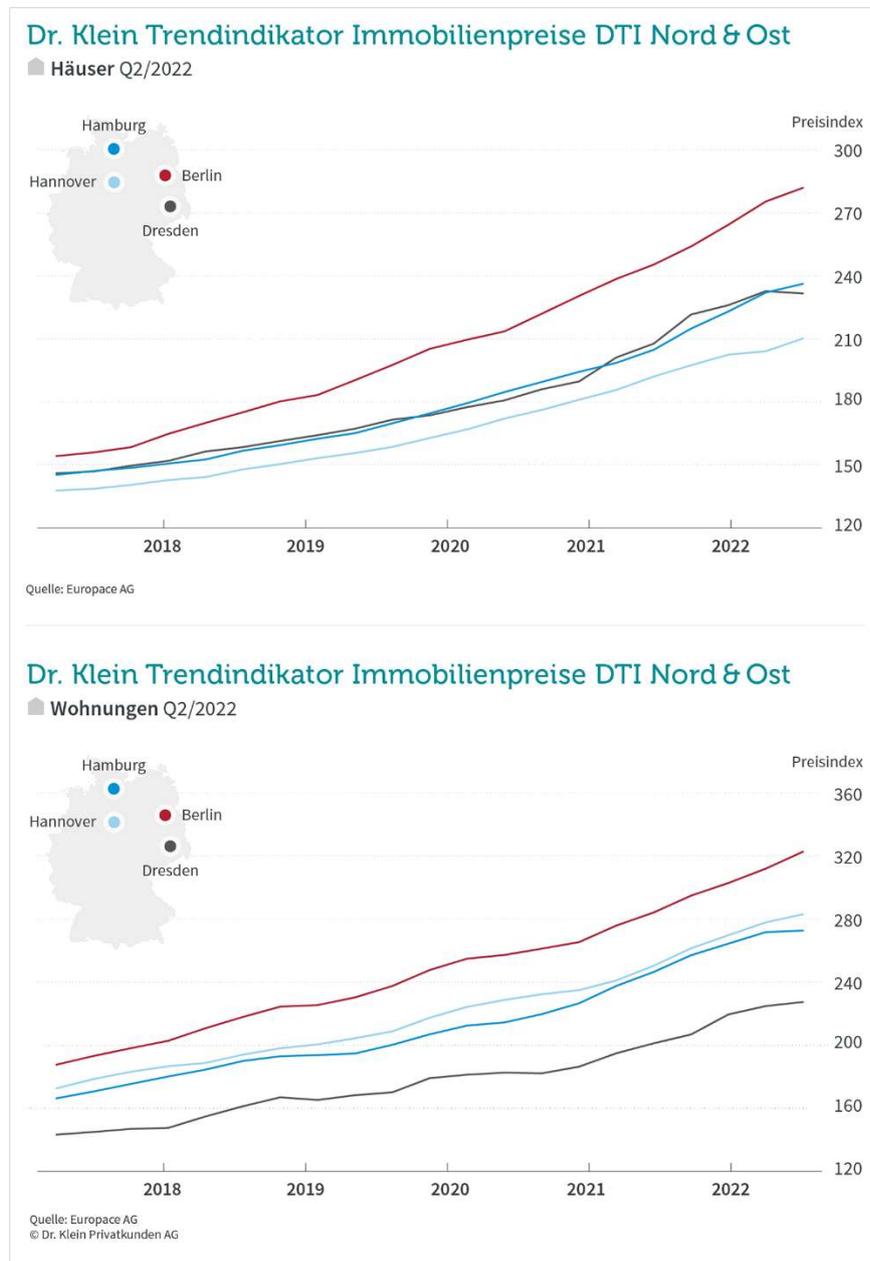


Pressemitteilung

Runter in Dresden, rauf in Berlin: Immobilienpreise im Norden und Osten

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Nord/Ost 2. Quartal 2022

Lübeck, 27. Juli 2022. Im Norden und Osten Deutschlands zeigen sich die Immobilienmärkte und ihre Preisentwicklung im 2. Quartal uneinheitlich: Während Dresden bereits Minuszeichen ausweist, verzeichnet Berlin noch ein dickes Plus. Hamburg ordnet sich dazwischen ein: Preiseinbruch nein, Verhandlungspotenzial ja – meint Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Hamburg, und erläutert, warum es in drei Jahren wieder spannend wird am Immobilienmarkt.



Hamburg: kein Preisverfall, aber Verhandlungsspielraum

Es ist keine Vollbremsung, doch zumindest drosselt der Hamburger Immobilienmarkt im 2. Quartal das Tempo: Die Preissteigerung im Vorquartalsvergleich fällt mit +0,35 Prozent bei Eigentumswohnungen und +1,79 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern so gering aus wie seit drei Jahren nicht mehr. „Lange Zeit waren Preisverhandlungen für Hamburger Immobilien unmöglich – und wenn, dann nur nach oben. Jetzt können Interessenten erstmals wieder ein bisschen am Preis drehen“, erklärt Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Hamburg. Auch bei den tatsächlich gezahlten Medianpreisen sind die rasanten Anstiege passé: +38 €/qm bei Häusern und -9 €/qm bei Wohnungen im Vergleich zum Jahresbeginn. Allerdings verharren sie mit 4.010 €/qm bzw. 5.532 €/qm in der Hansestadt auf einem hohen Niveau: „Die Preise haben noch nicht merklich auf den Zinsanstieg reagiert und werden es auch nicht flächendeckend tun. Eine Immobilie in guter Lage wird nicht plötzlich 40 Prozent günstiger sein“, prognostiziert Frank Lösche.

Spannend wird es seiner Meinung nach am Immobilienmarkt erst wieder, wenn die ersten Finanzierungen aus der Tiefzinsphase auslaufen: „In drei bis vier Jahren kommen die Ersten von der niedrigen Erstfinanzierung in die Anschlussfinanzierung und damit in die Konditionsanpassung. Kein Problem für diejenigen, die ihre Rate und Zinsbindung vorausschauend ausgewählt haben. Wenn die Zinsen und Lebenshaltungskosten dann aber deutlich höher sind als eingeplant, könnte Bewegung in den Immobilienmarkt kommen“, so der Spezialist von Dr. Klein. Es sei daher besonders wichtig, die eigenen finanziellen Möglichkeiten genau zu kennen: „Da es derzeit viele Unwägbarkeiten gibt, sollte man sich ein Budget setzen, das vorsichtig kalkuliert ist. Hier kann eine Budgetberatung helfen. Ihr Limit sollten Immobilienkäufer nicht überschreiten – auch wenn es nur 40 Euro sind“, betont Frank Lösche.

Hannover: zwischen Abschwung und Preisrekord

Eine ähnliche Lage wie in Hamburg zeichnet sich auch beim Hannoveraner Immobilienmarkt ab: Die Dynamik schwächt sich etwas ab und die Medianpreise steigen mit +20 €/qm bei Wohnungen und +42 €/qm bei Häusern verhaltener an als in den vergangenen Quartalen. Sinkende Preise sind allerdings bisher nicht in Sicht: Die Teuerungsrate ist mit 1,86 Prozent bei Appartements und 2,98 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Hannover und Umgebung im Vorquartalsvergleich weiterhin deutlich im Plus. Dass Geld am Markt vorhanden ist, zeigt auch ein neuer Rekordpreis: Für stolze 12.868 €/qm wechselt im 2. Quartal eine Eigentumswohnung den Besitzer.

Dresden: Minuszeichen bei Häusermarkt

In der sächsischen Landeshauptstadt ist der Wandel des Immobilienmarkts deutlicher ausgeprägt: Die Teuerungsrate für Eigentumswohnungen verzeichnet im Vorquartalsvergleich noch ein Plus von 1,15 Prozent – bei Ein- und Zweifamilienhäusern dreht sie hingegen bereits mit 0,47 Prozent ins Minus. Die Preisspanne für Häuser ist in der Dresdner Region im 2. Quartal besonders groß: Käufer zahlen von 638 €/qm für Objekte im Umland oder Sanierungsfälle bis zu 11.429 €/qm für Luxusimmobilien. Der Medianpreis für Häuser verharrt bei 3.179 €/qm. Für Appartements hingegen zieht er im Vergleich zum Vorquartal weiter an (+168 €/qm) und liegt mit 3.363 €/qm nun deutlich über dem für Häuser.

Berlin: weiterhin deutliche Preissteigerungen

Ein ganz anderes Bild als an der Elbe zeigt sich an der Spree: Die Hauptstadt präsentiert sich gänzlich unbeeindruckt von Zinsanstieg und Co. und verzeichnet mit +2,37 Prozent bei Häusern und +3,45 Prozent bei Eigentumswohnungen im Vergleich zum 1. Quartal weiterhin deutliche Preisanstiege. Im Schnitt zahlen Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern in und um Berlin 134 €/qm mehr als im Vorquartal – bei Wohnungen sogar 248 €/qm. Der Medianpreis für Häuser liegt mit 4.196 €/qm unter dem für Appartements mit 5.724 €/qm. Bei den Maximalpreisen liegen allerdings die Häuser vorne: Mit 17.059 €/qm wird im 2. Quartal ein neuer Spitzenwert erzielt.

Region Hamburg

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	5.532 €/qm	1.400 – 14.939 €/qm	272,79	+0,35%	+10,63%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	4.010 €/qm	556 – 17.100 €/qm	236,25	+1,79%	+15,35%

Region Hannover

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	3.353 €/qm	520 – 12.868 €/qm	283,2	+1,86%	+13,05%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	2.953 €/qm	505 – 8.870 €/qm	210,23	+ 2,98%	+9,45%

Region Dresden

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	3.363 €/qm	959 – 9.580 €/qm	227,49	+1,15%	+13,04%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	3.179 €/qm	638 – 11.429 €/qm	231,63	-0,47%	+11,49%

Region Berlin

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	5.724 €/qm	667 – 16.785 €/qm	322,91	+3,45%	+13,58%

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2022	4.196 €/qm	562 – 17.059 €/qm	281,96	+2,37%	+14,91%

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 über 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 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 SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

Anne Rosenstock
Senior 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