

## PRESSEMITTEILUNG

# PROJECT Research: Preisdynamik bei Eigentumswohnungen schwächt sich ab, Wohnungsangebote nehmen wieder zu

*Nürnberg, 2. November 2022.* Auch wenn die Preise für Eigentumswohnungen im dritten Quartal 2022 in den meisten von PROJECT Research untersuchten Regionen weiter steigen, hat sich die Preisdynamik insgesamt in den letzten Monaten abgeschwächt. Gleichzeitig steigt an fast allen Standorten das Wohnungsangebot wieder an. Die erfassten Verkaufszahlen sind flächendeckend in allen Metropolregionen im Quartalsvergleich rückläufig, stabilisieren sich jedoch seit dem Sommer auf niedrigem Niveau.

Bauzinsen, Rohstoffmangel, der anhaltende Ukraine-Krieg sowie die Energiekosten haben weiterhin Einfluss auf den Markt und die Immobilienentwicklungen. „Momentan ist es zu früh, eine genaue Prognose für die weitere Entwicklung des Immobilienmarkts abzugeben, da sich dafür wichtige Faktoren derzeit nicht beeinflussen lassen. Der Anstieg der Objektzahlen ist allerdings durchaus bemerkenswert, da aufgrund der steigenden Zinsen und Baukosten vermehrt von aufgeschobenen bzw. stornierten Projektentwicklungen die Rede ist. Die rückläufigen Verkaufszahlen werden aber ebenso ihren Beitrag zu dieser Entwicklung leisten“, erklärt Dr. Matthias Schindler, Vorstand der PROJECT Real Estate AG.

### **Berlin: Wohnungsangebote steigen**

Die positive Preisentwicklung der Eigentumswohnungen setzt sich nach dem zweiten auch im dritten Quartal 2022 in Berlin weiter fort. Im September liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei ca. 8.650 Euro und damit rund 200 Euro über den Werten des Vorquartals. Im Jahresvergleich beträgt die Steigerungsrate damit sieben Prozent nach zuvor 8,1 Prozent im zweiten Quartal 2022.

Der seit Jahren anhaltende Trend der Angebotsreduzierung kehrt sich im dritten Quartal endgültig um. Nach unter 150 Objekten im Einzelvertrieb zu Jahresbeginn, steigt die Zahl

mittlerweile wieder auf knapp 180. Im Jahresvergleich weist Berlin erstmals seit längerer Zeit mit einem Plus von ca. 20 Prozent einen Anstieg der Objektzahlen auf. Auch das Angebot an verfügbaren Einheiten steigt seit dem Frühsommer wieder an. Dass es hier zu einem vergleichsweise geringen Anstieg kommt, liegt zum Teil an den kleiner werdenden Objektgrößen. Von ca. 40 Einheiten vor einem Jahr, fällt die Durchschnittsgröße auf mittlerweile ca. 33 Wohnungen pro Objekt. Allgemein gibt es in diesem Jahr kaum Großprojekte mit über 100 Einheiten.

Mit neun Vertriebsstarts im dritten Quartal ist im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine hohe Dynamik zu erkennen. In diesen drei Monaten steigen die Preise dort um knapp fünf Prozent auf über 10.000 Euro pro Quadratmeter. Damit ist der Bezirk nach Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf der dritte mit einem fünfstelligen Preisniveau. Im Jahresvergleich weisen weiterhin Treptow-Köpenick mit 13,1 Prozent, Tempelhof-Schöneberg mit 12,9 Prozent und Marzahn-Hellersdorf mit 14,7 Prozent hohe Steigerungsraten auf.

Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stagnieren die Preise seit Frühsommer bei ca. 5.400 Euro pro Quadratmeter. Hierfür ist unter anderem die geringe Zahl an Vertriebsstarts im letzten Quartal verantwortlich, die sich vor allem auf günstige Randlagen beschränken. In Potsdam kostet der Quadratmeter aktuell ca. 7.750 Euro.

Die Neubau-Mietpreise machen im zweiten Quartal 2022 einen deutlichen Sprung auf 19,61 Euro pro Quadratmeter und liegen damit rund 80 Cent über dem Wert des ersten Quartals. Die Jahresentwicklung ist mit einem Plus von 8,6 Prozent stärker als bei den Eigentumswohnungen. Auch der Bestand entwickelt sich preislich weiter nach oben. Ein aktueller Mietpreis von 14,44 Euro pro Quadratmeter entspricht einer jährlichen Steigerung von 5,1 Prozent. Der Rückgang bei den Mietangeboten setzt sich auch im zweiten Quartal 2022 weiter fort. Monatlich werden nur noch knapp 300 Neubau-Angebote erfasst. Vor einem Jahr liegt dieser Wert noch bei über 500. Im Bestand ist das Angebot mit ca. 1.900 Inseraten ebenfalls rückläufig. Im zweiten Quartal 2021 werden noch rund 2.750 Angebote gezählt.

## **München: Keine Preissteigerung im Quartalsvergleich**

In München liegen die Verkaufspreise für Neubauten mit ca. 13.900 Euro pro Quadratmeter auf gleichem Niveau wie im Juni und weisen damit zum ersten Mal seit längerer Zeit im Quartalsvergleich keine Steigerungen auf. Im Juli steigen die Preise zwischenzeitlich über die 14.000 Euro-Marke und fallen im September dann wieder darunter. Im Jahresvergleich liegt die Preissteigerungsrate bei 9,8 Prozent und damit unter dem Wert des Vorquartals von 13,7 Prozent.

Der Preisrückgang lässt sich mit einem Blick auf die Vertriebsstarts erklären. Im August und September werden 27 davon im Stadtgebiet erfasst. Nur drei der neuen Objekte liegen in Bezirken mit überdurchschnittlichem Preisniveau. Dementsprechend liegt auch der Durchschnittspreis der neuen Objekte etwa 1.000 Euro pro Quadratmeter unterhalb des städtischen Preisniveaus. Im östlichen Randbezirk Trudering-Riem liegt das Preisniveau von sieben erfassten Vertriebsstarts im dritten Quartal mit rund 12.600 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem Durchschnittspreis von ca. 11.850 Euro pro Quadratmeter der restlichen Objekte des Bezirks. Auf kleinteiliger Ebene steigen die Preise also weiterhin an. Auf gesamtstädtischer Ebene gibt es im dritten Quartal 2022 wiederum eine Preiskorrektur, nachdem in den Vormonaten die Preise stark gestiegen sind, vor allem durch vermehrte Vertriebsstarts in absoluten A-Lagen.

Die bereits im Vorquartal festgestellte Angebotserholung hat sich im dritten Quartal 2022 durch weiterhin niedrige Verkaufszahlen und gestiegene Objektzahlen deutlich verstärkt. Im Stadtgebiet werden insgesamt 39 Vertriebsstarts gezählt. Die Objektzahlen haben sich seit Jahresanfang um ca. 28 Prozent erhöht, das Angebot an verfügbaren Wohnungen ist um etwa 16 Prozent gestiegen. Die Diskrepanz lässt sich aufgrund der Objektgrößen erklären. Zwei Drittel der neuen Objekte im Jahr 2022 weisen maximal zehn Wohneinheiten auf.

Im Gegensatz zur Landeshauptstadt steigt das Preisniveau im Münchner Umland (ohne Augsburg und Ingolstadt) auch im dritten Quartal 2022 weiter an. Mit einer Jahresentwicklung von 10,5 Prozent weist das Umland erstmals seit längerer Zeit wieder größere

Preissteigerungen auf als München. Der Preis pro Quadratmeter liegt mittlerweile bei rund 9.650 Euro. Das Angebot an Neubauten steigt auch im Umland deutlich. Im September sind doppelt so viele Wohnungen verfügbar als im Februar. Die Objektzahlen erhöhen sich im selben Zeitraum um mehr als 60 Prozent. In Augsburg hingegen stagnieren die Preise und liegen bei rund 7.000 Euro pro Quadratmeter. In Ingolstadt steigen die Projektzahlen wieder leicht an und liegen aktuell bei 11. Auch das Preisniveau entwickelt sich in den letzten Monaten positiv auf ca. 6.250 Euro pro Quadratmeter.

Die Steigerung der Münchner Neubau-Mietpreise liegt im zweiten Quartal 2022 bei ca. 60 Cent pro Quadratmeter. Dadurch steigt der Quadratmeterpreis auf 22,72 Euro. Während im ersten Quartal 2022 die Mietpreise im Jahresvergleich noch stagnieren, liegt die Steigerungsrate im zweiten Quartal bei vier Prozent. Die Bestands-Mietpreise liegen im zweiten Quartal bei 20,23 Euro pro Quadratmeter und die Steigerungsrate damit bei 2,3 Prozent. Das Bestandsangebot ist weiterhin rückläufig mit noch rund 2.500 monatlichen Inseraten. Das Neubauangebot kann sich im zweiten Quartal wieder erholen mit rund 400 monatlich erfassten Inseraten. Das sind rund 100 mehr als in den Monaten des Vorquartals.

### **Hamburg: Standort mit dem zweithöchsten Preisniveau**

In Hamburg steigen im dritten Quartal die Quadratmeterpreise um knapp 400 Euro auf 9.050 Euro. Damit ist Hamburg mittlerweile der von PROJECT untersuchte Standort mit dem zweithöchsten Preisniveau. Die jährliche Preissteigerungsrate springt von 6,4 auf 10,6 Prozent.

Die Preissteigerungen erklären sich unter anderem durch eine zunehmende Konzentration von Neubauprojekten in guten bzw. sehr guten Lagen. Acht der insgesamt 17 erfassten Vertriebsstarts im dritten Quartal erfolgen in Altona und Nord. Insgesamt weisen alle ein Preisniveau von ca. 10.200 Euro pro Quadratmeter auf, also deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Auch in günstigeren Bezirken werden vermehrt Verkaufstarts erfasst, die preislich deutlich über dem Bezirksdurchschnitt liegen. Günstigere Lagen, wie z. B. die Bezirke Bergedorf und Harburg, sind mit nur drei Objekten stark unterrepräsentiert.

Auch in Hamburg steigen die Objektzahlen weiter an, wenn auch weniger stark als in den Vormonaten. Da die Verkaufszahlen ebenfalls merklich zurückgehen, erhöht sich auch das verfügbare Wohnungsangebot leicht, trotz des weiterhin vorhandenen Trends zu kleinen Objekten mit wenigen Einheiten in exklusiver Lage.

Im Hamburger Umland gehen die Preise um 7,7 Prozent nach oben und liegen aktuell bei ca. 5.800 Euro pro Quadratmeter. Das Angebot entwickelt sich ebenfalls positiv.

Der Hamburger Mietwohnungsmarkt weist einige Parallelen zu den Standorten München und Berlin auf. Die Neubaupreise steigen stärker als die Bestandspreise, während vor allem das Angebot im Bestand weiter rückläufig ist. Im Neubau steigen die Preise um 4,5 Prozent auf 17,27 Euro pro Quadratmeter, im Bestand nur um 1,9 Prozent auf 13,83 Euro pro Quadratmeter. Die monatliche Angebotsmenge im Neubau liegt lediglich bei rund 250 Wohnungen. Vor einem Jahr befindet sich dieser Wert noch bei ca. 400. Im Bestand fallen die monatlichen Angebote von etwa 3.700 im zweiten Quartal 2021 auf rund 2.900 im zweiten Quartal 2022.

### **Frankfurt: Rückläufige Preisentwicklung**

In Frankfurt ist die Preisentwicklung im dritten Quartal rückläufig. Im Mai wird erstmals die 9.000 Euro-Marke pro Quadratmeter erreicht. Bis Juli ziehen die Preise weiter an auf ca. 9.150 Euro. Innerhalb von zwei Monaten sinken die Verkaufspreise allerdings deutlich ab auf aktuell rund 8.850 Euro pro Quadratmeter. Trotz dieser spürbaren Reduzierung liegt die jährliche Preissteigerungsrate noch bei 7,3 Prozent. Im Vorquartal liegt diese noch bei knapp neun Prozent.

Die Vertriebsstarts der letzten beiden Monate erklären diese Entwicklung. Nur einer der insgesamt neun erfassten Vertriebsstarts liegt preislich über dem städtischen Durchschnitt. Dabei handelt es sich um ein Projekt im östlichen Außenbezirk Bergen-Enkheim. Drei Verkaufstarts werden zudem im günstigen Frankfurter Bezirk West beobachtet. Hinzukommt, dass neue Objekte in zentral gelegenen Stadtteilen vergleichsweise günstige Preise aufweisen. Ebenfalls beeinflusst wird das Preisniveau von Objekten, die eigentlich abverkauft waren, aber

nun erneut Wohnungen im Angebot haben, z. B. aufgrund von Rücktritten bei Kaufverträgen. Im Bezirk West wird dies im dritten Quartal mehrfach beobachtet.

Die Objektzahlen steigen insgesamt in den letzten Monaten. Das verfügbare Wohnungsangebot bleibt seit Jahresbeginn dagegen relativ konstant.

Im Frankfurter Umland (ohne Mainz, Wiesbaden und Darmstadt) gehen die Preise leicht nach oben auf 6.200 Euro pro Quadratmeter. Wie in Frankfurt ist auch hier die jährliche Steigerungsrate mit 6,8 Prozent geringer als im Vorquartal. In Wiesbaden bewegen sich die Preise seit mehreren Monaten im Bereich von 8.000 Euro pro Quadratmeter. In Mainz werden aktuell knapp 7.000 Euro, in Darmstadt rund 6.550 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Eine Steigerung von 60 Cent pro Quadratmeter führt in Frankfurt bei der Neubaumiete im zweiten Quartal 2022 zu einem Preisniveau von 19,40 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt der Wert mit einem Minus von 0,4 Prozent unter dem des Vorjahrs. Die Bestandspreise steigen um 1,5 Prozent auf 15,75 Euro pro Quadratmeter. Das Mietangebot ist deutlich rückläufig. Wie im Vorquartal werden monatlich rund 150 Neubauangebote gezählt. Vor einem Jahr liegt der Wert noch bei 400. Im Bestand werden derzeit monatlich ca. 2.450 Angebote erfasst. Das sind rund 700 weniger als im zweiten Quartal 2021.

### **Düsseldorf: Geringe Preissteigerungen**

Nach längerer Preisstagnation steigen in Düsseldorf die Preise im dritten Quartal 2022 wieder an auf aktuell ca. 8.550 Euro pro Quadratmeter. Weiterhin weist Düsseldorf von allen Metropolstädten die geringsten Preissteigerungen auf. Diese liegen in den letzten zwölf Monaten bei 3,6 Prozent.

Im gesamten dritten Quartal werden nur zwei Vertriebsstarts gezählt. Hauptverantwortlich für die Preissteigerungsraten sind eher einige Vertriebsabschlüsse in Randlagen wie Mörsenbroich mit geringem Preisniveau. Wegen der relativ niedrigen Dynamik und aktuell geringen Verkaufszahlen bleibt das Angebot an verfügbaren Neubauwohnungen seit

Jahresbeginn auf einem konstanten Niveau. Die Objektzahlen sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich höher, in den letzten Monaten allerdings sehr konstant.

Im Gegensatz zu Düsseldorf steigen die Verkaufspreise im Düsseldorfer Umland mit einem Plus von 12,1 Prozent im Jahresvergleich weiterhin deutlich an. Das Preisniveau liegt im September bei 5.300 Euro pro Quadratmeter. Vertriebsstarts in Neuss, Meerbusch und Langenfeld sorgen nicht nur für erhöhte Objektzahlen, sondern auch für einen deutlichen Preisanstieg in den letzten Monaten.

Nachdem die Mietpreise im ersten Quartal 2022 deutlich gefallen sind, steigen sie im zweiten Quartal 2022 wieder an, ohne allerdings das Niveau von Ende 2021 zu erreichen. Aktuell kostet der Quadratmeter 16,29 Euro, was im Jahresvergleich ein leichtes Plus von 0,9 Prozent bedeutet. Auch wenn die Inserate wieder leicht ansteigen, ist die Zahl von monatlich 70 Angeboten sehr gering. Dies erklärt die volatile Preisentwicklung. Im Bestand steigen die Preise in geringerem Maße auf 12,54 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das monatliche Angebot im Bestand hält das Vorquartalsniveau von ca. 2.200 Angeboten.

### **Köln: Höchste Preissteigerung trotz Stagnation**

In Köln setzt sich die in den Vormonaten festgestellte hohe Preisdynamik derzeit nicht mehr fort. Wie im Juli liegt das Preisniveau im September bei ca. 7.250 Euro pro Quadratmeter. Trotz der Stagnation im letzten Quartal weist Köln die mit Abstand höchste jährliche Preissteigerung aller Metropolstädte auf mit einem aktuellen Wert von 15 Prozent.

In den letzten drei Monaten gibt es insgesamt fünf Vertriebsstarts, inklusive eines Objekts in Ehrenfeld mit dem bisher höchsten gemessenen Preisniveau von knapp 10.000 Euro pro Quadratmeter. Da die neuen Objekte sehr unterschiedliche Lagen und dementsprechend sehr große Preisspannen besitzen, ändert sich das Preisniveau dadurch nur wenig. Kräftige Preissteigerungen können z. B. in Köln-Nippes festgestellt werden mit zwei Objekten mit Quadratmeterpreisen von ca. 8.000 Euro und damit mehr als 1.200 Euro über den restlichen Objekten im Bezirk.

Das Angebot in Köln bleibt auch im dritten Quartal auf einem sehr niedrigen Niveau und ist nur geringfügig unterschiedlich zu den ersten beiden Quartalen des Jahres.

In Bonn liegt das jährliche Preiswachstum mit einem Wert von 7,8 Prozent deutlich unter dem des Vorquartals von 18,9 Prozent. Dies erklärt sich nicht durch die aktuelle Preisentwicklung im September auf 6.700 Euro pro Quadratmeter. Der Grund für das niedrigere Jahreswachstum ist ein deutlicher Preisanstieg zwischen August und September 2021, der nun nicht mehr inkludiert ist. Im restlichen Kölner Umland steigen die Preise deutlich auf 5.550 Euro pro Quadratmeter, eine Steigerung von 9,9 Prozent. Bei Betrachtung der gesamten Metropolregion fällt die Diskrepanz zwischen Stadt und Umland auf. Dieses Phänomen wurde bereits in anderen Städten zuvor betrachtet. Während die Objektzahlen in Köln selbst im letzten Jahr deutlich zurückgehen, steigen sie im selben Zeitraum im günstigeren Kölner Umland sowie in Bonn deutlich an. Durch den höheren Anteil günstigerer Objekte wird die Preisentwicklung der Region gebremst.

Die Kölner Mietpreise liegen im zweiten Quartal 2022 bei durchschnittlich 15,64 Euro pro Quadratmeter im Neubau. Das Angebot mit knapp 60 monatlichen Inseraten ist sehr gering, was zu einer gewissen Volatilität bei der Preisentwicklung führt. Aktuell fallen die Neubau-Mietpreise in Köln im Jahresvergleich um 3,3 Prozent. Der Bestand entwickelt sich positiv mit einer Rate von 3,9 Prozent auf derzeit 13,48 Euro pro Quadratmeter. Die Bestandsangebote steigen nach deutlichem Rückgang im ersten Quartal 2022 im zweiten Quartal wieder leicht an auf ca. 1.500 monatliche Inserate.

### **Nürnberg: Geringe Preissteigerungen**

Auch in Nürnberg steigen die Preise und der Quadratmeter kostet aktuell ca. 6.800 Euro. Wie bereits im zweiten Quartal 2022 ist die Steigerung nur geringfügig. Im Jahresvergleich liegen die Preise 9,2 Prozent über den Werten des dritten Quartals 2021.

Verantwortlich für die geringe Dynamik am Markt sind die wenigen Vertriebsstarts bzw. -abschlüsse. Im dritten Quartal werden nur vier neue Objekte in Nürnberg gezählt. Nachdem



die Zahl von Mikroapartmentobjekten in letzter Zeit deutlich gesunken ist, können zwei neue Apartmentobjekte erfasst werden. Diese führen wegen des sehr hohen Preisniveaus nicht nur zu einem Preisanstieg, sondern ebenfalls zu einer massiven Ausweitung des Wohnungsangebots. Dieses hat sich aufgrund der insgesamt ca. 400 Apartmenteinheiten innerhalb weniger Monate fast verdoppelt. Durch anstehende Vertriebsstarts im Entwicklungsprojekt Lichtenreuth wird sich das Angebot auch im klassischen Segment der Eigentumswohnungen in nächster Zeit wohl ebenfalls wieder erhöhen.

Im Nürnberger Umland liegt das Preisniveau wie im Vorquartal bei 5.750 Euro pro Quadratmeter. In Fürth fallen die Preise leicht auf 6.050 Euro pro Quadratmeter. In Erlangen sind die Objektzahlen weiterhin sehr gering, wenn auch mit steigender Tendenz. Aktuell werden sieben Objekte gezählt und der Quadratmeter kostet ca. 7.750 Euro.

Beim Nürnberger Mietpreis im Neubau ist ein deutlicher Sprung von etwa 50 Cent pro Quadratmeter zu beobachten und der Mietpreis liegt im zweiten Quartal 2022 bei 14,02 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 2,3 Prozent. Die Bestandspreise gehen um 2,4 Prozent nach oben auf 11,02 Euro pro Quadratmeter. Das Neubauangebot scheint sich mit rund 100 Inseraten im Monat zu stabilisieren. Im Bestand sind die Zahlen dagegen deutlich rückläufig. Im zweiten Quartal 2022 gibt es monatlich etwa 1.500 Angebote. Ein Jahr zuvor liegt der Wert noch bei rund 2.000.

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 und Köln. Weitere Informationen unter [www.project-research.de](http://www.project-research.de).

**18.648 Zeichen inkl. Leerzeichen. Druckfreigabe erteilt. Belegexemplar erbeten.**



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

Weitere Informationen zum Unternehmen finden Sie unter  
[www.project-immobilien.com](http://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](mailto:presse@project-immobilien.eu)

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