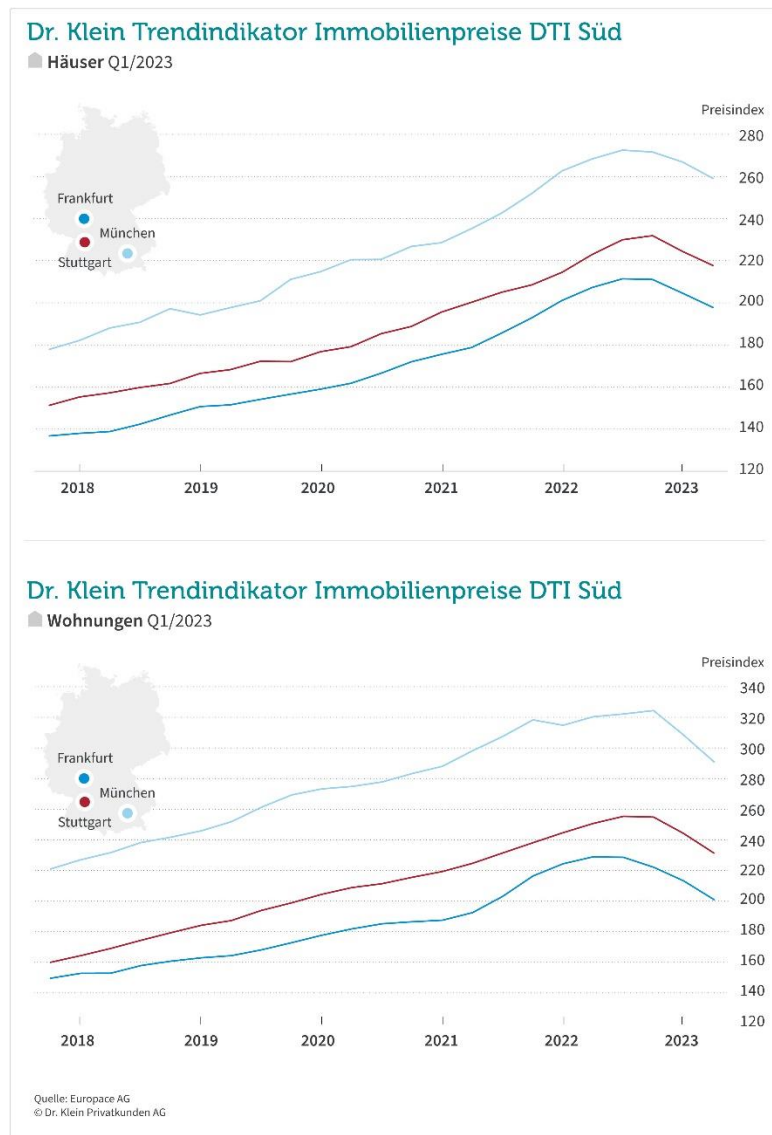


## Pressemitteilung

### Immobilien im Süden: Eigentumswohnungen günstig wie seit Jahren nicht

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 1. Quartal 2023

Lübeck, 27. Juni 2023. Die Preise für Immobilien im Süden halten ihren Abwärtskurs. Im ersten Quartal 2023 gilt das besonders für Eigentumswohnungen in Frankfurt, Stuttgart und München. Florian Pfaffinger, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in München, führt das in der bayerischen Landeshauptstadt insbesondere darauf zurück, dass viele Bestandsobjekte nach Kauf zum Teil umfangreich modernisiert werden müssen.



## **München: Trendwende in der Preisentwicklung?**

Die Münchner Immobilienpreise überschlugen sich in den vergangenen Jahren regelrecht. Für Normalverdiener war der Erwerb von Wohneigentum in der bayerischen Landeshauptstadt oft nur noch mit Glück machbar. Eine Preisentwicklung nach unten war lange Zeit nicht in Sicht – bis Ende 2022. Seitdem ist eine Rückwärtsbewegung bei den Immobilienpreisen zu beobachten. Im ersten Quartal 2023 nimmt diese Dynamik zu: Eigentumswohnungen werden mit Blick auf das Vorquartal um 5,64 Prozent günstiger, im Vergleich zum Vorjahr sogar um 9,18 Prozent. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser kosten weniger. In den ersten drei Monaten dieses Jahres zahlen Käufer 2,89 Prozent weniger als noch Ende vergangenen Jahres.

„Von einem flächenübergreifenden Einbruch bei Haus- und Wohnungspreisen sind wir noch weit entfernt“, ordnet Florian Pfaffinger, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in München, die aktuelle Lage am Immobilienmarkt vor Ort ein. „Preisrückgänge sehen wir insbesondere auf dem Wohnungsmarkt. Abhängig sind diese allerdings von der Lage sowie vom Zustand des Objektes“, so Pfaffinger weiter. Häuser und Wohnungen in Randlagen mit einem erhöhten Modernisierungsbedarf seien diejenigen, die jetzt einen deutlichen Preisrückgang erleben. Für citynahe Immobilien sieht Pfaffinger hingegen kaum Bewegung nach unten – auch nicht in naher Zukunft. Klar ist für ihn: „Wer viel Eigenkapital mitbringt und über ein gutes Einkommen verfügt, findet heute ein breiteres Angebot als noch vor drei Jahren.“ Laut dem Finanzexperten von Dr. Klein bringen Münchner oftmals schon aus der Familie heraus viel Geld in eine Finanzierung ein. 300.000 oder 400.000 Euro Eigenkapital seien keine Seltenheit.

Aber auch für Immobilieninteressierte, die einen weniger finanzstarken familiären Hintergrund haben, sieht Florian Pfaffinger zukünftig wieder bessere Chancen für ein Eigenheim in München und Umgebung: „Das Bauzinsgefüge wird sich auf lange Sicht stabilisieren und der Immobilienmarkt wird sich diesem Tonus anpassen.“ Dennoch bleibt die Realität: Nicht jeder wird sich in München seine Wunschimmobilie leisten können.

## **Stuttgart: Appartements im Schnitt 350 Euro günstiger**

Eine ähnliche Situation wie in München zeigt sich auch am Immobilienmarkt in der baden-württembergischen Landeshauptstadt: Um 7,72 Prozent gehen die Preise in Stuttgart für Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres zurück, bei Häusern sind es 2,35 Prozent. Auch im Quartalsvergleich ist der Preisrückgang im Wohnungssegment deutlicher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. In den ersten drei Monaten dieses Jahres lassen die Preise für Appartements im Vergleich zum Jahresende 2022 um 5,23 Prozent nach, mit Blick auf den Häusermarkt sind es -2,96 Prozent. Den prägnanten Preisrückgang bei Eigentumswohnungen verdeutlicht der Medianpreis: Für ihre eigene Wohnung geben Stuttgarter Käufer im ersten Quartal 2023 im Schnitt 4.110 €/qm aus – damit zahlen sie 351 €/qm weniger als noch zum Ende des Vorjahres.

## **Frankfurt: Wohnungspreise im Sinkflug?**

Auch in der Finanzmetropole am Main sinken die Wohnungspreise: im Vorjahresvergleich um -12,21 Prozent. Dieser Preisrückgang ist auch bei der Spanne der tatsächlich gezahlten Wohnungspreise sichtbar. Gab es das günstigste Appartement Ende 2022 noch für 1.019 €/qm, fangen sie im ersten Quartal dieses Jahres bei 714 €/qm an. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Dynamik etwas geringer. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres sind die Preise in diesem Segment um 4,57 Prozent zurückgegangen. Käufer zahlen zwischen 636 €/qm für das preiswerteste Haus und bis zu 16.333 €/qm für das exklusivste.

## Region München

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q1/2023	7.500 €/qm	1.139 – 18.585 €/qm	290,98	-5,64%	-9,18%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q1/2023	6.549 €/qm	909 – 17.414 €/qm	259,11	-2,89%	-3,45%

## Region Stuttgart

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q1/2023	4.110 €/qm	714 – 11.111 €/qm	231,34	-5,23%	-7,72%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q1/2023	4.170 €/qm	669 – 11.048 €/qm	217,73	-2,96%	-2,35%

## Region Frankfurt

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q1/2023	4.053 €/qm	714 – 15.365 €/qm	200,99	-5,72%	-12,21%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q1/2023	3.654 €/qm	636 – 16.333 €/qm	197,81	-3,29%	-4,57%

## 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.

# 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 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

Lea Schmidt  
PR 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 – 9668  
E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)