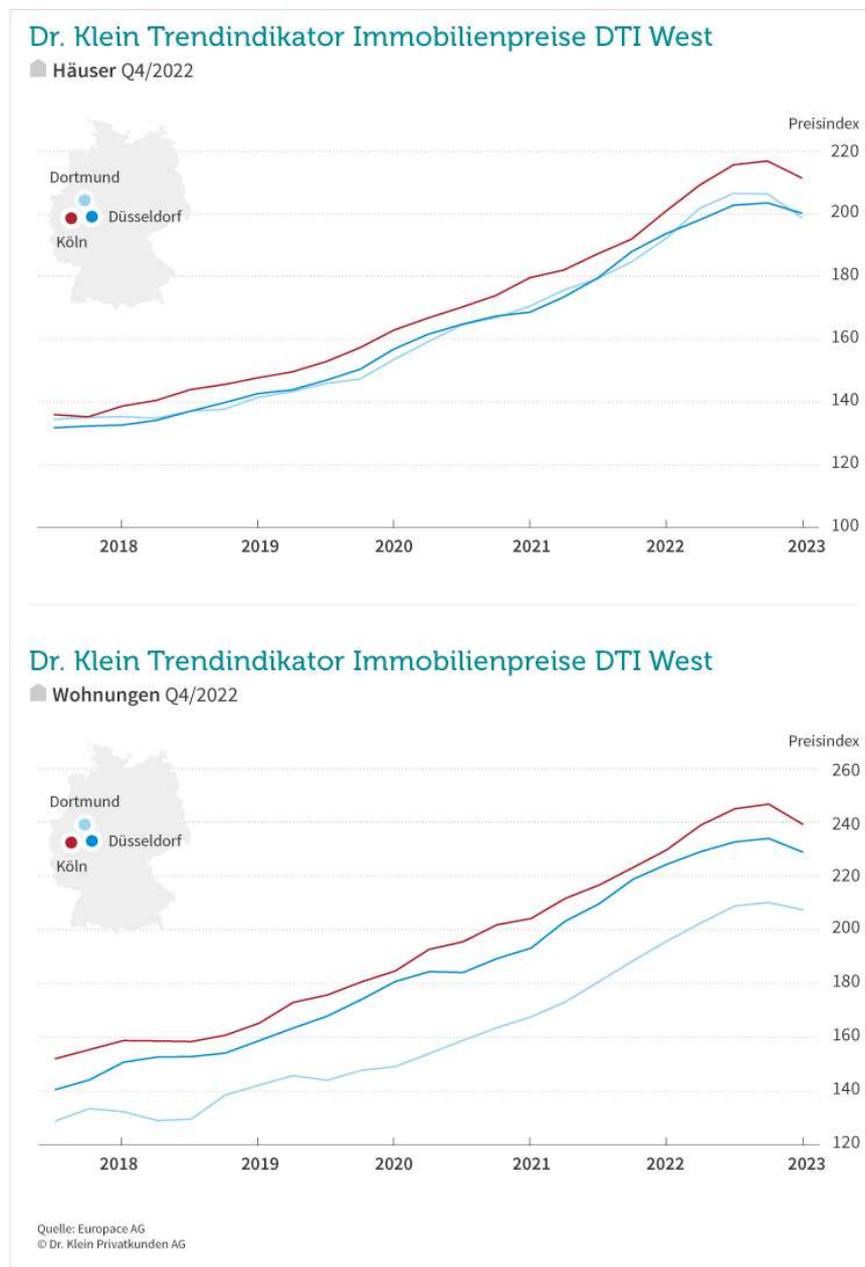


Pressemitteilung

Sinken, aber purzeln nicht: Immobilienpreise im Westen

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region West 4. Quartal 2022

Lübeck, 28. Februar 2023. Die Immobilienpreise in Düsseldorf, Köln und Dortmund geben nach: um bis zu 3,64 Prozent im Quartalsvergleich. Es ist wieder möglich Preise nach unten zu verhandeln. Allerdings kompensiere das allein häufig nicht die Zinssteigerungen, beobachtet Dennis Bettenbrock, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Düsseldorf und erklärt, warum die Monatsrate und die Energieeffizienz aktuell wichtige Stellschrauben bei der Finanzierung sind.



Düsseldorf: Preisverhandlungen möglich, Finanzierungen knifflig

Der Wandel ist auch am Düsseldorfer Immobilienmarkt angekommen: Zum Jahresende sind Häuser 1,6 Prozent günstiger als im Vorquartal und Käufer zahlen im Mittel knapp 60 €/qm weniger. Bei Eigentumswohnungen fällt der Preisrückgang noch deutlicher aus: minus 2,17 Prozent innerhalb eines Quartals und rund 120 €/qm weniger beim Medianpreis. Für Dennis Bettenbrock, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Düsseldorf, ist dies zwar kein Zeichen, dass die Preise in der NRW-Landeshauptstadt nun purzeln, aber: „5 bis 10 Prozent Verhandlungsspielraum – außer in Top-Lagen – sind bei den Preisen schon drin. Ich empfehle Interessenten daher mutig, aber gesichtswahrend und mit guten Argumenten in Preisverhandlungen zu gehen.“ Allerdings glichen die Preissenkungen meist nicht den starken Zinsanstieg aus, sodass bei weitem nicht mehr jeder ein Eigenheim finanzieren könne, so der Spezialist von Dr. Klein.

Wer jetzt ein Darlehen für die eigene Immobilie braucht, sollte einen kritischen Blick auf den Energiestandard werfen, meint Dennis Bettenbrock: „Die Banken schauen auf den Energieausweis der Immobilie. Ist diese besonders energieeffizient, bieten sie bessere Finanzierungsbedingungen. Umgekehrt werten sie das Objekt anders ein, wenn es sich um schlechte Energiewerte handelt. Eine Modernisierung ist daher nicht nur ‚Chichi‘, sondern notwendig.“ Zudem rät der Spezialist von Dr. Klein, die eigene Schmerzgrenze bei der monatlichen Rate zu hinterfragen: „Kann ich mir nicht mehr leisten oder ich will nicht mehr? In der Praxis erlebe ich es häufig, dass gerade diejenigen, die eigentlich finanziell gut dastehen, sich meist wenig zutrauen. In dem Fall kann es sinnvoll sein, lieber die selbst gesetzte Grenze nach oben zu verschieben, als auf sinkende Preise zu warten und auf die eigenen vier Wände zu verzichten.“

Köln: Wohnungen 3 Prozent günstiger

In der Domstadt sinkt das Preisniveau noch stärker ab als in Düsseldorf: Ein- und Zweifamilienhäuser weisen ein Minus von 2,49 Prozent im Quartalsvergleich auf und Wohnungen sogar -3,03 Prozent. Auch die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise spiegeln diesen Abwärtstrend wider: Der Medianpreis für Kölner Eigentumswohnungen verringert sich um 233 €/qm und fällt damit unter die 4.000-Euro-Marke. Bei Häusern ist die Differenz zum 3. Quartal geringer ausgeprägt: Hier geben Käufer im Schnitt rund 70 €/qm weniger aus. Der Medianpreis liegt bei 3.389 €/qm und damit etwa auf Vorjahresniveau.

Dortmund: stärkster Preisrückgang im Westen

Im Gegensatz zu den rheinischen Nachbarn ist in Dortmund das dickere Minuszeichen nicht im Wohnungsbereich, sondern bei Häusern zu finden: Mit -3,64 Prozent verzeichnet die Ruhrmetropole unter den drei untersuchten Regionen im Westen den deutlichsten Preisrückgang zum Jahresende. Im Schnitt wechselt ein Haus in und um Dortmund für unter 3.000 €/qm den Besitzer. Eigentumswohnungen werden um 1,29 Prozent günstiger und liegen bei einem tatsächlich gezahlten Medianpreis von 2.371 €/qm. Spitzenpreise sind dennoch nicht ausgeschlossen: Die teuerste Wohnung wird für 7.863 €/qm verkauft – ein Dortmunder Rekord.

Region Düsseldorf

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.764 €/qm	1.000 – 14.215 €/qm	228,88	-2,17%	2,03%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.478 €/qm	750 – 15.028 €/qm	200,26	-1,6%	3,42%

Region Köln

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.965 €/qm	1.209 – 11.827 €/qm	239,25	-3,03%	4,14%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	3.389 €/qm	600 – 13.003 €/qm	211,48	-2,49%	5,3%

Region Dortmund

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	2.371 €/qm	1.029 – 7.863 €/qm	207,43	-1,29%	5,98%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2022	2.881 €/qm	636 – 12.925 €/qm	198,88	-3,64%	3,53%

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 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

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