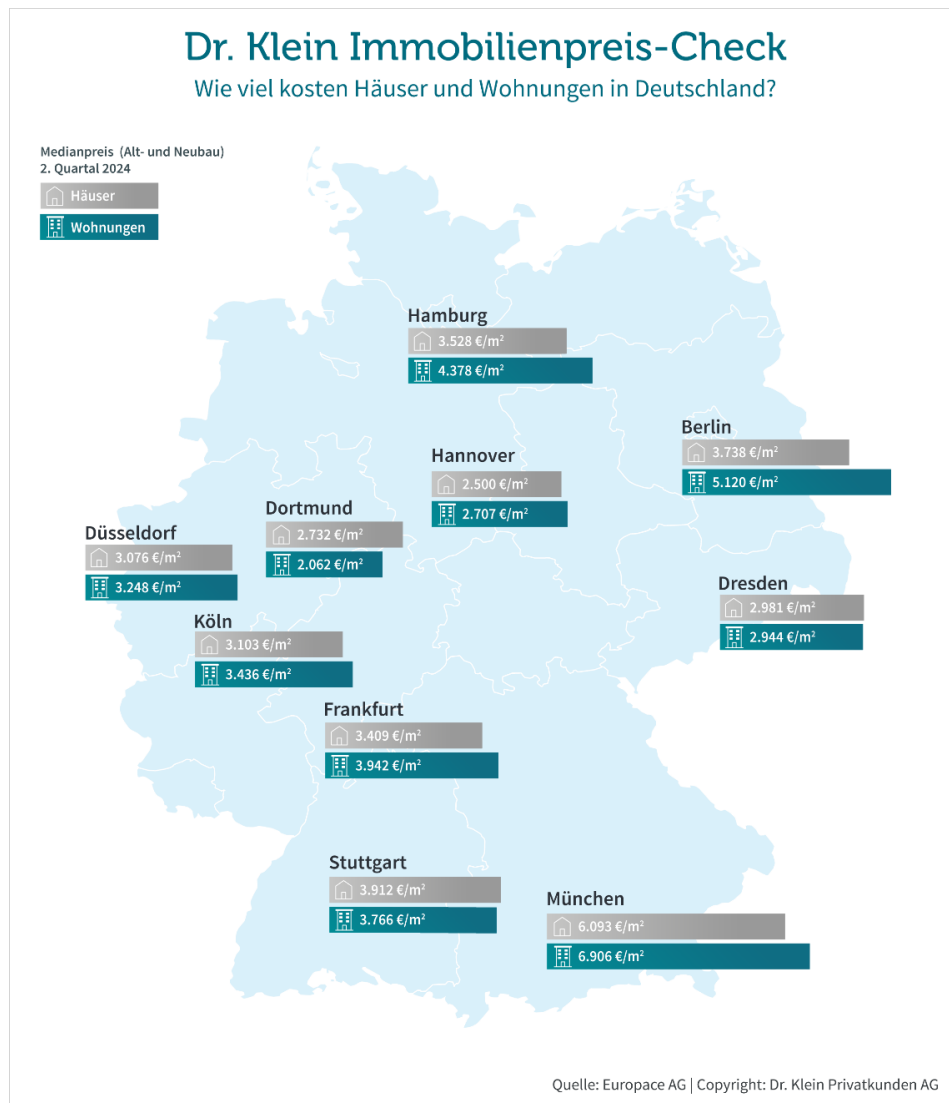


Pressemitteilung

Stagnation oder Umbruch? Immobilienpreise in Deutschland

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 2. Quartal 2024

Lübeck, 23. Juli 2024. Rauf, runter, seitwärts? Ganz einig sind sich die Immobilienpreise in den zehn von Dr. Klein untersuchten Großstädten im zweiten Quartal 2024 nicht. Vielmehr zeigt sich ein recht heterogenes Bild der Preisentwicklung, welches allerorts aber eher einem ruhigeren Fahrwasser gleichkommt als einem rasanten Auf- oder Abstieg. Zeit zum Investieren also? Tanja Baumgärtner, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Köln, erkennt durchaus den Willen der Käufer dazu. Insbesondere aber die Absicht, ältere Bestandsbauten wieder ordentlich aufzurüsten.



Im Fokus: Köln – Investition in die Zukunft durch Modernisierung älterer Bestandsobjekte

Beim Blick auf die Immobilien, die in der Domstadt am Rhein aktuell den Besitzer wechseln, lässt sich möglicherweise eine Tendenz erkennen. Viele Objekte, die einen neuen Eigentümer bekommen, stammen aus den 1960ern, -70ern oder -80ern weiß Tanja Baumgärtner: „Verwunderlich ist es nicht, dass Käufer mit Objekten liebäugeln, die in die Jahre gekommen sind und oftmals einen erheblichen Modernisierungstau mit sich bringen. Aus meiner Erfahrung der vergangenen Monate heraus ist es auch jetzt bei älteren Immobilien immer noch möglich, Preise zu verhandeln. Viele Kölner investieren das durch günstigere Kaufpreise gesparte Geld direkt in die Modernisierung und Renovierung.“ Bei Häusern, die ein Alter von 60 oder 70 Jahren erreicht haben, stehe hierfür in der Regel eine bedeutende finanzielle Aufwendung an, insbesondere wenn in der Vergangenheit nicht viel passiert ist. Baumgärtners Tipp für den Immobilienkauf: „Beim Betrachten des Energieausweises wird häufig sofort deutlich, dass bei älteren Immobilien eventuell nur oberflächlich renoviert wurde.“

Die Kölner Spezialistin für Baufinanzierung bemerkt vor diesem Hintergrund, dass immer mehr Käufer ihren Baukredit zum Teil um bis zu 120.000 Euro für Modernisierungen aufstocken. „Das ist eine enorme Summe. Wenn ich zurückdenke, wie das vor fünf Jahren gewesen ist, staune ich oft nicht schlecht: Im Jahr 2019 waren 50.000 Euro schon viel, wenn es um die Generalüberholung einiger wesentlicher Dinge an der Immobilie ging. Jetzt investieren Käufer meist in grundlegende, energetische Verbesserungen wie die Wärmedämmung, neue Fenster und Türen oder eine moderne Heizungsanlage.“ Grundsätzlich sind Immobilienkäufer aber auch seit 2020 in der Pflicht, ihr gekauftes modernisierungsbedürftiges Bestandsobjekt nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) innerhalb einer Frist von zwei Jahren auf Vordermann zu bringen. Sicherlich ein Grund mehr, warum die Summen für entsprechende Sanierungen so in die Höhe geschossen sind.

Während Kölner Immobilienkäufer im zweiten Quartal also viel Geld in die Hand nehmen, um ihr Wohneigentum energetisch aufzurüsten, spielt ihnen der auf die Fläche gesehen nur leichte Anstieg des Kaufpreises in die Karten. Dieser zieht für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb eines Quartals zwar um 1,56 Prozent an, im Jahresvergleich zeigt sich aber immer noch ein deutliches Minus von 2,24 Prozent. Im Mittel zahlen Käufer, die sich in der Domstadt ein Haus leisten, 3.103 €/qm. Bei den Eigentumswohnungen stagnieren die Preise derweil. Im Vergleich zum ersten Quartal dieses Jahres verzeichnen sie zwischen April und Juni ein Minus von 0,06 Prozent, ihr Medianpreis für den Quadratmeter beträgt 3.436 Euro. Ist preisliche Stagnation auch das Szenario, worauf sich Immobilienkäufer in Köln die kommenden Monate einstellen können? Baumgärtner bejaht: „Das nächste Halbjahr wird in gewisser Weise für etwas Konstanz bei den Kaufpreisen von Wohneigentum sorgen. Auf längere Sicht jedoch können sich Immobilieninteressierte darauf einstellen, dass die Preise anziehen werden. Ein Grund dafür ist sicher auch der in Köln umkämpfte und teure Mietmarkt.“

Region West: Leicht uneinheitliche Entwicklung bei Kaufpreisen

Das Düsseldorfer Bild der Immobilienpreise zeigt sich recht ähnlich wie das Kölner: Zurückhaltende Preissenkungen bei den Eigentumswohnungen (-1,05 Prozent) und leichte Steigerungen im Häuserbereich (+0,34 Prozent). Für ein Appartement geben Düsseldorfer im Mittel 3.248 €/qm aus, für ein Haus 3.076 €/qm. Ein auf die Region ausgebreiteter Trend lässt sich aus diesen Entwicklungen allerdings nicht ableiten, denn: Die Stadt Dortmund – als einzige der drei von Dr. Klein untersuchten Städten in Nordrhein-Westfalen – möchte noch nicht gänzlich vom Minuskurs bei den Immobilienpreisen ablassen. Zumindest nicht im Quartalsvergleich: Während Eigentumswohnungen hier im Preis um 1,64 Prozent nachlassen, sind es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern -0,49 Prozent. Es zeigt sich allerdings ein anderes Bild beim Vergleich mit dem Vorjahresquartal: Hier wird durchaus eine Steigerung bei den Preisen sichtbar. So legen die Kaufpreise bei den Dortmunder Häusern innerhalb eines Jahres um insgesamt 1,34 Prozent zu. Ihr Medianpreis liegt im zweiten Quartal bei 2.732 €/qm.

Region Süd: Zurückhaltende Dynamik in der Preisentwicklung

Wer soll das eigentlich bezahlen? Diese Frage stellen sich nicht wenige Immobilieninteressierte deutschlandweit, so auch in München, Frankfurt am Main und Stuttgart. Wer aber in der bayerischen Landeshauptstadt Wohneigentum erwerben möchte, muss immer noch besonders tief in die Tasche greifen. Der Medianpreis, also der gemittelte tatsächlich gezahlte Preis, liegt für Wohnungen in München im zweiten Quartal dieses Jahres bei 6.906 €/qm – dies bedeutet einen Rückgang von 219 €/qm innerhalb eines Jahres, doch müssen Münchner Käufer bundesweit immer noch das meiste Geld aufbringen, sofern sie in eine Immobilie investieren möchten. Zum Vergleich: Noch zu Beginn des Jahres 2022 betrug der Medianpreis für ein eigenes Münchner Appartement satte 9.042 €/qm. Zwar sind die Preise in Frankfurt am Main lange nicht so hoch wie die in München, aber der Kauf einer Immobilie in der hessischen Börsenmetropole ist nicht unbedingt erschwinglicher als weiter südlich. Nachdem Frankfurt am Main im Vorquartal noch durch eine abflachende Dynamik aufgefallen ist, kommt wieder etwas Schwung in die dortige Immobilienpreisentwicklung: So verteuern sich Frankfurter Appartements um 1,28 Prozent innerhalb eines Quartals. Das macht sich auch im Medianpreis bemerkbar: 3.942 €/qm zahlen Käufer durchschnittlich für eine Wohnung in der Bankenmetropole. Zwischen Januar und März dieses Jahres waren es noch 133 €/qm weniger. Wer hingegen eine eigene Wohnung in Stuttgart erwerben möchte, braucht im zweiten Quartal im Mittel 3.766 €/qm. Häuser sind in der baden-württembergischen Landeshauptstadt sogar noch teurer: Mit 3.912€/qm schlagen sie den Medianpreis für Eigentumswohnungen um 146 Euro.

Region Nord-Ost: Neuer Rekordwert in Berlin erzielt

Innerhalb der nordöstlich untersuchten Region des Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise, zu der Hamburg, Hannover, Berlin sowie Dresden gehören, kann weder von einer spürbaren Steigerung noch Verringerung der Kaufpreise die Rede sein. Wenngleich auffällt, dass sich die Preise lediglich in Dresden sowohl bei Eigentumswohnungen (-1,43 Prozent) als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-0,4 Prozent) noch dem Abwärtskurs verschrieben haben. Im Gegensatz dazu wartet die Hansestadt Hamburg im Quartalsvergleich mit Teuerungen über einem Prozent in beiden Segmenten auf. Diese schlägt sich auch im Medianpreis nieder: Im Mittel zahlen Käufer 4.378 €/qm für eine eigene Wohnung, sofern sie sich für ein Haus entscheiden, sind es 3.528 €/qm. Mit Teuerungen über einem Prozent kann auch Hannover aufwarten: Die Preise für Wohnungen steigen im Quartalsvergleich um 1,13 Prozent. Käufer zahlen vor Ort im Mittel 2.707 €/qm. In der Hauptstadt der Bundesrepublik ist derweil ein neuer Rekord zu vermelden: Die teuerste Wohnung in Berlin geht im zweiten Quartal für 17.124 €/qm an einen neuen Eigentümer. Aber auch wer nicht im Luxussegment nach einem Appartement sucht, muss mit einem Medianpreis von 5.120 €/qm tief in die Tasche greifen. Hauskäufer zahlen in Berlin im zweiten Quartal dieses Jahres um die 3.738 €/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

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

wieder ausgezeichnet, zuletzt zum zehnten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/blog

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Lea Schmidt

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

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