

Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 4
Q4/2021

Prognose Ende 2022

Der immowelt Preiskompass

Der 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 4. Ausgabe des Preiskompass stellt die prognostizierte Preisentwicklung bis Ende des Jahres 2022 in den Vordergrund. Darüber hinaus wird wie gewohnt die Preisentwicklung im vergangenen Quartal beleuchtet.

Prognose 2022: Anstieg von bis zu 14 Prozent in diesem Jahr

Trotz der anhaltenden Coronakrise und des bereits hohen Preisniveaus von Wohnimmobilien in vielen deutschen Großstädten ist ein Ende der Preisrally vorerst nicht in Sicht. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen werden sich auch in diesem Jahr weiter verteuern. Zu diesem Ergebnis kommt die immowelt Kaufpreis-Prognose. Bis Ende 2022 erhöhen sich die Angebotspreise laut Prognose in allen 14 untersuchten Großstädten. In 8 Städten beträgt der erwartete Preiszuwachs sogar mindestens 10 Prozent. Der stärkste Anstieg wird dabei mit 14 Prozent für Hamburg prognostiziert.

“ Wir rechnen damit, dass sich der Preisanstieg bei Bestandswohnungen auch in diesem Jahr fortsetzt. Das liegt vor allem am geringen Angebot an Bestandsimmobilien bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Erst ein deutlicher Zinsanstieg könnte dazu führen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien spürbar abschwächt und die Preise nicht weiter steigen.”

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Weiterer Anstieg in teuersten Großstädten

In den teuersten Großstädten zeichnet sich auch 2022 kein Ende des Preis-Booms ab. Die ohnehin hohen Preise für Wohnimmobilien steigen laut Kaufpreis-Prognose bis zum Ende des Jahres weiter an. In München erhöht sich der Quadratmeterpreis für gebrauchte Wohnungen demnach bis zum 4. Quartal 2022 um 8 Prozent. Eine Bestandswohnung mit 80 Quadratmetern kostet dann voraussichtlich 777.000 Euro. In Hamburg, der zweitteuersten deutschen Großstadt, fällt der erwartete Preisanstieg sogar noch stärker aus: Bis zum Jahresende verteuert sich der Preis für eine Bestandswohnung laut Prognose um 14 Prozent, was einem Kaufpreis von 538.000 Euro für 80 Quadratmeter Wohnraum entspricht. Beide Städte würden damit an die Preisanstiege der vergangenen Quartale anknüpfen.

In Frankfurt am Main ist es nach den kräftigen Anstiegen der Vorjahre zuletzt zu Preiskorrekturen gekommen. Laut Kaufpreis-Prognose gewinnt die Preisdynamik in der Bankenstadt dieses Jahr jedoch wieder an Fahrt: Der Kaufpreis für eine 80-Quadratmeter-Bestandswohnung in Frankfurt steigt bis zum 4. Quartal 2022 voraussichtlich um 10 Prozent auf 482.000 Euro. In Stuttgart, das im letzten Quartal des Vorjahres noch den stärksten prozentualen Zuwachs aller untersuchten Städte verzeichnet hatte, schwächt sich der Preisanstieg dagegen etwas ab: Bis zum Jahresende wird für die baden-württembergische Landeshauptstadt ein Plus von 5 Prozent prognostiziert.

“ Selbst in der teuersten deutschen Großstadt München erwarten wir für das Jahr 2022 weitere kräftige Steigerungen. Trotz mittlerweile mäßiger Renditen ist der Wohnimmobilienmarkt der bayerischen Landeshauptstadt weiterhin sehr attraktiv, da er einen hohen Werterhalt der Investition verspricht. Auch in anderen A-Städten wie Hamburg und Frankfurt sind bei ebenfalls hohem Preisniveau deutliche Steigerungen möglich.”

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Der immowelt Preiskompass

Deutliche Preiszuwächse in Berlin, Düsseldorf und Köln

In Berlin ist der Preisanstieg bei Bestandswohnungen in der zweiten Hälfte des Vorjahres vorerst zum Stillstand gekommen, nach zuvor 6 Wachstumsquartalen in Serie. Für 2022 ist laut Kaufpreis-Prognose jedoch mit einer Rückkehr auf den Wachstumspfad zu rechnen. Bis Jahresende wird für die Hauptstadt ein Plus von 9 Prozent prognostiziert. Eine Berliner Bestandswohnung mit 80 Quadratmetern kostet dann voraussichtlich 349.000 Euro.

Deutliche Preiszuwächse werden auch in Düsseldorf erwartet: Bis zum 4. Quartal 2022 verteuern sich die Wohnungspreise laut Prognose um 8 Prozent auf 419.000 Euro. Noch stärker fällt der prognostizierte Anstieg in Köln aus, wo die Angebotspreise bis Jahresende um 10 Prozent klettern. Eine 80-Quadratmeter-Bestandswohnung würde demnach 378.000 Euro kosten. Die starken Preis-

anstiege, die beide Rheinstädte bereits im letzten Quartal des Vorjahres verzeichneten, würden sich somit 2022 fortsetzen. Vor allem Köln hat im Vergleich zu den anderen deutschen Millionenstädten einiges Aufholpotenzial, das nun nach und nach realisiert wird.

Osten und Ruhrgebiet mit zweistelligen Wachstumsraten

Deutliche Anstiege sind laut Kaufpreis-Prognose auch in den günstigen Großstädten des Ruhrgebiets und Ostdeutschlands zu erwarten. Einen besonders starken Zuwachs verzeichnet Dresden mit einem prognostizierten Plus von 14 Prozent. Auch Leipzig (+11 Prozent) und Dortmund (+13 Prozent) können im selben Zeitraum mit zweistelligen prozentualen Steigerungen rechnen. Alle drei Städte würden damit an die Verteuerung der vergangenen Quartale anknüpfen.

Teuerste Kaufpreise im Q4/22

München

777.000 €
(80-Quadratmeter-Wohnung)

Größter Anstieg

Hamburg

⬆️ +14%
538.000 €

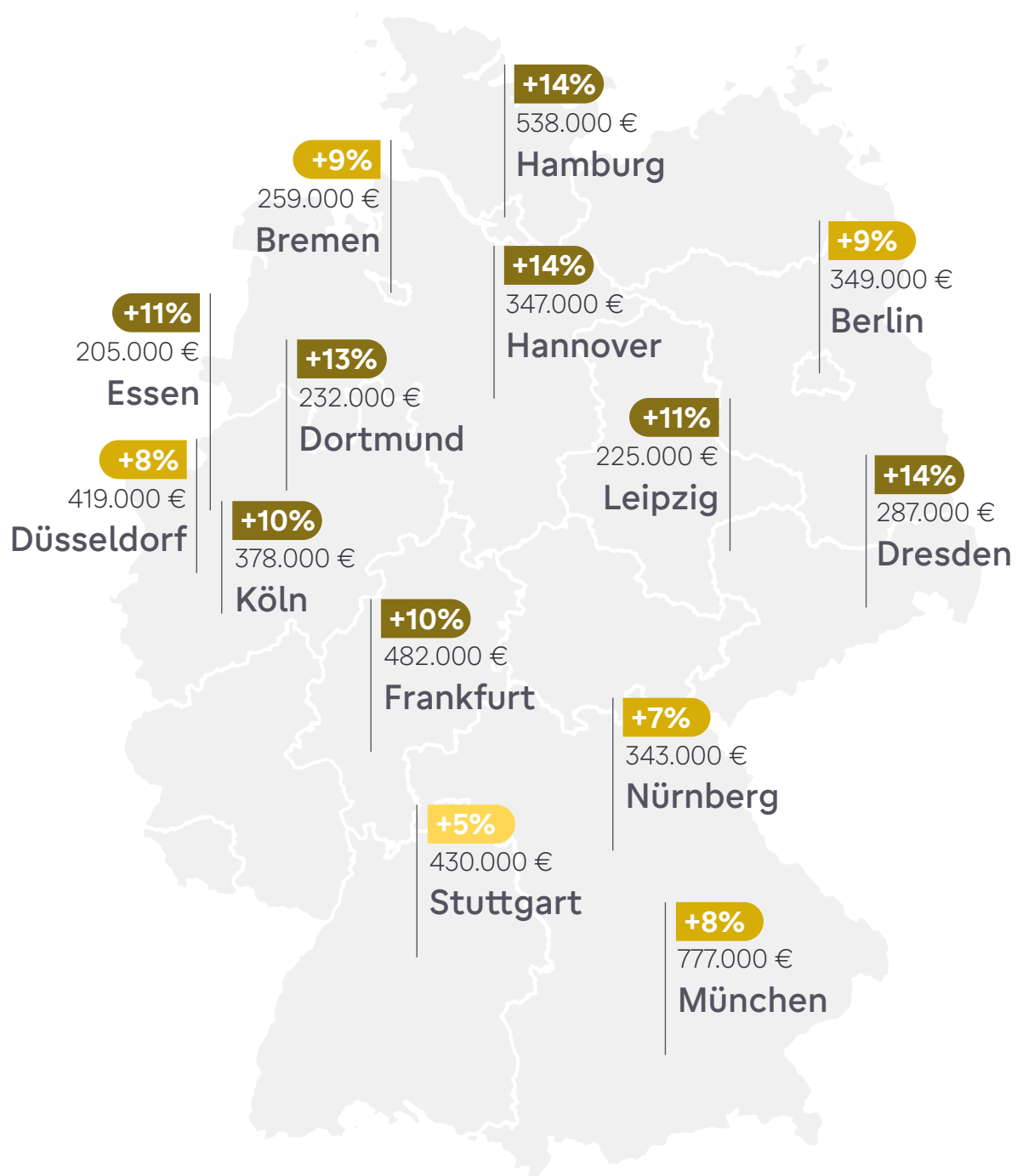
Geringster Anstieg

Stuttgart

⬆️ +5%
430.000 €

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreis-Prognose von Bestandswohnungen (80 m²) bis Q4/2022



Der immowelt Preiskompass

Vorquartalsvergleich: Anstieg in 11 von 14 Städten

Neben dem Sonderthema Kaufpreis-Prognose 2022 beleuchtet die 4. Ausgabe des immowelt Preiskompass wie gewohnt auch die Preisentwicklung zum Vorquartal. Dafür wurden die Angebotspreise von Bestandswohnungen im 4. Quartal 2021 mit dem 3. Quartal 2021 verglichen.

Laut Preiskompass haben sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in 11 von 14 untersuchten Großstädten weiter verteuert. In der Hälfte der analysierten Städte ist zwar eine leichte Abschwächung der Preisdynamik zu beobachten, allerdings handelt es sich hierbei mit hoher Wahrscheinlichkeit um saisonale Effekte zum Jahresende. Ein anhaltender Trend lässt sich derzeit noch nicht erkennen.

In Berlin sind die Angebotspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2021 um 1 Prozent gesunken. Auch Frankfurt am Main hat zum Jahresende einen leichten Preisrückgang verzeichnet. Vom 3. auf das 4. Quartal sind die Kaufpreise in der Mainmetropole um 2 Prozent gefallen.

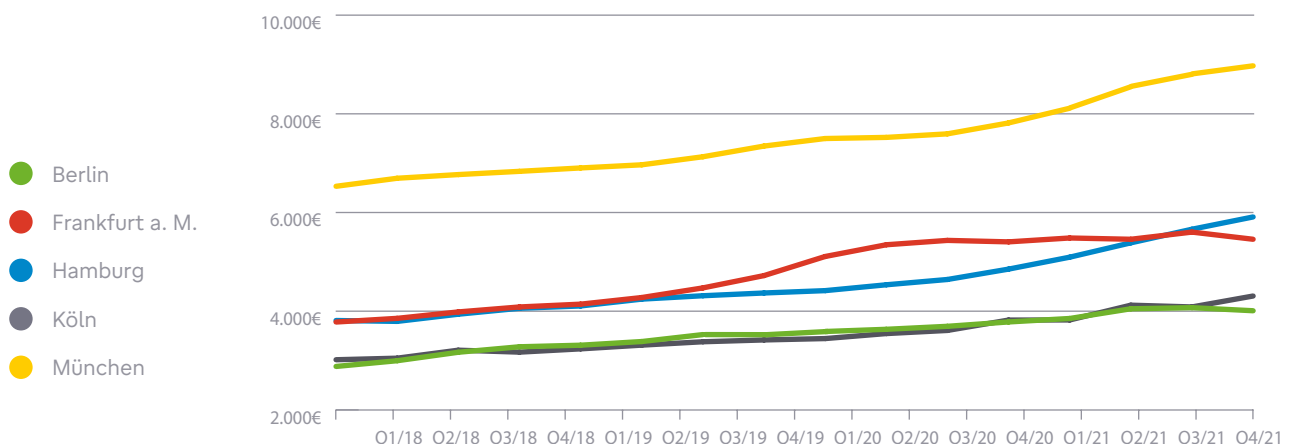
In München haben sich Bestandswohnungen dagegen im 4. Quartal erneut verteuert, allerdings fällt der prozentuale Zuwachs etwas geringer aus

als in den drei Monaten zuvor. Nach einem Plus von 3 Prozent im 3. Quartal haben die Angebotspreise zuletzt um 2 Prozent zugenommen. Eine minimale Abschwächung des Preiswachstums ist auch in Hamburg zu beobachten. Während der Zuwachs im vorherigen Quartal noch bei 5 Prozent lag, ist der Quadratmeterpreis im 4. Quartal um 4 Prozent gestiegen.

Den stärksten prozentualen Preisanstieg aller untersuchten Städte verzeichnet Stuttgart. Dort haben sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen im 4. Quartal um 7 Prozent erhöht. Deutlich steigende Quadratmeterpreise registrieren auch Düsseldorf und Köln mit einem Plus von jeweils 5 Prozent innerhalb der letzten drei Monate des Vorjahres.

Unter den günstigen Städten weisen Dortmund und Dresden die stärksten Preiszuwächse auf (jeweils +6 Prozent). Leicht abgeschwächt hat sich das Preiswachstum am Jahresende in Leipzig: Nach einem Anstieg von 5 Prozent im 3. Quartal haben sich die Kaufpreise im 4. Quartal noch um 3 Prozent verteuert. In Essen, der günstigsten deutschen Großstadt, sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen im letzten Quartal dagegen um 3 Prozent gefallen.

Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Methodik Prognose

Als 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 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 zu geben. 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.

Der immowelt Preiskompass

Methodik Preiskompass

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 sämtlicher 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 ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und 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: April 2021

Der immowelt Preiskompass

Das immowelt Team



Jan-Carl Mehles

Group Leader
Market Research &
Public Relations



Thomas Schäfer

Senior 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