

Immowelt Kaufpreis-Prognose: Immobilienboom übertrifft letztjährige Erwartungen – Preise steigen auch 2020 um bis zu 14 Prozent

Die aktuelle Immowelt Kaufpreis-Prognose 2020 für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den 14 größten deutschen Städten zeigt:

- **Die Kaufpreise steigen schneller als vor einem Jahr erwartet, in 4 Städten wurden die prognostizierten Preise bereits 2019 übertroffen**
- **Spitzenreiter München: Durch ein Plus von 14 Prozent liegen die Quadratmeterpreise Ende dieses Jahres bei 8.640 Euro**
- **In Berlin (+13 Prozent) steigen die Immobilienpreise im Verlauf des Jahres auf 4.810 Euro pro Quadratmeter – Hamburg und Frankfurt knacken 5.000-Euro-Marke**
- **Hannover (+14 Prozent), Bremen (+13 Prozent) und Nürnberg (+12 Prozent) weiter im Aufwind**

Nürnberg, 23. Januar 2020. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in den deutschen Großstädten noch stärker gestiegen als angenommen. Bereits 2019 haben Düsseldorf, Dortmund, Essen und Leipzig die Preise erreicht, die laut Immowelt Kaufpreis-Prognose von Anfang 2019 erst für Ende des laufenden Jahres erwartet wurden. Aufgrund der Immobilienmarktentwicklung des vergangenen Jahres wurde die Prognose 2020 angepasst und aktualisiert. Die Immobilienpreise steigen demnach ungebrems weiter. In Düsseldorf wird bis Ende des Jahres eine Erhöhung von 11 Prozent erwartet. Auch in Leipzig (+10 Prozent), Dortmund und Essen (jeweils +6 Prozent) gehen die Preise weiter bergauf.

Für die aktuelle Prognose wurden die Preise von Eigentumswohnungen in den 14 größten deutschen Städten bis 2020 vorausberechnet. Berücksichtigt wurden dabei die Entwicklungen von Bevölkerung, Verbraucherpreisindex und Baupreisindex sowie der durchschnittliche Zinssatz aus dem 2. Halbjahr 2019 von 1,17 Prozent für Wohnbaukredite.

München und Berlin mit großem Plus

Den stärksten Preissprung bis Ende des Jahres verzeichnet München – und das obwohl die bayerische Landeshauptstadt bereits jetzt mit Abstand am teuersten ist. Immobilienkäufer müssen mit einem Anstieg von 14 Prozent rechnen. Ende des Jahres wird der Quadratmeter dann im Mittel 8.640 Euro kosten, was gut 1.000 Euro mehr sind als aktuell. Die Lücke zu Hamburg (5.350 Euro) und

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
Tim Kempen
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Frankfurt (5.260 Euro) wird dabei noch größer, wenngleich beide Städte Anstiege von 11 beziehungsweise 12 Prozent verzeichnen werden.

Einen weiteren großen Schub wird es auch in Berlin geben. Bereits im vergangenen Jahr hat die Bundeshauptstadt das hochpreisige Stuttgart überholt. Bis Ende 2020 klettern die Kaufpreise um 13 Prozent nach oben. Die Folge: Der Quadratmeter in Berlin kostet im Mittel dann 4.810 Euro.

Niedrige Zinsen und steigende Baupreise

Dass die Preisentwicklung die Erwartungen übertrifft, hat verschiedene Gründe: Zum einen sind die Zinsen für Wohnbaukredite nochmals gesunken. Derzeit gibt es keinerlei Anzeichen von Seiten der Europäischen Zentralbank den Leitzins anzuheben, der wiederum ausschlaggebend für Darlehens- und Guthabenzinsen ist. Immobilien bleiben somit eine beliebte Anlageform. Zum anderen steigen die Baupreise weiter an – Neubauten sind dementsprechend teuer und befeuern die Immobilienpreise. Hinzu kommt, dass besonders in den Hotspots wie München, Berlin oder Hamburg die Nachfrage durch den Bevölkerungszuwachs immer weiter steigt.

„In Deutschland herrscht ein großes Ungleichgewicht zwischen Stadt und Land: Boomende Großstädte wie München oder Berlin auf der einen Seite und strukturschwache ländliche Regionen auf der anderen Seite. Die Folge ist Wohnraummangel einerseits und Leerstand andererseits“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der Immowelt. „Es müssen künftig Anreize geschaffen werden, dass sich Unternehmen auch in den ländlichen Regionen oder strukturschwachen Städten niederlassen, sodass diese an Attraktivität gewinnen und die Menschen nicht nur in die Metropolen strömen. Nur so lassen sich künftig exorbitant hohe Preise wie in Paris oder London verhindern.“

Große Anstiege in Hannover, Nürnberg und Bremen

Hannover, Nürnberg und Bremen haben die letztjährige Prognose noch nicht übertroffen, aufgrund der positiven wirtschaftliche Entwicklung sind die Preissprünge dennoch stärker ausgefallen als erwartet. Diese halten auch im Jahresverlauf an. Für Hannover wird ein Plus von 14 Prozent prognostiziert – neben München ist das der größte Anstieg. Einer der Gründe ist die stetig starke Einwohnerentwicklung: Allein seit dem Zensus 2011 ist die Landeshauptstadt um 30.000 Einwohner gewachsen. Auch in Nürnberg (+12 Prozent) legen die Preise für Eigentumswohnungen bis Ende dieses Jahres weiter zu. Das Preisniveau bleibt sowohl in Nürnberg (3.640 Euro) als auch in Hannover (2.870 Euro) aber noch deutlich unter dem in den Top-Standorten. Das gilt auch für Bremen (2.540

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
Tim Kempen
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Euro): In der Hansestadt werden die Kaufpreise bis Ende 2020 um 13 Prozent ansteigen.

Die Steigerungen der Kaufpreise von 2019 auf 2020 im Überblick:

Stadt	Kaufpreis 2019	Prognose 2020 (Zins 1,17%)	Steigerung von 2019 auf 2020	Unterschied zur letztjährigen Prognose
Berlin	4.250 €/m ²	4.810 €/m ²	13%	+10%
Bremen	2.250 €/m ²	2.540 €/m ²	13%	+7%
Dortmund	1.580 €/m ²	1.670 €/m ²	6%	+11%
Dresden	2.210 €/m ²	2.390 €/m ²	8%	+4%
Düsseldorf	3.650 €/m ²	4.040 €/m ²	11%	+14%
Essen	1.650 €/m ²	1.750 €/m ²	6%	+12%
Frankfurt	4.700 €/m ²	5.260 €/m ²	12%	0%
Hamburg	4.820 €/m ²	5.350 €/m ²	11%	+11%
Hannover	2.520 €/m ²	2.870 €/m ²	14%	+1%
Köln	3.420 €/m ²	3.820 €/m ²	12%	+5%
Leipzig	2.010 €/m ²	2.210 €/m ²	10%	+12%
München	7.610 €/m ²	8.640 €/m ²	14%	+5%
Nürnberg	3.240 €/m ²	3.640 €/m ²	12%	+7%
Stuttgart	4.240 €/m ²	4.780 €/m ²	13%	+3%
Deutschland gesamt	2.980 €/m²	3.330 €/m²	12%	+9%

[Ausführliche Ergebnistabellen sowie weiterführende Informationen zur Methodik der Immowelt Kaufpreis-Prognose können hier heruntergeladen werden.](#)

[Eine druckfähige Grafik steht hier zum Download bereit.](#)

Methodik:

Für die jährlich erscheinende Immowelt Kaufpreis-Prognose wird in den 14 größten deutschen Städten die Entwicklung folgender Parameter auf Grundlage des Basisjahres 2015 berücksichtigt:

- Bevölkerungsentwicklung, woraus die Nachfrage abgeleitet wurde
- durchschnittlicher Zinssatz pro Quartal
- Verbraucherpreisindex
- Baupreisindex

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
Tim Kempen
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG

Die Immowelt Kaufpreis-Prognose wurde erstmals 2018 erstellt. Eine Übersicht über die bisherigen Ergebnisse ist auf [immowelt-research.de](https://www.immowelt-research.de) abrufbar. Darunter befindet sich auch die letztjährige Prognose für 2020 sowie ein Ausblick für 2030.

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Immowelt Kaufpreis-Prognose in den 14 größten deutschen Städten waren alle auf [immowelt.de](https://www.immowelt.de) inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der zwischen 2010 und 2019 angebotenen Wohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von [immowelt.de](https://www.immowelt.de) finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://www.presse.immowelt.de).

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 50 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der Immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.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 2019

Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

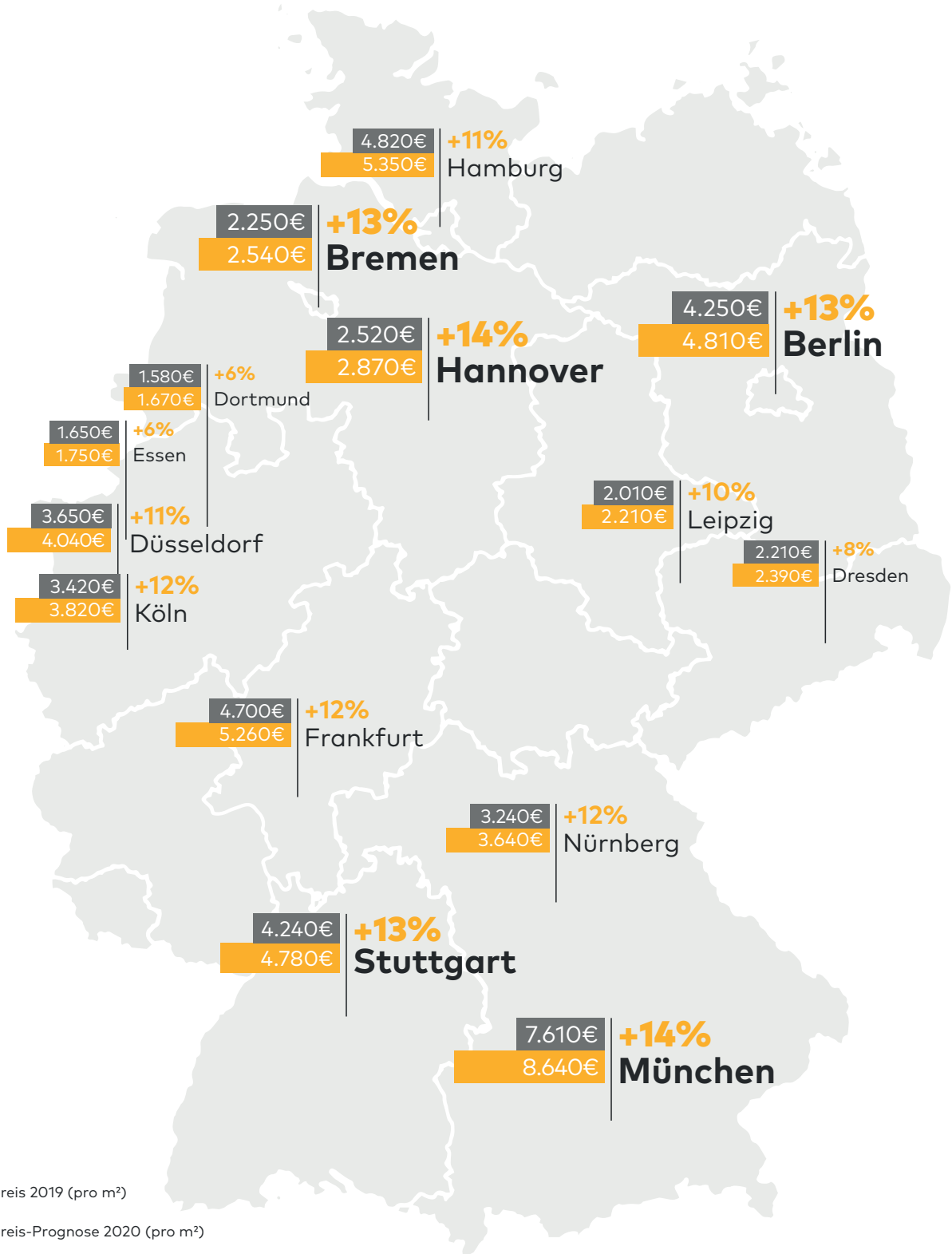
Pressekontakt:
Barbara Schmid
Tim Kempen
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

IMMOWELT KAUFPREIS-PROGNOSE

Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen bis Ende 2020



Methodik

Für die Prognose der Kaufpreise 2020 in den 14 größten deutschen Städten wurde die Entwicklung folgender Parameter auf Grundlage des Basisjahres 2015 berücksichtigt:

- Bevölkerungsentwicklung, woraus die Nachfrage abgeleitet wurde
- durchschnittlicher Zinssatz pro Quartal
- Verbraucherpreisindex
- Baupreisindex



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Immowelt Kaufpreis-Prognose:
Immobilienboom übertrifft letztjährige
Erwartungen – Preise steigen auch
2020 um bis zu 14 Prozent**

Prognose der Kaufpreise von
Eigentumswohnungen bis Ende 2020 in den
14 größten deutschen Städten

Prognostizierte Preisentwicklung von Eigentumswohnungen bis 2020 bei einem Zinssatz von 1,17 Prozent für Wohnbaukredite

Stadt	Kaufpreis 2019 (pro m ²)	Prognose 2020 (pro m ²)	Steigerung von 2019 auf 2020	Unterschied zur letztjährigen Prognose
Berlin	4.250 €	4.810 €	13%	+10%
Bremen	2.250 €	2.540 €	13%	+7%
Dortmund	1.580 €	1.670 €	6%	+11%
Dresden	2.210 €	2.390 €	8%	+4%
Düsseldorf	3.650 €	4.040 €	11%	+14%
Essen	1.650 €	1.750 €	6%	+12%
Frankfurt	4.700 €	5.260 €	12%	0%
Hamburg	4.820 €	5.350 €	11%	+11%
Hannover	2.520 €	2.870 €	14%	+1%
Köln	3.420 €	3.820 €	12%	+5%
Leipzig	2.010 €	2.210 €	10%	+12%
München	7.610 €	8.640 €	14%	+5%
Nürnberg	3.240 €	3.640 €	12%	+7%
Stuttgart	4.240 €	4.780 €	13%	+3%
Deutschland gesamt	2.980 €	3.330 €	12%	+9%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Immowelt Kaufpreis-Prognose in den 14 größten deutschen Städten waren alle auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der zwischen 2010 und 2019 angebotenen Wohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

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 die jeweiligen Werte bis Ende 2020 prognostiziert. So konnte der Veränderungswert zwischen dem heutigen Zeitpunkt und dem 4. Quartal 2020 bestimmt werden. Zudem wurde der durchschnittliche Zinssatz aus dem 2. Halbjahr 2019 von 1,17 Prozent für private Wohnbaukredite mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren für die Berechnung verwendet.

Mittels quantitativer Methoden wie dem regressionsanalytischen Verfahren können die einzelnen Einflusswerte der Prädiktoren bis einschließlich dem 4. Quartal 2019 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 kurzfristige Zukunft abgeleitet werden.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Head of Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Tim Kempen

Team Leader Corporate
Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de