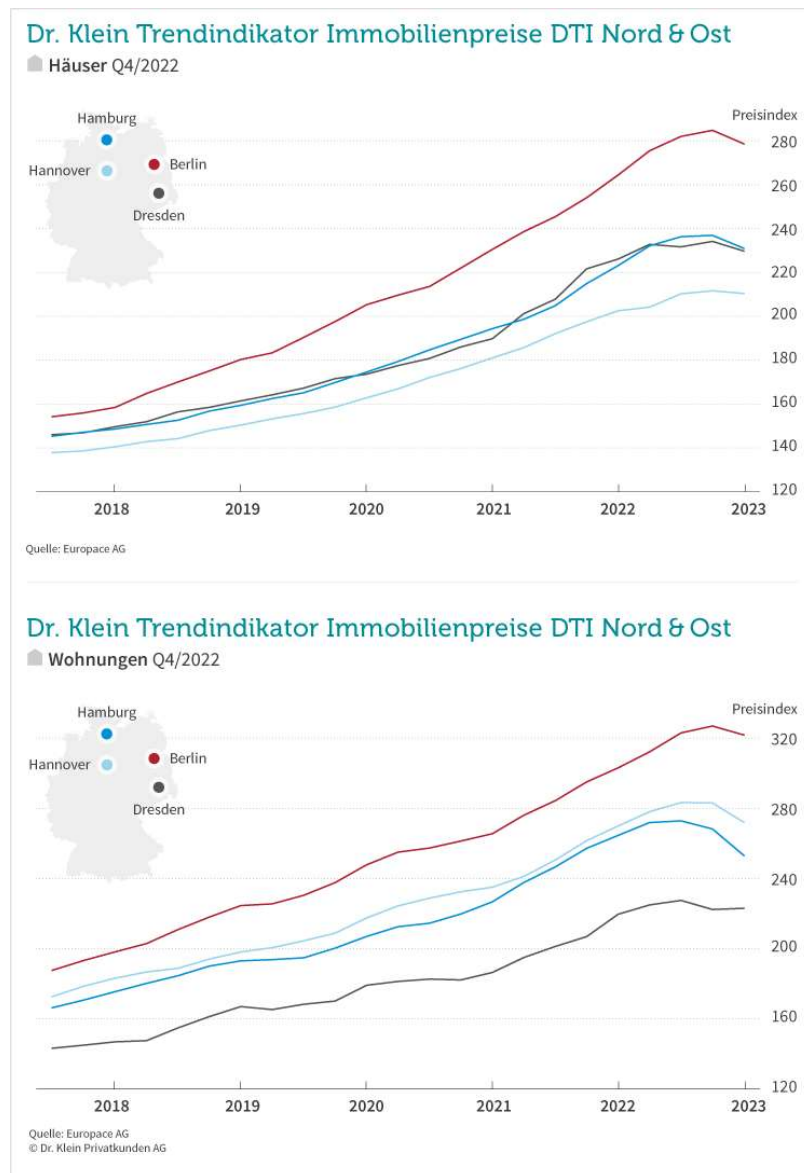


Pressemitteilung

Immobilienpreise im Nord-Osten: Minuszeichen sogar in Berlin

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Nord/Ost 4. Quartal 2022

Lübeck, 24. Januar 2023. Lange hat Berlin seine Sonderposition unter den Immobilienmärkten im Nord-Osten behauptet und entgegen dem Trend steigende Eigenheimpreise vermeldet. Nun sind die Minuszeichen – ebenso wie in Hamburg und Hannover – auch in der Hauptstadt angekommen. Einzig Dresden überrascht mit einem Preisplus im Wohnungsbereich. Ekkehard Enkelmann, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Berlin, gibt einen Einblick in die aktuelle Marktlage und Finanzierungssituation.



Berlin: Wandel zum Käufermarkt?

Zum Jahresende drehen die Immobilienpreise nun auch in der Hauptstadt ins Minus: Im Vergleich zum 3. Quartal 2022 werden Eigentumswohnungen um 1,57 Prozent günstiger und Häuser um 2,16 Prozent. Auch die Medianpreise geben nach: Käufer zahlen im Schnitt 136 €/qm weniger für ein Appartement als im Vorquartal und 54 €/qm weniger für ein Haus in der Region Berlin. Diesen Trend kann auch Ekkehard Enkelmann, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Berlin, bestätigen: „Viele Verkäufer sind momentan hektisch. Sie wollen schnell noch ihre Immobilie zu einem guten Preis verkaufen und machen große Zugeständnisse. Wir erleben hier Preisrückgänge im Bereich von 10 bis 15 Prozent – besonders bei Wohnungen.“

Obwohl derzeit die Käufer die Oberhand bekommen, bleibt die Nachfrage verhalten. In Zeiten gestiegener Zinsen können oder wollen sich viele kein Eigenheim in und um Berlin mehr leisten. Erschwerend kommt für alle Immobilieninteressenten hinzu, dass die Kreditinstitute ihre Vergabekriterien verschärft haben, erklärt der Spezialist von Dr. Klein: „Auch einige der marktführenden Banken finanzieren ab sofort nur noch maximal 95 Prozent des Kaufpreises. Zudem erstellen sie vermehrt eigene Gutachten zum Immobilienwert und greifen nicht mehr nur auf Statistiken von Bewertungsunternehmen zurück. Die Bankeneinwertung fällt meist deutlich schlechter aus, weil sie die Vorjahrespreise nicht mitberücksichtigen.“

Aller Katerstimmung zum Trotz steht für Ekkehard Enkelmann von Dr. Klein fest: „Der Immobilienmarkt rüttelt und schüttelt sich gerade, aber Berlin bleibt eine attraktive Stadt. Es wird eine deutliche Korrektur der Immobilienpreise geben, wo wir in den letzten Jahren viele Fantasiewerte gesehen haben. Dann werden wieder mehr Finanzierungen machbar sein und die Nachfrage wird anziehen. Der Markt normalisiert sich – allerdings nicht von heute auf morgen.“

Hamburg: Signifikante Preisrückgänge im Wohnungssektor

Von einem Preisverfall kann zwar in Hamburg noch nicht die Rede sein. Mit -5,65 Prozent zum Vorquartal sinken die Wohnungspreise zum Jahresende allerdings so deutlich wie nie, seit Erhebungsbeginn des Dr. Klein Trendindikators Immobilienpreise im Jahr 2007. Bei den Häusern in der Elbmetropole zeigt sich mit -2,5 Prozent ebenfalls ein beachtlicher Rückgang. Demgegenüber stehen Spitzenpreise, die nach wie vor hoch sind. Für die teuersten Wohnungen geben Käufer fast 17.800 €/qm aus, für Häuser über 15.000 €/qm.

Hannover: Rückläufige Teuerungsrate und Medianpreise

Die Daten der niedersächsischen Landeshauptstadt weisen Ähnlichkeiten mit denen Hamburgs auf: Ein Preisrückgang von -0,57 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern und -3,91 Prozent bei Appartements sind kein extremer Einbruch, aber seit sechs Jahren im Haus- und sogar 15 Jahren im Wohnungsbereich die auffälligsten Minderungen. Auch der tatsächlich gezahlte Medianpreis für Appartements in Hannover geht im Vergleich zum 3. Quartal zurück. Nachdem er zuvor noch auf 3.478 €/qm gestiegen war, gibt er in den letzten drei Monaten des Jahres mit 3.334 €/qm signifikant nach.

Dresden: Leichte Preissteigerungen bei Wohnungen

Als einzige unter den vier Städten wartet Dresden mit etwas höheren Preisen auf: +0,31 Prozent bei Appartements. Auch der Medianpreis zeigt einen geringen Anstieg um 4 €/qm: Im Mittel zahlen Wohnungskäufer 3.333 €/qm. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zeichnet sich allerdings ein gegenteiliges Bild ab. Sie sind um 1,89 Prozent günstiger als im 3. Quartal und die Medianpreise verstetigen im Haussektor ihren Abwärtstrend: Neubesitzer geben durchschnittlich rund 50 €/qm weniger aus als im Vorquartal.

Region Berlin

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	5.615 €/qm	909 – 13.927 €/qm	321,70	-1,57%	6,17%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	4.180 €/qm	562 – 18.792 €/qm	278,58	-2,16%	5,37%

Region Hamburg

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	5.222 €/qm	674 – 17.792 €/qm	253,04	-5,65%	-4,34%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.929 €/qm	574 – 15.278 €/qm	230,94	-2,5%	3,52%

Region Hannover

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.334 €/qm	893 – 12.868 €/qm	271,97	-3,91%	0,77%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	2.793 €/qm	545 – 8.333 €/qm	210,38	-0,57%	3,89%

Region Dresden

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.333 €/qm	1.173 – 9.580 €/qm	222,99	0,31%	1,54%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.085 €/qm	670 – 11.429 €/qm	229,69	-1,89%	1,6%

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 neunten 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