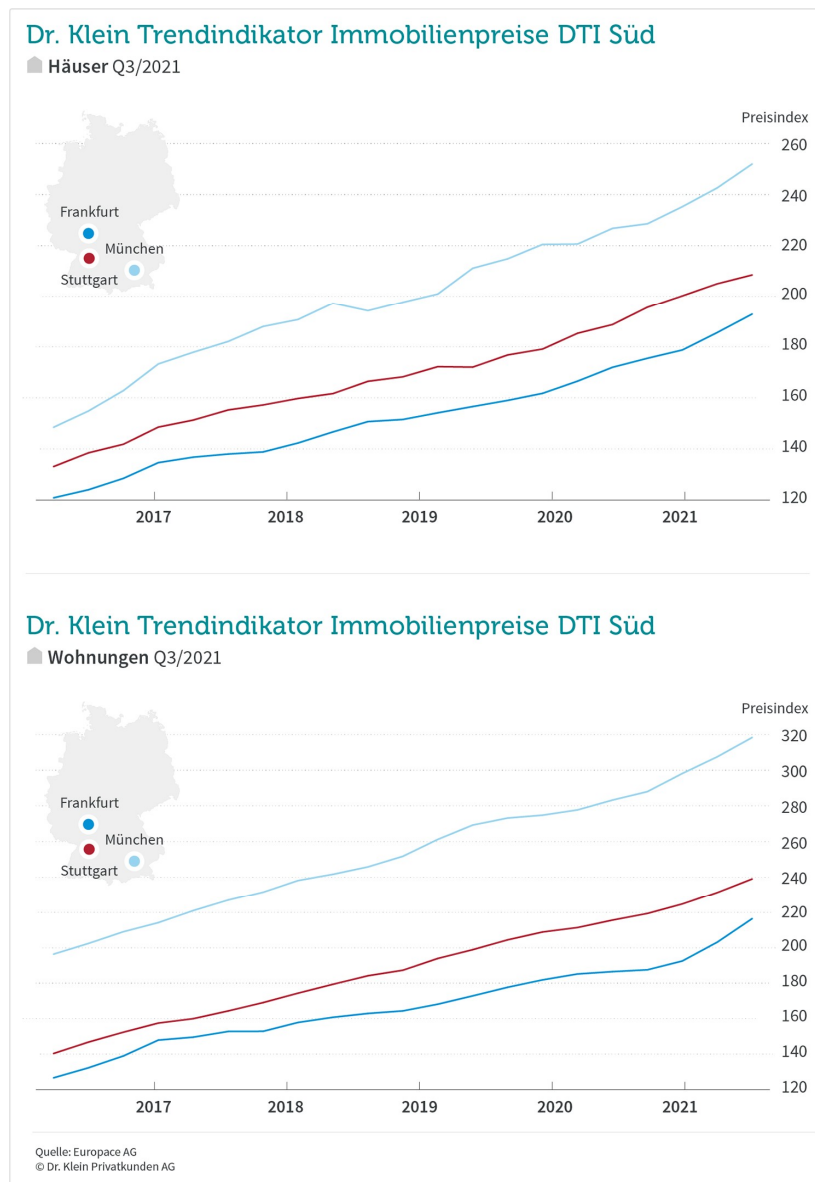


## Pressemitteilung

### Kein Ende in Sicht: Immobilienpreise im Süden steigen weiter an

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 3. Quartal 2021

Lübeck, 8. Dezember 2021. Die Immobilienmärkte in den südlichen Metropolregionen Deutschlands nehmen im dritten Quartal wieder einmal ordentlich Fahrt auf. Teuerungen von bis zu 16 Prozent innerhalb eines Jahres machen es Kaufinteressenten zunehmend schwer, ins Eigenheim zu kommen. Besonders in München spitzt sich der Markt immer weiter zu. Michael Müller, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in München, beobachtet, dass selbst Topverdiener hier oft nur mit Mühe eine Wohnung in suboptimaler Lage finanzieren können.



## **München: Diskrepanz zwischen Kaufpreis und Bewertung der Bank**

„München war schon immer teuer. Wer hier aber vor einigen Jahren zwei bis drei Wohnungen in schlechter Lage gekauft hat, ist heute mehrfacher Millionär“, weiß Michael Müller, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in München. Das beschreibt die Lage am Münchner Immobilienmarkt treffend. Andersherum bedeutet das auch, dass sich hier jetzt kaum noch jemand Wohneigentum leisten kann. Der Medianpreis, also der gemittelte tatsächlich gezahlte Preis, liegt für Wohnungen in München im dritten Quartal bei 8.704 €/qm – eine Steigerung von 912 €/qm innerhalb eines Jahres. Der Index, der die tatsächliche Teuerung unter Berücksichtigung von Lage und Alter der Immobilie wiedergibt, zeigt im selben Zeitraum eine Teuerung von 12,37 Prozent. Münchner Häuser verteuern sich innerhalb eines Jahres um 11,12 Prozent. „Banken gehen diese extremen Teuerungen in ihren Bewertungen oftmals nicht mit. Dadurch entstehen in der Regel bis zu 40 Prozent Diskrepanz zwischen Kaufpreis und Beleihungswert, wodurch eine Finanzierung schwierig werden kann – selbst für Topverdiener“, beobachtet Michael Müller. „Und wer dann auch noch etwas Platz haben möchte, kommt zwangsläufig nicht darum herum, aufs Umland auszuweichen – und zwar mindestens 30 Kilometer. Denn innerhalb des S-Bahn Gebiets sind die Preise genauso hoch wie in der Stadt selbst.“

Wenn sich eigentlich niemand mehr diese Preise leisten kann – wer kauft dann überhaupt noch Immobilien in München? „Einen sehr großen Anteil machen ausländische Investoren aus, die ihr Geld beständig anlegen wollen. Das sind in der Regel Barkäufer, der Kauf wird also ohne Finanzierung abgewickelt. Diese Käuferklientel ist daher auch nicht davon betroffen, wenn die Zinsen weiter steigen“, erklärt der Spezialist für Baufinanzierung. München gelte zudem, auch international, als sicherer Standort mit einer hohen Wirtschaftskraft – es werde auch weiterhin attraktiv bleiben, hier in Immobilien zu investieren. „Und deswegen gibt es keinen Anhaltspunkt, der daraufhin deutet, dass die Preissteigerung in absehbarer Zukunft ein Ende finden könnte“, konstatiert Michael Müller.

## **Stuttgart: Dynamik flacht leicht ab**

Stuttgarter Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen im Quartalsvergleich die geringste Dynamik der drei von Dr. Klein untersuchten Metropolregionen im Süden Deutschlands. Der Index steigt im Vergleich zum zweiten Quartal um 1,71 Prozent an. Der Medianpreis überschreitet erstmals die 4.000 Euro-Marke – Käufer zahlen nun im Durchschnitt 4.010 €/qm für ihr Eigenheim. Und wer ein Appartement in der Schwabenmetropole erwerben möchte, muss noch tiefer in die Tasche greifen: Der Medianpreis für Stuttgarter Eigentumswohnungen springt auf 4.425 €/qm – eine Steigerung von 121 €/qm innerhalb von drei Monaten. Im gleichen Zeitraum zeigt der Index eine Teuerung von 2,88 Prozent.

## **Frankfurt: Über 16 Prozent Teuerung innerhalb eines Jahres**

Nachdem Frankfurt noch vor wenigen Monaten eher durch eine abflachende Dynamik aufgefallen ist, ist nun wieder Schwung in die Immobilienpreisentwicklung gekommen: Besonders Frankfurter Appartements verteuern sich deutlich. Der Index zeigt ein Plus von 6,54 Prozent innerhalb eines Quartals, im Jahresvergleich sind es sogar 16,04 Prozent Teuerung. Das macht sich auch im Medianpreis bemerkbar: 4.586 €/qm zahlen Käufer durchschnittlich für eine Wohnung in der Bankenmetropole. Vor einem Jahr waren es noch 676 €/qm weniger. Bei einer 80-qm-Wohnung macht das einen Unterschied von circa 54.000 Euro. Auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern zieht die Preisdynamik weiter an: Frankfurter Häuser zeigen ein Plus von 12,17 Prozent im Jahresvergleich, Käufer zahlen durchschnittlich 3.579 €/qm und damit 404 €/qm mehr als noch vor einem Jahr.

## Metropolregion München

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2021	8.704€/qm	2.000 – 18.917 €/qm	318,34	+3,52%	+12,37%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2021	6.410€/qm	1.375 – 17.123 €/qm	251,98	+3,85%	+11,12%

## Metropolregion Stuttgart

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2021	4.425 €/qm	886 – 11.237 €/qm	238,11	+2,88%	+10,46%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2021	4.010 €/qm	588 – 9.973 €/qm	208,53	+1,71%	+10,47%

## Metropolregion Frankfurt

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2021	4.586 €/qm	1.250 – 15.260 €/qm	216,4	+6,54%	+16,04%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2021	3.579 €/qm	528 – 15.000 €/qm	192,91	+3,91	+12,17%

# 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 bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 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

Alina Vollert  
Junior PR und Social Media Managerin

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)  
Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](https://www.facebook.com/drkleinag)  
Twitter: [www.twitter.com/dr\\_klein\\_de](https://www.twitter.com/dr_klein_de)

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9633  
E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)