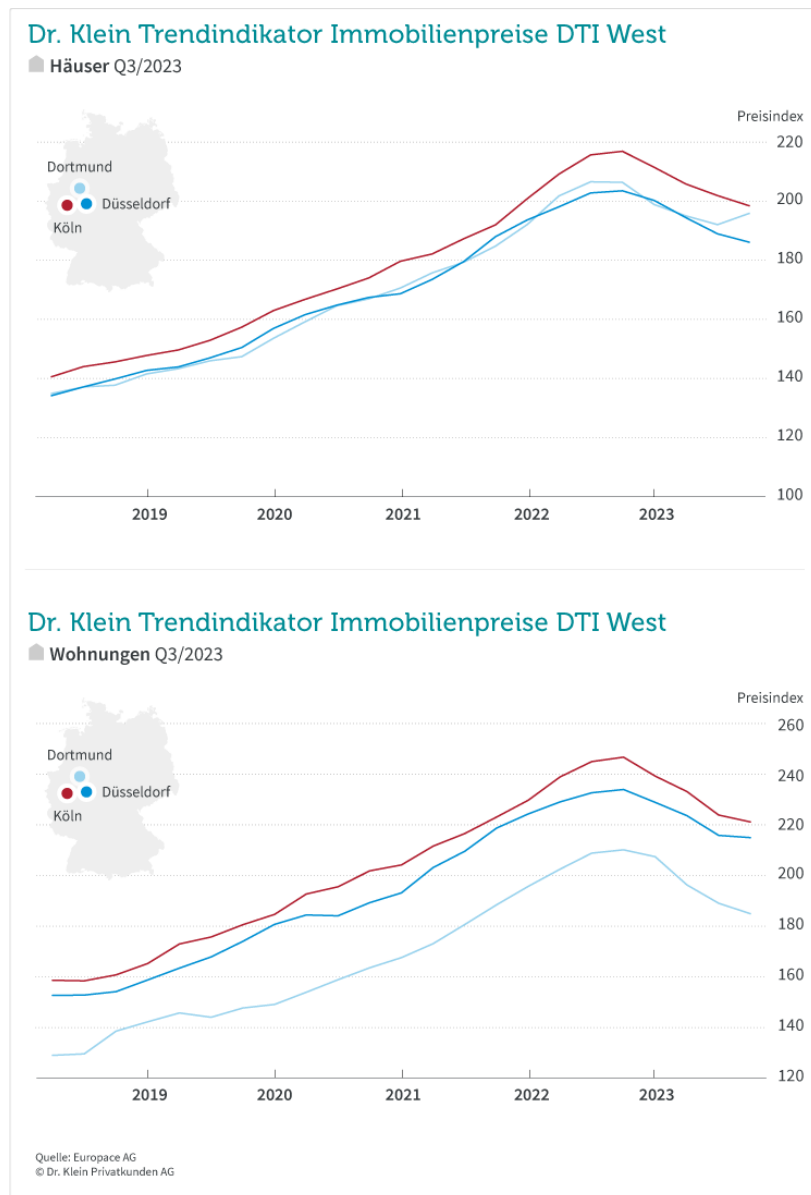


Pressemitteilung

Geteilte Preisentwicklung bei Immobilien im Westen

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

Lübeck, 16. November 2023. Der Immobilienmarkt West driftet preislich auseinander: Während sich mit +1,99 Prozent in Dortmund die erste Steigerung bei Häusern zeigt, sind in Köln und Düsseldorf noch in allen Segmenten gemäßigte Minuszeichen sichtbar. Anhaltende Rückgänge bedeuten allerdings nicht, dass die monatliche Darlehensrate mit Leichtigkeit finanzierbar ist. Ein guter Rat sei nach wie vor, viel Mut bei Preisverhandlungen zu zeigen – vor allem bei Immobilien aus den 1960ern und -70ern, weiß Dennis Bettenbrock, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Düsseldorf.



Düsseldorf: Viel Verhandlungsspielraum bei nicht-modernisierten Bestandsimmobilien

Marginale Preisrückgänge kennzeichnen den Trend auf dem Immobilienmarkt in Düsseldorf im dritten Quartal dieses Jahres. Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorquartal lediglich um 0,41 Prozent günstiger geworden, die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 1,51 Prozent zurückgegangen. „Es sind kaum nennenswerte Senkungen, die die Preise für Wohneigentum in und um Düsseldorf hingelegt haben. Insbesondere aufgrund der derzeitigen Situation am Zinsmarkt können sich die monatliche Finanzierungsrate und das Portemonnaie nicht entspannen“, ordnet Dennis Bettenbrock, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Düsseldorf, die Situation ein. Einen großen Vorteil sieht er aufgrund dieser Gemengelage allerdings für Kaufinteressierte: „Diejenigen, die auch heute noch ihren Wunsch vom Eigenheim realisieren wollen, sind – zumindest im Bereich der Bestandsimmobilien – jetzt in der Lage, Preisverhandlungen nach unten anstreben zu können. Insbesondere bei Häusern aus den 1960er und -70er Jahren, die noch gar nicht oder zuletzt in den 1990ern modernisiert wurden, ist das gut möglich“, so Bettenbrock weiter.

Auch wenn sich die Immobilienpreise seit Ende 2022 in Düsseldorf langsam nach unten arbeiten, müssen Kaufwillige nach wie vor tief in die Tasche greifen, um sich ihr eigenes Heim leisten zu können. So geben Käufer im dritten Quartal dieses Jahres im Mittel 3.495 €/qm für ihre Eigentumswohnung aus. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus sind es 3.082 €/qm. „Die Kaufpreise sind in unserer Region noch immer hoch, das ist unumstritten. Dennoch rate ich allen Unschlüssigen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch zur Miete leben, im Blick zu behalten, dass sich die Mietpreise in den kommenden Jahren potenzieren werden. Schließlich sind auch die Vermieter verpflichtet, an ihren Altbeständen energetische Sanierungen vorzunehmen“, sagt der Spezialist für Baufinanzierung und ergänzt: „Auf der anderen Seite erwarten wir künftig keine extremen Bauzins erhöhungen – und auch die Preise für Immobilien werden sich, meiner Meinung nach, auf dem aktuellen Niveau einpendeln. Für viele, die in das Projekt Eigenheim investieren wollen, ist also jetzt der Zeitpunkt gekommen, um sich selbst zu hinterfragen, was unter den gegebenen Umständen leistbar ist.“

Köln: Zurückhaltender Preisrückgang

Verhalten zeigen sich die preislichen Rücksetzer bei Kölner Immobilien im dritten Quartal dieses Jahres. Mit -1,21 Prozent bei Eigentumswohnungen und -1,71 Prozent bei Häusern ist der quartalsweise Rückgang zwar noch vorhanden, aber recht zögerlich. Doch auch wenn die Kaufpreise im Quartalsvergleich keine großen Sprünge nach unten aufweisen, ist der Abwärtstrend innerhalb eines Jahres sehr deutlich: Ein Blick auf das Vorjahresquartal offenbart bei Appartements einen Preisrückgang von insgesamt 10,36 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind es -8,5 Prozent.

Dortmund: Plus von 1,99 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Seit dem dritten Quartal 2022 haben sich die Preise für Häuser in Dortmund dem Abwärtstrend verschrieben. Nun bewegen sie sich erstmalig wieder mit 1,99 Prozent im Plus. Im Mittel zahlen Käufer für ihr eigenes Haus in und um Dortmund 2.715 €/qm. Bei den Eigentumswohnungen zeichnet sich ein gegenteiliges Bild ab: Im Quartalsvergleich weisen diese mit -2,18 Prozent weiterhin einen rückläufigen Kurs auf. Wohnungskäufer nehmen im dritten Quartal 2023 im Schnitt 2.174 €/qm in die Hand, um sich in der Ruhrmetropole ein Appartement zuzulegen.

Region Düsseldorf

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.495 €/qm	1.092 – 9.150 €/qm	214,96	-0,41%	-8,12%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.082 €/qm	771 – 14.940 €/qm	186,12	-1,51%	-8,55%

Region Köln

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.531 €/qm	659 – 12.385 €/qm	221,16	-1,21%	-10,36%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	3.125 €/qm	641 – 16.900 €/qm	198,43	-1,71%	-8,5%

Region Dortmund

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	2.174 €/qm	824 – 5.199 €/qm	184,93	-2,18%	-12%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2023	2.715 €/qm	585 – 8.200 €/qm	195,88	1,99%	-5,09%

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

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