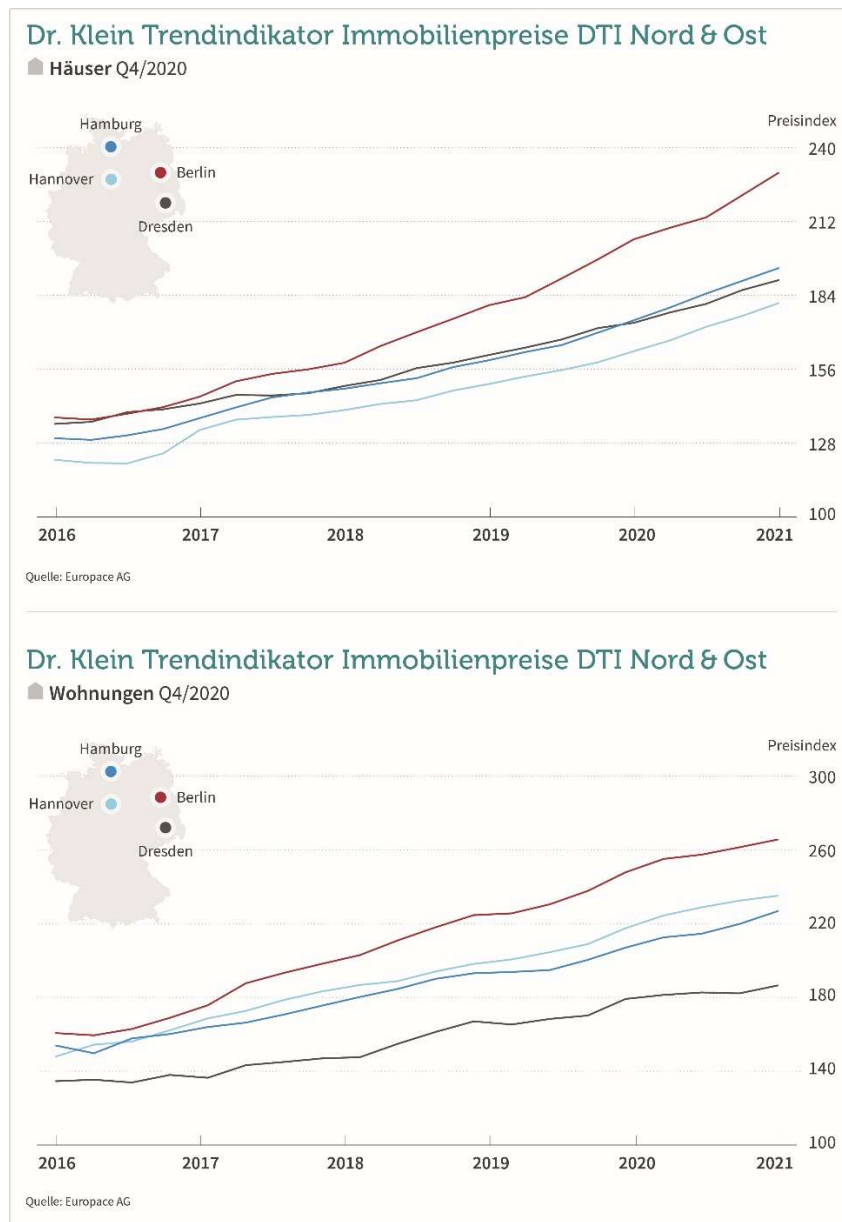


Pressemitteilung

Steigende Preise, sinkende Kosten: Immobilienmärkte im Norden und Osten

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Nord/Ost 4. Quartal 2020

Lübeck, 21. Januar 2021. Der Berliner Immobilienmarkt erreicht eine Sättigung – allerdings nur im Luxussegment. Ansonsten steigen die Preise weiter, besonders bei Häusern. Auch in Hannover sind Eigenheime besonders gefragt, in Hamburg und Dresden hingegen liegen Eigentumswohnungen vorne. Sorgt bei dieser endlosen Preiserallye zumindest das neue Gesetz zur Teilung der Maklerkosten für Entlastung bei Immobilieninteressenten? Ja, meint Ekkehard Enkelmann von Dr. Klein und erklärt, wie Käufer im Allgemeinen und Berliner im Besonderen davon profitieren.



Berlin: Ende der Preissteigerung – aber nur in der Oberklasse

Mit 12.990 €/qm für eine Eigentumswohnung in Berlin und 14.359 €/qm für ein Eigenheim werden im 4. Quartal 2020 in der Bundeshauptstadt beachtliche Höchstpreise gezahlt. Aber für Ekkehard Enkelmann, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Berlin, ist ein Ende der Preisspirale bei Luxusimmobilien absehbar: „Im hochpreisigen Segment wird die Schicht der Käufer dünner, da das entsprechende Klientel nicht in der Menge nach Berlin zieht. Solche Immobilien gehen mittlerweile langsamer über den Tisch.“

Jenseits dieser Edelkategorie ist die Nachfrage allerdings weiterhin größer als das Angebot und der Preisanstieg ungebrochen. Besonders Häuser sind in Zeiten des Lockdowns gefragt. Dies bestätigt ein Blick auf den Indexwert, der die tatsächliche Preisentwicklung anzeigt und Parameter wie Lage und Alter der Immobilie berücksichtigt: Mit einem Plus von 3,82 Prozent bei Berliner Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorquartal ist dies die größte Steigerung unter den Metropolregionen im Norden und Osten.

Zudem müssen Immobilienkäufer in Berlin auch bei den Kaufnebenkosten besonders tief in die Tasche greifen. Die Grunderwerbsteuer liegt mit sechs Prozent bundesweit im Spitzenfeld – ebenso wie die frei verhandelbare Maklerprovision von durchschnittlich über sieben Prozent. Erleichterung soll das neue Gesetz zur Teilung der Maklerkosten schaffen: Sofern der Wohnungs- oder Hauskauf über einen Makler abgewickelt wird, sinken die Nebenkosten für Berliner Käufer nun um rund 3 Prozent. Kommt diese Entlastung tatsächlich bei ihnen an oder werden die Kosten verdeckt auf den Kaufpreis aufgeschlagen? „Immobilienkäufer profitieren auf jeden Fall von der neuen Regelung“, ist sich Ekkehard Enkelmann von Dr. Klein sicher und erläutert: „Selbst wenn die Maklerkosten auf den Kaufpreis umgelegt würden, wären sie auf diese Weise einfacher zu finanzieren als über die Kaufnebenkosten. Der Eigenkapitalbedarf ist so geringer.“ Als Folge der Neuregelung geht Spezialist Enkelmann davon aus, dass nun mehr Objekte ohne Makler auf den Markt kommen werden.

Hamburg: Wohnungsmarkt lässt Schwäche hinter sich

In der Hansestadt steigt besonders die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und mit ihr der Indexwert: Er verzeichnet ein deutliches Plus um 3,15 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Die kurzzeitige Schwäche beim Appartement-Sektor im Frühjahr ist somit eindeutig passé. Die Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist hingegen etwas weniger dynamisch: Der Zuwachs fällt mit +2,54 Prozent geringer aus als bei Eigentumswohnungen und der Indexwert bleibt so unter der 200er-Schwelle.

Dresden: Fünfjahresvergleich der Medianwerte zeigt erhebliche Steigerung

Auch wenn die Immobilienpreise in Dresden noch weit vom Hamburger oder Berliner Niveau entfernt sind, so setzen auch sie zum Jahresendspurt an – besonders im Appartementbereich: Fast 3.000 €/qm lassen sich Dresdner Käufer im Schnitt die eigene Wohnung im 4. Quartal 2020 kosten, ein neuer Rekord. Das sind rund 1.000 €/qm mehr als noch vor fünf Jahren. Die tatsächlich gezahlten Preise fallen zwar bei Eigenheimen etwas moderater aus, aber auch hier zeigt ein Fünfjahres-Vergleich die enorme Entwicklung: Mit 2.735 €/qm liegt der Medianpreis mehr als 700 €/qm über dem vom 4. Quartal 2015.

Hannover: Appartementpreise auf Rekordjagd

Nur +1,13 Prozent: Das ist die geringste Preissteigerung bei Eigentumswohnungen im Nord-Ost-Vergleich im 4. Quartal. Von einer Stagnation des Hannoveraner Wohnungsmarktes zu sprechen, wäre allerdings verfrüht, wie ein Blick auf die tatsächlich gezahlten Preise zeigt: Sowohl das Mittel von 2.877 €/qm als auch der Maximalpreis von 7.829 €/qm sind so hoch wie nie zuvor. Hauskäufer zahlten in der niedersächsischen Landeshauptstadt mit im Schnitt 2.455 €/qm zwar einen geringeren

Quadratmeterpreis als Wohnungskäufer, dieser steigt jedoch ebenfalls stetig an. Dies unterstreicht auch der Indexwert mit + 2,75 Prozent im Vorquartalsvergleich.

Metropolregion Hamburg

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	4.750 €/qm	1.350 – 15.057 €/qm	226,68	+3,15%	+9,54%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	3.282 €/qm	682 – 12.832 €/qm	194,32	+2,54%	+11,33%

Metropolregion Hannover

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	2.877 €/qm	979 – 7.829 €/qm	235,02	+1,13%	+8,07%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	2.455 €/qm	514 – 7.336 €/qm	181,04	+2,75%	+11,19%

Metropolregion Berlin

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	4.743 €/qm	951 – 12.990 €/qm	265,49	+1,60%	+7,15%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	3.350 €/qm	526 – 14.359 €/qm	230,46	+3,82%	+12,28%

Metropolregion Dresden

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	2.926 €/qm	881 - 7.605 €/qm	186,43	2,32%	+4,07%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q4/2020	2.735 €/qm	509 – 6.681 €/qm	189,75	+2,01%	+9,31%

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 rund 6 Mrd. Euro pro Monat.

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die Dr. Klein Privatkunden AG ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und seit über 65 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Angefangen in der Vermittlung von Finanzierungen in der kommunalen Wohnungswirtschaft in Lübeck baut Dr. Klein seine Expertise kontinuierlich aus und ist mittlerweile deutschlandweit mit rund 600 Beratern vor Ort an über 200 Standorten bundesweit vertreten. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten nachhaltig, allumfassend und verständlich in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit und Geldanlage. Dank kundenorientierter Beratungskompetenz und vertrauensvollen Beziehungen zu mehr als 400 Kredit- und Versicherungsinstituten sichert Dr. Klein seinen Kunden stets den einfachsten Zugang zu individuellen Finanzlösungen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet. Zuletzt als „vorbildlicher Finanzvertrieb“ und zum siebten 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
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