

DTI – Süd: Wohnungspreise in München ziehen innerhalb eines Jahres fast doppelt so stark an wie Hauspreise

**Dr. Klein-Trendindikator Immobilienpreise Q3/2012 - Der starke Preisanstieg auf dem Münchner Wohnungsmarkt setzt sich im dritten Quartal 2012 fort. Der Dr. Klein-Trendindikator Immobilienpreise DTI für die Region Süd weist bei den tatsächlichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen in München einen Anstieg von 11,51 Prozent ...
**

Dr. Klein-Trendindikator Immobilienpreise Q3/2012

19. Dezember 2012 - **Der starke Preisanstieg auf dem Münchner Wohnungsmarkt setzt sich im dritten Quartal 2012 fort. Der Dr. Klein-Trendindikator Immobilienpreise DTI für die Region Süd weist bei den tatsächlichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen in München einen Anstieg von 11,51 Prozent innerhalb eines Jahres auf. Die Hauspreise steigen in der bayerischen Landeshauptstadt im gleichen Zeitraum um 6,95 Prozent. Dies zeigt, dass sich der Wohnimmobilienmarkt der Isarmetropole - bereits seit längerer Zeit - von der bundesweiten Entwicklung abgekoppelt hat. So nahmen auf Jahressicht die Wohnungs- und Hauspreise in Stuttgart um 2,65 Prozent bzw. 3,58 Prozent zu, in Frankfurt am Main um 4,72 Prozent bzw. 1,19 Prozent.**

Während im dritten Quartal 2012 in München und auch Stuttgart die Kaufpreise von Wohnungen und Häusern neue Höchstwerte erzielen, gehen in Frankfurt am Main im Vergleich zum Vorquartal die Preise für Wohnungen deutlich, die für Häuser leicht zurück. Langfristig erwarten die Experten von Dr. Klein in der Bankenmetropole anziehende Preise. Denn die Bevölkerung nimmt aufgrund des soliden Arbeitsmarktes weiter zu - bei begrenztem Immobilienangebot. In Stuttgart setzt sich die kontinuierliche Verteuerung von Wohnraum auch im dritten Quartal fort. Der Hausmarkt ist bei den Schwaben traditionell stark.

Ausblick

Angesichts der wirtschaftlich unruhigen Zeiten sowie mangelnder Anlagealternativen setzen viele Selbstnutzer und Kapitalanleger auf das sichere Wohnsegment, da es relativ unempfindlich gegenüber konjunkturellen Auf- und Abwärtsbewegungen ist. Das historisch niedrige Zinsniveau ermöglicht zudem vielen Erwerbern den Immobilienkauf, den sie sich sonst nicht hätten leisten können.

Im kommenden Jahr wird sich zeigen, ob die Zinsen weiterhin niedrig - und die Finanzierungsbedingungen attraktiv bleiben. Ziehen die Preise für Wohneigentum indes weiter an, so kann dies in besonders begehrten Wohnlagen zu kritischen Hauspreis-Einkommensrelationen führen. Die Experten von Dr. Klein gehen davon aus, dass die Zinsen mittelfristig steigen werden und empfehlen daher, sich das derzeit attraktive Zinsniveau durch lange Zinsbindungen bzw. bei bestehenden Krediten durch Anschlussfinanzierungen langfristig zu sichern. Auf lange Sicht werden sich zudem die Finanzierungsbedingungen verteuern. Dies ist u. a. auf steigende Refinanzierungskosten aufgrund gesetzlicher Regulierungen zurück zu führen. Banken diskutieren aktuell über eine Verschärfung ihrer Vergaberichtlinien für Baugeld. Welche Folgen dies für den Wohnungsmarkt hat, wird die Zukunft zeigen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Unterschiede auf den regionalen Wohnungsmärkten vertiefen werden.

Regionalanalyse Frankfurt am Main

Eigentumswohnungen

Quartal	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q 3 / 2012	105,81	-1,47 %	4,72 %
Q 2 / 2012	107,39	2,37 %	7,42 %

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q 3 / 2012	100,74	-0,11 %	1,19 %
Q 2 / 2012	100,84	-0,43 %	2,37 %

Erstmals seit Anfang 2011 entwickeln sich die tatsächlichen Preise für Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main rückläufig. Im Vergleich zum Vorquartal sinkt der DTI-Teilindex stark um 1,47 Prozent auf 105,81 Zählerpunkte. Auf Jahressicht verteuern sich Wohnungen dennoch um 4,72 Prozent.

Auf dem Frankfurter Hausmarkt setzt sich im dritten Quartal der Abwärtstrend des Vorquartals fort – allerdings mit nachlassender Dynamik. Der DTI-Teilindex für Häuser geht leicht um 0,11 Prozent von 110,84 auf 100,74 Zählerpunkte zurück.

Regionalanalyse Stuttgart

Eigentumswohnungen

Quartal	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q 3 / 2012	103,22	0,69 %	2,65 %
Q 2 / 2012	102,52	0,31 %	2,21 %

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q 3 / 2012	107,77	0,41 %	3,58 %
Q 2 / 2012	107,32	0,94 %	2,97 %

Im dritten Quartal 2012 setzen die Wohnungspreise in Stuttgart zum fünften Mal in Folge ihren Wachstumskurs fort. Mit 103,22 Zählerpunkten erreichen sie einen neuen Rekordwert. Die Preissteigerungsdynamik hat sich mit 0,69 Prozent wieder beschleunigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die Wohnungspreise um 2,65 Prozent angezogen.

Der in Stuttgart traditionell stärkere Hausmarkt verzeichnet ebenfalls neue Spitzenwerte. Der DTI-Teilindex für Ein- und Zweifamilienhäuser der schwäbischen Metropole klettert auf den Höchstwert von 107,77 Zählerpunkten. Im Gegensatz zum Wohnungsmarkt halbiert sich die Wachstumsdynamik jedoch von 0,95 Prozent im zweiten Quartal 2012 auf aktuell 0,41 Prozent. Auf Jahressicht verteuern sich Häuser in Stuttgart im Schnitt um 3,58 Prozent.

Regionalanalyse München

Eigentumswohnungen

Quartal	Indexwert	Vergleich zu Vorquartal
Q 3 / 2012	132,64	2,02 %
Q 2 / 2012	130,02	0,27 %

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Indexwert	Vergleich zu Vorquartal
Q 3 / 2012	111,83	2,62 %
Q 2 / 2012	108,98	-0,85 %

Während in Stuttgart die Preise für Wohnungen und Häuser kontinuierlich ansteigen, explodieren sie in München regelrecht. Unter den süddeutschen Metropolen ist die Verteuerung in der bayerischen Landeshauptstadt die Sprunghafteste. Die Preisentwicklung – insbesondere im Wohnungsmarkt – hat sich von der anderer deutscher Metropolen losgelöst. Nach einem schwachen Wachstum im Vorquartal zieht der DTI-Teilindex für Münchner Eigentumswohnungen im dritten Quartal 2012 mit 2,02 Prozent deutlich an und erreicht einen Rekordwert von 132,64 Zählerpunkten. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Wohnungspreise damit 11,51 Prozent zugelegt. Wohnungen haben sich somit innerhalb eines Jahres nahezu doppelt so stark verteuert wie Häuser.

Auf Jahressicht sind die Hauspreise in München um 6,95 Prozent gestiegen. Auf Quartalssicht nehmen sie um 2,62 Prozent zu und überkompensieren so den Rückgang von 0,85 Prozent des Vorquartals. Mit 111,83 Zählerpunkten erreicht neben dem Wohnungsmarkt auch der Hausmarkt der bayerischen Metropole einen neuen Spitzenwert.

Die Mischung aus traditioneller Ingenieurs- und Verarbeitungsindustrie und Neugründungen – vor allem im Bereich der Informationstechnologie – sowie einer sehr guten Hochschullandschaft machen neben der hohen Lebensqualität die Attraktivität Münchens für Arbeitskräfte aus. Insofern erwarten die Experten von Dr. Klein weiterhin einen großen Bevölkerungszug und somit Bedarf an Wohnraum.



Pressekontakt:

Michaela Reimann
 - Leiterin Unternehmenskommunikation -
 Tel.: 030 / 42086 - 1936
 E-Mail: michaela.reimann@drklein.de

Dr. Klein & Co. AG
 Hansestraße 14
 23558 Lübeck
 Webseite: www.drklein.de
www.twitter.de/Dr_Klein_de

Über den Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB)

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 zehn Prozent aller Immobilienfinanzierungen in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Der DTI basiert auf bis zu 20.000 Finanzierungen monatlich mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von bis zu 3 Mrd. Euro.

Über die Dr. Klein & Co. AG

Dr. Klein ist unabhängiger Anbieter von Finanzdienstleistungen für Privatkunden und Unternehmen. Privatkunden finden bei Dr. Klein zu allen Fragen rund um ihre Finanzen die individuell passende Lösung. Über das Internet und in mehr als 200 Filialen beraten über 700 Spezialisten anbieterunabhängig und ganzheitlich zu den Themen Girokonto und Tagesgeld, Versicherungen und Geldanlagen sowie Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite. Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Dr. Klein unterstützt seine Institutionellen Kunden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen. Die kundenorientierte Beratungskompetenz und die langjährigen, vertrauensvollen Beziehungen zu allen namhaften Kredit- und Versicherungsinstituten sichern den Dr. Klein Kunden stets den einfachsten Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse gelisteten internetbasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN