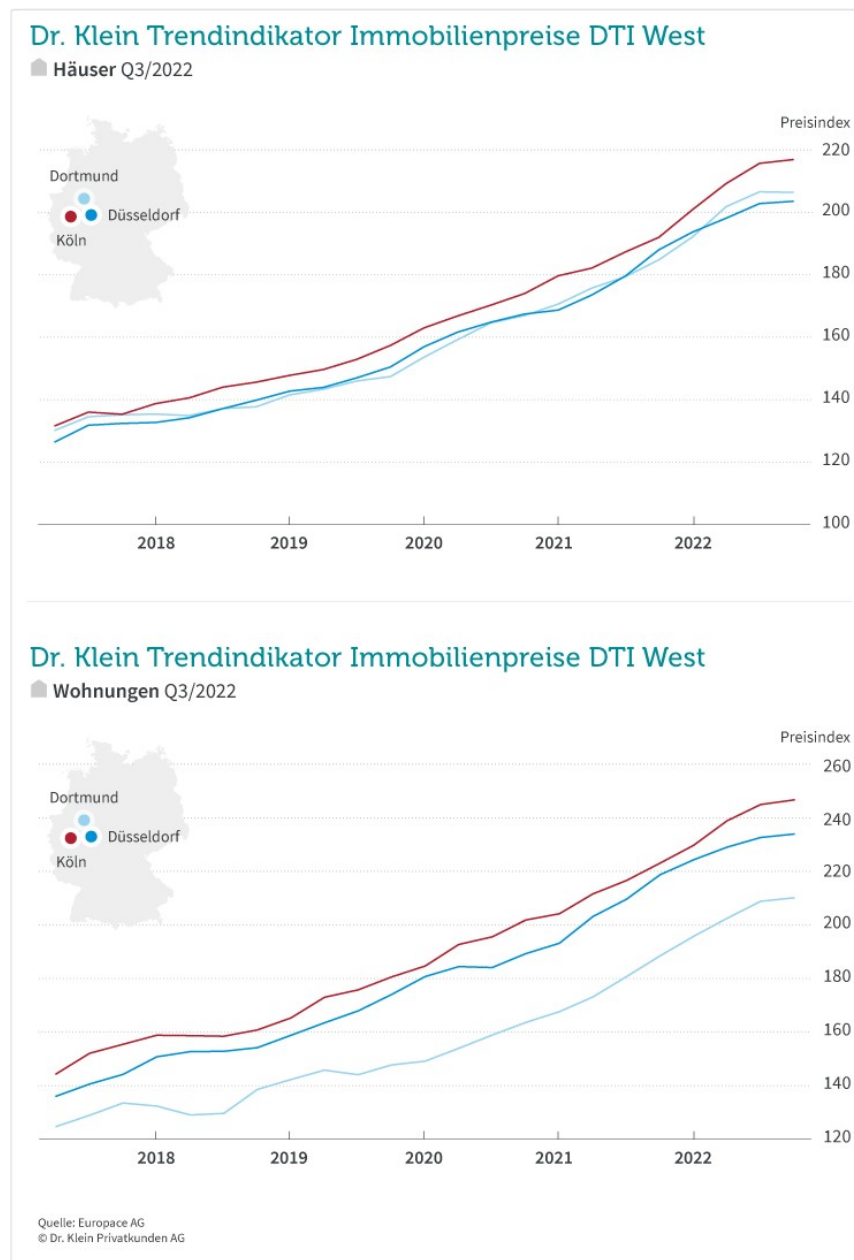


Pressemitteilung

Von Volldampf zu Vollbremsung: Immobilienmärkte im Westen

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region West 3. Quartal 2022

Lübeck, 10. November 2022. Teuerungsraten zwischen +0,71 und -0,09 Prozent im Quartalsvergleich zeigen: Die Dynamik an den Immobilienmärkten in Dortmund, Düsseldorf und Köln ist raus. Aber: Obwohl der Eigenheimmarkt in der Domstadt eine Vollbremsung gemacht hat, ist er deswegen noch lange nicht zum Käufermarkt geworden. André Hasberg, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Köln, erklärt die Gründe dafür und die Folgen für Immobilieninteressenten.



Köln: noch nicht am Wendepunkt zum Käufermarkt

Noch zu Jahresbeginn lag die Teuerung für Wohneigentum in Köln bei stolzen 4 Prozent im Quartalsvergleich – nun stagniert sie im 3. Quartal nahezu und liegt im Vergleich zur Jahresmitte bei +0,71 Prozent für Wohnungen und +0,56 Prozent für Häuser. Im Jahresvergleich ist die Preissteigerung allerdings zweistellig und damit weiterhin hoch. Für André Hasberg, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Köln, ist dies der Beschaffenheit des Immobiliensektors geschuldet: „Der Markt hat eine Vollbremsung gemacht, aber er ist nicht wie ein Auto, das sofort steht, sondern wie ein Öltanker, der noch weiterfährt. Es wird sicher noch mindestens ein halbes Jahr dauern, bis sich das Preisgefüge wieder zurechtgerückt hat.“

Bei den tatsächlich gezahlten Medianpreisen ist daher auch kein abrupter Verfall zu sehen, sondern ein weiterhin hohes Niveau: 3.458 €/qm zahlen Käufer im Schnitt für ein eigenes Haus und 4.198 €/qm für eine Eigentumswohnung in Köln. Der Wendepunkt zum Käufermarkt ist aus Sicht von Spezialist André Hasberg in der Domstadt noch nicht erreicht: „Wohnraum bleibt weiterhin knapp und teuer. Neubauten liegen brach und die Bauträger schieben ihre Projekte aufs nächste Jahr. Bei Bestandsimmobilien gibt es zwar mehr Angebote, aber die Verkäufer versuchen jetzt noch schnell, den teuren Preis mitzunehmen. Dafür ist die Nachfrage allerdings gerade nicht da. Verkäufer und Käufer zeigen bisher zu wenig Kompromissbereitschaft.“

Wer ein passendes Eigenheim gefunden hat, dem rät André Hasberg von Dr. Klein zur langfristigen Planung bei der Finanzierung: „Das Budget muss vorausschauend kalkuliert werden. Fällt beispielsweise zukünftig ein Gehalt bedingt durch eine Elternzeit aus, dann schlägt das bei der aktuellen Zinslage mehr zu Buche als noch zu Zeiten besonders niedriger Zinsen.“ Zur weiteren Absicherung empfiehlt der Spezialist zudem, die Zinsbindung nicht zu kurz zu wählen: „Eine lange Zinssicherheit ist wichtig. Wir haben ja gesehen, wie schnell sich der Zinssatz entwickeln kann und wir sind noch nicht am Ende dieser Spirale angekommen. Die absolute Niedrigzinsphase war die Ausnahme und nicht die Regel – der Markt wird gerade wieder gesund.“

Düsseldorf: Aufwärtstrend bei Immobilienpreisen gestoppt

Die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen liefert sich mit Köln bei den tatsächlich gezahlten Medianpreisen ein Kopf-an-Kopf-Rennen: Bei Wohnungen liegt Düsseldorf mit 3.883 €/qm unter dem Preisniveau des Stadt-Rivalen, bei Häusern mit 3.537 €/qm darüber. Der Aufwärtstrend bei den Düsseldorfer Medianpreisen ist allerdings gestoppt und sie sinken leicht um rund 20 €/qm verglichen mit dem Vorquartal. Auch die Teuerungsraten zeigen an, dass der Immobilienmarkt im Herbst mit weniger Schwung unterwegs ist: Düsseldorfer Häuser stagnieren bei +0,36 Prozent und Eigentumswohnungen verteuern sich minimal um +0,55 Prozent vom zweiten zum dritten Quartal. Auch im Vergleich zum Vorjahr sind die Preissteigerungen nur noch einstellig.

Dortmund: Minus im Häuserbereich

Im Schnitt zahlen Käufer einer Eigentumswohnung in Dortmund 2.442 €/qm. Damit liegt das Appartement-Preisgefüge deutlich unter dem in Köln und Düsseldorf. Allerdings verzeichnet Dortmund mit +11,51 Prozent die höchste Teuerungsrate im Jahresvergleich. Die Dynamik schwächt sich aber auch hier ab: Innerhalb eines Quartals steigen die Preise für Eigentumswohnungen nur noch um +0,63 Prozent. Noch deutlicher zeigt sich die Abwärtsbewegung im Häuserbereich: Ein- und Zweifamilienhäuser werden um -0,09 Prozent günstiger verglichen mit dem 2. Quartal. Der Medianpreis für ein eigenes Haus sinkt ebenfalls leicht, aber bleibt über der 3.000-Euro-Marke und für Dortmunder Verhältnisse somit weiterhin hoch. Zum Vergleich: Vor fünf Jahren zahlten Käufer durchschnittlich 1.000 €/qm weniger.

Region Köln

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	4.198 €/qm	867 – 14.509 €/qm	246,72	+0,71%	+10,59%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.458 €/qm	600 – 13.003 €/qm	216,88	+0,56%	+13,01%

Region Düsseldorf

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.883 €/qm	857 – 14.215 €/qm	233,96	+0,55%	+6,96%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.537 €/qm	802 – 15.028 €/qm	203,52	+0,36%	+8,26%

Region Dortmund

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	2.442 €/qm	955 – 5.411 €/qm	210,15	+0,63%	+11,51%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.045 €/qm	565 – 12.925 €/qm	206,38	-0,09%	+11,66%

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 über 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 achten 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

Anne Rosenstock
Senior 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