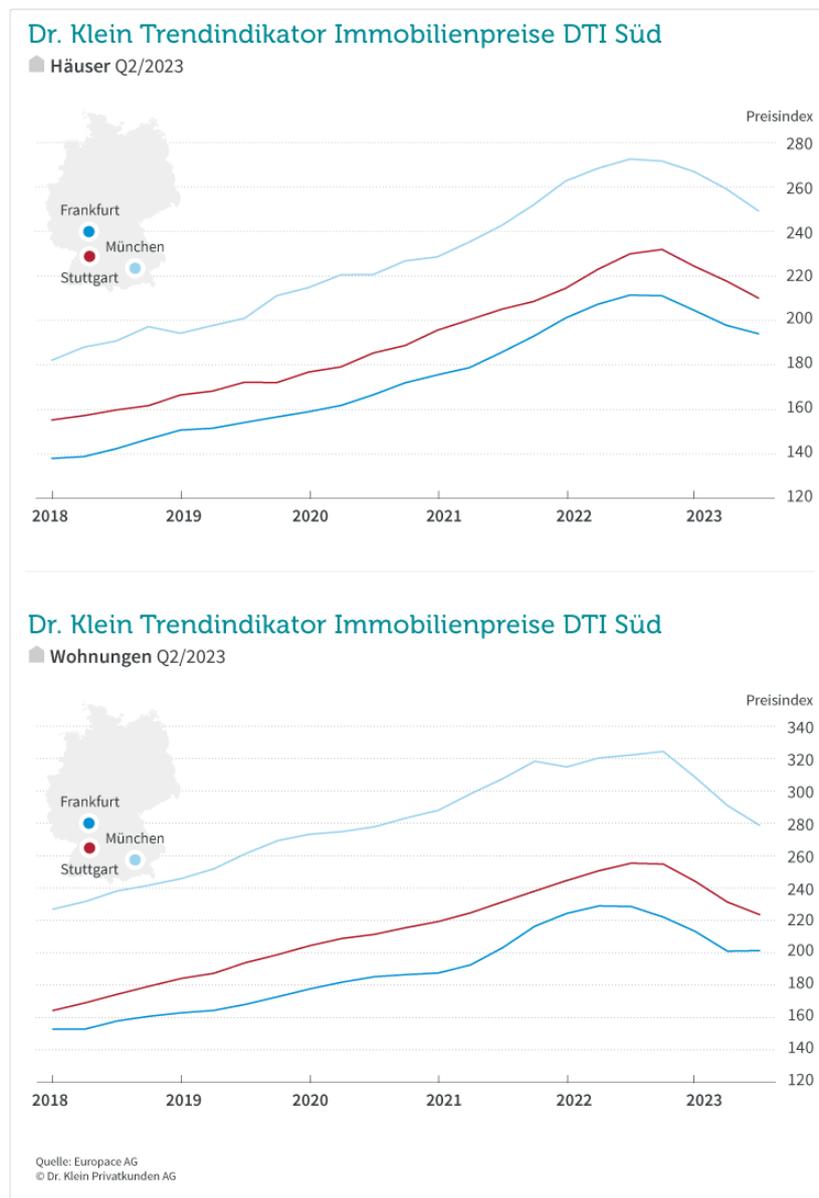


Pressemitteilung

Immobilien im Süden: Wer jetzt zögert, verpasst seine Chance

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 2. Quartal 2023

Lübeck, 28. September 2023. Wenngleich die Frankfurter Preise für Eigentumswohnungen im zweiten Quartal dieses Jahres wieder leicht nach oben gegangen sind, überwiegen die Minuszeichen bei den Immobilienpreisen im Süden Deutschlands – so auch in Stuttgart und München. Warum jetzt trotz gestiegener Zinsen ein sehr guter Zeitpunkt ist, die Suche nach der richtigen Immobilie und dessen Finanzierung nicht weiter auf die lange Bank zu schieben, weiß Michaela Prehn. Sie ist Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Frankfurt am Main.



Frankfurt: „Der beste Zeitpunkt für einen Kauf ist jetzt.“

Wenngleich sich in Frankfurt schon wieder das erste kleine Plus bei den Preisen von Eigentumswohnungen zeigt, ist das Preisniveau, auf dem sich der Immobilienmarkt in der Börsenmetropole bewegt, deutlich niedriger als noch vor zwei Jahren. Im Quartalsvergleich steigen die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Appartements in Frankfurt am Main um 0,16 Prozent. Mit Blick auf das zweite Quartal in 2022 wird jedoch schnell klar, dass sich die Preise in diesem Immobiliensegment innerhalb eines Jahres deutlich reduziert haben, und zwar um 11,93 Prozent. Auch die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern bewegen sich auf einem niedrigeren Niveau als noch vor einem Jahr. Sie sind im zweiten Quartal dieses Jahres um 8,21 Prozent günstiger geworden. Dennoch ist für Michaela Prehn, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Frankfurt am Main, eines auffällig: „Viele meiner Kunden warten immer noch ab: Entweder sie hoffen auf bessere Zinsen, auf einen attraktiveren Preis oder einfach auf einen besseren Zeitpunkt für den Kauf. Ich rate denjenigen, die wirklich vorhaben, in ein Eigenheim zu investieren, es jetzt zu tun“, sagt Michaela Prehn.

Für sie gibt es mehrere Gründe, warum Kaufwillige nicht länger zögern sollten: „Zum einen wird der Druck auf den Mietmarkt immer größer. Ich gehe davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren weiter steigen. Auch Altverträge sind früher oder später höchstwahrscheinlich davon betroffen. Zum anderen werden die Bauzinsen in den kommenden Jahren nicht dramatisch sinken. Darüber hinaus ist der Moment gut, um an Objekte zu kommen, für die viele in den vergangenen Jahren nicht den Zuschlag bekommen haben, da die Nachfrage schlicht zu hoch war.“ Besonders viel Potenzial für Erfolg sieht Michaela Prehn bei Altbauten in den Frankfurter Stadtteilen Bonames, Rödelheim oder Nied.

In Sachen Finanzierung beobachtet die Frankfurter Spezialistin von Dr. Klein seit dem zweiten Quartal eine Bereitschaft hin zu einem erhöhten Zinsrisiko: „Seit einigen Monaten schon kommen vermehrt Kunden mit kurzfristigen Zinsbindungswünschen auf mich zu. Viele Käufer gehen davon aus, dass die Bauzinsen innerhalb der nächsten fünf Jahre wieder sinken werden – aus welchen Gründen auch immer. Den meisten Käufern ist nicht bewusst, dass sie ihr Zinsrisiko gegen einen erträglichen Zinsaufschlag erheblich verringern können. Natürlich sind längere Festschreibungen teurer, aber durch die längere Tilgungszeit reduziert sich auch die Restschuld und somit das Zinsrisiko. Darüber hinaus ist es möglich, mit zusätzlichen Zinssicherungsinstrumenten, beispielsweise Bausparverträgen, zu arbeiten. Diese beinhalten zumeist immer noch die Tarife aus der Niedrigzinsphase. Damit wäre ein Anschlusszins in 10 oder 15 Jahren sogar gesichert günstiger als der jetzige.“

Stuttgart: im Mittel rund 500 €/qm weniger für Häuser

Ein deutlicher Rückgang lässt sich bei den gezahlten Preisen für Wohneigentum in der baden-württembergischen Landeshauptstadt beobachten: Im Vergleich zum Vorquartal sind die Preise für Eigentumswohnungen im zweiten Quartal 2023 um 3,35 Prozent zurückgegangen. Ein ähnlich sinkendes Preisniveau zeigt sich bei Ein- sowie Zweifamilienhäusern. Mit -3,53 Prozent ist ihr Abwärtstrend minimal stärker. Die Verfestigung dieses preislichen Rückwärtsgangs bei Wohneigentum in Stuttgart zeigt sich auch im Medianpreis. Haben Appartements im zweiten Quartal des vergangenen Jahres im Mittel noch 4.717 €/qm gekostet, sind es Mitte dieses Jahres nur noch 3.938 €/qm. Auch bei den Häusern manifestiert sich die Preiskurve nach unten. Mussten Käufer im Vorjahresquartal im Schnitt noch 4.616 €/qm für ihr Eigenheim in die Hand nehmen, sind es ein Jahr später gut 500 €/qm weniger (4.113 €/qm).

München: stärkster Preisrückgang im Vergleich

Im Quartalsvergleich weist München sowohl im Wohnungs- (-4,2 Prozent) als auch im Haussegment (-3,81 Prozent) die stärksten Rückgänge bei den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen auf. Auch mit Blick

auf die prozentuale Preisentwicklung innerhalb eines Jahres sind die Minuszeichen – zumindest bei den Eigentumswohnungen – am ausgeprägtesten. So hat sich der Preis für Appartements zum Vorjahreszeitraum um 13,48 Prozent vergünstigt, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind es 8,54 Prozent. Dennoch ist der Medianpreis für Appartements und für Häuser immer noch der höchste im Vergleich zu anderen süddeutschen Großstädten. Im Mittel zahlen Münchner Wohnungskäufer 7.125 €/qm, für Häuser werden im Schnitt 6.201 €/qm auf den Tisch gelegt.

Region Frankfurt

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2023	4.033 €/qm	714 – 15.365 €/qm	201,32	0,16%	-11,93%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2023	3.557 €/qm	610 – 14.375 €/qm	194,04	-1,91%	-8,21%

Region Stuttgart

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2023	3.938 €/qm	1.071 – 11.111 €/qm	223,59	-3,35%	-12,44%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2023	4.113 €/qm	625 – 11.943 €/qm	210,05	-3,53%	-8,65%

Region München

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2023	7.125 €/qm	2.500 – 18.585 €/qm	278,77	-4,2%	-13,48%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q2/2023	6.201 €/qm	818 – 17.414 €/qm	249,23	-3,81%	-8,54%

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 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 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

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/hausgemacht

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: https://twitter.com/dr_klein_de

Lea Schmidt

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9668