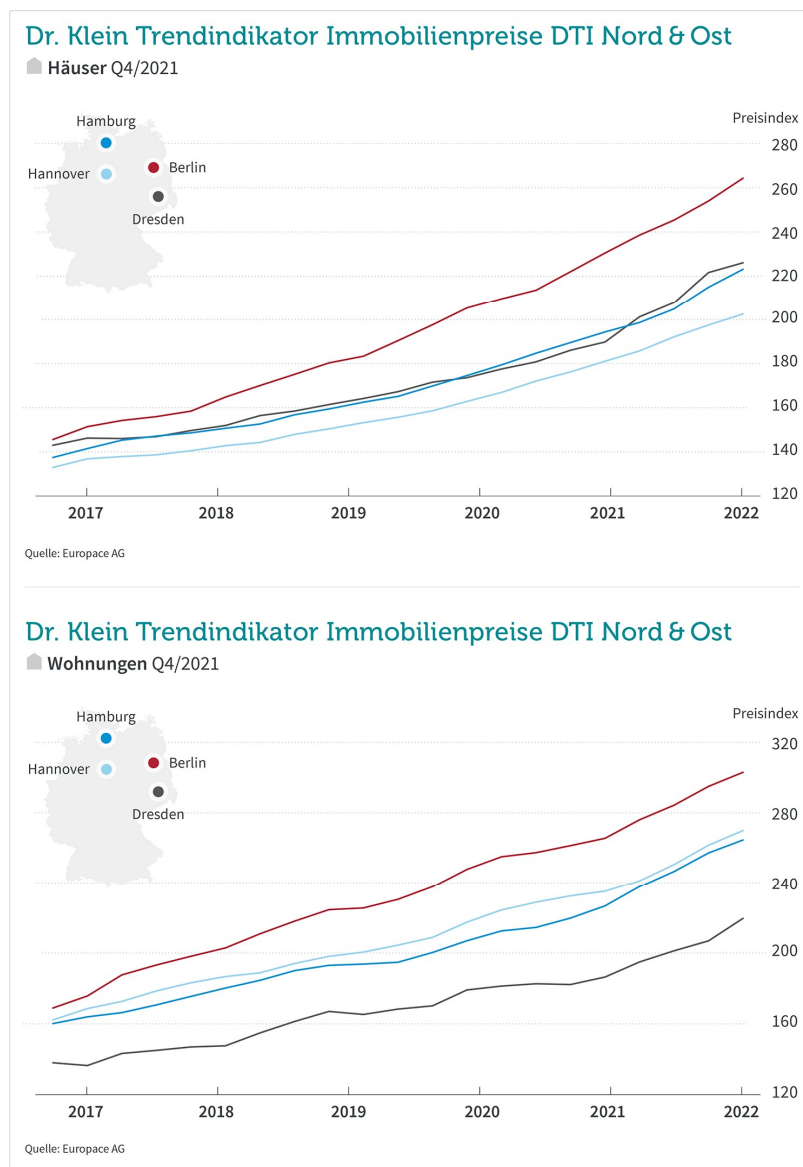


Pressemitteilung

Immobilien im Norden und Osten: Teuerung bis zu 19 Prozent

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Nord/Ost 4. Quartal 2021

Lübeck, 18. Januar 2022. Eine Preissteigerung von 19,14 Prozent für Eigenheime in Dresden, im Schnitt 5.440 €/qm für eine Wohnung in Hamburg und 3.875 €/qm für ein Haus in Berlin – die hohen und teils rasant steigenden Preise im Nord-Osten sorgen besonders bei jungen Immobilieninteressenten für enorme Hürden. Und eine weitere kommt noch dazu: Die Banken blicken bei der Kreditvergabe immer kritischer auf das Verhältnis von Netto-Einkommen und Verschuldung, beobachtet Ekkehard Enkelmann, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein, und erläutert die Marktlage.



Berlin: Verschuldungsgrad erschwert Immobilienfinanzierung

Von Winterschlaf keine Spur – die Preisspirale dreht sich beim Berliner Immobilienmarkt weiter: Im Schnitt zahlen Wohnungskäufer 5.340 €/qm zum Jahresende 2021 und damit rund 200 Euro mehr als im Vorquartal. Bei Häusern zieht der Medianpreis im gleichen Zeitraum um mehr als 160 Euro an und liegt nun bei 3.875 €/qm. Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Folgen: Für junge Leute sei es ohne Hilfe der Familien kaum noch möglich, im Berliner Ballungszentrum eine Immobilie zu erwerben, bedauert Ekkehard Enkelmann, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Berlin: „Ohne ein gerüttelt Maß an Eigenkapital, sondern nur mit ihrem eigenen Gehalt haben sie faktisch keine Chance, so ein Projekt zu stemmen.“

Dazu trage auch eine veränderte Bewertung der Machbarkeit einer Baufinanzierung durch die Kreditinstitute bei, stellt Ekkehard Enkelmann fest und erläutert: „Für die Banken ist nicht nur der Beleihungswert entscheidend. Der Fokus verschiebt sich immer mehr Richtung Verschuldungsgrad – das heißt, das Verhältnis von monatlichem Netto-Einkommen und Verschuldung muss passen. Zunehmend lehnen Banken Finanzierungsfälle wegen der Bonitätskriterien ab.“ Meist setzen sie das 108-fache des Netto-Einkommens als maximale Verschuldungsgrenze an. Mit einem Rechenbeispiel zeigt der Spezialist von Dr. Klein, was dieses Verfahren in der Praxis bedeutet: „Bei einer für Berlin realistischen Kaufpreissumme von 800.000 Euro müsste für ein Darlehen in dieser Höhe das monatliche Netto-Einkommen 7.400 Euro betragen. Die Schicht derer, die es sich leisten kann, wird kleiner, weil die Einkommen nicht mehr hinterherkommen.“

Hamburg: Wohnungskäufer zahlen 700 €/qm mehr als letztes Jahr

An der Elbe befinden sich die tatsächlich gezahlten Medianpreise im 4. Quartal 2021 auf einem ähnlichen Niveau wie an der Spree: 3.771 €/qm bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 5.440 €/qm bei Wohnungen lassen sich Käufer in Hamburg durchschnittlich die eigenen vier Wände kosten. Damit greifen sie deutlich tiefer in die Tasche als noch vor einem Jahr: fast 500 €/qm mehr für Häuser und knapp 700 €/qm für Appartements. Entsprechend liegt auch die Teuerung bei Wohnungen in der Hansestadt mit 16,69 Prozent über der von Häusern mit 14,81 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Dresden: Eigene vier Wände verteuern sich um fast 20 Prozent

Wem bei den Hamburger Teuerungsraten bereits schwindlig wird, der sollte sich bei den Dresdner Werten gut festhalten: 17,8 Prozent beträgt die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen und sogar 19,14 Prozent bei Eigenheimen verglichen mit dem Vorjahresquartal. Nicht nur für Dresden sind dies Spitzenwerte, auch im Vergleich zu den anderen untersuchten Metropolregionen im Norden und Osten ist dies ein Rekord. Im Mittel zahlen Dresdner Käufer über 3.000 €/qm für das eigene Haus und für eine Eigentumswohnung und damit rund 1.000 €/qm mehr als noch vor fünf Jahren.

Hannover: Rekordpreis für Eigentumswohnung erzielt

Die Metropolregion Hannover ist die einzige im Nord-Ost-Vergleich, bei der der tatsächlich gezahlte Medianpreis für Häuser mit 2.803 €/qm noch unter 3.000-Euro-Marke liegt. Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen ist hingegen deutlich agiler: 3.222 €/qm zahlen Käufer im Mittel und die teuerste Wohnung wechselte im 4. Quartal 2021 in der niedersächsischen Landeshauptstadt für 11.455 €/qm den Besitzer. Das ist ein überraschender Rekordwert, blieben die Höchstpreise für Appartements in Hannover bisher doch deutlich unter 8.000 €/qm.

Metropolregion Berlin

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	5.340 €/qm	667 – 14.247 €/qm	303,01	+2,72%	+14,13%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.875 €/qm	517 – 13.568 €/qm	264,37	+4,07%	+14,71%

Metropolregion Hamburg

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	5.440 €/qm	1.793 – 13.544 €/qm	264,53	+2,86%	+16,69%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	3.771 €/qm	698 – 19.169 €/qm	223,09	+3,81%	+14,81%

Metropolregion Dresden

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	3.156 €/qm	1.086 – 7.901 €/qm	219,6	+6,15%	+17,8%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	3.098 €/qm	750 – 8.750 €/qm	226,07	+2,01%	+19,14%

Metropolregion Hannover

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	3.222 €/qm	1.463 – 11.455 €/qm	269,9	+3,2%	+14,84%

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	2.803 €/qm	526 – 8.870€/qm	202,5	+ 2,55%	+ 11,86%

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 rund 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 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 250 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 achten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

Anne Rosenstock
PR Managerin

Internet: www.drklein.de
Facebook: www.facebook.com/drkleinag
Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9669
E-Mail: presse@drklein.de