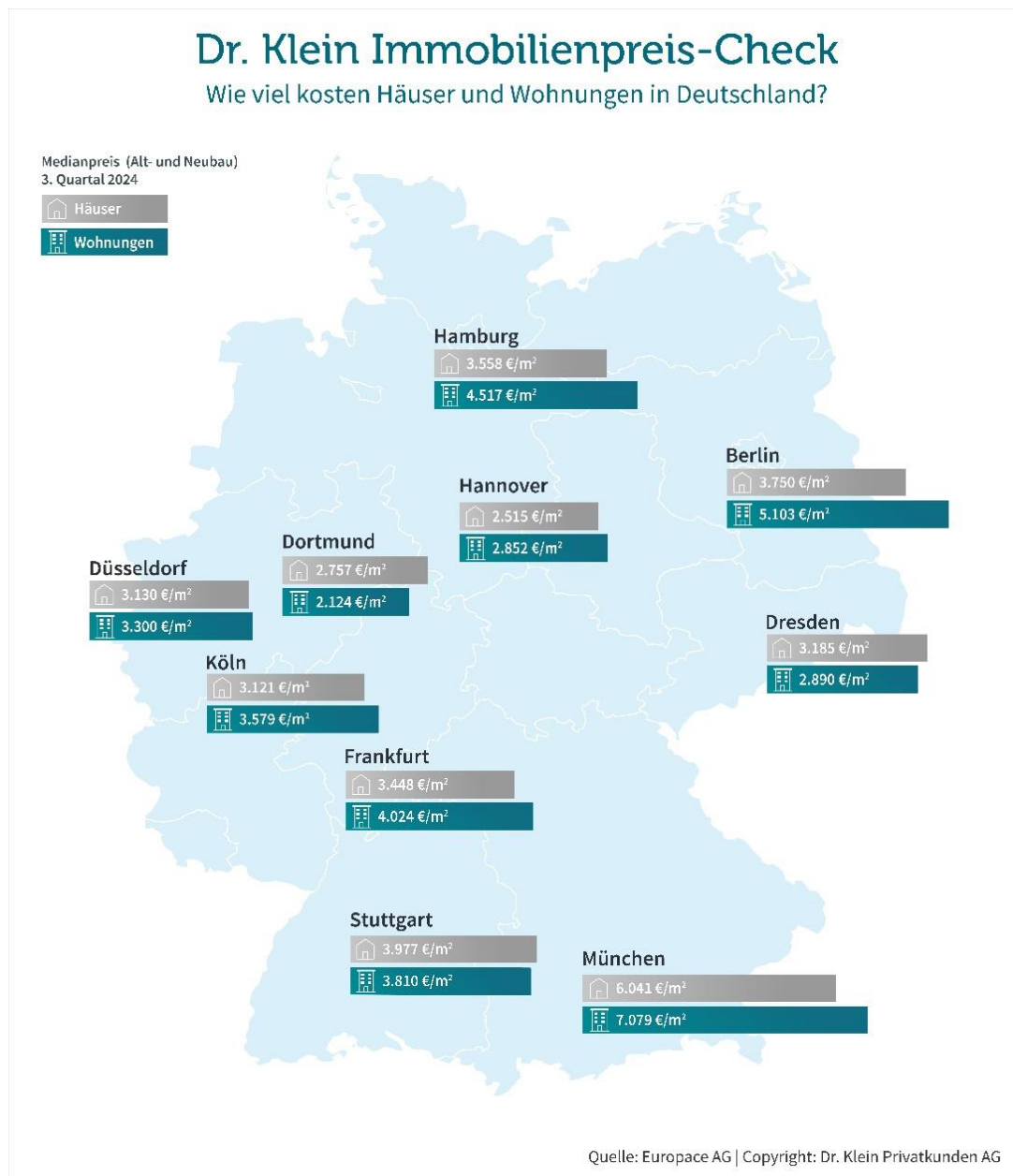


## Pressemitteilung

### Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland: Käufermarkt passé?

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 3. Quartal 2024

Lübeck, 24. Oktober 2024. Das Plus vor dem Komma wird größer. Noch nicht flächendeckend, aber zu großen Teilen verteuern sich sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser in den zehn von Dr. Klein untersuchten Großstädten der Bundesrepublik. Was bedeutet das für Kaufwillige? Michaela Prehn, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Frankfurt am Main, beobachtet, dass es jetzt in einigen Fällen nicht mehr möglich ist, über die Preise zu verhandeln.



## **Im Fokus: Frankfurt am Main – ursprüngliche Angebotspreise werden wieder übertroffen**

Die Immobilienpreise steigen, wenngleich verhalten, in der Mainmetropole: Ein- und Zweifamilienhäuser verteuern sich in Frankfurt am Main im Quartalsvergleich um 1,24 Prozent. Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen steht mit -0,05 Prozent sogar ein wenig auf der Bremse. Kaufinteressierte sind weiterhin entschlossen: „Insbesondere diejenigen, die sich eine Immobilie für die Eigennutzung zulegen wollen, verfolgen den Wunsch des Haus- oder Wohnungskaufes sehr entschieden. Immer noch stehen alte, sanierungsbedürftige Objekte im Fokus. Auch wenn wir im Frankfurter Raum in diesem Segment nicht von Schnäppchen sprechen können. 500.000 Euro für ein Haus mit 140 Quadratmetern aus den 1960er oder -70er Jahren sind nicht ungewöhnlich. Tendenz beim Kaufpreis steigend. Zusätzlich müssen Käufer auch viel in die alten Gebäude investieren: Mit 200.000 Euro für Modernisierungskosten, die genauso wie die Erwerbsnebenkosten obendrauf kommen, kann man rechnen“, führt Michaela Pohn aus. Auffällig sei seit dem dritten Quartal 2024 auch, dass es bereits die ersten Fälle gebe, bei denen Pohns Kunden nicht den Zuschlag für ihre Wunschimmobilie bekommen: „Hier und da beobachte ich, dass Objekte wieder deutlich über dem ursprünglichen Angebotspreis über den Tisch gehen. Preisverhandlungen sind keine Selbstverständlichkeit mehr“, so Pohn weiter.

Entspannung am Immobilienmarkt sieht anders aus. Und doch rät die Spezialistin für Baufinanzierung Kaufinteressierten, nicht zu lange zu warten und darauf zu hoffen, dass sich Immobilienpreise oder Zinsen wieder abwärts bewegen. Denn das wird auf absehbare Zeit nicht der Fall sein – auch nicht im kommenden Jahr. Unentschlossenen gibt sie ein paar Ratschläge an die Hand: „Die Frage ist doch: Will ich lieber einer fremden Person die Wohnung bezahlen oder planungssicher mit derselben monatlichen Rate für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre in mein Eigentum investieren? Der Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten steigt kontinuierlich, wer weiß, wo er sich in ein paar Jahren befindet – gerade in den Metropolregionen. Auch bin ich der Meinung, dass viele Deutsche zu starr in ihrer Lebensplanung sind, insbesondere beim Thema ‘Immobilienkauf’. Meine Empfehlung: Es hilft manchmal, die Brille eines Kapitalanlegers aufzusetzen und nicht nur rein emotional an den Haus- oder Wohnungskauf heranzugehen. Schließlich muss die ersterworbene Immobilie nicht die Endimmobilie sein und kann womöglich in zehn Jahren mit Gewinn weiterverkauft werden, wenn man etwas Besseres gefunden hat.“

## **Region Süd: Hoch, höher, München – Immobilienpreise ziehen weiter an**

Seit jeher sind die Immobilienpreise in München auf der Überholspur – und sie ziehen im dritten Quartal weiter an. So verteuern sich Appartements vor Ort um 1,23 Prozent im Vergleich zum Vorquartal, Häuser werden mit einem Anstieg von 0,51 Prozent ebenso leicht teurer. Sattete 7.079 Euro pro Quadratmeter zahlen Käufer im Mittel für eine Eigentumswohnung, für ein Ein- oder Zweifamilienhaus sind es für den Quadratmeter 6.041 Euro. Mit diesen Preisen lässt München selbst Berlin und Hamburg hinter sich, die beide nicht gerade für einen Schnäppchenmarkt beim Eigentumserwerb bekannt sind. Auch in Stuttgart steigen die Immobilienpreise langsam, aber sicher wieder an. Die leichte Aufwärtsdynamik verdeutlicht unter anderem der Medianpreis: 3.977 Euro zahlen Käufer im Schnitt für den Quadratmeter, sofern sie im dritten Quartal ein eigenes Haus kaufen. Das sind 65 Euro mehr als noch im zweiten Quartal. Ein Appartement ging für 3.810 Euro pro Quadratmeter in neue Hände, also für 44 Euro mehr im Quartalsvergleich.

## **Region West: Teuerung bei Eigentumswohnungen am stärksten**

Preissenkungen am Immobilienmarkt in Düsseldorf, Köln und Dortmund waren einmal. Zumindest im Vergleich zum Vorquartal ist in keiner der drei nordrhein-westfälischen Städte noch ein Abwärtskurs zu erkennen – weder bei Appartements noch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Besonders angestiegen sind zwischen Juli und September die Preise für Eigentumswohnungen. In Köln macht deren gemittelter, tatsächlich gezahlter Quadratmeterpreis besonders große Sprünge. Haben Käufer

im Vorquartal noch 3.436 €/qm gezahlt, sind es nun 3.579 €/qm (+ 143 €/qm). In Dortmund und Düsseldorf zeichnet sich die Entwicklung verhaltener ab: Im Schnitt ist Käufern die Eigentumswohnung in der Großstadt an der Ruhr 2.124 €/qm wert – 62 Euro mehr als im zweiten Quartal. Düsseldorfer oder diejenigen, die es noch werden wollen, nehmen für den Quadratmeter 3.300 Euro in die Hand (+52 €/qm im Vergleich zum Vorquartal). Die Teuerungsrate für Ein- und Zweifamilienhäuser in allen drei Großstädten klettert im dritten Quartal 2024 nur langsam nach oben: Eigenheime in Köln werden im Quartalsvergleich um 1,11 Prozent teurer, in Dortmund um 0,41 Prozent und in Düsseldorf um 0,35 Prozent.

## **Region Nord-Ost: Preisentwicklung in Großstädten uneins**

Auch Deutschlands Norden lässt sich bei der Kaufpreisentwicklung von Wohneigentum nichts nachsagen: Insbesondere Eigentumswohnungen in Hamburg (+2,03 Prozent) und Hannover (+4,31 Prozent) legen im Quartalsvergleich zu. Ein- und Zweifamilienhäuser gehen es sowohl in der Hansestadt (+0,6 Prozent) als auch in der niedersächsischen Landeshauptstadt (+0,43 Prozent) bei der Preissteigerung verhaltener an. In Dresden sind es die Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Teuerungsrate im dritten Quartal 2024 bereits über vier Prozent beträgt (+4,23 Prozent). Bei Eigentumswohnungen dreht das Elbflorenz mit -0,09 Prozent noch leicht ins Minus. Im Gegensatz dazu ist die Preisspanne für Appartements in der Dresdner Region im dritten Quartal deutlich größer als für Häuser: Käufer zahlen von 942 €/qm für Sanierungsfälle oder Objekte im Umland bis hin zu 11.515 €/qm für luxuriöse Immobilien. Ein gänzlich anderes Bild zeigt sich an der Spree: Die Hauptstadt lässt im dritten Quartal 2024 nicht viel von Preissteigerungen sehen. Eigentumswohnungen verteuern sich im Quartalsvergleich um vorsichtige 0,17 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich mit -0,1 Prozent sogar noch etwas dem Abwärtskurs zugewandt. Nichtsdestotrotz ist das Kaufpreisniveau Berlins nach wie vor in der obersten Liga angesiedelt. Bis zu maximal 17.124 €/qm geben Berliner Wohnungskäufer im dritten Quartal für ihr Eigentum aus, bei Häusern liegt der Höchstwert bei 14.222 €/qm.

## **Über den Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI)**

Dr. Klein hat mit dem DTI erstmals einen quartalsweisen, regionalen Immobilienpreisindex auf der Grundlage tatsächlich gezahlter Kaufpreise entwickelt. Der DTI wird auf Basis einer hedonischen Regressionsanalyse erstellt. Ziel dieser Methode ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Zur Ermittlung des Dr. Klein Trendindikators Immobilienpreise werden monatliche Transaktionsdaten der EUROPACE-Plattform errechnet. EUROPACE ist der unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Rund zwanzig Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Der DTI basiert auf etwa 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von knapp 8 Mrd. Euro pro Monat.

## **Über die Dr. Klein Privatkunden AG**

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum elften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

# DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

## Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

Blog: [www.drklein.de/blog](http://www.drklein.de/blog)

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](http://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](http://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Lea Schmidt

PR Managerin

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9668