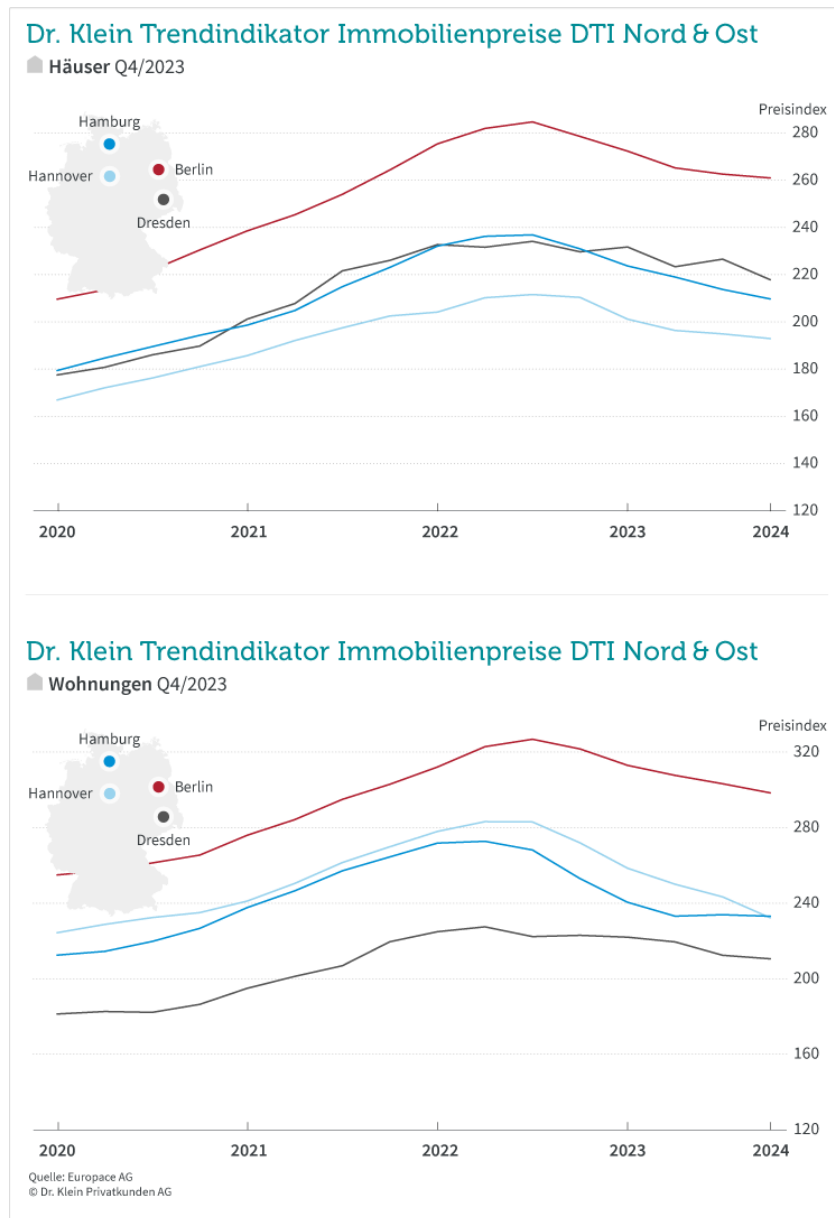


Pressemitteilung

Immobilienkäufer in Berlin kommen aus der Deckung

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Nord-Ost 4. Quartal 2023

Lübeck, 18. Januar 2024. Am Immobilienmarkt Nord-Ost haben leicht gesunkene Immobilienpreise und Baufinanzierungszinsen zum Ende des vierten Quartals 2023 einen positiven Effekt auf die Nachfrage. Das beobachtet auch der Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Berlin, Ekkehard Enkelmann, und erklärt, welche weiteren, einflussnehmenden Faktoren einen Haus- oder Wohnungskauf jetzt begünstigen.



Berlin: „Lethargie auf Käuferseite hat nachgelassen“

Im Gegensatz zu den ersten drei Quartalen des vergangenen Jahres gab es Ende 2023 einen regelrechten Anfragepeak für Finanzierungen von Wohneigentum in Berlin: „Im November sowie Dezember und insbesondere zwischen Weihnachten und Silvester war die Nachfrage sehr hoch. Unserer Einschätzung nach lag das vorrangig an den temporär gesunkenen Baufinanzierungszinsen“, wirft Ekkehard Enkelmann einen Blick zurück. Er ist Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Berlin Mitte. Nicht nur die Zinsen, auch die Preise für Wohneigentum sind in der Bundeshauptstadt innerhalb des vergangenen Jahres gesunken – wenn auch verhalten. So sind die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal 2022 um 7,23 Prozent zurückgegangen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind es minus 6,32 Prozent. „Der leichte Rückgang der Immobilienpreise im vergangenen Jahr hat in den ersten drei Quartalen noch nicht dazu beigetragen, dass die Menschen wieder mehr Interesse am Kauf von Wohneigentum bekundeten. Schließlich mussten sie 2023 auch viele Ernüchterungen mit Blick auf den Immobilien- und Finanzierungsmarkt ertragen: Die Zinsen waren für die Kunden lange Zeit verhältnismäßig hoch. Hinzu kamen ständige Änderungen und Streichungen in Bezug auf Förderkredite“, resümiert er.

Dank des zuletzt rückläufigen Zinsniveaus, so der Spezialist von Dr. Klein, kommen seit Ende 2023 endlich wieder diejenigen aus der Deckung, die sich lange Zeit zurückgehalten haben: Das sind vor allem junge Familien, die momentan noch zur Miete leben. „Diese Käuferklientel hat nun wieder echte Chancen am Markt, zumal sich die in den Beratungen errechnete monatliche Darlehensrate oftmals der gezahlten Miete annähert. Außerdem sehen wir bei bestimmten Objektarten Preisnachlässe von mehreren zehntausend Euro. Im hochpreisigen Segment gehen Verkäufer teils bis zu 100.000 Euro von der ursprünglich veranschlagten Summe herunter. Eine gut geführte Verhandlung ist also mehr denn je ausschlaggebend. Auch die ersten Makler machen ihren Einfluss auf die Verkäufer geltend. Einige Immobilien sind nämlich schon so lange am Markt, dass die Makler sie endlich aus ihrem Portfolio nehmen wollen“, erklärt Enkelmann.

Das Interesse an Immobilien, die einen überschaubaren Modernisierungsaufwand mit sich bringen, sei momentan gestiegen. „Großprojekte wie Dachsanierungen oder eine neue Außendämmung kommen für meine Berliner Kunden aktuell eher weniger infrage. Die Verunsicherung hinsichtlich der staatlichen Förderungen und dem damit einhergehenden Planungsaufwand ist immer noch zu groß, auch die Handwerker halten sich mit langen Preisbindungen zurück. Ich gehe davon aus, dass Bestandshäuser und auch Wohnungen, die in den vergangenen 25 Jahren von den Vorbesitzern gut in Schuss gehalten wurden, den Markt langsam, aber sicher verlassen“, so Enkelmann.

Hamburg: hohes Preisniveau trotz Minuszeichen

Nachdem im dritten Quartal die Preise für Eigentumswohnungen in Hamburg leicht angezogen hatten, lassen sich zum Jahresende 2023 wieder Minuszeichen blicken: Mit -0,34 Prozent bei Wohnungen und -1,88 Prozent bei Häusern hält sich der Rückgang bei Immobilienpreisen in Hamburg im Quartalsvergleich allerdings in Grenzen. Auch die Höchstpreise für Wohneigentum in der Metropole an der Elbe sprechen für ein unvermindert hohes Preisniveau. So zahlen Käufer für die teuerste Eigentumswohnung in Hamburg im Schnitt 16.726 €/qm, für das exklusivste Haus 19.499 €/qm.

Hannover: großer preislicher Rückgang bei Appartements

Die prozentuale Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Niedersachsens Landeshauptstadt hat sich im letzten Quartal des Jahres 2023 noch einmal deutlich nach unten geschraubt. Um 4,55 Prozent sinken die Preise für Appartements im Vergleich zum Vorquartal. Im Schnitt nehmen Käufer Ende des vergangenen Jahres 2.711 €/qm in die Hand, um eine eigene Wohnung in Hannover zu erwerben. Für ein Haus zahlen sie durchschnittlich 2.544 €/qm. Insgesamt fällt der Preisrückgang bei den Häusern deutlich verhaltener aus: Er beträgt -1,02 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2023.

Dresden: gegensätzliche Entwicklung bei Häusern und Wohnungen

In Dresden driftet die Immobilienpreisentwicklung im Quartalsvergleich zwischen Häusern und Eigentumswohnungen auseinander. Während sich Ein- und Zweifamilienhäuser mit -3,85 Prozent recht deutlich dem Abwärtskurs verschreiben, halten sich die Appartements mit -0,88 Prozent eher zurück. Trotz dieses eindeutigen prozentualen Unterschiedes im Quartalsvergleich nähern sich die Preise für beide Immobiliensegmente langsam an: Im Schnitt zahlen Dresdner im vierten Quartal 2023 rund 2.955 €/qm für ein Haus, für eine Eigentumswohnung nehmen sie 3.000 €/qm in die Hand.

Region Berlin

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	5.036 €/qm	1.176 – 15.576 €/qm	298,45	-1,59%	-7,23%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	3.839 €/qm	595 – 14.000 €/qm	260,97	-0,62%	-6,32%

Region Hamburg

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	4.476 €/qm	595 – 16.726 €/qm	233,10	-0,34%	-7,88%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	3.493 €/qm	650 – 19.499 €/qm	209,72	-1,88%	-9,19%

Region Hannover

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	2.711 €/qm	1.000 – 7.273 €/qm	232,29	-4,55%	-14,59%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	2.544 €/qm	600 – 10.896 €/qm	192,92	-1,02%	-8,30%

Region Dresden

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	3.000 €/qm	948 – 8.049 €/qm	210,56	-0,88%	-5,58%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2023	2.955 €/qm	650 – 7.034 €/qm	217,86	-3,85%	-5,15%

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 knapp 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 zehnten 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/hausgemacht

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