

Pressemitteilung

Preise für Wohneigentum ziehen an – Druck im Markt steigt

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 4. Quartal 2024

Lübeck, 23. Januar 2025. Kehrt der Immobilienmarkt zurück zu hohen Kaufpreisen und einer überbordenden Nachfrage? Zumindest bei den Preisen zeichnet sich die Tendenz zu einer deutlichen Steigerung im Vergleich zu 2023 ab. Zum Ende des Jahres 2024 sind in nur wenigen Städten noch minimale Minuszeichen erkennbar, das Plus gewinnt an Stärke. Auch die Verhandlungsmethoden aus der Hochphase des Immobilienkaufs erfahren eine Wiederbelebung, weiß Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Hamburg. Er gibt einen Einblick in die aktuelle Marktlage.



Im Fokus: Hamburg – Bieterverfahren bald wieder Normalität?

Nichts ist so stetig wie der Wandel – das gilt auch für den Hamburger Immobilienmarkt. Verzeichnete die Hansestadt zu Beginn des Jahres 2024 bei den Preisen noch Rückgänge, ziehen diese zum Jahreswechsel wieder deutlich an. Besonders ausgeprägt ist das Pluszeichen bei Eigentumswohnungen: Sie verteuern sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,46 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern fällt die Steigerung im gleichen Zeitraum mit 1,7 Prozent deutlich geringer aus. Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Hamburg, hat eine Erklärung dafür: „In Hamburg stehen wenig Neubauten, sondern meist Häuser mit einer schlechteren Energieeffizienzklasse zum Verkauf. Für künftige Eigentümer ist bei diesen Objekten unklar, welche gesetzlichen Vorgaben für eine energetische Sanierung in Zukunft greifen und wie hoch die Modernisierungskosten unter dem Strich sein werden. Um dieses Risiko besser kalkulieren zu können, weichen viele auf Eigentumswohnungen aus, denn hier werden derartige Kosten wenigstens durch alle Parteien in der Hausgemeinschaft geteilt.“

Zwar sind die Medianpreise im vierten Quartal 2024 mit 4.730 €/qm für Wohnungen und 3.604 €/qm für Häuser noch moderat im Vergleich zu den Rekordwerten Mitte 2022 als Käuferinnen und Käufer für Wohnungen im Schnitt über 5.500 €/qm und für Häuser rund 4.000 €/qm zahlten. Die Methoden aus dieser Boomzeit seien aber zurück, konstatiert Frank Lösche von Dr. Klein: „Das Pendel schlägt aktuell Richtung Verkäufermarkt aus und wir erleben wieder vermehrt Bieterverfahren.“ Er geht davon aus, dass der Druck auf den Hamburger Immobilienmarkt weiter zunehmen wird: „Besonders ältere Menschen leben bereits lange in ihren Wohnungen und profitieren von früheren, günstigen Mietverträgen. Werden diese Wohnungen frei, wird es noch mehr Mieterhöhungen geben als jetzt. Dadurch wiederum wird der Druck auf den Kaufmarkt zunehmen.“

Bereits jetzt werden Maximalpreise von über 13.000 €/qm für die eigenen vier Wände in Top-Lagen der Hansestadt gezahlt. Wer aber nicht in dieser Liga mitspielen will oder kann, dem empfiehlt Frank Lösche einen Blick über den Hamburger Tellerrand: „Oft ist das Schleswig-Holsteiner Umland eine gute Option – nicht nur wegen der günstigeren Preise, sondern auch wegen der Förderbedingungen beim Immobilienkauf. Anders als die Hamburgische Investitions- und Förderbank prüft die Investitionsbank Schleswig-Holstein nur die Bonität und schaut nicht auf den Objektwert. Das macht für viele Darlehensnehmende bei der Finanzierung einen entscheidenden Unterschied.“ Statt in Hamburg könnte sich der Traum vom Wohneigentum dann ein paar Kilometer weiter, beispielsweise in Pinneberg oder Norderstedt, erfüllen.

Region Nord-Ost: Dresden von stärkster Teuerung bei Häusern betroffen

In Hannover zeigt sich bei den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen im Jahresvergleich eine ähnliche Tendenz wie in Hamburg: Sie ziehen auch hier bei Eigentumswohnungen mit 4,14 Prozent wesentlich stärker an als bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 0,59 Prozent. In absoluten Zahlen liegen die Preise in der niedersächsischen Landeshauptstadt allerdings weit unter denen der Hansestadt: Im vierten Quartal wechseln Eigentumswohnungen in Hannover im Schnitt für 2.915 €/qm den Besitzer, Häuser für 2.554 €/qm. Geht der Blick weiter Richtung Osten, stellt sich die Marktlage hingegen ganz anders dar: Im Vergleich zum vierten Quartal 2023 sinken die Preise für Eigentumswohnungen um 0,04 Prozent in Berlin und 0,97 Prozent in Dresden. Die Pluszeichen finden sich hier bei Ein- und Zweifamilienhäusern: In Berlin verteuern sie sich im Jahresvergleich um 0,34 Prozent und in Dresden sogar um 5,61 Prozent. Im Eigenheimsektor erlebt die sächsische Metropole damit die stärkste Teuerung seit zwei Jahren und knüpft auch mit einem Medianpreis von 3.260 €/qm an die damalige Hochzeit des Immobilienmarktes an.

Region West: An der Ruhr steigen Preise für Eigentumswohnungen besonders stark

In Düsseldorf, Dortmund und Köln ist es teurer geworden. Die Zeiten des Abwärtstrends bei Preisen für Wohnimmobilien sind im Westen offenbar vorbei. Unter den drei ausgewerteten nordrhein-westfälischen Großstädten belegt Dortmund Platz eins bei der Preissteigerung für Appartements: Um 5,35 Prozent verteuern sich diese im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Teuerung von Ein- und Zweifamilienhäusern fällt mit 0,49 Prozent deutlich moderater aus. Im Mittel zahlen Käuferinnen und Käufer in der Stadt an der Ruhr zum Ende des Vorjahres 2.205 €/qm für Wohnungen und 2.778 €/qm für Häuser – und damit weniger als in Köln und Düsseldorf. In diesen beiden Rheinmetropolen geben Kaufende Ende 2024 mehr Geld für die eigenen vier Wände aus als in den Monaten zuvor. Die Preissteigerung in der Domstadt liegt im Jahresvergleich bei einem Plus von 3,56 Prozent für Wohnungen. Häuser verteuern sich um 2,73 Prozent. Diese sind mit einem Medianwert von 3.146 €/qm um einige hundert Euro günstiger als eine eigene Wohnung. Wem ein Appartement ausreicht, der zahlt in Köln im Mittel 3.618 €/qm. Düsseldorf hingegen lockt Käuferinnen und Käufer zum Jahresende 2024 mit niedrigeren Kaufpreisen bei Appartements. Kaufinteressierte müssen in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt im Mittel 3.390 €/qm zahlen. Diejenigen, die sich für ein Haus in Düsseldorf entscheiden, zahlen im letzten Quartal 2024 einen gemittelten Kaufpreis von 3.163 €/qm.

Region Süd: Neuer Spitzen-Verkaufspreis in Frankfurt erzielt

Nur noch ein einziges Minuszeichen offenbart sich beim Blick auf die von Dr. Klein untersuchten südlichen Großstädte München, Stuttgart sowie Frankfurt am Main und deren Immobilienpreisentwicklung. Recht erstaunlich ist, dass gerade die bayerische Landeshauptstadt im vierten Quartal 2024 mit einer vorsichtigen Abwärtsbewegung bei den Kaufpreisen für Häuser aufwartet. Um insgesamt 1,18 Prozent sinken diese im Vergleich zum Vorquartal. Auch im Luxussegment sind Käuferinnen und Käufer in München zum Jahresende nicht bereit Rekordpreise für Häuser zu zahlen: Der Spitzenpreis geht um fast 2.300 Euro auf 15.969 €/qm im Vergleich zum Herbst 2024 zurück. Demgegenüber kennen Münchner Appartements zum Ende des Vorjahres nur eine Richtung bei der Preisentwicklung: nach oben. Im Vergleich zum dritten Quartal 2024 verteuern sich Wohnungen um zwei Prozent. Der Spitzenwert bei den Quadratmeterpreisen liegt bei 19.737 Euro. Während München – zumindest in einem Segment – noch eisern am Minus festhält, dreht die hessische Börsenmetropole Frankfurt bei den Wohnungen ins Plus. Um 3,01 Prozent verteuern sich diese im Vergleich zum Vorquartal und bringen einen neuen Top-Verkaufspreis mit: Das teuerste Appartement geht vor Ort für 16.395 €/qm über den Tisch. Das ist der bisher höchste erreichte Wert für Frankfurt am Main seit Dr. Klein mit der Datenmessung im Jahr 2015 begonnen hat. Recht unauffällig verhält sich unter den drei südlichen Großstädten das schwäbische Stuttgart. Mit rund einem Prozent bei Wohnungen und lediglich 0,13 Prozent bei Häusern gestaltet sich der preisliche Anstieg im Quartalsvergleich recht zurückhaltend. Der gemittelte, tatsächlich gezahlte Kaufpreis beträgt bei Appartements 3.817 €/qm und bei Häusern exakt 4.000 €/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 die führende Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite in Deutschland. Über zwanzig Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Der DTI basiert auf etwa 30.000 Transaktionen mit einem Volumen von über 6 Mrd. Euro pro Monat.

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

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.

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