

Düsseldorf ist Meister – nicht nur in Liga 2

05/07/2018



In keiner der von PROJECT untersuchten acht Städten stiegen die Preise für Neubaueigentumswohnungen so stark wie in Düsseldorf / Foto: ©majonit-stock.adobe.com

In der vergangenen Saison wurde Fortuna Düsseldorf Meister der 2. Fußball-Bundesliga. Auch bei der Preissteigerung für Eigentumswohnungen lag die Landeshauptstadt innerhalb des vergangenen Jahres ganz vorne. Anders als in der Bundesliga-Tabelle liegt München in der Untersuchung im Mittelfeld.

In der quartalsweise erhobenen Studie „Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen“ untersucht PROJECT Research regelmäßig die Entwicklung der Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen in den acht Metropolregionen, in denen die PROJECT Gruppe Immobilien entwickelt. In der aktuellen Studie weisen alle untersuchten Städte Preissteigerungen auf – allerdings mit zum Teil deutlichen Unterschieden. Die stärksten Preissteigerungen gab es in Düsseldorf, wo Wohnungskäufer jetzt mit durchschnittlich 6.238 Euro/m² 18,1 % mehr bezahlen müssen als zwölf Monate zuvor. Ebenfalls zweistellige Preissteigerungen sind in Frankfurt zu verzeichnen (11,9 % auf 6.560 Euro/m²). An dritter Stelle folgt Berlin, wo die Preise für Neubaueigentumswohnungen um 9,1 % gerade noch so im einstelligen Bereich kletterten. Wie in den beiden Städten mit noch stärkeren Preissteigerungen wurde in der Bundeshauptstadt beim Durchschnittspreis ebenfalls die Marke von 6.000 Euro/m² überschritten: Wer sich eine Neubaueigentumswohnungen kaufen will, muss hier im Schnitt 6.209 Euro/m² zahlen. Das ist aber noch immer knapp weniger als der Mindestpreis in München (6.304 Euro/m²). In der bayerischen Landeshauptstadt überschritten die Durchschnittspreise sogar die Marke von 9.000 Euro/m² und stiegen auf 9.024 Euro/m², mit 8,6 % die vierthöchste Steigerungsrate aller Großstädte. Nur knapp dahinter folgt mit Nürnberg die nächste bayerische Stadt: In der Frankenmetropole stiegen die Verkaufspreise um 8,2 % auf 4.648 Euro/m². Mit etwas Abstand folgt Wien, wo die Verkaufspreise um 5 % auf durchschnittlich 5.376 Euro/m² stiegen. Nur 0,1 Prozentpunkte weniger betrug der Preisanstieg in Köln, wo die 5.000 Euro-Marke überschritten wurde, und im Schnitt nun 5.100 Euro/m² fällig sind. Kaum spürbar war der Preisanstieg in Hamburg, wo Neubaueigentumswohnungen im Schnitt 5.921 Euro/m² kosten, gerade einmal 0,5 % mehr als zwölf Monate zuvor.

Lediglich in zwei der acht untersuchten Städte kosteten die teuersten Neubaueigentumswohnungen mehr als 20.000 Euro/m²: In Hamburg wurde ein Spitzenpreis von 21.060 Euro/m² erzielt, in München sogar von 22.532 Euro/m².

Vier Metropolregionen mit zweistelligen Preissteigerungen

Auch bei der Betrachtung der Metropolregionen liegt Düsseldorf an der Spitze, was die Preissteigerungen angeht: Innerhalb der letzten zwölf Monate erhöhten sich hier die Preise für Neubaueigentumswohnungen um 12,7 % auf durchschnittlich 5.288 Euro/m². Ebenfalls zweistellige Preissteigerungen haben die Metropolregionen Nürnberg (+11,4 % auf 4.681 Euro/m²), Frankfurt (+11,1 % auf 5.416 Euro/ m²) und Berlin (+10,2 % auf 6.177 Euro/ m²) zu verzeichnen. Die Metropolregion München weist mit Durchschnittspreisen von 8.149 Euro/m² das höchste Preisniveau auf, liegt bezüglich der Preissteigerungen mit 7 % aber deutlich hinter der Spitzengruppe. Noch weniger sind die Preise in der Metropolregion Wien gestiegen, wo Käufer von Neubaueigentumswohnungen im Schnitt 5.179 Euro/m² bezahlen müssen, 5,6% mehr als zwölf Monate zuvor. Keine validen Werte stellen die Preissteigerungen in den Metropolregionen Köln (+3,3 % auf durchschnittlich 4.642 Euro/m²) und Hamburg (+ 2% auf 5.98 Euro/m²) dar: In beiden Metropolregionen wurde der Betrachtungsradius verändert. „Berlin weist bei der Bautätigkeit eine sehr dynamische Entwicklung auf. Sowohl die Zahl an Baugenehmigungen als auch an Fertigstellungen hat sich seit 2012 verdreifacht. Wien, München und Düsseldorf weisen ebenfalls steigende Zahlen auf. Das dortige Wachstum ist allerdings deutlich schwächer als in Berlin“, erklärt **Dr. Matthias Schindler**, Vorstand Projektentwicklung der PROJECT Real Estate AG.

Positive Bevölkerungszahlen

Für die Zukunft geht PROJECT von weiteren Preissteigerungen aus. So haben alle acht untersuchten Städte zwischen 2012 und 2017 an Einwohnern hinzugewonnen. Am stärksten war der Anstieg in Frankfurt mit 9,2 %, gefolgt von Wien (+8,7 %), München (+6 %), Hamburg (+5,9 %). Der geringste Bevölkerungszuwachs war in Köln zu verzeichnen, wo zwischen 2011 und 2016 die Anzahl der Einwohner um 4,4 % stieg. Berlin weist zwar mit 8,4 % die höchste Arbeitslosenquote aller untersuchten Städte auf, jedoch ist dort der prozentuale Rückgang stark ausgeprägt. Die geringste Arbeitslosenquote hat München mit 3,9 %. (ahu)