

PRESSEMITTEILUNG

PROJECT Research: Zinsentwicklung und Inflation trüben stabilisierendes Angebot an Neubauwohnungen

Nürnberg, 28. Juli 2022. Nachdem im ersten Quartal 2022 die Anzahl an Neubauwohnungen am Immobilienmarkt teilweise deutlich zurückging, zeigt sich das Angebot im zweiten Quartal wieder etwas stabiler. Hamburg ist eine der wenigen Städte, in der die Objektzahlen im Jahresvergleich sogar steigen. In vielen Metropolregionen stagniert das Neubauangebot. Bei den Preisen für Eigentumswohnungen lassen sich im Untersuchungszeitraum übergreifend noch Steigerungen beobachten. Aufgrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage muss die Preisentwicklung aber genau beobachtet werden. Weitere Steigerungsraten sind keine Selbstverständlichkeit.

„Seit Jahresbeginn haben sich die Rahmenbedingungen für Immobilienentwicklungen deutlich verschlechtert. Die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn in etwa verdreifacht. Bei gleichzeitigem Ansteigen der Verkaufspreise können sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten. Die bereits steigende Inflationsrate erreichte im Juni 7,6 Prozent, vor allem aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise bedingt durch den Ukraine-Krieg. Auch der Rohstoffmangel, der bereits seit Beginn der Corona-Pandemie spürbar ist, wurde durch den Krieg weiter verstärkt. Dies wirkt sich bereits jetzt und auch künftig auf den Immobilienmarkt weiter aus“, erklärt Dr. Matthias Schindler, Vorstand der PROJECT Real Estate AG. Die aktuelle wirtschaftliche Lage sorgt auch für Verunsicherung bei Anlegern, sodass auf Fremdkapital basierte Projektentwickler Schwierigkeiten bei der Finanzierung ihrer Projekte bekommen.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in den PROJECT-Auswertungen für das zweite Quartal 2022. Über alle Metropolregionen hinweg werden deutlich weniger verkaufte Wohneinheiten bei den Marktteilnehmern gezählt als vor einem Jahr oder im ersten Quartal 2022. Insgesamt liegen die von PROJECT Research erfassten Verkaufszahlen im zweiten Quartal knapp 30 Prozent

unter den Zahlen aus dem ersten Quartal, im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 sind es sogar knapp 40 Prozent. Hier muss allerdings das deutlich höhere Wohnangebot vor einem Jahr berücksichtigt werden.

Die für die einzelnen Metropolregionen erfassten Daten für das zweite Quartal 2022 lassen dementsprechend keine automatischen Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung von Preisen und Objektzahlen zu.

Berlin: Preise ziehen wieder an

Nachdem die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu Jahresbeginn kurzzeitig rückläufig war, orientieren sich die Preise im zweiten Quartal 2022 wieder deutlich nach oben. Im Juni 2022 wurde mit 8.450 Euro pro Quadratmeter der bisherige Höchstwert erreicht, was im Jahresvergleich einer Steigerungsrate von 8,1 Prozent entspricht. In der gesamten Metropolregion liegt die Preisentwicklung der letzten zwölf Monate bei nur knapp fünf Prozent. Denn während in Berlin die Objektzahlen weiter zurückgehen, steigen sie im Umland deutlich an, was sich aufgrund günstigerer Objekte in einer geringeren Preissteigerungsrate manifestiert.

Kräftige Preisanstiege gibt es in den Bezirken Treptow-Köpenick mit 14,9 Prozent, Tempelhof-Schöneberg mit 14,6 Prozent und Pankow mit 12,6 Prozent. Letzterer ist insofern überraschend, da in diesem Jahr noch keine neuen Objekte in exklusiveren Lagen, wie Prenzlauer Berg, in den Verkauf kamen. Gleichzeitig wird ein flächendeckender Preisanstieg im gesamten Bezirk beobachtet. Preise in Weißensee liegen mittlerweile bei ca. 8.000 Euro pro Quadratmeter. Ein weiterer Grund für die Preissteigerungen im zweiten Quartal auf gesamtstädtischer Ebene sind mehrere Vertriebsstarts in hochpreisigen Lagen, in Steglitz-Zehlendorf sowie in Charlottenburg-Wilmersdorf. Am Großen Wannsee werden inzwischen Verkaufspreise von über 20.000 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Auch wenn das Angebot an Neubauwohnungen im Jahresvergleich nach wie vor zurückgeht, ist eine Trendumkehr zu beobachten. Nach monatelangem Rückgang stagnieren die Objektzahlen seit Herbst. Dementsprechend liegt der jährliche Objektrückgang aktuell bei etwa

sieben Prozent. Vor drei Monaten lag dieser noch bei ca. 22 Prozent. Das Angebot an verfügbaren Einheiten in der Gesamtstadt ist seit Jahresbeginn ebenfalls auf einem konstanten Niveau.

Das Berliner Umland (ohne Potsdam) weist aktuell eine sehr hohe Preissteigerung von 11,8 Prozent auf. Die Preise liegen nun bei rund 5.400 Euro pro Quadratmeter. Auch das Angebot an Neubauwohnungen hat sich im letzten Jahr deutlich erhöht. In Potsdam sorgen vor allem gestiegene Preise in einzelnen Objekten für eine Entwicklung nach oben. So steigen die Preise von 7.300 Euro im März auf aktuell 7.500 Euro pro Quadratmeter.

Die Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt ist weiterhin die dynamischste der von PROJECT untersuchten Metropolstädte. Das Niveau im Neubau liegt mit Stand erstes Quartal 2022 bei 18,88 Euro pro Quadratmeter. Dies bedeutet ein Plus von 8,4 Prozent in den letzten zwölf Monaten und ist vergleichbar mit der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (8,1 Prozent). Das Angebot hat sich sowohl im Neubau als auch im Bestand im Vergleich zum vierten Quartal 2021 reduziert. Im Neubau wurden statt ca. 560 etwa 400 Angebote gezählt, im Bestand statt rund 2.650 knapp 2.200. Auffällig ist, dass das Bestandsangebot in Berlin niedriger ist als in deutlich kleineren Städten wie Hamburg, München oder Frankfurt. Ein Grund dafür könnten vermehrte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sein, bevor der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wurde. Der aktuelle Mietpreis im Bestand liegt bei 14,27 Euro pro Quadratmeter, was einer jährlichen Steigerung von 7,8 Prozent entspricht.

München: Weiterhin höchste jährliche Preissteigerungsrate

In München steigen die Verkaufspreise weiterhin in hohem Tempo. Im Juni 2022 wurde ein Preisniveau von ca. 13.900 Euro pro Quadratmeter erreicht. In nur drei Monaten ist dies ein Plus von 500 Euro pro Quadratmeter. Die jährliche Entwicklung ist mit 13,7 Prozent zwar niedriger als im ersten Quartal 2022 (15,3 Prozent), aber München weist derzeit weiterhin die höchste jährliche Preissteigerungsrate auf. Betrachtet man die gesamte Metropolregion inklusive dem Münchner Umland sowie Augsburg und Ingolstadt, liegt die Preissteigerung bei 17,8 Prozent.

Im Gegensatz zu den letzten Quartalen ist eine veränderte Objektverteilung in Richtung teurer Lagen kein Grund mehr für die hohe Preisdynamik. Im Jahresvergleich gehen die Objektzahlen in günstigeren sowie in teuren Lagen mit jeweils knapp zehn Prozent ähnlich zurück. Trotz dieses Rückgangs hat sich das Angebot jedoch stabilisiert. Dies gilt auch für das Angebot an verfügbaren Einheiten. Verantwortlich für die Preissteigerungen sind Vertriebsstarts in Münchner A-Lagen, wie Schwabing oder Neuhausen-Nymphenburg, mit Verkaufspreisen von über 20.000 Euro pro Quadratmeter. Doch auch in niedrigeren Preissegmenten sind kräftige Preissteigerungen zu beobachten. Im zweiten Quartal 2022 gab es keinen einzigen Vertriebsstart mit einem Durchschnittspreis von unter 10.000 Euro pro Quadratmeter.

Das nähere Münchner Umland (ohne Augsburg und Ingolstadt) weist mit einer Jahresentwicklung von 11,6 Prozent einen ähnlich hohen Wert auf. Das Preisniveau liegt mittlerweile bei knapp 9.450 Euro pro Quadratmeter. Die Objektzahlen sind wieder deutlich gestiegen. Größere Neubauprojekte in Haar, Fürstenfeldbruck oder Ismaning sorgen für eine spürbare Angebotserweiterung. Mit Verkaufspreisen von aktuell rund 7.050 Euro pro Quadratmeter erzielt die Stadt Augsburg im zweiten Quartal eine zweistellige Steigerungsrate von 12,9 Prozent. In Ingolstadt liegt das Preisniveau bei knapp 6.100 Euro pro Quadratmeter.

Die Münchner Mietpreise haben im Bestand mit 20,16 Euro für den Quadratmeter im ersten Quartal 2022 die 20-Euro-Marke übertroffen, wobei die Preissteigerungsrate mit 1,5 Prozent dennoch gering ist. Das Angebot ist mit etwa 2.900 Inseraten vergleichbar mit dem im vierten Quartal 2021. Im Neubau kostet der Quadratmeter 22,09 Euro und liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im Jahr zuvor. Das Neubauangebot ist rückläufig. Der Wert geht von 400 bis 500 zurück auf rund 300.

Hamburg: Preissteigerung setzt sich fort

In Hamburg liegt das Preisniveau aktuell bei 8.700 Euro pro Quadratmeter. Wenn auch etwas weniger dynamisch als im Vorquartal, gehen auch im zweiten Quartal 2022 die Preise weiter nach oben und die jährliche Preissteigerungsrate beträgt 6,4 Prozent.

Die Preissteigerungen lassen sich unter anderem durch Vertriebsstarts in exklusiven Lagen wie Eimsbüttel, Blankenese und Groß Flottbek mit Verkaufspreisen von über 13.000 Euro pro Quadratmeter erklären. Diese sorgen auch dafür, dass der Bezirk Altona mittlerweile mit einem Plus von 15,6 Prozent die höchsten Steigerungen aufweist. Auch in den Bezirken Nord und Wandsbek lassen sich mit 14,8 bzw. 10,2 Prozent zweistellige Preisanstiege beobachten. Im Bezirk Mitte sinken die Preise dagegen um 15,6 Prozent. Nachdem sich hier die Objekte lange auf die teure Hafen City begrenzten, sorgen nun Neubauten in den günstigeren Stadtteilen Horn und Billstedt für eine Anpassung der Durchschnittspreise.

Im Gegensatz zu anderen Metropolstädten steigen in Hamburg die Objektzahlen im Jahresvergleich und es werden wieder dreistellige Werte erfasst. Da viele Neubauten nur zehn Einheiten oder weniger umfassen, geht gleichzeitig das Angebot an verfügbaren Einheiten seit Jahresbeginn zurück.

Im Hamburger Umland setzen sich mit einem Plus von 13 Prozent die Preissteigerungen fort und der Quadratmeterpreis beträgt derzeit ca. 5.750 Euro.

Das Hamburger Mietpreisniveau liegt im Neubau im ersten Quartal 2022 bei 16,84 Euro pro Quadratmeter, was einer Steigerung von 3,8 Prozent zum Vorjahr entspricht. Im Bestand steigen die Preise um 2,7 Prozent auf 13,71 Euro pro Quadratmeter. Die Angebotsmenge im Neubau ist mit aktuell ca. 260 Wohnungen rückläufig, im Bestand ist sie mit rund 3.050 monatlichen Inseraten ähnlich zum Vorquartal.

Frankfurt: Preise bei über 9.000 Euro pro Quadratmeter

In Frankfurt übertreffen mit aktuell rund 9.050 Euro pro Quadratmeter die Preise im zweiten Quartal 2022 die 9.000er-Marke. Die Jahresentwicklung liegt aktuell bei 8,9 nach zuvor 10,5 Prozent. Die Preisentwicklung geht zwar weiterhin nach oben, allerdings moderater als in den beiden letzten Quartalen, als die Preise innerhalb von sechs Monaten um 750 Euro anstiegen. Ein Grund dafür ist die generell geringe Dynamik am Markt mit wenigen Vertriebsstarts, deren Verkaufspreise aufgrund der teilweise dezentralen Lagen wie Unterliederbach oder Nied größere Preissprünge nach oben verhindern. Auf Bezirksebene ist auffällig, dass die Preise im

Bezirk Innenstadt II in den letzten Monaten um 6,6 Prozent gesunken sind. Dies liegt am Großprojekt „Schönhof Viertel“ in Bockenheim, das wegen seiner leicht isolierten Lage und günstigeren Verkaufspreisen zu einer deutlichen Preisreduzierung führt.

Wie in München ist der Preisanstieg in der Kernstadt geringer als in der Metropolregion Frankfurt. Verantwortlich dafür ist der deutliche Rückgang an Objektangeboten im Umland.

Das Frankfurter Umland (ohne Mainz, Wiesbaden und Darmstadt) weist im Vergleich zum Vorquartal mit einem derzeitigen Quadratmeterpreis von ca. 6.150 Euro deutlich gestiegene Preise auf. Die jährliche Steigerungsrate ist mit einem Wert von 12,8 Prozent weiterhin sehr hoch.

In Wiesbaden, Darmstadt und Mainz verläuft die Preisentwicklung sehr dynamisch mit fast durchgängig zweistelligen Wachstumsraten. Die Preise liegen aktuell bei rund 8.050 Euro, rund 6.450 Euro bzw. rund 6.800 Euro pro Quadratmeter.

Die Mietpreise in Frankfurt sind weiterhin rückläufig. Im ersten Quartal 2022 liegt das Preisniveau bei 18,81 Euro pro Quadratmeter und damit 4,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Im Bestand geht der Mietpreis ebenfalls um 0,5 Prozent zurück auf 15,57 Euro pro Quadratmeter. Auffällig im Neubau ist, dass sich die Angebote aus dem Bezirk Innenstadt I seit dem zweiten Quartal 2021 in etwa halbiert haben. Viele dieser Angebote stammen aus hochpreisigen Lagen im Europaviertel bzw. aus den Hochhausobjekten nördlich des Hauptbahnhofs. Der Wegfall beeinflusst die Mietpreisentwicklung der gesamten Stadt. Insgesamt hat sich das Angebot an Neubauwohnungen auf ca. 150 reduziert. Im Bestand wird mit rund 2.900 monatlichen Inseraten der Wert des Vorquartals bestätigt.

Düsseldorf: Im Vergleich die geringste Preissteigerung

Mit einem Plus von 2,8 Prozent in den letzten zwölf Monaten sind von allen Metropolstädten in Düsseldorf die geringsten Preissteigerungen zu beobachten. Aktuell liegt der Durchschnittswert bei 8.400 Euro pro Quadratmeter. Die Objektverteilung hat sich nur geringfügig verändert. Weiterhin sind knapp 60 Prozent der Objekte in den vier teuersten

Stadtbezirken 1 bis 4 verortet. Im zweiten Quartal lässt sich jedoch eine hohe Konzentration an Neubauten in den Randlagen der Bezirke 6 bis 8 erkennen. Aktuell sind 37 Objekte im Verkauf. Damit liegt Düsseldorf 50 Prozent über dem Vorjahreswert.

Im Gegensatz zur Kernstadt steigen die Verkaufspreise im Düsseldorfer Umland deutlich an. Das Preisniveau im Juni beträgt ca. 5.100 Euro pro Quadratmeter, was einem Plus von 10,4 Prozent in der Jahresentwicklung entspricht. Auch die Objektzahlen sind in den letzten zwölf Monaten stark rückläufig, auch wenn sich diese in 2022 wieder stabilisiert haben. Dieser Rückgang an Objekten bei gleichzeitigem Anstieg der Düsseldorfer Zahlen erklärt zudem die deutliche Diskrepanz bei der Preisentwicklung zwischen Stadt und Gesamtregion.

Nachdem die Mietpreise im Neubau im vierten Quartal 2021 mit einem deutlichen Plus von ca. 15 Prozent bei 16,68 Euro pro Quadratmeter lagen, fallen sie im ersten Quartal 2022 auf 15,85 Euro pro Quadratmeter. Das Neubauangebot ist mit rund 60 Inseraten im Monat sehr gering, was größere Preissprünge wahrscheinlicher macht. Die Mietpreise im Bestand gehen um 4,2 Prozent nach oben und betragen ca. 12,47 Euro pro Quadratmeter. Das Wohnungsangebot ist zwischen dem zweiten Quartal 2021 und dem ersten Quartal 2022 von rund 3.050 auf etwa 2.200 gesunken.

Köln: Zweithöchste Preissteigerung hinter München

In Köln setzt sich die in den Vormonaten festgestellte hohe Preisdynamik weiter fort. Bis Juni stiegen die Verkaufspreise auf ca. 7.250 Euro pro Quadratmeter, was einer jährlichen Preissteigerung von 13 Prozent entspricht, der zweithöchsten hinter München. Diese Fortsetzung ist nicht verwunderlich, da alle neu erfassten Wohnungen auf der teureren linksrheinischen Seite liegen. In den Bezirken Rodenkirchen und Lindenthal werden mittlerweile Preise von 8.000 bis 9.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Objektzahlen gehen auch im Jahr 2022 weiter zurück.

In Bonn liegt das jährliche Preiswachstum mit einem Wert von 18,9 Prozent weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Aktuell kostet der Quadratmeter ca. 6.600 Euro. Anders als in Köln steigen hier jedoch die Objektzahlen deutlich, wobei es sich meist um kleinteilige Objekte mit wenigen

Einheiten handelt. Im Kölner Umland beträgt der Durchschnittspreis etwa 5.350 Euro pro Quadratmeter und es werden zweistellige Preissteigerungen von 11,5 Prozent gemessen.

Die Kölner Mietpreise im Neubau sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Prozent gefallen und liegen im ersten Quartal 2022 bei durchschnittlich 15,22 Euro pro Quadratmeter. Auch hier ist das Angebot mit rund 60 Inseraten niedrig, was die Volatilität der Preise erklärt. Die Bestandsmieten entwickeln sich mit einer Rate von 3,5 Prozent nach oben auf aktuell 13,38 Euro pro Quadratmeter. Das Angebot an Bestandswohnungen ist rückläufig mit aktuell etwa 1.400 monatlichen Inseraten.

Nürnberg: Geringe Preissteigerung

Während im ersten Quartal 2022 die Preise in Nürnberg sprunghaft angestiegen sind, entwickelten sich diese im zweiten Quartal nur geringfügig nach oben auf aktuell ca. 6.700 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich ist eine deutliche Steigerung von 11,8 Prozent zu beobachten. Anders als im Vorquartal, als noch mehr als 75 Prozent der Vertriebsstarts ein Preisniveau von über 7.000 Euro pro Quadratmeter aufwiesen, war es im zweiten Quartal nur einer von insgesamt sechs. Der Grund dafür ist, dass fast alle neuen Objekte in absoluten Randlagen wie Boxdorf, Reichelsdorfer Keller, Altenfurt oder Katzwang liegen.

Wie in der Metropolestadt, in der das Angebot und die Objektzahlen relativ konstant bleiben, ist auch im Nürnberger Umland eine Trendumkehr bei den Objektzahlen zu erkennen, die sich nach jahrelangem Rückgang im zweiten Quartal wieder erhöht haben. Das Preisniveau liegt bei 5.750 Euro pro Quadratmeter. In Fürth sind die Preise mit einem Plus von 12,3 Prozent noch einmal auf nun durchschnittlich rund 6.150 Euro pro Quadratmeter gestiegen, sodass mittlerweile die dritte mittelfränkische Großstadt beim einem Quadratmeterpreis von über 6.000 Euro liegt. In Erlangen sind die verfügbaren Neubauwohnungen weiterhin gering und das aktuelle Preisniveau liegt bei ca. 7.400 Euro pro Quadratmeter.

Der Nürnberger Mietpreis im Neubau geht im ersten Quartal 2022 leicht nach oben und liegt bei 13,54 Euro pro Quadratmeter. Auch im Bestand ist eine Steigerung um 2,1 Prozent auf 10,94 Euro pro Quadratmeter zu erkennen. Mit knapp 100 Inseraten im Monat ist das Neubauangebot

niedrig, im Gegensatz zu den meisten anderen Städten aber auf einem ähnlichen Stand wie in den Vorquartalen. Im Bestand ist das Angebot leicht rückläufig und es sind monatlich etwa 1.800 Wohnungen verfügbar.

Wien: Preisdynamik geht weiter

Das Preisniveau in Wien liegt bei etwa 7.650 Euro pro Quadratmeter, was einer Steigerung von 10,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit setzt sich die hohe Preisdynamik mit zweistelligen Wachstumsraten weiter fort. Die höchsten Preissteigerungen werden aktuell in den westlichen Randbezirken Hietzing und Hernals mit einem Plus von 22,1 bzw. 15,4 Prozent sowie in Liesing mit 14,2 Prozent erzielt. Die Objektzahlen gehen weiterhin zurück. Während zuvor vor allem die großen Bezirke links der Donau deutliche Rückgänge verzeichneten, ist dies nun flächendeckend über fast alle Bezirke zu beobachten.

Auch im Wiener Umland ziehen die Preise deutlich um 12,2 Prozent an und liegen derzeit bei etwa 5.550 Euro pro Quadratmeter.

Die Wiener Mietpreise betragen durchschnittlich 17,41 Euro pro Quadratmeter im Neubau und 14,82 Euro pro Quadratmeter im Bestand. Dies entspricht einer Steigerung von 4,6 bzw. 5,5 Prozent.

Seit 2017 veröffentlicht PROJECT Research quartalsweise die „Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen“. Analysiert werden die Angebotskaufpreise im privat finanzierten Geschoss- und Mietwohnungsbau für die Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München, Nürnberg, Düsseldorf, Köln und Wien. Weitere Informationen unter www.project-research.de.

Die Mietpreise für Wien erhebt PROJECT Research nicht selbst, sondern entnimmt diese den regelmäßigen Veröffentlichungen in der österreichischen Tageszeitung „Der Standard“. Hierbei handelt es sich um Brutto-Mieten. Bezüglich des Rückgangs der Neubau-Mietangebote muss berücksichtigt werden, dass PROJECT Wohnungen als Neubau erfasst, die im aktuellen bzw. im Vorjahr fertiggestellt wurden. Da zu Jahresbeginn die Zahl an Angeboten



mit Fertigstellung 2022 niedrig ist, sinken in allen Metropolregionen flächendeckend die Neubauangebote.

19.328 Zeichen inkl. Leerzeichen. Druckfreigabe erteilt. Belegexemplar erbeten.

Weitere Informationen unter
[PROJECT Research | Hintergrundwissen | Private Investoren | PROJECT Investment \(project-investment.de\)](#)

Weitere Informationen zum Unternehmen finden Sie unter
www.project-immobilien.com

PROJECT bietet Immobilien und Alternative Investmentfonds in zwei eigenständigen Unternehmensgruppen an. Schwerpunkt der PROJECT Immobilien Gruppe mit Hauptsitz in Nürnberg ist die Entwicklung, Errichtung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in ausgewählten Metropolregionen.

Ihre Presseanfragen beantwortet gerne:

Doris Walter
PROJECT Real Estate AG
Unternehmenskommunikation
Kürschnershof 2
90403 Nürnberg

E-Mail: presse@project-immobilien.eu

Tel.: 0911.24 03 37 660
Fax: 0911.24 03 37 19