Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Peter Groscurth**

Team Leader Corporate  
Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)