

Pressemitteilung

Immobilienpreise im Aufwind – Berlin und München gegen den Trend

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 1. Quartal 2025

Lübeck, 29. April 2025. Die Preise für Wohneigentum ziehen zu Jahresbeginn an. Aber gekauft wird trotzdem. Dennis Bettenbrock, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Düsseldorf, bescheinigt Immobilieninteressierten in der NRW-Landeshauptstadt daher eine „zunehmende Schmerzresistenz“ und gibt eine Prognose für die weitere Preisentwicklung ab. Ausgerechnet zwei Garanten für Preisrekorde schwimmen gegen den Strom: Berlin und München weisen vereinzelte Minuszeichen beim Vorquartalsvergleich aus.



Im Fokus: In Düsseldorf steigen die Preise und die Kompromissbereitschaft

Wer auf die Düsseldorfer Immobilienpreise vom ersten Quartal 2025 blickt, sollte besser schwindelfrei sein: Für 14.400 €/qm geht die teuerste Wohnung zu Jahresbeginn über den Tisch und dringt dabei in Preishöhen vor, wie sie seit Jahren nicht erzielt wurden. Aber auch jenseits der Luxusimmobilien geht es bei den Preisen deutlich aufwärts: Wohnungen verteuern sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,94 Prozent, Häuser um 4,46 Prozent. Klientel mit Kaufkraft sei in der Modemetropole weiterhin vorhanden, stellt Dennis Bettenbrock, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Düsseldorf, fest und beobachtet zudem eine größere Anpassungsfähigkeit: „Immobilieninteressierte sind schmerzresistenter geworden. Sie kaufen auch bei höheren Zinsen und gehen mehr Kompromisse ein. Die Menschen sind es leid zu warten. Wenn jetzt der Garten für die Kinder oder das zusätzliche Zimmer zum Arbeiten fehlt, dann ergibt es bei einem passenden Objekt keinen Sinn, lange darauf zu hoffen, dass auch noch optimale Zinsbedingungen eintreten.“

Diese Kaufbereitschaft in Kombination mit dem mangelnden Angebot treibe die Preise nach oben, erklärt Dennis Bettenbrock von Dr. Klein. Im Schnitt zahlen Düsseldorfer zu Beginn des Jahres 3.525 €/qm für eine Wohnung und 3.208 €/qm für ein Eigenheim. Das sind 231 €/qm beziehungsweise 164 €/qm mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit sei aber durchaus nicht das Ende der Fahnenstange erreicht: „Der Neubau liegt weiterhin brach. Bestandsobjekte sind quasi alternativlos. Die Lücke zwischen dem, was wir haben und dem, was wir brauchen, wird größer. Ich rechne daher mit einer weiteren Preissteigerung im Bereich von zehn bis 15 Prozent,“ so die Prognose des Spezialisten von Dr. Klein für den Düsseldorfer Immobilienmarkt. Dennoch bleiben die eigenen vier Wände aus Sicht von Dennis Bettenbrock ein lohnendes Investment: „Auch die Mieten werden weiter steigen. Statt dieses Geld der Vermieterin oder dem Vermieter zu zahlen, kann man es in die Rate für etwas Eigenes investieren und profitiert zudem vom steigenden Wert der Immobilie. Und der Wohlfühlfaktor, im eigenen Zuhause zu sein, lässt sich sowieso nicht in Euro beziffern.“ Sein Tipp, um den Eigenheimwunsch zu verwirklichen: „Die Augen offen halten für passende Fördermaßnahmen, beispielsweise haben viele Immobilieninteressierte die NRW.BANK für die regionale Wohnraumförderung gar nicht auf dem Zettel. Ob Bau, Kauf oder Modernisierung – es gibt eine Vielzahl an Möglichkeiten, die wir auch bei unserer Beratung berücksichtigen.“

Region West: Dortmunder Wohnungen verteuern sich um fast zehn Prozent

Im Gegensatz zu Düsseldorf ziehen in Köln und Dortmund die Wohnungspreise im Vergleich zum Vorjahresquartal stärker an als die Hauspreise: In Köln verzeichnen Eigenheime ein Plus von 2,89 Prozent und Eigentumswohnungen eines von 5,04 Prozent. In Dortmund fällt die Teuerung bei Häusern mit 0,61 Prozent gering, bei Wohnungen hingegen mit satten 9,47 Prozent umso deutlicher aus. Konkret bedeutet das für Appartementkäufer in der Ruhr-Metropole, dass sie im Schnitt über 100 €/qm mehr zahlen als im Vorjahreszeitraum. Was sich im vergangenen Jahr bereits abzeichnete, setzt sich also zu Jahresbeginn fort: Der Druck im Immobilienmarkt an Rhein und Ruhr steigt. Die tatsächlich gezahlten Kaufpreise erreichen aber bei weitem noch nicht wieder das Rekordniveau aus dem Jahr 2022.

Region Nord-Ost: Berlin erstaunt mit Kaufpreistrückgang

Entgegen dem sonstigen Trend wartet Berlin mit einer Überraschung auf – ein Minuszeichen im Wohnungsbereich: Im Vorquartalsvergleich sinken die Kaufpreise hier um 0,4 Prozent. Die Hauspreise in der Bundeshauptstadt steigen im ersten Quartal 2025 hingegen, wenn auch moderat, um 0,86 Prozent. Der Vergleich mit dem Vorquartal zeigt auch in den weiteren untersuchten Metropolregionen im Nord-Osten wenig Bewegung bei den Kaufpreisen: In Hannover, Hamburg und Dresden liegt die Teuerung für Appartements und Eigenheime zwischen 0,01 und 0,36 Prozent. Mit einer deutlichen Ausnahme: Für eine Eigentumswohnung zahlen Dresdnerinnen und Dresdener 4,76 Prozent mehr als noch im vierten Quartal 2024.

Region Süd: München Schlusslicht bei Teuerung und Spitzenreiter bei Medianpreisen

Ausgerechnet das mondäne München verzeichnet zu Jahresbeginn die geringsten Teuerungsraten im süddeutschen Vergleich: Die Kaufpreisentwicklung für Häuser weist verglichen mit dem Vorquartal ein leichtes Minus von 0,09 Prozent und für Eigentumswohnungen ein Plus von 0,71 Prozent auf. Stuttgart liegt mit 0,61 Prozent für Eigenheime und 0,82 Prozent für Wohnungen leicht darüber. Frankfurt erlebt die deutlichste Steigerung mit 1,51 Prozent beziehungsweise 1,89 Prozent. Wer nun aber Schnäppchenpotenzial in München wittert, dürfte enttäuscht werden: Mit einem Medianpreis von 6.000 €/qm für ein Eigenheim bleibt die bayerische Landeshauptstadt unangefochtener Spitzenreiter aller von Dr. Klein untersuchten Metropolregionen. Und selbst wer etwas kleiner denkt, zahlt im Schnitt für eine 70-Quadratmeter-Wohnung bereits über eine halbe Million Euro.

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 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

Anne Rosenstock
Senior PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

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