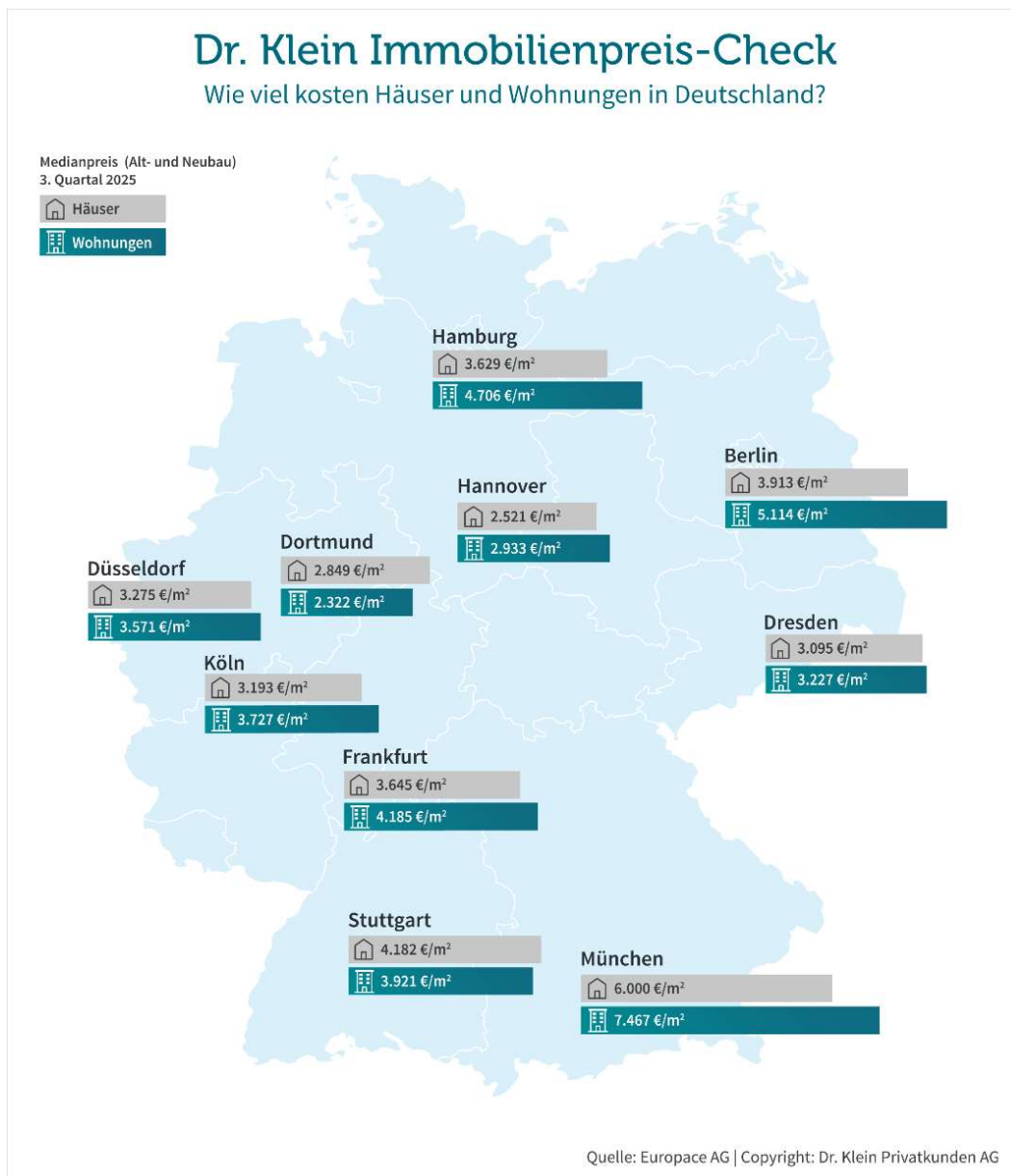


Pressemitteilung

Trügerische Ruhe am Immobilienmarkt?

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 3. Quartal 2025

Lübeck, 23. Oktober 2025. In vielen deutschen Großstädten ist im Herbst wenig Bewegung am Immobilienmarkt zu beobachten. Sich jetzt zurückzulehnen und mit dem Immobilienkauf zu warten, wäre allerdings die falsche Strategie, meint Ines Schmidt, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Dresden: Für die sächsische Landeshauptstadt sind deutliche Preissteigerungen bereits in Sichtweite. Auch in der „Region West“ sind die stabilen Preise im Quartalsvergleich trügerisch. Im Jahresrückblick ziehen die Teuerungsraten deutlich an.



Im Fokus: Dresden – die Ruhe vor dem (An-)Sturm?

„Der beste Zeitpunkt für den Immobilienkauf in Dresden ist jetzt“, ist sich Ines Schmidt, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in der sächsischen Landeshauptstadt, sicher. Ein Grund dafür ist die Preisentwicklung. Der Index, der diese abbildet und Parameter wie Lage und Alter der Immobilie berücksichtigt, zeigt sich stabil: +0,33 Prozent bei Häusern und -0,73 Prozent bei Wohnungen im Vergleich zum 2. Quartal 2025. Für Ines Schmidt ist das die Ruhe vor dem Sturm am Immobilienmarkt, da Weltmarken wie TSMC, Infineon, Bosch und NXP künftig ihre Werke in und um Dresden ausbauen: „Es werden Fachkräfte aus dem Ausland und damit eine zahlungskräftige Klientel nach Dresden kommen. Besonders Asiatinnen und Asiaten bringen eine Eigentümermentalität mit. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird steigen und die Preise ziehen in der Folge an.“

Ein anderer Grund, den Immobilienkauf – besonders für Familien – nicht auf die lange Bank zu schieben, ist ein neues sächsisches Förderprogramm: Nach einem Antragsstopp Ende 2024 fördert der Freistaat den Kauf von Wohneigentum ab sofort wieder und unterstützt Familien mit günstigen Zinsen. Bei Medianpreisen im 3. Quartal von 3.095 €/qm für Ein- und Zweifamilienhäuser und 3.227 €/qm für Eigentumswohnungen eine wertvolle Hilfe, so Ines Schmidt von Dr. Klein: „Es ist wichtig, dass eine Finanzierung nicht auf Kante genäht ist, damit die Belastung nicht zu hoch wird. Daher sind solche Fördermaßnahmen sinnvolle Finanzierungsbausteine. Wir prüfen bei der Beratung immer, ob regionale Förderungen wie von der Sächsischen Aufbaubank in Frage kommen.“ Zudem sei eine gewisse Kompromissbereitschaft von Nöten, damit es mit dem Wohneigentum klappt, beobachtet Spezialistin Ines Schmidt: „Nach einiger Zeit des Abwartens erleben wir nun, dass Familien wieder vermehrt bauen. Ein Neubauprojekt im Dresdener Zentrum ist utopisch, aber im Umland können sie sich den Traum, ein Haus nach ihren Wünschen zu bauen, erfüllen.“

Region Nord-Ost: Preissprung bei Hannoveraner Wohnungen

Die beiden größten Städte Deutschlands weisen einen Stillstand am Immobilienmarkt auf: Hamburger Wohnungen und Häuser verteuern sich im Vorquartalsvergleich jeweils um rund 0,4 Prozent. Die Teuerung bei Berliner Häusern zieht mit 0,23 Prozent etwas weniger stark an, bei Appartements dafür etwas mehr mit 0,69 Prozent. Folglich stagnieren auch die tatsächlich gezahlten Kaufpreise – besonders bei Wohnungen aber auf einem hohen Niveau: In Berlin zahlen Käuferinnen und Käufer pro Quadratmeter im Schnitt 5.114 €/qm, in Hamburg 4.706 €/qm. Dagegen erscheint der durchschnittlich gezahlte Wohnungspreis von 2.933 €/qm in Hannover geradezu günstig. Hier hat der Medianpreis allerdings innerhalb eines Quartals einen gehörigen Sprung gemacht und ist um fast 80 €/qm gestiegen.

Region Süd: Ende der Fahnenstange in München erreicht?

An den süddeutschen Immobilienmärkten gibt es im Vergleich zum 2. Quartal ebenfalls nur wenig Bewegung: Die Teuerungsraten pendeln im Häuser- und Wohnungssektor zwischen +1,31 Prozent und -0,35 Prozent. Im Jahresvergleich fallen die Ausschläge hingegen größer aus – besonders in Frankfurt: Wohnungen verteuern sich in der Bankenmetropole um 6,46 Prozent und Häuser um 3,44 Prozent, womit sie die dynamischste Preisentwicklung in der Region Süd aufweist. Eine gegenteilige Tendenz ist auf dem Münchner Häusermarkt zu beobachten: Das dritte Quartal in Folge geht die Teuerungsrate zurück auf aktuell -1,01 Prozent. Dementsprechend verharren auch die Medianpreise für Häuser in der bayerischen Landeshauptstadt und haben sich seit zwei Jahren an der Marke von 6.000 €/qm etabliert. Ein Ende der Preisfahnenstange scheint hier derzeit erreicht zu sein.

Region West: Pluszeichen in Düsseldorf, Dortmund und Köln

Zeigen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal in den anderen untersuchten Metropolregionen noch vereinzelte Preiserückgänge, sind im Westen keinerlei Minuszeichen zu entdecken. Bei Häusern nimmt die Teuerung in Düsseldorf am meisten Fahrt auf mit +5,43 Prozent. Bei Wohnungen ist Dortmund

Spitzenreiter mit +6,19 Prozent. Auch wenn die Ruhrmetropole deutliche Preiszuwächse im Wohnungssegment verzeichnet, ist der tatsächlich gezahlte Medianpreis vergleichsweise moderat: Mit 2.322 €/qm zahlen Appartementkäufer hier rund 1.400 €/qm weniger als in Köln – die Domstadt markiert mit 3.727 €/qm den höchsten Medianpreis in der Region West. Bei Häusern ist Düsseldorf nicht nur bei der Teuerung auf Platz eins, sondern auch beim gemittelten Preis: 3.275 Euro kostet im Schnitt der Quadratmeter im 3. Quartal und damit rund 430 Euro bzw. 80 Euro mehr als in Dortmund oder Köln.

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.

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 Spezialistinnen und 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 Kundinnen und 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 technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Anne Rosenstock

Senior PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9669