

Pressemitteilung

Hoch hinaus? Weit gefehlt! Kaufpreise für Immobilien steigen moderat

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 2. Quartal 2025

Lübeck, 21. August 2025. Von galoppierenden Immobilienpreisen kann – zumindest im Vorquartalsvergleich – noch keine Rede sein, auch wenn sich der Aufwärtstrend deutschlandweit größtenteils fortsetzt. Trotz des leichten Preisanstiegs sieht Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart, keine Spur von Zurückhaltung bei Käuferinnen und Käufern. „Momentan geht an Immobilien alles über den Tisch“, weiß er zu berichten, denn: Kaufinteressierte wissen sich am Verhandlungstisch zu behaupten.



Im Fokus: Ausreißer Stuttgart – Häuser deutlich teurer als Wohnungen

In fast allen von Dr. Klein untersuchten deutschen Großstädten sind Ein- und Zweifamilienhäuser, gemessen am gemittelten Quadratmeterpreis, günstiger als Eigentumswohnungen – nur nicht in Stuttgart. Im zweiten Quartal dieses Jahres zahlen Kaufende für ein Appartement in der Schwabenmetropole im Schnitt 3.909 €/qm. Häuser wiederum wechseln für einen Quadratmeterpreis von 4.167 Euro den Besitzenden. Wenngleich diese preislichen Unterschiede in der Praxis kaum eine Rolle spielen: „In Stuttgart geht gerade fast alles über den Tisch. Generell habe ich das Gefühl, dass sich Kaufinteressierte aktuell von kaum etwas abschrecken lassen. Weder von der beendeten Talfahrt bei den Preisen noch von ungewissen Umstrukturierungen innerhalb der Förderlandschaft aufgrund der neuen Bundesregierung und auch nicht von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen am Wunschobjekt. Diese Unerschrockenheit und der Wille, Dinge anzupacken, begegnet mir viel in den Beratungsgesprächen“, ordnet Roland Lenz die Stimmungslage vor Ort ein. „Auch die gestiegenen Bauzinsen sind schon lange kein Thema mehr für die meisten Stuttgarter Käuferinnen und Käufer. Schließlich gibt es auf der anderen Seite die Immobilienpreise, die noch lange nicht wieder auf dem unangefochtenen Rekordniveau von 2022 sind“, so Lenz weiter. Zum Vergleich: Im zweiten Quartal 2022 lag der Medianpreis für eine Wohnung in Stuttgart bei 4.717 €/qm, Häuser wechselten den Besitzenden für 4.616 €/qm. Beide Werte sind die höchsten gemessenen für die baden-württembergische Landeshauptstadt seit Beginn der Datenanalyse für den Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise.

Dass die Kaufpreise eher vorsichtig als hastig wieder steigen, zeigt der Index, der die tatsächliche Teuerung unter Berücksichtigung von Lage und Alter der Immobilie wiedergibt: Innerhalb eines Quartals verteuern sich Eigentumswohnungen um nur 0,89 Prozent. Deutlicher zeigt sich wiederum der Preisanstieg im Häuserbereich. Ein- und Zweifamilienhäuser werden um +1,5 Prozent teurer verglichen mit dem ersten Quartal 2025. „Ich kann mir nur schwer vorstellen, dass die Kaufpreise – zumindest bei Bestandshäusern – noch einmal deutlich anziehen werden. Ein großer Teil, der in Stuttgart angebotenen Häuser ist in die Energieeffizienzklasse G oder H einzuordnen. Die meisten dieser jahrzehntealten Objekte sind kaum bis gar nicht modernisiert, sodass Neubesitzer in Teilen von Grund auf sanieren müssen. Viele Kaufinteressierte haben damit also die optimalen Voraussetzungen, um in faire Preisverhandlungen starten zu können“, so Spezialist Lenz von Dr. Klein.

Region Süd: Hauskauf in Frankfurt deutlich erschwinglicher als in Stuttgart

Gänzlich konträr zum teurer werdenden Häusermarkt in Stuttgart, gestaltet sich das Preisgefüge in Frankfurt am Main. Der Index dreht bei Häusern im Vorquartalsvergleich mit -0,18 Prozent sogar ins Minus. Wer sich dazu entscheidet in der Börsenmetropole ein Eigenheim zu erwerben, muss für den Quadratmeter auch nicht ganz so tief in die Tasche greifen wie in Stuttgart. Im Mittel zahlen Hauskaufende im zweiten Quartal 3.621 €/qm. Wer beschlossen hat ein Appartement zu erwerben, benötigt 4.182 €/qm. Unerwartet zurückhaltend zeigt sich auch die Teuerung in München mit +0,49 Prozent bei Wohnungen und +0,41 Prozent bei Häusern im Vergleich zum Vorquartal. Trotz dieses marginalen Anstiegs bleibt die bayerische Landeshauptstadt preislicher Spitzenreiter im süddeutschen Vergleich mit Quadratmeterpreisen von 5.990 Euro für ein Haus und 7.441 Euro für eine Wohnung.

Region West: Beachtlicher Preisanstieg bei Wohnungen innerhalb eines Jahres

Im Vorquartalsvergleich gibt es in allen drei untersuchten nordrhein-westfälischen Großstädten – Dortmund, Köln und Düsseldorf – insgesamt recht wenig Bewegung in der preislichen Entwicklung von Häusern und Wohnungen. Die Teuerung liegt über alle Segmente hinweg zwischen -0,57 und +1,9 Prozent. Dem gegenüber steht eine starke Dynamik im Jahresvergleich bei den Wohnungspreisen. Die am stärksten gestiegene Teuerungsrate betrifft Dortmunder Wohnungen mit einem Plus von 10,66 Prozent. Die Teuerung von Kölner und Düsseldorfer Wohnungen liegt mit je 5,56 und

5,32 Prozent zwar unter dem Dortmunder Wert, das Preisgefüge der beiden Städte am Rhein befindet sich jedoch insgesamt auf einem deutlich höheren Niveau. So zahlen Kölner Wohnungskäuferinnen und -käufer im zweiten Quartal dieses Jahres im Mittel 3.626 €/qm, in Düsseldorf sind es 3.511 €/qm. Dortmunder Kaufende erwerben ihr Appartement hingegen für nur 2.298 €/qm.

Region Nord-Ost: Kaufpreissteigerung weitgehend gemäßigt

Ähnlich wie im Westen zeichnet sich im Vorquartalsvergleich auch im Norden der Republik eine recht moderate Preisentwicklung bei Eigenheimen und Wohnungen ab. Hamburger Appartements verteuern sich um 0,12 Prozent, Häuser um 0,36 Prozent. In der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover steigen die Kaufpreise für Wohnungen mit 0,63 Prozent etwas deutlicher an, Ein- und Zweifamilienhäuser verbuchen einen Anstieg von 0,99 Prozent. Während sich der Norden einem leichten Aufwärtstrend verschreibt, können sich Dresdner Hauskäuferinnen und -käufer im zweiten Quartal nochmals über einen Preisrückgang freuen: um 1,96 Prozent sinkt der Kaufpreisindex hier im Vorquartalsvergleich. Der gemittelte Quadratmeterpreis für ein Eigenheim im Elbflorenz bleibt mit 3.150 Euro allerdings auf einem hohen Niveau. Und in der Hauptstadt? Berlins Kaufpreise für Häuser (+1,48 Prozent) steigen im Vergleich zum Vorquartal doppelt so stark wie die der Wohnungen (+0,74 Prozent). Obgleich der Medianpreis belegt, dass Berlinerinnen und Berliner wesentlich mehr Geld für den Quadratmeter eines Appartements (5.059 €/qm) investieren müssen als bei den Eigenheimen (3.933 €/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.

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

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