



# 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 <sup>2</sup> )	Prognose 2020 (pro m <sup>2</sup> )	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%
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>2.980 €</b>	<b>3.330 €</b>	<b>12%</b>	<b>+9%</b>

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

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

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



**Tim Kempen**

Team Leader Corporate  
Communications

Tel. +49 911 520 25-808

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