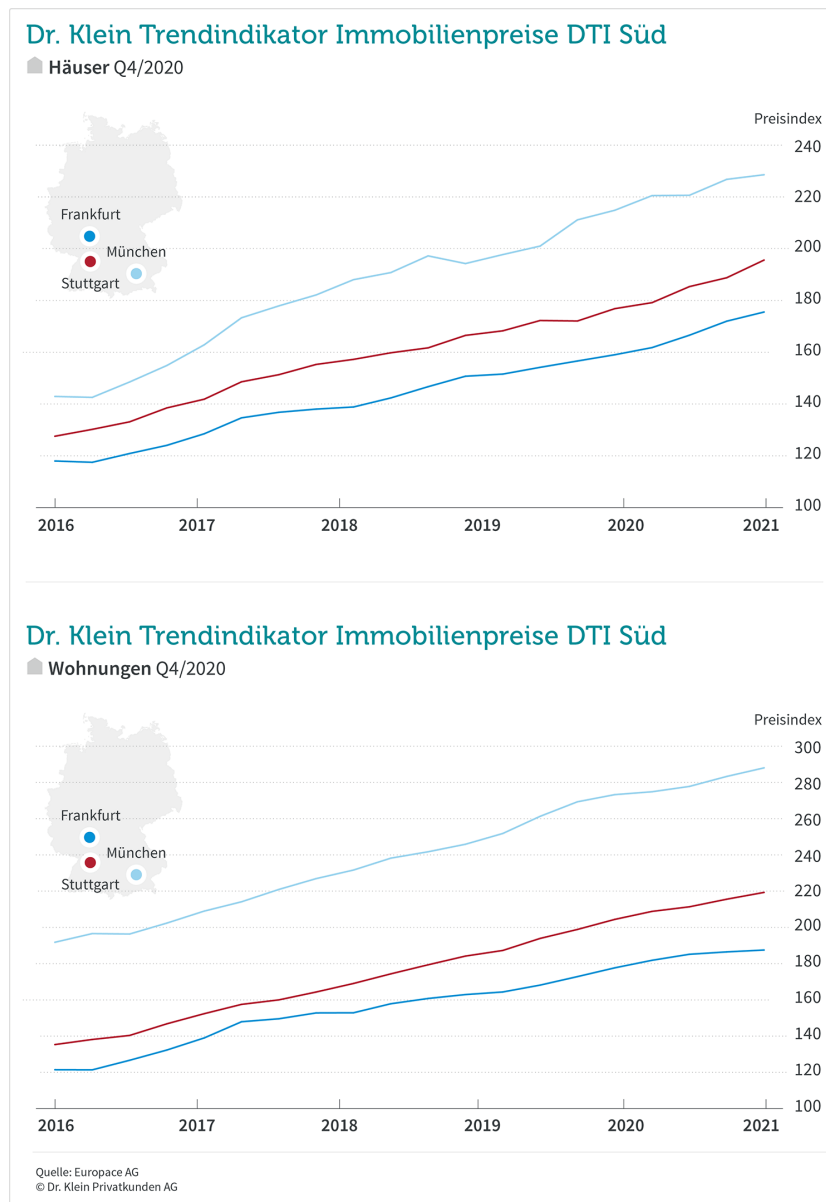


Pressemitteilung

Immobilien im Süden: Besonders der Häusermarkt ist angespannt

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 4. Quartal 2020

Lübeck, 23. März 2021. Den Traum vom Eigenheim haben viele Münchner ausgeträumt. Grund dafür sind aber nicht drohende „Einfamilienhaus-Verbote“, sondern die hohen Marktpreise. Insbesondere die Finanzierung von Objekten mit kleinen Grundstücken stellt Käufer vor Herausforderungen, berichtet Maximilian Pietsch von Dr. Klein. Auch in Stuttgart und Frankfurt ist der Häusermarkt weiterhin angespannt. Bei Eigentumswohnungen hingegen schaltet – zumindest in Frankfurt – die Preisentwicklung einen Gang zurück.



München: hohe Hürden für Hauskäufer

Mit 17.377 €/qm wechselt im 4. Quartal 2020 ein Haus in München zu einem neuen Jahreshöchstpreis den Besitzer. Aber auch jenseits dieser Rekordsumme sind schwindelerregende Eigenheimpreise mit im Schnitt 5.806 €/qm in der Isar-Metropole die Regel und nicht die Ausnahme. Laut Maximilian Pietsch, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in München, weichen Immobilieninteressenten in der bayerischen Landeshauptstadt daher gezwungenermaßen auf Wohnungen aus: „Ein Haus in München kostet mindestens 1,2 Millionen. Für solche Summen ist es nicht einfach, Bankpartner zu finden. Die Bonität des Durchschnittsbürgers reicht in vielen Fällen leider nicht aus. Unter einer Million sind die Banken meist weniger kritisch und es stehen mehr Kreditoptionen zur Verfügung. Viele Käufer schwenken daher auf Wohnungen um.“

Zudem sorgt die Diskrepanz zwischen den tatsächlich gezahlten Preisen und den Bewertungen der Banken für Herausforderungen bei der Hausfinanzierung, beobachtet Maximilian Pietsch von Dr. Klein: „Die Preise steigen hier derzeit so schnell an, dass die Banken mit ihren Bewertungstools für die Immobilien nicht mehr hinterherkommen. Wir erleben, dass bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern der Marktpreis und die Bankenbewertung bis zu 30 Prozent auseinanderklaffen. Weil die Grundstücke in dem Fall relativ klein sind, setzen die Banken einen geringeren Wert an, aber das stimmt nicht mehr mit dem Markt überein.“ Im Jahresvergleich verteuern sich Münchner Eigenheime um 6,39 Prozent.

Zudem geht das Gespenst vom „Einfamilienhaus-Verbot“ um. Verdirbt dies Häuserinteressenten zusätzlich die Laune? Aus der Sicht von Maximilian Pietsch ist das für die bayerische Metropole eine Schein-Debatte: „In München ist schon alles bepflastert, was bepflasterbar ist. Und falls sich doch eine Lücke auftut, dann werden sowieso Mehrfamilienhäuser gebaut, weil es mehr Rendite gibt.“

Stuttgart: stärkster Preisanstieg bei Eigenheimen

Ein Standortwechsel von der Isar an den Neckar zeigt: Auch in Stuttgart ist keine Entspannung bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Sicht. Eigenheime verteuern sich im Vergleich zum Vorquartal um deutliche 3,61 Prozent – der stärkste Anstieg unter den süddeutschen Metropolregionen. Diesen Aufwärtstrend bestätigt auch der Medianpreis: Im Mittel zahlen Stuttgarter Hauskäufer 3.782 €/qm und damit 123 €/qm mehr als im 3. Quartal 2020. Und um ein Appartement in der Schwabenmetropole ihr Eigen nennen zu können, greifen Interessenten noch tiefer in die Tasche: Der gemittelte, tatsächlich gezahlte Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen knackt erstmals die 4.000 Euro-Marke.

Frankfurt: gebremste Teuerung bei Wohnungen

Auch in Frankfurt liegt der Medianpreis für Wohnungen zum ersten Mal über 4.000 €/qm – und zwar deutlich: Mit 4.138 €/qm legen Käufer in der Bankenmetropole im Schnitt noch einmal 100 €/qm mehr auf den Tisch als in Stuttgart. Eine Orientierung allein am steigenden Medianpreis ist allerdings für den Frankfurter Wohnungsmarkt zu kurz gesprungen. Der Index, der die tatsächliche Preisentwicklung anzeigt und Parameter wie Lage und Alter der Immobilie berücksichtigt, verzeichnet nur noch ein schwaches Plus von 0,55 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Zu Jahresbeginn waren es noch +2,35 Prozent – seither ist die Dynamik zunehmend gebremst. Bei Häusern hingegen ist mehr Schwung drin: Sie verteuern sich um über 2 Prozent verglichen mit dem 3. Quartal 2020.

Metropolregion München

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	7.882 €/qm	3.043 – 18.667 €/qm	288,04	+1,67%	+5,14%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	5.806 €/qm	546 – 17.377 €/qm	228,55	+0,79%	+6,39%

Metropolregion Stuttgart

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	4.037 €/qm	952 – 10.128 €/qm	219,32	+1,74%	+7,29%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	3.782 €/qm	617 – 11.117 €/qm	195,59	+3,61%	+10,61%

Metropolregion Frankfurt

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	4.138 €/qm	973 – 12.554 €/qm	187,51	+0,55%	+5,53%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	3.210 €/qm	550 – 13.617 €/qm	175,52	+2,06%	+10,38%

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

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 seit über 65 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Angefangen in der Vermittlung von Finanzierungen in der kommunalen Wohnungswirtschaft in Lübeck baut Dr. Klein seine Expertise kontinuierlich aus und ist mittlerweile deutschlandweit mit rund 600 Beratern vor Ort an über 200 Standorten bundesweit vertreten. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten nachhaltig, allumfassend und verständlich in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit und Geldanlage. Dank kundenorientierter Beratungskompetenz und vertrauensvollen Beziehungen zu mehr als 400 Kredit- und Versicherungsinstituten sichert Dr. Klein seinen Kunden stets den einfachsten Zugang zu individuellen Finanzlösungen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet. Zuletzt als „vorbildlicher Finanzvertrieb“ und zum siebten 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
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