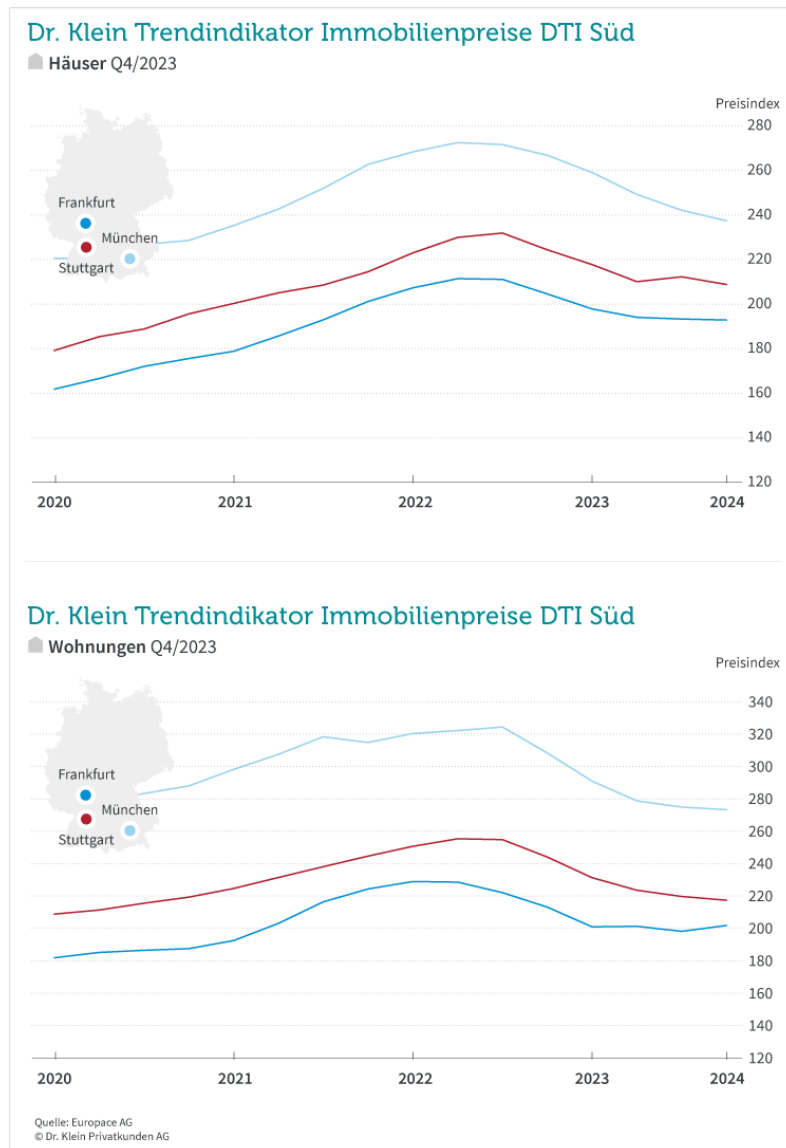


Pressemitteilung

Preisspitzenreiter München: Hauskauf Glückssache?

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 4. Quartal 2023

Lübeck, 27. März 2024. Hoch, höher, am höchsten: München. Trotz eines beachtlichen Preisrückgangs innerhalb der vergangenen zwei Jahre steht die bayerische Landeshauptstadt weiterhin an der Spitze der teuersten Immobilienmärkte (Süd-)Deutschlands: „Auch wenn die Preise bei manchen Objekten noch etwas fallen dürften, sollten Kaufinteressierte preislich gesehen keine Wunder erwarten“, weiß Michael Müller, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in München. Wengleich die Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungen auch in Frankfurt am Main oder Stuttgart nicht gerade günstig sind, so ist die Differenz von mehreren Tausend Euro doch beachtlich.



München: stolze Preise, zurückhaltende Käufer

Der Immobilienmarkt in und um München ist eine Welt für sich: Während der Kauf von Wohneigentum in Deutschland in den vergangenen Wochen und Monaten vielerorts zugelegt hat, beobachten Finanzierungsspezialisten in der bayerischen Landeshauptstadt aktuell eher Zurückhaltung: „Der Münchner Immobilienmarkt wurde zu Beginn des Jahres durch die gesunkenen Bauzinsen etwas reanimiert, momentan ist jedoch wieder Ruhe eingekehrt. Viele Interessierte stoßen sich noch immer an den zu hohen Kaufpreisen. Zwar rufen auch die Vermieter für wenig Wohnraum gepfefferte Preise auf, dennoch geht die Schere zwischen dem finanziellen Aufwand einer Miete und einer monatlichen Darlehensrate weit auseinander – im Unterschied zu den meisten anderen Regionen Deutschlands. Viele Kaufpreise für Immobilien liegen in München schlicht im Überschallbereich“, erklärt Michael Müller.

„Der ausschlaggebende Faktor, um in Eigentum zu wechseln, ist für Münchner demnach nur zum Teil ein hoher Mietpreis. Wichtig ist den Menschen eine gewisse Auswahl am Immobilienmarkt und dass mehrere Besichtigungen möglich sind“, so Müller weiter. Für mehr Belebung könnte also ein höheres Angebot sorgen. „In einem Umkreis von 40 Kilometern gibt es nun zumindest wieder vereinzelt attraktive Angebote bei Einfamilienhäusern aus dem Bestand. Das sah vor wenigen Jahren noch ganz anders aus, der Markt war wie leergefegt. Wer jetzt Glück hat, den Markt im Auge behält und Durchhaltevermögen beweist, kann für Münchner Verhältnisse außerdem mal wieder ein Schnäppchen finden“, meint der Spezialist für Baufinanzierung weiter.

Aktuelle Zahlen belegen das hohe Preisniveau für Münchner Immobilien, das sich trotz eines bedeutenden Rückgangs über die vergangenen zwei Jahre hinweg gehalten hat: Im Schnitt investieren Käufer zum Ende des Vorjahres 6.027 €/qm für ein eigenes Haus, für eine Wohnung sogar 7.119 €/qm. Und auch wenn die Medianpreise für den Quadratmeter seit Ende 2022 beträchtlich gesunken sind, – nämlich um durchschnittlich 688 €/qm bei Häusern und 1.214 €/qm bei Wohnungen – so kommt doch keine der anderen von Dr. Klein untersuchten Großstädte an den preislichen Spitzenreiter München heran.

Frankfurt mit größter Teuerung bei Wohnungen, Stuttgarter Preise weiter leicht rückläufig

In Frankfurt am Main kennt die Preisentwicklung im vierten Quartal des Vorjahres bei Eigentumswohnungen nur eine Richtung: nach oben. Zum Jahresende 2023 steigen die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Appartements in der Börsenmetropole um 1,82 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Wer eine Wohnung in „Mainhattan“ sein Eigen nennen möchte, zahlt für den Quadratmeter 3.857 Euro, das sind jedoch immer noch 518 Euro weniger als ein Jahr zuvor.

In der baden-württembergischen Landeshauptstadt hingegen haben Wohnungen um 1,06 Prozent beim Preis nachgelassen. Käufer zahlen hier im Schnitt 3.911 €/qm für ihr eigenes Appartement, zum Ende des Jahres 2022 mussten sie mit 4.461 €/qm noch deutlich tiefer in die Tasche greifen.

Region München

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	7.119 €/qm	2.500 – 18.585 €/qm	273,29	-0,6%	-11,73%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	6.027 €/qm	818 – 19.000 €/qm	237,41	-1,96%	-11,02%

Region Frankfurt

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	3.857 €/qm	714 – 15.604 €/qm	201,81	1,82%	-5,33%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	3.504 €/qm	610 – 13.134 €/qm	192,83	-0,23%	-5,72%

Region Stuttgart

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	3.911 €/qm	1.071 – 10.417 €/qm	217,41	-1,06%	-10,93%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	4.107 €/qm	625 – 11.943 €/qm	208,79	-1,63%	-6,94%

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. Monatlich analysiert der Trendindikator die aktuelle Entwicklung der jeweils im Fokus stehenden Region. 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 Trendindikator 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.

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 erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zehnten Mal in Folge beim „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