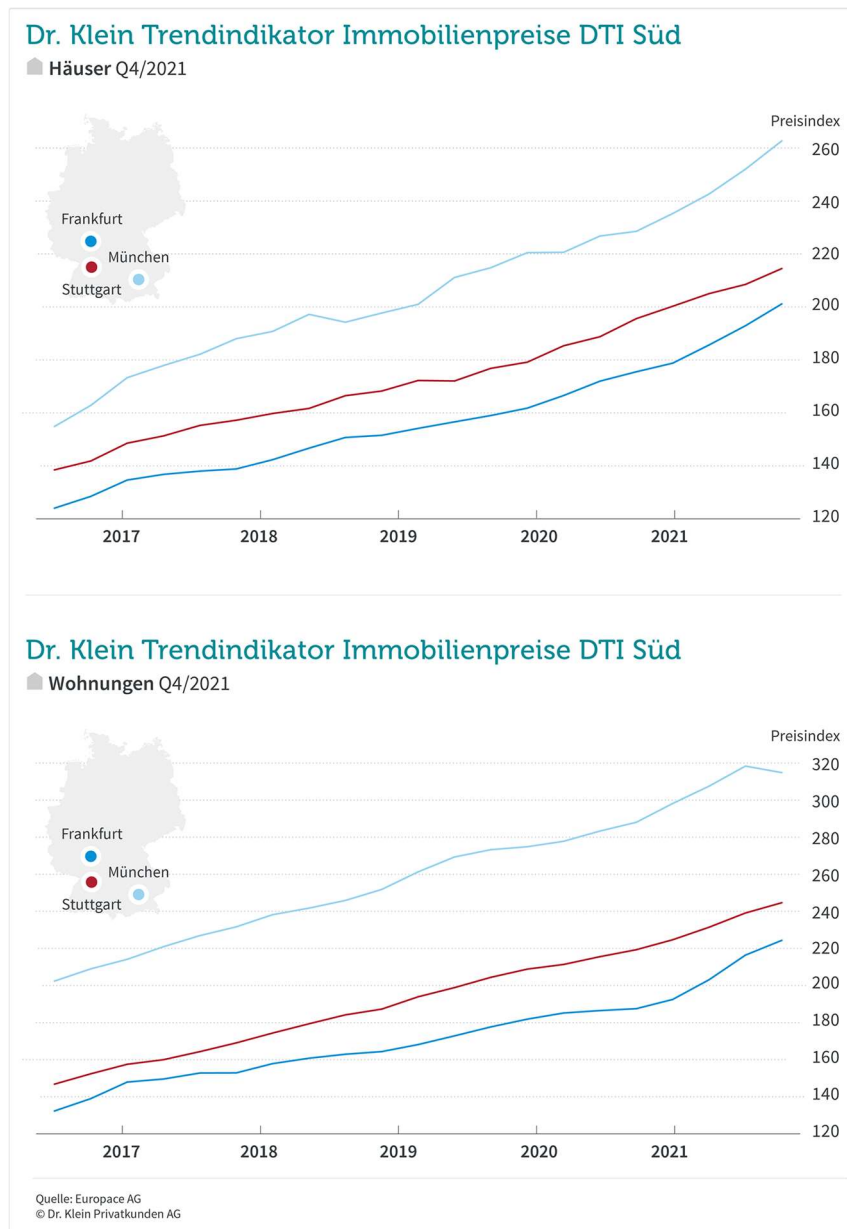


Pressemitteilung

Immobilienpreise im Süden: Plus in Frankfurt, Minus in München

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 4. Quartal 2021

Lübeck, 23. März 2022. Der süddeutsche Immobilienmarkt hält einige Überraschungen bereit – insbesondere im Wohnungssegment: Hier verzeichnet München erstmals seit fünf Jahren einen Preisrückgang; Frankfurt hingegen erlebt mit einer Teuerung von fast 20 Prozent außergewöhnliche Höhenflüge. Aber bleibt die Bankenmetropole ein Eldorado für Verkäufer oder zeichnet sich bereits eine Marktsättigung ab? Michaela Prehn, Spezialistin für Baufinanzierung von Dr. Klein in Frankfurt, ordnet die aktuelle Lage ein.



Frankfurt: Spitzenreiter mit 20 Prozent Preissteigerung

Die Bankenmetropole schickt sich an, im Süden die Führung zu übernehmen – zumindest bei den Preissteigerungen: Mit einem Plus von 14,59 Prozent bei Eigenheimen und sogar 19,65 Prozent bei Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr liegt Frankfurt bei der Teuerung deutlich vor Stuttgart und überholt sogar München im Wohnungssegment. Michaela Prehn, Spezialistin für Baufinanzierung von Dr. Klein in Frankfurt, bestätigt den Ansturm auf Eigentumswohnungen – allerdings mit Einschränkungen: „Momentan ist es für Verkäufer in Frankfurt der Himmel auf Erden. Selbst alte, eher unattraktive Hochhauswohnungen gehen weg wie warme Semmeln. Im Luxussegment könnte sich allerdings bald eine Marktsättigung einstellen: Moderne Wohntürme mit hochpreisigen Appartements inklusive Concierge-Service – dafür gibt es nur eine gewisse Klientel.“

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus sucht, der muss seinen Radius zunehmend erweitern, beobachtet die Spezialistin von Dr. Klein: „Auch im Umland ziehen die Preise so stark an, dass es selbst bei den vergleichsweise hohen Frankfurter Gehältern schwieriger wird, ein Eigenheim zu finanzieren. Man muss schon fast eine Autostunde Fahrzeit vom Zentrum einplanen, um in einen Immobilienbereich zu gelangen, der mit durchschnittlichen Einkommen bezahlbar wird.“ In Top-Lagen von „Mainhattan“ werden im 4. Quartal 2021 für ein Eigenheim bis zu 15.000 €/qm gezahlt.

Für die Finanzierung der eigenen vier Wände brauchen Kreditnehmer zunehmend mehr Eigenkapital. Hierbei ist aber nicht nur „Bares Wahres“, weiß Michaela Prehn: „Diejenigen, die Immobilienvermögen in der Familie haben, können sich dies für die Finanzierung der eigenen vier Wände zunutze machen. So lässt sich beispielsweise auf das Haus der Eltern noch eine Zusatzsicherheit eintragen und somit die Zinslast erheblich reduzieren.“

München: sinkende Preise bei Eigentumswohnungen

Die tatsächlich gezahlten Medianpreise sind mit 6.628 €/qm für Ein- und Zweifamilienhäuser und 8.732 €/qm für Wohnungen in München zwar immer noch etwa doppelt so hoch wie in Frankfurt und Stuttgart, aber ein Minuszeichen lässt aufhorchen: Erstmals seit über fünf Jahren verzeichnen Wohnungen einen Preisrückgang von -1,11 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Dementsprechend sinkt auch der Indexwert, der die tatsächliche Preisentwicklung anzeigt und Parameter wie Lage und Alter der Immobilie berücksichtigt, leicht von 318,34 im 3. Quartal 2021 auf 314,82 zum Jahresende. Erste Anzeichen einer Marktsättigung? Davon gibt es bei Häusern in München keine Spur: Mit +4,25 Prozent im Quartalsvergleich steigt die Teuerungsrate ungebremst weiter an.

Stuttgart: stete, aber vergleichsweise moderate Steigerung

Die Einwohnerzahl der Stadt Stuttgart ist 2021 zwar zum zweiten Mal in Folge gesunken, aber eine Entspannung bei den Immobilienpreisen bewirkt dies bisher nicht: Käufer zahlen in der schwäbischen Metropole im Schnitt 4.556 €/qm für eine Wohnung und 4.158 €/qm für ein Haus und damit 519 €/qm bzw. 376 €/qm mehr als vor einem Jahr. Diese dynamische Entwicklung spiegelt sich auch im Index wider, der eine Steigerung von 11,56 Prozent bei Eigentumswohnungen und 9,67 Prozent bei Eigenheimen im Vergleich zum Vorjahresquartal ausweist. Es ist allerdings noch Luft nach oben, verglichen mit den untersuchten süddeutschen Metropolregionen – selbst im Premiumbereich: Die teuerste Stuttgarter Wohnung geht im 4. Quartal 2021 für 9.856 €/qm über den Tisch – rund 10.000 €/qm unter dem Münchner Maximalpreis.

Metropolregion Frankfurt

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	4.737 €/qm	1.250 – 15.260 €/qm	224,36	+3,68%	+19,65%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	3.731 €/qm	642 – 15.000 €/qm	201,14	+4,26%	+14,59%

Metropolregion Stuttgart

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	4.556 €/qm	886 – 9.856 €/qm	244,66	+2,75%	+11,56%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	4.158 €/qm	588 – 10.127 €/qm	214,49	+2,86	+9,67%

Metropolregion München

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	8.732 €/qm	2.000 – 19.463 €/qm	314,82	-1,11%	+9,3%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2021	6.628 €/qm	1.400 – 17.123 €/qm	262,69	+4,25%	+14,94%

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.

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

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 MDAX 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