

# 4. Immobilienmarktbericht Deutschland

- Eine Studie der amtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland -



## Immobilienmarkt in Deutschland 2007 bis 2014

# Begrüßung/ Einführung

Harald Herrmann, BBSR

## Kernaussagen der Studie

Siegmar Liebig

Niedersächsisches Innenministerium, Sprecher des AK OGA

Peter Ache

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen

Redaktionsleiter der Studie

## Fragen

# Pressekonferenz

## Immobilienmarktbericht Deutschland

Prof. Harald Herrmann  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung (BBSR)

Bundespresseamt  
Berlin, 7.12. 2015

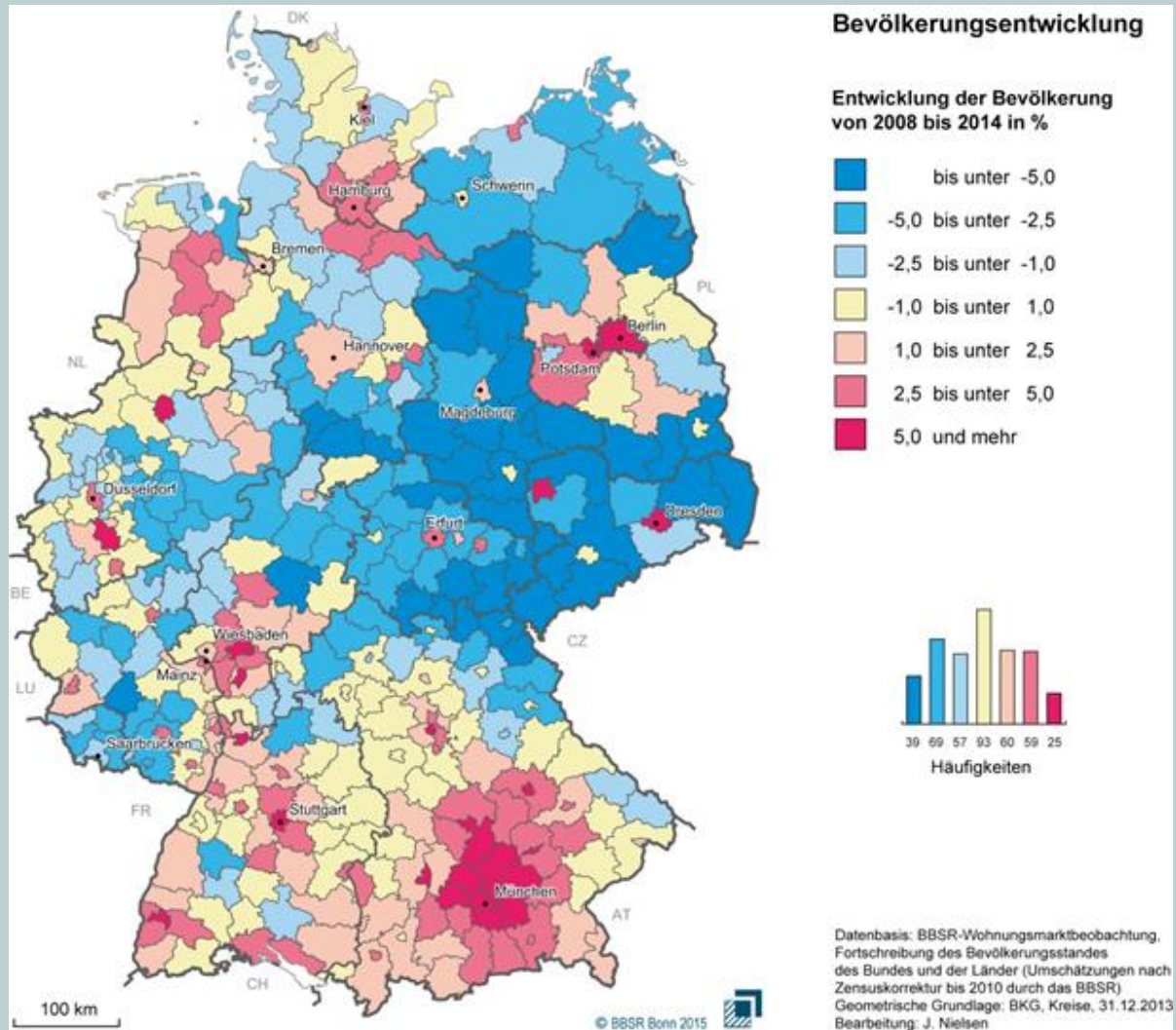


Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

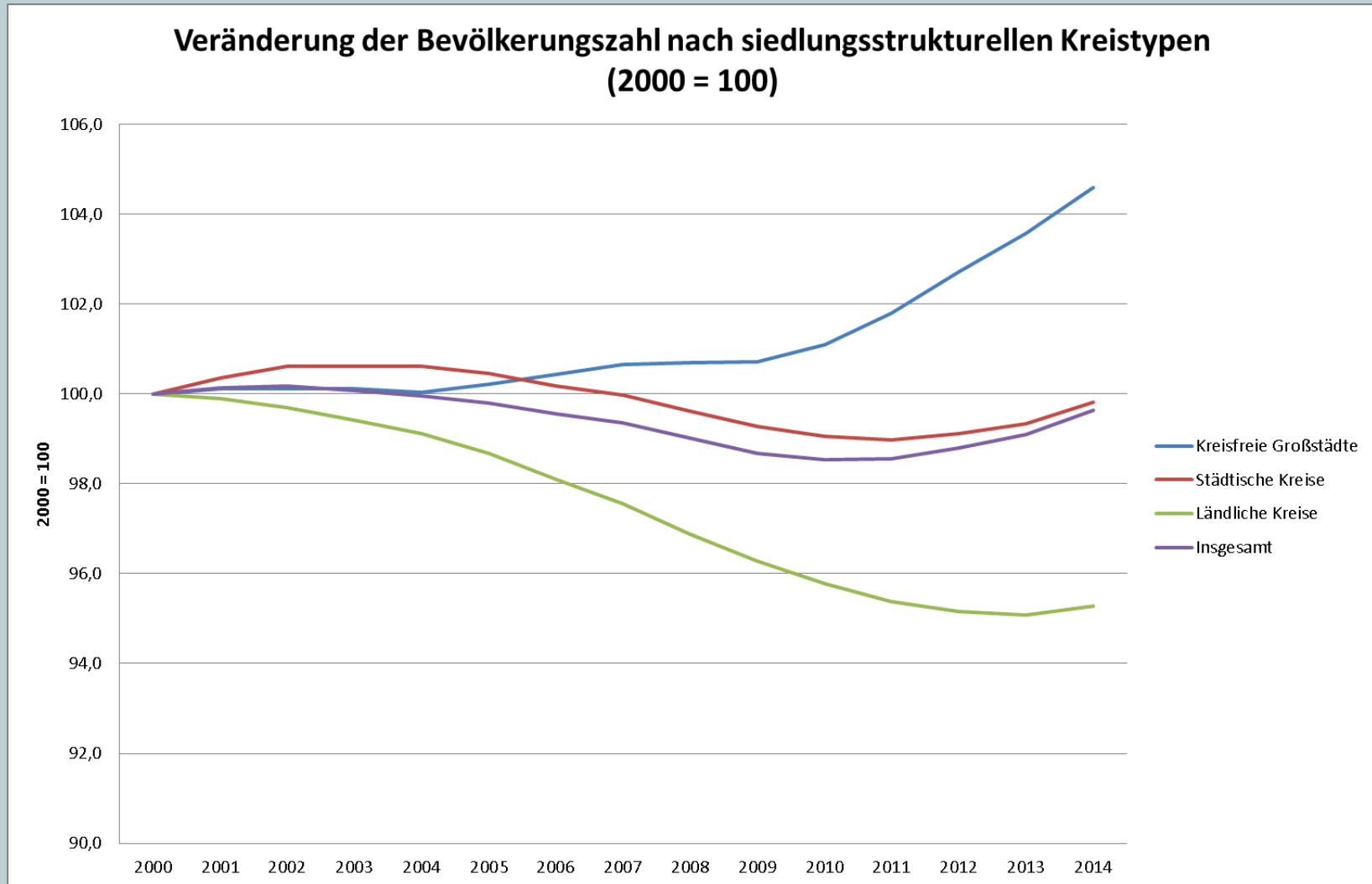
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



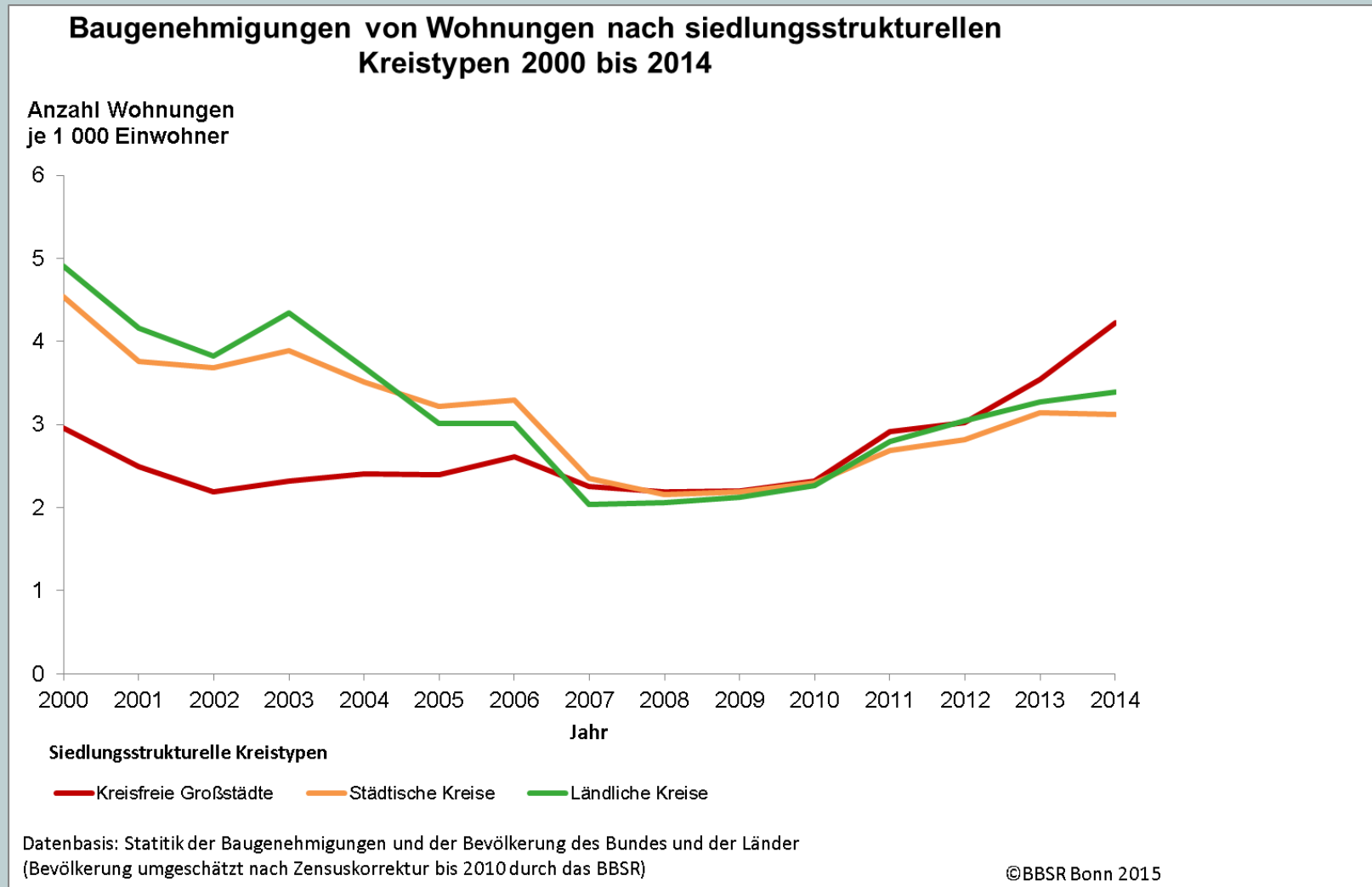
# Wachsende dynamische Wirtschaftsregionen, schrumpfende periphere Gebiete



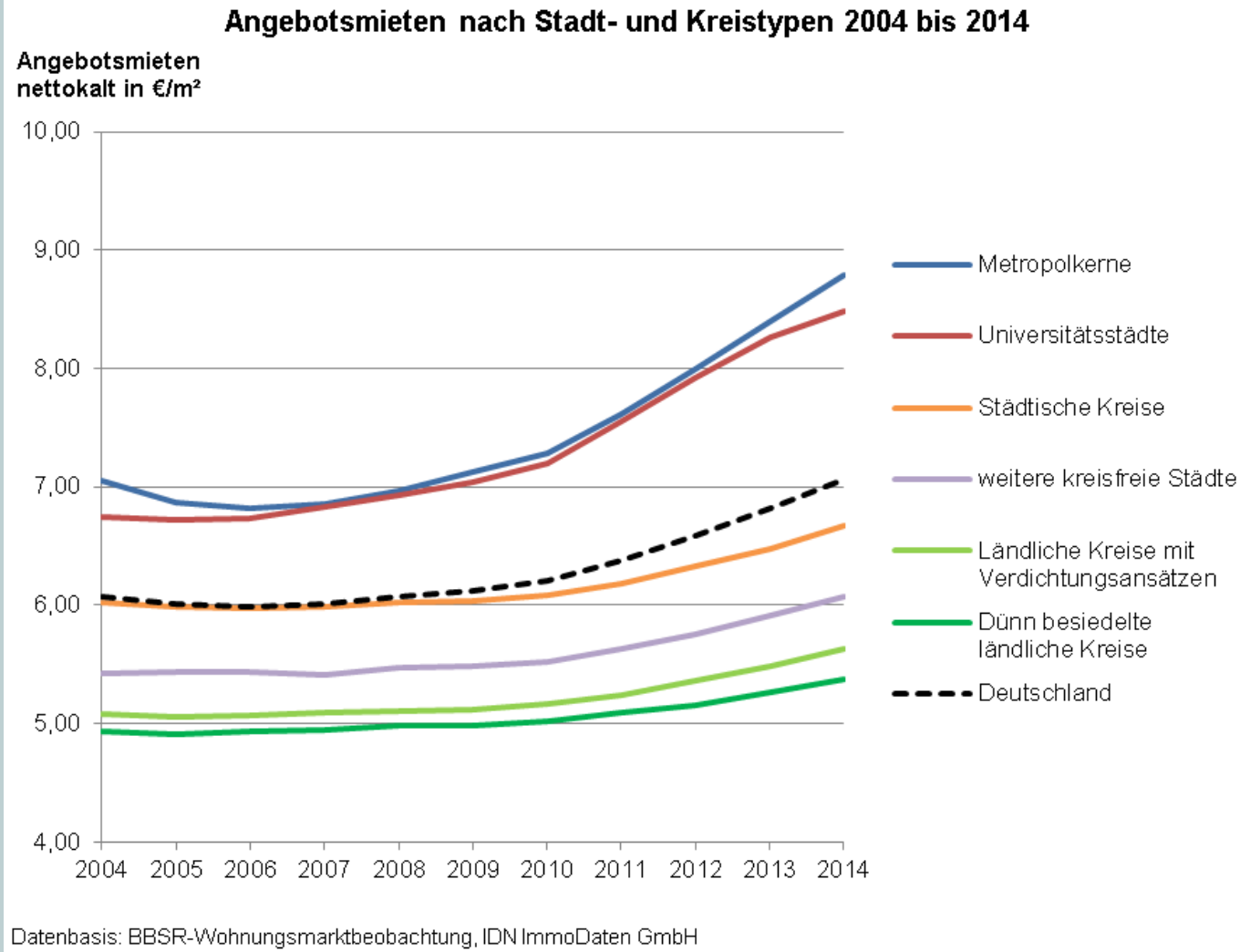
# Schere zwischen dynamischen und schrumpfenden Regionen geht weiter auseinander



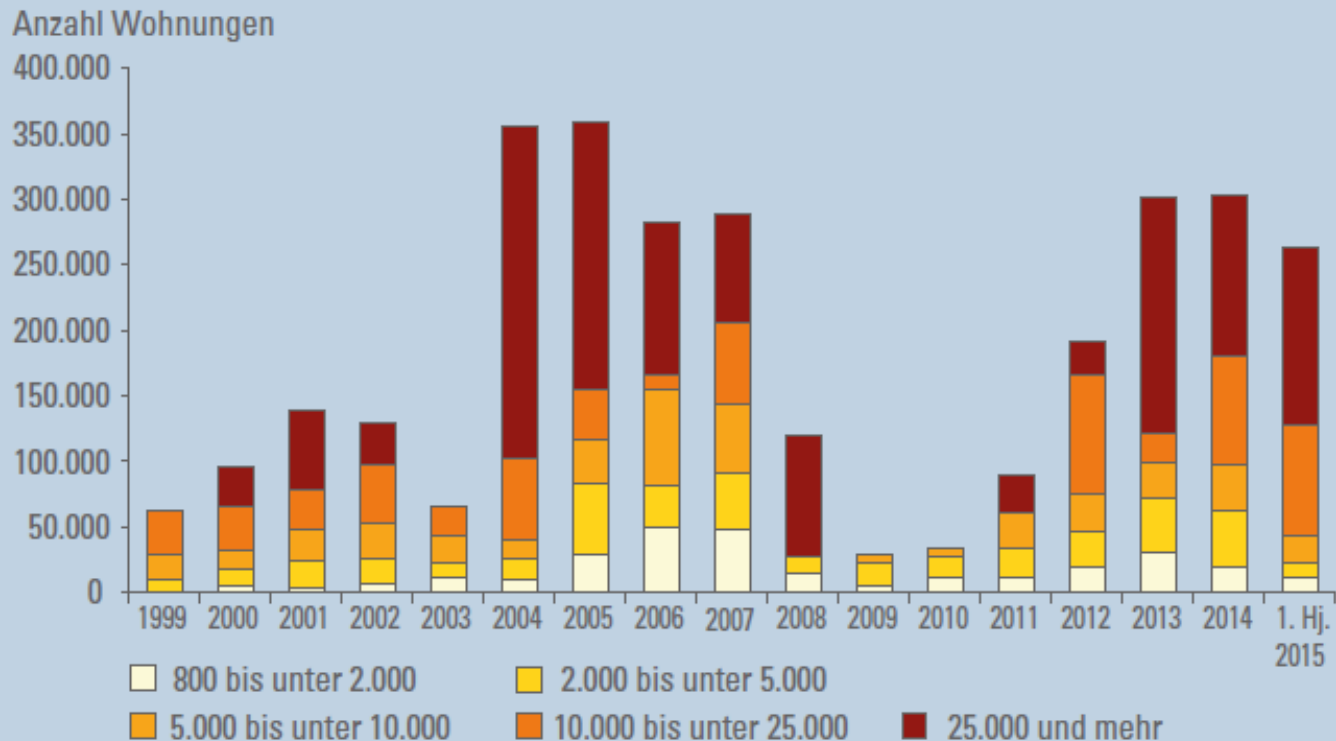
# Deutlich steigende, jedoch noch nicht ausreichende Bautätigkeit



# Stärker steigende Mieten in den Knappheitsregionen, aber nicht bundesweit



# Transaktionsvolumen großer Mietwohnungsbestände auf hohem Niveau



Anmerkung:

Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2015



# Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

Siegmar Liebig / Peter Ache



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

[www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)





## [www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

Gutachterausschüsse

- ▶ Allgemeines
- ▶ Arbeitskreis GA / OGA
- ▶ Aufgaben
- ▶ Kaufpreissammlung
- ▶ Kontakt


### Anmeldung für den geschützten Bereich


 

Benutzername:

Kennwort:

▶

Haben Sie Ihre Benutzerkennung vergessen? Dann schicken Sie uns bitte eine E-Mail an [michael.barann@lgln.niedersachsen.de](mailto:michael.barann@lgln.niedersachsen.de) .

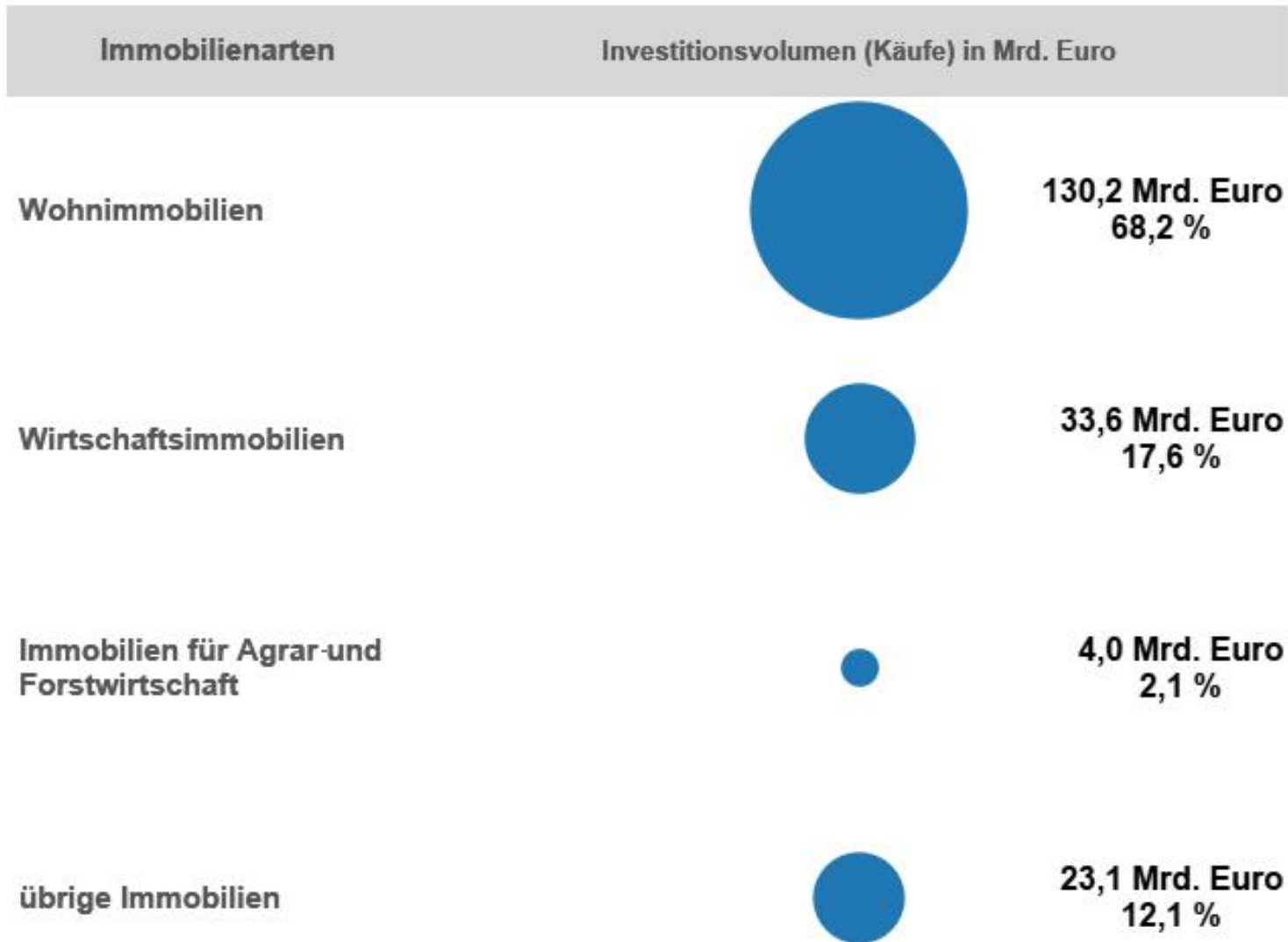


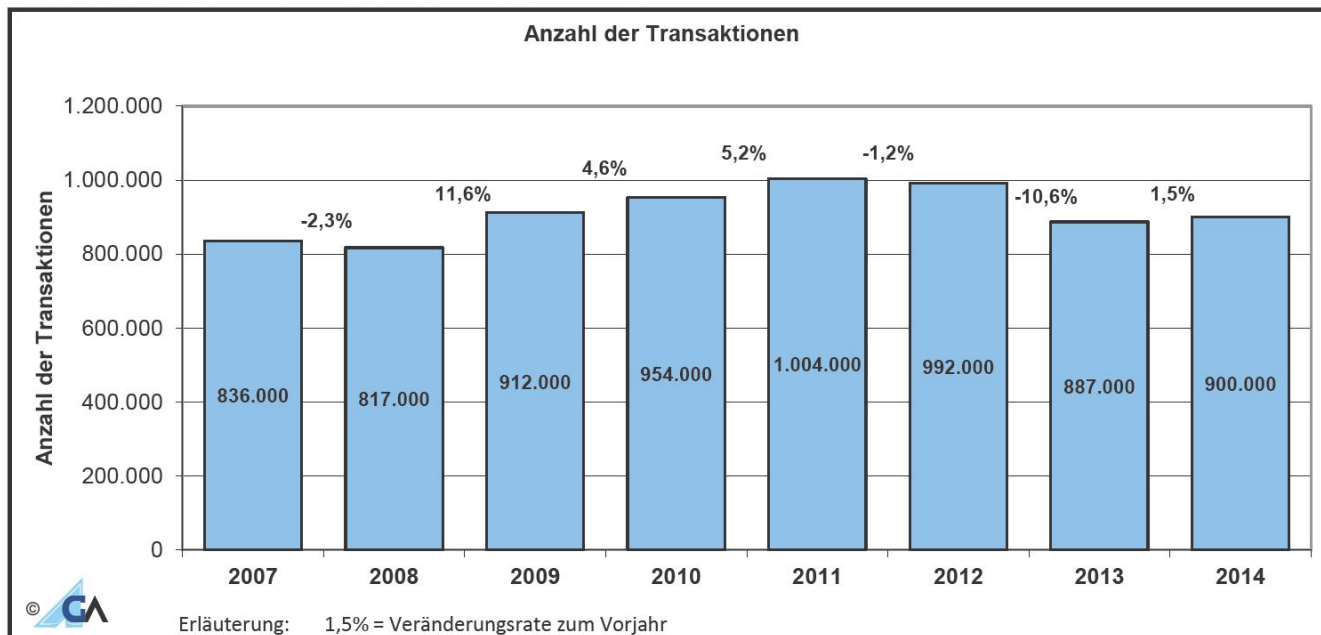
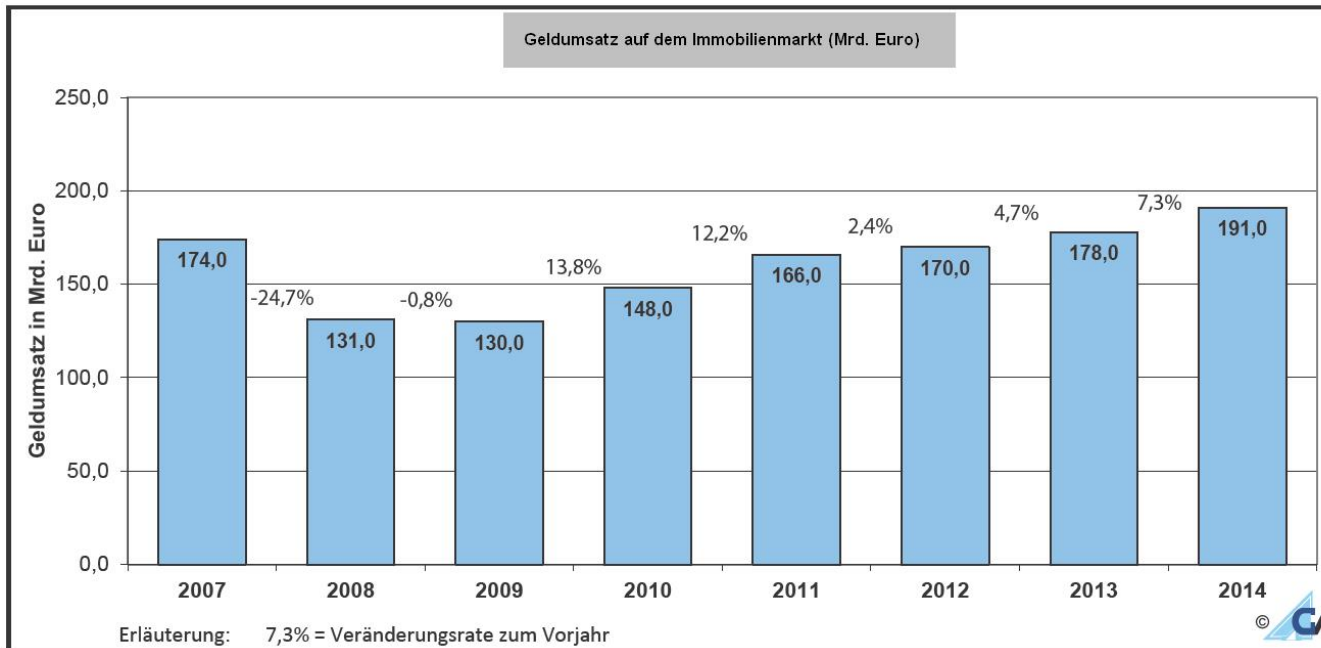
[zum Seitenanfang](#) ▲

# Eckdaten zum Immobilienmarkt im Jahr 2014

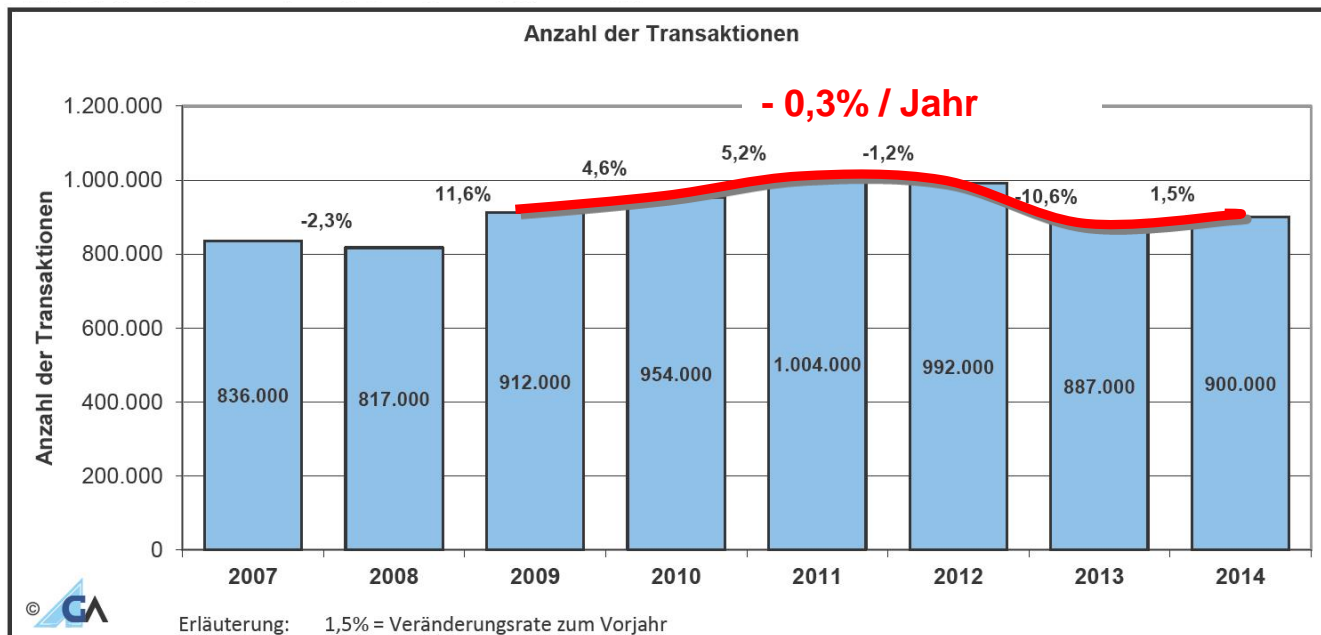
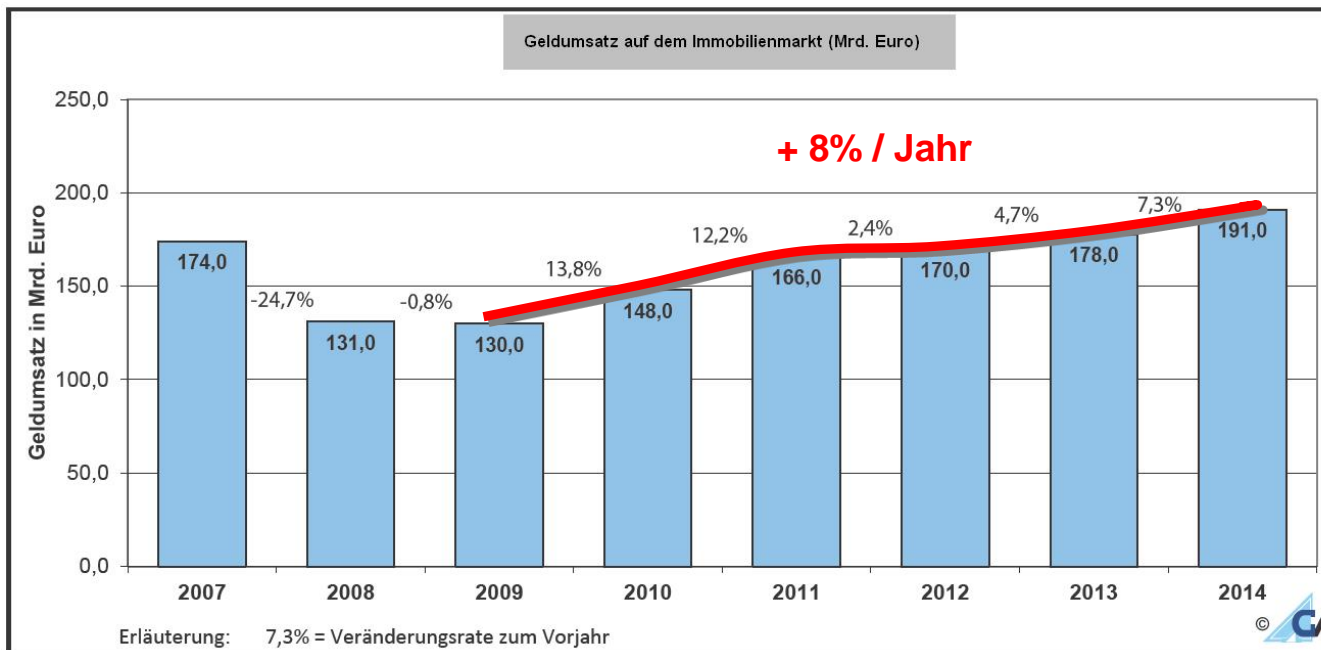
- **rd. 900.000 Notarverträge über Immobilienverkäufe**  
**seit 2009: Abnahme um 0,3 % jährlich**
- **Umsatzvolumen: 191 Mrd. €,**  
**seit 2009: Zunahme von 8 % jährlich**
- **Wohnimmobilien prägend für Deutschland**  
**auf Wohnimmobilien entfallen 130 Mrd. €**

# Eckdaten zum Immobilienmarkt im Jahr 2014





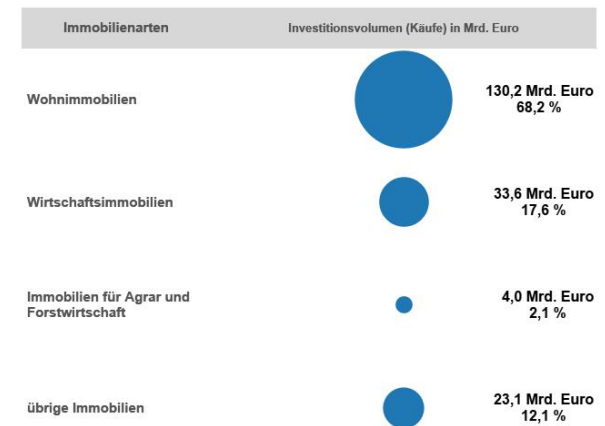
**Abb. 3-5:** Anzahl der Transaktionen und jährliche Veränderungsraten auf dem Immobilienmarkt



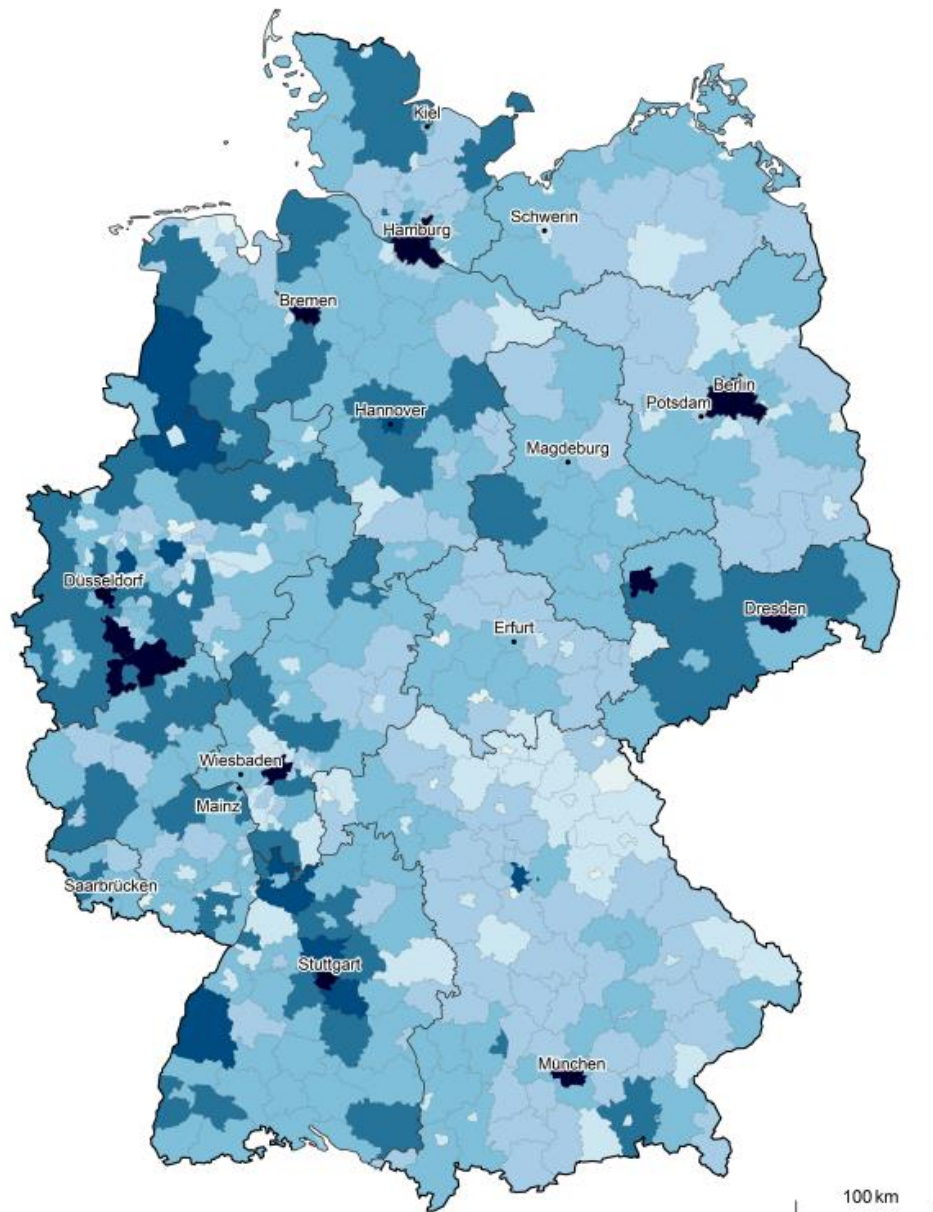
**Abb. 3-5: Anzahl der Transaktionen und jährliche Veränderungsraten auf dem Immobilienmarkt**

# Wir wollten wissen:

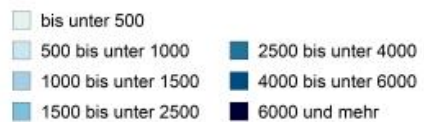
1. Woher kommt die Steigerung der Kaufinvestitionssummen?
2. Sind es Preissteigerungen ?
3. In welchen Immobilienarten steigen die Preise ?
4. Wo steigen die Preise in diesen Immobilienarten ?



# Transaktionen gesamt (2014)



## Anzahl der Transaktionen



Datengrundlage: AK OGA 2015

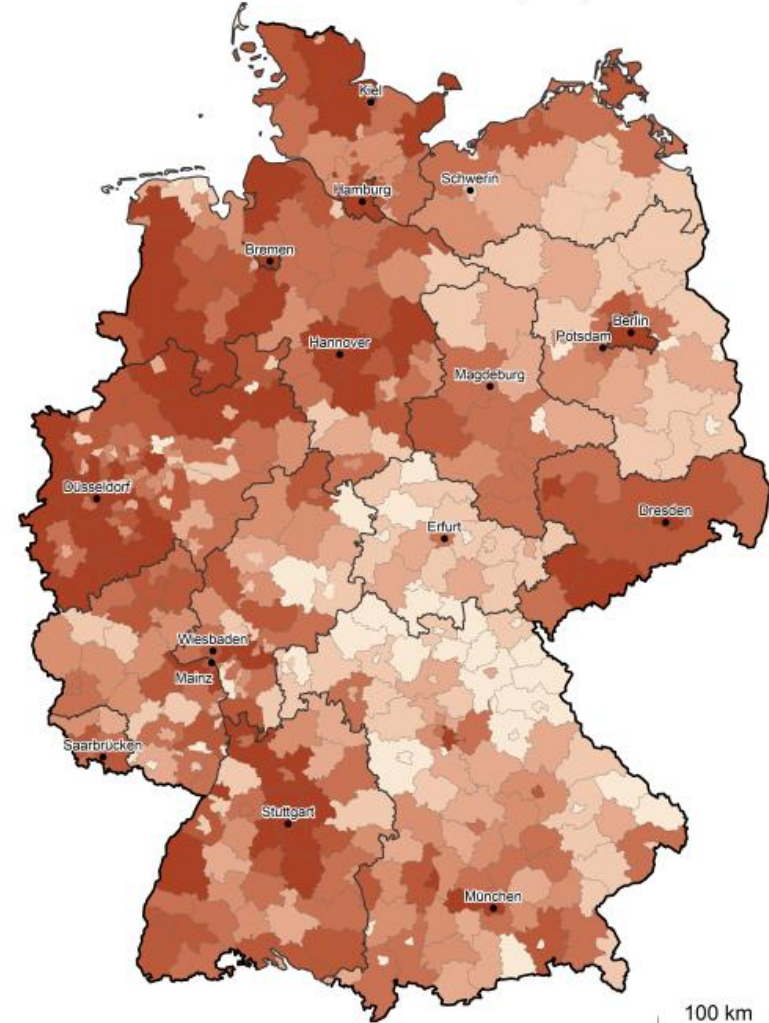
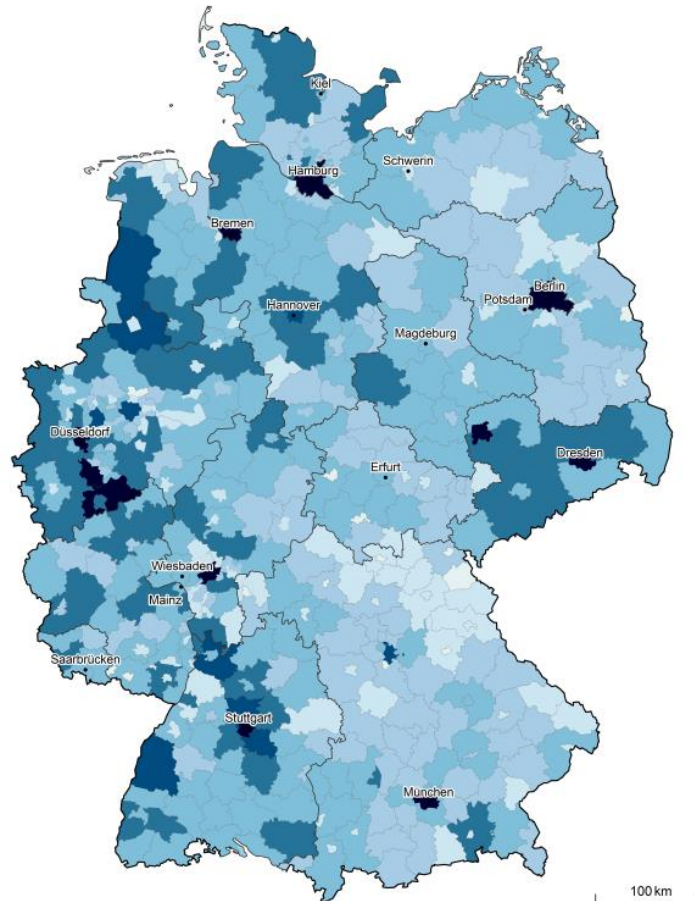
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



# Wohnimmobilien

## Wohnimmobilien (bebaut und unbebaut) Anzahl der Transaktionen (2014)

Transaktionen gesamt (2014)



**Anzahl der Transaktionen**

■ bis unter 500	■ 2500 bis unter 4000
■ 500 bis unter 1000	■ 4000 bis unter 6000
■ 1000 bis unter 1500	■ 6000 und mehr
■ 1500 bis unter 2500	

Datengrundlage: AK OGA 2015  
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

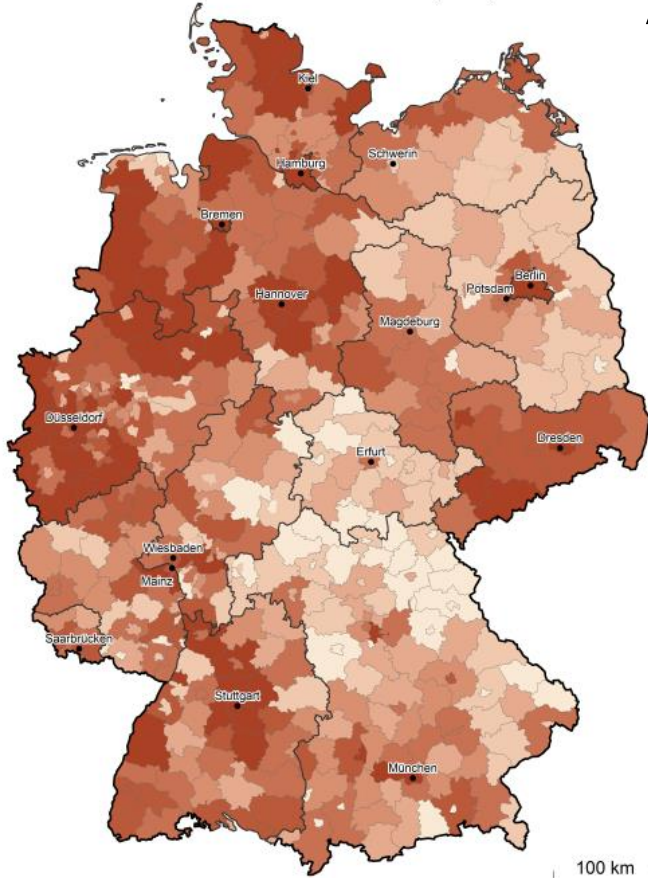
### Transaktionen

■ bis unter 25	■ 200 bis unter 400
■ 25 bis unter 50	■ 400 bis unter 600
■ 50 bis unter 150	■ 600 und mehr
■ 150 bis unter 200	

Datengrundlage: AK OGA 2015  
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

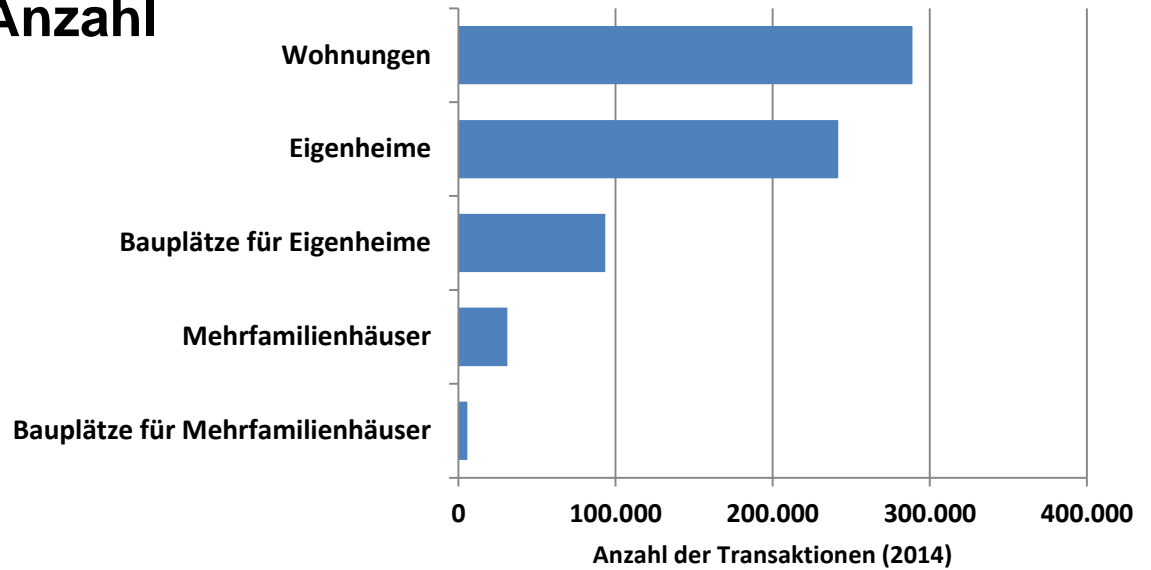
# Wohnimmobilien 2014

Wohnimmobilien (bebaut und unbebaut)  
Anzahl der Transaktionen (2014)

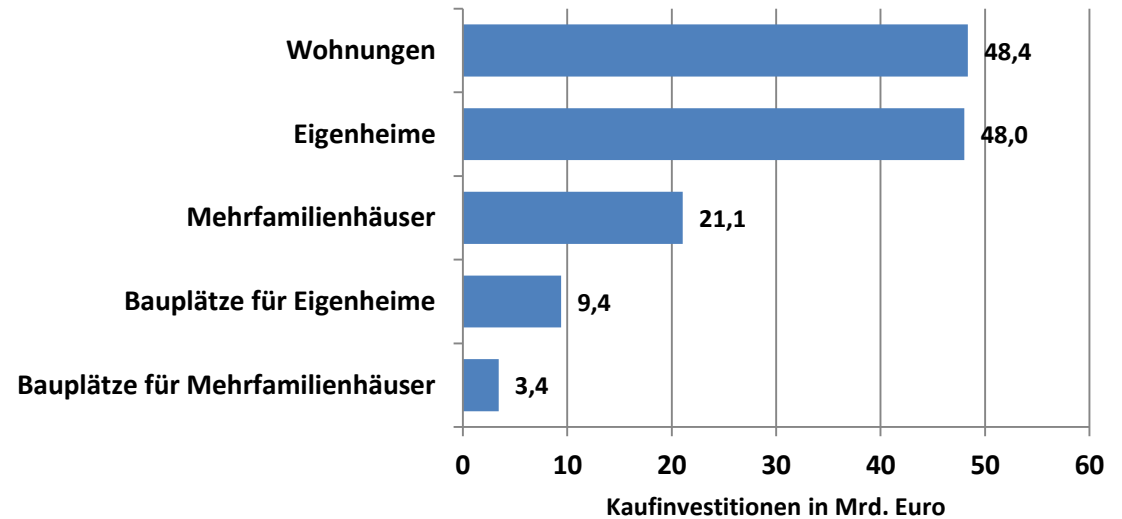


Datengrundlage: AK OGA 2015  
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

## Anzahl



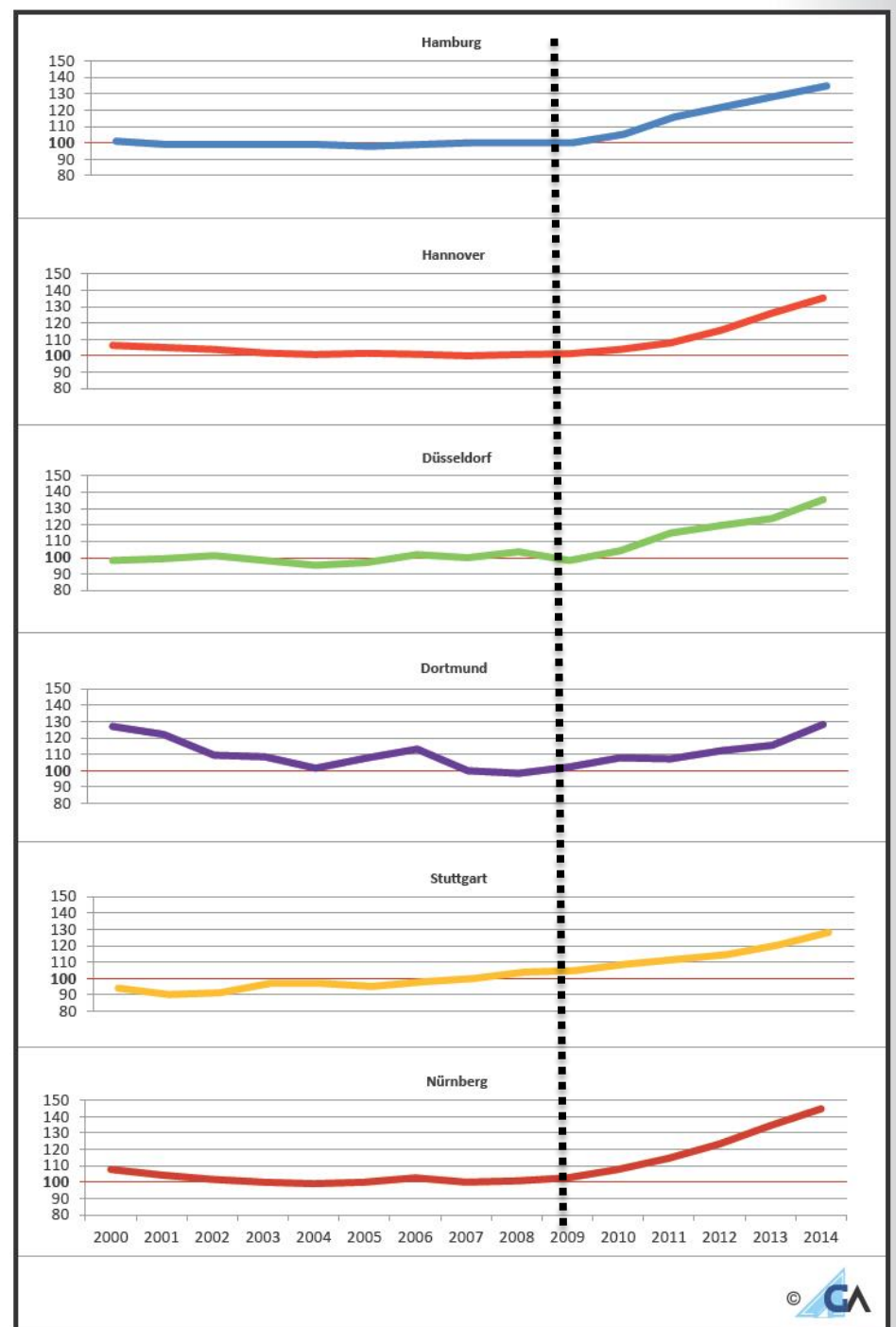
## Geldumsatz



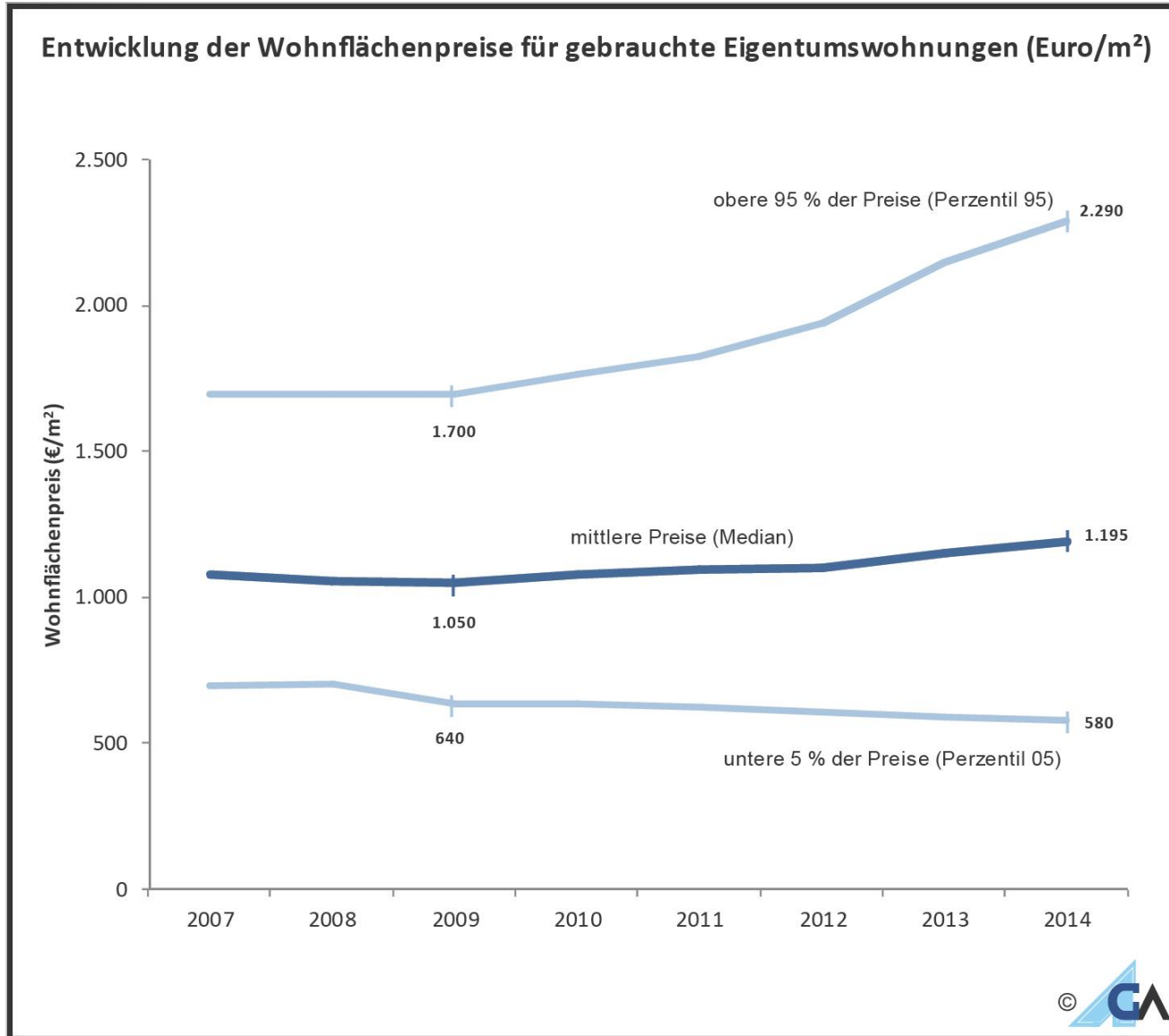
# Eigenheime in ausgewählten Großstädten

Preissteigerung seit 2009:

- in den Großstädten bis zu 10 % jährlich
- in den ländlichen Räumen tlw. Preisrückgang bzw. Stagnation

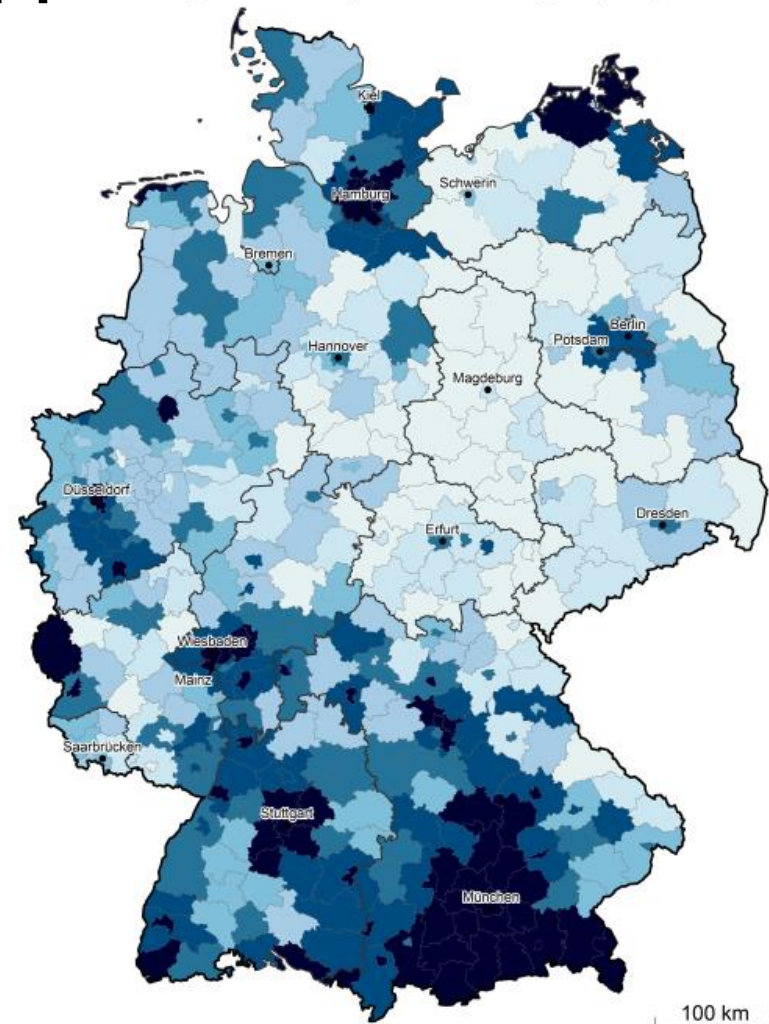
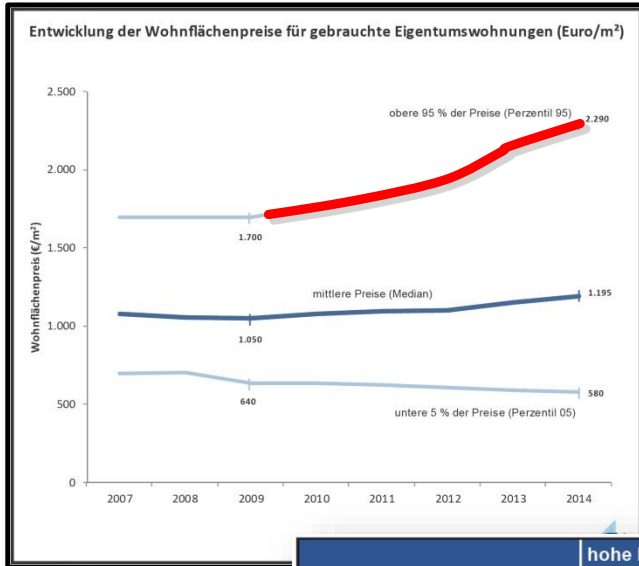


# Eigentums- wohnungen



# Wo sind die teuren Wohnungen ?

## Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2014)



hohe Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2014) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
München, Stadt	4.200
Sylt	3.950
Starnberg, Ldkr.	3.850
Ostfr. Inseln, Küste	3.450
München, Ldkr.	3.250
Ebersberg, Ldkr.	3.050
Fürstentfeldbruck, Ldkr.	3.000
Miesbach, Ldkr.	2.900
Dachau, Ldkr.	2.900
Ingolstadt	2.750
Bad Tölz-Wolfratshausen, Ldkr.	2.700
Garmisch-Partenkirchen, Ldkr.	2.700
Freiburg im Breisgau	2.650
Freising, Ldkr.	2.650
Konstanz, Stadt	2.600
Frankfurt a. M.	2.600
Hamburg	2.550
Erding, Ldkr.	2.500

### Angaben in Euro je m<sup>2</sup>



Abb. 3-79: Städte und Regionen mit hohen Preisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2014)

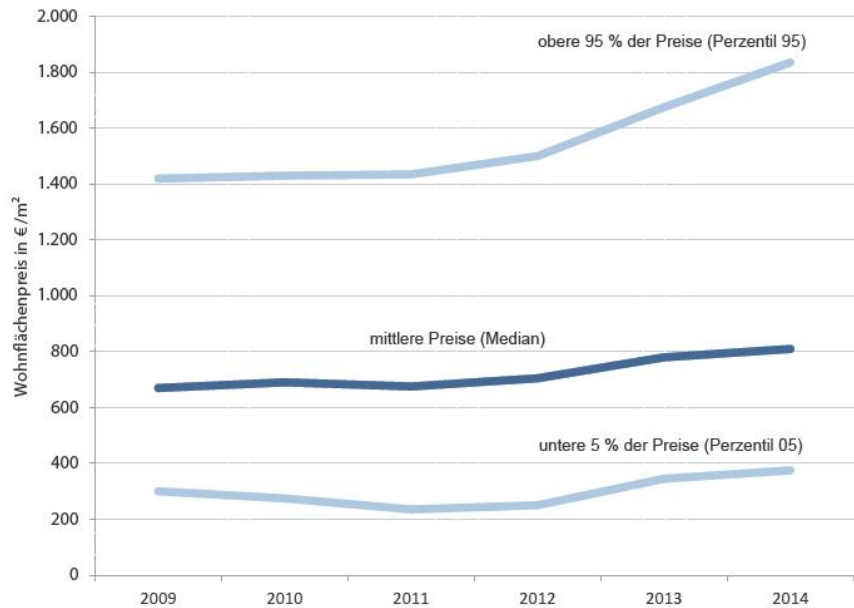
Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

# Mehrfamilienhäuser

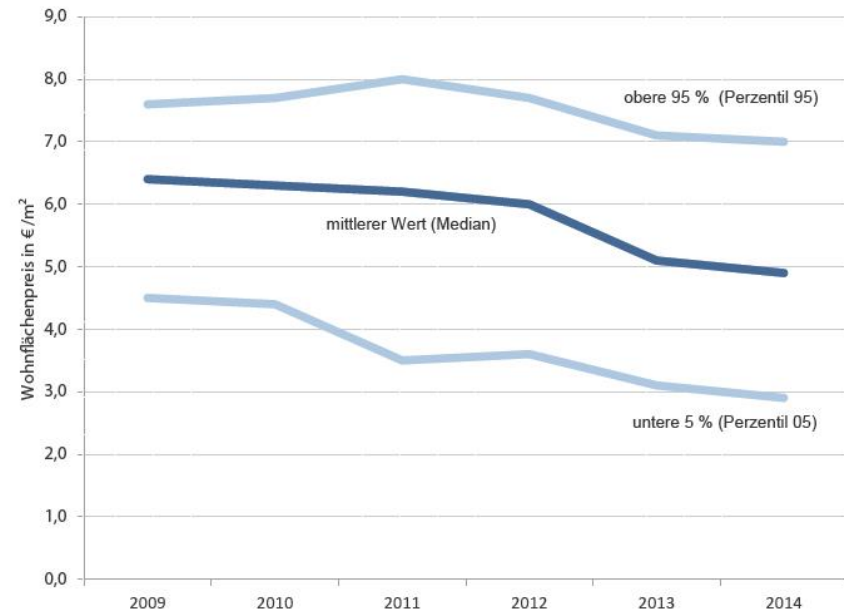
## Wohnflächenpreise

Entwicklung der Wohnflächenpreise für kleine Mehrfam.häuser

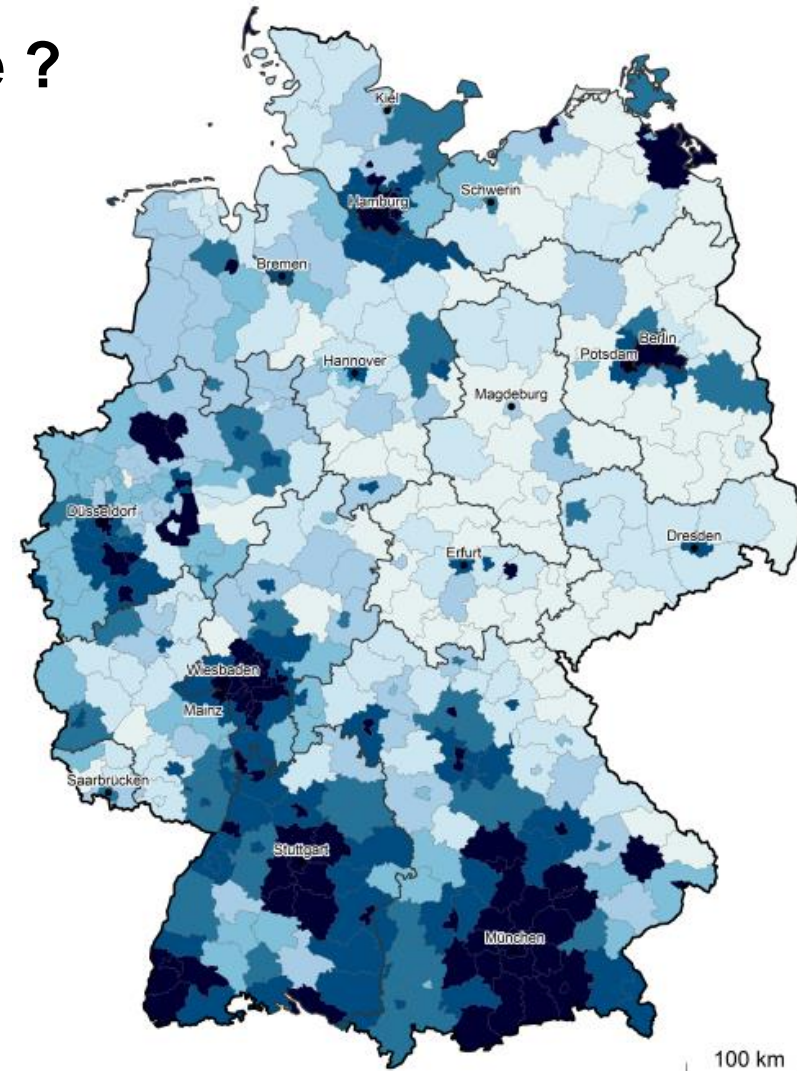
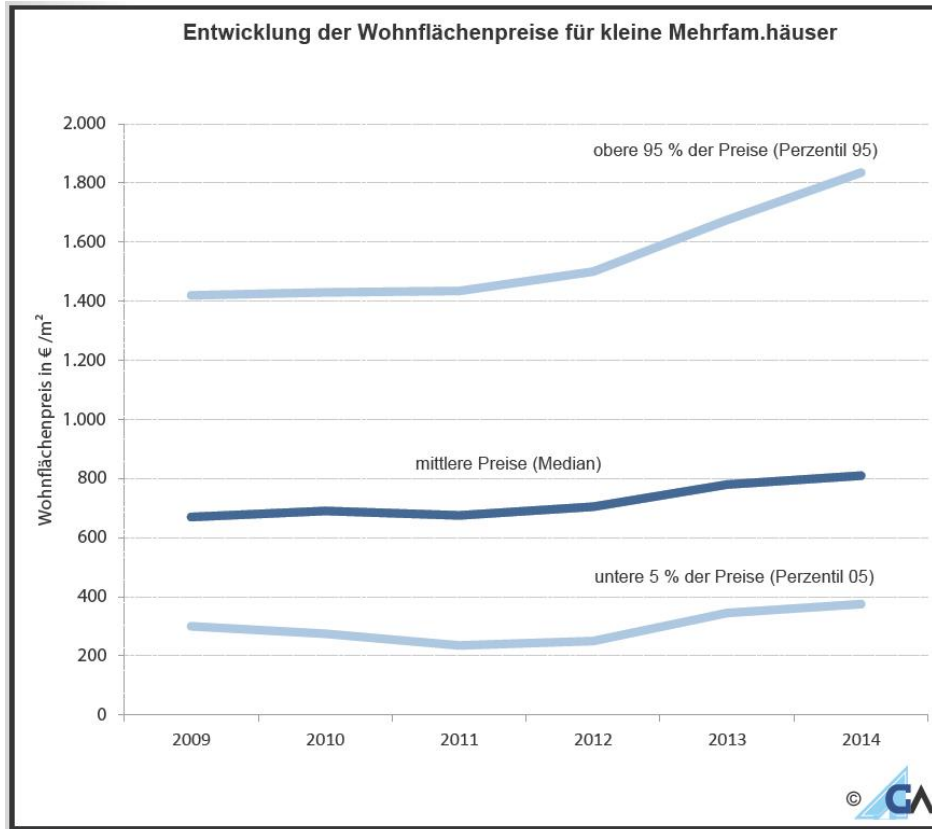


## Liegenschaftszinssätze

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für kleine Mehrfam.häuser



# wo sind die hohen Preise ?



Angaben in %

- bis unter 500
- 500 bis unter 650
- 650 bis unter 750
- 750 bis unter 850
- 850 bis unter 1000
- 1000 bis unter 1300
- 1300 und mehr

Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

# Wirtschaftsimmobilien

Immobilienarten

Investitionsvolumen (Käufe) in Mrd. Euro

Wohnimmobilien



130,2 Mrd. Euro  
68,2 %

Wirtschaftsimmobilien



33,6 Mrd. Euro  
17,6 %

Immobilien für Agrar und  
Forstwirtschaft



4,0 Mrd. Euro  
2,1 %

übrige Immobilien



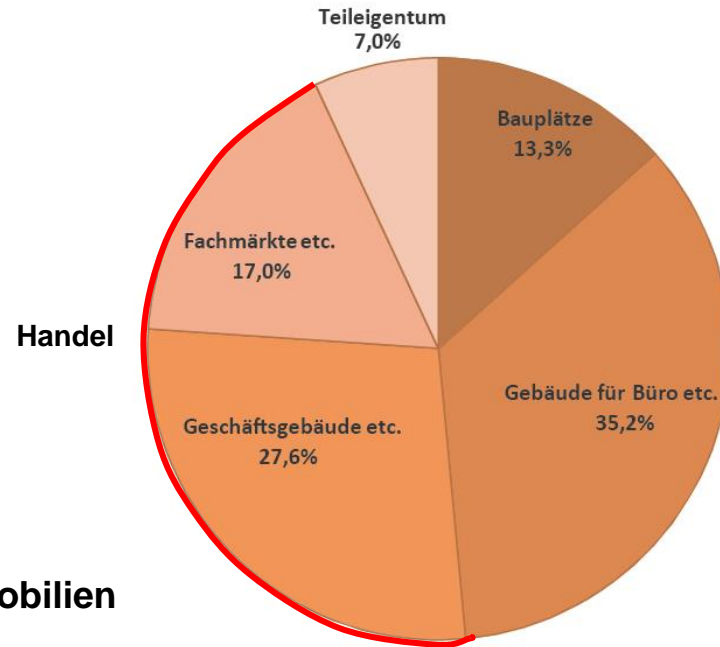
23,1 Mrd. Euro  
12,1 %



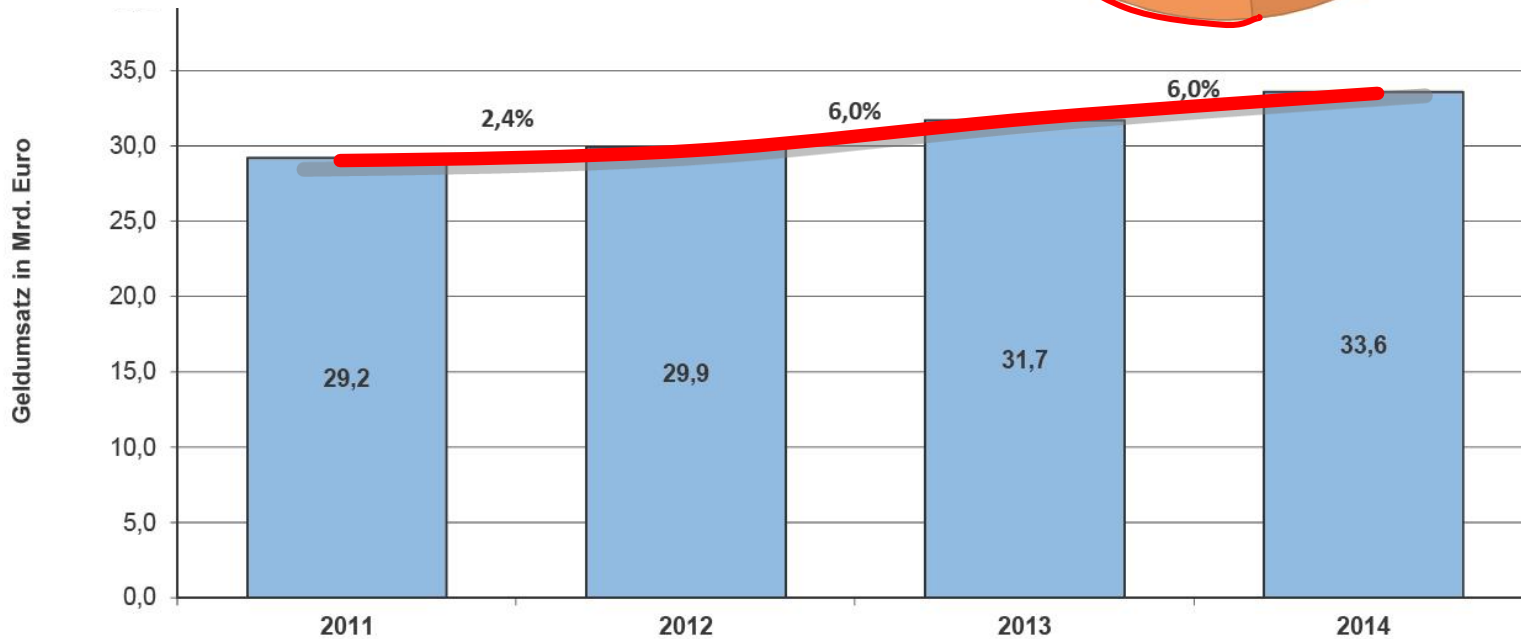
# Investitionsanteile 2014:

**Handel: 44,6 %**  
**Büro: 35,2 %**

Kaufinvestitionen: 33,6 Mrd. Euro (2014)



## Kaufinvestitionen für Wirtschaftsimmobilien



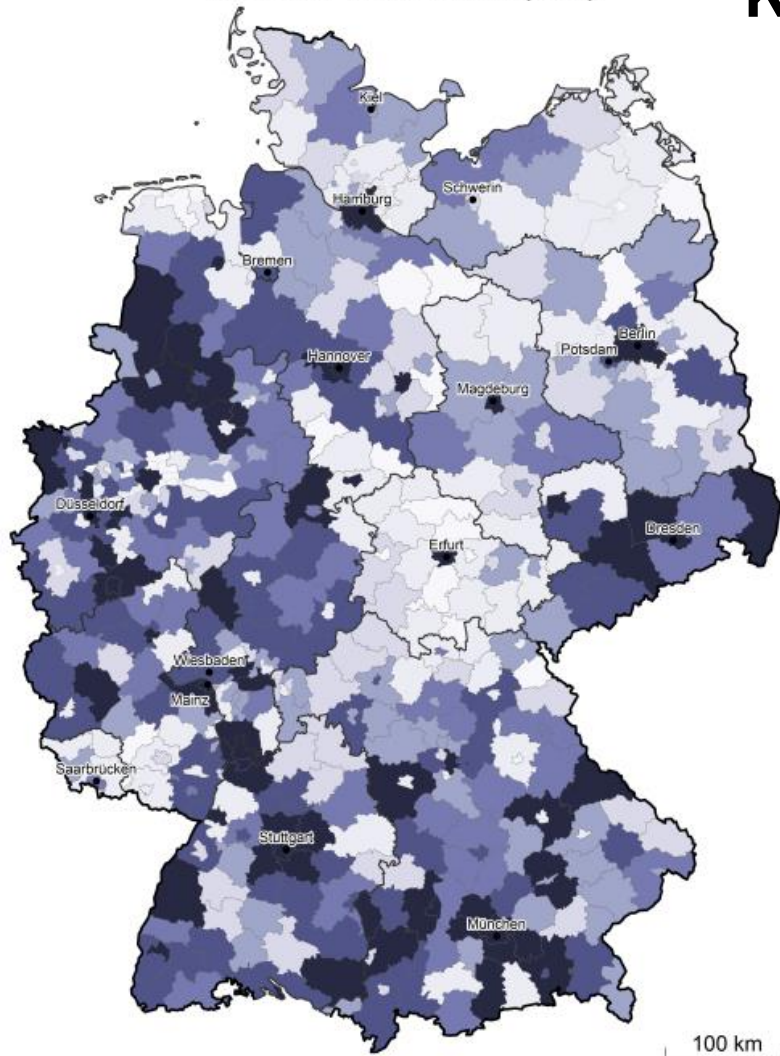
Erläuterung: 6,0 % = Veränderungsrate zum Vorjahr

Wirtschaftsimmobilien  
Anzahl der Transaktionen (2014)

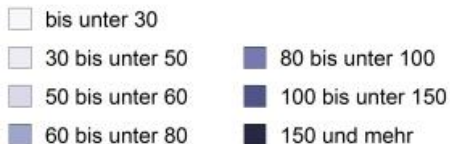
# Kernaussagen der Studie

## Wirtschaftsimmobilien, allgemein

- Bei den Wirtschaftsimmobilien wird am stärksten in Handels- und Büroimmobilien investiert (rd. 27 Mrd. Euro).
- Die Transaktionen über Wirtschaftsimmobilien sind in den südlichen und westlichen Ländern stärker ausgeprägt.
- Wirtschaftsimmobilien stellen einen insgesamt sehr heterogenen Markt dar; wirtschaftliche Zielplanungen der Investoren sind sehr unterschiedlich.



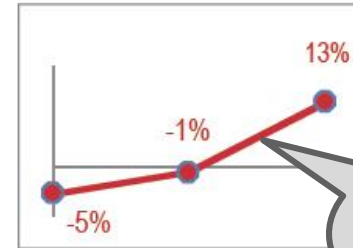
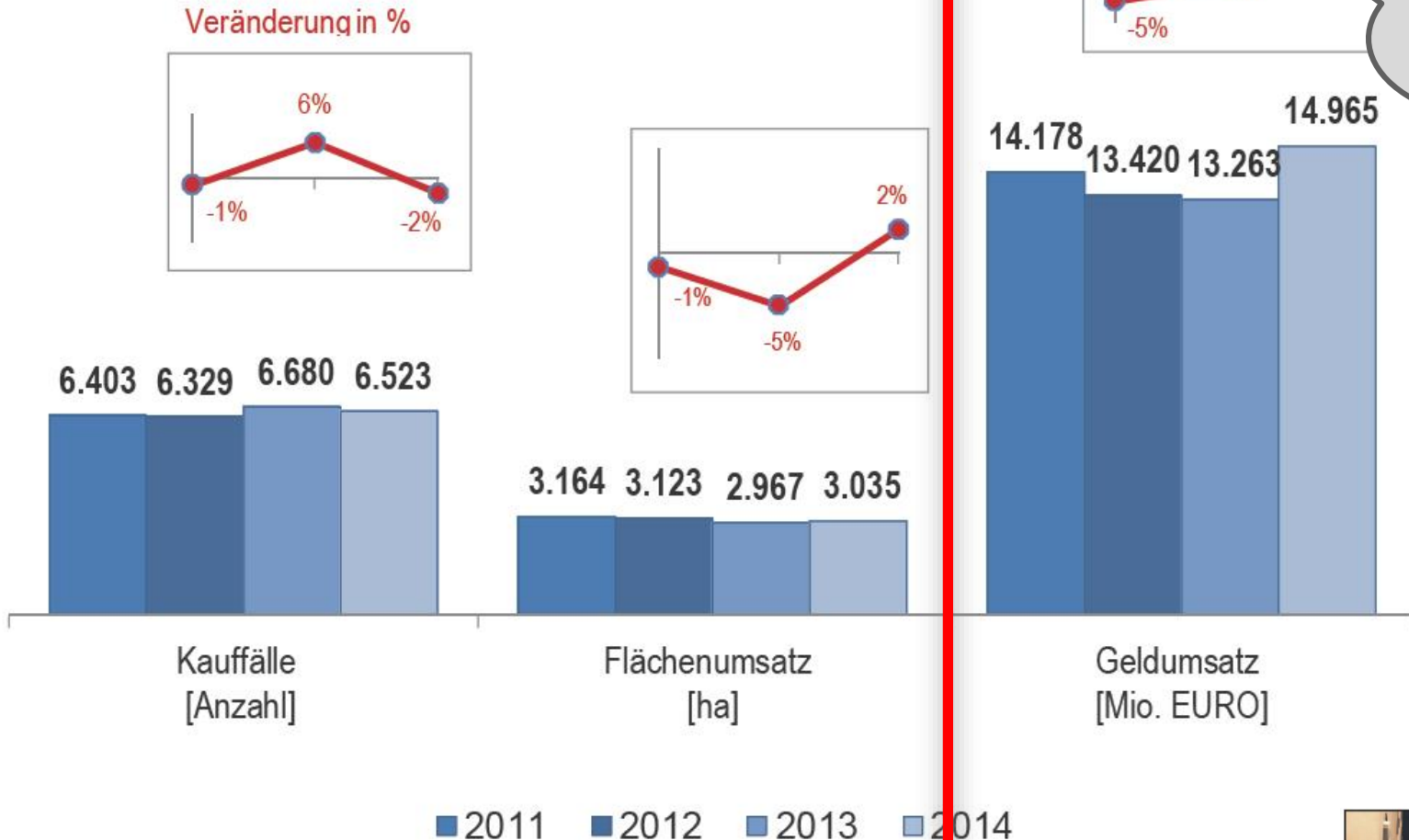
### Transaktionen



Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

# Handelsimmobilien



woher kommt das ?

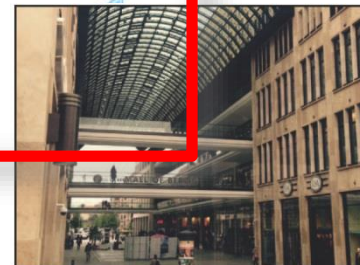
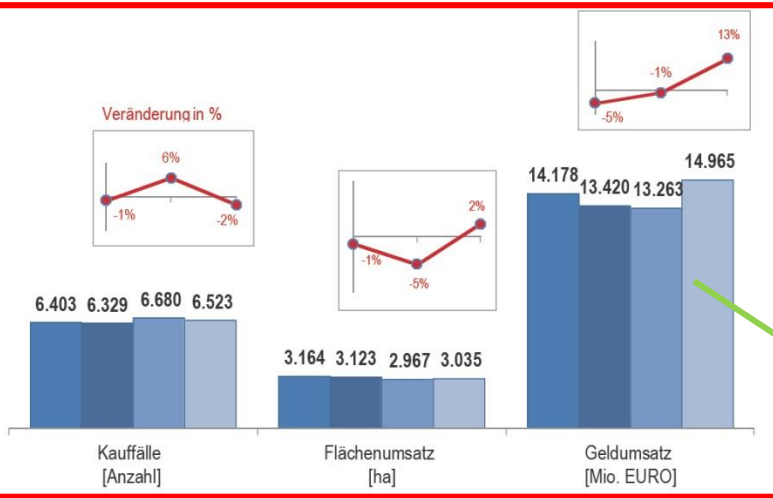
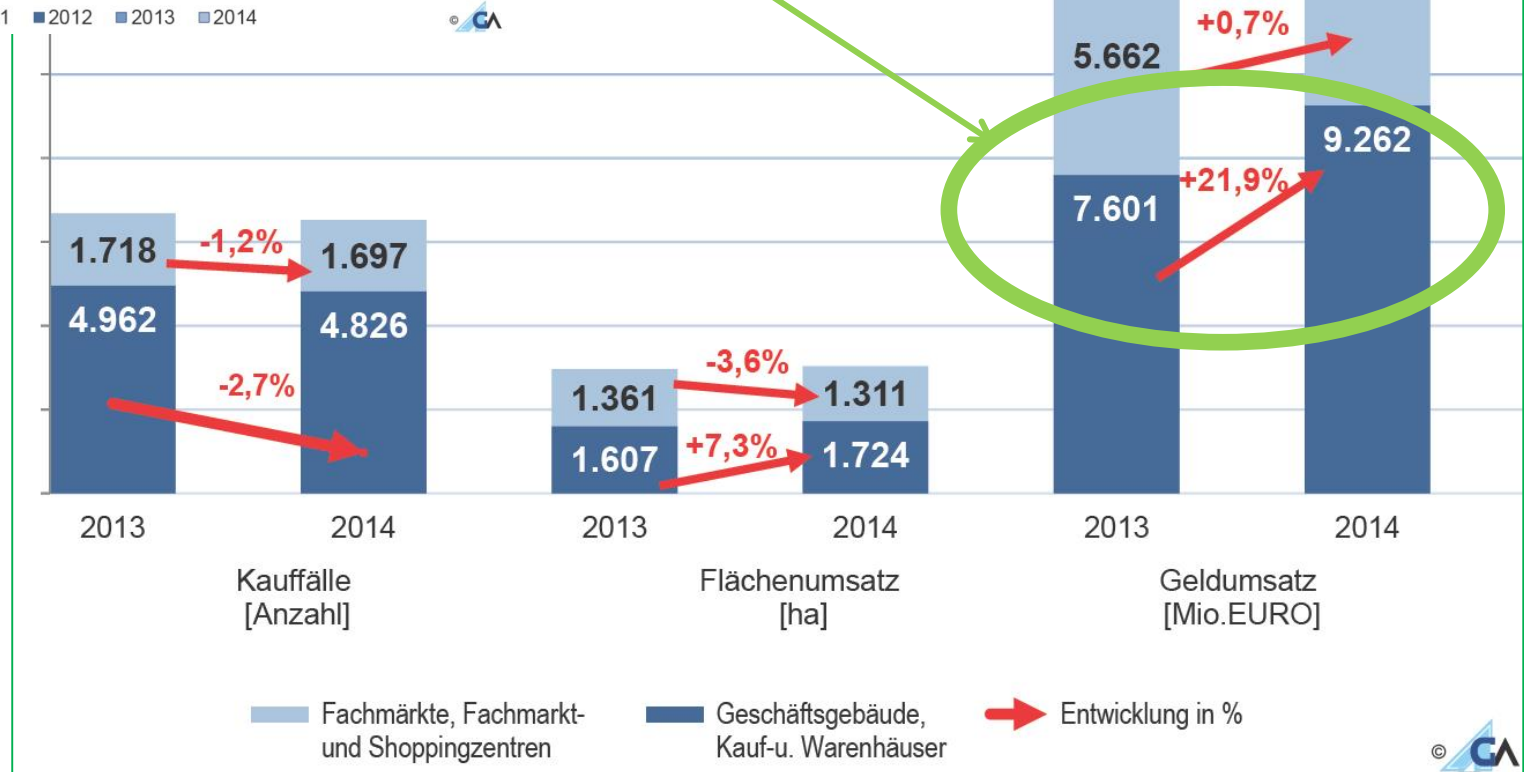


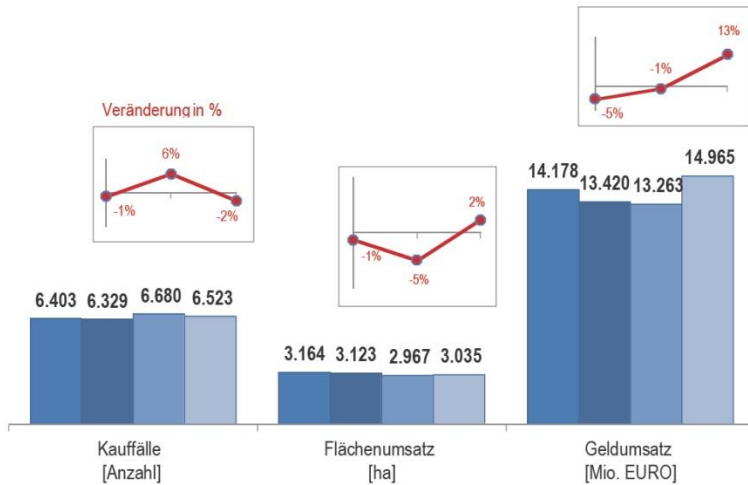
Abb.3-131: Shopping Center in Berlin Mitte  
(Foto: Eva Korinke)

# 1. Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser steigen um 22 %



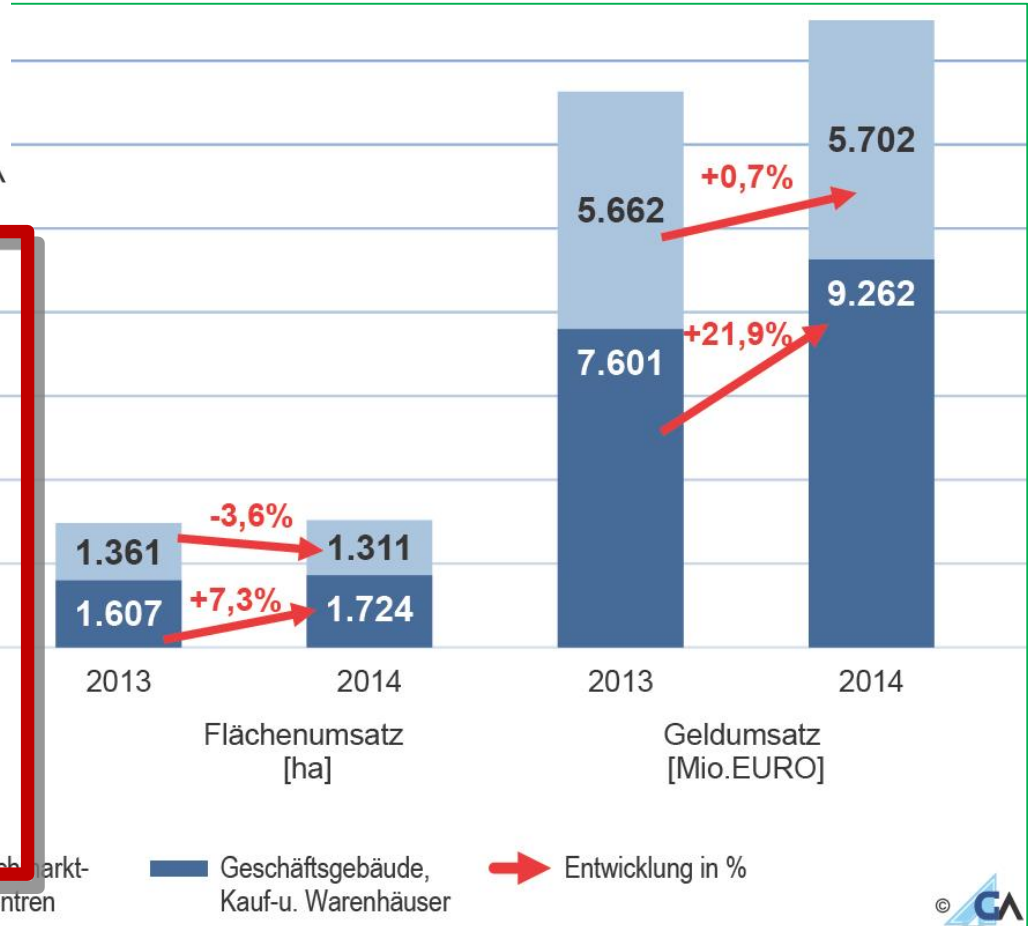
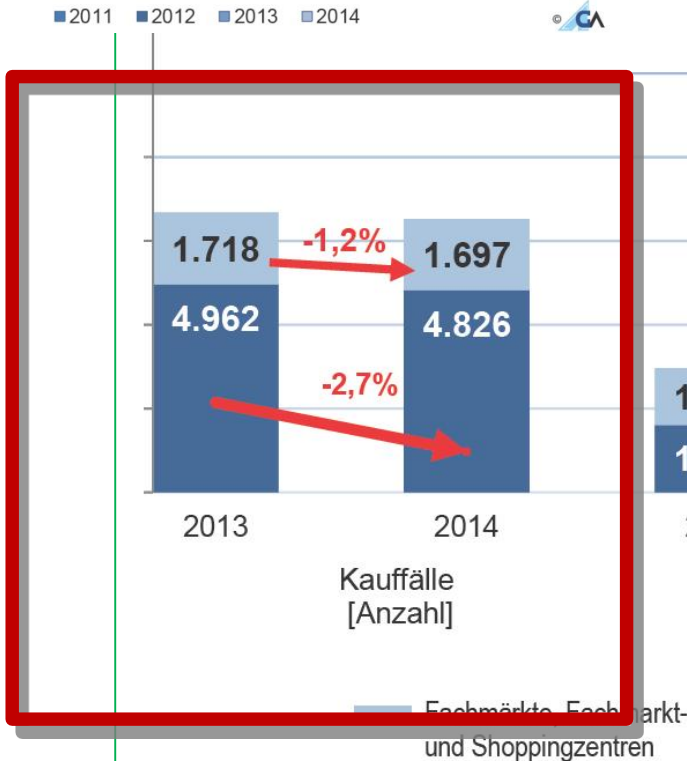
■ 2011 ■ 2012 ■ 2013 ■ 2014





1. Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser steigen um 22 %

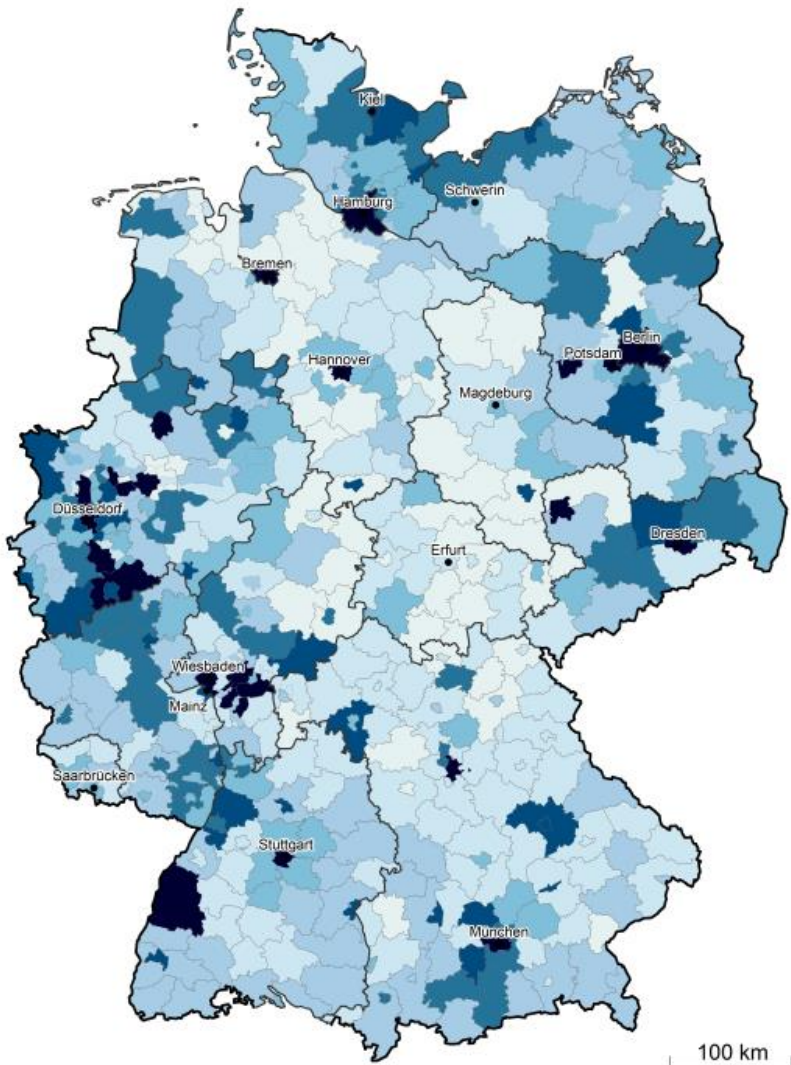
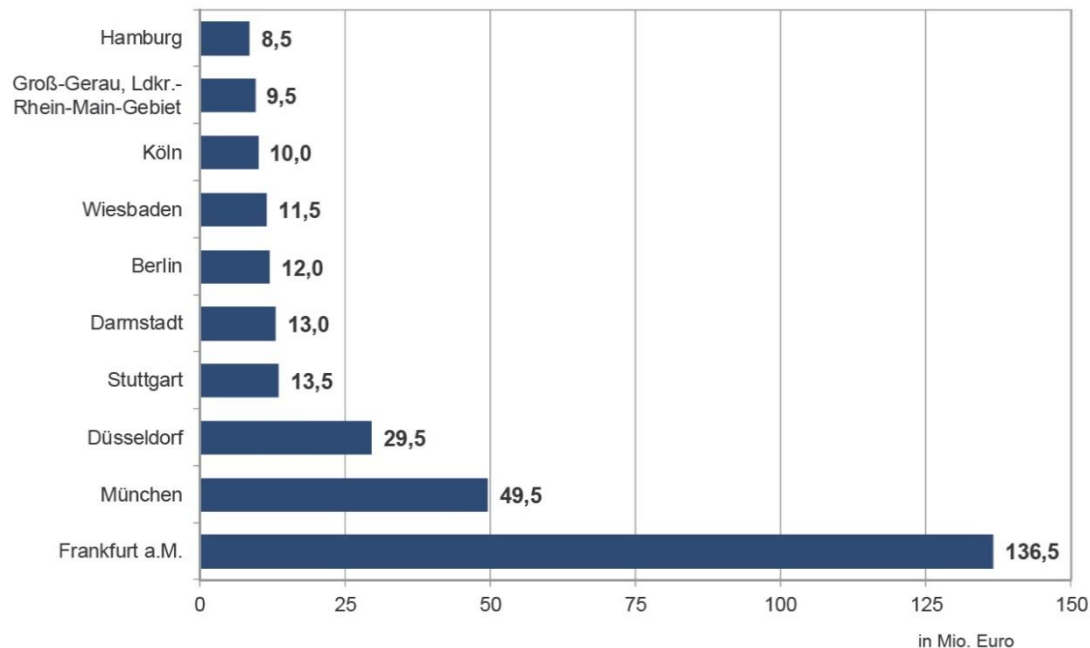
2. Anstieg im Investitionsvolumen, nicht in der Anzahl der Transaktionen



# Geldumsatz von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern (2014)

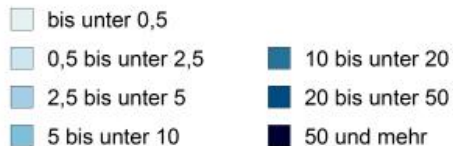
# Wo sind die starken Investitionsvolumina bei Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern ?

TOP 10: Geldumsatz pro Kauffall 2014 (Geschäftsgebäude)



100 km

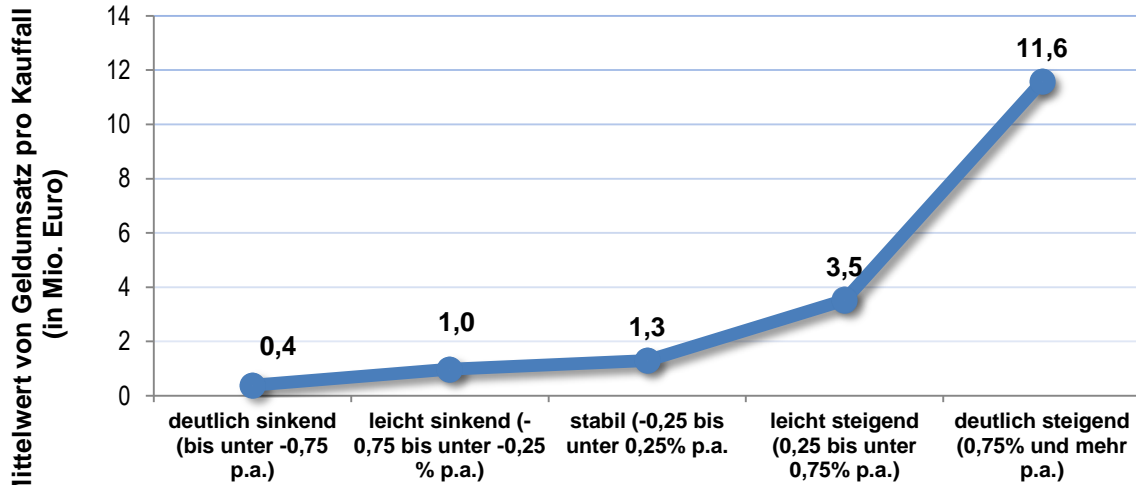
## Geldumsatz in Mio. Euro



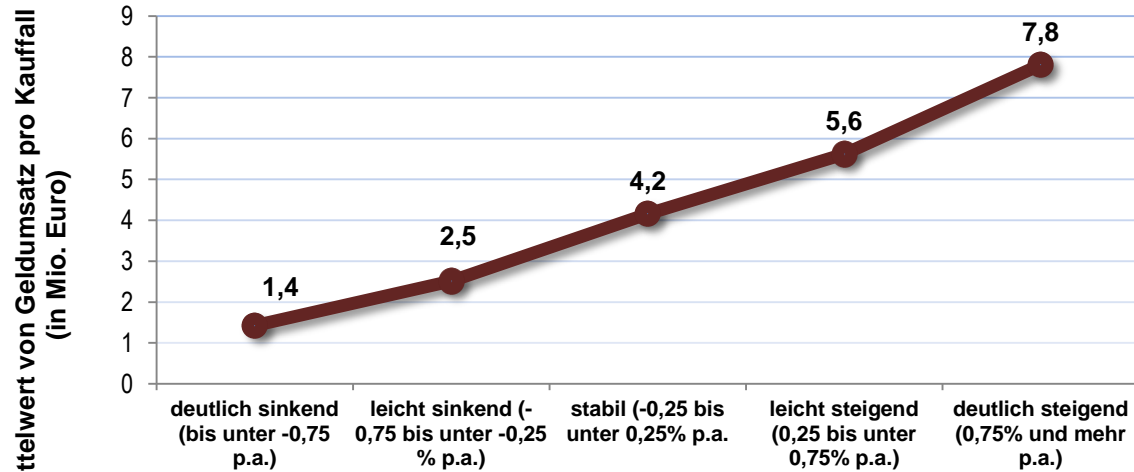
Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

## Preis je Kauffall (Mio. Euro) für Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser



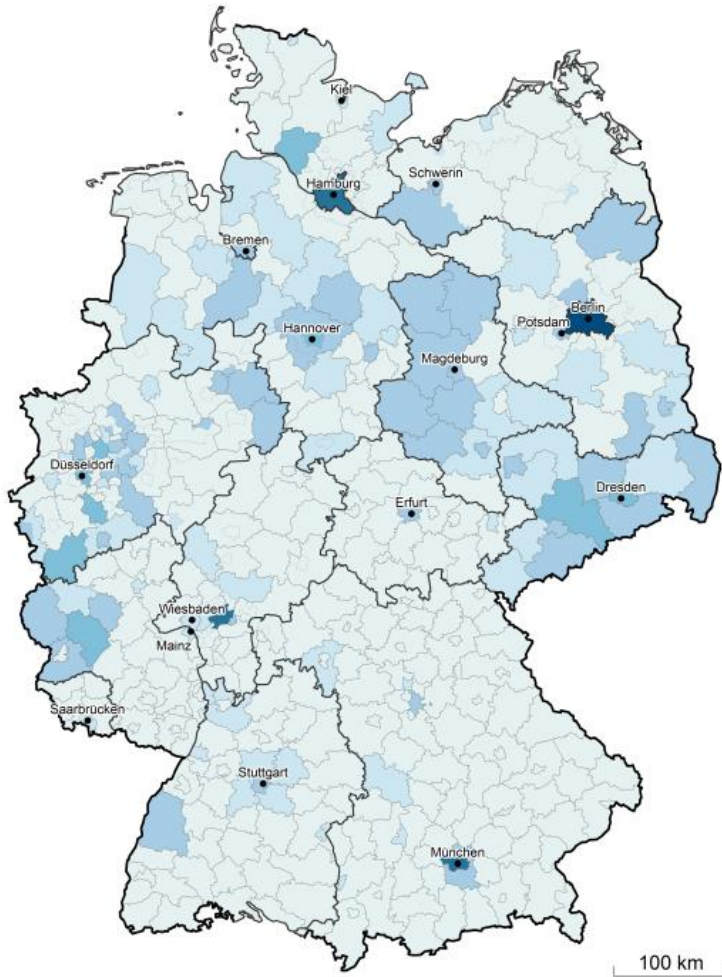
...für Fachmärkte-, Fachmarkt - und Shoppingzentren



Bevölkerungsentwicklung

## Transaktionspreise vrs. Bevölkerungsentwicklung

## Anzahl der Transaktionen über Büroimmobilien (2014)



### Anzahl

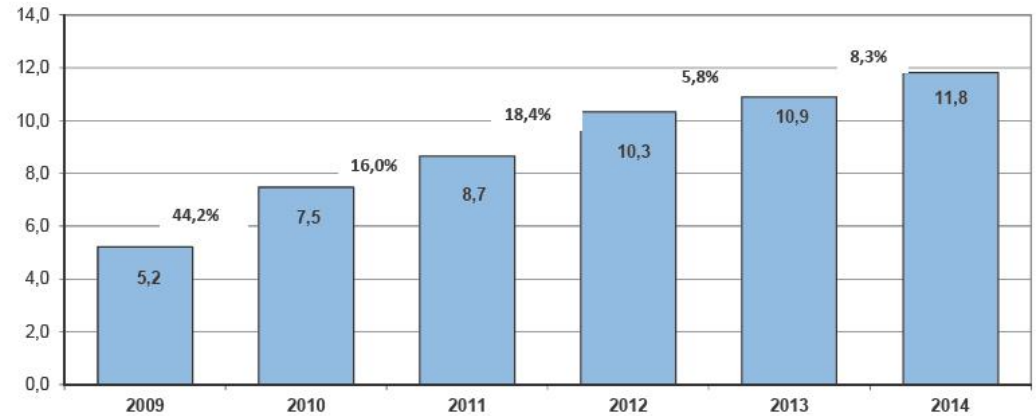
- bis 5
- 6 - 10
- 11 - 30
- 31 - 50
- 51 - 100
- mehr als 100

Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

# Büroimmobilien

Kaufinvestitionsvolumen (Mrd. Euro) über Büroimmobilien



Erläuterung: 5,7% = Veränderungsrate zum Vorjahr





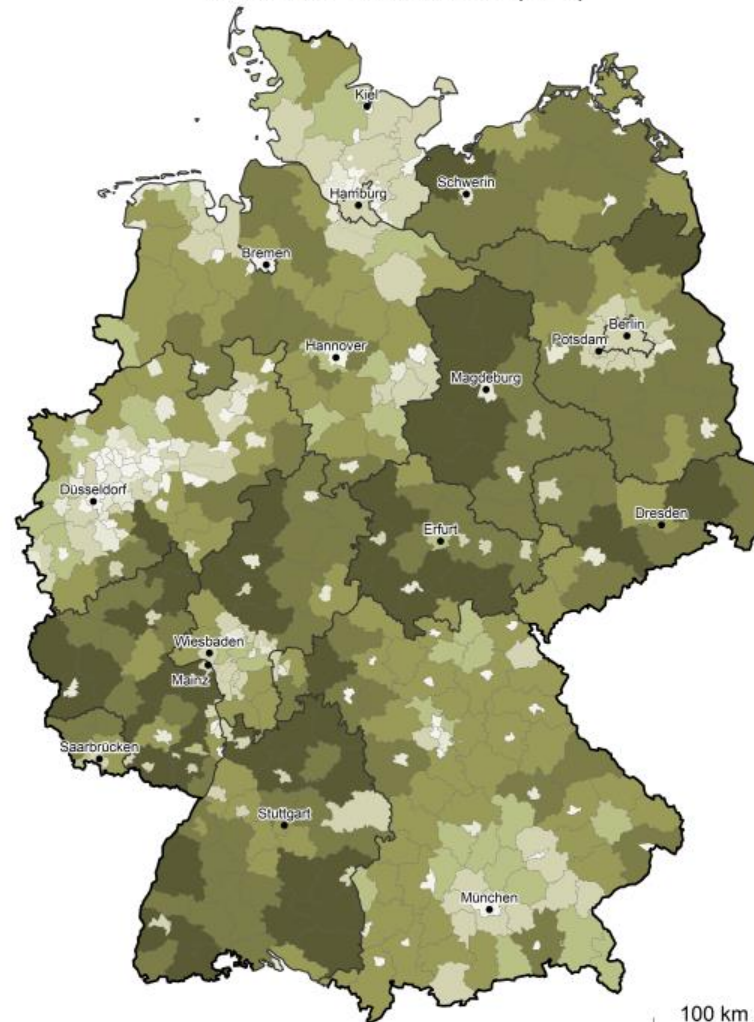
# **Kernaussagen der Studie**

## **Büroimmobilien**

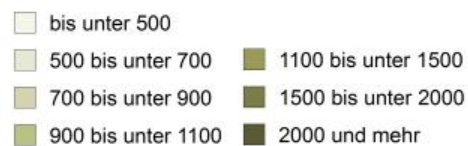
- **Büroimmobilien sind der zweitstärkste Markt bei den Wirtschaftsimmobilien (Kaufinvestitionen 11,8 Mrd. Euro).**
- **Die Kaufinvestition je Transaktion sind von 2011 (600 Tsd. Euro) nach 2014 (1 Million Euro) um mehr als 65 % gestiegen.**
- **In Großstädten werden je Transaktion etwa 7,3 Mio. Euro umgesetzt.**
- **In kleineren Mittelstädten werden je Transaktion etwa 740 Tsd. Euro investiert.**
- **In Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen werden mehr Büroimmobilien je Beschäftigter verkauft als in anderen Regionen.**

# Agrarflächen

## Land- und Forstwirtschaftliche Immobilien Anzahl der Transaktionen (2014)



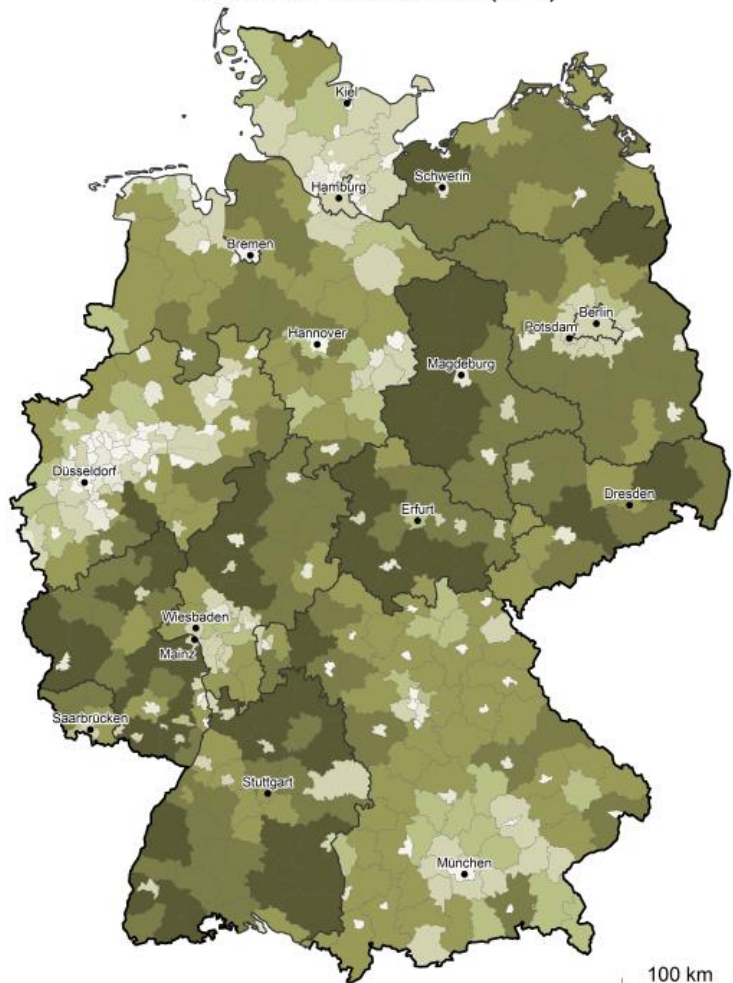
### Transaktionen



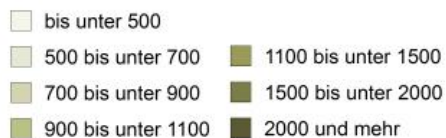
Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

## Land- und forstwirtschaftliche Immobilien Anzahl der Transaktionen (2014)



### Transaktionen

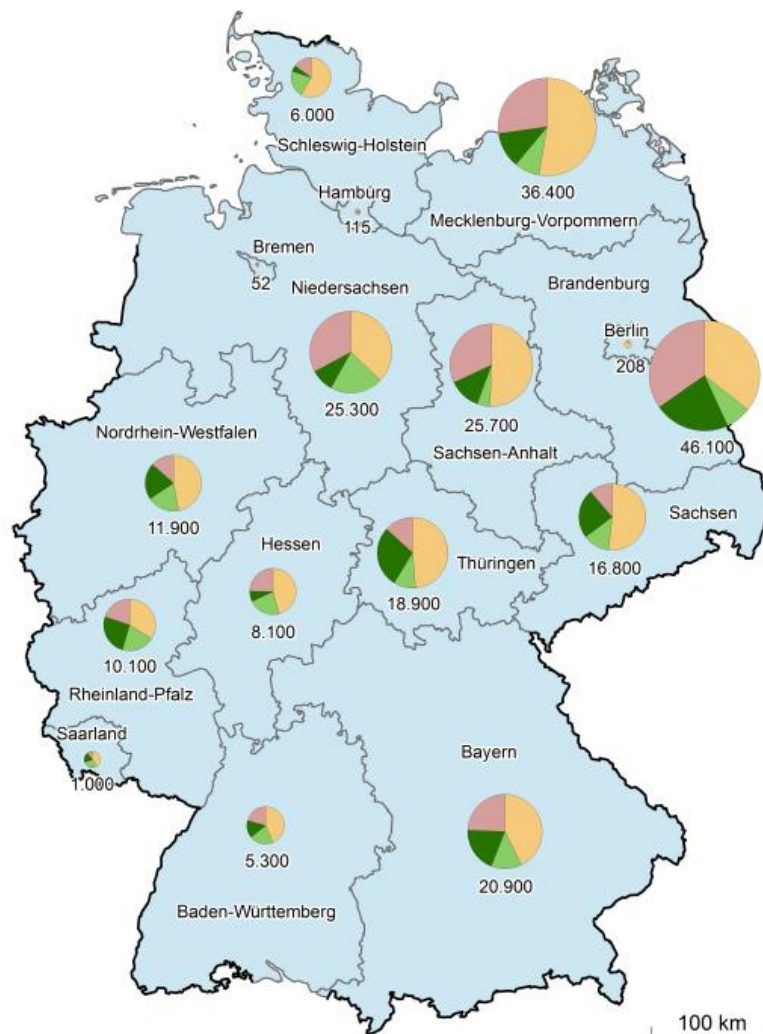


Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE  
 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
 und Oberen Gutachterausschüsse  
 in der Bundesrepublik Deutschland

BBSR

## Verteilung des Flächenumsatzes auf die Immobilienarten (2014)

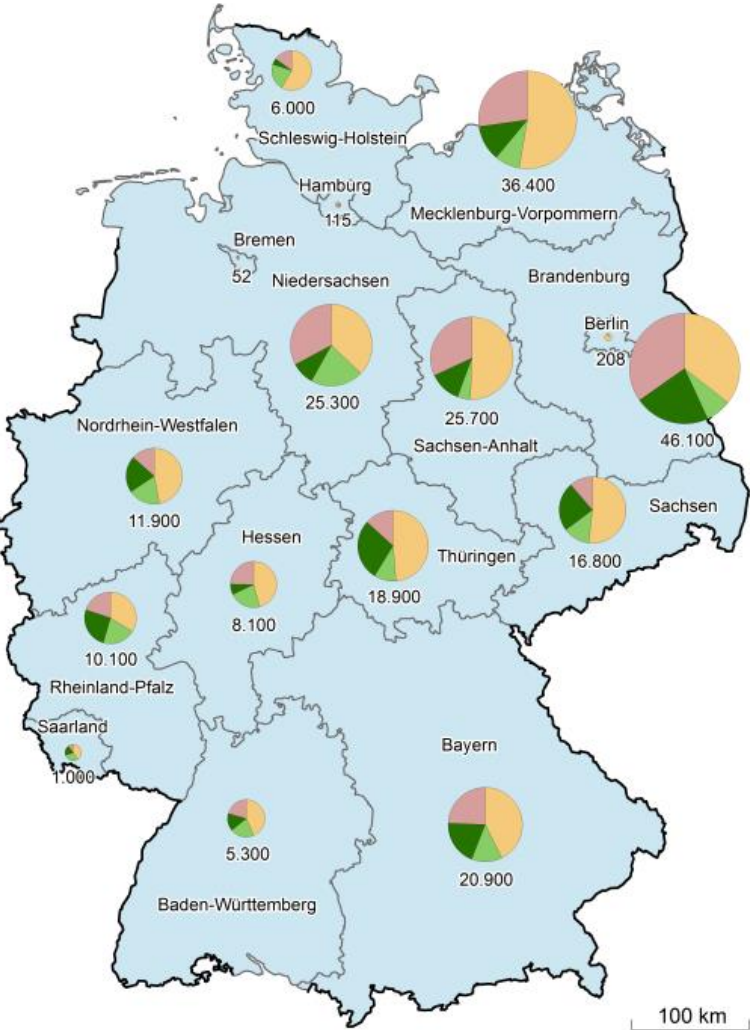


8.100 Flächenumsatz gesamt [in ha]

Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

**Verteilung des Flächenumsatzes auf die Immobilienarten (2014)**



■ Ackerland  
■ Grünland  
■ Forstwirtschaftliche Flächen  
■ Sonstige Agrarflächen

8.100 Flächenumsatz gesamt [in ha]  
 Datengrundlage: AK OGA 2015  
 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

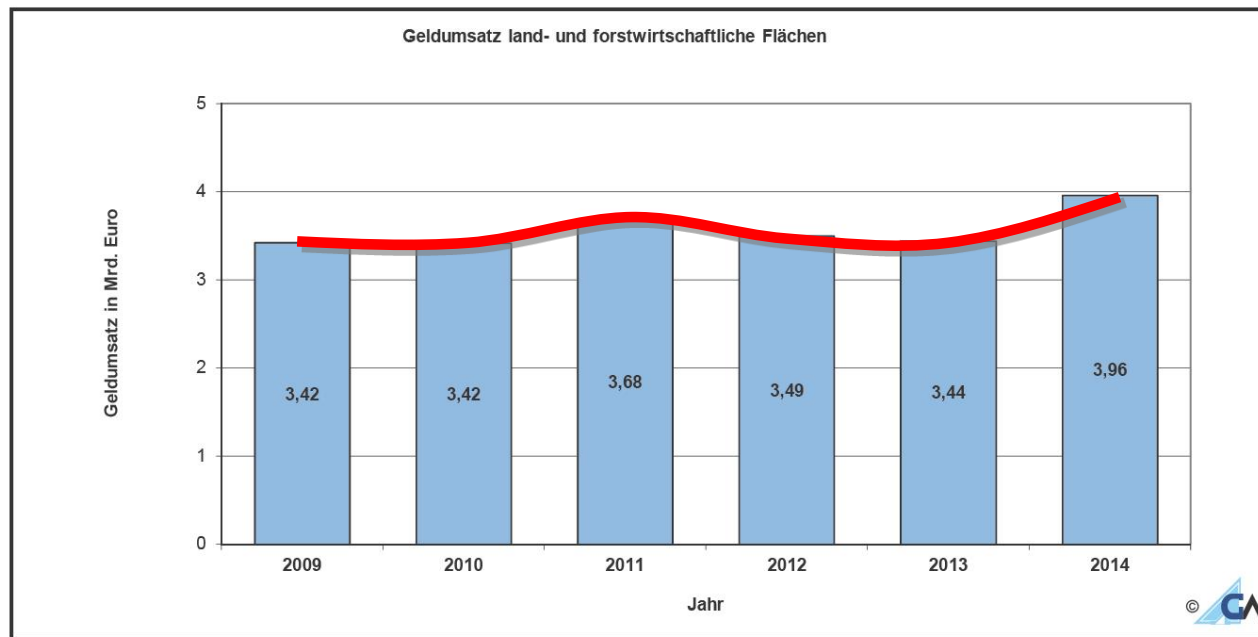
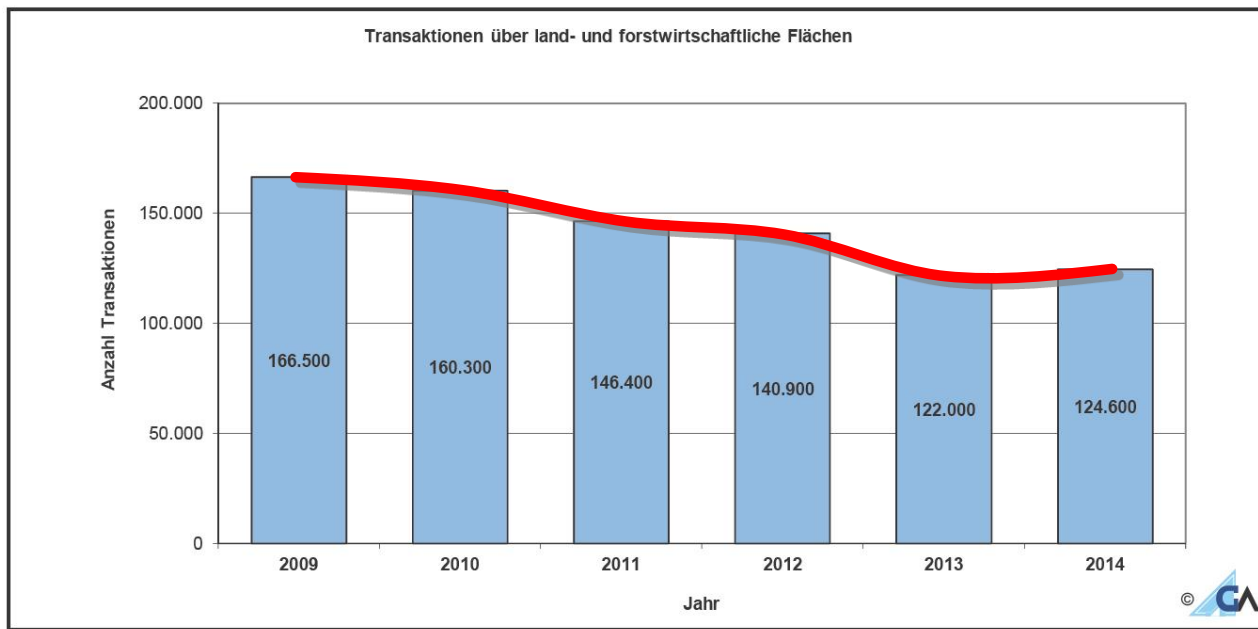
**Anteil der veräußerten an den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2014)**



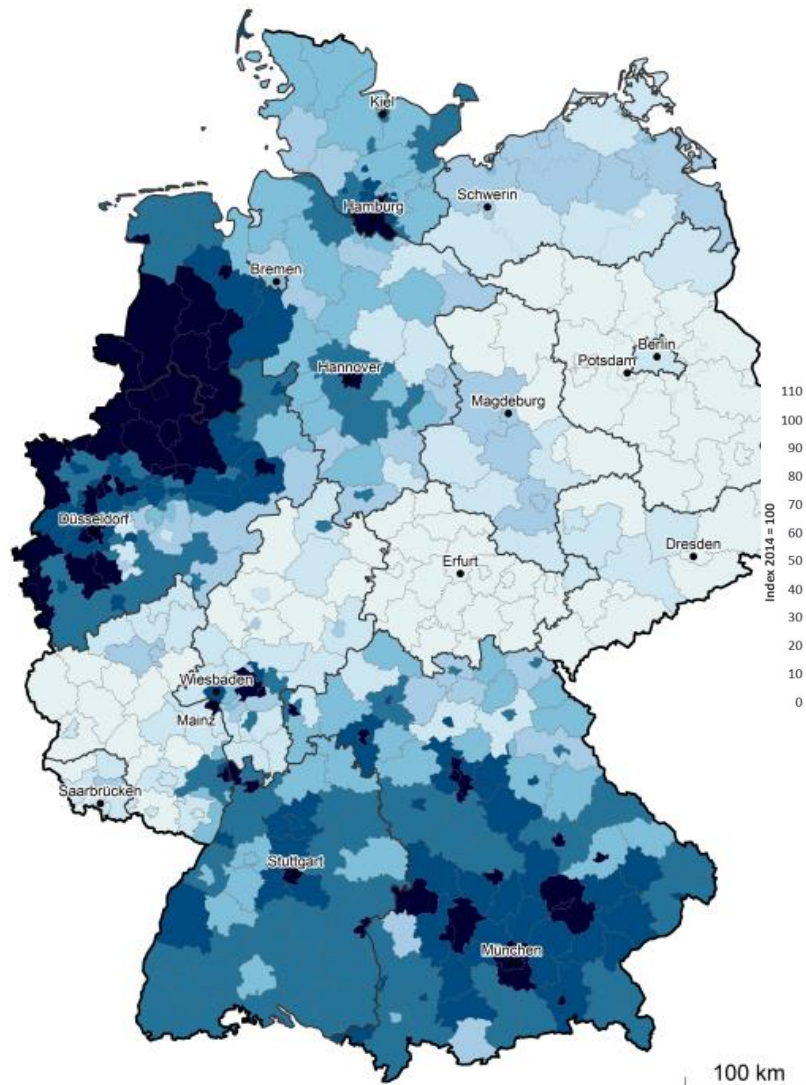
**Anteil in %**

<span style="color: #e0f0e0;">■</span> bis unter 0,3	<span style="color: #004080;">■</span> 1,2 bis unter 1,5
<span style="color: #a0c0ff;">■</span> 0,3 bis unter 0,6	<span style="color: #004080;">■</span> 1,5 bis unter 1,8
<span style="color: #80c0ff;">■</span> 0,6 bis unter 0,9	<span style="color: #000080;">■</span> 1,8 und mehr
<span style="color: #40a0ff;">■</span> 0,9 bis unter 1,2	

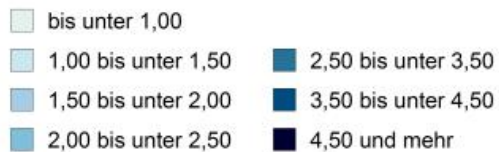
Datengrundlage: Destatis, AK OGA 2015  
 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



# Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen (2014)



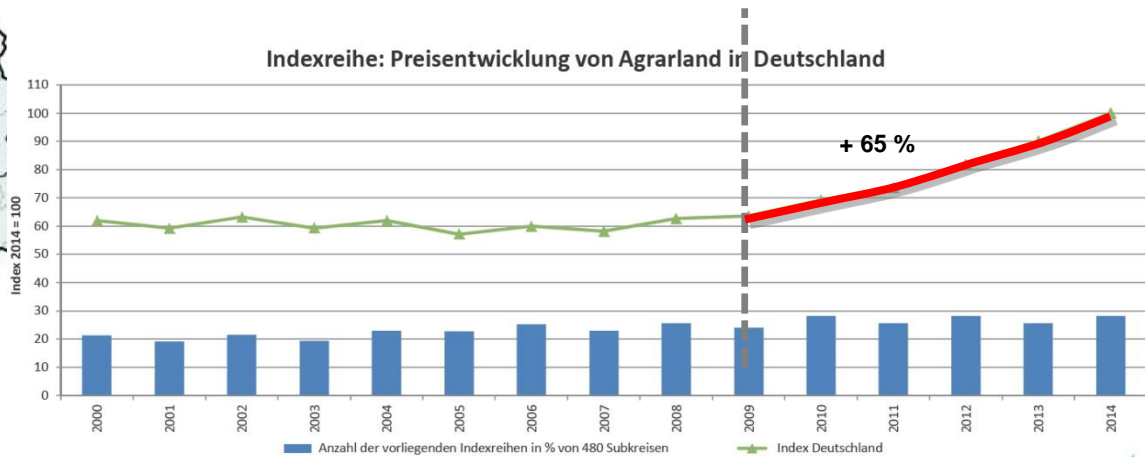
## Angaben in Euro je m<sup>2</sup>



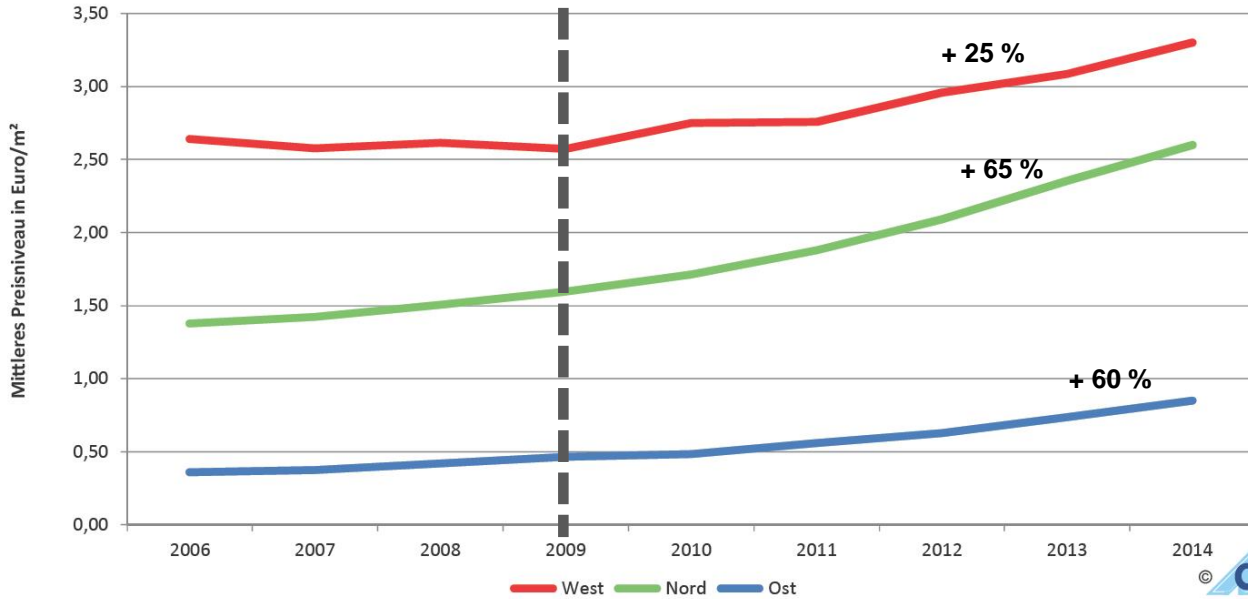
Datengrundlage: AK OGA 2015

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

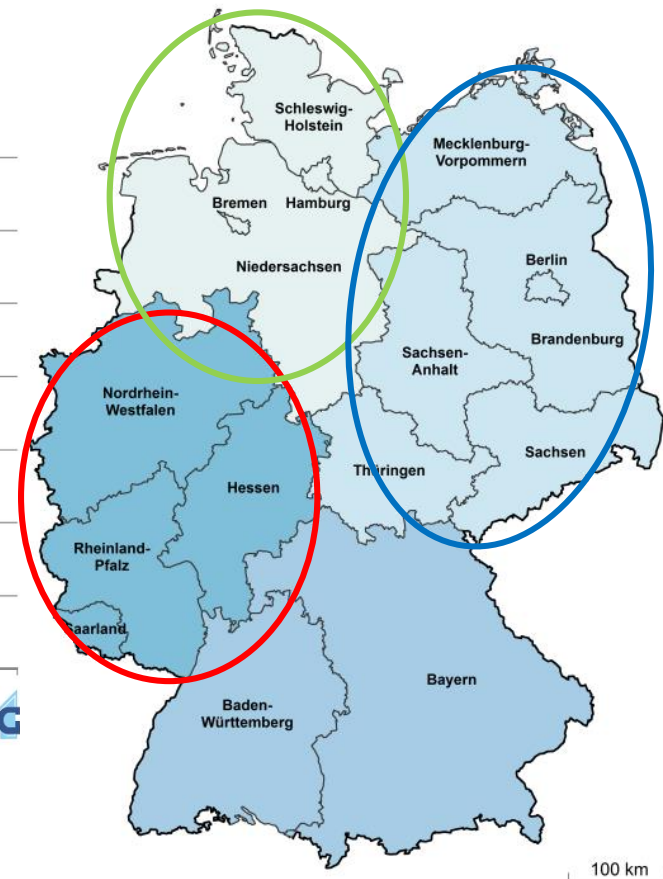
## Indexreihe: Preisentwicklung von Agrarland in Deutschland



Preisentwicklung von reinem Agrarland in Deutschland (nach geografischen Ländergruppen)



Ländergruppen



- Norden
- Osten
- Süden
- Westen

Datengrundlage: Laufende Raumbeobachtung des BBSR  
 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



# Fazit

2014

jährl. seit 2009

• <b>Investitionsvolumen</b>	<b>191 Mrd. €</b>	<b>+ 8 %</b>
• <b>Anzahl der Transaktionen</b>	<b>900.000</b>	<b>- 0,3 %</b>
• <b>Geldumsatz Wohnimmobilien</b>	<b>130 Mrd. €</b>	
<b>Geldumsatz Eigenheime</b>	<b>48 Mrd. €</b>	<b>+ 5,5 %</b>
<b>Kaufpreise Eigenheime</b>		<b>+ 3,3 %</b>
<b>Kaufpreise Eigenheime Großstädte</b>		<b>+ 10 %</b>
<b>Geldumsatz Eigentumswohnungen</b>		<b>+ 10,3 %</b>
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen</b>		<b>+ 2,7 %</b>
<b>Kaufpreise Eigentumswhg. Großstädte</b>		<b>+ 6 %</b>
<b>Geldumsatz Mehrfamilienhäuser</b>		
<b>Kaufpreise Mehrfamilienhäuser</b>		<b>+ 10 %</b>
<b>Lieg.zinssatz Großstädte</b>	<b>4%</b>	
<b>Lieg.zinssatz sink. Bevölkerung</b>	<b>6 %</b>	
• <b>Wirtschaftsimmobilien</b>	<b>34 Mrd. €</b>	<b>+ 6 % (seit 2012)</b>
• <b>Lieg.zinssatz Büroimmobilien</b>	<b>6,5 %</b>	





# Fazit

2014

jährl. seit 2009

- **Geldumsatz Agrar, Forst** 4,0 Mrd. € leicht zunehmend
- **Anzahl Transaktionen** 48 Mrd. € rückläufig
- **Kaufpreise Ackerflächen Ost / Nord** + 12 %
- **Kaufpreise Ackerflächen West** + 5 %
- **Preisniveau Ackerflächen Nord / West** 3,30 €/m<sup>2</sup>
- **Preisniveau Ackerflächen Ost** 1,00 €/m<sup>2</sup>
- **Das Investitionsvolumen in den Kauf von Immobilien ist mit 191 Mrd. € auf dem höchsten Niveau seit 2007.**
- **Wohnimmobilien: Preise Für Eigenheime und Eigentumswohnungen steigen in Städten und städtischen Kreisen stark an; in Regionen mit sinkender Bevölkerungsentwicklung stagnierend bis rückläufig.**
- **Mehrfamilienhäuser: deutliche Preissteigerungen**
- **Der Büroimmobilienmarkt entwickelt sich in Gebieten mit steigenden Bevölkerungszahlen stark nach oben.**