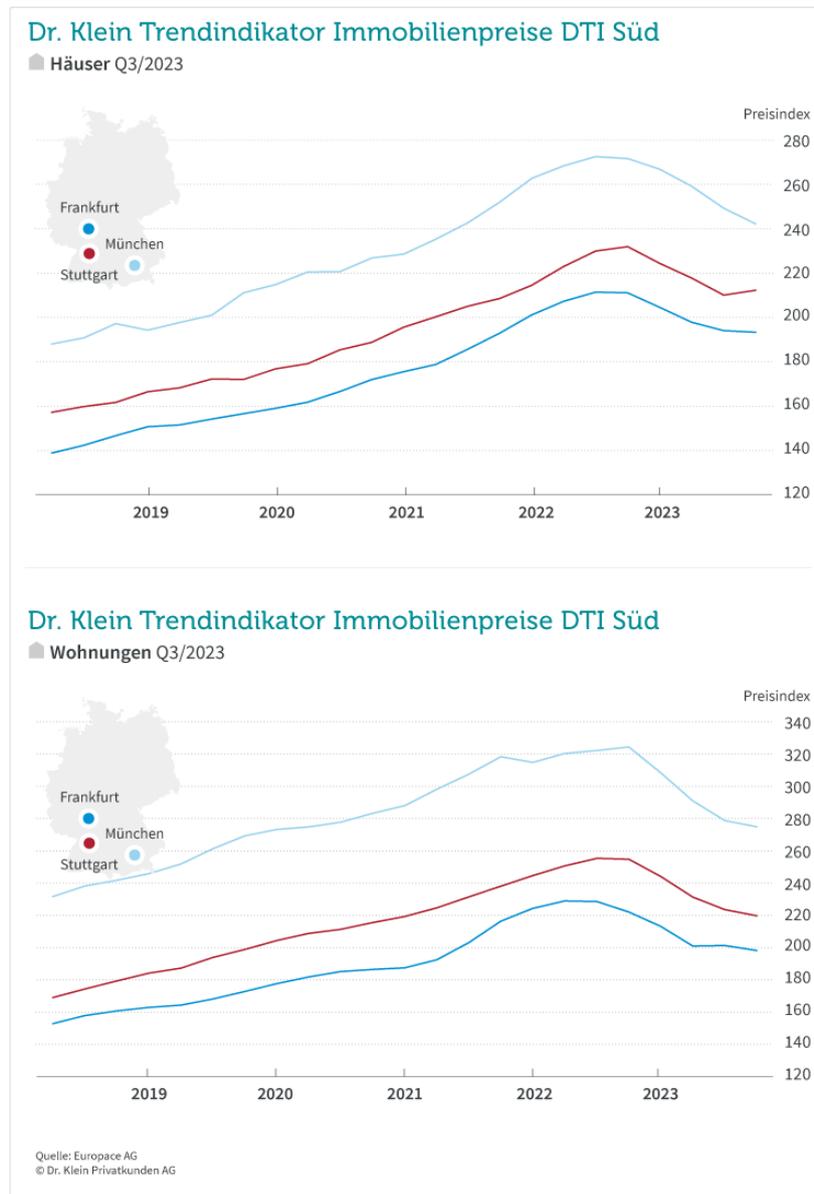


## Pressemitteilung

### Anfang vom Ende? Preise für Immobilien im Süden kaum noch rückläufig

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Süd 3. Quartal 2023

Lübeck, 7. Dezember 2023. In Stuttgart, München und Frankfurt am Main sind die Kaufpreise für Immobilien immer noch sehr hoch – trotz zweistelligem, prozentualem Rückgang sowohl im Haus- als auch im Wohnungssegment. Wohin geht die Entwicklung im kommenden Jahr? Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart, erwartet für 2024 keine großen Preisnachlässe. Seine Empfehlung: modernisierungsbedürftige Bestandsimmobilien weiter im Blick behalten.



## **Stuttgart: Preisstabilisierung in 2024?**

Ein Minus ist in der Preisentwicklung von Immobilien zwar noch erkennbar, aber es wird zunehmend kleiner: Um insgesamt 1,72 Prozent arbeiten sich die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart vom zweiten auf das dritte Quartal nach unten. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich ein erstes Plus von 1,05 Prozent. „Wesentlich stärker werden sich die Kaufpreise für Wohneigentum in Stuttgart und Umgebung auch im kommenden Jahr nicht mehr bewegen, weder nach unten noch nach oben. Ich erwarte, dass das jetzige Preisniveau gehalten wird“, wirft Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart, einen Blick in die Zukunft. „Voraussetzung ist meiner Meinung nach, dass sich keine weiteren gravierenden Situationen auf weltpolitischer Ebene ergeben oder andere Krisenherde entstehen.“

Dass sich die Eigentumspreise innerhalb eines Jahres etwas gemäßigt haben, verdeutlicht der Median: Im dritten Quartal 2022 mussten Käufer für ihre eigene Wohnung in Stuttgart noch durchschnittlich 4.667 €/qm zahlen. Ein Jahr später liegt das Niveau bei 3.911 €/qm, Käufer zahlen im Mittel 756 €/qm weniger. „In den vergangenen Jahren haben sich viele Verkäufer ihre Immobilien weit über Wert bezahlen lassen, da die Nachfrage exorbitant hoch war. Viele Durchschnittswohnungen im Bestand in und um Stuttgart sind, so wie in vielen deutschen Metropolen, überteuert gewesen. Langsam kehrt endlich etwas Ruhe ein in diesen Preisanstieg, der sich jahrelang potenziert hat“, meint Lenz. Dennoch ist die Belastung für Kaufinteressierte immer noch hoch: „Es ist nicht nur so, dass der leichte Preisrückgang durch die gestiegenen Bauzinsen schlussendlich wieder aufgefangen wird. Auch die aktuellen Lebenshaltungskosten sowie all jene Ausgaben, die mit einem Haus- oder Wohnungskauf in Zusammenhang stehen, sind gestiegen und erheblich höher als beispielsweise noch 2020.“ Mittel und Wege, in Eigentum zu kommen, sieht Roland Lenz dennoch: „Der Blick sollte sich für Käufer weiterhin auf den Bestand richten, auch im kommenden Jahr. Wohnungen aus den 1990ern mit rund 80 Quadratmetern und leichtem Modernisierungstau sind für Stuttgarter Verhältnisse gut verhandelbar.“

## **Frankfurt: Kaum Bewegung bei den Preisen**

Dass die rückläufige Preisentwicklung langsam zum Erliegen kommt, zeigen die Zahlen für die deutsche Börsenmetropole am Main: In Frankfurt gehen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im dritten Quartal dieses Jahres mit 0,39 Prozent sehr gemäßigt zurück. Bei Eigentumswohnungen ist etwas mehr Bewegung zu beobachten: Nachdem sie sich in den Monaten April bis Juni 2023 leicht verteuert hatten (+0,16 Prozent) unterliegen die Preise für Appartements in Frankfurt am Main mit -1,54 Prozent zuletzt wieder einem leichten Abwärtskurs. Mit einem Median von durchschnittlich 3.857 €/qm sind die im Mittel gezahlten Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf einem Niveau angekommen, das es zuletzt zu Beginn des Jahres 2020 gab (Vergleich 1. Quartal 2020: 3.873 €/qm).

## **München: Hohe Preise trotz großem Rückgang**

Die deutlichsten Minuszeichen im Vergleich der drei süddeutschen Großstädte weist im dritten Quartal München auf – auch wenn die Preisrückgänge mit 2,84 Prozent bei Häusern und 1,38 Prozent bei Wohnungen nicht die höchsten in den vergangenen Quartalen sind. In der Region Süd müssen Kaufinteressierte in der bayerischen Landeshauptstadt dennoch am meisten investieren, um in die eigenen vier Wände ziehen zu können: Im Mittel zahlen Münchner 6.027 €/qm, sofern sie sich ein Ein- oder Zweifamilienhaus kaufen wollen. Für eine Eigentumswohnung müssen sie beim Verkäufer noch wesentlich mehr Geld auf den Tisch legen. Mit durchschnittlich 7.119 €/qm sind Münchner Appartements um mehrere tausend Euro teurer als in Stuttgart (3.911 €/qm) oder Frankfurt am Main (3.857 €/qm).

## Region Stuttgart

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.911 €/qm	1.071 – 10.417 €/qm	219,73	-1,72%	-13,78%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	4.107 €/qm	625 – 11.943 €/qm	212,24	1,05%	-8,47%

## Region Frankfurt

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.857 €/qm	714 – 15.604 €/qm	198,21	-1,54%	-10,76%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.504 €/qm	610 – 13.134 €/qm	193,27	-0,39%	-8,43%

## Region München

### Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	7.119 €/qm	2.500 – 18.585 €/qm	274,93	-1,38%	-15,25%

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	6.027 €/qm	818 – 19.000 €/qm	242,15	-2,84%	-10,84%

### 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 erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zehnten Mal in Folge beim „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](http://www.drklein.de)

Blog: [www.drklein.de/hausgemacht](http://www.drklein.de/hausgemacht)

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](http://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](http://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Twitter: [https://twitter.com/dr\\_klein\\_de](https://twitter.com/dr_klein_de)

Lea Schmidt

PR Managerin

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

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