

PRESSEMITTEILUNG

## PROJECT Research: Stagnierende Preise für Eigentum und steigende Mietpreise bestätigen Trendwende am Immobilienmarkt

*Nürnberg, 8. Februar 2023.* Nachdem die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen über Jahre hinweg sowohl deutlich als auch konstant stiegen, setzt im vierten Quartal 2022 endgültig eine Kehrtwende ein. Mit Ausnahme von Berlin und Hamburg stagnieren oder sinken in allen von PROJECT Research untersuchten Metropolen die Preise. Auch wenn sich die Preissteigerungsraten im Jahresvergleich im Großteil der Städte immer noch im Plus bewegen, ist im Vergleich zum Vorquartal eine klare Trendumkehr festzustellen. Gegenteilig sieht die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt aus: Die Mietpreise steigen fast flächendeckend mit zunehmender Dynamik an, vor allem im Neubau.

»Die aktuelle politische und wirtschaftliche Lage beeinträchtigt den Immobilienmarkt immer noch erheblich. Nach mehr als einem Jahrzehnt steigender Immobilienpreise, hoher Nachfrage und günstiger Zinsen bietet sich derzeit ein ungewohntes Bild: Die Preise für neue Häuser und Eigentumswohnungen sinken. Doch nun steigen die Bauzinsen, die EZB erhöhte im Dezember erneut den Leitzins und für viele Familien platzt der Traum vom Eigenheim. Im gleichen Zug werden aber auch die Mieten teurer, da sich viele Menschen kein Eigentum mehr leisten können oder von Bauprojekten zurücktreten. Da diese nun auf Mietwohnungen ausweichen, ziehen die Mietpreise kräftig an. Wie der Immobilienmarkt 2023 aussieht, hängt daher davon ab, wie viele Menschen sich in der Zukunft eine Immobilie noch leisten können – und welche«, erklärt Dr. Matthias Schindler, Vorstand der PROJECT Real Estate AG.

## **Berlin: Standort mit positiver Preisentwicklung**

Als eine der wenigen Metropolstädte verzeichnet Berlin im vierten Quartal 2022 eine positive Preisentwicklung. So steigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis auf 8.750 Euro und liegt damit etwa 1 Prozent über dem Wert des Vorquartals. Die Preisdynamik lässt jedoch deutlich nach. Im Jahresvergleich sinkt die Preissteigerungsrate von 7 Prozent im dritten Quartal auf 5,5 Prozent im vierten Quartal 2022.

Das Wohnungsangebot befindet sich seit Spätsommer 2022 auf einem stabilen Niveau. Die Anzahl der Objekte im Einzelvertrieb nimmt leicht zu und liegt aktuell bei über 180. Ein Hauptgrund für die steigenden Objektzahlen ist die geringe Zahl an abverkauften Objekten. Durch die deutlich reduzierten Verkaufszahlen sind viele Objekte mit Restantenwohnungen weiterhin im Vertrieb. Neue Vertriebsstarts gibt es im vierten Quartal 2022 deutlich weniger. Nach 42 Vertriebsstarts im dritten Quartal sinkt die Zahl im vierten Quartal auf 16.

Einige Berliner Bezirke weisen trotz der nachlassenden Preisdynamik zweistellige Wachstumsraten auf. Dazu gehören Mitte mit 12,2 Prozent, Friedrichshain-Kreuzberg mit 12,5 Prozent sowie Treptow-Köpenick mit 12 Prozent. In Köpenick finden auch weiterhin Vertriebsstarts mit hohem Preisniveau von ca. 10 Prozent über dem Bezirksdurchschnitt statt, obwohl sich diese neuen Objekte zum Teil in Randlagen wie Rahnsdorf befinden. Objekte im absoluten Hochpreissegment gibt es unter anderem in Charlottenburg mit einem Preisniveau zwischen 12.000 und 14.000 Euro pro Quadratmeter.

Im Berliner Umland (ohne Potsdam) stagnieren die Preise seit Frühsommer bei ca. 5.450 Euro pro Quadratmeter. Hierfür ist die geringe Anzahl an neuen Bauvorhaben im vierten Quartal 2022 verantwortlich. In Potsdam liegen die Quadratmeterpreise ebenfalls fast unverändert bei ca. 7.800 Euro.

Die Dynamik der Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt nimmt weiter zu, während das Angebot immer geringer wird. Die Neubaumietpreise machen im dritten Quartal 2022 einen deutlichen Sprung auf 20,84 Euro pro Quadratmeter und steigen damit in nur einem Quartal um ca. 1,20 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich ist in Berlin mit 13,2 Prozent die

höchste Preisentwicklung (Eigentumswohnungen oder Mietwohnungsbau) unter allen Metropolstädten zu verzeichnen. Auch der Bestand entwickelt sich preislich nach oben. Ein Mietpreis von 14,90 Euro pro Quadratmeter im dritten Quartal 2022 entspricht einer Preissteigerung von 8,3 Prozent, dem höchsten Wert für Bestandsangebote aller Metropolstädte. Während sich das Angebot in den meisten Städten im dritten Quartal 2022 wieder stabilisiert, setzt sich der Rückgang von Inseraten in Berlin weiter fort. Pro Monat werden nur noch knapp 200 Neubauangebote erfasst, ein erneuter Tiefstand. Im ersten Quartal 2021 ist dieser Wert noch dreimal so hoch. Im Bestand ist das Angebot mit etwa 1.650 Inseraten ebenfalls rückläufig. Im dritten Quartal 2021 liegt die Zahl noch bei rund 2.750 Angeboten.

### **München: Sinkende Verkaufspreise, steigende Mietpreise**

In München sinken die Verkaufspreise für Neubauten im Vergleich zum dritten Quartal 2022 um rund 150 Euro auf etwa 13.750 Euro pro Quadratmeter im Dezember. Im Jahresvergleich ist die Preissteigerungsrate mit 5 Prozent positiv. Im Vorquartal liegt dieser Wert jedoch noch bei fast 10 Prozent.

Der Preisrückgang lässt sich mit einem Blick auf die Vertriebsstarts erklären. Im vierten Quartal 2022 werden 19 Vertriebsstarts erfasst, von denen ein Großteil in den Außenbezirken stattfindet. Nur vier neue Objekte weisen ein Preisniveau über dem städtischen Durchschnitt auf. Es fällt auf, dass etwa die Hälfte der neuen Objekte preislich im Durchschnitt bzw. unterhalb des Durchschnitts der jeweiligen Bezirke liegt. Dies wurde zuvor kaum beobachtet. Erklären lässt sich das mit den Mikrolagen, die bei einigen Objekten weniger attraktiv sind. Dennoch werden 2022 kaum Objekte unter 10.000 Euro pro Quadratmeter verkauft. Zum Jahresende nimmt diese Zahl allerdings wieder zu. Bei etwa einem Fünftel aller Objekte kommt es in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu Preissenkungen, was ein Novum der letzten Jahre ist. Diese Entwicklung ist jedoch noch zu neu, um daraus einen klaren Trend zu sinkenden Preisen zu erkennen.

Sowohl die Objektzahlen als auch das verfügbare Wohnungsangebot ist im Vergleich zum dritten Quartal 2022 gestiegen. Gründe hierfür sind die sehr geringen Verkaufszahlen und fehlenden abverkauften Objekte.

Im Münchner Umland (ohne Augsburg und Ingolstadt) liegen die Preise im Dezember exakt auf dem Niveau von September bei rund 9.650 Euro pro Quadratmeter, die jährliche Steigerung beträgt 6,5 Prozent. Das Angebot steigt im Umland stärker als in München. Im vierten Quartal 2022 werden dort fast genauso viele Vertriebsstarts erfasst wie in München. In Augsburg und Ingolstadt fallen die Preise im vierten Quartal 2022 und liegen bei rund 6.900 bzw. 6.200 Euro pro Quadratmeter. Die Jahresentwicklung ist mit 2,4 Prozent und 10 Prozent weiterhin positiv.

Die Münchner Neubaumietpreise steigen im dritten Quartal 2022 im Jahresvergleich um 4,3 Prozent auf 22,85 Euro pro Quadratmeter. Die Bestandsmietpreise erhöhen sich um 2,1 Prozent auf 20,29 Euro pro Quadratmeter. Das Bestandsangebot ist weiterhin rückläufig und liegt bei noch rund 2.400 monatlichen Inseraten. Mit 470 monatlichen Angeboten steigt das Neubauangebot im dritten Quartal 2022 wieder an.

### **Hamburg: Preisentwicklung weiterhin positiv**

Die Hansestadt weist im Vorquartal eine hohe Dynamik bei der Preisentwicklung auf. Im vierten Quartal 2022 steigen die Quadratmeterpreise nur noch leicht an und liegen aktuell bei knapp 9.100 Euro. Im Vergleich zu den meisten anderen Märkten ist die Preisentwicklung in der Hamburger Metropolregion dennoch positiv. Die jährliche Preissteigerungsrate erhöht sich von 10,6 Prozent im dritten Quartal auf 10,8 Prozent im vierten Quartal 2022.

In den Bezirken Altona und Eimsbüttel werden mit zwölf von insgesamt 20 Neubauobjekten die meisten Vertriebsstarts gezählt. Die günstigsten Bezirke Bergedorf und Harburg sind stark unterrepräsentiert. Mit einer jährlichen Steigerung von über 25 Prozent weist Altona die höchsten Preissteigerungsraten auf. Die zunehmende Konzentration in den hochpreisigen

Lagen sorgt dafür, dass Altona nach Nord und Mitte der mittlerweile dritte Bezirk mit fünfstelligem Preisniveau ist.

Auch in Hamburg steigen die Objektzahlen weiter an, wenn auch mit abnehmender Tendenz. Das Wohnungsangebot befindet sich aktuell in etwa auf Vorjahresniveau und liegt im Dezember zum ersten Mal im Jahr 2022 in einem niedrigen vierstelligen Bereich. Auch in der Hansestadt sind die niedrigen Verkaufszahlen ein Hauptgrund für das gestiegene Angebot.

Im Hamburger Umland steigen die Preise um 7,9 Prozent und liegen knapp unter 6.000 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund fehlender Verkäufe und neuer Großprojekte entwickelt sich das Angebot ebenfalls positiv.

Die Neubaumietpreise klettern in den letzten zwölf Monaten um 10,9 Prozent, was den zweithöchsten Wert aller sieben Metropolstädte darstellt. Innerhalb eines Quartals steigen die Preise um mehr als einen Euro auf 18,34 Euro pro Quadratmeter. Mit einem Quadratmeterpreis von 13,89 Euro sind die Steigerungen im Bestand deutlich geringer und betragen 3,3 Prozent. Die monatliche Angebotsmenge im Neubau hat sich stabilisiert und liegt bei rund 250 Wohnungen. Im Bestand wird im dritten Quartal 2022 der Wert von ca. 2.900 Angeboten aus dem Vorquartal wieder erreicht.

### **Frankfurt am Main: Jahresentwicklung der Wohnungspreise nimmt spürbar ab**

In Frankfurt stagniert die Preisentwicklung in den letzten Monaten. Aktuell werden Verkaufspreise von knapp 8.900 Euro pro Quadratmeter verzeichnet. Im Juli liegen die Preise rund 250 Euro pro Quadratmeter höher, doch fallen anschließend bis September ab. Seitdem können die bisherigen Höchstmarken nicht mehr erreicht werden. Die Jahresentwicklung ist weiterhin positiv, nimmt jedoch spürbar ab. In den letzten zwölf Monaten steigen die Preise nur um 2,6 Prozent.

In den letzten drei Monaten überwiegen wie im Vorquartal Vertriebsstarts in den günstigeren Randlagen. Dementsprechend liegt der Durchschnittspreis dieser Objekte deutlich unterhalb

des städtischen Durchschnitts. Auffällig ist, dass sich die meisten neuen Objekte auch unterhalb des Bezirksdurchschnitts befinden. Dies gilt unter anderem für Objekte in den Bezirken Süd, Mitte-West und Mitte-Nord. Da gleichzeitig mehrere günstige Objekte ihren Vertrieb beenden können, wird das Gesamtpreisniveau zumindest gehalten. Das Wohnungsangebot verläuft über das ganze Jahr 2022 konstant. Gleichzeitig nehmen die Objektzahlen um rund 15 Prozent zu und liegen mittlerweile bei über 70.

Im Frankfurter Umland (ohne Mainz, Wiesbaden und Darmstadt) stagnieren die Quadratmeterpreise bei ca. 6.150 Euro. Wie in Frankfurt nimmt auch hier die jährliche Preissteigerungsrate deutlich ab und liegt aktuell nur noch bei 3,8 Prozent. In Mainz und Wiesbaden sinkt das Preisniveau im letzten Quartal leicht auf 6.900 Euro pro Quadratmeter bzw. 7.900 Euro pro Quadratmeter. In Darmstadt sind die Preise wegen fehlender Vertriebsstarts unverändert bei 6.550 Euro pro Quadratmeter. Die jährlichen Preissteigerungen liegen in Mainz bei 2,3 Prozent, in Wiesbaden bei 3,2 Prozent und in Darmstadt bei 5,4 Prozent.

Nach einer deutlichen Reduzierung der Angebotszahl in den teuren Innenstadtlagen weist Frankfurt im Jahr 2021 und Anfang 2022 eine negative Mietpreisentwicklung auf. In den letzten zwei Quartalen steigen die Neubaumietpreise um etwa einen Euro auf 19,76 Euro pro Quadratmeter. Die jährliche Preissteigerung liegt bei 4,2 Prozent. Im Bestand steigen die Preise um 1,3 Prozent auf 15,68 Euro pro Quadratmeter. Das Neubauangebot wächst im dritten Quartal 2022 wieder auf etwa 200 monatliche Inserate. Im Bestand werden wie im Vorquartal rund 2.500 Angebote erfasst.

### **Nürnberg: Preissteigerungsrate positiv, aber rückläufig**

Auch in Nürnberg stagnieren die Quadratmeterpreise und liegen aktuell bei 6.750 Euro. Die Preissteigerungsrate ist mit einem Wert von 7,4 Prozent vergleichsweise positiv, aber wie in den meisten anderen Städten rückläufig.

Neue Vertriebsstarts gibt es unter anderem im neuen Lichtenreuth-Quartier mit für Nürnberg hohen Verkaufspreisen von bis zu 8.000 Euro pro Quadratmeter für klassische Eigentumswohnungen und bis zu 9.000 Euro pro Quadratmeter für Mikroapartments. Das Angebot geht im Vergleich zum dritten Quartal 2022 etwas zurück, was am Vertriebsstopp eines großen Mikroapartmentobjekts mit über 200 Einheiten liegt. Dieser Angebotsrückgang wird durch die Vertriebsstarts in Lichtenreuth fast ausgeglichen.

Im Nürnberger Umland steigt das Preisniveau um 7,7 Prozent auf 5.850 Euro pro Quadratmeter aufgrund von neuen hochpreisigen Objekten in Herzogenaurach und Feucht. In Fürth klettern die Preise nach einem Rückgang im dritten Quartal 2022 wieder deutlich um 9,4 Prozent auf 6.250 Euro pro Quadratmeter. In Erlangen erhöhen sich die Objektzahlen auf neun. Das aktuelle Preisniveau liegt bei ca. 8.000 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich über den September-Werten.

Der Nürnberger Neubau-Mietwohnungsmarkt ist aktuell von einer hohen Dynamik geprägt. Die Preise machen im dritten Quartal 2022 einen deutlichen Sprung auf 14,33 Euro pro Quadratmeter, was einer Preissteigerungsrate von 5,7 Prozent entspricht. Gleichzeitig weitet sich das Neubauangebot deutlich aus und liegt bei ca. 170 Inseraten. In den Vormonaten werden etwa 100 Inserate erfasst. Im Bestand steigen die Preise um 3,9 Prozent auf 11,14 Euro pro Quadratmeter. Auch in Nürnberg stabilisieren sich im dritten Quartal 2022 die Angebotszahlen und befinden sich etwas über den Inseraten im Vorquartal bei 1.600 Angeboten.

### **Düsseldorf: Einziger Standort mit sinkenden Neubau-Mietpreisen**

Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Verkaufspreise für Neubauten im September sind die Preise zum Jahresende hin wieder gefallen und liegen auf dem Niveau der ersten Jahreshälfte. Im Dezember wird ein Wert von knapp unter 8.400 Euro pro Quadratmeter erreicht. Dementsprechend ist die Preissteigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 2,8 Prozent sehr gering.

Grund des gesamtstädtischen Preisrückgangs sind die Vertriebsstarts, von denen die meisten in den Außenbezirken 7 bis 9 mit niedrigeren Verkaufspreisen stattfinden. Ein weiteres neues Objekt im hochpreisigen Düsselstal liegt preislich deutlich unterhalb des Durchschnitts im Stadtteil. Das Angebot bleibt weiterhin auf einem sehr konstanten Niveau.

Im Gegensatz zu Düsseldorf steigen die Verkaufspreise im Düsseldorfer Umland im Jahresvergleich weiterhin deutlich an. Das Preisniveau liegt im Dezember bei 5.500 Euro pro Quadratmeter, die jährliche Preissteigerungsrate verzeichnet ein Plus von 12,6 Prozent. Das Angebot steigt im letzten Quartal signifikant an. Vertriebsstarts in Meerbusch, Langenfeld und Hilden sorgen nicht nur für deutlich erhöhte Objektzahlen, sondern auch für einen erheblichen Preisanstieg in den letzten Monaten.

Das Neubau-Mietpreisniveau in Düsseldorf entwickelt sich weiterhin sehr volatil. Im dritten Quartal 2022 ist die Landeshauptstadt der einzige Standort mit negativer Mietpreisentwicklung im Neubau im Jahresvergleich. Im letzten Quartal fallen die Preise auf 15,80 Euro pro Quadratmeter. Mit ca. 80 monatlichen Inseraten ist die Angebotszahl gering. Der Bestand entwickelt sich hingegen positiv. Im dritten Quartal 2022 machen die Preise einen deutlichen Sprung auf 12,82 Euro pro Quadratmeter, was einem Plus von 5,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das monatliche Angebot im Bestand ist wieder leicht auf ca. 2.100 Inserate gesunken.

### **Köln: Geringeres Angebot als im Umland**

In der Domstadt stagnieren die Preise im vierten Quartal 2022 und bleiben bei ca. 7.250 Euro pro Quadratmeter im Dezember. Nachdem Köln im Vorquartal mit ca. 15 Prozent die mit Abstand höchste Preissteigerung aller Metropolstädte aufwies, fällt die 12-Monats-Entwicklung auf 8,4 Prozent ab. Ein Grund für die Stagnation ist die geringe Dynamik am Markt. So werden im vierten Quartal 2022 nur vier neue Objekte gezählt.



Während in Köln das Angebot weiterhin auf sehr niedrigem Niveau stagniert, steigt das Angebot im Umland weiter an und liegt etwa doppelt so hoch wie in Köln. Damit stellt Köln eine Ausnahme dar, denn in den restlichen Metropolregionen übersteigt das Angebot der Kernstädte jenes des direkten Umlands deutlich. Im Kölner Umland verbleiben die Preise im vierten Quartal 2022 bei 5.550 Euro pro Quadratmeter. In Bonn fallen die Preise auf 6.600 Euro pro Quadratmeter, während die Preisentwicklung im Jahresvergleich mit 10 Prozent weiterhin sehr positiv ist.

Wie in Düsseldorf gibt es in Köln sehr wenige Neubauangebote, was an der seit Jahren geringen Zahl von Baugenehmigungen und Fertigstellungen liegt. Zwar steigt die Zahl der Inserate im dritten Quartal 2022 wieder an, doch bleibt das Angebot mit ca. 80 Anzeigen sehr überschaubar. Die geringe Angebotszahl führt wie auch in Düsseldorf zu einer Achterbahnfahrt der Preise. Im dritten Quartal 2022 steigen sie zum zweiten Mal in Folge kräftig an auf durchschnittlich 16,27 Euro pro Quadratmeter. Damit ist die Preisentwicklung im Jahresvergleich mit einem Plus von 3 Prozent wieder positiv. Der Bestand in Köln entwickelt sich mit einem Plus von 3,6 Prozent auf 13,63 Euro pro Quadratmeter ähnlich. Die Kölner Bestandsangebote stabilisieren sich zum dritten Mal in Folge und liegen bei ca. 1.550 monatlichen Inseraten.

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. Mietpreise werden für das vorherige Quartal erhoben und basieren auf Angeboten der Immobilienportale Immobilienscout24.de und Immonet.de. Betrachtet werden ausschließlich unmöblierte, freifinanzierte Mietangebote. Weitere Informationen unter [www.project-research.de](http://www.project-research.de).



**17.715 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:**

Stefan Reihl  
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 66 2  
Fax: 0911.24 03 37 19