

immowelt Kaufpreis-Prognose: Trotz Corona verteuern sich Eigentumswohnungen im Bestand bis Ende 2021 um bis zu 14 Prozent

Die neue immowelt Prognose 2021 für Kaufpreise von Bestands- und Neubauwohnungen in den 14 größten deutschen Städten zeigt:

- **In allen Städten steigen die Kaufpreise von Bestandswohnungen bis Ende des Jahres weiter – in München (+5 Prozent) kostet der Quadratmeter am Jahresende voraussichtlich mehr als 8.000 Euro**
- **Starke Anstiege in Metropolen: Berlin, Köln (jeweils +9 Prozent) und Hamburg (+8 Prozent)**
- **Höchste Steigerungen sind für Hannover (+14 Prozent), Essen (+12 Prozent) und Nürnberg (+10 Prozent) prognostiziert**
- **Kaufpreise für Neubauten steigen in allen Städten weiter: In München werden über 11.000 Euro pro Quadratmeter erwartet, in Düsseldorf und Frankfurt um die 7.000 Euro**

Nürnberg, 16. Februar 2021. Bis Ende 2021 steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den größten deutschen Städten ungebremst weiter. Zu diesem Ergebnis kommt die neue immowelt Kaufpreis-Prognose für die Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Hierfür wurden die Quadratmeterpreise für eine Beispielwohnung mit 2 Zimmern und 80 Quadratmetern Wohnfläche im 2. Stock aus dem Bestand (Baujahr 1946 bis 2015) und dem Neubau (Baujahr ab 2016) analysiert. Für Spitzenreiter München wird bei Bestandswohnungen eine Steigerung von bis zu 5 Prozent erwartet. Die Quadratmeterpreise wären dann Ende 2021 bei 8.150 Euro angelangt und damit weiterhin deutlich höher als in allen anderen deutschen Großstädten.

Neben München sind in den restlichen Millionenstädten vergleichbare Entwicklungen zu beobachten: In Berlin steigen die Kaufpreise voraussichtlich um 9 Prozent. Käufer müssten in der Bundeshauptstadt dann für den Quadratmeter 4.130 Euro zahlen. Dass die Preise nicht noch stärker steigen, könnte indirekt mit dem Berliner Mietendeckel zusammenhängen, der die Mieten bei Bestandswohnungen reguliert. Dadurch könnte das Interesse von Investoren für Berlin zurückgehen und bisher vermietete Wohnungen vermehrt an Eigennutzer gehen. Auf Dauer könnten allerdings Eigennutzer, die auf den Markt drängen, das Preisniveau deutlich erhöhen.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

Auch Köln wird laut Prognose teurer und hat bereits Ende letzten Jahres Berlin bei den Kaufpreisen überholt. Mit einer erwarteten Steigerung von 9 Prozent auf einen Quadratmeterpreis von 4.210 Euro wird das wahrscheinlich auch bis Ende 2021 so bleiben. In Hamburg müssen Käufer von Bestandswohnungen in Zukunft ebenfalls tiefer in die Taschen greifen: Mit einer voraussichtlichen Steigerung von 8 Prozent kostet der Quadratmeter dann 5.320 Euro.

Frankfurt bleibt zweit teuerste Stadt, Stuttgart stabilisiert sich

Auf Platz 2 der Preisskala liegt am Jahresende Frankfurt: Nach einem Anstieg von 6 Prozent kosten gebrauchte Wohnungen dann wahrscheinlich 5.580 Euro pro Quadratmeter. Die Preise in Stuttgart bleiben laut Prognose am stabilsten: Für Bestandswohnungen wird ein Anstieg von 3 Prozent und ein Kaufpreis von 4.720 Euro prognostiziert. Der Eigentumsmarkt in der baden-württembergischen Landeshauptstadt scheint sich bereits in der Vergangenheit etwas beruhigt zu haben – diese Entwicklung setzt sich auch in diesem Jahr fort.

„Der Immobilienmarkt zeigt sich bisher unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Wir gehen davon aus, dass es auch in diesem Jahr so bleibt und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen noch weiter steigen“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Das Interesse an Immobilien ist ungebrochen groß. Sollte sich allerdings ein langfristiger Trend raus aus der Stadt verfestigen, könnten sich die Preise in den Metropolen in den kommenden Jahren beruhigen.“

Stärkster Anstieg bei Bestandswohnungen in Hannover

Die höchste Steigerung aller untersuchten Städte wird hingegen Hannover verzeichnen: In der niedersächsischen Landeshauptstadt steigen bis Ende 2021 die Kaufpreise für Bestandswohnungen voraussichtlich um 14 Prozent. Bei Quadratmeterpreisen von 3.420 Euro liegt Hannover preislich dann immer noch im Mittelfeld. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für Nürnberg (+10 Prozent) prognostiziert: Am Jahresende werden für den Quadratmeter 4.010 Euro erwartet. Aufgrund der stark gestiegenen Preise und der rückläufigen Renditen rücken besonders Städte abseits der Metropolen immer mehr in den Fokus der Investoren. Dieses Interesse spiegelt sich in der Entwicklung der Kaufpreise in Hannover und Nürnberg wider.

Laut immowelt Prognose wird auch Essen (2.590 Euro) mit einer Steigerung von 12 Prozent deutlich teurer. Allerdings behält Essen trotz dieser erwarteten Steigerung ein eher niedriges Preisniveau. Im gesamten Vergleich sind nur Leipzig (2.360 Euro) und Dortmund (2.350 Euro) noch günstiger. Allgemein erfreuen sich ostdeutsche Großstädte wie Leipzig (+5 Prozent) und Dresden (+9

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

Prozent) immer größerer Beliebtheit: Bereits in den letzten Jahren haben die Kaufpreise dort deutlich angezogen. Dieser Trend setzt sich wahrscheinlich auch 2021 fort: Dann würde der Quadratmeter einer gebrauchten Wohnung in der sächsischen Landeshauptstadt 2.980 Euro kosten.

Neubauten: München knackt 11.000-Euro-Marke

Noch stärkere Anstiege als bei den Bestandswohnungen werden für ohnehin hochpreisige Neubauten prognostiziert. Für München wird eine Steigerung von 8 Prozent vorausberechnet. Der Quadratmeter in einer Neubauwohnung würde dann am Jahresende 11.130 Euro kosten. Nur etwa halb so viel würde man in Berlin zahlen (5.860 Euro). Dort wird ein Anstieg von 10 Prozent erwartet. Ein noch größeres Plus wird voraussichtlich Düsseldorf (+12 Prozent) verzeichnen: Im gesamten Vergleich liegen die Kaufpreise dort dann mit 7.000 Euro auf dem zweiten Platz hinter München. In Frankfurt (+1 Prozent) hingegen steigen die Kaufpreise für Neubauten kaum. Mit einem Quadratmeterpreis von 6.780 Euro scheint die Finanzmetropole allmählich an eine Obergrenze zu gelangen.

Die Ergebnisse der Kaufpreis-Prognose 2021 für Bestandswohnungen:

Stadt	Kaufpreis Q4 2020 (pro m ²)	Prognose Q4 2021 (pro m ²)	Veränderung 2020 auf 2021
Berlin	3.780 €	4.130 €	+9%
Bremen	2.540 €	2.720 €	+7%
Dortmund	2.190 €	2.350 €	+8%
Dresden	2.720 €	2.980 €	+9%
Düsseldorf	4.360 €	4.730 €	+8%
Essen	2.320 €	2.590 €	+12%
Frankfurt	5.280 €	5.580 €	+6%
Hamburg	4.910 €	5.320 €	+8%
Hannover	3.000 €	3.420 €	+14%
Köln	3.850 €	4.210 €	+9%
Leipzig	2.240 €	2.360 €	+5%
München	7.750 €	8.150 €	+5%
Nürnberg	3.640 €	4.010 €	+10%
Stuttgart	4.560 €	4.720 €	+3%

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

Die Ergebnisse der Kaufpreis-Prognose 2021 für Neubauwohnungen:

Stadt	Kaufpreis Q4 2020 (pro m ²)	Prognose Q4 2021 (pro m ²)	Veränderung 2020 auf 2021
Berlin	5.330 €	5.860 €	+10%
Bremen	3.790 €	3.920 €	+3%
Dortmund	3.300 €	3.460 €	+5%
Dresden	3.940 €	4.380 €	+11%
Düsseldorf	6.230 €	7.000 €	+12%
Essen	3.970 €	4.520 €	+14%
Frankfurt	6.710 €	6.780 €	+1%
Hamburg	6.240 €	6.760 €	+8%
Hannover	4.640 €	4.970 €	+7%
Köln	5.360 €	5.810 €	+8%
Leipzig	3.590 €	3.920 €	+9%
München	10.300 €	11.130 €	+8%
Nürnberg	4.970 €	5.380 €	+8%
Stuttgart	6.360 €	6.600 €	+4%

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

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

Methodik und Berechnungsgrundlage:

Für immowelt Kaufpreis-Prognose wird in den 14 größten deutschen Städten die Entwicklung der Kaufpreise von Bestands- und Neubauwohnungen auf Grundlage des Basisjahres 2018 mittels des Holt-Winters-Verfahrens fortgeschrieben. Datenbasis für die Berechnung der zurückliegenden Kaufpreise in den 14 größten deutschen Städten waren alle auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand zählt ein Baujahr zwischen 1946 und 2015 und als Neubau ein Baujahr 2016 oder später. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

PRESSEMITTEILUNG



Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter 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 65 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: Mai 2020

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**immowelt Kaufpreis-Prognose: Trotz
Corona verteuern sich
Eigentumswohnungen im Bestand
bis Ende 2021 um bis zu 14 Prozent**

Prognose der Kaufpreise von Wohnungen
bis Ende 2021 in den 14 größten deutschen
Städten

Stadt	Kaufpreis Q4 2020 (pro m ²)	Prognose Q4 2021 (pro m ²)	Veränderung 2020 auf 2021
Berlin	3.780 €	4.130 €	+9%
Bremen	2.540 €	2.720 €	+7%
Dortmund	2.190 €	2.350 €	+8%
Dresden	2.720 €	2.980 €	+9%
Düsseldorf	4.360 €	4.730 €	+8%
Essen	2.320 €	2.590 €	+12%
Frankfurt	5.280 €	5.580 €	+6%
Hamburg	4.910 €	5.320 €	+8%
Hannover	3.000 €	3.420 €	+14%
Köln	3.850 €	4.210 €	+9%
Leipzig	2.240 €	2.360 €	+5%
München	7.750 €	8.150 €	+5%
Nürnberg	3.640 €	4.010 €	+10%
Stuttgart	4.560 €	4.720 €	+3%

Stadt	Kaufpreis Q4 2020 (pro m ²)	Prognose Q4 2021 (pro m ²)	Veränderung 2020 auf 2021
Berlin	5.330 €	5.860 €	+10%
Bremen	3.790 €	3.920 €	+3%
Dortmund	3.300 €	3.460 €	+5%
Dresden	3.940 €	4.380 €	+11%
Düsseldorf	6.230 €	7.000 €	+12%
Essen	3.970 €	4.520 €	+14%
Frankfurt	6.710 €	6.780 €	+1%
Hamburg	6.240 €	6.760 €	+8%
Hannover	4.640 €	4.970 €	+7%
Köln	5.360 €	5.810 €	+8%
Leipzig	3.590 €	3.920 €	+9%
München	10.300 €	11.130 €	+8%
Nürnberg	4.970 €	5.380 €	+8%
Stuttgart	6.360 €	6.600 €	+4%

Grundlage für die immowelt Kaufpreis-Prognose der 14 größten deutschen Städte dienen die Kaufpreise mehrerer hunderttausend Objekte, die in diesen Städten innerhalb der vergangenen drei Jahren vermehrt auf immowelt.de nachgefragt worden sind. Es handelt sich dabei um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Die mittels **hedonischer Verfahren** errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Berücksichtigt wurden ausnahmslos die Wohnungen, die dem Bestand (Baujahre zwischen 1946 und 2016) oder dem Neubau (Baujahre ab 2017) zuzuordnen sind. Die Preisberechnung resultiert auf einem seit 2017 berechneten Index und wird seitdem monatlich fortgeführt.

In der Annahme, dass die entwicklungsursächlichen immobilienmarkttypischen Parameter, wie Nachfrage, Einwohnerentwicklung, Entgelte etc. im Rahmen der berechneten hedonischen Preise schon impliziert sind, bedarf es für eine kurzfristige Analyse künftiger Kaufpreise keine explizite Hinzunahme dieser exogenen Faktoren. Daher eignet sich zur Bestimmung der Kaufpreise an dieser Stelle das **Holt-Winters-Verfahren**.

Es basiert auf vergangenen Beobachtungen, Trends und Saisonalitäten, die jeweils mit optimierten Gewichtungsparemtern angereichert werden. Die automatisierte Optimierung der drei Gewichtungsparemter geschieht durch die Methode der kleinsten Quadrate. Zusätzlich werden Zufälligkeiten, selbstredend ohne Gewichtung, in der Entwicklung des Modells berücksichtigt. Ziel des Modells ist es, durch die Betrachtung der bisherigen Ereignisse und deren optimaler Gewichtung ein möglichst reelles Abbild zukünftiger Entwicklungen zugeben. Durch regionale Unterschiede auf dem deutschen Immobilienmarkt wird die Prognose individuell für jede der 14 Großstädte berechnet. Dementsprechend variieren die Gewichtungsparemter der drei Komponenten je nach vorangegangenen Verlauf in den diversen Städten. Die prognostizierten Kaufpreise wurden auf Quartalsebene geglättet.

Mittels der Vielzahl an berechneten hedonischen Datenpunkten unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren auf die Kaufpreise für Wohnungen, beispielsweise Änderungen der Nachfragesituation, politischer Gegebenheiten oder regional spezifischer saisonaler Effekte können Vorhersagen auf das Preisniveau des Wohnimmobilienmarktes für die kurzfristige Zukunft abgeleitet werden.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de