

Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse,
Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit den Oberen Gutachterausschüssen, den Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen in der Bundesrepublik Deutschland

Herausgeber und Urheber

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA),

Oldenburg, Dezember 2017

Redaktionsleitung

- Peter Ache

Redaktionsstelle des AK OGA

Stau 3

26122 Oldenburg

V.i.S.d.P.

- Anja Diers

Vorsitzende des AK OGA

Vertrieb

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215-633

Telefax: 0441 / 9215-505

E-Mail: redaktion@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Als pdf-Dokument kostenfrei zum Download auf der Internetseite:

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2017

Herausgabe: Dezember 2017

ISBN 978-3-00-055440-7

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder von Auswertergebnissen sind nur mit Genehmigung der Redaktionsleitung und unter Angabe der Quellen gestattet.

VORWORT

Vorwort
Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks
für den Immobilienmarktbericht Deutschland

Die Investitionsbereitschaft auf dem Immobilienmarkt in der Bundesrepublik Deutschland ist vor dem Hintergrund positiver wirtschaftlicher Entwicklungen nach wie vor hoch. Auch das anhaltend niedrige Zinsniveau führt zu starken Anreizen für die Investition in Immobilien.

Der am Immobilienmarkt erzielte Geldumsatz lag in Deutschland im Jahr 2016 bei rund 237 Milliarden Euro. Seit 2009 zeugen dessen durchschnittliche jährliche Steigerungsraten von rund 9% von einer ungebrochen hohen Dynamik. Die Bedeutung des Immobiliensektors für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland nimmt dabei stetig zu. Die Entwicklung des Marktgeschehens ist jedoch regional sehr unterschiedlich. In städtischen Regionen, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, zeigen sich teilweise deutliche Angebotsengpässe; hier stagniert häufig die Anzahl der veräußerten Immobilien bei gleichzeitig steigendem Geldumsatz. Die Verknappung des Angebotes bewirkt somit steigende Preise. Demgegenüber sind Umsatzentwicklungen und Preise in ländlichen Regionen vielfach stagnierend oder sogar rückläufig. Diese Entwicklung stellt Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft auch künftig vor große Herausforderungen, denn Wohnen muss auch in strukturstarken Regionen für breite Schichten der Bevölkerung finanzierbar bleiben.

Mit zunehmender Bedeutung der Investitionsklasse Immobilie nimmt auch die Bedeutung der Transparenz des Marktgeschehens für Investoren und auch für politische Entscheidungsträger stetig zu. Wirtschaft, Verwaltung und Politik benötigen gerade in Zeiten sich schnell verändernder Märkte aktuelle, verlässliche und interessenunabhängige Informationen als Grundlage für ihre Entscheidungen. Die nach dem Baugesetzbuch gebildeten Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland nehmen dabei eine wichtige Funktion ein. Nur sie sind in der Lage, den Immobilienmarkt in seiner gesamten Breite darzustellen.



Dieser mittlerweile 5. Immobilienmarktbericht Deutschland liefert einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz. Die Gutachterausschüsse in den Ländern haben hierfür einen erheblichen Beitrag geleistet. Die von dort zur Verfügung gestellten Daten sind zu einem detaillierten und umfassenden Bericht des deutschen Immobilienmarktes zusammengefasst worden. Die seit 2016 geltende Verwaltungsvereinbarung des Bundes und der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung hat dabei zu einer Verbesserung des Umfangs und der Qualität der Datengrundlage geführt.

Barbara Hendricks

Dr. Barbara Hendricks

Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz,
 Bau und Reaktorsicherheit

AUTORENVERZEICHNIS

Mitglieder des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Baden-Württemberg

- *Ulf Jackisch*

Bayern

- *Maximilian Karl*

Berlin

- *Reiner Rössler*

Brandenburg

- *Jürgen Kuse (stv. Vorsitzender)*

Bremen

- *Ernst Dautert*

Hamburg

- *Volker Junge*

Hessen

- *Klaus-Peter Weis*

Mecklenburg-Vorpommern

- *Peter Kutschke*

Niedersachsen

- *Anja Diers (Vorsitzende)*

Nordrhein-Westfalen

- *Ludwig Hoffmann*

Rheinland-Pfalz

- *Hans-Peter Strotkamp*

Saarland

- *Stephan Olejnik*

Sachsen

- *Matthias Kredt*

Sachsen-Anhalt

- *Andreas Schöndube*

Schleswig-Holstein

- *Uta Krassow*

Thüringen

- *Thomas Roos*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- *Matthias Waltersbacher*

Weitere Autoren

Redaktionsstelle der AK OGA

- *Peter Ache*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- *Eva Neubrand*
- *Alexander Schürt*

Redaktionsstelle

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Redaktionsleitung

- *Peter Ache*

Marktanalysen

- *Peter Ache*
- *Folkmar Bethmann*
- *Holger Benecke*
- *Peter Diekhöfer*
- *Michael Schraad*

Layout

- *Susanne Mieth*
- *Roy-Michael Meinke*

Internetpräsentation

- *Michael Schraad*

INHALTSVERZEICHNIS

1	DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT IN KÜRZE	1
2	GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG	5
2.1	Rechtsgrundlage und Zielsetzung	6
2.2	Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland	7
2.3	Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen	9
2.4	Begriffsdefinitionen	12
2.4.1	Räumliche Teilmärkte und Subkreise	12
2.4.2	Sachliche Teilmärkte	13
2.4.3	Weitere Begriffsdefinitionen	14
2.5	Hinweise zur Verwendung	15
3	DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND	17
3.1	Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten	18
3.2	Bebaute Wohnimmobilien	27
3.2.1	Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien	27
3.2.2	Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt	28
3.2.3	Eigenheime	36
3.2.4	Eigentumswohnungen	60
3.2.5	Mehrfamilienhäuser	80
3.3	Bebaute Wirtschaftsimmobilien	102
3.3.1	Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilien	102
3.3.2	Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilien	102
3.3.3	Büro- und Praxisgebäude	117
3.3.4	Handelsgebäude	129
3.4	Bauplätze	141
3.4.1	Bauplätze für alle Immobilienarten	142
3.4.2	Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten	148
3.4.3	Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime	155
3.4.4	Langfristige Preisentwicklung von Bauplätzen für Eigenheime	159
3.4.5	Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	161
3.4.6	Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser	168
3.5	Agrar- und Forstimmobilien	172
3.5.1	Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien	172
3.5.2	Umsätze auf dem Agrar- und Forstflächenmarkt	173
3.5.3	Ackerland	183
3.5.4	Grünland	194
3.5.5	Langfristige Preisentwicklung von reinem Agrarland nach Preisindexreihen	204
3.5.6	Umrechnungskoeffizienten für Agrarflächen	206
3.5.7	Forstflächen	207

4	IMMOBILIEN IN ÜBERREGIONALEN RÄUMLICHEN TEILMÄRKTEN	219
4.1	Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	220
4.2	Teilmarkt Rhein - Main - Gebiet	223
5	STRUKTURDATEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	231
5.1	Raumgliederungen	232
5.2	Demografische Indikatoren	237
5.3	Wohnungsmarktindikatoren	240
5.4	Marktindikatoren für Wirtschaftsimmobilien	246
6	WEITERE IMMOBILIENMARKT INFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND	253
6.1	Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse	254
6.1.1	Grundstücksmarktberichte	254
6.1.2	Boden- und Immobilienrichtwerte	257
6.1.3	Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	261
6.1.4	Immobilien-Preis-Kalkulatoren	261
6.2	Weitere amtliche Veröffentlichungen	262
6.2.1	Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung	262
6.2.2	Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	262
6.2.3	Informationen des Deutschen Städtetages	263
6.2.4	Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes	264
7	KONTAKTDATEN	265
7.1	Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	266
7.2	Kontaktdaten	267
8	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	269

1

DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT IN KÜRZE

Die Analysen der Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland zeigen:

- Die Investitionen in den Erwerb von Immobilien haben in den Jahren 2015 und 2016 wieder deutlich zugenommen. Während im Jahr 2014 bei insgesamt rund 900.000 Transaktionen 191 Mrd. Euro umgesetzt wurden, waren es im Jahr 2016 bereits 237,5 Mrd. Euro – ein Plus von fast 25%. Im Vergleich mit dem Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland beträgt der Geldumsatz beim Kauf von Immobilien in 2016 damit etwa 7,5%.
- Der größte Anteil des Geldumsatzes entfällt auf den Erwerb von Wohnimmobilien: Im Jahr 2016 wurden 155,7 Mrd. Euro in den Kauf von Wohnimmobilien investiert, 2014 waren es noch 130,3 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anstieg von knapp 20%. Der Anteil des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien am gesamten Investitionsvolumen blieb dagegen mit 66% gegenüber 2014 konstant.
- Selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen spielen beim Kauf von Wohnimmobilien die größte Rolle. Auf sie entfallen 75% des Geldumsatzes aller Wohnimmobilien. Das Investitionsvolumen in selbstgenutztes Wohneigentum stieg zwischen 2009 und 2016 bei Eigenheimen jährlich um 8%, bei Eigentumswohnungen jährlich um 10%. Die Transaktionszahlen legten dagegen moderater zu: bei Eigenheimen um jährlich 3%, bei Eigentumswohnungen um jährlich 4%.
- Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzte sich 2015 und 2016 fort – besonders stark in Hochpreisregionen. Im Bundesdurchschnitt kostete im Jahr 2016 der Quadratmeter Wohnfläche für ein gebrauchtes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 1.545 Euro. Die höchsten mittleren Preise finden sich in München (Stadt: 8.500 Euro je m²; Landkreis: 7.500 Euro je m²) oder in Konstanz (5.150 Euro je m²). Weitaus weniger müssen Käufer dagegen in den Landkreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (380 Euro je m²) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (470 Euro je m²) zahlen. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen gehört die Stadt München ebenfalls zu den Regionen mit den höchsten Preisen (5.500 Euro je m²), aber auch auf Sylt (4.370 Euro je m²) oder in der Küstenregion Niedersachsens (3.420 Euro je m²) sind die Preise hoch. In dem Teilgebiet des Landkreises Teltow-Fläming außerhalb des Berliner „Speckgürtels“ werden dagegen beispielsweise für eine Eigentumswohnung im Mittel lediglich 220 Euro je m² Wohnfläche gezahlt.
- Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Auf sie entfielen im Jahr 2016 72% der Verkäufe von Bauplätzen. Dies entspricht einem Geldumsatz von 12,9 Mrd. Euro. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland im Jahr 2016 etwa 108 Euro/m². Auch hier zeigen sich große regionale Unterschiede: Der im Mittel preisgünstigste Bauplatz war für 10 Euro je m² im Saale-Orla-Kreis in Thüringen zu bekommen, aber auch im früheren Landkreis Ludwigslust in Mecklenburg-Vorpommern kostete der Bauplatz im Mittel etwa 10 Euro je m². In der Stadt München hingegen war für einen Eigenheimbauplatz 2016 ein Betrag von 1.600 Euro je m² zu zahlen, in Stuttgart lag der Preis bei 920 Euro je m² und in Wiesbaden mussten Käufer im Durchschnitt 840 Euro je m² aufbringen.
- Der erhebliche Bedarf an Wohnraum in den großstädtischen Wohnungsmärkten kann am schnellsten durch neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Der Geldumsatz bei gebrauchten Mehrfamilienhäusern blieb mit 21 Mrd. Euro gegenüber 2014 in etwa gleich. Auch die Anzahl der Verkäufe (2016: 31.000 Transaktionen) veränderte sich binnen zwei Jahren kaum. Insbesondere bei kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten verteuerten sich die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche - von 670 Euro je m² im Jahr 2009 auf 910 Euro je m² im Jahr 2016. Mit dem Preisanstieg geht eine sinkende Renditerwartung der Erwerber einher; der Liegenschaftszinssatz verringerte sich von 6,2% im Jahr 2009 auf 4,3% im Jahr 2016.
- Der Sektor der wirtschaftlich genutzten Immobilien wird in diesem Bericht erstmals umfassender dargestellt als in den Immobilienmarktberichten der Vorjahre. Der besondere Fokus liegt hier auf dem Markt der Büro- und Praxisgebäude (31% des Geldumsatzes bei den bebauten Wirtschaftsimmobiliensimmobilien) und der Handelsgebäude (40% des Geldumsatzes).
- Mit einem Geldumsatz von insgesamt 22,1 Mrd. Euro stellen die Handelsgebäude den größten Anteil der bebauten Wirtschaftsimmobiliens dar. Mehr als ein Viertel des Geldumsatzes erfolgt in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen Deutschlands. Ebenfalls ein Viertel des Geldumsatzes - 5,6 Mrd. Euro - entfällt auf die Top-Sieben-Städte. Die teuersten Handelsgebäude sind mit fast 5 Mio. Euro je Transaktion ebenfalls in den Top-Sieben-Städten zu finden, aber auch in den Großstädten mit 500 bis 600 Tsd. Einwohnern liegt der Geldumsatz je Kauffall bei 2,3 Mio. Euro für Handelsgebäude.

- Für Bürogebäude wurde in Berlin im Jahr 2016 je Transaktion ein Betrag von 13,6 Mio. Euro umgesetzt, in Hamburg 12,9 Mio. Euro. Die Stadt München liegt allerdings auch hier mit 41,8 Mio. Euro je Transaktion vor Fürth (23,4 Mio. Euro), Frankfurt a. M. (19,7 Mio. Euro) und Freiburg i. B. (16,5 Mio. Euro) auf dem Spitzenplatz.
- Die agrar- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen bezogen auf den Geldumsatz eine eher untergeordnete Rolle. Mit einem Kaufinvestitionsbetrag von 2% (4,3 Mrd. Euro) des gesamten Geldumsatzes werden allerdings etwa 66% der veräußerten Grundstücksfläche umgesetzt. Die Zahl der Verkäufe ging gegenüber 2009 deutlich zurück. Zählten die Gutachterausschüsse im Jahr 2009 166.500 Transaktionen, waren es im Jahr 2016 nur noch 121.000 Verkäufe.
- Zwar wurden im Jahr 2016 weniger Agrar- und Forstflächen verkauft, der Geldumsatz hat sich aber erhöht. Im Jahr 2009 wurden noch 3,42 Mrd. Euro in den Kauf von Agrar- und Forstflächen investiert, 2016 waren es bereits 4,30 Mrd. Euro. Das Angebot an Agrar- und Forstflächen geht offensichtlich zurück, und diese Verknappung des Flächenangebotes sorgt für höhere Preise. Den stärksten mittleren jährlichen Rückgang der Transaktionszahlen (-9%) verzeichnete zwischen 2009 und 2016 Mecklenburg-Vorpommern. Gleichzeitig nahm hier der Geldumsatz jährlich um 3,5% zu.
- Auf dem Sektor der Agrar- und Forstflächen dominieren – bezogen auf den Geldumsatz – die Verkäufe von Ackerflächen mit 51% (2,2 Mrd. Euro) des Geldumsatzes von allen Agrar- und Forstflächen. Die Preise von Ackerflächen sind dabei sehr unterschiedlich; sie reichen von 15 Euro je m² in der Umgebung der Stadt München über 9,75 Euro je m² im Landkreis Vechta (Niedersachsen) und 5,00 Euro je m² im Landkreis Offenbach (Hessen) bis zu 0,38 Euro je m² im Wartburgkreis (Thüringen) oder 0,46 Euro je m² in Cottbus (Brandenburg). Während die Preise von Ackerflächen von 2009 bis 2013 stagnierten, legten sie zwischen 2014 und 2016 deutlich zu. Regionen mit ehemals hohen Preisen verzeichneten dabei das stärkste Plus.

Fazit: Während der Geldumsatz für den Kauf von Immobilien im Berichtszeitraum deutlich zulegte, blieben die Transaktionszahlen nahezu konstant. Der gestiegene Geldumsatz resultiert in erster Linie aus den Käufen von Wohnimmobilien. Auf sie entfällt der größte Anteil des Geldumsatzes. Insbesondere die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum zogen an. Dies ist sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden niedrigen Zinsniveau geschuldet. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Die Zahl der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser stagnierte; ein deutliches Zeichen der nach wie vor herrschenden Knappheit beim Bauland. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch, und das fehlende Angebot treibt die Preise weiter hoch. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird – sowohl auf dem Wohnimmobilienmarkt als auch auf dem Sektor der Agrarflächen.

2

GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG

2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Auf dem deutschen Immobilienmarkt waren die vergangenen 10 Jahre von spannenden und teilweise turbulenten Entwicklungen gekennzeichnet. Ob es der Volksentscheid der britischen Bevölkerung für einen Ausstieg aus der Euro-Zone oder die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) oder die zunehmenden Bevölkerungszahlen in den Städten oder die sprunghaft angestiegenen Flüchtlingszahlen waren. Viele politische Entscheidungen und nahezu alle gesellschaftlichen Entwicklungen haben einen Einfluss den Immobilienmarkt und damit wiederum auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bis auf die Ebene der Gemeinden.

Immobilien stellen aktuell die bedeutendste reale Anlageklasse in Deutschland dar. Das gesamte in Immobilien enthaltene Vermögen in Deutschland übertrifft das Nettotionaleinkommen im Jahr 2015 um mehr als das 3-fache und beläuft sich nach Abzug von Abschreibungen auf knapp 8 Billionen Euro. Davon sind ca. 4,8 Billionen Euro in Wohnbauten und 3,2 Billionen Euro in Nichtwohnbauten gebunden.¹⁾

Damit der Immobilienmarkt sich möglichst frei und ungehindert nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage entwickeln kann und spekulative Immobilienkäufe bis hin zu sogenannten Immobilienblasen vermieden werden können, benötigen die Verkäufer und Kaufinteressenten Kenntnisse über das aktuelle Geschehen und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.

Diese Überlegung ist nicht neu; sie war zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 einer der ausschlaggebenden Faktoren zur Einführung der amtlichen Wertermittlung in Deutschland. Die Grundforderung nach Transparenz des Grundstücksmarktes besteht bis heute unverändert fort. Die Anforderungen haben sich durch fortschreitende Technik, das Internet und die Globalisierung der Märkte verändert. Der Gesetzgeber hat bezogen auf das amtliche Gutachterausschusswesen die Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) und die darauf fußenden Verordnungen und Richtlinien kontinuierlich angepasst. Er trägt damit den Anforderungen an zeitgemäße Immobilientransparenz durch amtliche Stellen Rechnung. Die Länder müssen diese Anforderungen umsetzen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben ihre allgemeine Rechtsgrundlage in den §§ 192 ff. des BauGB. Es handelt sich um unabhängige Gremien, die hoheitliche Aufgaben wahrnehmen. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die in der Immobilienbewertung über hohe Sachkunde und eine umfassende Expertise in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses verfügen. Weiterhin ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung Mitglied des Gutachterausschusses.

Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren sowie die Art der Bildung der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen festzulegen. Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen haben unter anderem die Aufgabe, zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen (§ 198 Abs. 2 BauGB).

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) hat seine Rechtsgrundlage in der Verwaltungsvereinbarung der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20.04.2016 (BANz AT 13.05.2016 B2). Die Verwaltungsvereinbarung trägt dazu bei, die Anforderungen nach § 198 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Der hier vorliegende Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 ist Ergebnis der Zusammenarbeit der Länder und des Bundes im AK OGA und stellt damit einen Beitrag zur Verbesserung der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz der amtlichen Gutachterausschüsse dar.

¹ Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Juni 2017

2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusseswesens in Deutschland

Die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen gehört nach § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Aufgaben der Länder. Die entsprechenden Regelungen zur Struktur und Organisation der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen finden sich in Gutachterausschuss- oder Durchführungsverordnungen der Länder zum BauGB.

In **Abb.2-1** sind die im Dezember 2017 geltenden Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dargestellt.

Die Amtsbezirke der Gutachterausschüsse sind sehr unterschiedlich groß. Im Land Baden-Württemberg liegen diese auf der Ebene der Gemeinden, hier gibt es insgesamt ca. 900 Gutachterausschüsse; aus diesem Grund ist eine Darstellung in der **Abb.2-2** nicht exakt möglich. In Sachsen-Anhalt besteht für das gesamte Land ein Gutachterausschuss.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

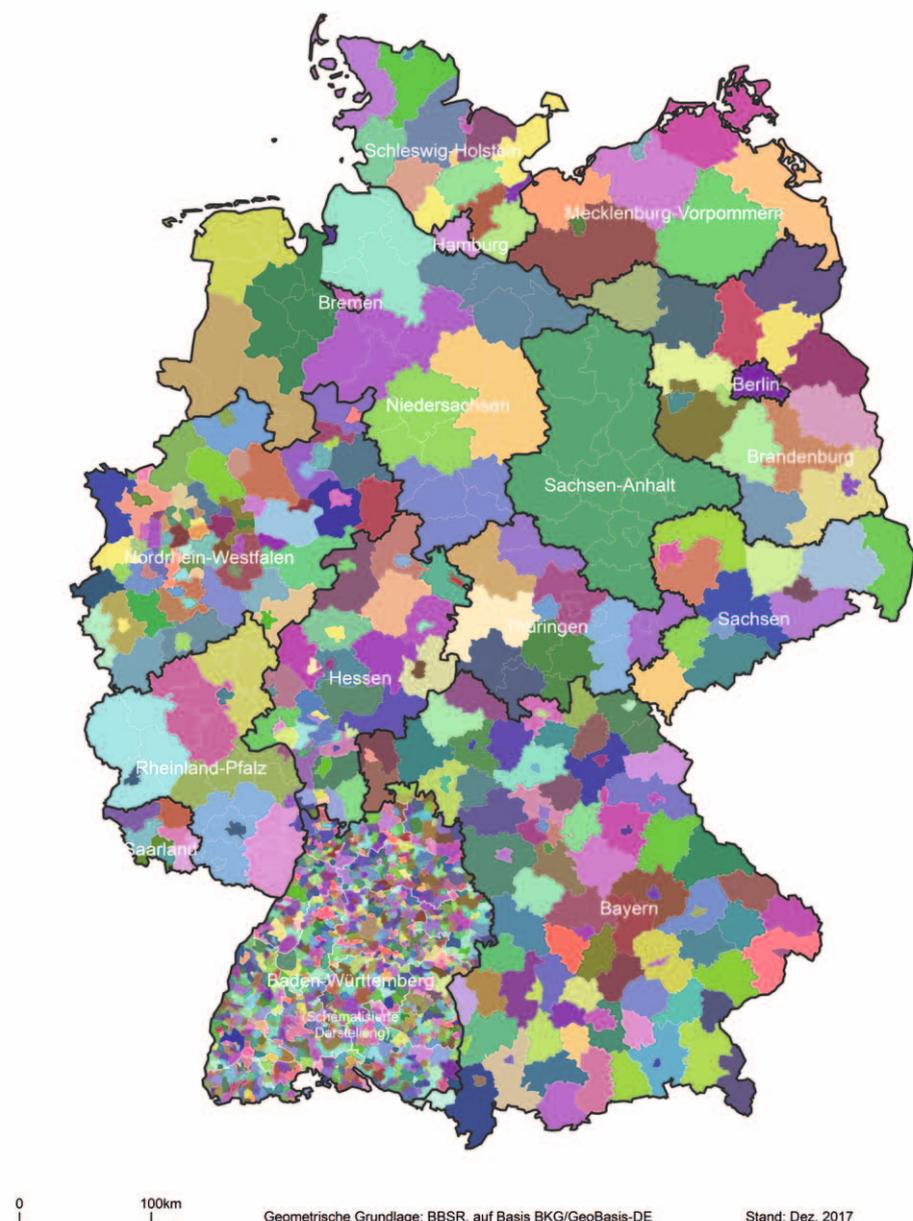


Abb.2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand Dezember 2017)

Nach § 198 i. V. m. § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind durch die Länder Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen einzurichten, wenn mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet worden sind. Diese haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen und nach § 198 Abs. 2 zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen.

Zum Stand Dezember 2017 sind alle Länder dieser Verpflichtung nachgekommen.

In **Abb. 2-2** sind die eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen dargestellt.

Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 7 zusammengestellt.

**Obere Gutachterausschüsse und
Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse**



- Oberer Gutachterausschuss eingerichtet
- Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet
- keine Einrichtung erforderlich
- noch keine Einrichtung
- Standort Geschäftsstelle

100 km

(26) Anzahl der örtl. Gutachterausschüsse

Datengrundlage: AK OGA, Stand Dez. 2017
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Abb. 2-2: Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen
(Stand Dezember 2017)

2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Grundlage für die Analysen und Darstellungen in diesem Bericht sind die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Kennzahlen zu Umsätzen und Preisen auf den örtlichen Immobilienmärkten. Diese Daten werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen und unter Einbeziehung der Marktkenntnisse abgeleitet.

Kaufpreissammlungen sind Datensammlungen, die bei den Gutachterausschüssen auf der Grundlage des § 195 BauGB geführt werden; nach dieser Vorschrift sind Stellen, die Kaufverträge über Immobilienverkäufe beurkunden, verpflichtet, eine Abschrift des jeweiligen Kaufvertrages an den zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die aus den notariellen Kaufverträgen gewonnenen Informationen über die Immobilientransaktion werden anonymisiert in die Kaufpreissammlung übernommen und durch weitere Informationen zu der Immobilie (z. B.: Angaben zur Bauleitplanung, Baujahr, Größe etc.) ergänzt.

Den Gutachterausschüssen steht damit ein originäres Abbild des tatsächlichen Geschehens auf dem gesamten Immobilienmarkt zur Verfügung. Damit einher geht die Verpflichtung, der Öffentlichkeit durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten, die Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen weiteren Daten und Bodenrichtwerten sowie durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten allgemeine Informationen über den Immobilienmarkt zugänglich zu machen.

Untersuchungsräume

Die Datenerhebung erfolgt auf der Ebene von kreisfreien Städten, Landkreisen und teilweise auf der Ebene von unterhalb der Landkreise gebildeten Untersuchungsräumen (Subkreise). Subkreise setzen sich aus mehreren Gemeinden zusammen und wurden dort gebildet, wo starke strukturelle Unterschiede innerhalb von Landkreisen zu signifikanten Unterschieden des Marktverhaltens führen können (s. auch Kapitel 2.4).

Beteiligung der Gutachterausschüsse

Für diesen Bericht liegen Immobilienmarktinformationen aller Bundesländer in unterschiedlich intensiven Ausprägungen vor. Aus verschiedenen Gründen konnten sich nicht alle Gutachterausschüsse an der Erhebung der Daten beteiligen oder sie konnten die Fragen nicht in vollem Umfang und zu allen Teilmärkten beantworten.

Mithilfe statistischer Schätzverfahren, insbesondere hedonischer Modelle mit umfassenden Strukturdaten auf Subkreisebene, sind flächendeckende Aussagen auch dort möglich, wo die Datenlage nicht ausreichend ist. Die Genauigkeit, mit der diese Angaben abgeleitet worden sind, hängt naturgemäß davon ab, mit welcher Dichte die Daten mitgeteilt worden sind. Bezogen auf die Gebietsfläche zeigt sich seit dem Jahr 2007 die in **Abb. 2-3** dargestellte Beteiligung nach Bundesländern.

Für den vorliegenden Bericht ist eine Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung von etwa 85 % der Gebietsfläche Deutschlands festzustellen. Aus dem Zeitablauf ist auch erkennbar, dass sich die Beteiligung seit dem Jahr 2009/2010 stetig erhöht hat. Dies ist in erster Linie durch die nach und nach gebildeten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen möglich geworden. Nach den Erfahrungen der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland werden von dort zunehmend Aufgaben wahrgenommen, die der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz und damit dem gesetzlichen Auftrag nach § 198 Abs. 2 BauGB dienen.

Auch in der Kartendarstellung werden die von der Datenlage schwächer belegten Regionen in Schleswig-Holstein und insbesondere in Baden-Württemberg und Bremen deutlich. In Baden-Württemberg ist durch die Zuständigkeiten der Gutachterausschüsse auf der Ebene der Gemeinden eine Ableitung von Daten auf der Ebene der Landkreise nicht möglich; insoweit lagen hier nur Daten aus kreisfreien Städten vor. Eine differenziertere Betrachtung der Beteiligung der Gutachterausschüsse zeigen die Kartendarstellungen in **Abb. 2-4**

Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	1	5	3	3	33	26	20	17	2	3
Bayern	57	59	24	24	46	52	76	75	98	96
Berlin	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Brandenburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Bremen	100	100	80	80	100	20	100	22	0	0
Hamburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hessen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	90	100	86	86	75	85	83	100	100	77
Niedersachsen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Nordrhein-Westfalen	92	92	98	98	89	94	90	92	89	92
Rheinland-Pfalz	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Saarland	100	100	91	91	100	72	72	72	100	100
Sachsen	12	12	42	54	48	73	90	100	81	81
Sachsen-Anhalt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Schleswig-Holstein	100	100	47	47	39	48	38	38	62	63
Thüringen	100	55	100	100	100	100	100	100	100	100
Deutschland	76	75	69	69	75	78	82	83	86	85

Abb. 2-3: Beteiligung der Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2016)

Datenerhebung

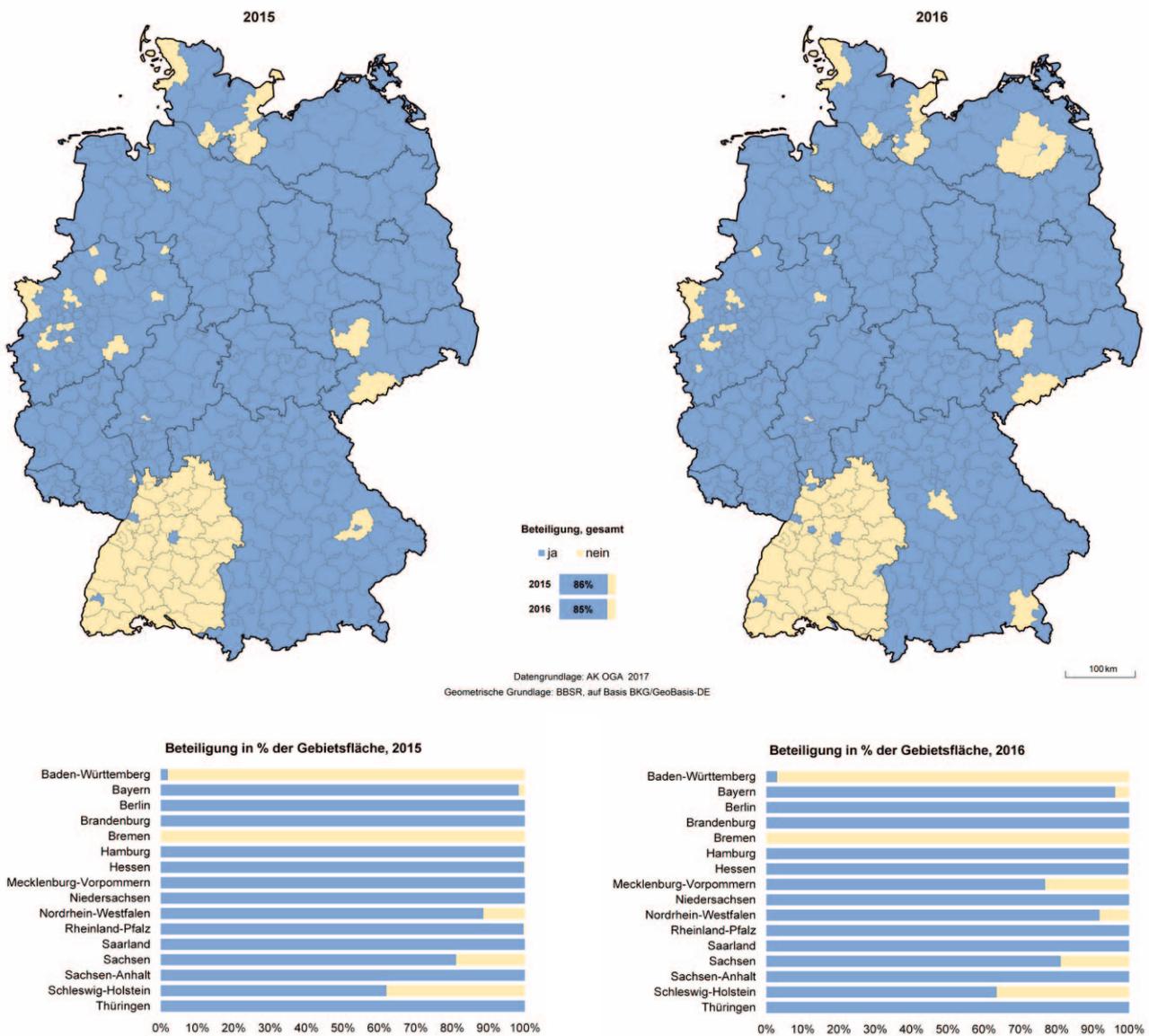


Abb. 2-4: Datenlage zu vorliegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse nach der Datenerhebung für die Jahre 2015 und 2016

2.4 Begriffsdefinitionen

Mit Immobilien werden im Allgemeinen Güter bezeichnet, die durch ihre Bindung an den Grund und Boden in ihrer Lage nicht veränderbar sind. Dabei handelt es sich im weitesten Sinne um Wirtschaftsgüter die in der Regel langfristige Investitionen mit sich bringen. Sie können für die Produktion, den Handel, für die Erbringung von Dienstleistungen oder zum Wohnen genutzt werden.

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen zu einem bestimmten Zeitpunkt (Querschnitt) und in ihrer zeitlichen Entwicklung (Längsschnitt). Um zu einer für den Anwender nutzbaren Darstellung zu kommen, werden sinnvoll aggregierte geografische Marktregionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft (**Abb. 2-5**).

2.4.1 Räumliche Teilmärkte und Subkreise

Für bundesweit angelegte Immobilienmarktanalysen ist grundsätzlich die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte hinreichend. Allerdings kann es durch strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises oder sogar innerhalb einer Stadt (z. B. früher Ost- / Westberlin) zu Entwicklungen kommen,

die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Teile eines Landkreises von nahe gelegenen Großstädten oder auch z. B. touristisch geprägten Regionen beeinflusst werden.

Zur Erhebung der Daten und zur späteren Datenanalyse sind daher „Subkreise“ gebildet worden. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen (Teile von Landkreisen). Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume ergeben haben.

In diesem Bericht werden mit dem Begriff Subkreise die Landkreise, kreisfreien Städte und Teile von Landkreisen bezeichnet. Teile von Landkreisen sind insbesondere in suburbanen Einflussbereichen der Großstädte (z. B. Berlin, s. **Abb. 2-6**) oder in den Metropolräumen (z. B. Rhein-Ruhr, Rhein-Main, etc.) und bezogen auf Zuständigkeitsbereiche von Gutachterausschüssen (z. B. in Hessen und Nordrhein-Westfalen) gebildet worden.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es 402 Landkreise bzw. Regionen und kreisfreie Städte (Gebietsstand 31.12.2015). In Abstimmung mit den Oberen Gutachterausschüssen / Zentralen Geschäftsstellen sind 485 Subkreise gebildet worden, für die deutschlandweit Immobilienmarktdaten erhoben worden sind.

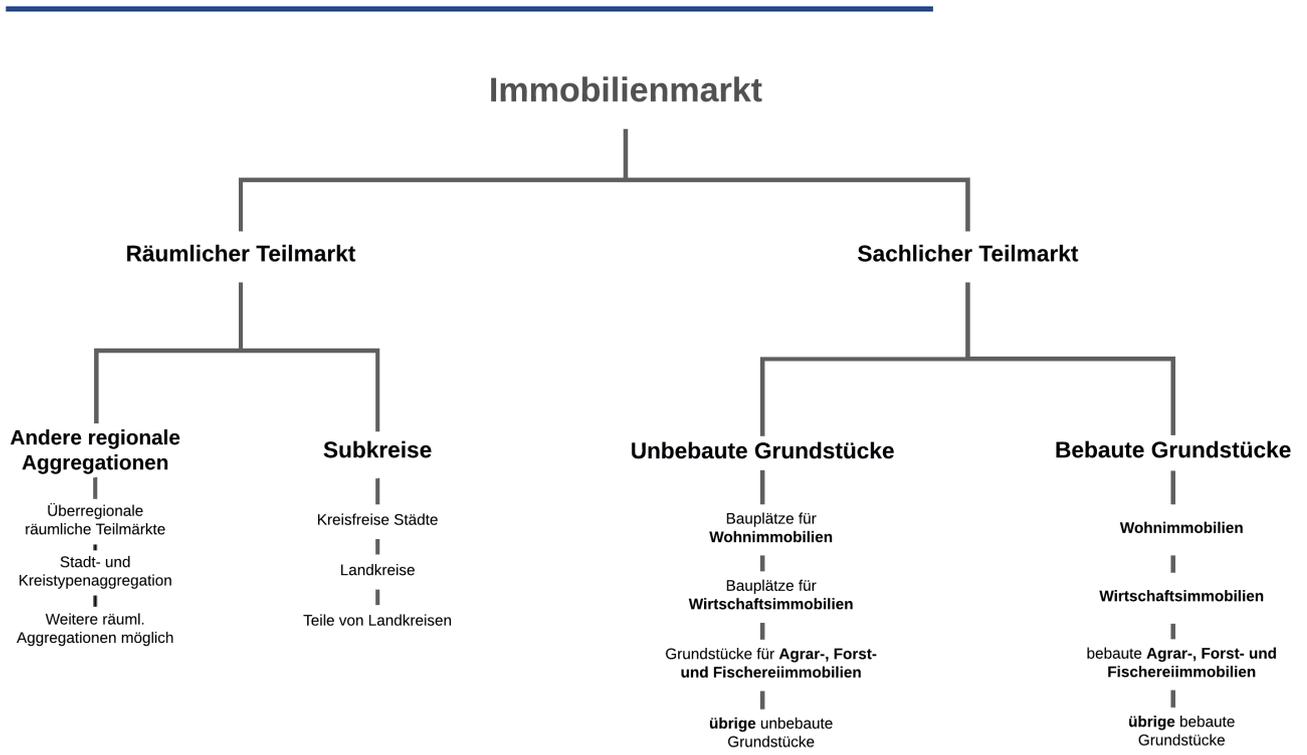


Abb. 2-5: Struktur der Teilmärkte von Immobilien

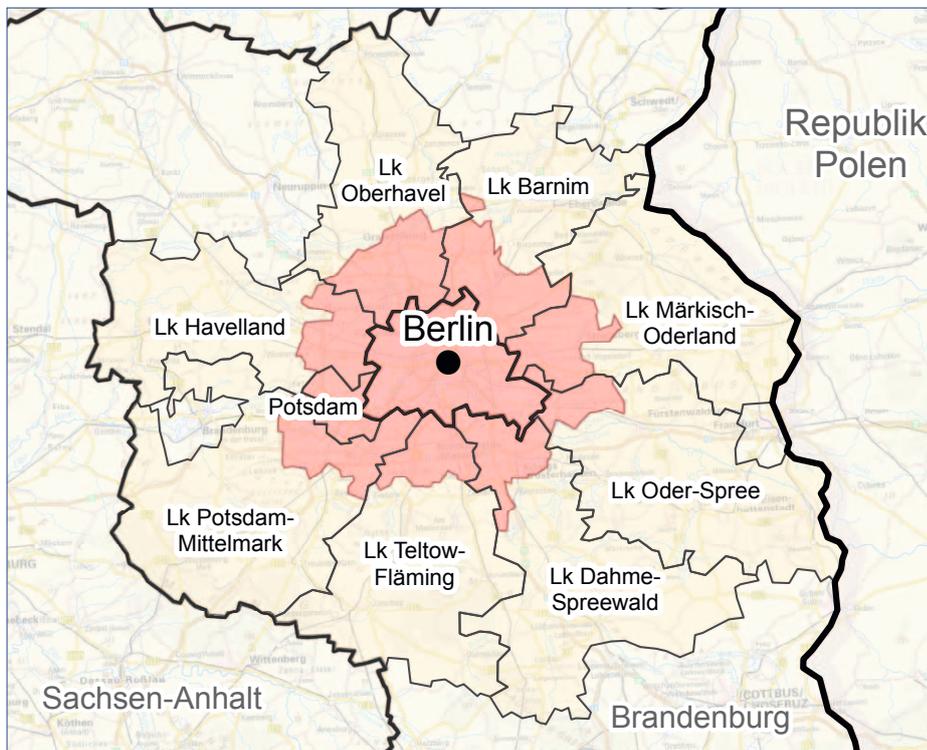


Abb. 2-6: Beispiel: Subkreise als Teile von Landkreisen um Berlin

Durch die Bildung von aus Subkreisen zusammengesetzten überregionalen Teilmärkten können auch Regionen wie z. B. das Rhein-Main-Gebiet oder die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (s. **Abb. 2-6**) gesondert untersucht werden (siehe Kapitel Abb. 4-4).

2.4.2 Sachliche Teilmärkte

Zur Beobachtung des Marktgeschehens sind Art und Umfang der Nutzbarkeit der veräußerten Immobilien von vorwiegender Bedeutung. Daher ist für die Zuordnung zu einer Immobilienart der Zweck, zu dem die Immobilie gehalten oder erworben wird, entscheidend. Der Nutzungszweck von Immobilienarten und der entsprechende Bedarf nach dieser Nutzung bestimmen die Preise und auch die Intensität des Transaktionsgeschehens auf dem Markt.

Wohnimmobilien stellen die am eindeutigsten definierte Kategorie dar. Der Nutzen dieser Immobilienart ist die Bereitstellung von Wohnraum. Vor dem Hintergrund auch des starken öffentlichen Interesses der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum sind hierin auch die Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten und anderer vermietbarer Wohnraum sowie die Wochenendhäuser enthalten.

Wirtschaftsimmobilien sind solche Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung einsetzt. Dazu gehören z. B. auch öffentliche Gebäude, Freizeitanlagen oder andere Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist weitaus inhomogener als die der Wohnimmobilien. Institutionen, die sich mit der Immobilienmarktbeobachtung befassen, sind daher gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse dabei, diesen Immobiliensektor eindeutiger zu kategorisieren¹.

¹ Arbeitsgruppe zur Strukturierung sachlicher Teilmärkte auf dem Sektor der Wirtschaftsimmobilien, siehe dazu den entsprechenden Zwischenbericht (Herbst 2015, www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

Immobilien für die Agrar-/ Forst- und Fischwirtschaft wären dem Grunde nach ebenfalls den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Dennoch wird hier die separate Darstellung und Analyse aufgrund dieses klar abgrenzbaren Marktsegmentes vorgenommen. Hier sind alle Grundstücke subsumiert, die der Erstproduktion (nicht der Weiterverarbeitung) von Produkten der Agrar- und Fischwirtschaft oder die primär der forstwirtschaftlichen Nutzung (nicht z. B. der Erholung wie Parkanlagen o.ä.) dienen. In diesem Bericht sind Immobilien für die Fischwirtschaft nicht weiter untersucht worden

Übrige Immobilien sind Immobilien, die nicht den anderen drei Kategorien zugeordnet werden können.

Unterhalb der o. g. Kategorien sind die Immobilienarten weiter zu strukturieren, so dass Grundstücke in ihren detaillierten Nutzungszwecken erfasst und zu gemeinsam sinnvoll auswertbaren Aggregaten zusammengeführt werden können.

2.4.3 Weitere Begriffsdefinitionen

Transaktionen

Der Übergang des Eigentums an einem bebauten oder unbebauten Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches wird als Transaktion bezeichnet. Gutachterausschüsse haben nach § 195 BauGB in ihren Kaufpreissammlungen jeden entsprechenden Vertrag unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange zu registrieren. Dabei handelt es sich um folgende Transaktionsvorgänge:

- Eigentumsübergang gegen Entgelt.
- Eigentumsübergang im Wege des Tausches.
- Begründung oder Veräußerung von Erbbau-rechten.
- Eigentumsübergang durch eine Enteignung.
- Eigentumsübergang im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren.
- Eigentumsübergang durch Zuschlag in Zwangs-versteigerungsverfahren.

Für die Registrierung ist es unerheblich, ob es sich um einen Eigentumsübergang im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs handelt oder ob es sich um markungewöhnliche Umstände (z. B. der Verkauf unter Verwandten) handelt.

Nicht registriert werden z. B. Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen, deren Geschäftszweck die Gewinnerzielung durch das Halten von Immobilien ist.

Insoweit sind in dem vorliegenden Bericht die Transaktionen behandelt, die von den Gutachterausschüssen zu registrieren sind.

Geldumsatz

Geldumsatz (auch Kaufinvestitionen) ist die Summe der für die Transaktionen von den Erwerbern an die Veräußerer gezahlten Kaufpreise. In diesen Beträgen können auch Geldersatzleistungen enthalten sein (z. B. Rentenzahlungen oder Grundstückswerte bei Tauschgeschäften).

Grundstücksflächenumsatz

Mit Grundstücksflächenumsatz (oftmals auch als Flächenumsatz bezeichnet) wird die bei der Transaktion veräußerte Grundstücksfläche bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um die Flächenangaben, die in den Registern des Liegenschaftskatasters verzeichnet sind. Bei Transaktionen über Wohn- oder Teileigentum wird i. d. R. keine Grundstücksfläche registriert.

Wohn- oder Nutzflächenumsatz

Bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien ist der Umfang der veräußerten Wohn- bzw. Nutzfläche von Bedeutung. Allerdings werden diese Informationen in den Verträgen über einen Immobilienkauf im Allgemeinen nicht erfasst. Insofern ist es den Gutachterausschüssen nicht möglich, flächendeckende Angaben zu diesen Umsätzen zu machen.

2.5 Hinweise zur Verwendung

Die in diesem Bericht abgeleiteten deutschlandweiten Marktdaten sind in der Regel bis auf die Ebene der Länder und in klassierten Umsatz-, Preis- und weiteren Kategorien bis auf die Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise angegeben.

Bei den Angaben handelt es sich um von den Gutachterausschüssen mitgeteilte Marktinformationen oder – wenn Gutachterausschüsse keine Angaben machen konnten – um mit statistischen Methoden geschätzte Werte. Die Genauigkeit der geschätzten Werte ist stark abhängig vom Umfang und der Zuverlässigkeit der mitgeteilten Daten; die Datendichte ist den einzelnen Kapiteln vorangestellt.

Bei der Analyse der Daten sind in manchen Fällen Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen festgestellt worden. Die Gründe liegen i. d. R. in der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennzahlen und in der Verwendung abweichender Analysemethoden und -modelle, sowie unterschiedlicher Erhebungszeiträume. Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, eine Rolle spielen.

Die Ergebnisse dieses Berichtes zeigen in einigen Fällen auch Abweichungen zu Angaben der vorangegangenen Immobilienmarktberichte Deutschland. Bei der Erstellung dieses Berichtes ist immer das aktuellste Datenmaterial verwendet worden, in einigen Fällen sind auch verbesserte Analysemethoden angewandt worden. Wenn es hierdurch zu Abweichungen kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die in diesem Bericht veröffentlichten Daten zutreffend sind.

Die hier veröffentlichten Daten eignen sich grundsätzlich nicht für die Ermittlung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke. Sie sollen einen Überblick zu Zusammenhängen und Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt geben. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ableitung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke sind den Marktberichten oder anderen Veröffentlichungen der jeweils zuständigen Gutachterausschüsse zu entnehmen.

Angaben in Tabellen und Grafiken sind in der Regel gerundete Werte. Daher ergeben die aufsummierten Werte von Teilmengen teilweise nicht den exakten Gesamtwert; dies kommt insbesondere bei prozentualen Angaben vor, deren Gesamtwert sich zu 100% ergeben müsste.

3

DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



3.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten

Mit Immobilien werden im Allgemeinen Güter bezeichnet, die durch ihre Bindung an den Grund und Boden in ihrer Lage nicht veränderbar sind. Dabei handelt es sich im weitesten Sinne um Wirtschaftsgüter, die in der Regel langfristige Investitionen mit sich bringen. Sie können für die Produktion, den Handel, für die Erbringung von Dienstleistungen oder zum Wohnen genutzt werden.

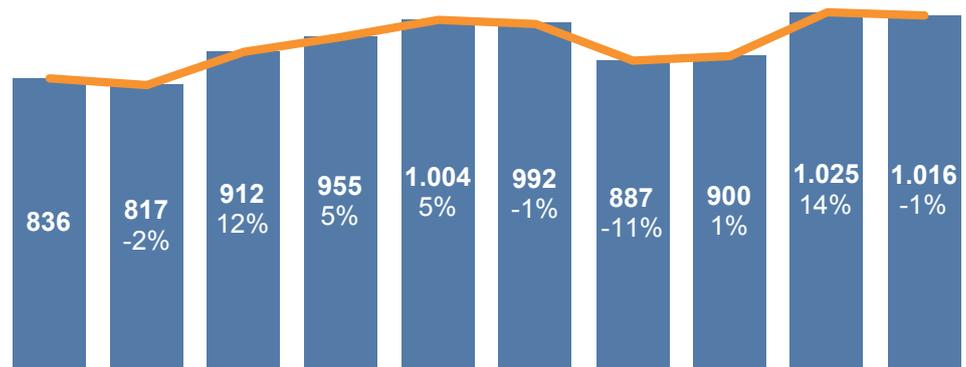
Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Umsätzen und Preisen von Immobilien einerseits zu einem bestimmten Zeitpunkt und andererseits in ihrer zeitlichen Entwicklung. Um zu einer für den Anwender nutzbaren Darstellung zu kommen, werden sinnvoll aggregierte geografische Marktregionen (räumliche Teilmärkte) und ebenfalls sinnvoll aggregierte Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft.

Im Jahr 2016 ist auf dem deutschen Immobilienmarkt eine Summe von ca. 237,5 Mrd. Euro für den Kauf von Immobilien umgesetzt worden. Dies ist der höchste Geldumsatz, der seit 2007 von den Gutachterausschüssen registriert worden ist. Besonders im Jahr 2015 ist ein deutlicher Anstieg von 19 % zu verzeichnen (**Abb. 3-1**).

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt zeigt sich im Vergleich zum Geldumsatz bis 2014 eher stabil, danach ist eine deutliche Steigerung der Transaktionszahlen zu verzeichnen. Die mittlere Veränderungsrate der Transaktionszahlen seit 2009 beträgt 2,0%. In den Jahren 2015 und 2016 wurden jeweils insgesamt rd. 1 Million Verkäufe registriert; in den Jahren 2013 und 2014 waren es ca. 900.000.

Von 2007 bis 2009 hatte sich auf Grund der weltweiten Finanzkrise die in den Kauf von Immobilien investierte Gesamtsumme von 174,0 auf 129,8 Mrd. Euro reduziert. Nachdem sich die Wirtschaft insgesamt zunehmend konsolidiert hat und das Zinsniveau bis 2016 kontinuierlich auf einen historischen Tiefstand gefallen ist, haben sich seit 2010 die Geldumsätze stetig erhöht; die mittlere jährliche Veränderungsrate seit 2009 liegt zum Ende des Jahres 2016 bei 9%, und im Jahr 2016 ist mit 237,5 Mrd. Euro der höchste Umsatzstand seit 2007 erreicht worden.

Transaktionen über alle Immobilienarten in Tsd.



(-0,9% = Veränderung zum Vorjahr)

Geldumsatz über alle Immobilienarten in Mrd. Euro

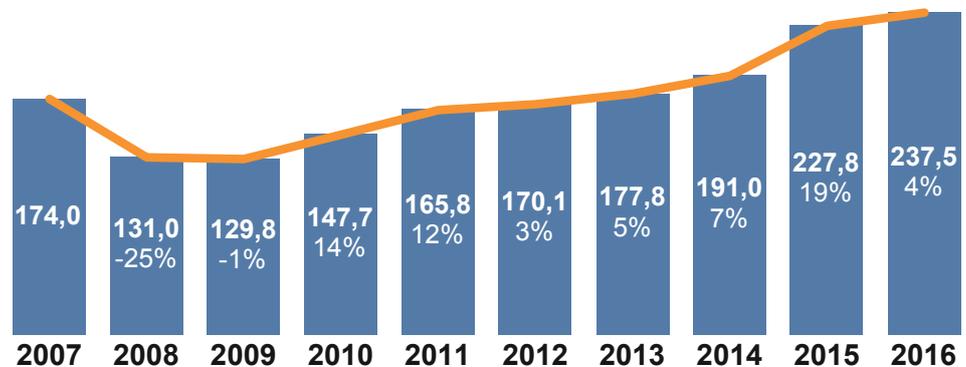


Abb. 3-1: Transaktionen und Geldumsatz über alle Immobilienarten (2007 – 2016)

Der im Vergleich zu den Transaktionszahlen spürbar stärkere Anstieg des Geldumsatzes lässt auf eine allgemeine Verteuerung der umgesetzten Immobilien schließen. Allerdings lässt der Anstieg der Transaktionen von 2014 auf 2015 um 14% noch nicht den Schluss zu, dass es sich um zunehmend spekulativ veranlasste Käufe bzw. Verkäufe handelt. Dass sich die Entwicklung steigender Transaktionszahlen fortsetzen wird, zeigt sich zurzeit nicht.

Bei einem Geldumsatz von insgesamt 237,5 Mrd. Euro im Jahr 2016 sind allein 155,7 Mrd. Euro in den Kauf von bebauten Wohnimmobilien, Eigentumswohnungen und Bauplätzen für Wohnimmobilien investiert worden. Dies entspricht einem Anteil von 66% am Gesamtumsatz. Mit 59,8 Mrd. Euro ist ein Viertel des Geldumsatzes in den Kauf von Wirtschaftsimmobilien investiert worden (Abb. 3-2).

Geldumsatz nach Immobilienkategorien (2016)

(Gesamt: 237,5 Mrd. Euro)

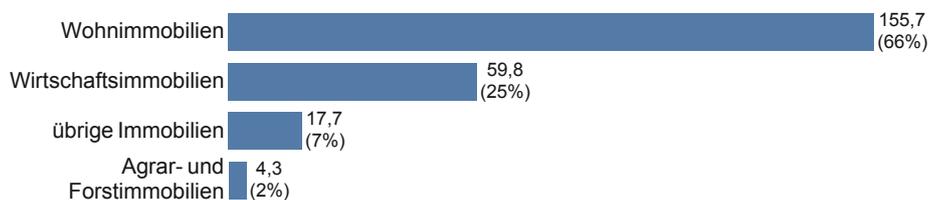


Abb. 3-2: Geldumsatz nach Immobilienkategorien in Mrd. Euro (2016)

Bei der Anzahl der Transaktionen stellen die Wohnimmobilien mit einem Anteil von 72% der Transaktionen ebenfalls die bedeutendste Kategorie dar; danach folgen mit etwa 12% der Transaktionszahlen bereits die Agrar- und Forstimmobilien (**Abb. 3-3**).

Bezogen auf die Länder zeigen sich Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg als die Länder mit dem stärksten Geldumsatz. Hier werden 54% des gesamten Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt in den Kauf von Immobilien investiert (**Abb. 3-4**).

Transaktionen nach Immobilienkategorien (2016)

(Gesamt: 1.026 Tsd.)

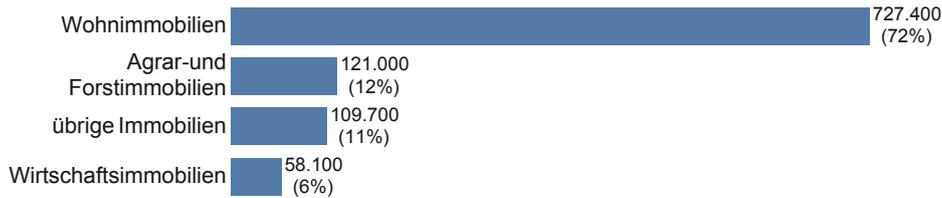


Abb. 3-3: Transaktionen nach Immobilienkategorien (2016)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(18% = Anteil von Gesamttransaktionen)

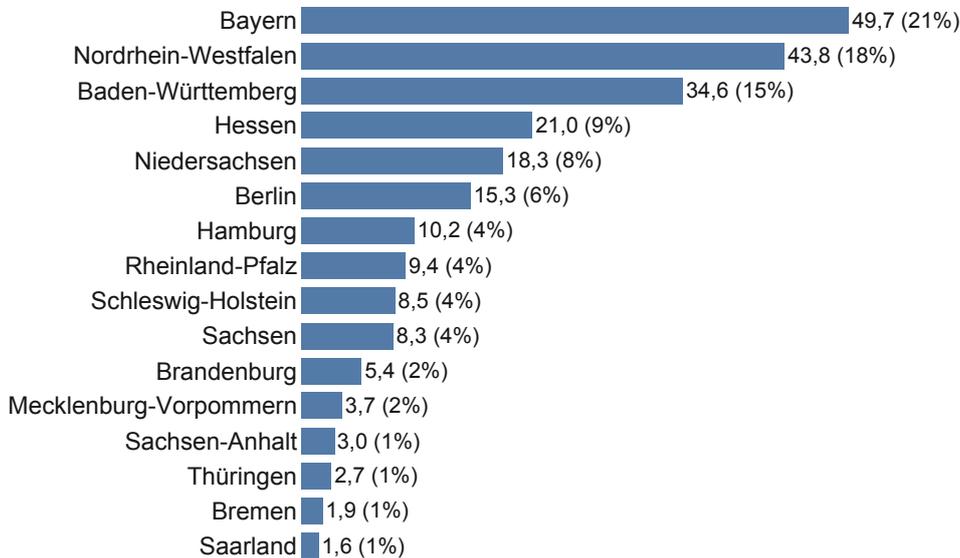


Abb. 3-4: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

Bei der Anzahl der Transaktionen liegen die Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg ebenfalls an der oberen Skala; in diesen drei Bundesländern werden knapp 48% der Transaktionen über Immobilien abgeschlossen (**Abb. 3-5**).

Bezogen auf die Bevölkerungszahl zeigt sich, dass im Jahr 2016 bundesweit etwa 2.890 Euro je Einwohner in den Kauf von Immobilien investiert worden sind. Führend dabei sind die Stadtstaaten Hamburg und Berlin. In Thüringen ist der Geldumsatz je Einwohner mit 1.260 Euro am geringsten (**Abb. 3-6**).

Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) nach Ländern (2016)
(18% = Anteil von Gesamttransaktionen)

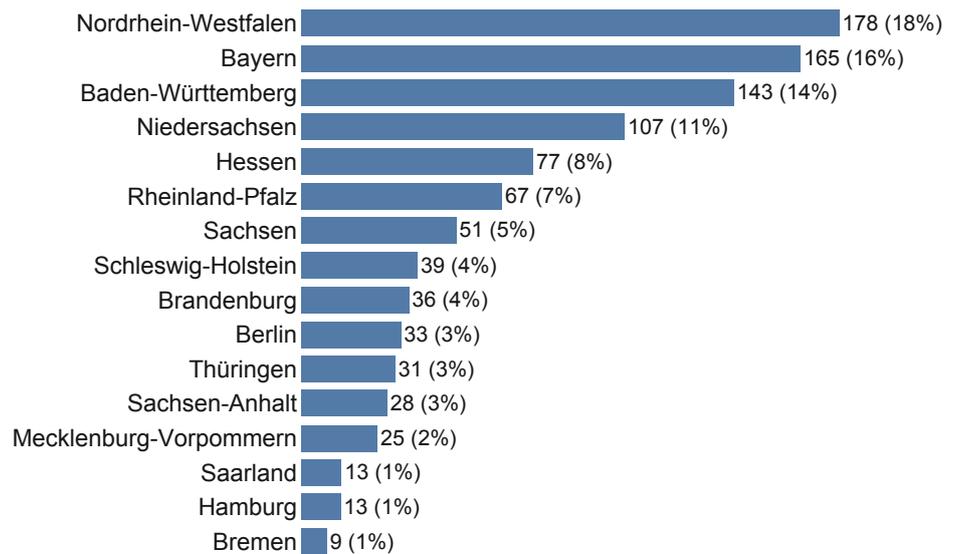


Abb. 3-5: Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) nach Ländern (2016)

Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

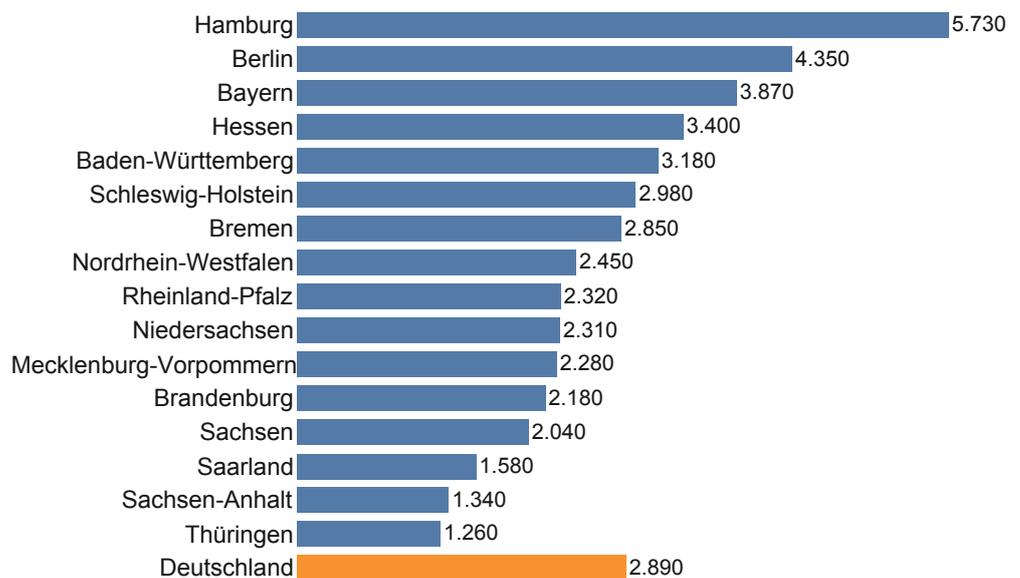


Abb. 3-6: Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

Der Verlauf der Geldumsätze nach Ländern seit 2007 zeigt sich wie in **Abb. 3-7** dargestellt.

Der Verlauf der Transaktionszahlen zeigt sich bezogen auf die Länder wie in **Abb. 3-9** dargestellt.

Die jährlichen prozentualen Veränderungen der Geldumsätze sind in den Ländern unterschiedlich. So steigt der Geldumsatz in Berlin seit 2009 im Mittel jährlich um 14%, der im Saarland dagegen lediglich um 5%. Deutschlandweit zeigt sich seit 2009 eine jährliche Veränderungsrate des Geldumsatzes in Höhe von 9%. (**Abb. 3-8**)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern seit 2007										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	24,4	21,4	22,4	24,7	25,6	24,5	21,6	22,6	32,3	34,6
Bayern	34,2	25,8	26,2	28,5	31,4	33,3	27,2	36,6	46,4	49,7
Berlin	14,6	7,3	6,1	9,5	11,1	12,8	14,0	13,6	17,2	15,3
Brandenburg	3,7	2,8	2,5	3,1	2,9	3,1	3,6	4,2	5,1	5,4
Bremen	1,3	1,2	1,0	1,3	1,4	1,2	1,4	1,6	1,8	1,9
Hamburg	7,6	5,6	5,0	6,2	6,7	6,9	7,5	8,4	9,8	10,2
Hessen	17,9	10,3	10,3	12,8	14,4	16,7	14,9	18,7	20,1	21,0
Mecklenburg-Vorpommern	2,2	1,9	1,9	2,2	2,6	2,6	2,7	3,1	3,9	3,7
Niedersachsen	14,0	11,4	10,0	11,0	12,9	13,0	14,8	15,1	18,2	18,3
Nordrhein-Westfalen	33,4	25,7	26,3	29,0	33,1	32,2	34,0	39,5	41,4	43,8
Rheinland-Pfalz	5,8	5,1	5,3	5,8	7,3	7,5	7,7	8,2	8,7	9,4
Saarland	1,1	1,0	1,1	1,2	1,4	1,6	1,3	1,5	1,6	1,6
Sachsen	4,3	3,3	3,7	4,2	5,3	4,9	6,2	6,7	8,1	8,3
Sachsen-Anhalt	2,8	2,1	1,7	1,7	1,7	2,0	2,1	2,2	2,8	3,0
Schleswig-Holstein	4,4	4,5	4,8	5,0	6,1	5,9	6,8	6,7	8,1	8,5
Thüringen	2,4	1,7	1,5	1,5	1,9	1,9	2,0	2,3	2,2	2,7
Deutschland	174,0	131,0	129,8	147,7	165,8	170,1	177,8	191,0	227,8	237,5

Abb. 3-7: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (2007 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes seit 2009

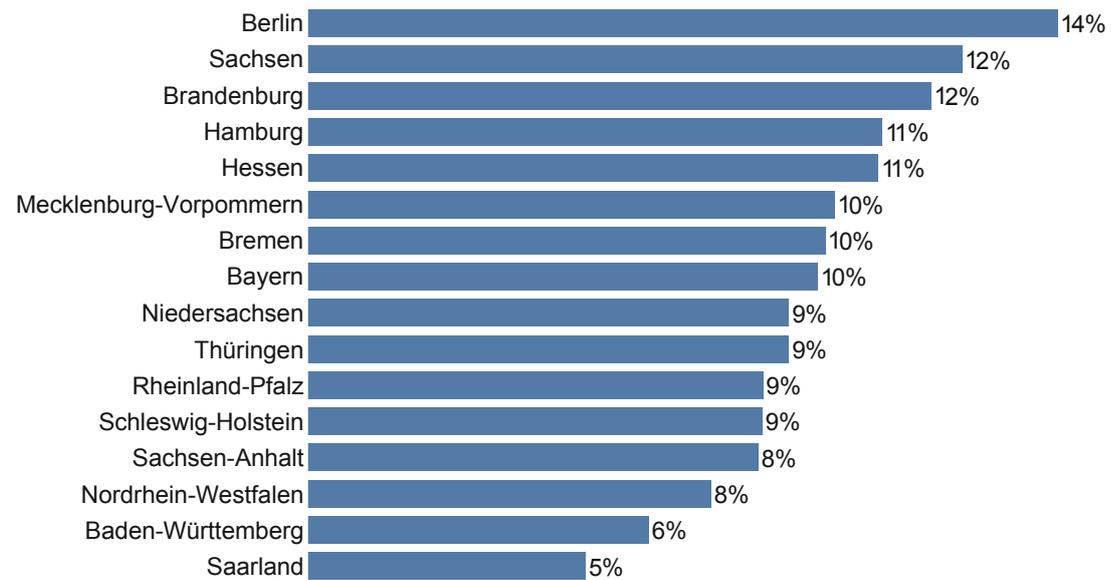


Abb. 3-8: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes, nach Ländern seit 2009

Anzahl der Transaktionen nach Ländern in Tsd.										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	126,0	125,0	146,1	152,3	161,0	147,1	109,3	109,5	145,6	143,3
Bayern	131,5	130,0	161,3	168,9	161,7	159,7	135,9	133,0	167,0	165,5
Berlin	27,0	24,0	20,5	25,3	32,7	33,6	34,0	28,6	35,0	33,1
Brandenburg	37,4	38,0	35,2	35,6	34,4	34,4	32,7	32,5	37,9	35,7,4
Bremen	7,2	7,0	6,4	7,6	8,4	8,7	8,0	7,8	8,4	8,5
Hamburg	11,5	11,7	11,7	12,6	12,7	11,9	13,3	13,3	14,0	12,9
Hessen	54,0	51,6	57,7	63,0	69,5	77,5	58,3	64,5	76,9	77,0
Mecklenburg-Vorpommern	28,4	27,0	25,7	24,1	23,9	23,8	21,9	23,9	26,1	25,3
Niedersachsen	88,0	87,6	88,5	93,6	101,5	105,0	102,1	101,1	111,0	107,3
Nordrhein-Westfalen	125,3	124,0	152,7	161,2	174,1	171,1	164,2	175,4	172,5	178,2
Rheinland-Pfalz	55,7	55,2	60,9	63,6	69,3	66,4	62,3	64,8	67,5	66,6
Saarland	10,3	11,0	13,5	13,6	12,4	12,4	11,8	13,0	13,0	13,4
Sachsen	50,1	40,0	42,4	43,4	44,6	43,5	42,4	43,3	52,1	51,4
Sachsen-Anhalt	51,5	30,2	30,7	28,3	27,7	29,2	26,5	26,1	28,9	28,4
Schleswig-Holstein	20,5	24,7	30,8	32,6	37,9	36,3	35,5	33,8	38,9	38,7
Thüringen	31,8	30,0	28,0	28,8	31,8	31,2	28,7	29,4	30,4	31,0
Deutschland	836,2	817,0	912,1	954,5	1.003,6	991,8	886,9	900,0	1.025,3	1.016,3

Abb. 3-9: Anzahl der Transaktionen in Tsd. nach Ländern (2007 – 2016)

Die jährlichen Veränderungsraten zu den Transaktionen zeigen gegenüber den Geldumsätzen ein anderes Bild (**Abb. 3-10**). Während bei den Geldumsätzen in allen Bundesländern ausschließlich jährlich steigende Umsätze festgestellt werden, nehmen die mittleren Veränderungen der Transaktionszahlen dagegen nicht die Größenordnung wie bei den Geldumsätzen (5% im Saarland bis 14% in Berlin) an. Zudem sind in den Ländern Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Baden-Württemberg und Sachsen-Anhalt auch negative Entwicklungen (-0,1% im Saarland bis -1% in Sachsen-Anhalt) bei den Transaktionszahlen ermittelt worden.

Die durchschnittliche jährliche Veränderungsrate in Deutschland insgesamt beträgt bei den Transaktionszahlen ca. 2%.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen seit 2009

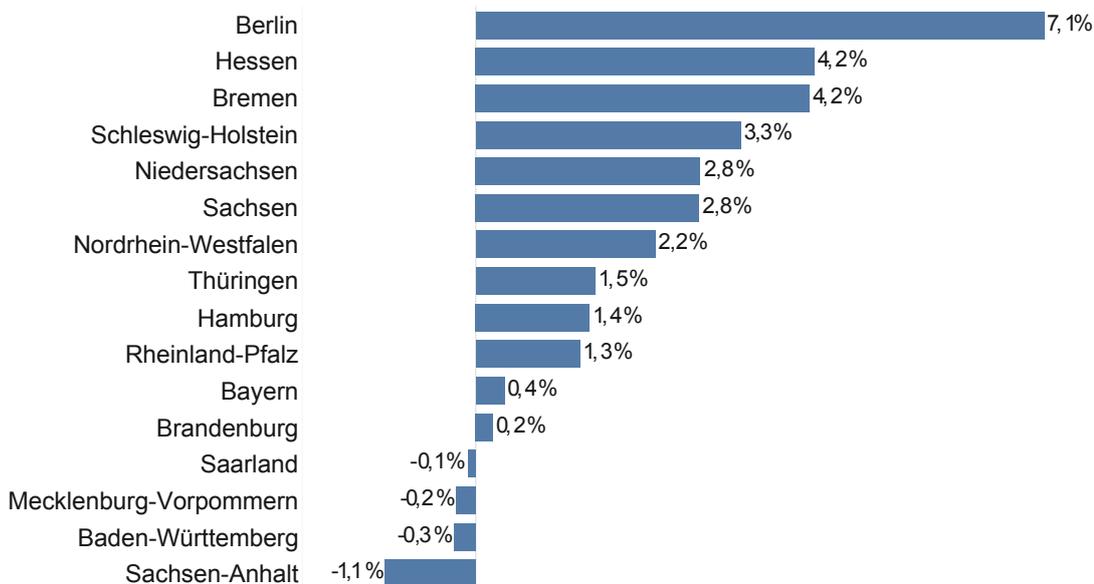


Abb. 3-10: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009

Eine andere räumliche Betrachtung als die nach Bundesländern kann nach Stadt- und Kreistypen vorgenommen werden. Hier zeigt sich sehr deutlich, dass allein in den sieben größten Großstädten

- Berlin
- Hamburg
- München
- Köln
- Frankfurt a. M.
- Stuttgart
- Düsseldorf

25% des gesamten Geldumsatzes anfällt (**Abb. 3-11**). Gemessen an der Bevölkerungszahl ist dieser Anteil vergleichsweise hoch; in diesen Städten leben knapp 12% der Bevölkerung Deutschlands.

In den Großstädten mit 500 bis 600 Tsd. Einwohnern und in den kreisfreien Mittelstädten wird mit 6% bzw. 3% am wenigsten umgesetzt.

Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein anderes Bild. Die größten Großstädte (9%), die Großstädte (4%) und die kreisfreien Mittelstädte (3%) liegen mit der Zahl der Transaktionen weit gegenüber den anderen Stadt- und Kreistypen zurück (**Abb. 3-12**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 237,5 Mrd.Euro)

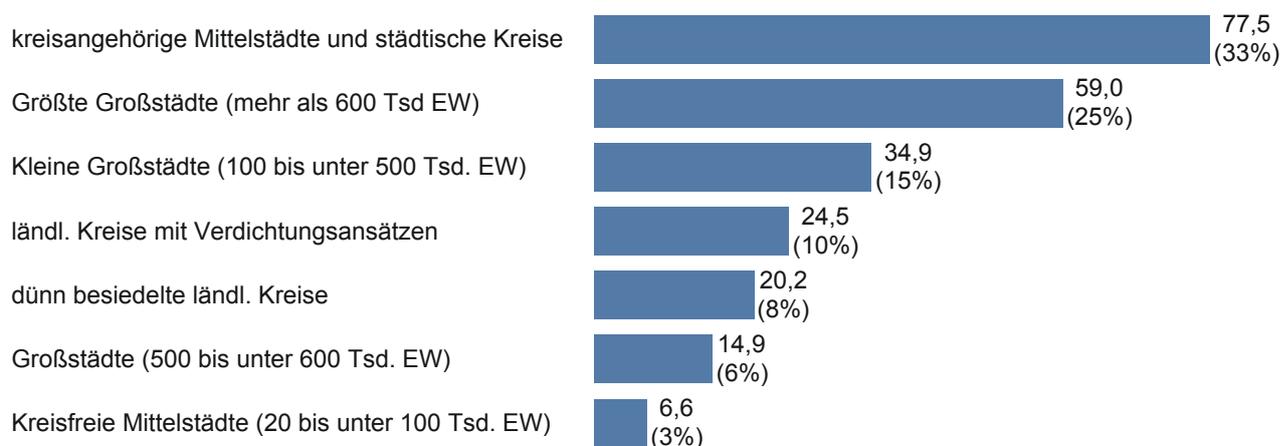


Abb. 3-11: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro (2016)

Anzahl der Transaktionen in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 1.016 Tsd.)

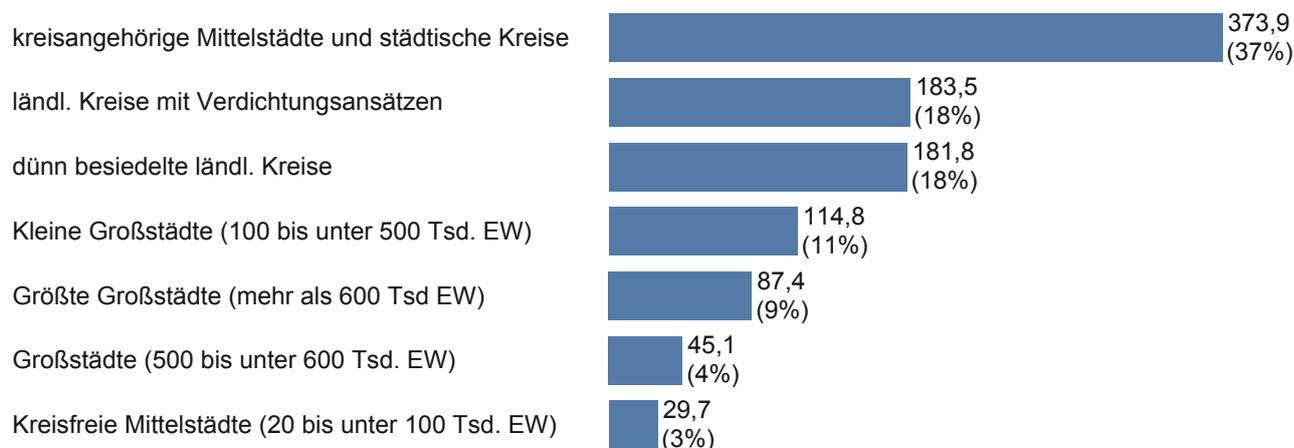
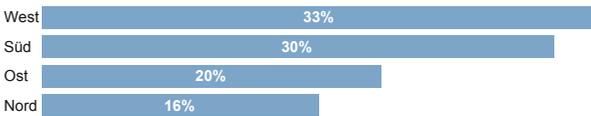
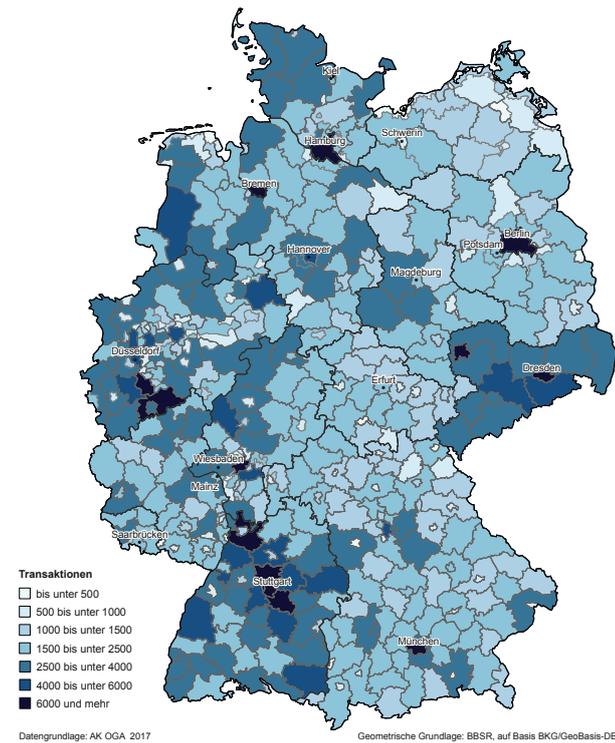


Abb. 3-12: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. (2016)

In **Abb. 3-13** werden der Geldumsatz und die Transaktionen auf Subkreisebene dargestellt. Besonders bei dem Geldumsatz wird das deutliche West-Ost-Gefälle erkennbar.

In den westlichen Ländern fallen zwar 33% der Transaktionen an, jedoch wird in den südlichen Ländern mit 35% des Geldumsatzes mehr in den Kauf von Immobilien investiert. Zusammengefasst fallen in den westlichen und südlichen Ländern 63% der Transaktionen und 67% des Geldumsatzes an.

Transaktionen über alle Immobilienarten
(Subkreisebene, 2016)



Geldumsatz über alle Immobilienarten
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)

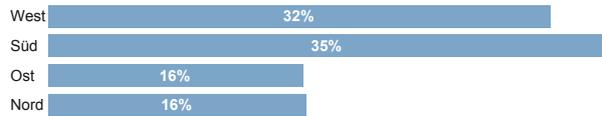
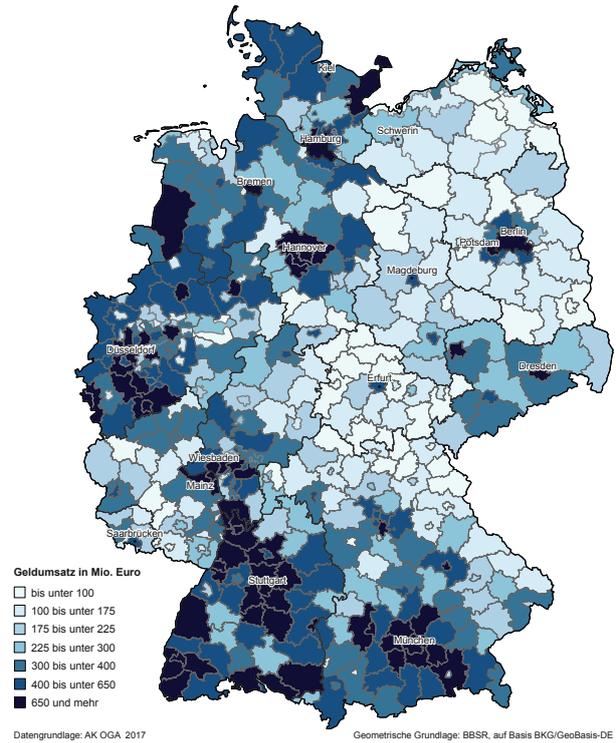


Abb. 3-13: Transaktionen und Geldumsatz über Verkäufe aller Immobilienarten (2016)



Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist dem wesentlichen Teil der staatlichen Daseinsvorsorge zuzuordnen und ist aus diesen Gründen in weiten Teilen gesetzlich reguliert. Zudem hat die Bereitstellung von vermietbaren Wohnimmobilien in Deutschland wegen des im europäischen Vergleich geringen Anteils von selbst genutztem Wohneigentum eine höhere Bedeutung als in anderen Staaten. Die Eigentümerquote¹⁾ bei Wohnimmobilien liegt in Deutschland insgesamt bei 45,5%²⁾, seit 2010 ist hier kaum eine Veränderung festzustellen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist am stärksten vom Handel mit Wohnimmobilien geprägt. Der Geldumsatz beträgt 2016 nahezu 65% des gesamten Geldumsatzes für den Kauf bzw. Verkauf von Immobilien.

3.2 Bebaute Wohnimmobilien

3.2.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien

Für die in diesem Bericht vorgenommenen Untersuchungen sind folgende Segmente des Teilmarktes der Wohnimmobilien gebildet worden:

Gruppe der unbebauten Wohngrundstücke:

- Eigenheimbauplätze (vollständig erschlossen, Bebauung genehmigungsfähig),
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (vollständig erschlossen, Bebauung genehmigungsfähig).

Gruppe der bebauten Wohngrundstücke:

- Eigenheime freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenend- und Reihenmittelhäuser, Doppelhaushälften,
- Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten, kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten), große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten), sehr große Mehrfamilienhäuser (mehr als 20 Wohneinheiten),
- Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz), neue Eigentumswohnungen (Erstverkauf; weniger als drei Jahre nach Fertigstellung), gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe), in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen, weitere nicht zuzuordnende Verkäufe über Wohn- bzw. Teileigentum.

¹⁾ Die Eigentümerquote bezeichnet den Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden

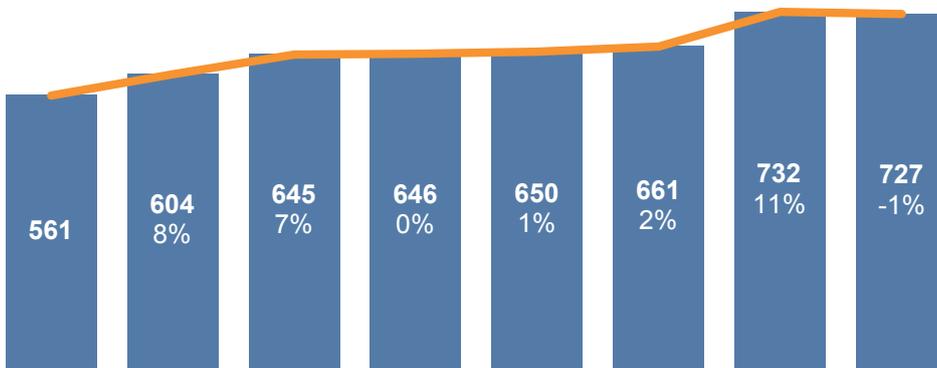
²⁾ www.destatis.de, 31.08.2017, 14:15 Uhr

Unbebaute Grundstücke, deren Erwerbzweck erst die Entwicklung zu voll erschlossenen Bauplätzen ist, werden nicht den Wohngrundstücken zugeordnet. Gleiches gilt für bebaute Grundstücke, deren Erwerbzweck ein anderer als ein bisheriger Wohnzweck ist.

3.2.2 Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt

Der Geldumsatz über den Handel mit Wohnimmobilien hat im Jahr 2016 mit 155,7 Mrd. Euro den Höchststand seit 2009 erreicht. Trotz der Stagnation bei der Zahl der Verkäufe in den Jahren 2011 bis 2014 und 2016 ist der Geldumsatz stetig angestiegen. Der jährliche Anstieg des Geldumsatzes beträgt im Mittel 9%. Bei gleichbleibenden Transaktionszahlen z. B. im Jahr 2016 ist der Geldumsatz dennoch um 6% angestiegen, die Zahl der Transaktionen ist jährlich im Mittel um 4% gestiegen. Die Gesamtbetrachtung von Geldumsatz und Transaktionen deutet auf eine deutliche Verteuerung der Wohnimmobilien hin (**Abb. 3-14**).

Transaktionen über Wohnimmobilien in Tsd.



(6% = Veränderung zum Vorjahr)

Geldumsatz über Wohnimmobilien in Mrd. Euro

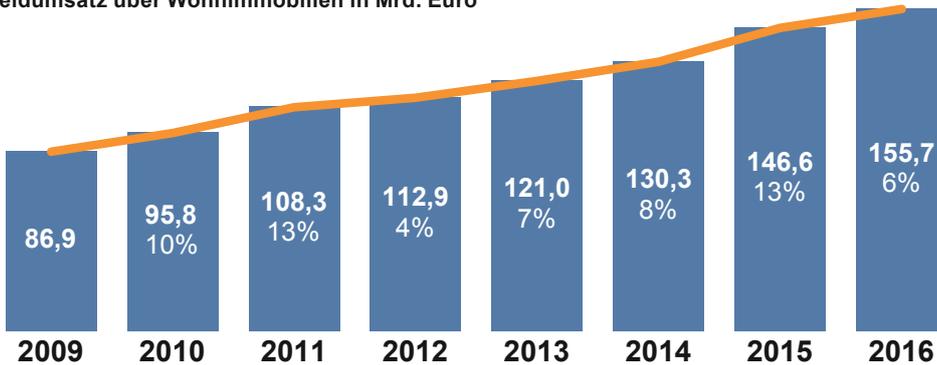


Abb. 3-14: Transaktionen und Geldumsatz über alle Wohnimmobilien (2009 – 2016)

Bei einem Geldumsatz von 155,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 für Wohnimmobilien sind 75% der Investitionen in den Kauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geflossen. Dabei ist der Geldumsatz für Eigentumswohnungen und Eigenheime nahezu identisch. In den Kauf von Mehrfamilienhäusern fallen 13% des Geldumsatzes und in den Kauf von Bauplätzen für den Wohnungsbau ist 11% des Geldumsatzes investiert worden. (**Abb. 3-15**).

Bei der Anzahl der Transaktionen unterscheidet sich der Anteil von Eigenheimen und Eigentumswohnungen stärker als bei dem Geldumsatz. Es sind mehr Eigentumswohnungen (45%) verkauft worden als Eigenheime (36%). Auch bei den Transaktionen über Mehrfamilienhäuser zeigt sich ein anderes Bild als bei dem Geldumsatz; der Anteil der Transaktionen liegt hier bei 4% (**Abb. 3-16**).

Geldumsatz nach Kategorien bei Wohnimmobilien in Mrd. Euro (2016)

(Gesamt: 155,7 Mrd. Euro)

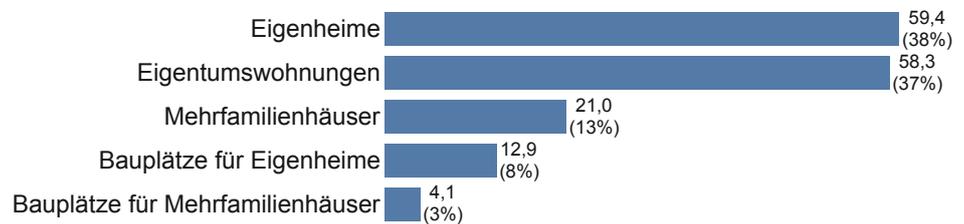


Abb. 3-15: Geldumsatz nach Kategorien bei Wohnimmobilien in Mrd. Euro (2016)

Transaktionen nach Kategorien bei Wohnimmobilien (2016)

(Gesamt: 727.400)

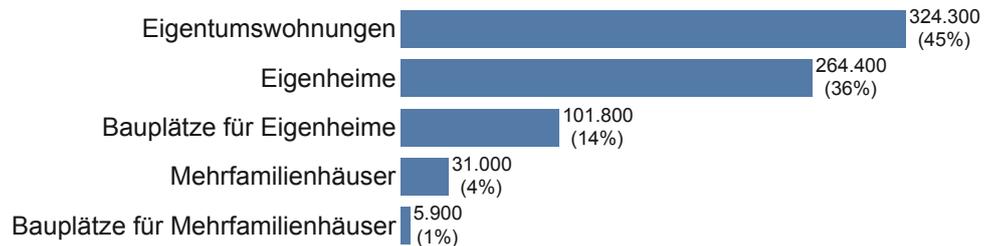


Abb. 3-16: Transaktionen nach Kategorien bei Wohnimmobilien (2016)

Von dem gesamten Geldumsatz bei Wohnimmobilien in Höhe von 155,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 wurde in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg mit insgesamt 54% am meisten in den Kauf von Wohnimmobilien investiert. Allein in diesen Ländern wurde im Jahr 2016 ein Betrag von 84,3 Mrd. Euro umgesetzt (**Abb. 3-17**).

Bei der Zahl der Transaktionen liegen ebenfalls die Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg an der oberen Rangskala; in diesen drei Ländern wurden 49% der Transaktionen über Wohnimmobilien abgeschlossen (**Abb. 3-18**).

Geldumsatz für Wohnimmobilien in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(22% = Anteil von Gesamttransaktionen)

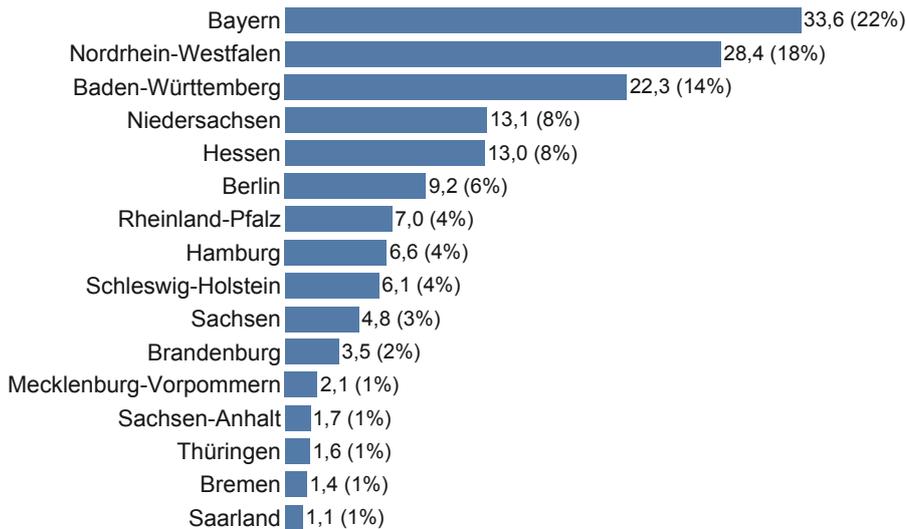


Abb. 3-17: Geldumsatz über Wohnimmobilien in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

Anzahl der Transaktionen über Wohnimmobilien (in Tsd.) nach Ländern (2016)

(19% = Anteil von Gesamttransaktionen)

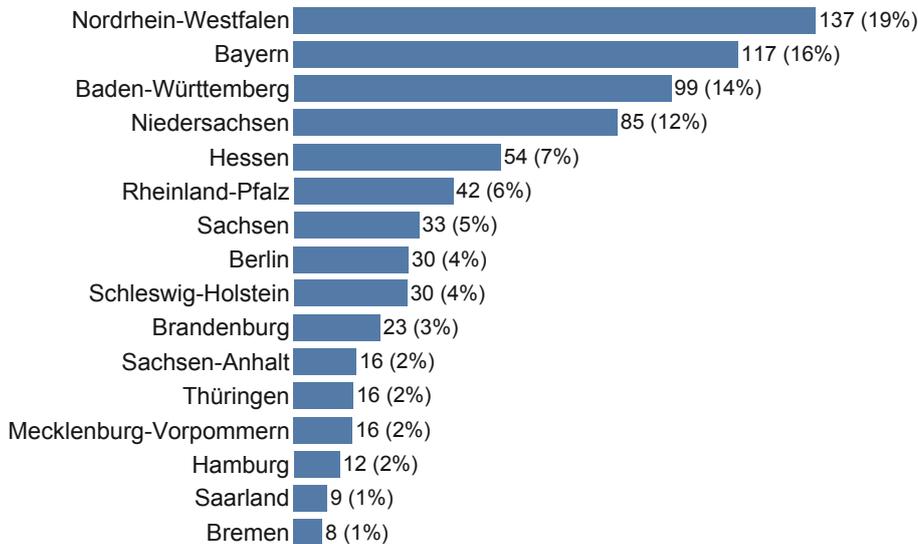


Abb. 3-18: Anzahl der Transaktionen in Tsd. über Wohnimmobilien nach Ländern (2016)

Bezogen auf die Bevölkerungszahl müssen die Erwerber in den Ländern Hamburg (3.720 Euro je Einwohner), Bayern (2.620 Euro) und Berlin (2.610 Euro) am meisten für den Erwerb von Wohnimmobilien ausgeben. Im Mittel werden in Deutschland 1.890 Euro je Einwohner in den Kauf von Wohnimmobilien investiert (**Abb. 3-19**). Dieser Betrag lag noch 2015

bei 1.780 Euro und bedeutet eine Steigerung um 6%, die auch der Entwicklung des deutschlandweiten Geldumsatzes für Wohnimmobilien entspricht.

Die Betrachtung des Verlaufs der Geldumsätze über Wohnimmobilien nach Ländern ist in **Abb. 3-20** dargestellt.

Geldumsatz für Wohnimmobilien in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

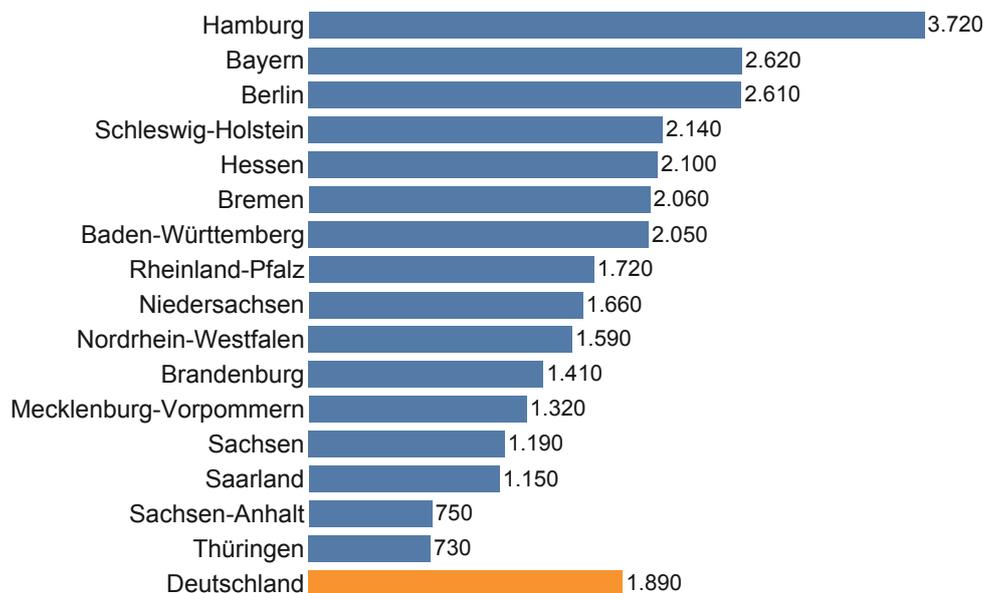


Abb. 3-19: Geldumsatz für Wohnimmobilien in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

Geldumsatz bei Wohnimmobilien in Mio. Euro nach Ländern seit 2009								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	14.000	15.400	16.100	15.900	14.900	16.000	20.900	22.300
Bayern	18.000	19.400	22.000	23.100	24.100	25.100	32.000	33.600
Berlin	3.600	4.500	6.300	6.400	7.800	7.400	9.200	9.200
Brandenburg	1.600	1.900	1.900	2.000	2.400	2.600	3.200	3.500
Bremen	800	900	900	1.000	1.000	1.200	1.300	1.400
Hamburg	3.200	3.900	3.500	3.600	4.900	5.000	6.300	6.600
Hessen	6.900	7.600	8.600	10.200	9.600	11.200	12.500	13.000
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	1.100	1.300	1.400	1.500	1.800	2.000	2.100
Niedersachsen	7.000	7.700	8.800	9.400	10.500	10.800	12.800	13.100
Nordrhein-Westfalen	18.300	20.100	22.300	22.500	24.100	27.400	25.900	28.400
Rheinland-Pfalz	4.200	4.700	5.300	5.300	5.500	5.900	6.500	7.000
Saarland	700	800	900	1.000	1.000	1.200	1.100	1.100
Sachsen	2.400	2.700	2.700	2.900	4.000	4.600	4.600	4.800
Sachsen-Anhalt	900	900	900	1.100	1.200	1.200	1.400	1.700
Schleswig-Holstein	3.400	3.500	4.400	4.300	5.100	5.100	5.800	6.100
Thüringen	800	800	1.000	1.000	1.000	1.200	1.200	1.600
Deutschland	86.900	95.800	106.900	111.000	118.600	127.700	146.600	155.700

Abb. 3-20: Geldumsatz bei Wohnimmobilien nach Ländern in Mio. Euro (2009 – 2016)

Die jährlichen Veränderungen der Geldumsätze sind in den Ländern unterschiedlich. So steigt der Geldumsatz in Berlin seit 2009 jährlich um 14%, der in Nordrhein-Westfalen dagegen lediglich um 6% (**Abb. 3-21**). Im Mittel liegt die jährliche Steigerung des Geldumsatzes bundesweit bei 9%.

Der Verlauf der Transaktionszahlen über alle Wohnimmobilien wird in **Abb. 3-22** dargestellt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien nach Ländern seit 2009

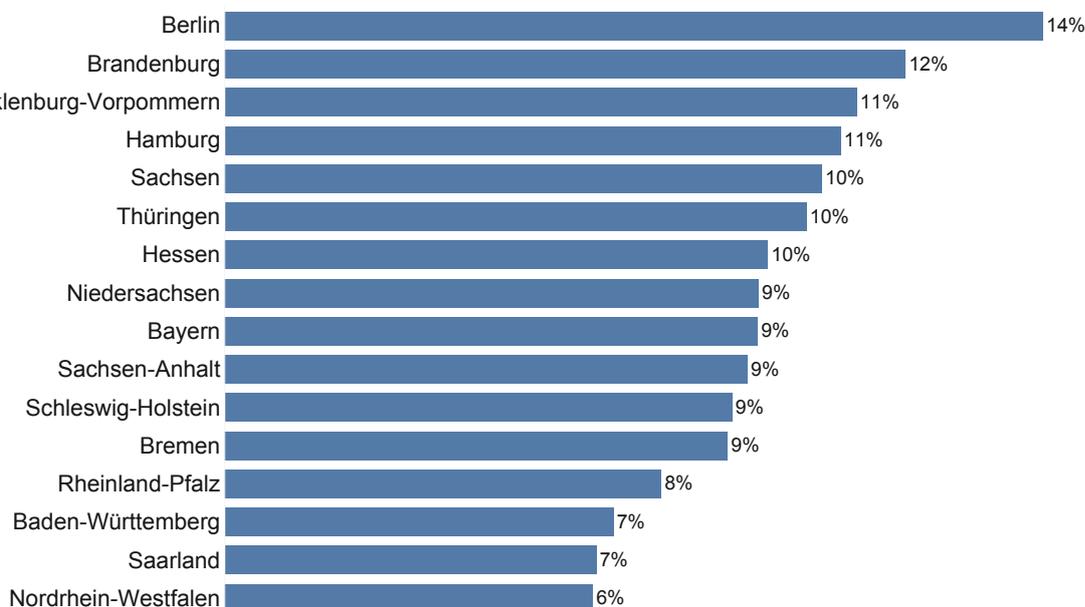


Abb. 3-21: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien nach Ländern seit 2009

Anzahl der Transaktionen über Wohnimmobilien nach Ländern in Tsd.								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	75,8	81,8	94,2	87,3	77,2	77,9	101,4	99,5
Bayern	96,8	103,4	103,7	103,9	98,1	95,4	120,1	117,0
Berlin	17,1	20,3	27,3	28,0	29,7	24,8	29,0	26,0
Brandenburg	17,8	20,0	18,0	19,0	20,4	20,5	23,2	22,7
Bremen	5,7	6,8	7,4	7,7	7,4	7,2	7,4	7,5
Hamburg	10,9	11,6	10,2	9,6	12,1	12,0	12,7	12,0
Hessen	35,1	39,4	41,4	47,4	39,9	44,7	54,0	54,4
Mecklenburg-Vorpommern	10,3	11,0	11,8	12,5	13,9	15,6	15,4	15,5
Niedersachsen	64,0	68,7	75,0	79,2	80,7	80,1	87,6	85,2
Nordrhein-Westfalen	112,8	120,1	129,7	127,7	135,7	144,9	133,4	137,5
Rheinland-Pfalz	37,3	40,2	40,1	38,6	38,8	39,5	42,1	42,1
Saarland	7,1	7,6	8,0	8,5	8,4	9,4	8,7	8,7
Sachsen	23,0	24,0	26,5	25,2	29,6	30,9	32,3	33,0
Sachsen-Anhalt	13,7	14,2	13,9	14,8	15,5	15,4	16,0	16,4
Schleswig-Holstein	22,9	24,6	27,7	26,4	30,1	28,9	30,3	30,0
Thüringen	10,5	10,5	13,2	13,3	13,1	13,6	14,3	15,6
Deutschland	560,9	604,3	648,0	646,3	650,5	660,9	728,0	723,0

Abb. 3-22: Anzahl der Transaktionen über Wohnimmobilien in Tsd. nach Ländern (2009 – 2016)

Bei der Anzahl der Transaktionen zeigt sich seit 2009 eine stetig ansteigende Tendenz. Auch hier ist Berlin, wie bei dem Geldumsatz, mit einer Anstiegsrate von jährlich 9% Spitzenreiter. Brandenburg, bei den Geldumsätzen an zweiter Stelle, weist bei der Zahl der Transaktionen mit 3% eine schwächere Steigerungsrate auf. Ein ähnliches Bild zeigt sich z. B. auch für Hamburg; hier stieg der Geldumsatz jährlich um knapp 11%, wogegen die Transaktionszahlen um lediglich 1% angestiegen sind (**Abb. 3-23**).

Die durchschnittliche jährliche Veränderung in Deutschland insgesamt beträgt bei den Transaktionszahlen über Wohnimmobilien +4%.

Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet zeigt sich deutlich, dass der Geldumsatz in den größten sieben Städten sehr erheblich ist; mit 34,2 Mrd. Euro sind hier fast ein Viertel aller Kaufinvestitionen im Jahr 2016 erfolgt (**Abb. 3-24**).

Mittlere jährliche Veränderung der Zahl der Transaktionen bei Wohnimmobilien nach Ländern (seit 2009)

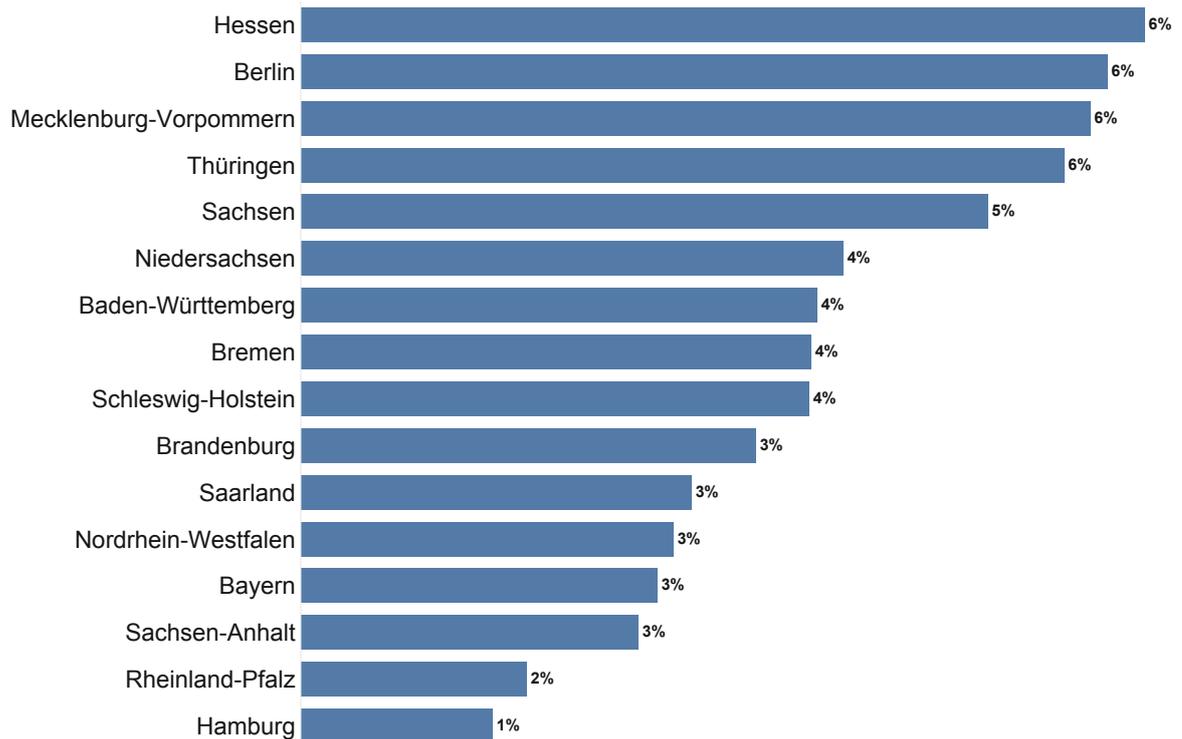


Abb. 3-23: Mittlere jährliche Veränderung der Zahl der Transaktionen bei Wohnimmobilien nach Ländern seit 2009

Geldumsatz bei Wohnimmobilien in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 155,7 Mrd. Euro)

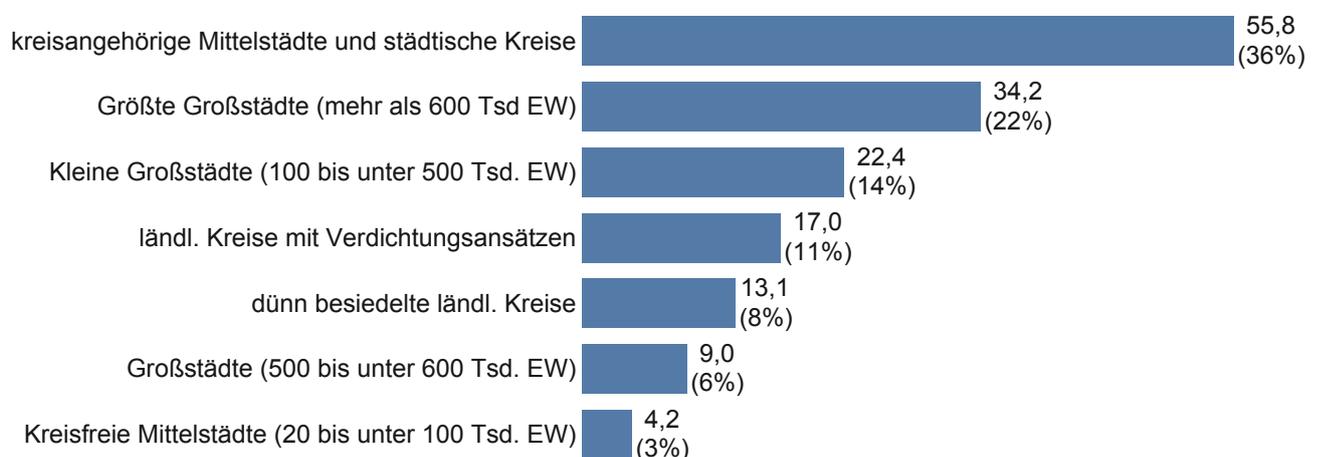


Abb. 3-24: Geldumsatz bei Wohnimmobilien nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro (2016)

Bei der Zahl der Transaktionen liegen die sieben größten Großstädte mit 11% aller Transaktionen in Deutschland an der unteren Skala; es sind hier insgesamt rd. 78.800 Transaktionen über Wohnimmobilien im Jahr 2016 angefallen (**Abb. 3-25**). Dieser Transaktionszahl steht ein Geldumsatz von 34,2 Mrd. Euro gegenüber. Demnach sind in den größten Großstädten im Jahr 2016 etwa 900.000 Euro pro Transaktion angefallen.

Anzahl der Transaktionen über Wohnimmobilien in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)
(Gesamt: 727,4 Tsd.)

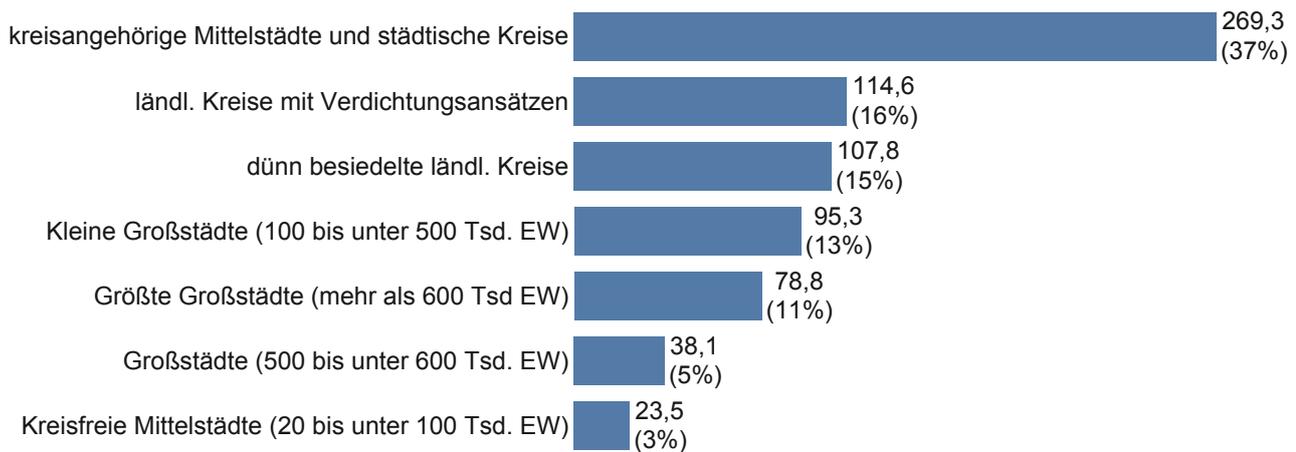
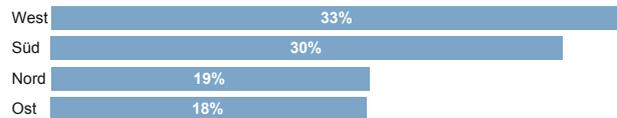
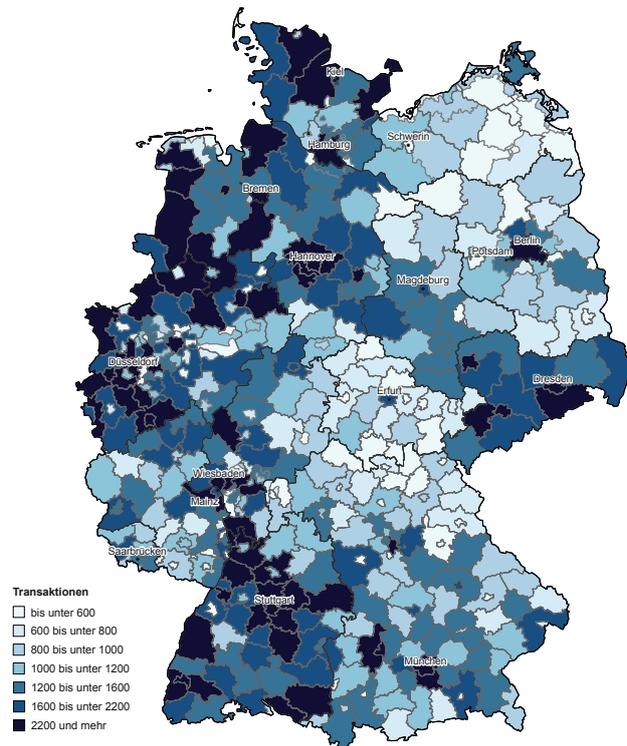


Abb. 3-25: Transaktionen bei Wohnimmobilien in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

In **Abb. 3-26** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Wohnimmobilien im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Wie auch bei den Transaktionen und Geldumsätzen über alle Immobilienarten ist der Schwerpunkt der Transaktionen und Investitionen über den Kauf von Wohnimmobilien ist den westlichen und südlichen Bundesländern zu finden; hier fallen insgesamt 68% des Geldumsatzes und 63% der Transaktionen an.

Transaktionen über Wohnimmobilien
(Subkreisebene, 2016)



Geldumsatz über Wohnimmobilien
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)

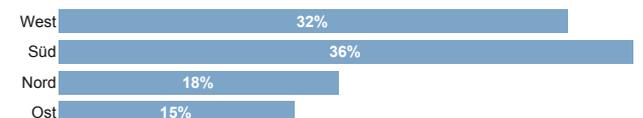
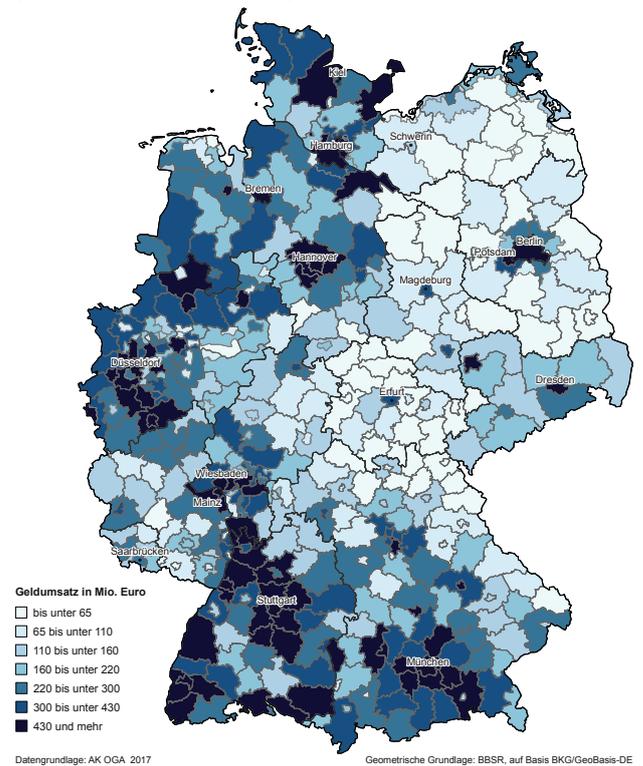


Abb. 3-26: : Transaktionen und Geldumsatz über Wohnimmobilien (2016)

3.2.3 Eigenheime

Bei den Eigenheimen werden

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenend- und Reihenmittelhäuser (Reihenhäuser) und
- Doppelhaushälften

unterschieden. Eigenheime sind der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen. Sie dienen dem individuellen Wohnen. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften finden sich öfter in dicht besiedelten Regionen, freistehende Eigenheime eher in weniger dicht besiedelten Gebieten.

Im Folgenden werden die Anzahl der Transaktionen, der Geldumsatz und die Preise von Eigenheimen untersucht.

Die zeitliche Entwicklung der Preise von Eigenheimen ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern erfahrungsgemäß ähnlich. Daher werden bei der Abbildung von Preisindexreihen die unterschiedlichen Arten der Eigenheime zusammengefasst. Das Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern/ Doppelhaushälften ist allerdings unterschiedlich; die Betrachtungen zum Preisniveau erfolgen daher nach diesen Immobilienarten getrennt.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen

Bezogen auf die Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland haben insgesamt 84% der Gutachterausschüsse Angaben zu den Transaktionszahlen und dem Geldumsatz bei dem Verkauf von Eigenheimen gemacht (**Abb. 3-27**). Fehlende Angaben wurden mithilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen auf die Umsätze geschätzt.

Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenig Angaben vorlagen, mit gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen. Dies trifft insbesondere für die Länder Bremen (100% keine Angaben), Baden-Württemberg (97% keine Angaben) und Schleswig-Holstein (46% keine Angaben) zu.

Die Daten der Jahre 2007 bis 2014 sind nach ähnlichen Methoden ermittelt worden. Die deutschlandweite Beteiligung der Gutachterausschüsse in den Vorjahren weicht lediglich leicht von der Beteiligung im Jahr 2016 ab. Wesentliche Verbesserungen der Mitarbeit der Gutachterausschüsse wurden in den letzten Jahren im Bundesland Bayern verzeichnet.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Eigenheimen (2016)

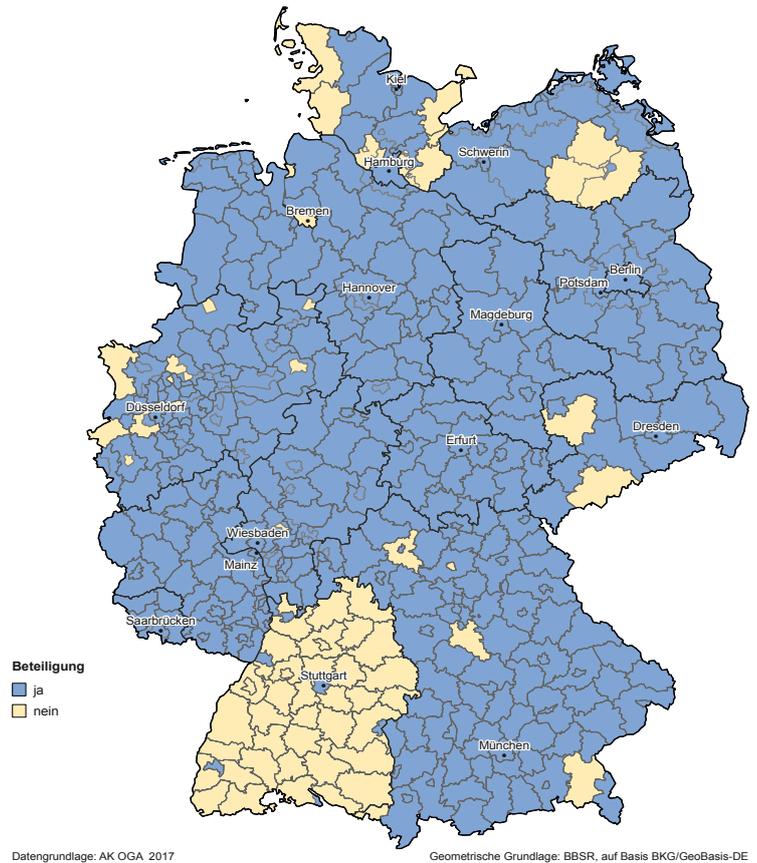


Abb. 3-27: Beteiligung (2016) der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Eigenheimen

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Eigenheimen nach der Gebietsfläche (2016)

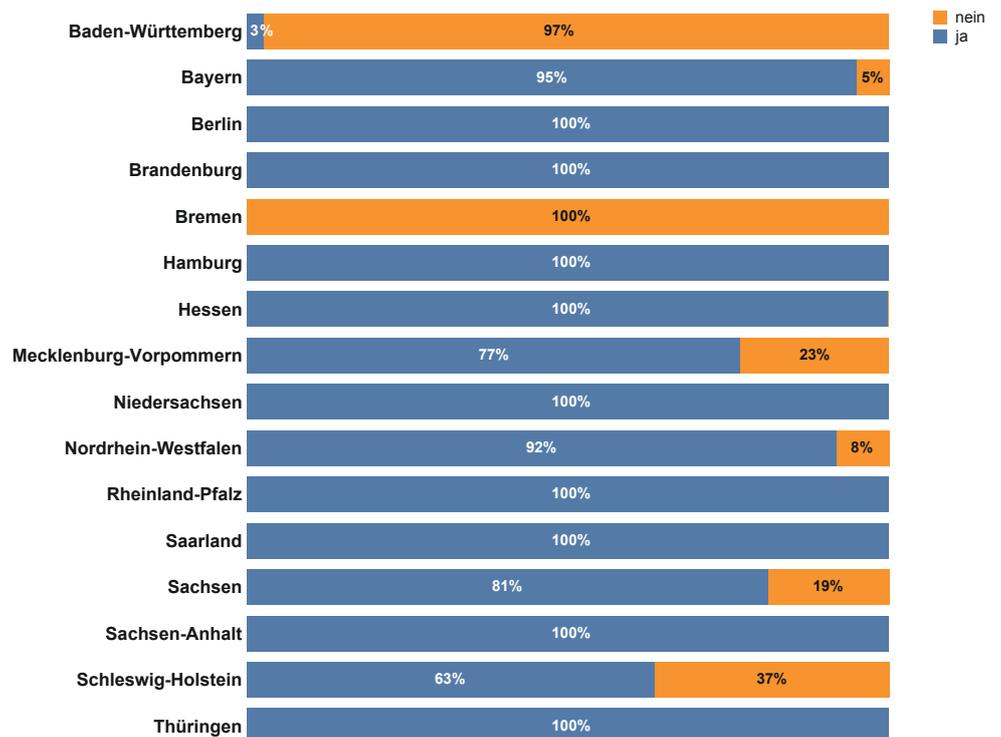


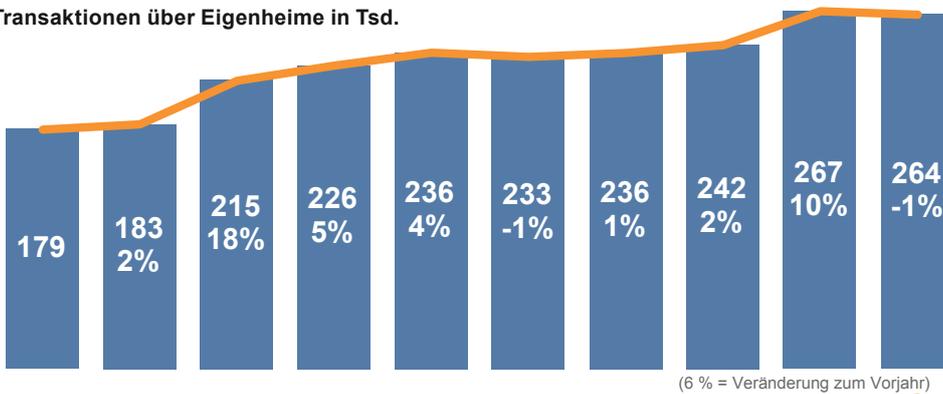
Abb. 3-28: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Eigenheimen nach der Gebietsfläche (2016)

Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2016: 237,5 Mrd. Euro) wurden etwa 25% (2016: 59,4 Mrd. Euro) in den Kauf von Eigenheimen investiert. Es wurden 2016 insgesamt ca. 264.000 Grundstückskaufverträge abgeschlossen; dies entspricht ebenfalls etwa 25% aller Transaktionen in Deutschland. Der Vergleich der Transaktionszahlen zeigt eine von 2010 bis 2014 eher stabile Transaktionszahl. Im Jahr 2015 allerdings zeigt sich ein ähnlich starker Anstieg der Transaktionen (+10%) wie im Jahr 2009 (+18%). Im Jahr 2016 geht die Anzahl der Transaktionen dagegen bereits wieder leicht zurück. Ein aus spekulativen Kaufinteressen entstehender Transaktionszuwachs ist nicht erkennbar.

Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt dem gegenüber eine stetige Anstiegsrate. Besonders im Jahr 2015 zeigt sich ein lediglich teilweise mit den Transaktionen einhergehender Anstieg des Geldumsatzes um 17%. Dieses Verhalten entspricht etwa dem im Jahr 2009. Allerdings steigt der Geldumsatz im Jahr 2016 nochmals um 6% an, obwohl die Transaktionszahlen rückläufig bzw. nahezu stabil sind. Diese Entwicklung, gerade in den Jahren 2015 und 2016, deutet auf einen deutlichen Anstieg der Preise von Eigenheimen hin.

Transaktionen über Eigenheime in Tsd.



(6 % = Veränderung zum Vorjahr)

Geldumsatz über Eigenheime in Mrd. Euro

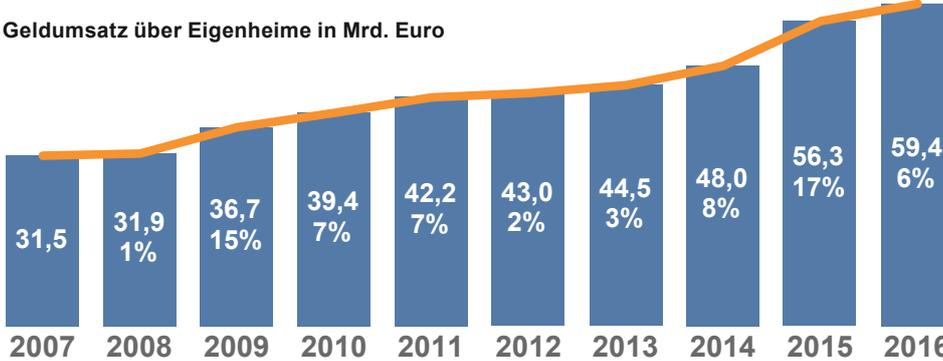


Abb. 3-29: Transaktionen und Geldumsatz über Eigenheime (2007 – 2016)

Bei einem Geldumsatz von insgesamt 59,4 Mrd. Euro im Jahr 2016 sind mit 36,5 Mrd. Euro 61% des Kaufinvestitionsvolumens für den Erwerb von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegeben worden. Lediglich 35% des Geldumsatzes fließen in den Erwerb von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (**Abb. 3-30**).

Bei den Transaktionen zeigt sich ein ähnliches Bild. Mit rund 165.500 Transaktionen wurden zu 63% freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 33% Reihenhäuser und Doppelhaushälften erworben (**Abb. 3-31**).

Von dem gesamten Geldumsatz für Eigenheime in Höhe von ca. 59,4 Mrd. Euro im Jahr 2016 in Deutschland wurden allein in Nordrhein-Westfalen (20%), Bayern (19%) und Baden-Württemberg (14%) mehr als die Hälfte in den Kauf von Eigenheimen investiert. Allein in diesen Ländern wurde ein Gesamtbetrag von 31,3 Mrd. Euro umgesetzt (**Abb. 3-32**).

Geldumsatz nach Kategorien bei Eigenheimen (2016)

(Gesamt: 59,4 Mrd. Euro)



Abb. 3-30: Geldumsatz nach Kategorien bei Eigenheimen (2016)

Transaktionen nach Kategorien bei Eigenheimen (2016)

(Gesamt: 264.400)



Abb. 3-31: Transaktionen nach Kategorien bei Eigenheimen (2016)

Geldumsatz für Eigenheime in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(20% = Anteil von Gesamttransaktionen)

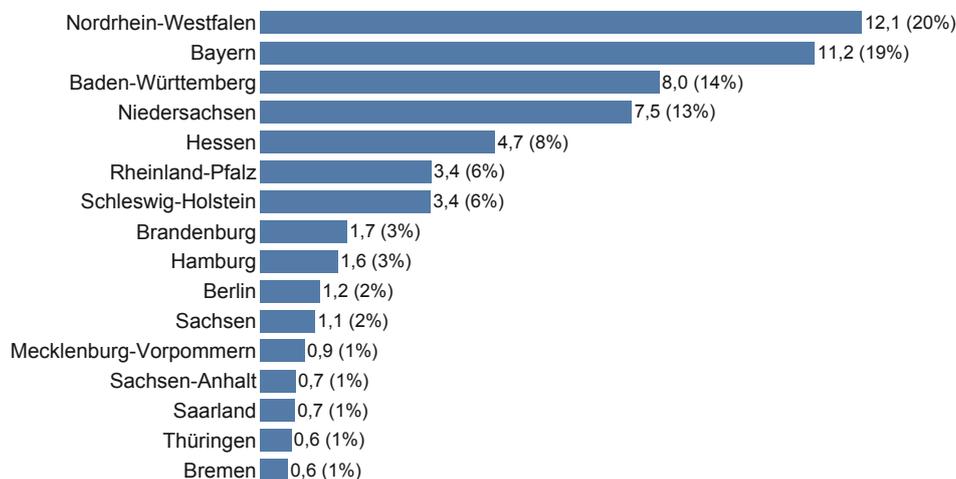


Abb. 3-32: Geldumsatz über Eigenheime in Mrd. Euro (2016) nach Ländern

Bei der Zahl der Transaktionen liegt ebenfalls das Land Nordrhein-Westfalen (52.200) an erster Stelle, gefolgt allerdings von Niedersachsen (42.400) und Bayern (31.400). Mit Baden-Württemberg wurden in den ersten vier Bundesländern 58% der Transaktionen im Jahr 2016 registriert (**Abb. 3-33**).

Bundesweit wurden im Jahr 2016 für Eigenheime im Durchschnitt etwa 224.800 Euro je Transaktion ausgegeben. Die länderweise Betrachtung zeigt jedoch ein sehr weit gespreiztes Bild. Während in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 je Transaktion ein Betrag von 74.300 Euro erzielt wurde, so wurde in Hamburg mit 502.400 Euro mehr als das 6,5fache investiert (**Abb. 3-34**)¹.

Anzahl der Transaktionen über Eigenheime (in Tsd.) nach Ländern (2016)

(19,7% = Anteil von Gesamttransaktionen)

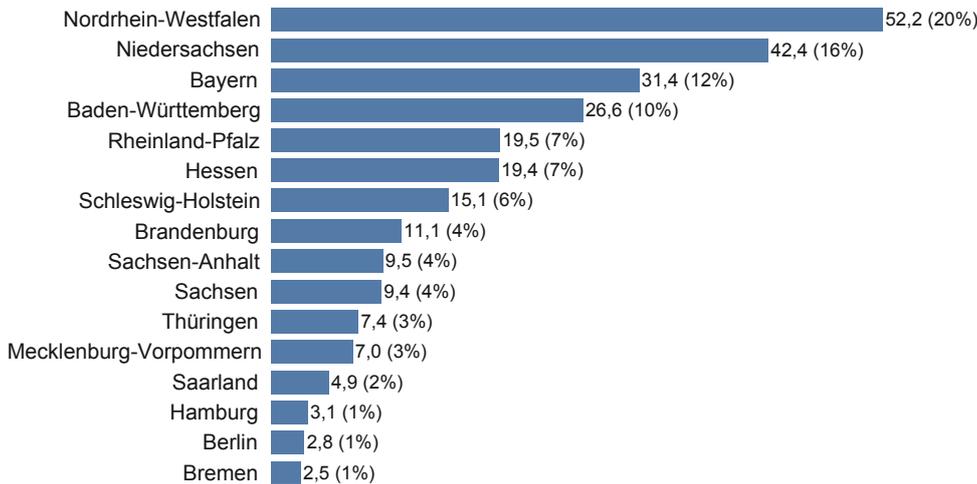


Abb. 3-33: Anzahl der Transaktionen über Eigenheime in Tsd. (2016) nach Ländern

Geldumsatz je Transaktion bei Eigenheimen (in Euro) nach Ländern (2016)

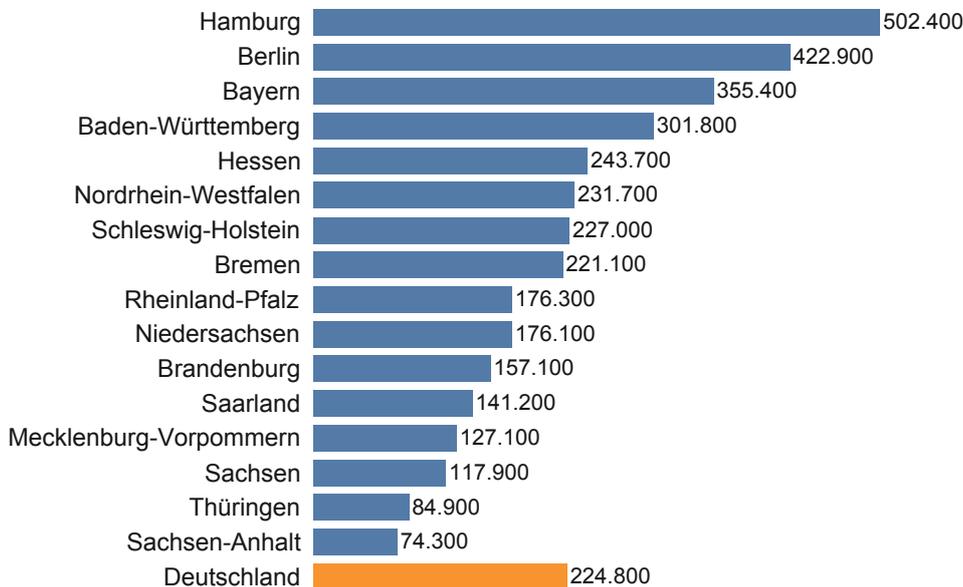


Abb. 3-34: Geldumsatz je Transaktion bei Eigenheimen in Euro (2016) nach Ländern

¹ Hinweis: Es handelt sich nicht um Durchschnittspreise von Eigenheimen, sondern den reinen Quotienten von Geldumsatz je Transaktion. In den Transaktionszahlen und Geldumsätzen sind auch Fälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z. B. auch Schenkungen oder Verkäufe unter Verwandten) enthalten, so dass die angegebenen Zahlen nicht den Durchschnittswert eines im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußerten Eigenheimes ergeben.

Die Betrachtung des Verlaufs der Geldumsätze über Eigenheime nach Ländern ist in **Abb. 3-35** dargestellt.

Geldumsatz bei Eigenheimen in Mio. Euro nach Ländern seit 2009								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	5.910	6.360	5.680	5.450	5.770	6.160	7.470	8.040
Bayern	5.960	6.360	7.190	7.260	7.290	7.710	10.590	11.160
Berlin	640	700	970	1.000	1.100	950	1.230	1.200
Brandenburg	890	980	1.020	1.080	1.190	1.230	1.570	1.740
Bremen	340	360	380	400	370	450	510	550
Hamburg	910	1.060	500	590	1.290	1.340	1.630	1.560
Hessen	2.670	2.890	3.430	3.850	3.150	3.700	4.600	4.730
Mecklenburg-Vorpommern	420	460	520	630	720	720	820	890
Niedersachsen	4.180	4.490	5.020	5.260	5.720	5.990	7.080	7.470
Nordrhein-Westfalen	8.680	9.160	10.110	10.190	10.260	11.520	11.340	12.100
Rheinland-Pfalz	2.250	2.450	2.690	2.640	2.910	2.990	3.240	3.440
Saarland	440	450	580	620	600	710	670	690
Sachsen	550	610	730	700	800	880	1.030	1.110
Sachsen-Anhalt	460	490	480	500	540	560	690	710
Schleswig-Holstein	2.030	2.180	2.490	2.410	2.620	2.620	3.230	3.430
Thüringen	370	330	420	440	450	480	560	630
Deutschland	36.700	39.330	42.210	43.020	44.780	48.010	56.260	59.450

Abb. 3-35: Geldumsatz bei Eigenheimen in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)

Die jährliche Veränderung des Geldumsatzes zeigt die deutlich unterschiedlichen Entwicklungen in den Ländern. Ist der Geldumsatz in Baden-Württemberg von 2009 bis 2016 jährlich um 4% gestiegen, so ist er in Mecklenburg-Vorpommern jährlich um 11% angestiegen. Dies ist ein starker Hinweis darauf, dass die Preisdynamik z. B. in Mecklenburg-Vorpommern seit 2009 erheblich stärker sein dürfte als die in Baden-Württemberg oder in Berlin und Hamburg.

Allerdings ist hier zu beachten, dass der Geldumsatz je Transaktion in Mecklenburg-Vorpommern erheblich niedriger ist als der in Baden-Württemberg; es kann also in Mecklenburg-Vorpommern von einem deutlich niedrigeren Preisniveau ausgegangen werden (s. **Abb. 3-34**). Im bundesweiten Mittel zeigt sich eine Umsatzdynamik von +8% je Jahr.

Der Verlauf der Transaktionszahlen über Eigenheime ist in **Abb. 3-37** dargestellt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Eigenheimen nach Ländern seit 2009

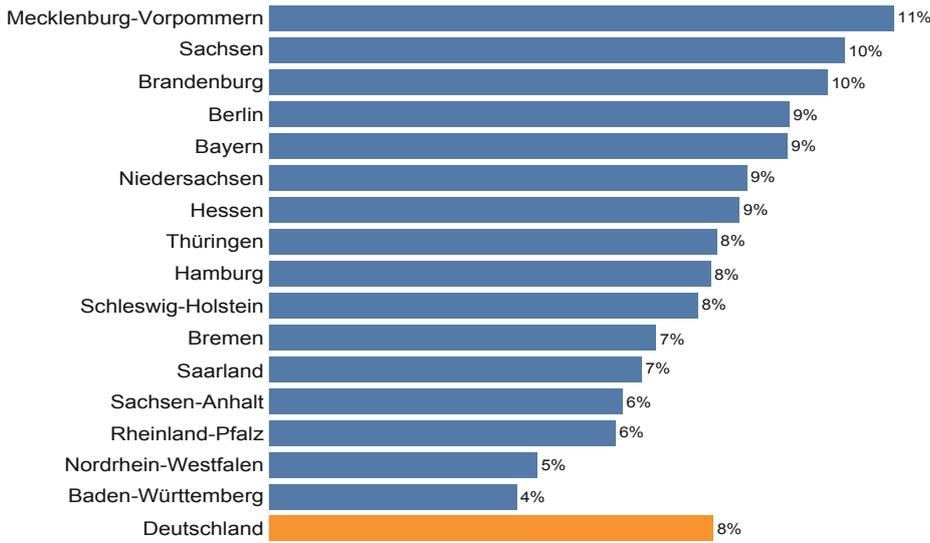


Abb. 3-36: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Eigenheimen nach Ländern seit 2009

Anzahl der Transaktionen über Eigenheime nach Ländern in Tsd.								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	25,7	27,2	26,4	23,1	24,7	25,1	26,7	26,6
Bayern	28,2	29,6	28,4	27,4	25,7	25,0	33,0	31,4
Berlin	2,4	2,5	3,3	3,3	3,4	2,8	3,1	2,8
Brandenburg	7,8	8,4	8,1	8,1	8,7	8,6	11,1	11,1
Bremen	2,3	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4	2,5	2,5
Hamburg	2,9	3,1	1,8	1,8	3,1	3,1	3,7	3,1
Hessen	12,8	13,9	15,6	16,8	13,9	15,6	19,4	19,4
Mecklenburg-Vorpommern	4,6	4,9	5,1	5,6	6,7	6,7	6,8	7,0
Niedersachsen	32,1	33,5	35,8	37,2	38,7	39,0	43,4	42,4
Nordrhein-Westfalen	45,7	47,6	50,7	50,7	50,3	54,0	51,9	52,2
Rheinland-Pfalz	15,9	17,1	18,0	17,2	18,4	18,2	19,3	19,5
Saarland	3,8	4,0	4,5	4,7	4,5	5,1	5,1	4,9
Sachsen	6,2	6,4	8,2	7,3	7,9	8,1	9,2	9,4
Sachsen-Anhalt	7,1	7,5	7,5	7,8	8,4	8,5	9,7	9,5
Schleswig-Holstein	13,0	13,7	14,0	13,3	14,0	13,4	15,5	15,1
Thüringen	4,6	4,6	6,2	6,2	5,9	6,2	6,9	7,4
Deutschland	215,2	226,5	236,1	233,0	236,6	241,7	267,0	264,4

Abb. 3-37: Anzahl der Transaktionen über Eigenheime in Tsd. nach Ländern (2009 – 2016)

Auch bei der Transaktionszahl über Eigenheime zeigt sich bundesweit eine seit 2009 jährlich stetig zunehmende Tendenz um 3%. Insbesondere in Thüringen (7%), Hessen (6%), Sachsen (6%) und Mecklenburg-Vorpommern (6%) hat die Zahl der Verkäufe von Eigenheimen prozentual seit 2009 besonders stark zugenommen. In Baden-Württemberg (0,5%) ist der Zuwachs am geringsten (**Abb. 3-38**).

Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet zeigt sich deutlich, dass der wesentliche Anteil des Geldumsatzes in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen erfolgt (**Abb. 3-39**). Dies geht einher mit den Transaktionszahlen (**Abb. 3-40**), allerdings findet auch in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und denen mit Verdichtungsansätzen mit 41% der Transaktionen ein erheblicher Umsatz an Eigenheimen statt.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Eigenheime nach Ländern seit 2009

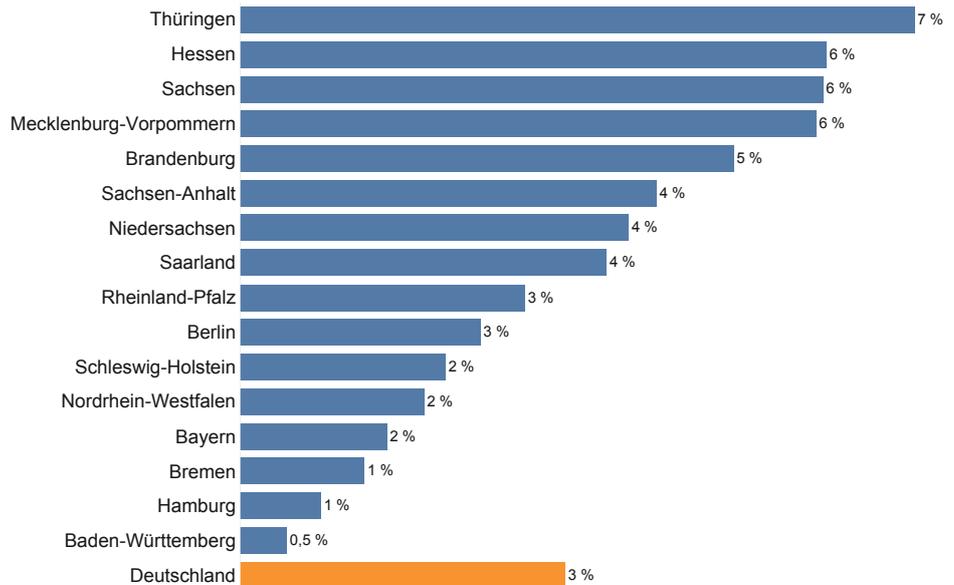


Abb. 3-38: Mittlere jährliche Veränderung der Zahl der Transaktionen bei Eigenheimen nach Ländern seit 2009

Geldumsatz bei Eigenheimen in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 59,4 Mrd. Euro)

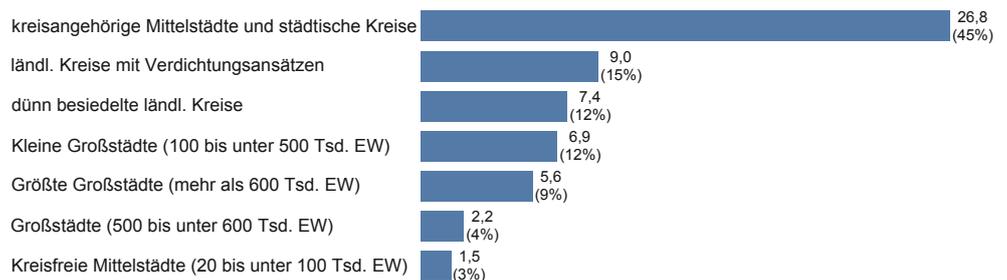


Abb. 3-39: Geldumsatz bei Eigenheimen nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro (2016)

Die geringe Zahl der Transaktionen in den sieben größten Großstädten (4%), den Großstädten (3%) und kreisfreien Mittelstädten (3%) lässt auch den Schluss zu, dass in diesen Regionen offensichtlich ein ausgesprochen knappes Angebot an Eigenheimen besteht (**Abb. 3-40**). Erheblich stärkere Verkaufsaktivitäten sind in den ländlichen Regionen festzustellen. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass in den ländlichen Regionen verstärkt Eigenheime veräußert werden, um Wohneigentum in Städten und städtischen Umgebungen zu erwerben.

In **Abb. 3-41** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Eigenheime im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Anzahl der Transaktionen über Eigenheime in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 264,4 Tsd.)

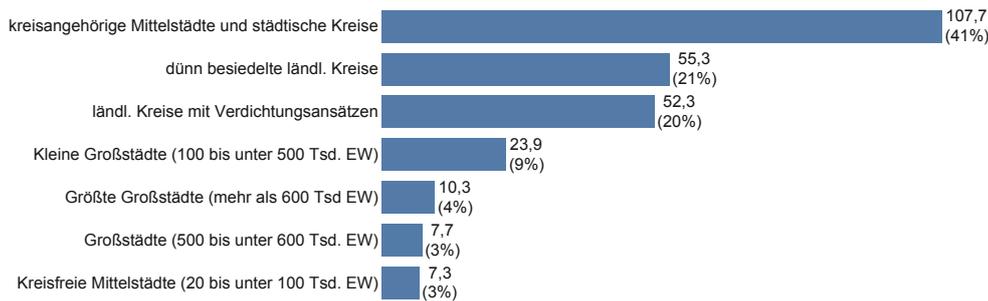
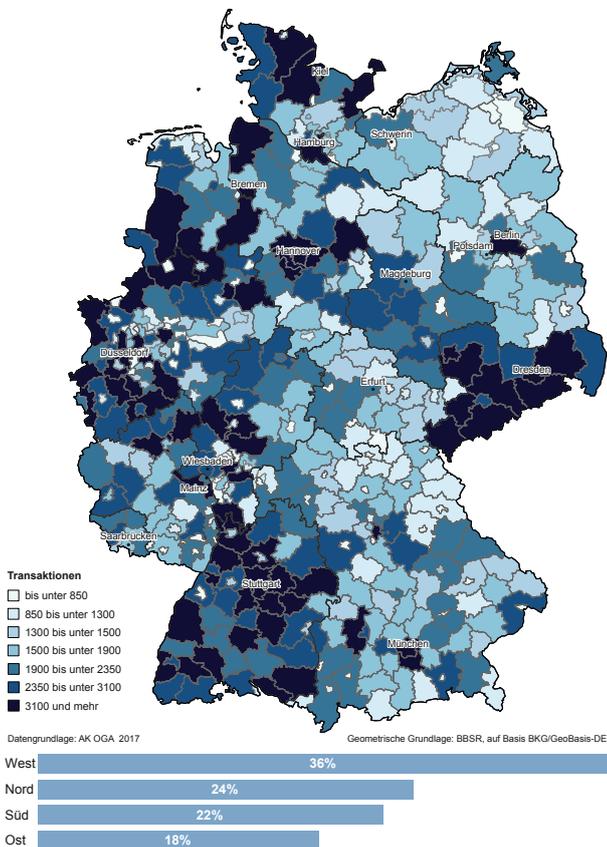


Abb. 3-40: Anzahl der Transaktionen bei Eigenheimen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. Euro (2016)

Transaktionen über Eigenheime (Subkreisebene, 2016)



Geldumsatz über Eigenheime (in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)

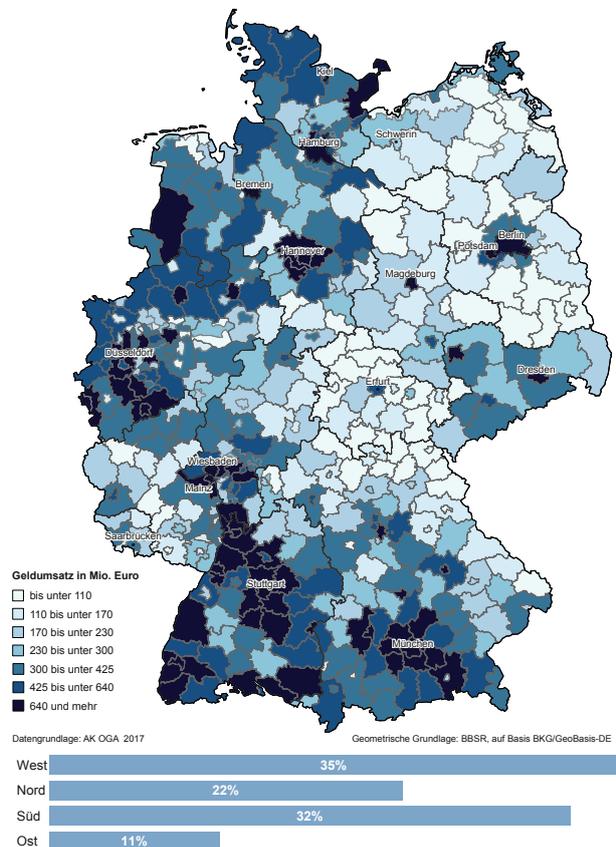


Abb. 3-41: Transaktionen und Geldumsatz über Eigenheime (2016)

Bei den Eigenheimen zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen dem Geldumsatz und den Transaktionszahlen. Sind die Transaktionen in den westlichen und nördlichen Ländern höher, so ist der Geldumsatz in den westlichen und südlichen Ländern höher. Dies hängt mit dem höheren Preisniveau in den Städten der südlichen Bundesländer zusammen.

Marktintensität bei Verkäufen von Eigenheimen

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Eigenheime wird im Folgenden an dem Anteil der Transaktionen am Bestand von Eigenheimen² auf der Ebene der Subkreise dargestellt (**Abb. 3-42 und Abb. 3-43**).

In **Abb. 3-42** ist die deutlich höhere Transaktionsintensität in den nördlichen Bundesländern und in Rheinland-Pfalz zu erkennen. Deutschlandweit wurden im Jahr 2016 in den Subkreisen im Mittel etwa 0,75% des vorhandenen Bestandes an Eigenheimen veräußert.

Anteil Transaktionen über Eigenheime am Bestand von Eigenheimen
(in Prozent, 2016)

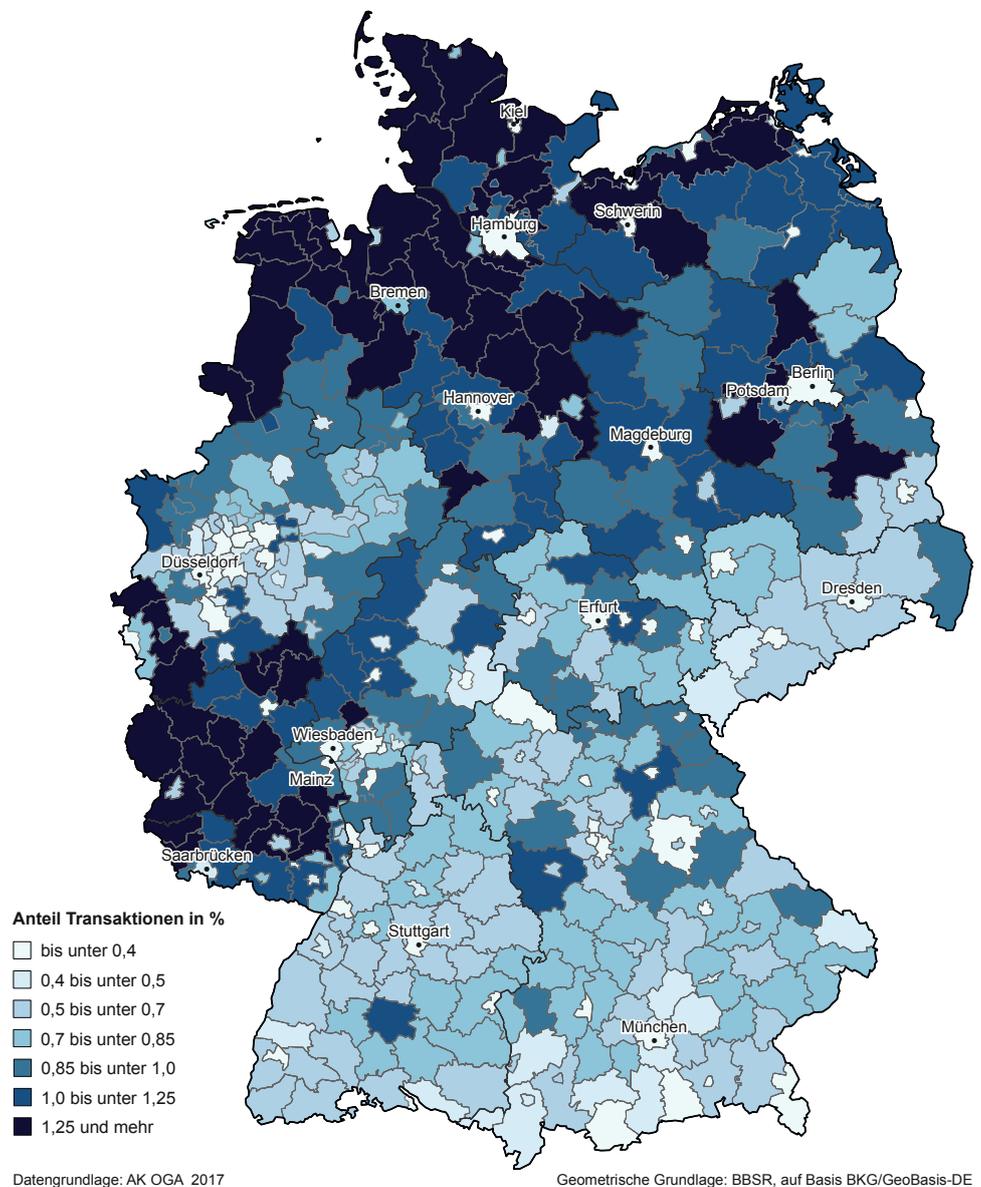


Abb. 3-42: Anteil der Transaktionen von Eigenheimen am Bestand von Eigenheimen

² Anzahl der Gebäude mit ein und zwei Wohneinheiten nach Zensus 2011

In **Abb. 3-43** werden die Unterschiede in den Ländern herausgearbeitet. Angegeben sind hier die mittleren Werte (Median) des Verhältnisses von Transaktionen zu Bestandsimmobilien bei den Eigenheimen in den Subkreisen. Dadurch wird deutlich, dass in den niedersächsischen Kreisen bezogen auf insgesamt vorhandene Eigenheime eine erheblich stärkere Verkaufsaktivität (1,3%) registriert wurde als in Berlin (0,2%) oder Hamburg (0,3%); auch im Land Bremen (0,7%), in Nordrhein-Westfalen (0,7%) und Bayern (0,7%) wurde eine niedrige Aktivität bei den Verkäufen registriert.

Langfristige Entwicklung der Preise von Eigenheimen nach Preisindexreihen

Immobilienpreisindexreihen stellen die Preisentwicklung von Immobilien in räumlichen und sachlichen Teilmärkten dar. Die Ableitung von Indexreihen erfolgt auf unterschiedliche Arten. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlich oder quartalsweise) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je m² Wohnfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mit Hilfe der Regressionsrechnung abgeleitet werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Gutachterausschüsse die für die jeweiligen Geschäftsbereiche geeignete Methode verwendet haben. Die Immobilienpreisindexreihen werden i. d. R. durch die Gutachterausschüsse formell beschlossen und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht; sie sind bei der Ermittlung von Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Die Preisentwicklung von Eigenheimen verläuft bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften etwa gleich, jedoch in der Regel auf unterschiedlichem preislichem Niveau. Aus diesem Grund sind auf ein bestimmtes Basisjahr indizierte Zeitreihen gut zur Darstellung von Preisentwicklungen für Eigenheime insgesamt geeignet.

Marktintensität bei Eigenheimen nach Ländern (2016)

Transaktionen über Eigenheime im Verhältnis zum Bestand an vorhandenen Eigenheimen

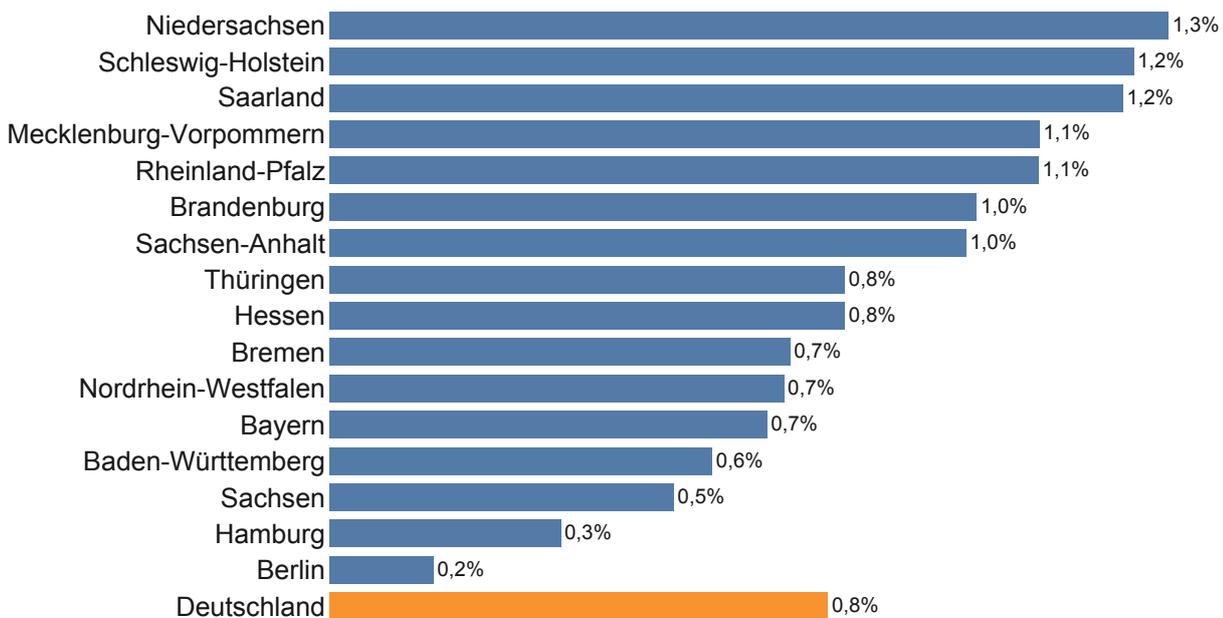


Abb. 3-43: Anteil der Transaktionen von Eigenheimen am Bestand von Eigenheimen nach Ländern (2016)

Neu erstellte Eigenheime werden in vergleichsweise wenigen Fällen veräußert. In der Regel erwerben die Familien zunächst einen Bauplatz, auf dem dann durch Bauunternehmen das Eigenheim erstellt wird. Die Verkäufe von neu erstellten Eigenheimen kommen daher im Vergleich zu dem Verkauf von Bestandsimmobilien relativ wenig vor. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Kaufverträgen über neu erstellte Eigenheime ist es den Gutachterausschüssen in der Regel nicht möglich, Preisindexreihen für Neubauten abzuleiten; aus diesem Grund werden im Folgenden lediglich die Preisentwicklungen für gebrauchte Eigenheime dargestellt.

Bei den Eigenheimen konnten, bezogen auf die Gebietsfläche, etwa 30% der Gutachterausschüsse in den Jahren 2015/2016 Indexwerte zur Verfügung stellen.

Die Kartendarstellung zur Aussagefähigkeit in den Jahren 2015/2016 zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in den Ländern Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz und Brandenburg. Aber auch in größeren Bereichen von Nordrhein-Westfalen, sowie in den größeren Städten liegen Indexwerte für gebrauchte Eigenheime vor (**Abb. 3-44**).

**Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime,
vorhandene Indexwerte (2015/2016)**

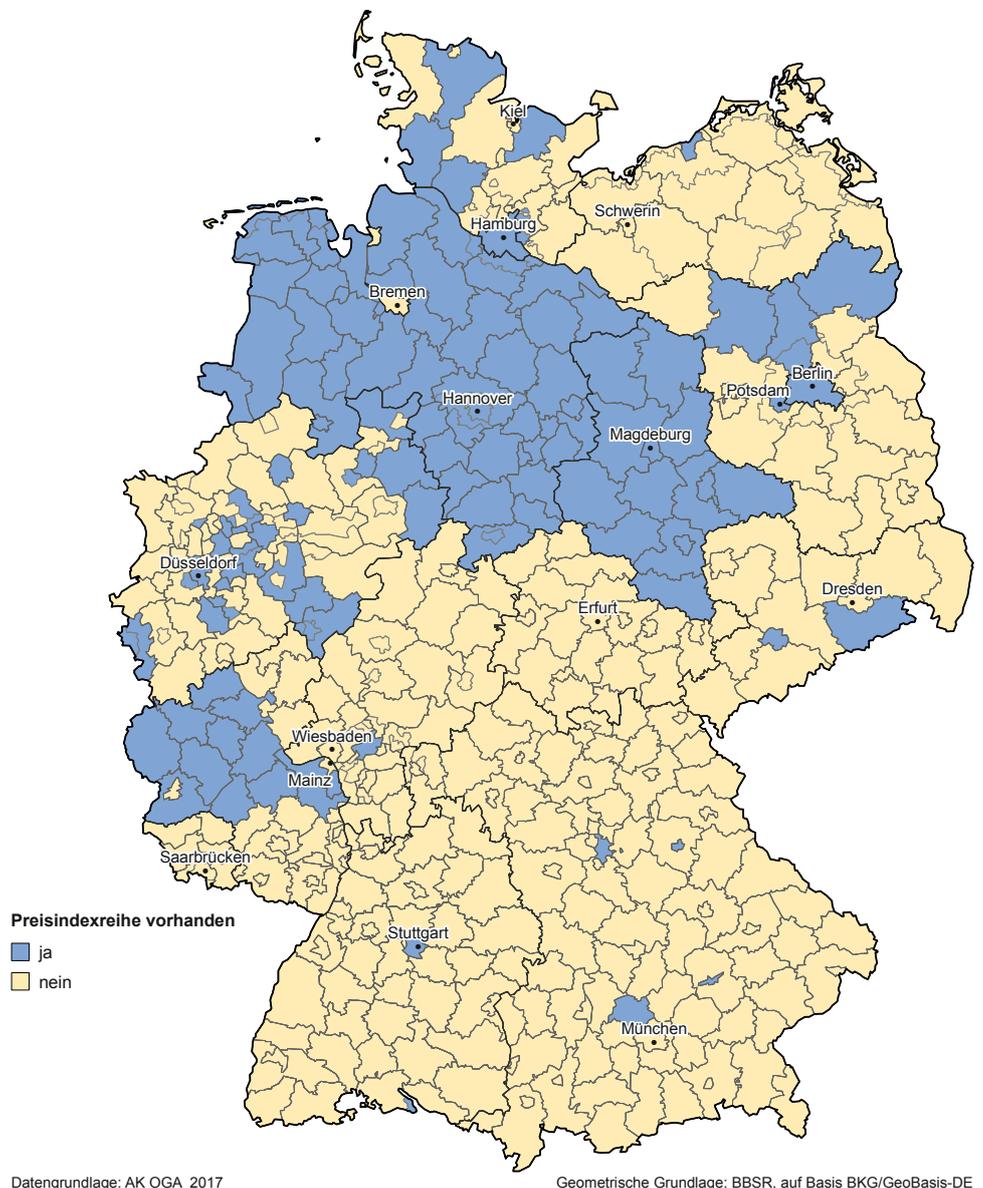


Abb. 3-44: Vorhandene Preisindexwerte über gebrauchte Eigenheime auf Subkreisebene (2015/2016)

Nach Bundesländern dargestellt ist festzustellen, dass in den Ländern Berlin, Hamburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt flächendeckende Indexwerte für das Jahr 2015/2016 vorliegen. In den Ländern Bremen, Saarland und Thüringen wurden für keinen Bereich Indexwerte abgeleitet. Für Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein liegen im Jahr 2016 für 26 bis 55% der Gebietsfläche Indexwerte vor (**Abb. 3-45**).

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so lag erst ab dem Jahr 2000 mit 93 Subkreisen erstmalig eine Anzahl vor, die es gestattet, eine sinnvolle Aggregation in Ländergruppen vorzunehmen. Die Anzahl der Subkreise mit vorhandenen Indexreihen hat sich bis zum Jahr 2016 auf 128 erhöht.

Bei der in **Abb. 3-46** dargestellten Indexreihe nach Ländergruppen (Ost, Nord, Süd, West) ist diese Datenlage zu berücksichtigen. Die Indexwerte wurden durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Ländergruppen aggregiert.

Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime, vorhandene Indexwerte in % der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)

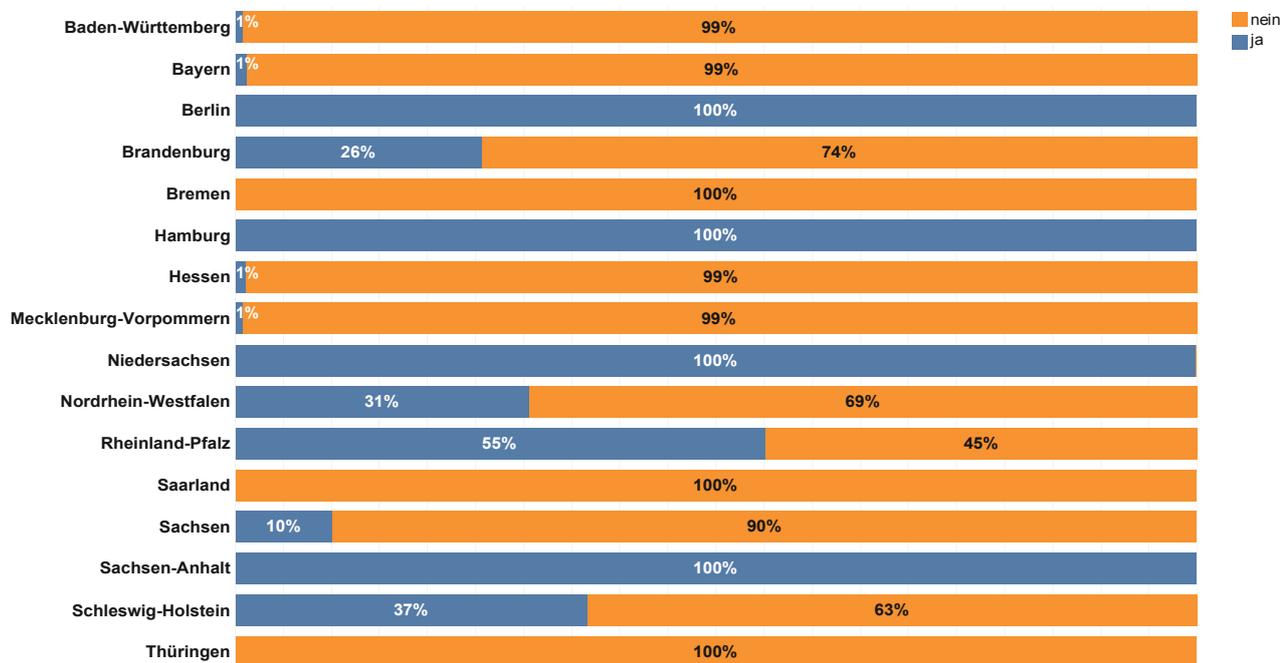


Abb. 3-45: Vorhandene Preisindexwerte über gebrauchte Eigenheime in % der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)

In der **Abb. 3-46** sind die Indexwerte für den Preis von Eigenheimen nach den Gruppen „nördliche, östliche, südliche und westliche Länder“ dargestellt. Zusätzlich werden in dem unter den linienhaft dargestellten Preisverläufen in gestapelten Balken die Anzahl der zur Verfügung stehenden Indexwerte in den einzelnen Gruppen aufgeführt.

In dieser längerfristigen Indexreihe ist deutlich erkennbar, wie sich die Preise von Eigenheimen seit dem Jahr 2000 nahezu stagnierend bis langsam fallend verhalten haben. Der niedrigste Wert für die südlichen Länder lag im Jahr 2004 bei einem Index von 94, der niedrigste in den östlichen Ländern im Jahr 2011 bei einem Wert von 97.

Mit Beginn des Jahres 2010 zeigt sich ein langsamer und dann stärker ansteigender Preistrend. Der stark ansteigende Verlauf in den südlichen Ländern ist unter dem Gesichtspunkt der geringen Anzahl der Indexwerte zu betrachten; zudem sind diese Werte von Gutachterausschüssen der südlichen Großstädte mitgeteilt worden, so dass hier nicht die Preisentwicklung der südlichen Bundesländer abgebildet wird, sondern die der Städte in dieser Ländergruppe.

Preisindex für gebrauchte Eigenheime & Anzahl der Subkreise mit Preisindexreihen seit 2000
(2010: Index = 100)

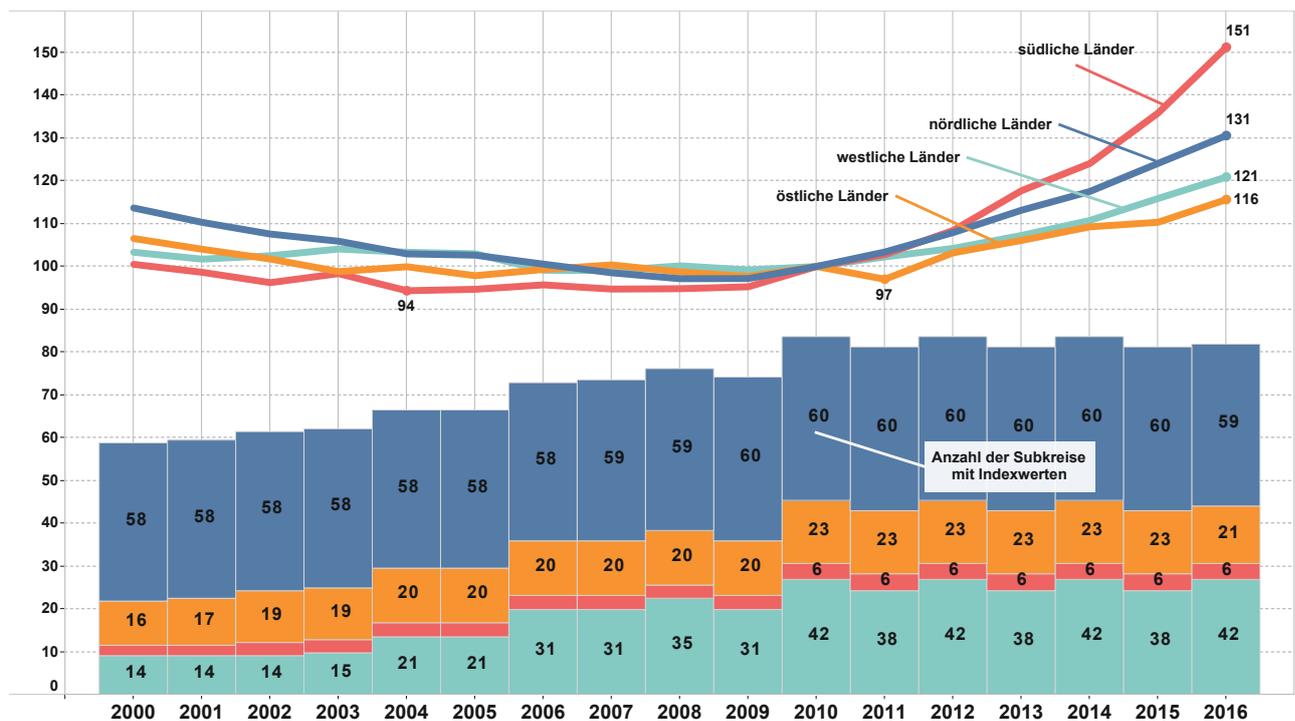


Abb. 3-46: Preisindexreihen über gebrauchte Eigenheime und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 2000

Preisniveau bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Über Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen bundesweite Marktdaten über insgesamt 10 Jahre vor. Die Angaben beziehen sich auf gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, von denen die Gutachterausschüsse die Ausprägungen der wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahresgruppen) zur Verfügung stellen konnten. Dabei handelt es sich immer um auf der Ebene der kreisfreien Städte, Kreise und Subkreise aggregierte Daten.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016, bezogen auf die Gebietsfläche in Deutschland, zu etwa 70% Angaben zu Wohnflächenpreisen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern machen (**Abb. 3-47**). Für die Regionen, zu denen keine Angaben vorlagen, wurden die Wohnflächenpreise mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Schätzwerte eine gute Näherung ergeben.

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann seit dem Jahr 2007 abgebildet werden. Es handelt sich bei den angegebenen Werten um Medianwerte der Wohnflächenpreise je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2016)

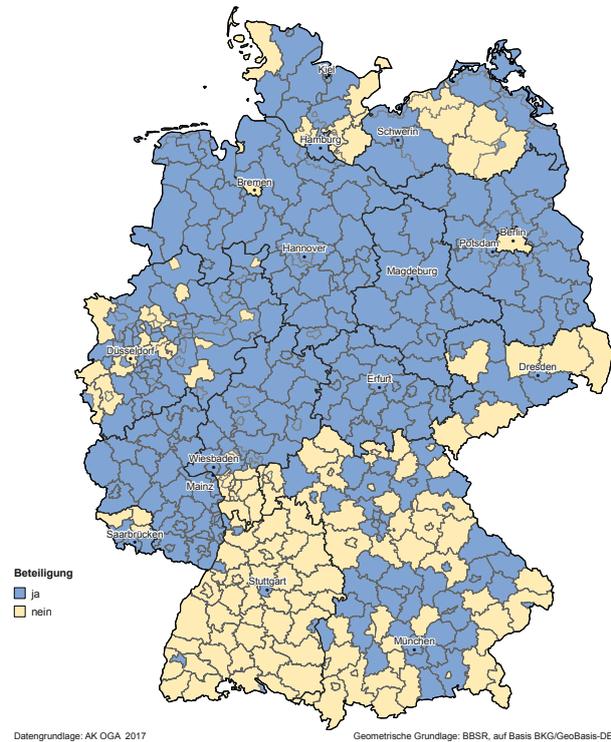


Abb. 3-47: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen bei gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Ländern, bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

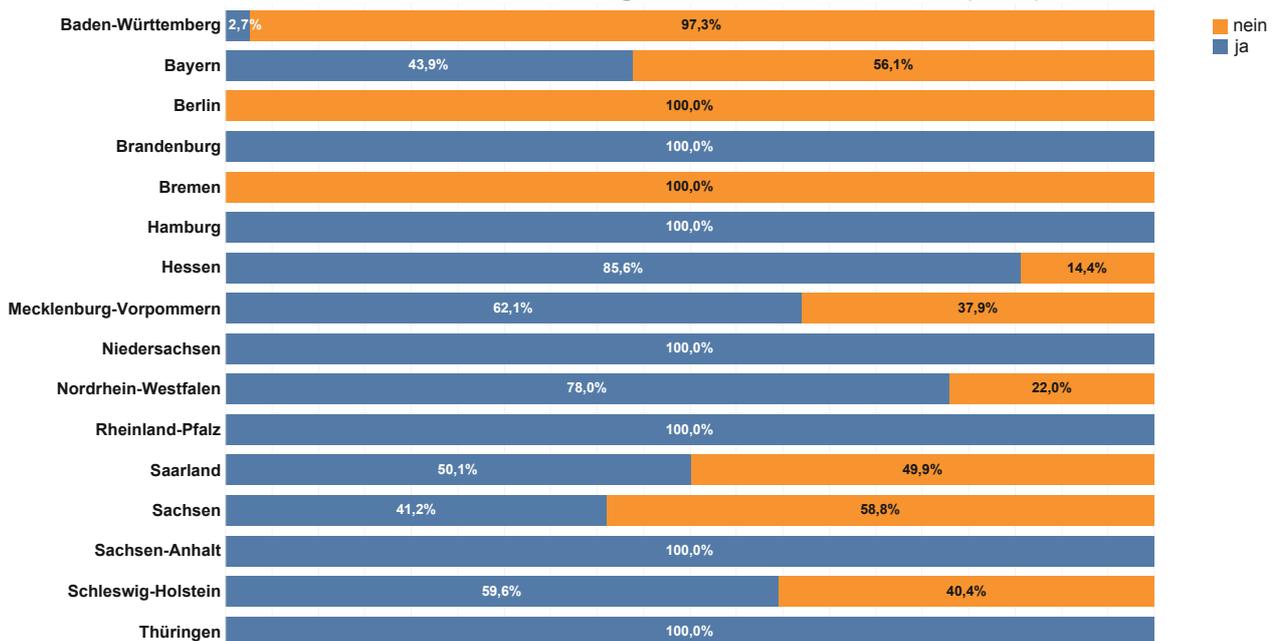


Abb. 3-48: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Ländern, bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Aus der **Abb. 3-49** wird erkennbar, dass ausgehend von einem mittleren Preisniveau von 1.205 Euro/m² Wohnfläche im Jahr 2005 die Preise insgesamt nahezu stetig bis auf 1.545 Euro/m² im Jahr 2016 angestiegen sind. Das Niveau in Regionen mit einem niedrigen Preisniveau ist dabei nicht sehr stark gestiegen (Minimum: 770 Euro/m² im Jahr 2009 und Maximum: 910 Euro/m² im Jahr 2015). Die Preise in Regionen

mit einem ohnehin hohen Preisniveau sind dagegen stark angestiegen. (Minimum: 1.680 Euro/m² im Jahr 2008 und Maximum 2.765 Euro/m² im Jahr 2016). Bemerkenswert ist auch die gegenläufige Entwicklung im Jahr 2016, hier sind die Preise in den Hochpreisregionen von 2.320 Euro/m² auf 2.765 Euro/m² angestiegen, die in den Niedrigpreisregionen dagegen sind von 910 Euro/m² auf 825 Euro/m² gefallen.

Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Euro/m² (2007 – 2016)

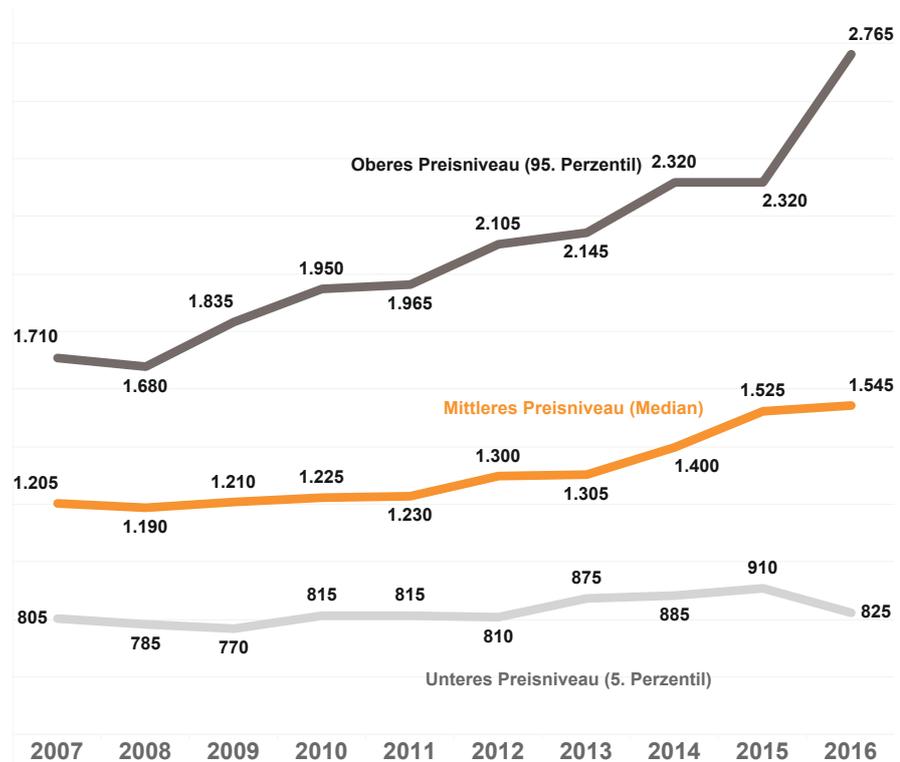


Abb. 3-49: Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Euro/m² (2007 – 2016)

Das Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland ist sehr unterschiedlich. In **Abb. 3-50** werden die mittleren Wohnflächenpreise nach Ländern dargestellt. Die mittleren Preise (Medianwerte der Subkreisangaben) sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; für z. B. Baden-Württemberg lässt sich damit ein mittlerer Wohnflächenpreis in Höhe von 2.115 Euro/m² ablesen.

In Hamburg (3.620 Euro/m²) und Berlin (3.190 Euro/m²) sind im Jahr 2016 die höchsten Preise zu verzeichnen, wobei zu beachten ist, dass es sich für diese Stadtstaaten ebenfalls um mittlere Preise für die Bereiche der gesamten Stadt handelt. Die breiteste Spanne weist der Freistaat Bayern auf. Hier werden Preise gezahlt, die von 440 Euro/m² im Landkreis Lichtenfels bis hin zu 8.500 Euro/m² in der Stadt München reichen; auch hier handelt es sich um mittlere Werte für den gesamten Landkreis bzw. die gesamte kreisfreie Stadt.

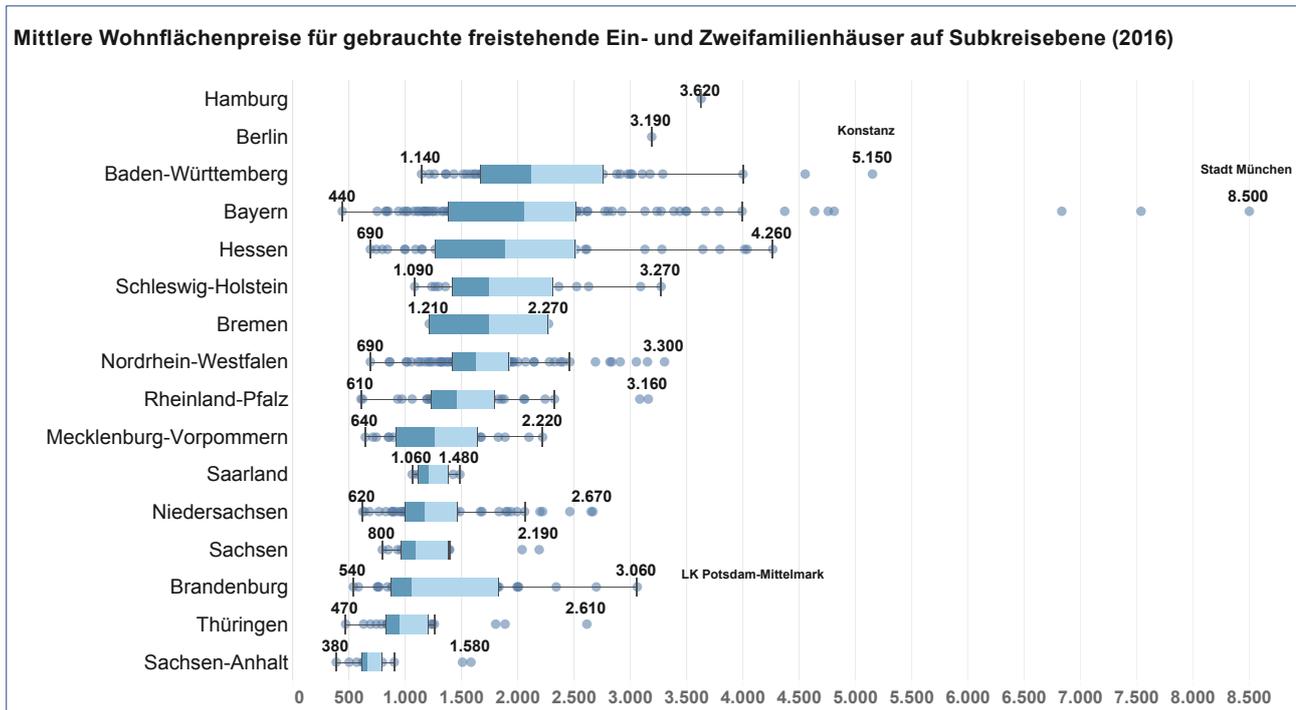


Abb. 3-50: Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)

Eine zusammengefasste Darstellung zeigt die **Abb. 3-51**. Hier werden die mittleren Preise auf der Länderebene und zusätzlich in den Ländern jeweils die auf Subkreisebene geringsten und höchsten mittleren Preise dargestellt. Die 100%- Spanne ergibt sich aus der Differenz zwischen Maximum und Minimum; dies bedeutet, dass die mittleren Preise aller Subkreise des jeweiligen Bundeslandes innerhalb dieser Spanne liegen.

Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Länderebene (2016)				
	Minimum	Median	Maximum	Spanne
Hamburg	3.620	3.620	3.620	
Berlin	3.190	3.190	3.190	
Baden-Württemberg	1.140	2.120	5.150	4.010
Bayern	440	2.050	8.500	8.060
Hessen	690	1.1890	4.260	3.570
Schleswig-Holstein	1.090	1.750	3.270	2.180
Bremen	1.210	1.740	2.270	1.060
Nordrhein-Westfalen	690	1.630	3.300	2.610
Rheinland-Pfalz	610	1.460	3.160	2.550
Mecklenburg-Vorpommern	640	1.260	2.220	1.580
Saarland	1.060	1.200	1.480	420
Niedersachsen	620	1.160	2.670	2.050
Sachsen	800	1.090	2.190	1.390
Brandenburg	540	1.050	3.060	2.520
Thüringen	470	950	2.610	2.140
Sachsen-Anhalt	380	660	1.580	1.200

Abb. 3-51: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Länderebene (2016)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung mit den mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise (**Abb. 3-52**). Hier ist deutlich der Unterschied zwischen den südwestlichen Regionen Deutschlands und den neuen Bundesländern erkennbar.

Deutlich sichtbar sind auch die Regionen um Berlin und Hamburg. Ebenso sind der Rhein-Main-Gürtel und die hohen Preise in den weiträumigen Regionen um München und Stuttgart zu erkennen. Insgesamt zeigt sich die Ausstrahlung der Hochpreisniveaus in die suburbanen Gebiete der Metropolen. Inwieweit sich diese Regionen weiter ausdehnen, wird in den nächsten Jahren weiter zu untersuchen sein.

Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

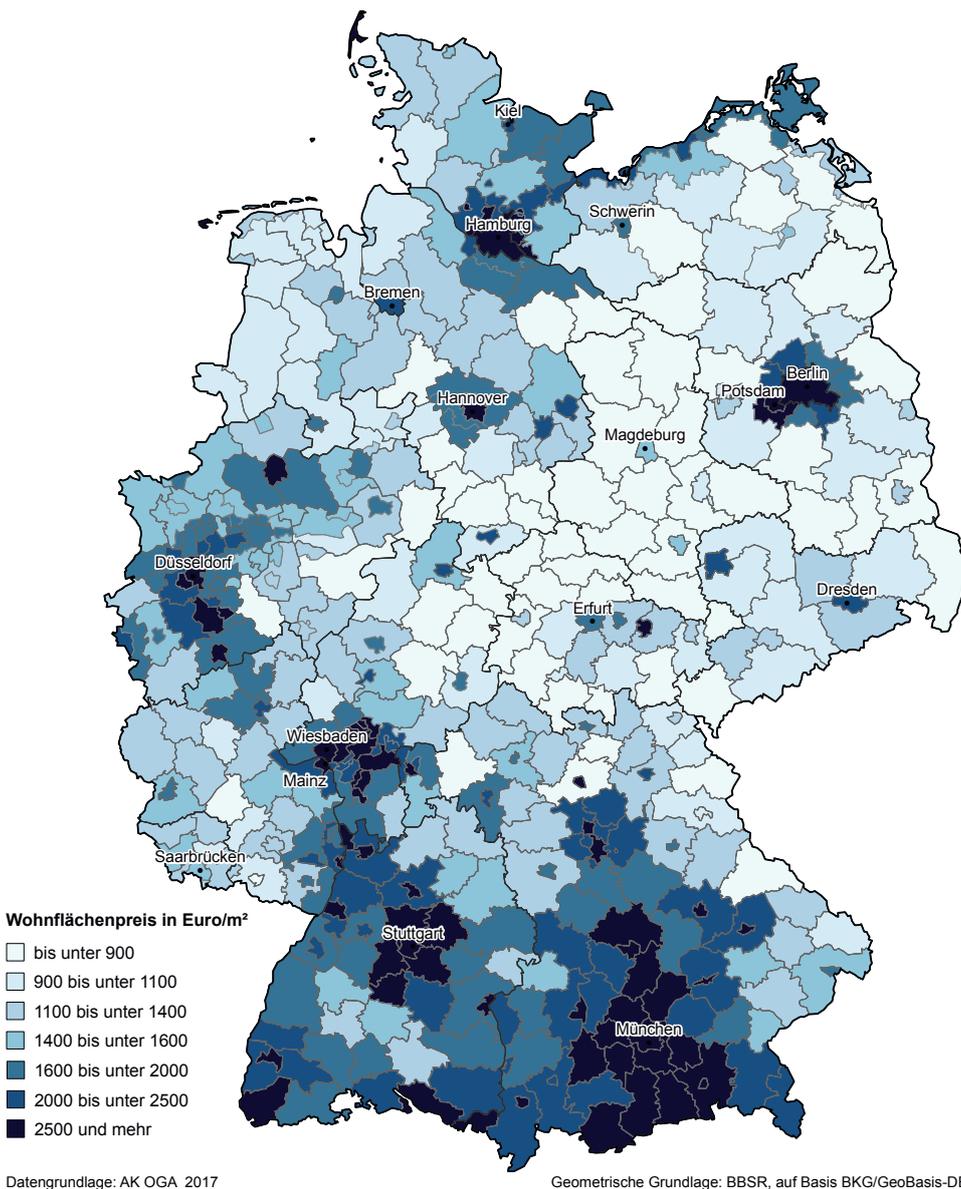


Abb. 3-52: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

Preisniveau bei Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften

Über Preise von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften liegen bundesweite Marktdaten über insgesamt 8 Jahre vor. Die Angaben beziehen sich auf gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften, von denen die Gutachterausschüsse die Ausprägungen der wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Baujahresgruppen) zur Verfügung stellen konnten. Dabei handelt es sich immer um auf der Ebene der kreisfreien Städte, Kreise und Subkreise aggregierte Daten.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016, bezogen auf die Gebietsfläche in Deutschland, zu etwa 66 % Angaben zu Wohnflächenpreisen von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften machen (**Abb. 3-53**). Dies ist im Vergleich zu den Angaben über Wohnflächenpreise von Eigenheimen ein leicht geringerer Anteil und in erster Linie den wenigen Transaktionen über Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den ländlichen Regionen geschuldet.

Für die Regionen, zu denen keine Angaben vorlagen, wurden die Wohnflächenpreise mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Schätzwerte eine gute Näherung ergeben

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2016)

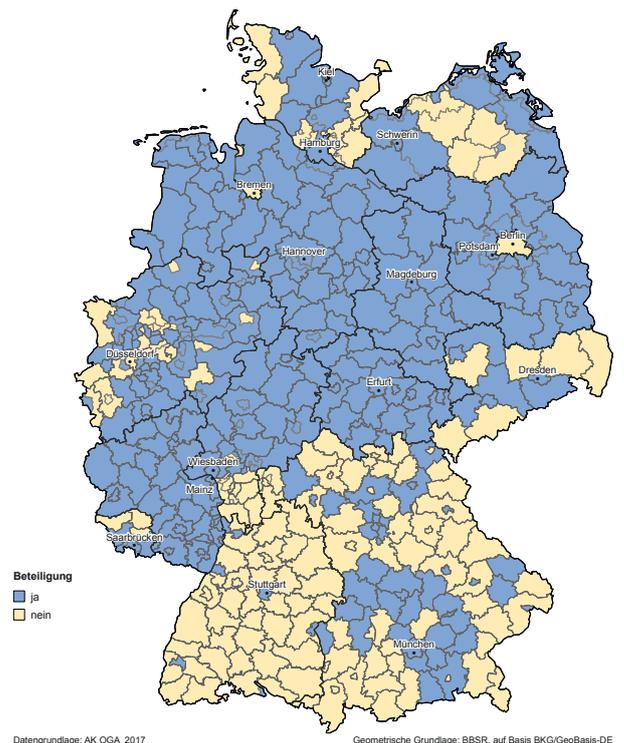


Abb. 3-54: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen bei gebrauchten Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften nach Ländern, bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

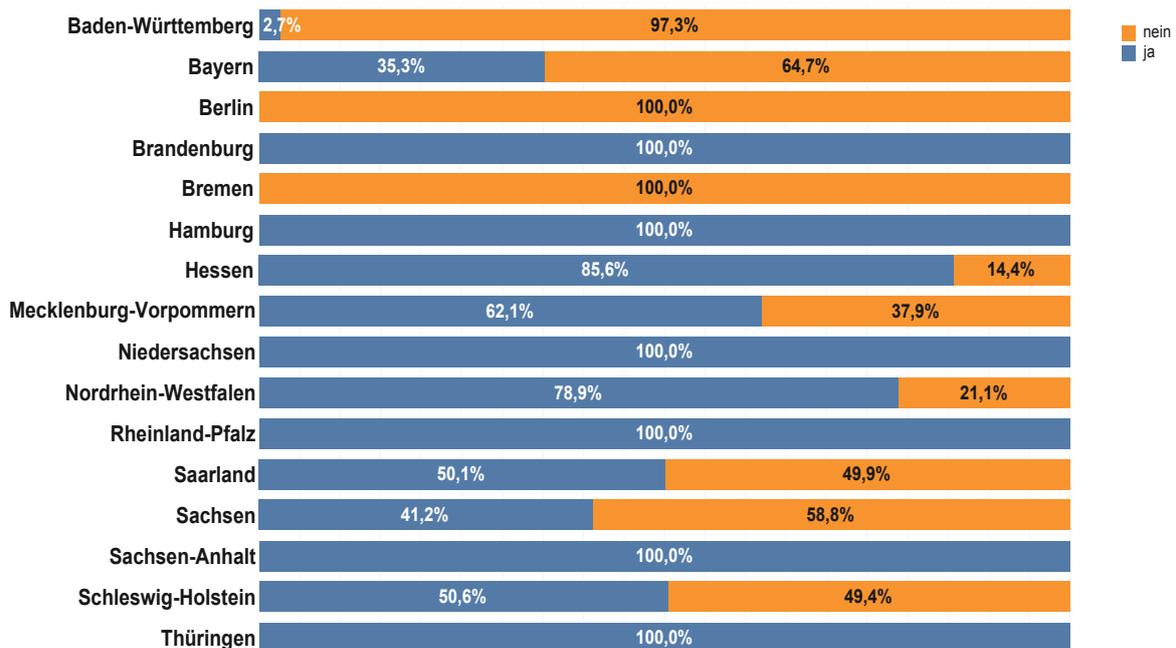


Abb. 3-53: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach Ländern, bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften kann seit dem Jahr 2009 abgebildet werden. Es handelt sich bei den angegebenen Werten um Medianwerte der Wohnflächenpreise je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert.

Aus der **Abb. 3-55** wird erkennbar, dass ausgehend von einem mittleren Preisniveau von 1.095 Euro je m² Wohnfläche im Jahr 2009 die Preise insgesamt nahezu stetig bis auf 1.495 Euro/m² angestiegen sind. Das Niveau in Regionen mit einem niedrigen Preisniveau ist von 2009 bis 2016 um 7% gestiegen (Minimum: 765 Euro im Jahr 2009 und Maximum: 820 Euro/m² im Jahr 2016). Allerdings kann festgestellt werden, dass das Niveau von 2016 (820 Euro/m²) auch bereits im Jahr 2011 vorhanden war.

Die Preise in Regionen mit einem hohen Preisniveau sind dagegen stärker angestiegen. (Minimum: 1.765 Euro/m² im Jahr 2009 und Maximum 2.355 Euro/m² im Jahr 2016). Wie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich auch hier eine gegenläufige Entwicklung im Jahr 2016, hier sind die Preise in den Hochpreisregionen von 2.145 Euro auf 2.355 Euro angestiegen, die in den Niedrigpreisregionen dagegen sind von 860 Euro auf 820 Euro gefallen.

Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern Euro/m² (2009 – 2016)

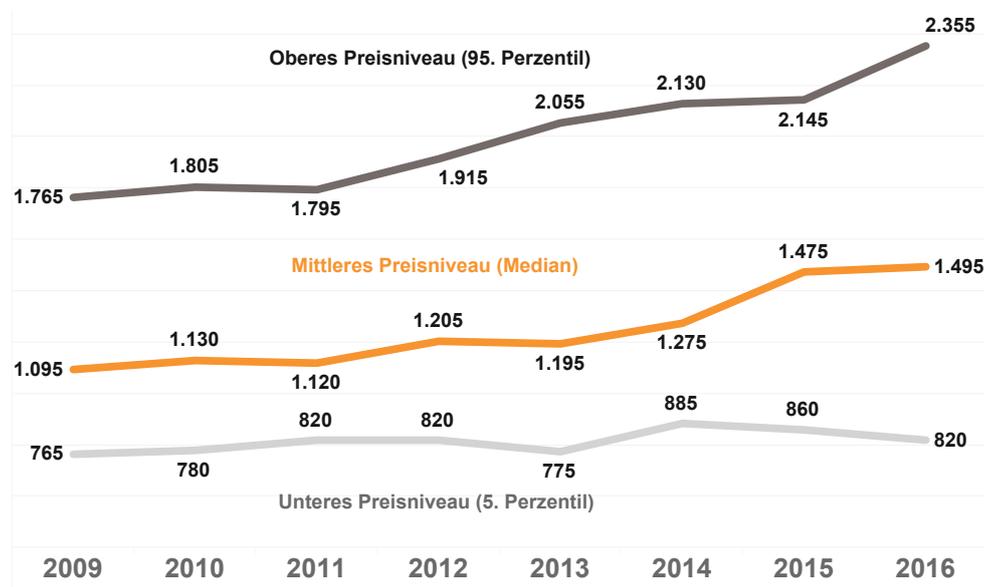


Abb. 3-55: Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften in Euro/m² (2009 – 2016)

Das Preisniveau für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in Deutschland ist sehr unterschiedlich. In **Abb. 3-56** werden die mittleren Wohnflächenpreise nach Ländern dargestellt. Die mittleren Preise sind in der Grafik an der farbigen Linie innerhalb der Box ablesbar. Der mittlere Wohnflächenpreis z. B. im Land Baden-Württemberg liegt damit bei ca. 2.000 Euro/m².

In Hamburg (3.060 Euro/m²) und Berlin (2.580 Euro/m²) wurden im Jahr 2016 die höchsten mittleren Preise verzeichnet, wobei zu beachten ist, dass es sich für diese Stadtstaaten ebenfalls um mittlere Preise für die Bereiche der gesamten Stadt handelt. Die breiteste Spanne weist der Freistaat Bayern auf. Hier werden Preise gezahlt, die von 690 Euro/m² im Landkreis Hof bis hin zu 7.000 Euro/m² in der Stadt München reichen; auch hier handelt es sich um mittlere Werte für den gesamten Landkreis bzw. die gesamte kreisfreie Stadt.

Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften auf Subkreisebene (2016)

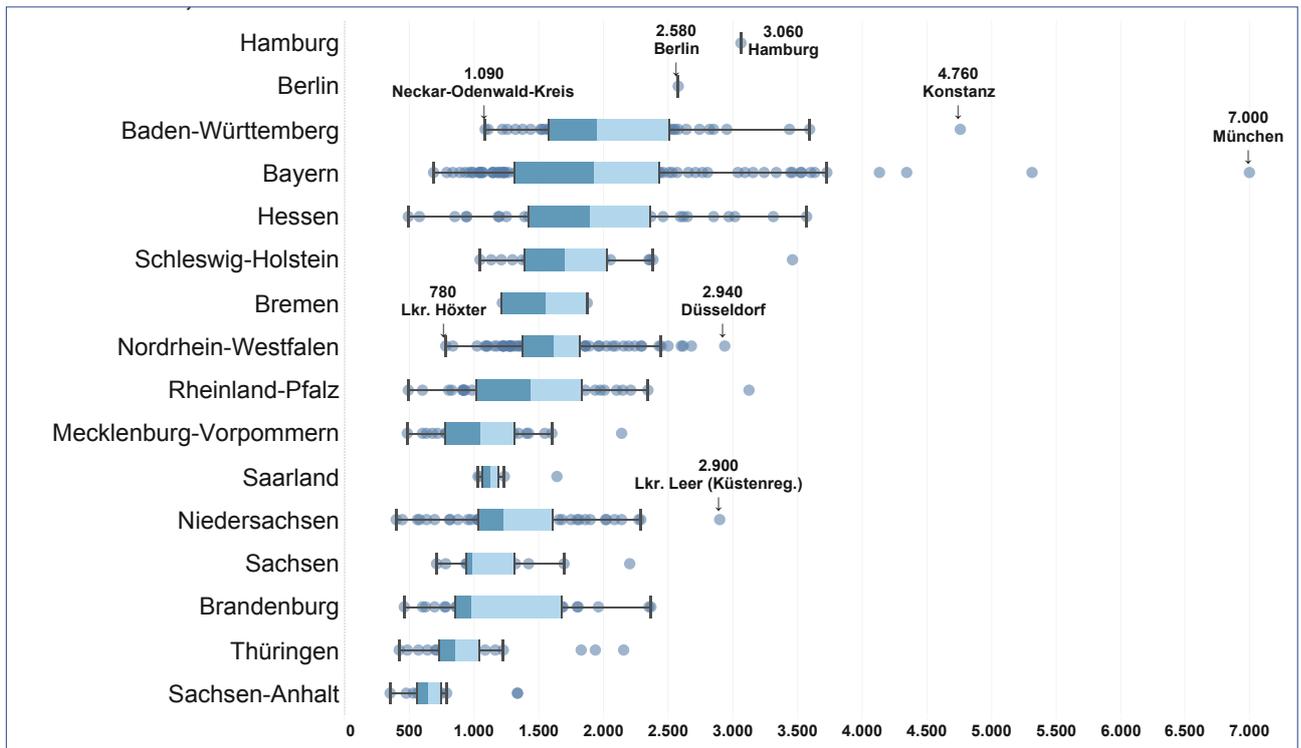


Abb. 3-56: Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften auf Subkreisebene (2016)

Eine zusammengefasste Darstellung zeigt die **Abb. 3-57**. Hier werden die mittleren Preise auf der Länderebene und zusätzlich in den Ländern jeweils die auf Subkreisebene geringsten und höchsten mittleren Preise dargestellt. Die 100%- Spanne ergibt sich aus der Differenz zwischen Maximum und Minimum; dies bedeutet, dass die mittleren Preise aller Subkreise des jeweiligen Bundeslandes innerhalb dieser Spanne liegen.

Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften auf Länderebene (2016)				
	Minimum	Median	Maximum	Spanne
Hamburg	3.060	3.060	3.060	
Berlin	2.580	2.580	2.580	
Baden-Württemberg	1.090	1.940	4.760	3.670
Bayern	690	1.920	7.000	6.310
Hessen	500	1.900	3.570	3.070
Schleswig-Holstein	1.050	1.700	3.460	2.410
Bremen	1.220	1.550	1.880	660
Nordrhein-Westfalen	780	1.610	2.940	2.160
Rheinland-Pfalz	500	1.1440	3.130	2.630
Mecklenburg-Vorpommern	490	1.050	2.140	1.650
Saarland	1.030	1.120	1.640	610
Niedersachsen	400	1.230	2.900	2.500
Sachsen	710	980	2.200	1.490
Brandenburg	460	980	2.370	1.910
Thüringen	420	850	2.160	1.740
Sachsen-Anhalt	360	640	1.340	980

Abb. 3-57: Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften auf Länderebene (2016)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung mit den mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise (**Abb. 3-58**). Deutlich erkennbar sind hier die großräumige Region um München, die Regionen um Stuttgart und Frankfurt sowie die Rhein-Schiene.

Auch die Regionen um die Städte Hamburg und Berlin sind gut erkennbar. Insgesamt zeigt sich wie auch bei den freistehenden Einfamilienhäusern die Ausstrahlung der Hochpreisniveaus in die suburbanen Gebiete der Metropolen.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (auf Subkreisebene, 2016)

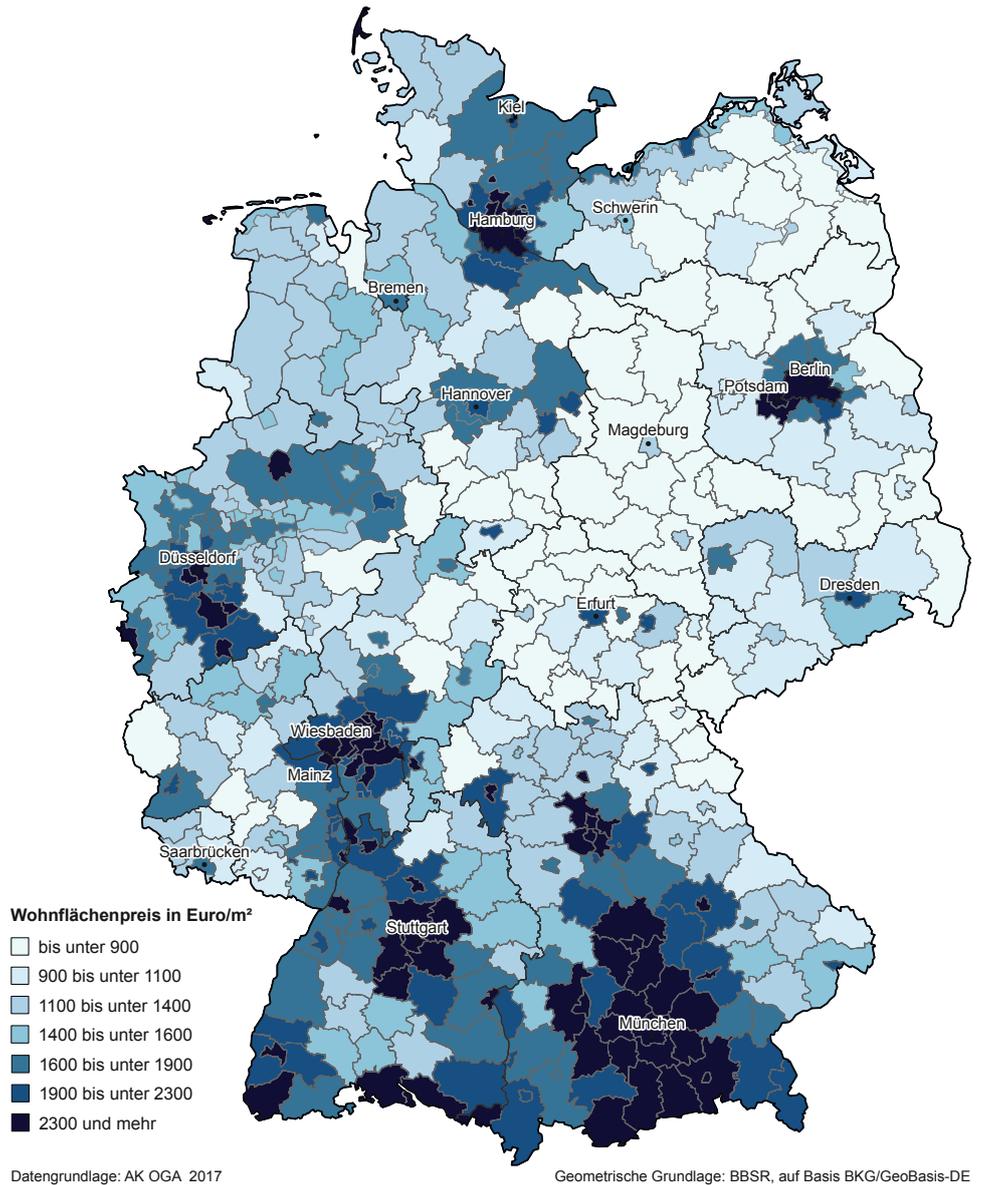


Abb. 3-58: Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften (auf Subkreisebene 2016)

3.2.4 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind den Wohnimmobilien zuzuordnen und stellen in diesem Segment mit einem Geldumsatz von rund 56,1 Mrd. Euro (2016) eine entscheidende Größe dar. Der Anteil am gesamten Geldumsatz für Wohnimmobilien lag 2016 bei rd. 37%.

Im Folgenden werden zunächst die Gesamtumsätze (Geldumsatz, Anzahl der Transaktionen) über alle Eigentumswohnungen dargestellt. Anschließend wird unter Verwendung folgender Kategorien weiter untergliedert:

- Neue Wohnungen oder Erstverkäufe (Verkäufe von neu erstellten, bislang nicht genutzten Eigentumswohnungen nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz WEG),
- Gebrauchte Wohnungen oder Weiterverkäufe (Verkauf „gebrauchter“ Eigentumswohnungen nach § 5 WEG),
- Erstverkäufe nach Umwandlung (Verkauf von bislang vermieteten Wohnungen nach Umwandlung in Eigentumswohnungen nach § 5 WEG).

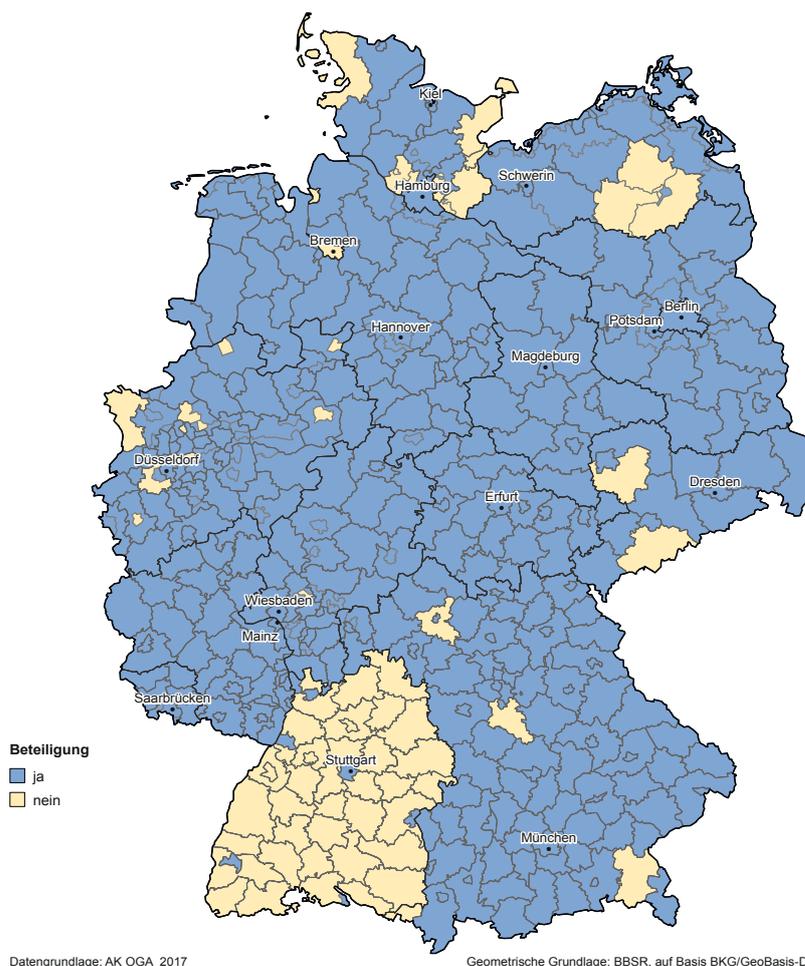
Die veräußerten Wohnungen können sich dabei in Objekten unterschiedlicher Größe befinden, so z.B. in kleineren Mehrfamilienhäusern oder in großen Geschosswohnungsbauten. Es sei darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Kapitels ausschließlich Verkäufe einzelner Wohneinheiten (gemäß WEG) betrachtet werden. Verkäufe ganzer Mehrfamilienhäuser werden im Kapitel 3.2.5 (Seite 82) dargestellt.

Für die Darstellung des Preisniveaus von Eigentumswohnungen wird die folgende weitere Unterteilung vorgenommen:

- Klassische Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45-120 m²)
- Apartments (Wohnfläche kleiner als 45 m²)

Diese Unterscheidung ergibt sich aus den Erfahrungen der Gutachterausschüsse, wonach die Nutzer bzw. Erwerber klassischer Eigentumswohnungen insbesondere kleine Familien, Single-Haushalte oder zunehmend auch ältere Menschen sind, die Eigenheime veräußern und anschließend eine Wohnung im urbanerem Umfeld erworben haben. Kleinere Wohnungen werden dagegen insbesondere von jungen Menschen in der Ausbildung oder als Zweitwohnung bei doppelter Haushaltsführung genutzt. Dieses Untersegment ist in der Preisgestaltung erheblich heterogener. In diesem Bericht werden lediglich die Preisniveaus für klassische Eigentumswohnungen nach oben stehender Definition dargestellt.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz über Wohnungseigentum insgesamt (2016)



Datengrundlage: AK OGA 2017

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

Abb. 3-59: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Wohnungseigentum (2016)

Beteiligung nach Gebietsfläche (2016)

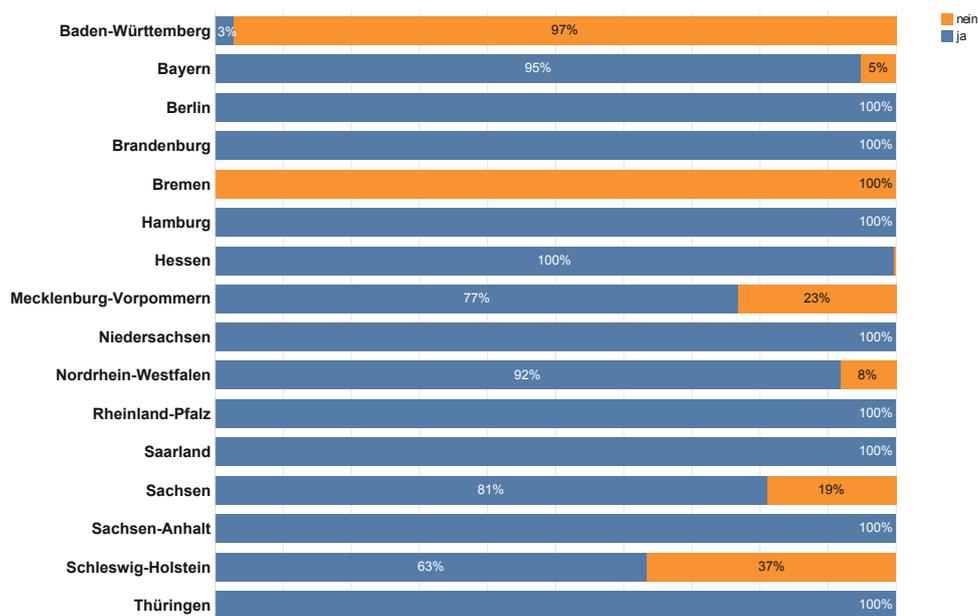


Abb. 3-60: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Wohnungseigentum, bezogen auf die Gebietsfläche nach Ländern (2016)

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz bei Wohnungseigentum

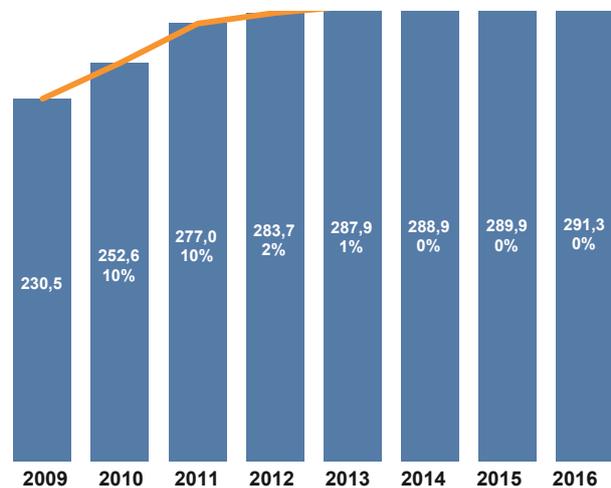
Bezogen auf die Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland haben insgesamt 84% der Gutachterausschüsse Angaben zu Transaktionszahlen und Geldumsatz über Wohnungseigentum gemacht (**Abb. 3-59**). Fehlende Angaben wurden mit Hilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen auf die Umsätze geschätzt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden.

Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Daten vorlagen, mit gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen. Dies trifft insbesondere für die Länder Bremen (100% keine Angaben), Baden-Württemberg (97% keine Angaben) und Schleswig-Holstein (37% keine Angaben) zu.

Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2016: 237,5 Mrd. Euro) wurden etwa 24% (2016: 56,1 Mrd. Euro) in den Kauf von Eigentumswohnungen investiert. In 2016 wurden insgesamt ca. 291.300 Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; dies entspricht etwa 29% aller Transaktionen in Deutschland. Während die Transaktionszahlen seit ca. 2011 weitgehend stagnierten, ist der Geldumsatz jährlich zwischen 6% und 14% kontinuierlich gestiegen. Der Geldumsatz pro Transaktion ist damit deutlich gestiegen, was auf insgesamt steigende Preise innerhalb dieses Teilmarktes hindeutet (**Abb. 3-61**).

Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) über alle Eigentumswohnungen
(-1,0% = Veränderung zum Vorjahr)



Geldumsatz in Mrd. Euro über Eigentumswohnungen
(6% = Veränderung zum Vorjahr)

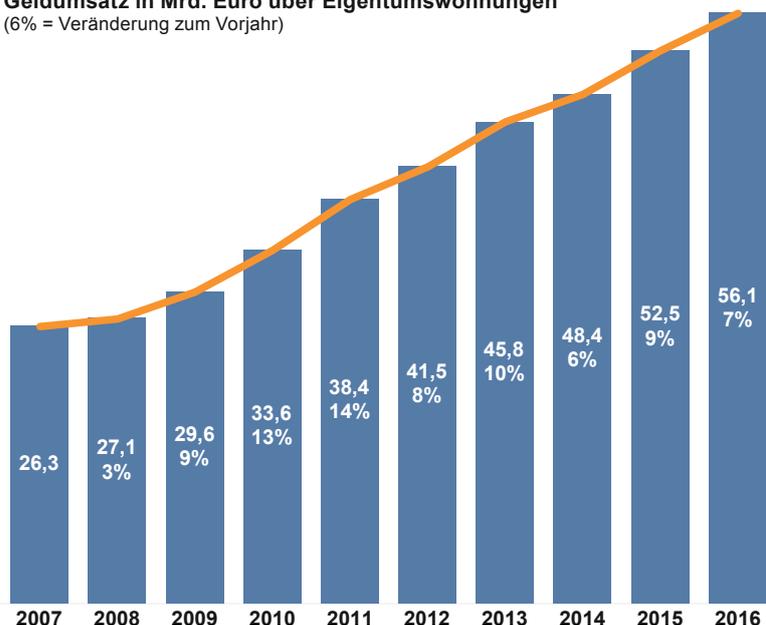


Abb. 3-61: Transaktionen (seit 2009) und Geldumsatz (seit 2007) über alle Eigentumswohnungen

Bei einem Geldumsatz von insgesamt 56,1 Mrd. Euro im Jahr 2016 sind mit 31,5 Mrd. Euro rund 56% des Kaufinvestitionsvolumens in den Erwerb von gebrauchten Eigentumswohnungen investiert worden. Insgesamt 38% des Geldumsatzes flossen in den Verkauf von neuen Eigentumswohnungen und rund 6% in den Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Umwandlung (**Abb. 3-62**).

Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein deutlich anderes Bild. Von den insgesamt rund 291.300 registrierten Transaktionen entfielen rund 71% auf gebrauchte Eigentumswohnungen, aber nur rund 23% auf neue Eigentumswohnungen. (**Abb. 3-63**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien bei Eigentumswohnungen (2016)

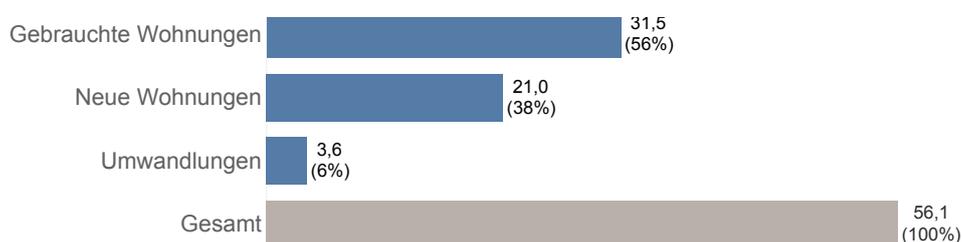


Abb. 3-62: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien über alle Eigentumswohnungen (2016)

Transaktionen nach Kategorien in Tsd. bei Eigentumswohnungen (2016)

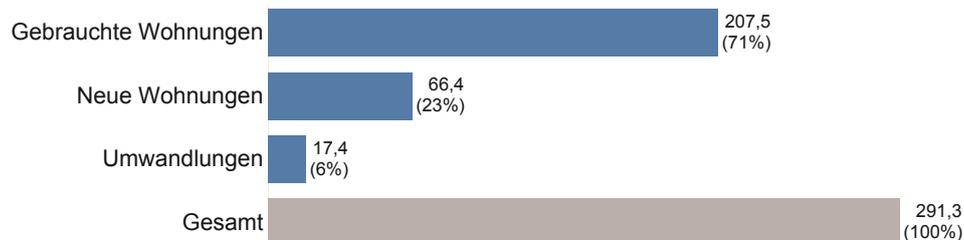


Abb. 3-63: Transaktionen nach Kategorien in Tsd. über alle Eigentumswohnungen (2016)

Von dem gesamten Geldumsatz für Eigentumswohnungen im Jahr 2016 wurde mehr als die Hälfte allein in Bayern (25%), Baden-Württemberg (18%) und Nordrhein-Westfalen (15%) umgesetzt. Insgesamt wurde in diesen Ländern ein Gesamtumsatz von rund 32,7 Mrd. Euro erzielt (**Abb. 3-64**).

Die höchsten Transaktionszahlen wurden ebenfalls in Bayern (55.600), Nordrhein-Westfalen (54.600) und Baden-Württemberg (49.200) registriert. In diese drei Länder fallen damit im Jahr 2016 rund 55% aller bundesweiten Transaktionen.

Geldumsatz für Eigentumswohnungen in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(20% = Anteil von Gesamtumsatz)

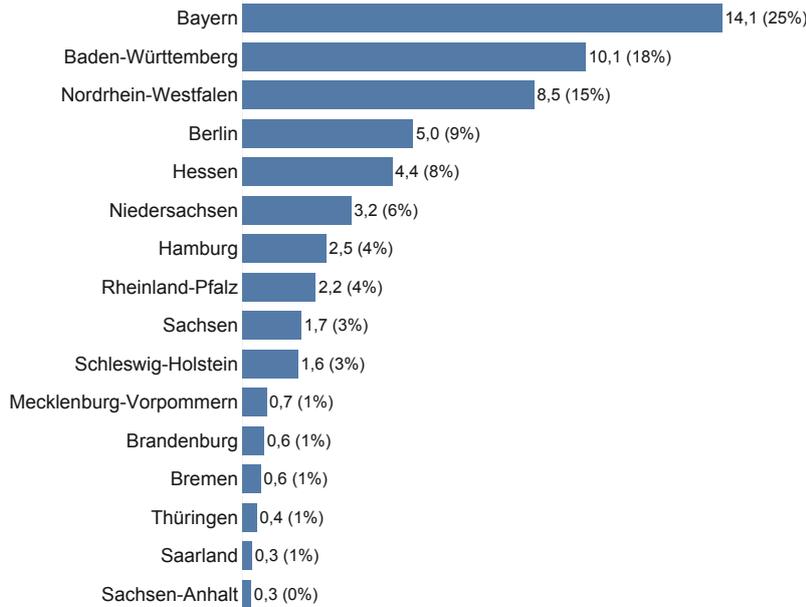


Abb. 3-64: Geldumsatz über alle Eigentumswohnungen in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen in Tsd. nach Ländern (2016)

(19,7% = Anteil von Gesamttransaktionen)

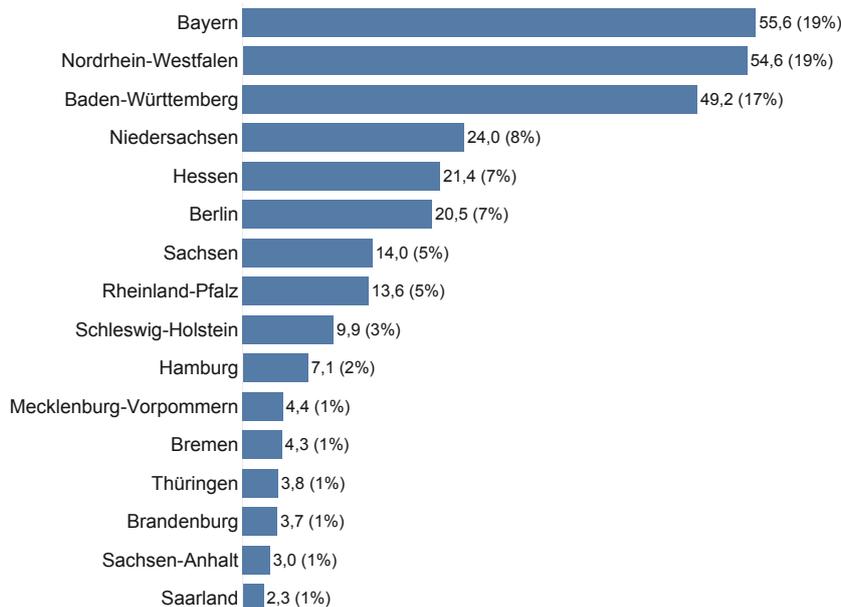


Abb. 3-65: Anzahl der Transaktionen über alle Eigentumswohnungen in Tsd. nach Ländern (2016)

Bundesweit wurden im Jahr 2016 für Eigentumswohnungen im Durchschnitt etwa 179.800 Euro je Transaktion ausgegeben, wobei die Werte innerhalb der Länder teilweise stark differieren (**Abb. 3-66**). Während in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 je Transaktion ein Betrag von rund 84.200 Euro erzielt wurde, wurde in Hamburg mit 328.900 Euro ca. das 4-fache investiert ¹.

Die Entwicklung der Geldumsätze über Eigentumswohnungen nach Ländern seit 2009 ist tabellarisch in **Abb. 3-67** dargestellt.

Geldumsatz je Transaktion bei Eigentumswohnungen in Euro nach Ländern (2016)

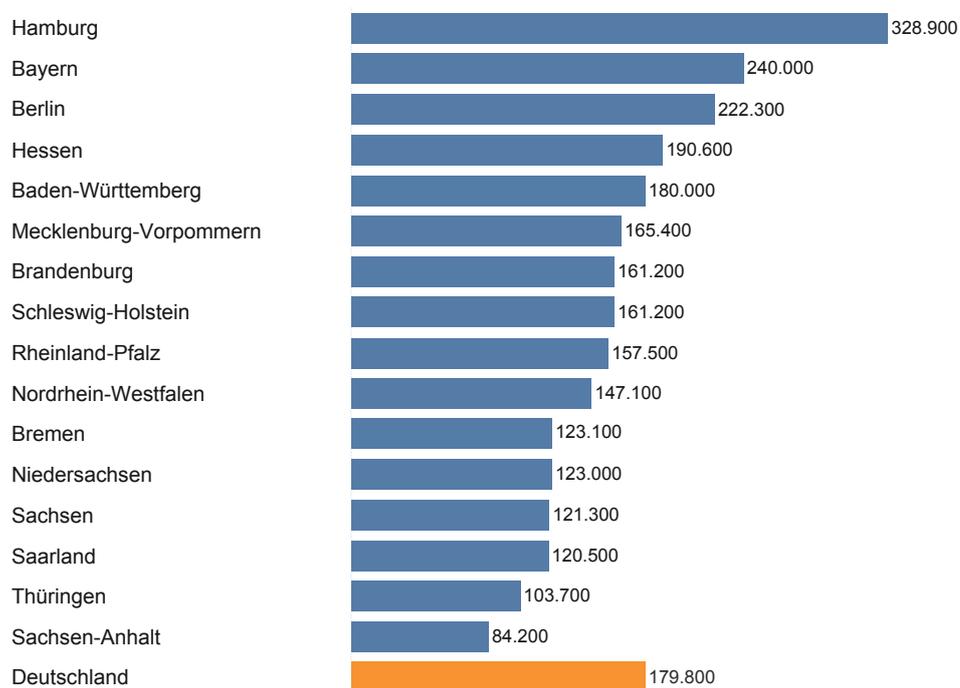


Abb. 3-66: : Geldumsatz je Transaktion bei Eigentumswohnungen in Euro nach Ländern (2016)

¹ Hinweis: Es handelt sich nicht um Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen, sondern um den reinen Quotienten von Geldumsatz je Transaktion. In den Transaktionszahlen und Geldumsätzen sind auch Fälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z. B. auch Schenkungen oder Verkäufe unter Verwandten) enthalten, so dass die angegebenen Zahlen nicht den Durchschnittswert einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußerten Eigentumswohnung ergeben.

Geldumsatz bei Eigentumswohnungen in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	5.490	6.120	7.070	7.300	6.210	6.720	9.450	10.060
Bayern	7.550	8.380	9.750	10.500	11.380	11.540	13.610	14.050
Berlin	1.710	2.310	3.100	3.500	4.260	3.740	4.510	5.010
Brandenburg	250	280	250	270	460	470	580	640
Bremen	280	360	370	380	480	450	550	550
Hamburg	1.360	1.620	1.740	1.740	2.110	2.340	2.370	2.450
Hessen	2.420	2.840	3.280	4.100	4.400	5.010	4.170	4.390
Mecklenburg-Vorpommern	310	330	410	440	460	580	650	710
Niedersachsen	1.560	1.770	2.000	2.320	2.500	2.630	3.040	3.180
Nordrhein-Westfalen	5.250	5.800	6.700	6.900	8.040	9.000	7.700	8.540
Rheinland-Pfalz	1.080	1.260	1.530	1.570	1.700	1.810	2.080	2.150
Saarland	160	190	190	210	260	290	230	290
Sachsen	1.180	1.220	1.130	1.200	1.580	1.810	1.670	1.730
Sachsen-Anhalt	170	140	140	190	230	200	210	260
Schleswig-Holstein	630	710	1.150	1.200	1.370	1.420	1.360	1.630
Thüringen	210	210	280	290	310	320	330	420
Deutschland	29.610	33.570	39.090	42.120	45.750	48.360	52.500	56.060

Abb. 3-67: Geldumsatz bei Eigentumswohnungen in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)

Die jährliche Veränderung des Geldumsatzes zeigt die deutlich unterschiedlichen Entwicklungen in den Ländern. Ist der Geldumsatz in Sachsen von 2009 bis 2016 jährlich um 6% gestiegen, so ist er in Berlin sogar um 17% pro Jahr angestiegen (Abb. 3-68).

Im bundesweiten Mittel zeigt sich eine jährliche Geldumsatzsteigerung von rund 10%.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes für Eigentumswohnungen seit 2009

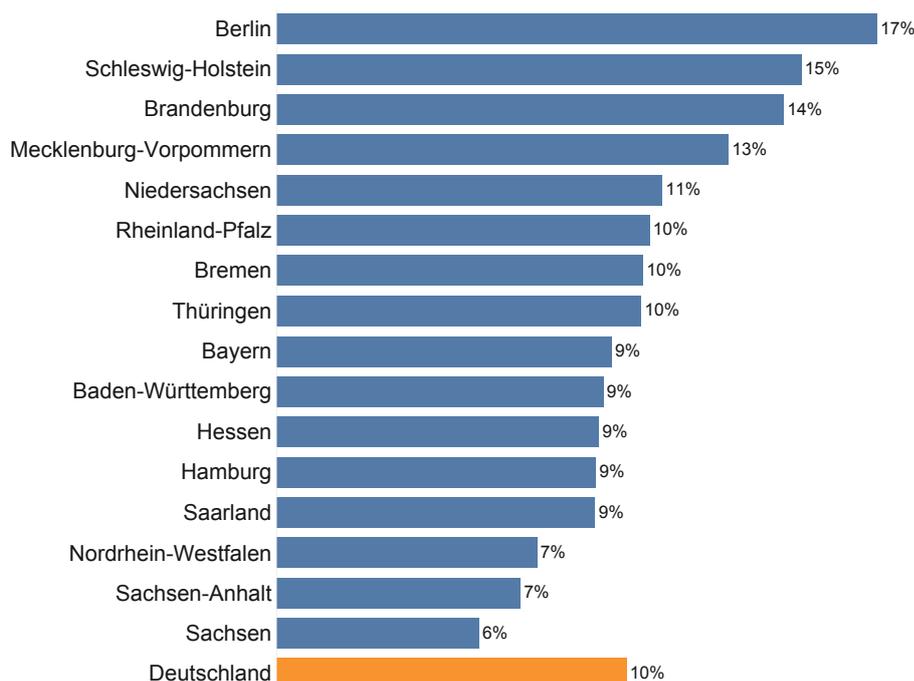


Abb. 3-68: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes für Eigentumswohnungen seit 2009

Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen nach Ländern in Tsd. (2009 – 2016)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	39,1	42,6	52,7	51,2	39,9	40,4	50,3	49,2
Bayern	50,4	54,0	55,2	56,9	54,3	51,9	57,5	55,6
Berlin	12,5	15,5	16,9	18,8	23,8	19,6	20,7	20,5
Brandenburg	2,4	2,5	2,1	2,3	3,1	3,3	3,6	3,7
Bremen	3,0	3,7	4,2	4,6	4,4	4,0	4,1	4,3
Hamburg	6,7	7,3	7,1	6,7	7,7	7,8	7,1	7,1
Hessen	15,7	18,1	19,2	22,8	20,3	22,1	21,1	21,4
Mecklenburg-Vorpommern	2,6	2,8	3,3	3,4	3,6	5,0	4,3	4,4
Niedersachsen	18,2	20,0	21,6	23,4	23,4	23,3	24,4	24,0
Nordrhein-Westfalen	45,8	49,1	53,8	53,6	61,3	64,5	52,4	54,6
Rheinland-Pfalz	10,4	11,8	13,0	12,3	13,2	13,6	13,8	13,6
Saarland	2,0	2,3	2,2	2,3	2,6	2,7	2,1	2,3
Sachsen	11,0	11,5	11,7	11,0	13,9	14,7	13,2	14,0
Sachsen-Anhalt	2,3	2,5	2,3	2,8	2,7	2,5	2,5	3,0
Schleswig-Holstein	5,8	6,5	8,7	8,6	10,2	9,9	9,3	9,9
Thüringen	2,6	2,5	3,1	3,1	3,3	3,4	3,5	3,8
Deutschland	230,5	252,6	277,0	283,7	287,9	288,9	289,9	291,3

Abb. 3-69: Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen in Tsd. nach Ländern (2009 – 2016)

Im Gegensatz zum Geldumsatz stagnieren die bundesweiten Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen seit 2011 (**Abb. 3-61**).

Diese Entwicklung spiegelt sich auf Länderebene insofern wieder, als dass dort insbesondere in den Ländern mit hohen Transaktionszahlen (vgl.

Abb. 3-70) seit 2009 im Mittel ein vergleichsweise geringer jährlicher Anstieg zu verzeichnen ist (Bayern +1%, Nordrhein-Westfalen +3%, Baden-Württemberg +3%). Die mittleren jährlichen Anstiege ergeben sich vornehmlich aus den Steigerungsraten der Jahre 2010 und 2011.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen bei Eigentumswohnungen nach Ländern seit 2009

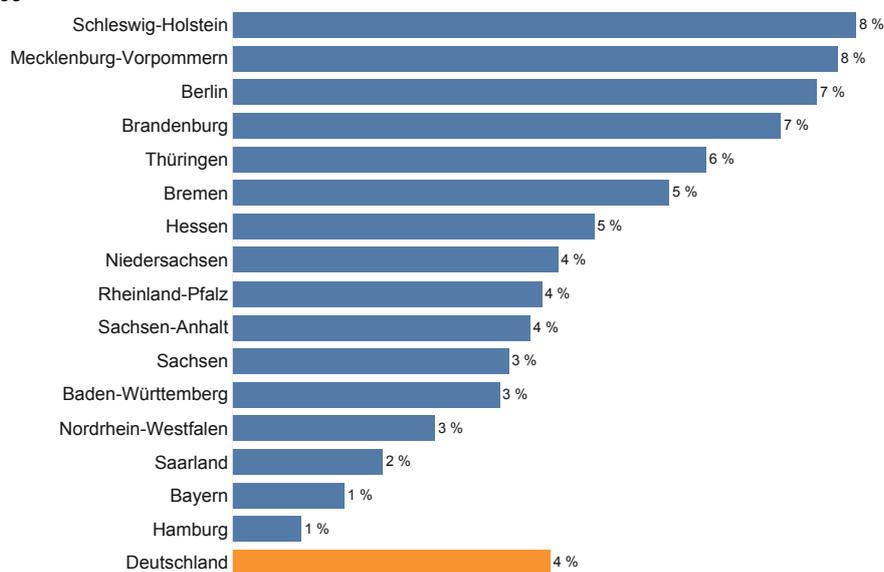


Abb. 3-70: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen bei Eigentumswohnungen nach Ländern seit 2009

Die Darstellung der Geldumsätze nach Stadt- und Kreistypen (**Abb. 3-71**) zeigt, dass ein Anteil von über 60% des Geldumsatzes in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (31%) sowie in den größten Großstädten (30%) erfolgt.

Die Darstellung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen (**Abb. 3-72**) liefert ein anderes Bild. Hier liegt der prozentuale Anteil in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen bei 34%, während auf die größten Großstädte lediglich 19% der Transaktionen fallen. Dies deutet zum einen auf ein knapperes Angebot an Eigentumswohnungen in den größten Großstädten hin, zum anderen wird in den größten Großstädten deutlich mehr Geld pro Transaktion investiert, was wiederum auf ein höheres Preisniveau in diesen Gebieten hindeutet.

Geldumsatz bei Eigentumswohnungen in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

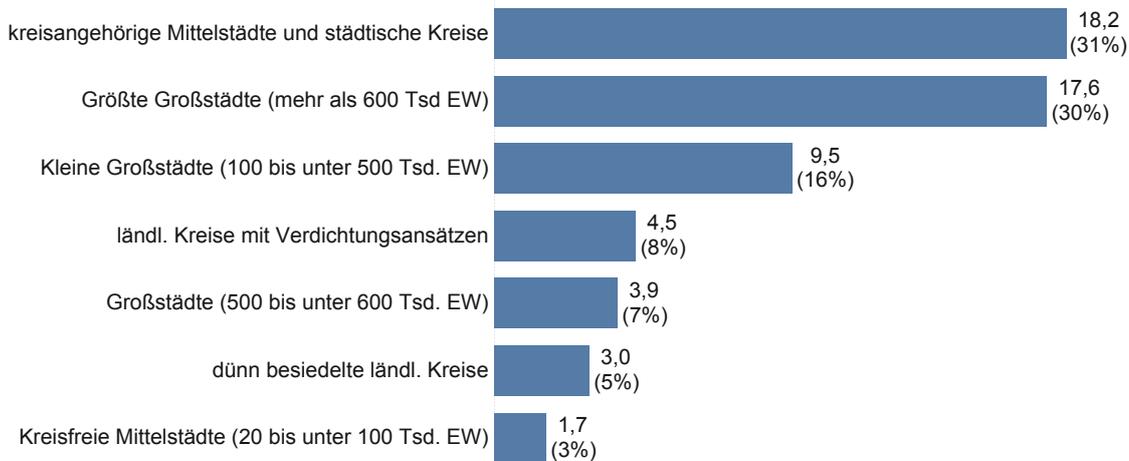


Abb. 3-71: Geldumsatz in Mrd. Euro bei Eigentumswohnungen nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

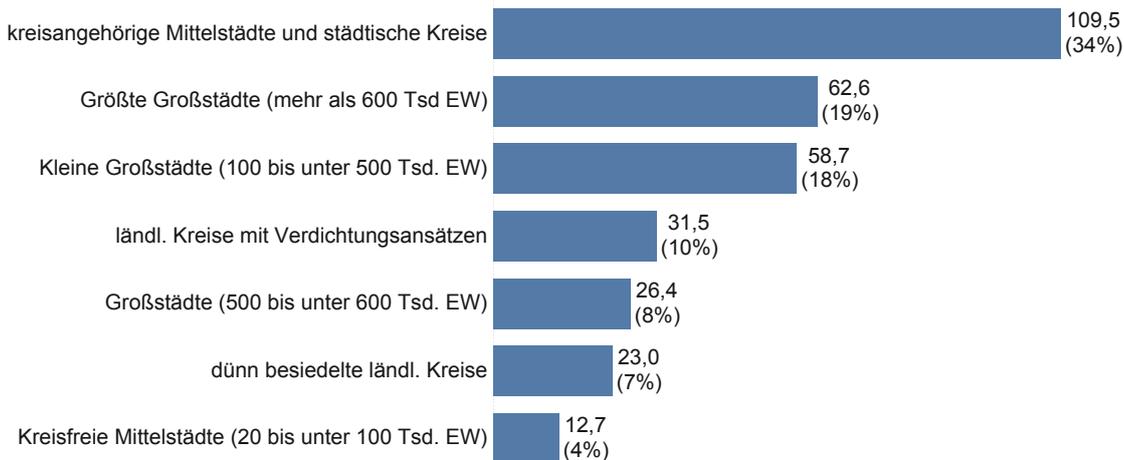
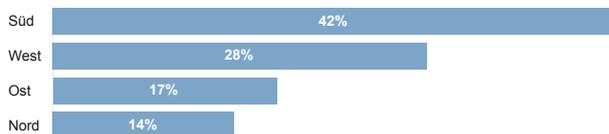
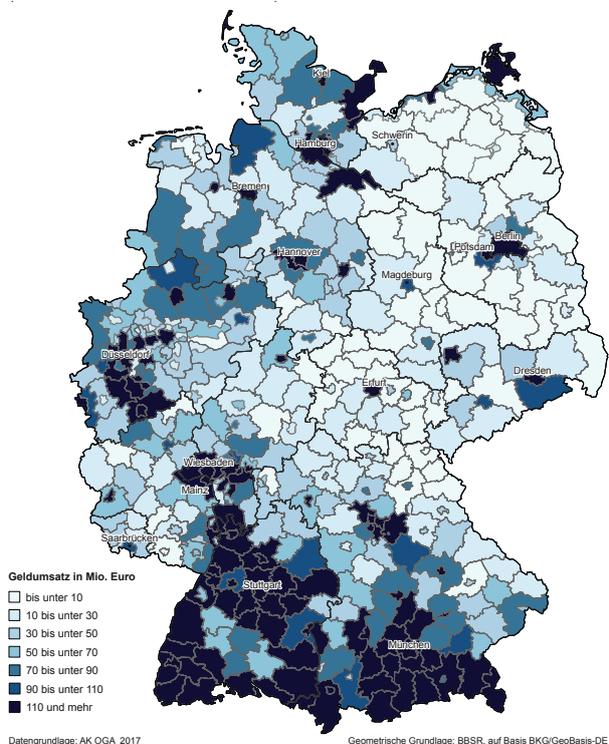


Abb. 3-72: Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

In **Abb. 3-73** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Eigentumswohnungen im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Die Betrachtung der nach Ländergruppen (Süd, West, Ost, Nord) dargestellten Transaktionen und Geldumsätze zeigt ein deutliches Gefälle von Süd über West und Ost nach Nord. Während die höchsten Geldumsätze (42%) und Transaktionszahlen (36%) in den südlichen Ländern registriert wurden, liegen diese in den nördlichen Ländern auf einem deutlich niedrigeren Level (Geldumsatz 14%, Transaktionen 15%).

Geldumsatz über Eigentumswohnungen
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)



Transaktionen über Eigentumswohnungen
(auf Subkreisebene, 2016)

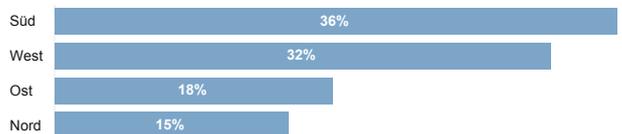
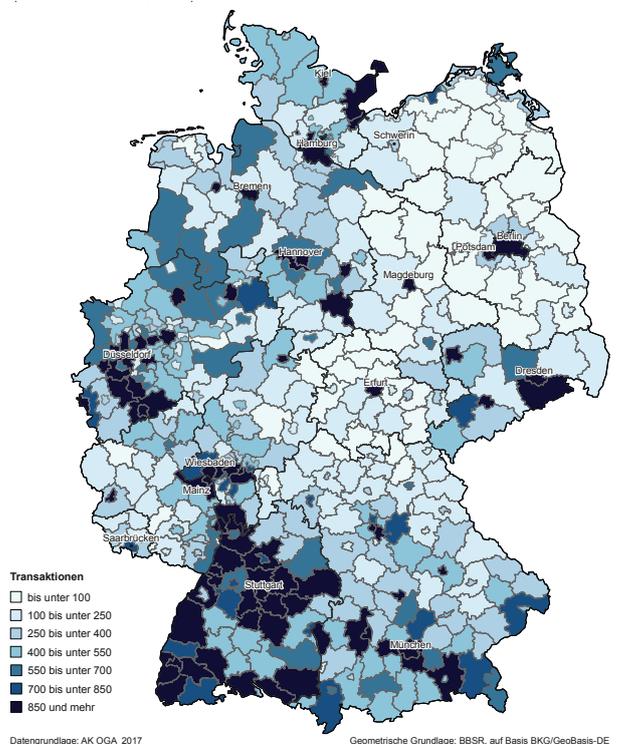


Abb. 3-73: Transaktionen und Geldumsatz über Eigentumswohnungen (2016)

Marktintensität bei Verkäufen von Eigentumswohnungen

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird im Folgenden an dem Anteil der Transaktionen am Bestand von Eigentumswohnungen (Anzahl der Eigentumswohnungen nach Zensus 2011) auf der Ebene der Subkreise dargestellt (**Abb. 3-74**).

In **Abb. 3-74** sind die höchsten Marktintensitäten insbesondere im Nordwesten, im Küstenstreifen an der Ostsee in Mecklenburg-Vorpommern, in Berlin sowie im Südosten zu erkennen. Insgesamt wurde im Jahr 2016 bundesweit im Mittel ca. 3,0% des Bestandes an Eigentumswohnungen veräußert.

Anteil Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand
(in Prozent, 2016)

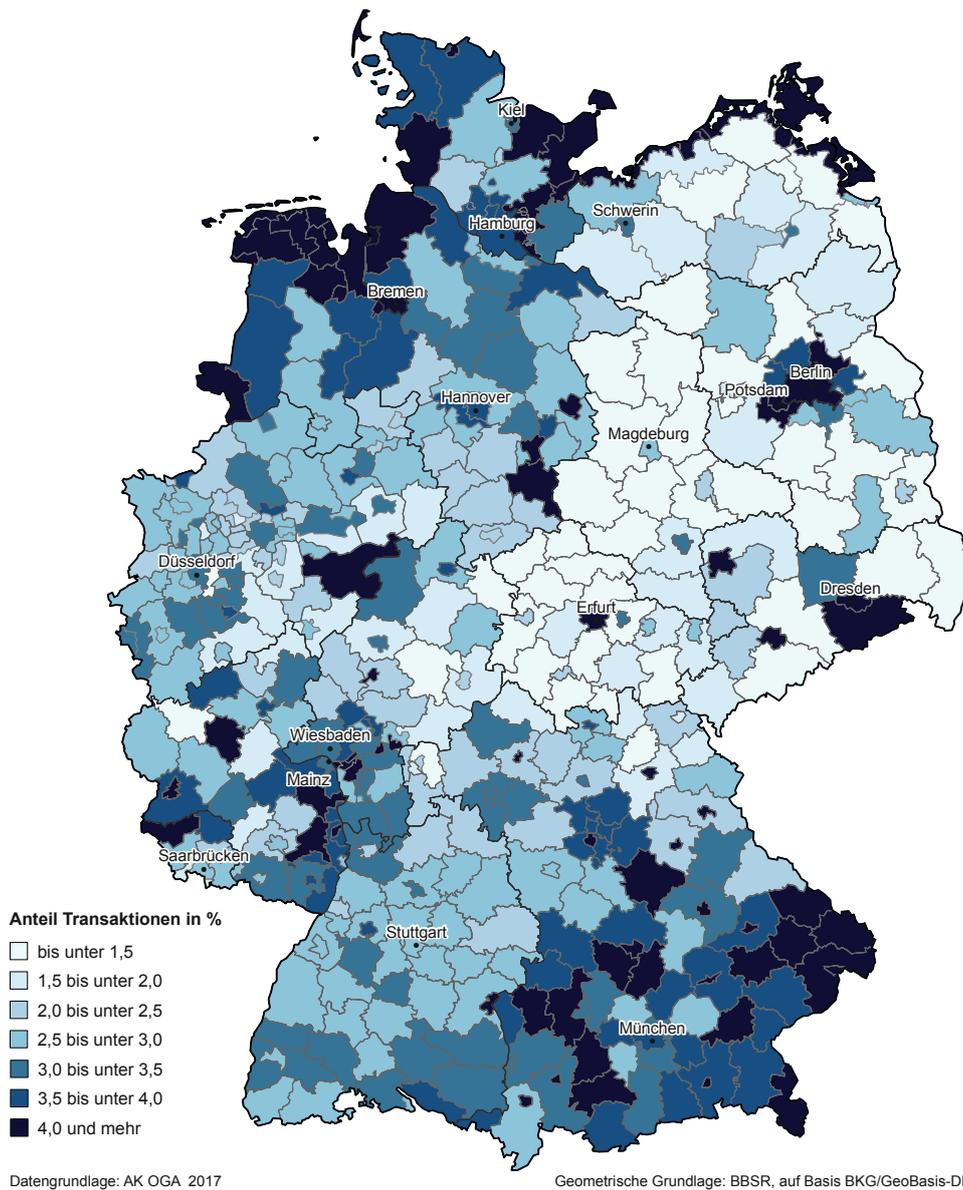


Abb. 3-74: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand in Prozent (2016)

Abb. 3-75 zeigt die Unterschiede in der Marktintensität zwischen den Ländern. Angegeben sind hier die mittleren Werte (Mediane) des Verhältnisses von Transaktionen zu Bestandsimmobilien für die Eigentumswohnungen in den Subkreisen. Die höchste Marktintensität zeigt sich dabei in Berlin und Bremen (je 5,4%), gefolgt von Schleswig-Holstein (3,9%) und Bayern (3,6%). Die niedrigsten Werte liegen in Sachsen und Brandenburg (je 2,2%) sowie in Thüringen und Sachsen-Anhalt (je 1,4%).

Marktintensität bei Eigentumswohnungen nach Ländern (2016)

Transaktionen über Eigentumswohnungen (neu, gebraucht, umgewandelt) im Verhältnis zum Bestand an vorhandenen Eigentumswohnungen

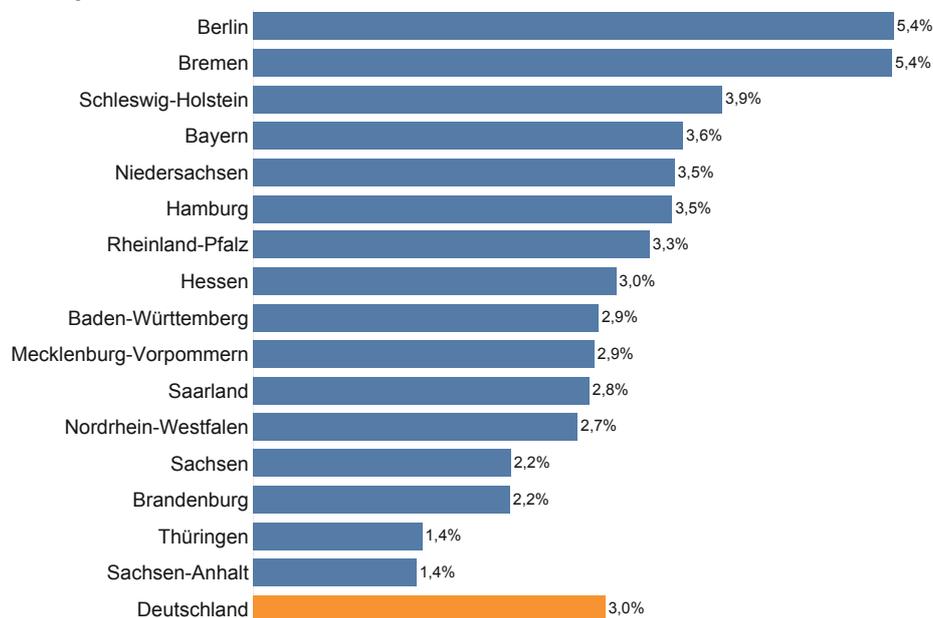


Abb. 3-75: Marktintensität bei Eigentumswohnungen nach Ländern (2016)

Preisniveau neuer Eigentumswohnungen

Die folgenden Darstellungen zum Preisniveau neuer Eigentumswohnungen basieren auf bundesweiten Marktdaten, welche für den Zeitraum 2009 bis 2016 vorliegen. Die Angaben beziehen sich auf neue Eigentumswohnungen, für die die Gutachterausschüsse die Ausprägungen der wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Baujahresgruppen) zur Verfügung stellen konnten. Dabei handelt es sich immer um auf Subkreisebene aggregierte Daten.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016 für etwa 72% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Wohnflächenpreisen von neuen Eigentumswohnungen machen (**Abb. 3-77**). Für die Regionen, zu denen keine Angaben vorlagen, wurden die Wohnflächenpreise mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Schätzwerte eine gute Näherung ergeben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen bei neuen Eigentumswohnungen (2016)

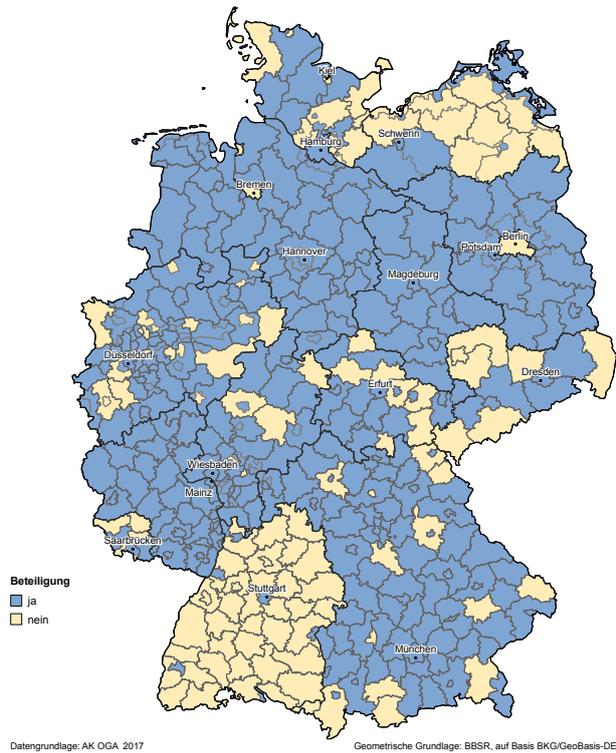


Abb. 3-76: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von neuen Eigentumswohnungen(2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen bei neuen Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

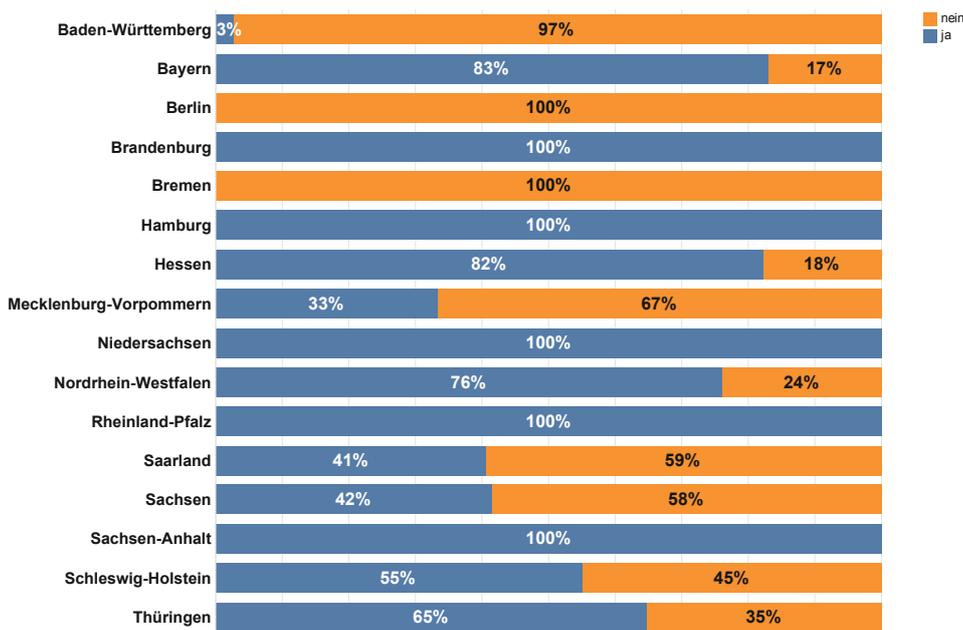


Abb. 3-77: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von neuen Eigentumswohnungen nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für neue Eigentumswohnungen kann ab 2009 abgebildet werden. Es handelt sich bei den in **Abb. 3-78** angegebenen Werten um Medianwerte der Wohnflächenpreise je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert.

Die **Abb. 3-78** zeigt, dass ausgehend von einem mittleren Preisniveau von 1.917 Euro/m² Wohnfläche die Preise insgesamt nahezu stetig bis auf 2.578 Euro/m² angestiegen sind. Das Niveau in Regionen mit einem niedrigen Preisniveau (5. Perzentil) ist ebenfalls deutlich angestiegen (von 1.509 Euro/m² in 2009 auf 2.167 Euro/m²). Auch das Niveau in Regionen mit einem hohen Preisniveau (95. Perzentil) ist deutlich angestiegen von 2.441 Euro/m² in 2009 auf 3.566 Euro/m². Die jährlichen Preissteigerungsraten liegen damit für alle Preisniveaus im Mittel zwischen 4% und 6%.

Entwicklung des Preisniveaus von neuen Eigentumswohnungen in Euro/m² (2009 – 2016)

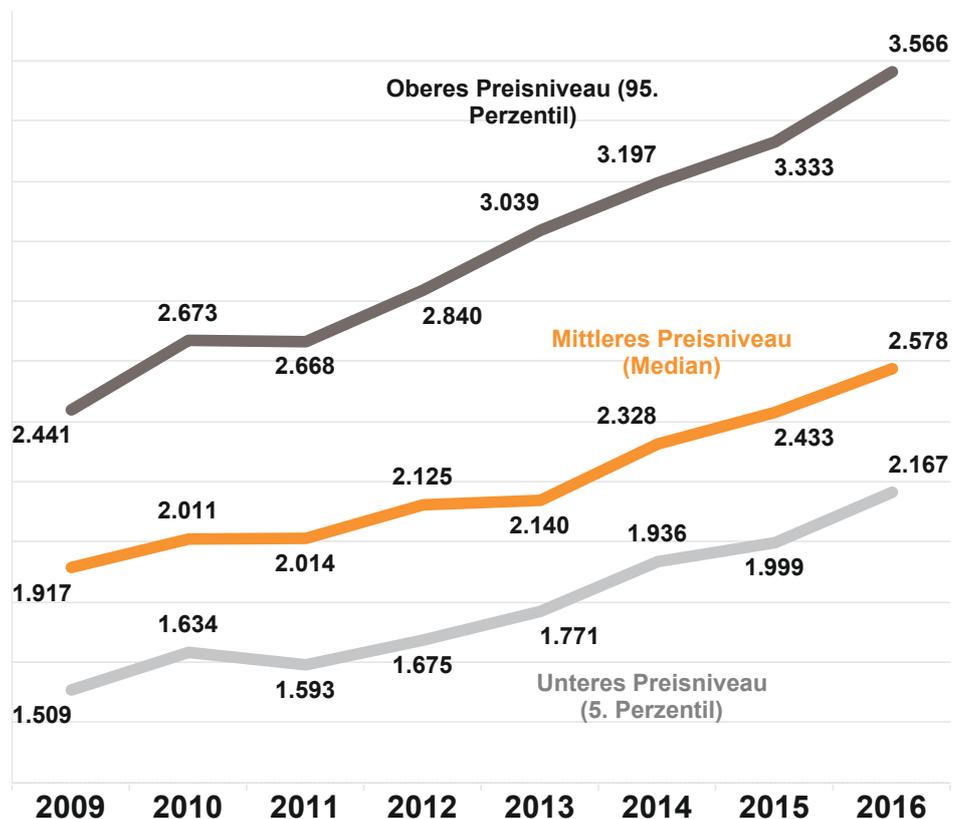


Abb. 3-78: Entwicklung des Preisniveaus von neuen Eigentumswohnungen in Euro/m² (2009 – 2016)

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist in den Ländern sehr unterschiedlich. In **Abb. 3-79** werden die mittleren Wohnflächenpreise (in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen) sowie Extremwerte (Punkte) dargestellt. Für Thüringen lässt sich damit z.B. ein mittlerer Wohnflächenpreis in Höhe von ca. 2.000 Euro/m² ablesen.

In Hamburg (4.370 Euro/m²) und Berlin (3.570 Euro/m²) wurden im Jahr 2016 die bundesweit höchsten Preise registriert, wobei zu beachten ist, dass es sich für diese Stadtstaaten ebenfalls um mittlere Preise für den Bereich der gesamten Stadt handelt. Eine sehr breite Spanne weist der Freistaat Bayern auf. Hier liegen die Wohnflächenpreise zwischen ca. 2.000 Euro/m² und 7.500 Euro/m² (München). Auch hier handelt es sich um mittlere Werte für den gesamten Landkreis bzw. die gesamte kreisfreie Stadt.

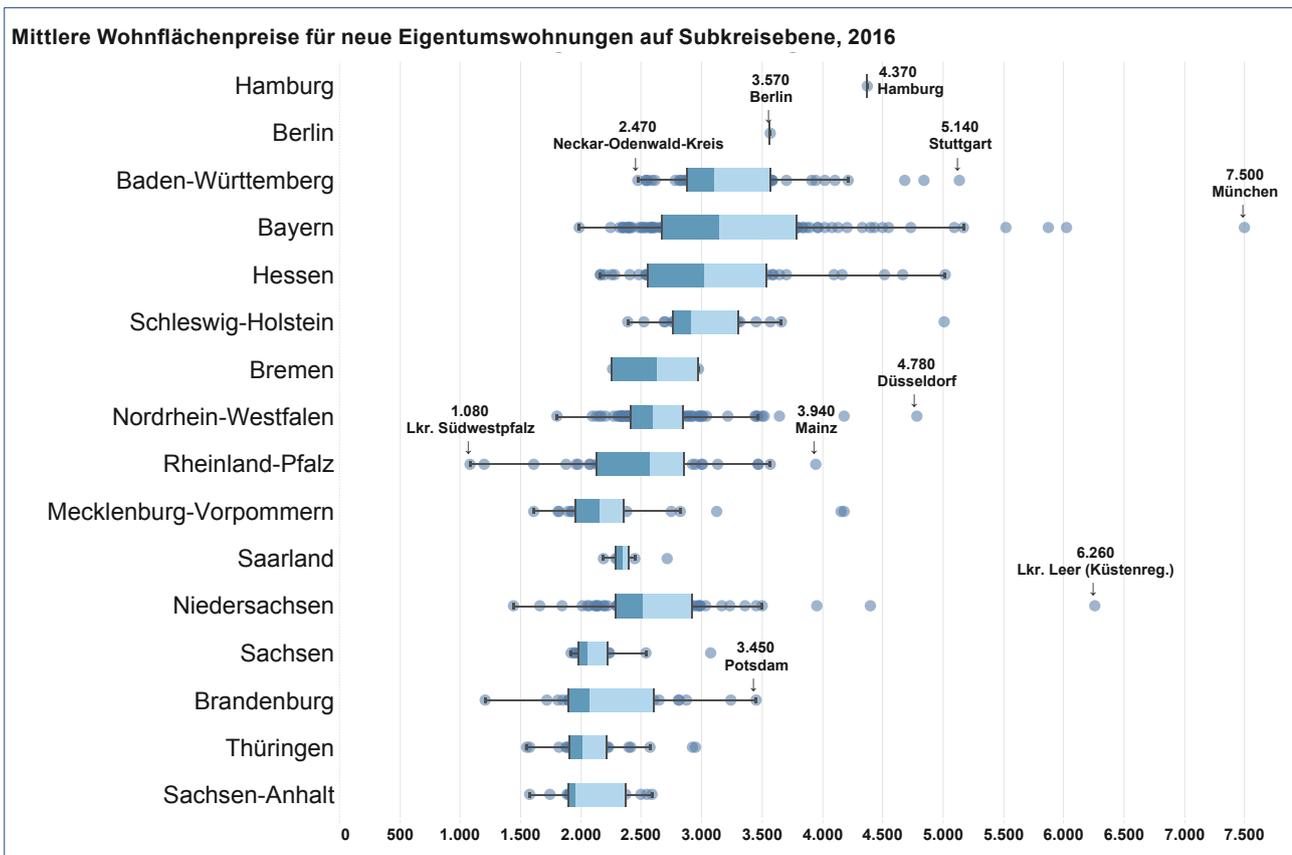


Abb. 3-79: Mittlere Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung mit den mittleren Preisen bezogen auf die Subkreise (**Abb. 3-80**). Hier ist deutlich der Unterschied zwischen den südwestlichen Regionen Deutschlands und den neuen Bundesländern erkennbar.

Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen

Die folgenden Darstellungen zum Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen basieren auf bundesweiten Marktdaten, welche für den Zeitraum 2009 bis 2016 vorliegen. Die Angaben beziehen sich auf gebrauchte Eigentumswohnungen, für die die Gutachterausschüsse die Ausprägungen der wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Baujahresgruppen) zur Verfügung stellen konnten. Dabei handelt es sich immer um auf Subkreisebene aggregierte Daten.

Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (auf Subkreisebene, 2016)

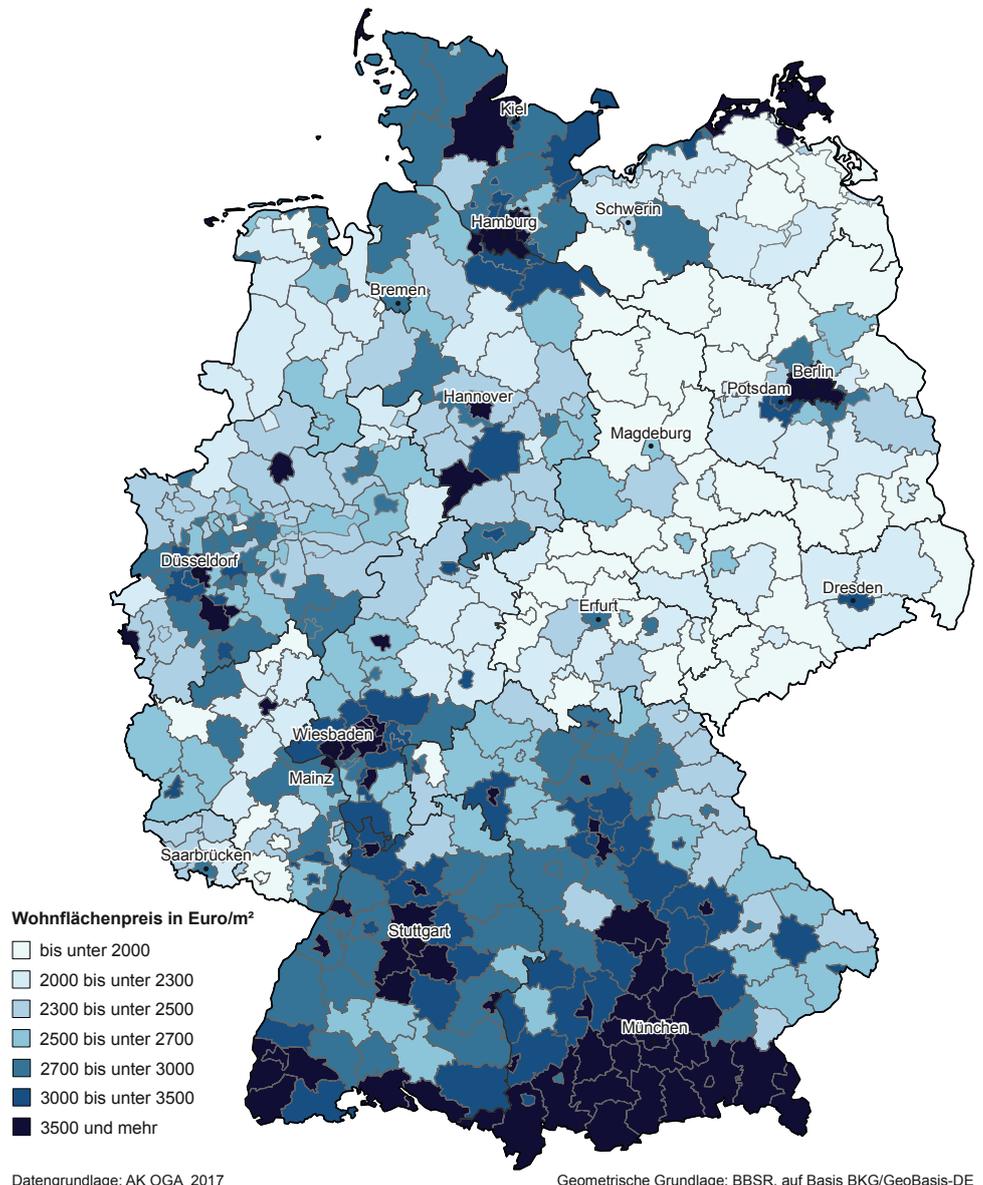


Abb. 3-80: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016 für etwa 77% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Wohnflächenpreisen von gebrauchten Eigentumswohnungen machen (**Abb. 3-81**). Für die Regionen, zu denen keine Angaben vorlagen, wurden die Wohnflächenpreise mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Schätzwerte eine gute Näherung ergeben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen bei gebrauchten Eigentumswohnungen (2016)

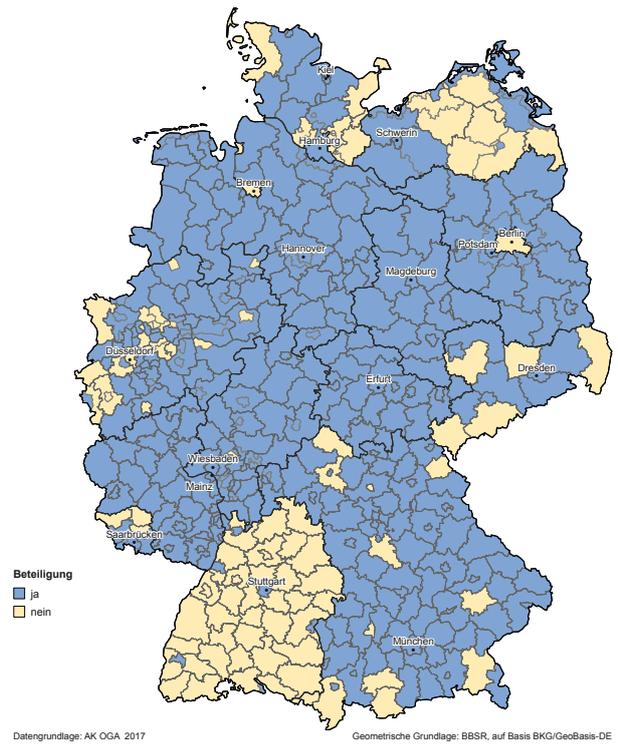


Abb. 3-81: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen bei gebrauchten Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

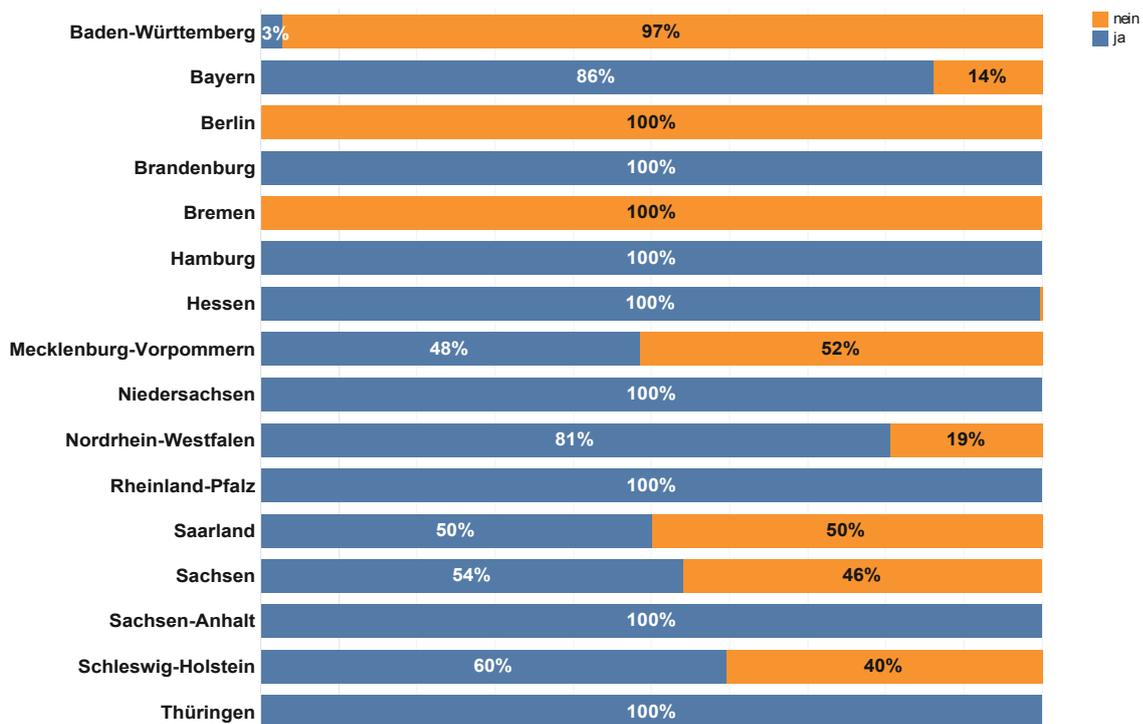


Abb. 3-82: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für gebrauchte Eigentumswohnungen kann ab 2009 abgebildet werden. Es handelt sich bei den in **Abb. 3-83** angegebenen Werten um Medianwerte der Wohnflächenpreise je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert.

Die **Abb. 3-83** zeigt, dass ausgehend von einem mittleren Preisniveau von 1.013 Euro/m² Wohnfläche in 2009 die Preise bis 2016 auf 1.286 Euro/m² angestiegen sind. Ein ähnlicher Trend ist für das obere Preisniveau (95. Perzentil) zu beobachten. Insgesamt sind hier die Preise von 1.450 Euro/m² in 2009 auf 2.191 Euro/m² in 2016 gestiegen. Das Niveau in Regionen mit niedrigem Preisniveau ist dabei – abgesehen von einem leichten Preiseinbruch in 2014 (643 Euro/m²) – lediglich leicht gestiegen (767 Euro/m² im Jahr 2009, 851 Euro/m² im Jahr 2016).

Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten Eigentumswohnungen in Euro/m² (2009 – 2016)

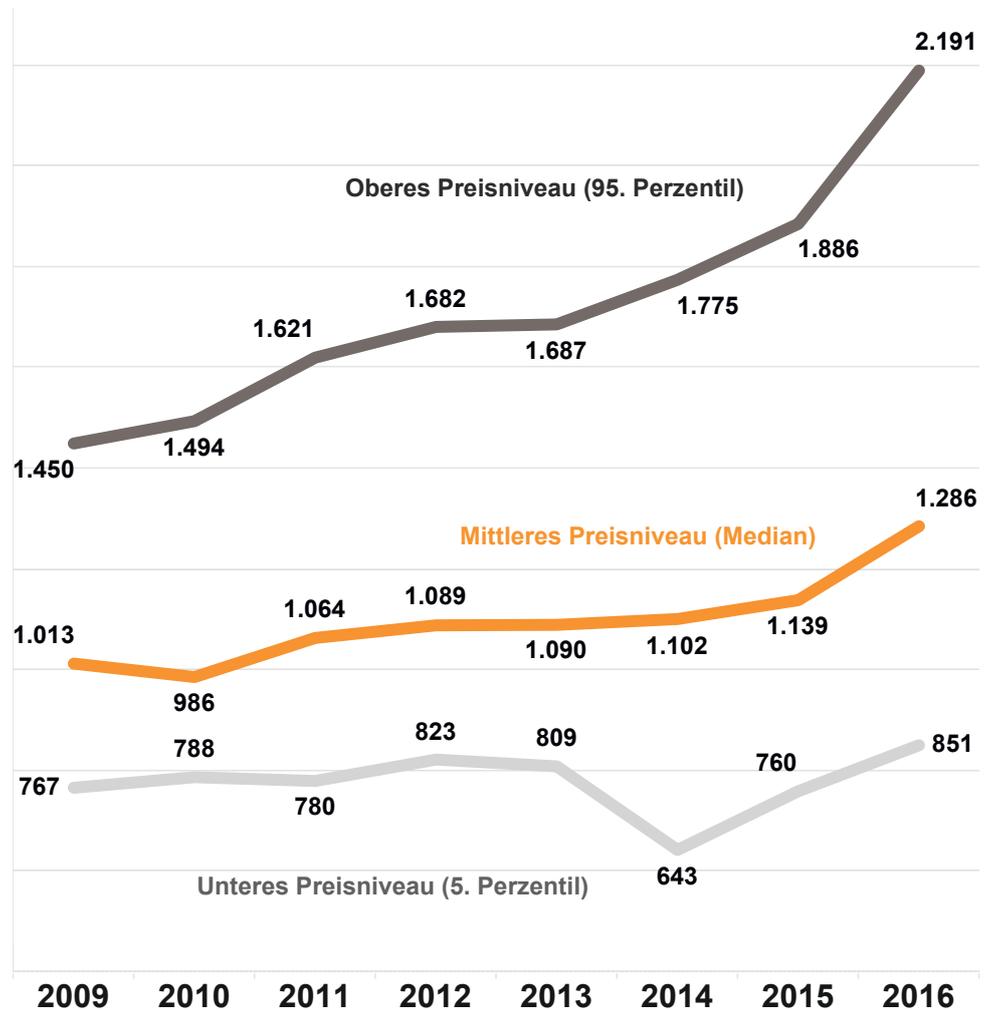


Abb. 3-83: Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten Eigentumswohnungen in Euro/m² (2009 – 2016)

Das Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen ist in den Ländern sehr unterschiedlich. In **Abb. 3-84** werden die mittleren Wohnflächenpreise (in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen) sowie Extremwerte dargestellt. Für Sachsen-Anhalt lässt sich damit z.B. ein mittlerer Wohnflächenpreis in Höhe von rund 550 Euro/m² ablesen.

In Hamburg (3.140 Euro/m²) und Berlin (2.080 Euro/m²) wurden im Jahr 2016 die höchsten Preise registriert, wobei zu beachten ist, dass es sich für diese Stadtstaaten ebenfalls um mittlere Preise für den Bereich der gesamten Stadt handelt. Die breiteste Spanne weist der Freistaat Bayern auf. Hier werden Preise gezahlt, die von 660 Euro/m² im Landkreis Hof bis hin zu 5.500 Euro/m² in der Stadt München reichen; auch hier handelt es sich um mittlere Werte für den gesamten Landkreis bzw. die gesamte kreisfreie Stadt.

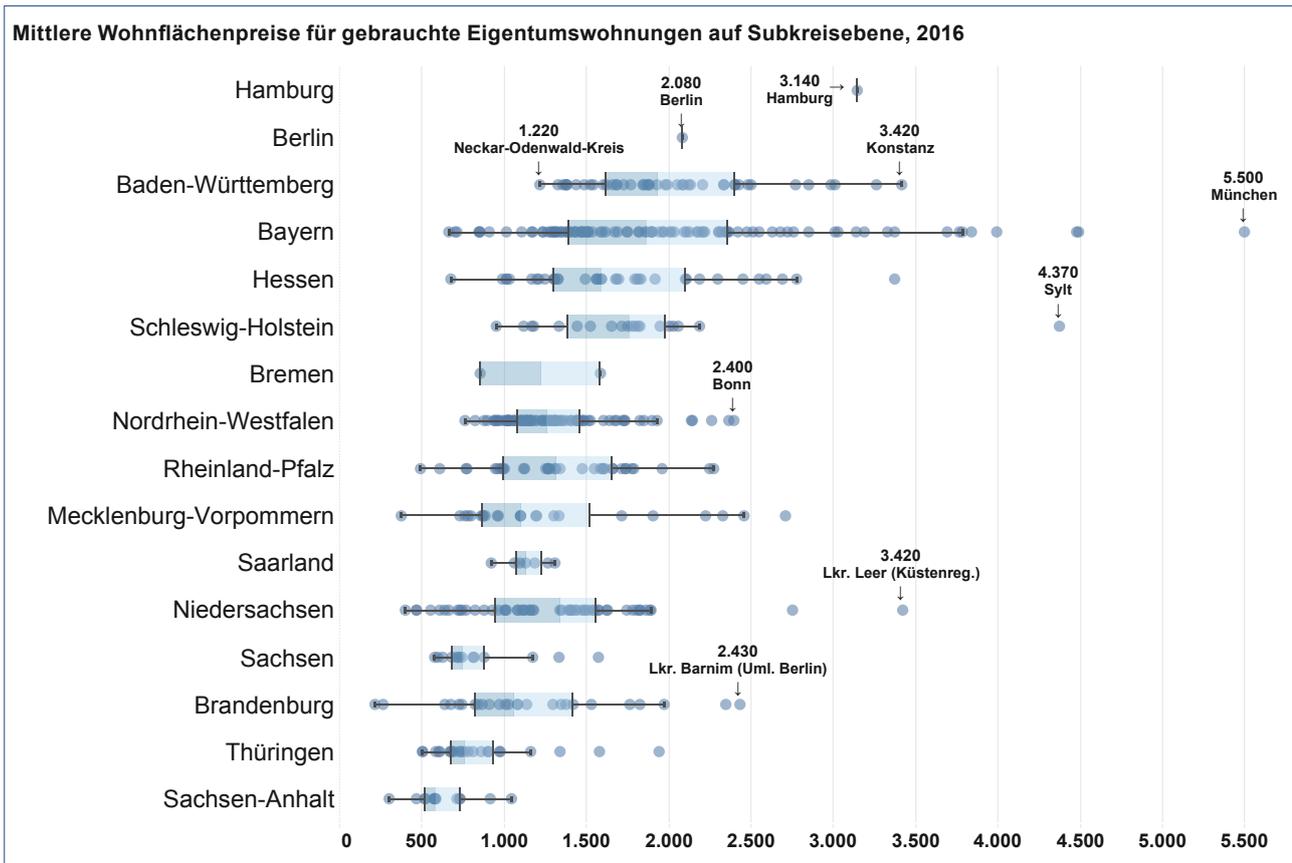


Abb. 3-84: Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung mit den mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise (**Abb. 3-85**). Hier ist deutlich der Unterschied zwischen den südlichen Regionen Deutschlands und den neuen Bundesländern erkennbar.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (auf Subkreisebene, 2016)

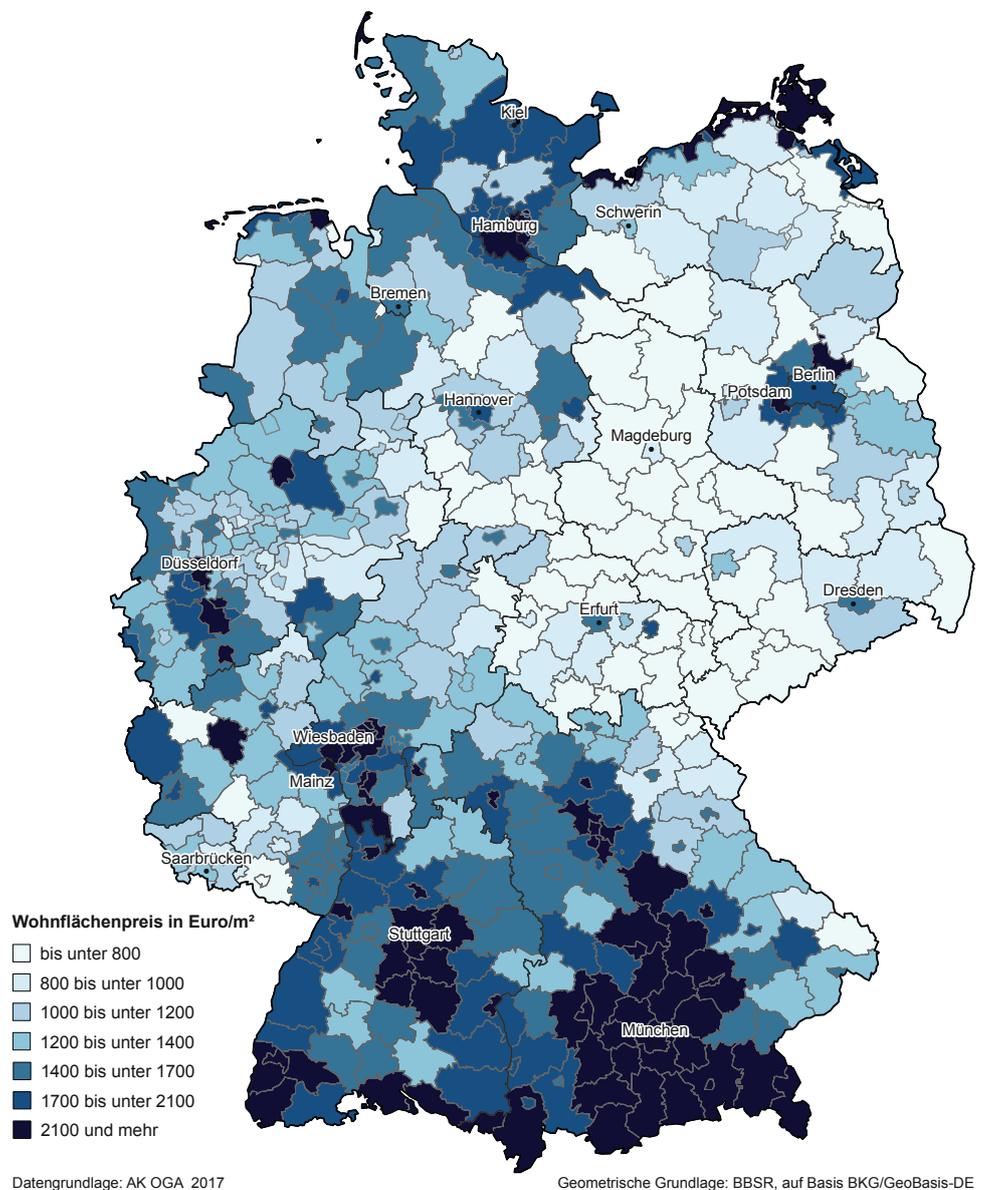


Abb. 3-85: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)

3.2.5 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind Immobilien, die in erster Linie dem vermieteten Wohnen und mitunter zu geringen Anteilen der wirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung dienen. Sie sind von den Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen die Rendite in erster Linie aus der gewerblichen Nutzung erzielt wird, zu unterscheiden.

Bei der Erhebung der Daten über die Umsätze ist das Segment „Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau“, hier im allgemeinen „Mehrfamilienhäuser“ genannt, nicht weiter unterschieden worden, d.h. die in diesem Kapitel dargestellten Transaktionszahlen und Geldumsätze umfassen gleichermaßen kleine Mehrfamilienhäuser wie auch große Geschosswohnungsbauten.

Bei der Erhebung der Marktdaten über das Preisniveau sind die Mehrfamilienhäuser nach ihrer Größe weiter untergliedert worden. Es werden folgende Segmente gebildet:

- kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten,
- große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten.

Auf die Darstellung von Preisen für Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten mit mehr als 20 Wohneinheiten wird aufgrund von sehr geringen Transaktionszahlen verzichtet.

Die Liegenschaftszinssätze sind im Zuge der Datenerhebung ebenfalls separat für kleine und große Mehrfamilienhäuser (gemäß oben stehender Definition) abgefragt worden. Aufgrund der Datenlage für große Mehrfamilienhäuser erfolgt eine Darstellung der Liegenschaftszinssätze in diesem Kapitel jedoch lediglich für kleine Mehrfamilienhäuser.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern

Bezogen auf die Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland haben insgesamt 83% der Gutachterausschüsse Angaben zu Transaktionszahlen und Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser gemacht (**Abb. 3-87**). Fehlende Angaben wurden mit Hilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen auf die Umsätze geschätzt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden.

Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Daten vorliegen, mit gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen. Dies trifft insbesondere für die Länder Bremen (100% keine Angaben), Baden-Württemberg (97% keine Angaben) und Schleswig-Holstein (37% keine Angaben) zu (**Abb. 3-87**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern (2016)

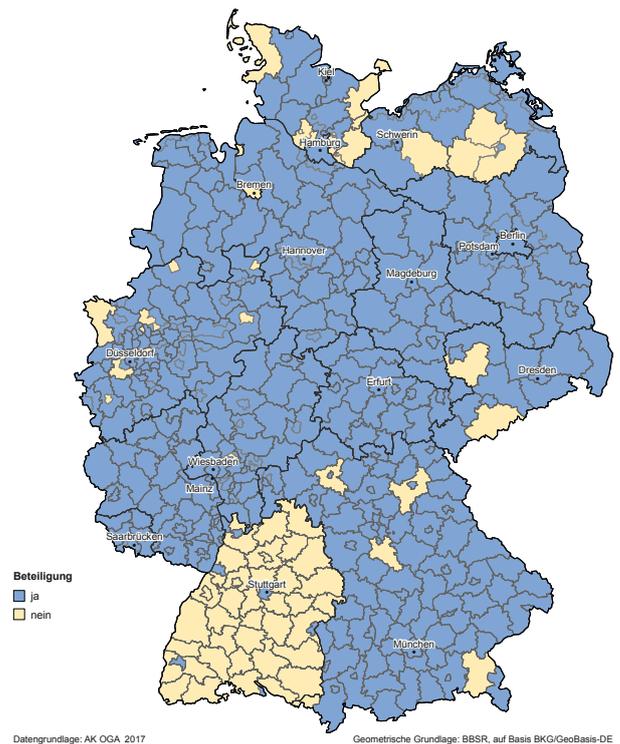


Abb. 3-87: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern nach Gebietsfläche (2016)

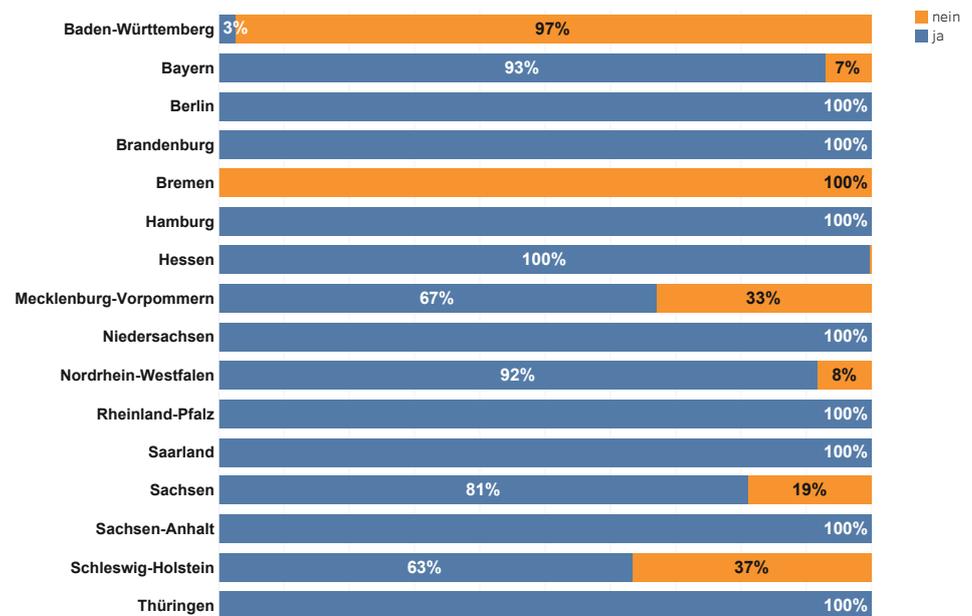


Abb. 3-86: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2016: 237,5 Mrd. Euro) wurden rund 9% (2016: 21,0 Mrd. Euro) in den Kauf von Mehrfamilienhäusern investiert. Es wurden 2016 bundesweit insgesamt ca. 31.000 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser abgeschlossen; dies entspricht etwa 3% aller Transaktionen in Deutschland. Die Transaktionszahlen stagnieren seit 2011 weitgehend. Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt dagegen zwischen 2009 und 2014 einen deutlichen Anstieg. Im Jahr 2015 wurde ein rückläufiger Geldumsatz (-8%) registriert, jedoch wurde im Jahr 2016 das Niveau von 2014 annähernd wieder erreicht.

Im Jahr 2016 wurde über 50% des gesamten Geldumsatzes für Mehrfamilienhäuser allein in den Ländern Nordrhein-Westfalen (24,2%), Bayern (13,3%), Baden-Württemberg (11,2%) und Hessen (8,3%) registriert (**Abb. 3-89**). In diesen Ländern wurde insgesamt ein Geldumsatz von rund 12 Milliarden Euro erzielt.

Die höchsten Transaktionszahlen wurden ebenfalls in Nordrhein-Westfalen (9.400) registriert, dann jedoch gefolgt von Sachsen (3.400), Baden-Württemberg (3.300) und Niedersachsen (2.500). Auf diese Länder fallen damit rund 60% aller Transaktionen.

Transaktionen über Mehrfamilienhäuser in Tsd.



Geldumsatz in Mrd. Euro

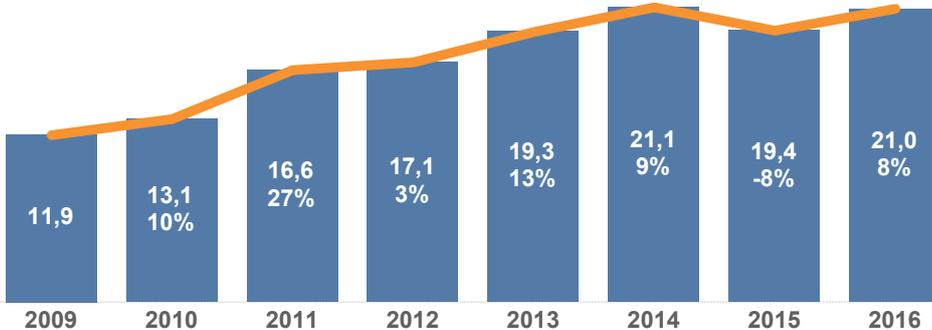
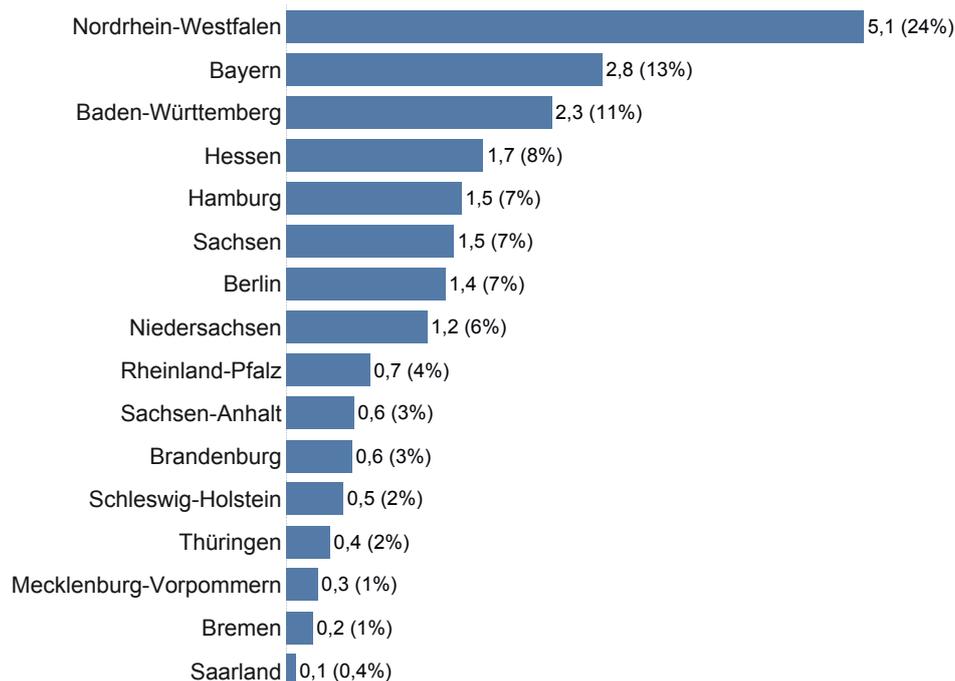


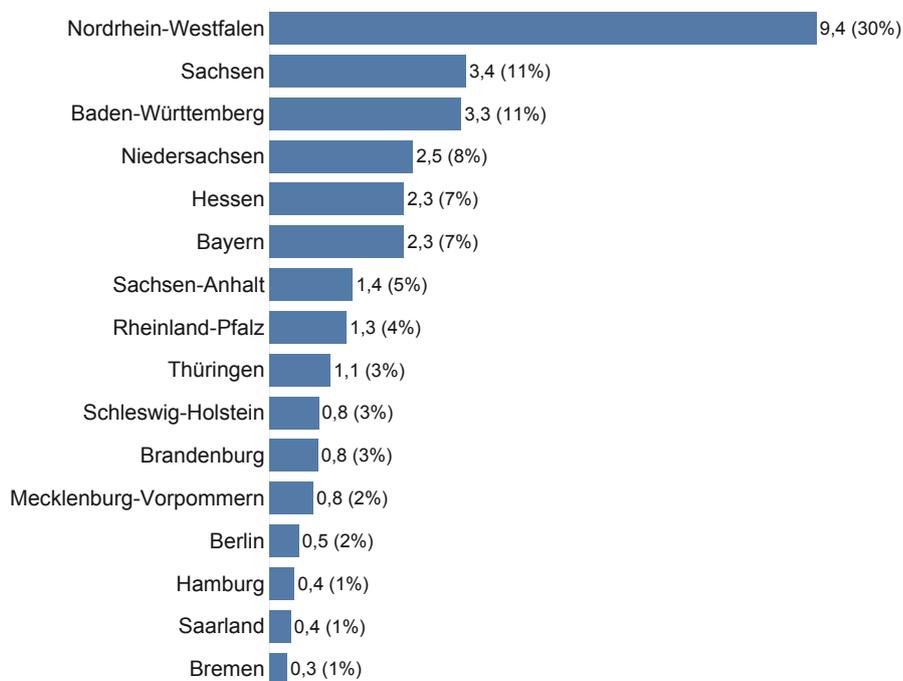
Abb. 3-88: Transaktionen und Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser (2009 – 2016)

Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(24% = Anteil von Gesamttransaktionen)

**Abb. 3-89:** Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser in Mrd. Euro nach Ländern (2016)**Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser in Tsd. nach Ländern (2016)**

(30% = Anteil von Gesamtumsatz)

**Abb. 3-90:** Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser in Tsd. nach Ländern (2016)

Bundesweit lag im Jahr 2016 für Mehrfamilienhäuser der durchschnittlich je Transaktion gezahlte Betrag bei etwa 680.000 Euro. Hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Ländern (**Abb. 3-91**). Während im Saarland im Jahr 2016 ein Betrag von rund 220.000 Euro je Transaktion investiert wurde, war es in Hamburg mit rund 3,5 Millionen Euro das 16-fache¹⁾.

Geldumsatz je Transaktion in Mio. Euro nach Ländern (2016)

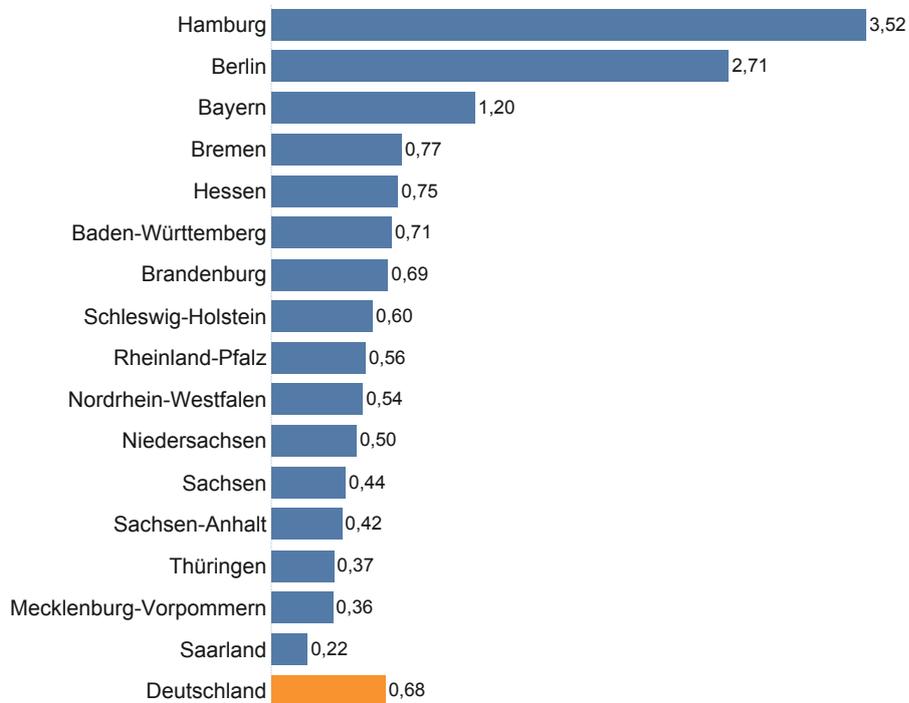


Abb. 3-91: Geldumsatz je Transaktion bei Mehrfamilienhäusern in Mio. Euro nach Ländern (2016)

¹ Hinweis: Es handelt sich nicht um Durchschnittspreise von Mehrfamilienhäusern, sondern um den reinen Quotienten von Geldumsatz je Transaktion. In den Transaktionszahlen und Geldumsätzen sind auch Fälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z. B. auch Schenkungen oder Verkäufe unter Verwandten) enthalten, so dass die angegebenen Zahlen nicht den Durchschnittswert eines im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußerten Mehrfamilienhauses ergeben.

Die Entwicklung der Geldumsätze bei Mehrfamilienhäusern nach Ländern seit 2009 ist tabellarisch in **Abb. 3-92** dargestellt. Die jährliche Veränderung des Geldumsatzes zeigt die deutlich unterschiedli-

chen Entwicklungen in den Ländern. Im Zeitraum 2009 bis 2016 stieg der Geldumsatz im Saarland um jährlich 2%, in Brandenburg dagegen um 19% (**Abb. 3-93**).

Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in Mio. Euro nach Ländern seit 2009								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	1.350	1.490	1.660	1.620	1.540	1.640	2.140	2.340
Bayern	2.100	1.960	1.920	2.000	2.070	2.110	2.420	2.780
Berlin	940	1.150	1.650	1.300	1.810	2.100	1.640	1.390
Brandenburg	170	300	280	320	370	500	550	570
Bremen	120	110	160	130	110	250	210	230
Hamburg	680	890	900	870	1.090	760	1.210	1.540
Hessen	1.090	1.100	1.130	1.270	1.300	1.520	1.790	1.730
Mecklenburg-Vorpommern	180	170	190	170	230	310	290	280
Niedersachsen	570	640	790	770	1.100	1.070	1.330	1.240
Nordrhein-Westfalen	2.960	3.400	3.680	3.710	3.970	4.800	4.490	5.080
Rheinland-Pfalz	380	450	550	540	420	550	560	740
Saarland	70	80	60	90	100	90	90	80
Sachsen	520	660	660	760	1.300	1.610	1.330	1.470
Sachsen-Anhalt	220	200	220	300	320	340	420	600
Schleswig-Holstein	410	320	340	290	490	440	680	500
Thüringen	170	170	190	180	180	330	230	390
Deutschland	11.940	13.090	14.350	14.320	16.400	18.420	19.400	20.960

Abb. 3-92: Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Mehrfamilienhäusern seit 2009

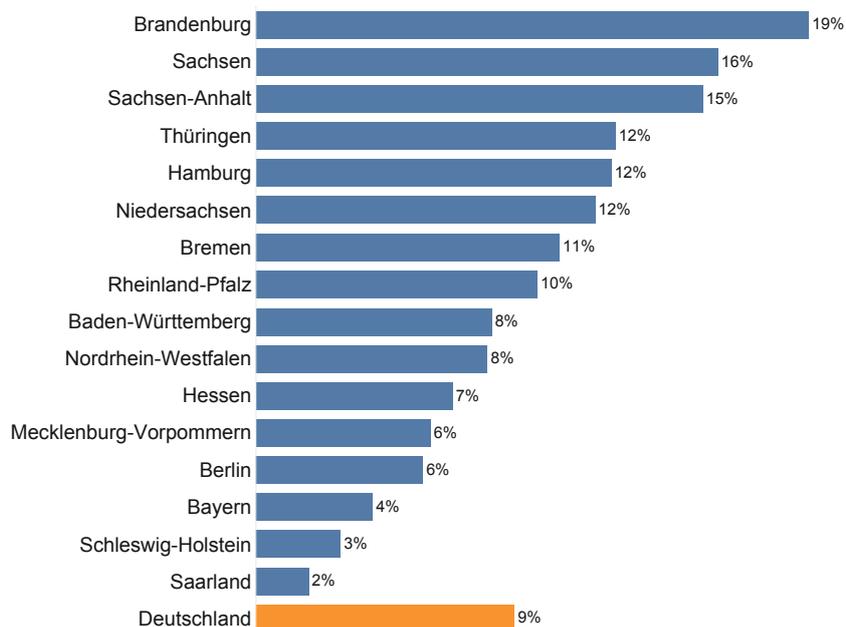


Abb. 3-93: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Mehrfamilienhäusern seit 2009

Im Gegensatz zum Geldumsatz stagnieren die bundesweiten Transaktionszahlen für Mehrfamilienhäuser seit 2011 weitgehend (s. **Abb. 3-94**). Die Darstellung jährlichen Entwicklungsraten seit 2009

(**Abb. 3-95**) auf Länderebene zeigt jedoch für einige Länder rückläufige Tendenzen.

Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	2.390	2.390	4.100	3.890	2.610	2.700	3.380	3.290
Bayern	2.400	2.410	2.160	2.090	2.160	2.130	2.430	2.310
Berlin	730	760	990	730	840	650	570	520
Brandenburg	770	940	810	820	820	820	900	830
Bremen	360	400	440	360	360	430	310	300
Hamburg	380	460	420	400	400	350	430	440
Hessen	1.730	1.660	1.700	1.890	1.480	1.810	2.210	2.320
Mecklenburg-Vorpommern	710	630	620	550	790	810	780	760
Niedersachsen	1.930	1.960	2.160	2.410	2.480	2.330	2.530	2.470
Nordrhein-Westfalen	7.760	8.010	8.880	8.370	8.950	9.880	8.840	9.400
Rheinland-Pfalz	1.660	1.800	1.950	2.040	1.200	1.420	1.260	1.320
Saarland	300	320	300	350	340	410	360	370
Sachsen	2.450	2.650	2.980	3.050	3.640	3.910	3.620	3.360
Sachsen-Anhalt	1.140	1.090	1.150	1.240	1.220	1.150	1.350	1.430
Schleswig-Holstein	780	730	900	780	960	830	970	850
Thüringen	1.000	930	980	900	810	910	900	1.050
Deutschland	26.490	27.120	30.540	29.870	29.070	30.540	30.850	31.000

Abb. 3-94: Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser (2009 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser seit 2009

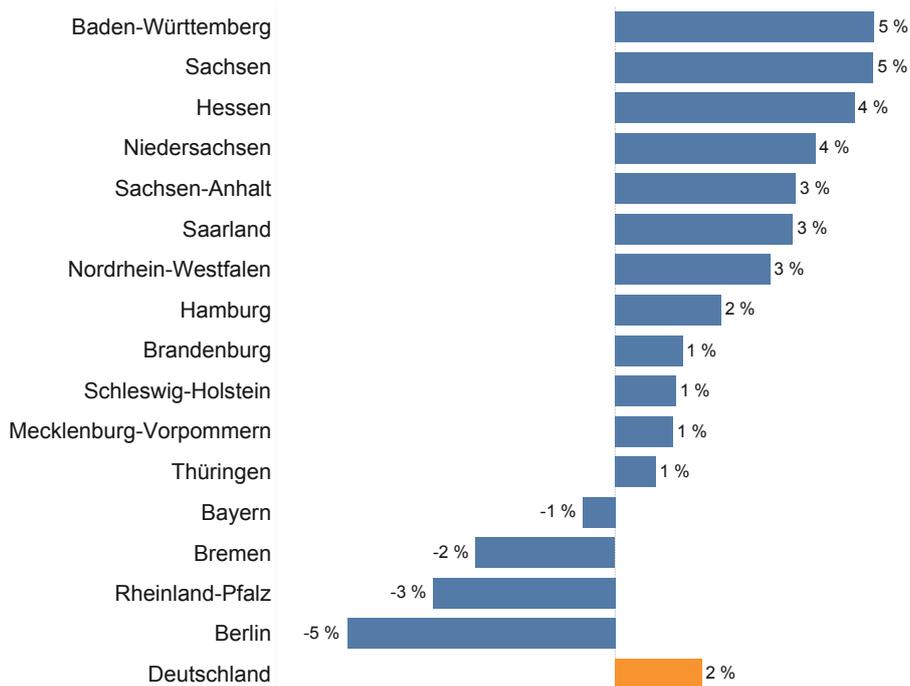


Abb. 3-95: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser seit 2009

Die rückläufigen Zahlen in Berlin von 2014 auf 2015 basieren auf einer geänderten Definition der Kategorie Mehrfamilienhäuser.

Die Darstellung der Geldumsätze nach Stadt- und Kreistypen (**Abb. 3-96**) zeigt, dass ein wesentlicher Anteil von 53% des Gesamtinvestitionsvolumens für Mehrfamilienhäuser in den größten Großstädten (29%) sowie den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (24%) umgesetzt wird.

Demgegenüber fallen nur 8% der registrierten Transaktionen auf die größten Großstädte. Dies deutet auf ein vergleichbar hohes Preisniveau in diesen Regionen hin. Auf die kreisfreien Mittelstädte und städtischen Kreise fallen hingegen 31% aller registrierten Transaktionen, so dass hier verglichen mit den größten Großstädten von einem niedrigeren Preisniveau ausgegangen werden kann (**Abb. 3-97**).

Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 21,0 Mrd. Euro)

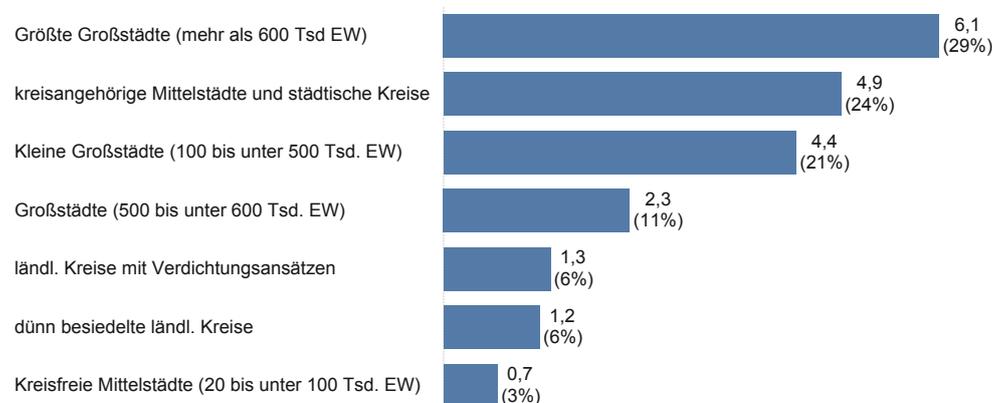


Abb. 3-96: Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(Gesamt: 31Tsd.)

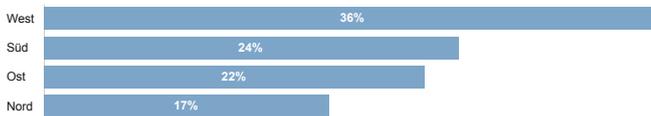
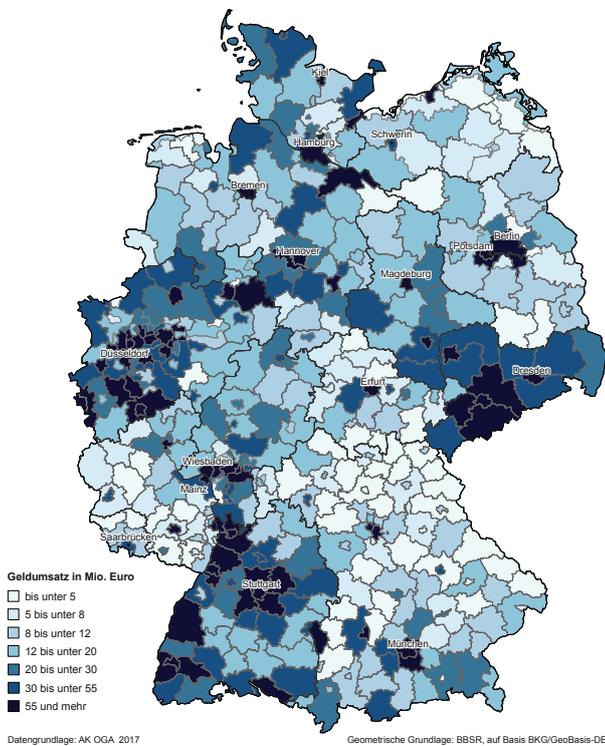


Abb. 3-97: Anzahl der Transaktionen in Tsd. bei Mehrfamilienhäusern nach Stadt- und Kreistypen (2016)

In **Abb. 3-98** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Mehrfamilienhäuser im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Die in **Abb. 3-98** unten dargestellte Aufgliederung nach Ländergruppen lässt Rückschlüsse auf die Verhältnisse von Geldumsatz zu Transaktionszahlen für jede Ländergruppe zu. So fallen auf die Ländergruppe Ost 26% aller Transaktionen, jedoch nur 22% des Geldumsatzes. Für die Ländergruppe Süd ist dies Verhältnis annähernd umgekehrt, hier wurden 18% der Transaktionen registriert und 24% des gesamten Investitionsvolumens umgesetzt. Dies deutet auf ein höheres Preisniveau innerhalb der Ländergruppe Süd hin.

Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)



Transaktionen über Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

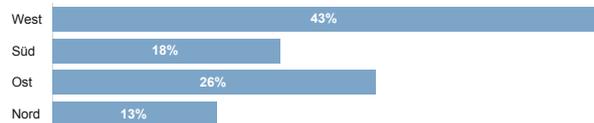
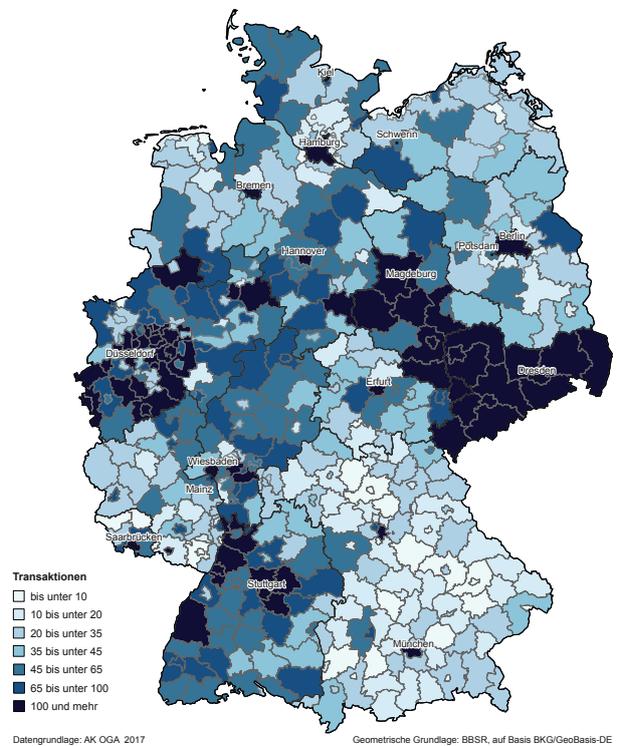


Abb. 3-98: Transaktionen und Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)

Marktintensität bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wird im Folgenden durch die Darstellung des Verhältnisses von der Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser zu der Anzahl des Bestandes an Mehrfamilienhäusern (Anzahl gemäß Zensus 2011) dargestellt. Die Darstellung erfolgt auf Subkreisebene (**Abb. 3-99**).

In **Abb. 3-99** sind die höchsten Marktintensitäten insbesondere in östlichen Bundesländern (Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern) sowie teilweise im Westen (Nordrhein-Westfalen) und Nordwesten zu erkennen. Insgesamt wurde im Jahr 2016 bundesweit im Mittel 0,92% des Bestandes an Eigentumswohnungen veräußert.

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern in Prozent

(auf Subkreisebene, 2016)

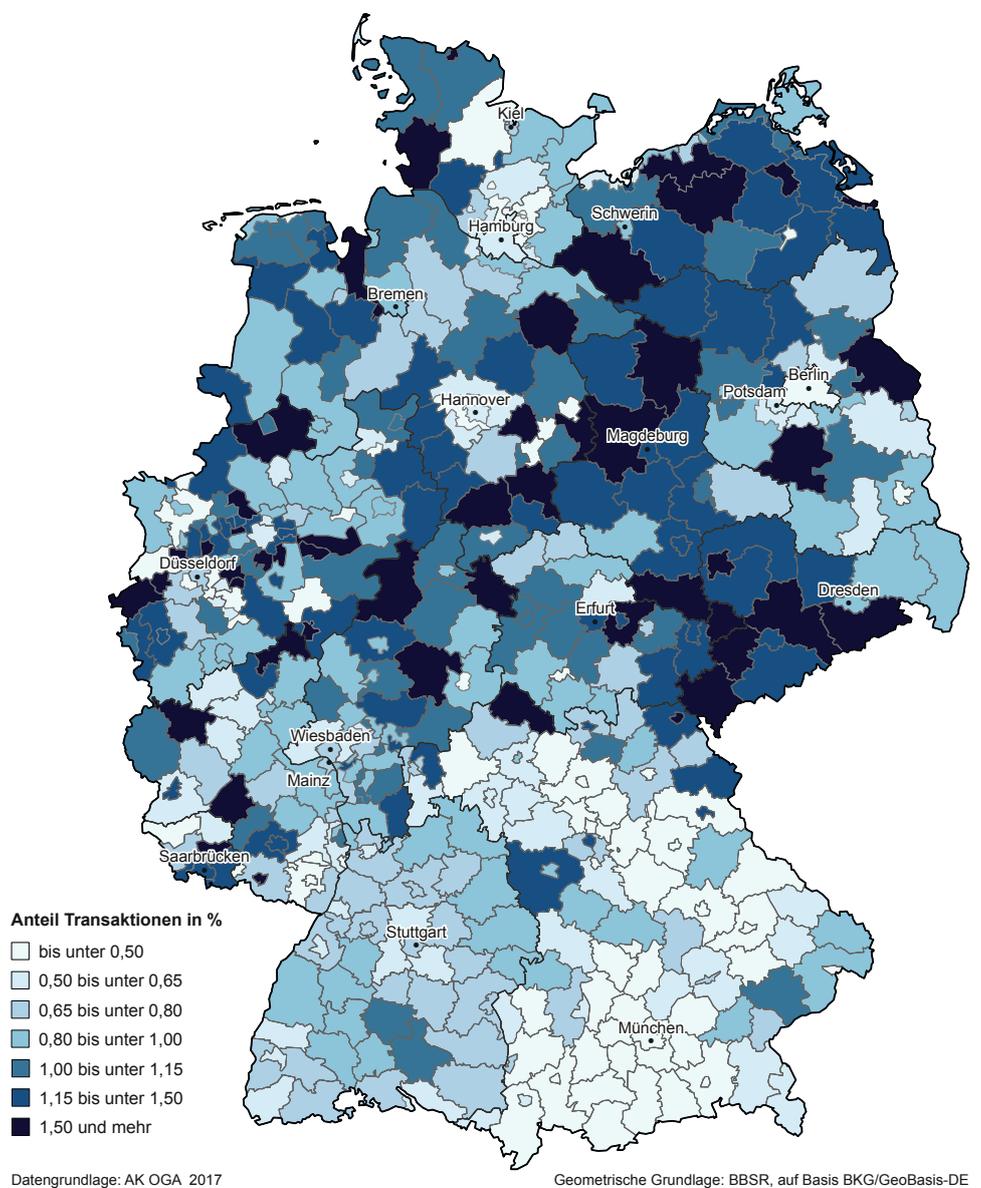


Abb. 3-99: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern in Prozent (2016)

Abb. 3-100 zeigt die Marktintensität für Mehrfamilienhäuser in den Ländern. Angegeben sind hier die mittleren Werte (Mediane) des Verhältnisses von Transaktionen zu Bestandsimmobilien für Mehrfamilienhäuser über alle Subkreise eines Bundeslandes. Die höchsten Marktintensitäten zeigen sich in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland, Thüringen, Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern (alle größer 1%). Die niedrigsten Werte liegen in Berlin (0,37%) und Bayern (0,52%).

Abb. 3-101 zeigt die Marktintensität für Mehrfamilienhäuser differenziert nach Stadt- und Kreistypen. Auffällig ist die geringe Marktintensität in den größten Großstädten (0,57%). Dies ist insofern interessant, als dass in diesen Regionen der prozentual höchste Geldumsatz registriert wurde (s. **Abb. 3-96**).

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern nach Ländern, (2016)

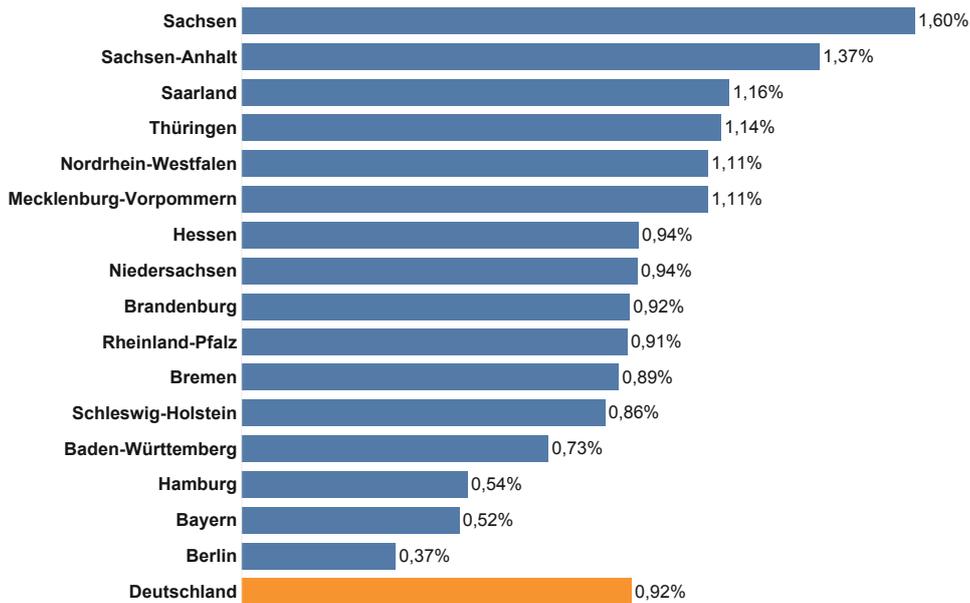


Abb. 3-100: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern nach Ländern (2016)

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern nach Stadt- und Kreistypen, (2016)

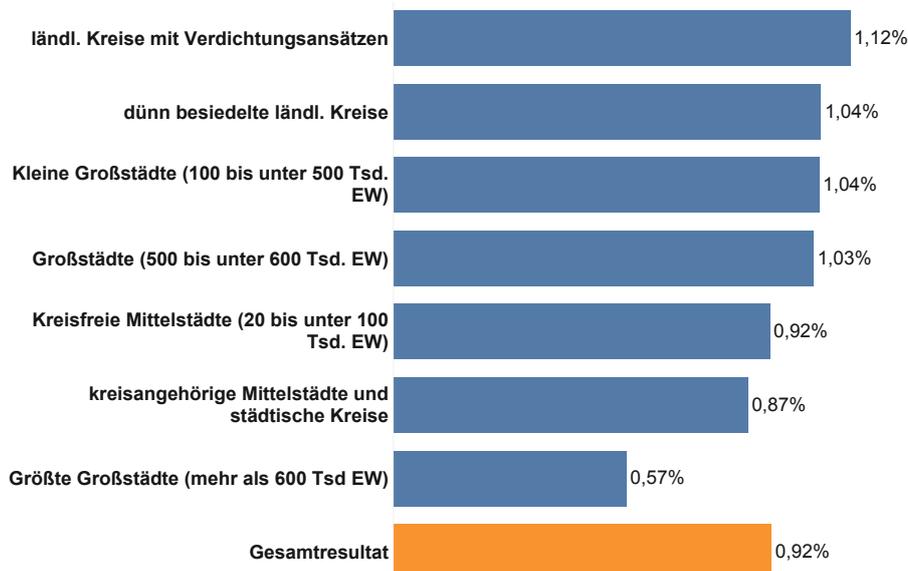


Abb. 3-101: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Preisniveau kleiner Mehrfamilienhäuser (3-6 Wohneinheiten)

Die folgenden Darstellungen zum Preisniveau kleiner Mehrfamilienhäuser basieren auf bundesweiten Marktdaten für den Zeitraum 2009 bis 2016. Die Angaben beziehen sich auf Verkäufe, für die die Gutachterausschüsse die Ausprägungen der wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Baujahresgruppen) zur Verfügung stellen konnten. Die Daten wurden auf Subkreisebene erfasst.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016 für etwa 58% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Wohnflächenpreisen von kleinen Mehrfamilienhäusern machen (**Abb. 3-102**). Für diejenigen Regionen, für die keine Angaben vorlagen, wurden die Wohnflächenpreise mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Schätzwerte eine gute Näherung ergeben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisangaben über kleine Mehrfamilienhäuser (2016)

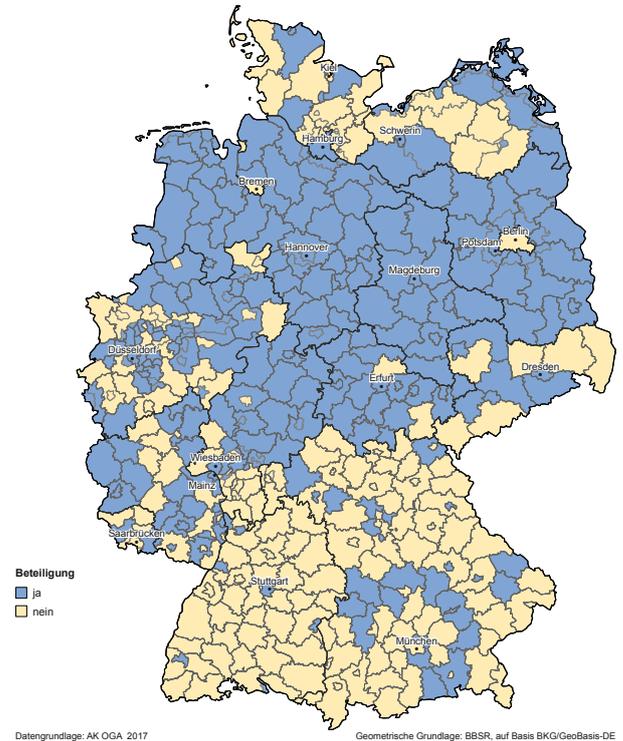


Abb. 3-102: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisangaben über kleine Mehrfamilienhäuser (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisangaben über kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2016)

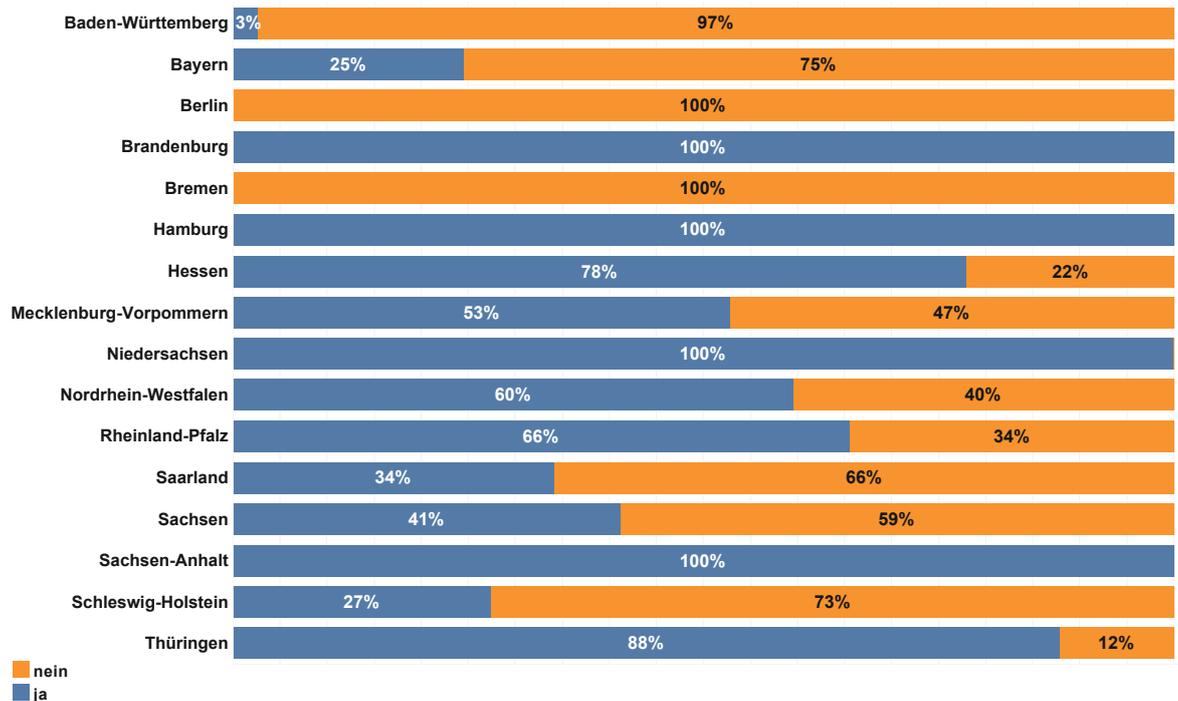


Abb. 3-103: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen von kleinen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für kleine Mehrfamilienhäuser kann ab 2009 abgebildet werden. Es handelt sich bei den in **Abb. 3-104** angegebenen Werten um die jahresweise berechneten Medianwerte der Wohnflächenpreise je m² über alle Subkreise (bundesweit). Für die Darstellung des unteren und oberen Preisniveaus ist zusätzlich jeweils das 5. und 95. Perzentil mit angegeben.

Die **Abb. 3-104** zeigt eine Zunahme des mittleren Preisniveaus für kleine Mehrfamilienhäuser von 670 Euro/m² Wohnfläche in 2009 auf 910 Euro/m² Wohnfläche in 2016. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund 35%. Auffällig ist die zeitliche Entwicklung der Preise im oberen Preissegment (95. Perzentil). Hier zeigt sich von 2012 nach 2014 ein ungewöhnlich starker Anstieg von 1.500 Euro/m² auf 1.840 Euro/m² und von 2014 nach 2015 ein stark rückläufiges Preisniveau (von 1.840 Euro/m² auf 1.520 Euro/m²).

Entwicklung des Preisniveaus von kleinen Mehrfamilienhäusern in Euro/m² (2009 – 2016)

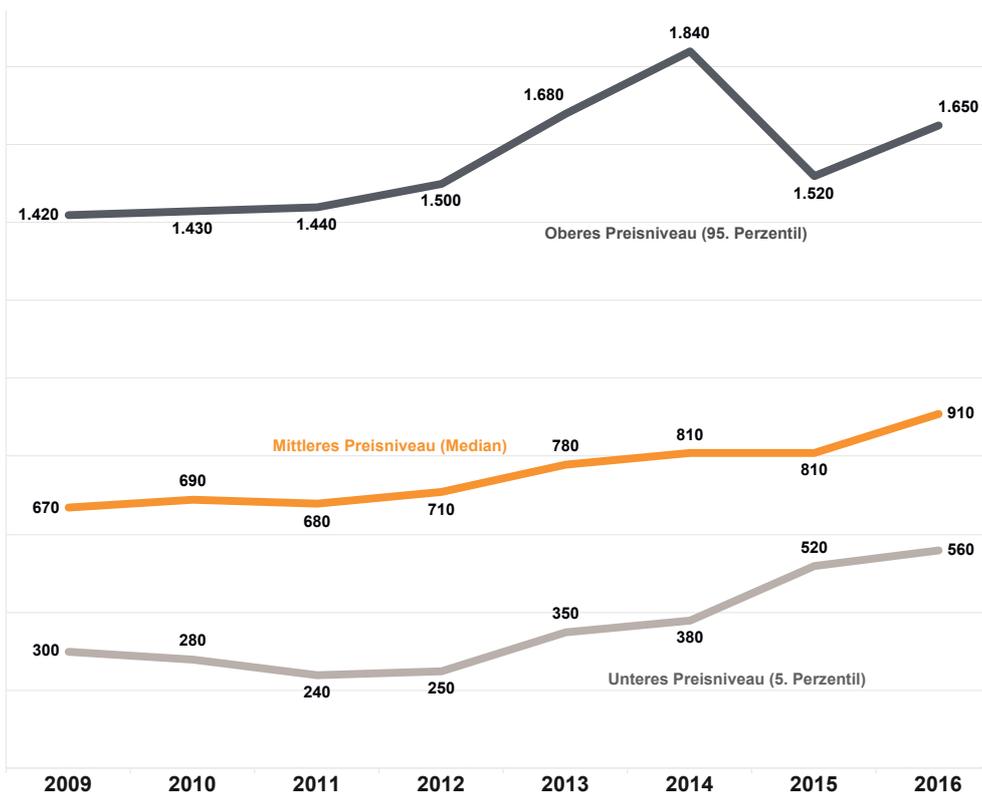


Abb. 3-104: Entwicklung des Preisniveaus von kleinen Mehrfamilienhäusern in Euro/m² (2009 – 2016)

Eine länderweise Darstellung des Preisniveaus für das Jahr 2016 ist in **Abb. 3-105** gegeben. Dargestellt sind jeweils die mittleren Wohnflächenpreise (an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen) sowie Extremwerte (Punkte). So liegt z.B. der mittlere Wohnflächenpreis für Sachsen-Anhalt bei knapp unter 500 Euro/m² und die Spanne ca. bei 300 Euro/m² bis 1.000 Euro/m².

Die höchsten mittleren Wohnflächenpreise sind in Hamburg (2.250 Euro/m²) und Berlin (1.710 Euro/m²) registriert worden. Die größte Spanne zeigt sich – bedingt durch die Stadt München – in Bayern (mittlere Preise zwischen 480 Euro/m² und 4.680 Euro/m²).

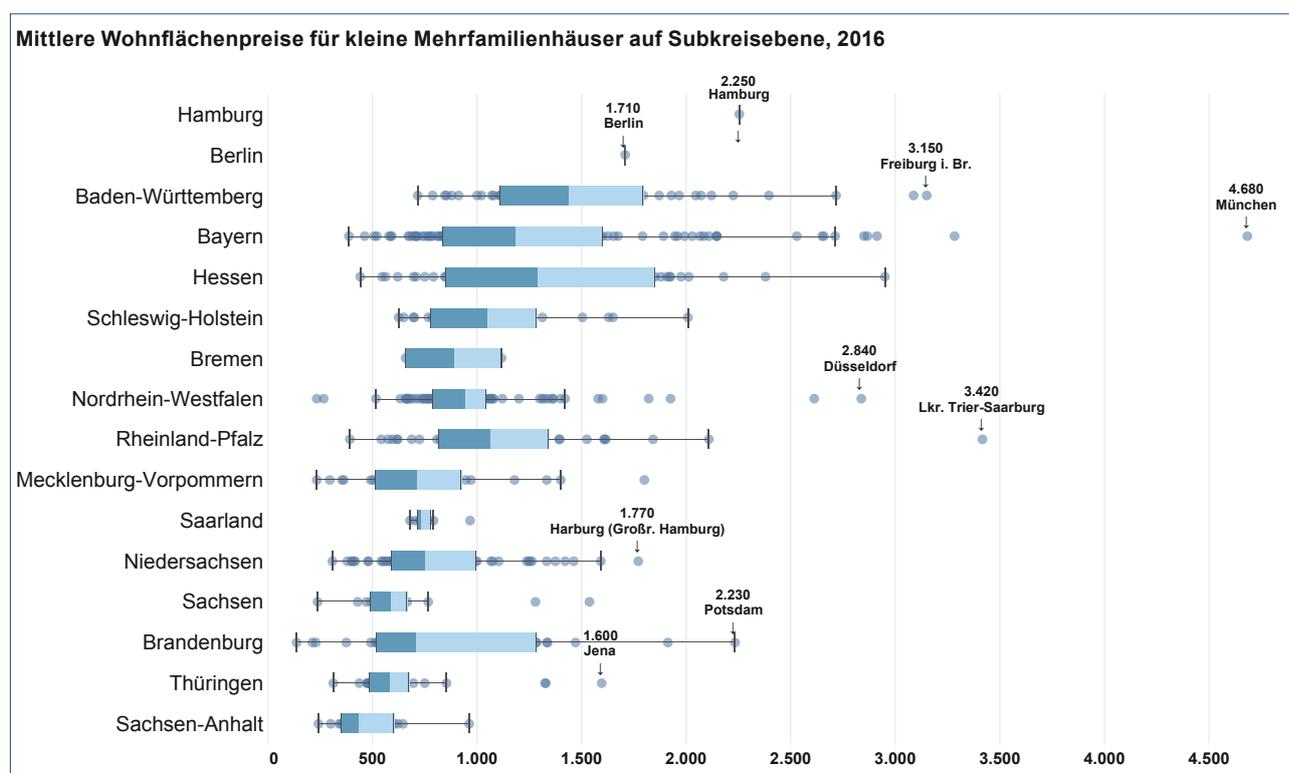


Abb. 3-105: Mittlere Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2016)

Abb. 3-106 stellt die mittleren Wohnflächenpreise auf Subkreisebene dar. Das Preisniveau ist demnach im Süden und Südwesten deutlich höher im übrigen Bundesgebiet. Weiterhin sind insbesondere in den Großstädten die höchsten mittleren Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser registriert worden.

Preisniveau großer Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten)

Die folgenden Darstellungen zum Preisniveau großer Mehrfamilienhäuser basieren auf bundesweiten Marktdaten für den Zeitraum 2009 bis 2016. Die Angaben beziehen sich auf Verkäufe, für die die Gutachterausschüsse die Ausprägungen der wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Baujahresgruppen) zur Verfügung stellen konnten. Die Daten wurden auf Subkreisebene erfasst.

Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

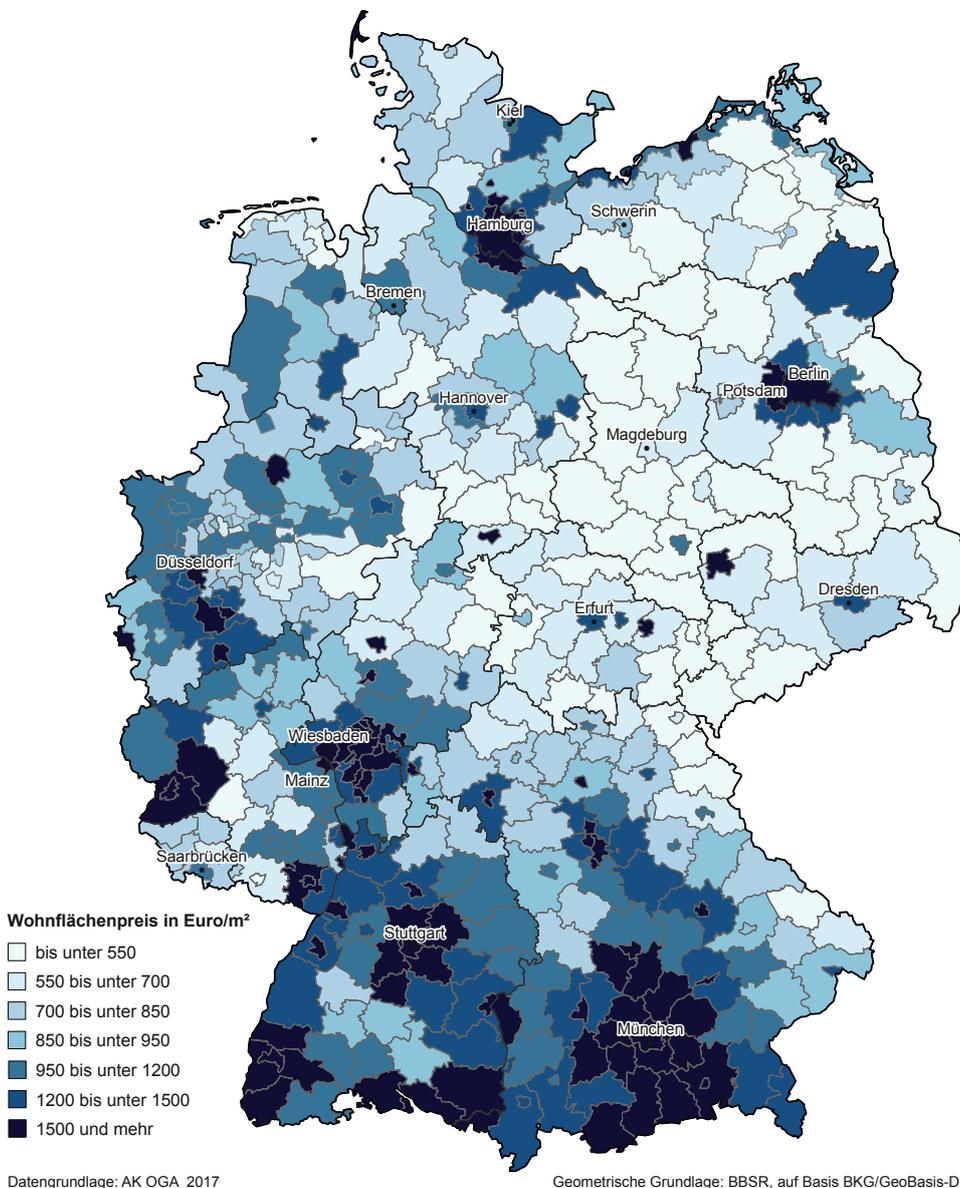


Abb. 3-106: Mittlere Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016 für etwa 43% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Wohnflächenpreisen von großen Mehrfamilienhäusern machen (**Abb. 3-107**). Für die Regionen, zu denen keine Angaben vorlagen, wurden die Wohnflächenpreise mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Schätzwerte eine gute Näherung ergeben.

Die Gutachterausschüsse in Berlin, Bremen, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Bayern und Schleswig-Holstein, konnten keine oder nur sehr wenige Angaben machen (**Abb. 3-108**). Gleichwohl reicht die Genauigkeit der Modellwerte aus, um zu näherungsweisen Angaben auf der Ebene der Subkreise zu kommen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisangaben über große Mehrfamilienhäuser (2016)

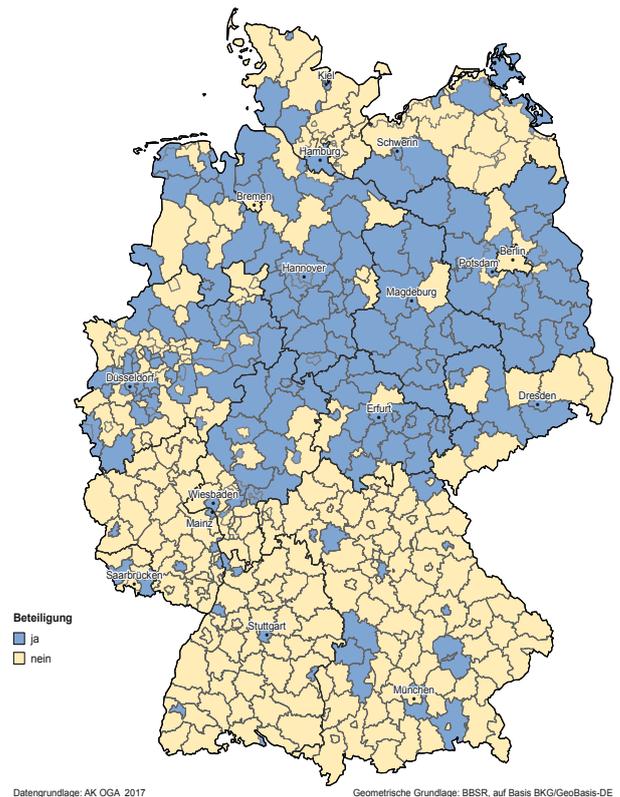


Abb. 3-107: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von großen Mehrfamilienhäusern (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von großen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

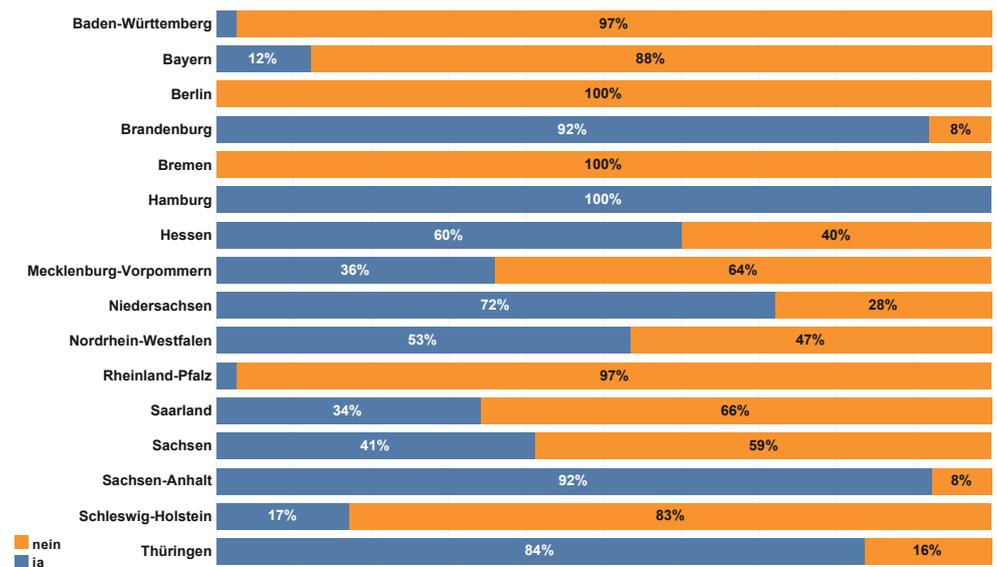


Abb. 3-108: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von großen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für große Mehrfamilienhäuser kann ab 2009 abgebildet werden. Es handelt sich bei den in **Abb. 3-109** angegebenen Werten um die jahresweise berechneten Medianwerte der Wohnflächenpreise je m² über

alle Subkreise (bundesweit). Für die Darstellung des oberen und unteren Preisniveaus ist zusätzlich jeweils das 5. und 95. Perzentil mit angegeben.

Entwicklung des Preisniveaus von großen Mehrfamilienhäusern in Euro/m² (2009 – 2016)

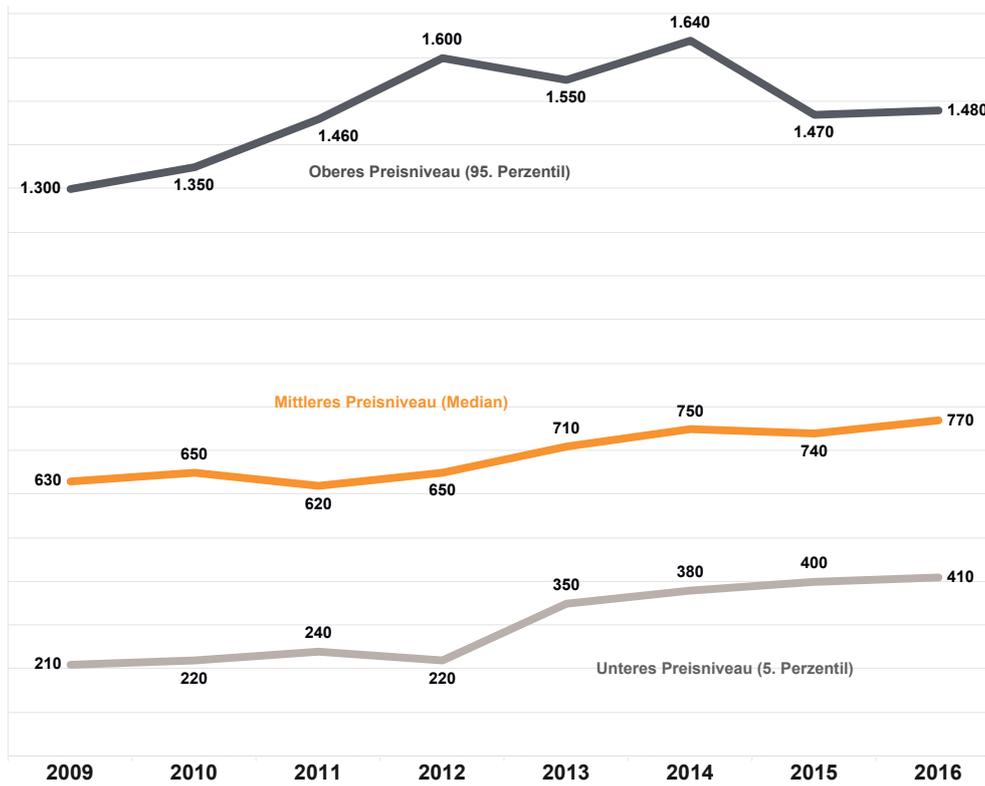


Abb. 3-109: Entwicklung des Preisniveaus von großen Mehrfamilienhäusern in Euro/m² (2009 – 2016)

Der mittlere Wohnflächenpreis für große Mehrfamilienhäuser ist seit 2009 von 630 Euro/m² auf 770 Euro/m² gestiegen. Für das obere Preisniveau ist insgesamt eine Steigerung von 1.300 Euro/m² in 2009 auf 1.480 Euro/m² in 2016 zu verzeichnen. Im Bereich des unteren Preisniveaus ist von 2012 nach 2013 ein stärkerer Anstieg von 220 Euro/m² auf 350 Euro/m² registriert worden, die anschließende Entwicklung bis 2016 fällt mit einer weiteren Steigerung auf 410 Euro/m² vergleichsweise moderat aus.

Die Unterschiede im Preisniveau zwischen den Bundesländern sind teilweise erheblich. In **Abb. 3-110** werden die mittleren Wohnflächenpreise (in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen) sowie Extremwerte (Punkte) dargestellt. Für Sachsen-Anhalt lässt sich damit z.B. ein mittlerer Wohnflächenpreis von ca. 500 Euro/m² ablesen. Die höchsten mittleren Preise wurden in den Stadtstaaten Hamburg (2.200 Euro/m²) und in Berlin (ca. 2.050 Euro/m²) registriert. Die größte Spanne zeigt sich – bedingt v.a. durch die Stadt München – in Bayern (von 250 Euro/m² bis 4.600 Euro/m²)

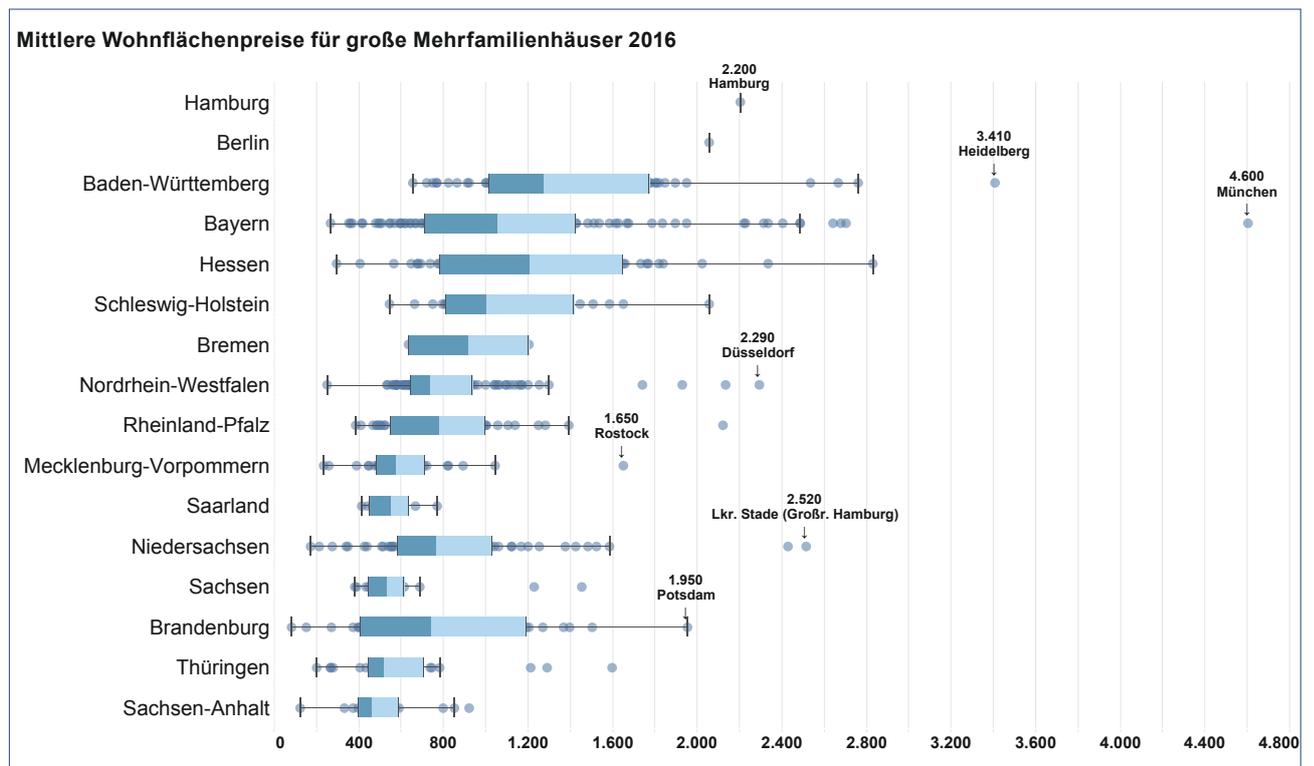


Abb. 3-110: Mittlere Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2016)

Abb. 3-111 stellt die mittleren Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene dar. Es wird deutlich, dass insbesondere in den östlichen Bundesländern die niedrigsten mittleren Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser registriert wurden. Hier liegen die Preise häufig unter 500 Euro/m². Eine Ausnahme bilden die Städte. So sind in Berlin, Schwerin, Magdeburg, Erfurt, Cottbus, Dresden und Leipzig deutliche höhere Preise registriert worden als in deren Umgebung. Die höchsten Preisniveaus zeigen sich in den südlichen Ländern (insbesondere in Bayern).

Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

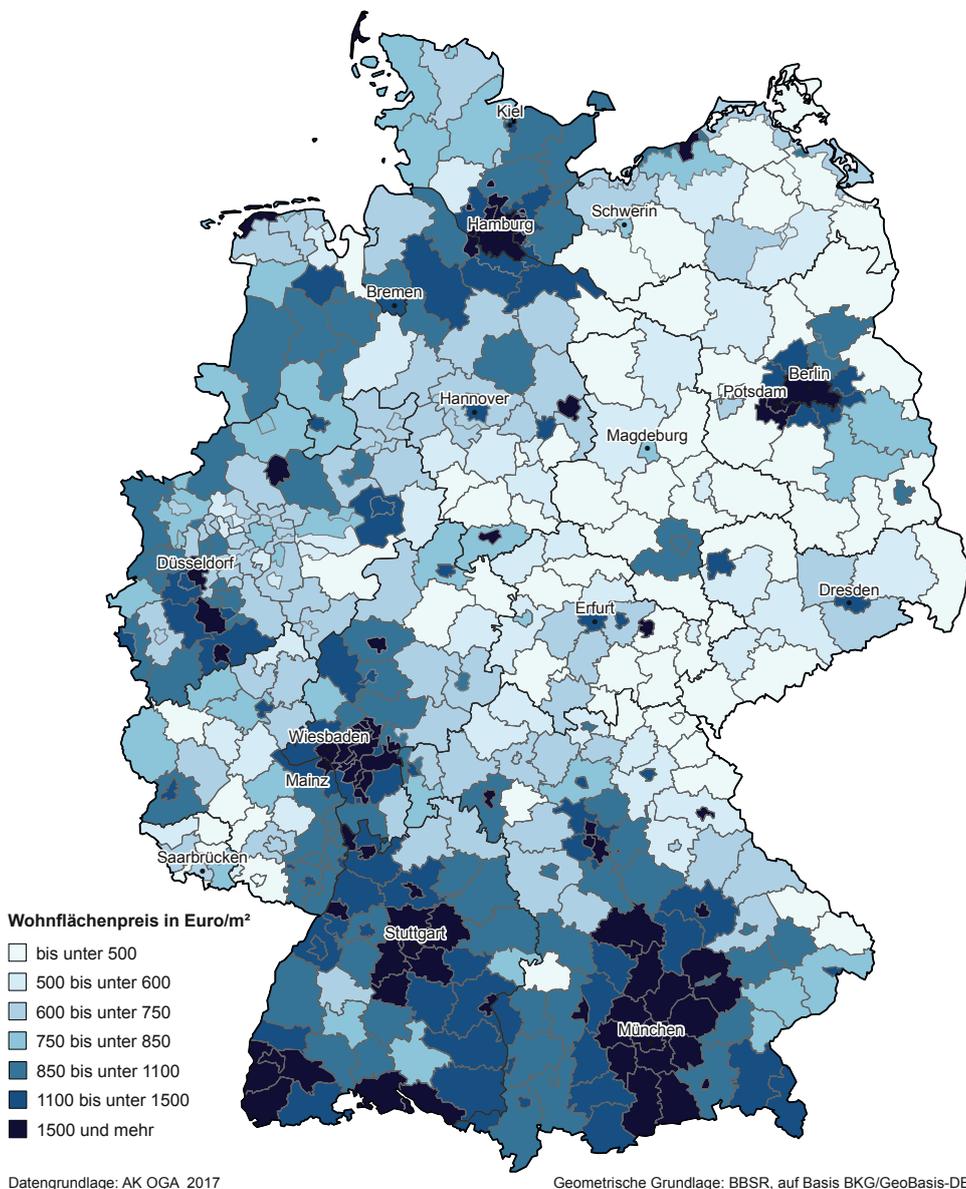


Abb. 3-111: Mittlere Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser

Im Zuge der Datenerhebung für den vorliegenden Bericht wurden von den Gutachterausschüssen für das Jahr 2016 für 45% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben über Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser gemacht. Die Daten wurden auf Subkreisebene erhoben. Für diejenigen Subkreise, für die keine Angaben gemacht werden konnten, wurden die Liegenschaftszinssätze durch Anwendung statistischer Verfahren geschätzt.

Abb. 3-113 gibt eine Übersicht über die Datenlage zu Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser.

Abb. 3-112 zeigt die Beteiligung bezogen auf die Gebietsfläche nach Ländern. Höchste Beteiligungsquoten werden in Sachsen-Anhalt (100%) und Niedersachsen (97%) erreicht. Demgegenüber konnten für Berlin, Bremen und Hamburg keine Daten erhoben werden. Aufgrund der geringen Beteiligung sind die Schätzungen für Subkreise mit fehlenden Angaben mit gewissen Unsicherheiten behaftet.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2016)

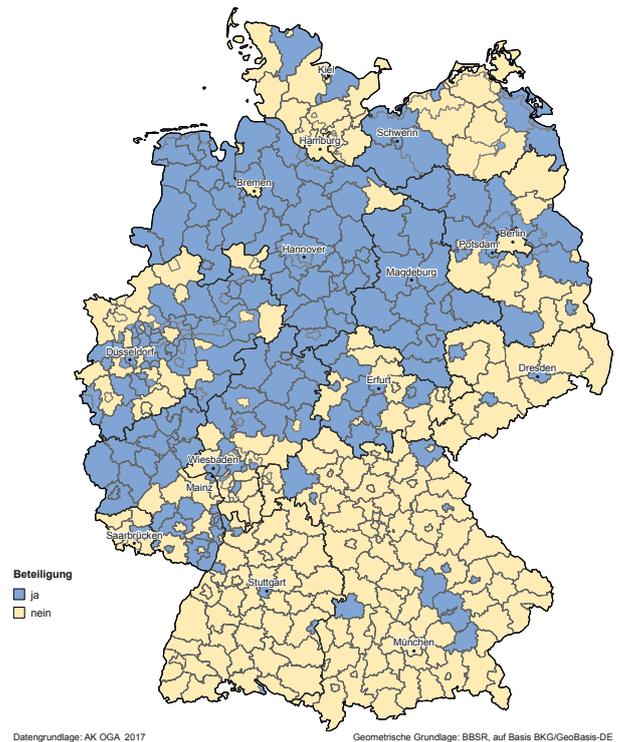


Abb. 3-113: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Liegenschaftszinssätze von kleinen Mehrfamilienhäusern (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Liegenschaftszinssätze von kleinen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

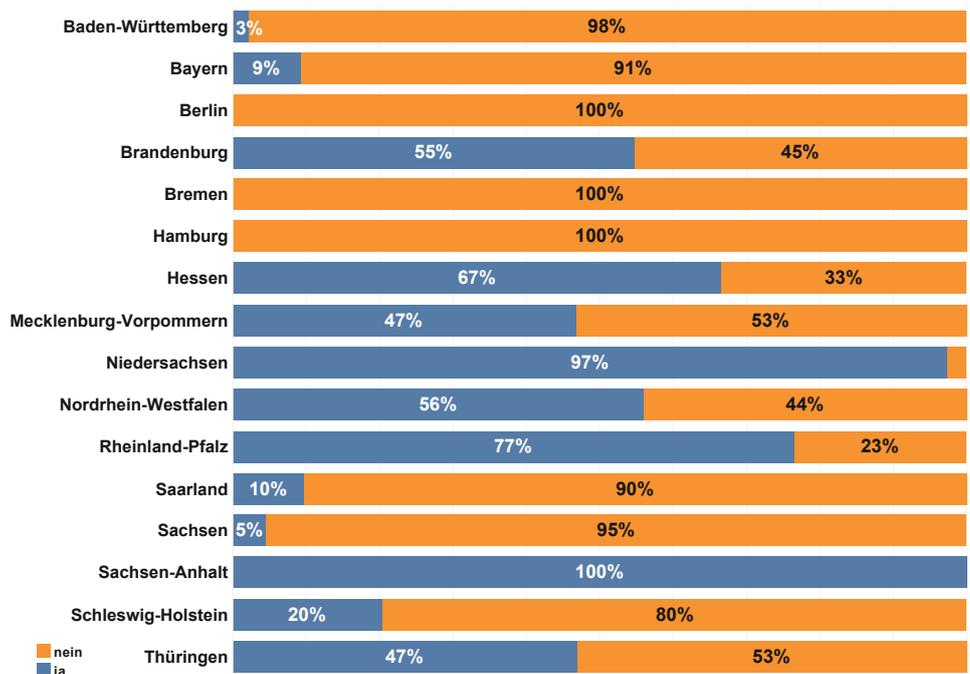


Abb. 3-112: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Liegenschaftszinssätze von kleinen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Abb. 3-114 zeigt die bundesweite Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für kleine Mehrfamilienhäuser seit 2009. Für diese Darstellung wurde pro Kalenderjahr ein mittlerer Liegenschaftszinssatz durch Berechnung des Medianes über alle Subkreise abgeleitet. Weiterhin wird das 95. Perzentil (oberes Niveau) sowie das 5. Perzentil (unteres Niveau) dargestellt.

wesentlich steigt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Investoren die Sicherheit ihrer Geldanlage als risikoarm einschätzen und hierfür – im Vergleich zu anderen Anlageformen – eine geringere Rendite in Kauf nehmen.

Die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zeigt einen eindeutig rückläufigen Trend. Lag der mittlere Liegenschaftszinssatz im Jahr 2009 noch bei 6,2%, so ist er bis 2016 bundesweit auf 4,3% gesunken. Vor dem Hintergrund gleichzeitig steigender Preise in diesem Segment (s. **Abb. 3-104**) ist davon auszugehen, dass Investoren zunehmend bereit sind, höhere Preise zu bezahlen, ohne dass die Rendite

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes (%) von kleinen Mehrfamilienhäusern (2009 – 2016)

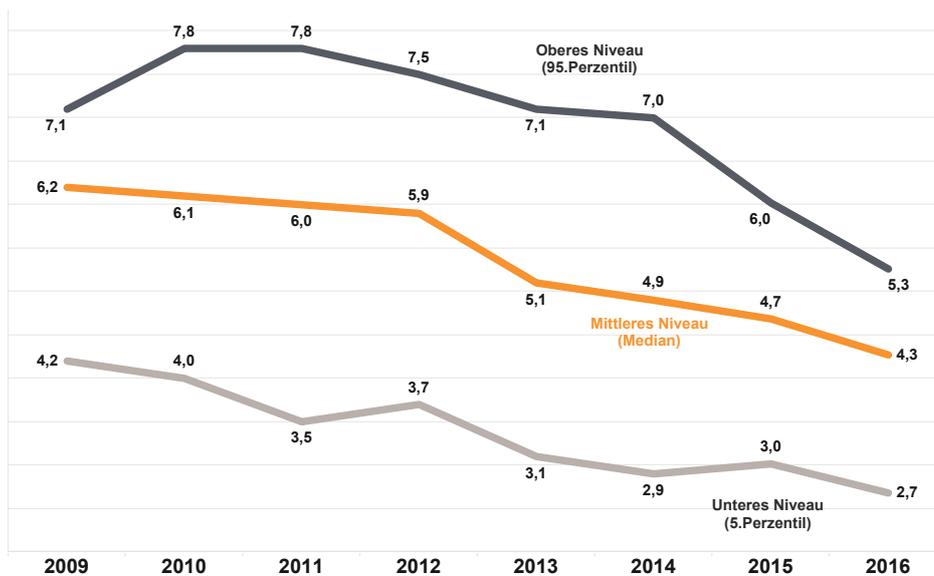


Abb. 3-114: Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes (%) von kleinen Mehrfamilienhäusern (2009 – 2016)

Abb. 3-115 gibt einen Überblick über die Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene. Die höchsten Liegenschaftszinssätze werden insbesondere in den östlichen Bundesländern registriert. Das niedrigste Niveau zeigt sich v.a. in Bayern und Baden-Württemberg. Es ist zu beachten, dass die Beteiligungsquoten sowohl in den östlichen wie auch in den südlichen Ländern sehr gering ist (**s. Abb. 3-112**), so dass hier etwaige Hochrechnungsunsicherheiten stärker ins Gewicht fallen.

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

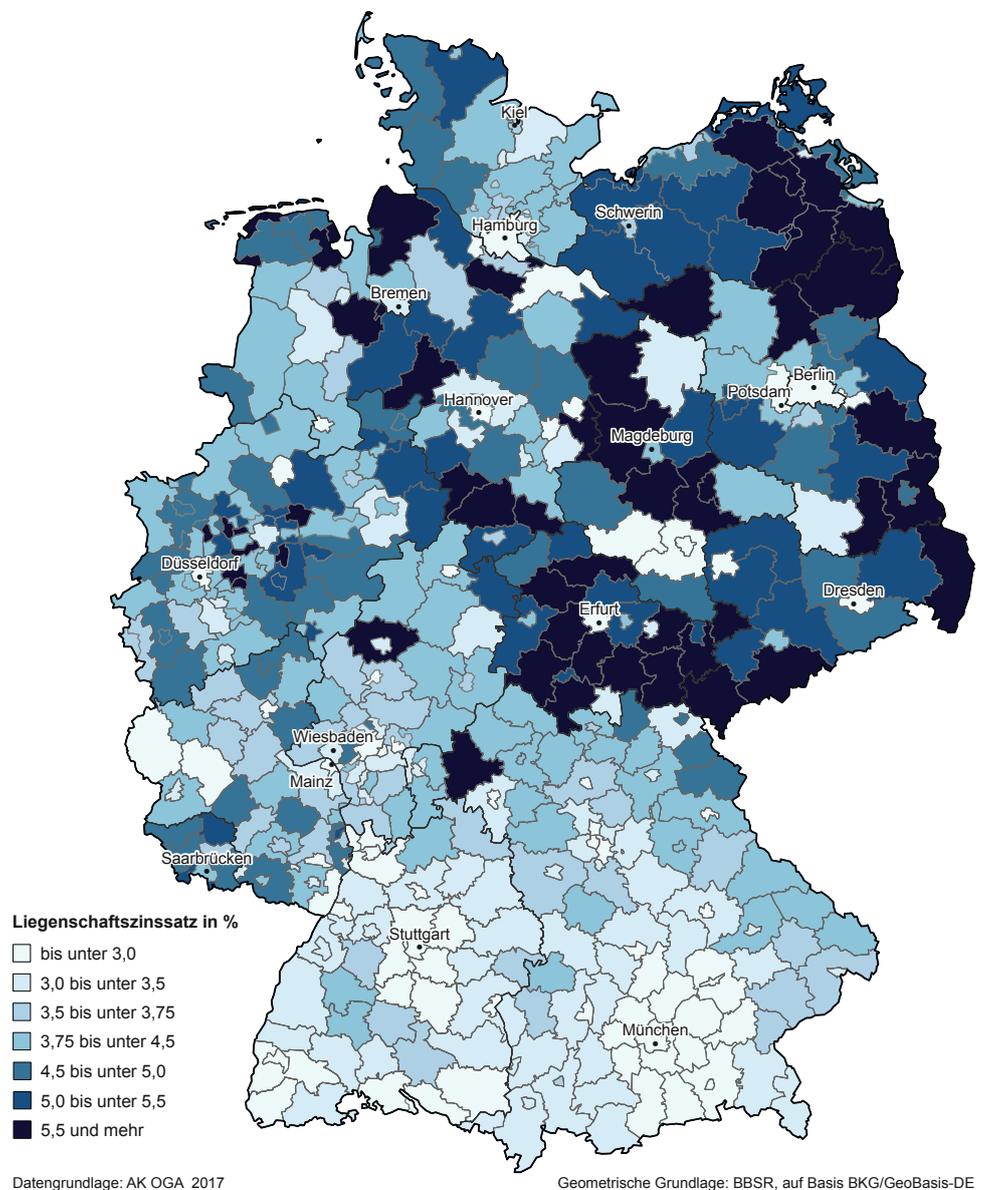


Abb. 3-115: Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)



3.3 Bebaute Wirtschaftsimmobilien

3.3.1 Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Der sachliche Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien ist wegen seiner Heterogenität schwierig zu erfassen. Die Gutachterausschüsse erheben bei der Analyse der Kaufverträge in vielen Fällen weitere Daten, um eine Zuordnung zu bestimmten Immobilienarten zu realisieren und um die den Preis bestimmenden Merkmale herauszuarbeiten. Auf der Grundlage der Ergebnisse einer bundesweiten Arbeitsgruppe zur Strukturierung der sachlichen Teilmärkte ist die Erhebung der Immobilienmarktdaten für die Jahre 2015 und 2016 in den folgenden Segmenten der bebauten Wirtschaftsimmobilien erfolgt:

- Handelsgebäude,
- Beherbergungs- und Gastronomiegebäude,
- Büro- und Praxisgebäude,
- Gebäude für Industrie, Produktion und Logistik und
- Gewerblich genutzte Immobilien, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind (Teileigentum).

Unterhalb dieser Segmente sind in weiteren Klassifizierungen Daten erhoben worden (Untersegmente). Die Analyse der Daten der Gutachterausschüsse hat jedoch ein sehr uneinheitliches Bild gezeigt, so dass festgestellt werden kann, dass eine weitere Unterteilung von z. B. Handelsimmobilien in

- Großflächiger Handel,
- Kleinflächiger Handel,
- Wohn- und Geschäftshäuser

Zuordnungsschwierigkeiten bereitet. Im Folgenden wird daher lediglich weiter auf die o. g. Segmente eingegangen.

3.3.2 Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Bei der Darstellung der zeitlichen Entwicklung von Umsätzen bei Wirtschaftsimmobilien ergibt sich aufgrund der abweichenden Erhebung der Daten in den Vorjahren eine gewisse Unsicherheit.

In den Jahren 2011 bis 2014 wurden wirtschaftlich genutzte Immobilien differenziert in den Kategorien

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser
- Fachmärkte, Fachmarktzentren, Shoppingzentren

erhoben. Diese Immobilienarten umfassten nur einen Teilbereich aller Wirtschaftsimmobilien, so dass ein erheblicher Anteil wirtschaftlich genutzter Immobilien in der Kategorie „übrige bebaute Grundstücke“ zusammengefasst wurde. Mit den in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen an die Transparenz und Strukturierung der Wirtschaftsimmobilienmärkte wächst zunehmend auch die Qualität der Erfassung bei den Gutachterausschüssen auf diesem Gebiet. Damit wird ein differenzierteres Abbild des Transaktionsgeschehens von Wirtschaftsimmobilien immer besser möglich.

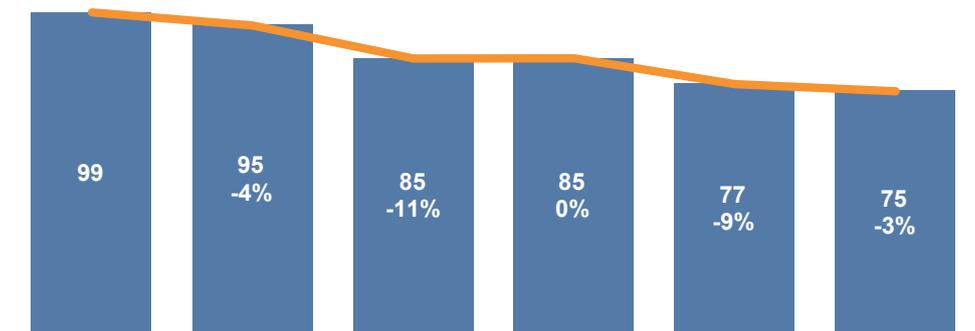
Transaktionen und Geldumsätze von bebauten Wirtschaftsimmobilien inkl. übrige Gebäude (Nichtwohngebäude)

Um zunächst einen etwaigen Vergleich der Umsatzentwicklung darstellen zu können, werden daher für die Jahre 2011 bis 2016 die Wirtschaftsimmobilien mit den übrigen bebauten Immobilien (im Folgenden als Nichtwohngebäude bezeichnet) zusammengefasst. Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Wohnimmobilien bei den übrigen bebauten Immobilien gering ist und damit ein hinreichendes Abbild der Umsatzentwicklung der bebauten Wirtschaftsimmobilien dargestellt werden kann.

Im Jahr 2016 sind im Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt rund 55,8 Mrd. Euro umgesetzt worden. Dies entspricht einem Anteil von etwa 23% aller Kaufinvestitionen, die in Immobilien fließen. Der Geldumsatz bei den übrigen bebauten Grundstücken beträgt 10,4 Mrd. Euro, so dass sich ein Gesamtumsatz von 66,2 Mrd. Euro ergibt.

Die zeitliche Entwicklung der Transaktionen und Geldumsätze seit 2011 zeigt einen jährlichen Rückgang der Transaktionen um -5,5 %. Der Geldumsatz hingegen steigt um jährlich 9,8%. Besonders stark fällt der Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2015 auf. Bei gleichzeitigem Rückgang der Transaktionen im Jahr 2015 um -9% könnte auf dem Sektor der wirtschaftlich genutzten Immobilien ein mangelndes Angebot zu höheren Preisen geführt haben (**Abb. 3-116**). Denkbar ist auch eine Verschiebung in der Zusammensetzung der Anteile hin zu einem deutlich hochpreisigeren Segment von Wirtschaftsimmobilien.

Transaktionen in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude (2011 – 2016)



Geldumsatz in Mrd. Euro

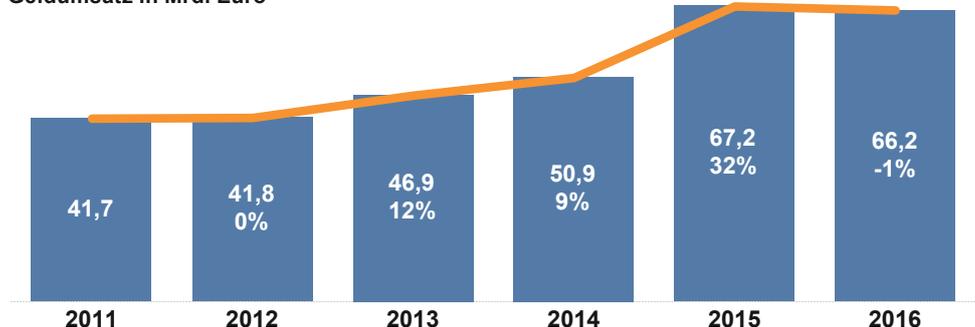


Abb. 3-116: Transaktionen und Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude (2011 – 2016)

Der Verlauf des Geldumsatzes über bebaute Wirtschaftsimmobiliien und übrige Gebäude nach Ländern ist in **Abb. 3-117** dargestellt.

Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes zeigt eine seit 2011 in fast allen Ländern angestiegene Investitionssumme. Nur im Saarland wurde eine sinkende Tendenz registriert. Deutschlandweit ist der Geldumsatz jährlich um fast 10% angestiegen (**Abb. 3-118**).

Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobiliien und übrigen Nichtwohngebäuden in Mio. Euro nach Ländern (2011 – 2016)						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	6.650	6.240	5.660	5.550	9.620	10.280
Bayern	6.380	7.140	10.500	9.250	11.210	12.170
Berlin	2.220	3.110	3.260	3.440	7.720	5.590
Brandenburg	580	620	840	1.060	1.290	1.340
Bremen	390	210	310	400	440	440
Hamburg	2.900	3.010	2.380	2.990	3.400	3.240
Hessen	4.690	5.280	4.290	6.750	6.580	7.100
Mecklenburg-Vorpommern	710	650	690	750	1.330	1.020
Niedersachsen	3.140	2.600	3.460	3.300	4.180	3.830
Nordrhein-Westfalen	7.980	7.130	8.560	10.580	12.670	12.240
Rheinland-Pfalz	1.390	1.640	1.870	2.020	1.770	1.970
Saarland	450	580	220	320	400	340
Sachsen	1.960	1.450	1.980	1.780	3.090	3.110
Sachsen-Anhalt	530	600	650	650	980	890
Schleswig-Holstein	1.000	880	1.420	1.260	1.670	1.740
Thüringen	700	700	830	830	800	960
Deutschland	41.670	41.840	46.910	50.920	67.150	66.250

Abb. 3-117: Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobiliien und übrige Nichtwohngebäude in Mio. Euro nach Ländern (2011 – 2016)

Der Verlauf der Transaktionszahlen über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Gebäude nach Ländern ist in **Abb. 3-119** dargestellt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern seit 2011

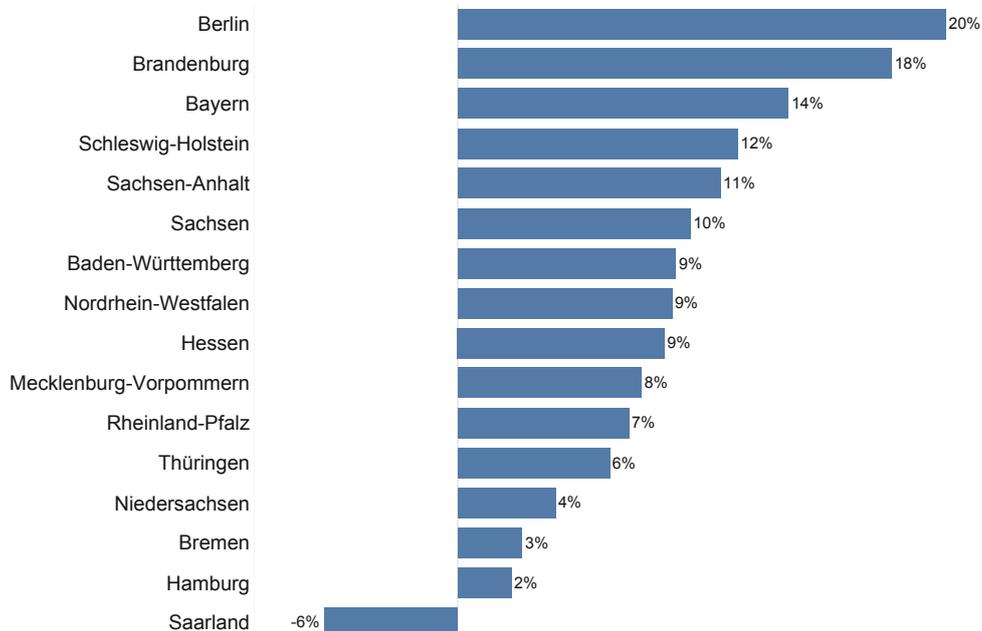


Abb. 3-118: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern seit 2011

Transaktionszahlen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien und übrigen Nichtwohngebäuden nach Ländern (2011 – 2016)						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	19.300	16.800	9.600	9.300	9.500	9.000
Bayern	14.300	13.500	13.100	12.400	11.000	10.900
Berlin	3.600	3.700	4.100	3.600	1.700	1.700
Brandenburg	3.300	3.200	3.500	3.400	2.200	2.100
Bremen	500	500	400	400	600	600
Hamburg	1.900	1.800	900	900	900	500
Hessen	5.900	6.800	6.000	7.000	6.300	6.000
Mecklenburg-Vorpommern	3.500	3.000	2.100	2.000	2.900	2.500
Niedersachsen	9.200	9.100	8.400	8.500	6.200	6.100
Nordrhein-Westfalen	15.300	14.500	15.300	16.500	13.600	14.100
Rheinland-Pfalz	4.800	4.600	4.800	5.100	5.600	5.500
Saarland	1.100	900	900	900	900	800
Sachsen	6.000	6.300	6.000	5.600	7.300	6.700
Sachsen-Anhalt	3.600	3.800	3.100	3.100	2.500	2.600
Schleswig-Holstein	2.700	2.400	2.900	2.700	2.700	2.600
Thüringen	4.600	4.400	4.100	3.900	3.600	3.500
Deutschland	99.400	95.400	85.300	85.300	77.500	75.300

Abb. 3-119: Zahl der Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern (2011 – 2016)

Die jährliche Veränderung der Zahl der Transaktionen zeigt seit 2011 ein völlig anderes Bild als die Entwicklung des Geldumsatzes. Die Transaktionszahlen gehen deutschlandweit seit 2011 um etwa -5% zurück. Lediglich in den Ländern Bremen, Rheinland-Pfalz und Sachsen ist ein Anstieg zu verzeichnen. Der stärkste Rückgang der Transaktionen wird mit jährlichen -22% in Hamburg und mit -14% in Berlin und Baden-Württemberg verzeichnet (**Abb. 3-120**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern seit 2011

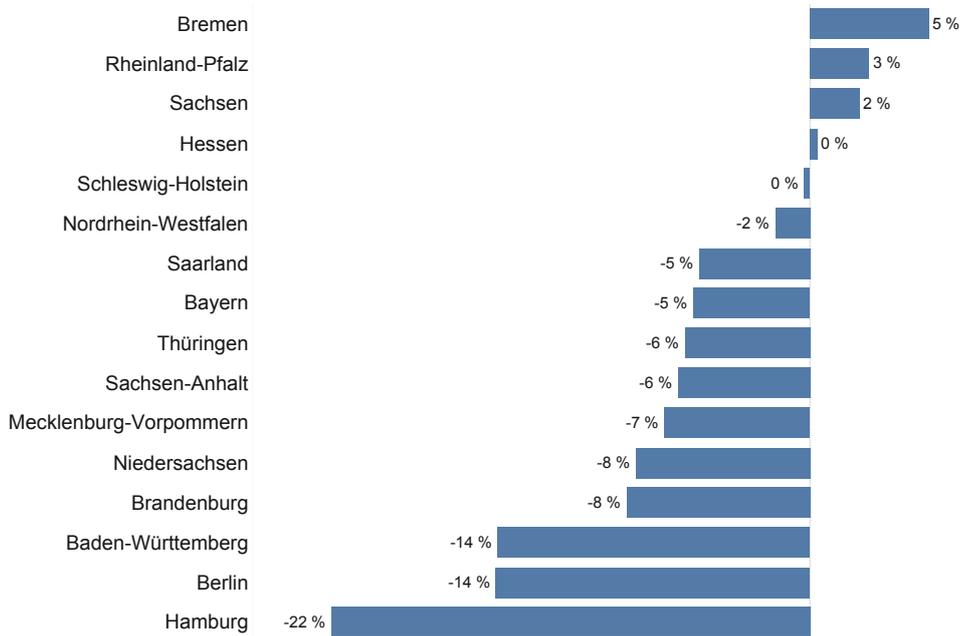


Abb. 3-120: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern seit 2011

Transaktionen und Geldumsätze von bebauten Wirtschaftsimmobilien ohne übrige Nichtwohngebäude

Datenlage und Beteiligung

Abweichend von der zeitlichen Darstellung der Umsätze über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäuden werden im Folgenden die Transaktionen und Geldumsätze von reinen bebauten Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2016 dargestellt.

Die Gutachterausschüsse konnten zu Wirtschaftsimmobilien im Allgemeinen vergleichsweise umfassende Daten zur Verfügung stellen. Nahezu jeder Gutachterausschuss der sich überhaupt an der Datenerhebung beteiligt hat, konnte Angaben zu Umsätzen über

- Handelsgebäude,
- Beherbergungs- und Gastronomiegebäude,
- Büro- und Praxisgebäude und
- Gebäude für Industrie, Produktion und Logistik

zur Verfügung stellen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)

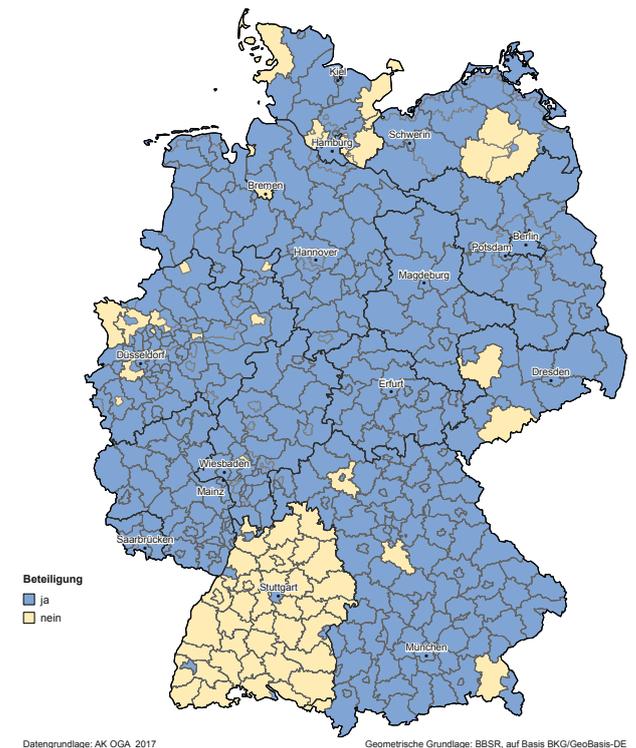


Abb. 3-121: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

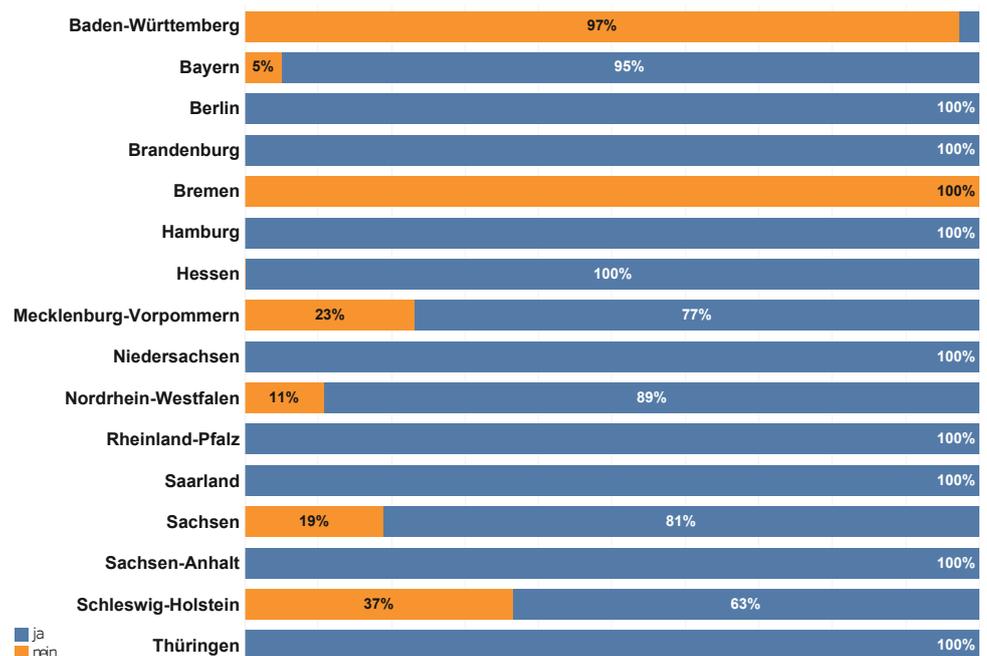


Abb. 3-122: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien

Bei einem Investitionsvolumen in Wirtschaftsimmobilien von insgesamt 55,8 Mrd. Euro ist mit 40% der größte Anteil in den Bereich der Handelsimmobilien geflossen (**Abb. 3-123**). 2016 wurden etwa 22,1 Mrd. Euro in diesem Marktsegment investiert. Das Volumen in Höhe von 17,3 Mrd. Euro mit einem Anteil von 31% klassifiziert das Büroimmobiliensegment zum zweitgrößten Umsatzmarkt. Allein diese beiden Assetklassen machen bereits über zwei Drittel des Umsatzes im gesamten Wirtschaftsimmobilienmarkt aus. Mit einigem Abstand folgt die Immobilienklasse der Industrie-, Produktions- und Logistikgebäude mit einem Anteil von 13% (7,4 Mrd. Euro Umsatz).

Insbesondere das gewerbliche Teileigentum verzeichnet mit einem Geldumsatz-Plus von 49% eine überdurchschnittliche Zuwachsrate gegenüber 2015. Demgegenüber ist der Geldumsatz von Büro- und Praxisimmobilien um 17% rückläufig.

Bei der Anzahl der Transaktionen im Jahr 2016 ergibt sich eine andere Reihenfolge. 36% aller Kauffälle im Bereich der bebauten Wirtschaftsimmobilien entfallen auf Handelsimmobilien, die auch beim Geldumsatz ganz oben rangieren. Die Bürogebäude liegen mit einem Anteil von 8% an vierter Stelle und damit hinter dem gewerblichen Teileigentum (31%) sowie Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien (17%). Im Vergleich zwischen 2016 und 2015 sind die Anteile verhältnismäßig gleichbleibend.

In einem umsatzbezogenen Vergleich zwischen den Ländern fällt auf, dass die auch einwohnerstärksten drei Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg mit nur geringem Abstand die drei Spitzenplätze besetzen (**Abb. 3-125**). Etwas mehr als die Hälfte aller Kaufinvestitionen in Wirtschaftsimmobilien wird hier getätigt. Zu den übrigen Ländern weitet sich der Abstand, wobei die Reihenfolge nicht immer in Analogie zu den Einwohnerrelationen steht. Insbesondere Berlin, Hessen und Hamburg generieren deutlich mehr an Geldumsatz von Wirtschaftsimmobilien, als ein Vergleich mit ihrer Einwohnerzahl vermuten lassen würde.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2016)

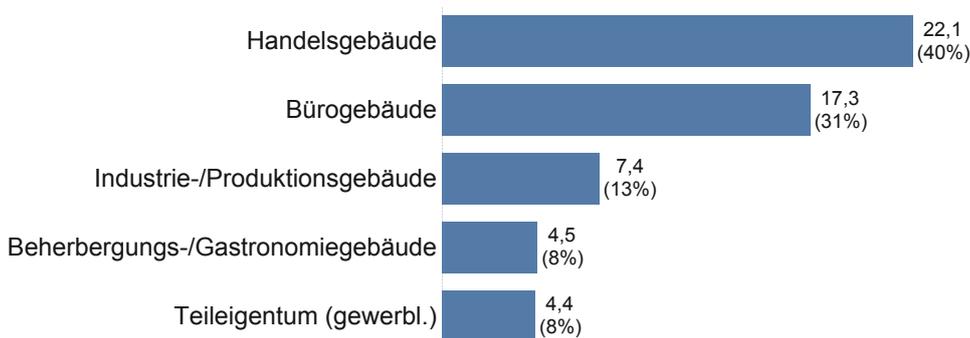


Abb. 3-123: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2016)

Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Tsd. nach Immobilienkategorien (2016)

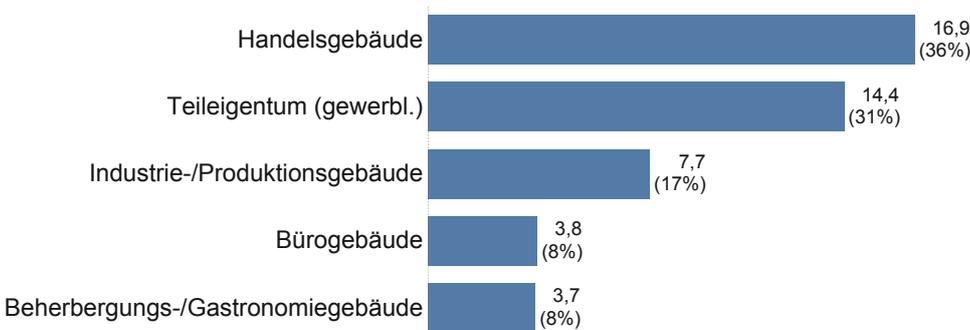


Abb. 3-124: Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Tsd. nach Immobilienkategorien (2016)

Auch im Hinblick auf die Zahl der Transaktionen liegen die drei umsatzstärksten Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg vorne (**Abb. 3-126**).

Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(18% = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

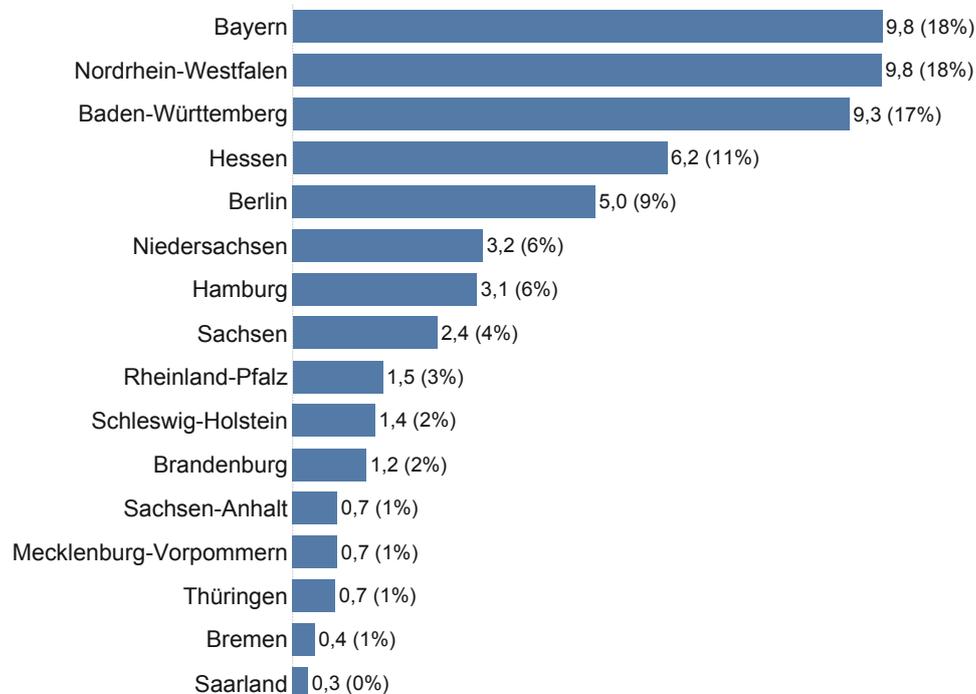


Abb. 3-125: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien in Tsd. nach Ländern (2016)

(18% = Anteil von Gesamttransaktionen)

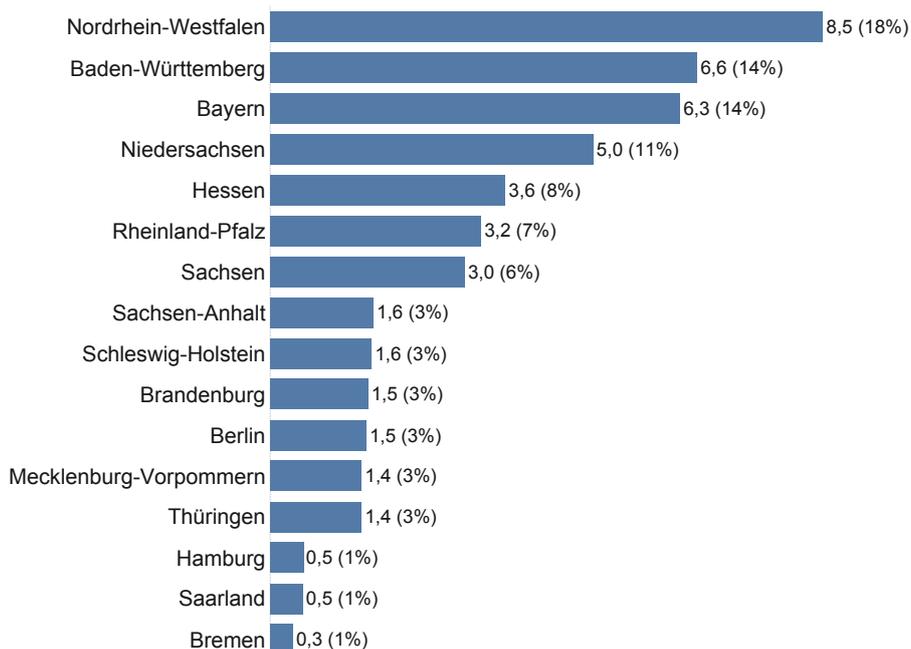


Abb. 3-126: Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien in Tsd. nach Ländern (2016)

Je Einwohner werden im Bundesdurchschnitt rund 680 Euro für eine Transaktion über bebaute Wirtschaftsimmobilien aufgewendet. Elf von sechzehn Bundesländer liegen jedoch unterhalb dieses Mittelwerts (**Abb. 3-127**).

Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

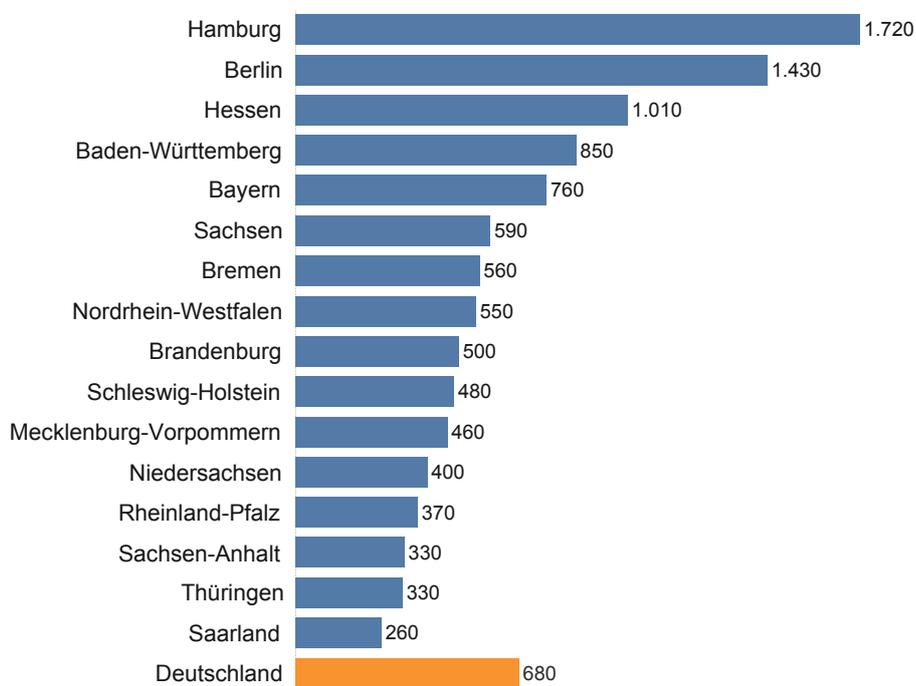


Abb. 3-127: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

Das Verhältnis von Geldumsatz zur Zahl der Transaktionen ist vor allem in den beiden Stadtstaaten Hamburg und Berlin sehr hoch. Je Transaktionsfall finden hier im Durchschnitt demnach die teuersten Verkäufe statt (**Abb. 3-128**). In Deutschland wurden im Jahr 2016 etwa 1,2 Mio. Euro je Transaktion umgesetzt. In Rheinland-Pfalz müssen beispielsweise nur 39% des Bundesdurchschnitts aufgebracht werden, während der Erwerb einer Wirtschaftsimmobilie in Hamburg fast das Fünffache kostet.

Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern (2016)

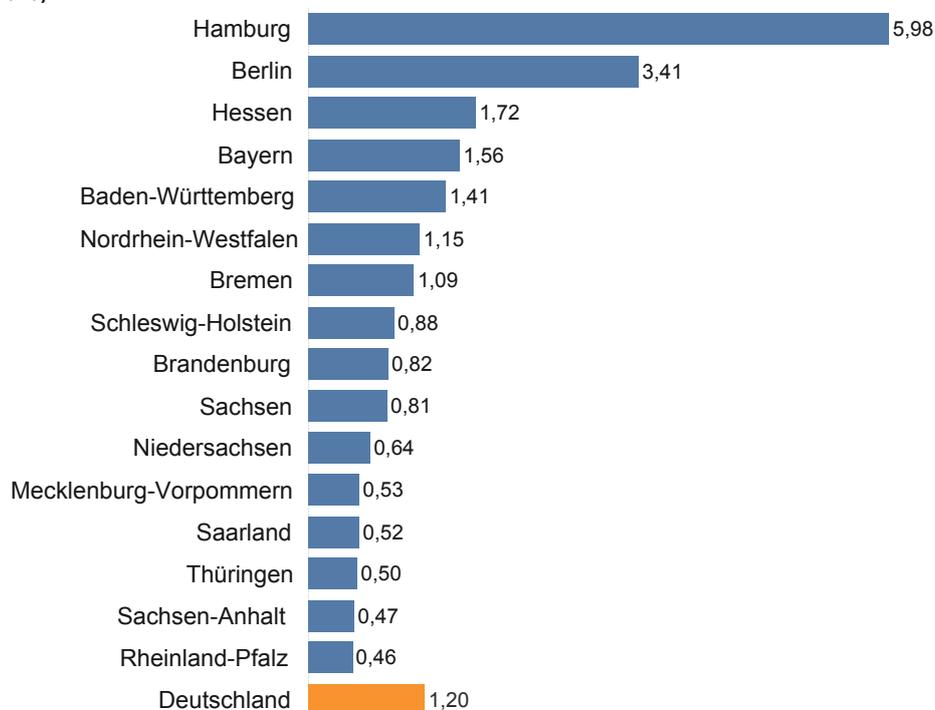
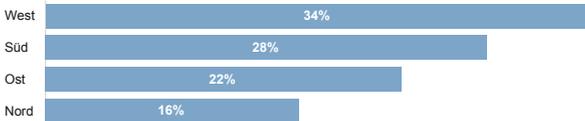
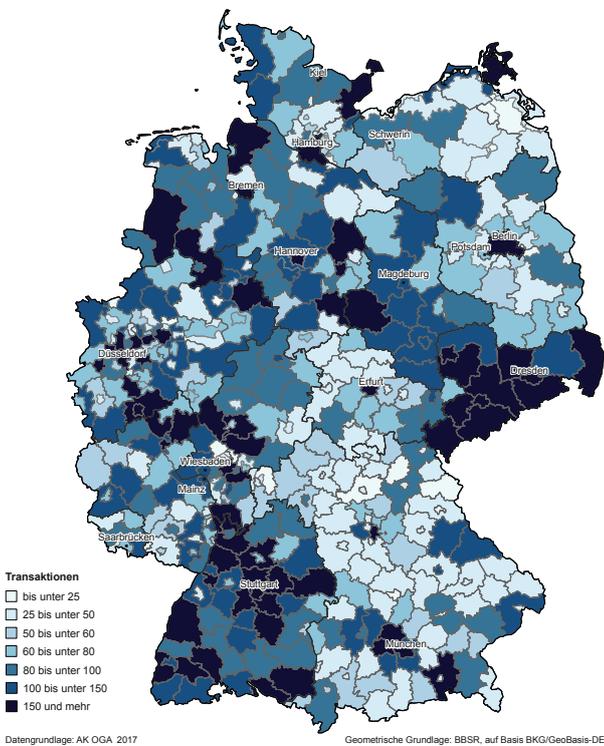


Abb. 3-128: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern (2016)

Abb. 3-129 gibt auf Subkreisebene einen Überblick über die Zahl der Transaktionen und den Geldumsatz im Jahr 2016. Im bundesweiten Vergleich wechseln vor allem in den größeren Großstädten (Metropolen) überdurchschnittlich viele Wirtschaftsimmobilien den Eigentümer, aber auch in ländlicheren Regionen wie dem Emsland und einigen Kreisen in Sachsen, in städtischen Kreisen in Nähe zu dynamischen Verdichtungszentren wie dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Kreis Offenbach oder Stuttgarts Umlandkreisen sowie auch in Tourismusregionen wie Rügen.

Die in den jeweiligen Subkreisen erzielten Geldumsätze von Wirtschaftsimmobilien wirken dagegen etwas breiter gestreut. Gleichwohl rücken auch hier deutliche Konzentrationen des Geldumsatzes ins Blickfeld, vor allem in den und um die Metropolen, in Baden-Württemberg, der Rhein-Main-Region, in Nordrhein-Westfalen, im nördlichen Westfalen sowie dem Hannoveraner Raum. Nochmals mehr als bei den Transaktionen stechen hier zudem die Großstädte gegenüber ihrem Umland heraus.

Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien
(Subkreisebene 2016)



Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien
(in Mio. Euro auf Subkreisebene 2016)

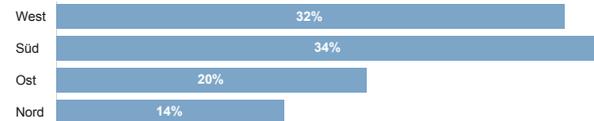
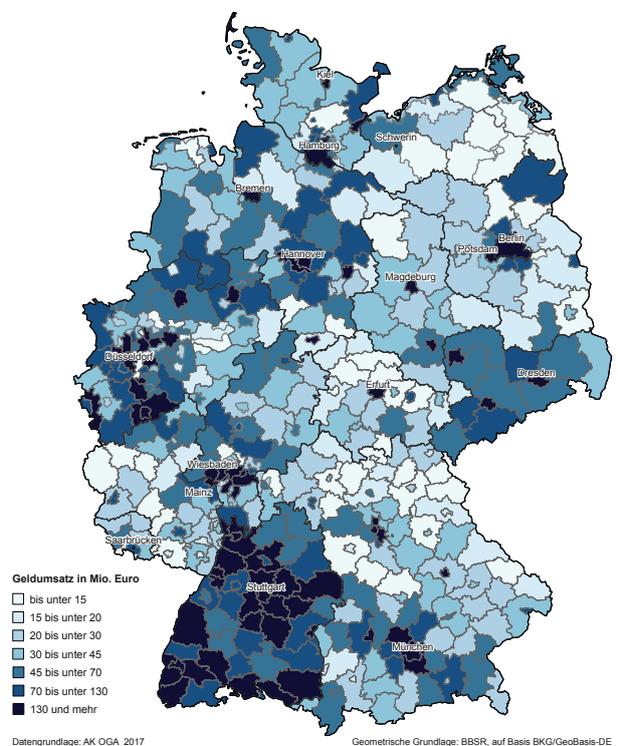


Abb. 3-129: Transaktionen und Geldumsätze von bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)

Marktintensität

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien wird im Folgenden an dem Anteil der Transaktionszahlen bzw. des Geldumsatzes dieses Teilmarkts am gesamten Immobilienmarkt sichtbar. Nachstehend werden die auf der Ebene der Subkreise gebildeten länderweisen bzw. nach Stadt- und Kreistypen gebildeten Mittelwerte der Anteile dargestellt.

Betrachtet man den Anteil der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilientransaktionen, liegt dieser im Schnitt für Deutschland bei 4,7% im Jahr 2016 (**Abb. 3-130**). Insbesondere in den ostdeutschen Ländern werden im Verhältnis mehr Wirtschaftsimmobilien gehandelt, allen voran in Sachsen (6,0%) und Sachsen-Anhalt (5,7%).

Für den Anteil des Geldumsatzes bei bebauten Wirtschaftsimmobilien ergibt sich ein mittlerer Wert von 18,4% für Deutschland. Insbesondere in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg ist der Anteil des Geldumsatzes, der bei dem Verkauf von bebauten Wirtschaftsimmobilien anfällt, mit 32,9% (Berlin) bzw. 30,0% (Hamburg) besonders hoch. Unterhalb des bundesweiten Mittelwertes liegen die Länder Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Saarland, Rheinland-Pfalz und Bayern (**Abb. 3-131**). In den Flächenländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Hessen und Thüringen existieren die größten Streubreiten. Im Kartenbild fällt zudem das stark dichotome Muster in den beiden südlichen Bundesländern auf: Bayern weist mit 14% den geringsten Anteil auf, wohingegen im Nachbarland Baden-Württemberg mit 26% der dritthöchste Anteil zu verzeichnen ist.

Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2016)

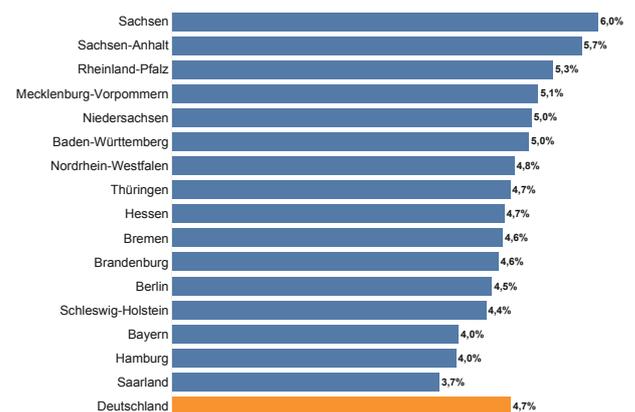


Abb. 3-130: Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2016)

Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2016)

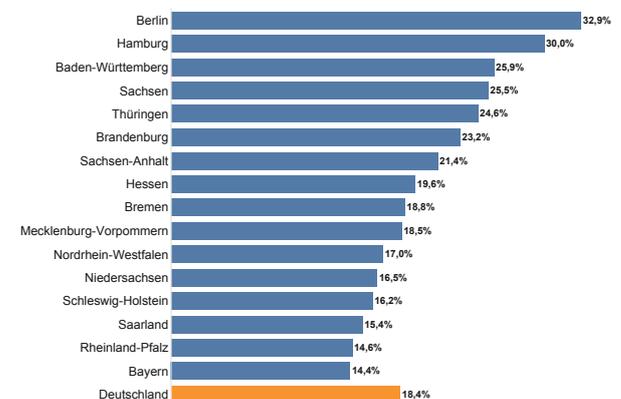
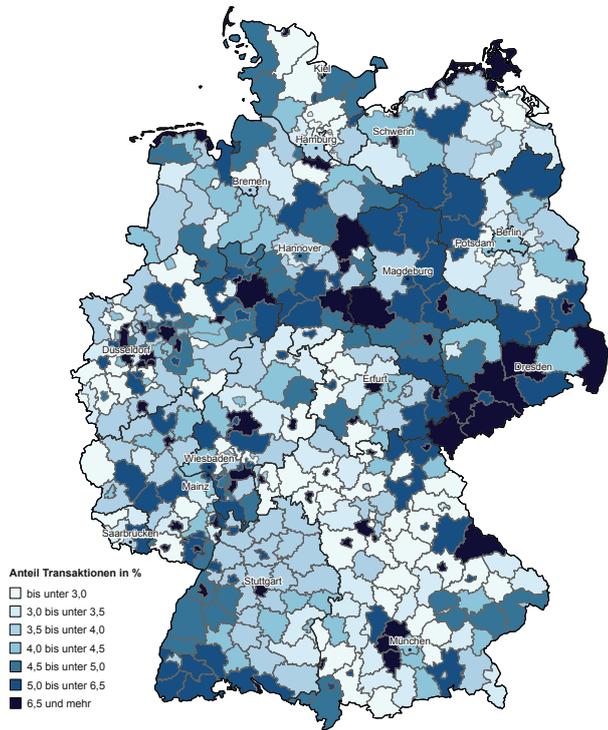


Abb. 3-131: Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2016)

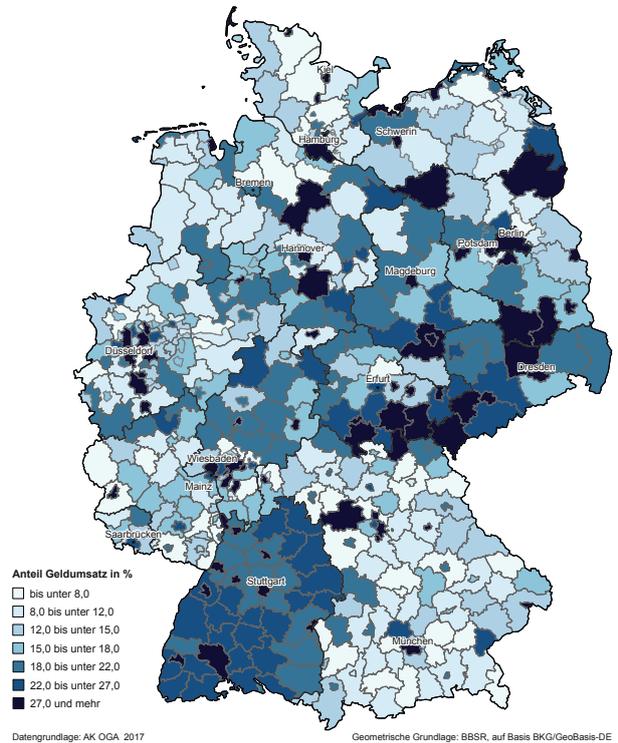
Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung (**Abb. 3-132**) mit der Marktintensität nach Subkreisen bezogen auf die Transaktionszahlen und den Geldumsatz. Deutlich wird, dass in den östlichen Ländern mit einem Anteil von 5,1% bei den Transaktionen und 22,6% des Geldumsatzes eine höhere Intensität der Verkäufe stattfindet als in den südlichen Ländern (Transaktionen) bzw. nördlichen Ländern (Geldumsatz).

Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2016)



Ost	5,1%
Nord	4,8%
West	4,8%
Süd	4,3%

Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2016)



Ost	22,6%
Süd	18,0%
West	17,0%
Nord	16,7%

Abb. 3-132: Anteile der Geldumsätze und Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2016)

Auf der räumlichen Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt sich die hohe immobilienwirtschaftliche Bedeutung der Metropolen bzw. größten Großstädte, die oftmals auch synonym als TOP-7-Städte Deutschlands bezeichnet werden. Mit lediglich 9% aller Transaktionen werden in den größten Großstädten rund 21 Mrd. Euro Geldumsatz im Bereich der Wirtschaftsimmobilien generiert, das sind 37% der Umsätze (**Abb. 3-Abb. 3-133**). Für das Volumen des Transaktionsgeschehens spielen vor allem kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise (35%), sowie auch der ländliche Raum mit zusammengefasst 33% aller Transaktionen eine wichtige Rolle (**Abb. 3-134**).

Geldumsatz in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(37% = Anteil von Gesamttransaktionen)

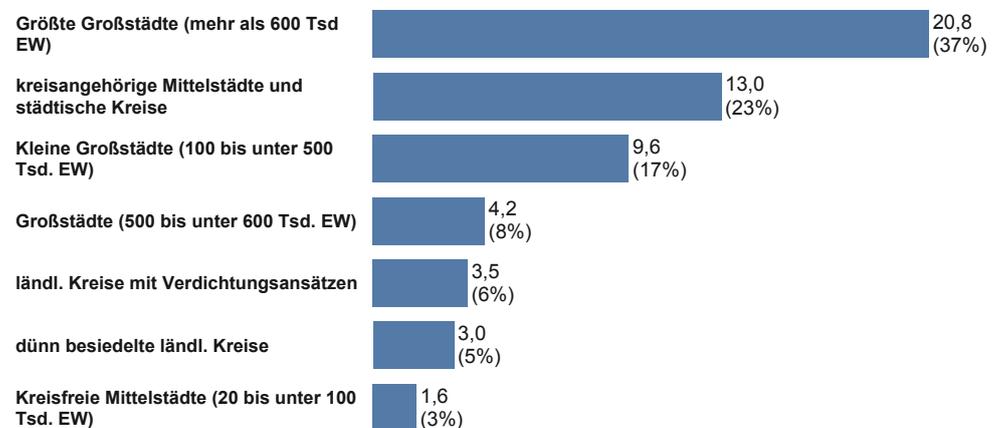


Abb. 3-133: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Tausend nach Stadt- und Kreistypen (2016)

(35% = Anteil von Gesamttransaktionen)

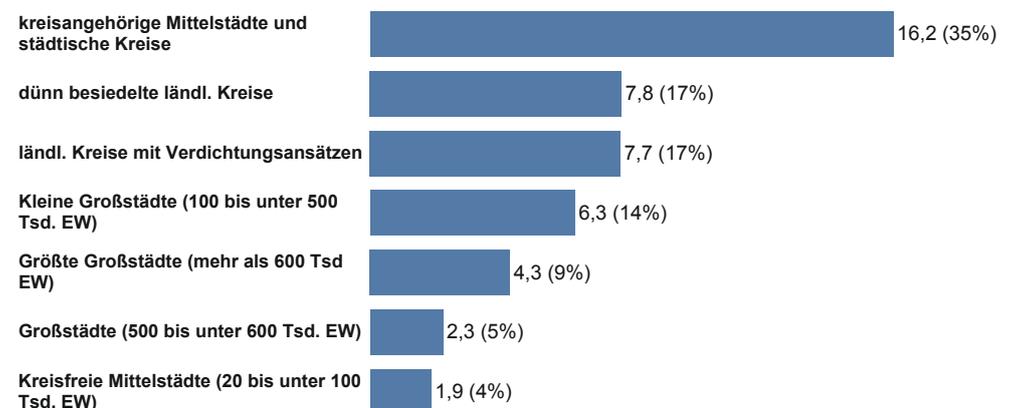


Abb. 3-134: Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Tausend nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Sehr prägnant kommt dieses raumspezifische Muster der Investitionstätigkeit zum Ausdruck, wenn man das in bebaute Wirtschaftsimmobilien investierte Geldvolumen auf die Einwohner umlegt. In diesem Vergleich erreichen die großen Großstädte mit 2.125 Euro je Einwohner den dreifachen Wert des Bundesdurchschnitts sowie den achtfachen Wert der dünn besiedelten ländlichen Kreise (**Abb. 3-135**).

Statistisch lassen sich signifikante Unterschiede zwischen den meisten der Stadt- und Kreistypen nachweisen, Ausnahmen sind die geringen Unterschiede zwischen Großstädten und kleinen Großstädten sowie zwischen den kreisfreien Mittelstädten und den kreisangehörigen Mittelstädten/städtischen Kreisen.

Bei der Betrachtung des Investitionsvolumens je Transaktionsfall zeigt sich ein grundsätzlich linearer Anstieg der Kaufsummen nach Stadt- und Kreistypen. Dies gilt zumindest für jene Stadt- und Kreistypen, denen eindeutige Einwohnerangaben zugrunde liegen. Mit zunehmender Stadtgröße werden im Durchschnitt höhere Transaktionspreise erzielt. Insbesondere zwischen den beiden oberen Großstadt-Kategorien vervielfacht sich der Geldumsatz je Transaktion (**Abb. 3-136**).

Geldumsatz je Einwohner über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2016, Euro/EW)

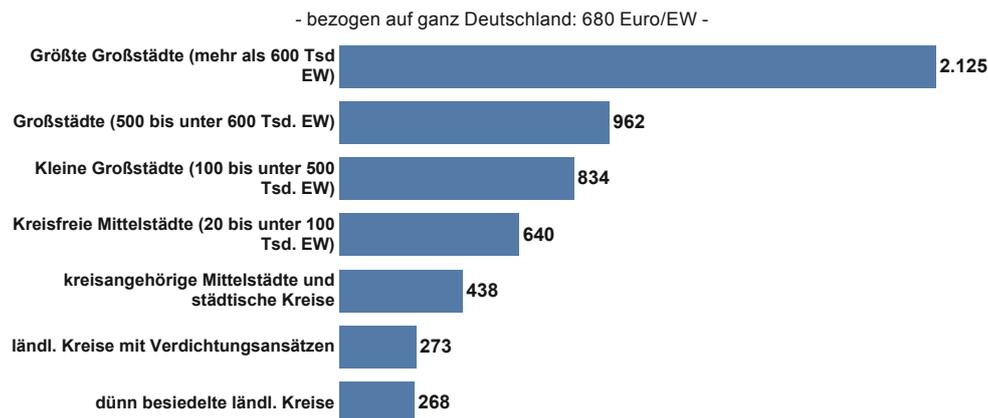


Abb. 3-135: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Geldumsatz je Transaktionsfall über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2016, Mio. Euro/Transaktion)

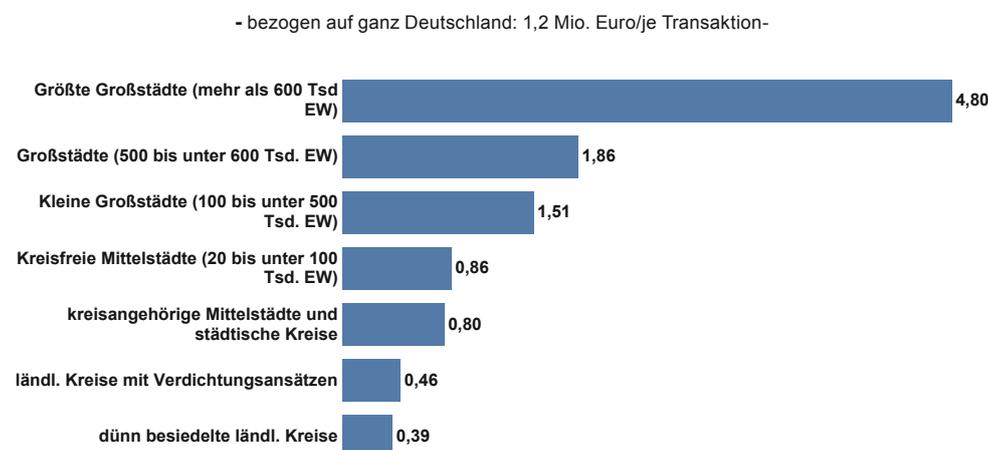


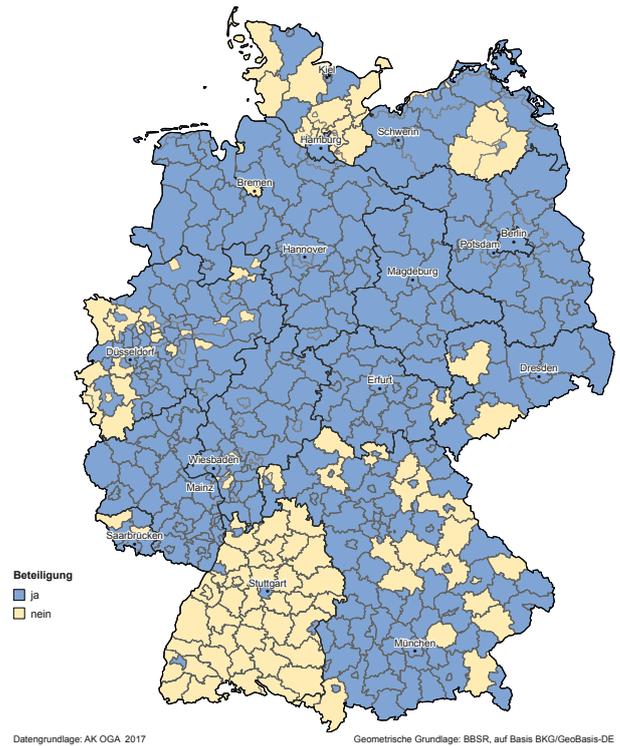
Abb. 3-136: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro je Transaktionsfall nach Stadt- und Kreistypen (2016)

3.3.3 Büro- und Praxisgebäude

Als Büro- und Praxisgebäude werden Wirtschaftsgebäude dann definiert, wenn die Funktionalität der Immobilie auf die Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet ist. Dies kann in Form von monofunktional genutzten Büro- oder Praxisgebäuden vorliegen, oder in Form von Büro Parks, die eine Agglomeration von separaten Bürogebäuden darstellen, aber in der Regel einem einheitlichen Management unterstellt sind und somit eine Funktionseinheit bilden. In beiden Fällen ist die Büroarbeit ausschließliche Nutzung.

Daneben existieren gemischt genutzte Objekte mit unterschiedlichen Anteilen von Büronutzung und z. B. Wohn- oder Einzelhandelsnutzung. Zu den Büro- und Praxisgebäuden werden diese Mischnutzungen dann gezählt, wenn die Büronutzung zwischen 20% und 80% der Nutzfläche liegt oder der Rohertrag der Immobilie zu 20% bis 80% aus der Büronutzung generiert wird.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz über Büro- und Praxisgebäude, 2016



Datengrundlage: AK OGA 2017 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKGI/GeoBasis-DE

Abb. 3-137: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Büro- und Praxisgebäuden, 2016

Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz für Büro- und Praxisgebäude nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

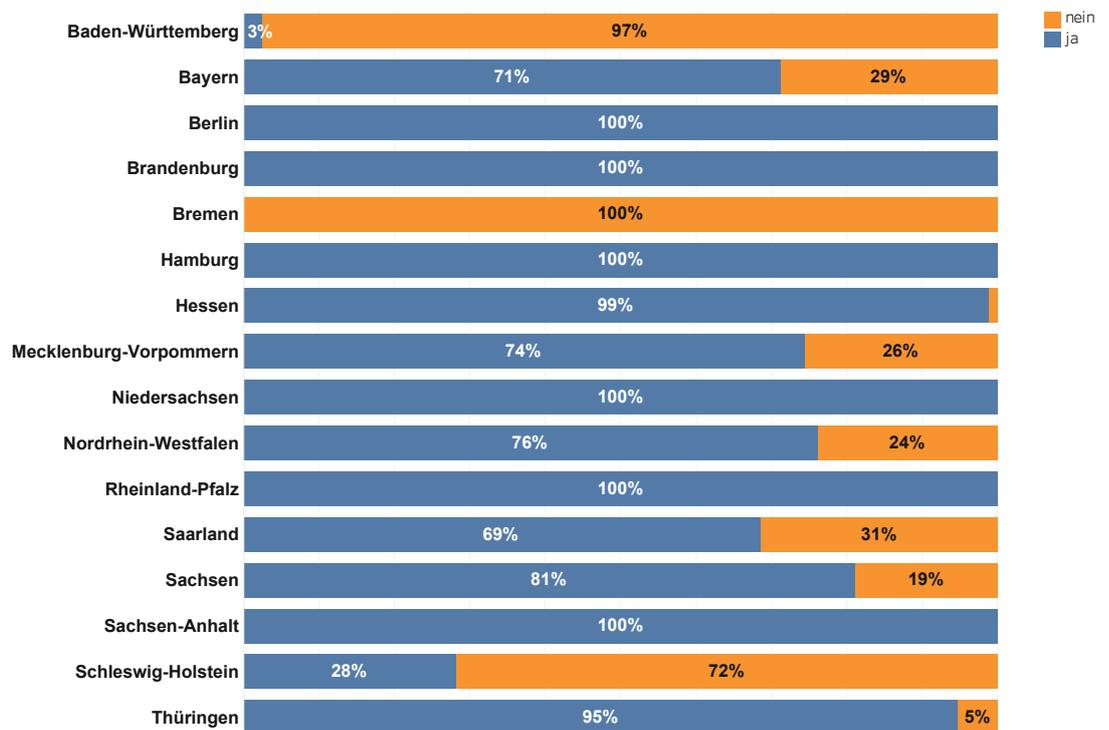


Abb. 3-138: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz für Büro- und Praxisgebäude nach Gebietsflächen und Ländern (2016)

Datenlage und Beteiligung

Die Gutachterausschüsse konnten für diesen Bericht Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büro- und Praxisgebäuden zu etwa 76% - bezogen auf die Gebietsfläche - zur Verfügung stellen (**Abb. 3-137**). Eine weitere Differenzierung der Teilmärkte in

- Monofunktional genutzte Büro-/Praxisgebäude,
- Büro- und Geschäftshäuser,
- Büro und Wohnhäuser

konnten die Gutachterausschüsse in der Regel nicht vornehmen.

Mit Hilfe der angewandten hedonischen Methodik (multiple Regressionsanalyse mit Logarithmierung der abhängigen und unabhängigen Variablen, sowie Imputation der fehlenden Werte) konnten im Datensatz fehlende Angaben geschätzt werden. Auf diese Weise wird es möglich, flächendeckende Aussagen über größere Gebietseinheiten (z.B. Gesamtumsatzsummen für die Bundesländer) abzuleiten. Restriktionen liegen jedoch darin, dass mit geringem Anteil an Basisdaten auch die Güte des Modells abnimmt, so dass in den Gebieten und Segmenten, zu denen besonders spärliche Angaben vorliegen, die Ergebnisse mit einer größeren Ungenauigkeit behaftet sind.

Umsätze

Im Jahr 2016 umfasst das Investitionsvolumen in Büro- und Praxisgebäude insgesamt rund 17,3 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil von etwa 7% der Kaufinvestitionen, die in Immobilien flossen bzw. einem Anteil von rund 31% aller Investitionen die in bebaute Wirtschaftsimmobilien flossen.

Im Bürosektor spiegelt sich der starke Konjunkturlauf einfluss auf die Immobilientransaktionen wider. Erkennbar ist dies u.a. an den überdurchschnittlichen und unmittelbar zweistellig wachsenden Raten des Geldumsatzes in der Erholungsphase der Märkte nach der globalen Finanzkrise. Im Zeitverlauf äußert sich die Konjunkturabhängigkeit auch in volatilen Kennzahlen der Umsatzentwicklung, die oftmals stärkere Abweichungen nach oben und unten aufweisen als in anderen Wirtschaftsimmobiliensegmenten.

Gegenüber dem Spitzenwert von 20,8 Mrd. Euro im Jahr 2015 ist der Geldumsatz 2016 um 17% rückläufig. Ob sich dieser rückläufige Trend in 2017 und den folgenden Jahren fortsetzt, bleibt abzuwarten.

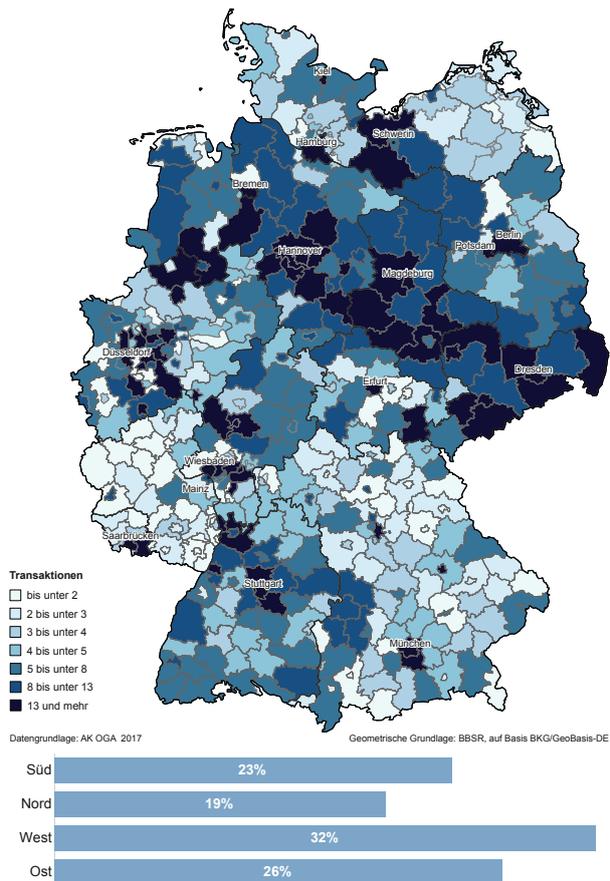
Das Transaktionsgeschehen unterschreitet 2016 mit knapp 3.800 den Wert des Vorjahres nicht sehr wesentlich; im Jahr 2015 lag die Zahl der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden nur um etwa 1,5% höher.

Die Karten der **Abb. 3-139** geben einen Überblick über die Anzahl der Transaktionen und den Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden im Jahr 2016. Besonders ungleich ist der Geldumsatz zwischen dem Norden und Süden sowie dem Osten und Westen Deutschlands verteilt. Die Assetklasse Büro- und Praxisgebäude spielt beim Handel mit Immobilien offensichtlich im Süden und Westen eine größere Rolle. Hierhin fließen jeweils mehr als ein Drittel der bundesweiten Investments. Der Norden und Osten der Republik haben lediglich Anteile von 13% bzw. 17%.

Der Geldumsatz aus dem Verkauf von Büro- und Praxisgebäuden ist im länderbezogenen Vergleich in Bayern am höchsten (**Abb. 3-14040**). Hier wurden 2016 Büro- und Praxisgebäude für fast 4,5 Mrd. Euro gehandelt. Nordrhein-Westfalen erzielte mit 3,5 Mrd. Euro den zweithöchsten Umsatz.

Ein Blick auf die Karte (**Abb. 3-139**) gibt Aufschluss darüber, dass sich die hohen Geldumsätze in Bayern in erster Linie auf die Region München sowie den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und die Stadt Regensburg konzentrieren. Demgegenüber verteilt sich das Investitionsvolumen im stärker polyzentralen Nordrhein-Westfalen vor allem entlang der Rheinschiene und des Ruhrgebiets. Weiterhin heben sich sowohl im Hinblick auf die Höhe des Geldumsatzes als auch der Transaktionszahlen die TOP-7-Städte sowie auch weitere große Bürostandorte wie Hannover und die gesamte Rhein-Main-Region mit Höchstwerten hervor.

Transaktionen über Büro- und Praxisgebäude
(auf Subkreisebene 2016)



Geldumsatz über Büro- und Praxisgebäude
(in Mio. Euro auf Subkreisebene 2016)

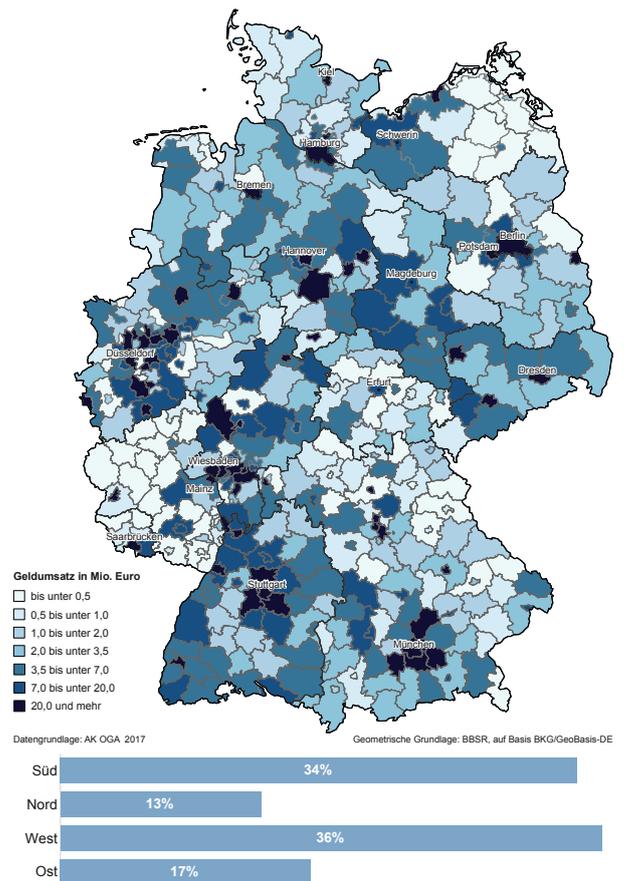


Abb. 3-139: Transaktionen und Geldumsatz für Büro- und Praxisgebäude auf Subkreisebene (2016)

Bezüglich der Zahl der Transaktionen schiebt sich im länderweiten Vergleich vor allem Niedersachsen stärker nach vorne als im Ranking des Geldumsatzes. Im Jahr 2016 fanden hier knapp 490 Büro- und Praxisimmobiliendeals statt, was annähernd dem Niveau des Vorjahres entspricht (**Abb. 3-141**). In

dieser Hinsicht wurden vor allem in Rheinland-Pfalz deutlich weniger Transaktionen als im Vorjahr getätigt (ca. -30%), während Mecklenburg-Vorpommern im Ländervergleich die stärkste Wachstumsrate aufweist (ca. +40%).

Geldumsatz für Büro- und Praxisgebäude in Mio. Euro nach Ländern (2016)

(20% = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

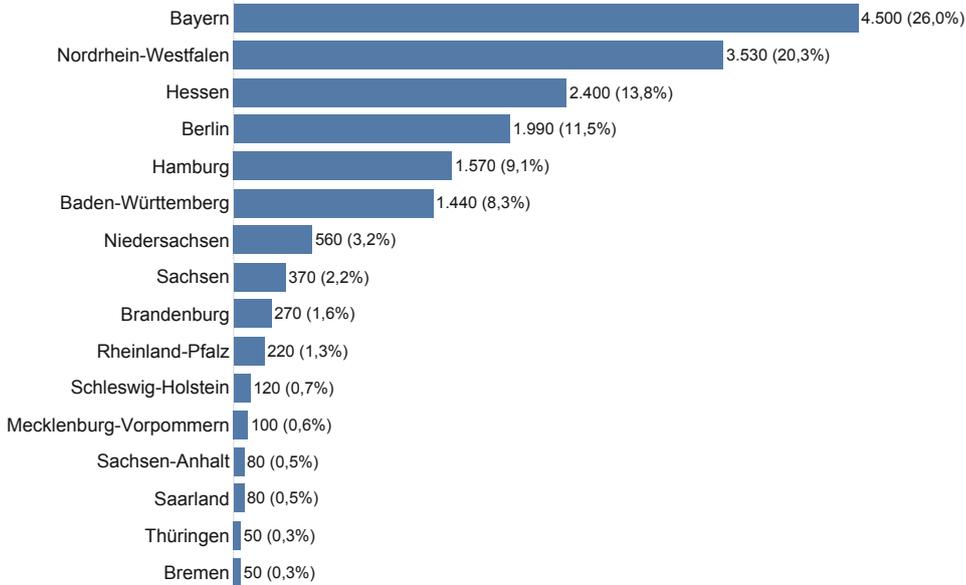


Abb. 3-140: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden nach Ländern in Mio. Euro nach Ländern (2016)

Anzahl der Transaktionen über Büro- und Praxisgebäude (in Tsd.) nach Ländern (2016)

(19,1% = Anteil von Gesamttransaktionen)

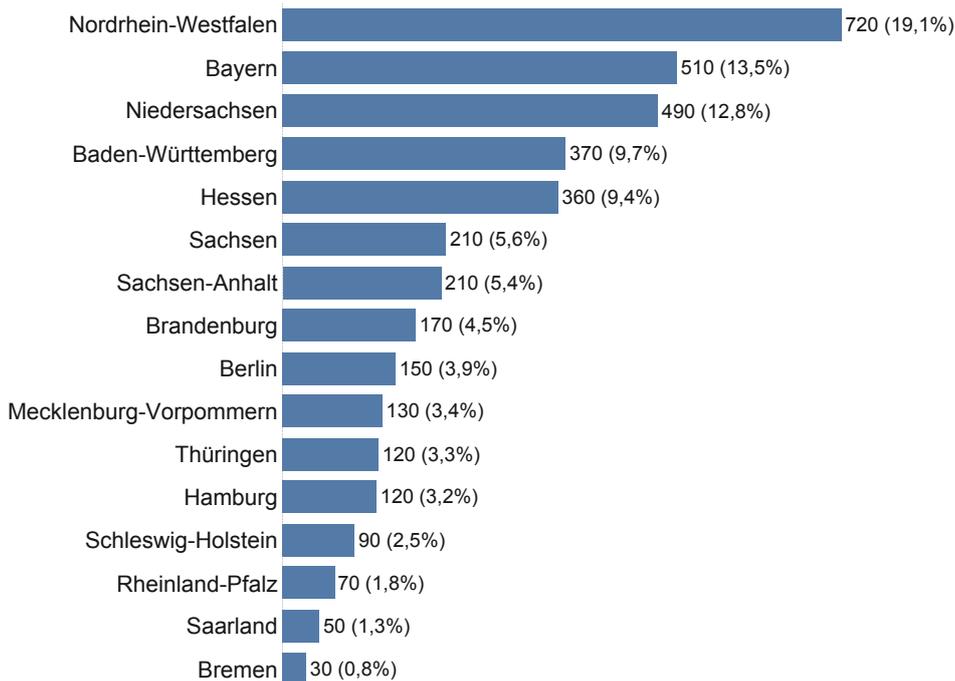


Abb. 3-141: Anzahl der Transaktionen bei Büro- und Praxisgebäuden (in Tsd.) nach Ländern (2016)

Auf die Bundesländer bezogen beläuft sich der Geldumsatz je Einwohner auf einen deutschlandweiten Schnitt von 210 Euro. **Abb. 3-142** stellt im Überblick dar, welche Bundesländer durchschnittlich höhere oder niedrigere Investitionssummen je Einwohner

aufweisen. Besonders hoch liegen die Umsätze demnach insbesondere in den beiden Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit einem Vierfachen bzw. Zweieinhalbfachen des Bundesdurchschnitts.

Geldumsatz in Euro je Einwohner bei Büro- und Praxisgebäuden nach Ländern (2016)

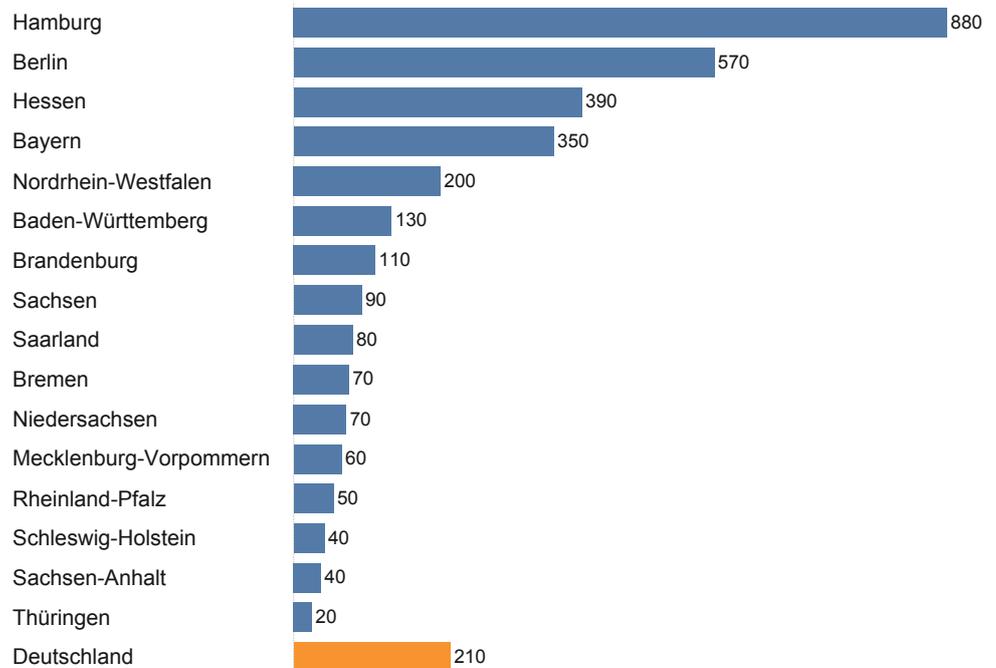


Abb. 3-142: Geldumsatz bei Büro- und Praxisgebäuden in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)

Geldumsatz in Euro je sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten über Büro- und Praxisgebäude nach Ländern (2016)

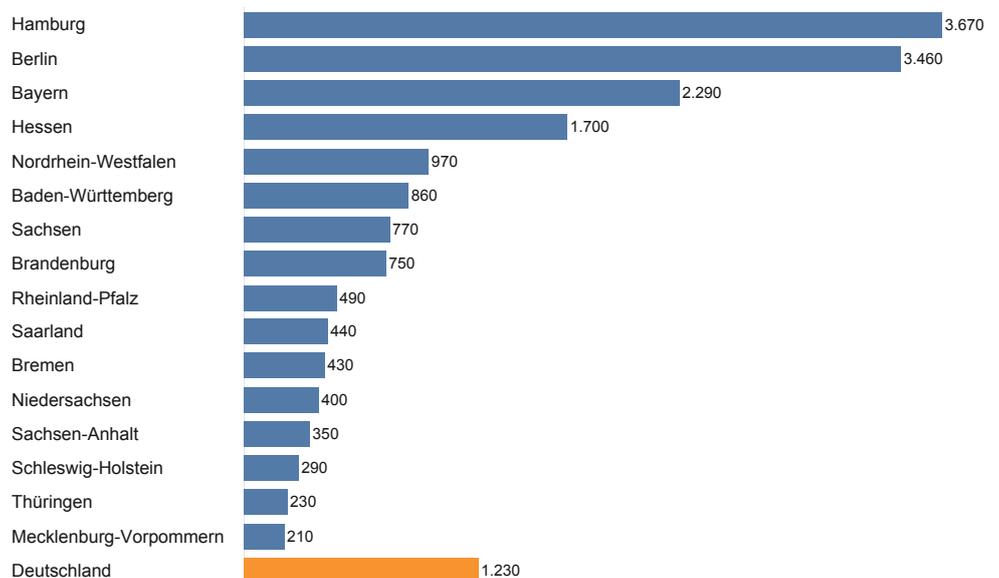


Abb. 3-143: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Euro je sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten nach Ländern (2016)

Abb. 3-144 macht deutlich, dass in Berlin die teuersten Büro- und Praxisgebäudeverkäufe stattfinden. Je Transaktionsfall werden hier im Schnitt 13,6 Mio. Euro für die Immobilie fällig. Nordrhein-Westfalen liegt nur knapp über dem deutschlandweiten Mittelwert von 4,6 Mio. Euro je Transaktion. Prozentual gesehen hat der fallbezogene Umsatz von 2015 zu 2016 am meisten in Rheinland-Pfalz und dem Saarland zugelegt und war in Thüringen und Niedersachsen am stärksten rückläufig.

In einem Vergleich der teuersten deutschen Städte in Bezug auf den Handel mit Büro- und Praxisgebäuden belegt jedoch nicht Berlin sondern München den ersten Platz. Hier kostet der Erwerb durchschnittlich 41,8 Mio. Euro, gefolgt von Fürth mit 23,4 Mio., Frankfurt a.M. mit 19,7 Mio. Euro und Freiburg mit 16,5 Mio. Euro (**Abb. 3-145**).

Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion über Büro- und Praxisgebäude nach Ländern (2016)

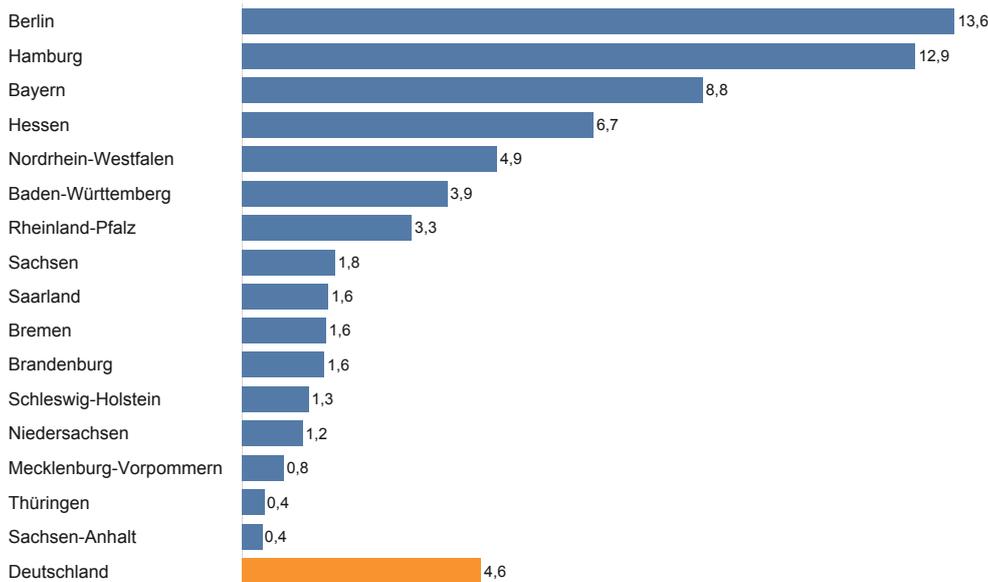


Abb. 3-144: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern (2016)

Geldumsatz in Mio Euro je Transaktion bei Büro- und Praxisgebäuden, teuerste Städte

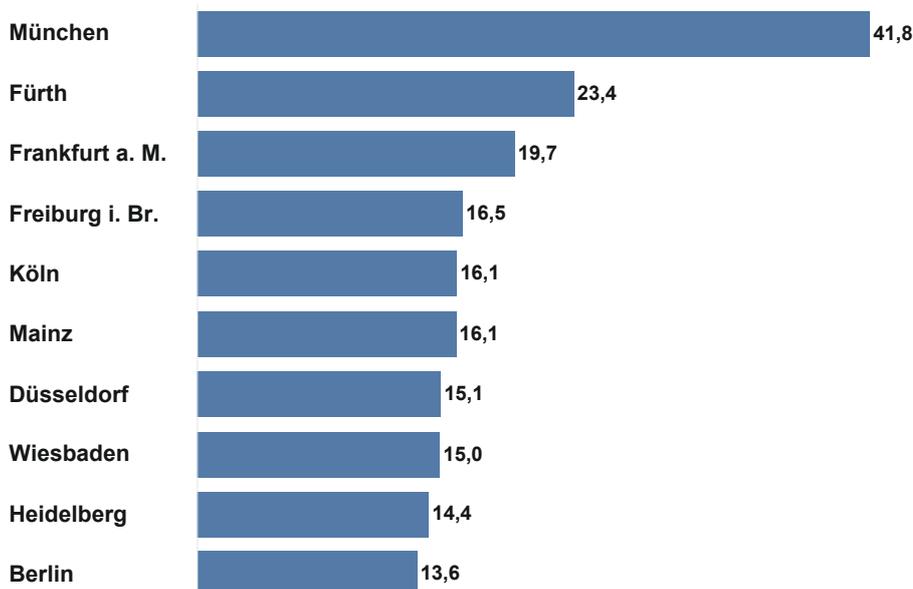


Abb. 3-145: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Mio. Euro je Transaktion in den 10 teuersten Städten (2016)

Die hohe Bedeutung des Büro- und Praxisimmobilienmarktes für bestimmte Regionen oder Länder korrespondiert nicht unbedingt mit der Relation von Transaktionszahlen zur Zahl der sozialversicherungspflichtig (SV) Bürobeschäftigten. **Abb. 3-146** zeigt, dass die umsatz- und transaktionsstarken Bundesländer hierbei auf die mittleren oder sogar hinteren Ränge verwiesen werden. Mit deutlichem Abstand führt in dieser Hinsicht Sachsen-Anhalt mit rund 0,87 Transaktionen je Tsd. SV-Bürobeschäftigten.

Nach Stadt- und Kreistypen zusammengefasst können die „Bürohochburgen“ in Deutschland anhand der Abbildungen **Abb. 3-147** und **Abb. 3-148** sehr eindeutig ausgemacht werden. In den sieben größten deutschen Städten, die hier als „größte Großstädte“ kategorisiert sind, beläuft sich der Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden mit 10,9 Mrd. Euro im Jahr 2016 auf mehr als 60% des gesamten Umsatzes für Büro- und Praxisgebäude.

Anzahl der Transaktionen je Tsd. sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte über Büro- und Praxisgebäude nach Ländern (2016)

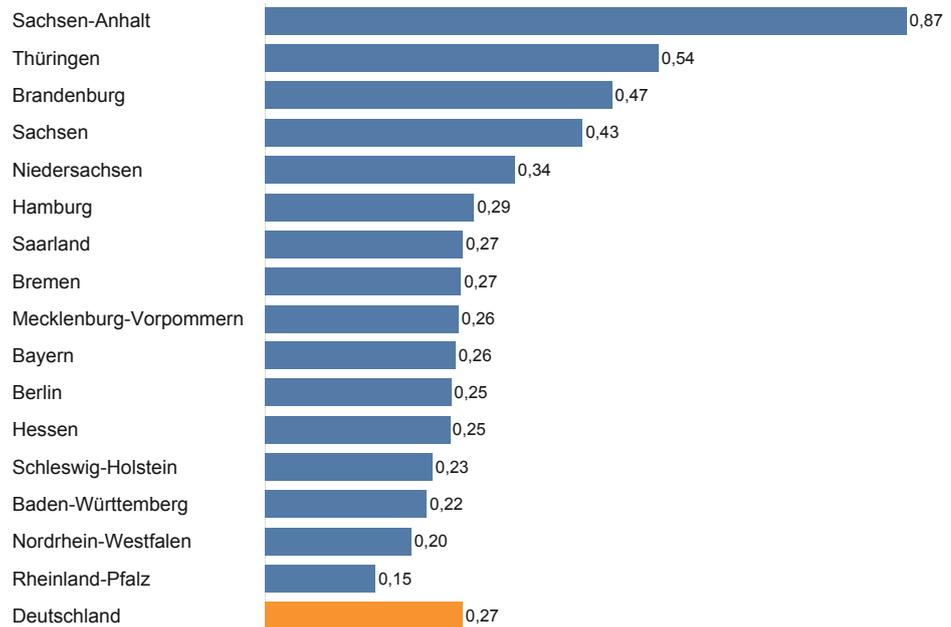


Abb. 3-146: Anzahl der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden je Tsd. sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte nach Ländern (2016)

Geldumsatz in Mio. Euro bei Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen, 2016

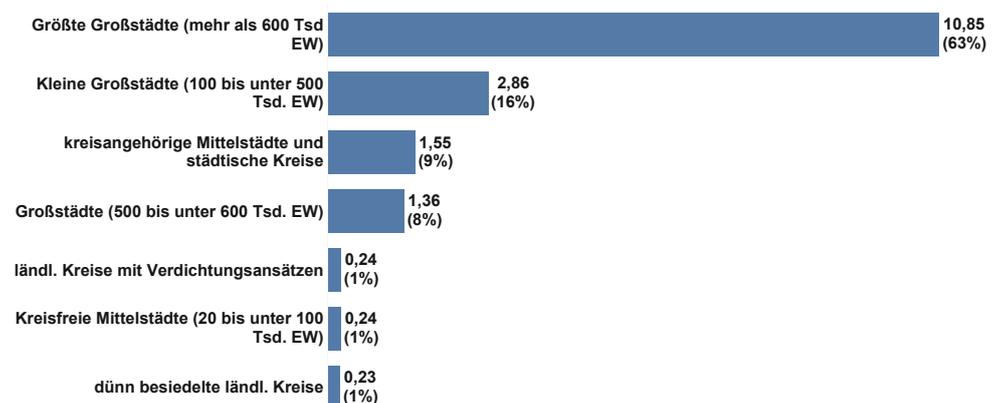


Abb. 3-147: Geldumsatz in Mio. Euro von Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Damit generieren die größten Großstädte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart und Düsseldorf) zusammen 63% aller Investitionen (**Abb. 3-147**), die in deutsche Büro- und Praxisgebäude fließen - obwohl diese Investments nur 16% aller Transaktionen am Gesamtmarkt ausmachen (**Abb. 3-148**).

Nahezu doppelt so hoch liegen die Transaktionszahlen der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise 2016, die jedoch nur einen Marktanteil von 9% aller Geldumsätze aufweisen.

Auch gemessen an der Bevölkerungszahl ist der Anteil, den die größten Großstädte am Investmentmarkt für Büro- und Praxisgebäude haben, verhältnismäßig hoch. Je Einwohner entfallen ca. 1.100 Euro auf den Handel mit Büro- und Praxisimmobilien im Jahr 2016 (**Abb. 3-149**). Der prozentuale Abstand zu den Großstädten mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern ist dabei relativ groß und übersteigt beispielsweise sogar den Abstand der Großstädte zu den kreisfreien Mittelstädten.

Zahl der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen, 2016

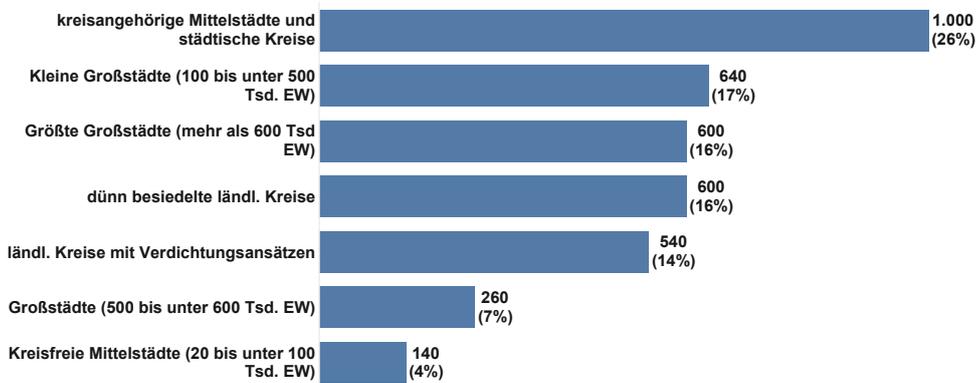


Abb. 3-148: Anzahl der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Geldumsatz in Euro je Einwohner bei Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen, 2016

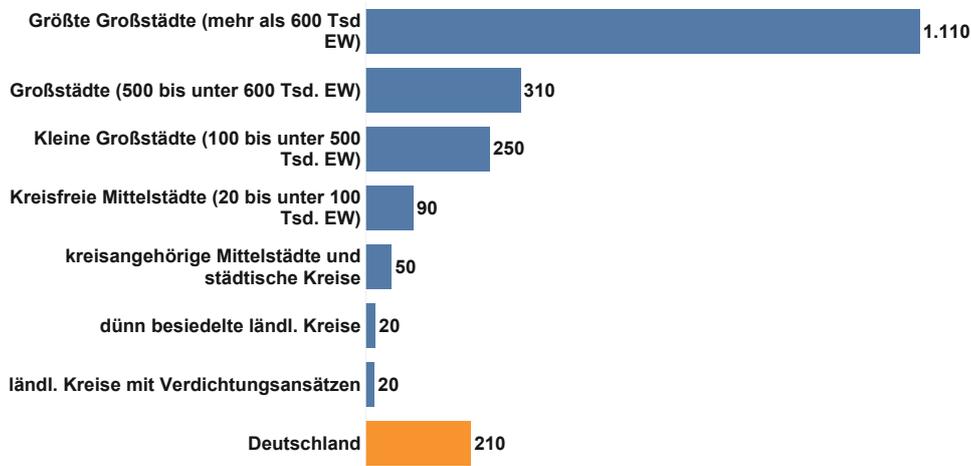


Abb. 3-149: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Eine weitere Betrachtung, welche die herausgehobene Bedeutung der TOP-7-Städte für den deutschen Büro- und Praxisgebäudemarkt skizziert, orientiert sich an den durchschnittlichen Transaktionspreisen je Kauffall. 2016 mussten für den Kauf eines Büro- und Praxisgebäudes im bundesweiten Schnitt rund 4,57 Mio. Euro aufgewendet werden. Die einzelnen Stadt- und Kreistypen weichen von diesem mittleren Preisniveau nach oben und unten wie in **Abb. 3-150** dargestellt ab, wobei die Kategorien ab den kreisfreien Mittelstädten weit unterhalb des von den Großstädten dominierten mittleren Wertes liegen.

Geldumsatz je Transaktion in Mio. Euro bei Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt und Kreistypen, 2016

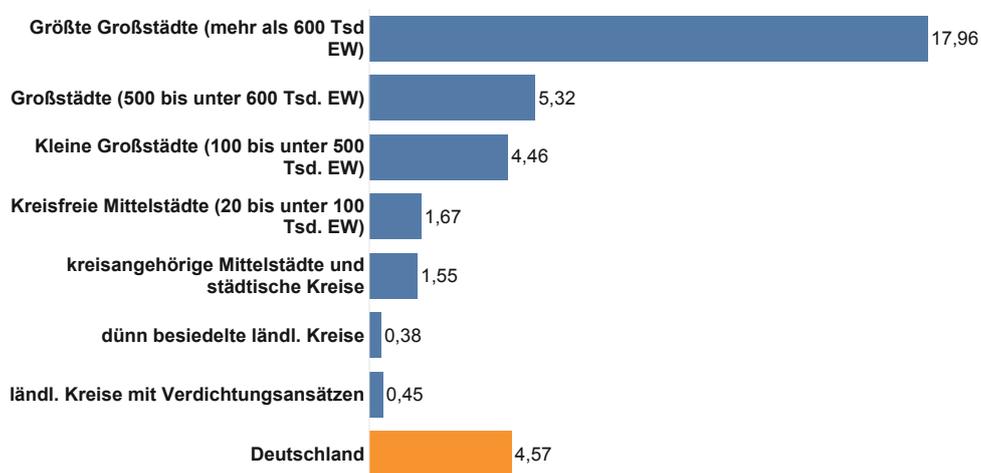


Abb. 3-150: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Marktintensität

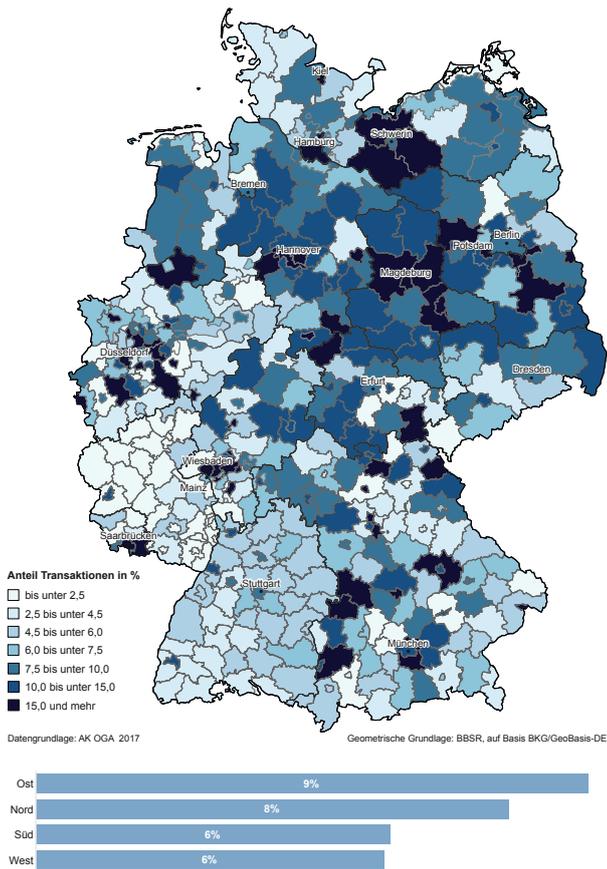
Die Intensität des Immobilienmarktes bei Verkäufen über Büro- und Praxisgebäude wird im Folgenden durch das Verhältnis der Transaktionen und des Geldumsatzes an den Verkäufen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien dargestellt.

Auf Ebene der Subkreise stellt **Abb. 3-151** (rechts) den Anteil der Geldumsätze von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien dar. In der linken Darstellung werden die Anteile der Transaktionen aufgeführt.

Die Kategorisierung nach Ländergruppen zeigt den mittleren Wert (Median) der jeweiligen Anteile auf der Ebene der Ländergruppen.

Deutschlandweit werden mit Verkäufen von Büro- und Praxisgebäuden rund 31% aller Geldumsätze über bebaute Wirtschaftsimmobilien realisiert. Bei den Transaktionen sind es etwa 8%. Wie aus dem Kartenbild rechts (**Abb. 3-151**) abzulesen ist, beschränken sich die hohen Quoten der Geldumsätze jedoch vor allem auf die Bürohochburgen und weitere einzelne Regionen, insbesondere Städte. München und Düsseldorf kommen beispielsweise auf Anteile von etwa 65%, Bamberg auf sogar 70%.

Marktintensität 2016, nach Anteil der Transaktionen über Büro- und Praxisgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozenten, 2016)



Marktintensität 2016, nach Anteil des Geldumsatzes über Büro- und Praxisgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozenten, 2016)

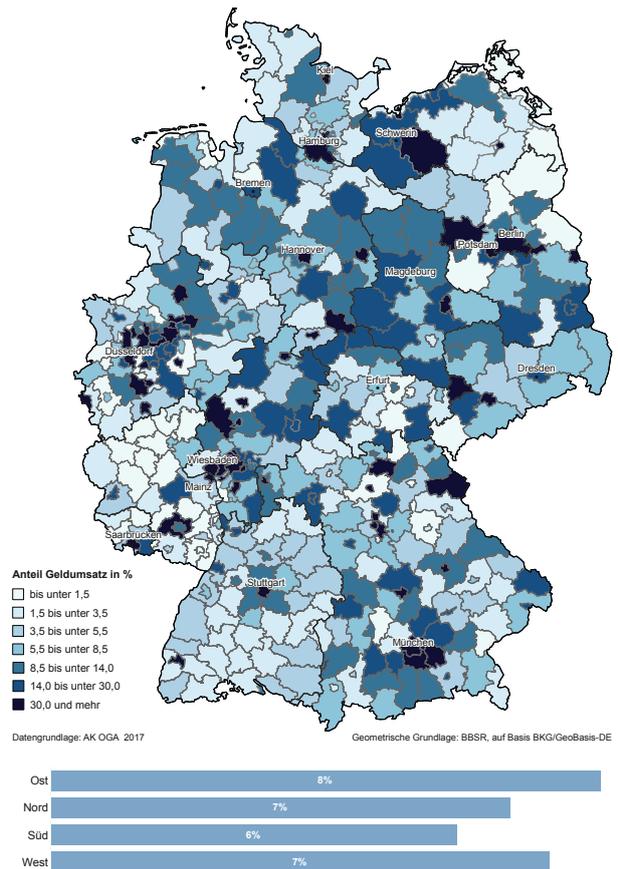


Abb. 3-151: Anteil der Transaktionen und Anteil der Geldumsätze von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)

Jede vierte Wirtschaftsimmobilien-Transaktion im Jahr 2016 ist in Hamburg eine Büro- und Praxisimmobilie. Damit ist die Hansestadt auf der Ebene der Bundesländer als Spitzenreiter weit vorne, gefolgt von Sachsen-Anhalt mit einem Anteil von etwa 13%. Den geringsten Anteil hat der Handel mit Büro und Praxisimmobilien 2016 in Rheinland-Pfalz mit 2% (**Abb. 3-152**).

Nur sehr wenige Großstädte (**Abb. 3-153**) erreichen den Anteil der Büro- und Praxistransaktionen von 20% an allen Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien. Essen und Frankfurt a. M. liegen mit gut 30% noch über dem Anteil von Hamburg. Hannover liegt mit 23% knapp darunter. Danach folgen die Städte Nürnberg (17%), Düsseldorf (16%) und München (13%).

Anteil der Transaktionen über Büro- und Praxisgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern, 2016

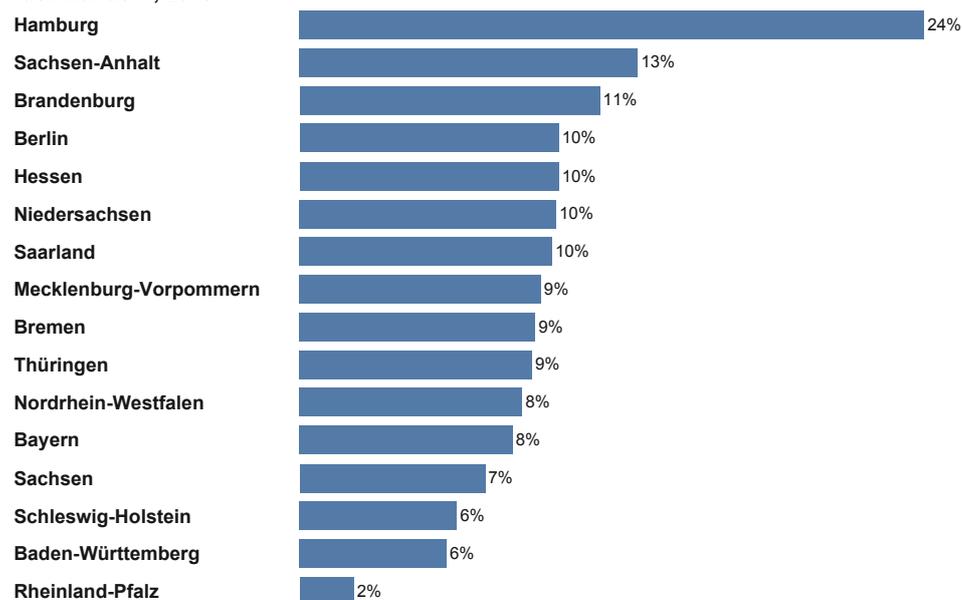


Abb. 3-152: Anteil der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)

Anteil der Transaktionen über Büro- und Praxisgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Großstädten, 2016

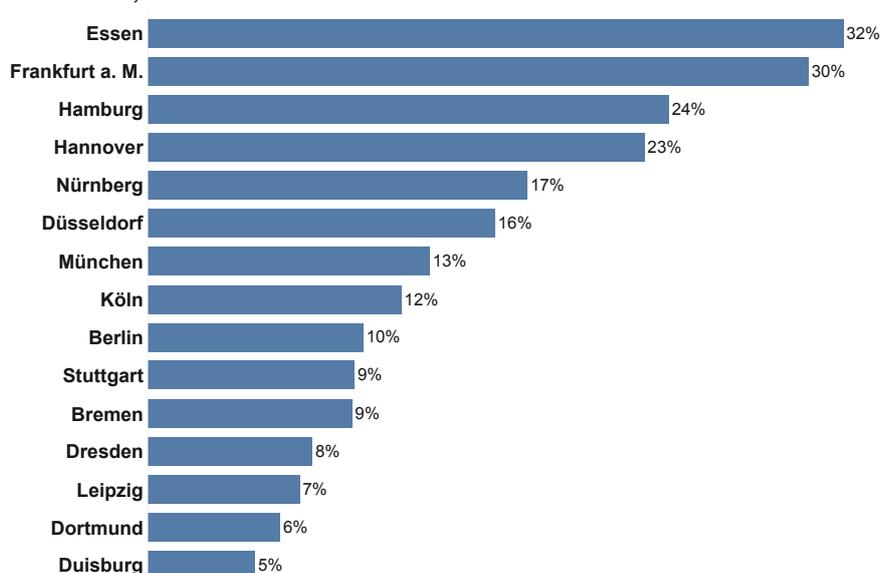


Abb. 3-153: Anteil der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Großstädten (2016)

Die Betrachtung der Marktintensität nach Geldumsätzen zeigt erheblich höhere Anteile. Auch hier zeigt sich die überdurchschnittliche Bedeutung dieses Immobiliensektors für Hamburg, das die Vorreiterposition einnimmt. Die Hälfte der Kaufinvestitionen aller Wirtschaftsimmobilien werden in Hamburg für Büro- und Praxisgebäude ausgegeben; in Bayern sind dies 46%. In Schleswig-Holstein (9%) und Thüringen (8%) ist der Anteil des Geldumsatzes für den Kauf von Büro- und Praxisimmobilien am geringsten (**Abb. 3-154**).

Von den Großstädten werden in Düsseldorf, München und Köln mit fast 60% bis knapp 70% die höchsten Anteile des Geldumsatzes an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien erzielt (**Abb. 3-155**).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich der Immobilienhandel mit Büro- und Praxisgebäuden sehr stark auf die Märkte der größten Großstädte fokussiert, wo mehr als 60% des gesamten Geldumsatzes von Büro- und Praxisgebäuden generiert wird und die Umsätze je Transaktionsfall ein Vielfaches der übrigen Städte und Regionen betragen.

Anteil des Geldumsatzes über Büro- und Praxisgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern, 2016

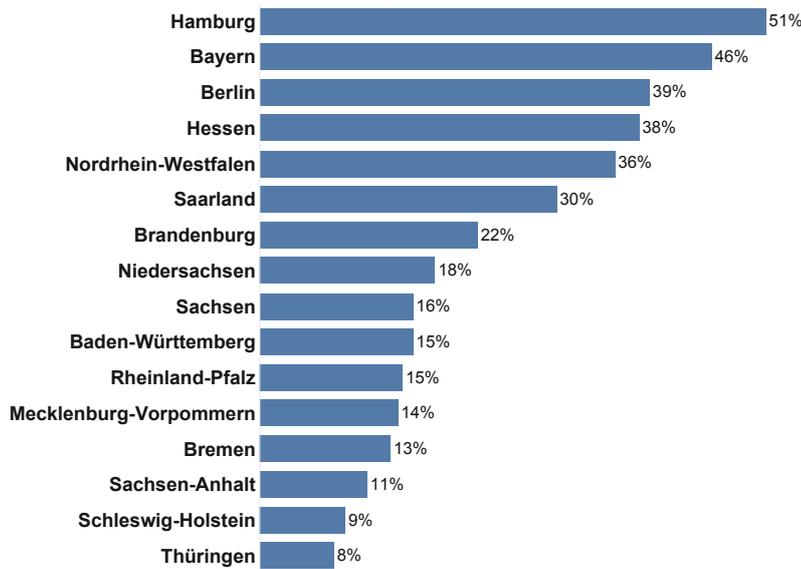


Abb. 3-154: Anteil des Geldumsatzes von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)

Anteil des Geldumsatzes über Büro- und Praxisgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Großstädten, 2016

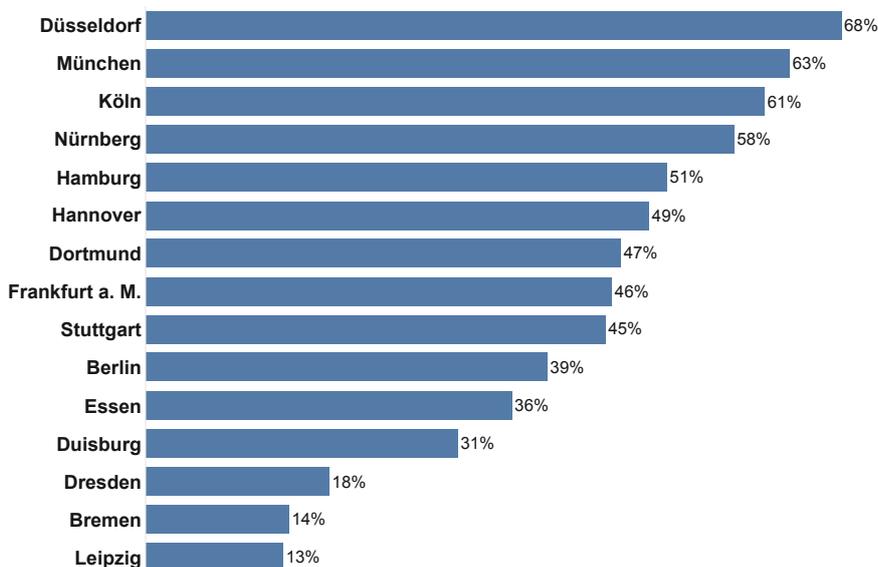


Abb. 3-155: Anteil des Geldumsatzes über Büro- und Praxisgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Großstädten (2016)

3.3.4 Handelsgebäude

Kleinflächige selbstständige Verkaufsstätten für den Einzelhandel unterscheiden sich in vielfacher Hinsicht von einheitlich geplanten und gemanagten Großstrukturen des Einzelhandels wie z.B. Shopping- oder Fachmarktzentren.

Für die vorliegende bundesweite Erhebung der Immobilienmarktdaten bei den Gutachterausschüssen wurde zwischen folgenden Kategorien von Handelsgebäuden unterschieden:

- Bebaute Immobilien für den großflächigen Handel,
- bebaute Immobilien für den kleinflächigen Handel,
- Wohn- und Geschäftshäuser.

Als Immobilien für den großflächigen Handel werden alle Handelsgebäude bezeichnet, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. nach einem Urteil des BVerwG ab einer Verkaufsfläche von 800 m² als großflächig gelten. Hierzu zählen vor allem Shopping- und Fachmarktzentren, Kauf- und Warenhäuser, Fachmärkte aller Branchenschwerpunkte und auch großflächige Lebensmittelsortimenter wie Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Ergänzend zu den Einzelhandelsgebäuden gehen in diese Kategorie auch die Bauten des Großhandels (Cash & Carry) ein.

Unter Immobilien für den kleinflächigen Handel werden alle vom Einzelhandel genutzten Gebäude verstanden, die unterhalb der bauplanerisch relevanten Grenze von 1.200 m² Geschossfläche liegen bzw. eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² aufweisen. Hierzu zählen z.B. kleinere Supermärkte und Discounter, kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte (oftmals in zentralen Lagen), sonstige Ladengeschäfte, Kioske usw.

Wohn- und Geschäftshäuser sind gemischt genutzte bebaute Immobilien, die sowohl Flächen für die Wohnnutzung als auch für den Einzelhandel bereithalten. Nach Definition für den Immobilienmarktbericht Deutschland müssen mindestens 20 % der Roherträge bzw. der Flächenanteile der Immobilie jedoch vom Handel bestritten werden. Die Einschätzung, ob die jeweiligen Roherträge und die Flächenanteile zugrunde gelegt werden, liegt bei den Gutachterausschüssen; diese treffen die Entscheidungen entsprechend den örtlichen Marktgegebenheiten. Bei einer dominanten Wohnnutzung von über 80% ist das Gebäude der Kategorie „Wohnimmobilie“ zuzuordnen, da die Handelsnutzung mit unter 20% als untergeordnet einzustufen ist.

Gegenüber dem letzten Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 haben sich die Kategorien der Handelsgebäude damit verändert: 2015 wurde zwischen „Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern“ sowie „Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren“ unterschieden. Mit der Umstellung auf die neue Zuordnung folgt der AK OGA dem gemeinsam mit unterschiedlichen Institutionen erarbeiteten ersten Ergebnisbericht zur Strukturierung der sachlichen Teilmärkte für Wirtschaftsimmobilien; die Arbeiten an der verbesserten Abgrenzung sachlicher Teilmärkte wird weiter fortgesetzt. Die Federführung liegt bei der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland und dem Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) e.V. . Damit wird der Zielsetzung einer Verbesserung der Vergleichbarkeit von Analysen und Reports über den Immobilienmarkt für Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung Rechnung getragen¹.

¹ Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, ZIA, August 2016 (www.immobilienmarktbericht-deutschland.info unter Publikationen)

Datenlage und Beteiligung

Die in diesem Bericht dargestellten Daten zu Handelsimmobilien beziehen sich ausschließlich auf bebaute Immobilien und beinhalten nicht den Ankauf von Grundstücken für einzelhandelsrelevante Projektentwicklungen und die spätere Errichtung von Handelsgebäuden.

Die im Zuge der Datenerhebung getroffene Unterscheidung der drei Handelsimmobilienarten (siehe oben) wurde sehr unterschiedlich interpretiert, so dass sich nicht übereinstimmende Teilmarkt-Kategorien ergaben. Ebenso wie im Segment der Büro- und Praxisimmobilien wurde daher anstelle der differenzierten Handelsimmobilien-Kategorien lediglich die Gesamtkategorie der bebauten Handelsimmobilien (Handelsgebäude) ausgewertet. Bezüglich der Erhebung von Daten über Handelsgebäude werden die Gutachterausschüsse die vorhandenen Kauffälle zukünftig differenzierter auswerten müssen, um in diesem Immobiliensegment zu genaueren Aussagen kommen zu können.

Eine Übersicht zur Beteiligung der Gutachterausschüsse bei der Angabe von Umsatzdaten für den Bereich der Handelsgebäude zeigen **Abb. 3-156** und **Abb. 3-157**. Demnach konnten die Daten zum Geldumsatz sowie der Zahl der Transaktionen von den Gutachterausschüssen in den Ländern überwiegend geliefert werden, wonach sich für das Bundesgebiet eine hochgerechnete Beteiligungsquote von 84% ergibt.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden (2016)

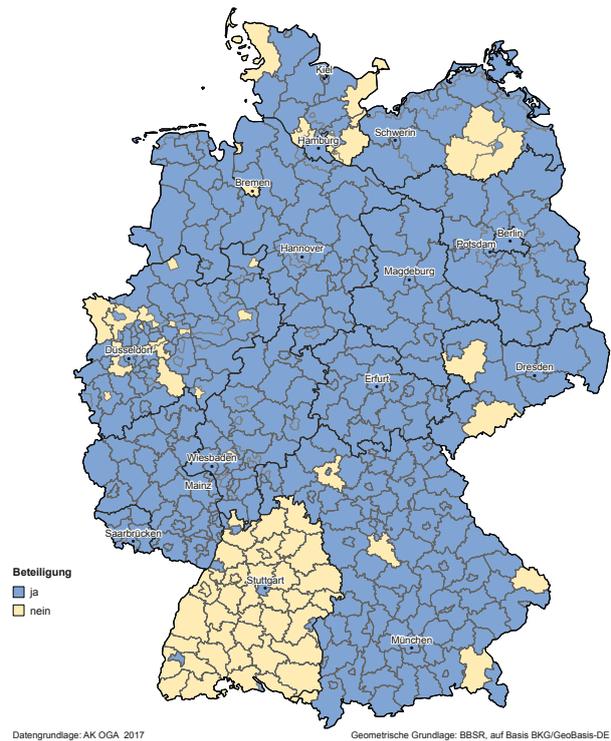


Abb. 3-156: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden, 2016

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

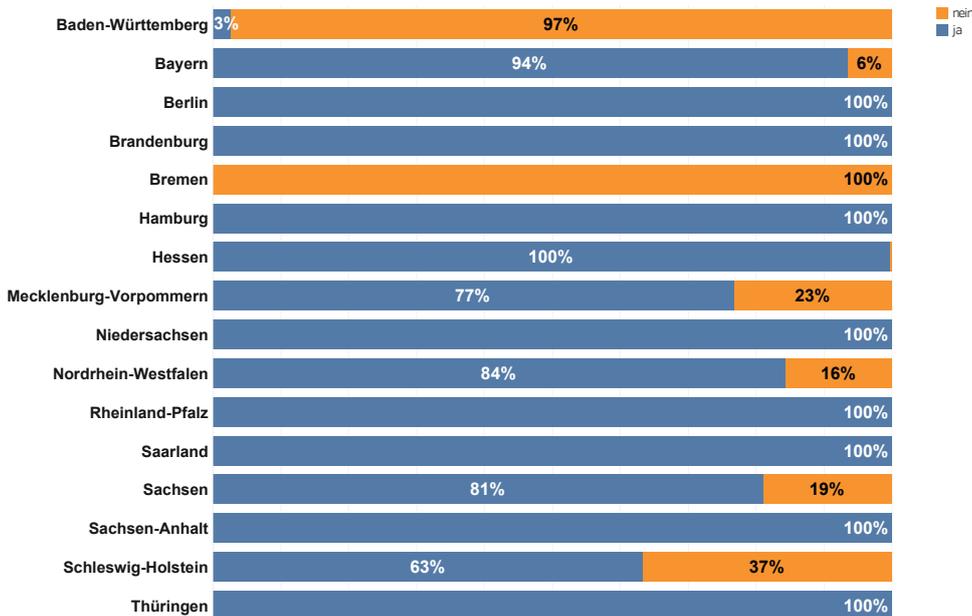


Abb. 3-157: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden nach Gebietsfläche und Ländern, 2016

Für die Auswertungen wurden für die Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, entsprechende Daten über ein statistisches Modell geschätzt. Dies bietet den Vorteil, dass für größere Gebietseinheiten oder zusammengefasste Raumtypen validierte flächendeckende Daten eingehen können und so auch fundierte flächendeckende Aussagen über den Markt in diesem Immobiliensegment möglich werden. Restriktionen liegen jedoch darin, dass mit geringem Anteil an vorhandenen Angaben der Gutachterausschüsse auch die Genauigkeit der Schätzungen abnimmt, so dass in den Gebieten und Segmenten zu denen besonders spärliche Angaben vorliegen die Ergebnisse mit einer größeren Ungenauigkeit behaftet sind.

Umsätze

Handelsgebäude gehören neben Büroimmobilien zu den umsatzstärksten Teilmärkten von Wirtschaftsimmobilien. Im Jahr 2016 umfasste das Investitionsvolumen in dieser Anlageklasse insgesamt 22,1 Mrd. EUR, ein Anteil von rund 9% aller Immobilienkaufinvestitionen sowie von etwa 40% aller Investitionen in Wirtschaftsimmobilien (**Abb. 3-123**, Kapitel 3.3.2). Somit sind Handelsgebäude im Jahr 2016 die meist investierte Assetklasse der Wirtschaftsimmobilien vor den Büro- und Praxisgebäuden (31%).

Gegenüber 2015 erzielten Handelsgebäude in 2016 ein Umsatzplus bei den Investitionen von gut 4% (2015: 21,2 Mrd. Euro).

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Handelsgebäudemarkt zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil, mit einem Wachstum von ca. 1,2%. Im Jahr 2016 wurden insgesamt rund 16.900 Verkäufe registriert (**Abb. 3-158**).

Geldumsatz in Mrd. Euro bei Handelsgebäuden (2015 und 2016)



Anzahl der Transaktionen bei Handelsgebäuden

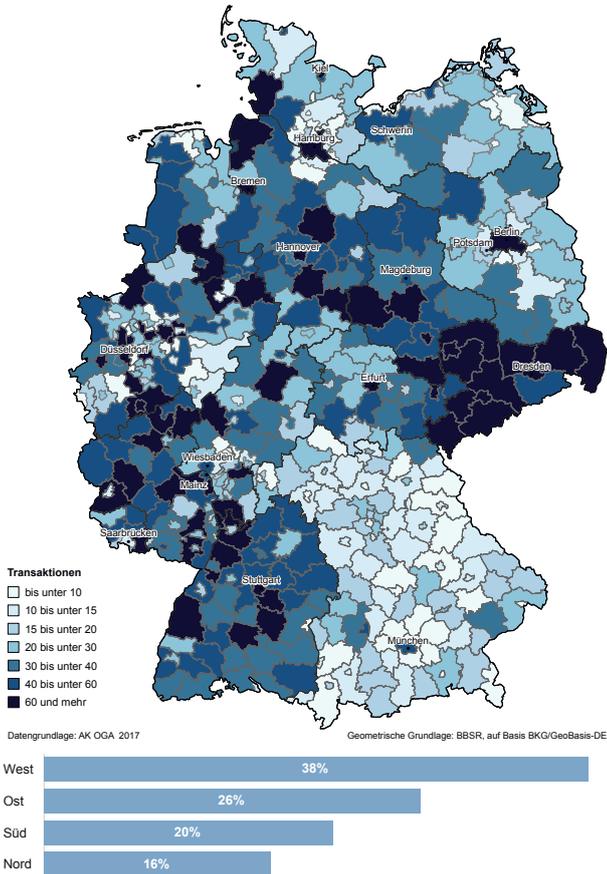


Abb. 3-158: Geldumsatz in Mrd. Euro und Anzahl der Transaktionen bei Handelsgebäuden (2015 und 2016)

In den beiden Karten der **Abb. 3-159** ist dargestellt, wie sich der Geldumsatz und die Anzahl der Transaktionen von Handelsgebäuden auf der räumlichen Ebene der Subkreise verteilen. Im Kartenbild hebt sich deutlich hervor, dass in den Süden Deutschlands im Verhältnis wesentlich mehr Investitionen fließen als insbesondere in den Norden, obwohl die Zahl der Transaktionen weitaus weniger voneinander abweicht. Dies legt den Schluss nahe, dass die Transaktionssummen für Handelsgebäude im Süden ein erheblich höheres Preisniveau aufweisen. Sachsen und Rheinland-Pfalz fallen mit verhältnismäßig vielen (Sub-)Kreisen mit höheren Transaktionszahlen auf.

Deutlich erkennbar ist, dass in den westlichen Bundesländern zwar der Anteil der Transaktionen mit 38% am höchsten ist, jedoch die südlichen Länder mit 35% des Geldumsatzes das höhere Investitionspotential bei Handelsgebäuden aufweist. Der Norden Deutschlands weist sowohl bei den Transaktionen als auch bei den Geldumsätzen mit 16% (Transaktionen) bzw. 14% (Geldumsatz) die geringsten Anteile auf.

Transaktionen über Handelsgebäude
(auf Subkreisebene, 2016)



Geldumsatz über Handelsgebäude
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)

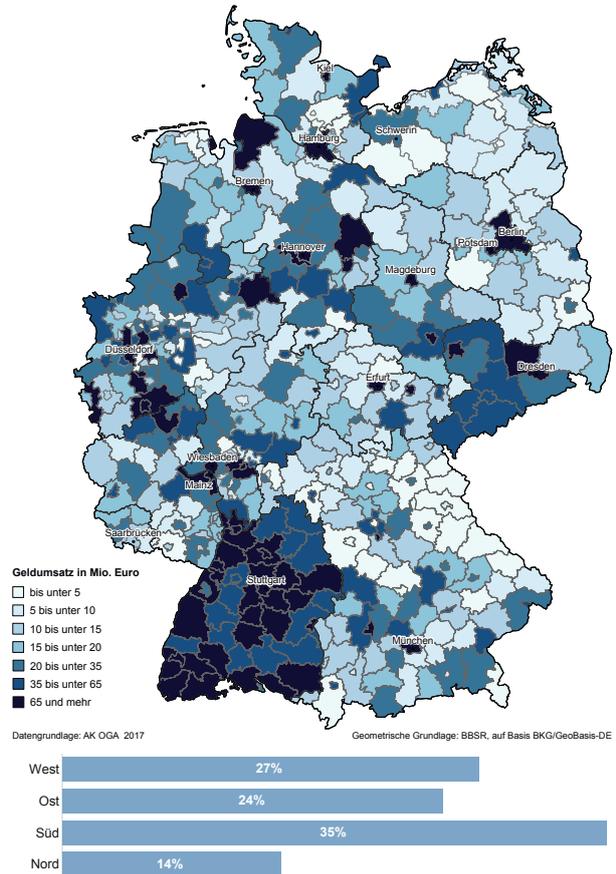


Abb. 3-159: Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden, 2016

Im Überblick der Bundesländer kann vor allem Baden-Württemberg mit etwa 5 Mrd. Euro Spitzenwerte des 2016 in Handelsgebäude investierten Kapitals verbuchen. In dem Jahr beträgt der Anteil Baden-Württembergs an den bundesdeutschen Investitionen in Handelsgebäude etwa 23%, Nordrhein-Westfalen kommt auf einen Anteil von 17% und Bayern auf 12% (**Abb. 3-160**).

Im Vergleich zum Vorjahr weisen Nordrhein-Westfalen und Thüringen das höchste Umsatzplus auf: 2016 stieg der Geldumsatz in Nordrhein-Westfalen um 56% und in Thüringen um 40% an.

Die meisten Handelsgebäude wurden 2016 in Nordrhein-Westfalen gehandelt. Mit einer Transaktionszahl von knapp 3.300 Immobilien findet fast ein Fünftel aller Handelsgebäudeverkäufe in Nordrhein-Westfalen statt. Berlin und Hamburg kommen demgegenüber nur auf Anteile von 3% bzw. 1% (**Abb. 3-161**).

In den meisten Bundesländern ist die Anzahl der abgeschlossenen Verkäufe im Vergleich zu 2015 relativ gleichbleibend. Eine Ausnahme bildet das Saarland, in dem sich die Zahl der Transaktionen 2016 fast verdoppelt hat.

Geldumsatz für Handelsgebäude in Mio. Euro nach Ländern (2016)

(20% = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

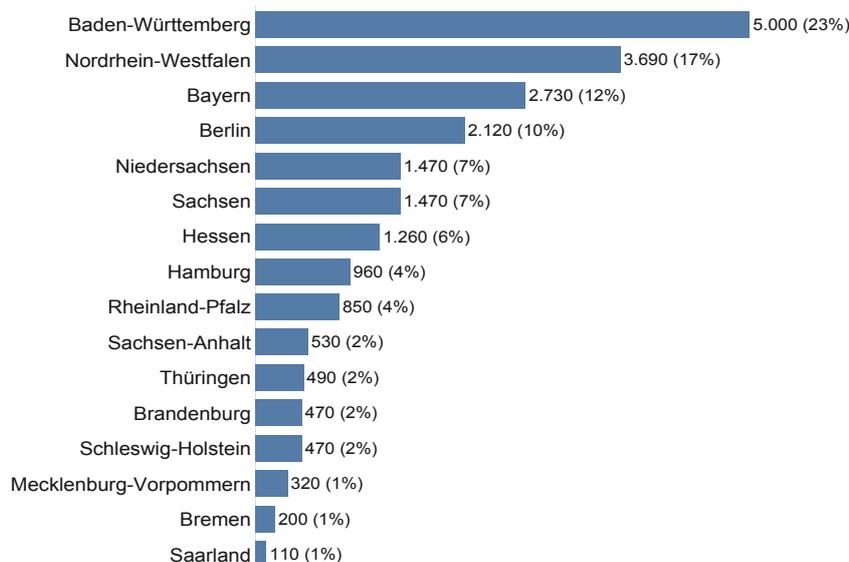


Abb. 3-160: Geldumsatz für Handelsgebäude nach Ländern in Mio. Euro, 2016

Anzahl der Transaktionen von Handelsgebäuden nach Ländern (2016)

(19% = Anteil von Gesamttransaktionen)

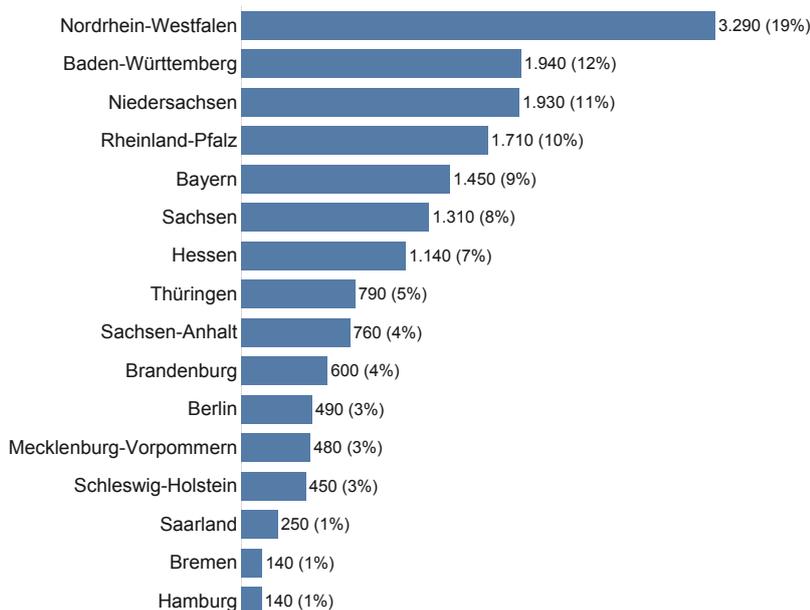


Abb. 3-161: Transaktionen von Handelsgebäuden nach Ländern (2016)

Ins Verhältnis zur Bevölkerung gesetzt, relativiert sich der auf die Bundesländer bezogene Umsatzvergleich ein wenig. So gesehen „investierte“ jeder Einwohner in Deutschland im Schnitt rund 270 Euro den Kauf von Handelsgebäuden im Jahr 2016 (**Abb. 3-162**). Die höchsten Beträge bringen dabei die Stadtstaaten auf: mit durchschnittlich 600 Euro liegen die Berliner weit vorne, und auch in Hamburg wurde mit etwa 540 Euro das Zweifache des Bundesdurchschnitts aufgebracht.

Die durchschnittlichen Umsätze pro Transaktionsfall liegen für Handelsgebäude auf deutlich niedrigerem Niveau als für Büro- und Praxisimmobilien. Im Mit-

telwert muss für den Kauf einer bebauten Handelsimmobilie eine Summe von 1,3 Mio. Euro aufgebracht werden (**Abb. 3-163**), hingegen mehr als das Dreifache für eine Büroimmobilie (s. **Abb. 3-144** im Kapitel „Büro- und Praxisgebäude“)

Weit oberhalb des Durchschnittswertes rangiert dabei vor allem Hamburg mit zuletzt am stärksten steigender Tendenz unter den Bundesländern. Hier wurde 2016 je Transaktion ein Umsatz von durchschnittlich 6,7 Mio. Euro erzielt, in Berlin im Mittel 4,3 Mio. Euro mit rückläufiger Tendenz gegenüber 2015.

Geldumsatz in Euro je Einwohner bei Handelsgebäuden nach Ländern (2016)

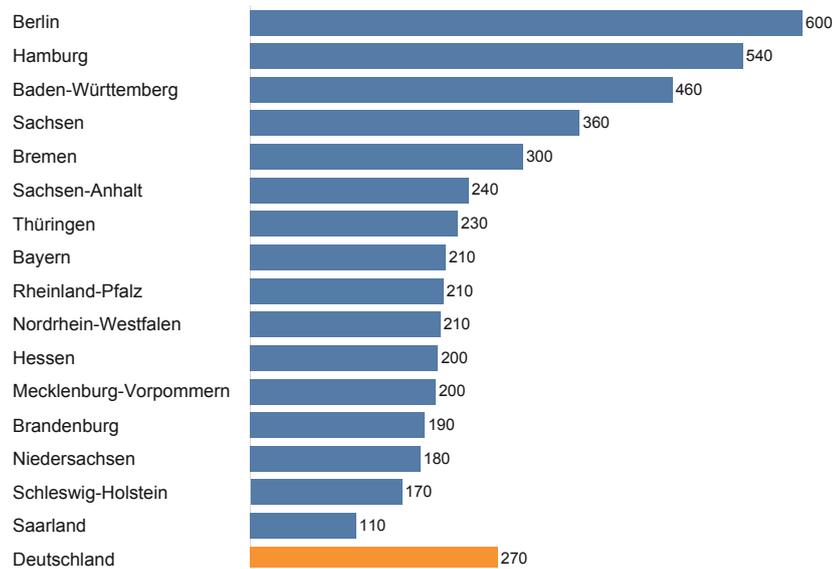


Abb. 3-162: Geldumsatz in Euro je Einwohner bei Handelsgebäuden nach Ländern, (2016)

Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion über Handelsgebäude nach Ländern 2016

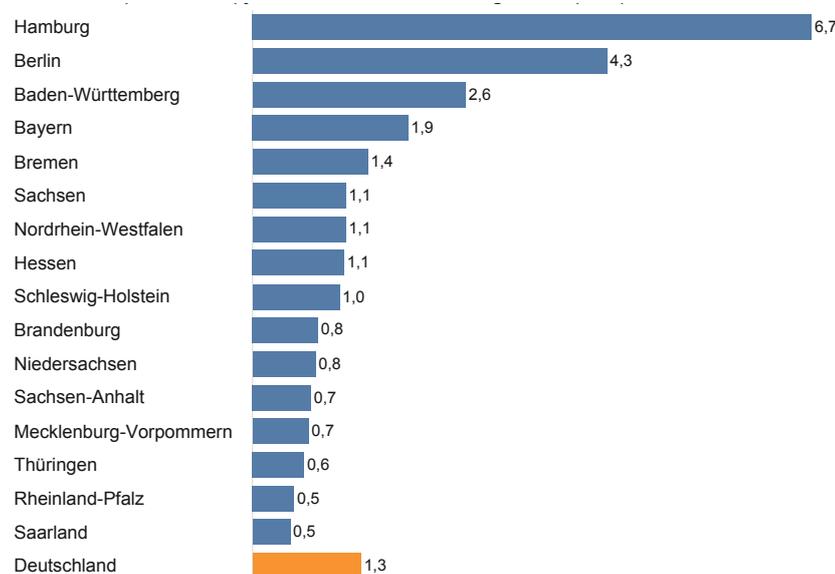


Abb. 3-163: Geldumsatz je Transaktion in Euro bei Handelsgebäuden nach Ländern (2016)

Abb. 3-164 listet von den Großstädten diejenigen auf, in denen 2016 der höchste Geldumsatz je Transaktionsfall für Handelsgebäude angefallen ist. Auch hier liegt die bayrische Landeshauptstadt mit rund 26 Mio. Euro weit vorne, bleibt jedoch hinter Ulm zurück; dort musste für den Erwerb einer Handelsimmobilie im Mittel etwa 69 Mio. Euro aufgebracht werden. Auf den oberen Plätzen finden sich mit Ulm, Heidelberg und Leverkusen demnach auch kleinere Großstädte.

Bezogen auf die Bevölkerung der Bundesländer zeigt **Abb. 3-165** dass viele der weniger einwohnerdichten Länder eine höhere Transaktionsquote je Einwohner haben. Auf tausend Einwohner gerechnet, werden beispielsweise in Rheinland-Pfalz, Thüringen und Sachsen-Anhalt zwischen 0,42 und 0,34 Handelsgebäude veräußert. Die Metropole Hamburg kommt hingegen nur auf einen Wert von 0,08 und das ebenso relativ dicht besiedelte Nordrhein-Westfalen auf 0,18.

Geldumsatz in Mio Euro je Transaktion bei Handelsgebäuden, teuerste Städte (2016)

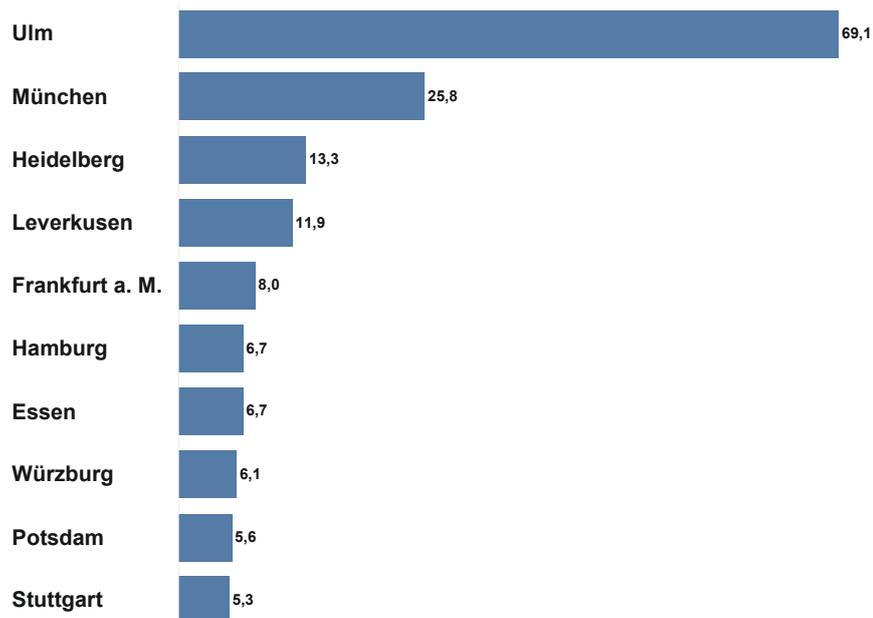


Abb. 3-164: Geldumsatz je Transaktion bei Handelsgebäuden in Mio. Euro je Transaktionsfall in den 10 teuersten Städten (2016)

Anzahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner über Handelsgebäude (2016)

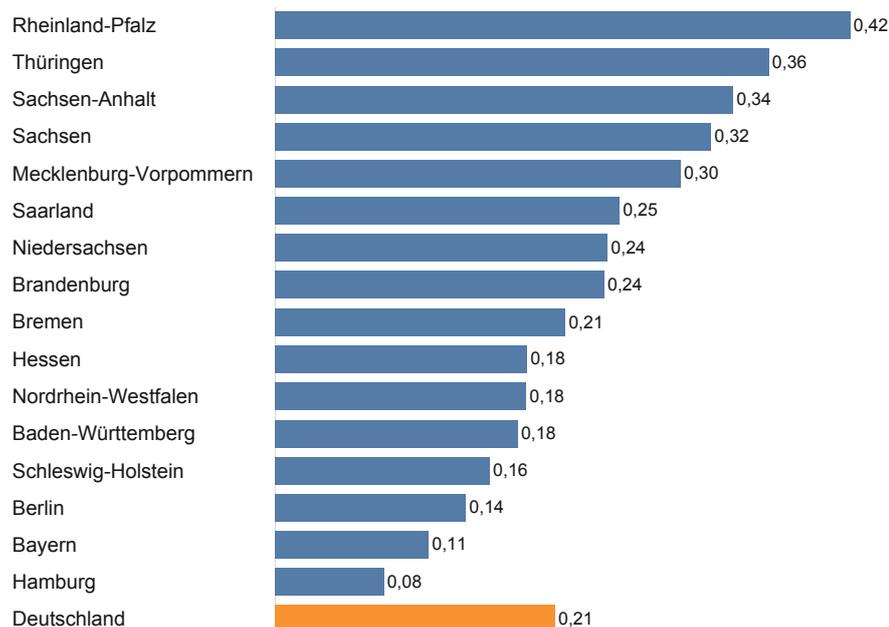


Abb. 3-165: Anzahl der Transaktionen bei Handelsgebäuden je Tsd. Einwohner nach Ländern (2016)

Nach den Stadt- und Kreistypen zusammengefasst (**Abb. 3-1666**) beläuft sich der Geldumsatz von kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen 2016 insgesamt auf eine höhere Summe (6 Mrd. Euro) als die größten Großstädte in Deutschland zusammen aufbringen (5,6 Mrd. Euro). Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zur Umsatzstruktur auf dem Büroimmobilienmarkt, die die größten Großstädte mit einem Anteil von über 60% sehr deutlich dominieren (**vgl. Abb. 3-147**).

Beim Transaktionsgeschehen von Handelsgebäuden macht der Anteil der Metropolen am Geldumsatz hingegen nur 25% aus und weicht weniger stark von den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (27%) sowie den kleinen Großstädten (20%) ab.

Ein Drittel aller Transaktionen von Handelsgebäuden findet im Jahr 2016 in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen statt, insgesamt sind dies über 5.600 Verkaufsfälle. In der Summe der Transaktionen kommt der ländliche Raum (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen sowie dünn besiedelte ländliche Kreise) auf jeweils 18% des Gesamtanteils. Dies verdeutlicht nochmals das Spektrum des Einzelhandelsmarktes, bei dem der Fokus von Immobiliendeals nicht allein auf städtischen Räumen liegt.

Geldumsatz in Mrd. Euro über Handelsgebäude nach Stadt- und Kreistypen (2016)

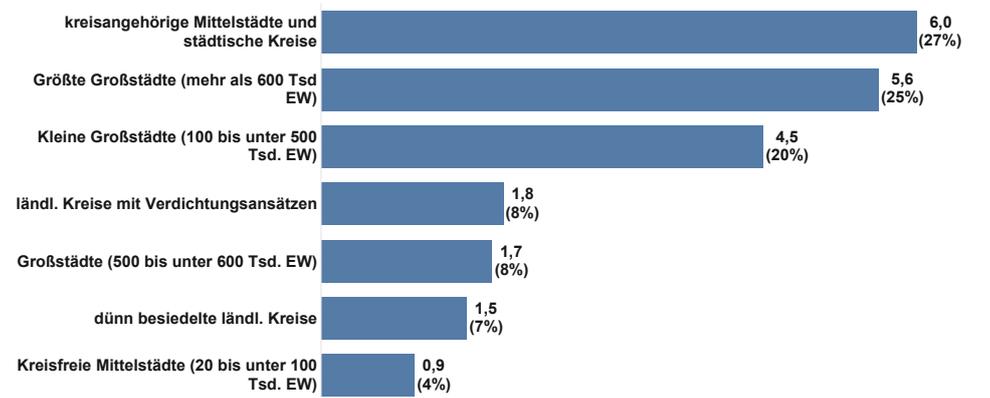


Abb. 3-166: Geldumsatz bei Handelsgebäuden in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Transaktionen von Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)

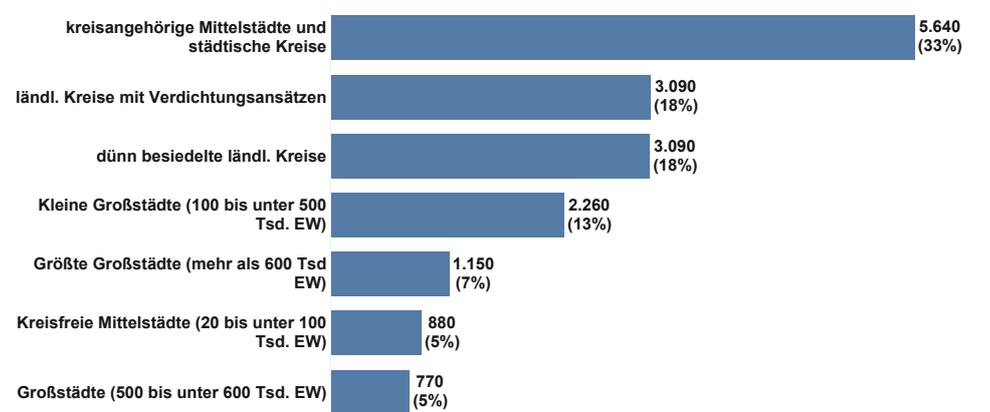


Abb. 3-167: Transaktionen von Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Gleichwohl wird im Verhältnis zur Einwohnerzahl im ländlichen Raum am wenigsten Geld mit Handelsgebäuden umgesetzt, umgekehrt in den TOP-7-Städten (größte Großstädte) am meisten. Je Einwohner entfallen 2016 im Bundesdurchschnitt gut 270 Euro auf den Handel mit Handelsgebäuden (**Abb. 3-168**). Diesen Wert überschreiten die größten Großstädte um das Doppelte.

Abb. 3-169 veranschaulicht einen der größten Unterschiede zwischen den Stadt- und Kreistypen im Hinblick auf den Handelsgebäudemarkt. Demnach betragen die durchschnittlichen Geldumsätze je Kauffall in den größten Großstädten das fast vierfache des bundesweiten Mittelwertes von 1,3 Mio. Euro je Transaktion.

Rein rechnerisch betrachtet nimmt der erzielte Geldumsatz pro Verkaufsfall mit zunehmender Stadtgröße zu. Eine vergleichbare Tendenz zeigt sich auch im Büroimmobilienmarkt, dort jedoch erheblich ausgeprägter, insofern der Vervielfältiger tendenziell mit abnehmender Einwohnerdichte erheblich stärker zunimmt (**vgl. Abb. 3-150**). Gegenüber den dünn besiedelten ländlichen Kreisen beträgt der durchschnittliche Transaktionspreis je Büroimmobilie in den größten Großstädten etwa das 50-fache, bei den Handelsgebäuden das 10-fache des Transaktionswertes in dünn besiedelten Kreisen.

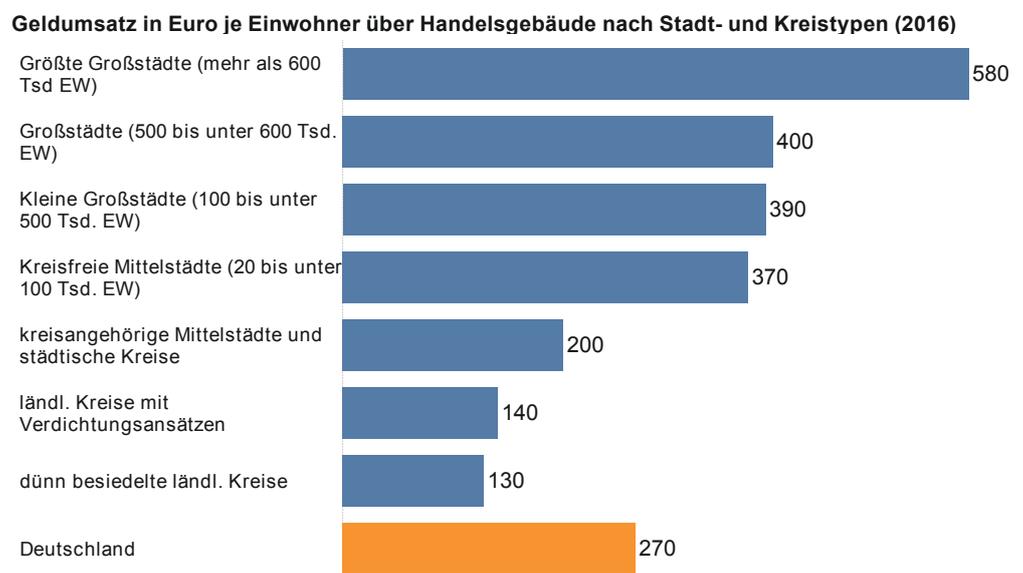


Abb. 3-168: Geldumsatz bei Handelsgebäuden in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen (2016)

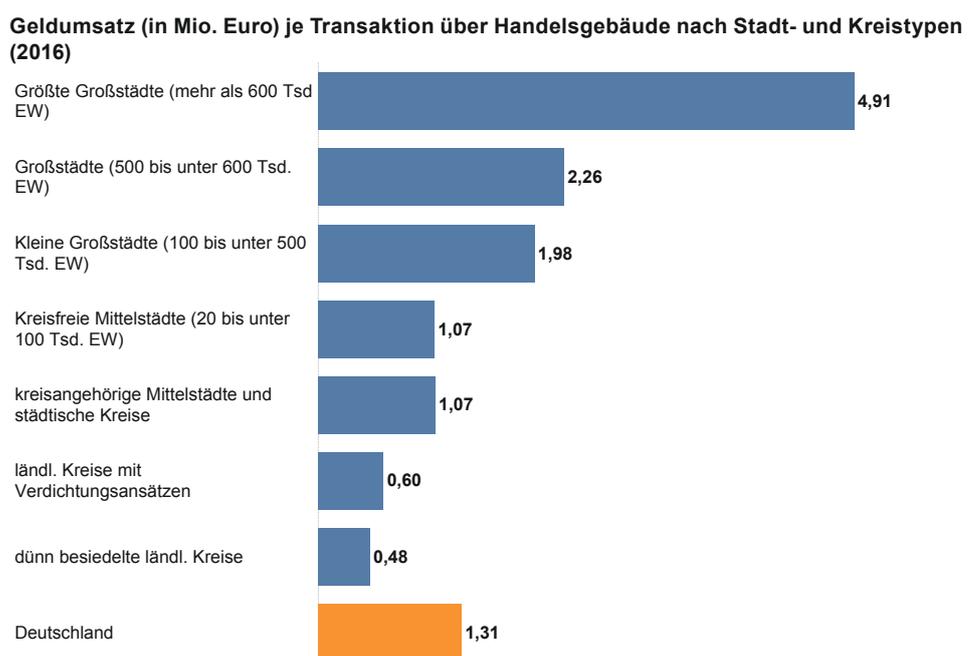


Abb. 3-169: Geldumsatz bei Handelsgebäuden in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen (2016)

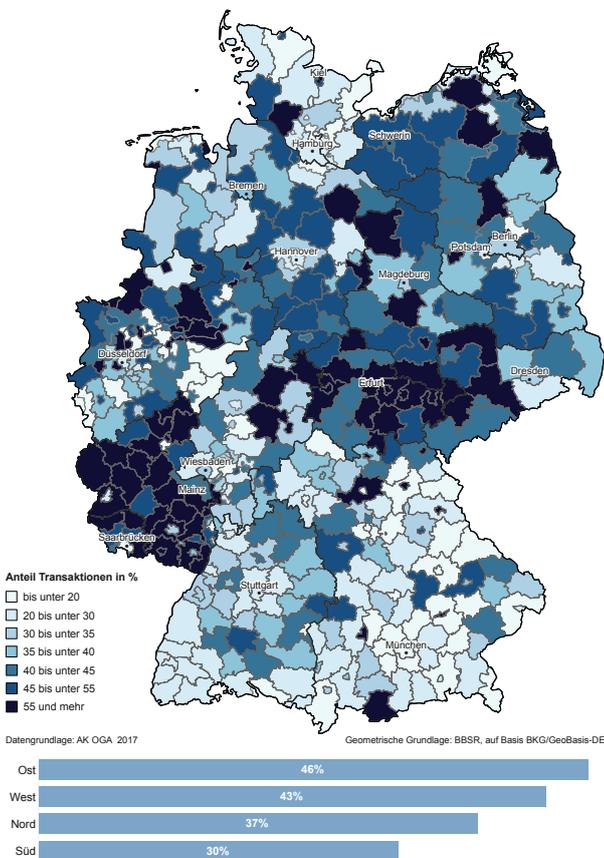
Marktintensität

Die Intensität des Immobilienmarktes bei Verkäufen von Handelsgebäuden wird im Folgenden durch das Verhältnis der Transaktionen und des Geldumsatzes an den Verkäufen aller Wirtschaftsimmobilien dargestellt. Einen Überblick über die Marktintensität auf Subkreisebene gibt **Abb. 3-170**.

Bundesweit ergibt sich in dieser Betrachtung ein Anteil von durchschnittlich 36%, den Handelsgebäude an allen Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2016 ausmachen. Im linken Kartenbild von **Abb. 3-170** ist deutlich zu sehen, dass die besonders hohen Werte von über 55% vor allem in Landkreisen und kleineren Städten und kaum in den Großstädten auftreten (Ausnahme: Duisburg). Besonders niedrige Anteile an den Transaktionszahlen aller Wirtschaftsimmobilien weist insbesondere die Ländergruppe Süd mit nur 30% auf, während in Ostdeutschland 46% erreicht werden.

Bezogen auf den Geldumsatz erfolgen in Deutschland im Mittel 40% aller Wirtschaftsimmobilien-Investments 2016 in Handelsgebäude. Auch diesen Durchschnittswert überschreitet die Ländergruppe Ost mit 56% erheblich. Eine vergleichsweise hohe Intensität lässt sich ebenso wie für die Transaktionen auch für den Geldumsatz von Handelsgebäuden in vereinzelt ländlichen Regionen ausmachen. So weisen z.B. einige Subkreise in Rheinland-Pfalz, Bayern und Thüringen besonders hohe Anteile von über 80% auf.

Marktintensität 2016, nach Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozent, 2016)



Marktintensität 2016, nach Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozent, 2016)

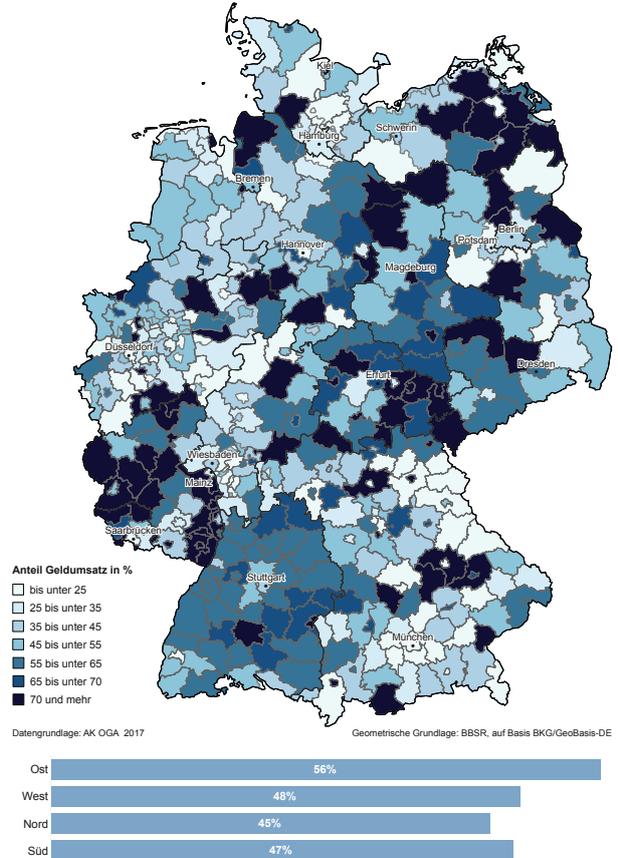


Abb. 3-170: Anteil der Transaktionen und Anteil der Geldumsätze bei Handelsgebäuden an allen Wirtschaftsimmobilien, 2016

Im länderweiten Vergleich lassen sich deutliche Unterschiede der Marktintensität auf dem Handelsgebäudemarkt ausmachen. Eine besonders hohe Relevanz haben Transaktionen von Handelsgebäuden 2016 in Thüringen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland, wo sie gut jeden zweiten Wirtschaftsimmobiliendeal ausmachen. Demgegenüber spielt der Anteil der Verkäufe von Handelsgebäuden in Bayern die geringste Rolle: knapp 80% der Kauffälle setzen sich hier aus anderweitigen Wirtschaftsimmobilienarten zusammen.

Auf ganz Deutschland gerechnet ist etwas mehr als jeder dritte Wirtschaftsimmobilienkauf eine Handelsimmobilie. Am oberen Ende dieses Spektrums liegen 2016 die zehn Städte und Kreise, die in **Abb. 3-172** dargestellt sind. Hierunter finden sich überwiegend ländliche Kreise sowie einige Mittelstädte.

Anteil der Transaktionen (in %) von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)

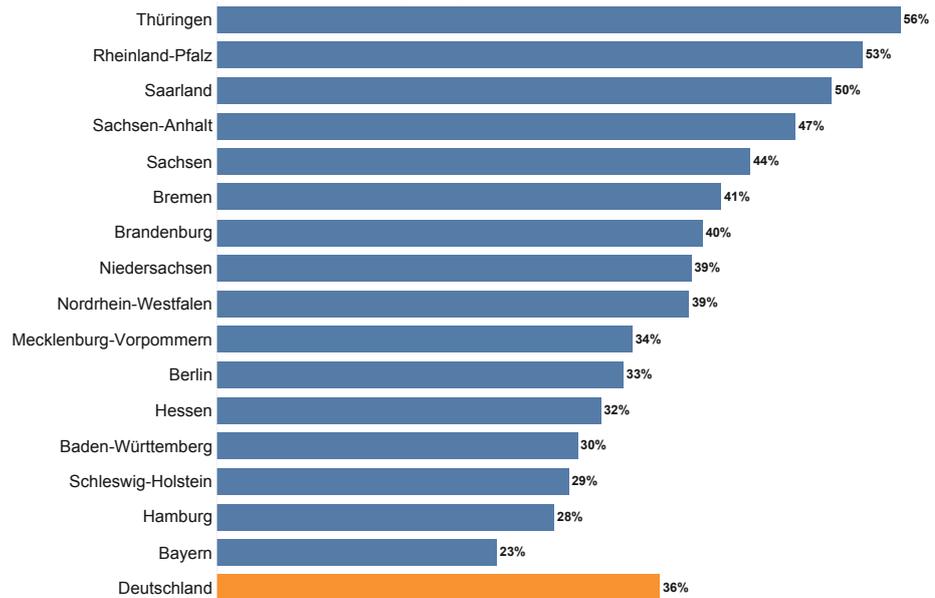


Abb. 3-171: Anteil der Transaktionen (in %) von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)

Städte mit den höchsten Anteilen an Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in Prozent (2016)

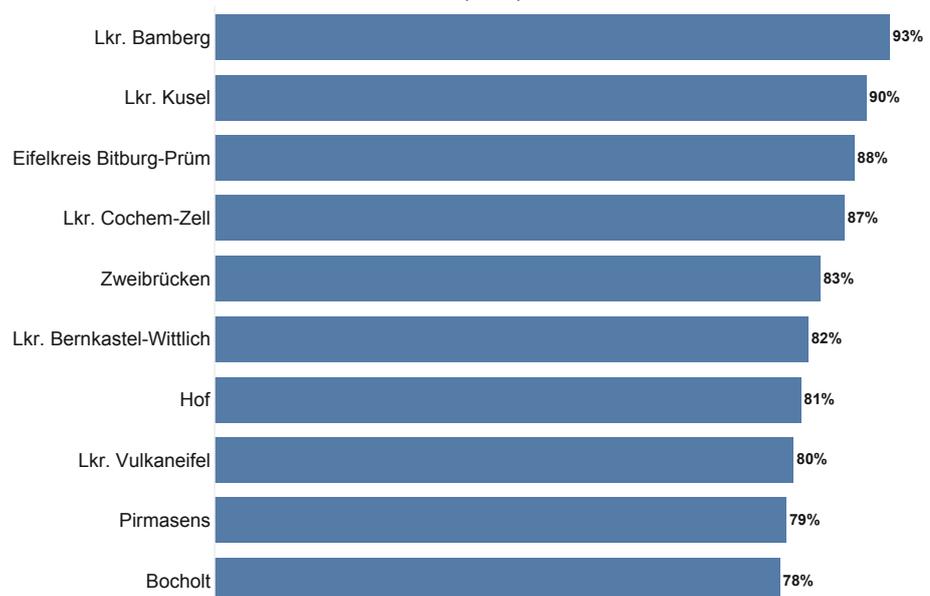


Abb. 3-172: Die 10 Städte und Kreise mit den höchsten Anteilen der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in Prozent (2016)

Bezogen auf den Geldumsatz von Handelsgebäuden in den jeweiligen Bundesländern werden die Abstufungen der Marktintensität noch deutlicher als im Hinblick auf die Zahl der Transaktionen. Während beim Spitzenreiter Sachsen-Anhalt über 70% der Kaufinvestitionen aller Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2016 für Handelsgebäude ausgegeben werden, liegt der Anteil in Hessen bei nur einem Fünftel. Auch in Bayern und Hamburg fließen weit weniger als ein Drittel der Investitionen in Handelsgebäude.

Die höchsten Anteile, welche in Städten und Kreisen 2016 erreicht werden, listet **Abb. 3-174** auf. Erkennbar wird, dass sich in diesen Regionen das gesamte Investitionsvolumen im Bereich der Wirtschaftsimmobilien nahezu ausschließlich auf den Handelsgebäudemarkt beschränkt hat.

Anteil des Geldumsatzes (in %) von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)

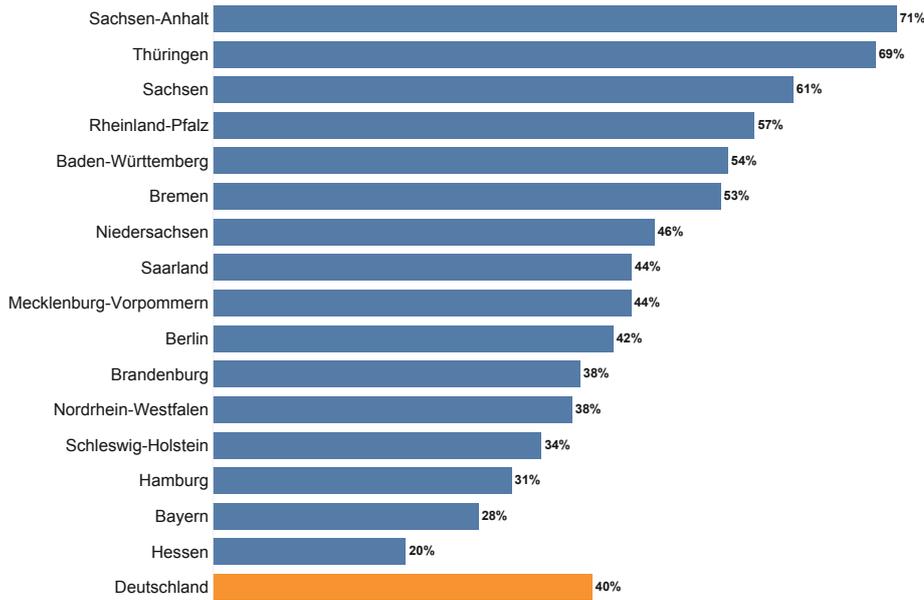


Abb. 3-173: Anteil des Geldumsatzes von Handelsgebäuden an allen Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)

Städte mit den höchsten Anteilen des Geldumsatzes von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in Prozenten (2016)

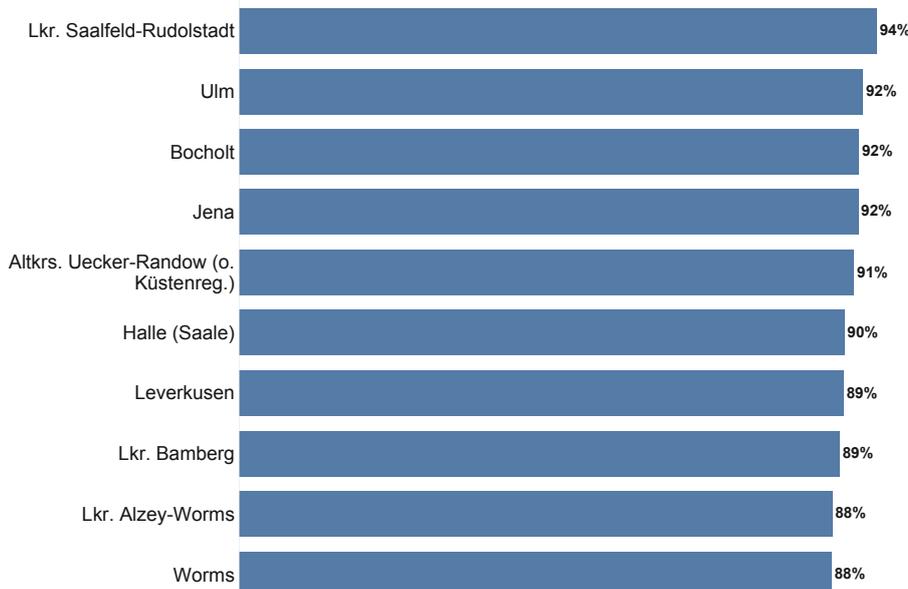


Abb. 3-174: Die 10 Städte und Kreise mit den höchsten Anteilen des Geldumsatzes von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in Prozent (2016)



3.4 Bauplätze

Bauplätze sind dem sachlichen Teilmarkt der unbebauten Immobilien zuzuordnen. Dabei wird grundsätzlich zwischen Bauplätzen für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Wirtschaftsimmobilien unterschieden.

Kaufverträge über Bauplätze für Eigenheime werden in der Regel über die planungsrechtlichen Gegebenheiten identifiziert. Verkäufe über Bauplätze, die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gebieten zu verorten sind, die eindeutig dem Wohnen dienen, können einfach zugeordnet werden; dies sind Bauplätze in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten oder auch Kleinsiedlungsgebieten.

Auch die Zuordnung von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser ist den Gutachterausschüssen möglich; die zukünftige Verwendung kann oftmals den Kaufverträgen bzw. den planungsrechtlichen Voraussetzungen entnommen werden.

In Gebieten mit Mischformen der baulichen Nutzung (z. B. Mischgebiete, Dorfgebiete oder neuerdings auch urbane Gebiete) ist die eindeutige Zuordnung von Kaufverträgen zu einer Immobilienkategorie, insbesondere dem individuellen Wohnungsbau (Eigenheime), mitunter nicht möglich. Hier hat der Bauherr die Möglichkeit, z. B. auch Wirtschaftsimmobilien zu errichten. Welche konkrete Absicht der Erwerber bei dem Kauf eines solchen Bauplatzes hat, kann der Gutachterausschuss bei der Registrierung des jeweiligen Kaufalles nicht erkennen.

Bauplätze in Gewerbe- und Industriegebieten oder auch solche in Sondergebieten nach §§ 8 bis 11 BauNVO lassen sich wiederum eindeutig zuordnen. Hier stehen die planungsrechtlichen Gegebenheiten einer Wohnnutzung oder anderweitigen Nutzungen als den oben genannten entgegen. Gleiches gilt auch für Bauplätze, die der Bebauung mit Gebäuden für Industrieanlagen, für Produktionszwecke oder für Logistikimmobilien dienen sollten.

Für die weiteren Untersuchungen werden daher die folgenden Immobilienarten gebildet:

- Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten,
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser,
- Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien in Gewerbegebieten und in Sondergebieten für den Einzelhandel,
- Bauplätze für Industrie, Produktion sowie Logistik,
- übrige Bauplätze, die den o. g. Kategorien nicht zugeordnet werden können.

Im folgenden Abschnitt 3.4.1 werden die Umsatzzahlen (Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächenumsatz und Geldumsatz) für die genannten Kategorien dargestellt.

Differenzierte Darstellungen des Marktgeschehens (zeitliche Entwicklung der Umsatzzahlen, Marktintensität, Preisniveaus etc.) werden anschließend für die Kategorien „Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten“ (siehe Kapitel 3.4.2 und Kapitel 3.4.3) und „Bauplätze für Mehrfamilienhäuser“ (Kapitel 3.4.5 und Kapitel 3.4.5) gegeben.

3.4.1 Bauplätze für alle Immobilienarten

Zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsätzen über Bauplätze konnten nahezu alle beteiligten Gutachterausschüsse Informationen zur Verfügung stellen. (**Abb. 3-175**).

Die Gutachterausschüsse konnten für ca. 84% der Gebietsfläche der BRD entsprechende Daten mitteilen. Für die verbleibenden 16% der Gebietsfläche wurden die Umsätze der Bauplätze je Gebietseinheit (Subkreis) und Untergruppierung unter Anwendung statistischer Methoden geschätzt. Die Beteiligung der Gutachterausschüsse in den einzelnen Ländern zeigt sich wie in **Abb. 3-176** dargestellt.

Die statistischen Schätzungen wurden in den oben genannten fünf Untergruppen vorgenommen. Die Transaktionen und Umsätze wurden als Summe der einzelnen Untergruppen gebildet. Genauigkeitsabschätzungen zu den mit statistischen Methoden abgeleiteten Daten für die Bereiche, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, können aufgrund der Datenlage jeweils bei der Diskussion der im Folgenden diskutierten Untergruppen vorgenommen werden.

Die Darstellung der Entwicklungen der Transaktionen über alle Bauplätze auf den nächsten Seiten soll zunächst einen Überblick zur Tendenz auf dem Teilmarkt der Bauplätze insgesamt geben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen über alle Bauplätze (2016)

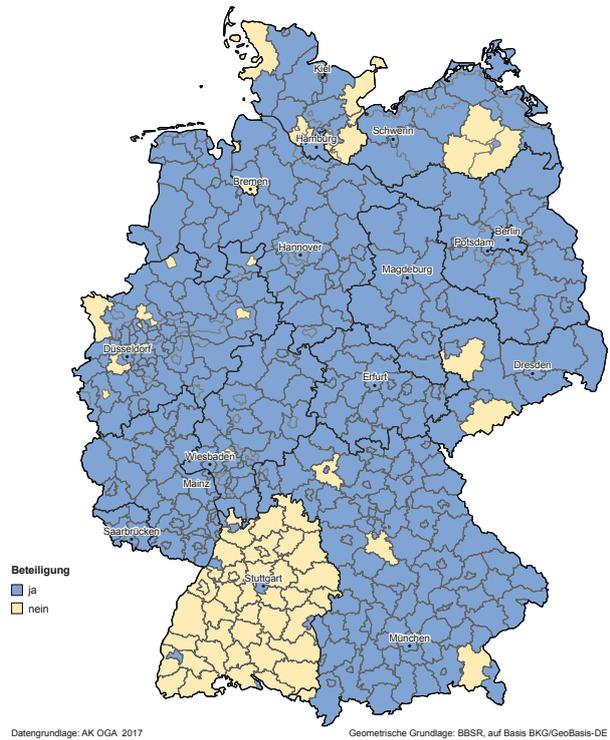


Abb. 3-175: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz bei allen Bauplätzen (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

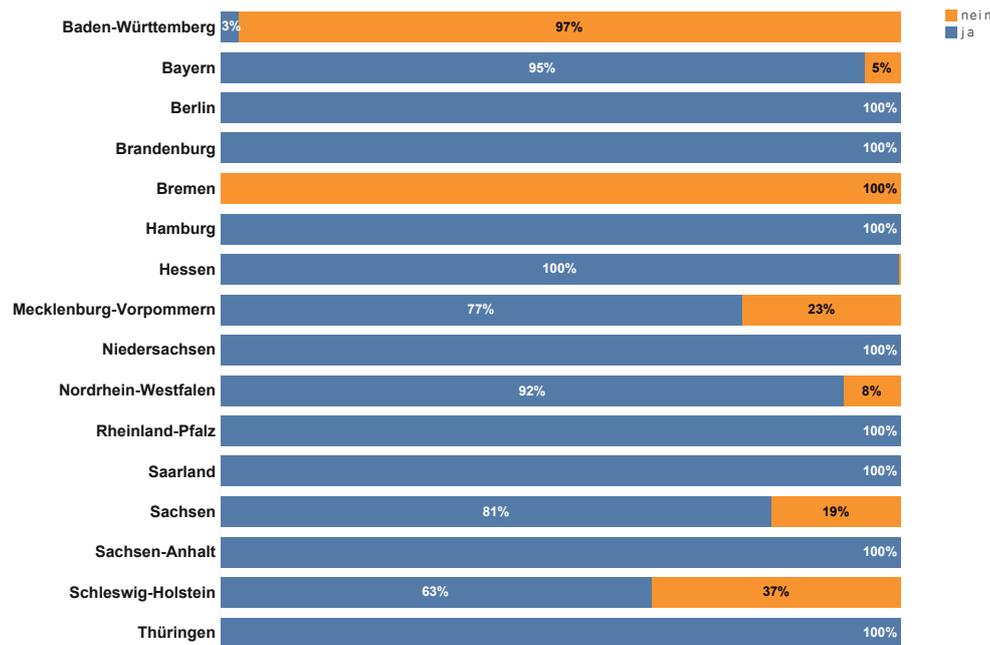


Abb. 3-176: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)

Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz bei allen Bauplätzen

Der Anteil des Geldumsatzes von Bauplätzen entspricht mit einer Summe von 22,6 Mrd. Euro im Jahr 2016 einem Anteil von 10% am Gesamtumsatz (**Abb. 3-177**).

Der Anteil des Geldumsatzes von Bauplätzen an dem Gesamtgeldumsatz ist seit 2009 nahezu unverändert bei 10%. Dies deutet nicht darauf hin, dass die Bauplätze in ihren Preisen schneller steigen als die Immobilien insgesamt.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Immobilienkategorien (2016)

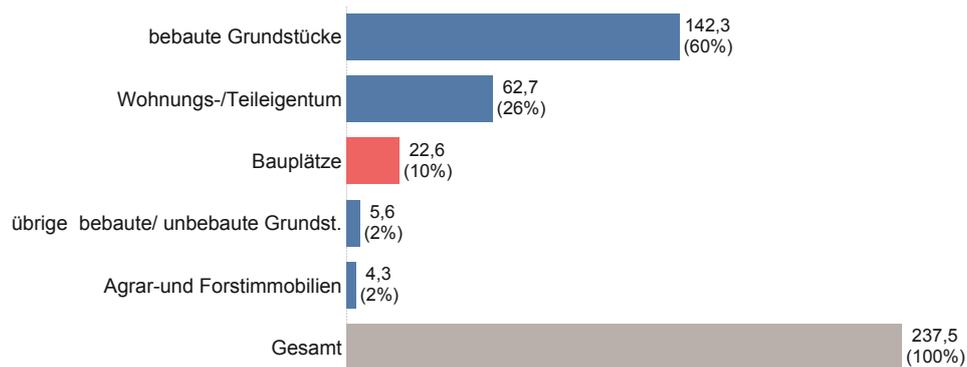


Abb. 3-177: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Immobilienkategorien (2016)

Insgesamt wurden im Jahr 2016 mit 141.400 Transaktionen über baureifes Land etwa 19.800 Hektar Grundstücksfläche erworben; dabei wurden 22,6 Mrd. Euro an die jeweiligen Veräußerer gezahlt (**Abb. 3-178**).

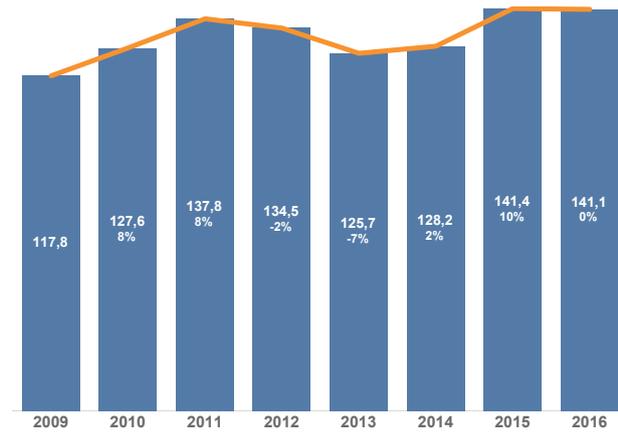
Der Verlauf der Transaktionen über Bauplätze insgesamt zeigt sich von 2009 bis 2011 in einer leichten Aufwärtsbewegung (jeweils +8%), die sich bis 2013 jedoch wieder ausgeglichen hat. Im Jahr 2015 wurde eine deutliche Steigerung der Transaktionen festgestellt. Diese Steigerung hat sich jedoch 2016 nicht weiter fortgesetzt.

Der Grundstücksflächenumsatz verläuft, bis auf das Jahr 2011, ähnlich dem Verlauf der Transaktionszahlen. Die veräußerten Grundstücksflächen verändern sich danach in ihrer Größe nicht wesentlich.

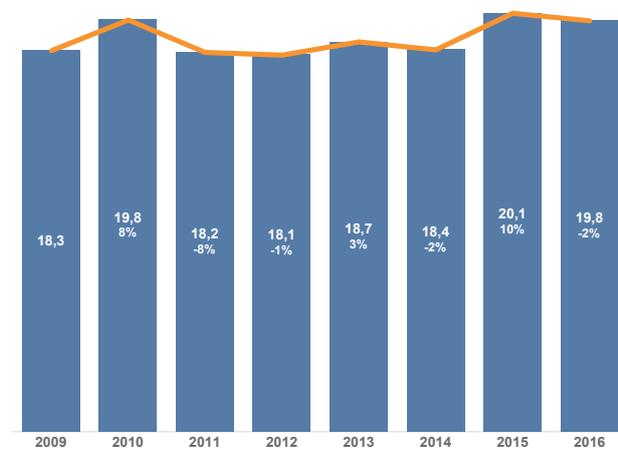
Im Vergleich zu den Verläufen der Transaktionen und des Grundstücksflächenumsatzes zeigt sich bei den Geldumsätzen eine nahezu konstant ansteigende Linie. Dies bedeutet, dass der Geldumsatz je Transaktion oder je m² Grundstücksfläche stetig gestiegen ist; wesentliche oder gar sprunghafte Anstiege der Transaktionszahlen sind nicht registriert worden.

Transaktionen

(10% = Veränderung zum Vorjahr)



Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha



Geldumsatz in Mrd. Euro

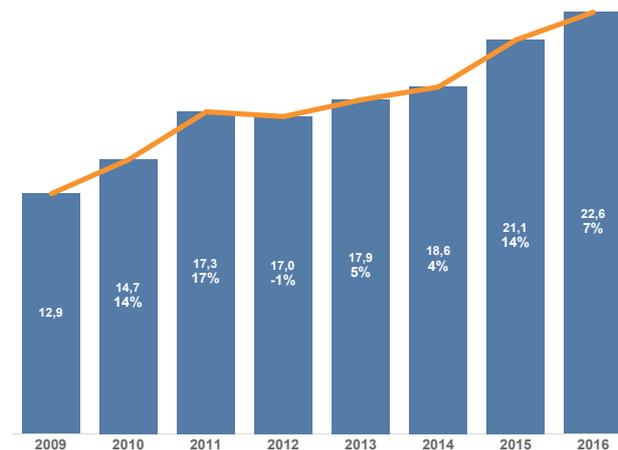


Abb. 3-178: Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2009 – 2016)

Aus den Analysen ergeben sich keine Hinweise auf eine aus spekulativen Erwägungen entstehende höhere Kaufintensität bei Bauplätzen. Auch eine signifikante Zurückhaltung, z. B. um aus spekulativen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt und zu höheren Preisen veräußern zu können, ist nicht feststellbar.

Bei einem Geldumsatz von insgesamt 22,6 Mrd. Euro für den Kauf von Bauplätzen im Jahr 2016 sind mit einem Betrag von 12,9 Mrd. und 4,1 Mrd. Euro 75% des Geldumsatzes in den Kauf von Bauplätzen für Eigenheime und Bauplätze in Misch- und Kerngebieten sowie von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser geflossen. Leider kann nicht genau abgeschätzt werden, wie hoch der Anteil der reinen Wohnbauflächen in der Kategorie „Wohnzwecke u. in MI-/MK-Gebieten“ ist. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich in dieser Kategorie zu einem wesentlichen Anteil um Wohnbauflächen und weniger um Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien handelt (**Abb. 3-179**).

Bei der Zahl der Transaktionen (**Abb. 3-180**) zeigt sich ein ähnliches Bild. Lediglich der Anteil der Transaktionen bei den nicht genau definierbaren „übrigen Bauplätzen“ liegt mit 16% vor den Transaktionen über Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien in GE- und SO- Gebieten. Der Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhausbauplätze ist dabei mit 4% eher gering.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)

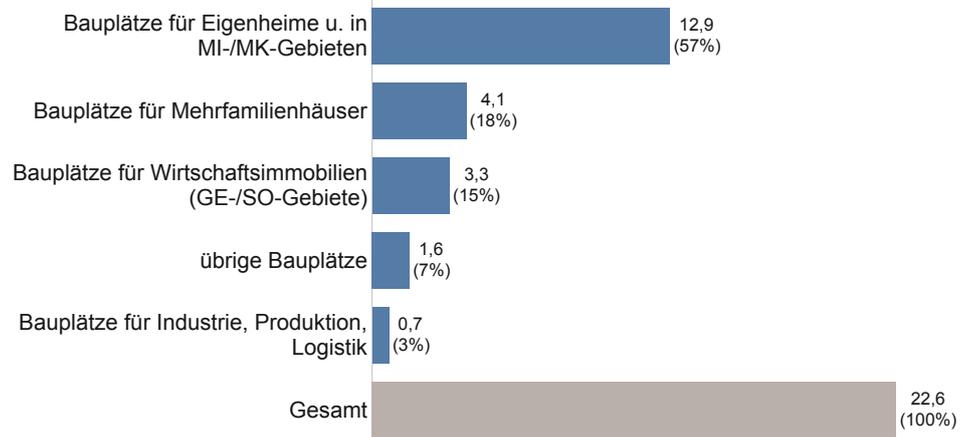


Abb. 3-179: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)

Transaktionen in Tsd. nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)

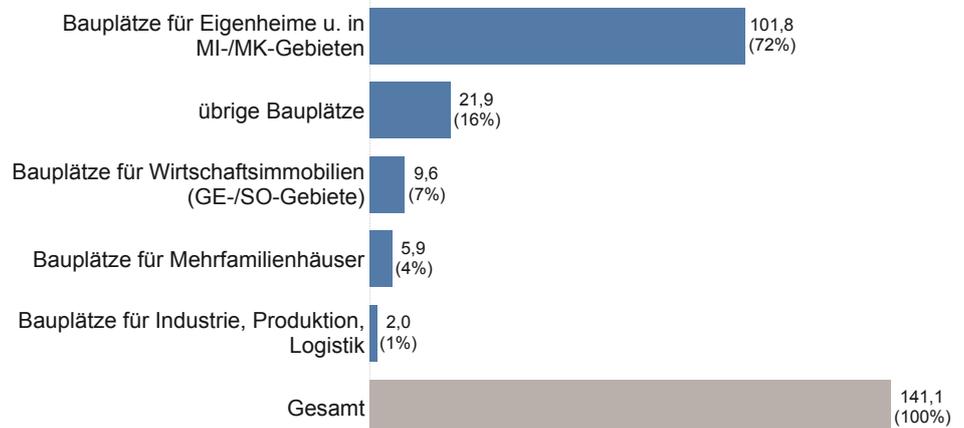


Abb. 3-180: Transaktionen in Tsd. nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)

Bei einem Grundstücksflächenumsatz von insgesamt 19.800 ha im Jahr 2016 wurden Flächen von insgesamt 10.300 ha mit Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten oder für Mehrfamilienhäuser verkauft; dies entspricht einem Anteil von 52% an den Grundstücksflächenverkäufen aller Bauplätze. Der Anteil der Mehrfamilienhausbauplätze ist dabei mit 5% der geringste (**Abb. 3-181**).

Von dem gesamten Geldumsatz für Bauplätze in Höhe von 22,6 Mrd. Euro im Jahr 2016 wurde allein in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg mit einer Summe von fast 13 Mrd. Euro ein Anteil von 58% umgesetzt (**Abb. 3-182**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)

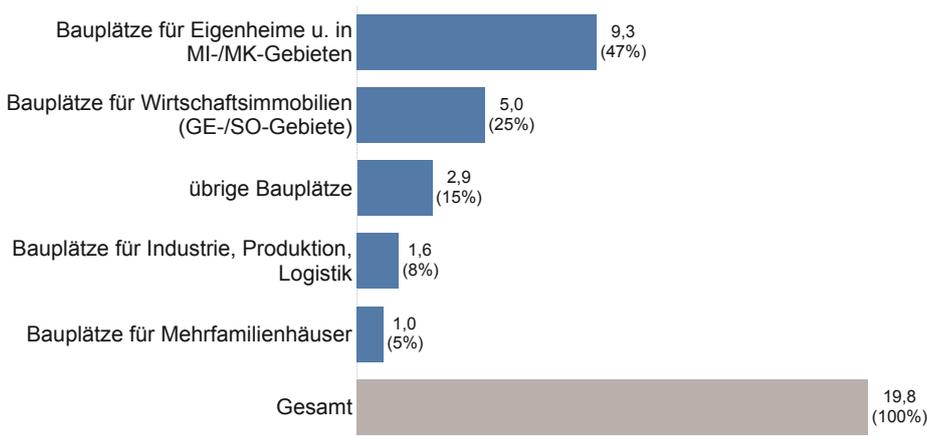


Abb. 3-181: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)

Geldumsatz für alle Bauplätze in Mrd. Euro nach Ländern (2016)

(20% = Anteil von Gesamttransaktionen)

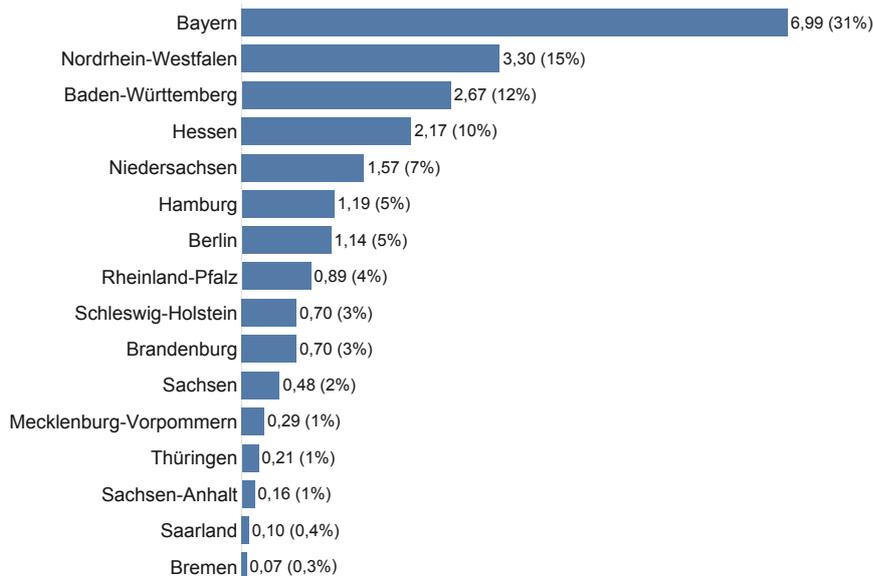


Abb. 3-182: Geldumsatz in Mrd. Euro über alle Bauplätze nach Ländern (2016)

Bei der Zahl der Transaktionen sind die höchsten Werte ebenfalls in Bayern und Nordrhein-Westfalen gemessen worden, dann jedoch gefolgt von Niedersachsen und danach Baden-Württemberg. In diesen vier Ländern finden 58% sämtlicher Transaktionen über Bauplätze in Deutschland statt (**Abb. 3-183**).

Bei der Summe der veräußerten Grundstücksflächen über Bauplätze zeigt sich ein erwartungsgemäß ähnliches Bild wie bei den Transaktionen. In den Ländern Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Baden-Württemberg wurden mit 58% der Transaktionen auch 58% des Grundstücksflächenumsatzes registriert; hierbei wurde im Jahr 2016 eine Fläche von 11.550 ha an Bauplätzen veräußert (**Abb. 3-184**).

Anzahl der Transaktionen über alle Bauplätze in Tsd. nach Ländern (2016)
(21% = Anteil von Gesamttransaktionen)

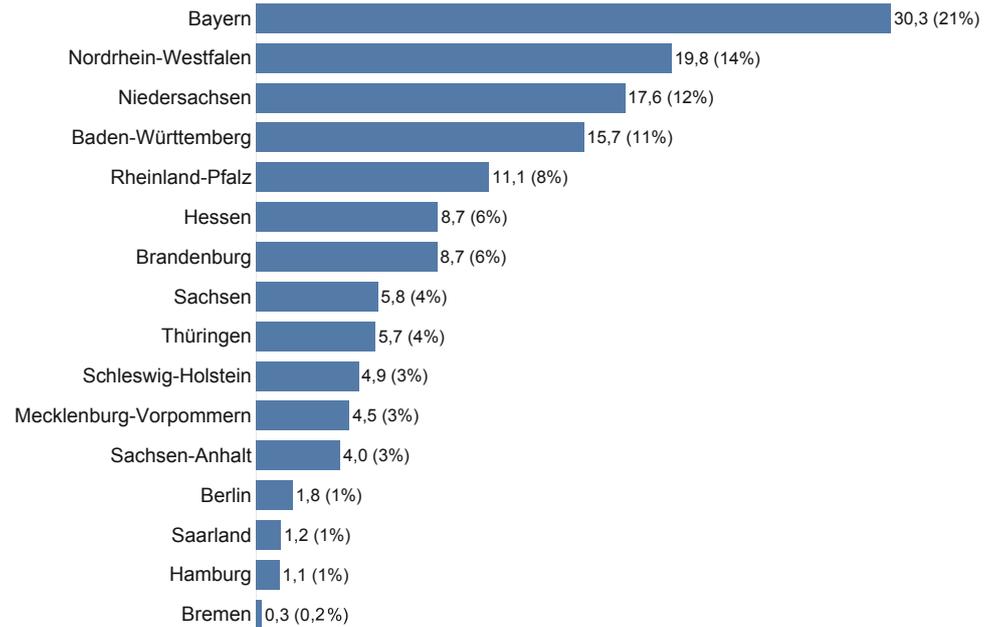


Abb. 3-183: Transaktionen in Tsd. über alle Bauplätze nach Ländern (2016)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha über alle Bauplätze nach Ländern (2016)
(21% = Anteil von Gesamtflächenumsatz)

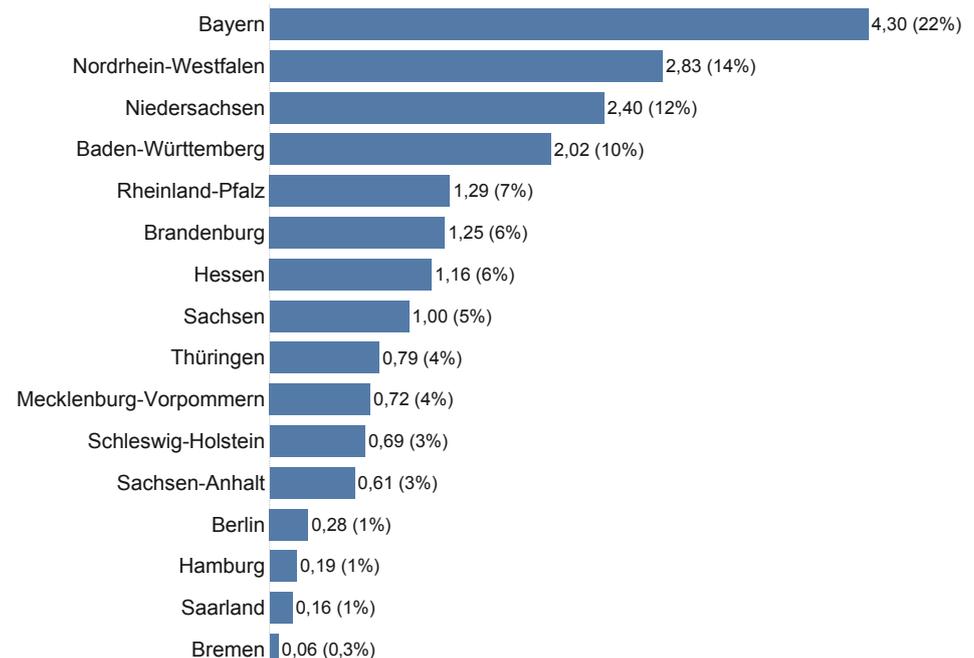


Abb. 3-184: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha über alle Bauplätze nach Ländern (2016)

3.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten

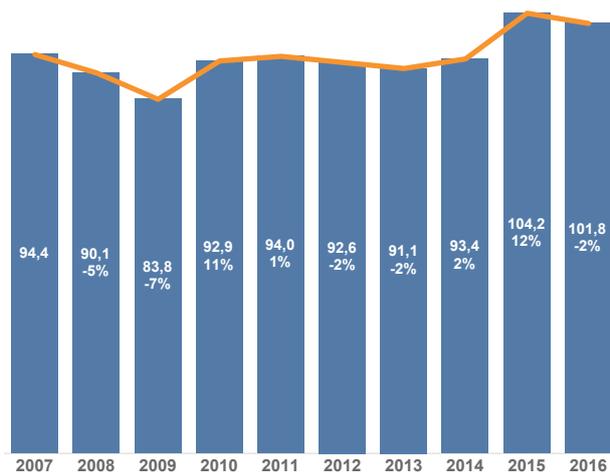
Im Jahr 2016 stellen die Verkäufe von Bauplätzen dieser Kategorie

- mit 12,9 Mrd. Euro (von 22,6 Mrd.) 57 % des Geldumsatzes,
- mit 101.800 Kaufabschlüssen (von 141.000) 72 % der Transaktionen und
- mit 9.300 ha (von 19.800 ha) 47 % des Grundstücksflächenumsatzes

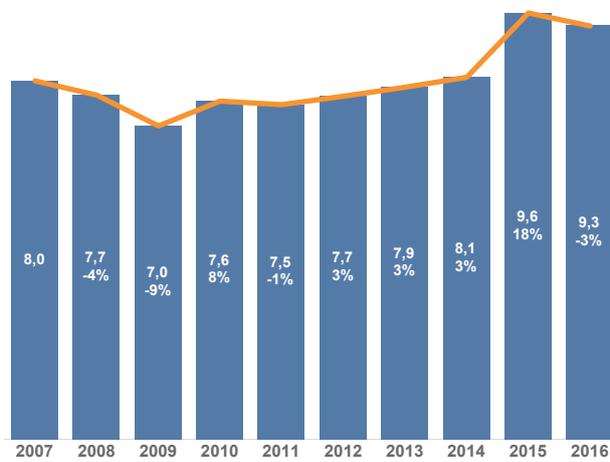
den größten Teilmarkt dar (**Abb. 3-185**).

In Misch- und Kerngebieten ist nicht genau zu trennen, ob es sich in allen Fällen um Bauplätze für Eigenheime handelt oder ob die erworbenen Flächen mit Wirtschaftsimmobilien bebaut werden sollen. Es ist aber davon auszugehen, dass es sich bei dem größten Anteil dieser Verkäufe um Bauplätze für den Eigenheimbau handelt.

Transaktionen in Tsd.

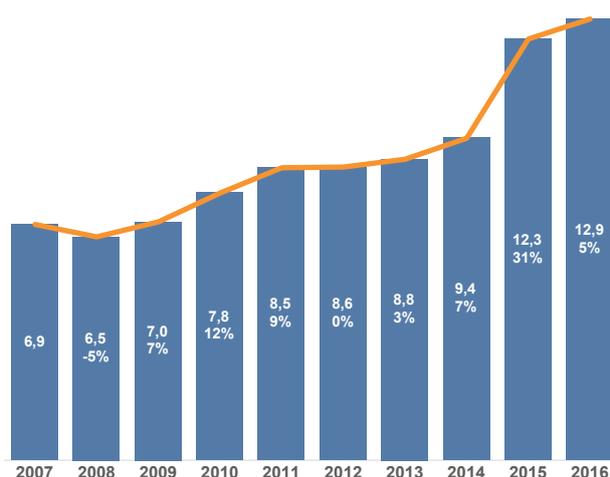


Die Zahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten ist von 2007 bis 2009 mit -5% bzw. -7% zunächst gesunken. Dieser Verlauf könnte der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise geschuldet sein, die in Amerika auf dem Sektor der privat genutzten Immobilien ihren Anfang nahm. In 2010 ist dann der Nachholeffekt mit einer 11 %-igen Zunahme erfolgt, worauf bis zum Jahr 2014 eine Stagnation der Transaktionszahlen festzustellen ist. In 2015 ist dann eine stärkere Kauf- bzw. Verkaufsbereitschaft sichtbar, die sich allerdings bereits im Jahr 2016 wieder abschwächt (**Abb. 3-185**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha
(10% = Veränderung zum Vorjahr)

Der Grundstücksflächenumsatz verläuft bis auf das Jahr 2011 ähnlich dem Verlauf der Transaktionszahlen. Die veräußerten Grundstücksflächen verändern sich danach bis 2014 in ihrem Umfang nicht wesentlich, erst in 2015 und 2016 liegen die Umsätze spürbar höher (**Abb. 3-185**).

Geldumsatz in Mrd. Euro



Im Vergleich zu den Verläufen der Transaktionen und des Grundstücksflächenumsatzes zeigt sich bei den Geldumsätzen eine nahezu stetig und stark ansteigende Linie. Besonders im Jahr 2015 steigt der Geldumsatz bei einem 12%-tigen Anstieg der Transaktionen um 31%. Auch im Jahr 2016 steigt der Geldumsatz nochmals um 5%, obwohl die Transaktionen gleichzeitig um -2% gesunken sind (**Abb. 3-185**).

Abb. 3-185: Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten (2007 – 2016)

Die Analyse der Umsatzdaten zeigt eine seit 2008, aber insbesondere seit 2015 deutlich gestiegene Bereitschaft, in den Kauf von Bauplätzen und damit auch den Bau von Eigenheimen zu investieren. Die Zahl der Transaktionen und auch der Flächenumsatz sind im Vergleich zu dem Geldumsatz eher moderat angestiegen; dies lässt den Schluss spekulativen Ankaufverhaltens, nämlich den Kauf von Immobilien lediglich zu dem Zweck der Gewinnmitnahme bei einem kurzfristig späterem Verkauf, nicht zu. Eher zeigt sich hier eine Verknappung des Angebotes an verfügbaren Bauplätzen, so dass es hier zu teilweise hohen Preissteigerungen kommt.

Der Verlauf der Geldumsätze über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern ist in **Abb. 3-186** dargestellt.

Geldumsatz bei Bauplätzen für Eigenheime und Bauplätze in MI-/MK- Gebieten in Mio. Euro nach Ländern (2007 – 2016)										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	1.560	1.520	1.100	1.240	1.220	1.030	1.140	1.120	1.420	1.430
Bayern	1.700	1.610	1.820	2.010	2.430	2.490	2.580	2.750	4.050	4.470
Berlin	170	170	190	160	180	140	190	120	440	430
Brandenburg	320	270	260	330	280	320	350	380	460	490
Bremen	30	20	20	40	40	40	30	40	30	30
Hamburg	100	120	130	130	140	130	140	160	540	420
Hessen	200	200	530	600	600	790	580	690	1.080	1.270
Mecklenburg-Vorpommern	80	70	90	120	130	150	120	180	170	180
Niedersachsen	570	500	630	730	890	960	990	1.030	1.100	1.020
Nordrhein-Westfalen	1.050	970	1.230	1.380	1.470	1.300	1.380	1.550	1.600	1.700
Rheinland-Pfalz	480	470	430	460	470	490	390	420	530	530
Saarland	120	120	60	60	60	80	70	90	60	60
Sachsen	120	120	130	140	160	170	190	220	230	210
Sachsen-Anhalt	70	70	50	50	60	70	60	70	80	90
Schleswig-Holstein	240	210	250	280	340	330	490	500	410	420
Thüringen	70	70	50	70	70	70	80	80	100	110
Deutschland	6.880	6.520	6.960	7.800	8.540	8.560	8.780	9.400	12.290	12.870

Abb. 3-186: Geldumsatz in Mio. Euro über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)

Aus der Analyse der mittleren jährlichen Veränderungen der Geldumsätze in den Ländern werden die deutlichen Unterschiede möglicher Preisveränderungen erkennbar (**Abb. 3-187**). Grundsätzlich kann aus der Veränderung des Geldumsatzes dann auf Preisveränderungen geschlossen werden, wenn sich die Transaktionen (**Abb. 3-188**) nicht in dem gleichen Maße verändert haben.

Der Geldumsatz für den Verkauf von Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten hat sich in Hamburg seit 2009 jährlich um 18% erhöht, dagegen ist die Zahl der Transaktionen im jährlichen Mittel mit -0,2% etwa gleich geblieben. Hier wird deutlich, dass gerade in Hamburg die Bereitschaft der Erwerber, auch höhere Beträge in den Kauf von Bauplätzen zu investieren, vergleichsweise hoch ist. In Bayern ist der jährlich um 14% ansteigende Geldumsatz teilweise auch dem gestiegenen Transaktionsaufkommen von jährlich 6% geschuldet.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Bauplätzen für Eigenheime und Bauplätze in MI-/MK-Gebieten seit 2009

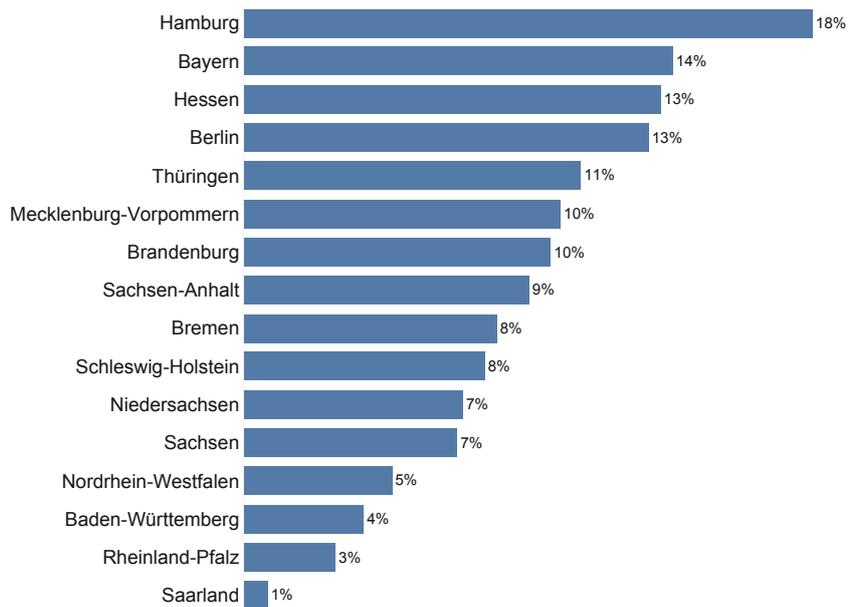


Abb. 3-187: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern seit 2009

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen bei Bauplätzen für Eigenheime und Bauplätze in MI-/M-Gebieten seit 2009

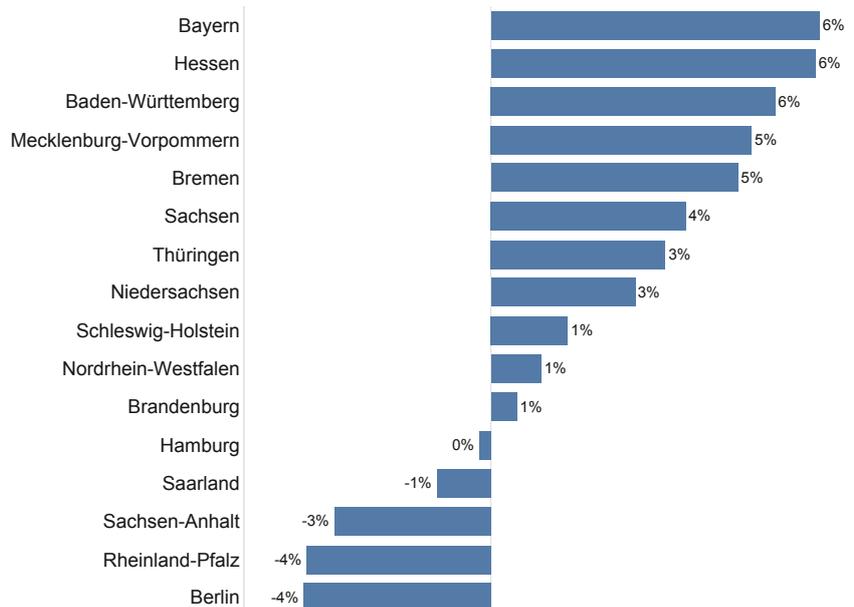


Abb. 3-188: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern seit 2009

Der Verlauf der Transaktionszahlen und des Grundstücksflächenumsatzes ist in den **Abbildungen 3-Abb. 3-189 und 3-Abb. 3-190** dargestellt.

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI-/MK- Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	14.240	13.930	8.170	9.180	9.990	8.100	9.540	9.340	12.640	11.950
Bayern	17.960	17.970	15.200	16.800	17.190	16.830	15.210	15.760	22.810	23.530
Berlin	1.380	1.370	1.150	1.210	1.360	1.010	1.060	890	1.000	890
Brandenburg	6.640	6.090	6.210	7.230	6.220	6.900	7.150	7.180	7.030	6.430
Bremen	290	270	130	280	300	340	310	310	200	180
Hamburg	570	670	760	670	680	600	620	570	890	750
Hessen	2.940	2.980	4.5410	5.400	4.700	5.770	3.920	4.900	6.980	6.990
Mecklenburg-Vorpommern	2.270	2.220	2.220	2.640	2.610	2.870	2.780	3.010	3.270	3.120
Niedersachsen	9.730	8.690	11.150	12.610	14.760	15.400	15.330	14.840	14.860	13.560
Nordrhein-Westfalen	11.610	11.010	13.000	14.640	15.500	14.190	14.150	15.320	13.480	13.910
Rheinland-Pfalz	11.770	10.120	9.240	9.480	6.940	6.790	5.900	6.190	7.180	7.140
Saarland	1.500	1.450	920	1.000	1.030	1.130	930	1.130	900	850
Sachsen	4.180	4.100	3.030	3.200	3.390	3.460	3.650	3.680	4.320	3.940
Sachsen-Anhalt	2.900	2.900	2.700	2.640	2.560	2.700	2.800	2.860	2.110	2.170
Schleswig-Holstein	3.480	3.340	3.200	3.510	3.950	3.520	4.800	4.540	3.920	3.550
Thüringen	2.940	2.940	2.230	2.430	2.800	2.940	2.980	2.870	2.600	2.830
Deutschland	94.410	90.070	83.820	92.900	93.990	92.550	91.110	93.380	104.180	101.770

Abb. 3-189: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)

Grundstückflächenumsatz in ha über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI-/MK- Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	1.110	1.090	490	550	480	480	620	570	1.060	1.020
Bayern	1.470	1.460	1.240	1.350	1.400	1.410	1.260	1.260	2.100	2.120
Berlin	120	130	150	130	120	90	120	80	120	90
Brandenburg	770	680	620	740	740	800	760	840	830	770
Bremen	20	20	10	20	20	30	30	30	20	20
Hamburg	40	40	50	50	40	40	40	40	80	70
Hessen	160	160	300	360	320	400	280	340	540	590
Mecklenburg-Vorpommern	240	230	280	300	260	300	300	320	500	400
Niedersachsen	770	680	1.200	1.170	1.480	1.500	1.730	1.820	1.380	1.290
Nordrhein-Westfalen	780	720	870	980	1.020	970	980	1.060	990	1.050
Rheinland-Pfalz	1.120	1.090	770	710	470	460	390	420	540	520
Saarland	140	130	60	70	80	90	80	100	80	90
Sachsen	410	400	340	490	390	430	430	410	480	420
Sachsen-Anhalt	310	310	230	190	210	230	230	250	210	230
Schleswig-Holstein	310	280	270	300	290	280	430	390	370	340
Thüringen	290	290	150	170	170	200	230	190	250	270
Deutschland	8.040	7.720	7.030	7.590	7.510	7.700	7.900	8.120	9.560	9.270

Abb. 3-190: Flächenumsatz in Hektar über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)

Bei einem deutschlandweiten Geldumsatz in Höhe von 12,9 Mrd. Euro für den Kauf von Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten wird 61% des Umsatzes in kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (42%) sowie in den sieben größten Großstädten (19%) realisiert. In den Großstädten mit 500 bis unter 600 Tsd. Einwohnern wird lediglich 2% des Geldumsatzes in den Kauf von Bauplätzen investiert (**Abb. 3-191**).

Der Anteil der Transaktionen entspricht in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen etwa dem Anteil des Geldumsatzes. In den sieben größten Großstädten zeigt sich ein völlig anderes Bild; hier werden mit einem Anteil der Transaktionen von 2% Geldumsätze realisiert, die 19% des gesamten Aufkommens im Jahr 2016 umfassen (**Abb. 3-192**).

Geldumsatz bei Bauplätzen für Eigenheime und Bauplätze in MI-/MK -Gebieten in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

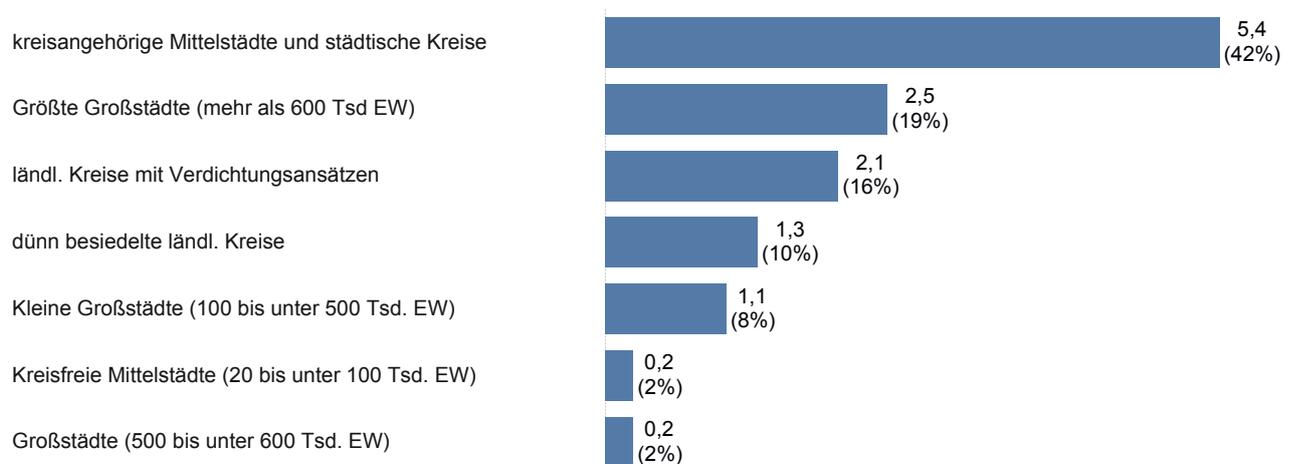


Abb. 3-191: Geldumsatz in Mrd. Euro über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)

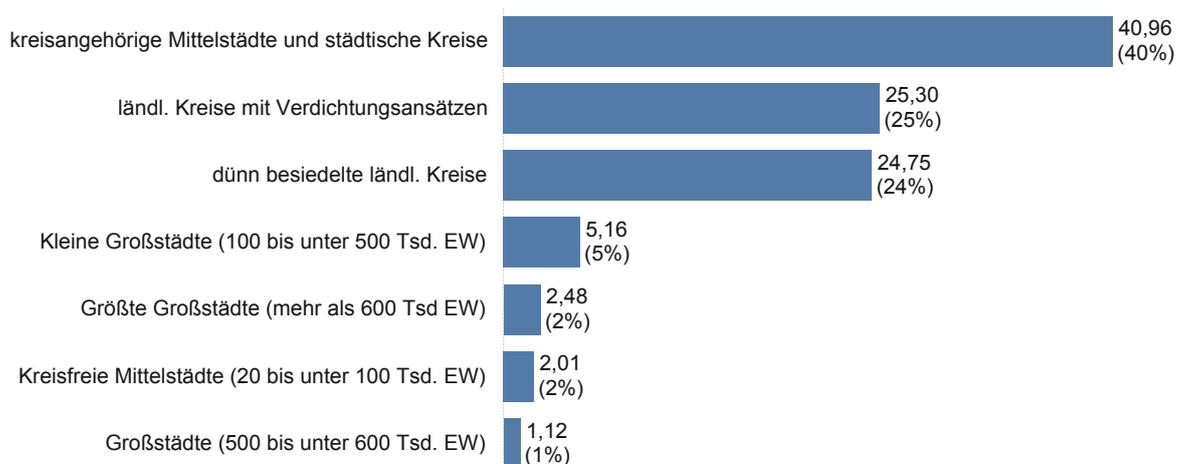
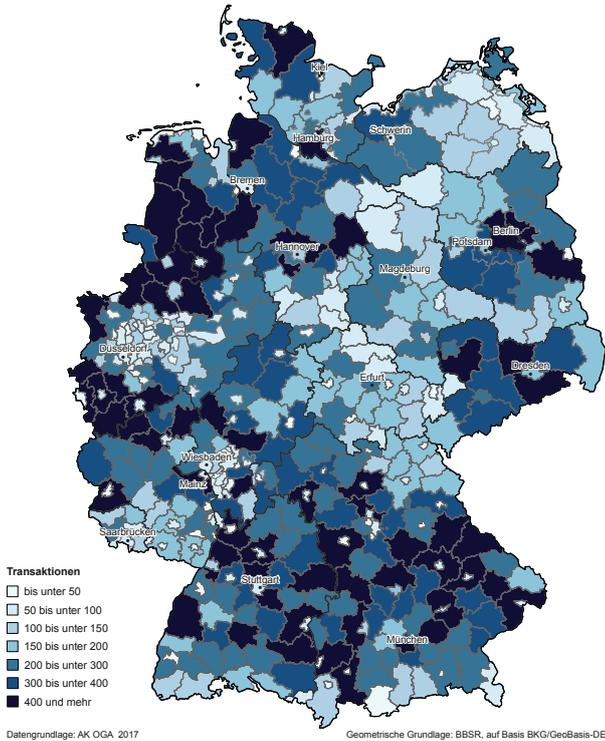


Abb. 3-192: Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Stadt- und Kreistypen (2016)

In **Abb.3-193** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(auf Subkreisebene, 2016)



Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)

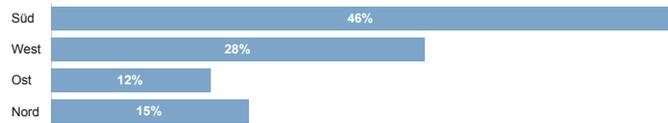
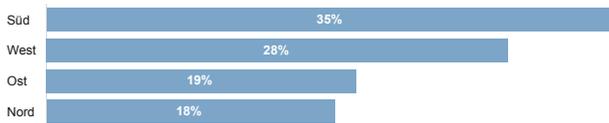
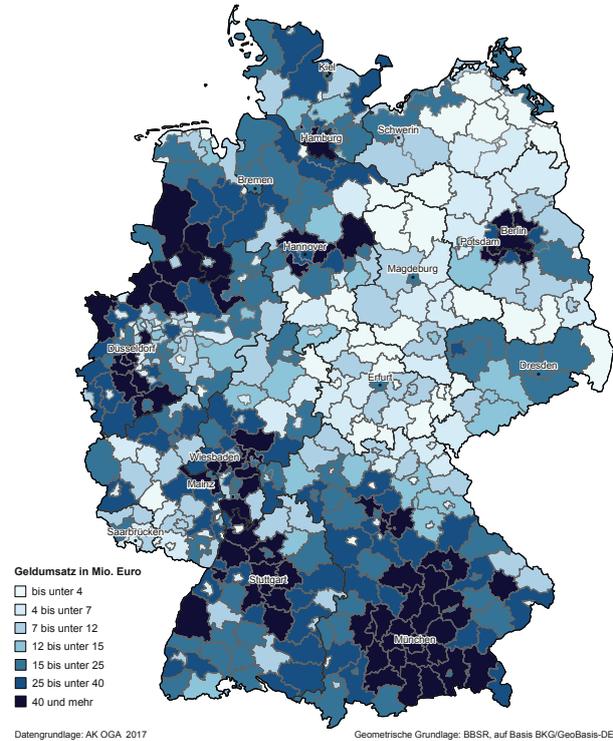


Abb. 3-193: Transaktionen und Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten (2016)

3.4.3 Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime

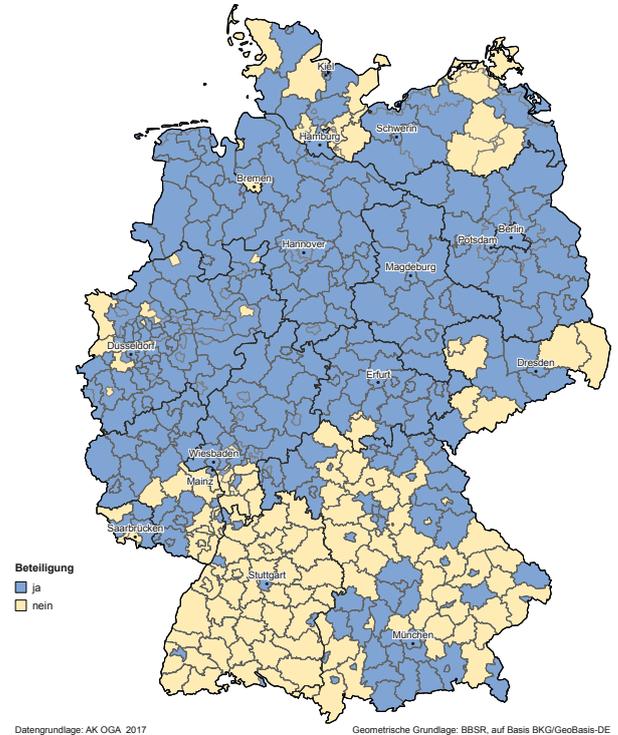
Die Gutachterausschüsse haben auf der Grundlage der Bodenrichtwerte das mittlere Preisniveau für Eigenheimbauplätze abgeleitet. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bauflächen, für die planungsrechtlich ein W-, WS-, WR-, WB-, M-, MD- oder MI- Gebiet festgelegt ist; zusätzlich ist in der Regel von einer Geschoszahl von II oder weniger auszugehen, und/ oder es ist in den ergänzenden Hinweisen zu dem Bodenrichtwert als Art der Nutzung „EFH“ für Einfamilienhaus vermerkt.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2016 bezogen auf die Gebietsfläche in Deutschland zu etwa 68% Angaben zu dem Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime zur Verfügung stellen (**Abb. 3-194**). Für die Subkreise, zu denen keine Angaben gemacht werden konnten, wurde das Preisniveau mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Werte eine gute Näherung ergeben. Damit kann insbesondere die Relation des Preisniveaus in den Regionen untereinander gut dargestellt werden.

Wie auch in anderen Teilmärkten konnten die Gutachterausschüsse in den Bundesländern Bremen (0%), Baden-Württemberg (3%), Schleswig-Holstein (46%) und Bayern (47%) lediglich für weniger als die

Hälfte der Gebietsfläche Angaben zum Preisniveau von Eigenheimbauplätzen zur Verfügung stellen (**Abb. 3-195**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse über Angaben zum Preisniveau von Eigenheimbauplätzen (2016)



Datengrundlage: AK OGA 2017 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKGI/GeoBasis-DE

Abb. 3-194: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu dem Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in den Ländern nach Gebietsfläche (2016)

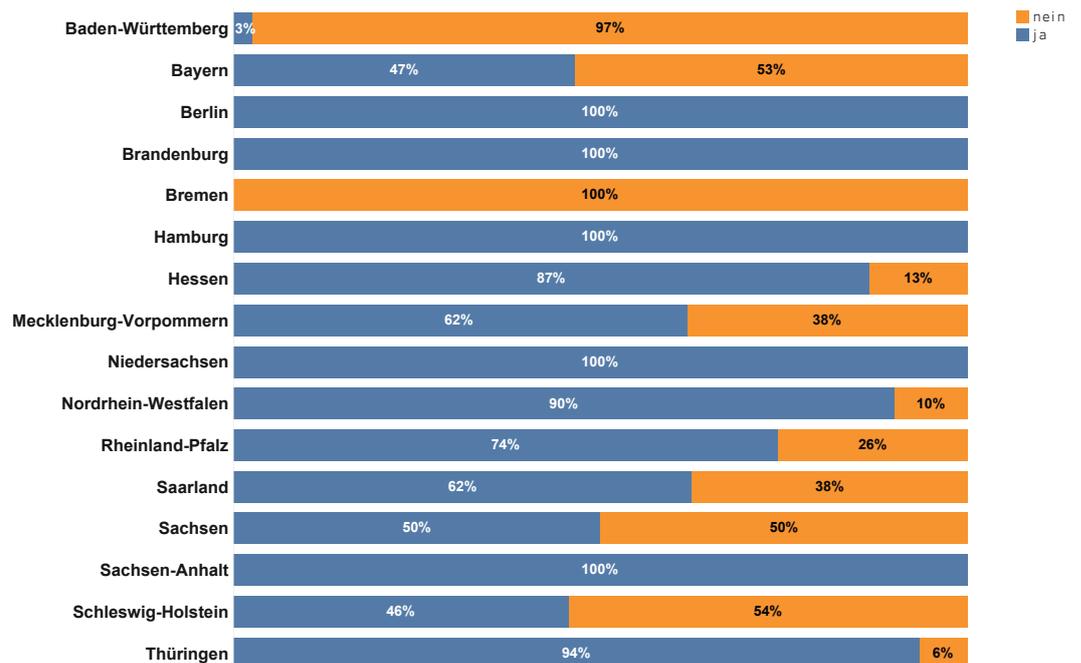


Abb. 3-195: Beteiligung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau von Eigenheimbauplätzen, prozentuale Anteile nach Ländern (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Eigenheimbauplätzen kann aufgrund der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2008 abgebildet werden. Es handelt sich bei den angegebenen Werten um Medianwerte der Bauplatzpreise in Euro je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf die Bundesebene aggregiert worden.

Aus der **Abb. 3-196** ist zunächst der deutliche Niveauunterschied des oberen und unteren Preisniveaus erkennbar. Im Mittel liegt das untere Preisniveau lediglich bei einem Wert von 20% des oberen Preisniveaus. Bei den Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt das untere Preisniveau bei etwa 40% des Niveaus der höheren Preise. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Betrachtung der Differenz zwischen dem

mittleren Wert und der oberen Preiskategorie; auch hier liegt die obere Preiskategorie erheblich höher als der mittlere Wert. Dies zeigt, dass die preisliche Einschätzung der guten Lagen einer Region beim Kauf eines Bauplatzes ausgeprägter ausfällt als bei dem Kauf von bebauten Grundstücken.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Preise in den höheren Preislagen im Vergleich zu den anderen Niveauebenen stärker ansteigen, aber auch sprunghafter verlaufen. Insbesondere der starke Anstieg im Jahr 2016 deutet auf einen erheblichen Preisanstieg in den Regionen mit hohen Preisen hin. Dies dürften in erster Linie die städtischen Regionen sein.

Entwicklung des Preisniveaus von Eigenheimbauplätzen in Euro/m²

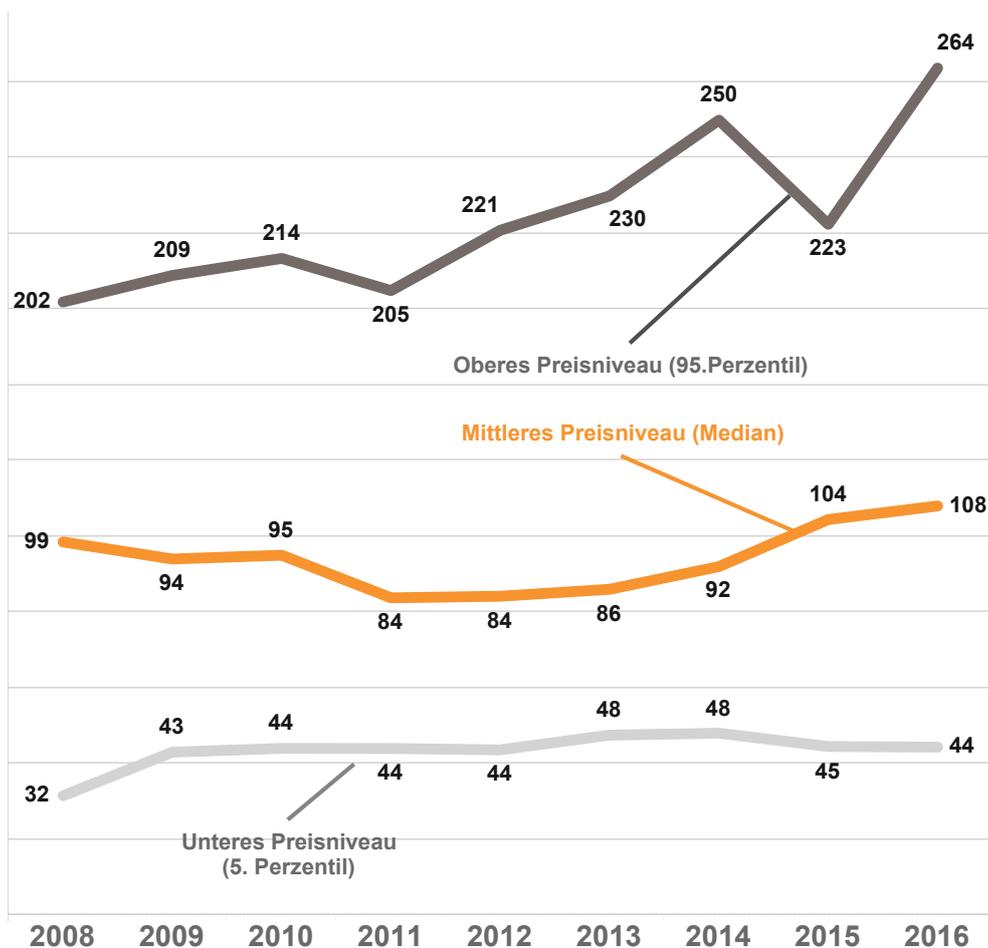


Abb. 3-196: Entwicklung des Preisniveaus von Eigenheimbauplätzen in Euro/m² (2008 – 2016)

Das Preisniveau für Eigenheimbauplätze ist in Deutschland sehr unterschiedlich. In **Abb. 3-197** wird das mittlere Preisniveau in den Subkreisen nach Bundesländern dargestellt. Die mittleren Preise je Bundesland sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; in Hessen, ebenso wie in Nordrhein-Westfalen, ergibt sich damit z. B. ein mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze von ca. 190 Euro/m².

Neben den Stadtstaaten Hamburg (480 Euro/m²) und Berlin (280 Euro/m²) wurden in den Ländern Hessen, Nordrhein-Westfalen (190 Euro/m²) und Baden-Württemberg (185 Euro/m²) die höchsten mittleren Preise im Jahr 2016 registriert. Die höchsten Preise in Deutschland werden in der Stadt München und im Landkreis München gezahlt, hier liegt das Preisniveau für mittlere Lagen von Eigenheimbauplätzen bei 1.600 Euro/m² (Stadt) bzw. 1.300 Euro/m² (Landkreis). Die geringsten Preise wurden in Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen (ca. 40 Euro/m²) registriert.

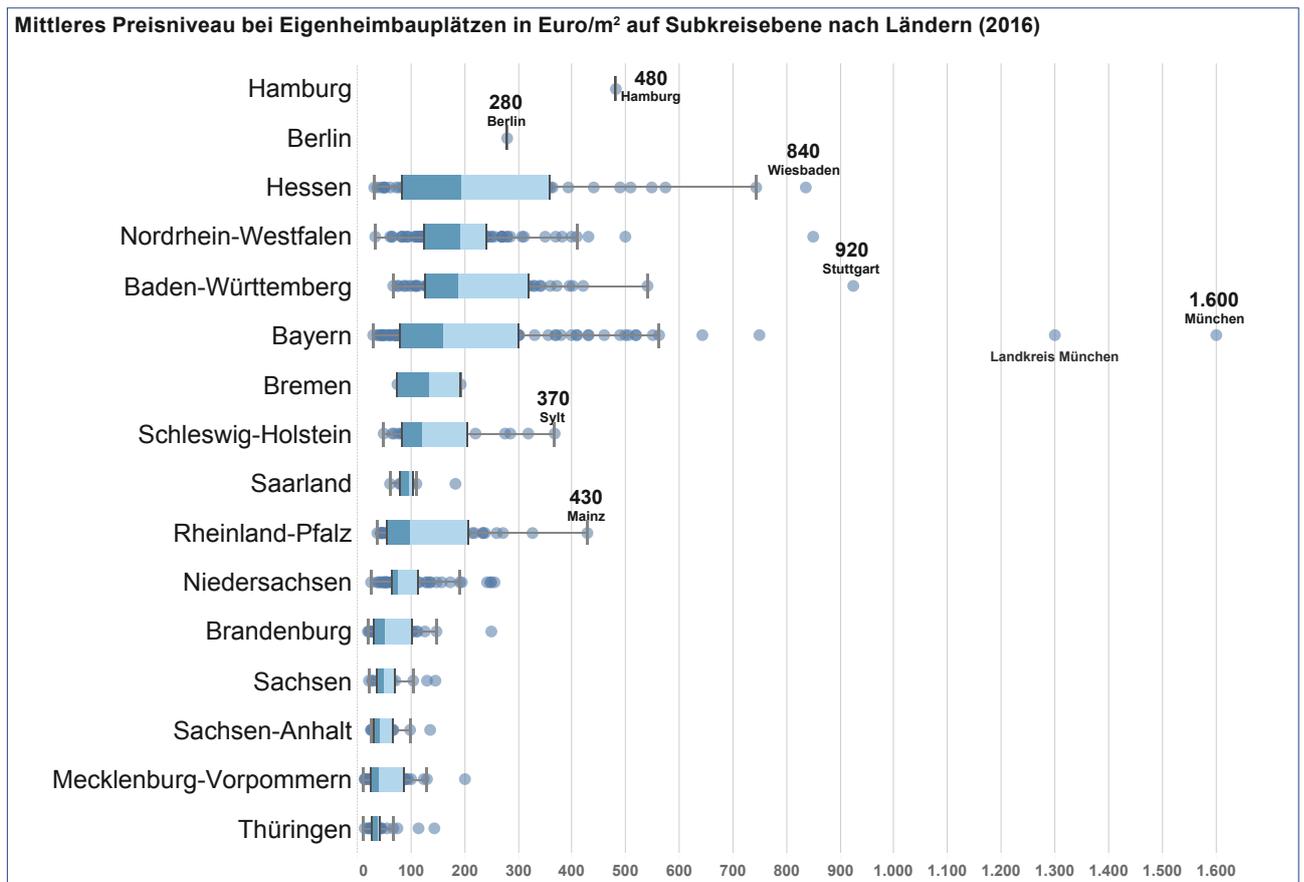


Abb. 3-197: Mittleres Preisniveau bei Eigenheimbauplätzen in Euro/m² auf Subkreisebene nach Ländern (2016)

Ein differenziertes Bild ergibt sich aus der Kartendarstellung der mittleren Preise bezogen auf die Ebene der Subkreise (**Abb. 3-198**).

Mittleres Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in Euro/m² auf Subkreisebene (2016)

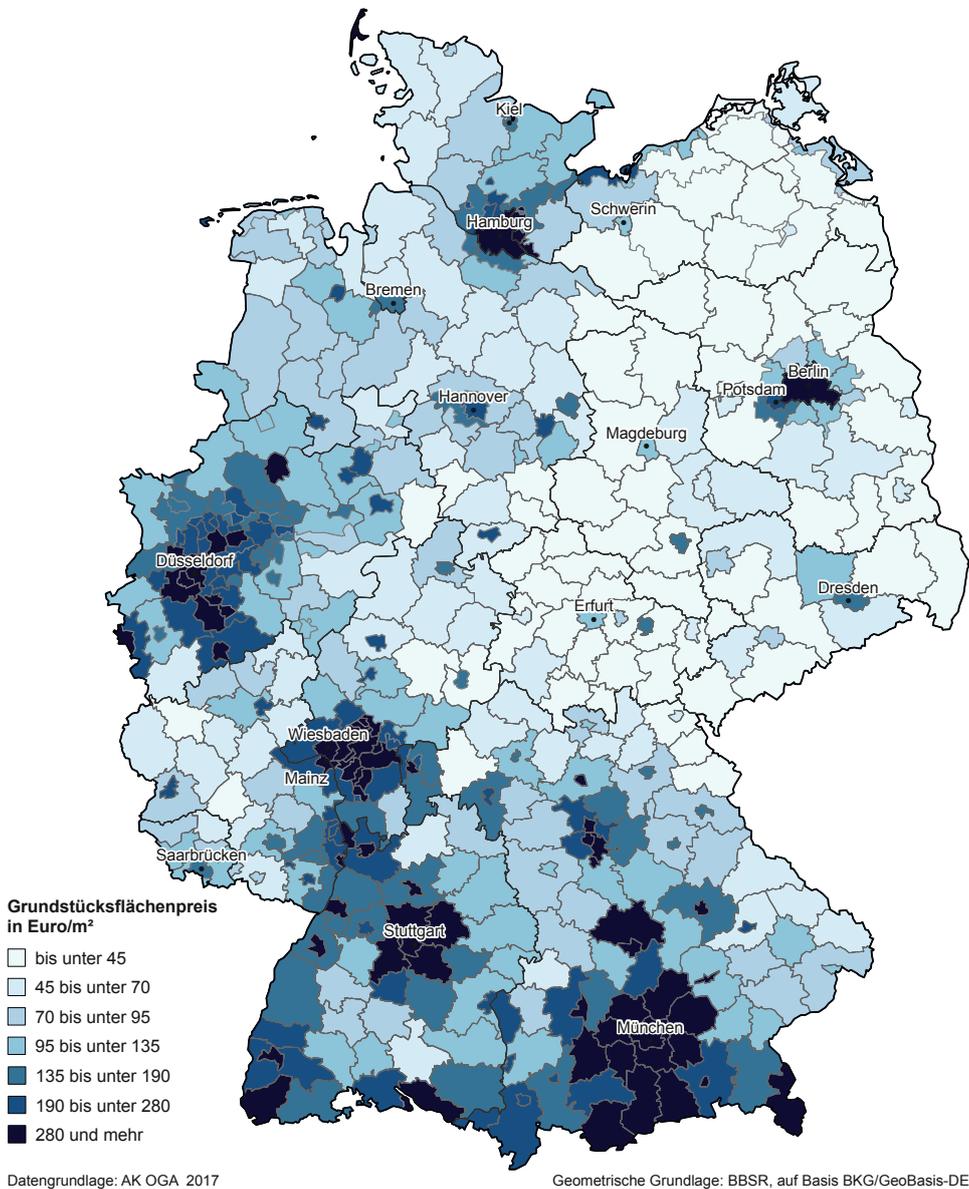


Abb. 3-198: Mittleres Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in Euro/m² auf Subkreisebene (2016)

3.4.4 Langfristige Preisentwicklung von Bauplätzen für Eigenheime

Immobilienpreisindexreihen bilden die Preisentwicklung von Immobilien in unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Teilmärkten ab. Deren Ableitung kann nach unterschiedlichen Methoden erfolgen. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlicher oder quartalsweiser) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je m² Bauplatzfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mit Hilfe der Regressionsrechnung abgeleitet werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Gutachterausschüsse die für die jeweiligen Geschäftsbereiche geeignete Methode verwendet haben. Die Immobilienpreisindexreihen werden i. d. R. durch die Gutachterausschüsse formell beschlossen und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht; sie sind bei der Ermittlung von Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Bei den Eigenheimbauplätzen konnten bezogen auf die Gebietsfläche etwa 50% der Gutachterausschüsse in den Jahren 2015/2016 Indexwerte zur Verfügung stellen.

Die Kartendarstellung zur Datenlage in den Jahren 2015/2016 zeigt einen deutlichen Unterschied zwischen den nördlichen und südlichen Bundesländern. Aber auch in erheblichen Teilen von Schleswig-Holstein und einem großen Teil von Mecklenburg-Vorpommern konnten die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen (**Abb. 3-199**).

Nach Bundesländern unterschieden ist festzustellen, dass in den Ländern Saarland, Berlin, Bremen,

Thüringen, Bayern und Baden-Württemberg nur für 10% und weniger der Gebietsfläche Indexreihen für Eigenheimbauplätze ermittelt worden sind.

Eine gute Datenlage zeigt sich dagegen in den Ländern Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt (**Abb. 3-200**).

Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze, vorhandene Indexwerte 2015/2016

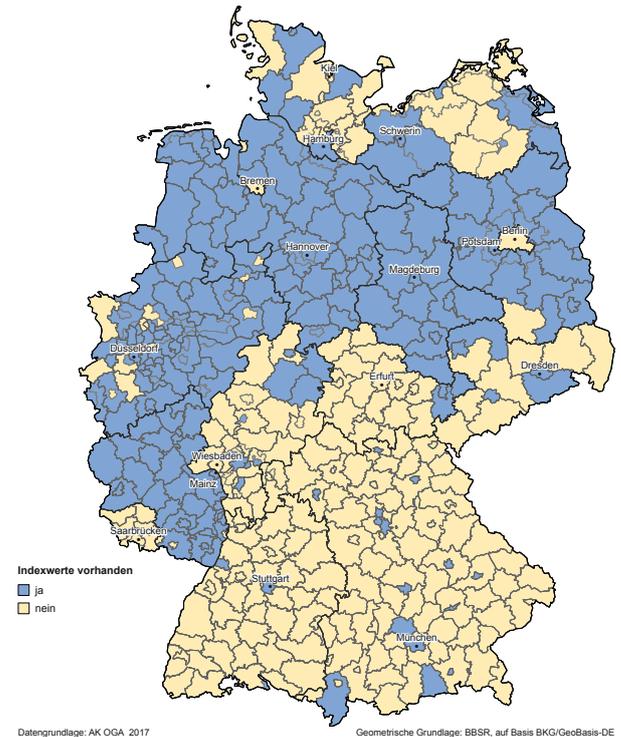


Abb. 3-199: Vorhandene Preisindexwerte über Eigenheimbauplätze auf Subkreisebene (2015/2016)

Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze, vorhandene Indexwerte in % der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)

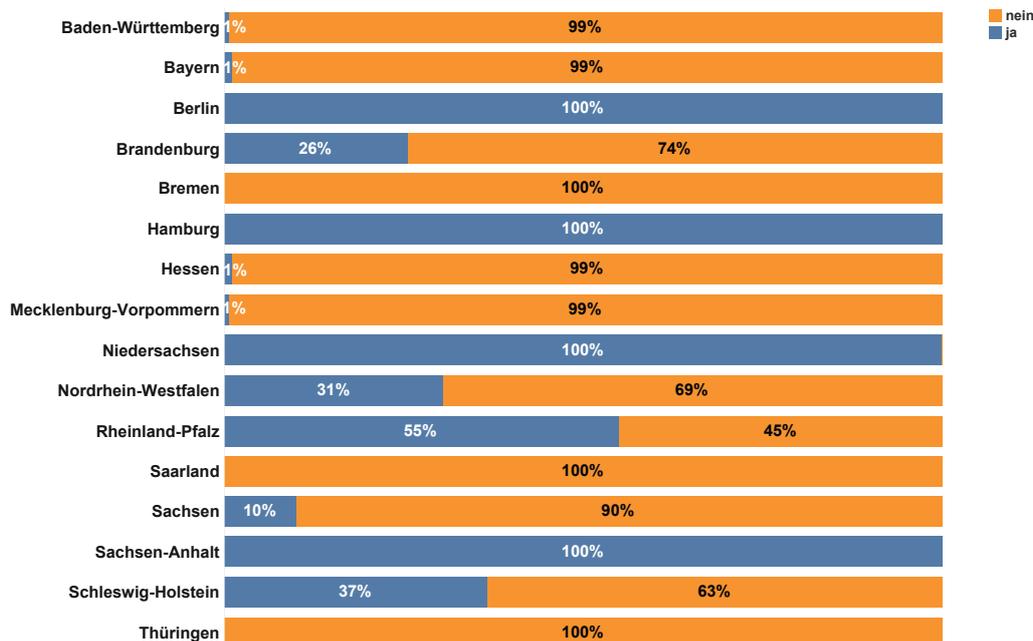


Abb. 3-200: Vorhandene Preisindexwerte über Eigenheimbauplätze in % der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)

Bei der in **Abb. 3-201** dargestellten Indexreihe nach Ländergruppen (Ost, Nord, Süd, West) ist diese Datenlage zu berücksichtigen. Die Indexwerte wurden durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Ländergruppen aggregiert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so lagen z. B. im Jahr 1981 erheblich weniger Subkreise vor, für die Preisindexwerte zur Verfügung standen.

Aus dieser langfristigen Indexreihe ist deutlich erkennbar, wie sich die Preise in den östlichen Ländern nach der deutschen Wiedervereinigung deutlich von der Preisentwicklung in den anderen Ländern abgekoppelt haben, um sich dann ab dem Jahr 1999 vergleichsweise schnell wieder auf das Niveau der übrigen Länder anzupassen. Die starke

Preisentwicklung der südlichen Länder ist aufgrund der Datenlage zunächst so zu interpretieren, dass es sich hier um die Preisentwicklung der Regionen handelt, die eher den städtischen Räumen zuzuordnen sind (**s. Abb. 3-201**).

Erkennbar ist auch die Zunahme der vorhandenen Indexreihen in den Subkreisen. Waren es für das Jahr 1980 lediglich 58 Subkreise, für die ein Indexwert zur Verfügung stand, so sind es im Jahr 2016 bereits 128 Werte. Festzustellen ist auch, dass im Jahr 2010 in den östlichen Bundesländern für deutlich mehr Regionen Indexreihen abgeleitet worden sind als in den Vorjahren.

Preisindexreihen über Eigenheimbauplätze und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 1980
(2010: Index = 100)

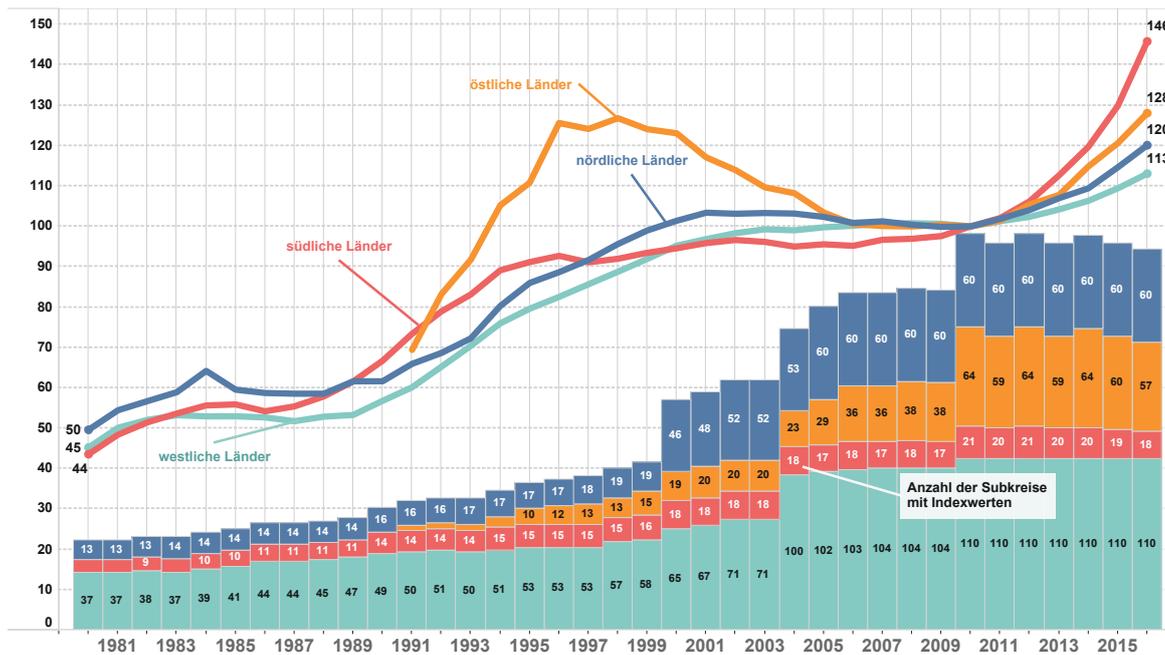


Abb. 3-201: Preisindexreihen über Eigenheimbauplätze und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 1980

3.4.5 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser sind Grundstücke, die nach ihren rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbauten) bebaut werden können. Die Abgrenzung dieser Kategorie von Bauplätzen für den Eigenheimbau erfolgt bei der Registrierung des Kaufvertrages in der Regel nach den bauleitplanerischen Festsetzungen und hier insbesondere nach den Festlegungen für die Anzahl der Vollgeschosse. Die Klärung dieser Frage bei der Erfassung der Kauffälle ist vergleichsweise wenig aufwändig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Gutachterausschüsse hinreichend genaue Aussagen über die Entwicklung von Umsätzen und mittleren Preisen für Mehrfamilienhausbauplätze machen können.

Gemessen an den Umsätzen über alle Bauplätze umfassen die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2016

- mit 4,08 Mrd. Euro (von 22,6 Mrd.) rund 18% des Geldumsatzes
- mit 5.900 Kaufabschlüssen (von 141.000) rund 4% der Transaktionen und
- mit 1.000 ha (von 19.800 ha) 5% des Grundstücksflächenumsatzes.

Die bundesweite Entwicklung der Transaktionsaktionszahlen, der Grundstücksflächenumsätze und der Geldumsätze für Mehrfamilienhausbauplätze kann seit 2009 dargestellt werden (**Abb. 3-202**).

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

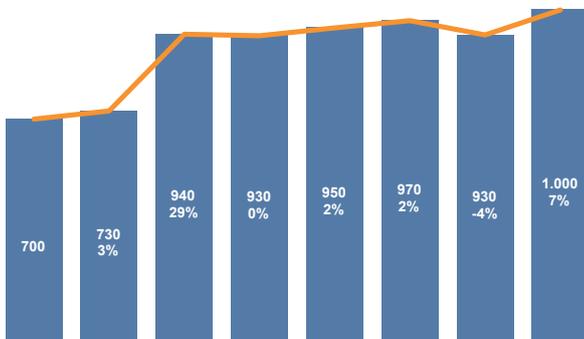
(6% = Veränderung zum Vorjahr)



Mit einem Zuwachs von 4.890 auf 6.250 zeigt die Entwicklung der Transaktionszahlen einen deutlichen Anstieg. Von 2012 nach 2013 ist ein deutlicher Rückgang um -11% zu verzeichnen. Anschließend zeigt sich ein weitgehend stabiles Niveau der Transaktionszahlen.

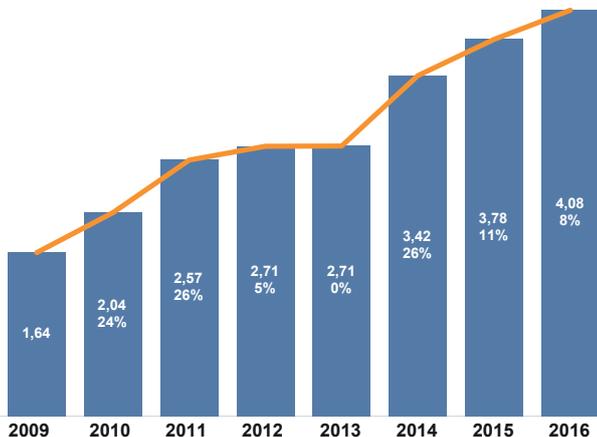
Grundstücksflächenumsatz (in ha) über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

(7% = Veränderung zum Vorjahr)



Der Grundstücksflächenumsatz zeigt von 2010 nach 2011 einen deutlichen Anstieg um 29%. In den Jahren 2011 bis 2016 zeigt sich ein weitgehend stabiles Niveau (zwischen 940 ha und 1.000 ha).

Geldumsatz (in Mrd. Euro) über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser



Im Gegensatz zu der Entwicklung von Transaktionszahlen und Grundstücksflächenumsatz zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes ein fortlaufendes Wachstum zwischen 2009 und 2016. Der Geldumsatz hat sich von 2009 nach 2016 mehr als verdoppelt.

Abb. 3-202: Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009 – 2016)

Die Analyse der Umsatzzahlen zeigt bundesweit tendenziell eine stagnierende Entwicklung der Transaktionszahlen und des Flächenumsatzes, während die Geldumsätze seit 2009 kontinuierlich gestiegen sind. Hier zeigt sich eine Verknappung des Angebotes, so dass es zu Preissteigerungen kommt.

Die Entwicklung der Geldumsätze über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern ist in **Abb. 3-203** dargestellt.

Die folgenden Abbildungen zeigen die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes (**Abb. 3-204**), der Transaktionszahlen (**Abb. 3-205**) sowie des Grundstücksflächenumsatzes (**Abb. 3-206**) für Mehrfamilienhausbauplätze nach Ländern seit 2009.

Geldumsatz bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser (in Mio. Euro nach) Ländern (2009 – 2016)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	195	224	494	479	233	331	243	208
Bayern	544	662	708	833	766	953	1.150	1.043
Berlin	123	162	231	183	288	397	454	395
Brandenburg	30	62	57	51	80	62	71	66
Bremen	8	5	4	13	9	12	14	16
Hamburg	157	176	244	272	280	406	413	656
Hessen	158	183	188	210	198	287	483	427
Mecklenburg-Vorpommern	11	6	21	13	11	16	29	46
Niedersachsen	78	74	81	110	146	124	187	208
Nordrhein-Westfalen	236	345	367	354	425	493	361	601
Rheinland-Pfalz	16	27	49	53	63	91	70	110
Saarland	7	6	6	8	6	8	2	5
Sachsen	24	38	43	53	107	93	199	133
Sachsen-Anhalt	16	18	12	13	13	14	10	18
Schleswig-Holstein	39	52	57	55	77	121	77	103
Thüringen	3	5	10	10	12	15	22	39
Deutschland	1.644	2.045	2.572	2.711	2.713	3.420	3.783	4.075

Abb. 3-203: Geldumsatz bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser (in Mio. Euro) nach Ländern (2009 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009

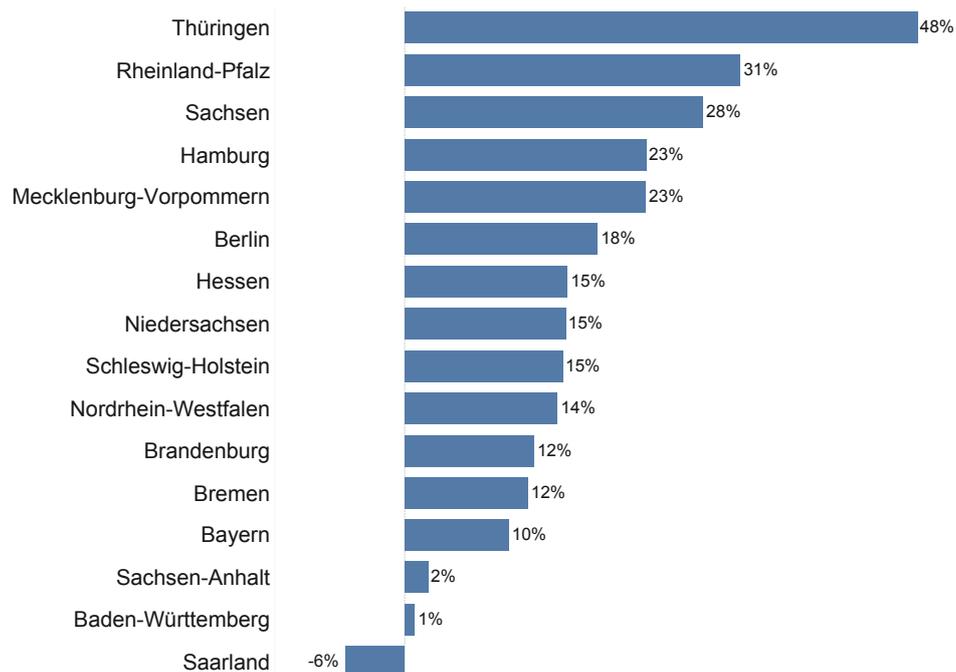


Abb. 3-204: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009

Liegen die jährlichen Steigerungsraten des Geldumsatzes deutlich über den Steigerungsraten der Transaktionszahlen, so deutet dies auf Angebotsengpässe und daraus resultierend auf Preissteigerungen hin. Dies ist insbesondere in Niedersachsen, Hessen, Sachsen und Thüringen der Fall. In Sach-

sen-Anhalt, Brandenburg und Berlin wurden sogar rückläufige Transaktionszahlen bei gleichzeitig steigendem Geldumsatz registriert. In diesen Ländern ist auch die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes rückläufig (**Abb. 3-206**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009

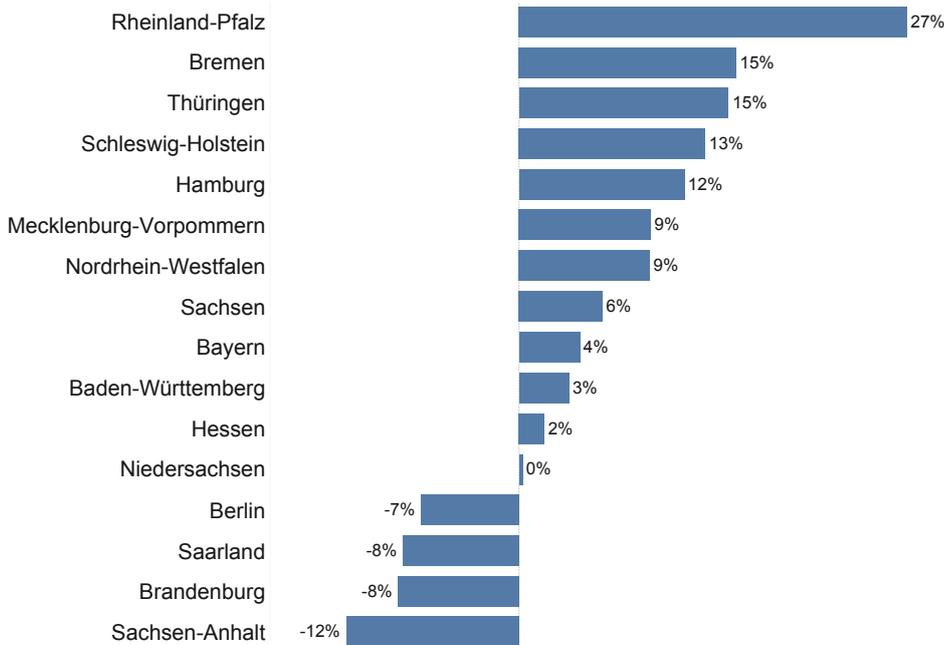


Abb. 3-205: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009

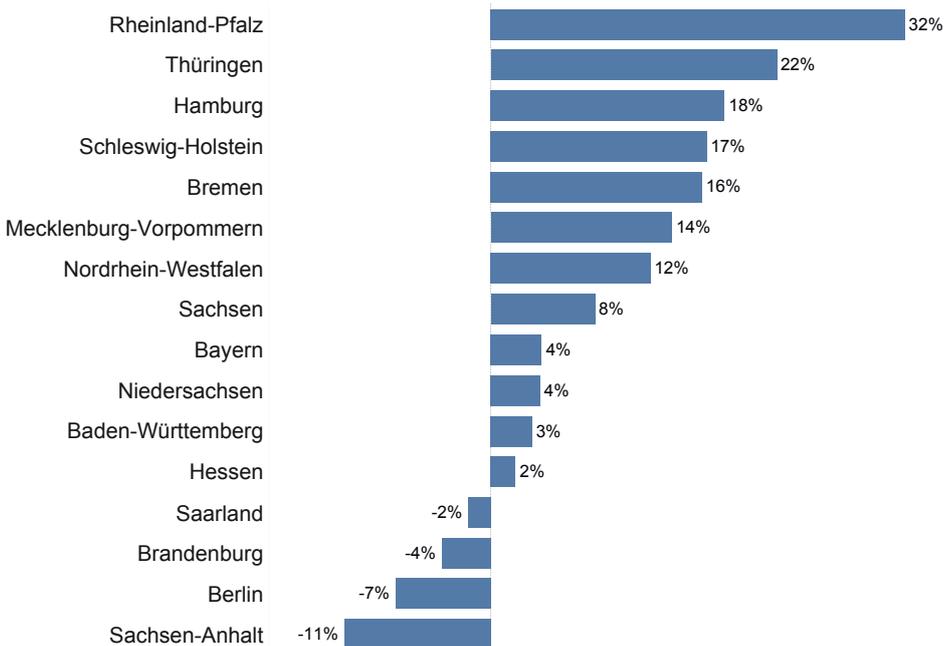


Abb. 3-206: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2009 – 2016)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	390	430	950	1.060	400	420	510	500
Bayern	560	610	730	740	630	640	690	750
Berlin	330	370	380	310	330	230	230	200
Brandenburg	740	910	740	840	590	660	370	400
Bremen	10	20	10	30	30	30	40	40
Hamburg	120	130	170	170	170	190	220	250
Hessen	290	320	190	210	250	300	340	330
Mecklenburg-Vorpommern	120	90	140	100	80	80	220	220
Niedersachsen	680	660	650	830	790	650	730	690
Nordrhein-Westfalen	610	680	830	790	990	1.170	870	1.130
Rheinland-Pfalz	60	50	170	230	80	130	310	320
Saarland	30	20	30	20	40	50	20	20
Sachsen	270	280	320	330	490	520	450	400
Sachsen-Anhalt	490	440	340	320	360	370	170	200
Schleswig-Holstein	100	100	160	150	180	170	200	230
Thüringen	80	60	130	140	120	140	180	220
Deutschland	4.890	5.160	5.960	6.250	5.530	5.730	5.560	5.900

Abb. 3-207: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2009 – 2016)

Grundstücksflächenumsatz in ha über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2009 – 2016)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	51	56	144	153	77	86	62	64
Bayern	101	98	140	142	122	122	136	133
Berlin	64	51	65	70	73	57	49	37
Brandenburg	106	117	131	111	111	122	72	81
Bremen	3	2	2	5	5	5	8	9
Hamburg	28	22	36	40	32	42	47	91
Hessen	42	49	36	44	46	60	60	48
Mecklenburg-Vorpommern	13	16	20	12	13	13	34	34
Niedersachsen	93	77	92	97	129	92	119	121
Nordrhein-Westfalen	82	106	127	118	160	175	172	187
Rheinland-Pfalz	7	14	30	25	13	24	29	46
Saarland	3	3	5	3	5	6	1	3
Sachsen	28	35	35	36	73	70	65	49
Sachsen-Anhalt	61	49	32	39	44	37	24	26
Schleswig-Holstein	15	27	30	22	40	46	37	46
Thüringen	7	7	12	13	10	17	20	30
Deutschland	705	727	936	932	954	973	934	1.003

Abb. 3-208: Grundstücksflächenumsatz in Hektar über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2009 – 2016)

Insgesamt rückläufige Umsatzzahlen wurden im Saarland registriert (Transaktionszahlen -8%, Geldumsatz - 6%, Grundstücksflächenumsatz -2%).

Der Verlauf der Transaktionszahlen und des Grundstücksflächenumsatzes in den Ländern ist in den **Abb. 3-207** und **Abb. 3-208** dargestellt.

Abb. 3-209 und **Abb. 3-210** zeigen den Geldumsatz und die Transaktionszahlen für Mehrfamilienhausbauplätze nach Stadt- und Kreistypen.

Bei einem deutschlandweiten Geldumsatz in Höhe von 4,08 Mrd. Euro für Mehrfamilienhausbauplätze fällt der überwiegende Teil von 57% des Umsatzes auf die sieben größten Großstädte. Insgesamt liegt der Anteil des Geldumsatzes in den Städten (Größte Großstädte, kleine Großstädte, kreisangehörige

Mittelstädte und städtische Kreise, Großstädte, kreisfreie Mittelstädte) bei rund 95% (**Abb. 3-209**).

Ein Vergleich der **Abb. 3-209** mit der **Abb. 3-210** zeigt deutliche Unterschiede im Verhältnis zwischen Geldumsatz und Transaktionszahlen je nach Stadt- und Kreistypen.

Auffällig ist einerseits der hohe Anteil am Geldumsatz von 57% in den größten Großstädten bei einem gleichzeitig niedrigen Anteil an Transaktionen (14%). Andererseits fällt der geringste Anteil des Geldumsatzes auf die dünn besiedelten ländlichen Kreise (3%) und die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen (3%), während hier verhältnismäßig hohe Transaktionszahlen registriert wurden (16% in dünn besiedelten ländlichen Kreisen, 12% in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen).

Geldumsatz bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

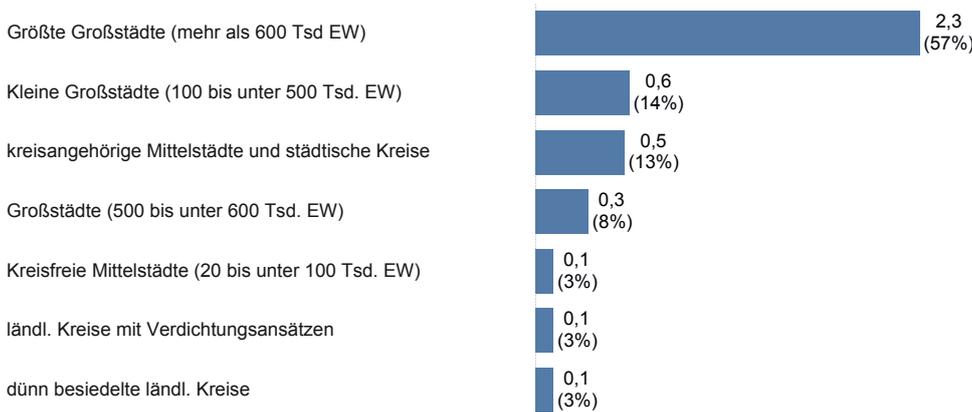


Abb. 3-209: Geldumsatz bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Kreistypen (2016)

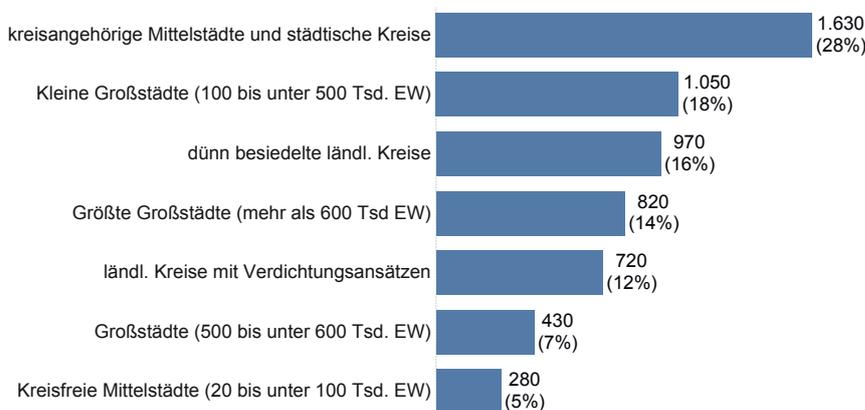
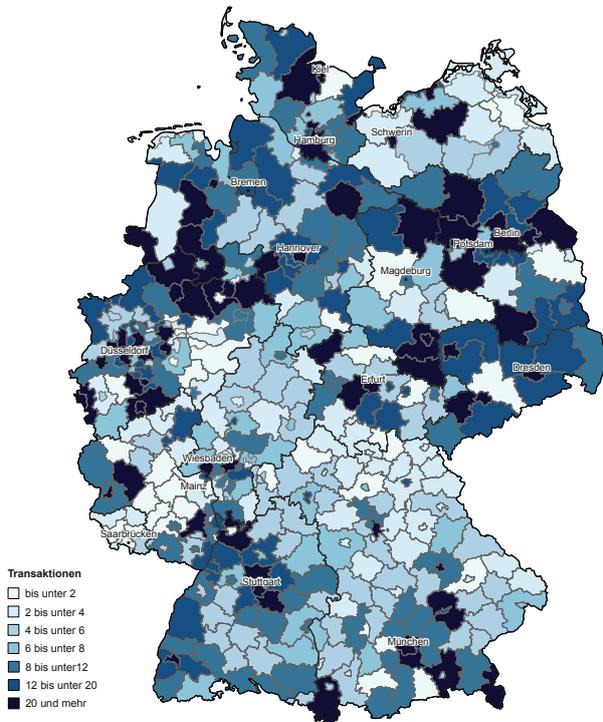


Abb. 3-210: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Kreistypen (2016)

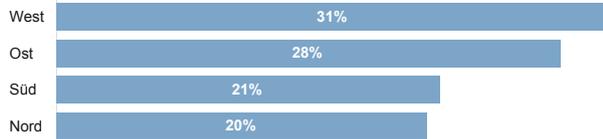
In **Abb. 3-210** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Mehrfamilienhausbauplätze im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2016)

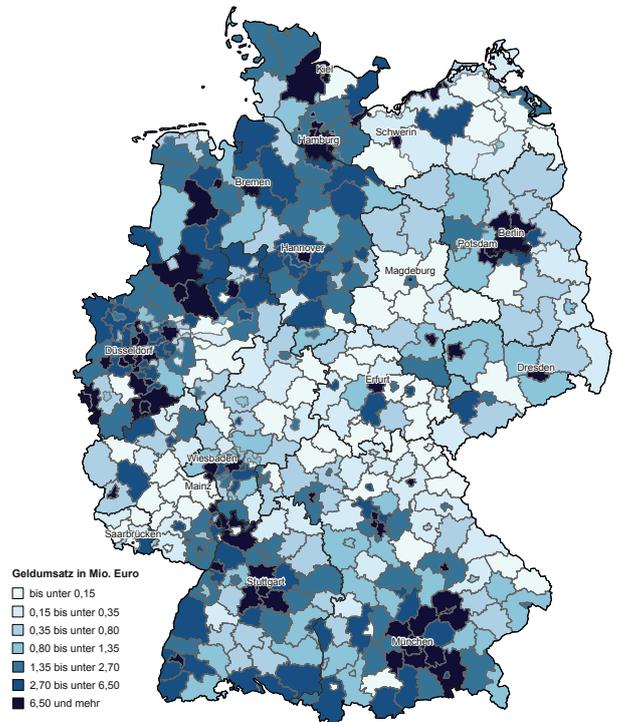


Datengrundlage: AK OGA 2017

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



Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2016)



Datengrundlage: AK OGA 2017

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



Abb. 3-211: Transaktionen und Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2016)

3.4.6 Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse haben auf der Grundlage der Bodenrichtwerte das mittlere Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze abgeleitet. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bauflächen, für die planungsrechtlich ein W-, WS-, WR-, WB-, M-, MD- oder MI- Gebiet festgelegt ist; zusätzlich ist von einer Geschoszahl größer zwei auszugehen oder es sind diejenigen Bodenrichtwerte zu verwenden, für die als Art der Nutzung „MFH“ für Mehrfamilienhäuser vermerkt ist.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr

2016 für etwa 45% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu dem Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stellen (**Abb. 3-212**). Für die Subkreise, zu denen keine Angaben gemacht werden konnten, wurde das Preisniveau mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Werte eine gute Näherung ergeben. Damit kann insbesondere die Relation des Preisniveaus in den Regionen untereinander gut dargestellt werden.

Die Beteiligungsquoten fallen je nach Bundesland sehr unterschiedlich aus. **Abb. 3-213** gibt eine länderspezifische Übersicht.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen (2016)

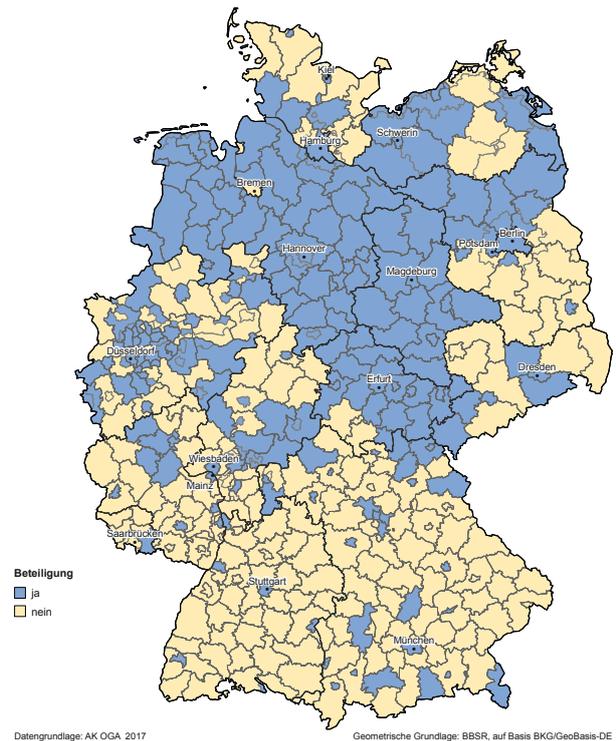


Abb. 3-212: Beteiligung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen (2016)

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

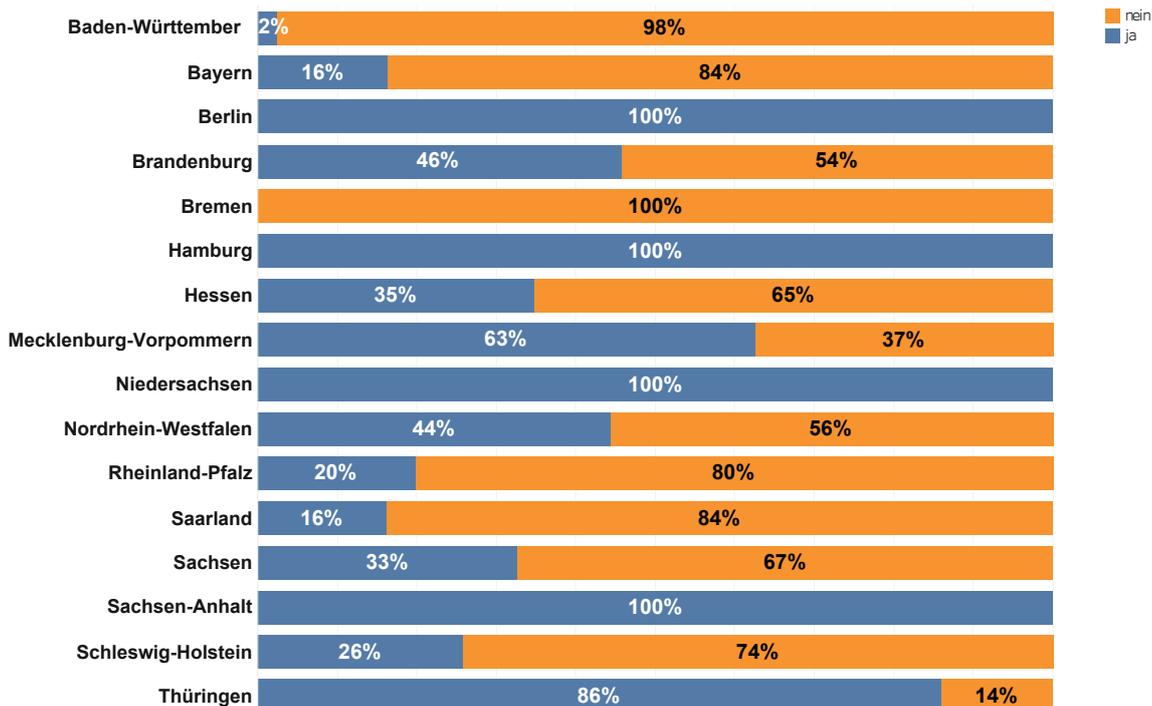


Abb. 3-213: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche und Ländern (2016)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Mehrfamilienhausbauplätzen kann auf Basis von Gutachterausschussdaten seit dem Jahr 2009 abgebildet werden. Es handelt sich bei den angegebenen Werten um Medianwerte der Bauplatzpreise in Euro je m² über alle Subkreise. Analog dazu wurden für die Darstellung der Entwicklung des oberen und unteren Preisniveaus das 95. Perzentil und das 5. Perzentil aus den Preisangaben über alle Subkreise berechnet.

Eine gute Datenlage liegt in Berlin (100%), Hamburg (100%), Mecklenburg-Vorpommern (63%), Niedersachsen (100%), Sachsen-Anhalt (100%) und Thüringen (86%) vor.

Die **Abb. 3-214** zeigt insgesamt eine große Spanne zwischen dem oberen und unteren Preisniveau. Im Mittel liegt das untere Preisniveau bei rund 17% des oberen Preisniveaus. Das mittlere Preisniveau liegt bei etwa 45% des oberen Preisniveaus.

Im oberen Preisniveau sind die stärksten Anstiege zu beobachten, insbesondere ab dem Jahr 2014. Dies deutet auf einen Anstieg der Nachfrage nach Mehrfamilienhausbauplätzen in ohnehin hochpreisigen Gebieten hin. Die Preissteigerungen im mittleren Preissegment sind vergleichsweise moderat. Hier wurden von 2009 bis 2014 stagnierende bzw. leicht rückläufige Preisniveaus registriert. Seit 2014 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Preise im unteren Segment weisen mit rund 20% von 2009 nach 2016 die geringsten Steigerungsraten auf.

Entwicklung des Preisniveaus von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Euro/m² (2009 – 2016)

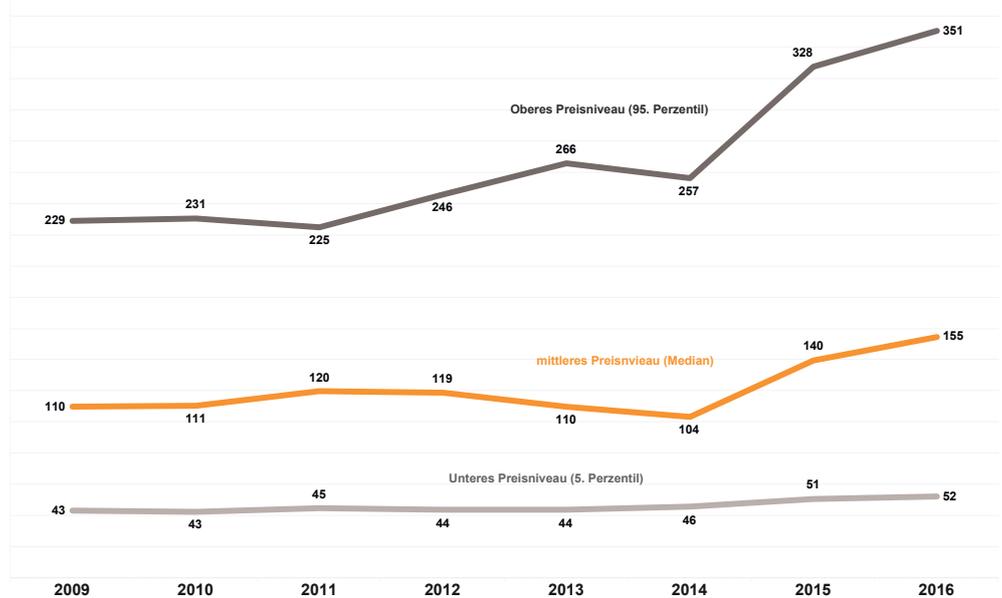


Abb. 3-214: Entwicklung des Preisniveaus von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Euro/m² (2009 – 2016)

Abb. 3-215 zeigt die mittleren Preisniveaus sowie die Spannen für die einzelnen Länder. Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; in Hessen ergibt sich damit beispielsweise ein mittleres Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze von ca. 200 Euro/m².

Die höchsten mittleren Preise wurden in den Stadtstaaten Hamburg (ca. 860 Euro/m²) und Berlin (880 Euro/m²) registriert. Die höchsten mittleren Preise in Flächenländern wurden in Baden-Württemberg (ca. 280 Euro/m²) und Schleswig-Holstein (ca. 240 Euro/m²) registriert. Die höchsten Preise insgesamt in Deutschland werden in der Stadt München (2.550 Euro/m²), Düsseldorf (1.100 Euro/m²) und Stuttgart (1.017 Euro/m²) gezahlt.

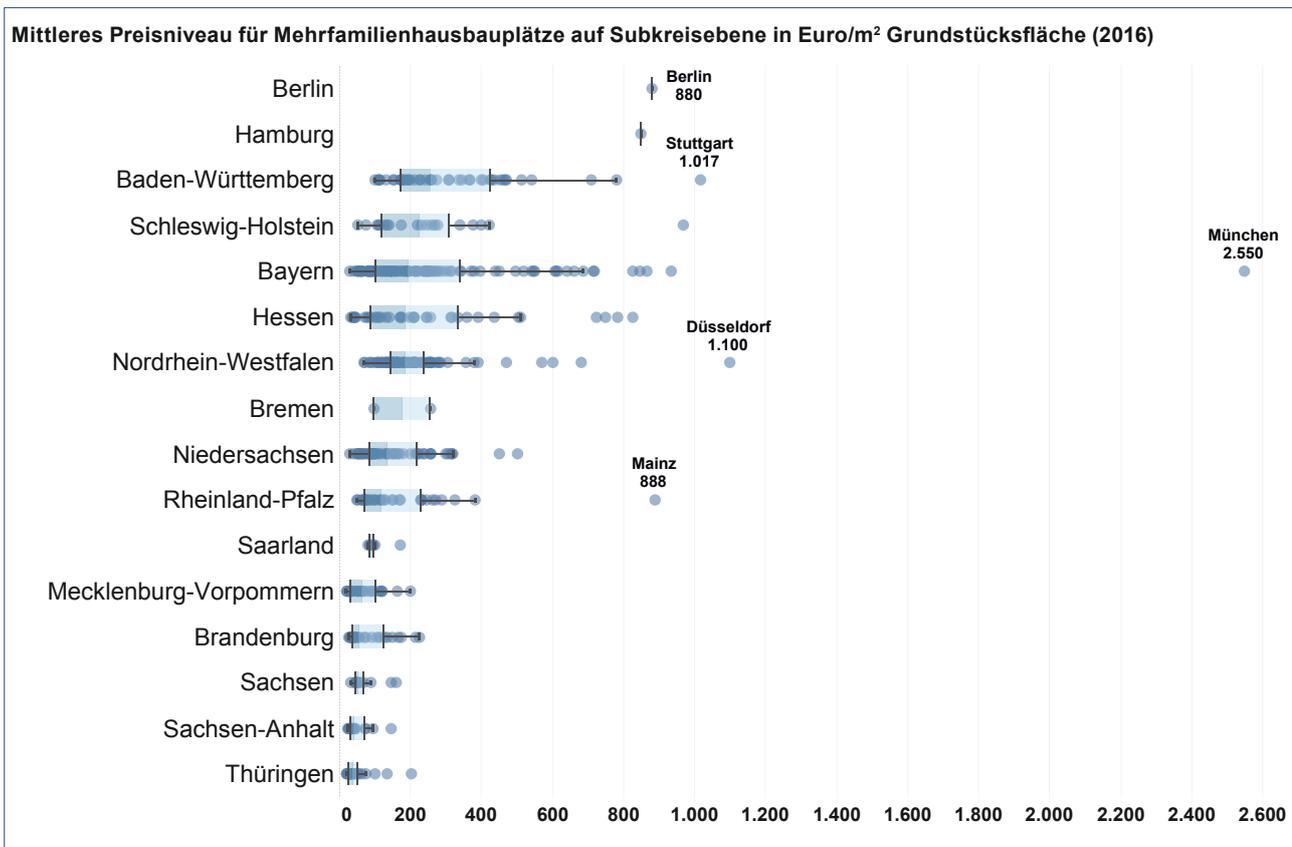


Abb. 3-215: Mittleres Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene in Euro/m² (2016)

Ein differenziertes Bild ergibt sich durch die Kartendarstellung der mittleren Preise für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene (**Abb. 3-216**).

Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene
(2016)

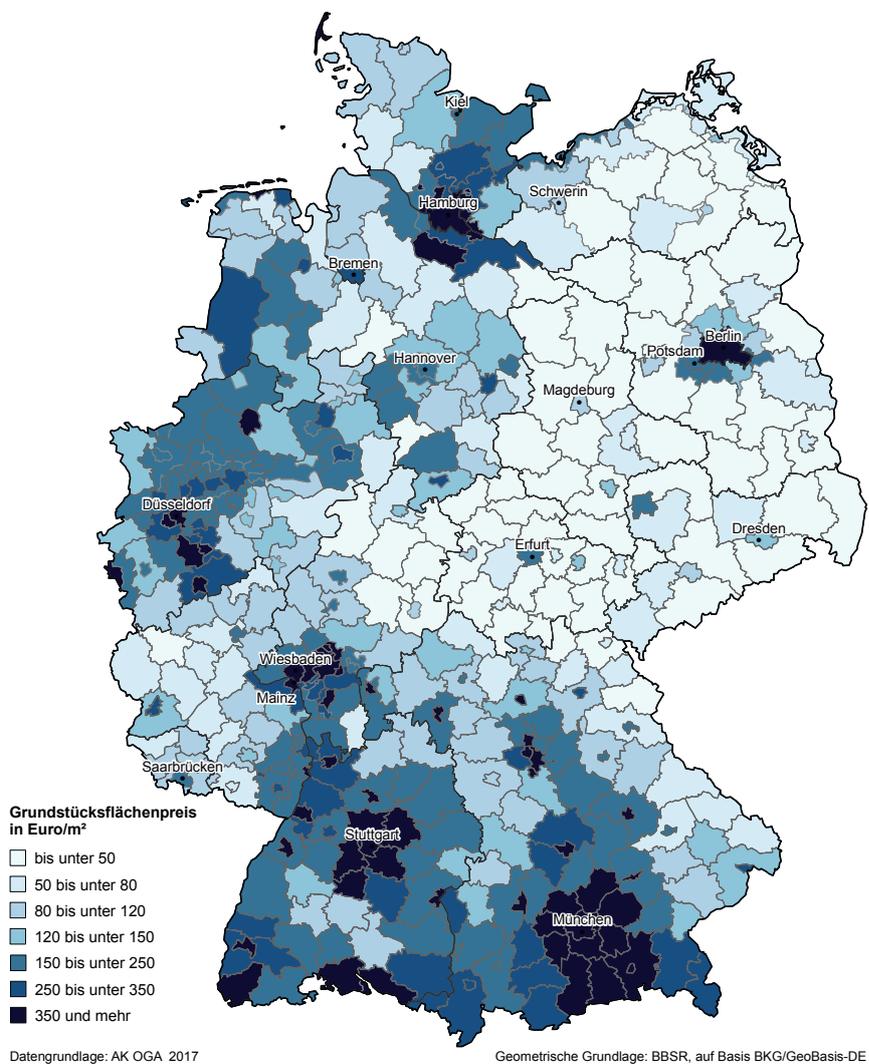


Abb. 3-216: Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene (2016)



3.5 Agrar- und Forstimmobilien

3.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien

Für die in diesem Bericht vorgenommenen Untersuchungen sind in der Kategorie der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien folgende Segmente gebildet worden:

- Reines Agrarland
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Das reine Agrarland gliedert sich weiter in:

- Ackerland (Fläche für Ackerbau)
- Grünland (Fläche für Weide-/Wiesenwirtschaft)

Im Rahmen dieses Berichts werden die Umsätze und z. T. die Preisentwicklungen für reines Agrarland, Forstflächen und übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen betrachtet.

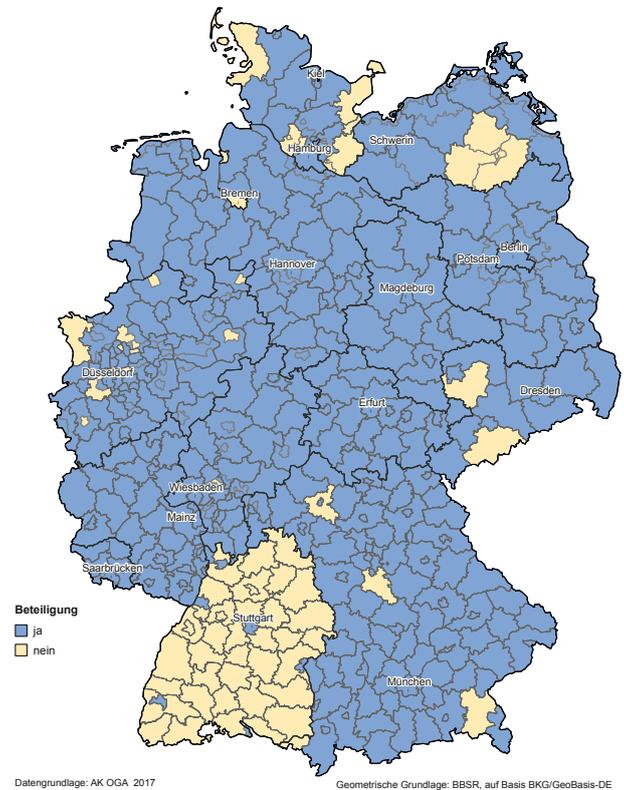
Unter den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind die weiteren Untersegmente der Agrarimmobilien subsumiert. Er enthält z. B. Wechsel- land, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Dauer- und Sonderkulturen, Geringstland, Unland sowie die Flächen, die auf Grund ihrer nicht wirtschaftlichen Größe oder als Zukauf nicht zum reinen Agrarland oder zu den Forstflächen gerechnet werden können. Ebenfalls sind hier z. B. Wein-, Hopfen-, Spargel-, Obst- und sonstige Erwerbsgartenanbauflächen sowie Baumschulen mit Ausnahme der Forstbaumschulen enthalten. Damit vereint dieser Teilmarkt Flächen unterschiedlichsten Charakters bzw. unterschiedlichster Ausprägung und enthält somit selbst viele einzelne kleine Teilmärkte, welche aber aufgrund ihrer jeweils sehr geringen Datendichte für sich allein nicht auswertbar sind. So kann keine Aussage darüber getroffen werden, welche der genannten Flächen in den jeweiligen Bundesländern oder auch deutschlandweit den größten Einfluss auf die Umsätze dieses Teilmarktes haben.

Aus vorgenannten Gründen ist auch eine detaillierte Auswertung dieses Teilmarktes der übrigen Agrarflächen differenziert nach den Bundesländern, wie sie für die Teilmärkte Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen erfolgt ist, hier grundsätzlich nicht aussagekräftig und daher nicht erfolgt.

3.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstflächenmarkt

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien zu rund 84 % der Gebietsfläche beteiligt. Größere Datenlücken sind lediglich in den Bundesländern Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Bremen hat keine Daten geliefert (**Abb. 3-217**). Für diese Bundesländer sind die in den folgenden Kapiteln getätigten Umsatz- und Preisangaben daher mit größeren Unsicherheiten behaftet, da fehlende Angaben für diesen Bericht mittels statistischer Methoden und hedonischer Modelle jeweils auf das gesamte Bundesland hochgerechnet wurden.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen nach Gebietsfläche (2016)

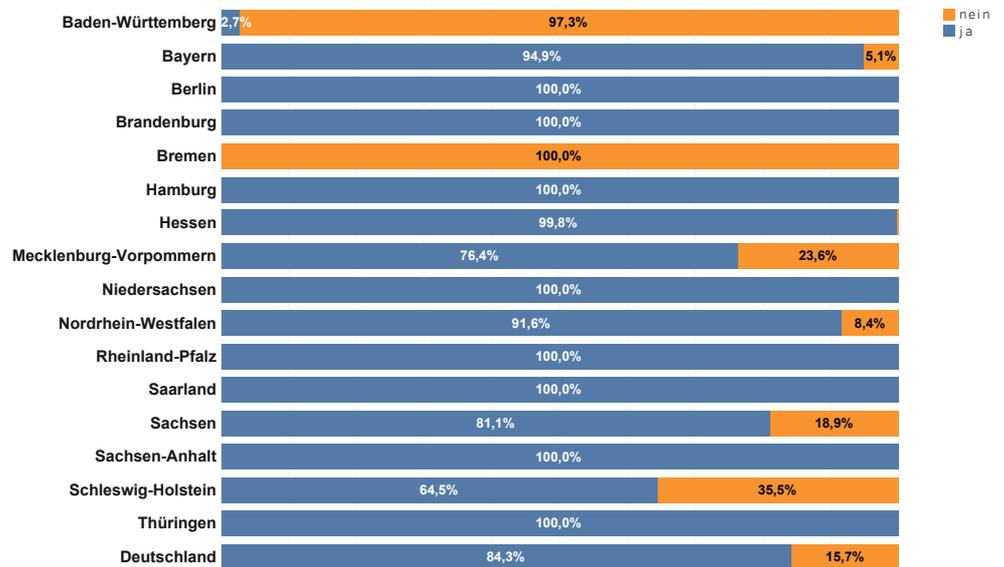
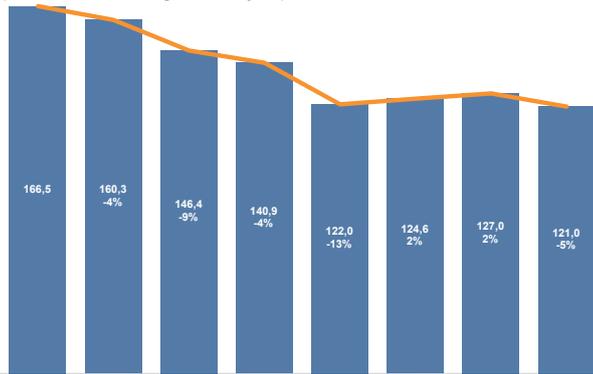
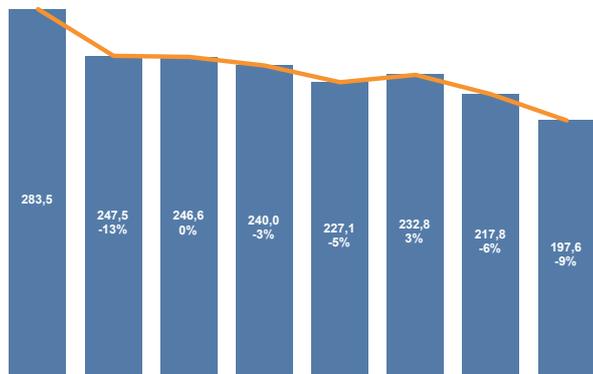


Abb. 3-217: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen (2016)

Anzahl der Transaktionen in Tsd.
(-5% = Veränderung zum Vorjahr)



Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha



Geldumsatz in Mrd. Euro

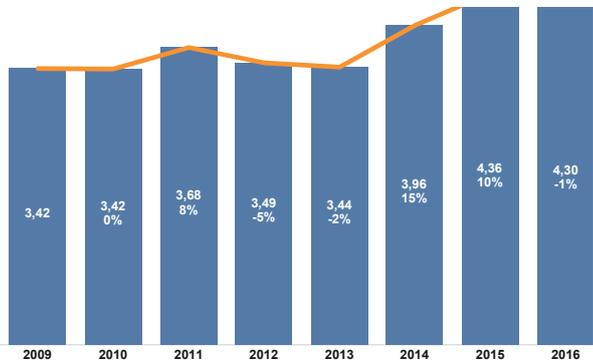


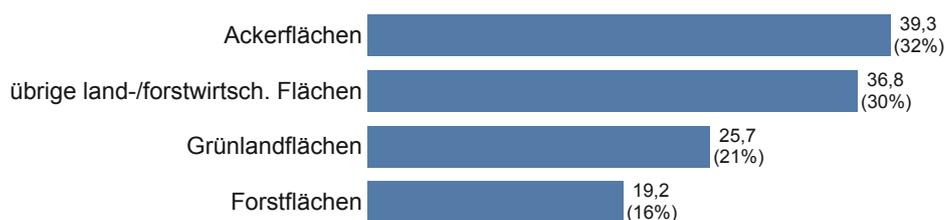
Abb. 3-218: Gesamtumsätze auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien (2009 – 2016)

Der Agrar- und Forstimmobilienmarkt zeigt sich insgesamt weiterhin dynamisch (**Abb. 3-218**). Die Zahl der Transaktionen in Deutschland verringerte sich von 2009 bis 2013 stetig, stagniert seitdem allerdings bis 2016 auf relativ gleichbleibendem Niveau. Der Grundstücksflächenumsatz fiel seit 2009 von 284 Tsd. ha bis auf 198 Tsd. ha in 2016. Gleichzeitig aber stieg der gesamte Geldumsatz über den Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien von rd. 3,42 Mrd. Euro in 2009 auf Höchstwerte von 4,36 Mrd. Euro in 2015 und 4,30 Mrd. Euro in 2016. Dies kann als deutliches Indiz für signifikante Preissteigerungen auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien gesehen werden.

Der Markt für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien wird im Wesentlichen dominiert durch Transaktionen über Ackerflächen. Auf diese entfallen in 2016 mehr als 50% des gesamten Geldumsatzes und über 40% des Grundstücksflächenumsatzes. An zweiter Stelle folgen mit jeweils knapp unter 30% des Geld- und Grundstücksflächenumsatzes die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen; den Rest teilen sich Forstflächen und Grünlandflächen (**Abb. 3-219**).

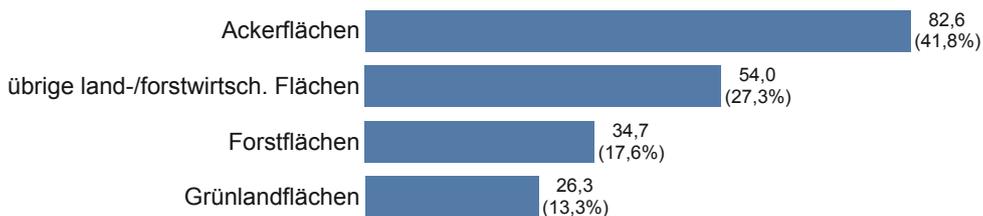
Transaktionen in Tsd. nach Kategorien bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen, 2016

(Gesamt: 121 Tsd.)



Grundstücksflächenumsatz in Tsd. Hektar nach Kategorien bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen, 2016

(Gesamt: 197,6 Tsd. Hektar)



Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen, 2016

(Gesamt: 4,3 Mrd. Euro)

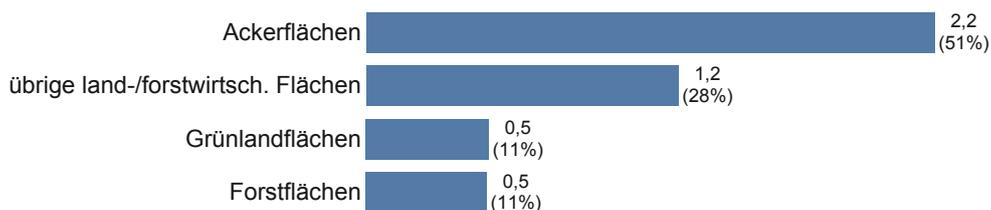


Abb. 3-219: Umsatzanteile unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Nutzungsarten (2016)

Nachfolgend wird die Verteilung der Transaktionen, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes auf die einzelnen Bundesländer dargestellt.

fallen insgesamt rd. 59% aller Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien (**Abb. 3-220**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Auf die vier südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz ent-

Anzahl der Transaktionen für land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien nach Ländern (2016)

(20% = Anteil von Gesamttransaktionen)

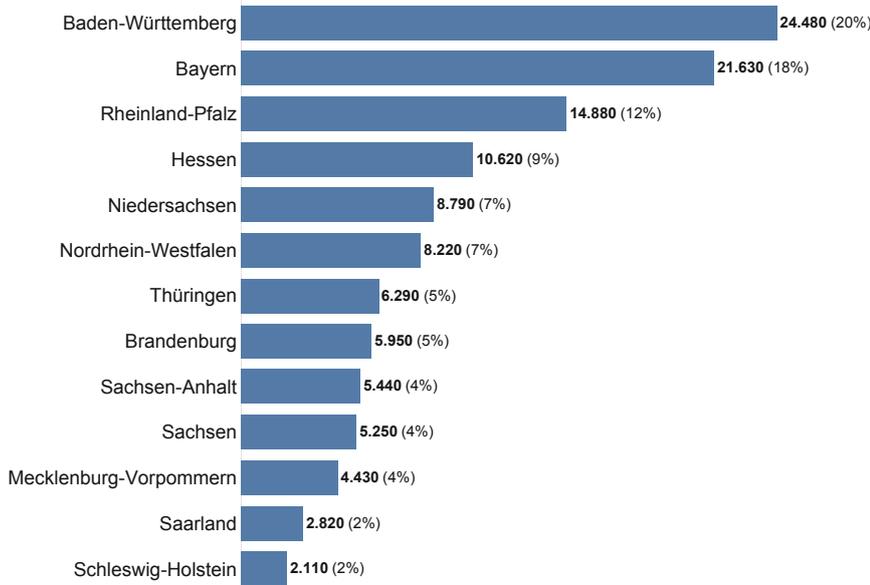


Abb. 3-220: Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2016)

Transaktionen über alle land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Immobilien nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	39.640	39.660	32.090	29.560	19.830	19.730	24.260	24.480
Bayern	32.370	32.660	22.400	21.160	18.760	19.390	21.310	21.630
Berlin	10	20	10	10	60	50	20	0
Brandenburg	9.100	7.960	8.220	7.870	7.790	7.430	7.200	5.950
Bremen	40	40	80	90	30	30	30	20
Hamburg	60	60	80	80	50	70	90	90
Hessen	9.650	10.240	12.870	13.700	10.160	10.470	11.150	10.620
Mecklenburg-Vorpommern	8.550	6.300	4.290	4.340	5.030	5.410	4.970	4.430
Niedersachsen	11.200	11.210	11.240	10.840	10.400	10.230	9.620	8.790
Nordrhein-Westfalen	8.400	8.440	9.040	8.570	8.010	8.580	7.990	8.220
Rheinland-Pfalz	18.550	18.100	18.350	17.500	15.900	17.050	16.020	14.880
Saarland	3.110	2.580	2.150	1.920	2.220	2.480	2.390	2.820
Sachsen	5.820	5.530	5.170	4.900	5.570	5.490	6.250	5.250
Sachsen-Anhalt	9.870	7.580	7.510	7.640	7.210	6.880	6.530	5.440
Schleswig-Holstein	2.330	2.480	2.930	2.700	1.600	1.450	2.240	2.110
Thüringen	7.840	7.440	9.980	9.980	9.410	9.870	6.930	6.290
Deutschland	166.520	160.290	146.420	140.860	122.050	124.600	126.990	121.030

Abb. 3-221: Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2009 – 2016)

Die detaillierten Transaktionszahlen von unbebauten Agrarimmobilien für die Bundesländer und Deutschland seit 2009 sind der **Abb. 3-221** zu entnehmen. Mit Ausnahme von Hamburg und Hessen ist in allen übrigen Bundesländern seit 2009 ein Rückgang bei den Transaktionen von Agrar- und Forstflächen festzustellen, deren jährliche mittlere Veränderung sich in einer Spanne von -0,3% in Nordrhein-Westfalen bis zu -19,8% in Berlin bewegt (**Abb. 3-222**).

In den östlichen Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt zusammen mit Niedersachsen und Bayern sind in 2016 die mit Abstand höchsten Grundstücksflächenumsätze verzeichnet. Allein in diesen fünf Bundesländern wurden über 60% des gesamten Grundstücksflächenumsatzes registriert (**Abb. 3-223**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Bundesländern seit 2009

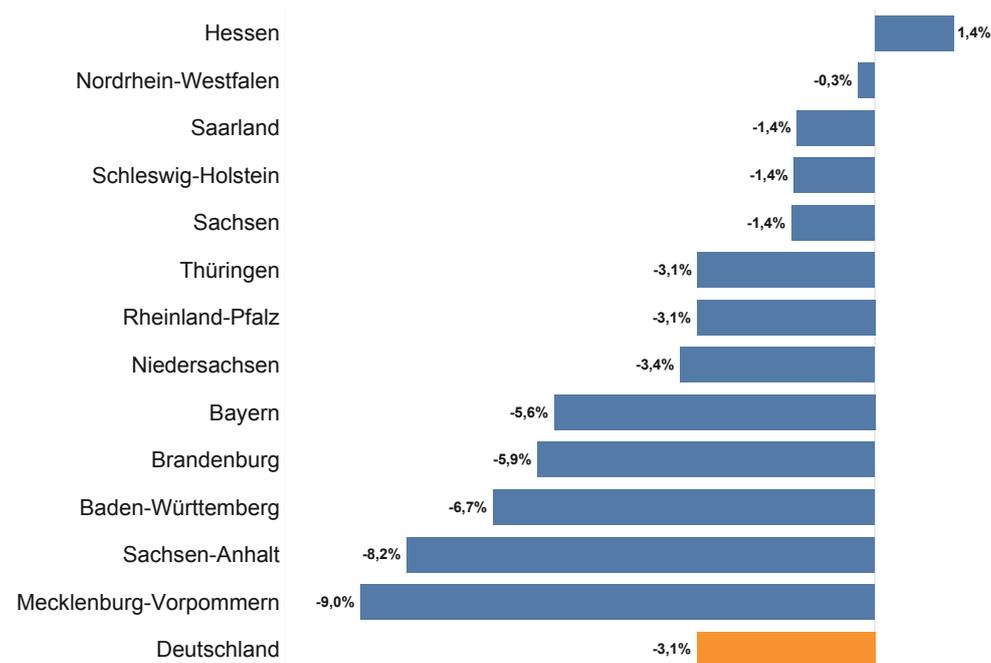


Abb. 3-222: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Bundesländern seit 2009

Grundstücksflächenumsatz von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien in ha nach Ländern (2016)

(22% = Anteil von Gesamtumsatz)

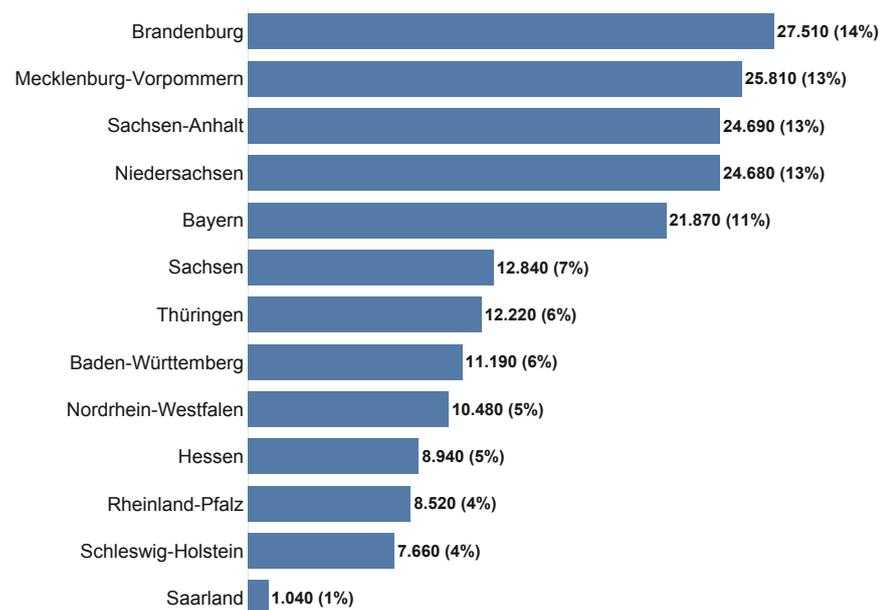


Abb. 3-223: Grundstücksflächenumsatz von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2016)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-224** zu entnehmen.

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes nur in Hamburg, Saarland und Hessen, in allen übrigen Bundesländern ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück (**Abb. 3-225**).

Flächenumsatz in ha über alle land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Immobilien nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	13.800	22.400	8.200	8.300	5.400	5.300	11.000	11.200
Bayern	32.700	34.000	24.300	22.800	19.600	20.800	21.000	21.900
Berlin	0	0	0	0	200	200	0	0
Brandenburg	49.600	36.700	39.500	40.200	40.000	46.100	37.700	27.500
Bremen	100	100	100	100	0	0	0	0
Hamburg	100	100	200	200	100	100	200	100
Hessen	8.100	10.200	10.200	9.800	7.300	8.100	8.000	8.900
Mecklenburg-Vorpommern	43.300	31.700	38.300	33.200	33.600	36.300	28.600	25.800
Niedersachsen	28.800	23.900	29.800	28.000	25.900	25.400	25.500	24.700
Nordrhein-Westfalen	17.400	12.300	15.200	12.500	12.100	12.000	10.700	10.500
Rheinland-Pfalz	9.300	10.500	10.000	9.100	9.500	10.100	8.600	8.500
Saarland	900	1.400	800	600	900	900	800	1000
Sachsen	22.000	16.400	15.500	16.200	17.600	16.800	16.100	12.800
Sachsen-Anhalt	34.600	26.600	25.800	29.200	30.700	25.700	26.700	24.700
Schleswig-Holstein	9.100	7.900	10.900	9.500	6.600	6.000	8.600	7.700
Thüringen	13.600	13.400	17.800	20.200	17.500	18.800	14.100	12.200
Deutschland	283.500	247.500	246.600	240.000	227.100	232.800	217.800	197.600

Abb. 3-224: Grundstücksflächenumsätze über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2009 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung des Flächenumsatzes über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien seit 2009

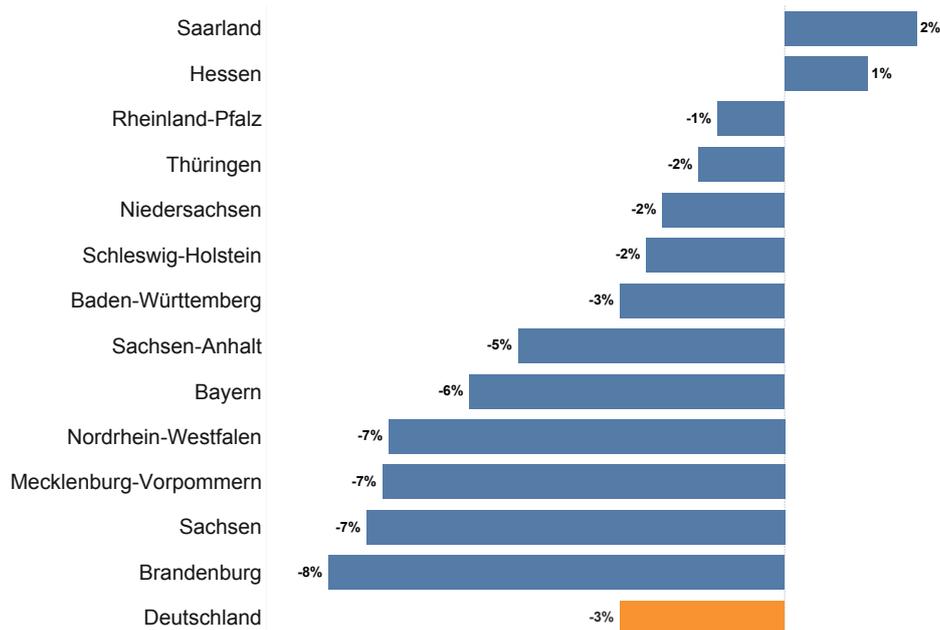


Abb. 3-225: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes von Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern seit 2009

Im Verhältnis zu den insgesamt vorhandenen Agrar- und Forstflächen werden die meisten unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksflächen in den östlichen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt, gefolgt von Brandenburg, umgesetzt. In diesen Ländern wechseln jeweils mehr als 1% der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche in 2016 den Eigentümer (**Abb. 3-226** Einen Überblick über die Anteile der

Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2016)

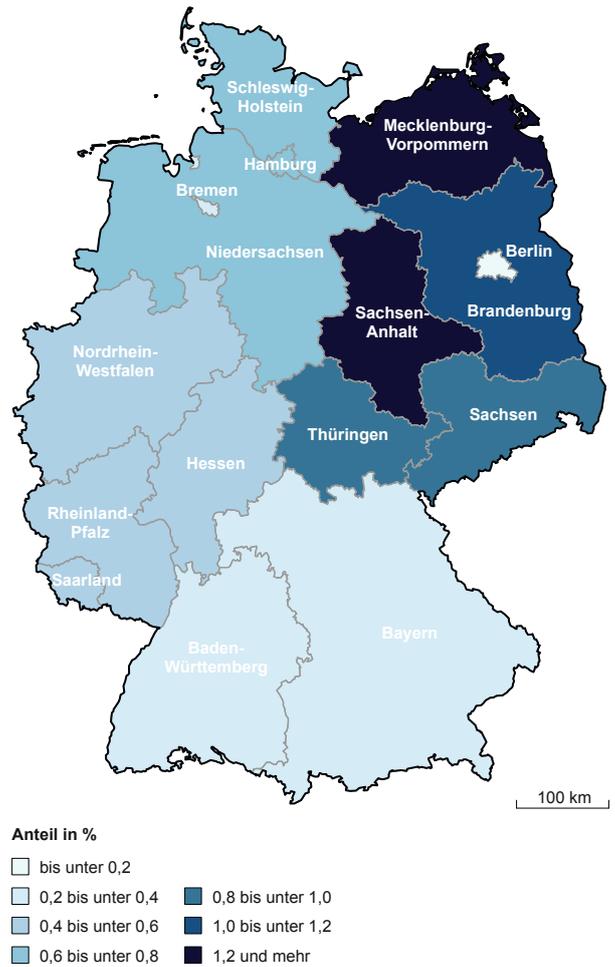


Abb. 3-226: Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten Agrar- und Forstflächen (2016)

unterschiedlichen Kategorien am Flächenumsatz in den einzelnen Bundesländern in 2016 mit Ausnahme der Länder Berlin, Hamburg und Bremen gibt die **Abb. 3-227**

Grundstücksflächenumsatz in % nach Kategorien und Ländern (ohne Stadtstaaten), 2016

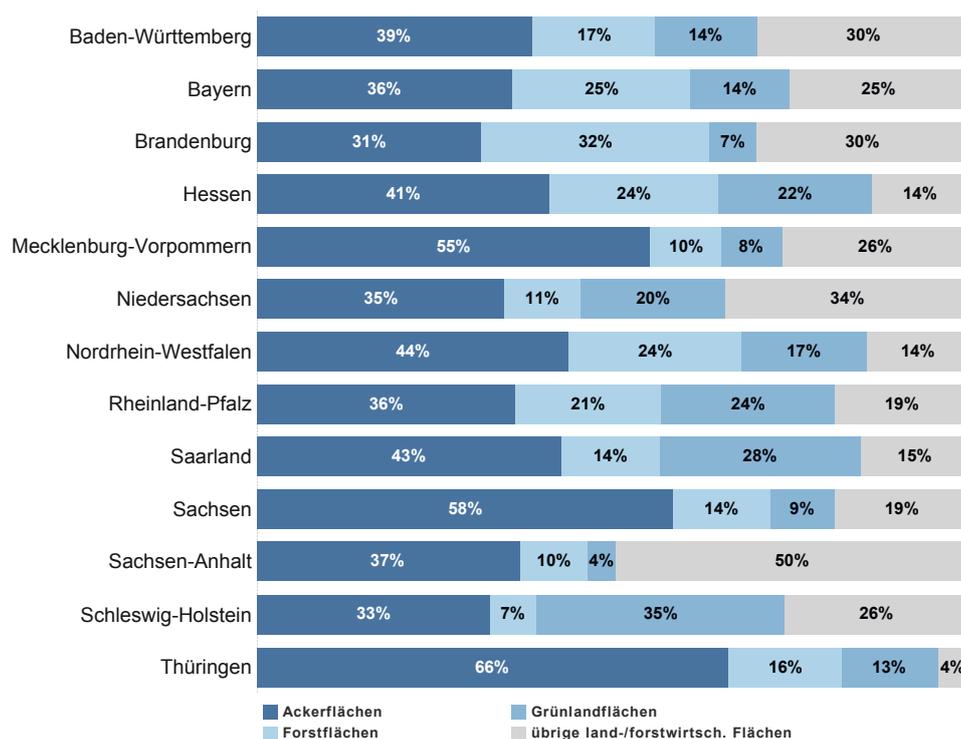


Abb. 3-227: Grundstücksflächenumsatz in % nach Kategorien und Ländern (ohne Stadtstaaten), 2016

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien hat in 2016 mit 25% das Bundesland Bayern; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (15%) und Baden-

Württemberg (11%), in allen anderen Bundesländern liegt der Anteil jeweils unter 10%. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 3-228**).

Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien in Mio. Euro nach Ländern (2016)

(22% = Anteil von Gesamtumsatz)

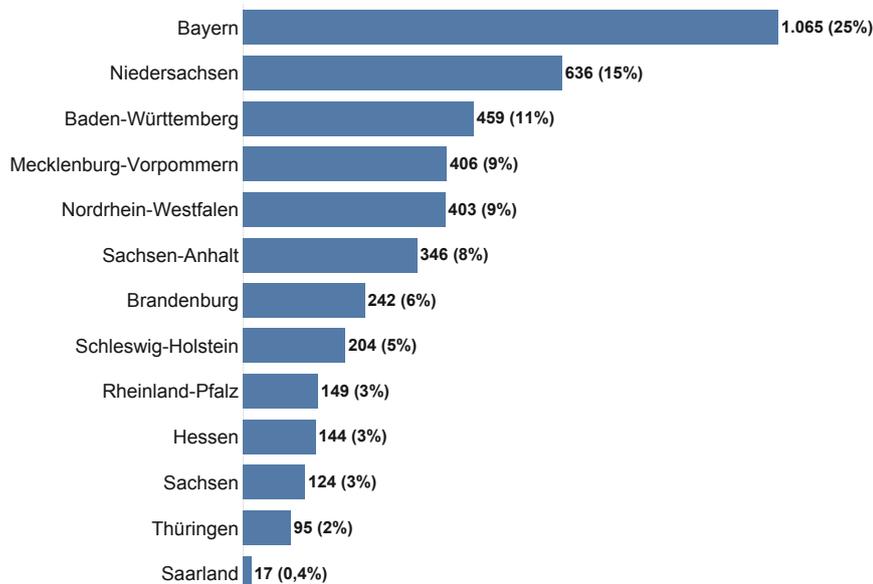


Abb. 3-228: Geldumsatz über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2016)

Geldumsatz in Mio. Euro über alle land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Immobilien nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	428	447	297	269	192	215	420	459
Bayern	817	836	823	801	820	859	1.070	1.065
Berlin	1	0	0	0	9	11	1	0
Brandenburg	216	206	226	209	224	352	339	242
Bremen	3	3	3	3	1	1	1	2
Hamburg	3	3	15	10	6	5	12	9
Hessen	107	148	147	140	124	142	125	144
Mecklenburg-Vorpommern	320	265	445	378	377	447	420	406
Niedersachsen	435	437	478	473	507	564	605	636
Nordrhein-Westfalen	369	335	393	348	365	433	391	403
Rheinland-Pfalz	120	112	139	139	130	158	155	149
Saarland	11	10	11	8	13	13	9	17
Sachsen	146	159	149	148	135	157	155	124
Sachsen-Anhalt	236	227	223	251	266	288	325	346
Schleswig-Holstein	138	151	235	211	160	163	221	204
Thüringen	75	78	100	107	114	152	108	95
Deutschland	3.423	3.418	3.684	3.494	3.441	3.958	4.358	4.300

Abb. 3-229: Geldumsätze über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2009 – 2016)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland seit 2009 sind der **Abb. 3-229** zu entnehmen.

Mit Ausnahme von Sachsen zeigt sich in allen übrigen Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009 eine jährliche Zunahme des Geldumsatzes (**Abb. 3-230**).

In **Abb. 3-231** sind der Geldumsatz und der Grundstücksflächenumsatz über Agrarimmobilien im Jahr 2016 auf Subkreisebene gegenübergestellt. Deutlich erkennbar werden hieraus die Schwerpunkte beim Geld- und Flächenumsatz in den nördlichen und östlichen Bundesländern sowie beim Geldumsatz auch in den südlichen Ländern Bayern und Baden-Württemberg.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien seit 2009

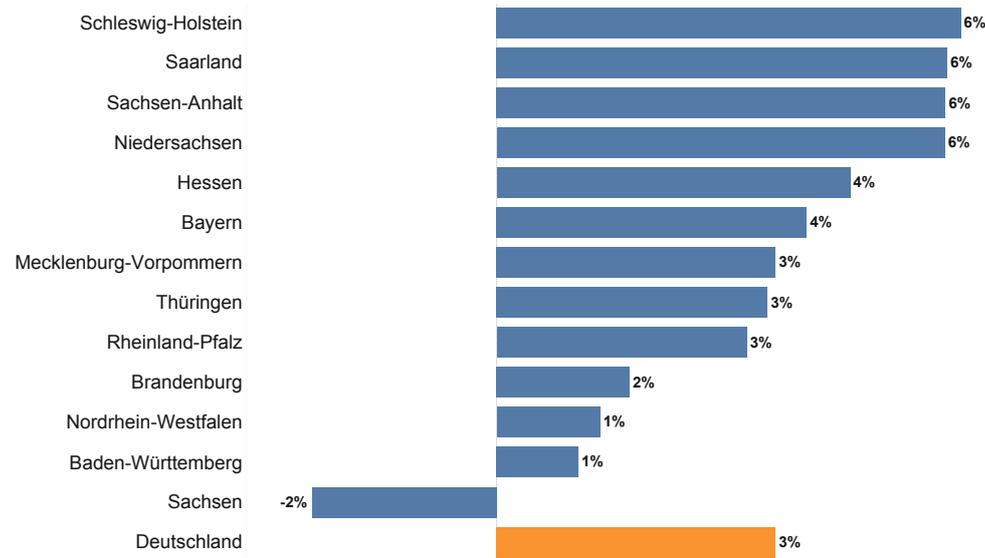
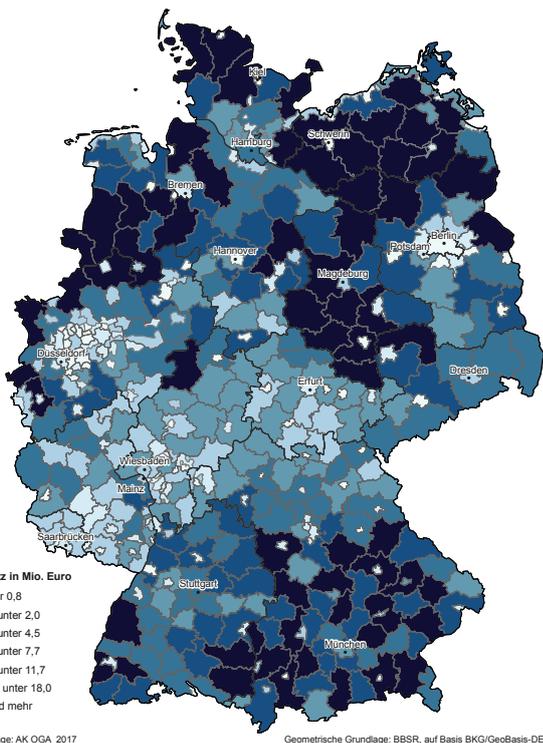


Abb. 3-230: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Bundesländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten)

Geldumsatz in Mio. Euro über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien (auf Subkreisebene, 2016)



Flächenumsatz in ha über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien (auf Subkreisebene, 2016)

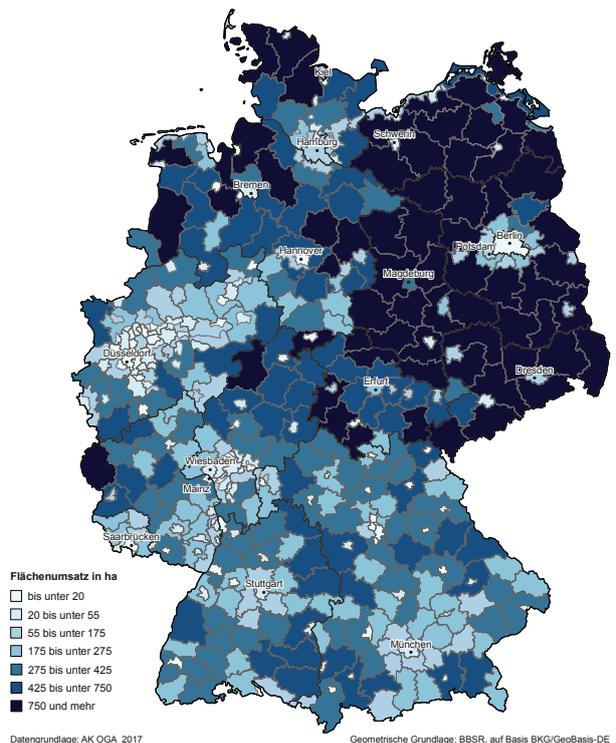
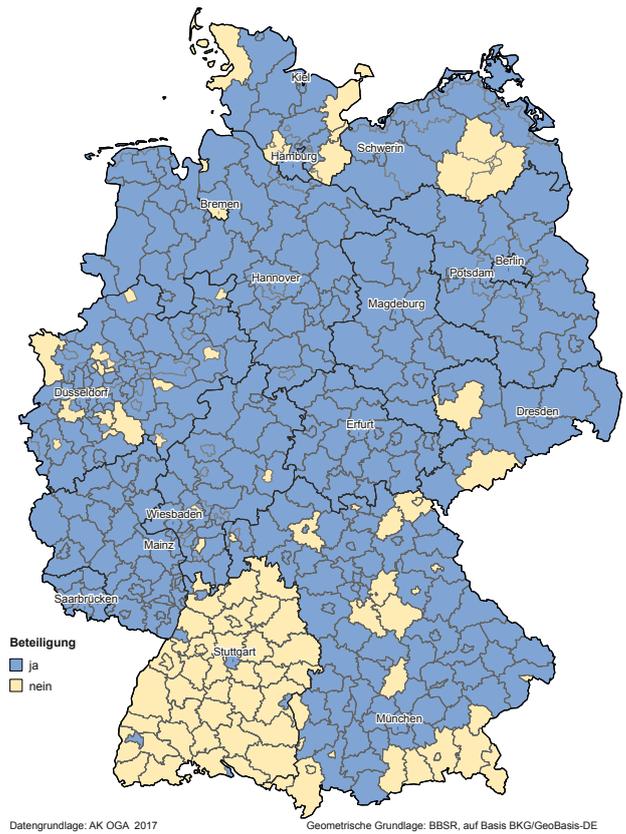


Abb. 3-231: Geld- und Grundstücksflächenumsätze über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien auf Subkreisebene (2016)

3.5.3 Ackerland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Ackerland zu rund 84% der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25% der Gebietsfläche sind lediglich in den Bundesländern Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Bremen zu verzeichnen (**Abb. 3-232**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen nach Gebietsfläche (2016)

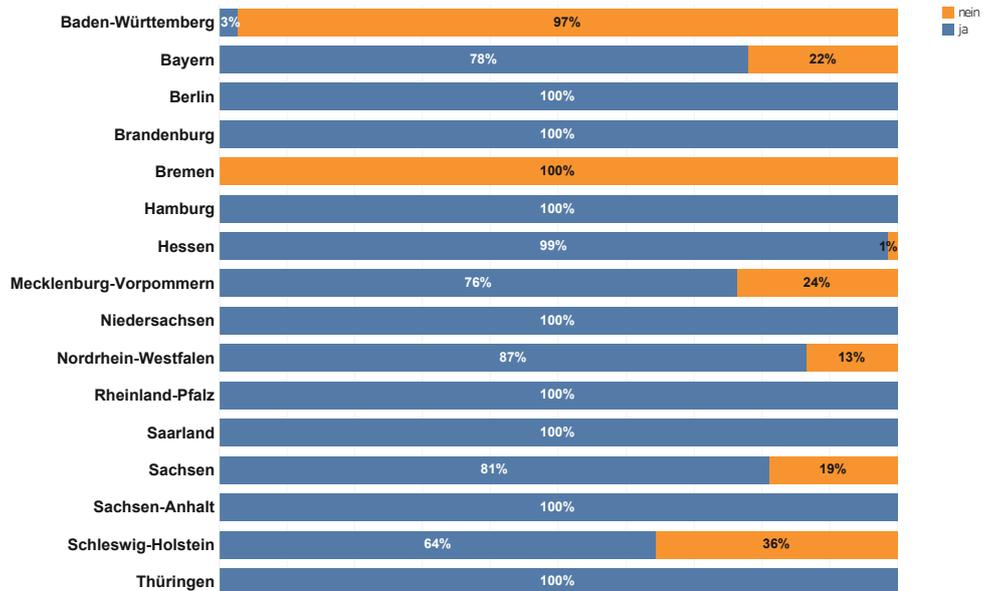
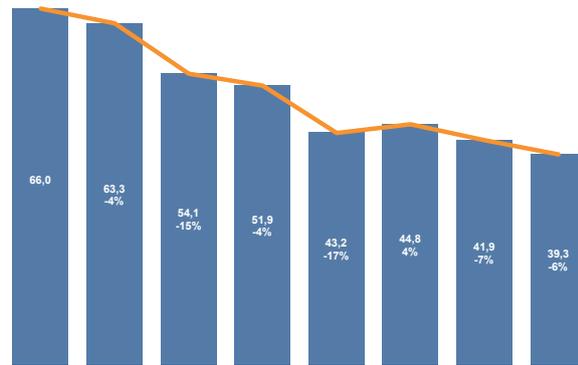


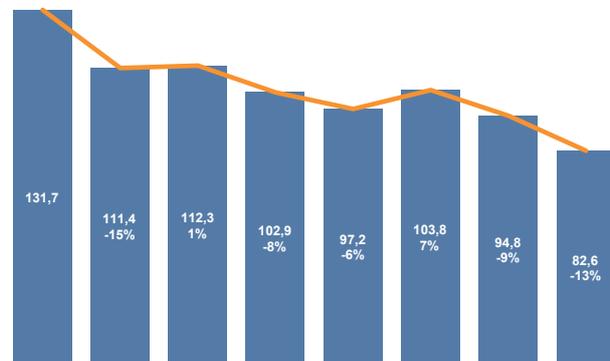
Abb. 3-232: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen (2016)

Die Zahl der Transaktionen über Ackerflächen zeigt seit 2009 einen stetigen Rückgang, unterbrochen nur von einem kurzzeitigen leichten Anstieg in 2014. Parallel dazu verlief auch der Flächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 132 Tsd. ha auf rd. 83 Tsd. ha in 2016 zurück. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz über den Handel mit Ackerflächen von 1,73 Mrd. Euro in 2009 auf einen Höchstwert von 2,26 Mrd. Euro in 2015; erst in 2016 ist ein leichtes Absinken auf 2,17 Mrd. Euro zu beobachten. Der Anstieg des Geldumsatzes bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenumsatzes ist ein deutlicher Hinweis auf signifikante Preissteigerungen beim Handel mit Ackerflächen (**Abb. 3-233**).

Anzahl der Transaktionen in Tsd. über Ackerflächen
(-6% = Veränderung zum Vorjahr)



Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha über Ackerflächen
(-13% = Veränderung zum Vorjahr)



Geldumsatz in Mrd. Euro über Ackerflächen
(-4% = Veränderung zum Vorjahr)

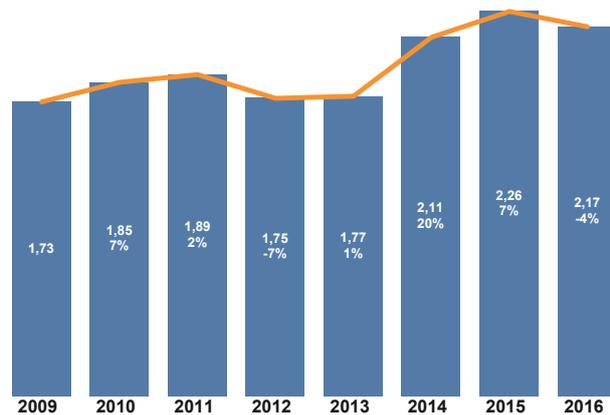


Abb. 3-233: Umsatzentwicklungen bei Ackerflächen
(2009 – 2016)

Auf die vier südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz entfallen insgesamt rd. 53% aller Transaktionen von Ackerflächen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 3-234**).

Die detaillierten Transaktionszahlen über Ackerflächen seit 2009 für die Bundesländer (ohne Stadtstaaten) und Deutschland sind der **Abb. 3-235** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen über Ackerflächen nach Ländern (2016)
(17% = Anteil von Gesamttransaktionen)

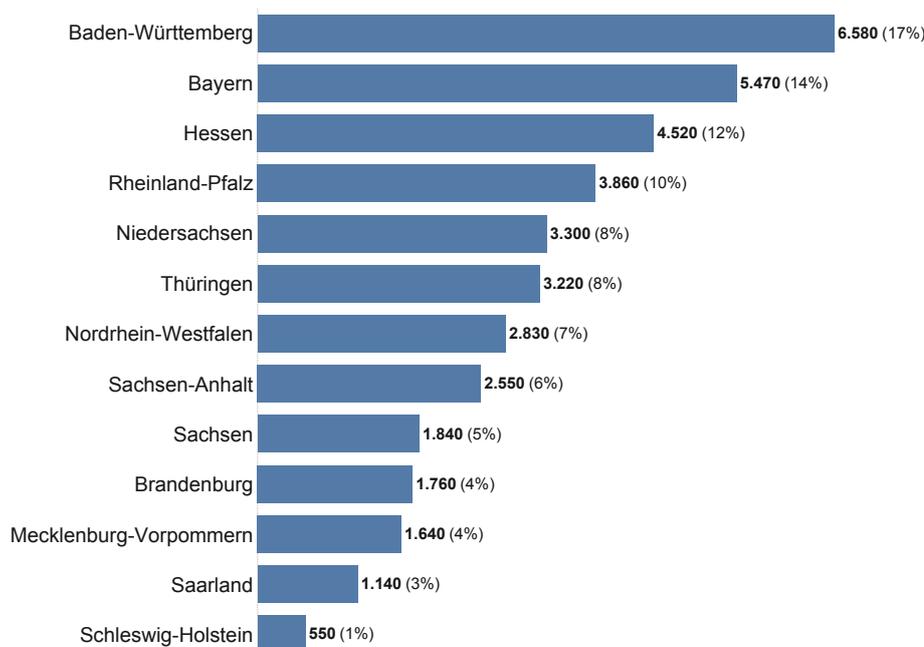


Abb. 3-234: Transaktionen über Ackerflächen nach Bundesländern (2016)

Transaktionen über Ackerflächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	17.800	17.880	12.020	10.920	6.270	6.320	6.540	6.580
Bayern	11.260	11.670	6.940	6.790	5.420	5.810	5.750	5.470
Brandenburg	3.120	2.460	3.040	2.780	2.890	2.690	2.240	1.760
Hessen	5.350	5.530	5.180	5.590	3.960	4.610	4.770	4.520
Mecklenburg-Vorpommern	2.700	1.950	1.500	1.720	1.940	1.950	1.770	1.640
Niedersachsen	5.150	5.210	5.040	4.690	4.650	4.700	3.650	3.300
Nordrhein-Westfalen	3.480	3.420	3.460	3.250	2.950	3.130	2.700	2.830
Rheinland-Pfalz	4.120	4.290	4.800	4.400	4.130	4.440	4.290	3.860
Saarland	1.260	600	700	630	630	780	870	1.140
Sachsen	1.790	1.720	2.000	1.890	1.980	1.890	2.080	1.840
Sachsen-Anhalt	5.670	4.380	4.280	4.260	4.070	3.880	2.980	2.550
Schleswig-Holstein	820	900	1.060	980	800	660	670	550
Thüringen	3.470	3.270	4.030	3.960	3.450	3.880	3.560	3.220
Deutschland	65.980	63.280	54.050	51.860	43.130	44.720	41.860	39.260

Abb. 3-235: Transaktionen über Ackerflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)

Mit Ausnahme von Sachsen ist in allen übrigen Bundesländern gegenüber 2009 ein Rückgang bei den Transaktionen über Ackerflächen festzustellen, deren jährliche mittlere Veränderung sich in einer Spanne von 1% (Rheinland-Pfalz, Thüringen und Saarland) bis zu -13,0% in Baden-Württemberg bewegt, wobei letztere Zahl aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist (**Abb. 3-236**).

Die höchsten Flächenumsätze wurden 2016 in den östlichen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Brandenburg und in Niedersachsen verzeichnet. Allein in diesen vier Bundesländern wurde fast die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes über Ackerland registriert. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 3-237**). Detaillierte Angaben über die Grund-

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Ackerflächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

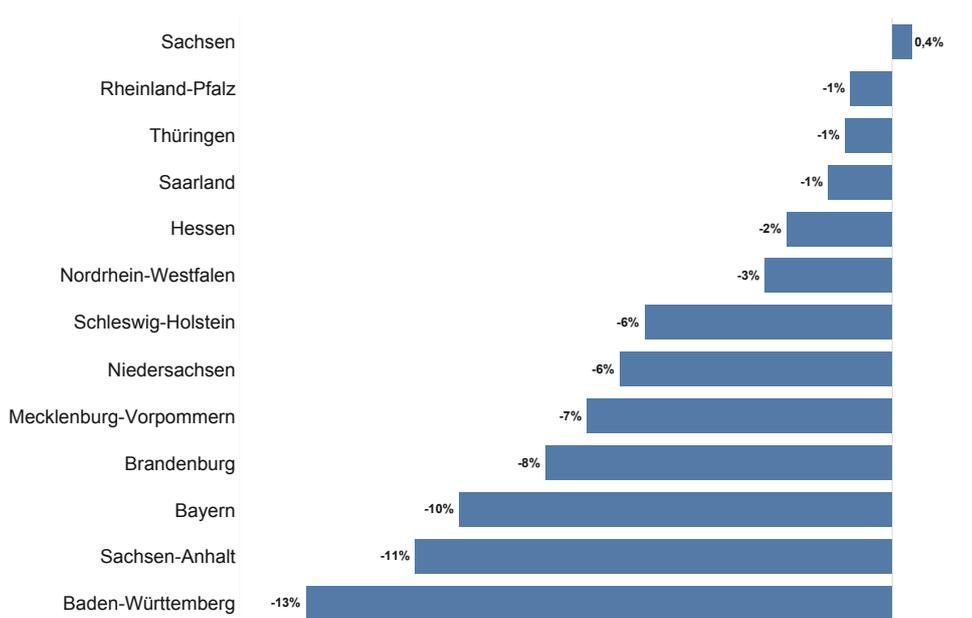


Abb. 3-236: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Ackerflächen nach Bundesländern seit 2009

Grundstücksflächenumsatz in ha für Ackerflächen nach Ländern (2016)
(22% = Anteil von Gesamtumsatz)

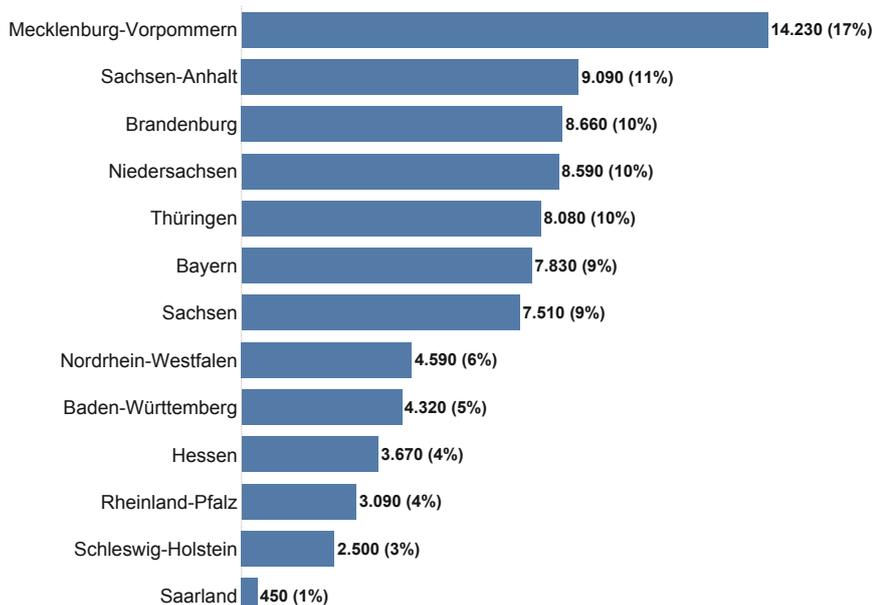


Abb. 3-237: Grundstücksflächenumsatz für Ackerflächen nach Bundesländern (2016)

stücksflächenumsätze für Ackerland seit 2009 in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-239** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes nur im Saarland, in den übrigen Ländern ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück, mit 14% am stärksten in Brandenburg (**Abb. 3-239**).

Grundstücksflächenumsatz in ha über Ackerflächen nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	6.200	6.100	2.900	2.500	2.300	2.300	4.300	4.300
Bayern	13.800	14.300	9.000	7.900	7.200	8.900	7.500	7.800
Brandenburg	24.300	15.800	16.200	15.100	13.900	16.400	15.700	8.700
Hessen	4.600	4.300	4.100	4.500	3.200	3.700	4.000	3.700
Mecklenburg-Vorpommern	20.200	15.700	23.000	18.000	17.200	19.200	14.700	14.200
Niedersachsen	11.500	11.000	11.200	9.800	8.900	9.400	9.100	8.600
Nordrhein-Westfalen	6.700	6.100	6.600	5.900	5.800	5.600	4.500	4.600
Rheinland-Pfalz	3.200	3.300	3.800	3.300	3.100	3.400	3.400	3.100
Saarland	400	200	300	300	300	400	300	400
Sachsen	8.600	7.600	8.200	8.200	8.900	8.700	8.200	7.500
Sachsen-Anhalt	19.900	15.100	13.900	15.000	14.200	13.000	12.000	9.100
Schleswig-Holstein	3.900	4.100	4.800	4.100	4.100	3.500	3.200	2.500
Thüringen	8.500	7.700	8.300	8.300	7.800	9.200	7.800	8.100
Deutschland	131.600	111.400	112.200	102.900	96.900	103.500	94.800	82.600

Abb. 3-238: Grundstücksflächenumsätze über Ackerflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über Ackerflächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

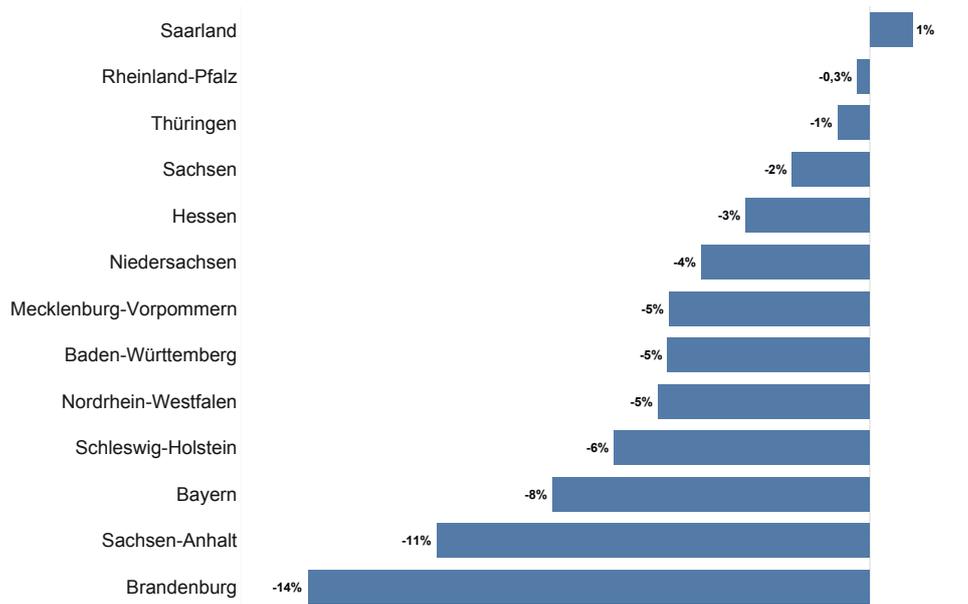


Abb. 3-239: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über Ackerflächen nach Ländern seit 2009

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Ackerflächen hat in 2016 mit 21% das Bundesland Bayern; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern (jeweils rd. 15%) sowie Nordrhein-Westfalen (12%), in allen anderen Bundesländern liegt der Anteil jeweils unter 10%. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt. (**Abb. 3-240**).

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Ackerflächen seit 2009 in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-241** zu entnehmen.

Geldumsatz in Mio. Euro für Ackerflächen nach Ländern (2016)
(22% = Anteil von Gesamtumsatz)

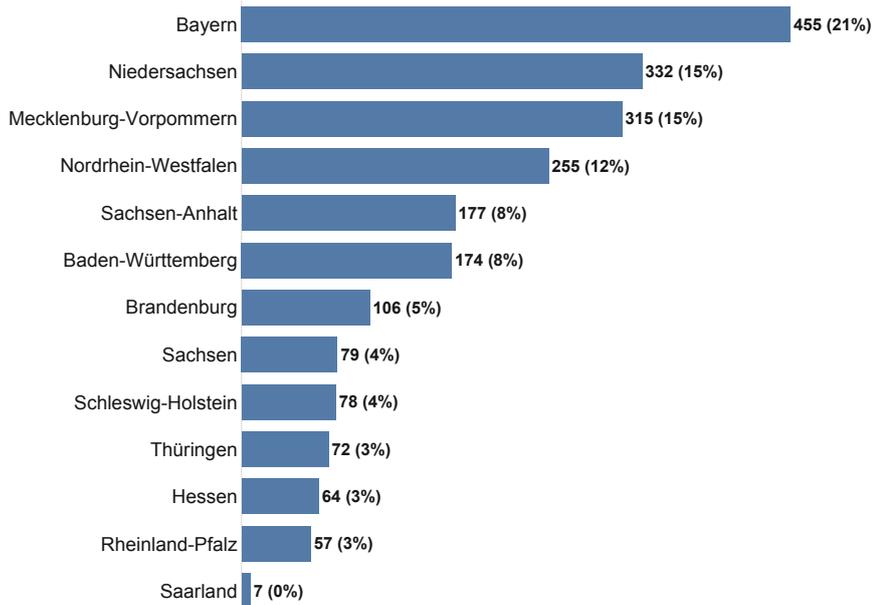


Abb. 3-240: Geldumsatz über Ackerflächen nach Bundesländern (2016)

Geldumsatz in Mio. Euro über Ackerflächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	248	266	112	97	45	48	161	175
Bayern	396	435	319	287	315	356	439	455
Brandenburg	84	102	130	105	107	166	186	106
Hessen	61	79	64	71	57	75	64	64
Mecklenburg-Vorpommern	168	167	343	266	252	328	305	315
Niedersachsen	212	212	247	241	265	313	337	332
Nordrhein-Westfalen	200	195	214	205	217	246	219	255
Rheinland-Pfalz	37	38	49	49	51	61	53	57
Saarland	5	2	4	3	4	4	4	7
Sachsen	48	67	64	70	79	97	84	80
Sachsen-Anhalt	149	149	160	182	188	204	230	177
Schleswig-Holstein	77	87	130	117	113	109	100	78
Thüringen	46	49	55	57	65	95	81	72
Deutschland	1.730	1.847	1.891	1.749	1.758	2.102	2.263	2.173

Abb. 3-241: Geldumsätze über Ackerflächen nach Bundesländern (2009 - 2016)

In Mecklenburg-Vorpommern zeigt sich eine mittlere jährliche Zunahme des Geldumsatzes seit 2009 von rd. 9%, in Sachsen sind es im gleichen Zeitraum rd. 8%, in den Bundesländern Saarland, Thüringen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz liegt dieser Wert bei ca. 7% (**Abb. 3-242**).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über Ackerflächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

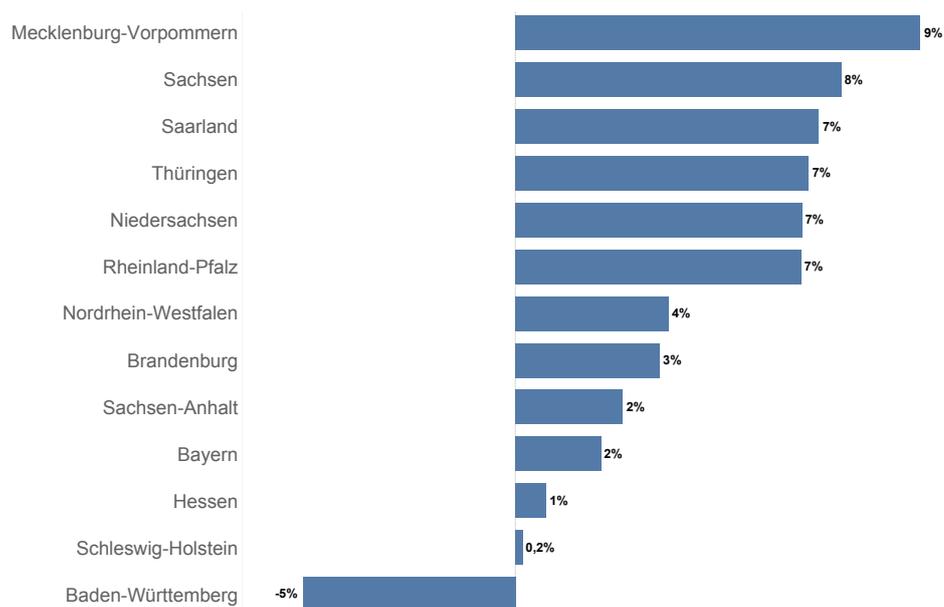
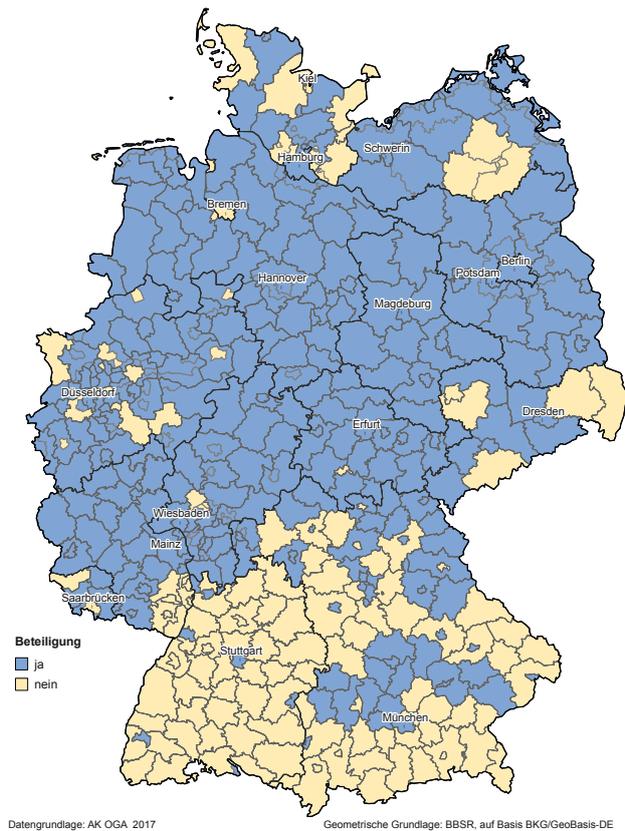


Abb. 3-242: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Ackerflächen nach Bundesländern seit 2009

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Ackerland ist der folgenden **Abb. 3-243** zu entnehmen. Vor allem in den südlichen Ländern Baden-Württemberg und Bayern, aber auch in Schleswig-Holstein, Bremen und Sachsen gab es noch erhebliche Lücken in den Angaben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau bei Ackerflächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Ackerflächen nach Gebietsfläche (2016)

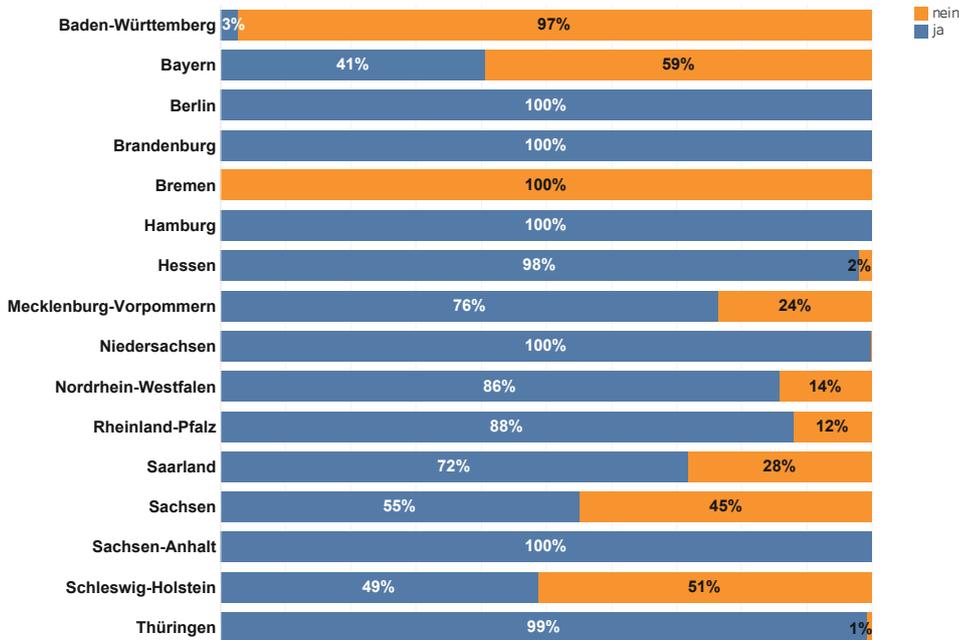


Abb. 3-243: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Ackerflächen nach Gebietsfläche (2016)

In der folgenden **Abb. 3-244** ist die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Ackerflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Medianwerte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mit mittlerem und mit hohem Preisniveau (95. Perzentil) gegenübergestellt. Deutlich wird, dass insbesondere zwischen 2014 und 2015 der Preisanstieg in den Regionen mit mittlerem und mit hohem Preisniveau deutlich stärker ausfiel als in den Regionen mit niedrigem Preisniveau.

Das Preisniveau für Ackerflächen ist in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In **Abb. 3-245** werden die Grundstücksflächenpreise für Ackerland länderweise dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise (Medianwerte) sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; für z. B. Sachsen-Anhalt lässt sich damit ein mittlerer Ackerlandpreis in Höhe von rd. 1,80 Euro/m² ablesen.

Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen in Euro/m²

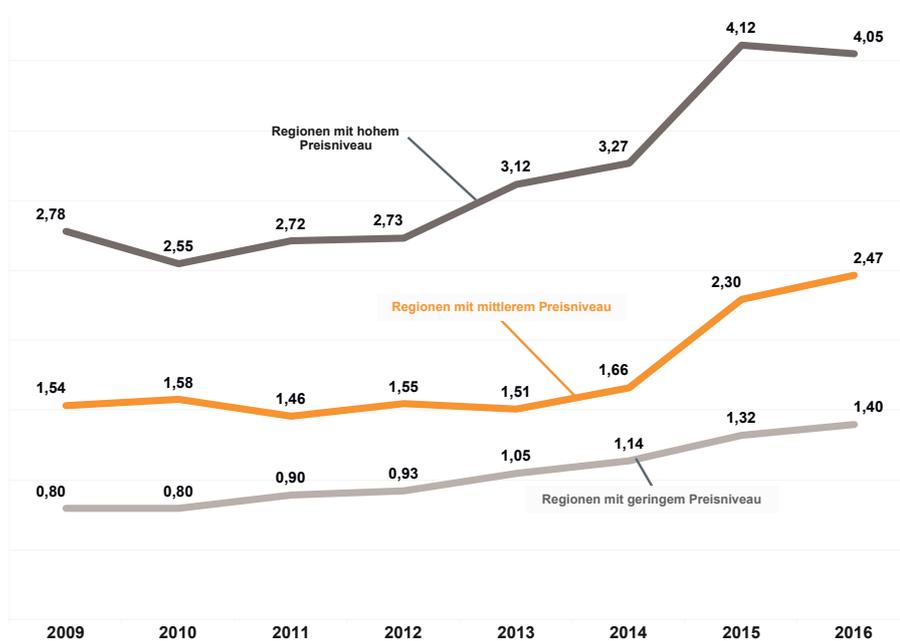


Abb. 3-244: Entwicklung des Preisniveaus bei Ackerflächen (2009 – 2016)

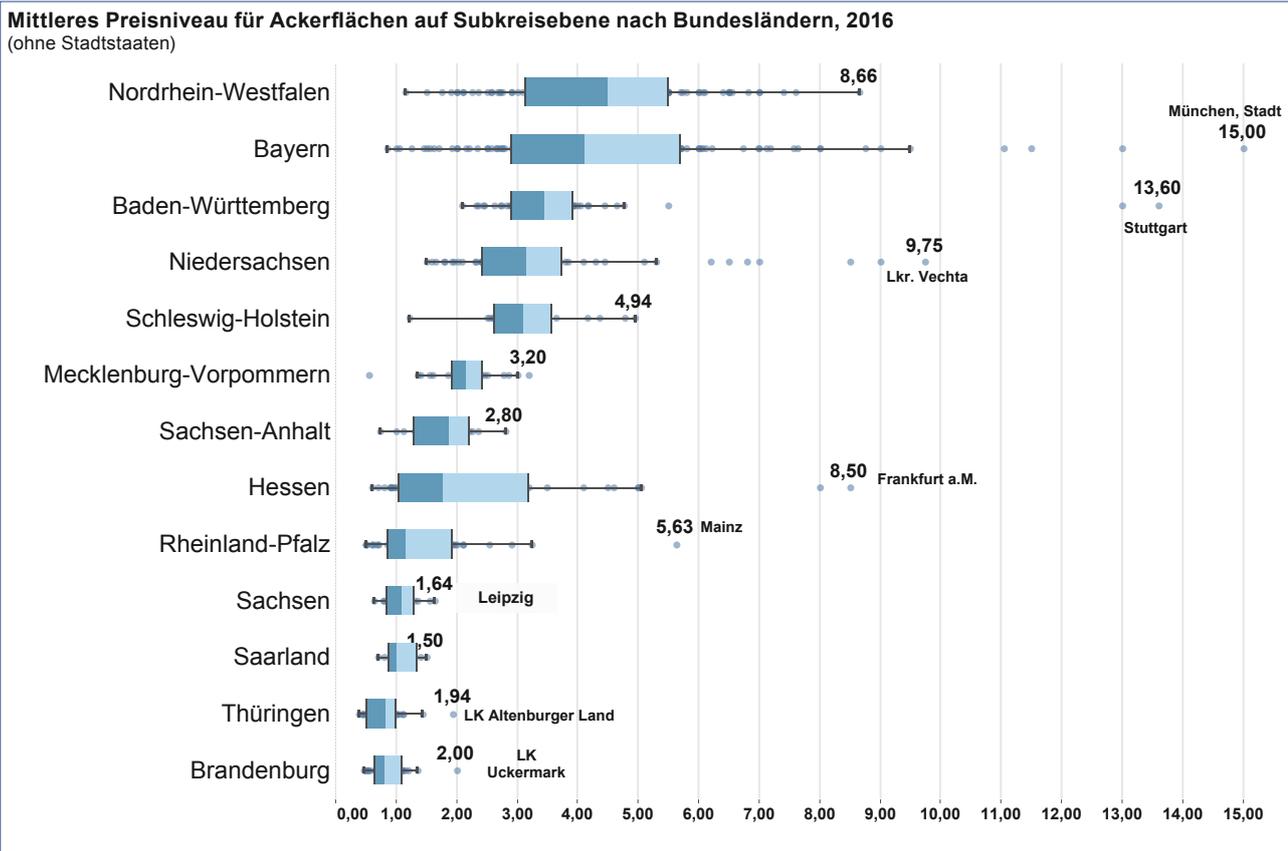


Abb. 3-245: Mittleres Preisniveau für Ackerflächen nach Bundesländern (2016)

Preisniveau für Ackerflächen
(auf Subkreisebene, 2016)

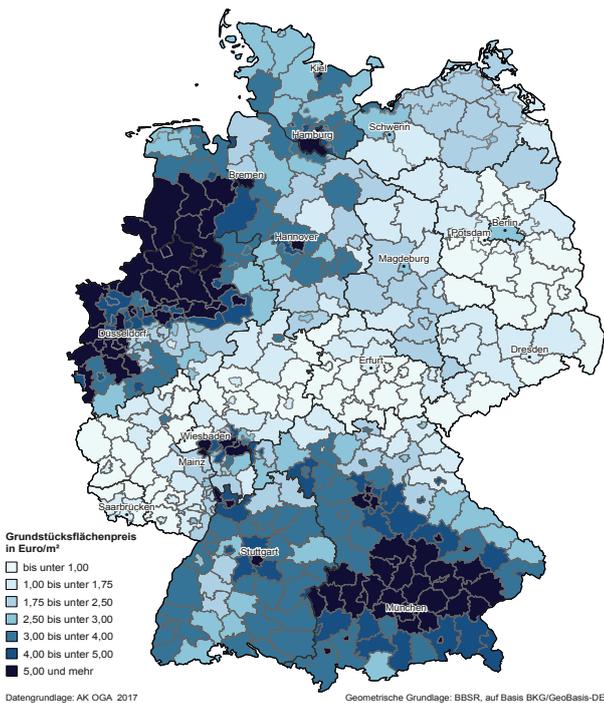


Abb. 3-246: Mittleres Preisniveau für Ackerflächen (2016)

In Nordrhein-Westfalen (rd. 4,50 Euro/m²) und Bayern (rd. 4,20 Euro/m²) wurden im Jahr 2016 die höchsten mittleren Preise verzeichnet; die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 3,20 bis 5,50 Euro/m² bewegten. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise vergleichsweise stark. Während Spitzenwerte für Ackerlandpreise von über 8 Euro/m² in einzelnen Bundesländern sonst nur im Bereich der Großstädte wie München, Stuttgart oder Frankfurt a. M. anzutreffen sind, fällt hier der Landkreis Vechta in Niedersachsen aus dem Rahmen, bei dem Preise von fast 10 Euro/m² realisiert wurden. Am unteren Ende der Preisskala finden sich die Bundesländer Brandenburg und Thüringen, bei denen noch Durchschnittspreise von unter 1 Euro/m² anzutreffen sind.

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 3-246** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Bundesländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadt-randbereiche finden sich die Regionen mit hochpreisigen Ackerflächen vor allem im westlichen Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen sowie in Bayern.

Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 3-247**.

Aus der vorstehenden Auswertung ist erkennbar, dass die Nähe zu Verdichtungsräumen ein Indikator für das Preisniveau von Ackerflächen ist, jedoch auch andere Faktoren, die einer Einzelfallbetrachtung bedürfen, regional begrenzt zu hohen Preisen führen.

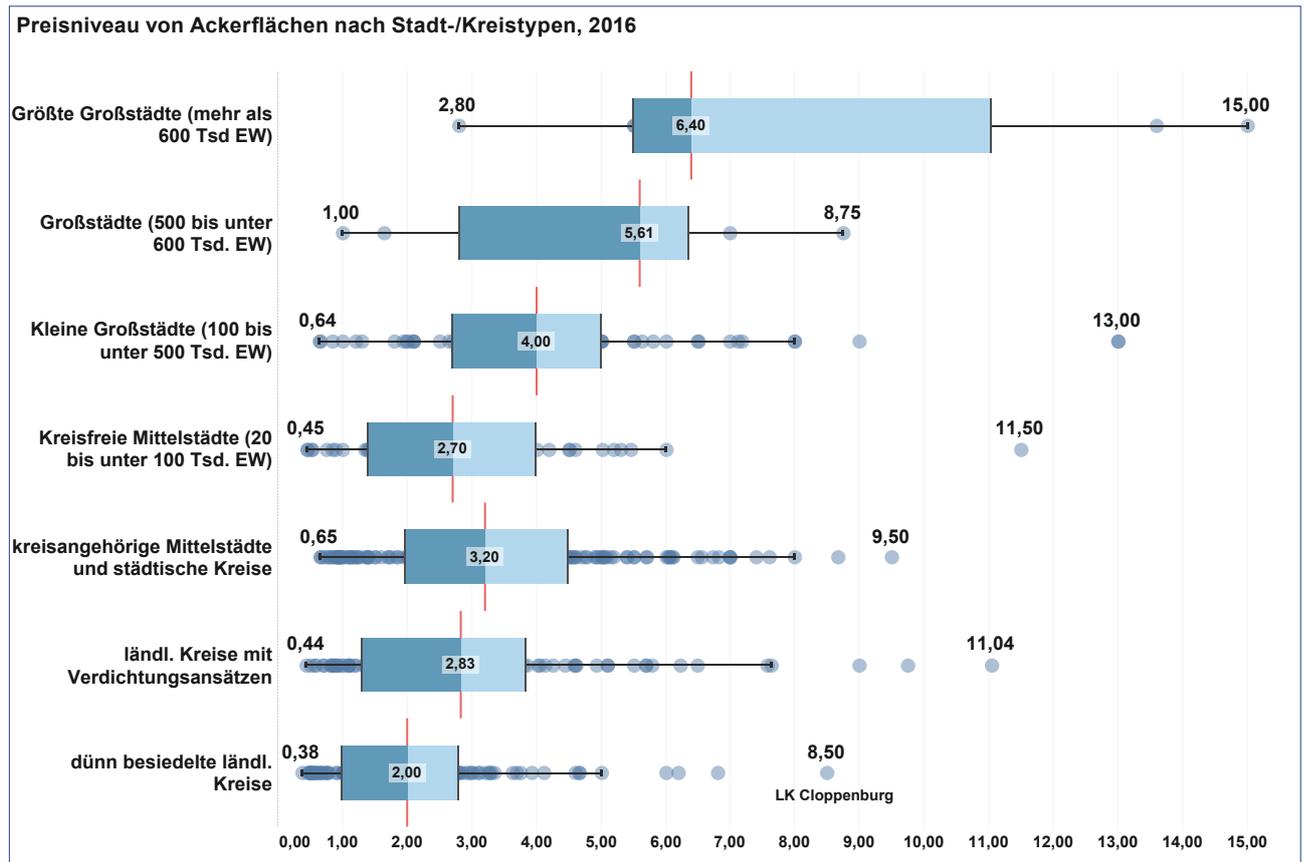
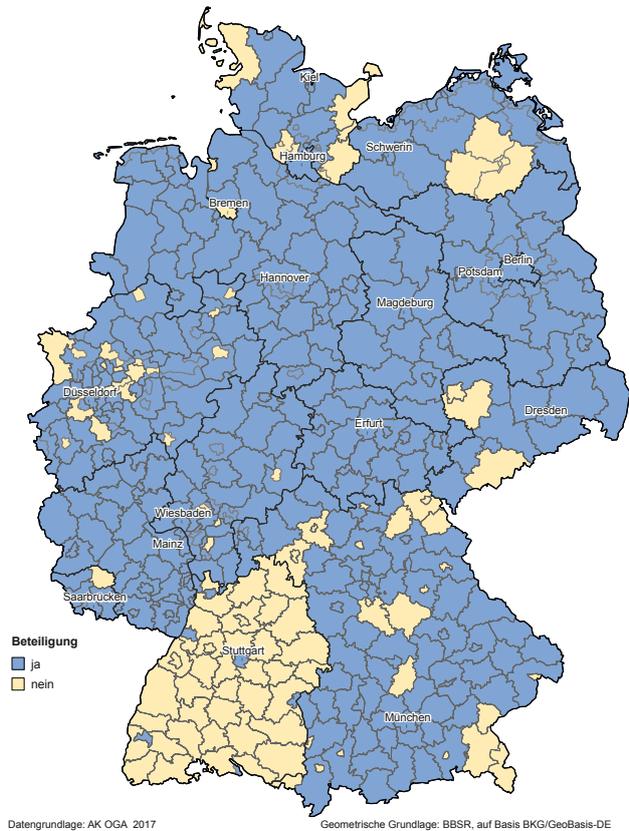


Abb. 3-247: Mittleres Preisniveau für Ackerflächen nach Stadt-/Kreistypen (2016)

3.5.4 Grünland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Grünland zu rund 84% der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25% der Gebietsfläche sind lediglich in den Bundesländern Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Bremen zu verzeichnen (**Abb. 3-248**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Grünlandflächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen nach Gebietsflächen (2016)

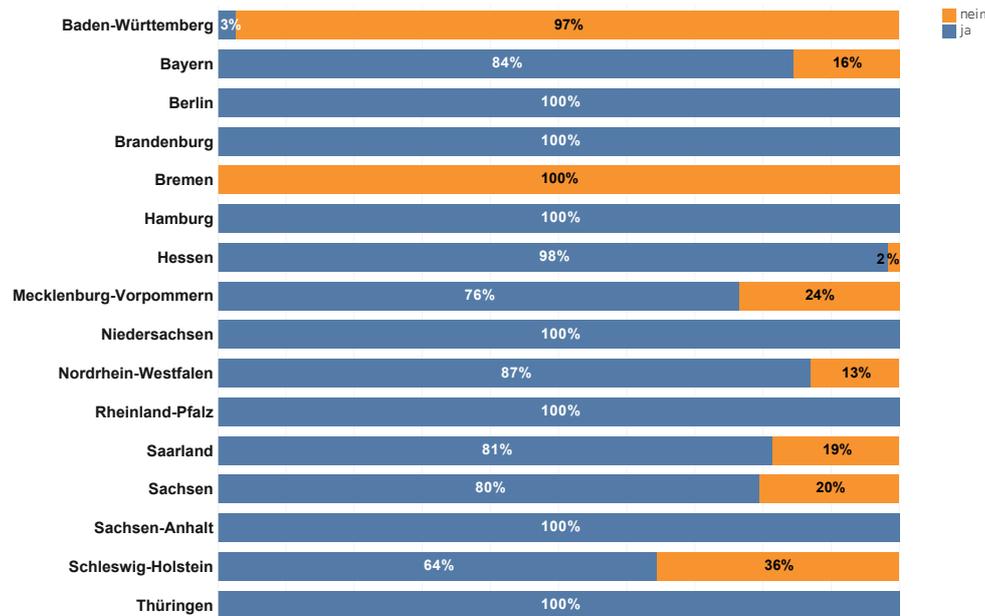


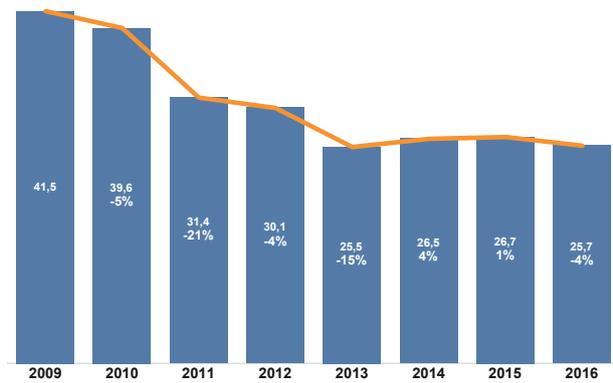
Abb. 3-248: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen nach Gebietsflächen (2016)

Die Zahl der Transaktionen über Grünlandflächen sank von 2009 nach 2013 deutlich, um danach bis 2016 auf einem relativ gleichen Niveau zu verharren. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Flächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 47 Tsd. ha auf rd. 26 Tsd. ha in 2016 zurück. Ein uneinheitliches Bild zeigt sich beim Geldumsatz, der zunächst bis 2012 auf rd. 400 Mio. Euro fiel, bis 2015 wieder auf einen Höchststand von rd. 540 Mio. Euro anstieg,

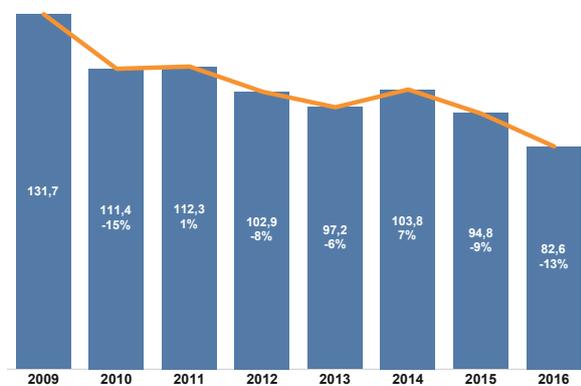
um danach nochmals um -13% in 2016 zu fallen. Die gemeinsame Betrachtung von Geld- und Flächenumsatz lässt überwiegend auf moderate Preissteigerungen beim Handel mit Grünlandflächen schließen (**Abb. 3-249**).

Auf die vier südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz entfallen insgesamt rd. 59% aller Transaktionen über Grünlandflächen (**Abb. 3-250**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen in Tsd. über Grünlandflächen
(-4% = Veränderung zum Vorjahr)



Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha über Grünlandflächen
(-12% = Veränderung zum Vorjahr)



Geldumsatz in Mrd. Euro über Grünlandflächen
(-13% = Veränderung zum Vorjahr)

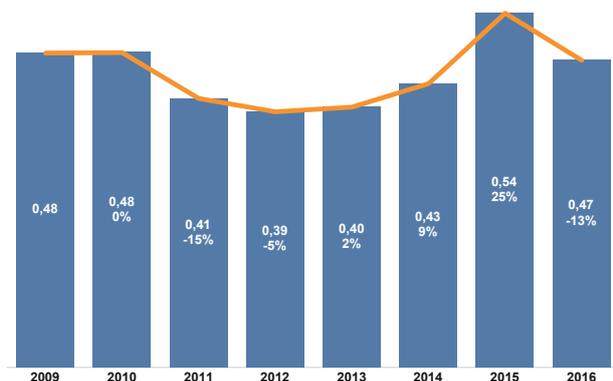


Abb. 3-249: Umsatzentwicklungen bei Grünlandflächen (2009 - 2016)

Anzahl der Transaktionen für Grünlandflächen nach Ländern (2016)
(17% = Anteil von Gesamttransaktionen)

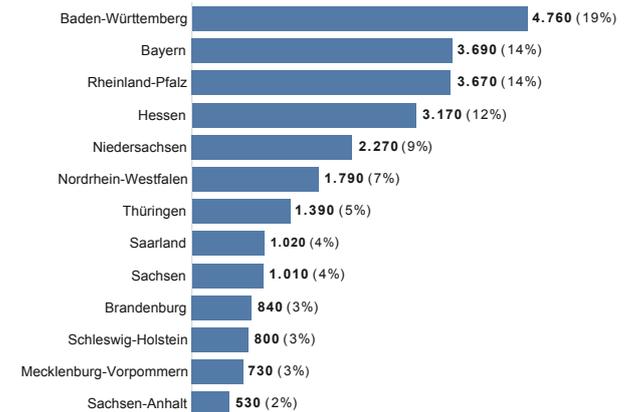


Abb. 3-250: Anzahl der Transaktionen für Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Grünlandflächen seit 2009 für die Bundesländer und Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 3-251** zu entnehmen.

In den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Hessen, Schleswig-Holstein, Thüringen und Nordrhein-Westfalen gab es seit 2009 im Mittel leichte Zuwächse bei den Transaktionen über Grünlandflächen; im Saarland blieben diese unverändert, in allen anderen Ländern gab es dagegen Rückgänge, die sich zwischen -5% in Niedersachsen und -13% in Sachsen-Anhalt bewegten (**Abb. 3-252**).

Transaktionen über Grünlandflächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	12.130	12.150	8.170	7.770	4.630	4.470	4.610	4.760
Bayern	8.860	8.690	3.290	2.950	3.110	3.230	3.760	3.690
Brandenburg	1.700	1.370	1.550	1.340	1.380	1.320	1.120	840
Hessen	2.730	2.750	2.630	3.140	2.040	2.750	3.460	3.170
Mecklenburg-Vorpommern	1.920	1.250	820	770	860	910	820	730
Niedersachsen	3.250	3.260	3.350	3.420	3.270	3.000	2.540	2.270
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.640	1.770	1.720	1.800	1.910	1.730	1.790
Rheinland-Pfalz	3.120	3.010	4.350	3.600	3.430	3.710	3.590	3.670
Saarland	1.010	930	830	760	940	970	980	1.020
Sachsen	1.760	1.640	950	1.050	1.100	1.140	1.100	1.010
Sachsen-Anhalt	1.440	920	1.070	1.050	1.010	1.000	730	530
Schleswig-Holstein	700	760	660	590	390	340	790	800
Thüringen	1.230	1.190	1.880	1.930	1.550	1.730	1.460	1.390
Deutschland	41.530	39.540	31.310	30.080	25.510	26.460	26.690	25.680

Abb. 3-251: Transaktionen über Grünlandflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Grünlandflächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

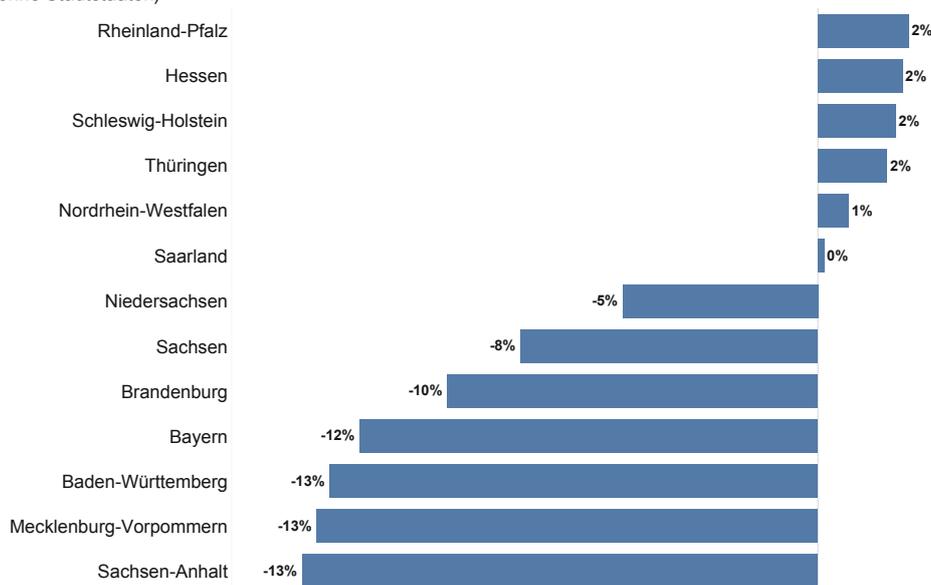


Abb. 3-252: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Grünlandflächen nach Bundesländern seit 2009

Die höchsten Flächenumsätze sind in 2016 mit Abstand in Niedersachsen erzielt worden. Mit rd. 19% ist hier fast ein Fünftel des Grünlandflächenumsatzes in der Bundesrepublik registriert worden. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 3-253**).

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Grünland in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-254** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Grundstücksflächenumsatz in ha für Grünlandflächen nach Ländern (2016)
(22% = Anteil von Gesamtumsatz)

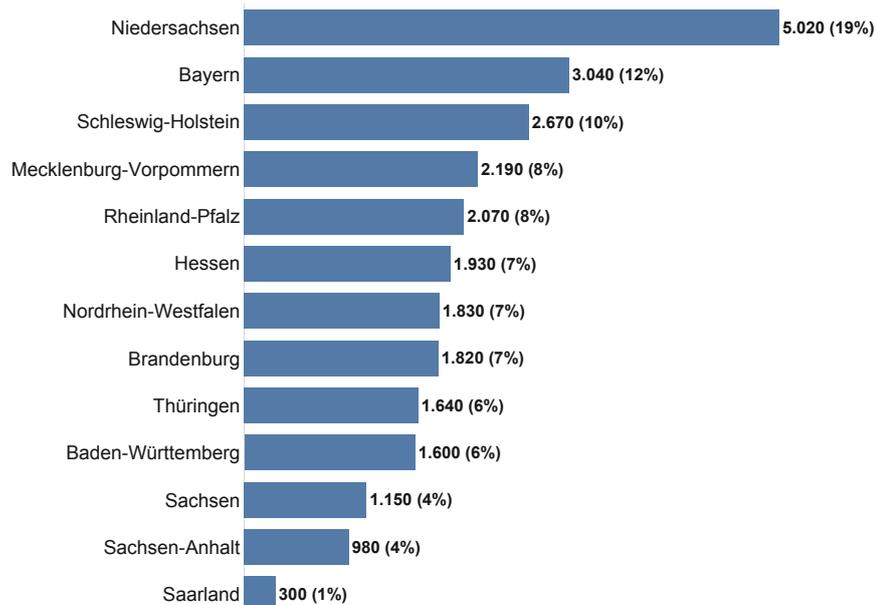


Abb. 3-253: Grundstücksflächenumsatz über Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)

Grundstücksflächenumsatz in ha über Grünlandflächen nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	3.540	12.150	2.070	2.490	1.170	1.090	1.540	1.600
Bayern	8.480	8.690	2.870	2.500	2.720	2.780	3.060	3.040
Brandenburg	4.410	1.370	4.310	3.250	2.900	3.530	3.030	1.820
Hessen	1.610	2.750	1.790	2.170	1.410	1.800	2.160	1.930
Mecklenburg-Vorpommern	5.930	1.250	4.440	2.970	3.370	2.980	3.220	2.190
Niedersachsen	7.100	3.260	7.050	6.460	6.140	5.320	5.230	5.020
Nordrhein-Westfalen	2.270	1.640	2.130	2.160	2.050	2.210	1.890	1.830
Rheinland-Pfalz	1.750	3.010	2.120	1.830	1.880	2.070	1.990	2.070
Saarland	250	930	220	210	390	330	270	300
Sachsen	5.110	1.640	1.600	1.710	2.210	2.200	1.350	1.150
Sachsen-Anhalt	3.170	920	1.550	1.600	1.640	1.290	1.490	980
Schleswig-Holstein	1.890	760	1.870	1.530	1.350	1.350	2.630	2.670
Thüringen	1.310	1.190	1.960	1.660	1.740	1.850	1.900	1.640
Deutschland	46.820	39.540	33.980	30.530	28.990	28.790	29.770	26.230

Abb. 3-254: Grundstücksflächenumsätze über Grünlandflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)

Die Entwicklung seit 2009 zeigt noch eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes in den Ländern Schleswig-Holstein, Thüringen, Saarland, Hessen und Rheinland-Pfalz zwischen 2 und 5%, in den übrigen Ländern ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen im Mittel zurück, in Sachsen mit -19% am deutlichsten (**Abb. 3-255**).

Bayern hat mit 28% den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Grünlandflächen in 2016; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (20%), Schleswig-Holstein (13%) und Nordrhein-Westfalen (10%), in allen anderen Bundesländern liegt der Anteil jeweils unter 10% (**Abb. 3-256**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über Grünlandflächen seit 2009

(ohne Stadtstaaten)

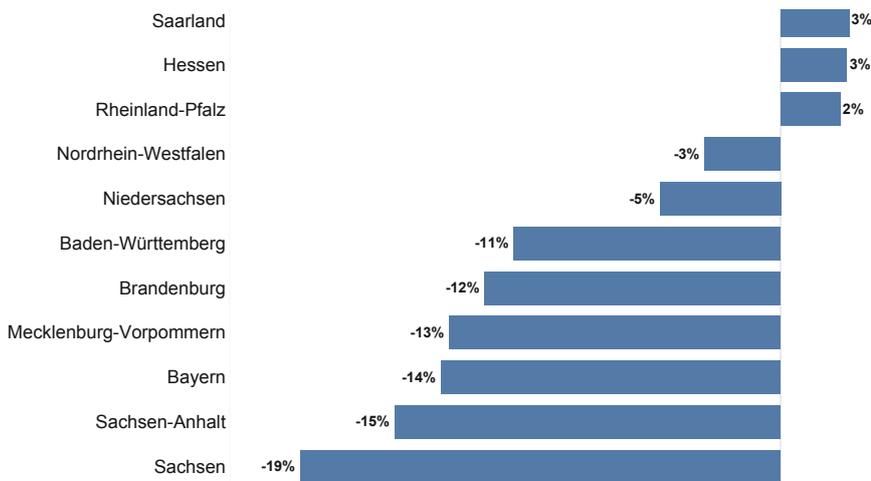


Abb. 3-255: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über Grünland nach Ländern seit 2009

Geldumsatz in Mio. Euro für Grünlandflächen nach Ländern (2016)

(22% = Anteil von Gesamttransaktionen)

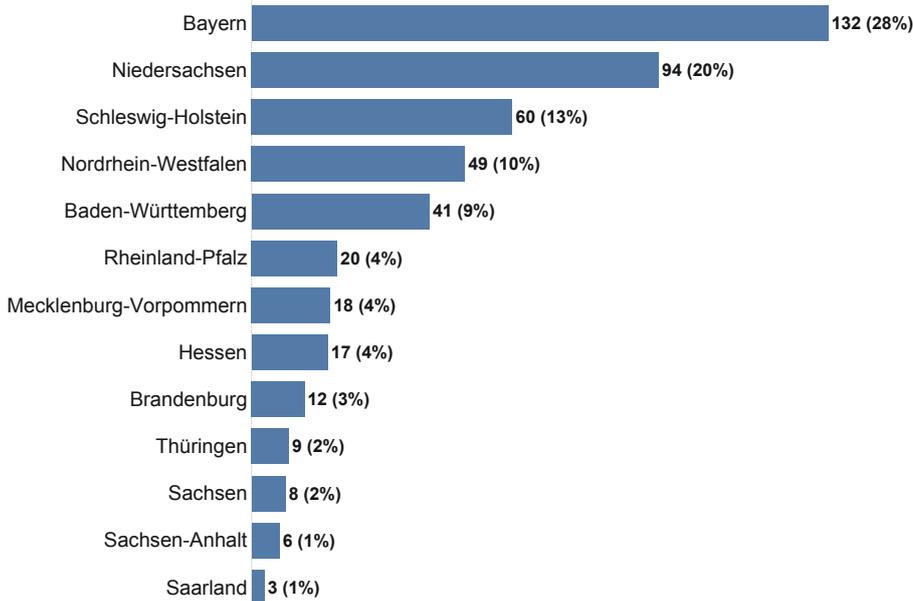


Abb. 3-256: Geldumsatz über Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Grünlandflächen in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-257** zu entnehmen.

Am stärksten zugenommen hat der Geldumsatz über Grünlandflächen seit 2009 in Schleswig-Holstein mit 17% im jährlichen Mittel; Schlusslicht ist Sachsen, wo der Geldumsatz im gleichen Zeitraum im jährlichen Mittel um rd. 16% gefallen ist (**Abb. 3-258**).

Geldumsatz in Mio. Euro über Grünlandflächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	64,4	64,4	67,2	66,9	30,3	30,7	39,7	40,9
Bayern	170,2	164,2	72,2	71,7	97,3	107,1	170,4	132,5
Brandenburg	14,4	14,0	19,3	14,9	13,5	20,2	19,3	12,3
Hessen	17,2	18,9	18,8	21,0	14,9	18,6	23,6	17,5
Mecklenburg-Vorpommern	25,0	22,3	25,9	20,1	24,0	22,7	26,3	18,1
Niedersachsen	71,2	79,5	88,4	83,8	92,1	89,6	94,9	93,5
Nordrhein-Westfalen	42,9	38,6	46,1	42,0	47,1	60,9	49,1	48,9
Rheinland-Pfalz	11,9	11,4	17,0	15,5	16,5	19,0	20,0	19,6
Saarland	2,3	2,6	2,3	2,4	6,1	4,8	2,6	2,9
Sachsen	25,6	27,8	9,5	12,2	14,5	16,4	14,1	7,8
Sachsen-Anhalt	10,2	5,6	6,9	7,4	8,9	7,6	10,6	6,5
Schleswig-Holstein	20,2	26,2	26,6	23,4	24,4	26,5	59,9	59,9
Thüringen	5,0	5,8	8,0	7,2	8,2	9,4	10,1	8,7
Deutschland	480,5	481,3	408,1	388,4	397,8	433,6	540,6	469,1

Abb. 3-257: Geldumsätze über Grünlandflächen nach Bundesländern (2009 - 2016)

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über Grünlandflächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

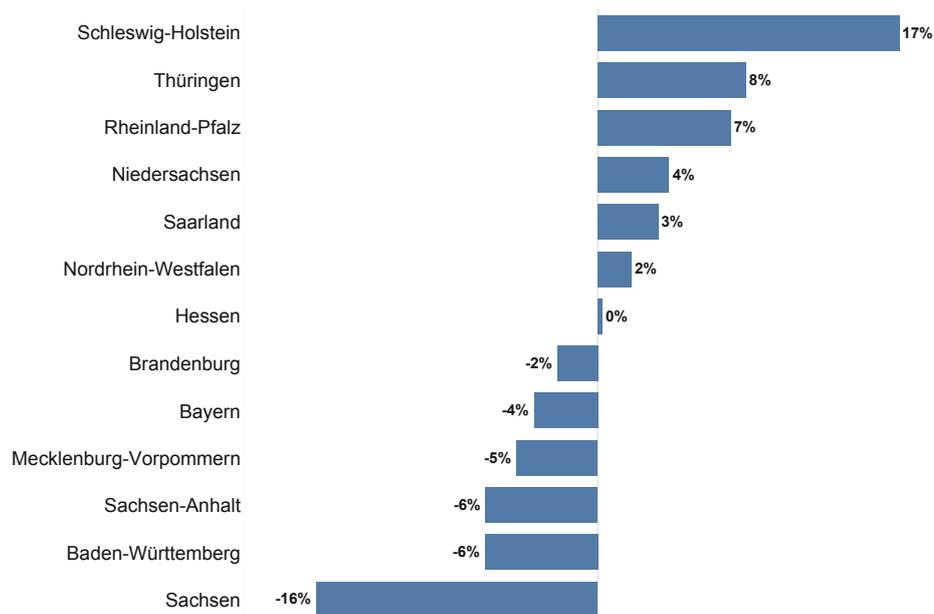
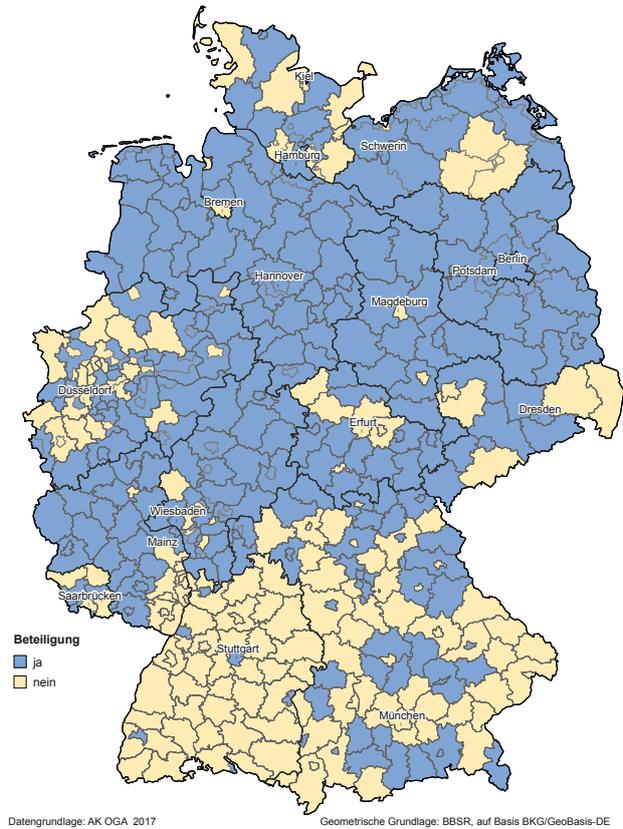


Abb. 3-258: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Grünlandflächen nach Bundesländern seit 2009

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Grünlandflächen ist der folgenden **Abb. 3-259** zu entnehmen. Vor allem in den südlichen Ländern Baden-Württemberg und Bayern, aber auch in Schleswig-Holstein, Bremen, im Saarland und in Sachsen bestehen erhebliche Lücken in den Angaben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau bei Grünlandflächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2016)

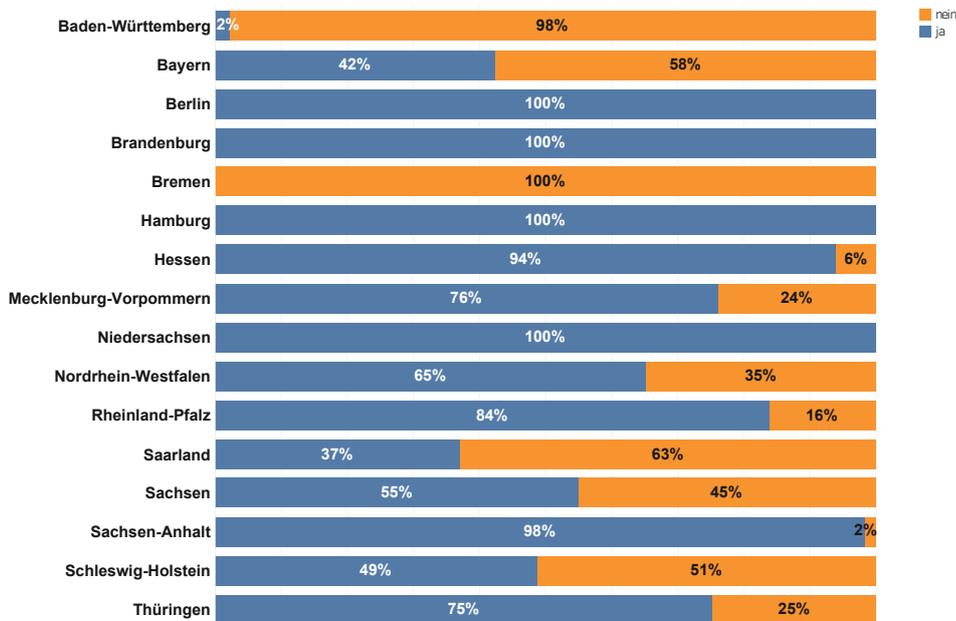


Abb. 3-259: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau bei Grünlandflächen (2016)

In der folgenden **Abb. 3-260** ist die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Grünlandflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Medianwerte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mit mittlerem und mit hohem Preisniveau (95. Perzentil) gegenübergestellt. Deutlich wird, dass insbesondere zwischen 2013 und 2015 der Preisanstieg in den Regionen mit mittlerem und mit hohem Preisniveau stärker ausfiel als in den Regionen mit niedrigem Preisniveau.

Das Preisniveau für Grünlandflächen in Deutschland variiert nicht so stark wie bei den Ackerflächen, dennoch sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Regionen festzustellen. Während sich in allen östlichen Bundesländern das mittlere Preisniveau in einer Spanne von 0,50 bis 1,00 Euro bewegt, werden in den südlichen Ländern im Mittel teilweise deutlich über 3,00 Euro gezahlt, in Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein um die 2,00 Euro. In **Abb. 3-161** werden die Grundstücksflächenpreise für Grünlandflächen länderweise dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; für z. B. Sachsen-Anhalt lässt sich damit ein mittlerer Grünlandpreis in Höhe von rd. 0,60 Euro/m² ablesen.

In Nordrhein-Westfalen (rd. 3,10 Euro/m²) und Bayern (rd. 3,30 Euro/m²) wurden im Jahr 2016 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 2,20 bis 4,50 Euro/m² bewegten. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise vergleichsweise stark. Die niedrigsten Durchschnittspreise sind in Brandenburg zu finden, wo sich die Preise relativ eng um die 0,50 Euro bewegen.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünlandflächen in Euro/m²

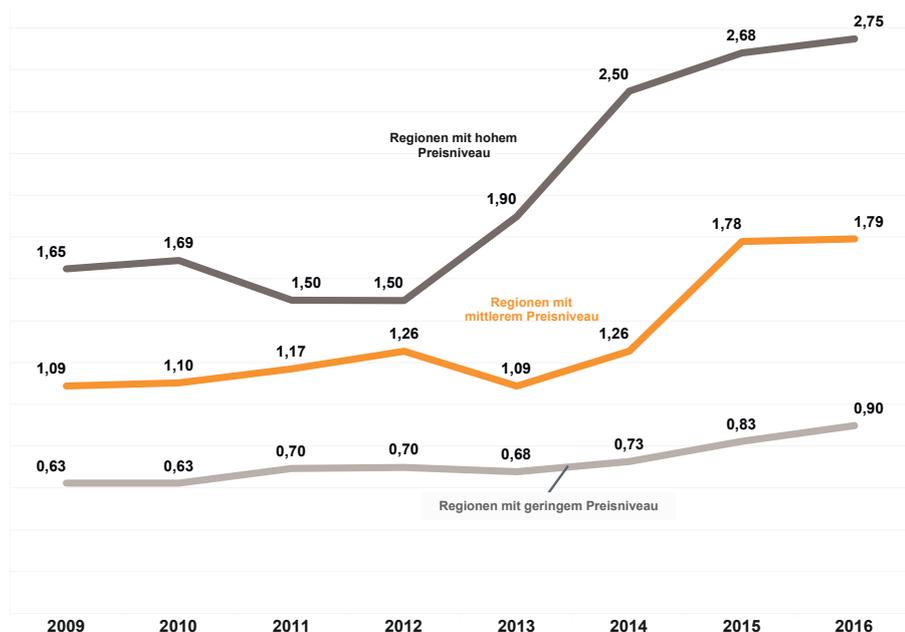


Abb. 3-260: Entwicklung des Preisniveaus bei Grünlandflächen seit (2009 – 2016)

Mittleres Preisniveau Grünlandflächen auf Subkreisebene nach Bundesländern, 2016

(ohne Stadtstaaten)

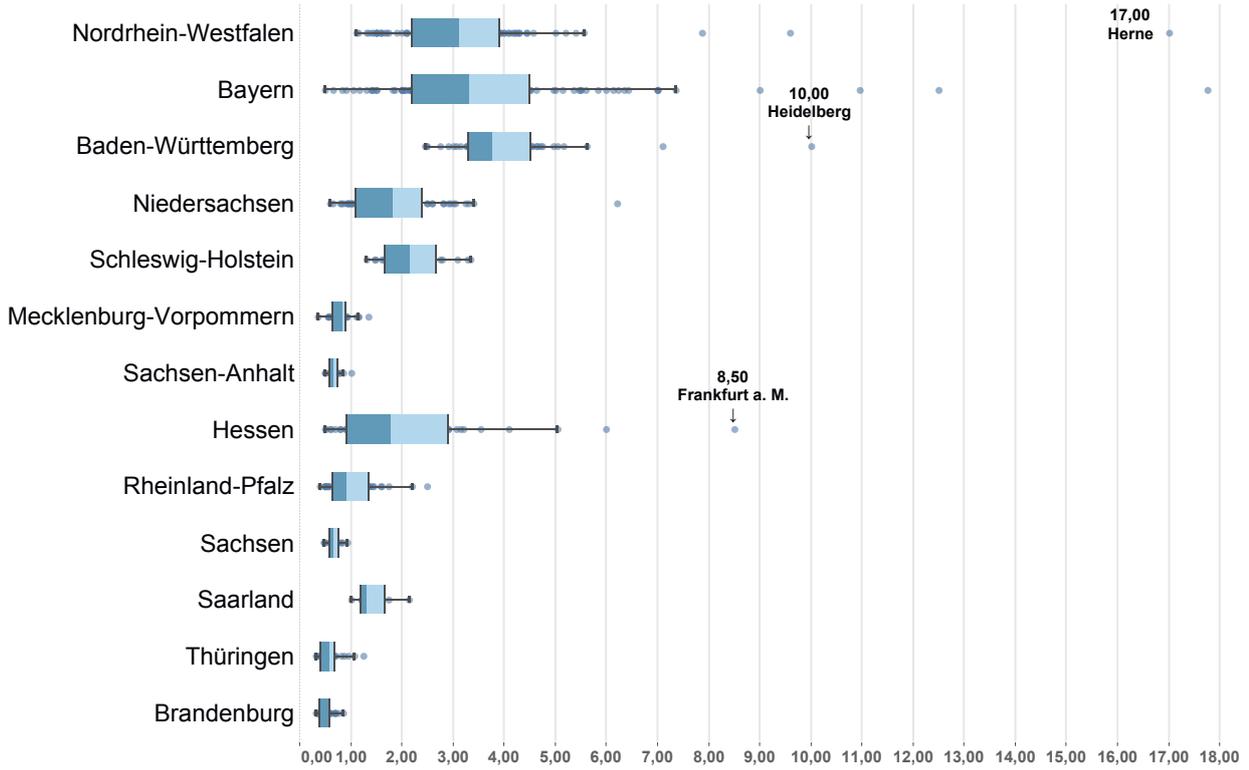


Abb. 3-261: Mittleres Preisniveau für Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 3-262** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Bundesländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadt-randbereiche finden sich die Regionen mit teuren Grünlandflächen vor allem im westlichen Nordrhein-Westfalen sowie in den südlichen Ländern.

Preisniveau für Grünlandflächen
(auf Subkreisebene, 2016)

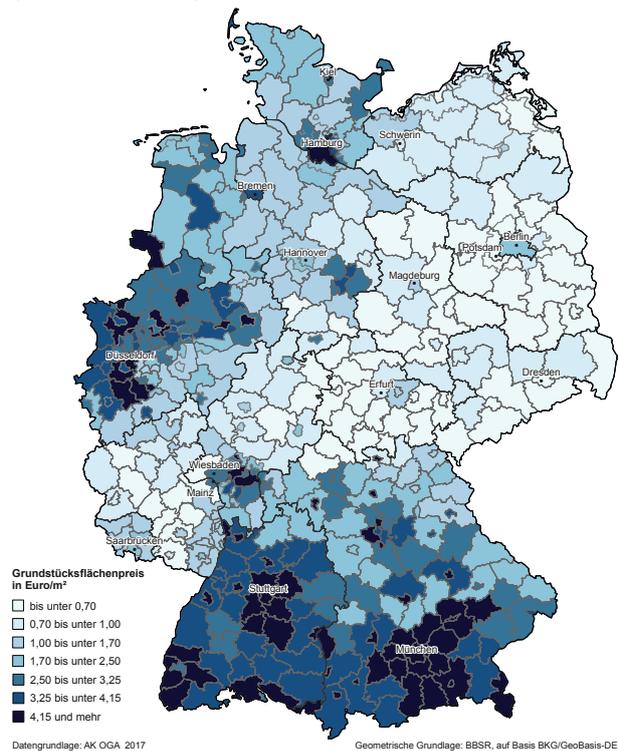


Abb. 3-262: Mittleres Preisniveau für Grünlandflächen (2016)

Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 3-263**

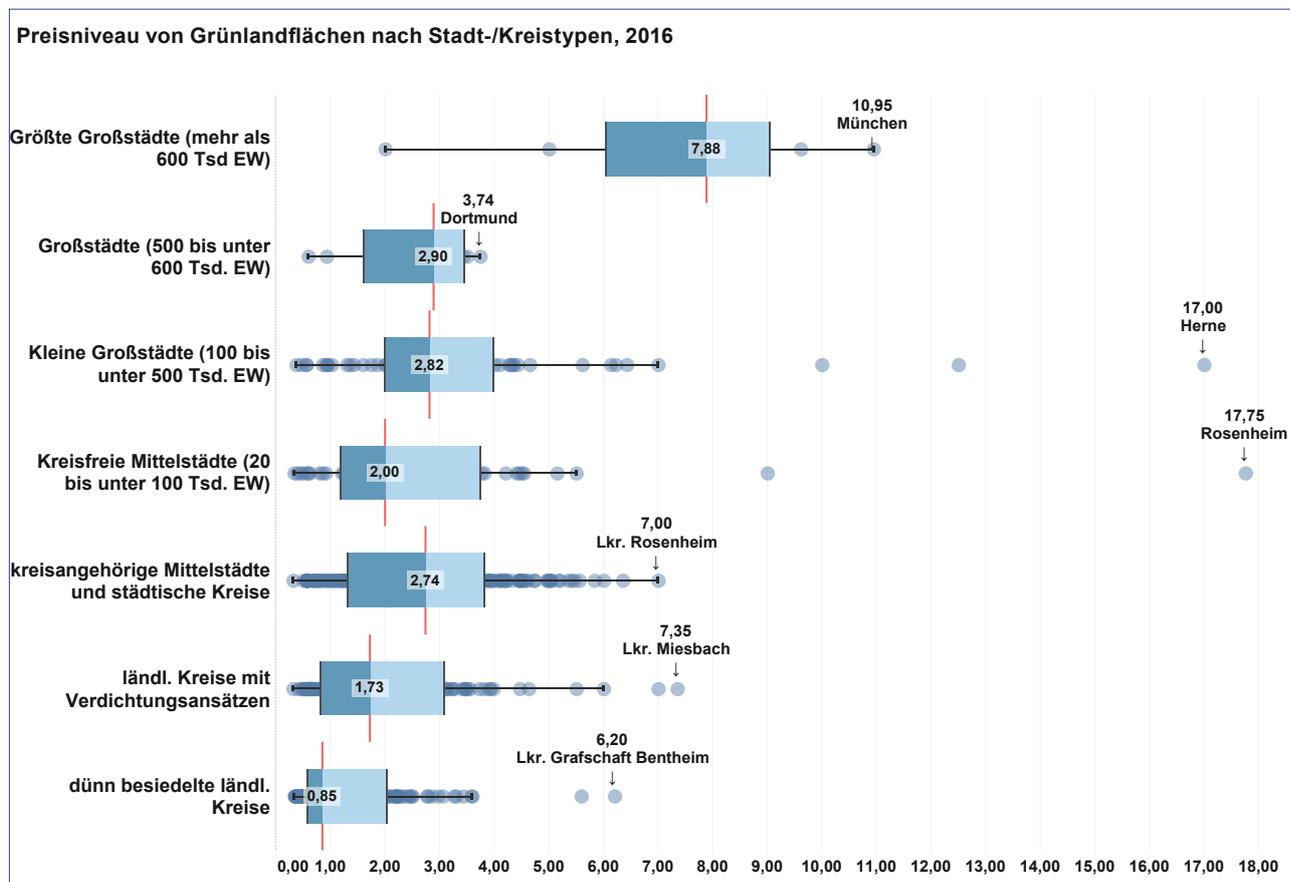


Abb. 3-263: Mittleres Preisniveau für Grünlandflächen nach Stadt-/Kreistypen (2016)

3.5.5 Langfristige Preisentwicklung von reinem Agrarland nach Preisindexreihen

Immobilienpreisindexreihen bilden die Preisentwicklung von Immobilien in unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Teilmärkten ab. Die Ableitung von Indexreihen erfolgt auf unterschiedliche Arten. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlicher oder quartalsweiser) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je m² Grundstücksfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mithilfe der Regressionsrechnung abgeleitet werden.

Bei den Preisindexreihen haben, bezogen auf die Gebietsfläche, etwa 43% der Gutachterausschüsse in den Jahren 2015/2016 Indexwerte für reines Agrarland zur Verfügung gestellt. Die Kartendarstellung zur Verfügbarkeit von Indexwerten zeigt dabei einen deutlichen Unterschied zwischen den nördlichen und südlichen Bundesländern (**Abb. 3-264**).

Die nachfolgende Übersicht der einzelnen Bundesländer zeigt, dass flächendeckende oder nahezu flächendeckende Angaben nur für die Bundesländer Hamburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt vorliegen; in Berlin, Bremen und dem Saarland fehlen sie vollständig, in Baden-Württemberg, Bayern und Thüringen liegen sie unterhalb von 10% der Gebietsfläche vor (**Abb. 3-265**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für reine Agrarflächen (2015/2016)

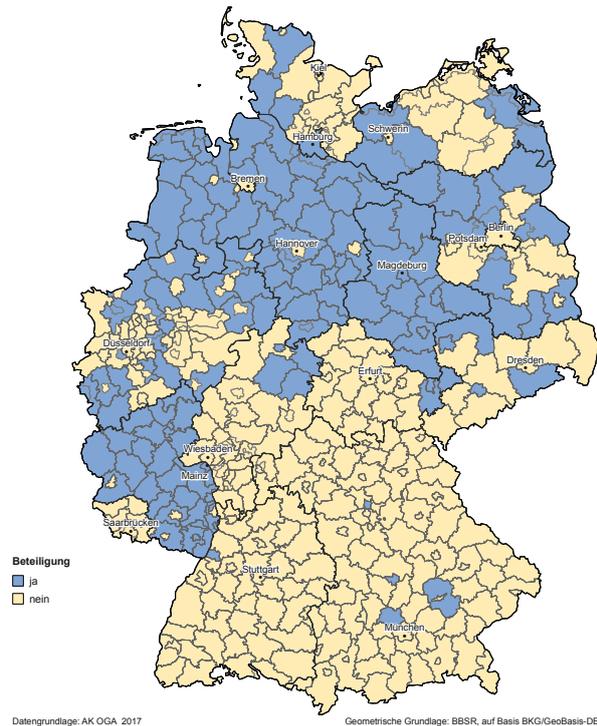


Abb. 3-264: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für reines Agrarland (2015/2016)

Preisindexreihen für reines Agrarland, vorhandene Indexwerte in % der Gebietsfläche (2015/2016)

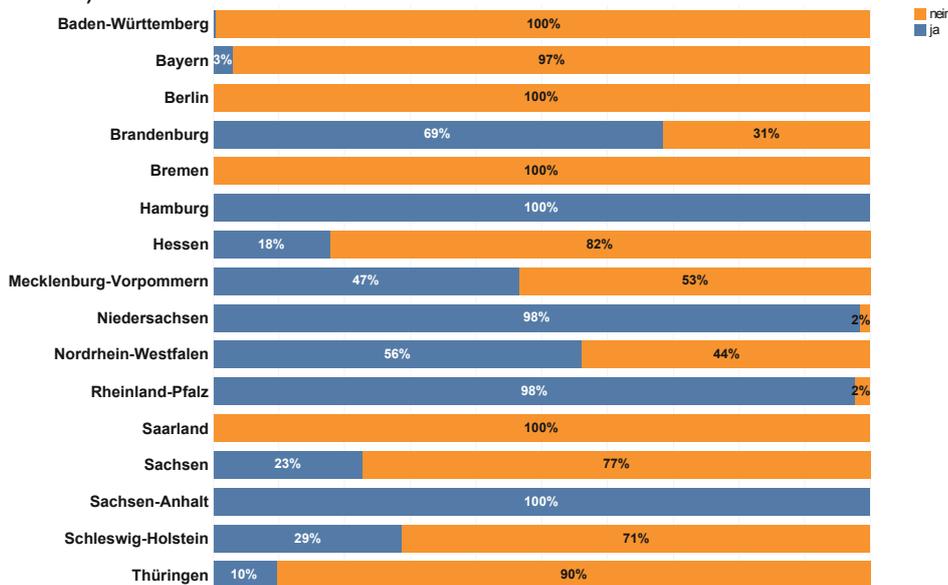


Abb. 3-265: Vorhandene Preisindexwerte über reines Agrarland der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)

Die Indexwerte sind durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Ländergruppen (Ost, Nord, Süd, West) aggregiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so waren z. B. im Jahr 1981 erheblich weniger Subkreise gebildet, für die Preisindexwerte zur Verfügung standen.

In der **Abb. 3-266** sind die Indexwerte für den Preis von reinem Agrarland nach den Gruppen „nördliche, östliche und westliche Länder“ dargestellt. Zusätzlich wird unterhalb der linienhaft dargestellten Preisverläufe in den gestapelten Balken die Anzahl der zur Verfügung stehenden Indexwerte in den einzelnen Gruppen aufgeführt. Wegen zu geringer Anzahl von Angaben sind die südlichen Bundesländer hier nicht berücksichtigt.

Für 2016 liegen für fast 230 Subkreise Indexreihen für reines Agrarland vor. Die vorstehende Grafik (**Abb. 3-265**) zeigt, dass die Anzahl der vorhandenen Preisindexwerte in den nördlichen und westlichen Ländern seit dem Jahr 2000, in den östlichen Ländern seit etwa 2004 deutlich zugenommen hat.

Während zwischen 1990 und 2005 die Preise für reines Agrarland in den nördlichen und westlichen Ländern auf einem relativ konstantem Niveau verharren und dann bis 2016 jeweils einen deutlichen Anstieg zeigen, steigen die Preise in den östlichen Ländern bereits seit etwa 1998 kontinuierlich an, ab 2008 dann sogar stärker als in den anderen beiden Regionen. Eine Erklärung liegt in dem niedrigeren Ausgangsniveau; die Preise für Agrarflächen nähern sich allmählich den Preisen im übrigen Bundesgebiet an.

Preisindex für reine Agrarflächen
(2010: Index = 100)

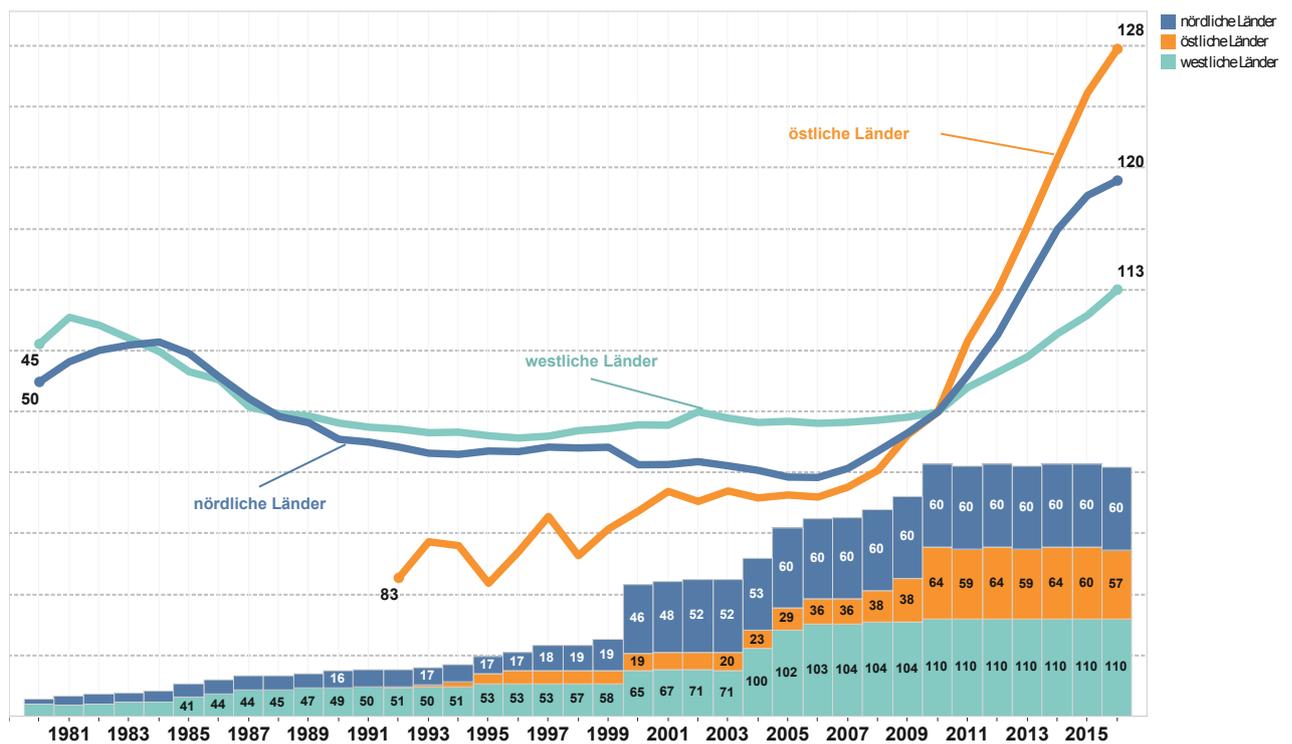


Abb. 3-266: Preisindexreihen über reines Agrarland und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 1980

3.5.6 Umrechnungskoeffizienten für Agrarflächen

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Für landwirtschaftliche Flächen gehören zu den sonstigen erforderlichen Daten insbesondere Umrechnungskoeffizienten für abweichende Bodengüte und unterschiedliche Flächengröße, aber auch die Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt. Darüber hinaus ist die konjunkturelle Anpassung auf den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung bei den derzeitigen prozentualen Preissteigerungen je Jahr von Bedeutung.

Eine Erhebung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AKOGA) in den Bundesländern zu der Frage, welche Länder vorgenannte Einflussfaktoren untersuchen und bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigen, führte zu dem in **Abb. Abb. 3-267** dargestellten Ergebnis:

Für weitergehende Informationen und Angaben wird auf die Grundstücksmarktberichte der Länder verwiesen.

Bundesland	Bodengüte	Flächengröße	Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt	Konjunkturelle Anpassung	Weiteres (z.B. erneuerbare Energien, Windkraftanlagen, Biogasanlagen)
Baden-Württemberg	nicht bekannt				
Bayern	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Berlin	nein	nein	nein	ja	nein
Brandenburg	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Bremen	nein	nein	nein	ja	nein
Hamburg	nein	ja	nein	ja	BRW für landwirtsch. Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial
Hessen	tlw.	nein	nein	ja	nein
Mecklenburg-Vorpommern	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Niedersachsen	ja	ja	nein	ja	nein
Nordrhein-Westfalen	ja	ja	nein	ja	nein
Rheinland-Pfalz	tlw.*	tlw.*	nein	ja	**
Saarland	nein	nein	nein	ja	tlw.
Sachsen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Sachsen-Anhalt	ja	ja	ja	ja	nein
Schleswig-Holstein	tlw.	tlw.	nein	nein	nein
Thüringen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein; ggf. eigene BRW-Zone

Stand: 05/2017

* teilweise Angabe bei BRW, aber es liegen keine Umrechnungskoeffizienten vor

** vgl. Vergleichsfaktoren für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2017 (LGMB 2017), Abschnitt 6.2.8.

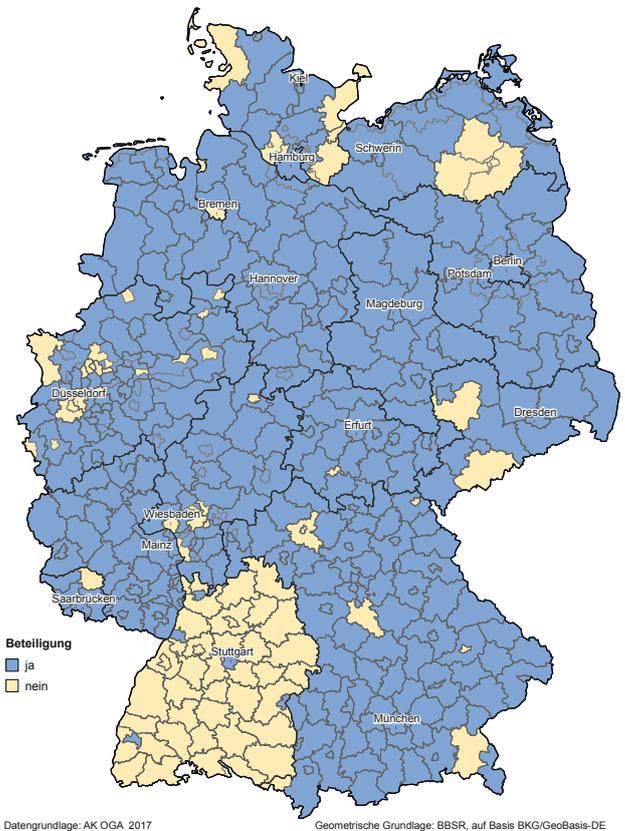
Abb. 3-267: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen

3.5.7 Forstflächen

Die in diesem Kapitel enthaltenen Angaben zu Transaktionen, Geld- und Flächenumsätzen beziehen sich jeweils auf Forstflächen mit und ohne Bestand, die Angaben zum Preisniveau dagegen ausschließlich auf Forstflächen ohne Bestand.

An der Datenerhebung zum Handel mit Forstflächen haben sich die Gutachterausschüsse deutschlandweit zu rund 83% der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25% der Gebietsfläche sind in den Bundesländern Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Bremen zu verzeichnen (**Abb. 3-268**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Forstflächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von forstw. genutzten Flächen ohne Bestand nach Gebietsfläche (2016)

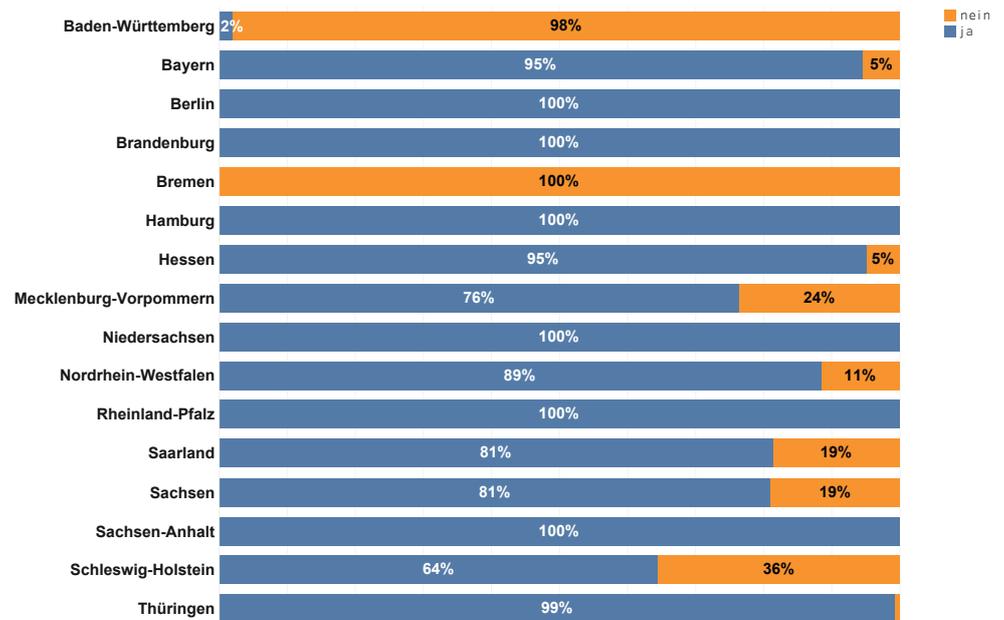
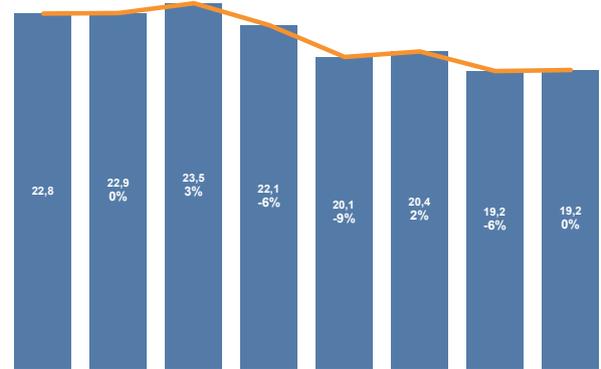


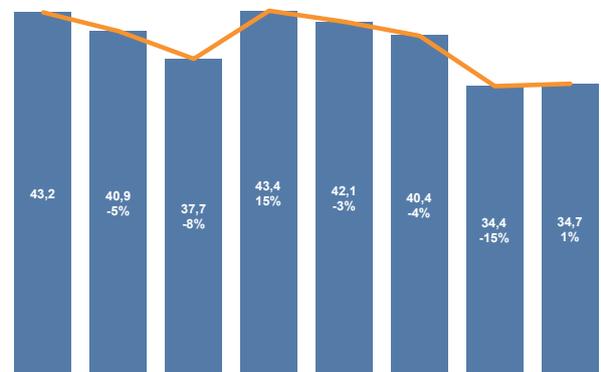
Abb. 3-268: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2016)

Die Zahl der Transaktionen über Forstflächen verharrte zwischen 2009 und 2011 mit rd. 23 Tsd. auf relativ konstantem Niveau, fiel dann bis 2013 um rd. 15% auf rd. 20 Tsd. und weist in den Jahren 2015 und 2016 ein Niveau von 19 Tsd. auf. Der Flächenumsatz dagegen fiel von 2009 bis 2011, stieg in 2012 wieder auf das ursprüngliche Niveau von rd. 43 Tsd. ha und fiel in der Folge bis 2015 auf rd. 34 Tsd. ha. Der Geldumsatz blieb trotz der Rückgänge im Flächenumsatz und der Zahl der Transaktionen zwischen 2009 und 2014 mit leichten Schwankungen auf einem Niveau von ca. 330 - 340 Mio. Euro, stieg dann aber zwischen 2014 und 2016 um insgesamt 34% auf einen neuen Höchstwert von rd. 460 Mio. Euro (**Abb. 3-269**).

Anzahl der Transaktionen in Tsd. über forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(-6% = Veränderung zum Vorjahr)



Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha über forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(1% = Veränderung zum Vorjahr)



Geldumsatz in Mrd. Euro über forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(10% = Veränderung zum Vorjahr)

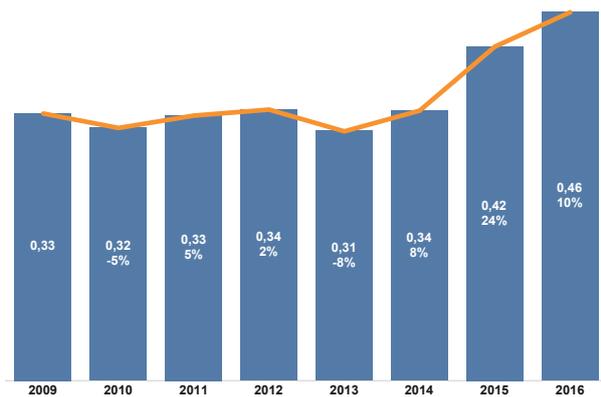


Abb. 3-269: Umsatzentwicklungen bei Forstflächen (2009 – 2016)

Ein Schwerpunkt im Handel mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt in Bayern; hier sind 2016 30% aller Transaktionen registriert worden. (**Abb. 3-270**. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die detaillierten Transaktionszahlen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen seit 2009 für die Bundesländer und Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 3-271** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2016)
(30% = Anteil von Gesamttransaktionen)

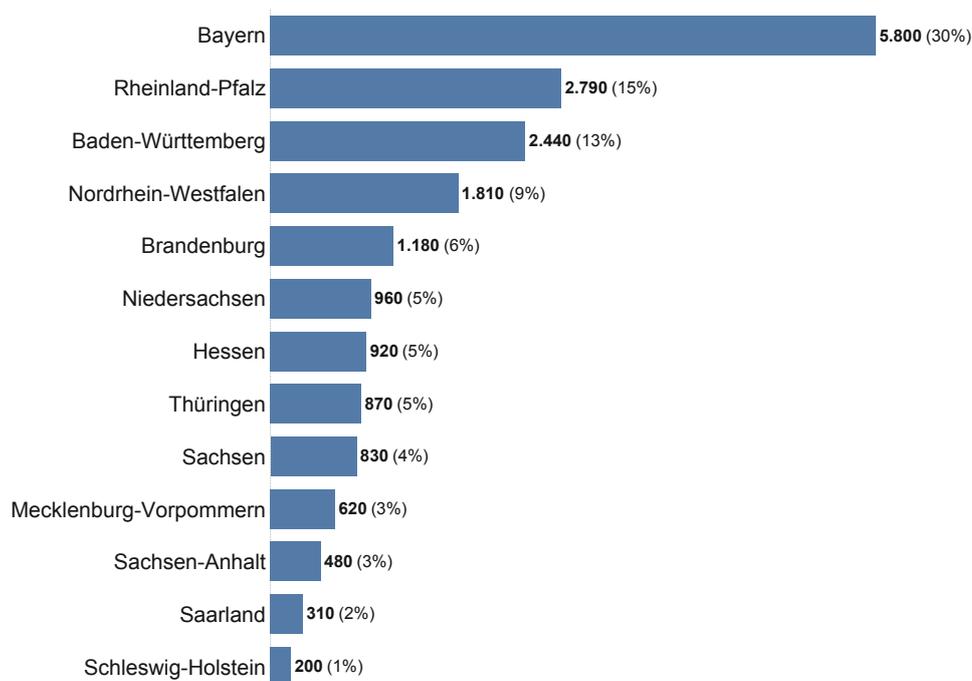


Abb. 3-270: Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2016)

Transaktionen über forstw. genutzte Flächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	2.500	2.510	5.550	4.770	3.320	3.250	2.320	2.440
Bayern	7.310	7.220	5.150	4.740	4.630	4.650	5.450	5.810
Brandenburg	1.440	1.560	1.760	1.920	1.830	1.660	1.370	1.180
Hessen	680	870	790	780	720	690	880	930
Mecklenburg-Vorpommern	770	720	650	660	790	810	630	620
Niedersachsen	1.290	1.360	1.370	1.230	1.140	1.170	930	960
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.680	1.840	1.710	1.660	1.880	1.770	1.810
Rheinland-Pfalz	3.520	3.440	2.960	2.850	2.730	3.080	2.810	2.790
Saarland	370	420	260	230	350	370	290	310
Sachsen	1.090	1.060	850	840	970	990	960	830
Sachsen-Anhalt	950	770	860	900	650	640	590	480
Schleswig-Holstein	360	400	300	270	110	100	220	200
Thüringen	830	840	1.120	1.170	1.140	1.110	90	870
Deutschland	22.820	22.850	23.470	22.070	20.040	20.390	19.140	19.210

Abb. 3-271: Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2009 – 2016)

In den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Thüringen sind seit 2009 im Mittel leichte, in Hessen deutliche Zuwächse bei den Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert worden; in allen anderen Bundesländern gab es dagegen Rückgänge, die bis zu -93% in Sachsen-Anhalt reichten. Abb. 3-272).

Die größten Flächenumsätze wurden 2016 in Brandenburg erzielt; dort wurden 25% des bundesweiten Handels mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen von den Gutachterausschüssen registriert. An zweiter Stelle folgt Bayern mit 16%, in den übrigen Ländern lag der Anteil zwischen 5 und 8% des Gesamtumsatzes, mit Ausnahme von Schleswig-Holstein (1%) und dem Saarland (0,4%) (**Abb. 3-273**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-274** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über forstw. genutzte Flächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

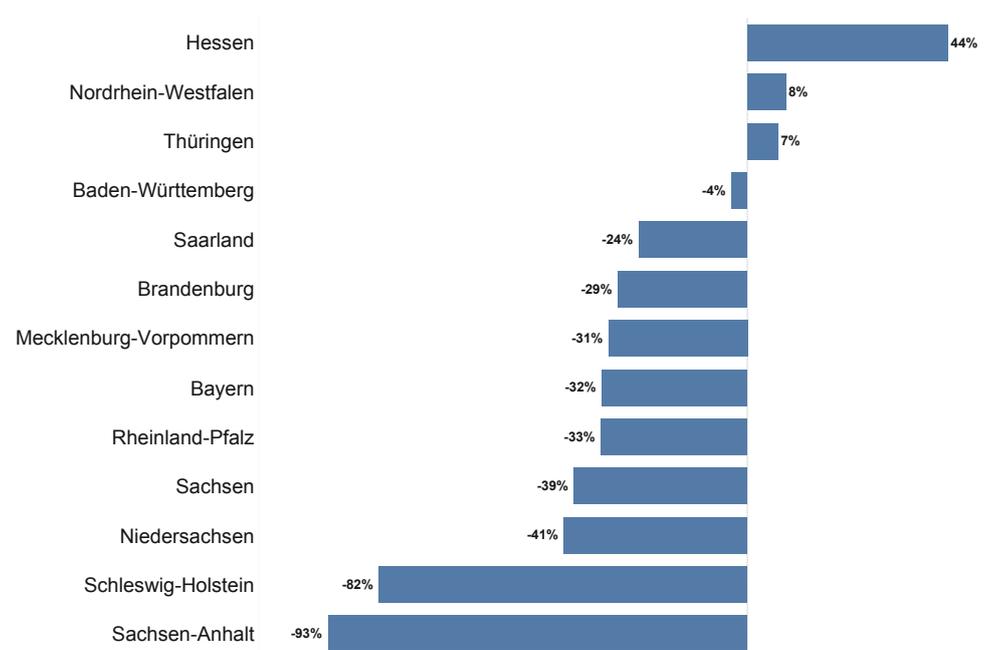
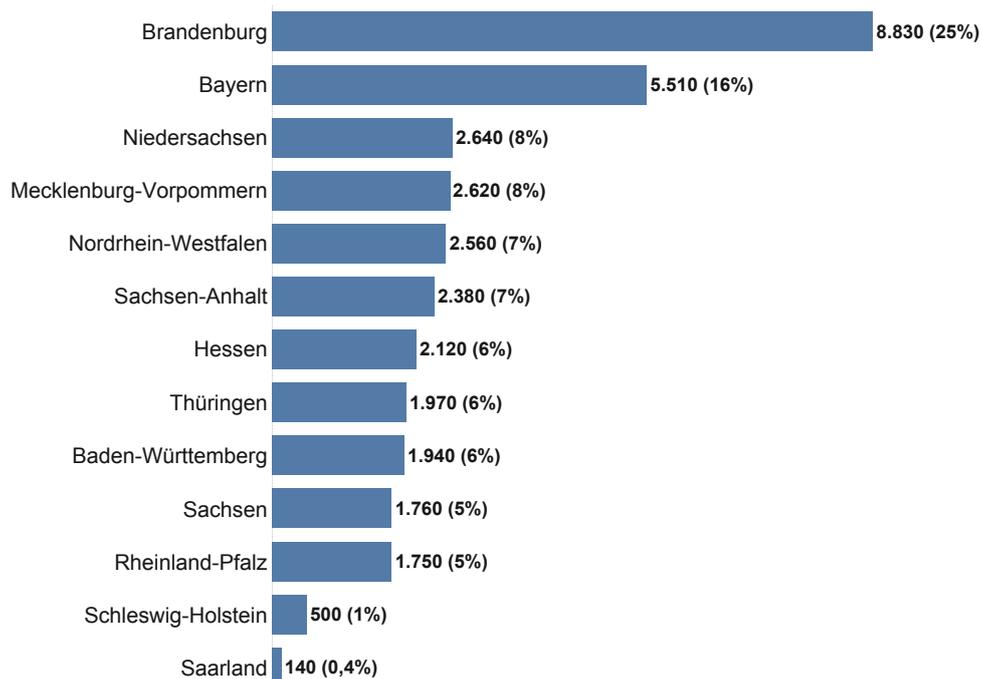


Abb. 3-272: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern seit 2009

Grundstücksflächenumsatz in ha für forstw. genutzte Flächen nach Ländern (2016)

(25% = Anteil von Gesamtumsatz)

**Abb. 3-273:** Grundstücksflächenumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2016)

Grundstücksflächenumsatz in ha über forstwirtschaftl. genutzte Flächen nach Ländern								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	1.430	1.440	2.030	2.140	810	770	1.850	1.940
Bayern	7.960	8.310	5.500	5.850	4.480	4.130	5.170	5.510
Brandenburg	7.270	6.990	7.530	11.270	12.150	10.210	6.900	8.830
Hessen	1.570	2.730	2.210	1.260	450	620	710	2.120
Mecklenburg-Vorpommern	2.020	2.700	2.330	2.680	3.420	4.280	2.820	2.620
Niedersachsen	3.25	3.250	3.610	3.640	2.540	2.350	2.380	2.640
Nordrhein-Westfalen	7.550	3.530	3.550	2.880	2.720	2.540	2.280	2.560
Rheinland-Pfalz	2.140	2.000	1.760	1.410	2.310	2.610	1.460	1.750
Saarland	110	130	130	90	150	190	110	150
Sachsen	3.860	2.940	1.960	1.930	3.740	3.970	2.770	1.760
Sachsen-Anhalt	3.360	3.480	2.520	3.900	3.620	3.200	3.950	2.380
Schleswig-Holstein	1.160	990	680	740	390	260	580	500
Thüringen	1.470	2.2450	3.810	5.510	5.280	5.270	3.450	1.970
Deutschland	43.160	40.940	37.630	43.300	42.050	40.380	34.440	34.730

Abb. 3-274: Grundstücksflächenumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2009 – 2016)

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes in den Ländern Baden-Württemberg, Hessen, dem Saarland, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern von jeweils rd. 4%. In Sachsen, Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen war der Flächenumsatz mit jährlich über 10% dagegen relativ stark rückläufig (**Abb. 3-275**).

Bayern hat mit 34% den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen in 2016. Mit Ausnahme von Baden-Württemberg und Brandenburg liegt der Anteil in den anderen Ländern jeweils unter 10% (**Abb. 3-276**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 3-277** zu entnehmen.

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über forstw. genutzte Flächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

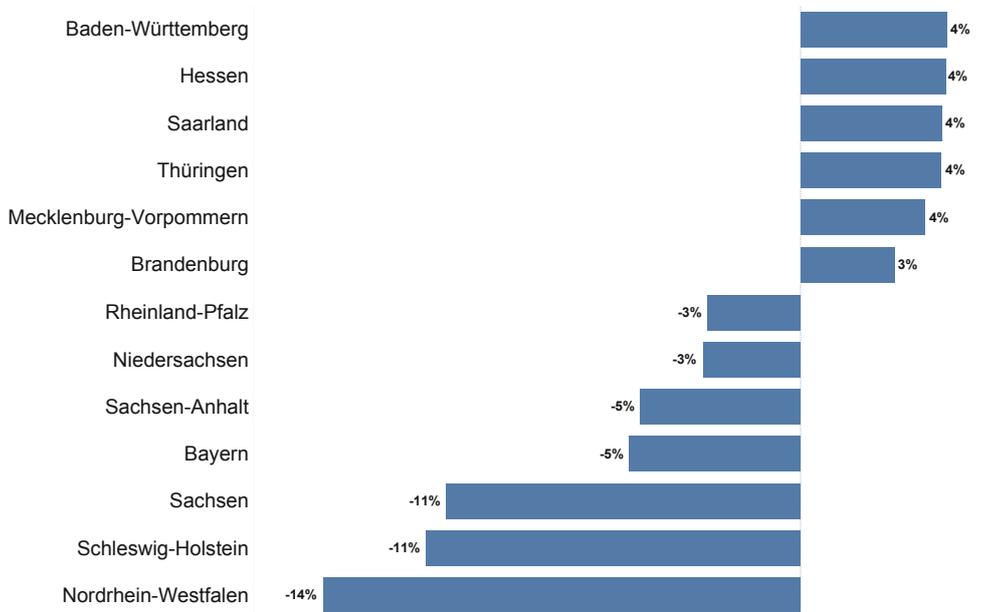
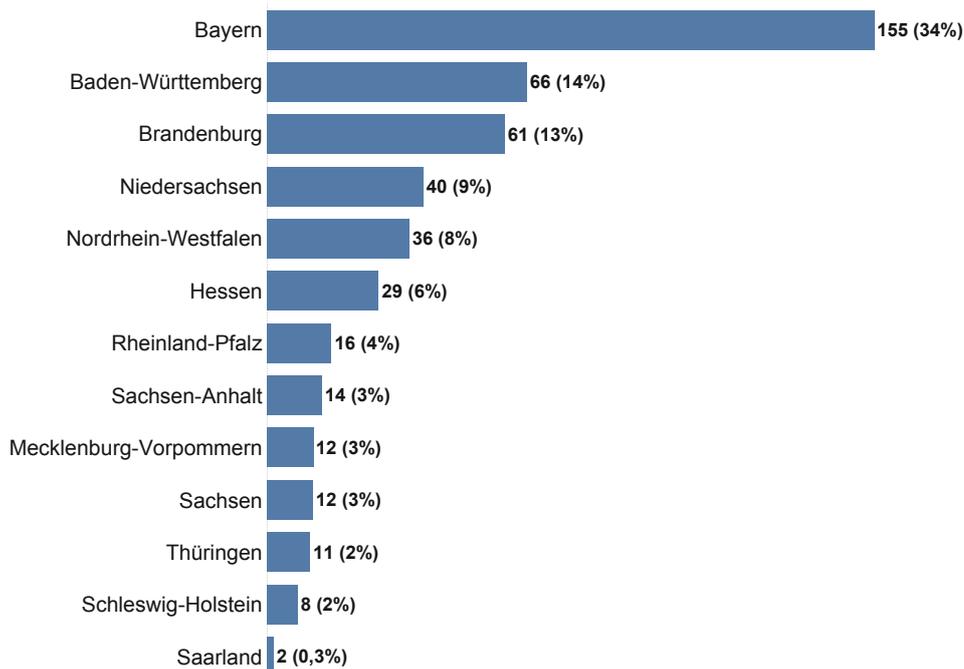


Abb. 3-275: Mittlere jährliche Veränderung des Flächenumsatzes über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern seit 2009

Geldumsatz in Mio. Euro für forstw. genutzte Flächen nach Ländern (2016)

(34% = Anteil von Gesamtumsatz)

**Abb. 3-276:** Geldumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2016)

Geldumsatz in Mio. Euro über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	22,4	22,0	34,0	29,9	16,7	24,1	59,2	66,2
Bayern	107,9	112,7	107,6	118,7	108,7	114,7	178,5	155,1
Brandenburg	20,5	17,2	20,2	31,6	37,5	40,5	33,5	60,7
Hessen	11,8	26,2	22,3	10,7	4,9	6,2	8,7	28,5
Mecklenburg-Vorpommern	11,9	9,1	10,4	11,0	16,0	16,0	12,3	11,9
Niedersachsen	24,6	27,7	33,9	39,8	28,2	27,9	30,1	39,8
Nordrhein-Westfalen	71,9	35,0	40,1	35,5	34,5	37,3	34,0	36,1
Rheinland-Pfalz	14,9	14,2	14,5	11,6	14,2	14,4	12,8	16,4
Saarland	1,1	1,0	2,6	0,9	1,4	1,8	1,3	1,3
Sachsen	20,2	19,3	14,7	11,8	18,4	24,6	16,7	11,7
Sachsen-Anhalt	8,1	16,2	7,2	9,4	7,7	7,9	9,9	14,0
Schleswig-Holstein	13,5	8,7	8,6	10,1	3,7	4,4	8,7	7,8
Thüringen	5,1	6,6	14,8	17,5	17,0	17,5	11,6	10,9
Deutschland	333,9	315,9	331,0	338,5	308,5	337,3	417,3	460,7

Abb. 3-277: Geldumsätze über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2009 - 2016)

In den meisten Ländern hat es im jährlichen Mittel seit 2009 Zuwächse beim Geldumsatz gegeben, am stärksten in Brandenburg. In Mecklenburg-Vorpommern stagnierte der Geldumsatz, Rückgänge verzeichneten nur die Länder Nordrhein-Westfalen (-9%), Schleswig-Holstein (-8%) und Sachsen (-8%) (Abb. 3-278).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über forstw. genutzte Flächen seit 2009
(ohne Stadtstaaten)

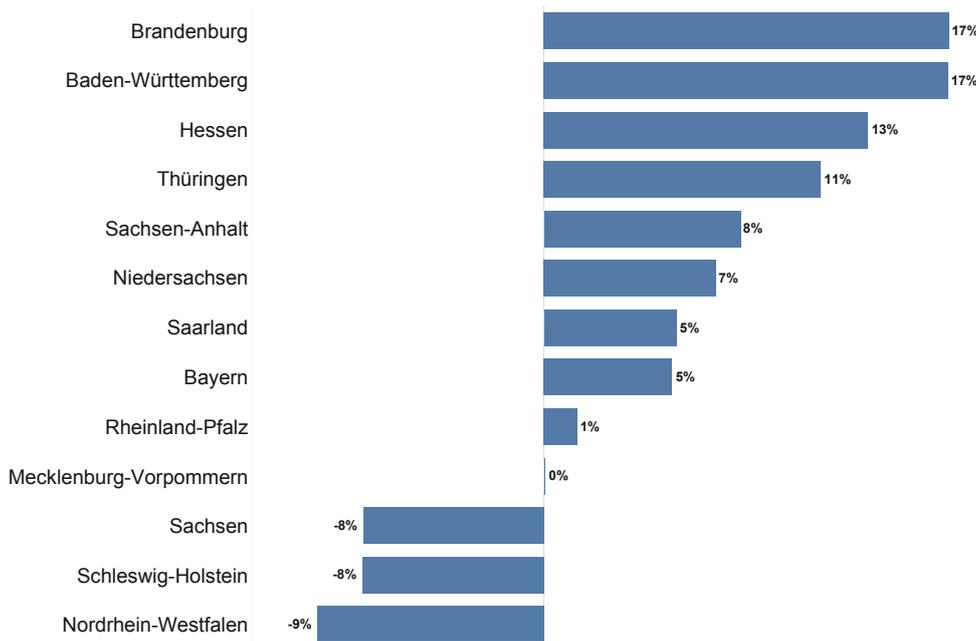
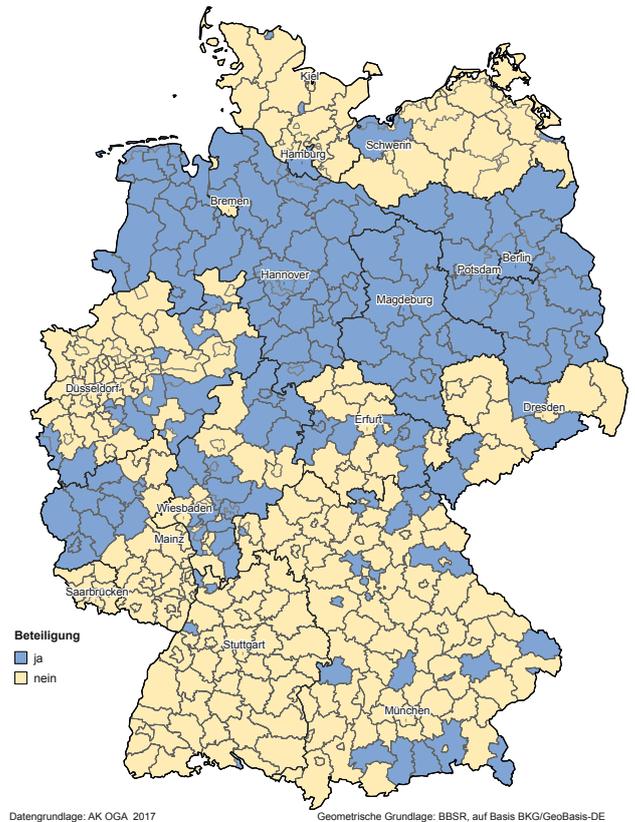


Abb. 3-278: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Bundesländern seit 2009

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bestand ist der folgenden **Abb. 3-279** zu entnehmen. Bis auf die Stadtstaaten Berlin und Hamburg sowie die Länder Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt gibt es in allen übrigen Bundesländern erhebliche Lücken in den Angaben zum Preisniveau bzw. liegen überhaupt keine Angaben vor.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau bei Forstflächen (2016)



Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von forstw. genutzten Flächen ohne Bestand nach Gebietsfläche (2016)

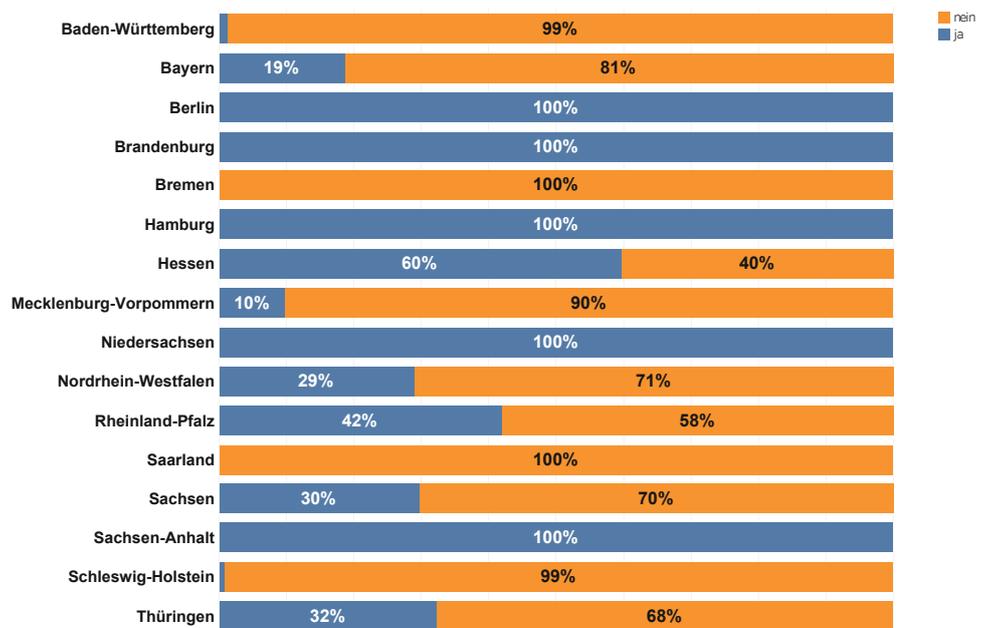


Abb. 3-279: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bestand (2016)

Aufgrund der unzureichenden Datenlage wird auf eine Darstellung der langjährigen Entwicklung des Preisniveaus von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bestand verzichtet.

Das Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Deutschland bewegt sich insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Im Durchschnitt werden in keinem Bundesland mehr als 1 Euro/m² gezahlt. In Abb. 3-280 werden die Grundstücksflächenpreise für Forstflächen ohne Bestand länderweise dargestellt. Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen.

Am höchsten sind die Preise in Baden-Württemberg, Hessen und Bayern, am preiswertesten sind solche Flächen in Sachsen-Anhalt zu erwerben, wo das mittlere Preisniveau unterhalb von 0,20 Euro/m² liegt. Insgesamt liegen die Preise in allen östlichen Ländern im Mittel noch unterhalb von 0,50 Euro/m². Die breitesten Preisspannen weisen die Länder Hessen, Bayern und Baden-Württemberg auf.

Mittleres Preisniveau von Forstflächen ohne Bestand auf Subkreisebene nach Bundesländern, 2016

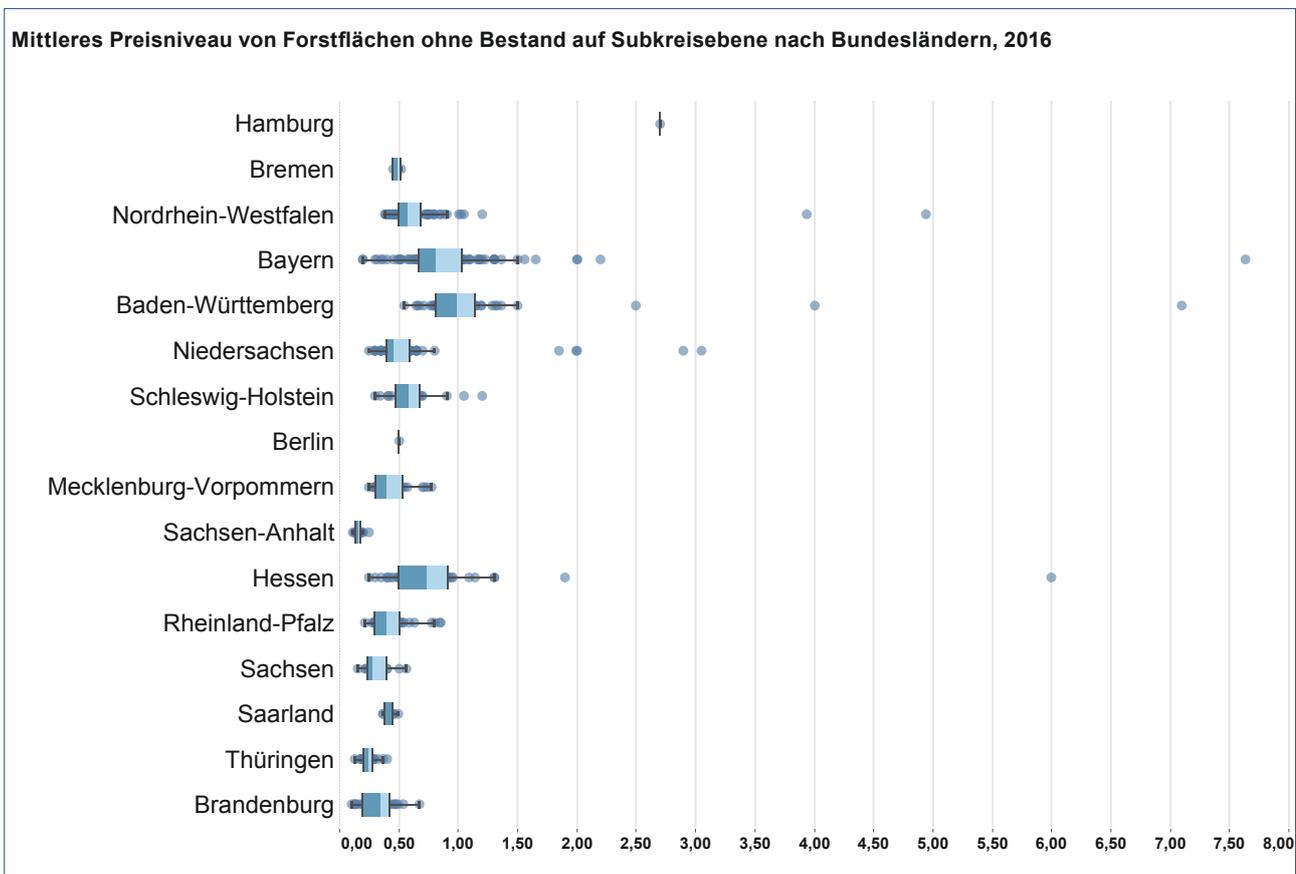


Abb. 3-280: Mittleres Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand nach Bundesländern (2016)

Auch aus der Kartenübersicht in **Abb. 3-281** ist zu erkennen, dass in den östlichen Ländern das mittlere Preisniveau auf einem homogenen, relativ niedrigen Niveau liegt. Vergleichsweise hohe Preise werden dagegen in Teilen von Baden-Württemberg und Bayern sowie im Bereich der Großstädte im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene sowie in Hamburg gezahlt.

Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand
(auf Subkreisebene, 2016)

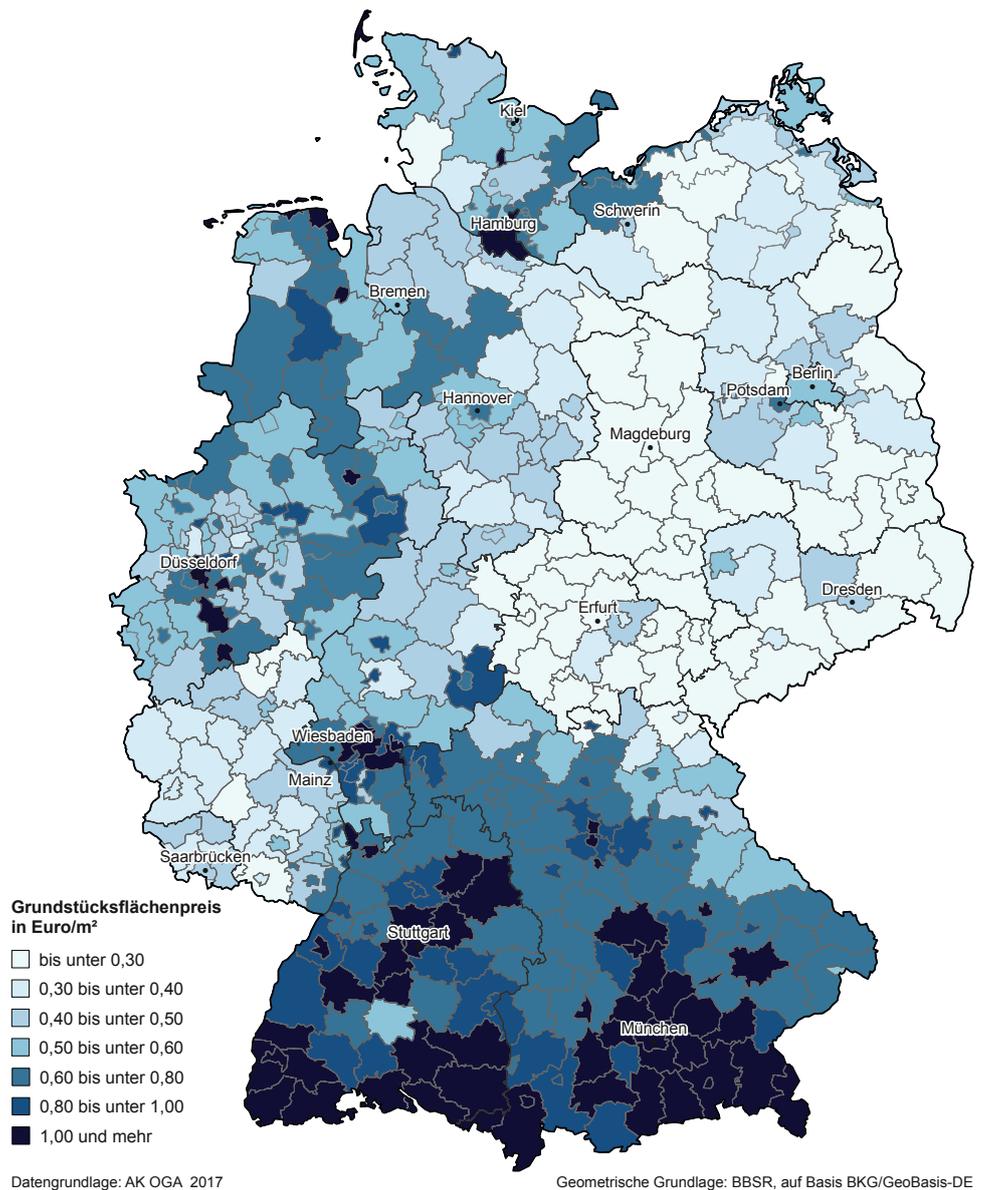


Abb. 3-281: Mittleres Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2016)

Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 3-282**. Sie zeigt, dass nur im Bereich der größten Großstädte ein signifikant hohes Preisniveau zu finden ist.

Aus der nachstehender Abbildung ist erkennbar, dass mit Ausnahme der größten Großstädte die Nähe zu Verdichtungsräumen kein wesentlicher Indikator für das Preisniveau von Forstflächen ist.

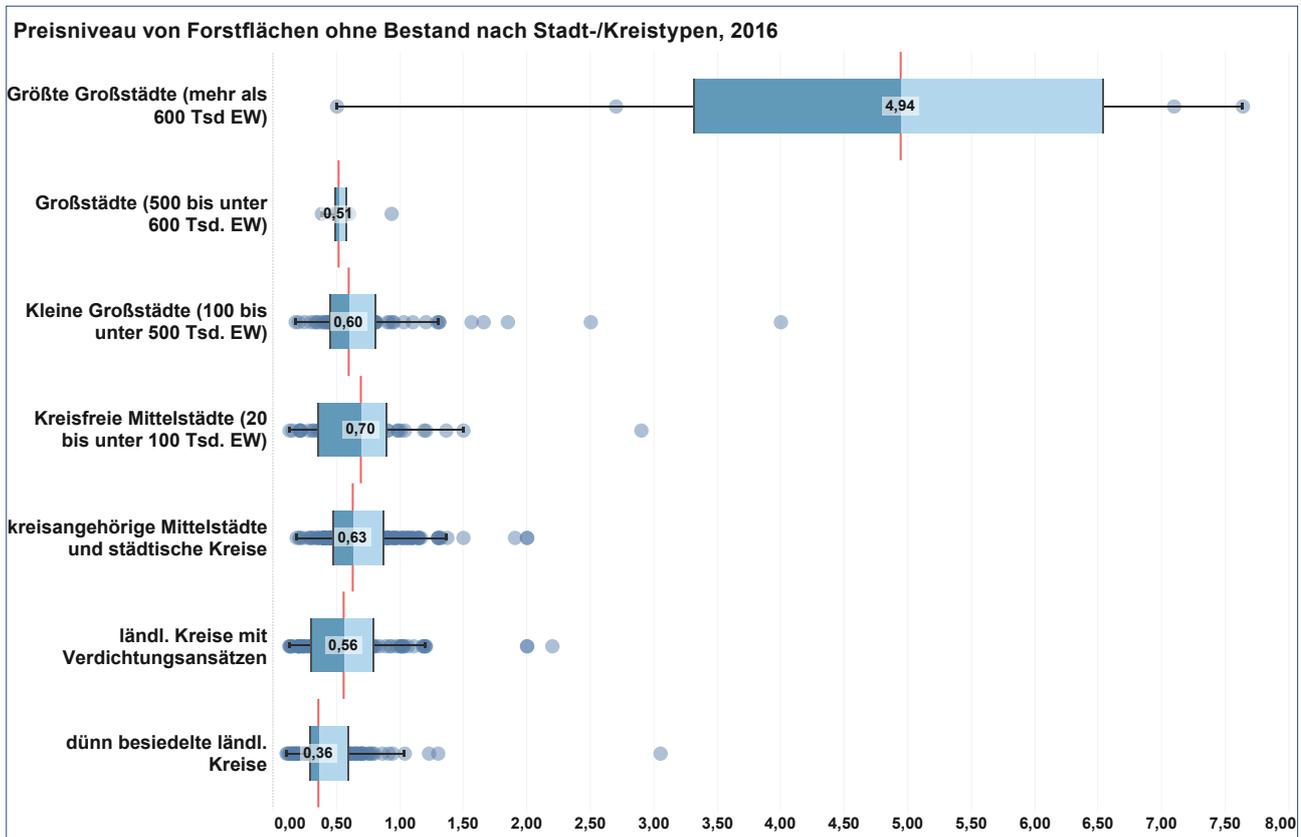


Abb. 3-282: Mittleres Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand nach Stadt-/Kreistypen (2016)

4

IMMOBILIEN IN ÜBERREGIONALEN RÄUMLICHEN TEILMÄRKTEN



4.1 Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Allgemeine Beschreibung

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten Europäischen Wirtschaftsraumes. Mit ihren im Jahr 2016 rund 6 Millionen Menschen auf über 30.000 km² Fläche verfügen beide Länder in allen ihren Teilräumen über Stärken und Potenziale und werden – auch international – als eine Region wahrgenommen. Die Bundeshauptstadt in der Mitte bedeutet für diesen Raum ein Alleinstellungsmerkmal im Kreis der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Das wird durch die Bezeichnung „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ hervorgehoben (**Abb. 4-1 u. Abb. 4-2**).

Wirtschaftlich haben Berlin und Brandenburg in den letzten Jahren einen beachtlichen Funktionswandel vollzogen. Der Abstand zu den alten Bundesländern

hat sich verringert. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gemeinsamen Planungsraum wuchs im Berichtszeitraum deutlich schneller als im Bundesdurchschnitt. Infolge dieses Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote in Berlin auf 9,8%, in Brandenburg auf 7,5% zurückgegangen. Gleichwohl bleibt die Hauptstadtregion weiter unter dem Bundesdurchschnitt.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 4-1: Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolraum

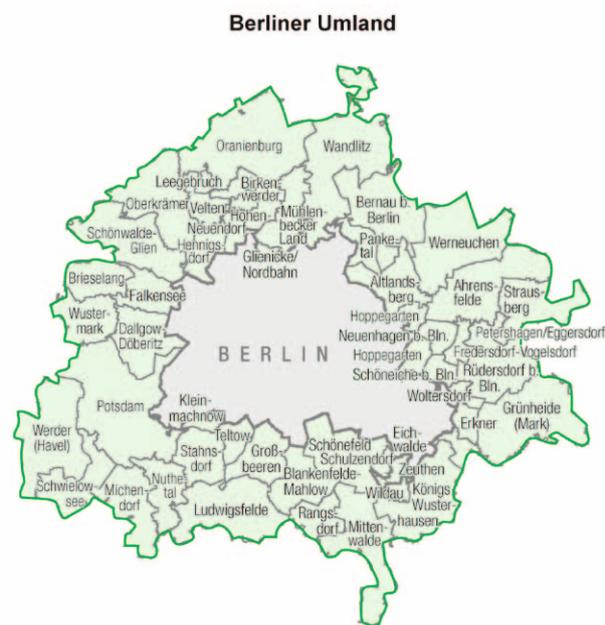


Abb. 4-2: Berliner Umland

Berlin ist der Motor des gemeinsamen Planungsraumes. Die Verflechtungen und die räumliche Arbeitsteilung zwischen Berlin und Brandenburg haben sich deutlich weiterentwickelt.

Die Verzögerung der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) Willy Brandt bremst auch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. Die Befürchtung sinkender Grundstückswerte in den von der Flugroutendiskussion betroffenen Gebieten

konnte anhand der Auswertung der vorliegenden Kauffälle am Grundstücksmarkt nicht bestätigt werden.

Starker Nachfragedruck am Wohnimmobilienmarkt und schwindendes Baulandangebot im Berliner Umland sorgen für weiter steigende Preise auch über die definierte Umlandregion hinaus.

Umsatzzahlen (2016)

Die Gutachterausschüsse erfassten in Berlin und dem Berliner Umland im Berichtsjahr 2016 insgesamt 46.099 notarielle Urkunden (KV) (2015: 49.480) mit einem Geldumsatz von etwa 20,0 Mrd. Euro (2015: 21,3 Mrd. Euro). Damit ergibt sich eine Umsatzveränderung nach Kaufverträgen von ca. - 7% und nach Geldumsatz in Höhe von ca. - 6%.

Anzahl der Kauffälle (2016)

Mit einem Anteil von 65% (2015: 64%) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien in Berlin und dem Berliner Umland dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 20% (2015: 20%). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 12% (2015: 13%) unbebaute Baulandflächen und 1% (2015: 2%) reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abb. 4-3).

Anzahl der Kauffälle

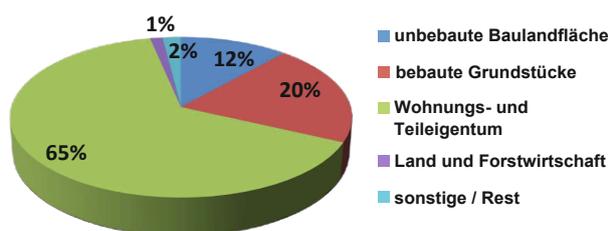


Abb. 4-3: Transaktionsanteile (2016)

Transaktionsvolumen Geldmenge (2016)

Der größte Teil mit ca. 11,4 Mrd Euro oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 57% (2015: 62%) entfällt auf bebaute Grundstücke. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt folgt mit etwa 6,6 Mrd Euro bzw. mit 33% (2015: 29%). Zusätzlich registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 1,8 Mrd. Euro oder 9% (2015: 8%) bei unbebauten Baulandflächen. Die reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind bezogen auf den Geldumsatz als nachrangig zu bezeichnen (Abb. 4-4).

Geldumsatz in Mio. Euro

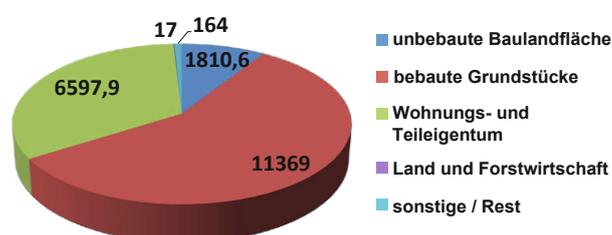


Abb. 4-4: Geldumsatz in Mio. Euro (2016)

Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2016)

Wohnbaulandflächen

Das Preisniveau für Wohnbaulandflächen (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt in Berlin und dem Berliner Umland in der Regel zwischen 50 Euro/m² (z.B. Umlandrand Brandenburg) und 440 Euro/m² (z.B. Berlin-Steglitz).

Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in Berlin und dem Berliner Umland zwischen 20 Euro/m² (z.B. Umlandrand Brandenburg) und 90 Euro/m² (z.B. Berlin-Tempelhof).

Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen)

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) liegt in Berlin und dem Berliner Umland zwischen 0,50 Euro/m² (Umlandrand) und 1,50 Euro/m².

Eigenheimmarkt (2016)

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in Berlin und dem Berliner Umland im Jahr 2016 bei ca. 454.000 Euro in Berlin (2015: 407.000 Euro) und ca. 277.000 Euro im Umland (2015: 250.000 Euro), siehe **Abb. 4-5**.

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in Berlin und dem Berliner Umland im Jahr 2016 bei ca. 391.000 Euro in Berlin (2015: 353.000 Euro) und ca. 225.000 Euro im Umland (2015: 204.000 Euro), siehe **Abb. 4-5**.

Eigentumswohnungsmarkt (2016)

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in Berlin und dem Berliner Umland im Jahr 2016 bei ca. 4.600 Euro/m² für Erstverkäufe in Berlin (2015: 4.300 Euro/m²) und bei ca. 3.200 Euro/m² im Umland (2015: 3.100 Euro/m²).

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen lag das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2016 bei ca. 2.700 Euro/m² in Berlin (2015: 2.400 Euro/m²) und bei ca. 1.800 Euro/m² im Umland (2015: 1.500 Euro/m²).

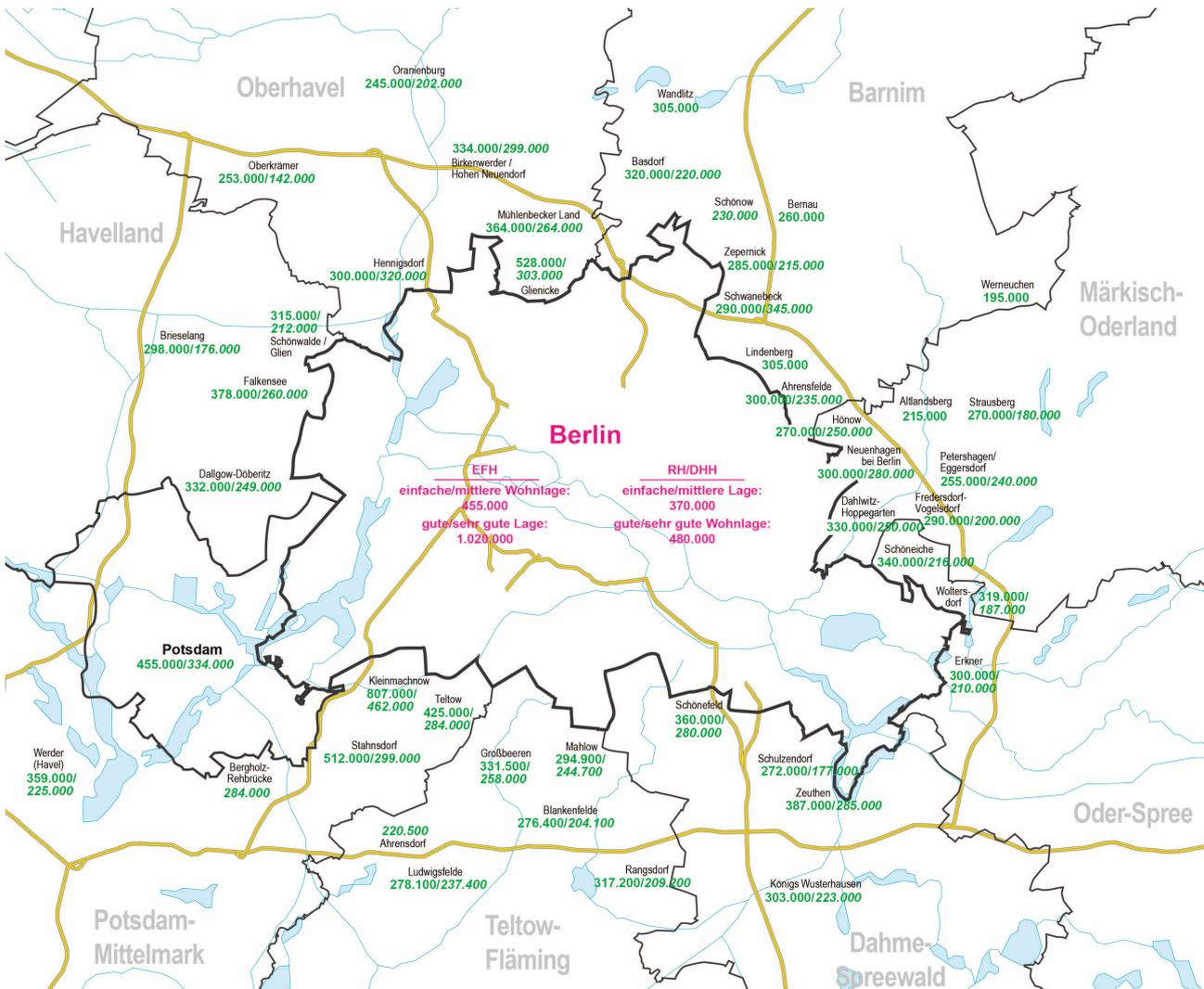


Abb. 4-5: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro (2016)



4.2 Teilmarkt Rhein - Main - Gebiet

Allgemeine Beschreibung

Das Rhein-Main-Gebiet gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland und liegt an der Nahtstelle zwischen den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern. Der engere Ballungsraum reicht im Westen von den Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden entlang des Taunuskamms über die Städte Frankfurt, Offenbach und Hanau bis nach Aschaffenburg im Osten. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit deren umliegenden Gemeinden kann als südliche Begrenzung angesehen werden. Der hier festgelegte Bereich entspricht in etwa der Ausdehnung des S-Bahn-Netzes Frankfurt-Rhein-Main (RMV) (**Abb. 4-6**).

Im Rhein-Main-Gebiet konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Auch der Tourismus spielt eine nicht untergeordnete

te Rolle. Die Messestadt Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren.

Der Frankfurter Flughafen ist mit rund 463.000 Flugbewegungen und 2,1 Mio.t Luftfrachtumschlag sowie ca. 61 Mio. Passagieren (jeweils 2016) Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Das „Frankfurter Kreuz“ verbindet die Autobahnen A3 und A5 und gehört mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 335.000 Fahrzeugen pro Tag zu den verkehrsträchtigen Knotenpunkten Europas. Der Frankfurter Hauptbahnhof zählt mit täglich ca. 450.000 Reisenden zu den größten Bahnhöfen Deutschlands.

Die enorme Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes spiegelt sich in der sehr hohen Bevölkerungsdichte und in der Höhe der Immobilienpreise wider.

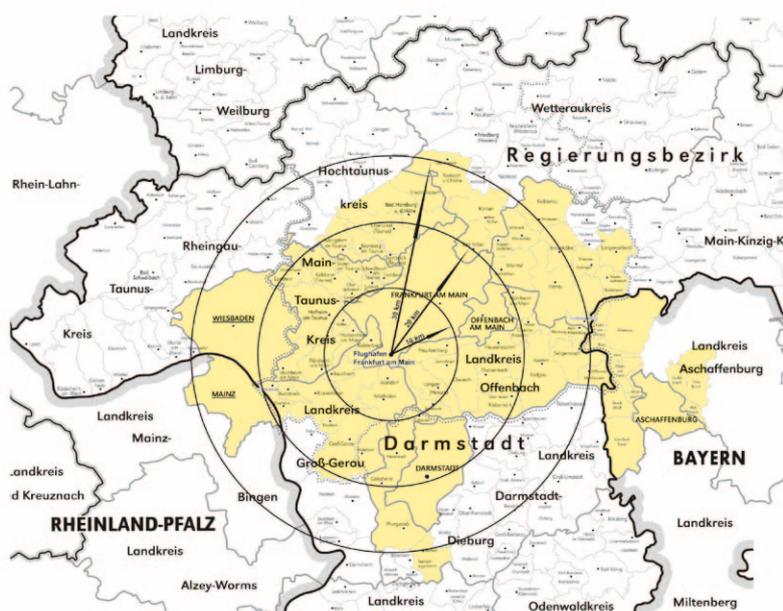


Abb. 4-6: Übersicht Rhein-Main-Gebiet

Umsatzzahlen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2016 insgesamt ca. 32.600 notarielle Urkunden (KV) mit einem Geldumsatz von etwa 15,72 Mrd. €. Damit wurde der höchste Geldumsatz seit 2009 (Finanzkrise) erzielt. Die Ursachen des festgestellten leichten Einbruchs in den Immobilienmarktgeschäften und den damit verbundenen Geldumsätzen von 2012 nach 2013 liegen insbesondere in der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zum 01.01.2013 (3,5% auf 5,0%) und zum 01.08.2014 (5,0% auf 6,0%) (**Abb. 4-7**).

Gegenüber dem Vorjahr gingen die im Jahr 2016 registrierten Immobiliengeschäfte leicht zurück (-1,5%), während der korrespondierende Geldumsatz um etwa 4,8% anstieg. Bezogen auf die Bevölkerung (Stand 31.12.2015) wurde im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2016 ein durchschnittlicher Geldumsatz von 5.183 € pro Einwohner festgestellt. Dabei erzielten die Stadt Frankfurt (8.466 €/Ew) und der westlich angrenzende Main-Taunus-Kreis (5.365 €/Ew) sowie die Stadt Wiesbaden (5.786 €/Ew) die Höchstwerte. Die südlichen und östlichen Randbereiche des Ballungszentrums mit den Landkreisen Darmstadt-Dieburg (3.057 €/Ew) und Groß-Gerau (3.021 €/Ew) sowie der Region Aschaffenburg (Stadt: 2.788 €/Ew bzw. Landkreis 2.274 €/Ew) liegen zwar deutlich niedriger, konnten aber verglichen mit den Vorjahren aufholen.

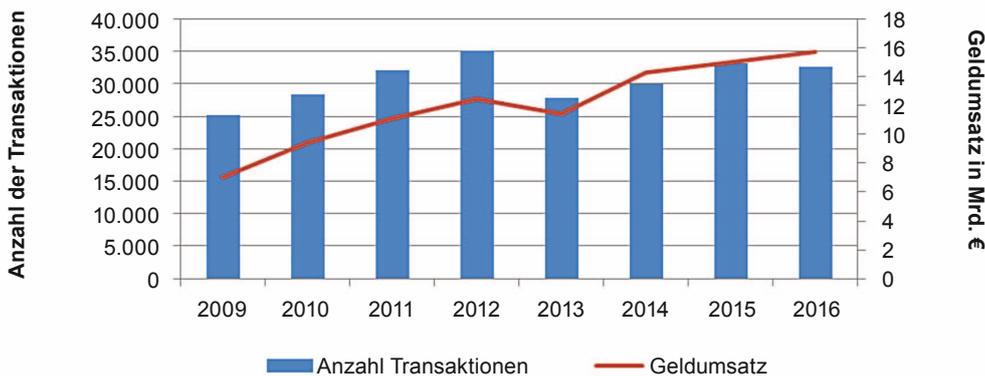


Abb. 4-7: Investitions- und Transaktionszahlen (2009 - 2016)

Anzahl der Transaktionen (2016)

Die Anzahl der Verträge (**Abb. 4-8**) betrug im Jahr 2016 ca. 32.600 (2015: ca. 33.100). Mit einem Anteil von 84% stellt der Markt der Wohnimmobilien mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien im Rhein-Main-Gebiet dar. An zweiter Stelle folgen mit jeweils 6% die Wirtschaftsimmobilien und die übrigen Immobilien. Auf die Agrar- und Forstimmobilien entfallen 5% der Verträge. Im Jahr 2015 lag eine nahezu gleiche Verteilung der Verträge auf die Marktsegmente vor.

Investitionsvolumen, Geldumsatz (2016)

Der Geldumsatz in 2016 (**Abb. 4-9**) betrug 15,717 Mrd. €. Der größte Teil mit ca. 9,24 Mrd. € oder einem Anteil am Gesamtvolumen von 59% (2015: 60%) entfällt auf die Wohnimmobilien. Die Wirtschaftsimmobilien folgen mit ca. 5,68 Mrd. € bzw. 36% (2015: 32%). Der Geldumsatz bei den übrigen Immobilien lag bei ca. 0,76 Mrd. € bzw. bei 5% (2015: 7%). Bei den Agrar- und Forstimmobilien wurde ein Geldumsatz von ca. 30 Mio. € registriert. Der Anteil am Gesamtvolumen liegt wie auch im Vorjahr deutlich unter 1%.

Preisniveau für Bauplätze (Stichtag 1.1.2016)

Wohnbauflächen

Das mittlere Preisniveau von Wohnbauplätzen für Eigenheime liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 245 €/m² (Main-Kinzig-Kreis) und 835 €/m² (Stadt Wiesbaden). Bevorzugte Spitzenlagen (über 1.000 €/m²) finden sich im Main-Taunus-Kreis und in den Städten Wiesbaden, Frankfurt, Aschaffenburg sowie in einigen Städten des Hochtaunuskreises (**Abb. 4-10**).

Preisniveau für Bauplätze von Wirtschaftsimmobilien

Das mittlere Preisniveau von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 195 €/m² und 1.860 €/m² für Bauplätze in Mischgebieten (M, MI, MK), zwischen 100 €/m² und 370 €/m² in Gewerbegebieten (G, GE, SO) und zwischen 105 €/m² und 200 €/m² für Industrie-, Produktions- und Logistikflächen (**Abb. 4-11**).

Rhein-Main-Gebiet, Anzahl der Transaktionen (2016)

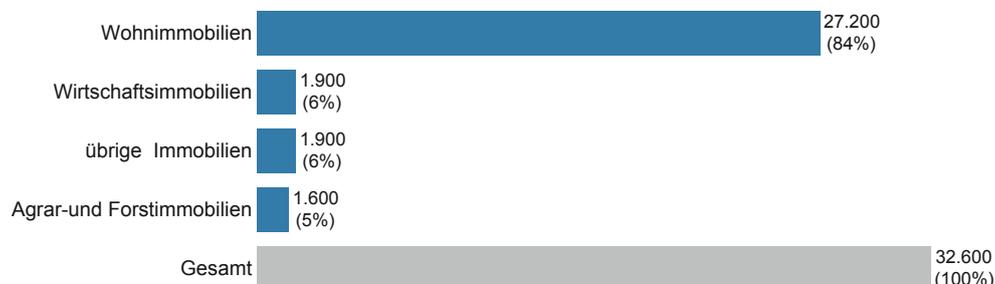


Abb. 4-8: Transaktionen (2016)

Rhein-Main-Gebiet, Geldumsatz in Mrd. Euro (2016)

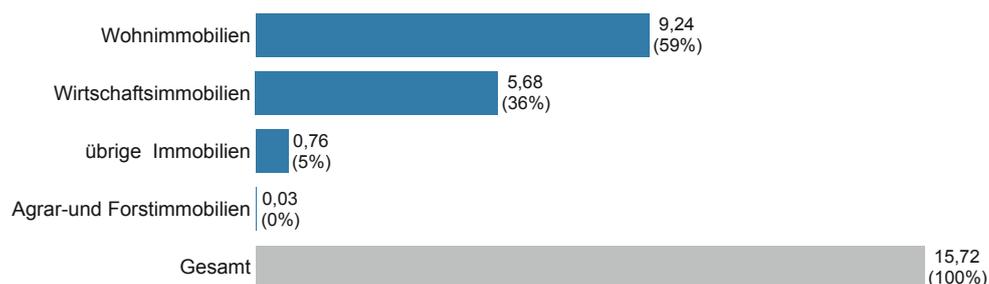


Abb. 4-9: Geldumsatz (2016)

Region		Lage 2016		
	Bundesland	Gut [Euro/m ²]	Mittel [Euro/m ²]	Einfach [Euro/m ²]
Aschaffenburg, krsfr. Stadt	Bayern	550	380	300
Aschaffenburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Bayern	300	250	175
Darmstadt, krsfr. Stadt	Hessen	630	510	370
Darmstadt-Dieburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	365	k.A.
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	Hessen	740	550	380
Groß-Gerau -Stadt Rüsselsheim - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	350	330	290
Groß-Gerau, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	335	k.A.
Hochtaunuskreis - Stadt Bad Homburg - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	575	k.A.
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	1.015	745	545
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	670	490	290
Main-Kinzig-Kreis - Stadt Hanau - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	320	260	210
Main-Kinzig-Kreis, Rhein-Main- Gebiet	Hessen	k.A.	245	k.A.
Main-Taunus-Kreis	Hessen	790	440	270
Mainz, krsfr. Stadt	Rheinland-Pfalz	495	430	375
Offenbach am Main, krsfr. Stadt	Hessen	k.A.	395	370
Offenbach, Ldkr.	Hessen	k.A.	355	k.A.
Wetteraukreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	360	k.A.
Wiesbaden, krsfr. Stadt	Hessen	1.150	835	525

k.A. = keine Angabe

Abb. 4-10: Preisniveau - Wohnbauplätze für Eigenheime (2016)

Region		mittlere Lage 2016 [Euro/m ²]		
	Bundesland	M-Mi-MK- Lagen	G-GE-SO- Einzelhandels- lagen	Industrie, Produktion, Logistik
Aschaffenburg, krsfr. Stadt	Bayern	300	160	140
Aschaffenburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Bayern	220	100	105
Darmstadt, krsfr. Stadt	Hessen	600	225	170
Darmstadt-Dieburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	325	100	k.A.
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	Hessen	1.615	255	175
Groß-Gerau -Stadt Rüsselsheim - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	585	130	k.A.
Groß-Gerau, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	290	180	k.A.
Hochtaunuskreis - Stadt Bad Homburg - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	710	k.A.	k.A.
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	485	240	k.A.
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	525	k.A.	200
Main-Kinzig-Kreis - Stadt Hanau - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	260	120	120
Main-Kinzig-Kreis, Rhein-Main- Gebiet	Hessen	195	100	k.A.
Main-Taunus-Kreis	Hessen	430	370	170
Mainz, krsfr. Stadt	Rheinland-Pfalz	315	195	195
Offenbach am Main, krsfr. Stadt	Hessen	1.860	k.A.	k.A.
Offenbach, Ldkr.	Hessen	375	160	k.A.
Wetteraukreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	290	170	k.A.
Wiesbaden, krsfr. Stadt	Hessen	1.200	200	150

k.A. = keine Angabe

M-Mi-MK-Lagen: gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung), Mischgebiete, Kerngebiete

G-GE-SO-Einzelhandelslagen: gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete, sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO), Einzelhandelslagen

Abb. 4-11: Preisniveau – Bauplätze Wirtschaftsimmobilen (2016)

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünland) liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 2,05 €/m² (z.B. Main-Kinzig-Kreis) und 8,50 €/m² (Stadt Frankfurt am Main).

Eigenheimmarkt

Ein- und Zweifamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2016 bei ca. 520.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 610.000 € für Neubauten. (Abb. 4-12 und Abb. 4-13).

EFH/ZFH Rhein-Main	Transaktionen	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Durchschn. Kaufpreis [Euro]	durchschn. Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
Weiterverkauf					
2013	2.246	637	161	435.000	2.790
2014	2.538	638	165	460.000	2.640
2015	1.599	637	171	485.000	2.710
2016	1548	654	173	520.000	2.960
Neubau					
2013	66	536	195	625.000	3.540
2014	46	460	189	625.000	3.410
2015	76	505	180	660.000	3.890
2016	56	397	175	610.000	3.510

Abb. 4-12: Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2013 - 2016)

Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² Wohnfläche

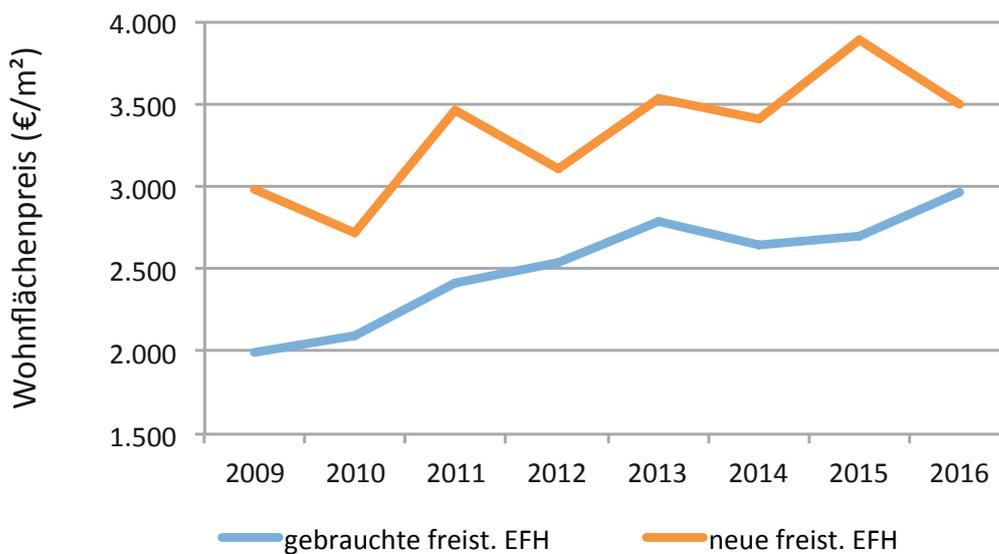


Abb. 4-13: Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2009 - 2016)

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2016 bei ca. 360.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 530.000 € für Neubauten (**Abb. 4-14 und Abb. 4-15**).

RH/DHH Rhein-Main	Transaktionen	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Durchschn. Kaufpreis [Euro]	durchschn. Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
Weiterverkauf					
2013	2.000	307	134	315.000	2.520
2014	2.307	319	135	330.000	2.390
2015	1.396	315	134	330.000	2.450
2016	1.353	314	134	360.000	2.610
Neubau					
2013	332	279	157	460.000	2.700
2014	366	265	148	410.000	2.860
2015	300	249	149	440.000	2.760
2016	413	271	152	530.000	3.440

Abb. 4-14: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2013 - 2016)

Kaufpreis für Reihenhäuser / Doppelhäuser in Euro/m² Wohnfläche

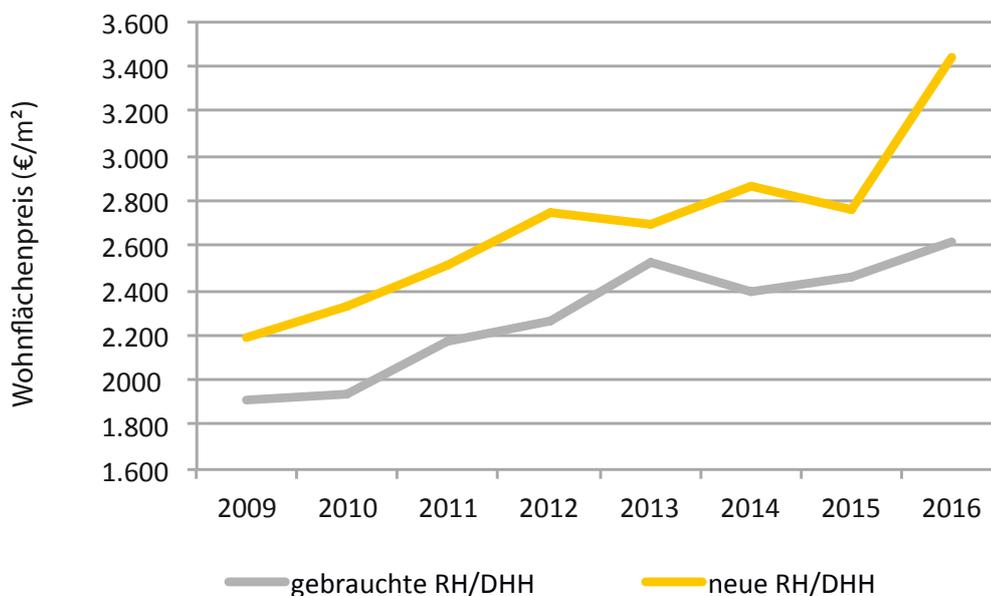


Abb. 4-15: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2016)

Eigentumswohnungen

Apartments (Wohnfläche < 45 m²)

Das durchschnittliche Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche < 45 m²) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2016 bei ca. 2.000 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 3.500 €/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-16 und Abb. 4-17**).

ETW Rhein-Main	Transaktionen	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Weiterverkauf			
2013	728	36	1.490
2014	718	35	1.680
2015	1.013	35	1.640
2016	1.010	34	1.990
Neubau			
2013	147	36	3.460
2014	155	36	3.320
2015	233	36	3.570
2016	166	37	3.530
Umwandlung			
2013	65	38	2.020
2014	43	37	2.090
2015	103	40	2.100
2016	85	36	2.420

Abb. 4-16: Durchschnittliches Preisniveau von Apartments (Wohnfläche < 45 m²) (2013 - 2016)

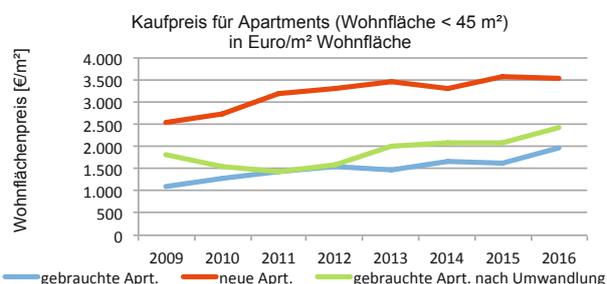


Abb. 4-17: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Apartments (Wohnfläche < 45 m²) (2009 - 2016)

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 125 m²

Das durchschnittliche Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2016 bei ca. 2.200 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 3.600 €/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-18 und Abb. 4-19**).

ETW Rhein-Main	Transaktionen	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Weiterverkauf			
2013	4.823	71	1.780
2014	3.839	75	1.900
2015	5.968	76	1.960
2016	5.766	75	2.170
Neubau			
2013	2.031	87	2.920
2014	3.031	86	3.170
2015	3.723	86	3.350
2016	3.146	85	3.560
Umwandlung			
2013	591	76	1.910
2014	842	76	1.780
2015	799	77	1.970
2016	760	72	2.220

Abb. 4-18: Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) (2013 - 2016)

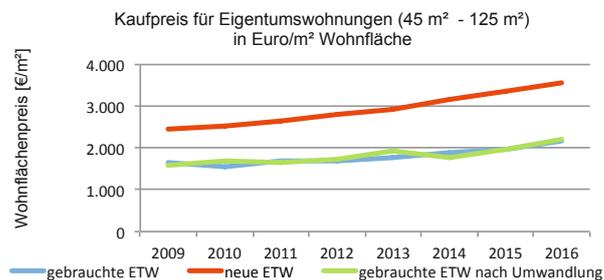


Abb. 4-19: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) (2009 - 2016)

5

STRUKTURDATEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND



5.1 Raumgliederungen

Verwaltungsgliederungen

Die Bundesrepublik Deutschland ist eine soziale, rechtsstaatliche und föderale Demokratie. Der Bundesstaat besteht aus mehreren Verwaltungsebenen mit unterschiedlichen Aufgaben. Er setzt sich aus 16 Ländern zusammen - den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg, Bremen sowie 13 Flächenländern. Die Flächenländer untergliedern sich wiederum in Kreise. Kreisfreie Städte bilden dabei eigenständige Gebietskörperschaften. Innerhalb der Landkreise bestehen zahlreiche Gemeinden. Die Gemeindestrukturen sind innerhalb und zwischen den Ländern sehr unterschiedlich. In Ländern wie z. B. Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein oder Mecklenburg-Vorpommern werden kleine Gemeinden zu Gemeindeverbänden als Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Umsetzung der kommunalen Selbstverwaltung zusammengefasst (Ämter, Gemeindeverwaltungsverbände, Samtgemeinden, Verbandsgemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften). In Nordrhein-Westfalen, Hessen und im Saarland bestehen größere Gemeindestrukturen, so dass hier keine Gemeindeverbände zu finden sind. Kreise und Gemeinden sind an das Kommunalverfassungsrecht des jeweiligen Bundeslandes gebunden. Daher sind sie bundesweit unterschiedlich organisiert.

Für die Darstellung einiger Analyseergebnisse werden innerhalb dieses Berichts mehrere Länder zu vier Ländergruppen zusammengefasst. Grundlage ist dabei die geografische Lage (**Abb. 5-1**):

- Norden: Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen
- Osten: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Berlin, Thüringen, Sachsen
- Süden: Baden-Württemberg, Bayern
- Westen: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland.

Ländergruppen nach geografischer Lage



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

Abb. 5-1: Ländergruppen nach geografischer Lage

Kreise, Subkreise und Untersuchungsräume

Zum 31.12.2016 bestanden in Deutschland 11.059 Gemeinden (sowie 217 vorwiegend unbewohnte gemeindefreie Gebiete) in 402 Kreisen – davon 295 Landkreise und 107 kreisfreie Städte.

Die Landkreise haben sehr unterschiedliche Größen, Zuschnitte und Strukturen. Gerade große Landkreise im Umland der wichtigsten Städte sowie Kreise mit besonderen wirtschaftlichen oder landschaftlichen Schwerpunkten haben häufig eine hohe Heterogenität bei ihren Immobilienmarktstrukturen und -entwicklungen. Daher wurden in solchen Fällen für die Datenerhebung und -analyse sogenannte Subkreise gebildet. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen. Sie liegen

bspw. im Umland von Hamburg und Berlin, in den Metropolräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main, in den Großkreisen in Mecklenburg-Vorpommern oder in Landkreisen mit großen kreisangehörigen Städten (**Abb. 5-2**). Entlang der Küste wurden bspw. häufig die Inseln und küstennahen Gemeinden einerseits und die Gemeinden im Binnenland andererseits innerhalb eines Landkreises zu Subkreisen zusammengefasst. Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreisebene angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume bilden. Aus den Subkreisen konnten auch überregionale Untersuchungsräume gebildet werden, von denen das Rhein-Main-Gebiet und die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in diesem Bericht näher dargestellt werden.

Kreise, Subkreise und überregionale Untersuchungsräume

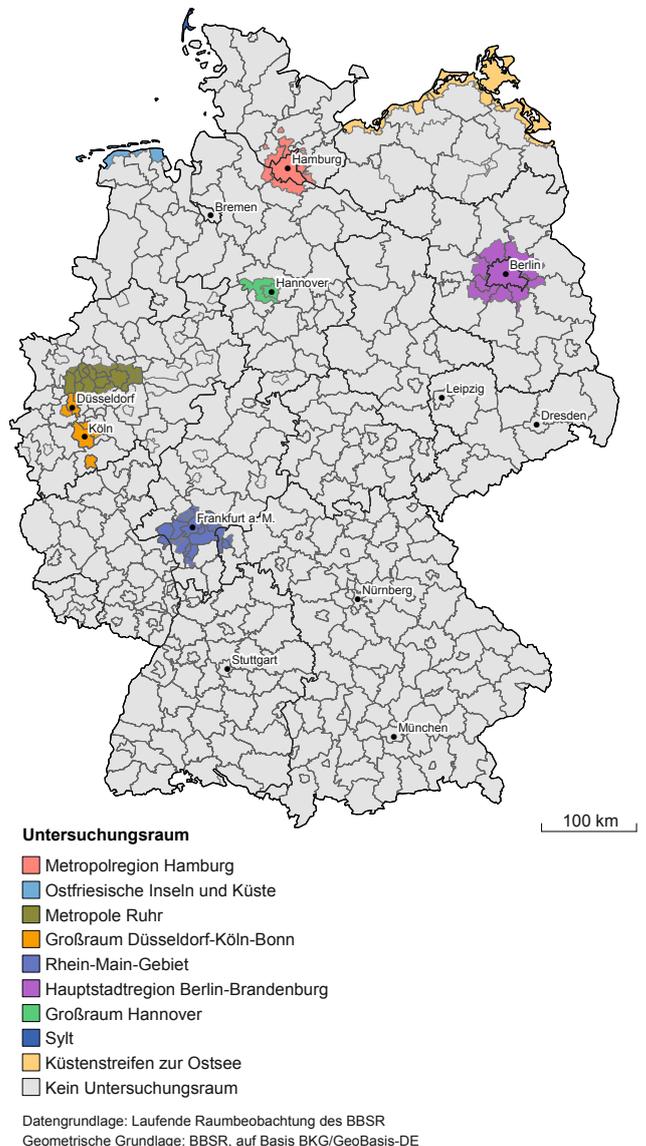


Abb. 5-2: Kreise, Subkreise und überregionale Untersuchungsräume

Insgesamt ergeben sich so aus den 402 Kreisen 485 Untersuchungseinheiten als Subkreise und Kreise. Die Anzahl der Subkreise hat sich im Vergleich zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 leicht erhöht. Aufgrund der Landesfläche und der Kreisstrukturen bestehen in den großen Flächenländern Bayern, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen die meisten Kreise und Subkreise. In diesen drei Ländern befindet sich fast die Hälfte aller Kreise und Subkreise (**Abb. 5-3**).

Stadt- und Kreistypen

Um Aussagen über Strukturen und Entwicklungen in den Teilräumen Deutschlands treffen zu können sind Aggregationen der großen Zahl an Kreisen und Gemeinden notwendig. Dabei sind Typisierungen hilfreich, die Raumeinheiten mit ähnlichen Merkmalen zusammenfassen bzw. Räume unterschiedlicher Gestalt in verschiedene Klassen aufteilen. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten hat das BBSR entsprechend Kreistypen sowie Stadt- und Gemeindetypen entwickelt.

Anzahl der Subkreise nach Ländern, (2015/2016)

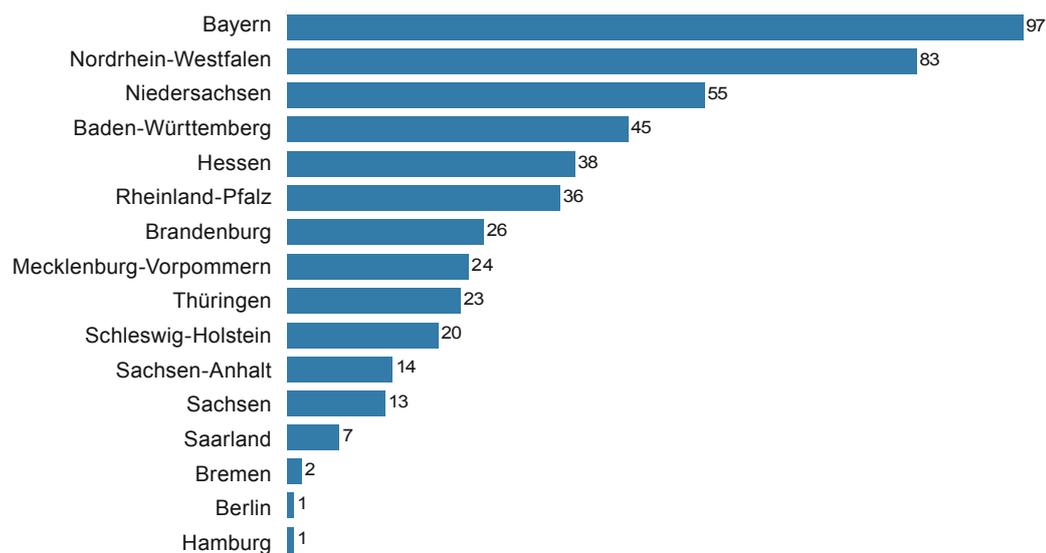


Abb. 5-3: Anzahl der Subkreise nach Ländern, (2015/2016)

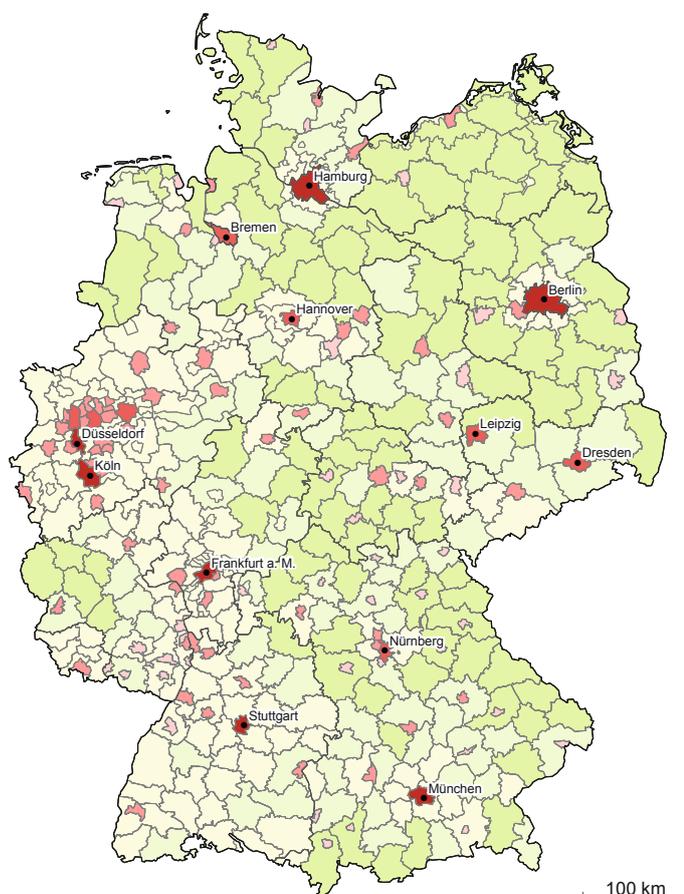
Mit den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden die Kreisregionen nach Merkmalen der Stadt- und Gemeindestruktur sowie der Einwohnerdichte zusammengefasst. Als Indikatoren dienen der Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten, die Einwohnerdichte sowie die Einwohnerdichte ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte. Damit lassen sich kreisfreie Großstädte, städtische Kreise sowie zwei ländliche Kreistypen unterscheiden.

Für kleinräumigere Betrachtungen auf der Ebene der Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände sind die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR zielführend. Sie differenzieren die Kommunen nach ihrer landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Funktion und ihrer Einwohnerzahl. Daraus ergeben sich die Kategorien Großstädte, Mittelstädte, Kleinstädte und Landgemeinden. Sie dienen der kleinteiligen Zusammenfassung von Gemeinden mit vergleichbaren Versorgungsfunktionen, Wohnstrukturen und siedlungsstrukturellen Prägungen, die einen wichtigen Einfluss auf das Wohnungsangebot und die Art der Wohnungs- und Immobiliennachfrage haben.

Es ergeben sich die folgenden Stadt- und Kreistypen:	
Größte Großstädte mit mehr als 600.000 Einwohnern	Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf
Großstädte mit 500.000 bis unter 600.000 Einwohner	z. B. Bremen, Hannover, Leipzig, Dresden, Nürnberg, Essen, Dortmund
Kleine Großstädte mit 100.000 bis unter 500.000 Einwohner	z. B. Lübeck, Potsdam, Braunschweig, Hagen, Mannheim, Heidelberg, Freiburg i. B., Augsburg
Kreisfreie Mittelstädte mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohner	z. B. Delmenhorst, Cottbus, Suhl, Worms, Ansbach, Kempten
Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Gemeinden	z. B. Wismar, Neubrandenburg, Fulda, Landkreis Hildesheim, Landkreis Würzburg, Landkreis Ravensburg
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	z. B. Altmarkkreis Salzwedel (Sachsen-Anhalt), Landkreis Bamberg (Bayern), Landkreis Siegen-Wittgenstein ohne die Stadt Siegen, Landkreis Waldshut (Baden-Württemberg)
Dünn besiedelte ländliche Kreise	z. B. Landkreis Uckermark (Brandenburg), Landkreis Oder-Spree ohne den Kreisteil des Umlandes von Berlin, Landkreis Northeim (Niedersachsen), Landkreis Bernkastel-Wittlich (Rheinland-Pfalz)

Zu analytischen Zwecken wurden die beiden Typisierungen für diesen Bericht miteinander kombiniert und für die Ebene der 485 Subkreise und Kreise berechnet (**Abb. 5-4**). Anders als bei den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden nun nicht nur die kreisfreien Städte typisiert, sondern auch die ausgewählten kreisangehörigen Städte. Dabei untergliedern sich die Städte jeweils nach Einwohnerzahlen, da diese Stadtypen vielfach Unterschiede bei den Ausprägungen der Immobilienmärkte erkennen lassen.

Stadt- und Kreistypen (2015)



Stadt-/Kreistyp

- Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd. EW)
- Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)
- Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)
- Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)
- kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise
- ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländl. Kreise

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

Abb. 5-4: Stadt- und Kreistypen (2015)



5.2 Demografische Indikatoren

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 nach maßgebenden Umständen wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen. Unter demografischen Merkmalen werden in diesem Bericht die Bevölkerungszahl und -struktur, Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlen, wachsende und schrumpfende Regionen sowie die Größenstruktur der Städte verstanden.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Der Immobilienmarkt wird auch von der demografischen Entwicklung beeinflusst. Die Bevölkerung ging in Deutschland im letzten Jahrzehnt von 82,5 Mio. auf 81,8 Mio. Menschen zurück. Der Immobilienmarkt wurde vor diesem Hintergrund als „entspannt“ bezeichnet.

Mit Beginn dieses Jahrzehnts stiegen die Zuwanderungszahlen aus dem Ausland wieder deutlich an. Infolge dieser Wanderungsgewinne erfolgte eine Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung. Seit 2012 nimmt die Bevölkerung in Deutschland wieder kontinuierlich zu. Der Bevölkerungsanstieg von zunächst ca. 200.000 Personen (2012) wuchs bis 2015 mit der hohen Flüchtlingszuwanderung deutlich auf fast 1 Mio. Personen, so dass zum Jahresende 2015 82,2 Millionen Menschen in Deutschland lebten.

Das ist der höchste Bevölkerungszuwachs seit 1992, der damals 700.000 Personen betrug. 2014 hatte es einen geringeren Anstieg um 430.000 Personen (+0,5%) gegeben. Das Statistische Bundesamt geht nach einer Schätzung derzeit davon aus, dass Ende 2016 etwa 82,8 Millionen Menschen in Deutschland leben. Damit würde Ende 2016 der bisherige Höchststand vom Jahresende 2002 von gut 82,5 Millionen Personen übertroffen werden. Der Bevölkerungsanstieg ist vorrangig der hohen Zuwanderung geschuldet. Der Saldo aus Zuzügen aus dem Ausland und Fortzügen ins Ausland wird für

2016 bei mindestens 750.000 Personen erwartet. Der Wanderungssaldo läge damit zwar deutlich unterhalb des Wertes von 2015 von ca. 1,1 Millionen, wäre allerdings weiterhin deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Insgesamt sind somit 2015 und 2016 etwas unter 2 Mio. Menschen im Saldo mehr nach Deutschland gezogen als aus Deutschland weggezogen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, ist auch 2016 mit einem Sterbeüberschuss von ca. 150.000 bis 190.000 negativ. Im Jahr 2015 lag die Geburtenrate in Deutschland bei 1,50 Kindern je Frau. Das ist der höchste Wert seit der Wiedervereinigung, aber weiterhin weniger als der EU-Durchschnitt, der bei 1,58 Kindern je Frau liegt.

Das Jahr 2015 ist als außergewöhnliches Zuwanderungsjahr zu sehen; hier waren die Außenwanderungsgewinne ausgesprochen hoch. Sie setzen sich aus hohen Wanderungsüberschüssen aus EU-Staaten einerseits und Flüchtlingswanderungen andererseits zusammen. Die Zahl der Asyl suchenden Menschen, die im System EASY erfasst wurden, lag bei ca. 890.000. Im Jahr 2016 ist die Zahl erfasster Flüchtlinge aber bereits auf ungefähr 280.000 zurückgegangen. Annahmen zu künftigen Flüchtlingswanderungen sind ausgesprochen schwierig. Sie hängen ebenso von den politischen und humanitären Situationen in den Herkunftsländern wie auch von den politischen Strategien und Hilfsangeboten der Nachbarländer und der EU-Staaten ab.

Durch regional differierende Zielgebiete der Zuwanderung aus dem Ausland ergeben sich unterschiedliche Bevölkerungsanstiege in den Bundesländern. Den stärksten Anstieg der Bevölkerungszahl hatte in 2015 Baden-Württemberg zu verzeichnen (+1,5% gegenüber dem Vorjahr). Die drei Stadtstaaten sowie Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen weisen überdurchschnittliche Zuwachsraten von mehr als 1,2% auf. Die östlichen Bundesländer und das Saarland haben dagegen einen deutlich niedrigeren Bevölkerungsanstieg. In den Jahren 2013 bis 2015 sind vor allem die Stadtstaaten, Baden-Würt-

temberg, Hessen und Bayern mit Steigerungsraten von über 0,8% p.a. durch einen Bevölkerungsanstieg gekennzeichnet.

Durch Zuwanderung aus dem Ausland ebenso wie aus dem Bundesgebiet wachsen vor allem Großstädte. Die bereits im letzten Jahrzehnt erkennbare Attraktivität vieler Großstädte und deren Umland hat sich auch im Jahr 2015 fortgesetzt. Während der Bevölkerungsanstieg im Bundesgebiet 1,2% gegenüber dem Vorjahr betrug, lag die Steigerungsrate bei den kreisfreien Großstädten bei 1,5%. Auch die städtischen Kreise gewinnen 2015 über 1% an Bevölkerung. Zwar ist der Anstieg der Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum leicht unterdurchschnittlich, jedoch mit 0,9% ebenfalls beträchtlich (**Abb. 5-5**). Hier zeigt sich die Verteilung der Flüchtlinge durch den Königsteiner Schlüssel und weitere Länderschlüssel, die zu einer breiten Verteilung der Flüchtlinge im Raum geführt haben.

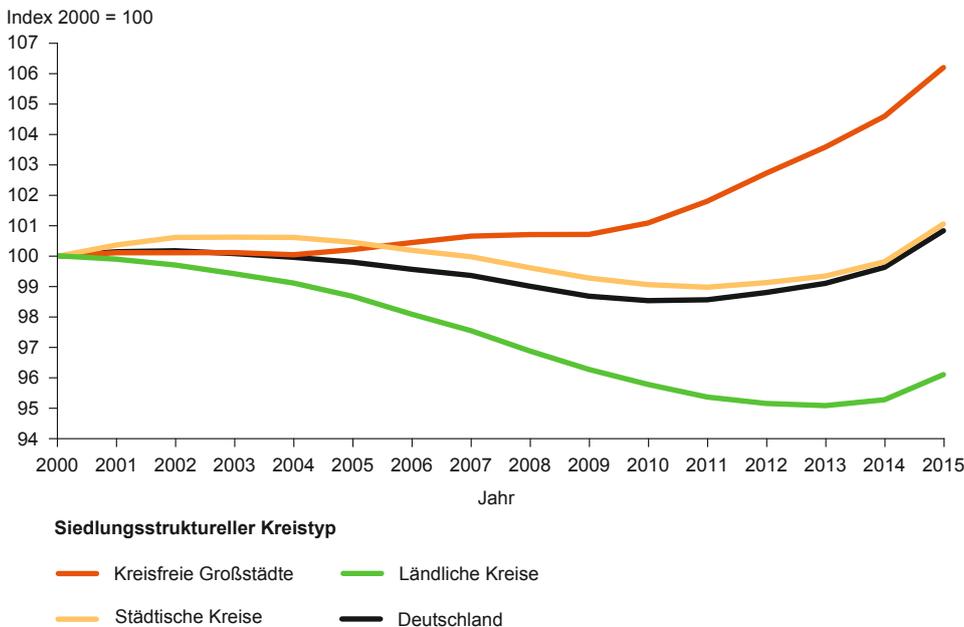
Innerhalb der siedlungsstrukturellen Kreistypen gibt es sowohl wachsende als auch schrumpfende Gemeinden. Bei den Großstädten liegt der Schwerpunkt bei Wachstum, und auch die städtischen Kreise wachsen wieder mehrheitlich. Trotzdem sind schrumpfende Gemeinden in allen Kreistypen feststellbar.

Wachsende und schrumpfende Regionen

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland entwickeln sich in den letzten Jahren vielfältig in unterschiedliche Richtungen. Es zeichnen sich zunehmende Gegensätze zwischen boomenden, angespannten Städten und Gemeinden mit hohen Immobilienpreisen und Wohnungsmieten sowie schrumpfenden, häufig peripher gelegenen Kommunen mit Leerstandsproblemen und Herausforderungen bei der Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge ab. Diese lokalen und regionalen Trends sind durch die wirtschaftliche Dynamik, Wanderungsströme, demografische Entwicklungen und die infrastrukturelle Anbindung bedingt. Außerdem wirken Aspekte wie urbane und landschaftliche Attraktivität und Siedlungsstrukturen auf die Entwicklungspotenziale der Städte und Gemeinden.

Viele Städte und Umlandgemeinden zeigen seit 2010 wieder deutliche Wanderungsüberschüsse, die vor allem mit Ausbildung, Berufseinstieg oder beruflichen Veränderungen zu erklären sind. Die Zahl der Studierenden ist in den letzten Jahren angestiegen. Die anhaltend gute wirtschaftliche Lage bewirkte eine Zunahme von Arbeitsplätzen. So ist

Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen (2000 - 2015)



Datenbasis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2017

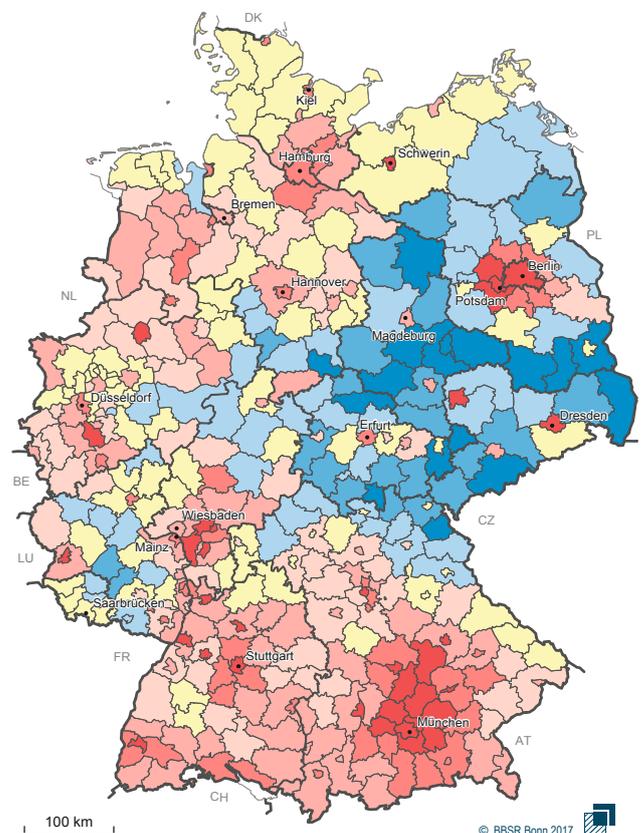
Abb. 5-5: Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen (2000 - 2015)

die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis Juni 2017 um 2,6% im Vergleich zum Vorjahresmonat gewachsen. Daraus ergeben sich höhere Binnenwanderungsgewinne in den wachsenden Arbeitsmarktzentren, die sich aus anderen Regionen Deutschlands speisen.

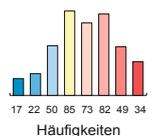
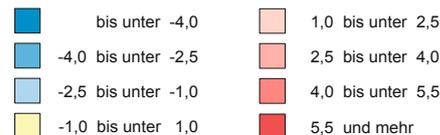
Die **Abb. 5-6** verdeutlicht die teils enormen Bevölkerungsgewinne im Zeitraum 2010 bis 2015, wie sie prosperierende Städte und ihr engeres Umland erfahren. In den meisten boomenden Städten setzten sich in den letzten Jahren die Einwohnerzuwächse aus Binnenwanderungs- wie aus Außenwanderungsüberschüssen zusammen.

Die Abbildung verdeutlicht aber auch, dass Deutschland nicht flächendeckend auf Wachstumskurs ist. Mit Ausnahme von Baden-Württemberg sind in allen Flächenländern auch Kreise mit Schrumpfungstendenzen zu finden. In Ostdeutschland sind diese Entwicklungen besonders deutlich und großflächig verbreitet, aber auch in vor allem ländlichen Regionen in Westdeutschland, beispielsweise im nördlichen und östlichen Bayern, im südlichen Rheinland-Pfalz, in Nordhessen oder in Südniedersachsen. Dabei handelt es sich häufig um peripher gelegene Kleinstädte und Gemeinden, die wirtschaftlich schwächer aufgestellt sind. Hier wandern mehr und vor allem junge Menschen ab als zuziehen. Die Bevölkerung altert und die Wohnungsnachfrage sinkt.

Bevölkerungsentwicklung (2010 - 2015)



Entwicklung der Bevölkerung von 2010 bis 2015 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung der Bevölkerung des Bundes und der Länder (2010 korrigiert nach den Zensusergebnissen 2011)
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2015
 Bearbeitung: J. Nielsen

Anmerkungen:
 In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Abb. 5-6: Bevölkerungsentwicklung (2010 - 2015)



5.3 Wohnungsmarktindikatoren

Wohnungsbautätigkeit

Der Neubau von Wohnungen hat seit 2011 aufgrund der regional stark gestiegenen Nachfrageentwicklungen spürbar zugelegt. 2016 wurde insgesamt der Bau von gut 375.000 Wohnungen genehmigt – womit sich die Zahl der Genehmigungen im Vergleich zu 2010 verdoppelt hat (**Abb. 5-7**). Bezogen auf die Einwohner haben sich die Genehmigungszahlen in den kreisfreien Großstädten besonders deutlich erhöht. Bei den Umlandkreisen und den ländlichen Kreisen erzielten die Kreise in der Nähe wachsender Großstädte sowie touristisch attraktive ländliche Regionen die höchsten Niveaus.

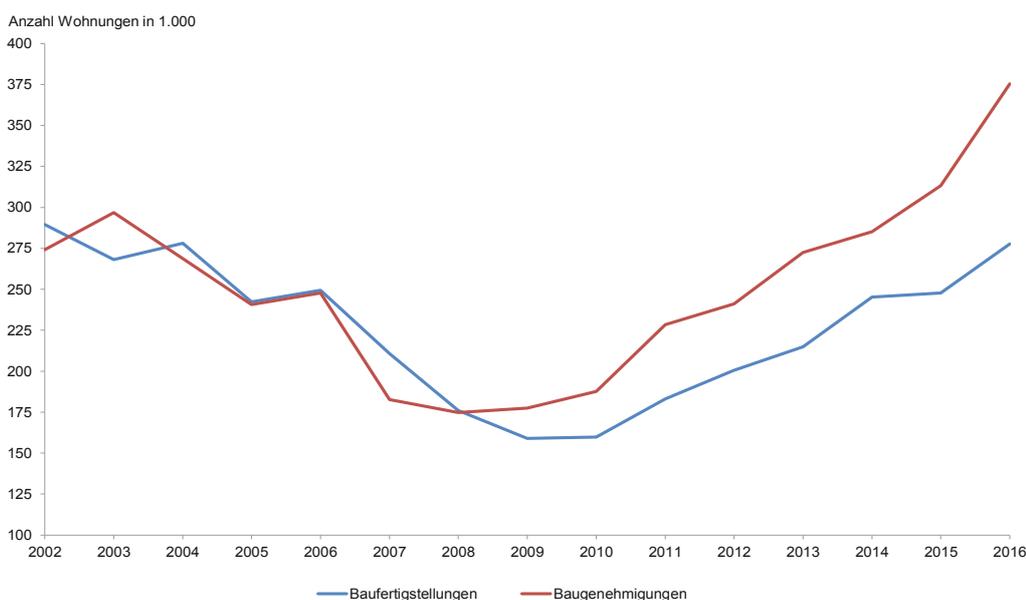
Im ersten Halbjahr 2017 deutet sich allerdings eine erste Abkühlung dieses Aufwärtstrends an. Die Genehmigungszahlen sind mit knapp 170.000 Wohnungen um 7% geringer als im Vorjahreszeitraum. Dabei schlugen die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-8%) und bei Baumaßnahmen

an bestehenden Gebäuden (-22%) besonders zu Buche. Der gerade für die wachsenden Großstädte relevante Geschosswohnungsbau, in den Vorjahren mit den höchsten Wachstumsraten gekennzeichnet, ließ sich nur noch leicht auf 82.000 Wohnungen (+1,8%) steigern.

Die Zahl der 2016 tatsächlich realisierten Neubauwohnungen ist mit knapp 278.000 Wohnungen im Gegensatz zu früheren Jahren merklich niedriger als die Genehmigungszahlen (**Abb. 5-7**). Die Fertigstellungen sind zwar auch angestiegen; der Schritt von der Genehmigung zur Fertigstellung ist aber teilweise langwierig. Außerdem werden nicht alle genehmigten Wohnungen tatsächlich realisiert, sei es aus strategischen, organisatorischen oder kalkulatorischen Gründen.

Die Zunahme des Neubaus ist in den angespannten Wohnungsmärkten am höchsten (**Abb. 5-8**). Mehr als drei Viertel aller neuen Wohnungen wurden 2016

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen (2002 - 2016)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2017

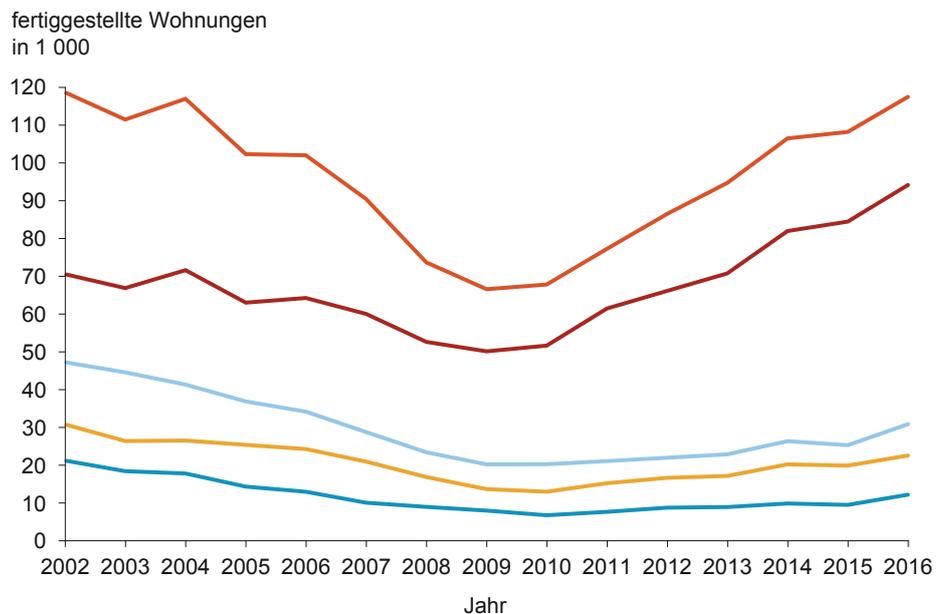
Abb. 5-7: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen (2002 - 2016)

in wachsenden Kreisen errichtet. Die wachsenden Städte und Kreise hatten mit einer Steigerungsrate von 81% eine überdurchschnittliche Dynamik. Dort wurden im Jahr 2016 212.000 Wohnungen neu gebaut und somit 95.000 Wohnungen mehr als noch 2009.

Immobilien haben in den letzten Jahren in Deutschland erheblich an Attraktivität gewonnen. Die hohe Wohnungsnachfrage in zahlreichen Regionen bietet

Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Investoren ebenso wie den bei der Realisierung beteiligten Projektentwicklern, Planern und Bauunternehmen ein großes Kundenpotenzial. Durch die hohe Auslastung können sich die Projektlaufzeiten verlängern. Das Bauvolumen hat in den letzten Jahren erheblich zugelegt. Der Wohnungsbau macht dabei mit schätzungsweise 189,2 Mrd. € im Jahr 2015 den höchsten Anteil an allen Baumaßnahmen aus. Auf den Neubau von Wohnungen entfallen dabei 58,3 Mrd. €.

Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen (2002 - 2016)



Wachsende und schrumpfende Kreise

- überdurchschnittlich wachsend
- wachsend
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung
- schrumpfend
- überdurchschnittlich schrumpfend

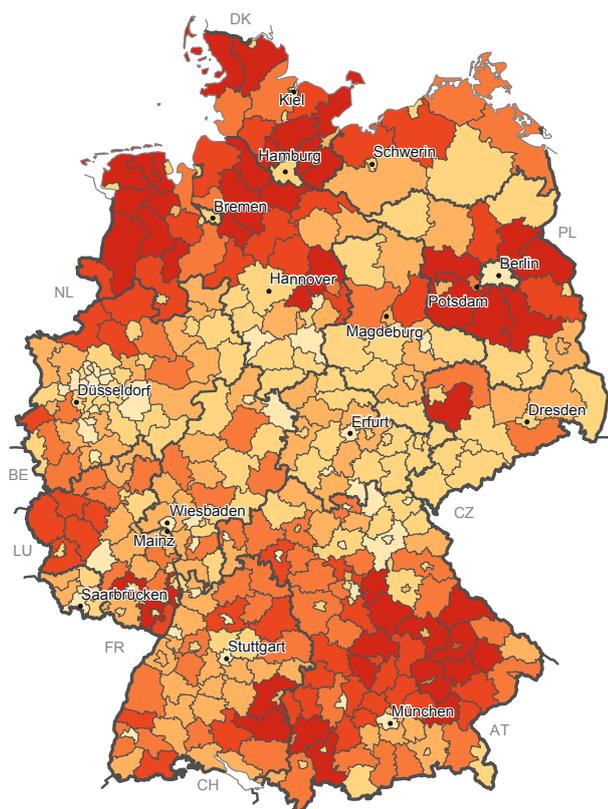
Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2017

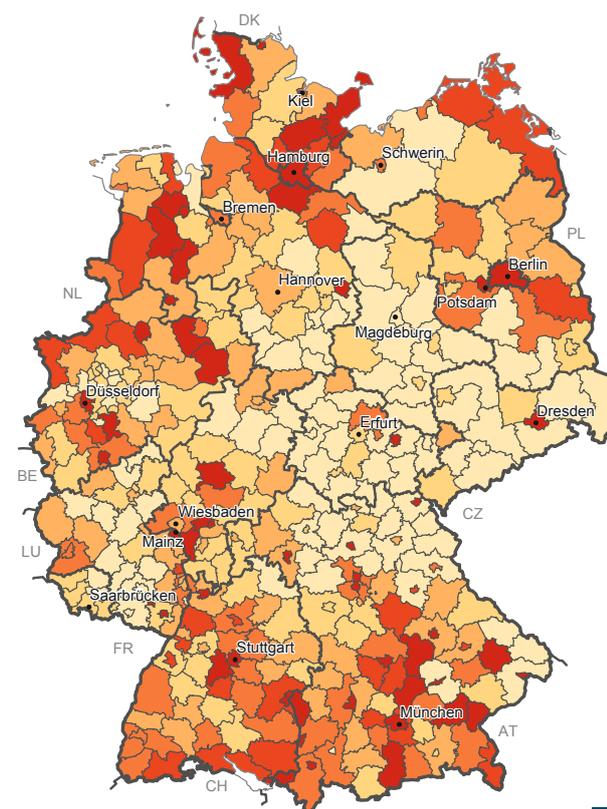
Abb. 5-8: Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen (2002 - 2016)

Bautätigkeit nach Gebäudearten (2016)

Ein- und Zweifamilienhäuser



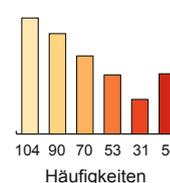
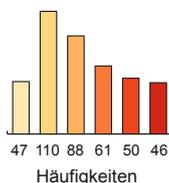
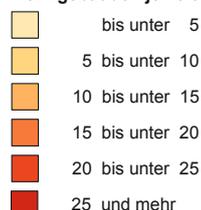
Mehrfamilienhäuser



100km

© BBSR Bonn 2017

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10 000 Einwohner* 2016



*Bevölkerung: Stand 2015

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 5-9: Bautätigkeit nach Gebäudearten (2016)

Neben den regional unterschiedlichen Schwerpunkten der Neubautätigkeit bestehen auch regionale Unterschiede in der Dominanz bestimmter Gebäudearten. Ähnlich den Verteilungen der Gebäudebestände hat der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seinen Schwerpunkt in ländlichen Kreisen und im Umland von Großstädten (Abb. 5-9). Die höchsten einwohnerbezogenen Fertigstellungen von Eigenheimen finden sich in Süddeutschland, in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und im Umland von Berlin. Der Geschosswohnungsbau erfolgt vor allem in Städten, in Umlandkreisen sowie in von Tourismus geprägten Regionen in Nord- und Süddeutschland. Beim Geschosswohnungsbau in den Städten hat in den letzten Jahren der Bau von Eigentumswohnungen überproportional zugelegt.

Die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage speist sich aus zwei großen Interessengruppen. Auf der einen Seite sind die Selbstnutzer, als Eigentümer oder Mieter. Die Eigentumsbildung hat immer noch für viele Haushalte zur Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen einen hohen Stellenwert. Die Altersvorsorge ist ein weiterer wichtiger Grund für den privaten Eigentumserwerb.

Auf der anderen Seite sind die Investoren, die in den letzten Jahren wieder vermehrt Immobilien als Anlageobjekte entdeckt haben oder ihre bisherige Aktivität in dem Bereich ausbauen wollen. Anreize bieten die beständige Nachfrage in den wachsenden Regionen sowie die eher bescheidenen Renditen oder Unsicherheiten bei anderen Anlageformen.

Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand eine ebenfalls wichtige Funktion bei der Angebotsausweitung. Mit Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wie Anbauten, Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen lassen sich noch erhebliche Wohnungspotenziale heben. Umwandlungen von Nicht-Wohngebäuden wie bspw. Büro- und Verwaltungsbauten zu Wohngebäuden bieten weitere Möglichkeiten, mehr Wohnraum zu schaffen. Die Wiedernutzung von Konversionsobjekten und Brachflächen bietet oft großflächige Potenziale für Wohnraum und sonstige städtische Nutzungen. Durch entsprechende Maßnahmen kann die Inanspruchnahme von zusätzlichem Bauland begrenzt werden. Außerdem lassen sich vorhandene Infrastrukturen, gerade im innerstädtischen Bereich, nutzen, wodurch Kosten für Aus- und Neubau solcher Einrichtungen eingespart werden können.

Wohnungsleerstände

In schrumpfenden Regionen sind Immobilieneigentümer und Kommunen mit Wohnungsleerständen konfrontiert. Nach Schätzungen des BBSR stiegen die Leerstandszahlen in Deutschland seit der Vollerhebung der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 insgesamt zunächst an. Den Rückgängen der Leerstände in den wachsenden Großstädten standen Zunahmen in vielen städtischen und ländlichen Kreisen gegenüber. Die hohen internationalen Zuwanderungen der Jahre 2014 und besonders 2015 bewirkten 2015 eine Verringerung der Leerstandsquoten. Bundesweit standen demnach 4,5% aller Wohnungen leer. Das entspricht ca. 1,8 Millionen Wohnungen. Im Jahr zuvor blieben noch 5% und damit zwei Millionen Wohnungen ungenutzt.

Die Verteilung der Wohnungsleerstände ist durch eine steigende regionale Spreizung gekennzeichnet (**Abb. 5-10**). In allen Bundesländern standen 2015 zwar weniger Wohnungen leer als noch im Vorjahr. Trotzdem gehen die Niveaus weit auseinander. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (11,3%), Sachsen (10,1%) und Thüringen (8,4%) wiesen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf. Die niedrigsten Quoten unter den Flächenländern hatten Schleswig-Holstein (3,4%), Baden-Württemberg (3,5%) sowie Nordrhein-Westfalen und Bayern (je 3,8%). In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München liegt die Leerstandsquote inzwischen unter einem Prozent, aber auch in anderen wachsenden Großstädten gibt es kaum noch freie und verfügbare Wohnungen. Im Durchschnitt der kreisfreien Großstädte sanken die Leerstandsquoten von knapp 4% in 2011 auf 2% in 2015. Die Tendenz ist weiter rückläufig.

In den ländlichen Kreisen stiegen hingegen die Leerstandsquoten von gut 5% auf 7% deutlich an. Seit 2015 sind im Aggregat der ländlichen Kreistypen die Leerstandszahlen zumindest leicht rückläufig.

Wohnungsleerstände werden künftig voraussichtlich weiter zunehmen, vor allem in schrumpfenden ländlichen Räumen und besonders bei Geschosswohnungsbeständen.

Wohnungsmieten

Die Wohnungsmieten und Immobilienpreise sind in den letzten Jahren in vielen Städten und Gemeinden deutlich angestiegen. Die Ursachen liegen in Diskrepanzen zwischen verfügbarem Angebot an

Abschätzung der Wohnungsleerstände (2015)

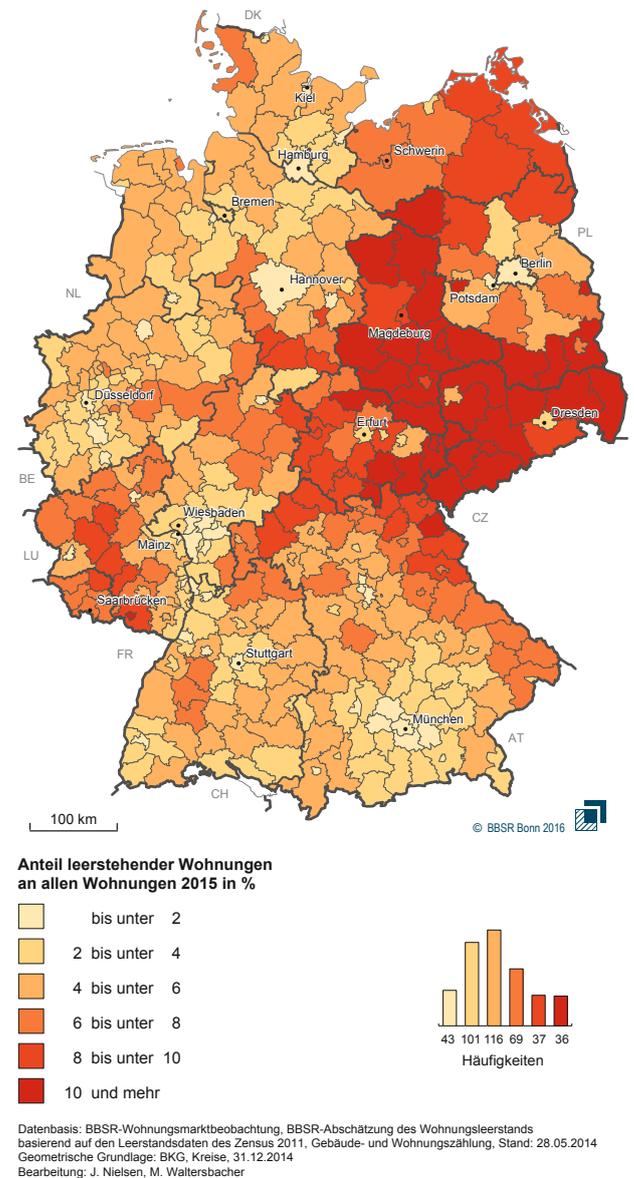


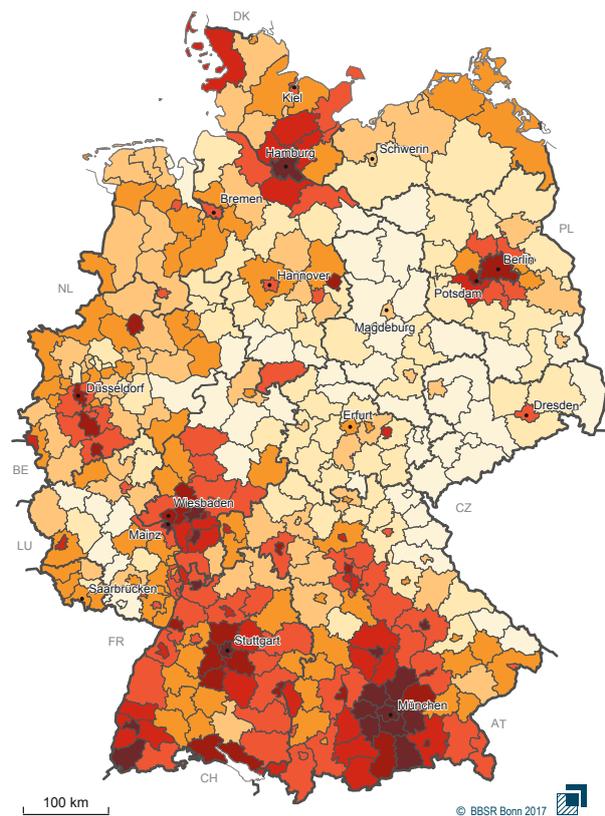
Abb. 5-10: Abschätzung der Wohnungsleerstände (2015)

Wohnungen und der Nachfrage durch Haushalte. Die Ausweitung des Wohnungsangebots kann vielfach noch nicht mit der hohen Dynamik der Nachfragesteigerungen mithalten. Die Suche nach einer Wohnung oder einem Eigenheim ist für viele Haushalte in boomenden Regionen deutlich schwieriger geworden. Die Erst- und Wiedervermietungsrenten für Wohnungen haben in den letzten Jahren bundesweit stark zugelegt; im Jahr 2016 um 4,9% auf durchschnittlich 7,65 € je m² nettokalt. Die Niveaus dieser Angebotsrenten zeigen eine ausgesprochen große Bandbreite in den Städten und Regionen (**Abb. 5-11**) – von 15,65 € je m² in München bis hin zu durchschnittlich unter 4,40 € je m² in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg und Wunsiedel. Besonders hohe Mietenniveaus und Mietensteigerungen zeigen sich in einigen Metropolkernen. So heben sich die Angebotsrenten in München, Frankfurt a. M., Stuttgart und Hamburg mit über 10 € je m² nettokalt deutlich ab (**Abb. 5-12**). Die Mietensteigerungen lagen jeweils bei über 5% im Vergleich zum Vorjahr. Aber auch weitere wirtschaftsstarke Städte wie Ingolstadt, Landshut oder Wolfsburg haben bei den Angebotsrenten spürbar zugelegt (**Abb. 5-13**). Begehrte, vormals vergleichsweise günstige Großstädte wie Berlin, Nürnberg, Augsburg oder Offenbach zeigen mittlerweile ebenfalls überdurchschnittliche Mietenniveaus.

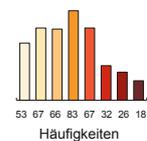
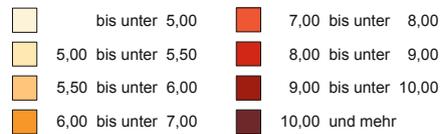
Hohe Immobilienpreise und Mieten sowie hohe Preissteigerungen werden vor allem in dicht besiedelten Städten und Umlandkreisen erreicht. Daher wirken sich dort die hohen Wohnkosten auf entsprechend mehr Menschen aus. Die einwohnerstärksten Städte Deutschlands haben besonders hohe Wohnungsmieten. Im hochpreisigen Umland von München, Stuttgart, Frankfurt a. M. und entlang der Rheinschiene von Düsseldorf bis Bonn müssen ebenfalls viele Menschen mit hohen Wohnkosten leben. Vorhandene regionale Einkommensunterschiede können diese hohen Niveaus und Steigerungsraten nicht ausgleichen. Außerdem wohnen selbst bei einem statistisch durchschnittlich höheren Einkommensniveau in den besonders teuren Städten viele Menschen, die in Berufsgruppen mit niedrigerem Einkommen tätig sind und somit auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Nicht überall müssen Haushalte für ihre Miete tief in die Tasche greifen. Vergleichsweise günstig bleiben die Angebotsrenten in eher peripher gelegenen kleineren Städten, in Schrumpfungsräumen sowie in vielen ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume (**Abb. 5-11**). So erreichten die dünn besiedelten ländlichen Kreise 2016 im Schnitt 5,75 € je m² und lagen damit 4,20 € unter dem Durchschnitt der gro-

Angebotsrenten von Wohnungen (2016)



Erst- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokalt) 2016 in € je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert),
 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schür

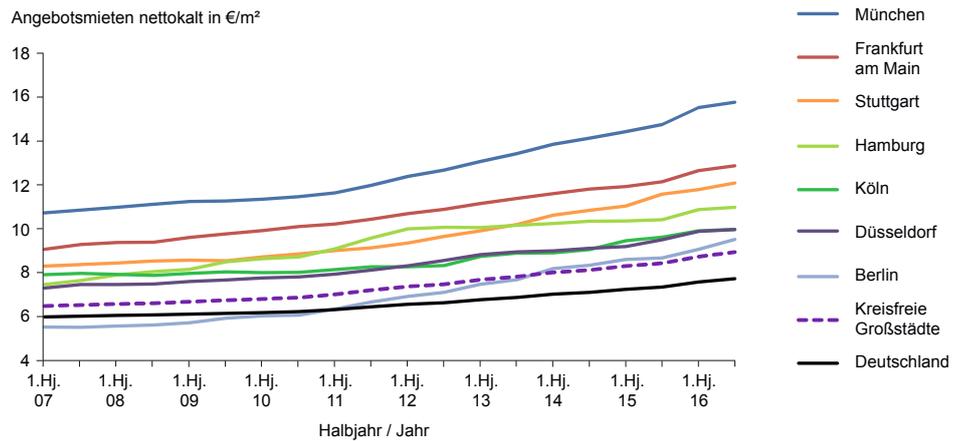
Anmerkungen:
 In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum
 und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion
 Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Abb. 5-11: Angebotsrenten von Wohnungen (2016)

ßen Großstädte. Die Mietensteigerungen waren hier ebenfalls in den letzten Jahren mit 2 bis 3% pro Jahr unterdurchschnittlich.

Die Gesamtheit der Wohnungsmieten – hier vor allem aus bestehenden Mietverträgen – erhöhte sich nach den Erhebungen zum Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts bundesweit hingegen nur moderat um jährlich 1,1% bis 1,5% – im Jahr 2016 um 1,2%.

Angebotsmieten in den größten deutschen Städten (2007 - 2016)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2017

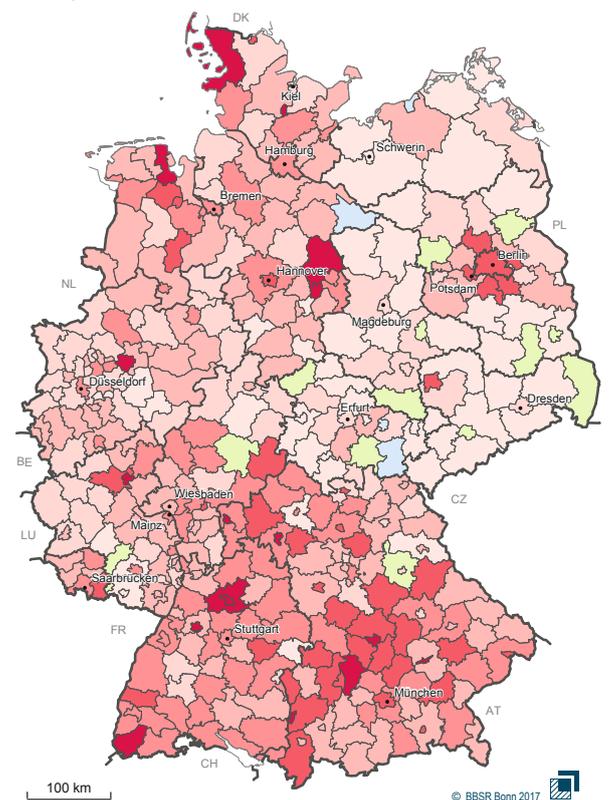
Abb. 5-12: Angebotsmieten in den größten deutschen Städten (2007 - 2016)

Es sind deutliche Unterschiede zwischen Marktmieten und Bestandsmieten in Deutschland erkennbar. Marktmieten, also Mieten, die aktuell in einem Mietvertrag vereinbart wurden, liegen in den letzten Jahren deutlich höher als die Mieten aller Haushalte, auch solcher, die bereits sehr lange in ihren Wohnungen leben.

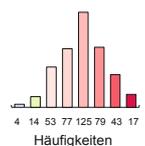
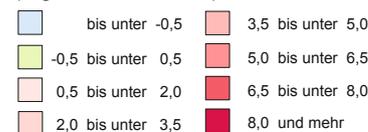
Nach Berechnungen des BBSR unter Verwendung von Daten des Sozioökonomischen Panels und den Steigerungsraten des Mietenindex ergibt sich für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von 6,88 € je m². Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte somit bundesweit im Schnitt eine monatliche Bruttokaltmiete von 482 €.

Nettokalt liegen die Bestandsmieten 2016 bei 5,76 € je m² und damit knapp 2 € unter den Angebotsmieten aus Anzeigen/Inseraten. Aufgrund der niedrigeren Bestandsmieten und häufig entschuldetem Wohneigentum liegt die Wohnkostenbelastung aller Haushalte 2015 bei 21,6% (EU-SILC). Laut Eurostat ist die Wohnkostenbelastung in den letzten 6 Jahren mehr oder weniger unverändert bei 21 bis 22% geblieben.

Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen (2015 - 2016)



Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten nettokalt) 2015 bis 2016 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: Wilmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert),
31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum, Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Abb. 5-13: Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen (2015 - 2016)



5.4 Marktindikatoren für Wirtschaftsimmobilien

Definition von Wirtschaftsimmobilien

Die Märkte für Wirtschaftsimmobilien sind differenzierter und vielfältiger als die Wohnungsmärkte und unterliegen im Allgemeinen dynamischeren Wandlungsprozessen. Als ein elementarer Bestandteil des deutschen Immobilienmarktes und der deutschen Wirtschaft sind sie jedoch noch immer zu wenig und zudem oftmals zu uneinheitlich Gegenstand der Marktbeobachtung und Statistik.

Wirtschaftsimmobilien wurden bislang vor allem unter dem Begriff der „Gewerbeimmobilie“ gefasst, der jedoch stark an planungsrechtliche Regelungen des BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben § 34 ff. BauGB) gebunden ist. Moderne Immobilienkomplexe wie kombinierte Freizeit-, Shopping- oder Hotelanlagen, aber auch Industrieimmobilien und Büro- oder Verwaltungsgebäude, die allesamt wirtschaftlichen Zwecken im weitesten Sinne dienen, sind jedoch nur schwierig unter der Begrifflichkeit der Gewerbeimmobilie subsumierbar. Die grundlegende Gemeinsamkeit würde vielmehr dazu anraten, von „wirtschaftlich genutzten Immobilien“ zu sprechen.

Unter dem Begriff der „Wirtschaftsimmobilie“ werden daher solche Immobilien definiert, „die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen oder die öffentliche Hand.“¹ Damit grenzt sich die Wirtschaftsimmobilie eindeutig von der Wohnimmobilie ab, bei der die Nutzung der Immobilie keine Funktion als Produktionsfaktor hat und im volkswirtschaftlichen Sinn als Konsum begriffen wird (Wohnen als Teil des Privatkonsums).

Flächenbestände und Marktwerte

In Deutschland entfallen rund 85% des gesamten Bruttoanlagevermögens in Sachanlagen auf Immobilien, 2016 waren dies ca. 14,3 Bio. Euro. Hierunter gingen so genannte Nichtwohnbauten mit rund 42 Prozent ein (ca. 5,97 Bio. Euro).²

¹ (ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V.: Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 1. Ergebnisbericht (August 2016), Berlin 2016: S. 20).

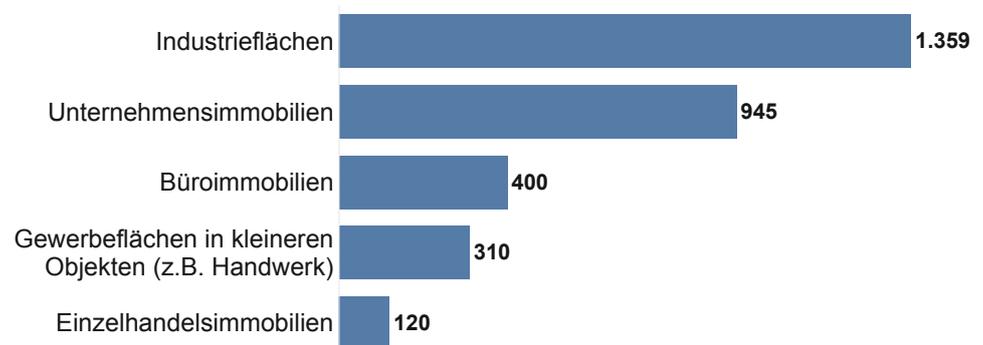
² Vgl. Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Bruttoanlagevermögen nach Vermögensarten am Jahresende, Wiesbaden 2017 (Internet: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Vermoegensrechnung/Tabellen/Bruttoanlagevermoegen.html>).

Das Flächenvolumen von Wirtschaftsimmobilien unterliegt in Deutschland keiner statistischen Erfassung. Aktuelle Schätzungen gehen von einem Bestand von ca. 3,1 Mrd. m² für die Hauptkategorien von Wirtschaftsimmobilien aus.³ Dies bezieht sich auf die drei Teilmktsegmente Handelsimmobilien, Büroimmobilien und Industrie-/Produktions- und Logistikimmobilien (**siehe Abb. 5-14**). Nahezu drei Viertel davon entfällt auf Industrieflächen sowie Unternehmensimmobilien, die eine Teilmenge der Industrie-/Produktions- und Logistikimmobilien darstellen. Hotelimmobilien ebenso wie weitere Markt-

segmente wie z.B. Infrastruktur- oder Gesundheitsimmobilien sind in dieser Hochrechnung noch nicht enthalten.

Büroimmobilien gehen mit einem geschätzten Bestand von ca. 400 Mio. m² ein. Die Gesamtverkaufsfläche im deutschen Einzelhandel belief sich 2016 je nach Angaben auf rund 119 Mio. m² (GfK) bzw. 124 Mio. m² (HDE).⁴

Flächenvolumen in Mio. m² Nutzfläche



Marktwerte in Mrd. Euro

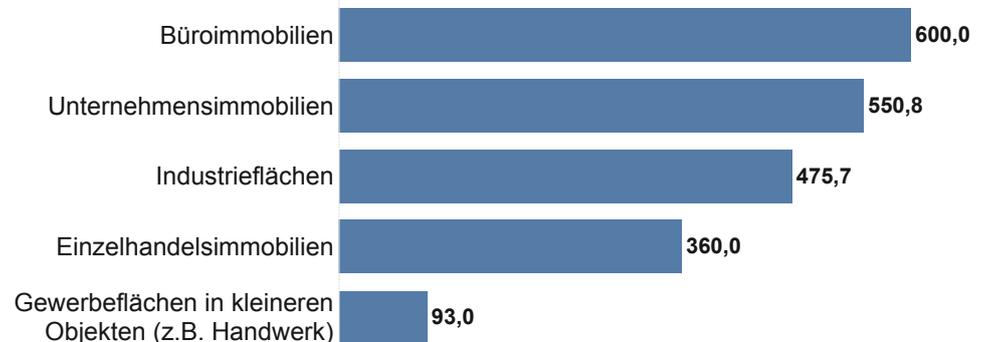


Abb. 5-14: Flächenvolumen und Marktwerte von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland, (2016)

Anm.: Angaben ohne Hotelimmobilien, Stand Dez. 2016

Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG / Initiative Unternehmensimmobilien

³ Angaben nach bulwiengesa AG / Initiative Unternehmensimmobilien, vgl. ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2017, S. 130.

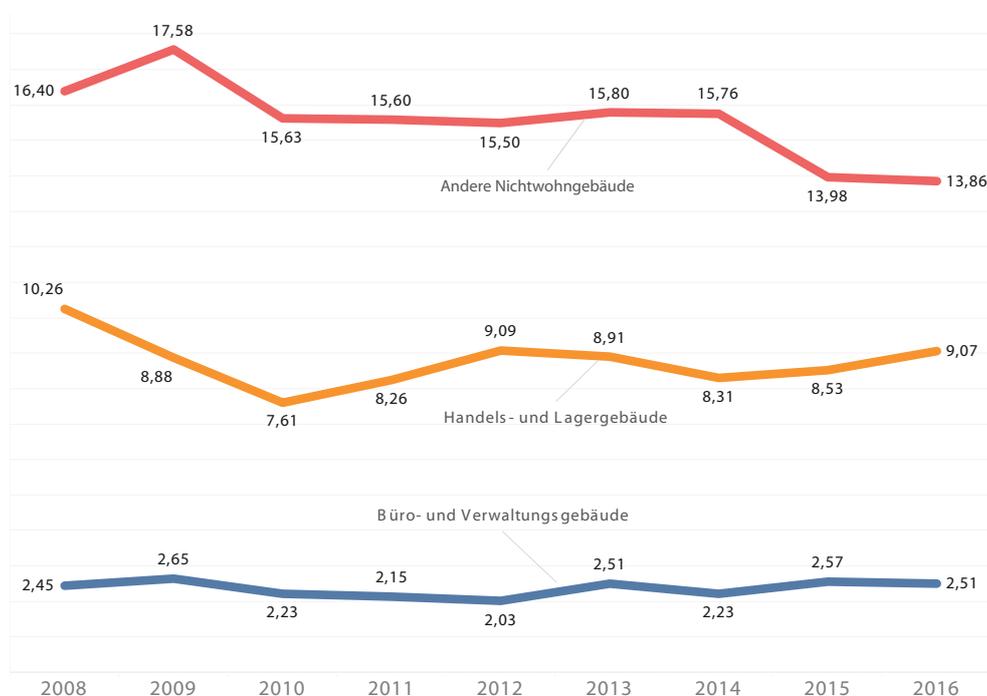
⁴ Vgl. Handelsverband Deutschland HDE: Der deutsche Einzelhandel, 2017 (Internet: <https://www.einzelhandel.de/images/presse/Graphiken/DerEinzelhandelJan2014.pdf>) sowie ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2017, S. 201.

Über das Flächenvolumen hinaus verdeutlicht vor allem der hochgerechnete Marktwert von rund 2,1 Bill. Euro die immobilienökonomische Bedeutung von Wirtschaftsimmobilien. Mit rund 600 Mrd. Euro hat das Bürosegment am gesamten Marktwert von Wirtschaftsimmobilien (ohne Hotel) den höchsten Anteil von 29 Prozent, Einzelhandelsimmobilien gehen mit einem Anteil von 17 Prozent ein.⁵

Bautätigkeit

Die Zahl der fertiggestellten Büroimmobilien sinkt seit 2013 um durchschnittlich 3,5% pro Jahr. 2016 wurden 1.679 neue Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Nutzfläche von rund 2,51 Mio. m² errichtet (siehe Abb. 5-15). Nach einem positiven Trend im Vorjahr verzeichnet die fertiggestellte Bürofläche damit 2016 wieder eine leicht rückläufige Entwicklung (-2%) und erreicht das Niveau von 2013. Nach Abzug der amtlich gemeldeten Bauabgänge erreicht die jährliche Nettobauleistung im Durchschnitt der letzten fünf Jahre knapp 680 neue Büro- und Verwaltungsgebäude.⁶

Fertiggestellte Nutzfläche (in Mio. m²) von Büro-, Handels- und Lagergebäuden



Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Fachserie 5 Reihe 1 Bautätigkeit und Wohnungen

Abb. 5-15: Fertiggestellte Nutzfläche (in Mio. m²) von Büro-, Handels- und Lagergebäuden (2008 - 2016)

⁵ Angaben nach bulwiengesa AG / Initiative Unternehmensimmobilien 2017

⁶ Statistisches Bundesamt: Fachserie 5 Reihe 1 Bautätigkeit und Wohnungen, Wiesbaden 2017

Die meisten Büromärkte weisen aufgrund der zuletzt moderaten Neubautätigkeit bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage einen weiterhin sinkenden Leerstandstrend auf. Zugleich sind in Märkten mit chronisch hohen Leerständen auch vermehrt Umwandlungen und/ oder Abrisse vollzogen worden, welche die Überkapazitäten weiter abbauten. Zum Zeitpunkt Ende 2016 gehen Branchenexperten von einem Leerstand von knapp 10 Mio. m² (MF/G) aus. Dies entspricht einer Quote von 5,5%, im Vergleich zum Vorjahr nochmals ein Rückgang um 0,4 Prozentpunkte.⁷

Nach vier rückläufigen Jahren erreichen die Neubauzahlen von Handels- und Warenlagergebäuden 2016 erstmals wieder eine Aufwärtstendenz. 2016 wurden insgesamt rund 6.970 Handels- und Warenlagergebäude fertiggestellt, die zusammen eine Nutzfläche von rund 9,07 Mio. m² aufweisen. Die Bauleistung der Nutzfläche hatte bereits im Vorjahr wieder Fahrt aufgenommen, der aktuelle Stand bestätigt diese positive Tendenz. Zuletzt hatte die neu gebaute Nutzfläche 2012 einen ähnlich hohen Wert mit 9,09 Mio. m². Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegt die Nettobauleistung damit bei knapp 5.100 neuen Handels- und Lagergebäuden pro Jahr, nach Abzug der amtlich gemeldeten Bauabgänge.

Bürobeschäftigte

Mit etwa 11,2 Mio. sozialversicherungspflichtig (SV-) Bürobeschäftigten setzt sich der bereits Jahrzehnte andauernde Trend einer stetig wachsenden Bürobeschäftigung in Deutschland weiter fort. 2015 wurde damit ein weiteres Mal ein neuer Höchstwert erreicht, der einer durchschnittlichen Bürobeschäftigtenquote von 36,4% entspricht (Datenbasis: empirica Regionaldatenbank). Die Quote gibt den Anteil der Bürobeschäftigten an allen Beschäftigten an.

Anzahl und Entwicklung der Bürobeschäftigten werden in der amtlichen Statistik nicht abgebildet. Mit der sog. Dobberstein-Methode werden jedoch Hochrechnungen von sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten ermittelt, die auf bestimmte Berufsgruppen zugeschnittene Quoten anlegen.

Die Bürobeschäftigtenzahlen werden in erster Linie von der Konjunkturlage beeinflusst. Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigungszuwächse pausen sich auch auf die Nachfrage nach Büroflächen durch. Die Zahl der Bürobeschäftigten stellt insofern für Nachfrageprognosen und Neubauprojektierungen eine zentrale Kenngröße dar. Auch die Veränderungen von Büromieten lassen sich als zeitverzögerte Reaktion des Marktes u.a. auf modifizierte Bürobeschäftigtenzahlen zurückführen.

In Deutschland hat sich die Bürobeschäftigung infolge des Strukturwandels in der Wirtschaft und unserer Arbeitsgesellschaft in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich erhöht. Bestimmte Branchen mit einer hohen Tertiärisierung gewinnen in der Gesamtwirtschaft an Bedeutung, was die Bürobeschäftigtenquote ansteigen lässt. Wirtschaftszweige wie vor allem Informationstechnologie, Unternehmensberatung, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen haben an den Zuwächsen dabei einen überdimensionalen Anteil.⁸ Überdies gewinnt auch die industriebezogene Bürobeschäftigung immer mehr an Bedeutung. Branchenexperten gehen davon aus, dass Ende 2015 fast die Hälfte der in der Industrie Beschäftigten (auch) an einem Büroarbeitsplatz arbeiteten.⁹

⁷ Die Zahlen beziehen sich auf die 127 beobachteten Städte im Rahmen der RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG. Vgl. ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V.: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2017, S. 116.

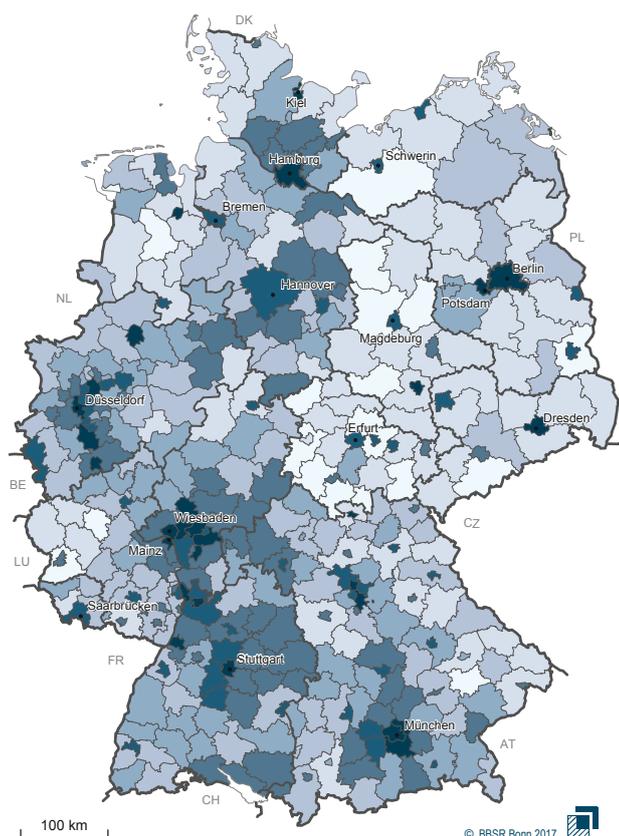
⁸ Vgl. Bendel/ Voigtländer: Entwicklung der Bürobeschäftigung in deutschen Städten, in : IW-Report 28/2016, Köln 2016.

⁹ Vgl. Scharmanski: Geographien der Wissensökonomie – Analyse der Kreativen, Finanz- und Industrienahen Bürobeschäftigung, in : Quantum Fokus No. 20, Hamburg 2016.

Wie in **Abb. 5-16** zu erkennen ist, liegt Ostdeutschland mit einer Bürobeschäftigtenquote von zuletzt insgesamt 33,8 % erheblich unter der westdeutschen Quote von 37%. Ein Grund ist darin zu sehen, dass sich im Osten weniger Agglomerationsräume konzentrieren und entsprechend weniger Arbeitsplätze angesiedelt sind, die hohe Anteile an Bürobeschäftigung aufweisen (wie hochwertige Dienstleistungen, Verwaltungs- und Wissenschaftseinrichtungen).

Das Wachstum der Bürobeschäftigung findet insbesondere in den Städten statt, vor allem und zunehmend auch in den Großstädten mit einer hohen Konzentration von Unternehmen im Kontext wissensbasierter Dienstleistungen und Industrieaktivitäten.

Bürobeschäftigtenquote (2015)



Anteil der Bürobeschäftigten an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2015 in %



Abb. 5-16: Bürobeschäftigtenquote (2015)

Kaufkraft

Die Kaufkraft hat den Wohnort der Bevölkerung als räumlichen Bezug und beziffert laut Definition des Statistischen Bundesamtes das verfügbare Einkommen als die Summe aller Nettoeinkünfte der Einwohner. Neben den Löhnen und sonstigen Erwerbseinkünften werden hierzu ebenfalls Kapitaleinkünfte und staatliche Transferleistungen gerechnet. Die Kaufkraft berücksichtigt allerdings keine Lebenshaltungs- bzw. Verbraucherkosten, die ebenso wie Mieten regional stark variieren können.

Als inhaltlich abhängige Größe der Bevölkerungszahl und –entwicklung ist die Kaufkraft ein hochrelevanter Indikator für immobilienmarktrelevante Fragestellungen. Dabei können einerseits rein quantitative Potenzialanalysen im Fokus stehen und gleichzeitig auch nachfragespezifische Qualitäten und Restriktionen betrachtet werden. So schränken beispielsweise eine geringe Einwohnerdichte oder eine schrumpfende Bevölkerung zwangsläufig auch die Kaufkraft in der Region ein. Dies hat Auswirkungen auf Art und Umfang der Wohnungsnachfrage, ebenso wie auf die Nachfrage nach z.B. Verkaufsflächen des Einzelhandels und gastronomischen Angeboten.

Da die Kaufkraft am Wohnort erfasst wird, sagt die entsprechende Kennziffer nichts darüber aus, wo das verfügbare Geld ausgegeben wird. Hierüber gibt z.B. der durch den Einzelhandel vor Ort erzielte Umsatz Auskunft (sog. Point-of-sale-Umsatz oder auch Umsatzkennziffer). Für einzelhandelsbezogene Fragestellungen wie beispielsweise Vertriebs- und Standortplanungen oder Analysen regionaler und lokaler Marktpotenziale sind dies die beiden wesentlichsten Bezugsgrößen.

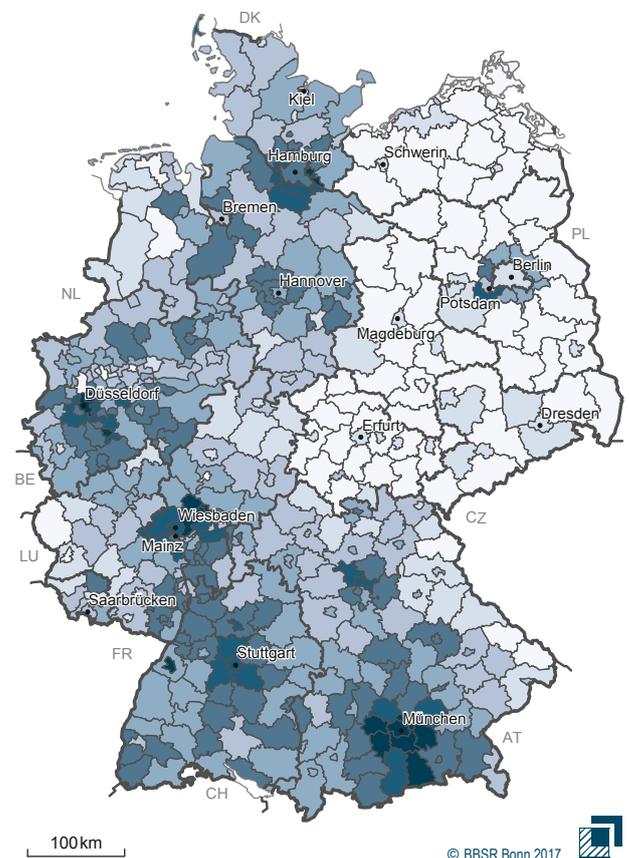
Durch neu entstehende Shoppingdestinationen ergeben sich ggf. Verschiebungen von Kaufkraftströmen. Die Umsatzentwicklung des ansässigen Einzelhandels ist dort umso mehr von der Kaufkraft der wohnhaften Bevölkerung abhängig, wo die Sogwirkung der Stadt bzw. des Standorts gering ist und nicht unbedingt aus der umliegenden Region Konsumenten anzieht.

Die Berechnungsgrundlagen für Kaufkraftkennzahlen bilden neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik diverse Statistiken mit Bezug zu staatlichen Leistungen sowie Prognosewerte von Wirtschaftsinstituten. Wie auch der Umsatz am Ort des Einzelhandels stellt die Kaufkraft in der Regel einen Prognosewert dar, der auf Basis der Vorjahreswerte neu berechnet und regionalisiert wird.

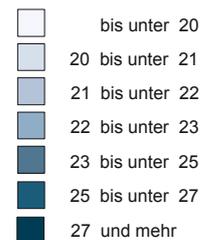
Die nominale Kaufkraft der Bundesbürger ist 2015 weiter angestiegen, auf durchschnittlich ca. 21.900 Euro pro Einwohner und Jahr (Datenbasis: Nexiga).

Das Plus von rund 415 Euro pro Kopf geht dabei vor allem auf Einkommenszuwächse zurück. In Anbetracht der niedrigen Inflationsrate der Verbraucherpreise von ca. 0,3% in 2015 (Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes) hat für die Einwohner ebenfalls ein realer Kaufkraftzuwachs stattgefunden. In der kaufkraftstärksten Gemeinde (Grünwald bei München) steht dem Durchschnittsbewohner rein rechnerisch 2,6-mal so viel Geld zur Verfügung wie den Einwohnern im Bundesdurchschnitt. Unter den Bundesländern die keine Stadtstaaten sind, weist Bayern die größte, Brandenburg die geringste Spreizung der Kaufkraft zwischen den einzelnen (Sub-) Kreisen auf (**Abb.5-17**) Insgesamt erreicht das Kaufkraft-Gesamtvolumen in Deutschland 2015 einen Wert in Höhe von rund 1,85 Billionen Euro.

Kaufkraft je Einwohner (2015)



Kaufkraft je Einwohner 2015 in 1 000 €

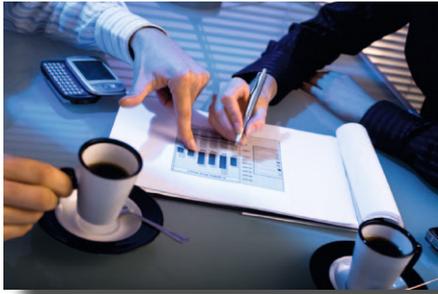


Datenbasis:
BBSR-Immobilienmarktbeobachtung,
Nexiga

Abb. 5-17: Kaufkraft je Einwohner (2015)

6

WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND



6.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse

6.1.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte bzw. Immobilienmarktberichte sind grundlegende Übersichten über das Marktgeschehen der bebauten und unbebauten Grundstücke. Sie werden von den Gutachterausschüssen regelmäßig für deren Zuständigkeitsbereiche herausgegeben. Grundstücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung anhand aktueller Marktdaten und auf der anderen Seite die für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten. Dargestellt und bezogen werden diese entsprechend der Charakteristik des jeweiligen Gebiets auf die festgelegten, typischen Teilmärkte des Zuständigkeitsbereichs. Es erfolgt eine für die Öffentlichkeit verständliche Aufbereitung und Interpretation der entsprechenden Wertermittlungsdaten.

Zur Einordnung und Vergleichbarkeit in der Region sowie mit anderen Marktberichten sind im Grundstücksmarktbericht ausführlich die allgemeinen Standortinformationen vom Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorangestellt.

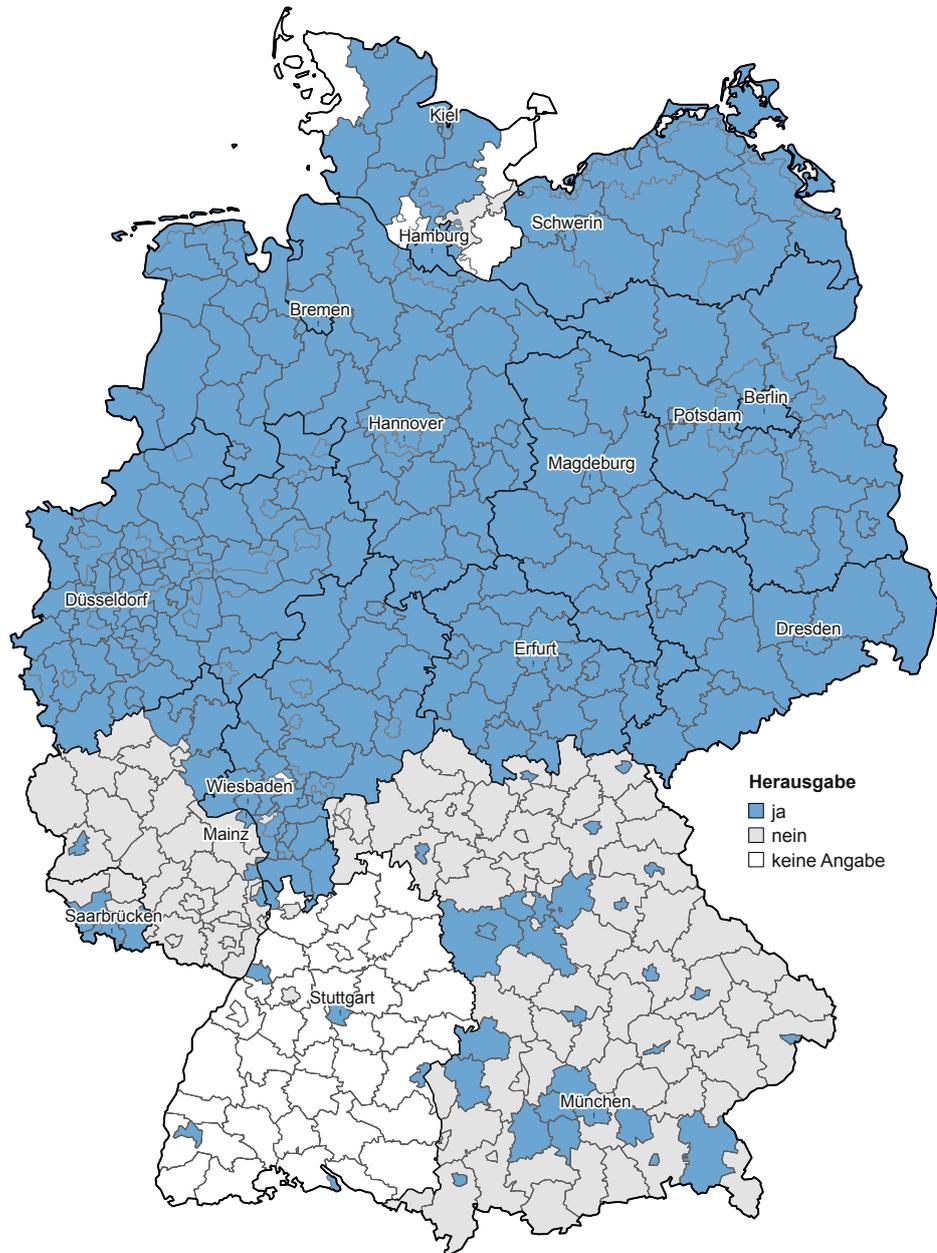
Einige Marktberichte vermitteln auch einen Überblick zur Entwicklung und von Tendenzen des speziellen Grundstücksmarkts sowie über die Tätigkeit des Gutachterausschusses.

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung des Marktvolumens (Kaufzahlzahlen, Flächen- und Geldumsätze) erfolgt differenziert in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und bebauten Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differenziert; bebaute gewerbliche Grundstücke rücken insbesondere in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten,

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen nach rechtlichen Vorgaben für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden (für die Wertermittlung erforderliche Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB). Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in den Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können.

Grundstücksmarktberichte werden in der Regel jährlich erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Regelungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild bei der Erstellung sowie beim Inhalt von Grundstücksmarktberichten (**Abb. 6-1**). In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen.

Herausgabe Grundstücksmarktberichte
(auf Subkreisebene)



Datengrundlage: AK OGA 2017

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

Abb. 6-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2017)

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum für 322 Landkreise bzw. kreisfreie Städte Grundstücksmarktberichte herausgegeben. Für 54 Landkreise haben die Gutachterausschüsse keine Angaben gemacht und für 109 Landkreise wurde angegeben, dass keine Grundstücksmarktberichte erstellt werden. Für die einzelnen Bundesländer ist ein deutlicher Unterschied in der Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten zu erkennen. Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beschrieben, in anderen Bundesländern gibt es deutliche Lücken in der Abdeckung.

Zusätzlich werden Landesgrundstücksmarktberichte von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben. Im Gegensatz zu den regionalen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse untersuchen sie das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2017 noch nicht in allen Bundesländern erhältlich (**Abb. 6-2**).

Bundesland	Landesgrundstücksmarktbericht
Baden-Württemberg	nein
Bayern	ja
Berlin	ja
Brandenburg	ja
Bremen	ja (getrennt für Bremen und Bremerhaven)
Hamburg	ja
Hessen	ja
Mecklenburg-Vorpommern	ja
Niedersachsen	ja
Nordrhein-Westfalen	ja
Rheinland-Pfalz	ja
Saarland	ja
Sachsen	ja
Sachsen-Anhalt	ja
Schleswig-Holstein	nein
Thüringen	ja

Abb. 6-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten

6.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind als Geldbetrag ausgewiesene und auf einen Quadratmeter des Bodens normierte durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten ausschließlich für den Boden und sollen dessen unterschiedliche Entwicklungszustände berücksichtigen. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und werden so auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmt. Bodenrichtwerte werden entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe.

Bodenrichtwerte sind die einzigen aufgrund tatsächlich anfallender Grundstücksgeschäfte abgeleiteten Orientierungswerte für Bodenpreise und haben insofern große Bedeutung. Sie dienen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am

Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts und finden in Verwaltungsverfahren Anwendung. Eine besondere Bedeutung erlangen Bodenrichtwerte neben der Verkehrswertermittlung zunehmend in der steuerlichen Bewertung. Aus diesem Grund sind Bodenrichtwerte für die verschiedenen Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen.

Bodenrichtwerte werden nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke in Richtwertzonen zusammengefasst (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eines (fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (**Abb. 6-3**). Die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte wird durch die Bodenrichtwertrichtlinie vereinheitlicht.

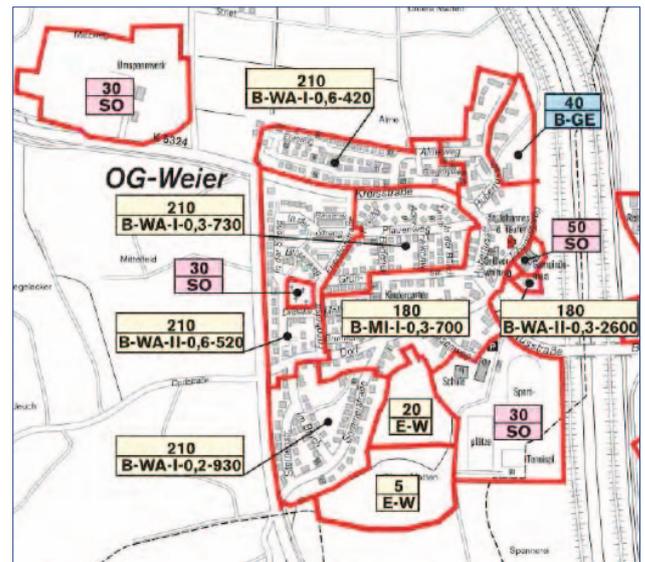
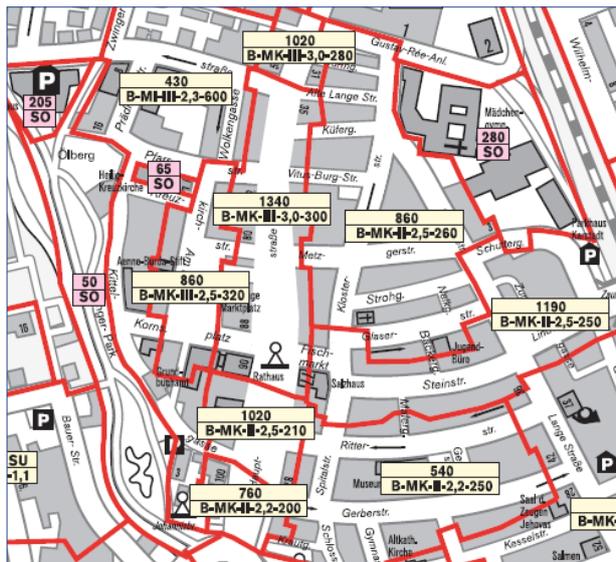


Abb. 6-3: Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2016.
(Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Offenburg)

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten hat nach Baugesetzbuch mindestens alle zwei Jahre zu erfolgen; eine häufigere Herleitungspflicht können die Landesregierungen regeln. Teilweise werden Bodenrichtwerte in einem jährlichen Turnus neu ermittelt (**Abb. 6-4**).

Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern



Abb. 6-4: Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt standardisiert nach den in der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes vorgegebenen Verfahren.

Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten und die Ansprüche der Nutzer an ihre Qualität sind in der Vergangenheit spürbar gestiegen. Dieser Effekt wird noch zunehmen.

Die in Deutschland anstehende Grundsteuerreform setzt bestimmte bundeseinheitliche Anforderungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Marktdaten, zu denen insbesondere die Bodenrichtwerte zählen werden. Als elementare Grundlage für die Bemessung des Steueranteils des Grund und Bodens müssen die Bodenrichtwerte künftig flächendeckend digital bereitgestellt werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2016 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen rund 540.000 Bodenrichtwerte für Bauland abgeleitet und beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2016 wurden durch nahezu alle an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen. Zu beachten ist, dass sich nicht in jedem Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses landwirtschaftliche Flächen befinden.

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte Besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete und bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Große Bedeutung besitzen Besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (**Abb. 6-5**) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. Im Jahr 2016 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.

Bodenrichtwertinformationssystem BORIS in Deutschland

Das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ist ein online-gestütztes Auskunftsportal, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte in grafischer Darstellung digital verfügbar macht. Die einzelnen BORIS-Länderlösungen können als Geodatendienst in unterschiedliche

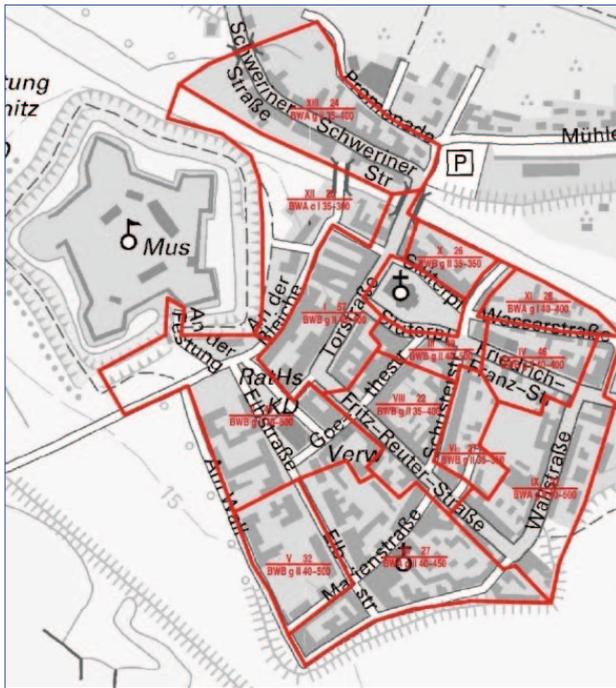


Abb. 6-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebietes Dömitz zum Stichtag: 31.12.2016 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim / Oberer Gutachterausschuss Mecklenburg-Vorpommern)

Geodatenportale eingebunden werden und stellen somit einen wichtigen Beitrag innerhalb der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Sie ermöglichen eine raumbezogene Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb. 6-6**).

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Bundesweit, aber oft auch innerhalb eines Landes, war das Datenangebot lange Zeit nicht zwischen verschiedenen Gutachterausschüssen abgestimmt und konnte deshalb nur begrenzt für mehrere Zuständigkeitsbereiche übergreifend genutzt werden. Eine länderübergreifende Harmonisierung für die Führung der Datenbestände der Bodenrichtwerte wurde durch die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten geschaffen und wird in BORIS umgesetzt.

Eine vernetzte Datenabgabe unterschiedlicher, dezentraler Geodatenbestände ist zeitgemäß und nutzerorientiert. Deshalb hat die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bun-



Abb. 6-6: BORIS am Beispiel der Stadt Düsseldorf

desrepublik Deutschland (AdV) die Schaffung eines solchen Angebots für BORIS vorangetrieben. So wird beispielsweise eine verknüpfte Darstellung der Bodenrichtwerte mit den Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung (präzise Georeferenzierung) durch das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) realisiert. Ziel ist es, die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich im Internet beispielsweise über das Portal

www.gutachterausschuesse-online.de

zukunftsorientiert anzubieten sowie bundesweit einheitlich und flächendeckend in amtlicher Qualität (höchste Aktualität und garantierte Kontinuität) für jedermann zur Verfügung zu stellen. Die Realisierung erfolgt mit dem Vorhaben BORIS-DE, an dessen Aufbau sich zunächst zehn Länder beteiligen werden. Damit soll eine bundesweite webbasierte Anwendung geschaffen werden, die Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich visualisiert und als Datensatz leicht zugänglich für die Öffentlichkeit aktuell bereitstellt.

Die Länder betreiben bisher Webapplikationen, die jedoch hinsichtlich der Dateninhalte, Visualisierung, Bereitstellung und Bereitstellungskonditionen noch voneinander abweichen. In der Folge sind derzeit länderübergreifende Datennutzungen nicht bzw. nur schwer möglich. Zugunsten einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz wird eine entspre-

chende Erweiterung des Leistungsumfanges als erforderlich angesehen. Zur Umsetzung wird eine gemeinsame Datenbasis aufgebaut, auf die eine Webanwendung für Bodenrichtwerte aufsetzt. Basismodul ist das Verfahren BORISplus.NRW, das funktional wie inhaltlich angepasst werden wird.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Immobilienrichtwerte werden allerdings nur für bebaute Lagen abgeleitet und umfassen neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Lage, Alter und Ausstattung des Gebäudes (Gebäudefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (**Abb. 6-7**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebäudefaktor). Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Ein objektbezogener Marktwert wird nicht unmittelbar abgebildet.



Abb. 6-7: lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund

6.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch und können hiermit die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Diese Mietpreissammlungen dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von Mietspiegeln und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben.

Ein Mietspiegel nach den §§ 558 c und 558 d BGB ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein und regelmäßig aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über eine entsprechende Mietpreissammlung, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf. Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesammelt, jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse ausgewertet.

Die Sammlung der Mietpreise durch Gutachterausschüsse erfolgt deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelt. Im Jahr 2016 wurden von 216 an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich Mietpreissammlungen geführt. Zu beachten ist, dass der Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses mehrere Gebietskörperschaften umfassen kann. Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es nicht. Die Erstellung eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB wird künftig dort notwendig sein, wo durch Landesverordnung Gemeinden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurden und entweder eine Kappungsgrenze (für bestehende Mietverhältnisse) oder eine Mietpreisbremse für Neuvermietungen (Mietrechtsnovellierungsgesetz) eingeführt ist. Dies erfordert eine hohe Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen.

Im Jahr 2016 waren 119 der an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes mitwirkenden Gutachterausschüsse in unterschiedlicher Form an der Erstellung von Mietspiegeln oder Mietübersichten beteiligt. Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum hat sich diese Anzahl um über 75% deutlich erhöht.

Gutachterausschüsse veröffentlichen zudem wichtige Einzelmarktdaten, die in der Regel ebenfalls aus den Kaufpreissammlungen gewonnen werden, auch in engeren Zyklen als die Herausgabe der Immobilienmarktberichte. Bis hin zu quartalsweisen Zusammenstellungen aktueller Preisentwicklungen werden z.B. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen ermittelt und im Internet bereitgestellt.

Außerdem erstellen viele Gutachterausschüsse auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Dazu zählen bspw. Angaben zu Renditen oder Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann sehr individuell sein. Sofern sich eine Kaufpreissammlung entsprechend einer Anfrage automatisiert auswerten lässt, können Gutachterausschüsse auf auftragsbezogene Anfragen umgehend reagieren.

6.1.4 Immobilien-Preis-Kalkulatoren

Mit Hilfe eines Immobilien-Preis-Kalkulators kann schnell und einfach das Preisniveau für eine Immobilie abgeschätzt werden. Der Kalkulator ermöglicht die Berechnung des durchschnittlichen Wertes von Standardimmobilien wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäufelungen oder gebrauchten Eigentumswohnungen und wird auf den Landesportalen der amtlichen Grundstückswertermittlung verschiedener Bundesländer online angeboten.

Die Immobilien-Preis-Kalkulatoren basieren auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in der Regel zudem in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Für die Nutzung der Immobilien-Preis-Kalkulatoren können Gebühren nach den Gebührenordnungen der Gutachterausschüsse anfallen.



6.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

6.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) umfangreiche Forschungsarbeiten in den Bereichen Raumentwicklung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Immobilien. Mit der BBSR-Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung sorgt das Institut für eine Verbesserung der Transparenz zur Bewertung der Situation der regional und nach Segmenten stark differenzierten Wohnungs- und Immobilienmärkte. Für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung nutzt das BBSR vorrangig amtliche Daten aus Statistiken und Befragungen. Lückenhafte amtliche Daten werden durch kommerzielle Daten ergänzt. Für spezielle und aktuelle Fragestellungen schreibt das BBSR zusammen mit dem BMUB Forschungsprojekte aus und bedient sich der Expertise Dritter. Durch Synthese dieser vielfältigen Quellen liefert das Institut Marktinformationen für die Fachpolitiken der Bundesministerien, für Länder, Kommunen, bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer und die Fachöffentlichkeit. Die Ergebnisse der Analysen werden über Publikationen, Aufsätze, Expertisen, Vorträge, Veranstaltungen und die Internetseiten des BBSR veröffentlicht. Das Bundesinstitut unterhält außerdem eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), in der vielfältige Indikatoren zusammengetragen und aggregiert zur Verfügung gestellt werden.

Das BBSR erarbeitet alle vier bis fünf Jahre einen ausführlichen Wohnungs- und Immobilienmarktbericht, zuletzt im Jahr 2016. Der Bericht analysiert die umfassenden Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienmärkte mit der Differenzierung zwischen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie deren Auswirkungen auf die Strukturen und die Dynamik der Bauland-, Wohnungs- und gewerblichen

Immobilienmärkte. Dabei stehen jeweils die Unterschiede nach Regionen und Siedlungsstrukturtypen im bundesweiten Vergleich im Vordergrund.

Mit der Wohnungsmarktprognose schätzt das BBSR die zukünftigen Entwicklungen der Wohnimmobilienmärkte in den Teilräumen Deutschlands ein. Dabei stehen die künftige Wohnflächennachfrage, die Wohneigentumsbildung und der Neubaubedarf im Vordergrund. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose baut auf den Ergebnissen der BBSR-Raumordnungsprognose auf, die künftige regionale Entwicklungen der Bevölkerung, der Haushalte und der Erwerbspersonen ausweist.

Weitere Informationen:

<http://www.bbsr.bund.de>

6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das BMUB erstellt mit Unterstützung des BBSR für die Bundesregierung alle zwei Jahre den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag über die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Der Wohngeld- und Mietenbericht wurde zuletzt im Juli 2017 zusammen mit dem Bericht zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland als Bundestagsdrucksache veröffentlicht. Für die Darstellung von Miethöhen, Mietbelastungen und Mieterstrukturen ist eine umfangreiche Analyse des freien Mietmarktes erforderlich. Der Bericht untersucht die wohnungspolitischen Schwerpunkte der Bundesregierung wie die Entwicklung der Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten sowie die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit. Zur Erstellung des Berichts werden Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Daten des Statistischen Bundesamtes (Wohngeldstatistik, Mikrozensus Zusatzserhebung

Wohnen, Mietenindex), des Maklerverbands IVD und der BBSR Wohnungsmarktbeobachtung (IDN ImmoDaten u.a.) miteinander verknüpft. Der Wohnungsgeld- und Mietenbericht differenziert die Wohnungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen nach Ausstattung, Gebäudealter und Stadtgröße.

6.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ des Deutschen Städtetages gibt seit 1955 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ in der Zeitschrift „Der Städtetag“ heraus. Hauptbestandteil der Veröffentlichung sind die Transaktions- und Umsatzzahlen am Wohnimmobilienmarkt, die zuletzt für 71 Städte, differenziert nach den Regionen „Nord“, „Ost“ und „Süd“, (Immobilienmarkt 2015 in großen deutschen Städten) untersucht wurden. Der Bericht beschreibt die Entwicklung der Immobilienmärkte der Mitgliedsstädte, insbesondere der Teilmärkte für unbebaute und bebaute Wohngrundstücke sowie des Wohnungseigentums. Die Untersuchung richtet sich vor allem an Entscheidungsträger in den Mitgliedsstädten des Deutschen Städtetags, allerdings werden die Daten ebenso von einer Vielzahl von Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Daten für die Erstellung des Immobilienmarktberichts werden im Zusammenhang mit der Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) erhoben. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form. In der Zeitschrift „Der Städtetag“ wird eine gekürzte Version veröffentlicht; eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse ist über den Internetauftritt des Deutschen Städtetags verfügbar.

Daneben gibt es eine zweite Publikation, die sich ebenfalls mit der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte beschäftigt (zuletzt „Markt für Wohnimmobilien 2016“, 68 Städte), aber den Fokus auf eine möglichst aktuelle Berichterstattung legt. Die Untersuchung wird zum 1. Januar jeden Jahres in einer Blitzumfrage bei den Gutachterausschüssen erhoben. Dabei werden die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien erfragt. Zudem findet eine kurzfristige Prognose für das jeweils folgende 1. Halbjahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird jeweils Anfang Februar veröffentlicht.

Weitere Informationen:

<http://www.staedtetag.de>

„Markt für Wohnimmobilien 2016“

http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/mat/markt_fuer_wohnimmobilien_umfrage_2016_2017.pdf

„Immobilienmarktbericht 2015 in großen deutschen Städten“

http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/immobilienmarktbericht_2015_aktualisiert.pdf

6.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang).

Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Auch die Gutachterausschüsse sind Datenlieferanten für das Statistische Bundesamt. Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und anschließend fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung als Metadaten. Im Gegensatz zum BBSR nimmt das Statistische Bundesamt keine Wertungen vor.

Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland bzw. den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen enthalten wesentliche Angaben zum Grundstücksmarkt. Der Baupreisindex und der Häuserpreisindex besitzen als Rahmen-daten für den Grundstücks- und Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung in der amtlichen Statistik. Die Daten des Statistischen Bundesamtes und auch der statistischen Landesämter sind weit stärker aggregiert als die Daten der Gutachterausschüsse. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten werden von volkswirtschaftlichen Analysten, Immobilienmarktteilnehmern sowie der allgemeinen Öffentlichkeit genutzt. Eine Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen:

<http://www.destatis.de>

7

KONTAKTDATEN



7.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

www.gutachterausschuesse-online.de/

Landesportale

Baden-Württemberg

www.gutachterausschuesse-bw.de

Bayern

www.gutachterausschuesse-bayern.de

www.gutachterausschuss-berlin.de

Berlin

www.berlin.de/gutachterausschuss

Brandenburg

www.gutachterausschuesse-bb.de

Bremen

www.gutachterausschuss.bremen.de

Hamburg

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Hessen

www.gutachterausschuss.hessen.de

www.boris.hessen.de/

Mecklenburg-Vorpommern

www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/

Niedersachsen

www.gag.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

Rheinland-Pfalz

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Saarland

www.saarland.de/zgga.htm

Sachsen

www.boris.sachsen.de

Sachsen-Anhalt

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Schleswig-Holstein

www.gutachterausschuesse-sh.de

Thüringen

www.gutachterausschuss-th.de



7.2 Kontaktdaten

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email/Internet
Baden-Württemberg	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Abt. 2 – Grundstückswertermittlung Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart Postfach 10 29 62, 70025 Stuttgart	Tel.: 0711 - 959 80 750 Fax: 0711 - 959 80 92 750	<i>grundstueckswertermittlung-bw@gl.bwl.de</i> <i>www.gutachterausschuesse-bw.de</i>
Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern - Geschäftsstelle - Fleischbankgasse 310 84028 Landshut	Tel. 0871 - 88-1350 Fax. 0871 - 88-200-1350	<i>oga-bayem@landshut.de</i> <i>www.gutachterausschuesse-bayern.de</i>
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 - 90139-5233 Fax: 030 - 90139-5231	<i>gaa@sensw.berlin.de</i> <i>www.berlin.de/gutachterausschuss</i> <i>www.gutachterausschuss-berlin.de</i>
Brandenburg	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Tel.: 03 35 - 55 82 520 Fax: 03 35 - 55 82 503	<i>oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</i> <i>www.gutachterausschuesse-bb.de</i>
Bremen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 - 3614944 Fax: 0421 - 36189469	<i>gutachterausschuss@geo.bremen.de</i> <i>www.gutachterausschuss.bremen.de</i>
Hamburg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Tel.: 040 - 42826 - 6000 Fax: 040 - 42792 - 6000	<i>gutachterausschuss@gv.hamburg.de</i> <i>www.gutachterausschuss.hamburg.de</i>
Hessen	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611- 535 5575 Fax: 0611 - 327 60 50 85	<i>info.zggh@hvbg.hessen.de</i> <i>www.gutachterausschuss.hessen.de</i> <i>www.boris.hessen.de/</i>
Mecklenburg-Vorpommern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg- Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Kataster- wesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	Tel.: 0385 588-56332 Fax: 0385 588-48256258	<i>wertermittlung@laiv-mv.de</i> <i>www.laiv-mv.de/Geoinformation/ Wertermittlung/</i>
Niedersachsen	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 - 9215-633 Fax: 0441 - 9215-505	<i>oga@lgln.niedersachsen.de</i> <i>www.gag.niedersachsen.de</i>

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email/Internet
Nordrhein-Westfalen	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen c/o Bezirksregierung Düsseldorf Postfach 300865 40408 Düsseldorf	Tel.: 0211 - 475 2640 Fax: 0211 - 475 2900	oga@brd.nrw.de www.boris.nrw.de
Rheinland-Pfalz	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz - Geschäftsstelle - Von-Kuhl-Straße 49 56070 Koblenz	Tel.: 0261 - 492-366 Fax: 0261 - 492 365	oga.rlp@vermkv.rlp.de www.gutachterausschuesse.rlp.de
Saarland	Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes Kaibelstrasse 4-6 66740 Saarlouis	Tel.: 0681 - 9712 442 Fax: 0681 - 9712 470	zgga@lvgl.saarland.de www.saarland.de/zgga.htm
Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen- Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel.: 0351 - 82 83 8420 Fax: 0351 - 82 83 6400	servicedesk@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de
Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 - 567 8585 Fax: 0391 - 567 8599	GAA@LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Schleswig-Holstein	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Dezernat 45 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein Brolingstr. 53 b-d 23554 Lübeck	Tel.: 0451 - 30090 123 Fax: 0451 - 30090 149	Poststelle.ZG@LVermGeo.landsh.de www.gutachterausschuesse-sh.de
Thüringen	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Dezernat 21.2 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt	Tel.: 0361 - 57 4176 237 Fax: 0361 - 57 4176-868	gutachter.thueringen@tvermgeo.thueringen.de www.gutachterausschuss-th.de

8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

2 Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

Abb. 2-1:	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand Dezember 2017)	7
Abb. 2-2:	Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen (Stand Dezember 2017)	8
Abb. 2-3:	Beteiligung der Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2016)	10
Abb. 2-4:	Datenlage zu vorliegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse nach der Datenerhebung für die Jahre 2015 und 2016	11
Abb. 2-5:	Struktur der Teilmärkte von Immobilien	12
Abb. 2-6:	Beispiel: Subkreise als Teile von Landkreisen um Berlin	13

3 Der Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 3-1:	Transaktionen und Geldumsatz über alle Immobilienarten (2007 – 2016)	19
Abb. 3-2:	Geldumsatz nach Immobilienkategorien in Mrd. Euro (2016)	19
Abb. 3-3:	Transaktionen nach Immobilienkategorien (2016)	20
Abb. 3-4:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (2016)	20
Abb. 3-5:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern (2016)	21
Abb. 3-6:	Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)	21
Abb. 3-7:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (2007 – 2016)	22
Abb. 3-8:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes, nach Ländern seit (2009 – 2016)	23
Abb. 3-9:	Anzahl der Transaktionen in Tsd. nach Ländern (2007 – 2016)	23
Abb. 3-10:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 – 2016)	24
Abb. 3-11:	Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro (2016)	25
Abb. 3-12:	Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. (2016)	25
Abb. 3-13:	Transaktionen und Geldumsatz über Verkäufe aller Immobilienarten (2016)	26
Abb. 3-14:	Transaktionen und Geldumsatz über alle Wohnimmobilien (2009 – 2016)	28
Abb. 3-15:	Geldumsatz nach Kategorien bei Wohnimmobilien in Mrd. Euro (2016)	29
Abb. 3-16:	Transaktionen nach Kategorien bei Wohnimmobilien (2016)	29
Abb. 3-17:	Geldumsatz über Wohnimmobilien in Mrd. Euro nach Ländern (2016)	30
Abb. 3-18:	Anzahl der Transaktionen in Tsd. über Wohnimmobilien nach Ländern (2016)	30
Abb. 3-19:	Geldumsatz für Wohnimmobilien in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)	31
Abb. 3-20:	Geldumsatz bei Wohnimmobilien nach Ländern in Mio. Euro (2009 – 2016)	31
Abb. 3-21:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien nach Ländern (2009 – 2016)	32
Abb. 3-22:	Anzahl der Transaktionen über Wohnimmobilien in Tsd. nach Ländern (2009 – 2016)	32
Abb. 3-23:	Mittlere jährliche Veränderung der Zahl der Transaktionen bei Wohnimmobilien nach Ländern seit 2009	33
Abb. 3-24:	Geldumsatz bei Wohnimmobilien nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro (2016)	33
Abb. 3-25:	Transaktionen bei Wohnimmobilien in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)	34
Abb. 3-26:	Transaktionen und Geldumsatz über Wohnimmobilien (2016)	35
Abb. 3-27:	Beteiligung (2016) der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Eigenheimen	37
Abb. 3-28:	Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Eigenheimen nach der Gebietsfläche (2016)	37
Abb. 3-29:	Transaktionen und Geldumsatz über Eigenheime (2007 – 2016)	38
Abb. 3-30:	Geldumsatz nach Kategorien bei Eigenheimen (2016)	39
Abb. 3-31:	Transaktionen nach Kategorien bei Eigenheimen (2016)	39
Abb. 3-32:	Geldumsatz über Eigenheime in Mrd. Euro (2016) nach Ländern	39
Abb. 3-33:	Anzahl der Transaktionen über Eigenheime in Tsd. (2016) nach Ländern	40
Abb. 3-34:	Geldumsatz je Transaktion bei Eigenheimen in Euro (2016) nach Ländern	40
Abb. 3-35:	Geldumsatz bei Eigenheimen in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)	41

Abb. 3-36:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Eigenheimen nach Ländern seit 2009	42
Abb. 3-37:	Anzahl der Transaktionen über Eigenheime in Tsd. nach Ländern (2009 – 2016)	42
Abb. 3-38:	Mittlere jährliche Veränderung der Zahl der Transaktionen bei Eigenheimen nach Ländern seit 2009	43
Abb. 3-39:	Geldumsatz bei Eigenheimen nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro (2016)	43
Abb. 3-40:	Anzahl der Transaktionen bei Eigenheimen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. Euro (2016)	44
Abb. 3-41:	Transaktionen und Geldumsatz über Eigenheime (2016)	44
Abb. 3-42:	Anteil der Transaktionen von Eigenheimen am Bestand von Eigenheimen	45
Abb. 3-43:	Anteil der Transaktionen von Eigenheimen am Bestand von Eigenheimen nach Ländern (2016)	46
Abb. 3-44:	Vorhandene Preisindexwerte über gebrauchte Eigenheime auf Subkreisebene (2015/2016)	47
Abb. 3-45:	Vorhandene Preisindexwerte über gebrauchte Eigenheime in % der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)	48
Abb. 3-46:	Preisindexreihen über gebrauchte Eigenheime und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 2000	49
Abb. 3-47:	Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2016)	50
Abb. 3-48:	Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach Ländern, bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	50
Abb. 3-49:	Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Euro/m ² (2007 – 2016)	51
Abb. 3-50:	Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)	52
Abb. 3-51:	Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Länderebene (2016)	53
Abb. 3-52:	Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (auf Subkreisebene, 2016)	54
Abb. 3-53:	Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach Ländern, bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	55
Abb. 3-54:	Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2016)	55
Abb. 3-55:	Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften in Euro/m ² (2009 – 2016)	56
Abb. 3-56:	Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften auf Subkreisebene (2016)	57
Abb. 3-57:	Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften auf Länderebene (2016)	58
Abb. 3-58:	Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften (auf Subkreisebene 2016)	59
Abb. 3-59:	Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Wohnungseigentum (2016)	61
Abb. 3-60:	Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Wohnungseigentum, bezogen auf die Gebietsfläche nach Ländern (2016)	61
Abb. 3-61:	Transaktionen (seit 2009) und Geldumsatz (seit 2007) über alle Eigentumswohnungen	62
Abb. 3-62:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien über alle Eigentumswohnungen (2016)	63
Abb. 3-63:	Transaktionen nach Kategorien in Tsd. über alle Eigentumswohnungen (2016)	63
Abb. 3-64:	Geldumsatz über alle Eigentumswohnungen in Mrd. Euro nach Ländern (2016)	64
Abb. 3-65:	Anzahl der Transaktionen über alle Eigentumswohnungen in Tsd. nach Ländern (2016)	64
Abb. 3-66:	Geldumsatz je Transaktion bei Eigentumswohnungen in Euro nach Ländern (2016)	65
Abb. 3-67:	Geldumsatz bei Eigentumswohnungen in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)	66
Abb. 3-68:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes für Eigentumswohnungen seit 2009	66
Abb. 3-69:	Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen in Tsd. nach Ländern (2009 – 2016)	67
Abb. 3-70:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen bei Eigentumswohnungen nach Ländern seit 2009	67

Abb. 3-71: Geldumsatz in Mrd. Euro bei Eigentumswohnungen nach Stadt- und Kreistypen (2016)	68
Abb. 3-72: Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen in Tsd. nach Stadt- und Kreistypen (2016)	68
Abb. 3-73: Transaktionen und Geldumsatz über Eigentumswohnungen (2016)	69
Abb. 3-74: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand in Prozent (2016)	70
Abb. 3-75: Marktintensität bei Eigentumswohnungen nach Ländern (2016)	71
Abb. 3-76: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von neuen Eigentumswohnungen (2016)	72
Abb. 3-77: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von neuen Eigentumswohnungen nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	72
Abb. 3-78: Entwicklung des Preisniveaus von neuen Eigentumswohnungen in Euro/m ² (2009 – 2016)	73
Abb. 3-79: Mittlere Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)	74
Abb. 3-80: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)	75
Abb. 3-81: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen (2016)	76
Abb. 3-82: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	76
Abb. 3-83: Entwicklung des Preisniveaus von gebrauchten Eigentumswohnungen in Euro/m ² (2009 – 2016)	77
Abb. 3-84: Mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)	78
Abb. 3-85: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf Subkreisebene (2016)	79
Abb. 3-86: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	81
Abb. 3-87: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern (2016)	81
Abb. 3-88: Transaktionen und Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser (2009 – 2016)	82
Abb. 3-89: Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser in Mrd. Euro nach Ländern (2016)	83
Abb. 3-90: Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser in Tsd. nach Ländern (2016)	83
Abb. 3-91: Geldumsatz je Transaktion bei Mehrfamilienhäusern in Mio. Euro nach Ländern (2016)	84
Abb. 3-92: Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in Mio. Euro nach Ländern (2009 – 2016)	85
Abb. 3-93: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Mehrfamilienhäusern seit 2009	85
Abb. 3-94: Anzahl der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser (2009 – 2016)	86
Abb. 3-95: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser seit 2009	86
Abb. 3-96: Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)	87
Abb. 3-97: Anzahl der Transaktionen in Tsd. bei Mehrfamilienhäusern nach Stadt- und Kreistypen (2016)	87
Abb. 3-98: Transaktionen und Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)	88
Abb. 3-99: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern in Prozent (2016)	89
Abb. 3-100: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern nach Ländern (2016)	90
Abb. 3-101: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand von Mehrfamilienhäusern nach Stadt- und Kreistypen (2016)	90
Abb. 3-102: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisangaben über kleine Mehrfamilienhäuser (2016)	91
Abb. 3-103: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen von kleinen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	91
Abb. 3-104: Entwicklung des Preisniveaus von kleinen Mehrfamilienhäusern in Euro/m ² (2009 – 2016)	92
Abb. 3-105: Mittlere Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2016)	93
Abb. 3-106: Mittlere Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)	94
Abb. 3-107: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von großen Mehrfamilienhäusern (2016)	95
Abb. 3-108: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Wohnflächenpreise von großen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	95
Abb. 3-109: Entwicklung des Preisniveaus von großen Mehrfamilienhäusern in Euro/m ² (2009 – 2016)	96
Abb. 3-110: Mittlere Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2016)	97
Abb. 3-111: Mittlere Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)	98

Abb. 3-112: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Liegenschaftszinssätze von kleinen Mehrfamilienhäusern nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	99
Abb. 3-113: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über Liegenschaftszinssätze von kleinen Mehrfamilienhäusern (2016)	99
Abb. 3-114: Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes (%) von kleinen Mehrfamilienhäusern (2009 – 2016)	100
Abb. 3-115: Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene (2016)	101
Abb. 3-116: Transaktionen und Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude (2011 – 2016)	103
Abb. 3-117: Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude in Mio. Euro nach Ländern (2011 – 2016)	104
Abb. 3-118: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern seit 2011	105
Abb. 3-119: Zahl der Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern (2011 – 2016)	105
Abb. 3-120: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen über bebaute Wirtschaftsimmobilien und übrige Nichtwohngebäude nach Ländern seit 2011	106
Abb. 3-121: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)	107
Abb. 3-122: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Gebietsfläche und Ländern (2016)	107
Abb. 3-123: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2016)	108
Abb. 3-124: Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Tsd. nach Immobilienkategorien (2016)	108
Abb. 3-125: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mrd. Euro nach Ländern (2016)	109
Abb. 3-126: Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien in Tsd. nach Ländern (2016)	109
Abb. 3-127: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)	110
Abb. 3-128: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern (2016)	111
Abb. 3-129: Transaktionen und Geldumsätze von bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)	112
Abb. 3-130: Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2016)	113
Abb. 3-131: Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2016)	113
Abb. 3-132: Anteile der Geldumsätze und Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2016)	114
Abb. 3-133: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)	115
Abb. 3-134: Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Tausend nach Stadt- und Kreistypen (2016)	115
Abb. 3-135: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen (2016)	116
Abb. 3-136: Geldumsatz von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro je Transaktionsfall nach Stadt- und Kreistypen (2016)	116
Abb. 3-137: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Büro- und Praxisgebäuden, 2016	117
Abb. 3-138: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz für Büro- und Praxisgebäude nach Gebietsflächen und Ländern (2016)	117
Abb. 3-139: Transaktionen und Geldumsatz für Büro- und Praxisgebäude auf Subkreisebene (2016)	119
Abb. 3-140: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden nach Ländern in Mio. Euro nach Ländern (2016)	120
Abb. 3-141: Anzahl der Transaktionen bei Büro- und Praxisgebäuden (in Tsd.) nach Ländern (2016)	120
Abb. 3-142: Geldumsatz bei Büro- und Praxisgebäuden in Euro je Einwohner nach Ländern (2016)	121
Abb. 3-143: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Euro je sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten nach Ländern (2016)	121
Abb. 3-144: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern (2016)	122
Abb. 3-145: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Mio. Euro je Transaktion in den 10 teuersten Städten (2016)	122
Abb. 3-146: Anzahl der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden je Tsd. sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte nach Ländern (2016)	123
Abb. 3-147: Geldumsatz in Mio. Euro von Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)	123

Abb. 3-148: Anzahl der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)	124
Abb. 3-149: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen (2016)	124
Abb. 3-150: Geldumsatz von Büro- und Praxisgebäuden je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen (2016)	125
Abb. 3-151: Anteil der Transaktionen und Anteil der Geldumsätze von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2016)	126
Abb. 3-152: Anteil der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)	127
Abb. 3-153: Anteil der Transaktionen von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Großstädten (2016)	127
Abb. 3-154: Anteil des Geldumsatzes von Büro- und Praxisgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)	128
Abb. 3-155: Anteil des Geldumsatzes über Büro- und Praxisgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Großstädten (2016)	128
Abb. 3-156: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden, 2016	130
Abb. 3-157: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden nach Gebietsfläche und Ländern (2016)	130
Abb. 3-158: Geldumsatz in Mrd. Euro und Anzahl der Transaktionen bei Handelsgebäuden (2015 und 2016)	131
Abb. 3-159: Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden (2016)	132
Abb. 3-160: Geldumsatz für Handelsgebäude nach Ländern in Mio. Euro (2016)	133
Abb. 3-161: Transaktionen von Handelsgebäuden nach Ländern (2016)	133
Abb. 3-162: Geldumsatz in Euro je Einwohner bei Handelsgebäuden nach Ländern, (2016)	134
Abb. 3-163: Geldumsatz je Transaktion in Euro bei Handelsgebäuden nach Ländern (2016)	134
Abb. 3-164: Geldumsatz je Transaktion bei Handelsgebäuden in Mio. Euro je Transaktionsfall in den 10 teuersten Städten (2016)	135
Abb. 3-165: Anzahl der Transaktionen bei Handelsgebäuden je Tsd. Einwohner nach Ländern (2016)	135
Abb. 3-166: Geldumsatz bei Handelsgebäuden in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)	136
Abb. 3-167: Transaktionen von Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2016)	136
Abb. 3-168: Geldumsatz bei Handelsgebäuden in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen (2016)	137
Abb. 3-169: Geldumsatz bei Handelsgebäuden in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen (2016)	137
Abb. 3-170: Anteil der Transaktionen und Anteil der Geldumsätze bei Handelsgebäuden an allen Wirtschaftsimmobilien, 2016	138
Abb. 3-171: Anteil der Transaktionen (in %) von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)	139
Abb. 3-172: Die 10 Städte und Kreise mit den höchsten Anteilen der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in Prozent (2016)	139
Abb. 3-173: Anteil des Geldumsatzes von Handelsgebäuden an allen Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2016)	140
Abb. 3-174: Die 10 Städte und Kreise mit den höchsten Anteilen des Geldumsatzes von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in Prozent (2016)	140
Abb. 3-175: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz bei allen Bauplätzen (2016)	142
Abb. 3-176: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze nach Ländern bezogen auf die Gebietsfläche (2016)	142
Abb. 3-177: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Immobilienkategorien (2016)	143
Abb. 3-178: Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2009 – 2016)	144
Abb. 3-179: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)	145
Abb. 3-180: Transaktionen in Tsd. nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)	145
Abb. 3-181: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien bei Bauplätzen (2016)	146
Abb. 3-182: Geldumsatz in Mrd. Euro über alle Bauplätze nach Ländern (2016)	146
Abb. 3-183: Transaktionen in Tsd. über alle Bauplätze nach Ländern (2016)	147
Abb. 3-184: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha über alle Bauplätze nach Ländern (2016)	147
Abb. 3-185: Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten (2007 – 2016)	149
Abb. 3-186: Geldumsatz in Mio. Euro über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)	150

Abb. 3-187: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern seit 2009	151
Abb. 3-188: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern seit 2009	151
Abb. 3-189: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)	152
Abb. 3-190: Flächenumsatz in Hektar über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Ländern (2007 – 2016)	152
Abb. 3-191: Geldumsatz in Mrd. Euro über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Stadt- und Kreistypen (2016)	153
Abb. 3-192: Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten nach Stadt- und Kreistypen (2016)	153
Abb. 3-193: Transaktionen und Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in MI- und MK-Gebieten (2016)	154
Abb. 3-194: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu dem Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime (2016)	155
Abb. 3-195: Beteiligung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau von Eigenheimbauplätzen, prozentuale Anteile nach Ländern (2016)	155
Abb. 3-196: Entwicklung des Preisniveaus von Eigenheimbauplätzen in Euro/m ² (2008 – 2016)	156
Abb. 3-197: Mittleres Preisniveau bei Eigenheimbauplätzen in Euro/m ² auf Subkreisebene nach Ländern (2016)	157
Abb. 3-198: Mittleres Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in Euro/m ² auf Subkreisebene (2016)	158
Abb. 3-199: Vorhandene Preisindexwerte über Eigenheimbauplätze auf Subkreisebene (2015/2016)	159
Abb. 3-200: Vorhandene Preisindexwerte über Eigenheimbauplätze in % der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)	159
Abb. 3-201: Preisindexreihen über Eigenheimbauplätze und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 1980	160
Abb. 3-202: Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009 – 2016)	162
Abb. 3-203: Geldumsatz bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser (in Mio. Euro) nach Ländern (2009 – 2016)	163
Abb. 3-204: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009	163
Abb. 3-205: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009	164
Abb. 3-206: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Ländern seit 2009	164
Abb. 3-207: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2009 – 2016)	165
Abb. 3-208: Grundstücksflächenumsatz in Hektar über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2009 – 2016)	165
Abb. 3-209: Geldumsatz bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen (2016)	166
Abb. 3-210: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Kreistypen (2016)	166
Abb. 3-211: Transaktionen und Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2016)	167
Abb. 3-212: Beteiligung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen (2016)	168
Abb. 3-213: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche und Ländern (2016)	168
Abb. 3-214: Entwicklung des Preisniveaus von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² (2009 – 2016)	169
Abb. 3-215: Mittleres Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene in Euro/m ² (2016)	170
Abb. 3-216: Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene (2016)	171
Abb. 3-217: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen (2016)	173
Abb. 3-218: Gesamtumsätze auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien (2009 – 2016)	174
Abb. 3-219: Umsatzanteile unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Nutzungsarten (2016)	175
Abb. 3-220: Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2016)	176
Abb. 3-221: Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2009 – 2016)	176
Abb. 3-222: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Bundesländern seit 2009	177

Abb. 3-223: Grundstücksflächenumsatz von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2016)	177
Abb. 3-224: Grundstücksflächenumsätze über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2009 – 2016)	178
Abb. 3-225: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes von Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern seit 2009	178
Abb. 3-226: Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten Agrar- und Forstflächen (2016)	179
Abb. 3-227: Grundstücksflächenumsatz in % nach Kategorien und Ländern (ohne Stadtstaaten), 2016	180
Abb. 3-228: Geldumsatz über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2016)	181
Abb. 3-229: Geldumsätze über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien nach Bundesländern (2009 – 2016)	181
Abb. 3-230: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Bundesländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten)	182
Abb. 3-231: Geld- und Grundstücksflächenumsätze über unbebaute Agrar- und Forstimmobilien auf Subkreisebene (2016)	182
Abb. 3-232: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen (2016)	183
Abb. 3-233: Umsatzentwicklungen bei Ackerflächen (2009 – 2016)	184
Abb. 3-234: Transaktionen über Ackerflächen nach Bundesländern (2016)	185
Abb. 3-235: Transaktionen über Ackerflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)	185
Abb. 3-236: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Ackerflächen nach Bundesländern seit 2009	186
Abb. 3-237: Grundstücksflächenumsatz für Ackerflächen nach Bundesländern (2016)	186
Abb. 3-238: Grundstücksflächenumsätze über Ackerflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)	187
Abb. 3-239: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über Ackerflächen nach Ländern seit 2009	187
Abb. 3-240: Geldumsatz über Ackerflächen nach Bundesländern (2016)	188
Abb. 3-241: Geldumsätze über Ackerflächen nach Bundesländern (2009 - 2016)	188
Abb. 3-242: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Ackerflächen nach Bundesländern seit 2009	189
Abb. 3-243: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Ackerflächen nach Gebietsfläche (2016)	190
Abb. 3-244: Entwicklung des Preisniveaus bei Ackerflächen (2009 – 2016)	191
Abb. 3-245: Mittleres Preisniveau für Ackerflächen nach Bundesländern (2016)	192
Abb. 3-246: Mittleres Preisniveau für Ackerflächen (2016)	192
Abb. 3-247: Mittleres Preisniveau für Ackerflächen nach Stadt-/Kreistypen (2016)	193
Abb. 3-248: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei Ackerflächen nach Gebietsflächen (2016)	194
Abb. 3-249: Umsatzentwicklungen bei Grünlandflächen (2009 - 2016)	195
Abb. 3-250: Anzahl der Transaktionen für Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)	195
Abb. 3-251: Transaktionen über Grünlandflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)	196
Abb. 3-252: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über Grünlandflächen nach Bundesländern seit 2009	196
Abb. 3-253: Grundstücksflächenumsatz über Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)	197
Abb. 3-254: Grundstücksflächenumsätze über Grünlandflächen nach Bundesländern (2009 – 2016)	197
Abb. 3-255: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes über Grünland nach Ländern seit 2009	198
Abb. 3-256: Geldumsatz über Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)	198
Abb. 3-257: Geldumsätze über Grünlandflächen nach Bundesländern (2009 - 2016)	199
Abb. 3-258: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei Grünlandflächen nach Bundesländern seit 2009	199
Abb. 3-259: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau bei Grünlandflächen (2016)	200
Abb. 3-260: Entwicklung des Preisniveaus bei Grünlandflächen seit (2009 – 2016)	201
Abb. 3-261: Mittleres Preisniveau für Grünlandflächen nach Bundesländern (2016)	202
Abb. 3-262: Mittleres Preisniveau für Grünlandflächen (2016)	202

Abb. 3-263: Mittleres Preisniveau für Grünlandflächen nach Stadt-/Kreistypen (2016)	203
Abb. 3-264: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für reines Agrarland (2015/2016)	204
Abb. 3-265: Vorhandene Preisindexwerte über reines Agrarland der Gebietsfläche auf Länderebene (2015/2016)	204
Abb. 3-266: Preisindexreihen über reines Agrarland und Anzahl der vorhandenen Indexwerte nach Ländergruppen seit 1980	205
Abb. 3-267: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen	206
Abb. 3-268: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsätzen bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2016)	207
Abb. 3-269: Umsatzentwicklungen bei Forstflächen (2009 – 2016)	208
Abb. 3-271: Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2009 – 2016)	209
Abb. 3-270: Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2016)	209
Abb. 3-272: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen Bundesländern seit 2009	nach 210
Abb. 3-273: Grundstücksflächenumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2016)	211
Abb. 3-274: Grundstücksflächenumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2009 – 2016)	211
Abb. 3-275: Mittlere jährliche Veränderung des Flächenumsatzes über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern seit 2009	212
Abb. 3-276: Geldumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2016)	213
Abb. 3-277: Geldumsätze über forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Bundesländern (2009 - 2016)	213
Abb. 3-278: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Bundesländern seit 2009	214
Abb. 3-279: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bestand (2016)	215
Abb. 3-280: Mittleres Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand nach Bundesländern (2016)	216
Abb. 3-281: Mittleres Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2016)	217
Abb. 3-282: Mittleres Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand nach Stadt-/Kreistypen (2016)	218

4 Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten

Abb. 4-1: Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolraum	220
Abb. 4-2: Berliner Umland	220
Abb. 4-3: Transaktionsanteile (2016)	221
Abb. 4-4: Geldumsatz in Mio. Euro (2016)	221
Abb. 4-5: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro (2016)	222
Abb. 4-6: Übersicht Rhein-Main-Gebiet	223
Abb. 4-7: Investitions- und Transaktionszahlen (2009 - 2016)	224
Abb. 4-8: Transaktionen (2016)	225
Abb. 4-9: Geldumsatz (2016)	225
Abb. 4-10: Preisniveau - Wohnbauplätze für Eigenheime (2016)	226
Abb. 4-11: Preisniveau – Bauplätze Wirtschaftsimmobilen (2016)	226
Abb. 4-12: Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2013 - 2016)	227
Abb. 4-13: Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2009 - 2016)	227
Abb. 4-14: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2013 - 2016)	228
Abb. 4-15: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2016)	228
Abb. 4-16: Durchschnittliches Preisniveau von Apartments (Wohnfläche < 45 m ²) (2013 - 2016)	229
Abb. 4-17: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Apartments (Wohnfläche < 45 m ²) (2009 - 2016)	229
Abb. 4-18: Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2013 - 2016)	229
Abb. 4-19: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2009 - 2016)	229

5 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

Abb. 5-1:	Ländergruppen nach geografischer Lage	232
Abb. 5-2:	Kreise, Subkreise und überregionale Untersuchungsräume	233
Abb. 5-3:	Anzahl der Subkreise nach Ländern,(2015/2016)	234
Abb. 5-4:	Stadt- und Kreistypen (2015)	236
Abb. 5-5:	Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen (2000 - 2015)	238
Abb. 5-6:	Bevölkerungsentwicklung (2010 - 2015)	239
Abb. 5-7:	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen (2002 - 2016)	240
Abb. 5-8:	Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen (2002 - 2016)	241
Abb. 5-9:	Bautätigkeit nach Gebäudearten (2016)	242
Abb. 5-10:	Abschätzung der Wohnungsleerstände (2015)	243
Abb. 5-11:	Angebotsmieten von Wohnungen (2016)	244
Abb. 5-12:	Angebotsmieten in den größten deutschen Städten (2007 - 2016)	245
Abb. 5-13:	Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen (2015 - 2016)	245
Abb. 5-14:	Flächenvolumen und Marktwerte von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland, (2016)	247
Abb. 5-15:	Fertiggestellte Nutzfläche (in Mio. m ²) von Büro-, Handels- und Lagergebäuden (2008 - 2016)	248
Abb. 5-16:	Bürobeschäftigtenquote (2015)	250
Abb. 5-17:	Kaufkraft je Einwohner (2015)	251

6 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 6-1:	Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2017)	255
Abb. 6-2:	Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten	256
Abb. 6-3:	Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2016. (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Offenburg)	257
Abb. 6-4:	Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern	258
Abb. 6-5:	Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebietes Dömitz zum Stichtag: 31.12.2016	259
Abb. 6-6:	BORIS am Beispiel der Stadt Düsseldorf	259
Abb. 6-7:	lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund	260

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.fotolia.com, AK OGA

Titelseite	business chart © Corgarashu
Titelseite	Haus © Wolfgang Reiss
Titelseite	cubus © carsten jacobs
Titelseite	© AG-Medien
Seite II	Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit © Bundesregierung/Sandra Steins 05.02.2015
Seite 18	Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 27	Haus © Wolfgang Reiss
Seite 102	architecture © Pixabay
Seite 141	3D render of a house on blueprints with construction tools © Kirsty Pargeter - Fotolia
Seite 172	Landschaft, Landwirtschaft, Bodenkultur, Agrarland © mahey
Seite 220	berlin skyline spree © flashpics
Seite 222	Frankfurt © Dream-Emotion
Seite 232	Deutschland mit den Bundesländer © Sven Knie
Seite 237	family © Lightfield Studios
Seite 240	Mehrfamilienhaus © Thomas Bublak

