

## Pressemitteilung

### Immobilienmarkt Deutschland: Trendwende voraus?

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 1. Quartal 2024

Lübeck, 25. April 2024. Deutschlandweit fangen sich die Immobilienpreise im ersten Quartal 2024: Sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser lassen in vielen Regionen nur noch sehr verhalten im Preis nach. Eine Ausnahme bildet Hannover, hier fallen die Preise für Wohnungen nochmals um rund drei Prozent – und sorgen so für eine Rückkehr von lange nicht mehr präsenten Käufergruppen, weiß Jens Seeger, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in der niedersächsischen Landeshauptstadt. In anderen Städten hingegen, beispielsweise in Dresden, Köln und Stuttgart, könnten Pluszeichen auf eine potenzielle preisliche Trendwende am Immobilienmarkt hinweisen.



## **Im Fokus: Hannover – Aufwind am Immobilienmarkt durch zurückkehrende Käufergruppen**

Ob Kapitalanleger oder Privatpersonen mit wenig Eigenkapital: Beide Parteien drängen im ersten Quartal dieses Jahres nach langer Zeit wieder auf den Hannoveraner Immobilienmarkt. „Für die Investoren, die nun ganz langsam wieder ihre Fühler ausstrecken, war der Haus- und Wohnungskauf im vergangenen Jahr einfach nicht rentabel. Potenzielle Mieteinnahmen konnten schlicht nicht die Investitionskosten decken. Nun beobachten wir eine zwar noch zurückhaltende, aber immerhin wieder vorhandene Nachfrage, die sich allerdings eher auf Wohnungen in sehr begehrten Stadtlagen beschränkt. Einige Investorenkäufe gab es im ersten Quartal beispielsweise in der List und in der Südstadt“, erklärt Jens Seeger. Auch eine zweite Käufergruppe, die 2023 in Hannover kaum aktiv war, ist nun zurück: „Eigennutzer, die einen Immobilienkauf nur mit wenig Eigenkapital unterstützen können, sind wieder am Markt vertreten. Auffällig ist, dass sich diese fast durchgehend für einen anfänglichen Tilgungssatz von einem Prozent entscheiden, um die monatliche Darlehensrate so erträglich wie möglich zu halten“, führt der Spezialist für Baufinanzierung weiter aus. Noch dazu setze diese Käufergruppe in vielen Fällen auf eine Zinsbindung von zehn Jahren und akzeptiere, dass die Restschuld nach Ablauf dieser Zeitspanne noch recht hoch ist. Grund sei die Spekulation auf ein attraktiveres Zinsniveau als zum jetzigen Zeitpunkt, von der Jens Seeger ganz klar abrät: „Niemand kann mit Sicherheit sagen, was in zehn Jahren sein wird. Gefühlt sind wir im Jahrestakt mit neuen Krisenherden auf der Welt konfrontiert. Oftmals haben ebendiese weltpolitischen Konflikte Einfluss auf unseren Finanzierungsmarkt. Sich im Rahmen der eigenen Baufinanzierung die Zinsen über 15 oder 20 Jahre zu sichern, bringt langfristige, finanzielle Planungssicherheit, die in unruhigen Zeiten Gold wert ist.“

Dass in der niedersächsischen Landeshauptstadt auf weiter Flur Käufer aus der Schockstarre erwachen, liegt nur zum Teil an dem aktuellen Bauzinsniveau. Der deutliche Preissturz, insbesondere bei Eigentumswohnungen, tut sein Übriges: Innerhalb eines Jahres sind Appartements in Hannover um fast 13 Prozent günstiger geworden. Im Schnitt zahlen Käufer jetzt 2.587 Euro für den Quadratmeter. Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen ein Minus von fünf Prozent im Jahresvergleich und kosten im ersten Quartal dieses Jahres 2.490 Euro pro Quadratmeter. Doch bedeuten diese rückläufigen Entwicklungen nicht, dass gekaufter Wohnraum in Hannover günstig ist: Die aktuellen Zahlen nähern sich lediglich dem Preisniveau von 2020.

## **Region Nord-Ost: (Noch) keine flächendeckende Teuerung**

Ein erstes Plus bei den Immobilienpreisen ist in den von Dr. Klein untersuchten Großstädten für die Region Nord-Ost in Dresden sichtbar: Im sächsischen Elbflorenz steigen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen Januar und März 2024 um 0,73 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Bei Eigentumswohnungen ist noch etwas mehr „Luft nach unten“ – die tatsächlich gezahlten Kaufpreise sinken im Quartalsvergleich um 2,6 Prozent. Dass das Preisniveau auch in Dresden immer noch beachtlich ist, offenbart der Medianpreis: Im Schnitt zahlen Käufer im ersten Quartal dieses Jahres 2.944 Euro für den Quadratmeter eines Appartements. Das sind ganze 264 Euro mehr als im gleichen Zeitraum vor vier Jahren. Preislich gesehen kommt jedoch keine der untersuchten Städte des Nord-Ostens, zu denen neben Dresden auch Hamburg, Berlin und Hannover gehören, an die Preise für Berliner Eigentumswohnungen heran: Im Schnitt zahlen Käufer hier 4.931 Euro für den Quadratmeter. Auch wenn das noch knapp 100 Euro weniger sind als Ende 2023, kann selbst Hamburg im Nord-Ost-Vergleich nicht mit diesem Preisrekord gleichziehen. In der Hansestadt investieren Käufer in den ersten drei Monaten dieses Jahres im Schnitt 4.266 Euro für den Quadratmeter.

## **Region West: Preislicher Stillstand in Sicht?**

Leicht nach oben oder leicht nach unten: Viel Bewegung bieten die Immobilienpreise in Dortmund, Düsseldorf und Köln im ersten Quartal des Jahres im Vergleich zu Ende 2023 nicht. Tritt somit in den drei nordrhein-westfälischen Großstädten langsam eine Preisstabilisierung ein? Die Zahlen von Januar

bis März dieses Jahres sprechen dafür: So werden Wohnungen in Düsseldorf nur noch um 0,27 Prozent günstiger, in Dortmund lassen sie um 0,59 Prozent im Preis nach. Einzig Köln weist bei Appartements mit 0,36 Prozent eine dezente Preissteigerung auf. Ein Blick auf die Medianpreise der drei Städte zeigt, dass Käufer immer noch bereit sind, viel Geld in den Erwerb der eigenen vier Wände zu stecken. Seit fast fünf Jahren liegt der gemittelte, tatsächlich gezahlte Quadratmeterpreis für eine Wohnung in Düsseldorf bei über 3.000 Euro – die Eigentumswohnung ist Käufern im ersten Quartal 2024 immer noch 3.294 Euro wert. In Dortmund zeigt sich der Medianpreis für den Quadratmeter eines Appartements deutlich niedriger und liegt bei 2.159 Euro. Das meiste Geld müssen mit 3.409 Euro pro Quadratmeter diejenigen in die Hand nehmen, die sich in der Domstadt eine Wohnung zulegen wollen.

## **Region Süd: Trotz Preisrückgang Spitzenwerte bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

Die starke Verteuerung bei Immobilien hat in den drei von Dr. Klein untersuchten südlichen Großstädten – München, Stuttgart und Frankfurt am Main – bereits seit Ende 2022 nachgelassen. Nichtsdestotrotz gibt es immer noch Käufer, die in München für ein eigenes Haus Rekordwerte zahlen. 19.000 Euro für den Quadratmeter sind in der bayerischen Landeshauptstadt im ersten Quartal als maximaler Preis über den Tisch gegangen, der höchste gemessene Wert seit Erhebung der Daten (2007). Ähnlich sieht es in Stuttgart aus: Auch hier gibt es Personen, die mit 11.789 Euro für den Quadratmeter tief in die Tasche greifen, um sich ihr Traumhaus zu kaufen. In der preislichen Mitte dieser beiden Landeshauptstädte liegt das hessische Frankfurt mit einem maximal investierten Quadratmeterpreis von 14.516 Euro im ersten Quartal. Die gut dotierten Jobs bei Kreditinstituten, Unternehmensberatungen, der Europäischen Zentralbank und der Börse sorgen für ein hohes Gehaltsniveau vor Ort – und dafür, dass Käufer bereitwillig große Summen für Wohneigentum auf den Tisch legen können.

## **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 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](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