

Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

für den Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2008

Herausgeber

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik
Deutschland

Urheber

Autoren in ihren Funktionen als Mitglieder der jeweiligen Gutachterausschüsse (s. a. Autorenverzeichnis)

Redaktion und Vertrieb

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
GLL Oldenburg
Stau 3
26122 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215-633

Telefax: 0441 / 9215-505

E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Hinweis: Dieser Bericht steht auch als Downloadversion in deutscher oder englischer Fassung zur
Verfügung.

Preis

90 €

Druck

Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Hannover 2010

ISBN 978-3-00-030402-6

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

Vorwort





Ein transparenter Grundstücksmarkt ist mittlerweile zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Mit dem verstärkten Auftreten von internationalen Investoren in den vergangenen Jahren sind die Ansprüche an die Verfügbarkeit von aktuellen, marktrelevanten Daten gestiegen. Aus Sicht des Auslands gilt der deutsche Immobilienmarkt leider oft als zu wenig transparent. Dabei mangelt es nicht an Daten zum deutschen Immobilienmarkt. Wir verfügen über eine weltweit einzigartige Institution, nämlich die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, deren Hauptaufgabe die Führung der Kaufpreissammlung ist. Diese enthält Informationen aus allen Grundstückskaufverträgen.

Allerdings hat sich das Gutachterausschusswesen aufgrund unserer föderalen Struktur bundesweit recht unterschiedlich entwickelt. Dies hat Auswirkungen auf die Vergleichbarkeit der Daten zum Grundstücksmarkt und – in immer noch zu vielen Regionen – auch auf ihre Verfügbarkeit. Auf Initiative des Arbeitskreises der Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse kam es deshalb zu einer freiwilligen Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Länder. Erstmals wurden die vorhandenen Informationen zum Gegenstand einer sehr informativen, bundesweiten Auswertung.

Damit ist ein erster wichtiger Schritt getan, um die Auswertung der Kaufpreissammlungen durch die Gutachterausschüsse zu harmonisieren und

deren Ergebnisse vergleichbar zu machen. Dennoch bleiben in diesem Erstlingswerk noch „weiße Flecken“, für die keine verwertbaren Daten zur Verfügung standen.

Ich bin jedoch zuversichtlich, dass sich dies schon bald ändert. Seit dem 01.07.2009 sind alle Länder gesetzlich verpflichtet, Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Stellen zu bilden. Deren Aufgabe ist es insbesondere, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Die zweite Ausgabe des Immobilienmarktberichts für Deutschland kann also künftig auf eine noch breitere Grundlage zurückgreifen.

Dieser Bericht ist durch die freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Dafür möchte ich mich bei allen Beteiligten sehr herzlich bedanken. Ich hoffe, dass sich der Grundstücksmarktbericht zukünftig als wichtige Informationsquelle für die Immobilienwirtschaft und die Öffentlichkeit etabliert.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Peter Ramsauer'.

Dr. Peter Ramsauer

Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Autorenverzeichnis



Am Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligte Autoren

Autor / Autorin

Peter Ache
Ernst Dautert
Stefan Dvorak
René Gudat
Alfred Heger
Rainer Höhn
Volker Junge
Maximilian Karl
Dieter Kertscher
Matthias Kredt
Reinhard Krumbholz
Jürgen Kuse
Peter Kutschke
Reiner Rössler
Hans-Wolfgang Schaar
Anne Scholz
Edith Stahl
Hans-Peter Strotkamp
Helmut Thiele
Klaus-Peter Weis
Wilfried Wiedenroth

Bundesland

Niedersachsen
Bremen
Baden-Württemberg
Niedersachsen
Thüringen
Nordrhein-Westfalen
Hamburg
Bayern
Niedersachsen
Sachsen
Niedersachsen
Brandenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Berlin
Nordrhein-Westfalen
Schleswig-Holstein
Saarland
Rheinland-Pfalz
Bayern
Hessen
Sachsen-Anhalt

Redaktion

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
GLL Oldenburg

Marktanalysen:

Peter Ache
Holger Benecke
Joachim Oellrich

Redaktionelle Bearbeitung:

Peter Diekhöfer
Sabrina Franke
René Jacobsen
Marion Kaiser
Reinhard Krumbholz

Internetpräsentation:

Michael Schraad



Inhaltsverzeichnis



1 Zielsetzung	1
2 Bundesrepublik Deutschland	5
2.1 Allgemein	6
2.1.1 Gründung und Aufbau	7
2.1.2 Geografie und Klima	8
2.2 Strukturdaten	9
2.2.1 Bevölkerung	9
2.2.2 Verkehr	12
2.2.3 Arbeitsmarkt	12
2.2.4 Land- und Forstwirtschaft	12
2.3 Wirtschaftsindikatoren	13
2.3.1 Finanzwirtschaft	13
2.3.2 Außenhandel	13
2.3.3 Verbraucherpreisindex	13
2.3.4 Dienstleistungen	13
2.3.5 Tourismus	14
2.4 Bauen und Wohnen	15
2.4.1 Baugenehmigungen	15
2.4.2 Baupreisindex	16
2.4.3 Siedlungsstrukturelle Prägungen	16
3 Grundstücksmarkt in Deutschland	19
3.1 Datenerhebung	20
3.1.1 Kaufpreissammlungen	20
3.1.2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK-OGA)	21
3.1.3 Beschreibung der erhobenen Daten	22
3.1.4 Organisatorischer Ablauf der Datenerhebung	22
3.2 Zahlen, Daten, Fakten	24
3.2.1 Datenlage	24
3.2.2 Beschreibung des Immobilienmarktes Deutschland 2007 und 2008 – Überblick –	30
3.2.3 Gesamtumsätze – auch auf den Teilmärkten	32
3.2.4 Schwerpunkte der Transaktionen	45
3.2.5 Extremwerte in Deutschland	54
3.2.6 Besondere regionale oder andere Teilmärkte – Grenzregionen zu Nachbarstaaten –	57
3.3 Die Bundesländer im Einzelnen	64
3.3.1 Baden-Württemberg	64
3.3.2 Bayern	65
3.3.3 Berlin	68
3.3.4 Brandenburg	72
3.3.5 Bremen	73
3.3.6 Hamburg	75
3.3.7 Hessen	77
3.3.8 Mecklenburg-Vorpommern	79
3.3.9 Niedersachsen	80
3.3.10 Nordrhein-Westfalen	83
3.3.11 Rheinland-Pfalz	86
3.3.12 Saarland	90
3.3.13 Sachsen	92
3.3.14 Sachsen-Anhalt	94
3.3.15 Schleswig-Holstein	98
3.3.16 Thüringen	99
3.4 Wohnimmobilien in großen deutschen Städten	102
3.4.1 Einleitung	103
3.4.2 Marktanteile und Kennzahlen	103
3.4.3 Wohnungseigentum	103

3.4.4	Geldumsätze	105
3.4.5	Preisentwicklung	107
3.4.6	Höhe der Baulandpreise	108
3.4.7	Preise für bebaute Grundstücke	109
3.4.8	Wohnflächen	111
3.4.9	Schlussbemerkung	111
4	Entwicklungen auf den Teilmärkten	113
4.1	Individuell genutzte Wohnimmobilien	114
4.1.1	Allgemein	114
4.1.2	Unbebaute Grundstücke	117
4.1.3	Bebaute Grundstücke	125
4.1.4	Analyse unterschiedlicher Siedlungsstrukturen in Deutschland	132
4.2	Renditeobjekte und gewerbliche Immobilien	139
4.2.1	Allgemein	139
4.2.2	Unbebaute Grundstücke	140
4.2.3	Bebaute Grundstücke	147
4.3	Portfolioverkäufe und Großinvestitionen	155
4.4	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	159
4.4.1	Allgemein	159
4.4.2	Ackerland	160
4.4.3	Grünland	164
4.4.4	Waldf Flächen	168
5	Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung	173
5.1	Grundsätze zur Ableitung der erforderlichen Daten	174
5.1.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	175
5.1.2	Grundsätze zur Ableitung von Sachwertfaktoren	180
5.1.3	Grundsätze zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	183
5.1.4	Grundsätze zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten	186
5.1.5	Grundsätze zur Ableitung von Indexreihen	188
5.2	Analyse vorhandener Daten für Deutschland	191
5.2.1	Übersicht über vorhandene Daten	191
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	192
5.2.3	Rohertragsfaktoren	196
5.2.4	Sachwertfaktoren	199
5.2.5	Indexreihen	200
6	Vorhandene Immobilienmarktberichte	205
6.1	Gutachterausschüsse	206
6.1.1	Organisation	206
6.1.2	Veröffentlichungen	208
6.2	Weitere amtliche Veröffentlichungen	213
6.2.1	Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes	213
6.2.2	Informationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung	213
6.2.3	Informationen des Deutschen Städtetages	214
6.3	Immobilienwirtschaft	215
6.3.1	Allgemeines	215
6.3.2	Veröffentlichungen	215
7	Gutachterausschüsse in Deutschland	219
7.1	Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	220
7.2	Kontaktadressen der Gutachterausschüsse	222
8	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	237
9	Abkürzungsverzeichnis	245
10	Literatur- und Quellenverzeichnis	249

Wussten Sie schon, dass ...

... es in Deutschland 1.380 Gutachterausschüsse, davon allein rd. 1.000 in Baden-Württemberg, gibt?

... der teuerste Bauplatz in München an der Kaufingerstraße mit einem Preis von rd. 50.000€/m² liegt?

... im Landkreis Uecker-Randow das preiswerteste Bauland in Deutschland mit 5€/m² gehandelt wird?

... in Deutschland jährlich Grundstücke mit einer Fläche von 4.600km² verkauft werden – das entspricht fast der doppelten Fläche des Saarlandes?

... die teuersten Apartments in Hamburg mit über 10.000€/m² Wohnfläche gehandelt werden?

... Sie im Landkreis Uecker-Randow bereits für 11Cent/m² landwirtschaftliche Flächen kaufen können?

... auf der Insel Sylt Baugrundstücke mit bis zu 3.500€/m² gehandelt werden?

... ein durchschnittliches Baugrundstück für Ein- und Zweifamilienhäuser in Frankfurt a. M. 400m² und im Land Brandenburg 1.200m² groß ist?

... das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland rd. 9 Billionen € wert ist?

... das 2008 in Deutschland insgesamt 215.000 Eigentumswohnungen verkauft wurden?



1 Zielsetzung

Zielsetzung

Die Immobilienwirtschaft hat als zweitgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands (rd. 400 Mrd. € Umsatz jährlich) große volkswirtschaftliche Bedeutung. Zur Immobilienwirtschaft zählen Unternehmen, die sich mit Planung, Erstellung, Finanzierung und Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigen.

Alle diese Unternehmen benötigen für ihre Arbeit grundlegende Marktinformationen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist ein stabilisierender Faktor für die gesamte Volkswirtschaft; durch die vorhandenen Rahmenbedingungen und durch die Bindung der Bevölkerung an die „eigene Scholle“ hat er eine ganz besondere Bedeutung. 52 % der deutschen Bevölkerung leben in den eigenen vier Wänden und haben einen starken Bezug zu ihrem Grundeigentum.

Bundesweite Markttransparenz ist ein Grundbedürfnis der Bevölkerung, der Politik, Verwaltung und der auf dem Immobilienmarkt agierenden Unternehmen.

Die Anforderungen, die heute an die immobilienwirtschaftliche Markttransparenz gestellt werden, sind vielfältig. Zu den grundlegenden Ansprüchen zählen nicht nur Informationen über Funktionen des Marktes und Auswirkungen von Rahmenbedingungen, sondern in erster Linie die Bereitstellung von Orientierungshilfen für die Marktteilnehmer. Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen, Kreditgebern oder kommunalen und staatlichen Stellen sollen Informationen wie Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte oder Durchschnittspreise bereitgestellt werden.

Zusätzlich dienen der Markttransparenz Verkehrswertgutachten, Mietspiegel und zunehmend auch webbasierte Immobilienbewertungen. Sämtliche Daten sollen im Idealfall flächendeckend, aktuell, belastbar, standardisiert und kostengünstig zur Verfügung gestellt werden.

Der Gesetzgeber hat mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 den Gutachterausschüssen der Länder u. a. die Aufgabe übertragen, Grundstücksmarkttransparenz zu schaffen. Zu diesem Zweck werden den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Länder von den Notaren Abschriften aller Kaufverträge über Immobilien übermittelt. Seit der Novellierung des Baurechts im Jahr 1986 und dessen Zusammenfassung im Baugesetzbuch (BauGB) sind die relevanten Vorschriften in den §§ 192 bis 199 BauGB zu finden. Durch § 195 BauGB wird jede den Eigentums-

übergang an einem Grundstück beurkundende Stelle verpflichtet, eine Abschrift der Urkunde an die Geschäftsstelle des jeweils zuständigen Gutachterausschusses zu übersenden. Die hieraus abgeleitete Kaufpreissammlung stellt die Grundlage aller Auswertungen des Gutachterausschusses dar. Zusätzlich stehen die Daten der Kaufpreissammlung berechtigten Interessenten zur Verfügung. Datenschutzrechtliche Anforderungen werden durch eine entsprechende Anonymisierung der Kauffalldaten erfüllt.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des BauGB sind interessierten Nutzern die Grundstücksmarktinformationen flächendeckend und landeseinheitlich zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll Marktteilnehmern und Interessierten eine den Anforderungen der Wertermittlung und der Nutzer genügende Darstellung des Grundstücksmarktes in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gegeben werden.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen, die derzeit sowohl durch regionale Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse der Länder als auch durch einzelne Landesgrundstücksmarktberichte durch die Oberen Gutachterausschüsse bereitgestellt werden.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist ein weiterer Schritt auf dem Weg, die bundesweite Markttransparenz zu verbessern. Zu diesem Zweck werden Landesdaten zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt aggregiert. Für die Immobilienwirtschaft soll der Immobilienmarktbericht Deutschland mit seinen vielfältigen Analysen der Märkte eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen der Jahre 2007 und 2008 analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird jedoch auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Eine hohe Markttransparenz ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen, was einer in den letzten Jahren gestiegenen Bedeutung Deutschlands als Zielmarkt sowohl für nationale als auch internationale Investoren Rechnung trägt. Globalisierung und Investitionsbereitschaft sind nicht an Landesgrenzen gebunden, vielmehr sind Grenzen oft durch mangelnde Markttransparenz definiert. Immobilienmarktdaten müssen deutsch-

landweite Standortvergleiche ermöglichen, was die Notwendigkeit für bundesweite Analysen verstärkt. Zielgruppen des vorliegenden Berichts sind die Politik (als Grundlage für wohnungs- und wirtschaftspolitische Entscheidungen), die öffentliche Verwaltung, die Immobilienwirtschaft und die Banken sowie international oder überregional tätige Akteure auf dem Grundstücksmarkt.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland wird herausgegeben von den Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland, den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Bundesländer Berlin, Bremen und Hamburg, den Leitern und Leiterinnen der zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Hessen und dem Saarland sowie weiteren beteiligten Gutachterausschüssen in den Bundesländern. Der Herausgabezyklus liegt bei zwei Jahren jeweils im Frühjahr bzw. Frühsommer.

2 Bundesrepublik Deutschland

2.1 Allgemein

Immobilienmärkte werden regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geografie, verkehrstechnische Infrastruktur, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte, demografische Entwicklung und wirtschaftliches Potential sind die Einflussfaktoren, die auf das Immobilien-

marktgeschehen einwirken und damit ihre Wertigkeit spürbar beeinflussen. Entscheidend ist in der Regel nicht eine Einflussgröße, sondern das Zusammenspiel und die Verflechtung der verschiedenen Faktoren.



Abb.2-1: Länder der Bundesrepublik Deutschland (Verwaltungsgrenzen)

2.1.1 Gründung und Aufbau

Die Bundesrepublik Deutschland wurde am 23. Mai 1949 gegründet. Die Bundeshauptstadt ist Berlin. Gemäß ihrer Verfassung versteht sich die Bundesrepublik als soziale, rechtsstaatliche und föderale Demokratie. Sie ist Gründungsmitglied der Europäischen Union und mit über 82 Mio. Einwohnern deren bevölkerungsreichstes Land. Ferner ist Deutschland unter anderem Mitglied der Vereinten Nationen, der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung), der NATO (Nordatlantische Vertragsorganisation), der OSZE (Organisation für

Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa) und der G8 (Gruppe der Acht). Gemessen am Bruttoinlandsprodukt ist Deutschland die viertgrößte Volkswirtschaft der Welt, nach den Vereinigten Staaten, Japan und der Volksrepublik China.

Die Bundesrepublik Deutschland wird als Bundesstaat aus 16 Ländern gebildet (**Abb. 2-1** und **Tab. 2-1**). Die Länder wiederum gliedern sich in kommunale Gebietskörperschaften.

Wappen	Land	Fläche [km ²]	Einwohner [Mio.]	Bevölkerungsdichte [E/km ²]	Landkreise / kreisfreie Städte	Hauptstadt
	Baden-Württemberg	35.751	10,75	301	44	Stuttgart
	Bayern	70.552	12,52	177	96	München
	Berlin	891	3,42	3.834	1	-
	Brandenburg	29.480	2,54	86	18	Potsdam
	Bremen	404	0,66	1.640	2	-
	Hamburg	755	1,77	2.344	1	-
	Hessen	21.115	6,07	288	26	Wiesbaden
	Mecklenburg-Vorpommern	23.185	1,68	72	18	Schwerin
	Niedersachsen	47.625	7,97	167	46	Hannover
	Nordrhein-Westfalen	34.086	18,00	528	54	Düsseldorf
	Rheinland-Pfalz	19.854	4,05	204	36	Mainz
	Saarland	2.569	1,04	404	6	Saarbrücken
	Sachsen	18.419	4,22	229	13	Dresden
	Sachsen-Anhalt	20.447	2,41	118	14	Magdeburg
	Schleswig-Holstein	15.799	2,84	180	15	Kiel
	Thüringen	16.172	2,29	142	23	Erfurt
	Bundesrepublik Deutschland	357.104	82,23	230	413	Berlin

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland (Stand: 31.03.2009)

Tab. 2-1: Länderübersicht

2.1.2 Geografie und Klima

Die Bundesrepublik Deutschland liegt in der Mitte Europas. Sie hat insgesamt neun Nachbarstaaten und ist damit das Land mit den meisten europäischen Nachbarn.

Im Norden grenzt Deutschland mit einer Länge von 67 km an Dänemark, im Nordosten an Polen (442 km), im Osten an Tschechien (811 km), im Südosten an Österreich (815 km), im Süden an die Schweiz (316 km), im Südwesten an Frankreich (448 km), im Westen an Luxemburg (135 km) und Belgien (156 km) und im Nordwesten an die Niederlande (567 km). Die Grenzlänge zu den Nachbarstaaten beträgt insgesamt 3.757 km.

Geprägt ist Deutschland in seinen Naturräumen durch das Norddeutsche Tiefland, die Mittelgebirgszone und das Alpenvorland mit den Alpen. Der höchste Punkt ist der Gipfel der Zugspitze mit 2.962 m über Normalnull. Die niedrigste begehbare Landesstelle Deutschlands liegt bei 3,54 m unter Normalnull in einer Senke bei Neuendorf-Sachsenbande in der Wilstermarsch in Schleswig-Holstein.

Für das Klima der Bundesrepublik ist ihre Lage in der gemäßigten Zone mit häufigem Wetterwechsel bestimmend. Winde aus vorwiegend westlichen Richtungen und Niederschläge zu allen Jahreszeiten sind charakteristisch.



2.2 Strukturdaten

2.2.1 Bevölkerung

In der Bundesrepublik Deutschland leben derzeit rd. 82 Mio. Einwohner auf einer Fläche von rd. 357.000 km². Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 230 E/km². Damit gehört Deutschland zu den am dichtesten besiedelten Flächenstaaten der Welt. Die Vergleichszahl für die Europäische Union liegt bei 116 E/km². Etwa 75 Mio. Menschen (91%) sind deutsche Staatsbürger. Von diesen haben wiederum 7 Mio. Bürger einen Migrationshintergrund.

In West- und Ostdeutschland hat sich die Bevölkerungszahl seit 1950 sehr unterschiedlich entwickelt (**Abb. 2-2**). Im früheren Bundesgebiet stieg sie zwischen 1950 und 1973 von 51,0 Mio. auf 62,1 Mio. Gleichzeitig ging sie in der ehemaligen DDR von 18,4 Mio. auf 17 Mio. zurück. Die Bevölkerungszahl stabilisierte sich danach zwischen 61 und 62 Mio. im Westen und zwischen

16 und 17 Mio. im Osten. Seit dem November 1990 stieg sie im Westen wieder an und ging im Osten erneut zurück.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung veröffentlichte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2009 eine Prognose zur Veränderung der Bevölkerungszahl von 2005 bis 2025 (**Abb. 2-3**). Es ist deutlich zu erkennen, dass die Abwanderungsquote im Osten Deutschlands zunimmt und die Regionen um Berlin und München an Bevölkerung zulegen.

Am Altersaufbau der Bevölkerung lässt sich ablesen, wie sich das Verhältnis der jüngeren zur älteren Generation entwickelt. Bereits heute ist die Bundesrepublik Deutschland – wie die meisten Industrieländer – durch eine verhältnismäßig schwach vertretene junge Generation gekennzeichnet. Die Lebenserwartung wächst, und dadurch verschiebt sich die Altersstruktur ständig

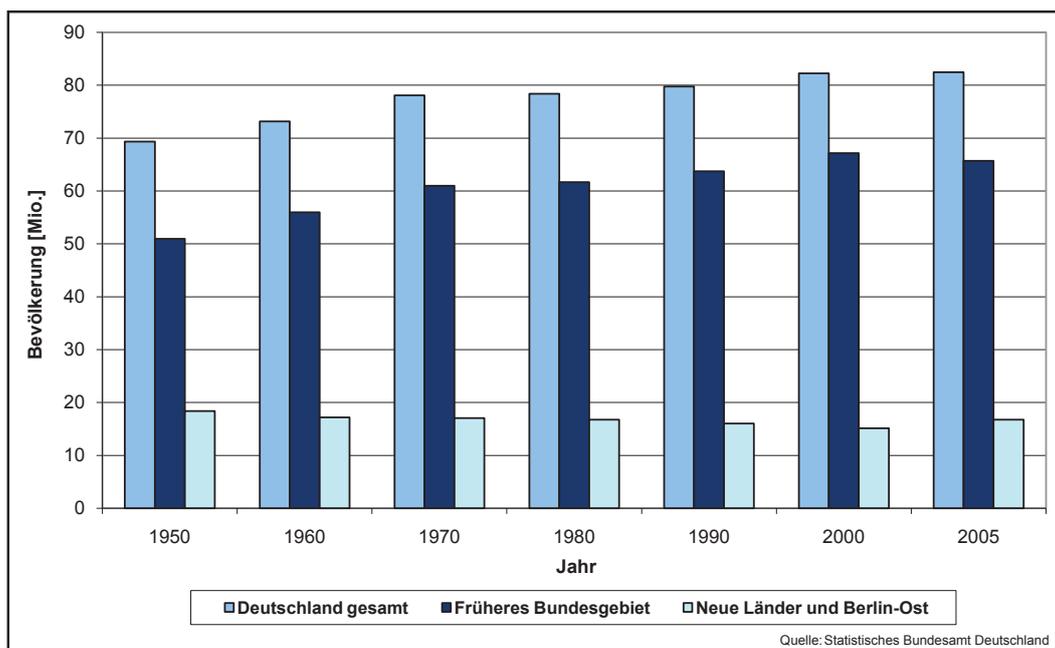


Abb.2-2: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1950

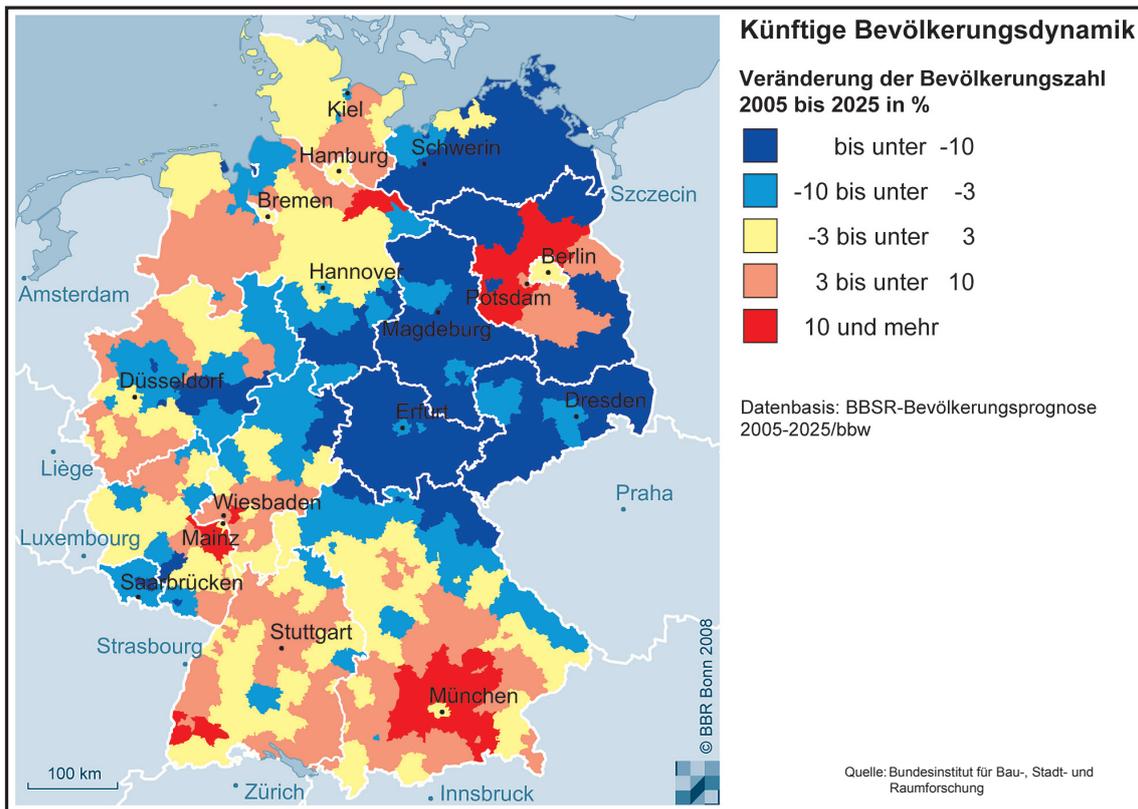


Abb. 2-3: künftige Bevölkerungsdynamik von 2005 bis 2025

zugunsten der älteren Menschen (Abb. 2-4). Bereits heute leben in Deutschland mehr 65-Jährige als 15-Jährige und Jüngere (Abb. 2-5). Dieser demografische Wandel hat vor allem Auswirkungen auf die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit

Deutschlands und die Zukunft der Sozialversicherungssysteme.

Die Entwicklung der Geburten, aber auch der Eheschließungen und -scheidungen spiegelt

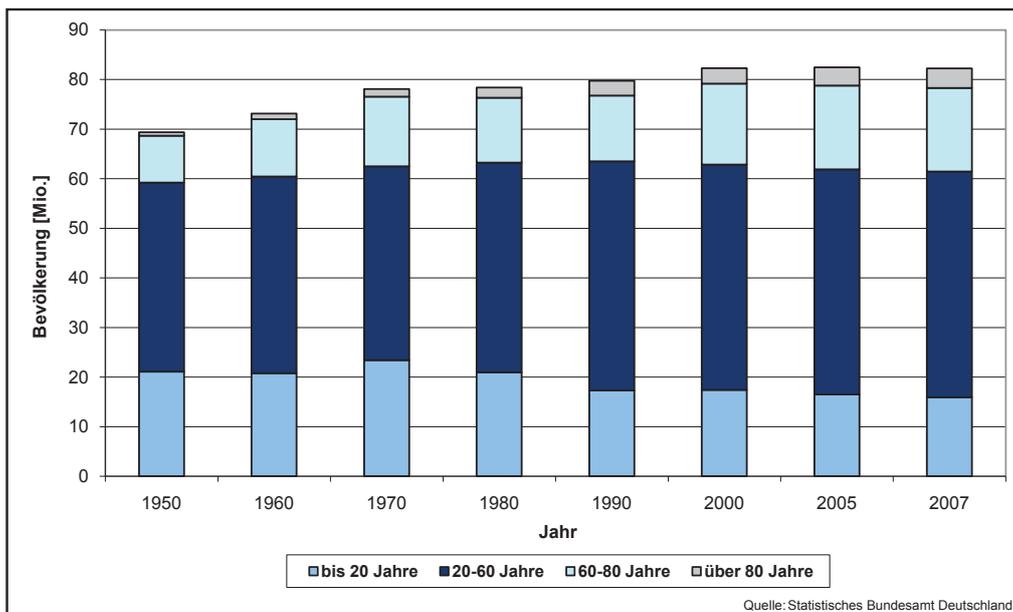


Abb. 2-4: Entwicklung der Altersstruktur der Bundesrepublik Deutschland seit 1950

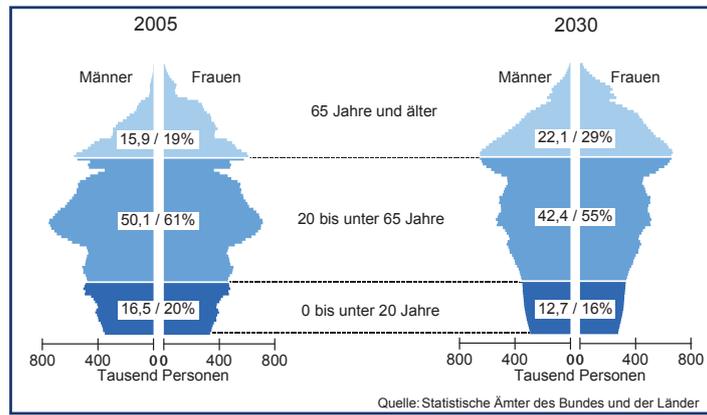


Abb. 2-5: Altersaufbau in Deutschland 2005 und 2030

die Einstellung der Gesellschaft zur Familie und Kindern wider. Niedrigere Geburtenzahlen und abnehmende Heiratsbereitschaft haben auch Einfluss auf die Haushaltsgröße, die in der Bundesrepublik Deutschland tendenziell seit Jahren abnimmt. Haushalte mit mehr als fünf Personen sind selten anzutreffen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt insbesondere in Großstädten.

Im Jahr 2006 gab es in Deutschland 39,8 Mio. Haushalte mit rd. 82,6 Mio. Haushaltsmitgliedern. Damit ist die Zahl der Privathaushalte seit April 1991 um 13 %, die Zahl der Haushaltsmitglieder um 3 % gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ging zurück: 2006 lebten durchschnittlich 2,08 Personen in einem Haushalt (Abb. 2-6), im April 1991 waren es noch 2,27 Personen.

Alle Prognosen gehen derzeit davon aus, dass die Bevölkerung älter wird. Damit ist der Trend zu kleineren Seniorenhaushalten vorgegeben. Mit dem Trend zur Singularisierung – hier vor allem in den größeren Städten – wird der Prozess

der Haushaltsverkleinerung begünstigt. Es wird erwartet, dass die Haushaltsgröße weiter zurückgeht und bis zum Jahr 2025 durchschnittlich unter 2,00 Personen in einem Haushalt leben. Daher wird die Zahl der Haushalte noch anwachsen. Dieser Prozess wird begrenzt durch die erwartete Abnahme der Bevölkerung Deutschlands. Die Entwicklung wird jedoch in Deutschland nicht einheitlich verlaufen; der Osten Deutschlands wird von dieser Entwicklung stärker betroffen sein als das übrige Bundesgebiet.

Als Indikator für die Nachfrage nach Wohnraum hat der Wohnungsneubau deutlich an Bedeutung verloren. An seine Stelle sind Maßnahmen im Wohnungsbestand wie Sanierung und Modernisierung getreten. In Zukunft wird sich die Wohnungsnachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten im Zusammenspiel der demografischen und ökonomischen Entwicklung, der qualitativen Veränderung der Nachfrage und des Anpassungsgrades des Wohnungsbestandes sehr differenziert herausbilden.

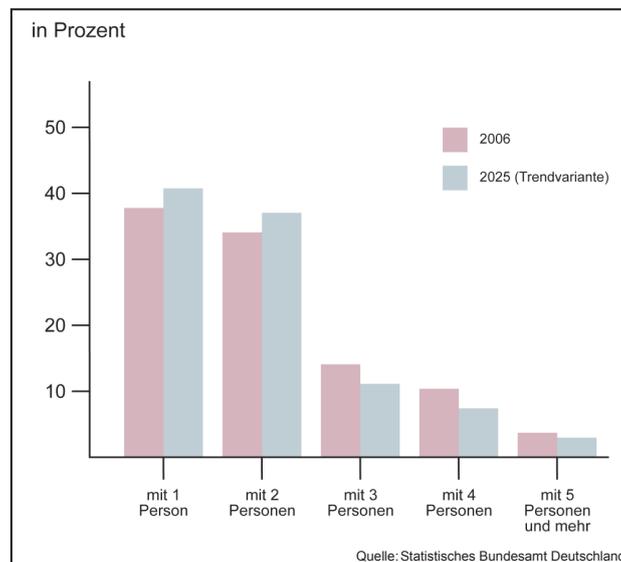


Abb. 2-6: Privathaushalte nach Haushaltsgröße

2.2.2 Verkehr

In einer modernen Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft wie der Bundesrepublik Deutschland hat der Sektor Verkehr eine große Bedeutung. Zwischen Verkehr einerseits und Wirtschaft und Gesellschaft andererseits besteht eine enge Wechselbeziehung. Verkehr ermöglicht nationale und internationale Arbeitsteilung, Tourismus und Freizeitaktivitäten. Verkehr heißt aber auch Belastung: z. B. durch Unfälle, Lärm und Luftverschmutzung. Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist ein wichtiger Standortfaktor.

So verfügt die Bundesrepublik Deutschland über eine Streckenlänge der Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs von rd. 41.500 km. Davon waren rd. 48 % (Ende 2003) elektrifiziert.

Das Straßennetz des überörtlichen Verkehrs (Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) hat eine Länge von rd. 231.000 km, davon entfallen rd. 5 % auf Autobahnen. Damit verfügt Deutschland nach den USA über eines der längsten Autobahnnetze der Welt und über das längste in Europa.

2.2.3 Arbeitsmarkt

Eine zentrale Rolle in unserer Gesellschaft spielen die Zahl der Erwerbstätigen und der Umstand, ob jemand Arbeit hat oder aus dem Arbeitsprozess ausgeschieden ist. Der Einfluss auf die Lebensunterhaltssicherung, die Einordnung des Einzelnen in das gesellschaftliche Gefüge sowie auf das Wirtschaftswachstum und das Sozialwesen ist unverkennbar groß.

Das Jahr 2007 ist von einem konjunkturellen Aufschwung und einer Belebung des deutschen Arbeitsmarktes geprägt gewesen. Das reale Bruttoinlandsprodukt ist um 2,5 % gestiegen. Der Aufschwung wurde sowohl von der ausländischen als auch von der inländischen Nachfrage getragen. Das Jahr 2008 hat weiterhin noch von der guten Konjunktur der Vorjahre profitiert. Das reale Bruttoinlandsprodukt nahm im Durchschnitt um 1 % zu, ist aber im Jahresverlauf gesunken. Im Jahresdurchschnitt ist die Erwerbstätigkeit deutlich gestiegen, während zum Jahresende eine erste Abschwächung festzustellen ist.

Als wichtiger Indikator für den Grad der Beschäftigung wird die amtliche Zahl der registrierten Arbeitslosen von der Bundesagentur für Arbeit erhoben und veröffentlicht. So betrug die Arbeits-

losenquote im Jahr 2007 9 % und im Jahr 2008 7,8 % (**Abb. 2-7**).

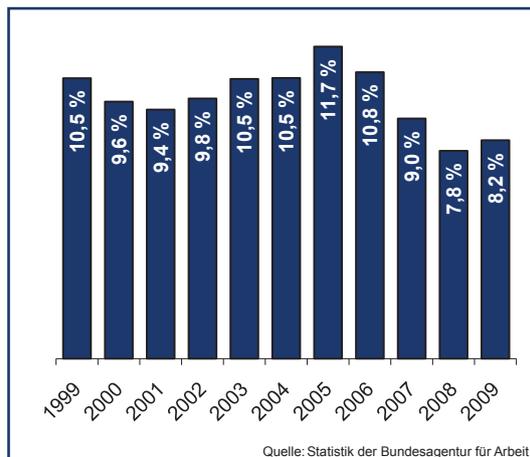


Abb. 2-7: Arbeitslosenquote in Deutschland

2.2.4 Land- und Forstwirtschaft

Deutschland gehört zu den größten Agrarproduzenten in der Europäischen Union. Mehr als die Hälfte der Landesfläche, fast 190.000 km², werden landwirtschaftlich genutzt. Fast jeder zehnte Erwerbstätige ist in Deutschland in Bereichen tätig, die direkt oder indirekt mit der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft zusammenhängen. Dabei hat die landwirtschaftliche Produktion trotz ihres geringen Anteils von etwa 1 % an der volkswirtschaftlichen Gesamtleistung eine hohe Bedeutung für die Sicherstellung einer ausreichenden Nahrungsmittelversorgung der Bevölkerung zu angemessenen Preisen. So können gut 80 % des Nahrungsbedarfs aus heimischer Produktion gedeckt werden. Zudem erbringen Land- und Forstwirtschaft Leistungen, die nicht in die volkswirtschaftlichen Rechnungen eingehen. Hierzu zählen zum Beispiel die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft sowie die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, wodurch in hohem Maße die Lebensqualität in unserer Gesellschaft beeinflusst wird.

Rund 30 % der deutschen Landesfläche sind mit Wald bedeckt. Der Wald ist wichtig als Lieferant für den umweltfreundlichen Rohstoff Holz, zur Verbesserung von Boden, Luft, Wasser und Klima, als Lebensraum für eine vielfältige Fauna und Flora und schließlich als geschätzter Erholungs- und Ausgleichsraum für die Menschen.



2.3 Wirtschaftsindikatoren

2.3.1 Finanzwirtschaft

Grundlage für zentrale finanz-, wirtschafts- und geldpolitische Entscheidungen sind finanzstatistische Daten. So beträgt der Anteil der Ausgaben der öffentlichen Haushalte am Bruttoinlandsprodukt rd. 42%. Wichtige Zielgrößen des europäischen Stabilitätspakts sind der Grenzwert für das Staatsdefizit (3%) und der Stand der öffentlichen Schulden (60%), gemessen jeweils am Bruttoinlandsprodukt.

Seit den 1950er Jahren übertrafen die öffentlichen Ausgaben größtenteils die Einnahmen, so dass die öffentlichen Haushalte mit Ausnahmen von wenigen Jahren Finanzierungsdefizite verzeichneten. Die öffentlichen Schulden haben sich seit der Wiedervereinigung nahezu verdreifacht.

Der Schuldenstand des öffentlichen Gesamthaushalts erreichte am 31. Dezember 2008 mit 1.517,6 Mrd.€ einen um 1% höheren Betrag als Ende 2007.

2.3.2 Außenhandel

Die deutsche Wirtschaft ist in hohem Maße exportorientiert und damit auch exportabhängig. Gleichzeitig ist Deutschland als rohstoffarmes Land aber auch auf Importe – insbesondere im Energiebereich – angewiesen. Im Jahr 2008 wurden von Deutschland Waren im Wert von rd. 994,9 Mrd.€ ausgeführt und Waren im Wert von rd. 818,6 Mrd.€ eingeführt. Damit waren sowohl die Ausfuhren als auch die Einfuhren so hoch wie nie zuvor. Der Außenhandelsaldo erreichte einen Überschuss von 176,3 Mrd.€.

2.3.3 Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden, wie zum

Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung, Mieten oder auch Kraftfahrzeuge und Dienstleistungen wie Friseur oder Reparaturen („Warenkorb“). Der Verbraucherpreisindex liefert ein Gesamtbild der Teuerung in Deutschland und ist somit ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland (**Abb. 2-8**).

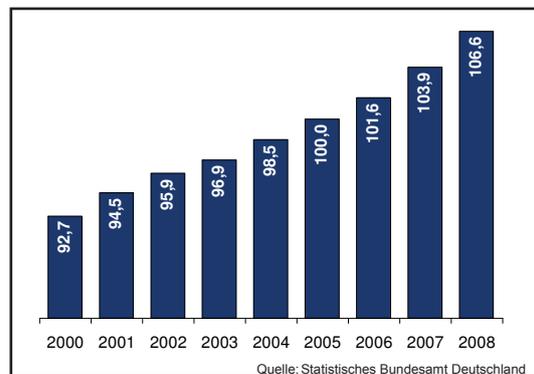


Abb. 2-8: Verbraucherpreisindex

2.3.4 Dienstleistungen

Mit der Entwicklung des technischen Fortschritts und der Steigerung der Arbeitsproduktivität vollziehen sich in der Volkswirtschaft einer Industrialisierung tiefgreifende Strukturveränderungen. Der Dienstleistungssektor, auch als „tertiärer Sektor“ bezeichnet, gewinnt in den letzten Jahrzehnten zunehmend an Bedeutung. So ist die Zahl der Erwerbstätigen in den vergangenen Jahren ständig gestiegen. Demgegenüber geht die wirtschaftliche Bedeutung traditioneller Bereiche, wie die der Land- und Forstwirtschaft sowie des produzierenden Gewerbes, zurück.

Waren zum Beispiel 1970 rd. 45% der 26,6 Mio. Erwerbstätigen im früheren Bundesgebiet im Dienstleistungsbereich tätig, so waren es im Jahr 2006 mehr als 72%. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe um 21 Prozentpunkte von 46,5% auf 25,5%.

Auch im Dienstleistungsbereich haben sich Veränderungen ergeben. Standen früher eher Handel und Gastgewerbe im Vordergrund, so liegt der Schwerpunkt heute bei unternehmensnahen Dienstleistungen.

Es entstanden völlig neue Dienstleistungszweige. Informations- und Kommunikationstechnologien nehmen inzwischen eine Schlüsselrolle ein. Für das Funktionieren der Marktwirtschaft sind zum Beispiel beratende Dienstleistungen wie Rechts-, Steuer- oder Unternehmensberatung unverzichtbar.

2.3.5 Tourismus

Die Tourismusbranche ist ein wichtiger Wirtschaftszweig, der in den vergangenen Jahrzehnten eine starke Aufwärtsentwicklung genommen hat. Er gehört zu den Zukunftsbranchen mit guten Wachstumserwartungen.

Als Querschnittsbereich verschiedener Branchen hatte der Tourismus 2008 in Deutschland einen gesamtwirtschaftlichen Produktionswert von 185 Mrd.€ und eine Wertschöpfung von 94

Mrd.€. Damit erreichte er einen Anteil von rd. 8% am Bruttoinlandsprodukt (BIP). Dieser wird vor allem in mittelständisch geprägten Unternehmen erzielt, zum Beispiel in den rd. 53.000 Betrieben des Beherbergungsgewerbes, und bietet zurzeit insgesamt 2,8 Mio. Beschäftigten Einkommen.

Mit rd. 370 Mio. Übernachtungen insgesamt und einer Steigerung um 2,1% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete das Beherbergungsgewerbe im Inland zum Jahresende 2008 ein Umsatzplus (**Abb. 2-9**). Die Zahl der Übernachtungen von Deutschen im eigenen Land stieg um 2% auf über 313 Mio., die der ausländischen Gäste sogar um 3% auf über 56 Mio.

Schwerpunkte des Inlandstourismus sind vor allem die Regionen an Nord- und Ostsee sowie die Alpenregionen in Bayern und Baden-Württemberg. Mehr als jeder fünfte Inlandsurlauber (22,9%) hielt sich 2008 in Bayern auf, gefolgt von der Ostsee (20,1%) sowie der Nordseeküste und ihren Inseln (14,8%). Rund 7,7% zog es an den Bodensee und in den Schwarzwald.

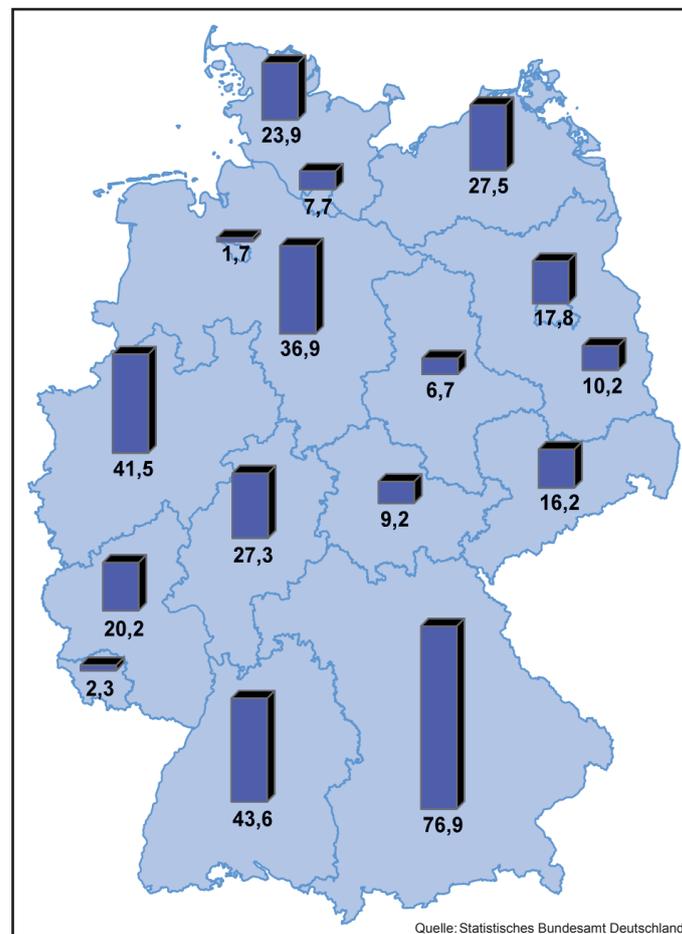


Abb. 2-9: Anzahl der Übernachtungen 2008 (in Mio.)



2.4 Bauen und Wohnen

Die Lage am Bau ist immer im starken Maße von konjunkturellen Einflüssen und von strukturellen Entwicklungen der Gesamtwirtschaft abhängig. Der Einfluss dieser Rahmenbedingungen wirkt sich deutlich auf die wirtschaftliche Situation der Bauunternehmen und auf die Anzahl der am Bau Beschäftigten aus (**Abb. 2-10**).

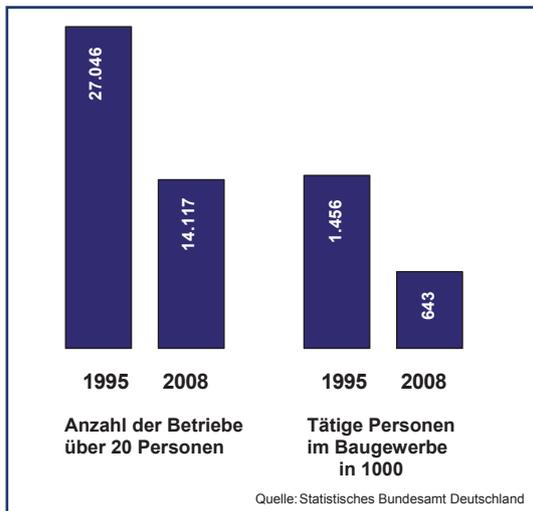


Abb. 2-10: Anzahl der Betriebe und Beschäftigten im Baugewerbe

2.4.1 Baugenehmigungen

Die Anzahl der Baugenehmigungen im Hochbau ist ein deutlicher Indikator für den Konjunkturverlauf im Baugewerbe (**Abb. 2-11**). Mit rd. 184.000 Genehmigungen (Neu- und Umbau) wurde in 2008 der niedrigste Stand der vergangenen fünf Jahre erreicht. Gegenüber 2007 war insgesamt ein Rückgang von rd. 2,2% zu verzeichnen; bei den Genehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude betrug das Minus rd. 6,7% (**Abb. 2-12**).

Dabei stieg das wertmäßige Volumen der Baugenehmigungen in 2008 mit rd. 59 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr allerdings um 7,3% an. Der starke Zuwachs ist vor allem der positiven Entwicklung

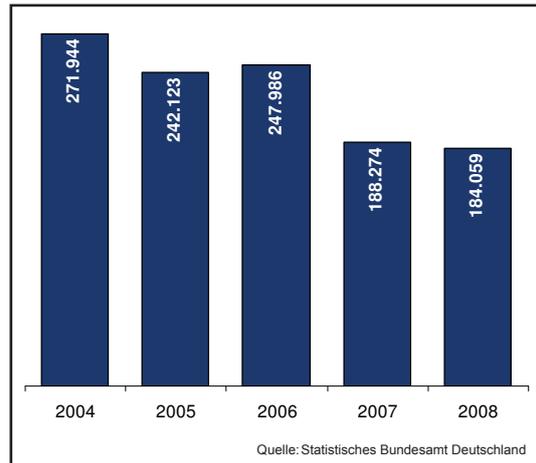


Abb. 2-11: Baugenehmigungen im Hochbau (Neu- und Umbau)

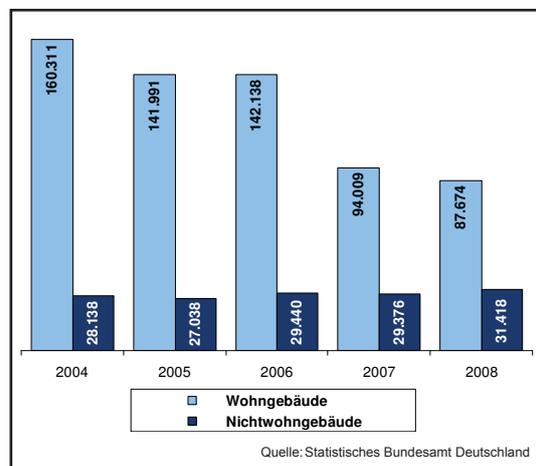


Abb. 2-12: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude

beim Nichtwohnungsbau zu verdanken; hier stieg das Volumen um fast 16% auf 32,3 Mrd. € an und machte damit rd. 55% des Gesamtumsatzes aus. Der Bau von Wohngebäuden war dagegen weiterhin rückläufig und fiel um 1,5% auf 26,7 Mrd. €. Besonders bemerkbar gemacht hat sich dabei das Auslaufen der Eigenheimzulage in 2006, das zu einem deutlichen Einbruch führte. Die ab 2008 eingeführte Eigenheimrentenförderung

(„Wohn-Riester“) ist offensichtlich zu gering, um die Auswirkungen des Wegfalls der Eigenheimzulage zu kompensieren und dem Wohnungsbau nachhaltige Impulse zu geben.

Parallel zur Abnahme der Genehmigungen für neue Wohngebäude hat auch die Anzahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden abgenommen; sie fiel gegenüber 2007 um 5,8% (**Abb. 2-13**). Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-6,8%) war dabei stärker als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-4,3%). Im gleichen Zeitraum sank die dabei insgesamt genehmigte Wohnfläche um rd. 5,3% (**Abb. 2-14**).

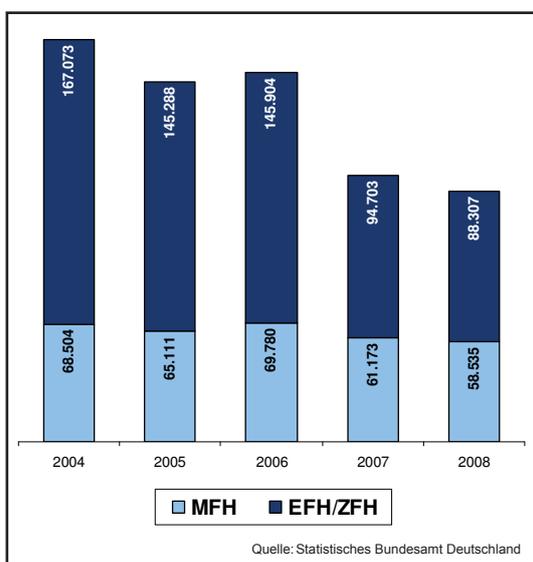


Abb. 2-13: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

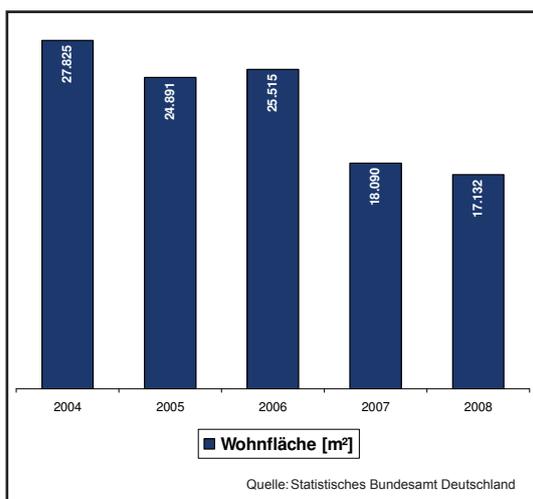


Abb. 2-14: gesamte Wohnfläche der genehmigten Neubauten (ohne Wohnheime)

2.4.2 Baupreisindex

Auf dem Bausektor geben die Baupreisindizes die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wieder. Für den konventionellen Neubau im Bereich Wohngebäude lässt sich folgende Entwicklung beobachten (**Abb. 2-15**):

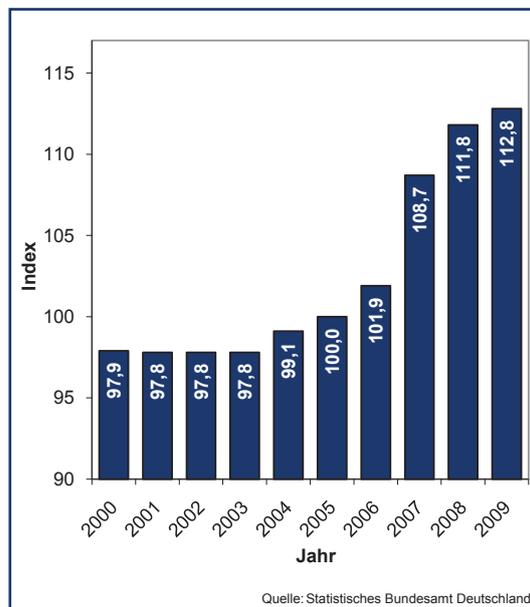


Abb. 2-15: Entwicklung des Baupreisindex von Wohngebäuden

2.4.3 Siedlungsstrukturelle Prägungen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat anlässlich des Raumordnungsberichtes 2010 die Raumstrukturen in Deutschland nach unterschiedlichen Kriterien klassifiziert. Eine dieser Klassifizierungen ist die sich an den tatsächlichen Siedlungsmustern orientierende Unterscheidung nach den siedlungsstrukturellen Prägungen:

- ländlich
- teilweise städtisch
- überwiegend städtisch.

Das BBSR hat alle 413 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland diesen Prägungen zugeordnet, so dass sich das Gesamtbild wie in der nachfolgenden Abbildung **Abb. 2-16** ergibt.

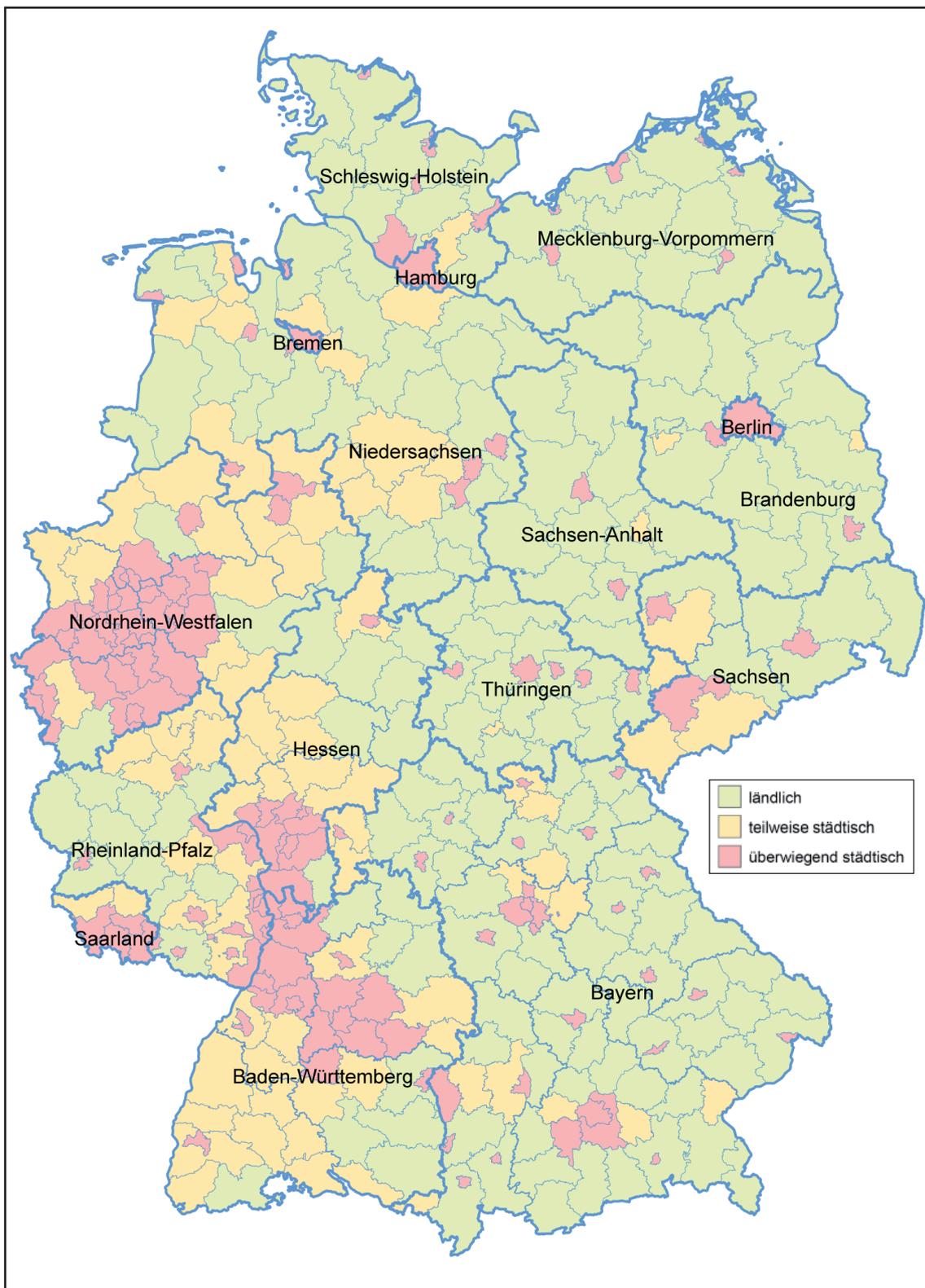


Abb. 2-16: Siedlungsstrukturelle Prägungen der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland

Für die in den nachfolgenden Kapiteln durchgeführten Analysen findet diese Zuordnung mehrfach Verwendung, um mögliche Einflüsse der

siedlungsstrukturellen Prägungen auf die Preisbildung von unbebauten und bebauten Grundstücken zu untersuchen.

3 Grundstücksmarkt in Deutschland



3.1 Datenerhebung

3.1.1 Kaufpreissammlungen

Grundlage aller Analysen der amtlichen Wertermittlung über den Immobilienmarkt in Deutschland ist die Kaufpreissammlung. Laufende periodische Sammlungen von Grundstückskaufpreisen gibt es in Deutschland bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie dienten zunächst vorrangig steuerlichen Zwecken und wurden im Wechsel von Finanzämtern und Katasterämtern geführt.

Erst mit dem Bundesbaugesetz von 1960 wurde die Führung von Kaufpreissammlungen zur Aufgabe für die neu eingerichteten Gutachterausschüsse. Der Gesetzgeber wollte nach dem Wegfall der Preisbindung im Grundstücksverkehr mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse und ihrer Kaufpreissammlungen ein Instrument zur Erzeugung von Markttransparenz schaffen. Aufbau und Organisation der Gutachterausschüsse in Deutschland sind im Kapitel 6.1 beschrieben. Anschriften und Kontaktmöglichkeiten finden Sie im Kapitel 7 dieses Berichts.

Das aktuelle Baugesetzbuch verpflichtet nach § 195 BauGB die beurkundenden Stellen, alle Verträge, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss zur Übernahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden. Die Kaufpreissammlung stellt somit ein originäres Abbild des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt dar.

Kaufpreissammlungen sind Datenbanken, in denen die Kaufverträge im erforderlichen Umfang mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen und mit den preis- und wertbestimmenden Merkmalen erfasst werden.

Ergänzt werden diese Informationen aus dem Kaufvertrag durch Angaben zu Bauleitplänen, zum Liegenschaftskataster und durch Mitteilungen der Gemeinden über die Erhebung von Er-

schließungsbeiträgen. Weitere Objektdaten, die sich nicht unmittelbar aus dem Kaufvertrag ergeben, erhalten die Gutachterausschüsse durch die Versendung von Fragebögen an die Eigentümer.

Mit der Kaufpreissammlung steht den Gutachterausschüssen somit eine umfangreiche Datensammlung zur Verfügung, die es ihnen erlaubt, mittels geeigneter Analysen Rückschlüsse zum Einfluss bestimmter Objekteigenschaften auf die Kaufpreise zu ziehen.

In den Kaufpreissammlungen werden die Kauffälle zunächst nach Grundstücksarten wie bebaute oder unbebaute Flächen, Eigentumswohnungen, landwirtschaftliche Flächen etc. geordnet. Weitergehende Differenzierungen, bei den bebauten Grundstücken z. B. in Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser / Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäuser stellen sicher, dass später für den jeweiligen Immobilientyp spezifische Auswertungen der Kaufverträge vorgenommen werden können. Die Kaufpreissammlung enthält dafür zu jedem Kauffall eine große Anzahl von Merkmalen, von denen einige für alle Grundstücksarten gleich sind, andere speziell zur jeweiligen Grundstücksart erhoben werden. Beispiele hierfür sind Angaben zum Kaufzeitpunkt, Lage, Grundstücksgröße und Erschließungszustand, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Wohnfläche, Grad der Unterkellerung, Dachform, Ausstattung etc.

Aus den Kaufpreisen leiten die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und weitere für sachgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten ab; hierzu zählen Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren, Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken sowie Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Die Wertermittlung bedient sich dazu mathematisch-statistischer Verfahren wie der Regressionsanalyse, um die Unterschiede in den Kaufpreisen durch bestimmte Einflussfaktoren optimal erklären zu können. Mit

den gewonnenen Ergebnissen lassen sich dann sachgerechte Verkehrswertermittlungen durchführen.

Die Kaufpreissammlung dient damit im Wesentlichen zwei Aufgaben:

1. Erzeugung einer allgemeinen Markttransparenz über mengenstatistische Auswertungen und
2. einzelfallbezogene Verkehrswertermittlung durch Ableitung spezifischer wertermittlungsrelevanter Daten.

In der überwiegenden Zahl der Bundesländer werden die Kauffälle dazu jeweils für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt analysiert und die gewonnenen Ergebnisse in Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Darüber hinaus geben viele Länder auch Landesgrundstücksmarktberichte heraus, in denen die Ergebnisse der regionalen Marktanalysen zusammengefasst sowie landesweit zu beobachtende Trends und Entwicklungen aufgezeigt werden.

Die Kaufpreissammlung wird nicht nur für Analysen des Immobilienmarktes, sondern auch für statistische Zwecke insbesondere der Finanzverwaltung, der statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes genutzt.

Eine automatisierte Kaufpreissammlung ist somit Voraussetzung für die Erzeugung allgemeiner Markttransparenz und dient im erheblichen Umfang auch den Wertermittlungen der freien Sachverständigen.

3.1.2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK-OGA)

Akteure, die sich um die Transparenz des Grundstücksmarktes in Deutschland kümmern, sind neben den regional tätigen Gutachterausschüssen auch private Unternehmen der Immobilienwirtschaft sowie einzelne staatliche oder halbstaatliche Institutionen und Hochschulen. Deren Untersuchungen umfassen aber häufig nur bestimmte Teilmärkte oder Teilaspekte des Geschehens auf dem Immobiliensektor, auch ist die Qualität der Datenbasis für bundesweite Aussagen nicht immer ausreichend.

Die amtliche Wertermittlung liegt in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer.

Dementsprechend sind Organisation und Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse unterschiedlich geregelt. Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen, die in der Lage sind, einen landesweiten Überblick über den Grundstücksmarkt zu liefern, gibt es bisher nicht in allen Bundesländern. Erst mit der Reform des Erbschaftsteuergesetzes und der damit verbundenen Novellierung des Baugesetzbuches in 2009 wurde die Einrichtung von zentralen Institutionen der Gutachterausschüsse in den Ländern mit Ausnahme der Stadtstaaten Pflicht.

Das Fehlen einer eigenen zentralen Institution in Deutschland machte es der amtlichen Wertermittlung bisher unmöglich, einen vollständigen, auf den tatsächlichen Kauffällen basierenden Überblick über den Immobilienmarkt ähnlich wie in den bereits vorhandenen Landesgrundstücksmarktberichten auch für die gesamte Bundesrepublik zu liefern. Dabei nimmt der Bedarf an überregionalen Analysen von Jahr zu Jahr zu. Insbesondere von Seiten der Immobilienwirtschaft gibt es seit langem Forderungen nach einer deutschlandweit einheitlichen, flächendeckenden und differenzierteren Bereitstellung von aktuellen Daten des Immobilienmarktes.

Aus diesem Grund hat sich 2007 in Hannover erstmals eine Gruppe von Vertretern des amtlichen Gutachterausschusses aus mehreren Bundesländern zu einem Erfahrungsaustausch getroffen mit dem Ziel, die in den einzelnen Ländern vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse zusammenzuführen, hieraus bundesweite Aussagen über den Immobilienmarkt zu entwickeln und die Ergebnisse erstmalig in einem Immobilienmarktbericht Deutschland zu veröffentlichen. Dieser Arbeitskreis hat sich inzwischen als Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK-OGA) etabliert. Ihm gehören die Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse oder von den Ländern beauftragte Bedienstete aus der amtlichen Wertermittlung an. Mittlerweile sind dort alle Bundesländer vertreten.

Aus dem Arbeitskreis heraus sind mehrere Arbeitsgruppen gebildet worden, die die Aufgabe haben, die in den einzelnen Bundesländern vorhandenen unterschiedlichen Verfahren zur Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten zu vergleichen und Empfehlungen für einheitliche Wertermittlungsmodelle und Ableitungsstandards zu entwickeln.

Für die Herausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland sind eine Redaktionsstelle und eine Vertriebsstelle erforderlich; diese werden für jede

Ausgabe in einer Art Rotationsverfahren jeweils von unterschiedlichen Bundesländern zur Verfügung gestellt. Für den ersten Immobilienmarktbericht hat sich das Land Niedersachsen mit seiner Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bereit erklärt, für beide Stellen gleichzeitig die erforderlichen Arbeiten zu übernehmen.

Besondere Bedeutung kommt der Redaktionsstelle zu. Hier werden nicht nur die von den Bundesländern erhobenen Daten zusammengeführt, aufbereitet und den einzelnen Autoren des Immobilienmarktberichts für ihre Analysen zur Verfügung gestellt, die Redaktionsstelle entwickelt auch das Layout, stimmt die einzelnen Beiträge aufeinander ab und fügt alle Artikel zu einem vollständigen Bericht zusammen.

3.1.3 Beschreibung der erhobenen Daten

Zur Verfolgung des Ziels, die teilweise vorhandenen Defizite der Immobilienmarkttransparenz auf gesamtstaatlicher Ebene abzubauen, sollen in diesem Bericht sowohl bundesweite Analysen als auch landesweite Betrachtungen sowie regionale Auswertungen dargestellt werden und somit auf die Daten und Fachkompetenz aller Gutachterausschüsse Deutschlands aufsetzen. Wichtigste Grundlage des Immobilienmarktberichts Deutschland sind daher die Daten der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse.

Eine weitere Voraussetzung für die Beschreibung des Immobilienmarkts auf gesamtdeutscher Ebene ist das flächendeckende und einheitliche Vorliegen der hierzu benötigten Daten für die gleichen Berichtszeiträume. Dies machte die Erstellung eines Datenkataloges erforderlich, der die Art und den Umfang der erforderlichen Daten beschreibt. Anhand dieses Datenkataloges wurden die erforderlichen Daten in einer Abfrage an die Gutachterausschüsse in Deutschland erhoben, um so eine belastbare Datenbasis zu erlangen.

Der Datenkatalog legt mit den Jahren 2007 und 2008 die Berichtsjahre fest, für die von den Gutachterausschüssen Marktdaten zusammengetragen werden sollen. Für diese Jahre gelten jeweils die Auswertungszeiträume vom 01. Januar bis zum 31. Dezember.

Des Weiteren definiert der Datenkatalog die Teilmärkte und die Kriterien, für die und nach denen die Daten erhoben werden sollen. Hierzu ist der Datenkatalog unterteilt in folgende sechs Ab-

schnitte, in denen unterschiedliche Teilbereiche des Grundstücksmarktes abgefragt werden:

1. **Strukturdaten:** Allgemeine Informationen über den jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, Einwohnerzahlen, Gebietsgröße, Übersicht über das Angebot an Marktdaten in dieser Region
2. **Umsätze:** Abfragen über Kauffallanzahlen sowie Geld- und Flächenumsätze für die unterschiedlichen Teilmärkte von bebauten und unbebauten Grundstücken, Preisentwicklungen.
3. **Baulandpreise:** Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für Geschosswohnungsbau und für Gewerbenutzung in unterschiedlichen Lagen.
4. **Indexreihen:** Abfrage von Indexreihen für erschließungsbeitragsfreie unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für den Zeitraum von 1980 bis 2008.
5. **Bebaute Grundstücke:** Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und gewerblicher Nutzung (getrennt nach Baujahrsklassen), Marktangepassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.
6. **Wohnungseigentum:** Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Appartements für unterschiedliche Baujahrsgruppen.

3.1.4 Organisatorischer Ablauf der Datenerhebung

Da das Konzept des Immobilienmarktberichtes Deutschland nicht nur bundesweite Analysen vorsieht, sondern auch landesweite und regionale Auswertungen, waren die relevanten Marktdaten jeweils für den Bereich eines Landkreises bzw. einer kreisfreien Stadt zu erfassen. Um dabei einen möglichst hohen Rücklauf zu erreichen, erfolgte die Datenerhebung nicht direkt und ausschließlich durch die Redaktionsstelle, sondern unter Beteiligung der einzelnen Bundesländer. Dazu wurde für jedes Bundesland ein Länderbeauftragter bestimmt, dem die Zuständigkeit für die Datenerhebung im jeweiligen Land übertragen wurde.

Für die Datensammlung wurde den Länderbeauftragten von der Redaktionsstelle ein Erfassungsbogen bereitgestellt, der von ihnen an die einzelnen Gutachterausschüsse verteilt wurde. Die Datenerfassung erfolgte somit bei den Gutachterausschüssen direkt oder durch die Oberen Gutachterausschüsse bzw. die Zentralen Geschäftsstellen der Länder, sofern eine solche zentrale Institution dort eingerichtet ist. Dabei wurden jeweils die Daten für einen Landkreis bzw. eine kreisfreie Stadt von den Gutachterausschüssen in einem Datensatz als kleinste Aggregationsebene zusammengefasst.

Eine weitere Sammlung der Daten erfolgte anschließend zunächst wiederum auf Länderebene, indem die Länderbeauftragten die Daten der Gutachterausschüsse zu jeweils einem Landesdatensatz zusammenführten. Diese Datensätze wurden anschließend von der Redaktionsstelle zu einem Bundesdatensatz aggregiert, welcher die Grundlage für die Auswertungen und Analysen im Immobilienmarktbericht Deutschland bildet.



3.2 Zahlen, Daten, Fakten

3.2.1 Datenlage

Für den ersten Immobilienmarktbericht in Deutschland liegen Daten aus allen 16 Bundesländern für die Jahre 2007 und 2008 vor.

Für 2007 liegen diese Daten für 11 Bundesländer flächendeckend vor. Für die Länder Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und Bayern ist eine hohe Flächendeckung von ca. 60 % bis 90 % vorhanden; lediglich in den Bundesländern Baden-Württemberg und Sachsen ist die Datenlage schlecht – hier sind Aussagen zum Immobilienmarkt kaum möglich.

Für 2008 ist das Bild insgesamt gleich – es fehlen Daten für Teile von Thüringen, dafür ist Baden-Württemberg etwas besser repräsentiert.

Die Tabelle **Tab.3-1** und die beiden Grafiken **Abb.3-1** und **Abb.3-2** veranschaulichen die oben beschriebene Datenlage.

Damit ist es erstmalig möglich, für einen großen Teil Deutschlands die Situation des Immobilienmarktes umfassend aufgrund der bei den Gutachterausschüssen Deutschlands erfassten Transaktionsdaten der Jahre 2007 und 2008 darzustellen.

Für die Folgejahre erhoffen sich die Herausgeber und Initiatoren dieses Berichtes eine flächendeckende Datenlage für Deutschland.

Bundesland	2007			2008		
	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte	Abdeckung Einwohner [%]	Abdeckung Fläche [%]	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte	Abdeckung Einwohner [%]	Abdeckung Fläche [%]
Baden-Württemberg*	5	4	1	15	20	5
Bayern	60	75	57	62	69	59
Berlin	1	100	100	1	100	100
Brandenburg	18	100	100	18	100	100
Bremen	2	100	100	2	100	100
Hamburg	1	100	100	1	100	100
Hessen	26	100	100	26	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	16	90	90	17	96	100
Niedersachsen	46	100	100	46	100	100
Nordrhein-Westfalen	48	88	92	48	89	92
Rheinland-Pfalz	36	100	100	36	100	100
Saarland	7	100	100	7	100	100
Sachsen	4	36	12	4	36	12
Sachsen-Anhalt	14	100	100	14	100	100
Schleswig-Holstein	15	100	100	15	100	100
Thüringen	23	100	100	13	43	55
Deutschland	322	77	76	325	77	75

*Beteiligung erfolgte gemeindeweise

Tab. 3-1: Datenlage für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2009



Abb. 3-1: Übersicht über die Datenlage für 2007

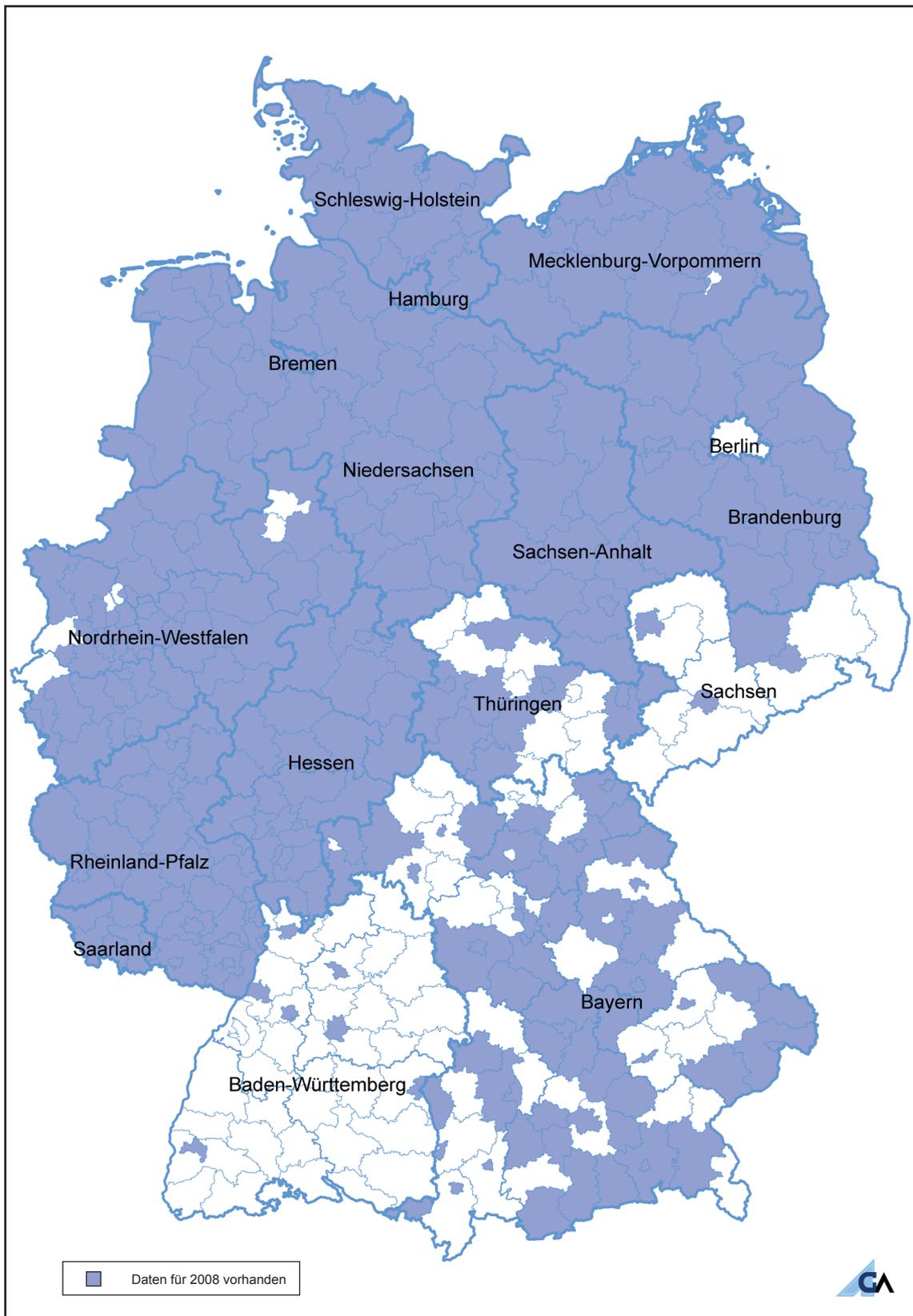


Abb. 3-2: Übersicht über die Datenlage für 2008

Datenlage in den Teilmärkten

Auf den einzelnen Teilmärkten zeigt sich eine unterschiedliche Verteilung der Daten. Die nachfolgenden Tabellen geben die Abdeckung Deutschlands mit Daten des Immobilienmarktes wieder.

Aufgrund der speziellen Datenstruktur in Thüringen können dort keine Aussagen gemacht werden.

Die Tabelle **Tab. 3-2** zeigt, dass für 253 (2007) bzw. 259 (2008) Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland Daten zu den Werten für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** vorliegen; das entspricht einer 64%igen Abdeckung von Deutschland.

Bodenwerte für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaubedarfes** sind flächendeckend für Deutschland in Form von Bodenrichtwerten vorhanden. Für die Bearbeitung dieses Berichts liegen den Herausgebern Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus für rd. 60 % (2007) bzw. rd. 70 % (2008) des Bundesgebietes vor. Die Tabelle **Tab. 3-3** zeigt die Verteilung auf die 16 Bundesländer.

Bodenrichtwerte für **Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung** liegen ebenfalls für Gesamtdeutschland flächendeckend vor; für diesen

Bericht wurden den Herausgebern Daten von insgesamt 238 (2007) bzw. 273 (2008) Landkreisen zur Verfügung gestellt, damit sind rd. 61 % (2007) bzw. rd. 70 % (2008) von Deutschland repräsentiert (**Tab. 3-4**).

Ein bedeutender und großer Teilmarkt für Immobilien ist der der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**. Für diesen Teilmarkt liegen Daten aus 263 (2007) bzw. 267 (2008) Landkreisen und kreisfreien Städten vor; diese decken rd. 68 % (2007) bzw. rd. 69 % (2008) des Bundesgebietes ab (**Tab. 3-5**).

Ebenfalls ein wichtiger und bedeutender Teilmarkt ist der der **Eigentumswohnungen** und Appartements; hier liegen aus 262 (2007) bzw. 274 (2008) Landkreisen und kreisfreien Städten Daten vor. Damit ist Deutschland zu etwa zwei Dritteln abgedeckt (**Tab. 3-6**).

Für **gewerbliche Immobilien** ist die Datenlage erheblich schlechter; Transaktionen für Gewerbeobjekte finden vor allem in ländlichen Bereichen seltener statt. Dazu kommt, dass die Auswertung derartiger Kauffälle mit zusätzlichen Erhebungen verbunden ist. Dieser zusätzliche Aufwand ist nicht immer leistbar. Die Datenerhebung ergab daher ein lückenhaftes Bild. Über eine Nacherhebung bei 20 großen und mittelgroßen Städten Deutschlands wurde das Datenmaterial ergänzt. Die Analyse dieser Daten erfolgt in Kapitel 4.2.

Bundesland	2007		2008	
	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Fläche [%]	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Fläche [%]
Baden-Württemberg*	3	1	9	3
Bayern	49	48	51	47
Berlin	1	100	1	100
Brandenburg	18	100	18	100
Bremen	keine Angaben			
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	8	30	6	27
Mecklenburg-Vorpommern	14	80	15	100
Niedersachsen	46	100	46	100
Nordrhein-Westfalen	48	91	47	91
Rheinland-Pfalz	34	99	34	99
Saarland	4	68	4	68
Sachsen	4	12	3	11
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	9	59	10	70
Thüringen	keine Angaben			
Deutschland	253	62	259	64

* Beteiligung erfolgte gemeindeweise

Tab. 3-2: Datenlage der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Datenlage wird sich in Deutschland verbessern, da zurzeit viele Gutachterausschüsse an der verbesserten Flächendeckung der Daten des

Immobilienmarktes arbeiten. Für den Bereich der unbebauten Grundstücke und der Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bundesland	2007		2008	
	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg*	4	3	12	16
Bayern	34	42	36	43
Berlin	1	100	1	100
Brandenburg	17	94	17	94
Bremen	2	100	2	100
Hamburg	1	100	1	100
Hessen**	2	17	26	100
Mecklenburg-Vorpommern	16	90	17	96
Niedersachsen	46	100	46	100
Nordrhein-Westfalen	47	87	47	88
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	7	100	7	100
Sachsen	4	36	4	36
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	12	77	12	77
Thüringen	keine Angaben			
Deutschland	243	62	278	71

* Beteiligung erfolgte gemeindeweise

** nur Frankfurt am Main und Wetteraukreis (2007)

Tab. 3-3: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Bundesland	2007		2008	
	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg*	4	3	11	16
Bayern	33	42	35	43
Berlin	1	100	1	100
Brandenburg	16	90	16	89
Bremen	2	100	2	100
Hamburg	1	100	1	100
Hessen**	2	17	26	100
Mecklenburg-Vorpommern	16	90	17	96
Niedersachsen	46	100	46	100
Nordrhein-Westfalen	46	86	46	86
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	6	92	6	92
Sachsen	4	36	4	36
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	11	69	12	77
Thüringen	keine Angaben			
Deutschland	238	61	273	70

* Beteiligung erfolgte gemeindeweise

** nur Frankfurt am Main und Wetteraukreis (2007)

Tab. 3-4: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung

und Wohnungseigentum) sind aufgrund der sehr guten Datenlage repräsentative Aussagen und

Analysen für ganz Deutschland möglich und werden in den entsprechenden Kapiteln dargestellt.

Bundesland	2007		2008	
	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg*	3	2	12	18
Bayern	40	52	38	43
Berlin	1	100	1	100
Brandenburg	18	100	18	100
Bremen	2	100	2	100
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	26	100	26	100
Mecklenburg-Vorpommern	14	81	16	91
Niedersachsen	46	100	46	100
Nordrhein-Westfalen	47	87	46	86
Rheinland-Pfalz	35	97	30	86
Saarland	2	32	2	32
Sachsen	3	30	3	30
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	11	69	12	77
Thüringen	keine Angaben			
Deutschland	263	68	267	69

*Beteiligung erfolgte gemeindeweise

Tab. 3-5: Datenlage für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Bundesland	2007		2008	
	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte (Daten vorhanden)	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg*	4	3	13	19
Bayern	41	51	39	44
Berlin	1	100	1	100
Brandenburg	17	95	18	100
Bremen	2	100	2	100
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	26	100	26	100
Mecklenburg-Vorpommern	14	81	16	91
Niedersachsen	45	96	46	100
Nordrhein-Westfalen	46	85	46	85
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	2	32	2	32
Sachsen	3	30	3	30
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	10	60	11	68
Thüringen	keine Angaben			
Deutschland	262	67	274	69

*Beteiligung erfolgte gemeindeweise

Tab. 3-6: Datenlage für Eigentumswohnungen und Apartments

3.2.2 Beschreibung des Immobilienmarktes Deutschland 2007 und 2008 – Überblick –

Der deutsche Immobilienmarkt ist sehr stabil und ein Fels in der Brandung der Wirtschaftskrise!

Dies ist das Ergebnis der Analyse der Transaktionsdaten auf dem deutschen Immobilienmarkt für die Jahre 2007 und 2008. Dieses stabilisierende Element in dem gesamten Wirtschaftsraum Deutschland ist insbesondere in Krisenzeiten außerordentlich wichtig. Durch die enge Verzahnung der Immobilienwirtschaft mit den anderen Wirtschaftsbereichen trägt der Immobilienmarkt zu den gedämpften Auswirkungen der Wirtschaftskrise in Deutschland wesentlich bei.

Insbesondere der Markt für Wohnimmobilien weist eine sehr große Stabilität auf und dämpft die ggf. vorhandenen Ausschläge für andere – vor allem gewerbliche – Teilmärkte des Immobilienmarktes in Deutschland.

Das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland summiert sich auf etwa 9 Bio. Euro – es ist damit die bedeutendste Vermögensart in Deutschland. Auch hier ragt das Wohneigentum heraus; es stellt etwa 60 % des Immobilienvermögens und ist wichtig als bedeutender Teil der privaten Vermögensbildung.

Folgende Kernaussagen kennzeichnen den Immobilienmarkt Deutschland in den Jahren 2007 und 2008:

- Nahezu konstante Transaktionsanzahl
2007: 835.000 Immobilienverkäufe
2008: 815.000 Immobilienverkäufe
- Die Geldumsätze sind deutlich zurückgegangen
2007: 174 Mrd. €
2008: 131 Mrd. €
Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus einer reduzierten Anzahl von Kauffällen im Bereich der Renditeimmobilien und auch aus dem Rückgang der Kaufpreise für derartige Immobilien.
- In 2007 und in 2008 wechselten im Durchschnitt jährlich rd. 1,3 % der Fläche Deutschlands den Eigentümer:
2007: Flächenumsatz 4.430 km²
2008: Flächenumsatz 4.560 km²
- Die Umsätze in dem bedeutenden Markt der Wohnimmobilien blieben konstant.

- Auch die Preise für Wohnimmobilien blieben im Wesentlichen konstant.
- In 2008 wurden gegenüber dem Jahr 2007 deutlich weniger Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau veräußert:
2007: 93.000 Verkäufe
2008: 85.000 Verkäufe

Die bemerkenswerteste Veränderung auf dem Immobilienmarkt Deutschland von 2007 nach 2008 ist der starke Einbruch bei den Gewerbe-/Renditeimmobilien. Hier sind starke Umsatz- und Preisrückgänge zu verzeichnen; dies gilt sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke dieser Teilmärkte. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass in den Jahren 2006 und 2007 Verkäufe dieser Objekte verstärkt stattgefunden haben, auch im Bereich der Großinvestitionen und Portfolioverkäufe hat es enorme Zuwächse gegeben – insofern erreichen wir in 2008 wieder ein relativ „normales“ Niveau dieser Teilmärkte.

Wichtige Kenngrößen für typische Grundstücke des Immobilienmarktes in Deutschland sind in Tabelle **Tab. 3-7** dargestellt.

Teilmarkt	2007	2008
Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus		
Durchschnittliche Größe	832 m ²	824 m ²
Durchschnittlicher Preis	91 €/m ²	92 €/m ²
Durchschnittlicher Kaufpreis (gesamt)	75.700 €	75.900 €
Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern (nicht freistehend; keine Neubauten)		
Durchschnittlicher Kaufpreis (gesamt)	169.000 €	167.000 €
Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend; keine Neubauten)		
Durchschnittliche Grundstücksgröße	870 m ²	835 m ²
Durchschnittliche Wohnfläche	147 m ²	144 m ²
Durchschnittlicher Kaufpreis (gesamt)	188.000 €	177.000 €
Wohnungseigentum (ohne Appartements)		
Durchschnittlicher Kaufpreis (Erstverkäufe nach Neubau)	223.000 €	228.000 €
Durchschnittlicher Kaufpreis (Erstverkäufe nach Umwandlung)	132.000 €	142.000 €
Durchschnittlicher Kaufpreis (Weiterverkauf)	95.000 €	92.000 €
Durchschnittlicher Kaufpreis (gesamt)	122.000 €	123.000 €
Bebaute Gewerbe- / Renditeobjekte		
Durchschnittlicher Kaufpreis (gesamt)	1,2 Mio. €	0,8 Mio. €
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		
Durchschnittspreis Acker	0,83 €/m ²	0,87 €/m ²
Durchschnittspreis Grünland	0,76 €/m ²	0,72 €/m ²
Durchschnittspreis Waldflächen (mit Bestand)	0,51 €/m ²	0,66 €/m ²

Tab. 3-7: Kenngrößen für typische Grundstücke des Immobilienmarktes in Deutschland

3.2.3 Gesamtumsätze – auch auf den Teilmärkten

Mit den Daten, die für diesen Bericht zur Verfügung standen, sind ca. 80 % des Geschehens auf dem Immobilienmarkt Deutschland repräsentiert.

Eine Hochrechnung dieser Daten auf Gesamtdeutschland ergibt folgende Zahlen:

Gesamtzahl der Transaktionen

2007: ca. 835.000 Fälle

2008: ca. 815.000 Fälle

Gesamter Flächenumsatz

2007: ca. 4.430 km²

2008: ca. 4.560 km²

Gesamte umgesetzte Geldmenge

2007: ca. 174 Mrd. €

2008: ca. 131 Mrd. €

Damit liegen erstmals relativ zuverlässig und belastbar ermittelte Zahlen für den gesamten Immobilienmarkt Deutschland vor.

Die Aufschlüsselung auf die Länder für die Anzahl der Transaktionen, den Flächenumsatz und den Geldumsatz ergibt sich für die Jahre 2007

und 2008 aus den nachfolgenden Tabellen. Dabei wurden ergänzende Daten aus den jeweiligen Landesmarktberichten genutzt.

Die Anzahl der Transaktionen verteilt sich auf die Bundesländer, wie der Tabelle **Tab. 3-8** zu entnehmen ist; die Schwerpunkte liegen dabei in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Allein in diesen 4 Bundesländern haben rd. ½ Millionen Transaktionen stattgefunden, das entspricht rd. 60 % der Gesamtzahl. Die Anzahl der Transaktionen von 835.000 (2007) auf 815.000 (2008) ist nahezu konstant. Der Immobilienmarkt Deutschland stellt sich damit insgesamt als stabil dar.

Die Flächenumsätze sind für 12 Bundesländer direkt ableitbar (**Tab. 3-9**); für Bayern und Mecklenburg-Vorpommern sind sehr stabile Hochrechnungen möglich. Es ergibt sich somit für 14 Bundesländer eine sehr zuverlässige Aussage zu den Flächenumsätzen:

2007: 14 Bundesländer ca. 3.360 km²

2008: 14 Bundesländer ca. 3.530 km²

Für diese 14 Bundesländer ergibt sich ein Flächenumsatz pro Kauffall für 2007 von 0,53 ha bzw. für 2008 von 0,56 ha. Werden diese Werte

Bundesland	2007			2008		
	gemeldete Kauffälle	Einwohnerabdeckung [%]	gesamte Kauffälle	gemeldete Kauffälle	Einwohnerabdeckung [%]	gesamte Kauffälle
Baden-Württemberg	5.062	4	ca. 126.000	24.742	20	ca. 123.700
Bayern	90.649	69	ca. 131.500	89.197	69	ca. 129.300
Berlin*	27.002	100	27.002	23.990	100	23.990
Brandenburg*	37.400	100	37.400	37.959	100	37.959
Bremen*	7.238	100	7.238	7.022	100	7.022
Hamburg*	11.480	100	11.480	11.608	100	11.608
Hessen*	54.135	100	54.135	51.590	100	51.590
Mecklenburg-Vorpommern	25.571	90	ca. 28.400	25.969	96	ca. 27.000
Niedersachsen*	88.155	100	88.155	87.641	100	87.641
Nordrhein-Westfalen*	125.280	100	125.280	123.920	100	123.920
Rheinland-Pfalz	54.672	100	54.672	55.157	100	55.157
Saarland	10.292	100	10.292	10.873	100	10.873
Sachsen	18.080	36	ca. 50.100	15.970	36	ca. 40.000
Sachsen-Anhalt*	31.490	100	31.490	30.231	100	30.231
Schleswig-Holstein	20.463	100	20.463	24.696	100	24.696
Thüringen	31.796	100	31.796	16.163	54	ca. 30.000
Deutschland	638.765	77	ca. 835.000	636.728	78	ca. 815.000

* Angaben aus Landesmarktbericht übernommen

Tab. 3-8: Anzahl der Transaktionen (um jeweilige Landesmarktberichte ergänzt)



Bundesland	2007	2008
	Flächenumsatz gesamt [ha]	Flächenumsatz gesamt [ha]
Baden-Württemberg	keine Hochrechnung möglich	
Bayern	ca. 33.000	ca. 36.500
Berlin*	1.576	1.219
Brandenburg*	63.043	67.896
Bremen*	509	445
Hamburg*	820	667
Hessen*	13.369	11.572
Mecklenburg-Vorpommern	ca. 69.800	ca. 68.100
Niedersachsen*	48.838	49.485
Nordrhein-Westfalen*	22.880	23.400
Rheinland-Pfalz**	11.169	13.313
Saarland	1.750	1.663
Sachsen	keine Hochrechnung möglich	
Sachsen-Anhalt*	40.372	43.786
Schleswig-Holstein	10.944	11.764
Thüringen	18.148	ca. 23.600
Deutschland***	ca. 336.000	ca. 353.000

* Angaben aus Landesmarktbericht übernommen

** nur unbebaute Grundstücke

*** ohne Baden-Württemberg und Sachsen

Tab. 3-9: Flächenumsatz

auf das gesamte Bundesgebiet angewendet, ergeben sich die genannten Flächenumsätze von:

2007: Flächenumsatz 4.430 km²

2008: Flächenumsatz 4.560 km²

Schwerpunkte sind dabei die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt mit sehr hohen Anteilen im land- und forstwirtschaftlichen Bereich. Dazu kommen Niedersachsen und Bayern als Länder mit ebenfalls hohen Anteilen in diesem Teilmarkt. Allein diese fünf Bundesländer verzeichnen in 2008 einen Gesamtflächenumsatz von ca. 2.700 km²; das entspricht 60% des Gesamtumsatzes in Deutschland.

Der Anstieg bei den Flächenumsätzen für ganz Deutschland von 2007 auf 2008 um ca. 130 km² resultiert zum großen Teil aus den Verkäufen im land- und forstwirtschaftlichen Bereich. In diesem Sektor des Immobilienmarktes wurden 2008 rd. 2.350 km² (2007: 2.200 km²) verkauft.

In 2008 wurden insgesamt rd. 1,3% der Fläche von Deutschland umgesetzt; Spitze ist Mecklenburg-Vorpommern mit rd. 3% der Landesfläche.

Die Geldumsätze sind für 12 Bundesländer direkt ableitbar (Tab. 3-10); für Bayern und Mecklenburg-Vorpommern sind sehr stabile Hochrechnungen möglich. Es ergibt sich somit für 14 Bundesländer eine zuverlässige Aussage zu den Geldumsätzen:

2007: 14 Bundesländer 145 Mrd. €

2008: 14 Bundesländer 106 Mrd. €

Für diese 14 Bundesländer ergibt sich ein Geldumsatz pro Kauffall für 2007 von 208.000 € bzw. 2008 von 161.000 €. Werden diese Werte auf die Kauffälle der beiden fehlenden Bundesländer angewendet, so ergeben sich die genannten Geldumsätze von:

2007: Geldumsatz 174 Mrd. €

2008: Geldumsatz 131 Mrd. €

Die höchsten Geldumsätze für 2008 sind in den Ländern Bayern und Nordrhein-Westfalen mit jeweils rd. 25 Mrd. €. Erhebliche Umsätze sind auch in Berlin, Hessen und Niedersachsen zu verzeichnen.

Bundesland	2007	2008
	Geldumsatz gesamt [Mio. €]	Geldumsatz gesamt [Mio. €]
Baden-Württemberg	keine Hochrechnung möglich	
Bayern	ca. 34.150	ca. 25.800
Berlin*	14.583	7.246
Brandenburg*	3.655	2.827
Bremen*	1.230	1.163
Hamburg*	7.625	5.618
Hessen*	17.873	10.311
Mecklenburg-Vorpommern	ca. 2.200	ca. 1.900
Niedersachsen*	13.963	11.435
Nordrhein-Westfalen*	33.360	25.720
Rheinland-Pfalz	5.791	5.141
Saarland	1.102	959
Sachsen	keine Hochrechnung möglich	
Sachsen-Anhalt*	2.827	2.094
Schleswig-Holstein	4.416	4.429
Thüringen	2.430	ca. 1.718
Deutschland**	ca. 145.000	ca. 106.000

* Angaben aus Landesmarktbericht übernommen

** ohne Baden-Württemberg und Sachsen

Tab. 3-10: Geldumsatz

Die genannten Gesamtumsätze für Deutschland differieren zu Angaben der Wertermittlungspublikationen (z.B. „immobilien & bewerten“ Nr. 2 / 2009), die erheblich höhere Transaktionsvolumina darstellen. Die dortigen Angaben beziehen sich i. d. R. auf Hochrechnungen auf der Basis des Grunderwerbsteueraufkommens. Darin sind jedoch auch Vorgänge enthalten, die einen Anspruch auf Übertragung von Grundstücken begründen, aber ohne notariellen Kaufvertrag erfolgen (z. B. Übertragung von Gesellschaftsanteilen bei Gesellschaften mit Immobilienbeständen).

Die unterschiedliche Struktur der Immobilienmärkte zeigt sich deutlich, wenn man die Umsätze unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen analysiert. So werden in Mecklenburg-Vorpommern ca. 16 Kauffälle pro Tsd. Einwohner registriert, in Hamburg und Nordrhein-Westfalen sind es nur ca. 7 Kauffälle pro Tsd. Einwohner. Das Balkendiagramm **Abb. 3-3** zeigt die Daten der einzelnen Länder.

Auch die Geldumsätze und die Flächenumsätze – bezogen auf die Einwohnerzahlen der Bundesländer – differieren stark (**Abb. 3-4** und **Abb. 3-5**); so wurden in Berlin und Hamburg 2007 über 4.000€ je Einwohner umgesetzt – im Saarland waren es nur etwa 1.000€.

Die deutlichsten Unterschiede ergeben sich bei den Flächenumsätzen pro Einwohner. Hier sind die ostdeutschen Bundesländer mit einem „starken“ land- und forstwirtschaftlichen Immobilienmarkt deutlich in Front. Es wurden dort bis zu 400 m² pro Einwohner (Berichtsjahr 2008; Mecklenburg-Vorpommern) umgesetzt, während in Nordrhein-Westfalen, Hessen und dem Saarland nur ca. 10 – 20 m² pro Einwohner gemeldet sind.

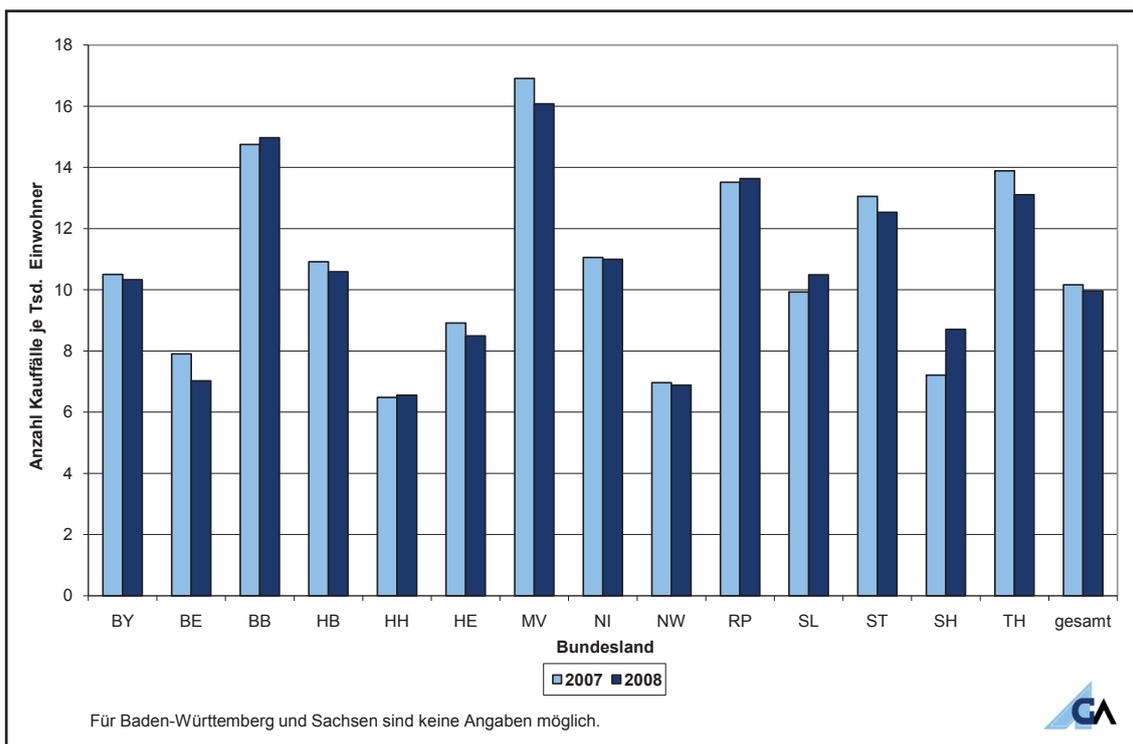


Abb. 3-3: Anzahl der Kauffälle (gesamt) je Tsd. Einwohner

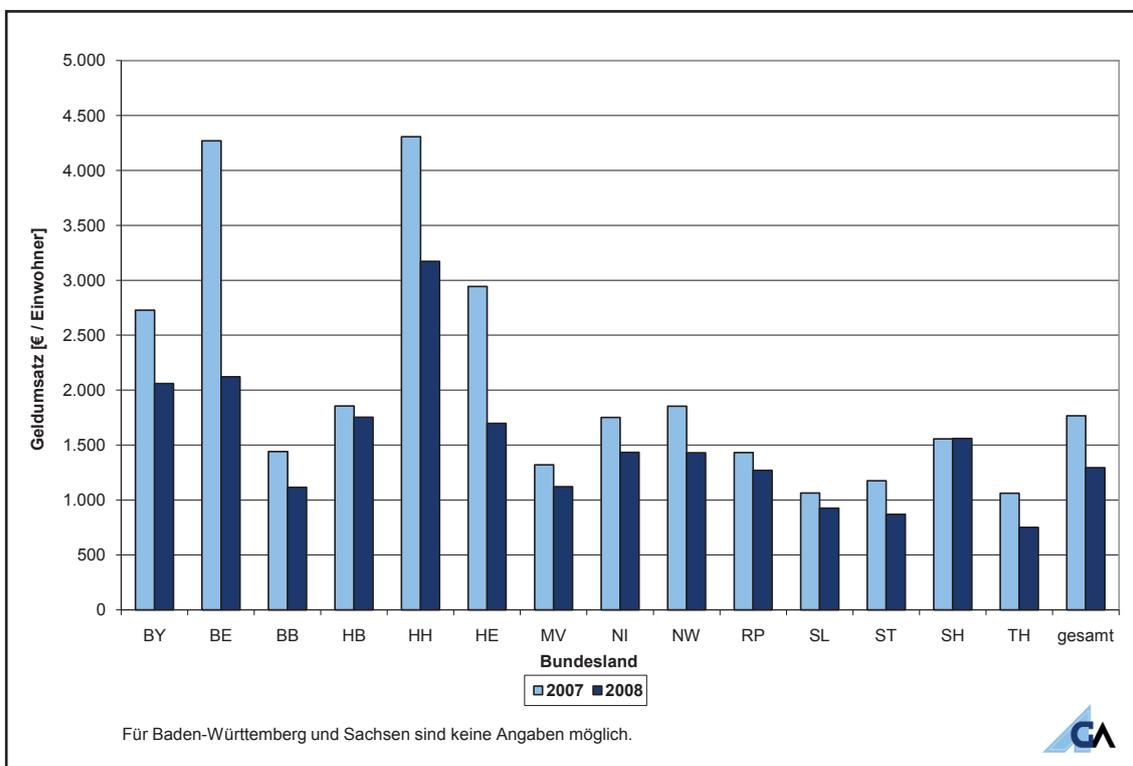


Abb. 3-4: Geldumsatz (gesamt) in € je Einwohner

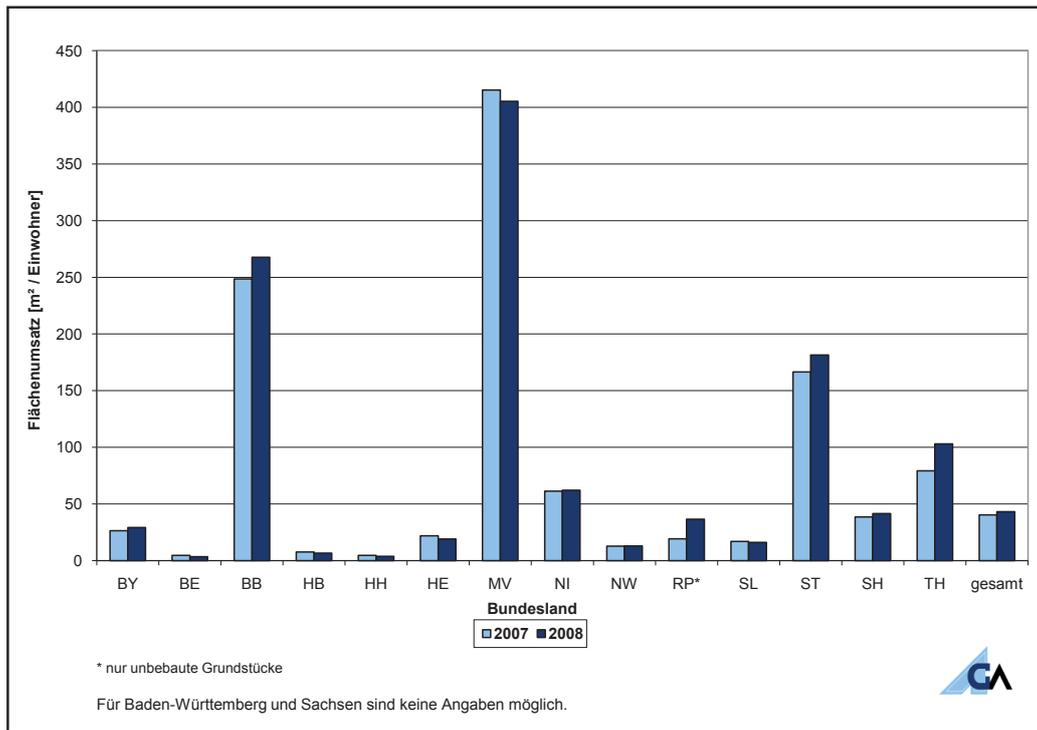


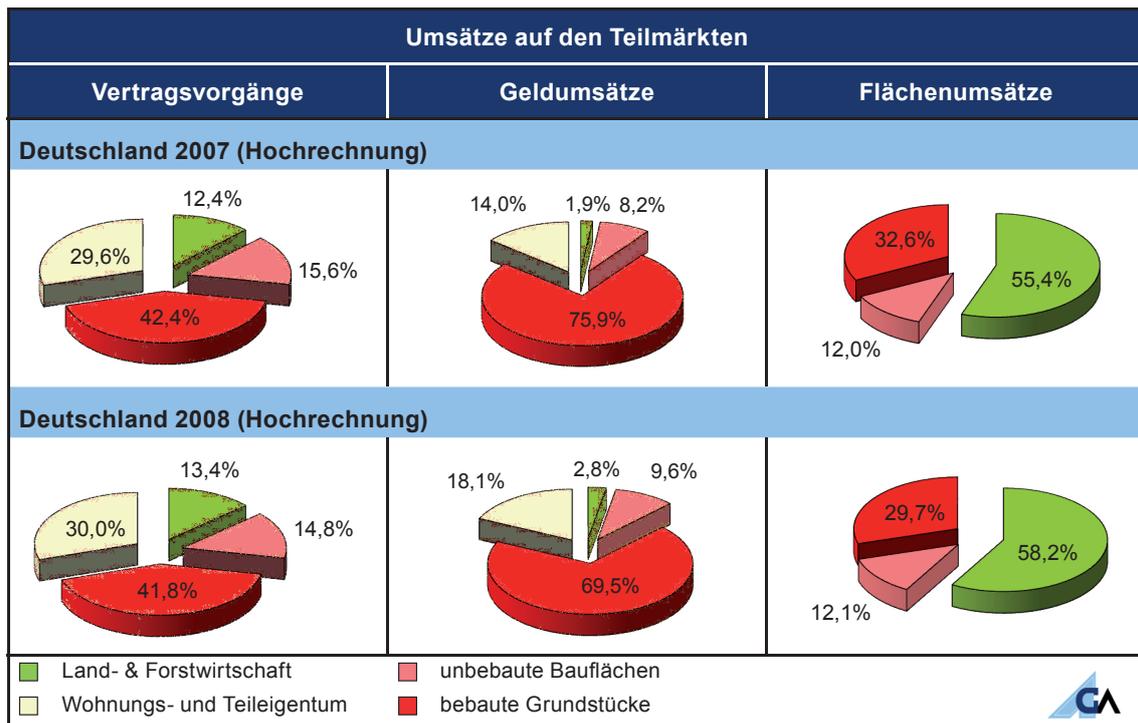
Abb. 3-5: Flächenumsatz (gesamt) in m² je Einwohner

Umsätze auf den Teilmärkten

In den folgenden Grafiken sind die Umsätze des Immobilienmarktes für ganz Deutschland der Jahre 2007 und 2008 in den Teilmärkten:

dargestellt. Für alle Bundesländer mit Ausnahme von Baden-Württemberg, Bayern, Sachsen und Thüringen lässt sich aufgrund des vorliegenden Datenmaterials eine sichere Aufteilung in die o. g. Teilmärkte durchführen (Tab. 3-11).

- Land- und Forstwirtschaft,
- unbebaute Bauflächen,
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungs- und Teileigentum



Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Berlin 2007		
Berlin 2008		
Brandenburg 2007		
Brandenburg 2008		
Bremen 2007		
Bremen 2008		
Land- & Forstwirtschaft unbebaute Bauflächen		
Wohnungs- und Teileigentum bebaute Grundstücke		



Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Hamburg 2007		
Hamburg 2008		
Hessen 2007		
Hessen 2008		
Mecklenburg-Vorpommern 2007		
Mecklenburg-Vorpommern 2008		



Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Niedersachsen 2007		
Niedersachsen 2008		
Nordrhein-Westfalen 2007		
Nordrhein-Westfalen 2008		
Rheinland-Pfalz 2007		
		<p>(nur unbebaute Grundstücke)</p>
Rheinland-Pfalz 2008		
		<p>(nur unbebaute Grundstücke)</p>
Land- & Forstwirtschaft unbebaute Bauflächen	Wohnungs- und Teileigentum bebaute Grundstücke	



Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Saarland 2007		
Saarland 2008		
Sachsen-Anhalt 2007		
Sachsen-Anhalt 2008		
Schleswig-Holstein 2007		
Schleswig-Holstein 2008		

Tab. 3-11: Umsätze auf den Teilmärkten

Entwicklung der Umsätze für typische Grundstücke

Die Grafik **Abb. 3-6** zeigt die Anzahl von Kauffällen für typische Grundstücke. Bei den Zahlen handelt es sich um Hochrechnungen für ganz Deutschland. Danach wurden in 2007 rd. 93.000 Baugrundstücke für Wohnungsbau veräußert – 2008 rd. 85.000. Der Verkauf von Baugrundstücken für Gewerbe ging von 13.000 Fällen in 2007 auf 12.000 Fälle in 2008 zurück (rd. -8%). Dagegen wurden mehr Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, veräußert (2007: 187.000; 2008: 193.000). Dies gilt auch für Wohnungseigentum; hier stieg die Anzahl von 210.000 in 2007 auf 215.000 in 2008. Die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe ist von 2007 nach 2008 um rd. 5% gestiegen.

Umsätze pro Kauffall

In Deutschland wurden 2007 pro Kauffall 210.000€ umgesetzt; in 2008 fiel diese Summe auf 160.000€. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Preisen bei gewerblichen Objekten; so bei Bauland für Gewerbe (von 390.000€ in 2007 auf 320.000€ in 2008 je Kauffall) und bei bebauten Renditeobjekten (von 1,23 Mio.€ in 2007 auf 0,77 Mio.€ in 2008 je Kauffall). Die weiteren Immobilienmärkte für Bauland im Wohnungsbau, im land- und forstwirtschaftlichen Bereich, für Wohnungseigentum und für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke blieben konstant. Aus den

Tabellen **Tab. 3-12** und **Tab. 3-13** ragen die Stadtstaaten Berlin und Hamburg heraus. Insbesondere bei den Renditeobjekten (hier auch Bayern und Hessen) und im Teilmarkt des gewerblichen Baulandes wird dies deutlich.

Die Flächenumsätze pro Kauffall haben sich in 2008 gegenüber 2007 kaum geändert; lediglich im land- und forstwirtschaftlichen Bereich sind pro Kauffall durchschnittlich 1100m² mehr umgesetzt worden (2007: 2,31 ha und 2008 2,42 ha) (**Tab. 3-14** und **Tab. 3-15**).

Aus den Daten lässt sich für den Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke aufgrund der dafür sehr sicheren Datenlage eine Übersicht über die durchschnittlichen Bauplatzgrößen herstellen. So hat sich in Deutschland die durchschnittliche Bauplatzgröße von 832m² (2007) auf 824m² (2008) leicht verringert und der durchschnittliche Baulandpreis ist von 91 €/m² auf 92 €/m² etwas gestiegen. Die Zahlen für die einzelnen Bundesländer ergeben sich aus den nachfolgenden Grafiken, soweit ausreichend Datenmaterial vorhanden ist (**Abb. 3-7** bis **Abb. 3-9**).

„Durchschnittsbauplatz“ individuelles Wohnbauland in Deutschland:

2007:	832 m ²	91 €/m ²	75.700 €
2008:	824 m ²	92 €/m ²	75.900 €

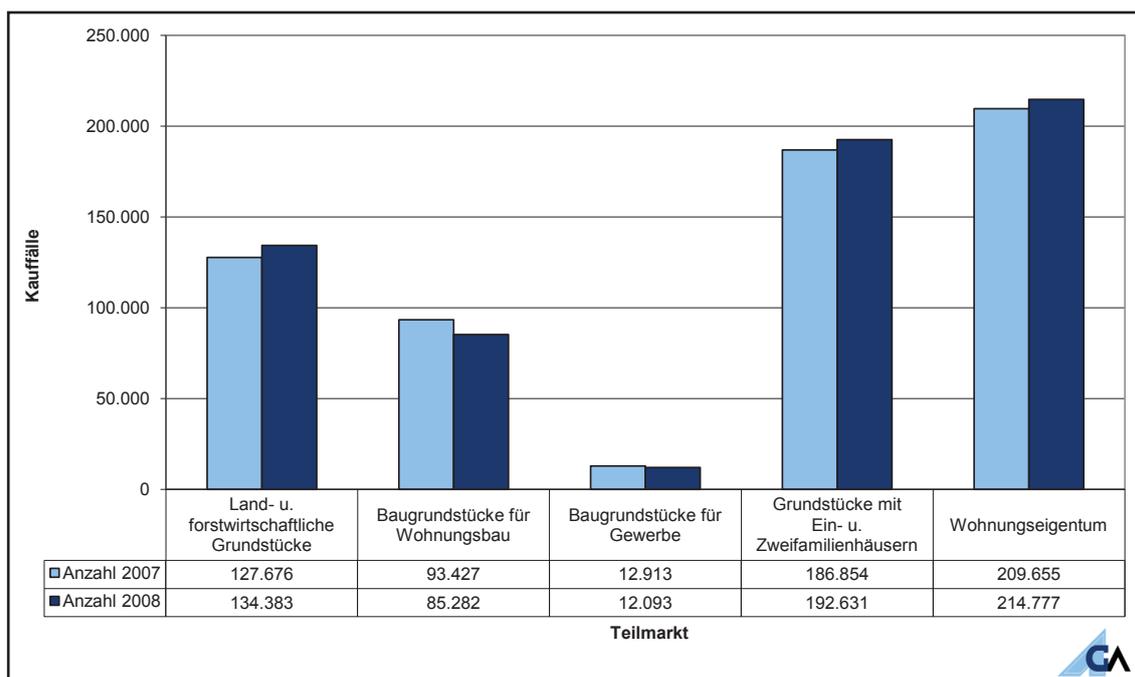


Abb. 3-6: Anzahl von Kauffällen für typische Grundstücke in Deutschland (Hochrechnung)

Bundesland	2007						
	gesamt	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Bauplätze für individuellen Wohnungsbau	Bauplätze für Gewerbe	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	Renditeobjekte	Wohnungseigentum
Baden-Württemberg	keine Aussagen möglich						
Bayern	2,60	0,32	2,23	7,55	2,68	27,72	1,52
Berlin	4,84	0,93	2,18	18,82	2,66	26,31	1,13
Brandenburg	1,12	0,16	0,50	1,97	1,19	4,72	1,25
Bremen	2,01	0,03	1,26	2,12	1,53	9,01	1,06
Hamburg	5,63	1,38	4,18	33,65	3,22	33,92	1,92
Hessen	1,49	0,12	1,22	7,18	3,73	27,66	1,48
Mecklenburg-Vorpommern	0,78	0,23	0,46	1,14	0,88	4,67	1,20
Niedersachsen	1,69	0,37	0,62	1,79	1,35	9,45	0,87
Nordrhein-Westfalen	2,84	0,38	1,12	4,51	2,01	12,42	1,10
Rheinland-Pfalz	1,06	0,06	0,47	1,69	1,53	8,08	1,06
Saarland	1,07	0,05	0,62	1,26	1,30	5,66	0,88
Sachsen	keine Aussagen möglich						
Sachsen-Anhalt	1,11	0,17	0,21	1,39	0,65	5,30	0,69
Schleswig-Holstein	2,16	0,73	1,14	3,31	1,50	11,49	0,99
Thüringen	0,76	0,05	0,24	0,32	0,81	5,33	0,79

Tab. 3-12: Geldumsatz pro Kauffall 2007 [100 Tsd. €]

Bundesland	2008						
	gesamt	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Bauplätze für individuellen Wohnungsbau	Bauplätze für Gewerbe	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	Renditeobjekte	Wohnungseigentum
Baden-Württemberg	keine Aussagen möglich						
Bayern	1,99	0,36	1,91	4,09	2,46	17,37	1,44
Berlin	2,99	0,69	1,38	12,16	2,63	21,21	1,19
Brandenburg	0,85	0,22	0,45	1,62	1,10	3,03	1,18
Bremen	1,77	0,04	1,38	3,48	1,55	6,54	0,84
Hamburg	4,42	0,97	4,48	23,83	3,29	24,59	1,93
Hessen	1,25	0,12	1,22	5,50	3,02	15,11	1,43
Mecklenburg-Vorpommern	0,70	0,26	0,41	1,20	0,85	3,33	1,24
Niedersachsen	1,38	0,38	0,60	1,71	1,33	5,78	0,83
Nordrhein-Westfalen	2,14	0,41	1,15	4,92	1,96	7,62	1,17
Rheinland-Pfalz	0,93	0,07	0,48	2,12	1,51	5,51	1,08
Saarland	0,88	0,05	0,60	0,98	1,30	4,10	0,80
Sachsen	keine Aussagen möglich						
Sachsen-Anhalt	0,79	0,23	0,19	0,88	0,66	3,46	0,72
Schleswig-Holstein	1,79	0,65	1,28	3,17	1,70	5,59	1,30
Thüringen	0,57	0,09	0,21	0,47	0,78	2,79	0,66

Tab. 3-13: Geldumsatz pro Kauffall 2008 [100 Tsd. €]

Bundesland	2007				
	gesamt	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Bauplätze für individuellen Wohnungsbau	Bauplätze für Gewerbe	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern
Baden-Württemberg	keine Aussagen möglich				
Bayern	0,25	1,10	0,11	0,56	0,08
Berlin	0,05	0,32	0,10	0,46	0,07
Brandenburg	1,86	5,61	0,12	1,11	0,14
Bremen	0,06	0,15	0,10	0,54	0,05
Hamburg	0,13	15,53	0,07	0,31	0,06
Hessen	0,24	0,82	0,07	0,45	0,05
Mecklenburg-Vorpommern	2,46	4,73	0,10	0,62	0,09
Niedersachsen	0,56	3,27	0,08	0,52	0,11
Nordrhein-Westfalen	0,20	1,57	0,07	0,64	0,08
Rheinland-Pfalz	0,20	0,54	0,09	0,49	keine Angabe
Saarland	0,13	0,28	0,07	0,58	0,08
Sachsen	keine Aussagen möglich				
Sachsen-Anhalt	1,40	4,41	0,09	1,50	0,13
Schleswig-Holstein	0,53	4,42	0,10	0,57	0,08
Thüringen	0,57	1,20	0,07	0,20	keine Angabe

Tab. 3-14: Flächenumsatz pro Kauffall 2007 [ha]

Bundesland	2008				
	gesamt	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Bauplätze für individuellen Wohnungsbau	Bauplätze für Gewerbe	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern
Baden-Württemberg	keine Aussagen möglich				
Bayern	0,28	1,32	0,08	0,47	0,08
Berlin	0,05	0,33	0,12	0,85	0,07
Brandenburg	1,98	5,18	0,12	0,72	0,13
Bremen	0,06	0,24	0,08	0,76	0,05
Hamburg	0,05	1,89	0,07	0,70	0,06
Hessen	0,24	0,77	0,07	0,52	0,04
Mecklenburg-Vorpommern	2,52	4,97	0,10	0,73	0,09
Niedersachsen	0,57	3,04	0,08	0,61	0,10
Nordrhein-Westfalen	0,19	1,50	0,07	0,59	0,08
Rheinland-Pfalz	0,24	0,64	0,10	0,57	keine Angabe
Saarland	0,15	0,34	0,07	0,34	0,08
Sachsen	keine Aussagen möglich				
Sachsen-Anhalt	1,48	4,45	0,10	1,13	0,12
Schleswig-Holstein	0,48	3,95	0,09	0,47	0,11
Thüringen	0,68	1,49	0,07	0,36	keine Angabe

Tab. 3-15: Flächenumsatz pro Kauffall 2008 [ha]

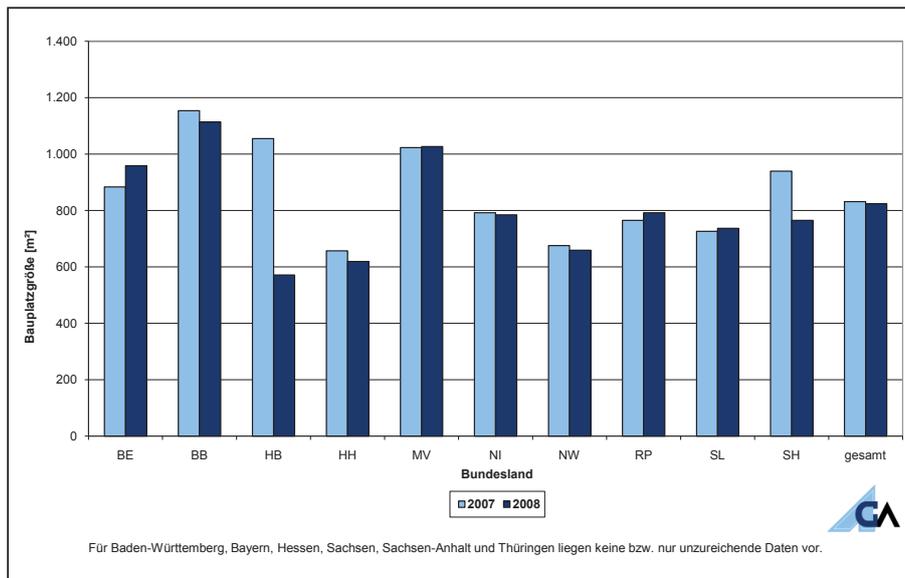


Abb. 3-7: Durchschnittliche Bauplatzgrößen für individuelles Wohnbauland

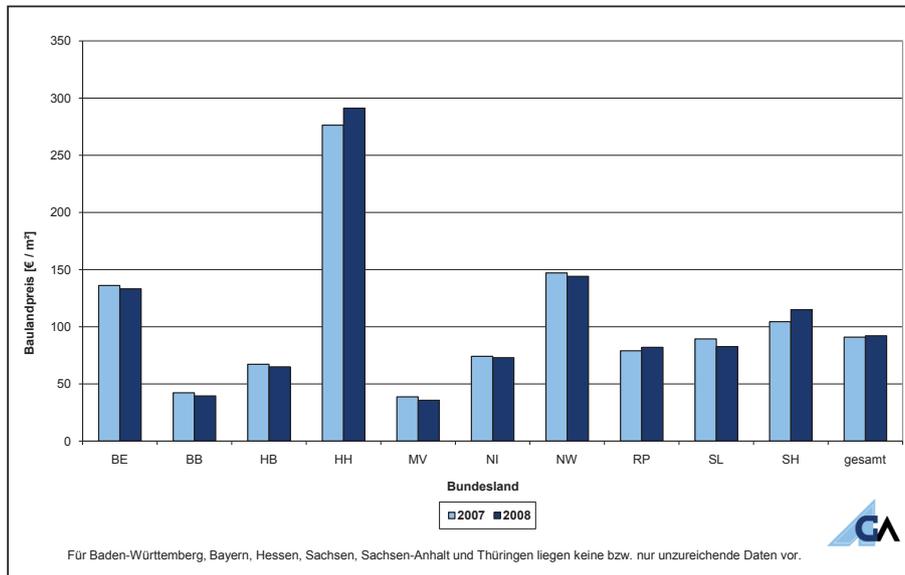


Abb. 3-8: Durchschnittliche Baulandpreise für individuelles Wohnbauland

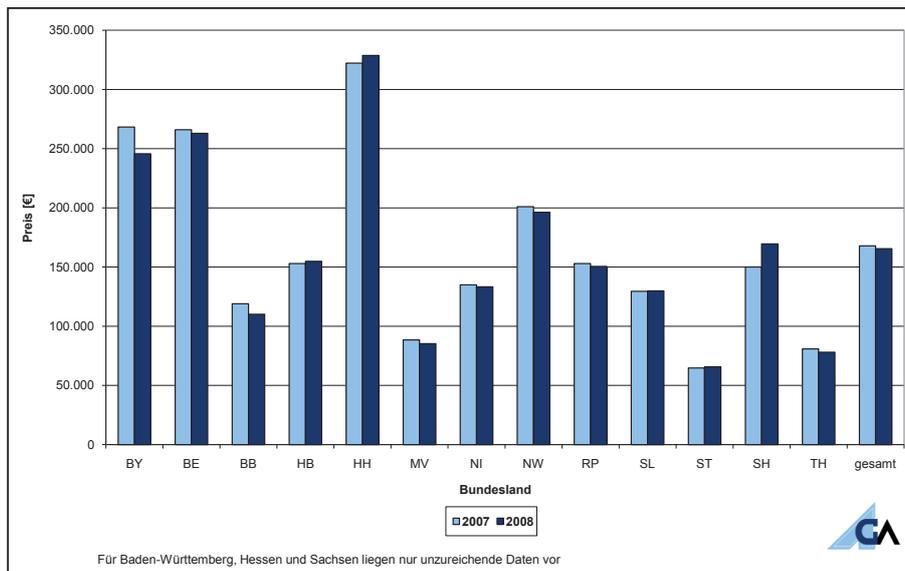


Abb. 3-9: Durchschnittliche Kaufpreise für mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke

3.2.4 Schwerpunkte der Transaktionen

Die Intensität der Transaktionen von Immobilien in Deutschland ist sehr unterschiedlich. Sie schwankt von 5 Kauffällen pro 1.000 Einwohner in Teilen Nordrhein-Westfalens bis 33 Kauffälle pro 1.000 Einwohner in Teilen von Mecklenburg-Vorpommern. Der Durchschnitt liegt bei 10 Kauffällen pro 1.000 Einwohner. Die nachfolgende Karte zeigt die Intensität des Immobilienmarktes für den mit Daten belegten Teil Deutschlands (Abb. 3-10).

Je nach Teilmarkt sind die Schwerpunkte verschieden; so sind die meisten Verkäufe landwirt-

schaftlicher Flächen in den ostdeutschen Landkreisen und die des Wohnungseigentums in den Städten im Süden und Westen Deutschlands zu verzeichnen.

Bei Immobilien des Wohnungsbaus, also Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau, Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Transaktionen je Einwohner nicht signifikant von der Bevölkerungsdichte oder von der Kaufkraft beeinflusst. Hinsichtlich siedlungsstruktureller Muster wie eine eher ländliche oder städtische Prägung ist jedoch ein deutlicher Einfluss messbar.

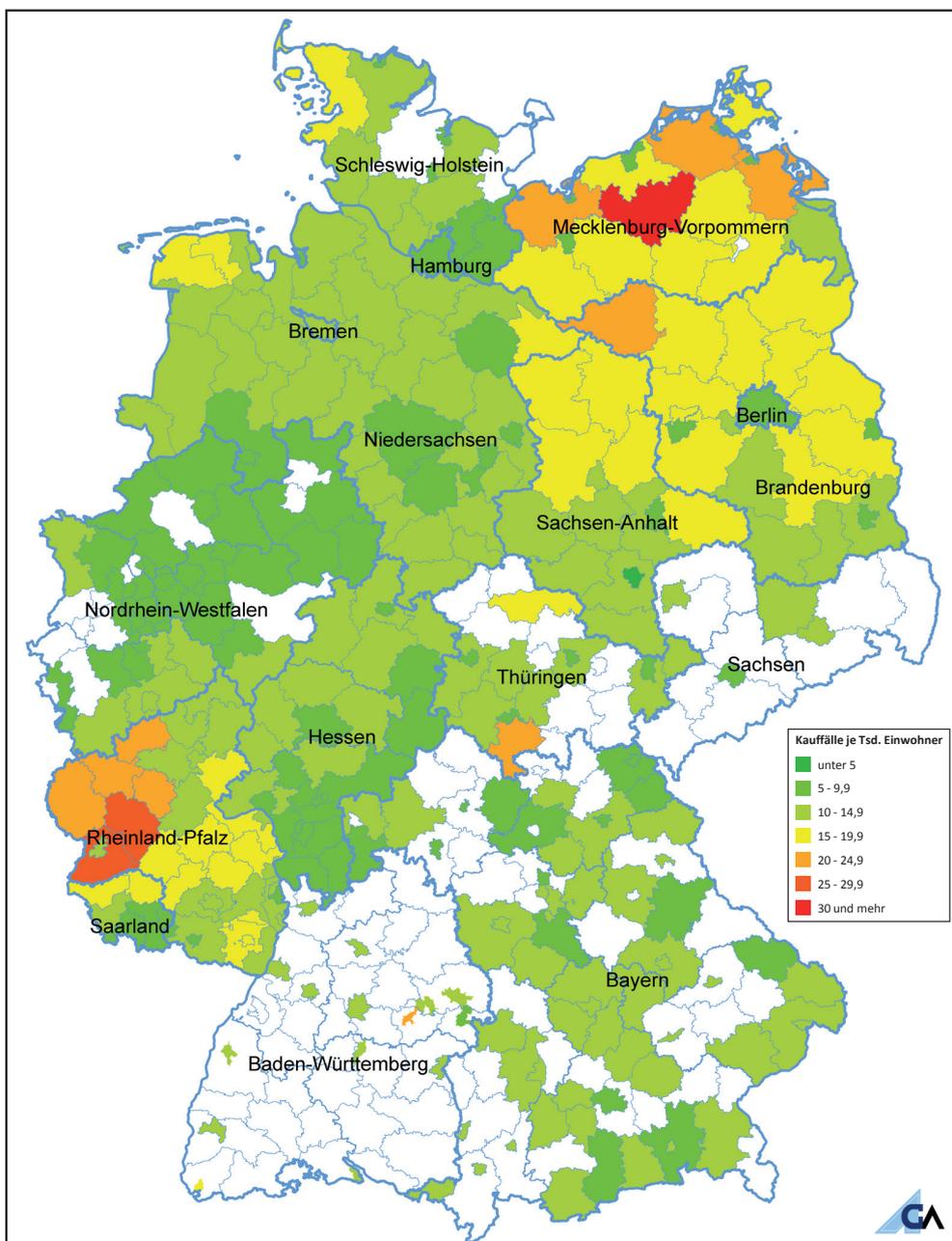


Abb. 3-10: Transaktionen je Tsd. Einwohner insgesamt (2008)

Bei den Wohnbaulandplätzen zeigt sich, dass in den ländlichen Bereichen nahezu die doppelte Anzahl der Bauplätze je 1.000 Einwohner veräußert worden ist als in den städtischen Räumen (**Tab. 3-16**). Darüber hinaus ist eine fallende Tendenz der Anzahl von Kauffällen je Einwohner (2007-2008) feststellbar.

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	1,56	0,87
2008	1,48	0,83

Tab. 3-16: Transaktionsdichte bei Wohnbaulandplätzen [Verkäufe je Tsd. Einwohner]

Die Analyse der Anzahl der Transaktionen von Wohnbaulandplätzen zeigt ein erhöhtes Aufkommen um Berlin und im westlichen Bereich von Rheinland-Pfalz (**Abb. 3-11**). Auch in den Küstenbereichen Schleswig-Holsteins und Mecklenburg-Vorpommerns zeigt sich ein höheres Transaktionsaufkommen.

Die ländlichen Kommunen sind – allerdings mit sinkender Tendenz – der stärkste Anbieter von Wohnbaulandplätzen; insofern sind hier die Aktivitäten auch der Kommunen auf diesem Teilmarkt aus dieser Darstellung interpretierbar.

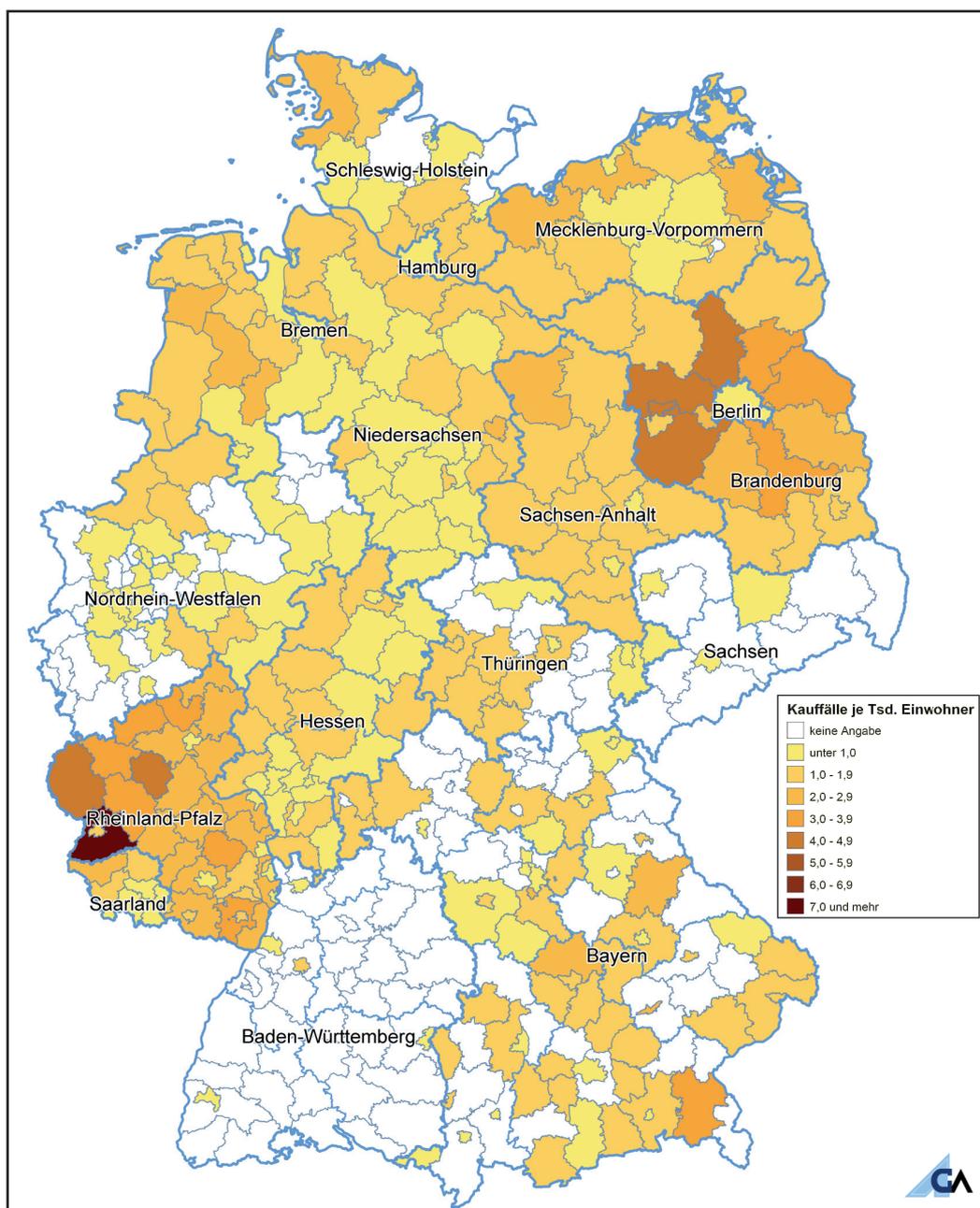


Abb. 3-11: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnbaulandplätze (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, 2008)

Die niedrigsten Kauffalldichten liegen in Kempten (Allgäu), Düsseldorf und Gelsenkirchen. Die höchsten Transaktionsraten liegen in Trier-Saarburg, Havelland und im Eifelkreis Bitburg-Prüm.

In den Abbildungen **Abb. 3-12** und **Abb. 3-13** sind für das Jahr 2008 die jeweils 20 Landkreise / kreisfreien Städte mit den höchsten und niedrigsten Transaktionszahlen für Wohnbauplätze dargestellt.

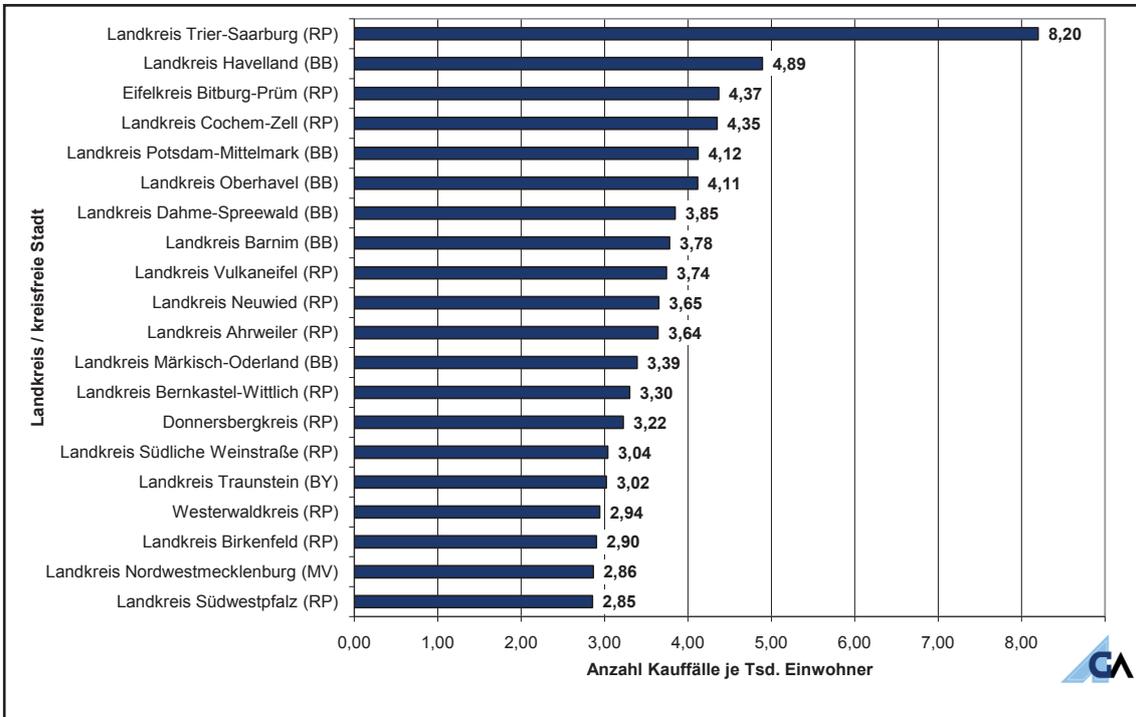


Abb. 3-12: Höchste Transaktionszahlen für Wohnbaulandplätze (2008)

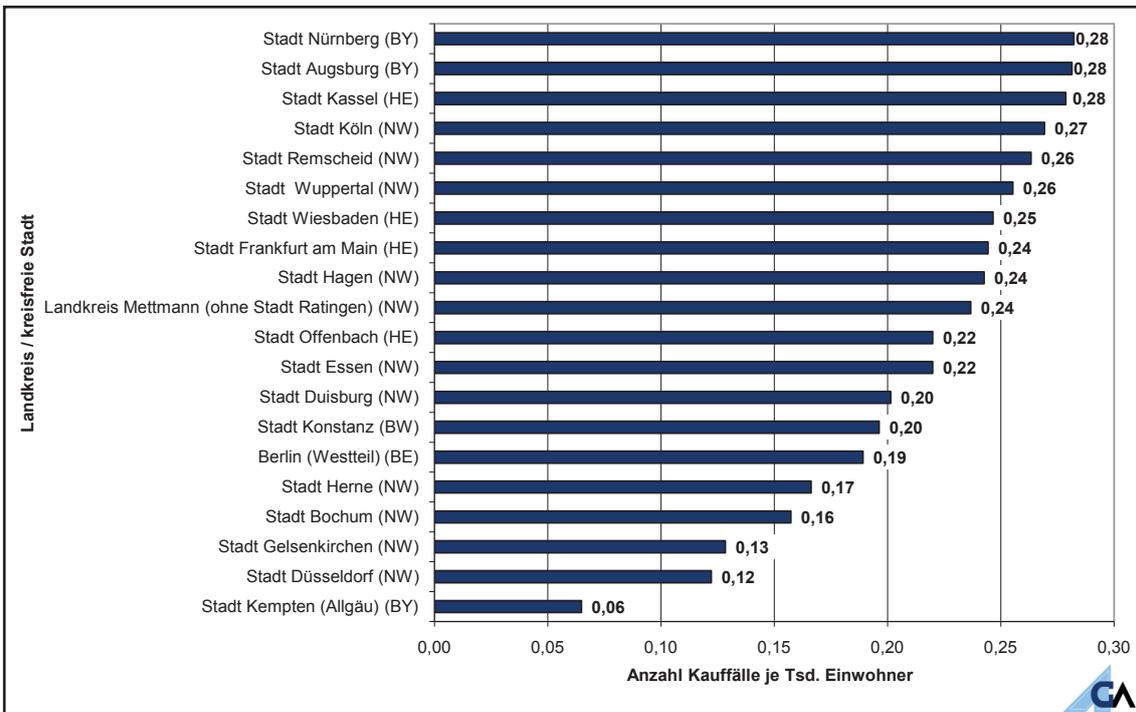


Abb. 3-13: Niedrigste Transaktionszahlen für Wohnbaulandplätze (2008)

Bei den Veräußerungen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich eine höhere Transaktionsdichte als bei den Bauplätzen und es ist gegenüber dem Jahr 2007 eine steigende Tendenz der Verkaufszahlen je 1000 Einwohner festzustellen (**Tab. 3-17**):

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	3,01	2,03
2008	3,17	2,10

Tab. 3-17: Transaktionsdichte bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern [Verkäufe je Tsd. Einwohner]

In städtischen Bereichen werden je 1.000 Einwohner etwa $\frac{1}{3}$ weniger Ein- bzw. Zweifamilienhäuser veräußert als in den ländlich strukturierten Gebieten (**Abb. 3-14**). Insgesamt zeigt dies, dass der private Marktteilnehmer – möglicherweise wegen der günstigeren Preisstrukturen – Wohnimmobilien eher im ländlichen Raum erwirbt.

Bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich, dass eine Fluktuation der Eigentümer dieser Immobilien einsetzt, die sicherlich auch ihre Ursache in den demografischen Veränderungen hat. Es werden zunehmend Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Dazu ist festzustellen, dass – wie bei den Bauplätzen auch – im ländlichen Bereich mehr Häuser verkauft werden

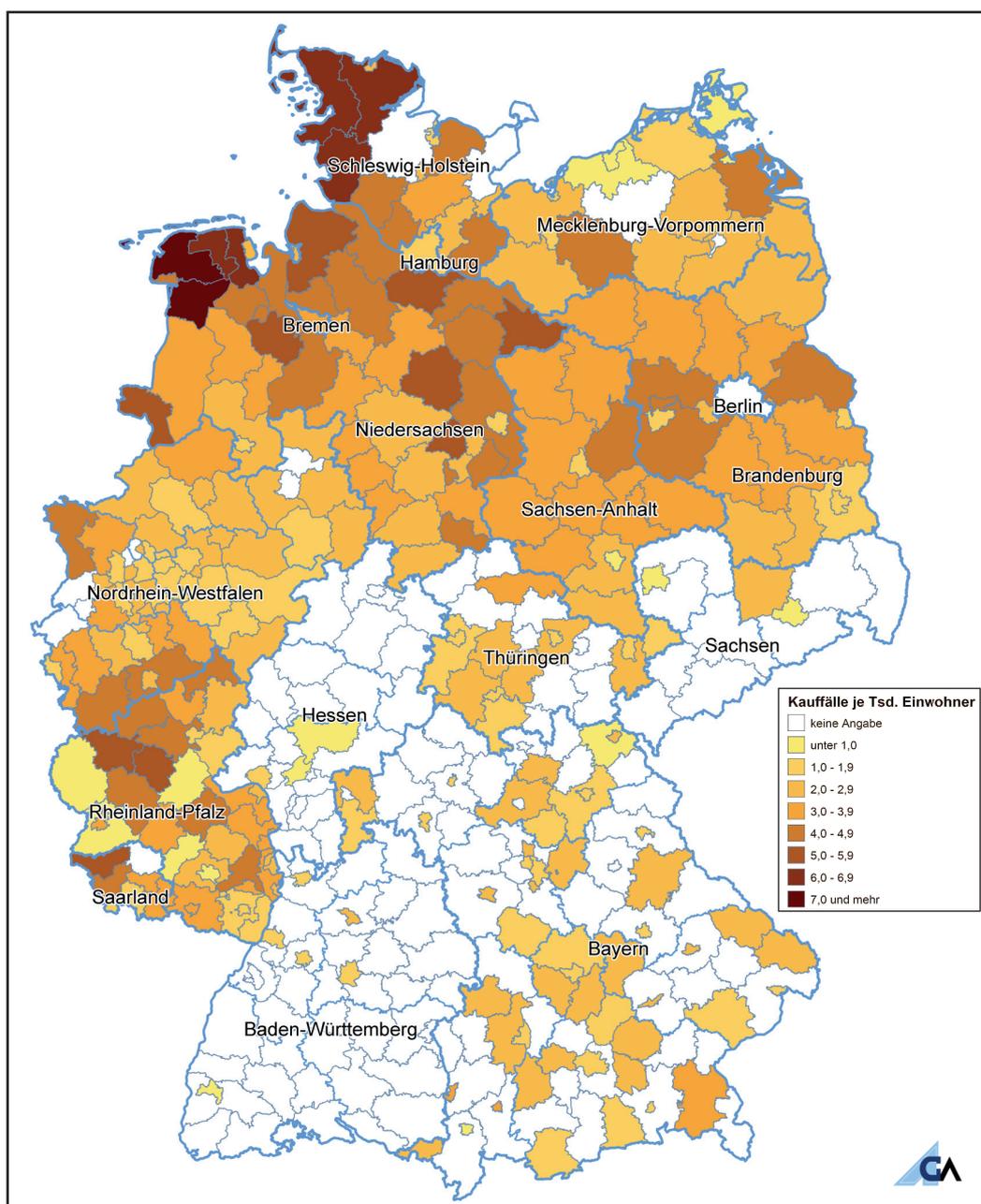


Abb. 3-14: Transaktionen je Tsd. Einwohner für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (2008)

als in den städtischen Bereichen. Die niedrigste Kauffalldichte liegt im Wetteraukreis (Hessen), in Frankfurt (Main) und im Landkreis Hof in Bayern. Die höchste Kaufintensität liegt in den Landkreisen Leer und Aurich (Osfriesland), sowie in Nordfriesland (Schleswig-Holstein).

Die jeweiligen Landkreise / kreisfreien Städte mit den höchsten bzw. niedrigsten Transaktionszahlen für 2008 sind in den Abbildungen **Abb. 3-15** und **Abb. 3-16** dargestellt.

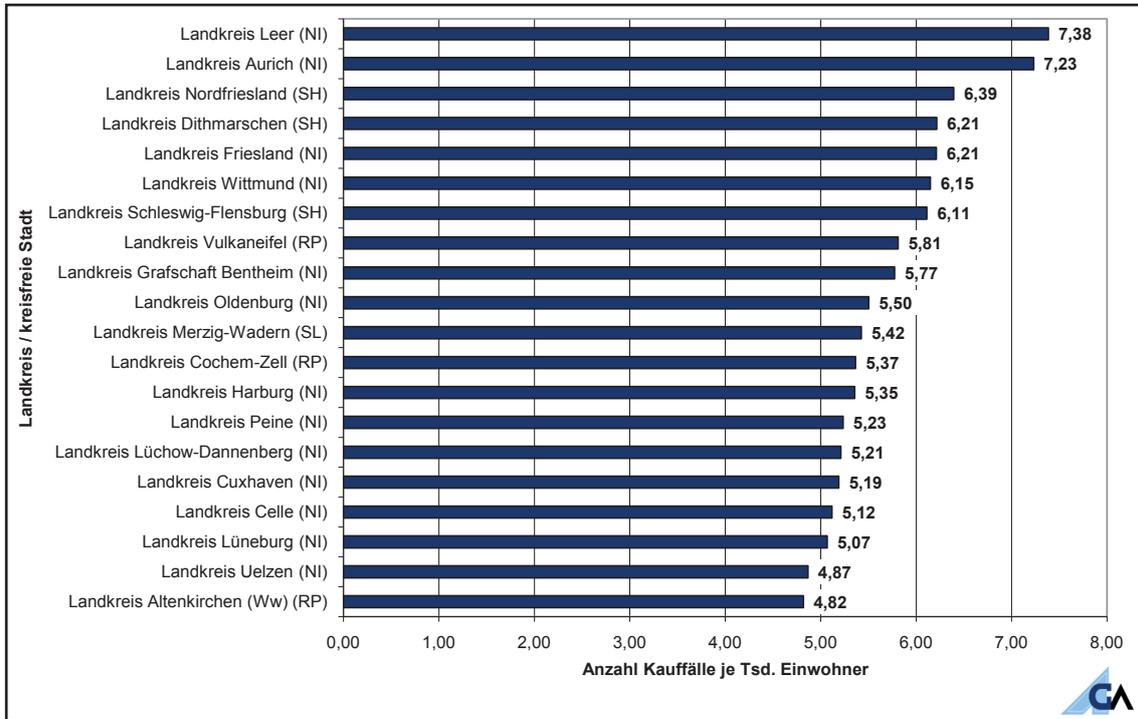


Abb. 3-15: Höchste Transaktionszahlen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (2008)

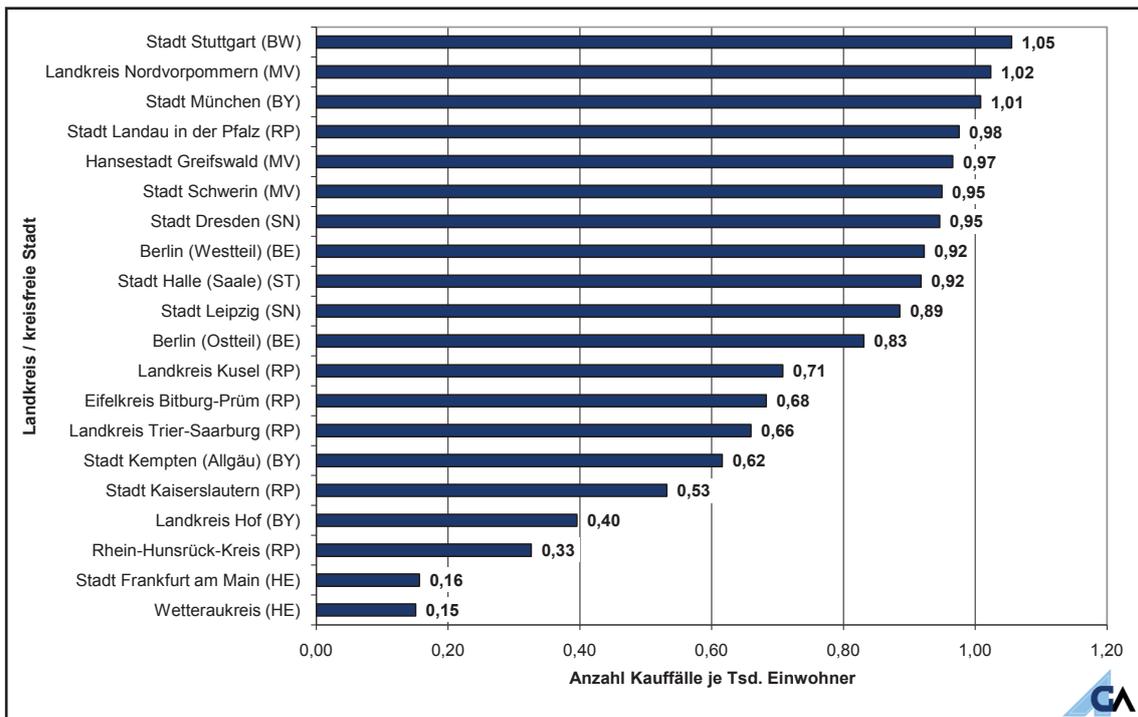


Abb. 3-16: Niedrigste Transaktionszahlen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (2008)

Auf dem Sektor des Wohnungseigentums ist die Transaktionsdichte umgekehrt. Hier werden in den städtischen Bereichen etwa dreimal soviel Eigentumswohnungen veräußert wie in den ländlichen Gebieten. Es ist, wie auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, im Jahr 2008 gegenüber dem Jahr 2007 eine steigende Tendenz der Transaktionen festzustellen (**Tab. 3-18**).

Stärkere Kaufaktivitäten sind in den Küstengebieten und in den Bereichen der Großstädte zu verzeichnen (**Abb. 3-17**). Insbesondere der Landkreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein

mit den vorgelagerten Inseln um Sylt weist eine hohe Anzahl von Verkäufen auf.

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	1,12	3,36
2008	1,22	3,52

Tab. 3-18: Transaktionsdichte bei Wohnungseigentum [Verkäufe je Tsd. Einwohner]

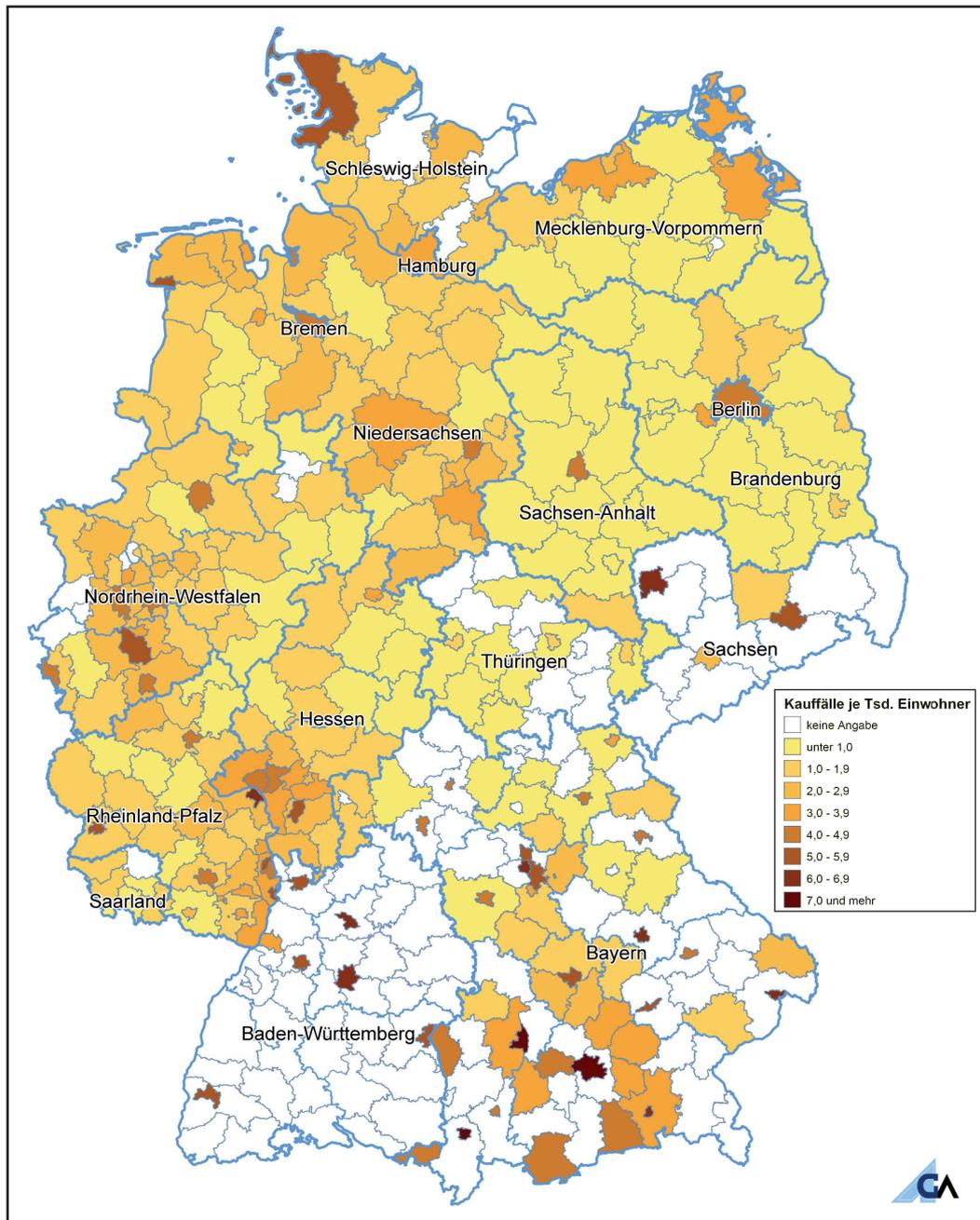


Abb. 3-17: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnungseigentum (2008)

Wie in den Abbildungen **Abb. 3-18** und **Abb. 3-19** dargestellt, ist die höchste Intensität der Transaktionen in der Stadt Göppingen (Baden-Württem-

berg) und die niedrigste im Altmarkkreis Salzwedel festzustellen.

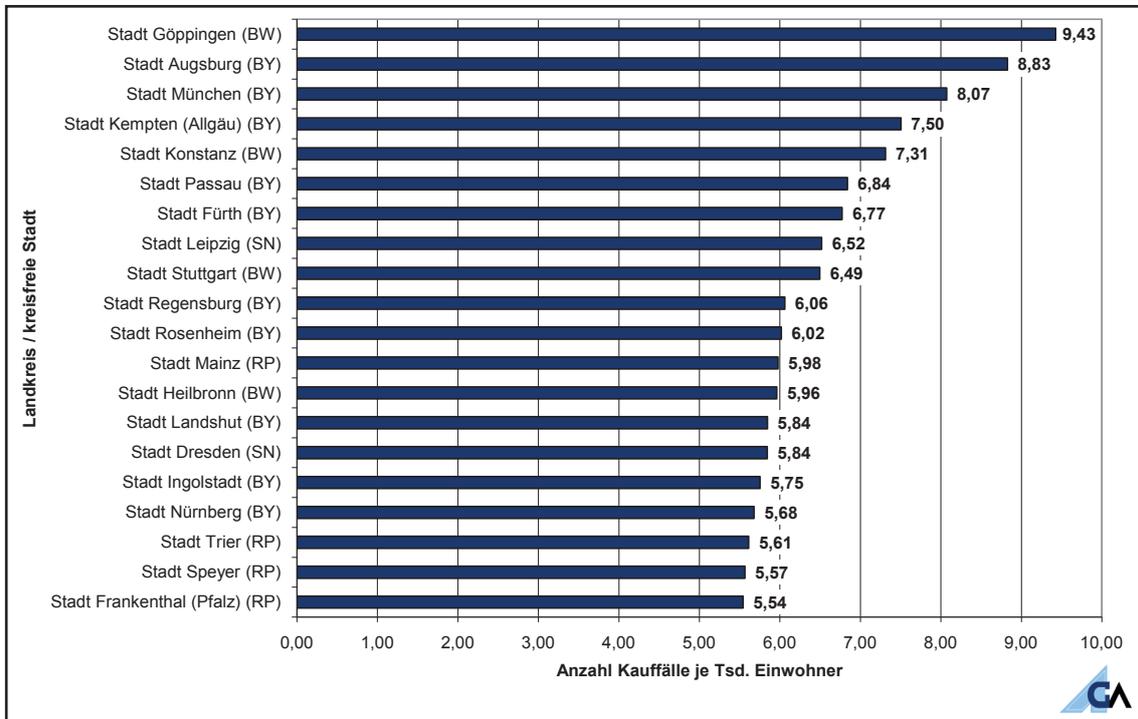


Abb. 3-18: Höchste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2008)

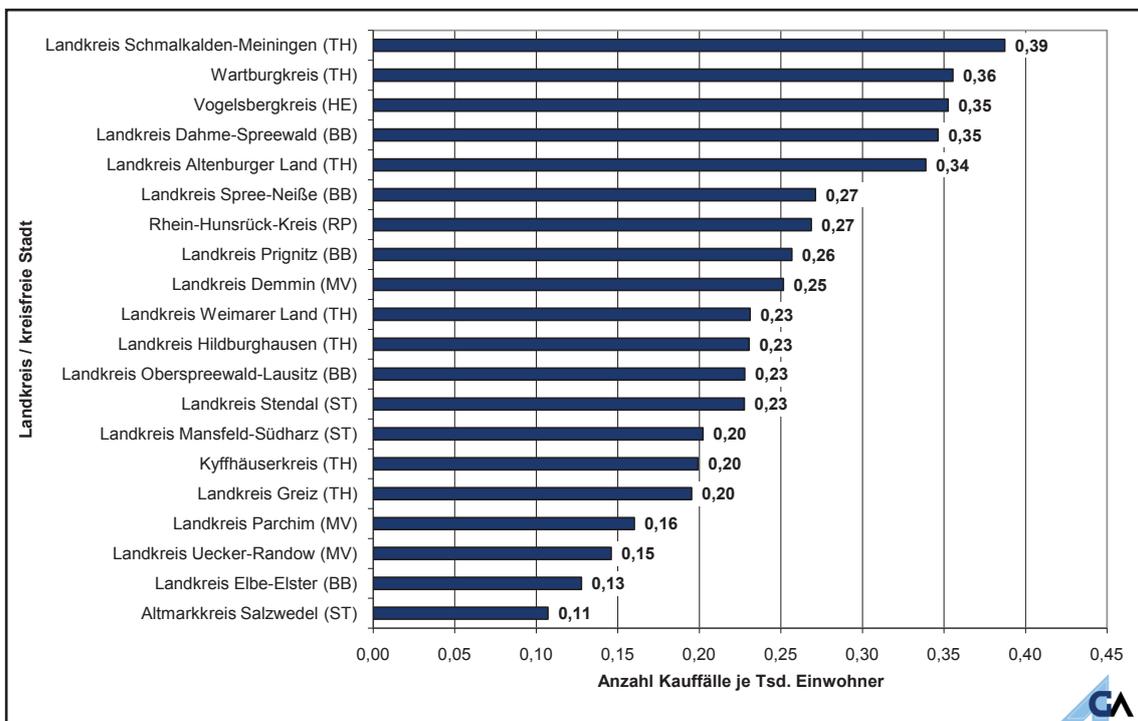


Abb. 3-19: Niedrigste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2008)

Bei den Verkäufen von Bauplätzen, die der gewerblichen Nutzung dienen, ist die Intensität der Transaktionen von siedlungsstrukturellen Prägungen abhängig. Die Messbarkeit dieser Abhängigkeit ist jedoch aufgrund der offensichtlich heterogenen Angebotslage unschärfer. Allerdings ist erkennbar, dass in den ländlich strukturierten Bereichen – bezogen auf die Einwohnerzahl – mehr Gewerbebaulandflächen veräußert wurden als in den Städten.

Darüber hinaus liegen die Transaktionszahlen weit unter denen der Immobilien für die private Nutzung, so dass in Tabelle **Tab. 3-19** die Transaktionszahlen je 10.000 Einwohner dargestellt sind.

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	1,12	3,36
2008	1,22	3,52

Tab. 3-19: Transaktionsdichte bei Bauplätzen mit gewerblicher Nutzung [Verkäufe je 10 Tsd. Einwohner]

Die Transaktionsdichte von Bauplätzen mit gewerblicher Nutzung zeigt sich in Deutschland insgesamt recht homogen (**Abb. 3-20**).

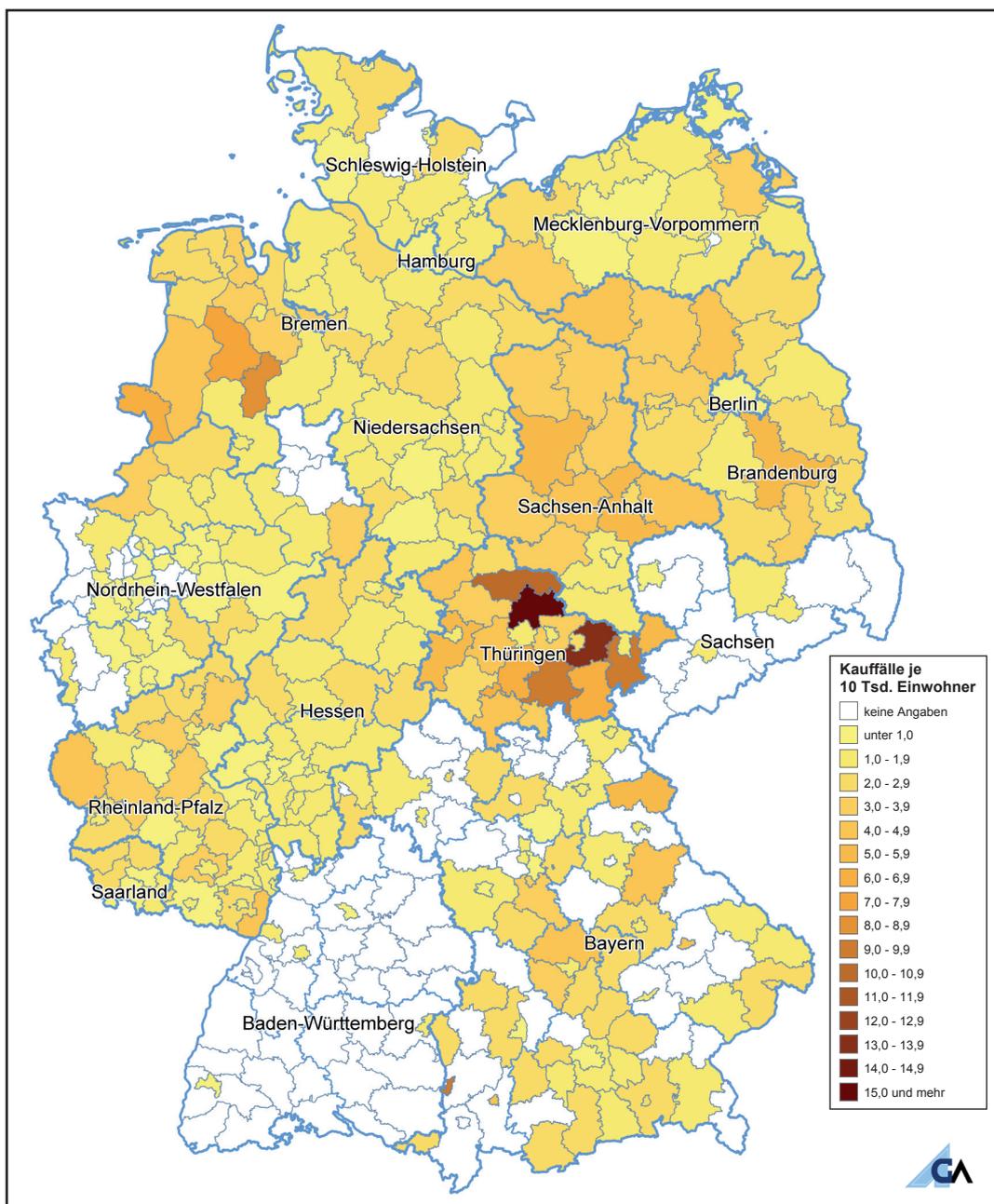


Abb. 3-20: Transaktionen je 10 Tsd. Einwohner für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2008)

In der Mehrzahl der Bereiche zeigen sich Verkäufe, die etwa bei 1,0 bis 3,5 Kauffälle je 10.000 Einwohner liegen.

Die Spitzen liegen in Thüringen (z.B. Kyffhäuserkreis) oder auch im Landkreis Vechta in Niedersachsen. Die geringsten Umsatzzahlen sind in der Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen) und im

Rhein-Lahn-Kreis (Rheinland-Pfalz) zu verzeichnen.

Die Landkreise / kreisfreien Städte mit den höchsten bzw. niedrigsten Transaktionsraten auf dem Sektor der gewerblichen Baulandflächen sind in den Abbildungen **Abb. 3-21** und **Abb. 3-22** dargestellt.

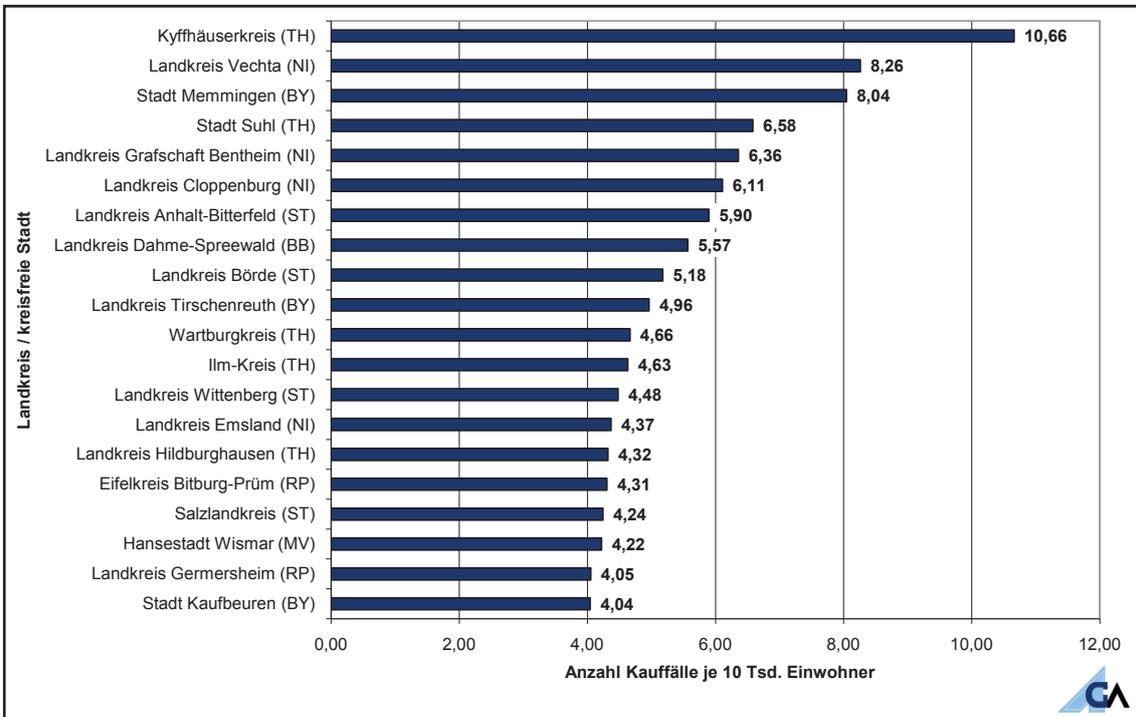


Abb. 3-21: Höchste Transaktionszahlen für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2008)

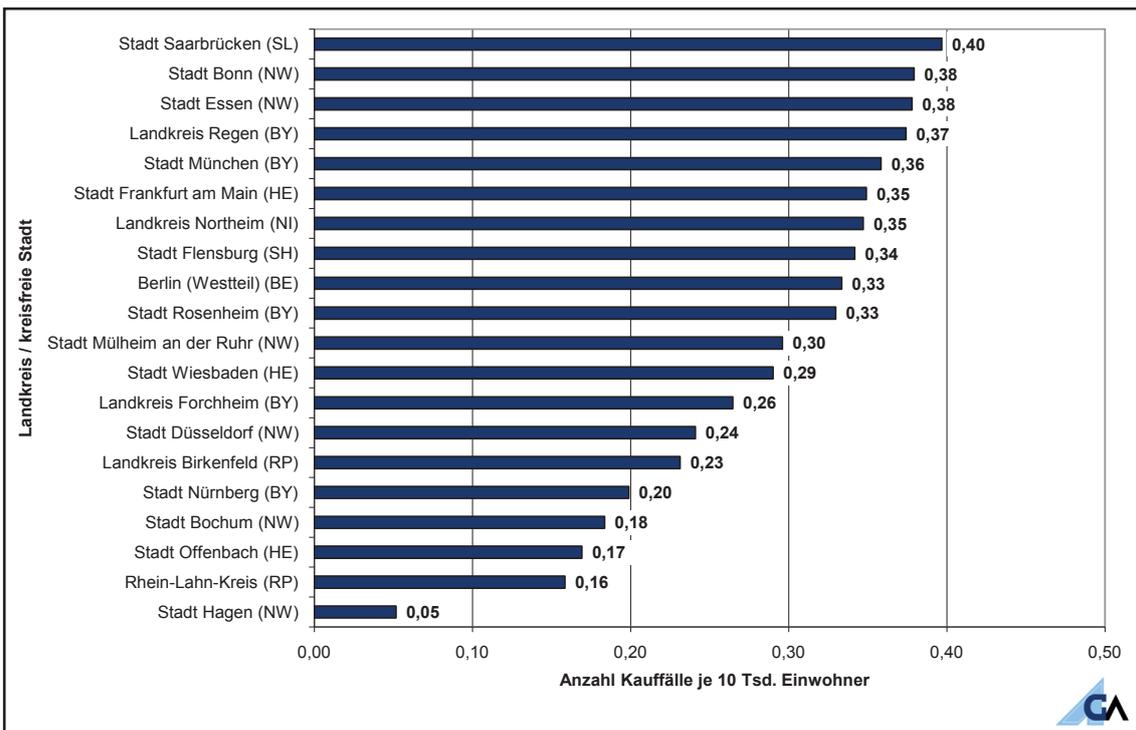


Abb. 3-22: Niedrigste Transaktionszahlen für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2008)

3.2.5 Extremwerte in Deutschland

Bauland für individuellen Wohnungsbau

Schleswig-Holstein ist landschaftlich von eher moderaten Höhenunterschieden geprägt, bei den Bodenrichtwerten kann es dagegen ein einmaliges Gefälle aufweisen. Zahlt man z. B. im Landkreis Schleswig-Flensburg für einen Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt 45€/m², so werden auf der knapp 50km entfernten Insel Sylt für Spitzenlagen am Wattenmeer bis zu 3.500€/m² fällig (**Abb. 3-23**). Sylt gehört damit ebenso wie die Region um den Starnberger See zu den preislich exklusivsten Lagen in der Bundesrepublik.

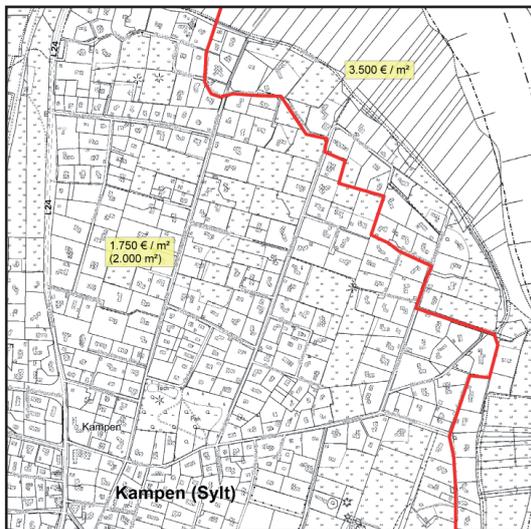


Abb. 3-23: Bodenrichtwertkarte Kampen (Sylt) 2008

Aber auch in den Großstädten kann es teuer werden: In München liegen die Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in offener Bauweise in der Spitze bei 2.600€/m², dicht gefolgt von Hamburg mit bis zu 2.400€/m². Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in Hamburg sogar bis zu 3.100€/m² ausgegeben. Etwas preiswerter, aber immer noch relativ teuer ist es in Stuttgart mit 1.280€/m². In den anderen Städten, deren Zahlen für diesen Bericht vorliegen, bewegen sich die Preise in den Spitzenlagen unter 1.000€/m². In Köln liegt das Niveau bei maximal rd. 800€/m², in der Bundeshauptstadt Berlin zahlt man für vergleichbare Grundstücke im Grunewald im Durchschnitt bis zu 740€/m².

Eine Analyse der mittleren Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau insgesamt in Spitzenlagen für das Jahr 2008 zeigt ein ähnliches Bild: Hamburg steht hier mit durchschnittlich 2.655€/m² an der Spitze, gefolgt von München,

Stuttgart, dem Landkreis Starnberg sowie der Stadt Heidelberg (**Tab. 3-20**).

Landkreis / kreisfreie Stadt	mittlerer Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Spitzenlage) [€/m ²]
Stadt Hamburg (HH)	2.655
Stadt München (BY)	1.567
Stadt Stuttgart (BW)	1.280
Landkreis Starnberg (BY)	1.100
Stadt Heidelberg (BW)	1.100

Tab. 3-20: mittlerer Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Spitzenlage) 2008

Bauland für Geschosswohnungsbau

Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage liegen für das Jahr 2008 für insgesamt 158 Landkreise / kreisfreie Städte vor. Hier führt die Stadt München mit durchschnittlich 1.000€/m² die Liste der Spitzenwerte an (**Tab. 3-21**).

Landkreis / kreisfreie Stadt	Baulandpreise für Geschosswohnungsbau (mittlere Lage) [€/m ²]
Stadt München (BY)	1.000
Stadt Wiesbaden (HE)	1.000
Landkreis Starnberg (BY)	950
Stadt Darmstadt (HE)	900
Stadt Frankfurt am Main (HE)	580
Stadt Stuttgart (BW)	540
Stadt Offenbach (HE)	530
Stadt Hamburg (HH)	439
Stadt Düsseldorf (NW)	420

Tab. 3-21: Baulandpreise für Geschosswohnungsbau (mittlere Lage) 2008

Bei den guten und sehr guten Lagen ist das Preisniveau in den beiden Städten Darmstadt und Wiesbaden mit Abstand am höchsten; so werden in Wiesbaden in der Spitze bis zu 8.000 €/m², in Darmstadt immerhin noch bis zu 5.000 €/m² gezahlt.

Bauland für Geschäftsgrundstücke in Oberzentren

Bei den Baulandpreisen für Geschäftsgrundstücke in 1a-Lagen der Oberzentren nimmt München im Berichtsjahr 2008 mit bis zu 50.000 €/m² eine Sonderstellung ein (Tab. 3-22 und Abb. 3-24). In Frankfurt und Stuttgart werden für derartige Grundstücke rd. 18.000 €/m² gezahlt, gefolgt von Hamburg mit rd. 11.000 €/m². Aber auch in der westfälischen Stadt Münster bewegt sich das Preisniveau immerhin noch bei rd. 10.000 €/m². Es liegt damit preislich auf einer Höhe mit entsprechenden Grundstücken im Westteil der Stadt Berlin.

Landkreis / kreisfreie Stadt	Baulandpreise für Geschäftsgrundstücke (Oberzentren 1a-Lage) [€/m ²]
Stadt München (BY)	50.000
Stadt Frankfurt am Main (HE)	18.000
Stadt Stuttgart (BW)	17.500
Stadt Hamburg (HH)	10.982
Stadt Münster (NW)	10.000

Tab. 3-22: Baulandpreise für Geschäftsgrundstücke (Oberzentren in 1a-Lage) 2008

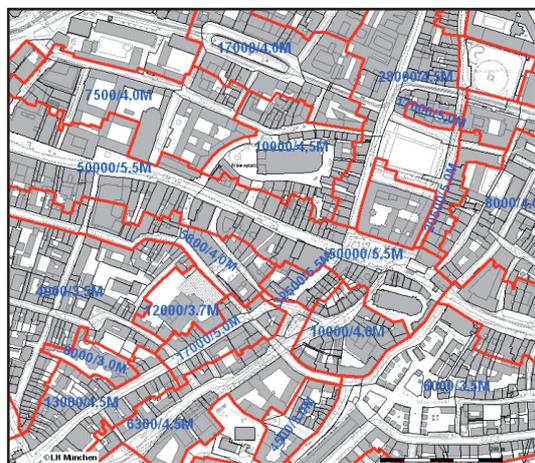


Abb. 3-24: Bodenrichtwertkarte München (Marienplatz) 2008

Flächenumsatz für Bauland des individuellen Wohnungsbaus

Eine Analyse des Flächenumsatzes für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus insgesamt zeigt in 2008 gegenüber 2007 die größten prozentualen Zuwächse in einzelnen Landkreisen der Bundesländer Rheinland-Pfalz, Niedersachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern; dabei sind nur Umsätze von in der Summe mehr als 10 ha berücksichtigt. Die Tabelle Tab. 3-23 stellt die sieben Landkreise / kreisfreien Städte mit den stärksten Veränderungen dar.

Bei den großen Städten und Landkreisen mit über 500.000 Einwohnern und mit mehr als 10 ha Umsatz gab es nach den vorliegenden Zahlen in 2008 den größten prozentualen Anstieg in Hamburg und in Berlin. In der Bundeshauptstadt ist mit über 130 ha in 2008 dabei auch der bundesweit stärkste Flächenumsatz zu verzeichnen. In München ging der Umsatz gegenüber 2007 dagegen um fast 12 %, im Kreis Recklinghausen sogar um über 23 % zurück. Die Tabelle Tab. 3-24 stellt jeweils die vier Landkreise / kreisfreien Städte mit den stärksten Zuwächsen und stärksten Rückgängen dar.

Flächenumsatz für Bauland des Geschosswohnungsbaus

Den größten Flächenumsatz für Baugrundstücke zum Geschosswohnungsbau verzeichnet in 2008 die Stadt Berlin, hier insbesondere der Ostteil der Stadt. Hier wurde mit 106,8 ha mehr als viermal so viel umgesetzt wie in der zweitplatzierten Stadt München. Auf Grund des höheren Preisniveaus liegt München allerdings beim Geldumsatz mit 300 Mio. € an der Spitze, vor Hamburg mit 233,8 Mio. € und Köln mit 87,5 Mio. €.

Eigentumswohnungen in Spitzenlage

Wer in München eine Eigentumswohnung in Spitzenlage erwerben wollte, musste 2008 mit 6.710 €/m² Wohnfläche tief in die Tasche greifen (Tab. 3-25). Gegenüber 2007 stieg der durchschnittliche Wohnflächenpreis für derartige Objekte in München um fast 13 % an. Es folgen der Westteil der Stadt Berlin mit 4.385 €/m² und Hamburg mit 4.208 €/m² Wohnfläche; die Hansestadt verzeichnete gegenüber dem Vorjahr sogar einen Anstieg von rd. 20 %. Ein ähnlich hohes Preisniveau findet man auch in den Städten Frankfurt am Main und in Köln mit jeweils rd. 3.900 €/m² Wohnfläche.

Landkreis / kreisfreie Stadt (Umsätze > 10 ha)	Flächenumsatz für Bauland (individueller Wohnungsbau) [ha]		Veränderung gegenüber Vorjahr [%]
	2007	2008	
Landkreis Südwestpfalz (RP)	18,4	70,0	280,8
Landkreis Germersheim (RP)	14,9	36,9	147,7
Landkreis Kusel (RP)	25,6	63,3	147,0
Landkreis Rotenburg (Wümme) (NI)	13,9	31,2	125,2
Stadt Schwerin (MV)	18,1	36,8	103,3
Landkreis Uckermark (BB)	18,4	27,9	51,6
Landkreis Ostprignitz-Ruppin (BB)	13,1	19,2	46,6

Tab. 3-23: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2007 / 2008

Landkreis / kreisfreie Stadt (Umsätze > 10 ha Einwohner > 500.000)	Flächenumsatz für Bauland (individueller Wohnungsbau) [ha]		Veränderung gegenüber Vorjahr [%]
	2007	2008	
Stadt Hamburg (HH)	37,7	41,6	10,3
Berlin (BE)	122,0	130,9	7,3
Rhein-Kreis Neuss (NW)	20,4	21,3	4,3
Stadt Köln (NW)	14,3	14,7	2,4
Rhein-Sieg-Kreis (NW)	43,3	41,3	-4,7
Region Hannover (NI)	55,1	51,4	-6,6
Stadt München (BY)	40,3	35,5	-11,9
Kreis Recklinghausen (NW)	20,0	15,3	-23,3

Tab. 3-24: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2007 / 2008

Landkreis / kreisfreie Stadt	Eigentumswohnungen (Neubau in Spitzenlagen) [€ je m ² Wohnfläche]
Stadt München	6.710
Stadt Berlin (Westteil)	4.385
Stadt Hamburg	4.208
Stadt Frankfurt am Main	3.927
Stadt Köln	3.914

Tab. 3-25: Eigentumswohnungen (Neubau in Spitzenlagen) 2008

3.2.6 Besondere regionale oder andere Teilmärkte – Grenzregionen zu Nachbarstaaten –

In diesem Abschnitt des Immobilienmarktberichtes Deutschland sollen regionale Besonderheiten in Grenzbereichen der Bundesrepublik Deutschland betrachtet werden. Dabei wird zurückgegriffen auf Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse bzw. des Oberen Gutachterausschusses Rheinland Pfalz.

(siehe dazu auch: Dietmar Weigt im Heft „immobilien und bewerten“ [24])

Die nachfolgende Karte stellt die acht Landkreise bzw. kreisfreien Städte dar, für die Untersuchun-

gen von grenzüberschreitenden Einflüssen auf den Immobilienmarkt von den örtlichen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt wurden (**Abb. 3-25**).

Diese Gutachterausschüsse kommen aus den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein. Die festgestellten Ausstrahlungseffekte betreffen die Länder Dänemark, Luxemburg, Niederlande und Polen.

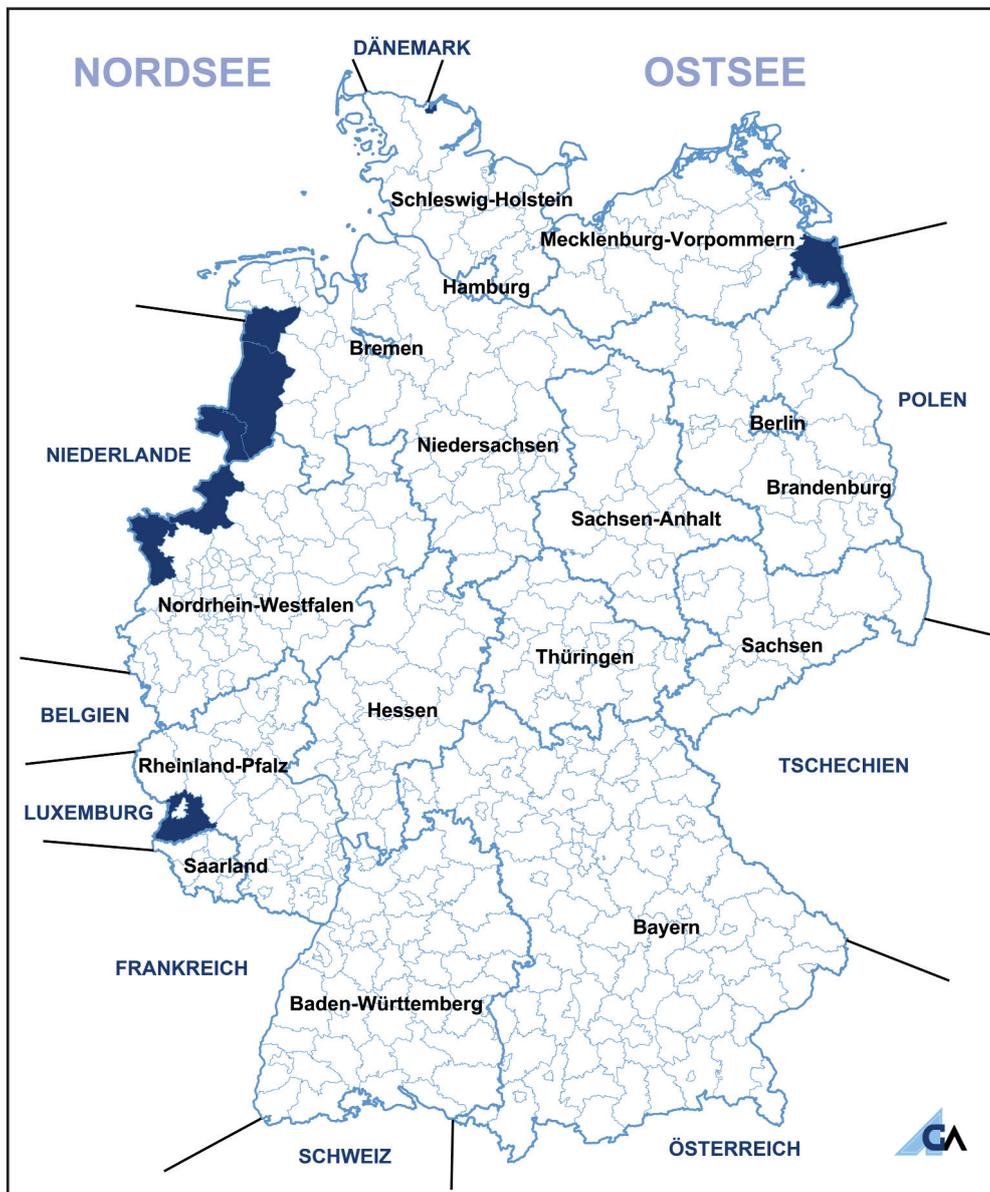
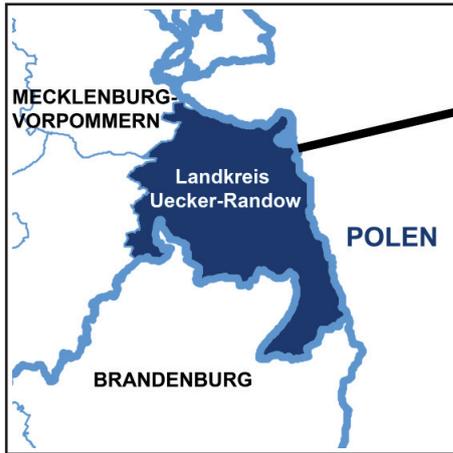


Abb. 3-25: Landkreise / kreisfreie Städte mit festgestellten ausländischen Einflüssen auf den regionalen Grundstücksmarkt

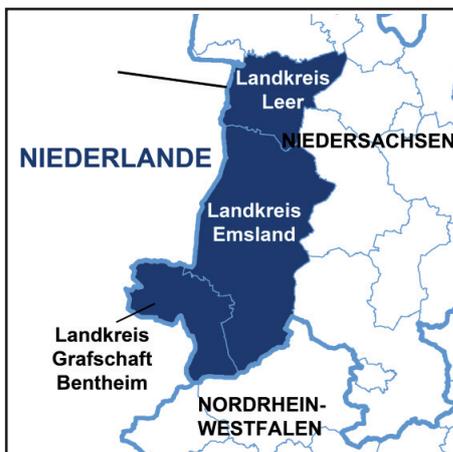
Mecklenburg-Vorpommern



Mecklenburg-Vorpommern ist mit seiner östlichen Grenze auf ca. 78 km Länge mit Polen verbunden. Die dadurch resultierenden Ausstrahlungseffekte hat bisher lediglich der **Landkreis Uecker-Randow** aufgegriffen.

Nach Angabe des örtlichen Gutachterausschusses erfolgten in den Jahren 2007 und 2008 allein im Landkreis Uecker-Randow insgesamt etwa 135 Grundstückskäufe (ca. 8 %) durch polnische Bürger. Zumeist handelte es sich hierbei um bebaute und unbebaute Wohngrundstücke in Grenzregionen. Anlass sind die in Polen relativ hohen Bodenpreise und die nicht vorhandene Unterteilung nach Grundstücksqualitäten (Entwicklungszustände). Demnach kostete ein Grundstück Bauland, Garten oder Wiese denselben Quadratmeterpreis. Dieser lag gleich hinter der deutsch-polnischen Grenze bei 50 – 60 €/m², dagegen wurden im Landkreis Uecker-Randow in Marktlage Pasewalk und Ueckermünde höchstens 50 €/m² erzielt.

Niedersachsen



Niedersachsen grenzt mit ca. 189 km Grenzlänge an die Niederlande. Die dort zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) Meppen und Aurich haben die Auswirkung der niederländischen Käufer registriert und bezogen auf den Teilmarkt bebauter Grundstücke in ihren regionalen Grundstücksmarktberichten dargestellt.

Demnach ergaben sich im **Landkreis Emsland** (GAG Meppen) aus den Verträgen des Berichtsjahres 2008 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt 265 Ankäufe (Vorjahr 252) durch Personen aus dem Nachbarland. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtmarkt von rd. 24 % (Vorjahr 24 %). In den grenznahen Gemeinden liegt der Anteil entsprechend höher (**Tab. 3-26**) [14].

Stadt / (Samt-) Gemeinde	Anteil niederländischer Käufer [%]
Rhede (Ems)	53
Dörpen	38
Lathen	43
Haren (Ems)	28
Twist	64
Geeste	38
Emsbüren	30

Tab. 3-26: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Emsland 2008

Auch der **Landkreis Grafschaft Bentheim** (GAG Meppen) verzeichnet aufgrund hoher Grundstückspreise auf niederländischer Seite eine bedeutende Preisentwicklung in unmittelbarer Grenznähe. Marktbeobachtungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergeben, dass von den im Berichtsjahr 2008 in der Grafschaft Bentheim veräußerten freistehenden Einfamilienhäusern rd. 34 % von Niederländern gekauft wurden (im Vorjahr waren es rd. 37 %). Gleichwohl verlief dieser Trend regional unterschiedlich, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht (**Tab. 3-27**) [15].

Ostfriesland (GAG Aurich) stellte ebenfalls fest, dass entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste die auswärtigen Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in immer stärkerem Maße am Grundstücksverkehr teilnehmen.

Stadt / (Samt-) Gemeinde	Verträge mit niederländischen Käufern [%]	
	2007	2008
Stadt Bad Bentheim	51	43
Samtgemeinde Emlichheim	59	57
Samtgemeinde Uelsen	73	57
Samtgemeinde Neuenhaus	52	13
Stadt Nordhorn	10	20
Samtgemeinde Schüttorf	18	35
Samtgemeinde Wietmarschen	26	51
Landkreis	37	34

Tab. 3-27: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von freistehenden Einfamilienhäusern im Landkreis Grafschaft Bentheim 2008

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden in den Vorjahren sind im Jahr 2008 die Verträge mit niederländischen Erwerbern wieder leicht zurückgegangen. So kamen im Jahr 2008 im **Landkreis Leer** 217 Erwerber (15%) und speziell im Rheiderland 89 Erwerber (31%) aus den Niederlanden (**Abb. 3-26**).

Während in Ostfriesland die Preise für Häuser seit über 10 Jahren stabil sind (Durchschnitts-

preis rd. 110.000€), haben sich die Hauspreise in den Niederlanden in den letzten 15 Jahren nahezu vervierfacht. Der durchschnittliche Preis für ein Haus in den Niederlanden liegt bei nunmehr 250.000€ [8].

Nordrhein-Westfalen



Nordrhein-Westfalen teilt sich im Nordwesten die Grenze mit den Niederlanden (387 km) und im Südwesten mit Belgien (99 km). Untersuchungsschwerpunkt war hierbei in den Landkreisen Kleve und Borken sowie speziell in der Stadt Bocholt der auffallend starke Markteinfluss der Niederländer.

Im **Landkreis Borken** wurden im Jahr 2007 und 2008 in den zu den Niederlanden angrenzenden Gemeinden und Gemeindeteilen insgesamt 168

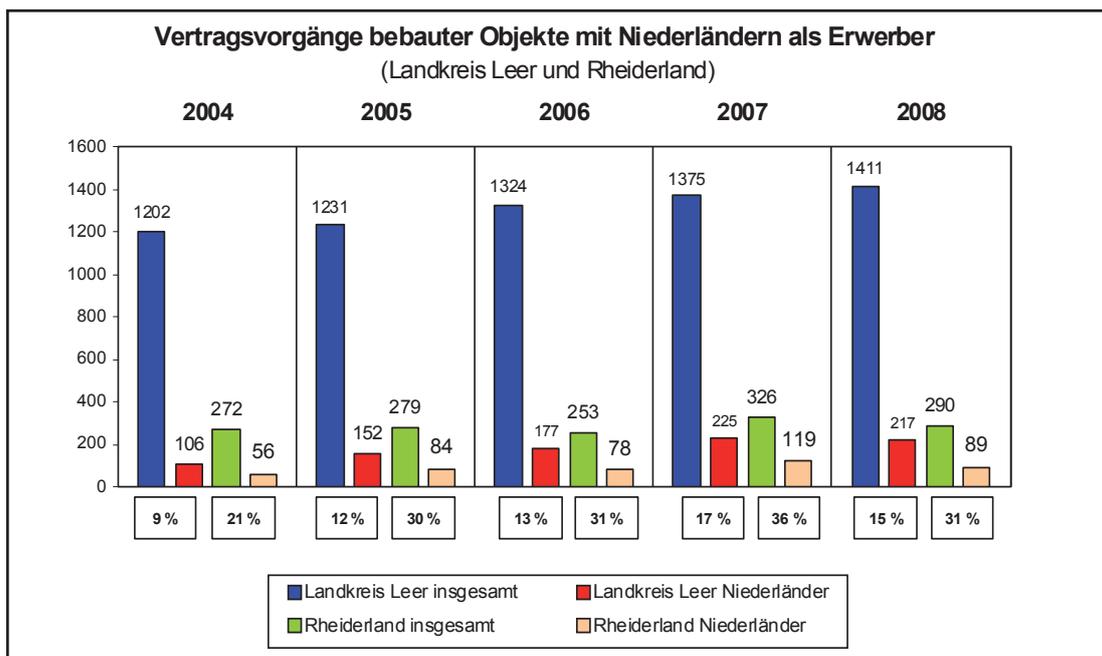


Abb. 3-26: Vertragsvorgänge bebauter Objekte mit Niederländern als Erwerber im Landkreis Leer und Rheiderland 2004 – 2008 [8]

Kaufverträge für unbebautes und baureifes Land abgeschlossen. Davon entfielen 114 Verträge auf deutsche und 54 Verträge auf niederländische Käufer. Werden zum Preisvergleich der Quotient aus gezahltem Kaufpreis und zugeordnetem Bodenrichtwert gebildet, so ist festzustellen, dass die niederländischen Käufer im Durchschnitt einen Kaufpreis von rd. 12 % über dem Bodenrichtwert zahlten. Der deutsche Käufer blieb im Schnitt in Höhe der Richtwerte.

Bei der Betrachtung von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurden insgesamt 215 Verträge abgewickelt, wovon 160 Verträge mit deutschen Käufern und 55 Verträge mit niederländischen Käufern getätigt wurden. Beim Vergleich der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise ist jedoch abhängig vom Käuferkreis kein Unterschied erkennbar. Der Niederländer zahlte im Durchschnitt etwa genauso viel wie der Deutsche.

Für eine gesicherte Aussage über den niederländischen Einfluss auf den Landkreis Borken wären jedoch umfangreichere statistische Untersuchungen der Abhängigkeiten einzelner Objektmerkmale auf die Kaufpreisgestaltung notwendig.

Die **Stadt Bocholt** als größte Stadt des Landkreises Borken führte ähnliche Untersuchungen durch und kam für die Jahre 2007 und 2008 für unbebautes und baureifes Land von insgesamt 70 abgeschlossenen Verträgen auf einen Anteil von 4 niederländischen Käufern. Wird auch hier der Quotient aus gezahltem Kaufpreis und zugeordnetem Bodenrichtwert für den Preisvergleich herangezogen, so zahlten die Niederländer einen Kaufpreis, der rd. 46 % über dem Bodenrichtwert lag. Bei deutschen Käufern waren es lediglich 4 %.

Bei Verkäufen bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke war der Anteil von niederländischen Käufern sehr gering. Von den insgesamt 550 Kaufverträgen waren nur bei 9 Verträgen die Niederländer beteiligt. Ein Preisvergleich wie im Landkreis Borken über den durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreis ist aufgrund nicht vorhandener Wohnflächen der Verkaufsobjekte nicht möglich.

Durch die geringe niederländische Beteiligung am Grundstücksmarkt der Stadt Bocholt sind die prozentualen Angaben sehr kritisch zu betrachten. Auch hier wären umfangreichere statistische Untersuchungen des Einflusses einzelner Objektmerkmale auf die Kaufpreisgestaltung notwendig.

Sehr detaillierte Untersuchungen, die auch im regionalen Grundstücksmarktbericht zu finden sind, führte hingegen der **Landkreis Kleve** durch. So wurde für das Berichtsjahr 2008 in einigen Gemeinden beim Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus ein Marktanteil niederländischer Käufer von bis zu 38 % festgestellt (**Abb. 3-27**).

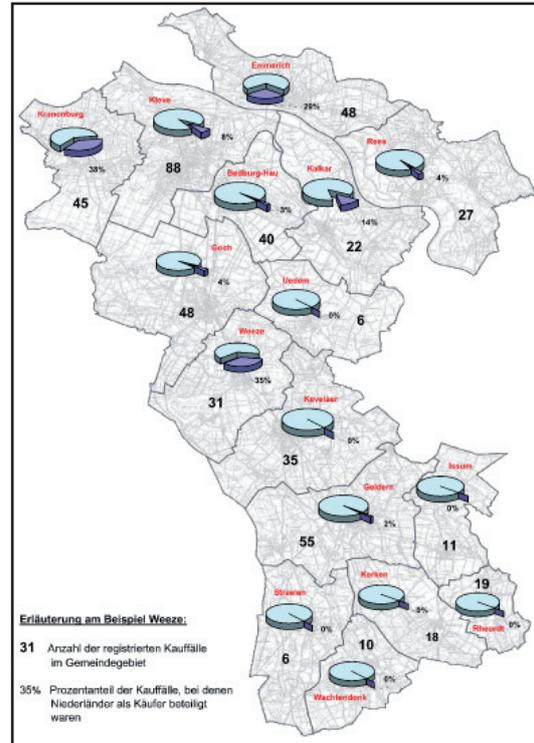


Abb. 3-27: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Kleve 2008 [10]

Der Prozentanteil niederländischer Käufer beim Erwerb von gewerblichen Bauflächen betrug rd. 5 % (2 Kauffälle).

Beim Kauf von bebauten Grundstücken kamen die Niederländer bei insgesamt 1490 Kauffällen auf einen Marktanteil von 23 % (**Abb. 3-28** und **Abb. 3-29**).

Der genaue Einfluss der Niederländer auf den Immobilienmarkt im Landkreis Kleve kann geordnet nach Teilmärkten der folgenden Tabelle entnommen werden (**Tab. 3-28**).

Auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum sanken die registrierten Kauffälle vom Auswertejahr 2007 zu 2008 um fast 20 % auf 411 Kauffälle. Dennoch nahm der Anteil von niederländischen Käufern weiterhin um 3 % zu (**Abb. 3-30**).

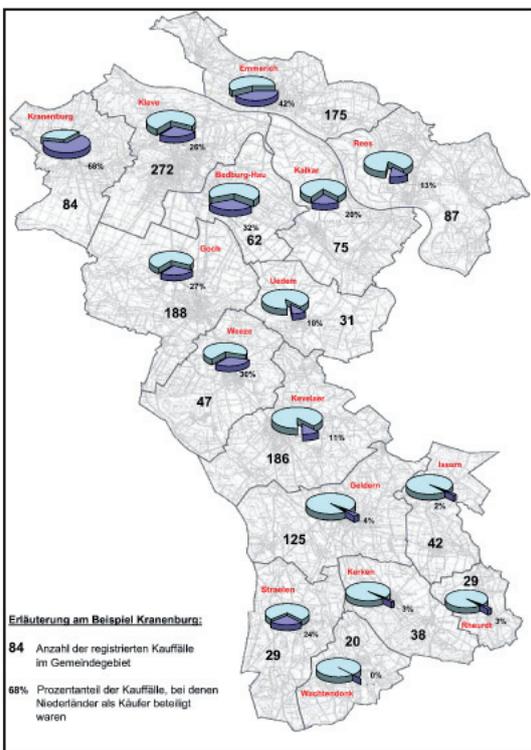


Abb. 3-28: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien Landkreis Kleve 2008 [9]

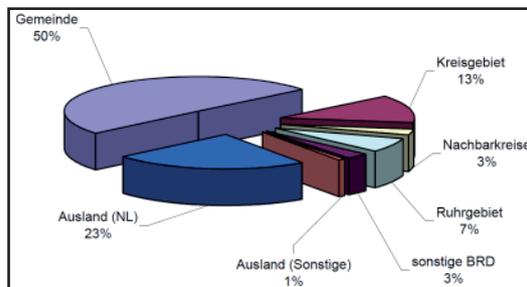


Abb. 3-29: Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke im Landkreis Kleve 2008 [9]

Objektart	Anzahl der Kauffälle im Kreis Kleve	Anteil niederländischer Käufer [%]
Ein- und Zweifamilienhäuser		
freistehende Einfamilienhäuser	536	37
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	28	11
Zweifamilienhäuser	48	21
Doppelhäuser	6	33
Reihenhäuser	242	14
Doppelhaushälften	386	15
Wochenendhäuser	6	33
Mehrfamilienhäuser		
Dreifamilienhäuser	10	30
Mehrfamilienhäuser	42	24
gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil unter 20%)	30	10
Wohn- / Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)	30	13
Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser		
Büro- / Verwaltungsgebäude	0	0
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	2	50
Gewerbe- und Industrieobjekte		
Gewerbe- / Industriebetrieb	17	12
Tertiäres Gewerbe	7	0

Tab. 3-28: Anteil der niederländischen Käufer an den Objektarten des Immobilienmarktes im Landkreis Kleve 2008

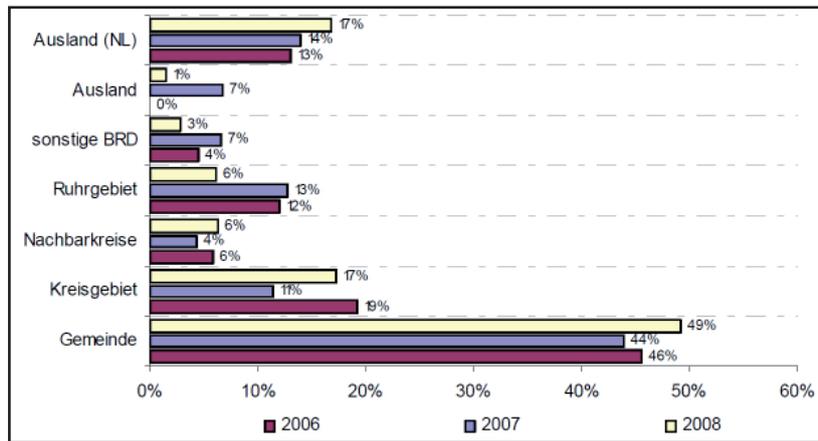


Abb. 3-30: Herkunft der Käufer, die im Landkreis Kleve Eigentumswohnungen erworben haben 2006 – 2008 [11]

Rheinland-Pfalz

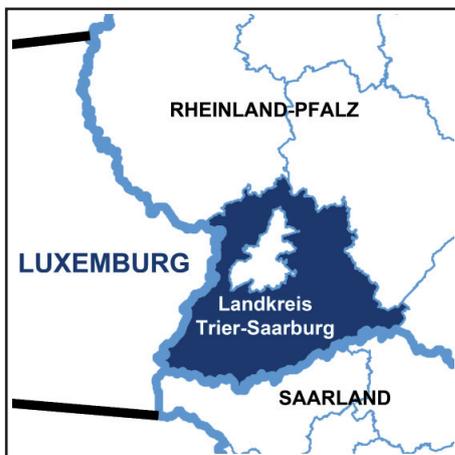


Abb. 3-31: Bodenpreisniveau in Luxemburg und Rheinland-Pfalz (LK Trier-Saarburg) 2008 [18]

Rheinland-Pfalz hat gemeinsame Grenzen mit den drei europäischen Nachbarn Belgien (57 km), Frankreich (108 km) und Luxemburg (125 km). Der Einfluss auf den deutschen Grundstücksmarkt wird fast ausschließlich von Käufern aus Luxemburg dominiert. In nördlichen Regionen ist sogar der Ausstrahlungseffekt von den weiter entfernten Niederlanden zu erkennen. Aus Belgien und Frankreich wurden auch Käufe getätigt, aber ohne gravierenden Markteinfluss.

Der größte Ausstrahlungseffekt wurde im **Landkreis Trier-Saarburg** durch den Einfluss Luxemburgs registriert und im aktuellen „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009“ ausführlich behandelt. Aufgrund der hohen Bodenpreise in Luxemburg weichen immer mehr Luxemburger beim Kauf einer Immobilie auf die deutsche Seite aus. In der Regel ist dieser Käuferkreis bereit, wegen der wesentlich höheren Kaufkraft in Luxemburg und den damit einhergehenden höheren Verdiensten mehr zu bezahlen (Abb. 3-31). Die Folge sind überproportionale Preissteigerungen und ein ungewöhnlich hohes Bodenwertniveau im Umland zu Luxemburg.

Seit 1996 hat der örtliche – für Wohnbauland ermittelte – Bodenpreisindex für die an der luxemburgischen Grenze liegenden Verbandsgemeinden (VG) rd. 67 % stärker als der diesbezügliche Bodenpreisindex für den Landesdurchschnitt angezogen. Erst ab ca. 2004 folgte der restliche Landkreis mit einem bis um 21 % stärkeren Bodenpreisindex als der Landesdurchschnitt (Abb. 3-32).

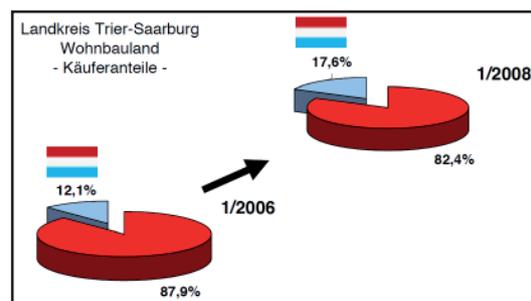


Abb. 3-32: Steigende Tendenz der Nachfrage aus Luxemburg nach Wohnbaugrundstücken im Landkreis Trier-Saarburg 2008 [18]

Der Anteil der Käuferinnen und Käufer aus Luxemburg hat sich seit Jahren kontinuierlich erhöht und liegt bei den unbebauten Baugrundstücken in 1 / 2008 bei 17,6%. Die Luxemburger Käuferinteressenten beeinflussen ebenfalls den Markt für bebaute Grundstücke (15% Käuferanteil in 1 / 2008 für nicht aufgeteilte Grundstücke und 19,1% Käuferanteil in 1 / 2008 für Wohnungseigentum).

Schleswig-Holstein



Schleswig Holstein grenzt im Norden mit ca. 67km Grenzlänge an Dänemark. Der dadurch entstehende Einfluss der Dänen auf den regionalen Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss der **Stadt Flensburg** untersucht und auf den dortigen Grundstücksverkehr bezogen. Denn begünstigt durch die Lage zur nur 5km entfernten deutsch-dänischen Staatsgrenze ist die Stadt Flensburg als Oberzentrum auch von dänischen Investoren stark geprägt.

Eine ausführliche Untersuchung wurde nicht durchgeführt, obwohl durch den Einstieg ausländischer Investoren in den Flensburger Immobilienmarkt in den Jahren 2005 bis 2007 ein Aufwärtstrend bei den Verkaufszahlen zu verzeichnen war. Eine besonders hohe Nachfrage bestand bei den Renditeimmobilien. Im Jahr 2008 wurden nur noch wenige Immobilien an ausländische Investoren verkauft und die Zahl der eingegangenen Kaufverträge ist annähernd auf den Stand von 2003 und 2004 zurückgegangen. Bei den bebauten Grundstücken und den Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Verkäufe um rd. 26% bzw. rd. 21% eingetreten [13].



3.3 Die Bundesländer im Einzelnen

3.3.1 Baden-Württemberg

Fläche:	ca. 35.800 km ²
Einwohner:	ca. 10,7 Mio.
Bevölkerungsdichte:	301 E/km ²

Baden-Württemberg ist eines der wirtschafts-stärksten Bundesländer und eine der führenden Technologieregionen Europas. Der Anteil der Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen ist hoch – so gilt Baden-Württemberg auch als wichtiger europäischer Forschungsstandort.

Die Wirtschaft ist Motor der Entwicklung; hier sind vor allem der Fahrzeugbau, die Datenverarbeitung, die Elektrotechnik, die Optik und die Chemie zu nennen. Baden-Württemberg ist Hochburg des Mittelstandes und des Handwerks.

Die Landesfläche teilt sich auf in ca. 45,9% Landwirtschaftsfläche, 38,2% Waldfläche, ca. 14,0% Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie 1,9% Wasserflächen und Flächen anderer Nutzung.

Die Anzahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2008 bei rd. 5,37 Mio. Personen. In der Land- und Forstwirtschaft waren 2%, im produzierenden Gewerbe 37% und im Dienstleistungsbereich 61% tätig. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2008 4,1%.

Touristisch ist Baden-Württemberg mit jährlich rd. 44 Mio. Übernachtungen hinter Bayern das zweitwichtigste deutsche Reiseland.

Politisch ist Baden-Württemberg in 35 Land-, 9 Stadtkreise sowie 1.102 Gemeinden unterteilt.

Landschaftlich ist Baden-Württemberg geprägt durch das Rheintal im Westen an der gemeinsamen Grenze zu Frankreich, den Schwarzwald und die Schwäbische Alb sowie die Landschaft um den Neckar. Im ländlichen Raum (Grünlandwirtschaft, Futterbau; Sonderkulturen, Weinbau, usw.) ist die Landwirtschaft ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Die Gutachterausschüsse sind in Baden-Württemberg auf kommunaler Ebene bei den Städten und Gemeinden angesiedelt. Einige wenige Gemeinden haben sich zu Verwaltungsgemeinschaften zusammengeschlossen. Die Kontaktdaten der Gutachterausschüsse finden Sie im Internet (siehe Kapitel 7.1).

Die Marktdaten aus Baden-Württemberg stammen aus den Auswertungen von 15 Mitgliedsstädten der Arbeitsgemeinschaft der städtischen Vermessungsämter im Städtetag Baden-Württemberg. Sie geben das Marktniveau der Metropol- und Umlandregionen wieder. Dennoch reichen die vorliegenden Daten der 15 Städte nicht aus, um belastbare Aussagen zum gesamten Immobilienmarkt des Landes Baden-Württemberg zu treffen. Fest steht jedoch, dass die Region Stuttgart zu den wirtschaftsstärksten Regionen und auch zu den Gebieten mit den höchsten Immobilienpreisen in Deutschland gehört.



3.3.2 Bayern

Fläche:	ca. 70.500 km ²
Einwohner:	ca. 12,5 Mio.
Bevölkerungsdichte:	177 E/km ²

Die Gutachterausschüsse in Bayern sind – basierend auf der bayerischen Gutachterausschussverordnung – für die Bereiche der kreisfreien Städte und Landkreise gebildet und somit dezentral organisiert. Einen Oberen Gutachterausschuss gibt es aufgrund der bisherigen Rechtslage noch nicht, ebenso wenig wie eine gemeinsame Geschäftsstelle. Die Zusammenfassung der landesweiten Daten wurden somit auf freiwilliger Basis vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte in Bayern durchgeführt, wobei die Rücklaufquote an Daten insgesamt erfreulich hoch war. Aus dem Bereich der kreisfreien Städte wurde eine Rücklaufquote von 85 % registriert, während die Landkreise eine Rücklaufquote von 60 % zu verzeichnen hatten. Insgesamt ergibt sich somit ein Datenbestand von rd. 66 %. Mit dieser Datengrundlage, die insbesondere Lücken im Bereich Unterfranken, Schwaben und östliche Niederbayern aufweist, wurden die nachfolgenden Analysen durchgeführt.

Mit rd. 70.500 km² ist Bayern das flächenmäßig größte Bundesland. Nur knapp 11 % der Fläche werden als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Die ca. 12,5 Mio. Einwohner machen Bayern nach Nordrhein-Westfalen und vor Baden-Württemberg zum Land mit der zweitgrößten Einwohnerzahl. Der Zuwachs in den letzten Jahren ist auf die höchste Binnenzuwanderung in Deutschland zurückzuführen. Die Landeshauptstadt München ist mit 1,3 Mio. Bewohnern nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt in Deutschland. Mit rd. 77 Mio. Übernachtungen im Jahr ist Bayern ein bedeutendes Tourismusziel in Deutschland [3].

Im Freistaat Bayern konzentriert sich ein Großteil der wirtschaftlichen Gesamtleistung insbesondere auf die großstädtischen Agglomerationsbereiche München, Nürnberg–Fürth–Erlangen (als Metropolregion), Augsburg, Ingolstadt, Rosenheim und Würzburg. Darüber hinausgehend sind die wirtschaftlichen Strukturen eher kleinräumigeren Charakters. Auffällig ist ein wirtschaftliches Süd–Nord–Gefälle (mit Ausnahme der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen), das sich nicht nur im gewerblichen, sondern auch im Bereich des Wohnungsbaus widerspiegelt. Hierbei sind insbesondere die Regionen entlang des ehemaligen Zonenrandgebietes hervorzuheben, die aufgrund der demografischen Entwicklung insgesamt mit Rückgängen der Wirtschafts-

kraft und damit korrelierend auch mit fallenden Grundstückspreisen zu kämpfen haben. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamts ist auch in der näheren Zukunft kaum mit einer Änderung dieses Trends zu rechnen (**Abb. 3-33**) [2].

Auf Grundlage des übermittelten Datenmaterials wird im Folgenden die Entwicklung im Bereich der registrierten Kauffälle, der Flächen und Geldumsätze dargestellt. Zudem werden mittlere Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau und Gewerbe dargestellt. Die Spitzenwerte der Metropolen werden ebenso mitgeteilt. Abschließend werden die Geschäftslagen der größeren Städte analysiert. Die nachfolgenden Zahlen wurden aus den konkret übermittelten Daten auf Gesamt-Bayern hochgerechnet, um bundesweit entsprechende Vergleiche ableiten zu können.

Wegen der eklatanten Streuung wird auf die Ableitung mittlerer Werte für bebaute Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke verzichtet, die insbesondere auf die gravierenden Unterschiede bei den Bodenrichtwerten für Wohnbaugebiet zurückzuführen sind.

Umsätze

Im Bearbeitungszeitraum 2008 wurden im Freistaat Bayern insgesamt rd. 129.000 Kauffälle registriert. Dies bedeutet zum Vorjahr einen Rückgang von rd. 2 %. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen hatten hierbei einen Anteil von rd. 20.000 Fällen und lagen damit um 12,5 % über dem Vorjahreswert. Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus (unbebaute und bebaute Grundstücke), der Gewerbegrundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete einen Anteil an Kauffällen von rd. 109.000 Fällen. Hieraus resultiert eine Steigerungsrate von rd. 2,6 %. Diese Steigerung bezog sich insbesondere auf den Bereich der bebauten Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke, mit einer Steigerung von 3,2 % und des Wohnungs- und Teileigentums mit einer Steigerungsquote von 4,4 %.

Der registrierte Flächenumsatz betrug im Bearbeitungsjahr 2008 ca. 36.500 ha, was einer Steigerungsquote von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieses Wachstum ist einer Steigerung bei den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlichen Flächen um 39,1 % zuzuschreiben. Zugleich wurde ein Rückgang von 19 % im Bereich der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und Gewerbes, sowie



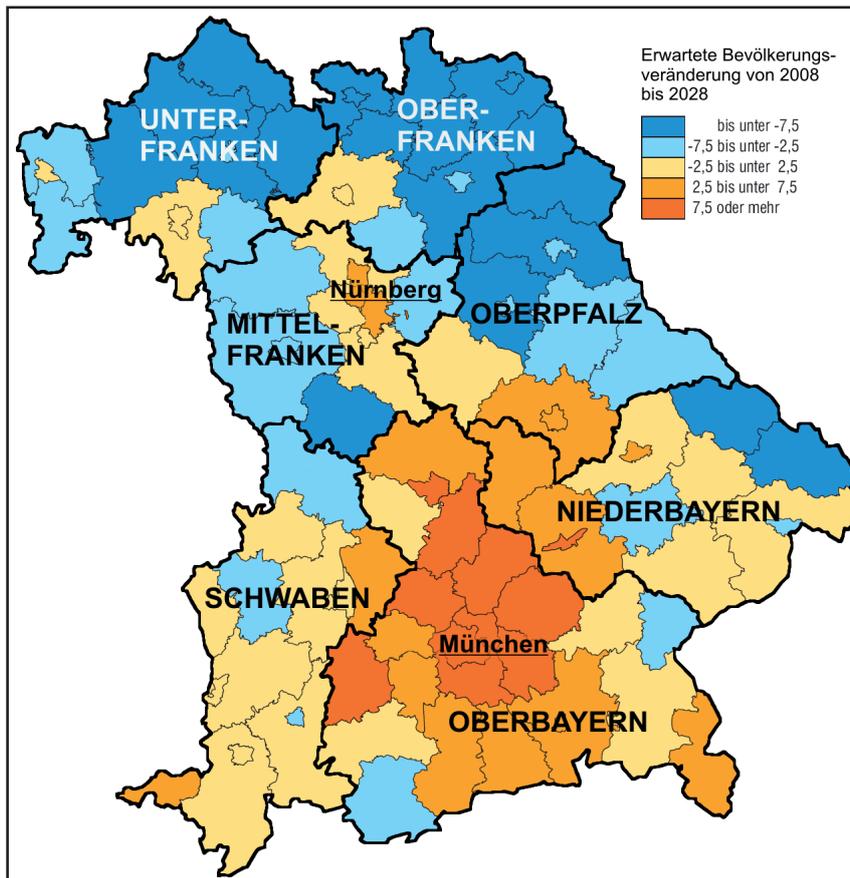


Abb. 3-33: Erwartete Bevölkerungsveränderung in Bayern von 2008 bis 2028

der bebauten Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke registriert.

Im Jahr 2008 betrug der Geldumsatz ca. 25,8 Mrd. € im Vergleich zu ca. 34,1 Mrd. € im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 24 %. Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen lag 2008 bei ca. 930 Mio. €, 2007 bei ca. 770 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerungsquote von 2007 auf 2008 von 21 %. Der Bereich der unbebauten Grundstücke für individuellen Wohnungsbau und Gewerbe sowie der bebauten Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke wie auch das Wohnungs- und Teileigentum wurde mit rd. 25 Mrd. € im Jahr 2008 gegenüber rd. 33,4 Mrd. € in 2007 registriert. Dies entspricht einem Rückgang um rd. 25 %.

Die Anzahl der Kauffälle, die Flächen- und Geldumsätze analysierend darf festgestellt werden, dass die land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle, sowohl der Anzahl, als auch der Fläche und dem Geldumsatz folgend, im Mittel eine Steigerungsrate von nahezu 30 % erfuhren.

Der Bereich der unbebauten Grundstücke für individuellen Wohnungsbau ist insgesamt rückläufig, insbesondere was die Preisentwicklung betrifft. Die unbebauten Gewerbegrundstücke

verzeichneten einen erheblichen Einbruch bei den Geldumsätzen von rd. 42,6 %, was auch Rückschlüsse auf die Entwicklungen durch die jüngste Wirtschaftskrise zulässt. Bebaute Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser verzeichneten einen noch moderaten Rückgang um rd. 5 %, während die Preisentwicklung im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums nahezu stagnierend verlief.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte im Freistaat Bayern schwanken im Bereich des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage zwischen 30 €/m² im ländlichen Raum bis hin zu 648 €/m² im Bereich der Landeshauptstadt München. Als Mittelwert (ohne die Landeshauptstadt München) konnte ein Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau von 197 €/m² registriert werden. Dies entspricht nahezu exakt dem Wert aus 2007. Exemplarische mittlere Bodenrichtwerte aus Bayern für den Stichtag 31. 12. 2008 sind in Abbildung **Abb. 3-34** dargestellt.



Abb. 3-34: Ausgewählte mittlere Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus in Bayern zum Stichtag 31. 12. 2008

In den Spitzenlagen haben die größeren Städte folgende Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.2008 übermittelt (Tab. 3-29):

Spitzenlagen / individueller Wohnungsbau		
Landeshauptstadt München	1.567 €/m ²	+6,9 %
(mittlere Lage)	648 €/m ²	-3,0 %
Nürnberg	470 €/m ²	±0 %
Würzburg	430 €/m ²	±0 %
Ingolstadt	475 €/m ²	±0 %
Regensburg	497 €/m ²	±0 %
Augsburg	520 €/m ²	±0 %
Landshut	350 €/m ²	±0 %

Tab. 3-29: Bodenrichtwerte für Spitzenlagen und individuellen Wohnungsbau in Bayern

Gewerbeflächen mittlerer Lage werden mit Bodenrichtwerten zwischen 25€/m² im ländlichen Raum und 175€/m² in den kreisfreien Städten mitgeteilt. Insgesamt ergibt sich ein mittlerer Bodenrichtwert für klassisches Gewerbe in einer mittleren Lage von rd. 102€/m².

Geschäftslagen

Für das Berichtsjahr 2008 werden für 1a-Geschäftslagen in den Oberzentren zwischen 1.000€/m² und 5.700€/m² verzeichnet. Die Landeshauptstadt München teilt hier einen Spitzenwert von 50.000€/m² mit. In den Mittelzentren werden 1a-Geschäftslagen zwischen 500€/m² und 1.750€/m² gehandelt.

Die 1b-Geschäftslagen liegen in den Oberzentren Bayerns zwischen 700€/m² und 3.000€/m². München ermittelt für diesen Bereich einen Wert von rd. 32.000€/m².

In den Mittelzentren Bayerns werden 1b-Lagen zwischen 200€/m² und 1.050€/m² als durchschnittliche Lagewerte mitgeteilt.

Weitere Informationen finden Sie im Internet (siehe Kapitel 7.1).

3.3.3 Berlin

Fläche:	ca. 900 km ²
Einwohner:	ca. 3,4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	3834 E/km ²

Historisch bedingt zeichnet sich Berlin mit seinen 12 Bezirken durch eine dezentrale Stadtstruktur mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten aus (**Abb. 3-35**). Die Spuren der ehemaligen Teilung der Stadt sind nach mehr als 20 Jahren weitestgehend aus dem Stadtbild verschwunden.



Abb. 3-35: Bezirke von Berlin

Inzwischen ist Berlin zu einem bedeutenden Wissenschafts- und Forschungsstandort geworden, aber auch zu einer Stadt der Kunst, der Medien und der Kreativwirtschaft. Berlin überrascht mit der Vielfalt seiner Museen und hat hinsichtlich der touristischen Anziehungskraft national und international seinen Stellenwert und sein Image außerordentlich gut entwickeln können. Darüber hinaus verfügt Berlin über einen großen und abwechslungsreichen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Bei rd. 22,8 % (203 km²) der Landesfläche handelt es sich um Acker-, Wald- und Wiesenflächen. Hinzu kommen rd. 119 km² Grün- und Erholungsflächen einschließlich sonstiger Frei- und Grünflächen und rd. 60 km² Wasserfläche.

Die Bevölkerungszahl erreichte 1993 ihren Höchststand (gerechnet nach Wiedervereinigung) mit 3.475.392 Einwohnern. Der Zeitraum von 1994 bis 2000 verzeichnete kontinuierlich zurückgehende Bevölkerungszahlen und führte zu einem Tiefststand mit 3.382.100 Einwohnern im Jahr 2000. Seitdem steigt die Bevölkerungszahl wieder stetig an und liegt 2008 bei 3.431.675 Einwohnern [1].

Mit der Einweihung des neuen Hauptbahnhofs Berlin im Mai 2006 ist Berlin erstmals nach dem 2. Weltkrieg wieder in alle Richtungen an das eu-

ropäische Fernbahnnetz angebunden. Hinsichtlich des Flugverkehrs befindet sich die Stadt im Wandel. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde im Oktober 2008 geschlossen. Gegenwärtig wird der neue Flughafen „Berlin Brandenburg International“ (BBI) errichtet. Dieser soll die noch bestehenden Flughäfen Tegel und Schönefeld ersetzen, die ihre maximale Kapazitätsgrenze längst erreicht haben.

Obwohl sich das Klima der Weltwirtschaft und auf regionalen Märkten in den zurückliegenden Monaten mit rasanter Geschwindigkeit eingetrübt hat, ist die Berliner Wirtschaft im Gesamtjahr 2008 noch um real 1,6 % gewachsen. Damit wurde nach 2005 das bundesdurchschnittliche Wachstum ein weiteres Mal übertroffen. Der Blick auf zurückliegende Jahre macht deutlich, dass die Berliner Wirtschaft nach einer langen Phase des Strukturwandels an Stärke gewonnen hat. Während die Arbeitslosenquote in Berlin 2006 noch bei 20,1 % lag, sank sie 2007 auf 17,9 % und lag 2008 bei 16,1 %. Bis Ende 2008 hat sich die Beschäftigung in Berlin noch als stabil erwiesen, zum Jahreswechsel 2008 / 2009 indes fiel der saisonbedingte Anstieg der Arbeitslosigkeit bereits größer aus als in den drei Jahren zuvor.

Ein langfristiger Vergleich des Geschehens auf dem Berliner Grundstücksmarkt seit 1990 zeigt zunächst einen wendebedingten Nachhol- und Ausgleichsbedarf, im weiteren Verlauf eine weitgehende Normalisierung, in den Jahren 2005 – 2007 eine Boomphase und spätestens ab 2008 eine deutliche Rückkehr zu früheren „normalen“ Marktverhältnissen (**Abb. 3-36** und **Abb. 3-37**). An dieser Entwicklung lassen sich u. a. die seinerzeit hohen Erwartungen an die neue Hauptstadt-funktion, die danach eintretende Ernüchterung sowie erhoffte und inzwischen auch tlw. wieder gedämpfte Erwartungen an die im Vergleich mit anderen europäischen Hauptstädten bestehenden Preisvorteile ablesen.

Die Spitzenzahlen von 2007 mit rd. 27.000 Kaufverträgen und einem Geldumsatz von rd. 14,6 Mrd. € wurden 2008 nicht mehr erreicht. Im Berichtsjahr 2008 ist ein Rückgang auf rd. 24.000 Kaufverträge und eine Geldmenge in Höhe von rd. 7,2 Mrd. € zu verzeichnen, Umsatzstärkster Teilmarkt nach Kaufvertragsanzahl bildet das Wohnungs- und Teileigentum (WE) mit rd. 70 %, gefolgt von bebauten Grundstücken mit 20 % (2007: 24,3 %) sowie den unbebauten Grundstücken mit 10 % (2007: 8,9 %) aller registrierten Kaufverträge. Bezogen auf die Geldmenge sind unverändert die bebauten Grundstücke mit 64 % umsatzstärkster Teilmarkt, gefolgt vom Wohnungs- und Teileigentum mit rd. 27 % (**Abb. 3-38**

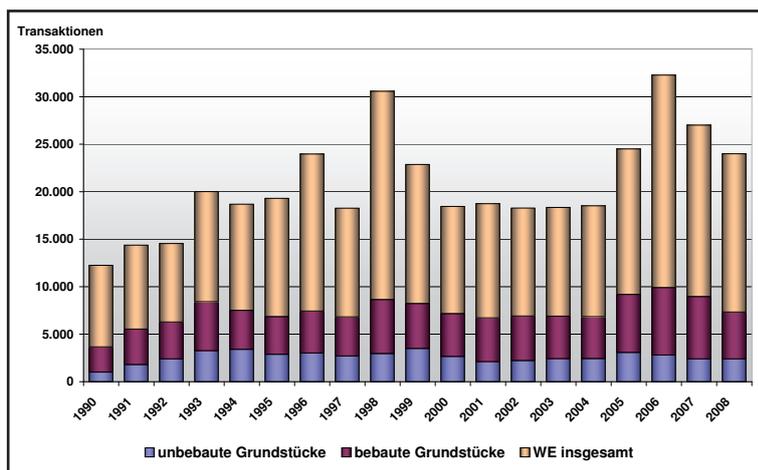


Abb. 3-36: Umsatzzahlen nach Kaufverträgen im Langfristvergleich

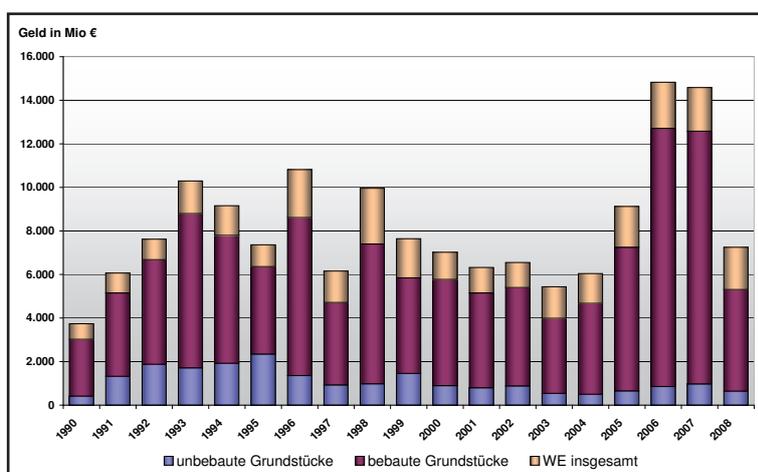


Abb. 3-37: Umsatzzahlen nach Geldmenge im Langfristvergleich

und **Abb. 3-39**). Der Verkauf ganzer Immobilienportfolios / Paketverkäufe war bereits 2007 erkennbar zurückgegangen und kann 2008 als fast vernachlässigbar bezeichnet werden.

Unbebaute Grundstücke werden auch 2008 mit rd. 74 % (nach Anzahl) überwiegend in der Osthälfte der Stadt umgesetzt. Demgegenüber liegt der Schwerpunkt sowohl bei bebauten Grundstücken (rd. 61 %) als auch beim Wohnungs- und

Teileigentum (rd. 65 %) in der Westhälfte der Stadt. Spitzenreiter im Geldumsatz ist – wie auch in den Vorjahren – 2008 der Bezirk Mitte (rd. 1,3 Mrd.€), gefolgt vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (rd. 1 Mrd.€). Verkäufe von reinen land- und forstwirtschaftlichen Flächen fallen trotz ihres vergleichsweise hohen Anteils an der Gesamtfläche Berlins nicht an.

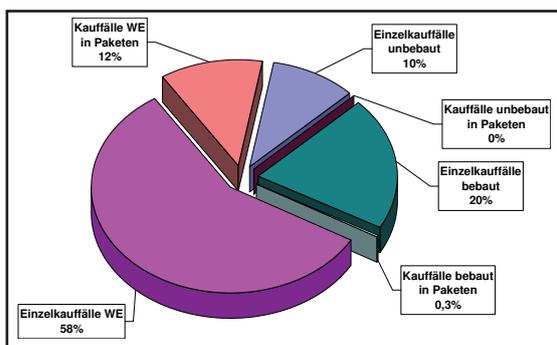


Abb. 3-38: Umsatzanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge 2008

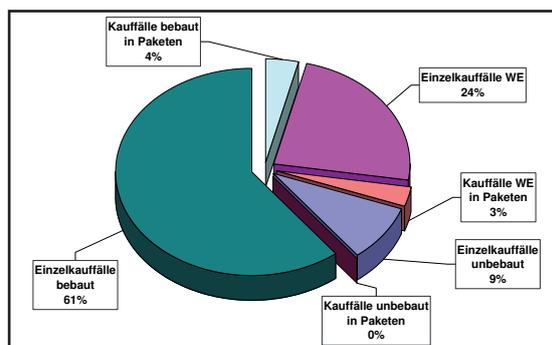


Abb. 3-39: Umsatzanteile der Teilmärkte nach Geldmenge 2008

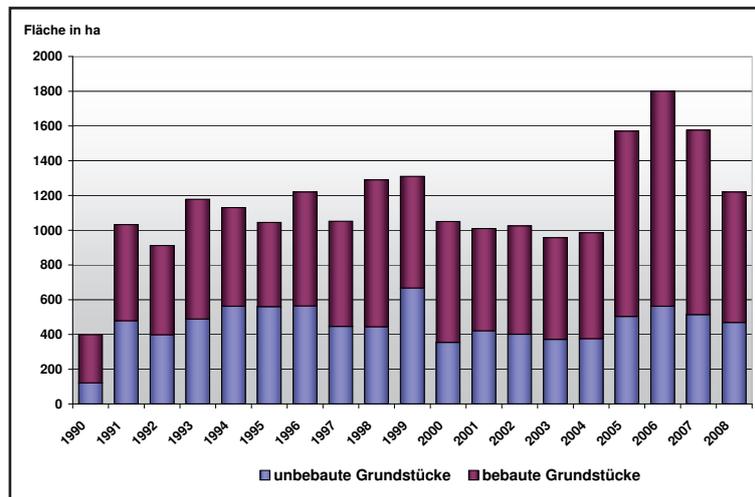


Abb. 3-40: Umsatzzahlen nach Fläche im Langfristvergleich

Der Flächenumsatz bei bebauten und unbebauten Grundstücken reduzierte sich von rd. 1.576 ha (2007) auf rd. 1.219 ha (2008) (Abb. 3-40). Demgegenüber blieb der Flächenumsatz nach Wohn- /Nutzfläche beim Wohnungs- und Teileigentum weitestgehend stabil und sank lediglich marginal von rd. 111 ha (2007) auf rd. 104 ha (2008). Damit liegen auch die Flächenumsätze 2008 wieder geringfügig über den Umsätzen der Jahre 2000 – 2004.

Die stärksten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind innerhalb des Teilmarktes bebaute Grundstücke und hierbei im Bereich der Renditeobjekte zu beobachten (Tab. 3-30). Der 2007 noch beobachtete Preisanstieg bei Renditeobjekten hat sich 2008 – nicht zuletzt in Folge der Finanzkrise – nicht weiter fortgesetzt. Trotz der hier zu verzeichnenden erheblichen Umsatzrückgänge bei z. T. rückläufigen Quadratmeterpreisen ist aber kein „Preisverfall“, sondern lediglich eine Normalisierung auf Verhältnisse von vor 2006 zu beobachten.

Im Vergleich zu den Veränderungen bei den Renditeobjekten zeigten sich die Umsätze von unbebauten Grundstücken sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser 2008 sowohl nach Anzahl der Kaufverträge als auch nach Geldmenge von der Finanzkrise völlig unbeeindruckt. Bei im Wesentlichen stabilen bis leicht anziehenden Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen allerdings auch weiterhin signifikante Preisunterschiede zwischen beiden Stadthälften. So liegen die Kaufpreisspannen z.B. für freistehende Einfamilienhäuser (Baujahre vor 1949) bei 150.000 – 200.000€ (Westteil) bzw. bei 120.000 – 230.000€ (Ostteil). Der Durchschnittskaufpreis aller veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt mit 1.614€/m²

Geschossfläche nur geringfügig unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (1.660 €/m²).

Sieht man von den bereits 2007 bei Wohnungs- und Teileigentum beobachteten Umsatzrückgängen wegen nachlassender Portfolioanteile ab, ist der Umsatz 2008 mit rd. 16.700 Kaufverträgen gegenüber rd. 18.000 des Vorjahres nur vergleichsweise geringfügig zurückgegangen. Trotz Finanzkrise ist 2008 ein leichtes Ansteigen des Preisniveaus insbesondere in bevorzugt nachgefragten Lagen zu beobachten. Die Bandbreite der erzielten Kaufpreise bei Weiterverkauf von Eigentumswohnungen (umgewandelter Altbau) in mittlerer Wohnlage hat von 2007 (680 – 2.320€/m² Wohnfläche, Mittel 1.370€/m² Wohnfläche) auf 2008 (700 – 2.560€/m² Wohnfläche, Mittel 1.540€/m² Wohnfläche) leicht angezogen.

Insgesamt zeigte sich der Berliner Grundstücksmarkt 2008 noch unbeeindruckt von der Finanzkrise und ihren Auswirkungen. Die beobachteten z. T. extremen Umsatzrückgänge bei Renditeobjekten stellen lediglich eine Rückkehr zur Normalität dar. Ob dies auch noch 2009 gilt, hängt im Wesentlichen von der weiteren Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

Nähere Detailinformationen sowie erste Ausblicke auf das Jahr 2009 können den jeweiligen Grundstücksmarktberichten Berlin entnommen werden. Sie können übers Internet in digitaler oder analoger Form bezogen werden (siehe Kapitel 7.1).

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2008										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.
Bebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	4.926	6.553	-25%	4.663,3	11.604,4	-60%	750,7	1.074,4	-30%
	Westteil	2.962	3.933	-25%	2.764,4	7.441,6	-63%	430,5	665,3	-35%
	Ostteil	1.894	2.302	-18%	1.631,7	3.355,2	-51%	286,8	345,8	-17%
	Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	70	318	-78%	267,2	807,6	-67%	33,4	51,1
Davon:										
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ²⁾	Berlin	3.022	3.013	0%	794,8	801,3	-1%	206,5	198,2	4%
	Westteil	1.853	1.897	-2%	573,5	595,9	-4%	121,4	122,1	-1%
	Ostteil	1.169	1.116	5%	221,3	205,4	8%	85,1	76,1	12%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin	1.453	2.888	-50%	2.259,8	5.032,8	-55%	268,4	429,0	-37%
	Westteil	886	1.687	-47%	1.322,2	3.115,8	-58%	163,2	262,9	-38%
	Ostteil	509	911	-44%	677,8	1.407,5	-52%	77,2	115,0	-33%
	Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	58	290	-80%	259,8	509,5	-49%	28,0	51,1
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin	206	350	-41%	1.169,4	4.727,5	-75%	95,2	245,3	-61%
	Westteil	95	181	-48%	559,1	2.999,2	-81%	43,5	164,8	-74%
	Ostteil	99	141	-30%	602,9	1.430,2	-58%	46,3	68,3	-32%
	Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	12	28	-57%	7,4	298,1	-98%	5,4	12,2
Davon:										
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin	43	54	-20%	133,0	578,3	-77%	25,0	34,3	-27%
	Westteil	19	25	-24%	88,5	493,9	-82%	12,0	15,4	-22%
	Ostteil	24	29	-17%	44,5	84,4	-47%	13,0	18,9	-31%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	81	100	-19%	146,5	155,1	-6%	124,0	106,1	17%
	Westteil	47	50	-6%	95,6	104,6	-9%	75,7	65,5	16%
	Ostteil	34	50	-32%	50,9	50,5	1%	48,3	40,6	19%
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin	164	202	-19%	292,8	887,7	-67%	56,6	95,8	-41%
	Westteil	81	118	-31%	214,0	626,1	-66%	26,7	50,0	-47%
	Ostteil	83	84	-1%	78,8	261,6	-70%	29,9	45,8	-35%
Davon:										
Hotels, Hotelpensionen	Berlin	22	24	-8%	94,7	338,5	-72%	3,2	9,2	-65%
	Westteil	17	13	31%	87,4	208,7	-58%	2,3	3,5	-34%
	Ostteil	5	11	-55%	7,3	129,8	-94%	0,9	5,7	-84%

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

²⁾ Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Tab. 3-30: Umsätze bebauter Grundstücke 2008

3.3.4 Brandenburg

Fläche:	ca. 29.500 km ²
Einwohner:	ca. 2,5 Mio.
Bevölkerungsdichte:	86 E/km ²

Das Land Brandenburg grenzt an die vier Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Sachsen und umschließt die Bundeshauptstadt Berlin. Im engeren Verflechtungsraum rund um Berlin konzentrieren sich die Wirtschaftsstandorte und auch die Wohnbevölkerung, während in den äußeren Landesteilen (äußerer Entwicklungsraum) bei geringer Bevölkerungsdichte touristische sowie land- und forstwirtschaftliche Ausrichtung vorherrschen. Die Landeshauptstadt Potsdam ragt als herausgehobener Standort deutlich hervor. Größtes Infrastrukturvorhaben der Region ist der fortschreitende Neubau des Flughafens „Berlin Brandenburg International“ (BBI) in Schönefeld.

Im Berichtsjahr 2008 registrierten die 18 Gutachterausschüsse Brandenburgs 37.959 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 2,8 Mrd. €. Die Anzahl der Kaufverträge blieb damit stabil. Die außergewöhnlich hohen Geldumsätze der Jahre 2006 und 2007 wurden nicht mehr erreicht, der Rückgang des Geldumsatzes betrug 23 %. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam behielt seine hervorragende Position: starke Nachfrage und bevorzugte Lagen bedingen im Landesvergleich weiterhin hohe Immobilienpreise.

Für unbebaute Bauflächen wurden weniger Kaufverträge und ein um 19 % gesunkener Geldumsatz registriert. Der Baulandpreis im individuellen Wohnungsbau betrug im Landesdurchschnitt 66 €/m², wobei durchschnittlich ca. 29 €/m² in äußeren Entwicklungsraum und ca. 73 €/m² im engeren Verflechtungsraum erlöst wurden. Insgesamt gaben die Wohnbaulandpreise leicht nach.

Trotz deutlich sinkendem Geldumsatz (-27 %) ist die Nachfrage nach bebauten Immobilien konstant; der Umsatzrückgang ist in erster Linie auf weniger gehandelte Renditeobjekte zurückzuführen. Das Preisniveau war insgesamt stabil. Freistehende Einfamilienhäuser waren die gefragtesten bebauten Objekte. Landesweit wurden nahezu unverändert durchschnittlich ca. 200.000 € für ein nach 1990 errichtetes freistehendes Einfamilienhaus gezahlt. Die Spanne reicht dabei im Durchschnitt von ca. 133.000 € im äußeren Entwicklungsraum über ca. 213.000 € im engeren Verflechtungsraum bis zu etwa 370.000 € in Potsdam.

Wohnungseigentum wird schwerpunktmäßig in der Landeshauptstadt Potsdam nachgefragt. Vertragszahlen und Geldumsatz beim Erstverkauf von Wohnungseigentum gingen landesweit zurück, bei Weiterveräußerungen erreichten sie das Vorjahresniveau. Die Wohnflächenpreise blieben mit ca. 2.270 €/m² für Erstverkäufe und ca. 1.220 €/m² bei Weiterveräußerungen nahezu unverändert.

Der Grundstücksmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen war wie in den Vorjahren erneut stark belebt. So stiegen die Verkaufszahlen um 19 % an, während der Geldumsatz um 29 % stieg. Dabei wurden mit ca. 10 % für Acker- und Grünland sowie ca. 20 % bei Forstflächen spürbar steigende Bodenpreise registriert. Im Landesdurchschnitt wurden Ackerflächen für 0,31 €/m² veräußert.

Weitere Detailinformationen stehen im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses sowie in den flächendeckend vorliegenden Grundstücksmarktberichten der regional zuständigen Gutachterausschüsse zur Verfügung. Diese können im Internet (siehe Kapitel 7.1) bestellt werden. Auszüge aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten stehen zur kostenfreien Einsicht bereit.



3.3.5 Bremen

Fläche:	ca. 400 km ²
Einwohner:	ca. 0,7 Mio.
Bevölkerungsdichte:	1640 E/km ²

Das Land Bremen liegt im Norden der Bundesrepublik Deutschland. Die Besonderheit des Landes Bremen besteht darin, dass das Land aus den beiden Städten Bremen und Bremerhaven gebildet wird, die gut 60 km voneinander entfernt und somit räumlich getrennt liegen. Umgeben werden beide Städte vom Land Niedersachsen. Verbunden werden sie durch Autobahn, Eisenbahn und den Fluss Weser.

	Bremen	Bremerhaven
Fläche	325 km ²	79 km ²
Einwohner	548.000	115.000
Bevölkerungsdichte	1683 E/km ²	1462 E/km ²

Häfen und Schifffahrt, internationale Handelsverbindungen und Spitzenprodukte hochmoderner Industrien sind die Fundamente des bremischen Wirtschaftslebens.

Bremerhaven ist dem Meer zugewandt und setzt Schwerpunkte im touristischen Bereich.

Auch wenn das Land Bremen sehr städtisch geprägt ist, gibt es landwirtschaftliche Nutzungen mit ca. 210 Betrieben und einer Betriebsfläche von ca. 9.100 ha. Die Zahl der Betriebe ist jedoch abnehmend.

Im verarbeitenden Gewerbe gibt es ca. 150 Betriebe mit 47.000 Beschäftigten. Bedeutend ist das Bremer Mercedes-Werk.

Im Land Bremen gibt es Universitäten mit insgesamt ca. 30.000 Studenten. Die jüngste Gründung ist die privat getragene Jacobs University Bremen.

Der Bestand an Wohngebäuden beträgt ca. 133.000, von denen ca. 16 % auf Bremerhaven entfallen.

Bremerhaven und Bremen haben jeweils einen eigenen Gutachterausschuss.

Bremen

Die Preisentwicklung am Bremer Immobilienmarkt wies in 2008 für die meisten Teilmärkte eine fallende Tendenz auf. Allerdings hat sich

die durchgängig zu beobachtende Entwicklung der letzten Jahre hin zu einer Ausdifferenzierung des Gesamtmarktes nach Lagequalitäten weiter fortgesetzt:

- Innenstadtnahe und bevorzugte Wohnlagen zeigen in 2008 über alle Teilmärkte ein stagnierendes bis steigendes Preisniveau.
- Die Preise in den Stadtlagen Süd, West und Ost fallen generell weiter. In Teilbereichen waren die Preise stabil.
- Auch in Bremen-Nord fallen die Preise weiter. Nur in den Toplagen blieben die Preise stabil.

Bremen-Stadt registrierte im Jahr 2008 rd. 6.000 Kaufverträge. Das entspricht einem Umsatz von 1,03 Mrd. € auf dem Immobilienmarktsektor. An Fläche wurden 361 ha umgesetzt.

In Bremen-Stadt liegt der statistische durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Wohnbauland im Berichtsjahr 2008 mit rd. 170 €/m² auf dem Niveau von 2007. In Bremen-Nord ist der Durchschnittswert von 100 €/m² auf 95 €/m² gefallen. Auch hier ist festzustellen: die generelle Preisentwicklung spiegelt sich nicht in allen Wohnlagen wider. Sehr gute Lagen zeigen sogar noch einen Trend nach oben, während mäßige Lagen weiter preislich nachgeben.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Durchschnittspreis für neuerbaute Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Häuser gestiegen. Der Durchschnittspreis verkaufter Altbestandsobjekte lag für Reihenhäuser bei rd. 139.000 €, Doppelhaushälften bei rd. 141.000 € und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei rd. 215.000 €.

Im Bereich der Eigentumswohnungen sind wenig Erstverkäufe registriert worden, diese jedoch in sehr guten Wohnlagen und z. T. exklusiven Ausstattungen. Dadurch ist das durchschnittliche Preisniveau stark gestiegen (+6%). Dagegen ist der Durchschnittspreis für die gebrauchte Eigentumswohnung im Vergleich zum Vorjahr weiter gefallen (-3%). Eine differenzierte Analyse dieses Teilmarktes hat jedoch gezeigt, dass zum Teil erhebliche Preisunterschiede bestehen. Die Anzahl der Kaufverträge über umgewandelte Eigentumswohnungen ist im Laufe der Jahre so weit zurückgegangen, dass eine separate Auswertung nicht mehr möglich ist.



Bremen

Bremerhaven

In Bremerhaven sind knapp 1.100 Kaufverträge mit einem Geldvolumen von ca. 108 Mio. € und einem Flächenumsatz von ca. 81 ha im Jahr 2008 abgeschlossen worden.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland für den individuellen Wohnungsbau liegt in Bremerhaven bei durchschnittlich 74 €/m² (Abb. 3-41).

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis ohne Bodenwert bei der gebrauchten Immobilie bei 428 €/m² Wohnfläche. Die Auswertungen der letzten 10 Jahre zeigen einen deutlichen Preisrückgang in einer Größenordnung von knapp 50 %. Hier wird ein strukturelles Problem Bremerhavens sichtbar. Bei den Verkäufen sind viele Häuser, die in der Zeitspanne 1920 bis 1960 errichtet wurden. Wegen fehlender Modernisierung und Instandhaltung sind die Gebäude wirtschaftlich überholt. In zahlreichen Fällen verbleibt lediglich der Bodenwert als wertbildendes Element des Kaufpreises.

Der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ohne Bodenwert liegt bei 658 €/m². Auch in diesem Segment sind die Durchschnittspreise in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Je nach Baujahr liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 200 €/m² und 1.200 €/m² Wohnfläche. Neubauten liegen bei rd. 2.000 €/m² Wohnfläche, wobei auch hier gilt, dass diese Preise nur in besonders attraktiven Lagen erzielt werden.

Detailliertere Informationen können den örtlichen Immobilienmarktberichten entnommen werden. Weiterhin finden Sie weitere Informationen im Internet (siehe Kapitel 7.1).

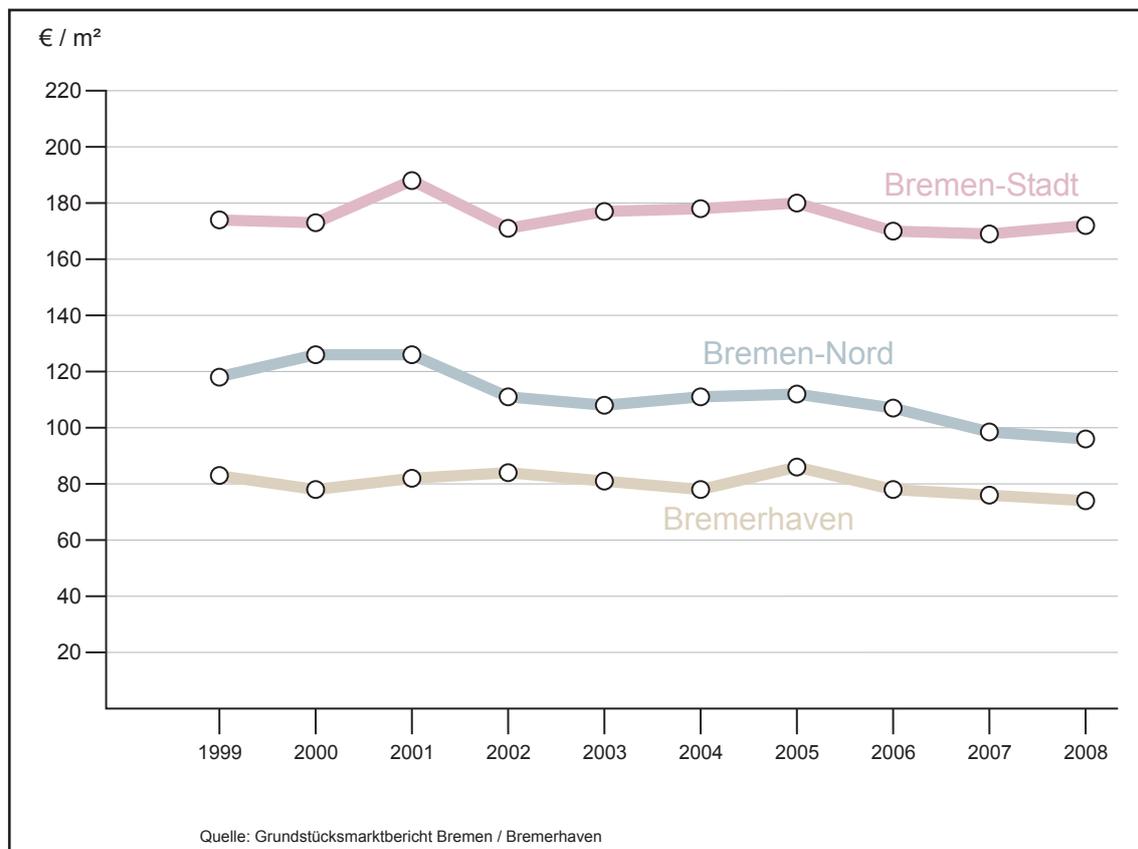


Abb. 3-41: Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit 1999

3.3.6 Hamburg

Fläche:	ca. 750 km ²
Einwohner:	ca. 1,8 Mio.
Bevölkerungsdichte:	2344 E/km ²

Der Standort

Hamburg, das „Tor zur Welt“, ist bekannt für seinen Hafen, der 7.400 ha oder rd. ein Zehntel der Landesfläche umfasst. In der Folge ist Hamburg traditionell Sitz vieler Konsulate. So haben 104 konsularische Vertretungen ihren Sitz in Hamburg (Stand: April 2008) und machen die Hansestadt damit zu dem größten Konsularstandort Europas und dem drittgrößten der Welt.

Die Wirtschaft hat viele Standbeine. Zu nennen sind dabei insbesondere die Medienwirtschaft, die Luftfahrtindustrie und der Tourismus, der u. a. durch die Musicals starke Impulse erhält. So stiegen die Übernachtungszahlen z. B. von 4,8 Mio. im Jahr 2001 auf 7,7 Mio. im Jahr 2008. Dies führte in den letzten Jahren u. a. zu einem Boom von Hotelneubauten (**Tab. 3-31**).

Jahr	Hotel / Beherbergungsbetriebe ≥ 9 Betten	Angebotene Betten	Übernachtungen [Mio.]
2001	270	28.726	4,77
2002	270	29.815	4,98
2003	273	30.227	5,41
2004	279	33.439	5,91
2005	281	33.848	6,38
2006	286	35.364	7,12
2007	286	36.701	7,35
2008	292	39.528	7,66

Tab. 3-31: Hotel- und Bettenangebot in Hamburg [21]

Die Einwohnerzahl steigt seit Jahren und soll den jüngsten amtlichen Prognosen zufolge auch bis mindestens 2025 weiter wachsen. Die Zahl der Privathaushalte in Hamburg steigt danach von derzeit mehr als 928.000 bis zum Jahr 2025 auf 973.000. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist mit 50 % überdurchschnittlich hoch. Von den 1,1 Mio. in Hamburg arbeitenden Erwerbstätigen pendeln rd. 30,5 % aus dem Umland ein. Der Wohnungsmarkt in Hamburg und seinem Umland kann entsprechend auf eine stabile Nachfrage bauen.

Hamburg ist aber auch eine Stadt im Grünen. Nur rd. 50 % der Landesfläche sind Bau- oder Verkehrsflächen, der Rest ist überwiegend Grün oder Wasser (**Tab. 3-32**):

Nutzungsart	Fläche [ha]	Gesamtflächenanteil [%]
Bauland, Betriebsflächen	28.700	38
Verkehrsflächen	9.200	12
Grünanlagen	7.000	9
Acker	5.000	7
Grünland	9.200	12
Obst- und Gartenbaufläche	3.000	4
Heide, Moor, Brachland, Unland	2.700	4
Wald	4.700	6
Wasser	6.000	8
Gesamtfläche	75.500	100

Tab. 3-32: Flächenaufteilung in Hamburg



Umsätze

In Hamburg als Metropole und Stadtstaat konnte man 2008 die Folgen der Finanzkrise besonders stark spüren. Allerdings betraf dies ausschließlich die Investmentimmobilien und nicht den individuellen Wohnungseigentümer. Auch in dieser Krise hat sich der Immobilienmarkt in Hamburg als außerordentlich stabil erwiesen, was man an gleich bleibenden Preisen und an der steigenden Zahl der verkauften Bauplätze ablesen kann. Dies ist sicherlich darauf zurückzuführen, dass man für Hamburg weiterhin eine hohe wirtschaftliche Attraktivität und steigende Einwohnerzahlen erwartet.

2008 wurden insgesamt 1 % mehr Grundstücke, Wohnungen und Häuser verkauft als im Vorjahr, wobei der Flächenumsatz allerdings um 19 % und der Geldumsatz um 26 % zurückging. Die Umsatzrückgänge betrafen dabei ausschließlich den Investmentsektor und hier besonders die Großobjekte. Der Markt der selbstgenutzten Wohnimmobilien blieb 2008 stabil.

Im Einzelnen wechselten 11.608 Grundstücke, Häuser und Wohnungen den Eigentümer. Das entspricht 3 % der Grundbuchbestände. Den Hauptanteil daran hatten Eigentumswohnungen mit 54 %. Auf bebaute Grundstücke entfielen 36 % und auf unbebaute Baugrundstücke 10 % der Verkäufe. Der Gesamtumsatz betrug rd. 5,6 Mrd. €.

2008 wurden in Hamburg genauso viele Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Jahr davor. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg 2008 sogar um 6 %.

Bei Büro- und Geschäftshäusern ging der Umsatz 2008 um 29 % zurück, bezogen auf den Geldumsatz sogar um 38 %. Bei Lager- und Produktionsgebäuden betrug der Umsatzrückgang 35 %, bezogen auf den Geldumsatz sogar um 65 %. Auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden 19 % weniger Objekte mit einem um 44 % reduzierten Geldvolumen verkauft. Dieser extreme Umsatzrückgang ist jedoch vor dem Hintergrund der Rekordumsätze der Jahre 2006 und 2007 zu sehen. Im Vergleich zu den Jahren 2001 – 2005 hat sich der Umsatz gewerblicher Immobilien und von Mehrfamilienhäusern 2008 lediglich normalisiert.

Bei den Bauplätzen gab es dagegen fast durchweg Umsatzzuwächse, die den langjährig steigenden Trend bestätigten: Bei den Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen stieg die Zahl der verkauften Grundstücke um 17 %, bei den Mehrfamilienhausbauplätzen um 31 %. Bei den Büro- und Geschäftshausgrundstücken sank die Zahl um 20 %, bei den Gewerbegrundstücken stieg sie dagegen um 86 %. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen einschließlich Bauerwartungsland wurden 2008 insgesamt rd. 170 ha Land und rd. 660 Mio. € umgesetzt (**Tab. 3-33**). Das entspricht 0,22 % der Landesfläche.

Umsätze 2008	Verträge	Fläche [ha]	Geld [Mio. €]
Eigentumswohnungen	6.300	–	1.196
Ein- / Zweifamilienhäuser	3.308	206,8	1.088
Mehrfamilienhäuser	495	54,9	637
Büro- / Geschäftshäuser	241	64,9	1.817
Lager und Produktion	80	87,2	172
unbebaute Bauflächen	1.073	165,8	655
landwirtschaftl. Flächen	24	48,7	3
Gesamtumsatz	11.608	667,3	5.618

Tab. 3-33: Umsätze auf den Teilmärkten

Preise

Die Preise bei Einfamilienhäusern blieben weiter stabil. Hier ist das Phänomen zu beobachten, dass die Preise schon seit 10 Jahren praktisch unverändert sind. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Mittel 383.000 €, ein Mittelreihenhaus 204.000 €. Auch bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2008 nur 2 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2008 nahezu unverändert bei rd. 1.300 €/m² Wohnfläche. Im Durchschnitt wurde das 14,3-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei den Büro- und Geschäftshäusern lag der Ertragsfaktor, d.h. das Verhältnis des Verkaufspreises zur Jahresnettokaltmiete, 2008 nahezu unverändert bei 15,1, lediglich 1 % niedriger als 2007.

Die Preise von Baugrundstücken blieben 2008 praktisch konstant.

Ein Einfamilien-Einzelhausbauplatz kostete 2008 durchschnittlich rd. 195.000 € und war im Mittel 703 m² groß.

Auch wenn Hamburg nur aus einer einzigen Gemeinde besteht, gibt es hier extreme Lage- und Preisunterschiede. Die Bodenrichtwerte für 600 m² große Einfamilienhausbauplätze reichen von rd. 70 €/m² bis 2.800 €/m², die für Lager- und Produktionsflächen von 60 €/m² bis 610 €/m².

Weitere Informationen finden Sie im Internet (siehe Kapitel 7.1).

3.3.7 Hessen

Fläche: ca. 21.100 km²
 Einwohner: ca. 6,1 Mio.
 Bevölkerungsdichte: 288 E/km²

Hessen liegt in der Mitte Deutschlands und verfügt mit dem Rhein-Main-Gebiet über einen der bedeutendsten deutschen Wirtschaftsstandorte. Daneben wird Hessen durch Kulturlandschaft geprägt; 43 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich und 40 % forstwirtschaftlich genutzt.

Allerdings arbeiten nur etwa 1,5 % der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft. 27,2 % der Erwerbstätigen sind im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor tätig, 26,5 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Größter Arbeitgeber ist der Frankfurter Flughafen, Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen.

Hessen ist wirtschaftlich durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen ist die Bevölkerungsdichte am größten. Dementsprechend konzentrieren sich dort die meisten Immobilientransaktionen sowie die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise.

Während in Nord- und Osthessen die Bauplatzpreise im individuellen Wohnungsbau bei etwa 20 €/m² beginnen, enden sie in der Landeshauptstadt Wiesbaden in guter Lage durchschnittlich bei 800 €/m². Im Frankfurter „Westhafen“ liegt der Bodenwert, allerdings im Geschosswohnungsbau, bei etwa 2.800 €/m². Im Gewerbesektor muss ein Käufer in Hessen je nach Lage und Baulandqualität zwischen 10 €/m² und 400 €/m² bezahlen und im Landwirtschaftsbereich zwischen 0,50 €/m² in Nordhessen und 10 €/m² im Großraum Frankfurt. (Abb. 3-42).

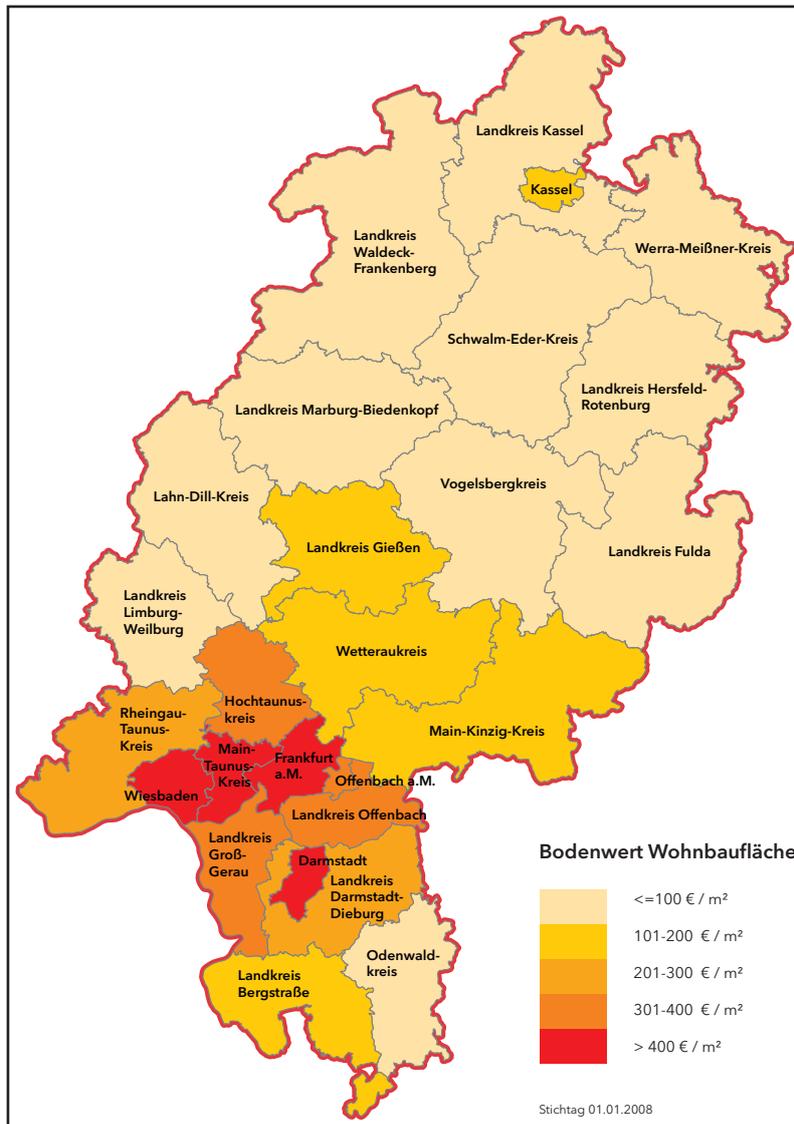


Abb. 3-42: Bodenwertniveau der Wohnbauflächen

Im Jahr 2008 wurden von den 47 Gutachterausschüssen in Hessen ca. 52.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa 10 Mrd. € registriert. Davon betrafen 35% unbebaute Grundstücke, 37% bebaute Grundstücke und 28% Wohnungs- und Teileigentum. Diese Relation der Teilmärkte fällt regional allerdings sehr unterschiedlich aus.

Der hessische Grundstücksmarkt hat sich 2008 gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig entwickelt. Die Anzahl der Kaufverträge nahm in allen drei Marktsektoren jeweils um ca. 5% ab. Der Geldumsatz brach um stattliche 43% ein, wobei der stärkste Rückgang bei den bebauten Grundstücken mit -50% zu verzeichnen war (**Abb. 3-43**). Den Löwenanteil hatte die Stadt Frankfurt mit einem Minus von allein ca. 4,6 Mrd. € festgestellt. Der Grund wird in dem massiven Rückgang von Großinvestitionen und Portfolioverkäufen im Zuge der aktuellen Finanzkrise gesehen.

Landesweit kostete 2008 in Hessen ein freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich etwa 230.000€. Dies entspricht in etwa dem Durchschnittswert des Vorjahres. Bei den Doppelhäufte blieb der Durchschnittspreis in Höhe von ca. 200.000€ ebenfalls nahezu unverändert. Stagnation (d. h. $\pm 1\%$) ist auch bei den mittleren Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (1.300€/m²) und Neubau (2.100€/m²) festzustellen.

Nähere Detailinformationen geben der landesweite Immobilienmarktbericht und die Marktberichte der regional zuständigen Gutachterausschüsse. Diese liegen in Hessen mit wenigen Ausnahmen flächendeckend vor, eine Übersicht der Produkte findet sich auf der Homepage der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse (ZGGH) (siehe Kapitel 7.1).

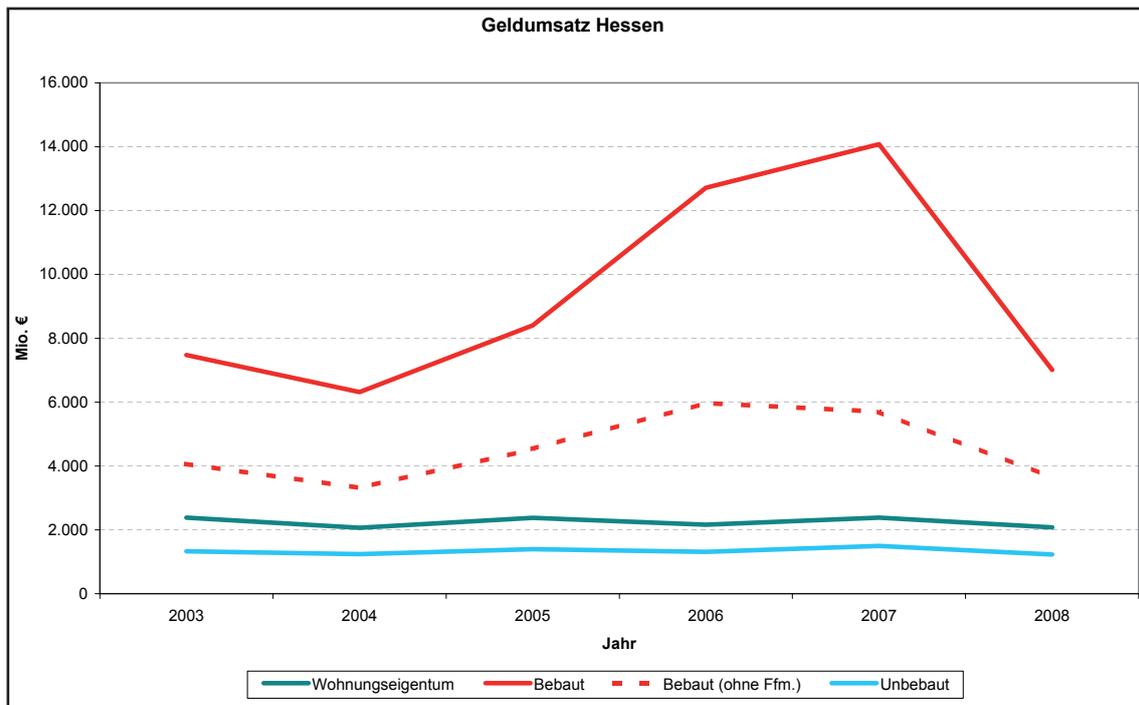


Abb. 3-43: Geldumsatz in Hessen 2003 – 2008

3.3.8 Mecklenburg-Vorpommern

Fläche:	ca. 23.200 km ²
Einwohner:	ca. 1,7 Mio.
Bevölkerungsdichte:	72 E/km ²

Mecklenburg-Vorpommern ist das am dünnsten besiedelte Bundesland Deutschlands. Auf 6,5% der Bundesfläche wohnen nur 2,1% der Bevölkerung. Die Landschaft wird durch große Waldgebiete geprägt, die 21,4% der Landesfläche bedecken. Darüber hinaus sind insgesamt 5,7% der Landesfläche von Wasser bedeckt, wovon vor allem die ausgedehnte Mecklenburger Seenplatte für die Landschaft charakteristisch ist. Fast zwei Drittel der Wirtschaftsflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Mecklenburg-Vorpommern ist eine der bedeutendsten Tourismusregionen der Bundesrepublik. Die wichtigsten Wirtschaftsstandorte sind – insbesondere durch die maritime Industrie – die Hansestädte Rostock, Wismar, Stralsund und Greifswald sowie darüber hinaus die Landeshauptstadt Schwerin und Neubrandenburg. Rostock, Schwerin sowie die Ostseebäder weisen die höchsten Grundstückspreise im Land auf.

Im Jahr 2008 wurden von 17 der 18 Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern (ohne Neubrandenburg) ca. 26.000 Kauffälle mit einem Geldumsatz von etwa 1,3 Mrd. € registriert. Der Anteil der Kauffälle an unbebauten Grundstücken betrug 61%, der an bebauten Grundstücken 26% und der an Wohnungs- und Teileigentum 13%. Beim Geldumsatz entfielen 28% auf unbebaute Grundstücke, 49% auf bebaute Grundstücke sowie 23% auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Bauplatzpreise im individuellen Wohnungsbau liegen angefangen bei etwa 5 €/m² im Landkreis Uecker-Randow oder im Landkreis Parchim bis zu etwa 180 €/m² in Spitzenlagen im Landkreis Nordwestmecklenburg sowie bis zu etwa 300 €/m² in der Hansestadt Rostock.

Der Bodenwert im Geschosswohnungsbau schwankt zwischen etwa 20 €/m² im Landkreis Uecker-Randow oder Landkreis Parchim bis zu etwa 190 €/m² in Spitzenlagen in der Hansestadt Rostock sowie bis zu etwa 255 €/m² im Landkreis Rügen.

Im Gewerbesektor werden zwischen 3 €/m² im Landkreis Uecker-Randow bis zu etwa 60 €/m² in der Hansestadt Rostock gezahlt.

Die durchschnittlichen Preise im Landwirtschaftsbereich liegen für Ackerland bei 0,11 €/m²

im Landkreis Uecker-Randow bis zu 0,95 €/m² im Landkreis Nordwestmecklenburg; für Grünland bei 0,12 €/m² im Landkreis Uecker-Randow bis 0,64 €/m² im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Für den Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zwischen ungefähr 70.000 € (580 €/m² Wohnfläche) im Landkreis Demmin bis zu etwa 210.000 € (1.360 €/m² Wohnfläche) in der Hansestadt Rostock gezahlt. Für Neubauten solcher Häuser wurden ca. 150.000 € (1.240 €/m² Wohnfläche) in der Hansestadt Wismar bis zu etwa 270.000 € (1.890 €/m² Wohnfläche) in der Hansestadt Rostock gezahlt.

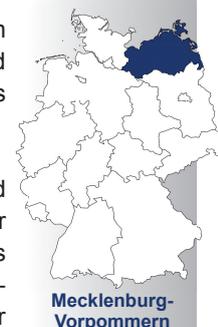
Weiterverkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegen zwischen ungefähr 45.000 € (420 €/m² Wohnfläche) im Landkreis Demmin und etwa 160.000 € (1320 €/m² Wohnfläche) in der Hansestadt Rostock. Die Preise für Neubauten solcher Häuser lagen zwischen ca. 125.000 € (1.200 €/m² Wohnfläche) in der Hansestadt Stralsund bis zu etwa 220.000 € (2.500 €/m² Wohnfläche) im Landkreis Nordvorpommern.

Eigentumswohnungen wurden im Wiederverkauf für ca. 472 €/m² im Landkreis Güstrow bis zu 2.101 €/m² im Landkreis Bad Doberan und im Erstverkauf für ca. 417 €/m² im Landkreis Mecklenburg-Strelitz bis zu 2.061 €/m² in dem Landkreis Ostvorpommern gehandelt.

Der Grundstücksmarkt in Mecklenburg-Vorpommern stagniert bezüglich der Baulandpreise im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr oder nahm leicht ab. Besondere Ausnahmen bilden der Landkreis Mecklenburg-Strelitz sowie die Hansestadt Greifswald. Dort war ein Anstieg der Baulandpreise gegenüber dem Vorjahr von über 10% zu verzeichnen.

Für den Grundstücksmarkt für Agrarland sind weitere erhebliche Steigerungen bei den Kauffällen, des Flächen- sowie des Geldumsatzes zu verzeichnen. Für landwirtschaftliche Flächen ist ein Ende der Steigerung der Preise über Jahre hinaus noch nicht abzusehen. Begünstigt wird dies u. a. durch die herausragende Marktstellung der BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH).

Nähere Detailinformationen enthalten die Marktberichte sowie die Bodenrichtwertkarten der örtlichen Gutachterausschüsse. Diese liegen in Mecklenburg-Vorpommern mit wenigen Ausnahmen flächendeckend vor. Ein Landesgrundstücksmarktbericht ist frühestens für das Geschäftsjahr 2010 vorgesehen. Weitere Informationen finden Sie im Internet (siehe Kapitel 7.1).



Mecklenburg-Vorpommern

3.3.9 Niedersachsen

Fläche:	ca. 47.600 km ²
Einwohner:	ca. 8 Mio.
Bevölkerungsdichte:	167 E/km ²

Das Land

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48.000 km² rd. 8 Mio. Einwohner. Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte und der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland. Niedersachsen wurde 1946 gegründet und ist hervorgegangen aus den Ländern Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Schaumburg-Lippe. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Hannover mit ca. 518.000 Einwohnern.

61 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und 21 % sind Waldfläche. Trotzdem ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 3,3 % der rd. 3,6 Mio. Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Etwa ein Viertel (24,6 %) der Erwerbstätigen arbeitet im Produzierenden Gewerbe, 26,2 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und ein Drittel (31,8 %) im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor.

Überregionale und internationale Bedeutung haben vor allem das Volkswagenwerk in Wolfsburg als größter Automobilproduzent Europas, das Oldenburger Münsterland als agrarische Intensivregion sowie die Stadt Hannover mit der CeBIT und der Hannover-Messe. Daneben stellt auch der Tourismus mit einem Umsatz von rd. 14 Mrd. € einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar.

Bei der Anzahl der Übernachtungen liegt Niedersachsen an 4. Stelle aller Bundesländer. Touristische Hochburgen sind die Ostfriesischen Inseln, die Lüneburger Heide und der Harz.

Der Immobilienmarkt

In 2008 wechselten durch ca. 88.000 Verträge 495 km² Grundstücksfläche für 11,4 Mrd. € den Eigentümer. Davon betrafen 16 % der Kaufverträge Bauland, 46 % bebaute Grundstücke, 21 % Wohnungs- / Teileigentum und 13 % land- und forstwirtschaftliche Flächen (**Abb. 3-44**).

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2007 im Jahr 2008 überwiegend rückläufig entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 1 % (2007: -5 %) ab. Bis auf die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (+5 %), gewerbliches Bauland (+3 %), landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (+9 %) und sonstige Flächen (+3 %) wiesen alle anderen Teilmärkte negative Entwicklungen auf.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 18 % (2007: +9 %) gesunken, in der Region Hannover sogar um 34 %. Ein besonders starker Rückgang ist in Niedersachsen bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser (-32 %), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (-51 %) und Teileigentum (-36 %) zu verzeichnen. Wiesen diese Teilmärkte im Vorjahr auf Grund der hohen Anzahl von Verkäufen größerer einzelner Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie von Portfolioverkäufen an Großanleger noch ein hohes Umsatzplus auf, so zeigt sich 2008, dass der Anteil dieser Verkäufe stark rückläufig ist.

Beim Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr eine leichte Steigerung von 3 % zu verzeichnen. Insgesamt wechselten rd. 50.000 ha den Besitzer, wovon ca. 71 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, ca. 18 % auf bebaute Baugrundstücke, ca. 8 % auf unbebaute Baugrundstücke und der Rest auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen entfielen. Den stärksten Anstieg verzeichneten dabei die unbebauten Bauflächen mit rd. 12 %.



Abb. 3-44: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

Die seit dem Jahr 2004 zu beobachtende rückläufige Entwicklung der Anzahl der Vertragsabschlüsse für Bauland des individuellen Wohnungsbaus setzte sich im Jahr 2008 fort. Wurden im Jahr 2004 noch 19.983 Verträge abgeschlossen, waren es im Jahr 2008 nur noch 11.458 Verträge; ein Minus von 43%. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Jahr 2008 um 12% ab. Für den normalen Wohnbauplatz haben sich die Preise in den meisten Gemeinden kaum verändert. Die durchschnittliche Preisentwicklung bewegte sich, abhängig von Angebot und Nachfrage, zwischen -10,9% in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven bis zu +13,1% außerhalb des Verdichtungsraumes im Landkreis Osterholz. In den meisten Gemeinden

haben sich die Preise kaum verändert. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19€/m² in Randlagen des Landkreises Lüneburg und im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 350€/m² in der Landeshauptstadt Hannover. Der durchschnittliche Preis ist leicht gesunken und liegt bei 89€/m² (Vorjahr: 90€/m²) (**Abb. 3-45**).

Beim gewerblichen Bauland ist in 2008 die Anzahl der Verträge um 3% (2007: +7%) weiter gestiegen; die dabei veräußerte Gesamtfläche ist auch auf Grund der höheren Anzahl großflächiger Transaktionen um 43% (2007: +12%) angestiegen. Die Preise für diese häufig von

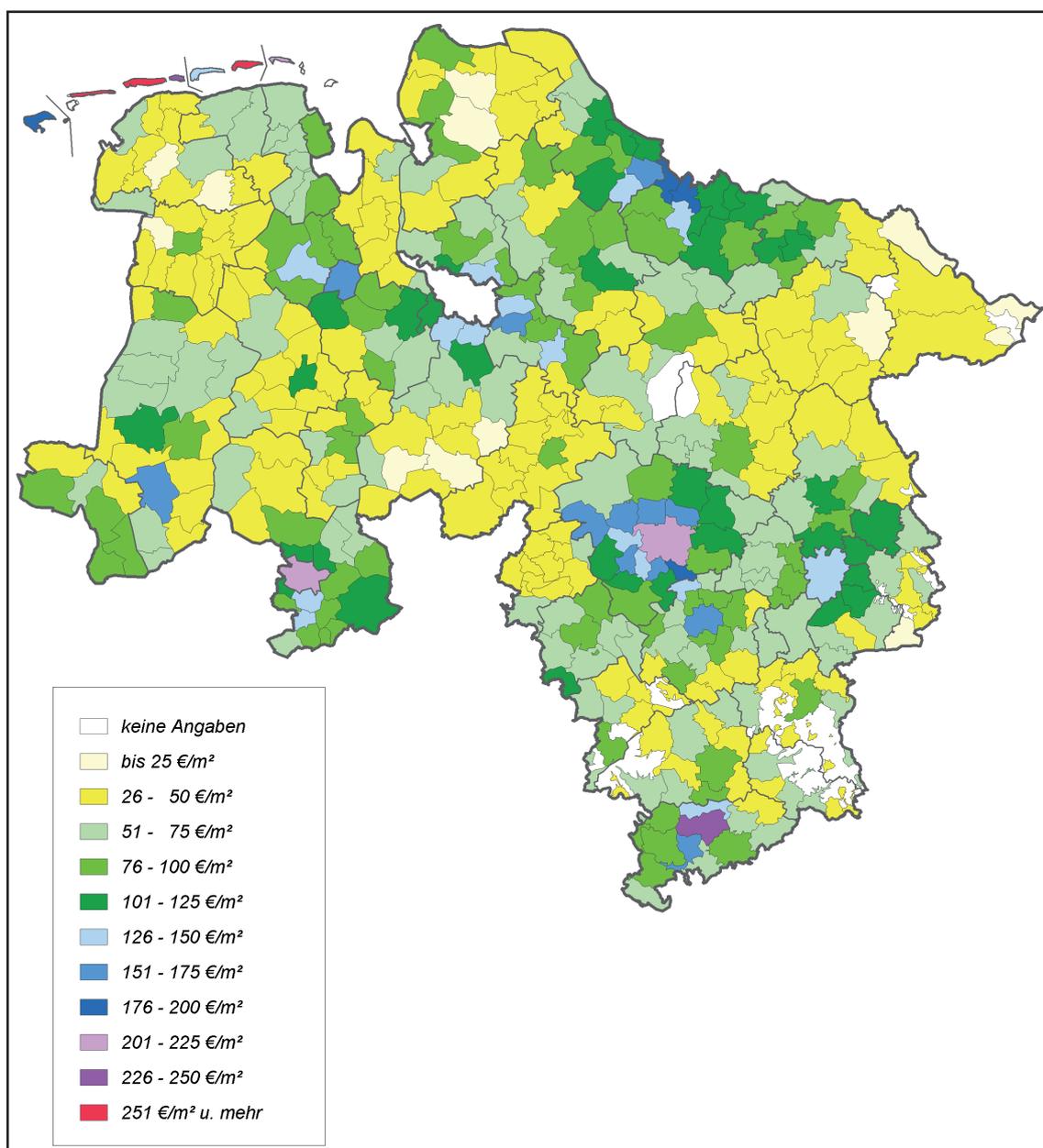


Abb. 3-45: Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage

Kommunen angebotenen Flächen sind seit Jahren fast unverändert.

Bei den bebauten Wohngrundstücken ist die Anzahl der Verträge im Jahr 2008 um 2% (2007: -1%) gestiegen. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter angestiegen sind (**Abb. 3-46**). Die Preise für 10 Jahre alte Gebäude blieben konstant und bei den 20 Jahre alten Gebäuden sind sie wieder leicht angezogen. Bei den 30 Jahre alten und älteren Gebäuden setzte sich der Preisrückgang fort. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 83.000€ im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 254.000€ in der Landeshauptstadt Hannover gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 138.000€ (2007: 140.000€), für ein Zweifamilienhaus 144.000€ (2007: 144.000€) und für Reihenhäuser / Doppelhaushälften 127.000€ (2007: 129.000€) bezahlt.

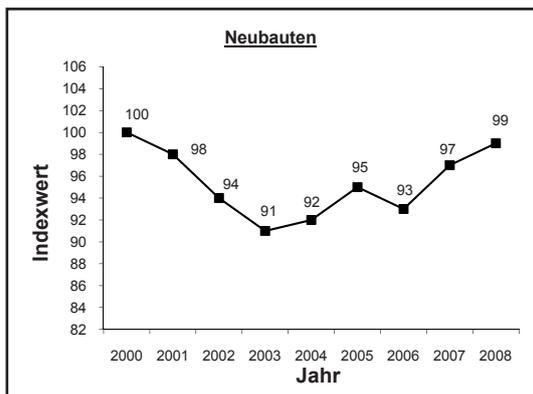


Abb. 3-46: NIDEX für Einfamilienhäuser (Neubauten; Basisjahr 2000 = Indexwert 100)

Die Anzahl der Verträge für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 1% (2007: -7%) leicht gesunken. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten wieder auf das Niveau von 2004 und 2005 gestiegen sind. Für ältere Wohnungen setzte sich der langfristig über die letzten Jahre zu beobachtende Preisrückgang fort. Neue Eigentumswohnungen kosteten zwischen 1.310€/m² im Landkreis Gifhorn und 2.460€/m² in der Landeshauptstadt Hannover.

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin gestiegen. Bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohnungs- / Teileigentum ist dagegen ein starker Rückgang der Zahlen

festzustellen. Bei dem Teilmarkt Geschäfts- und Verwaltungsgebäude blieben die Zahlen wieder konstant.

Die in den beiden letzten Jahren auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen zu beobachtende Zunahme von größeren Investitionen hat sich im Jahr 2008 nicht fortgesetzt, diese sind sogar stark rückläufig. Insgesamt wurden im Rahmen solcher Großinvestitionen und Portfolioverkäufe in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und sonstige Gebäude rd. 1,6 Mrd. € (2007: 3,5 Mrd. €) umgesetzt; das entspricht etwa 14% (2007: 25%) des gesamten Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen. Großinvestitionen wurden in erster Linie in den Großstädten und ihren Randlagen vorgenommen. Mit einem Anteil von 40% (ca. 650 Mio. €) spielte die Region Hannover die Hauptrolle.

Die Anzahl der Verträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen auf dem Immobilienmarkt ist um 9% (2007: +4%) weiter gestiegen. Ihr Flächenumsatz im Land ist insgesamt um 1% (2007: +7%) angestiegen, wobei es besonders im Weser-Ems Gebiet insgesamt ein hohes Umsatzplus von 18% gab. Im Jahr 2008 wurden in Niedersachsen, insbesondere im Weser-Ems Gebiet, zum Teil deutlich höhere Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen gezahlt. Der Anstieg bei den Acker- und Grünlandflächen ist neben der positiven Einkommensentwicklung in der Landwirtschaft im vergangenen Jahr auch auf den Bedarf an Flächen für nachwachsende Rohstoffe zurückzuführen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland in Niedersachsen ist mit 1,63€/m² gegenüber dem Vorjahr (1,51€/m²) gestiegen; die mittlere Flächengröße betrug 2,5 ha. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland ist mit 0,90€/m² gegenüber dem Vorjahr (0,90€/m²) konstant geblieben. Die mittlere Flächengröße betrug 2,7 ha.

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in Niedersachsen enthält der Landesgrundstücksmarktbericht. Er steht als Druck oder in digitaler Form auf Datenträger sowie als Download im Internet zur Verfügung (siehe Kapitel 7.1).

3.3.10 Nordrhein-Westfalen

Fläche:	ca. 34.100 km ²
Einwohner:	ca. 18 Mio.
Bevölkerungsdichte:	528 E/km ²

Das Land

Mit rd. 18 Mio. Einwohnern ist Nordrhein-Westfalen das bevölkerungsreichste Land der Bundesrepublik und eine der wirtschaftstärksten Regionen Europas. In kaum einem anderen Bundesland liegen städtische, industriell und ländlich geprägte Regionen so eng beieinander. Die Region Rhein-Ruhr besteht aus den städtisch geprägten Teilräumen Ruhrgebiet und Rheinschiene. Die Rheinschiene kann wiederum in die Regionen Bonn, Köln und Düsseldorf untergliedert werden. Mit hinzuzurechnen ist die angrenzende Bergisch / Märkische Städteregion (BMR). Die Regionen Eifel / Rur, Niederrhein, Münsterland, Ostwestfalen / Lippe, Sauer- und Siegerland sind eher land- und forstwirtschaftlich sowie durch den Mittelstand geprägt. Knapp die Hälfte Nordrhein-Westfalens wird landwirtschaftlich genutzt, ein Viertel ist von Wald bedeckt.

Das einwohnerstärkste Bundesland hat sich von einer Montanregion zu einem modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Heute hat Nordrhein-Westfalen das dichteste Forschungsnetz in Deutschland und ist der wichtigste Industriestandort Deutschlands. 37 der 100 größten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz an Rhein und Ruhr. Nordrhein-Westfalen ist jedoch nicht nur ein Land der großen Konzerne, sondern auch des Mittelstandes. 99% der Unternehmen, mehr als 70% der Arbeitnehmer und mehr als 80% der Auszubildenden gehören zum Mittelstand.

Wie keine andere Region in Deutschland hat sich Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahrzehnten verändert und setzt bei diesem Wandel auf Kultur. Sichtbar wird das im ganzen Land, besonders aber im Ruhrgebiet. Heute arbeiten im einstigen Revier mehr Menschen in der Kreativwirtschaft als im Bergbau. Die Ruhrtriennale zieht jährlich Menschen aus aller Welt in ihren Bann. Nordrhein-Westfalen hat eine Dichte an Museen, Kulturzentren, Konzerthäusern, Theatern, die ihresgleichen sucht. NRW hat eine große kulturelle Vergangenheit mit dem Aachener und dem Kölner Dom, der Essener Zeche Zollverein und dem Schloss Augustusburg in Brühl – allesamt Weltkulturerbe. Mit mehr als 2.500 Veranstaltungen, 300 Kultur-Projekten und der längsten Theaterfestivalsaison Europas sowie weiteren Projekten

präsentiert sich die Metropolregion Ruhrgebiet als Kulturhauptstadt Europas 2010.

Der Immobilienmarkt

Insgesamt wurden 2008 in NRW 123.920 Kaufverträge (-1%) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 25,72 Mrd.€ (-23%) und einem Flächenumsatz von 234km² (+2%) mitgeteilt. Die Teilmärkte entwickelten sich teilweise sehr unterschiedlich. Ungenügend ist das Interesse an Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier wechselten 42.925 Ein- und Zweifamilienhäuser (+3%) mit einem Geldumsatz von 8,33 Mrd.€ (±0%) den Eigentümer. Dagegen nahm die Anzahl verkaufter Gewerbe- und Industrieobjekte um 8% und die der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau um 6% ab. Der Markt für Mehrfamilienhäuser brach um 11% und der für Büro-, Verwaltungs- oder Geschäftshäuser sogar um 31% ein. Besonders auffällig ist die Zunahme bei Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen: Im Teilmarkt des Agrarlandes stiegen die Umsätze um 9% und im Markt der Waldgrundstücke um 15% an. Im Berichtsjahr wechselten 4.560 landwirtschaftlich und 1.400 forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen 222 Mio.€ und bei den forstwirtschaftlichen 36 Mio.€ umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug bei den landwirtschaftlichen Grundstücken 8.430 ha und 3.800 ha bei den forstwirtschaftlichen Flächen.

Die Marktpreise gaben landesweit leicht nach. Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser verbilligten sich landesweit im Schnitt um 2%. Die Preise für Baugrundstücke blieben weiter konstant.

Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in mittleren Wohnlagen ist die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 475€/m² (**Abb. 3-47**). Bei den guten Wohnlagen rangiert Köln mit 780€/m² vor Düsseldorf mit 630€/m² und Aachen mit 440€/m². Deutlich günstiger ist die Situation in einigen ländlichen Gebieten. So liegt der Preis für den Quadratmeter Bauland in mittleren Wohnlagen beispielsweise in Hallenberg bei 25€/m² und in Medebach bei 30€/m² (beide Hochsauerlandkreis).

Bei nach Regionen differenzierten Baulandpreisen sind die Grundstücke in der Region Düsseldorf am teuersten. Dort kostet der Quadratmeter Bauland im Schnitt 280€. Günstiger sind die Grundstücke im Ruhrgebiet mit 190€/m², knapp gefolgt von der Bergisch / Märkischen Städteregion mit 186€/m², den Regionen Bonn mit



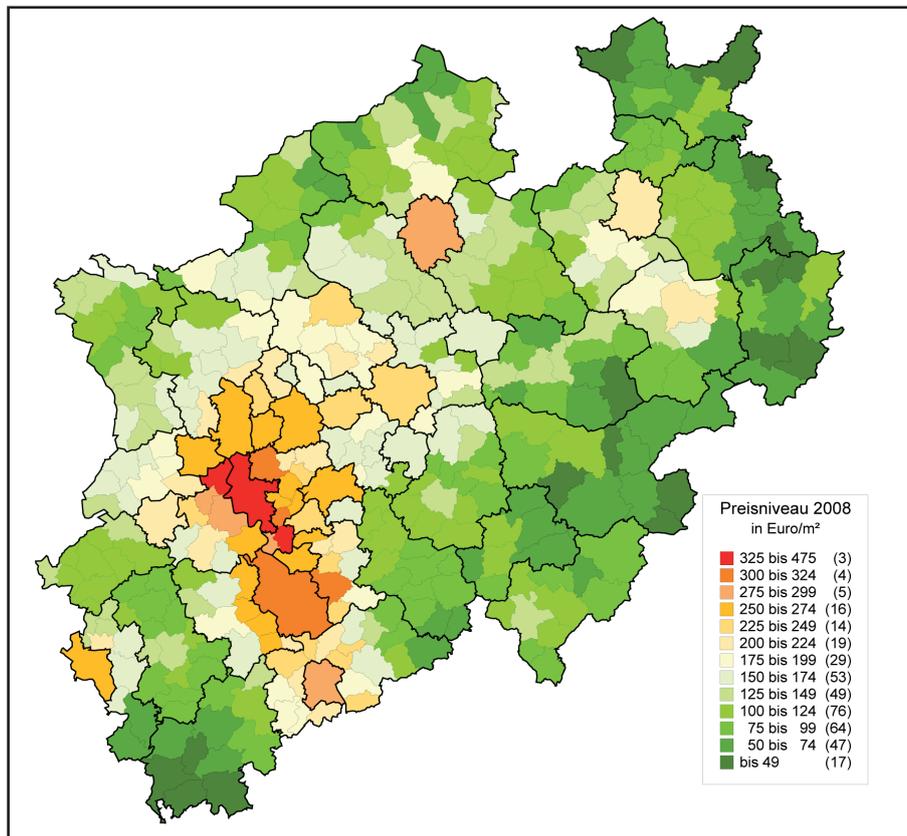


Abb. 3-47: Baulandpreisniveau mittlerer Wohnlage 2008

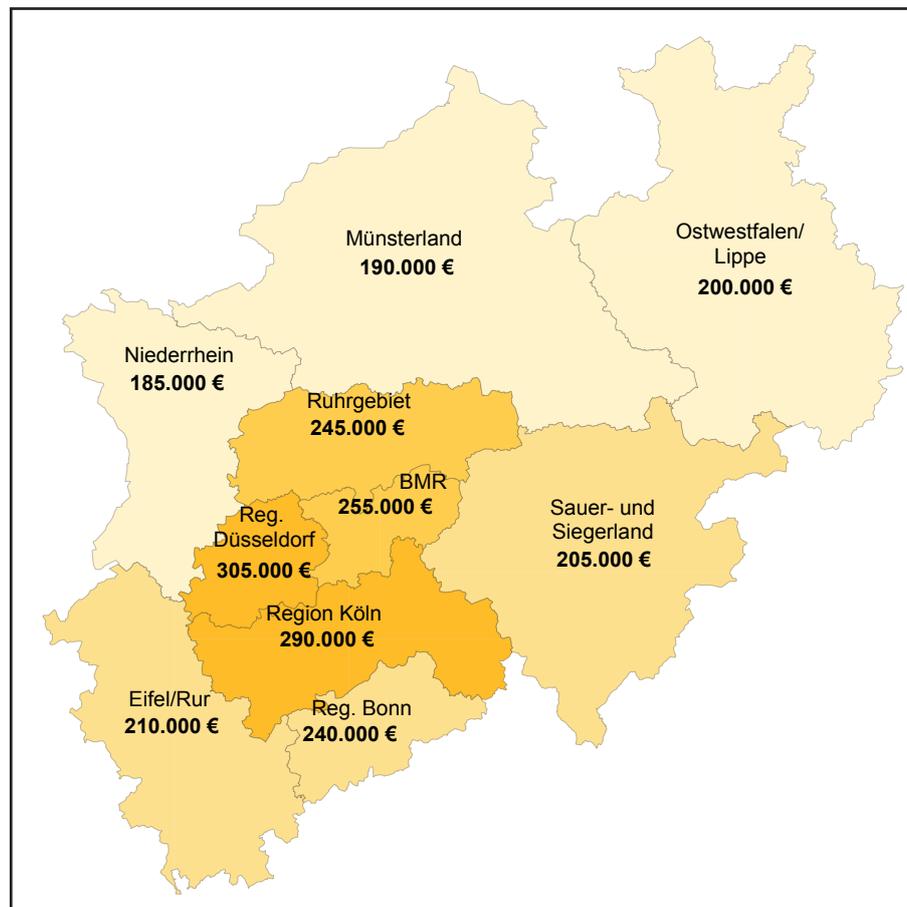


Abb. 3-48: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Neubauten) 2008

178€/m² und Köln mit 168€/m² sowie der Region Niederrhein mit 152€/m². Im Münsterland können die Grundstücke mit 124€/m², in der Region Eifel / Rur mit 104€/m², in Ostwestfalen / Lippe mit 96€/m² und im Sauer- und Siegerland mit 87€/m² deutlich preiswerter erworben werden.

Die Grundstückspreise für Ackerland lagen in den Landkreisen im Mittel bei 2,50€/m² und für Grünland bei 1,70€/m². Für Ackerland wurden im Kreis Mettmann mit 4,62€/m² und für Grünland im Rhein-Kreis Neuss mit 4,38€/m² die höchsten Quadratmeterpreise gezahlt. Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Landkreisen mit 0,90€/m² zwischen dem Maximum von 1,59€/m² im Kreis Herford und dem Minimum von 0,64€/m² im Kreis Kleve.

Beim Wohnungseigentum ist ein unveränderter Umsatz gegenüber dem Vorjahr mit 41.700 verkauften Objekten bei einem Geldumsatz von 4,68 Mrd.€ (-2%) zu verzeichnen. Entlang der Rheinschiene ist es wiederum am teuersten. Der Quadratmeter Wohnfläche einer neu errichteten Eigentumswohnung kostet in Königswinter in mittlerer Lage 2.710€. An zweiter und dritter Stelle stehen Düsseldorf mit 2.670€/m² und Ratingen mit 2.570€/m². Dagegen kostet eine

Eigentumswohnung in Rheine (Region Münsterland) 1.490€/m².

Erstbezugsfertige Reihenendhäuser oder Doppelhaushälften am Niederrhein kosten mit 185.000€ deutlich weniger als in der Region Düsseldorf mit 305.000€. Die Werte für die anderen Regionen: Köln 290.000€, Bergisch / Märkische Städteregion 255.000€, Ruhrgebiet 245.000€, Bonn 240.000€, Eifel / Rur 210.000€, Sauer- und Siegerland 205.000€, Ostwestfalen / Lippe 200.000€, Münsterland 190.000€. Reihennittelhäuser sind in der Regel etwas preisgünstiger, sie kosten in der Region Köln aber immer noch 275.000€ (**Abb. 3-48**).

In der nachfolgenden Tabelle **Tab. 3-34** sind die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt zusammengefasst.

Der Grundstücksmarktbericht NRW sowie die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten detaillierte Informationen zu den unterschiedlichen Teilmärkten sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Diese können zentral unter dem Informationssystem zum Immobilienmarkt eingesehen werden (siehe Kapitel 7.1).

Teilmarkt	Kauffälle	Veränderung (zum Vorjahr)	Geldumsatz [Mrd. €]	Veränderung (zum Vorjahr)	Preise
Unbebaute Baugrundstücke	14.140	↓	1,98	↓	-
Individueller Wohnungsbau	11.820	↓	1,08	↓	→
Geschosswohnungsbau	500	↑	0,27	↑	→
Gewerbe / Industrie	1.600	↓	0,44	↓	→
Bebaute Grundstücke	58.160	↓	18,31	↓	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	42.920	↗	8,33	→	↓
Mehrfamilienhäuser	8.760	↓	3,96	↓	↓
Gewerbe / Industrieobjekte	2.110	↓	2,16	↓	-
Wohnungseigentum	41.700	→	4,68	↓	↓
Gesamtumsatz	123.920	↓	25,72	↓	-

fallend ↓ leicht fallend ↘ stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑

Tab. 3-34: Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2008

3.3.11 Rheinland-Pfalz

Fläche:	ca. 19.900 km ²
Einwohner:	ca. 4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	204 E/km ²

Vorbemerkungen

Bodenwerte, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (z.B. für Wohnungseigentum und für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus) sowie Bodenpreisindexreihen sind wesentliche Parameter, die den Immobilienmarkt eines Landes kennzeichnen. Nachfolgend werden diese Daten für ausgewählte Gemeinden dargestellt und grafisch aufbereitet, um einen schnellen Überblick über die regionalen Unterschiede auf dem Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz zu geben.

Bodenwertniveau

Die „Lage“ hat in der Regel den größten Einfluss auf den Bodenwert und den Verkehrswert bebauter Grundstücke. In den Abbildungen **Abb. 3-49** und **Abb. 3-50** spiegelt sich dieser Einfluss wider. Es werden repräsentative Bodenwerte für Wohnbauland und Gewerbebauland in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer der Symbolkreis, desto höher der Bodenwert.

Während grundsätzlich entlang der Rheinschleife, im Raum Trier, im Raum Koblenz und in einem Streifen von ca. 25km Breite entlang des Rheins, ausgehend von der Verbindungslinie Bingen–Mainz fast bis zur Grenze zu Frankreich, ein hohes Bodenpreisniveau herrscht (200€/m² bis 500€/m² für Wohnbauland; 60€/m² bis über 100€/m² für Gewerbebauland), liegen die Werte in der Eifel, dem Westerwald, dem Hunsrück und der Westpfalz meist niedriger (überwiegend 20€/m² bis 100€/m² für Wohnbauland; 10€/m² bis 60€/m² für Gewerbebauland).

Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen

Ein wichtiger Parameter zur Beurteilung des Grundstücksmarktes in Rheinland-Pfalz sind die durchschnittlichen Bodenpreisentwicklungen der vergangenen Jahre. Bodenpreisentwicklungen können durch Bodenpreisindexreihen, die die relativen Bodenwertänderungen wiedergeben, dargestellt werden

Bezieht man die Bodenpreisindexreihen auf ein gemeinsames Bezugsdatum, lassen sich die einzelnen Regionen miteinander vergleichen. Die Abbildung **Abb. 3-51** gibt einen Überblick über die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland seit dem 01.01.1996 in ausgewählten Stützpunkten (Städte und Kreise).

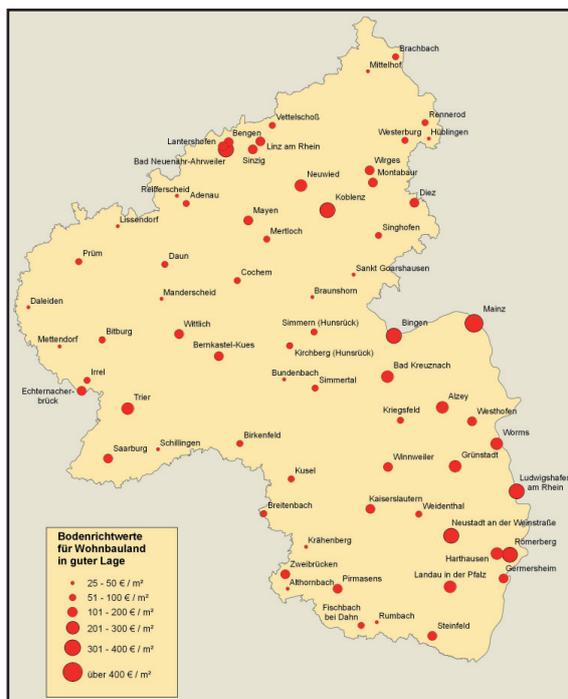


Abb. 3-49: Bodenwertniveau für Wohnbauland in ausgewählten Stützpunkten 2007

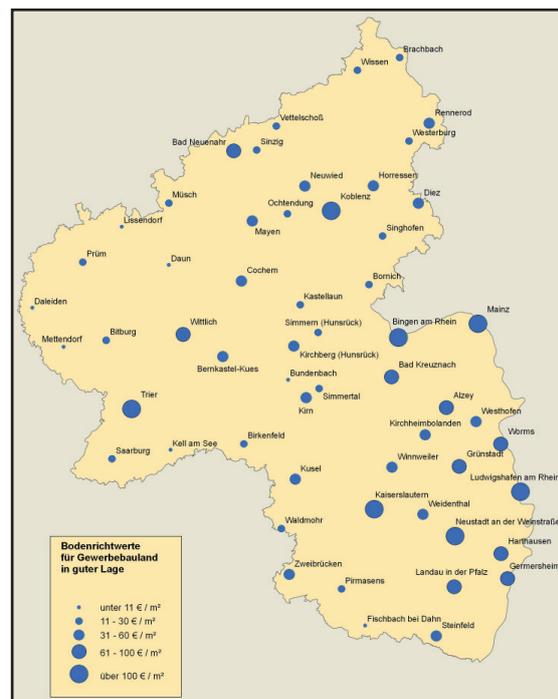


Abb. 3-50: Bodenwertniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Stützpunkten 2007

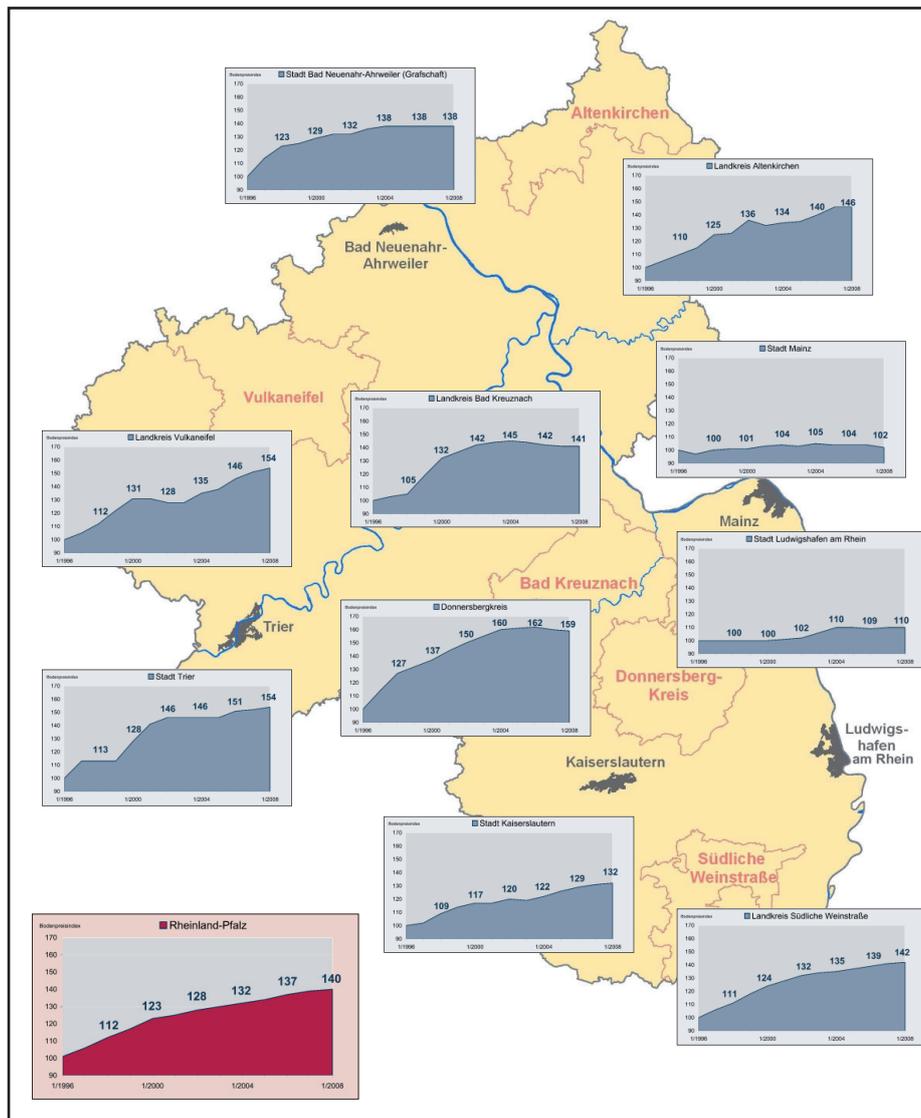


Abb. 3-51: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen und Städten (1 / 1996 bis 1 / 2008)

Die regionale Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz verläuft zunehmend unterschiedlich. Dies wird vor allem deutlich, wenn man die letzten beiden Indexzahlen der jeweiligen Reihen für Wohnbauland miteinander vergleicht. Während die Bodenpreise im Donnersbergkreis, im Landkreis Bad Kreuznach und in der Stadt Mainz nach unten tendieren, zeigen die Bodenpreise im Landkreis Vulkaneifel und der Stadt Trier noch eine Tendenz nach oben. In den übrigen Stützpunkten stagniert das Bodenwertniveau oder steigt allenfalls nur noch leicht an.

Preisniveau bebauter Grundstücke

In Rheinland-Pfalz werden am häufigsten Einfamilienwohnhäuser errichtet und veräußert. Deshalb bietet es sich an, das unterschiedliche Preisniveau dieser Grundstücksart darzustellen.

Dazu wurde in ausgewählten Gemeinden von Rheinland-Pfalz jeweils ein Vergleichsfaktor für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (Eigenschaften siehe Tabelle in Abbildung **Abb. 3-52**) mit den gleichen wertbeeinflussenden Umständen von den zuständigen Gutachterausschüssen auf der Grundlage von Marktanalysen ermittelt. Die Ergebnisse sind in Abbildung **Abb. 3-52** zusammengefasst. Neben dem jeweiligen Vergleichsfaktor ist auch der Bodenwert je Quadratmeter angegeben.

Die Vergleichsfaktoren unterscheiden sich zum Teil erheblich, so liegt der höchste Wert mit 365.000€ in Mainz (Bodenwert 505€/m²) und der niedrigste Wert in Höhe von 160.000€ an der oberen Nahe bei einem Bodenwertniveau von rd. 20€/m². Der Wertunterschied beträgt 270.000€ (rd. +69%), der allein durch die jeweilige Nachfrage erzeugt wird.

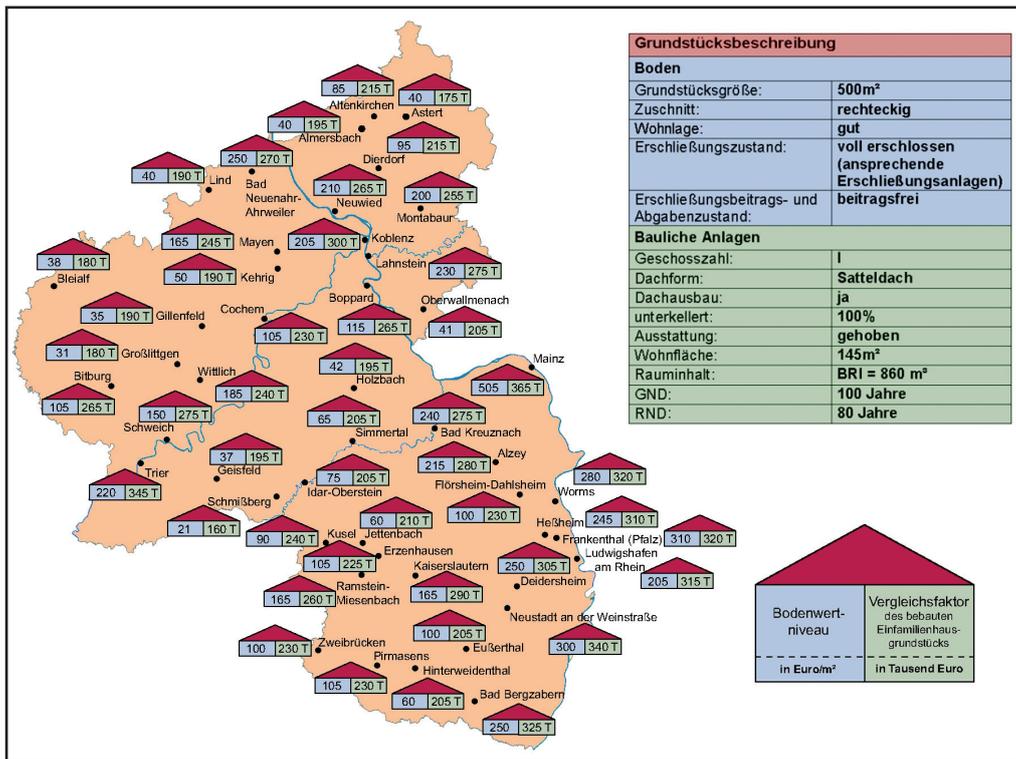


Abb. 3-52: Preisniveau von bebauten Einfamilienhausgrundstücken in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (2007)

Das Preisniveau von Wohnungseigentum

In Rheinland-Pfalz wird Wohnungseigentum vor allem in den Ballungsgebieten und den größeren Städten errichtet und veräußert. Um einen Überblick über das Preisgefüge innerhalb von Rheinland-Pfalz zu erhalten, wurden Vergleichsfaktoren aus Verkäufen von Wohnungseigentum abgeleitet.

In Tabelle Tab. 3-35 sind die Ergebnisse aus dieser Auswertung angegeben. Die Richtwerte für Wohnungseigentum sind in 3 Lageklassen mit mittleren Bodenwerten von 70 €/m² bis 255 €/m² gegliedert. Sie unterscheiden Wohnungsgrößen von 50 m², 70 m², 90 m² und 110 m², wobei die Objekte im Durchschnitt aus 10 Wohneinheiten bestehen.

Um sich einen schnellen Überblick über das örtliche Preisniveau von Eigentumswohnungen zu verschaffen, können aus diesen landesweiten Durchschnittswerten mit Hilfe von regionalen Anpassungsfaktoren (überschlägige) Richtwerte für konkrete Bereiche abgeleitet werden. Die regionalen Anpassungsfaktoren sind in Abbildung Abb. 3-53 dargestellt. Sie reichen von 1,21 in Neustadt an der Weinstraße und Haßloch bis hin zu 0,76 in Pirmasens.

Ort/Region			Rheinland-Pfalz				
Umfang der Stichprobe			1568				
Wohnlage(n)	Wohnlagefaktor	Ø Bodenwert	Wohnungsgröße				Ø Bodenwertanteil
			50 m²	70 m²	90 m²	110 m²	
III	112	70 €/m²	1.000 €/m²	1.080 €/m²	1.100 €/m²	1.070 €/m²	13,3%
IV	121	140 €/m²	1.080 €/m²	1.170 €/m²	1.190 €/m²	1.155 €/m²	19,7%
V	143	255 €/m²	1.275 €/m²	1.380 €/m²	1.405 €/m²	1.365 €/m²	26,0%

Tab. 3-35: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz (2007)



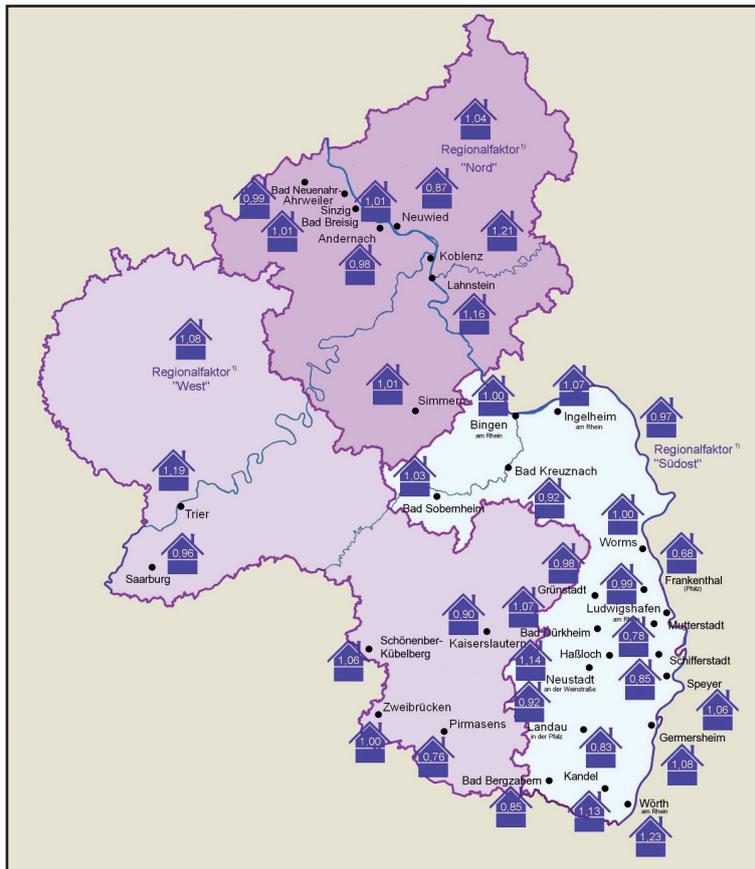


Abb. 3-53: Regionale Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum (2007)

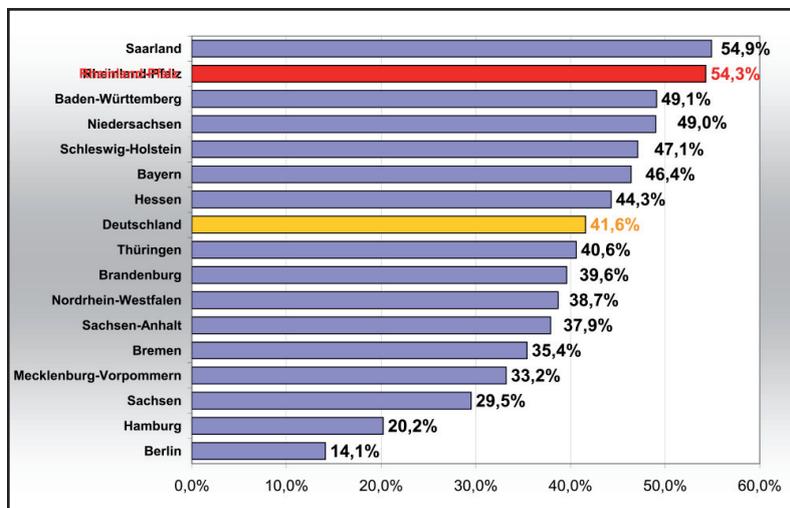


Abb. 3-54: Wohneigentumsquote im Ländervergleich (2007)

Ausblick

Rheinland-Pfalz hat als Flächenland einen bewegten Grundstücksmarkt, wie die vorgenannten generalisierten Marktdaten belegen – trotz einer hohen durchschnittlichen Eigentumsquote von rd. 54 % –; nur das Saarland weist eine noch höhere Eigentumsquote auf. Die Eigentumsquote

ist dort besonders hoch, wo die Grundstückspreise niedrig sind (Abb. 3-54).

Weitere Informationen finden Sie im Internet (siehe Kapitel 7.1).

3.3.12 Saarland

Fläche:	ca. 2.600 km ²
Einwohner:	ca. 1 Mio.
Bevölkerungsdichte:	404 E/km ²

Das Land

Das Saarland verfügt über eine besondere geografische Lage im Dreiländereck von Deutschland, Frankreich und Luxemburg. Einziges angrenzendes Bundesland ist Rheinland-Pfalz. Mit dem Eurobahnhof in Saarbrücken ist der direkte Anschluss an die Hochgeschwindigkeitsstrecke Frankfurt–Paris vorhanden.

Als elftes und somit jüngstes der „alten“ Bundesländer wurde das Saarland im Jahr 1957 Teil der Bundesrepublik Deutschland, anschließend wurde 1959 die wirtschaftliche Rückgliederung in den deutschen Wirtschaftsraum vollzogen.

Nach Rückgang der Montanindustrie hat im Saarland ein Strukturwandel stattgefunden. Die RAG Deutsche Steinkohle AG wird zum 31. Juli 2012 das letzte aktive Bergwerk im Saarland schließen.

Heute wird die Wirtschaftskraft durch überregionale sowie mittelständige Unternehmen sowohl im produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungsbereich gebildet. Hierunter fallen neben zukunftsorientierten Industriezweigen insbesondere die Automobilindustrie einschließlich der Zulieferer sowie Metallerzeugung und -bearbeitung.

Die industrielle Vergangenheit des Wirtschaftsbereichs Kohle und Stahl wird durch das Industriedenkmal „Völklinger Hütte“, das den Status eines UNESCO-Weltkulturerbes genießt, ersichtlich. Dass das Saarland aber auch landschaftlich attraktive und erhaltenswerte Regionen zu bieten hat, zeigt sich in der Anerkennung des „Bliesgau“ als UNESCO-Biosphärenreservat.

Im Saarland leben auf einer Fläche von knapp 2.600 km² rd. 1 Mio. Einwohner. Das Statistische Amt des Saarlandes prognostiziert einen weiteren fallenden Verlauf der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 [22].

Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Saarbrücken mit ca. 176.500 Einwohnern. Neunkirchen ist mit rd. 48.700 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Saarlandes.

Der Immobilienmarkt

Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand 2006 auf 509.100 Wohnungen [23]. In der Landeshauptstadt lag die Zahl der Einwohner je Wohnung bei 1,9. Landesweit beträgt die Zahl der Einwohner je Wohnung 2,1.

43,9% der Gesamtbodenfläche werden landwirtschaftlich genutzt und 33,4% sind Waldfläche. Ein Großteil der Erwerbstätigen (36,3%) arbeitet im produzierenden Gewerbe und lediglich 0,5% in der Landwirtschaft.

In 2008 wurden von den sieben Gutachterausschüssen rd. 11.000 Kaufverträge registriert, davon entfielen 14,7% auf die Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge war im Vergleich zum Jahr 2007 landesweit leicht gestiegen. Im Jahr 2007 wurden insgesamt 17,5 km² Grundstücksfläche für rd. 1,1 Mrd. € veräußert. Davon entfielen 90,6% des Geldumsatzes auf bebaute Grundstücke und 9,4% auf unbebaute Grundstücke. Innerhalb der einzelnen Regionen brach der Geldumsatz im Jahr 2008 im Mittel um 11% gegenüber dem Jahr 2007 ein.

Die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des gesamten Wohnungsbaus ist landesweit gegenüber dem Vorjahr zwar gesunken, allerdings ist diese rückläufige Entwicklung nicht in allen Regionen zu beobachten. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland liegt 2008 bei rd. 81 €/m² (Vorjahr rd. 87 €/m²) (**Abb. 3-55**). Die mittleren Bodenrichtwerte für Wohnnutzung betragen im ländlichen Bereich 25 €/m² (mäßige Lage) bis 210 €/m² (gute Lage). In der Landeshauptstadt liegen Bodenrichtwerte von 75 €/m² (mäßige Lage) bis 245 €/m² (gute Lage) vor.

Während die Preisentwicklung beim Bauland für Wohnnutzung rückläufig ist, ist der Baulandpreis im gewerblichen Bereich gestiegen. Hier liegt der Durchschnittspreis bei rd. 29 €/m² (Vorjahr rd. 22 €/m²). Die Bodenrichtwerte betragen bei klassischem Gewerbe 20 €/m² bis 85 €/m².

Insgesamt wurden in 2008 für Wohn- und Gewerbenutzung 1.047 Baugrundstücke (Vorjahr 1.290 Baugrundstücke) veräußert. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 18,8% der Kaufverträge unbebauter baureifer Grundstücke gegenüber dem Vorjahr.

Die Preise für Agrarland liegen im Jahr 2008 zwischen 0,71 €/m² und 1,17 €/m².

Mit einem Anteil von 36 % an allen Kaufverträgen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser einen hohen Anteil am Grundstücksmarkt und bilden somit einen Großteil des Grundstücksteilmarktes bebauter Grundstücke. Landesweit wurde im Jahr 2008 ein Durchschnittspreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus von rd. 130.000€ erzielt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig um rd. 3% gefallen. In diesem Teilmarkt sind sämtliche als Ein- und Zweifamilienhäuser genutzten Wohngebäude sowohl im Altbestand der Ortskerne als auch in bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Neubaugebieten enthalten. Untersucht man innerhalb dieses Teilmarktes nur die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, so liegen die Durchschnittspreise bei Weiterverkäufen im Jahr 2008 in der Landeshauptstadt bei 214.000€ (Vorjahr rd. 230.000€). Für die ländliche Region liegen hierzu Ergebnisse aus dem Saarpfalz-Kreis mit einem Durchschnittspreis von 156.000€ (Vorjahr rd. 173.000€) vor.

In den Jahren 2007 und 2008 bewegte sich der Anteil der Eigentumswohnungen am Grundstücksmarkt bei rd. 18% der Kaufverträge. Gegenüber dem Vorjahr sind die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2008 insgesamt um 8,9% gefallen. Soweit aus den einzelnen Gutachterausschüssen Daten vorliegen,

wurden in der Landeshauptstadt im Jahr 2008 bei den Weiterverkäufen mit 909€/m² geringere Quadratmeterpreise als im Vorjahr (943€/m²) gezahlt. Im Saarpfalz-Kreis als ländliche Region wurde im Jahr 2008 ein Quadratmeterpreis von 887€/m² gegenüber 906€/m² im Vorjahr gezahlt.

Insgesamt ist die Entwicklung am Grundstücksmarkt als rückläufig einzustufen.

Weitere Informationen zum örtlichen Grundstücksmarkt können bei den regional zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfragt werden. Mit Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 26. August 2009 wurde beim Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse eingerichtet. Nähere Informationen finden sich im Internet (siehe Kapitel 7.1).

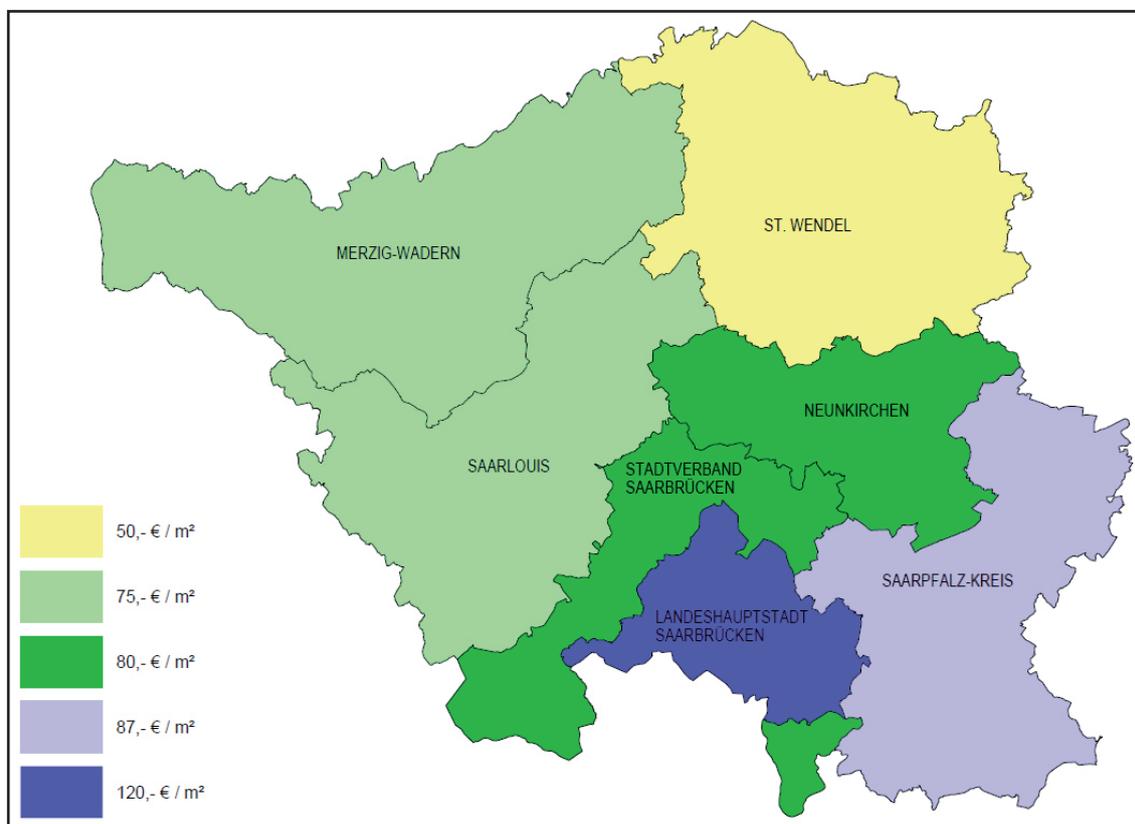


Abb. 3-55: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage 2008

3.3.13 Sachsen

Fläche:	ca. 18.400 km ²
Einwohner:	ca. 4,2 Mio.
Bevölkerungsdichte:	229 E/km ²

Das Land

Der Freistaat Sachsen ist mit ca. 4,2 Mio. Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 229 Einwohnern pro Quadratkilometer das bevölkerungsreichste und – abgesehen von Berlin – das am dichtesten besiedelte der neuen Bundesländer.

Sachsen bildet als östlichster Teil der Bundesrepublik Deutschland die Außengrenze zur Republik Polen und im Südosten zur Tschechischen Republik. Im Südwesten grenzt Sachsen an den Freistaat Bayern, im Westen an die Bundesländer Thüringen sowie Sachsen-Anhalt und im Norden an das Bundesland Brandenburg (**Abb. 3-56**).

Die Wirtschaftskraft des Freistaates konzentriert sich vor allem auf die Ballungsräume Leipzig–Halle (Sachsen-Anhalt), Chemnitz–Zwickau und Dresden. Wichtige Industrieansiedlungen sind die Unternehmen der Chipindustrie in Dresden sowie der Autoindustrie in Zwickau und Leipzig. Diese drei Räume bilden die Eckpunkte der „Metropolregion Sachsendreieck“ als eine der elf

Metropolregionen in Deutschland. Einen weiteren wichtigen Faktor der Sächsischen Wirtschaft stellt der Tourismus dar. Neben dem Städtetourismus in Leipzig und Dresden sind insbesondere das Erzgebirge, das Vogtland (sächsischer Teil), die Sächsische Schweiz und das Zittauer Gebirge als sächsische Landschaften vom Tourismus geprägt. Aufgrund vieler kultureller und historischer Sehenswürdigkeiten ist Sachsen eines der führenden Kultururlaubsziele in Deutschland. Sachsen ist mit einem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf von 22.620€ die stärkste Wirtschaft im Osten Deutschlands.

Problematisch stellt sich die Bevölkerungsentwicklung für den Freistaat Sachsen dar. Zwar sind die Wirtschaftsstandorte Dresden und Leipzig durch Bevölkerungszuwächse gekennzeichnet, Prognosen gehen für den Freistaat insgesamt aber von einem Bevölkerungsrückgang auf 3,9 bis 4 Mio. Einwohnern bis 2020 aus (**Abb. 3-57**). Das entspricht einer Reduzierung um 5 % bis 7 %. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Entwicklung in den Teilregionen (Bevölkerungszuwächse in den Ballungszentren Dresden und Leipzig sowie erhebliche Rückgänge in den ländlichen Räumen und Mittelzentren) werden sich auch in Zukunft die Immobilienumsätze im Wesentlichen auf diese Zentren konzentrieren.

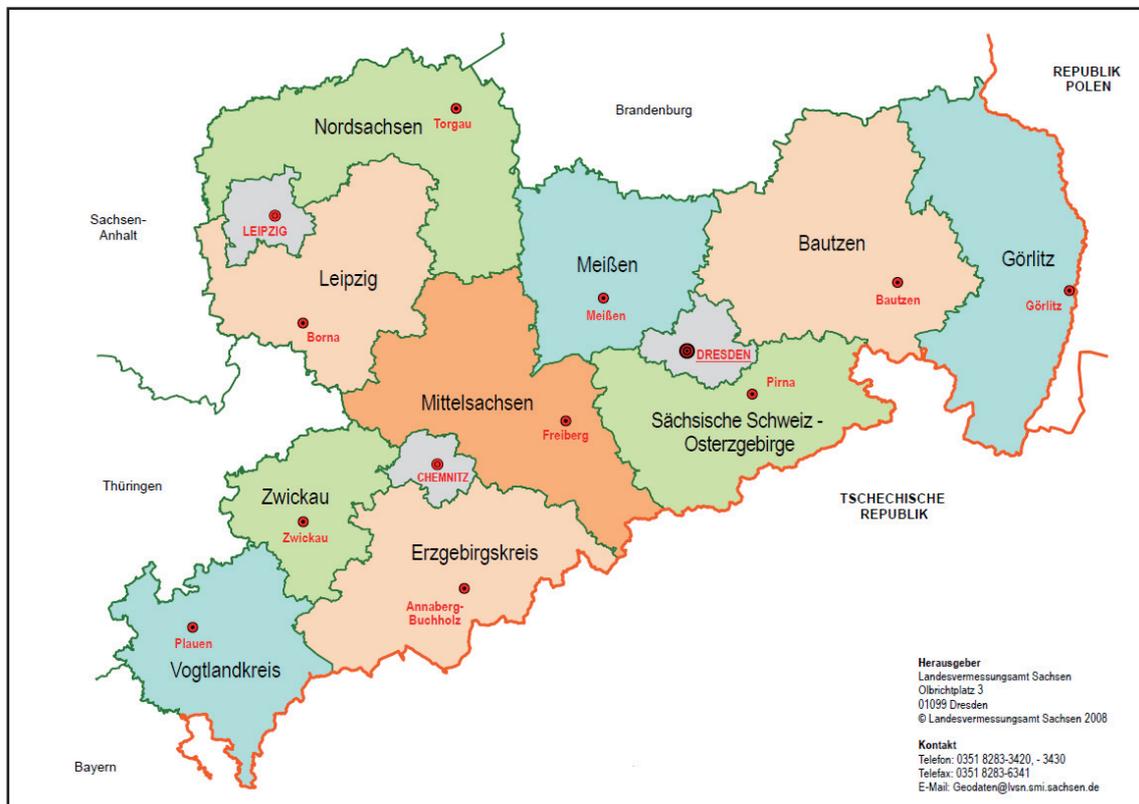


Abb. 3-56: Landkreise Sachsens

4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020 Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2020 nach Gemeinden ab 5 000 Einwohnern - Variante 1

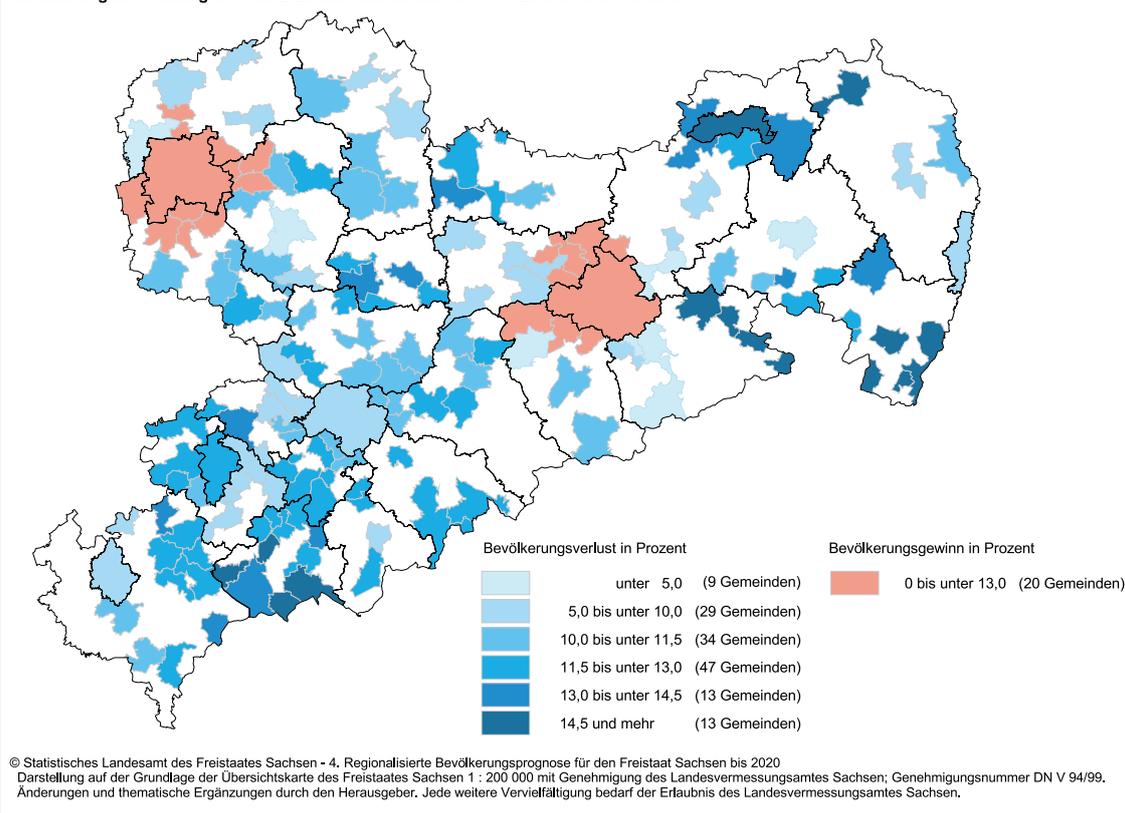


Abb. 3-57: Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020

Der Immobilienmarkt

Analog zur demografischen Entwicklung sind in den drei kreisfreien Städten (Leipzig, Dresden, Chemnitz) auch die größten Immobilienumsätze zu verzeichnen. Auch werden in diesen Zentren die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise erzielt. Der mittelsächsische Ballungsraum um Chemnitz, der mit zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten Sachsens zählt, weist trotz des leichten Bevölkerungsrückganges eine Baulandpreisstabilisierung und in Teilregionen eine Preissteigerung (bis zu 20 %) auf.

Der Immobilienumsatz betrug 2008 in Sachsen ca. 5,74 Mrd. €. Dazu wurden ca. 40.000 Kaufverträge registriert. Allein auf die 3 kreisfreien Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz entfiel dabei ein Anteil von 45 % des Umsatzes und von 37 % des Transaktionsvolumens.

Während im ländlich geprägten Raum für ein unbebautes Eigenheimgrundstück 30 €/m² gezahlt werden, liegen in der Landeshauptstadt Dresden und in Leipzig die Kaufpreise für ein Baugrundstück in guter Lage bei durchschnittlich 160 €/m² und in Chemnitz bei ca. 95 €/m².

Der Durchschnittspreis für eine Wohnimmobilie im Freistaat Sachsen liegt zurzeit bei ca. 1.191 €/m². Das entspricht einem Preis von ca. 163.000 € für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Mit der zum 01.08.2008 in Kraft getretenen Verwaltungs- und Funktionalreform sowie mit dem Auslaufen einer Übergangsregelung zum 30.06.2009 wurden in Sachsen 13 Gutachterausschüsse (in 3 kreisfreien Städten und 10 Landkreisen) gebildet. Der Entwurf der Sächsischen Gutachterausschussverordnung (Sächs-GAVO) sieht vor, dass die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse als kommunale Einrichtungen bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen eingerichtet werden.

Eine Übersicht zu den sächsischen Gutachterausschüssen steht im Internet zur Verfügung (siehe Kapitel 7.1). Konkretere Aussagen zum Grundstücksmarkt sind bei den regional zuständigen Gutachterausschüssen zu erfragen.

3.3.14 Sachsen-Anhalt

Fläche:	ca. 20.400 km ²
Einwohner:	ca. 2,4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	118 E/km ²

Das Land

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren wie geografische Gegebenheiten, Verkehrslage, Nutzungen des Grund und Bodens, Infrastrukturen und Bevölkerungsdichte beeinflusst. Im Folgenden daher eine kurze Beschreibung des Bundeslandes Sachsen-Anhalt hinsichtlich dieser wesentlichen Informationen.

Sachsen-Anhalt dehnt sich naturräumlich vom Norddeutschen Tiefland bis an die Mittelgebirgsschwelle aus und erstreckt sich zu beiden Seiten der mittleren Elbe. Im Norden liegt die Altmark, eine teils ebene, teils flachwellige Landschaft mit der Colbitz-Letzlinger Heide im Süden. Südlich des Mittellandkanals liegt die Magdeburger Börde, eine fruchtbare Lößlandschaft. Südwestlich davon liegen das Harzvorland und der Harz, das nördlichste deutsche Mittelgebirge. An der westlichen Grenze zu Niedersachsen erhebt sich das bis zu 1.141 m hohe Brockenmassiv, die höchste Erhebung des Bundeslandes. Im Osten, an der Grenze zu Brandenburg, liegt der Fläming, im Süden hat die Region Anteil am Thüringer Becken, an der Goldenen Aue und an der Leipziger Tieflandsbucht mit der Dübener Heide. Die Region um Saale und Unstrut ist das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands.

Die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt ist insgesamt rückläufig. Von den kreisfreien Städten Magdeburg, Halle und Dessau-Roßlau hat Halle dabei die größte Einwohnerdichte, gefolgt von der Landeshauptstadt Magdeburg und Dessau-Roßlau. Im ländlichen Bereich lässt sich ein Süd-Nord-Gefälle erkennen. Neben den drei kreisfreien Städten sind 12 Landkreise gebildet worden.

Die Wirtschaftsstruktur des Landes ist differenziert. Hierbei gibt es deutliche Schwerpunkte mit der Landwirtschaft im Norden und der Mitte des Landes sowie der Industrie im Südosten des Landes. Die Lößböden der Magdeburger Börde und des Harzvorlandes gehören zu den fruchtbarsten Ackerflächen Deutschlands und es hat sich eine wettbewerbsfähige Land- und Ernährungswirtschaft entwickelt. Zu den dominierenden Wirtschaftszweigen des Landes zählen darüber hinaus die chemische Industrie, der Schwermaschinen-, Anlagen-, Motoren-, Stahl- und Leicht-

metallbau. In der Harzregion hat der Tourismus eine besondere wirtschaftliche Bedeutung.

Das Land wird von bedeutenden innerdeutschen und europäischen Verkehrsverbindungen durchquert. Neben den Autobahnen A2 (Ost-West-Richtung) sowie A9 und A14 (Nord-Süd-Richtung) verläuft seit 2008 die neue A38 südlich des Harzes. Darüber hinaus verfügt Sachsen-Anhalt über eines der dichtesten Eisenbahnnetze Europas und wird von der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Stendal-Berlin durchquert. Der Magdeburger Hafen (zweitgrößter Binnenhafen Deutschlands) besitzt wichtige Wasserstraßenverbindungen nach Berlin (Elbe-Havel-Kanal), ins Ruhrgebiet (Mittellandkanal) und zum Überseehafen Hamburg (Elbe). Mit dem Flughafen Halle / Leipzig in Schkeuditz hat das Land Sachsen-Anhalt, zusammen mit Sachsen Anschluss an den internationalen Flugverkehr.

Gesamtumsätze

Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten haben auch den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt nicht unberührt gelassen. Hiervon sind in den Jahren 2007 und 2008 insbesondere gewerbliche Investments, teilweise auch ausländischer Investoren betroffen, die in den vergangenen Jahren in Sachsen-Anhalt auf das Portfoliogeschäft ausgerichtet waren. Diese großen Portfoliotransaktionen sind im Jahr 2008 deutlich zurückgegangen und haben dazu geführt, dass der Kapitalumsatz insgesamt um 25 % zurückgegangen ist.

Demgegenüber steht bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge lediglich ein Rückgang von 4 %. Trotz dieser insgesamt gesunkenen Erwerbsvorgänge ist der Flächenumsatz um 8,5 % gestiegen. Insgesamt sind im Berichtsjahr 2008 über 30.000 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von fast 2,1 Mrd. € und einer umgesetzten Grundstücksfläche von rd. 438 km² von den Gutachterausschüssen registriert worden, während es im Jahr 2007 rd. 31.500 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von 2,8 Mrd. € und einer umgesetzten Grundstücksfläche von rd. 402 km² waren.

Aus der Summe der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge entfallen 39 % auf bebaute Grundstücke, 17 % auf unbebaute Baugrundstücke, 8 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 30 % auf Land- und Forstwirtschaft. Demgegenüber wird die insgesamt umgesetzte Fläche im Land zu fast 85 % hauptsächlich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten

Grundstücke bestimmt. Der Geldumsatz ergibt sich zu 75% aus dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr sowohl bei den unbebauten Baugrundstücken (-9,5%) als auch bei den bebauten Grundstücken (-4,6%) und mit -13,8% am stärksten beim Wohnungs- und Teileigentum zurückgegangen ist, hat der Flächenumsatz mit Ausnahme der bebauten Grundstücke in allen übrigen Teilmärkten angezogen. Dabei ist im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke mit +31% der größte Zuwachs zu registrieren. Eine Sonderstellung nehmen die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ein. Hier steht einer dem Vorjahr nahezu unveränderten Anzahl von Verkäufen ein um knapp 10% gesteigener Flächenumsatz und ein um über 50% gesteigener Geldumsatz gegenüber. In allen anderen Teilmärkten ist der Geldumsatz rückläufig.

Teilmärkte

Für den privaten Bereich sind Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und Eigenheime aus dem Bestand die bedeutenden Marktsegmente.

Für den Bereich des Baulandes individuellen Wohnungsbaus ergibt sich folgende Situation. Gegenüber dem Jahr 2007 sind 2008 sowohl Nachfrage als auch Preisentwicklung weitgehend stabil. In den Großstädten liegt das Durchschnittsniveau unverändert bei knapp 90€/m², in den Mittelzentren bei rd. 50€/m² (2007) bzw. 55€/m² (2008) und in den Kleinstädten unverändert bei etwas über 40€/m². Ein vergleichbares Preisniveau ist auch in den Dörfern zu registrieren.

Bei den Wohnimmobilien für die private Nutzung steht das Eigenheim im Vordergrund. Die Einfamilienhäuser bilden, egal ob freistehend, doppelt oder in Reihe errichtet, einen wichtigen Grundpfeiler des Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt. Sowohl bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften besteht eine Nachfrage insbesondere nach Bestandsimmobilien in den unteren und mittleren Preisklassen. Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2008 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 74.000€, im Jahr 2007 waren dies rd. 76.000€. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen 2008 durchschnittlich bei rd. 68.000€ und damit in der gleichen Größenordnung wie im Jahr 2007. Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche

zeigen je nach Lage und Baujahr der Objekte ein differenziertes Bild mit unterschiedlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Das durchschnittliche Preisniveau der freistehenden Eigenheime mit einem Baujahr vor 1949 liegt im Jahr 2007 bei ca. 590€/m² Wohnfläche und 2008 bei 570€/m². Neu gebaute freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen 2007 im Landesdurchschnitt bei ca. 1.200€/m² Wohnfläche und 2008 bei rd. 1.100€/m² Wohnfläche. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung. Das durchschnittliche Preisniveau für Neubauten liegt dort 2007 bei rd. 1.100€/m² Wohnfläche und 2008 bei rd. 1.050€/m² Wohnfläche. In der gleichen Größenordnung zeigen sich die Veränderungen bei den Bestandsobjekten mit einem Baujahr vor 1949. Während 2007 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 620€/m² Wohnfläche erzielt wurde, waren es 2008 nur noch 600€/m² Wohnfläche.

Im Markt für Eigentumswohnungen sind 2008 insbesondere im unteren Preissegment bis 50.000€ deutlich weniger Eigentumswohnungen verkauft worden als noch 2007. Trotz der insgesamt zurückgegangenen Nachfrage lassen sich bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen im oberen Preissegment über 100.000€ aber steigende Umsätze registrieren. Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Für eine klassische Altbau-Eigentumswohnung ist das Preisniveau bereits seit 2006 nahezu unverändert und liegt im Durchschnitt bei rd. 1.450€/m². Insgesamt sind die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung und die Eigentumswohnung in einem Neubau in guter Lage die beiden Top-Produkte mit guten Chancen auf eine positive Preisentwicklung.

Bei den gewerblichen Baugrundstücken ist in den Jahren 2007 und 2008 eine Steigerung der Nachfrage registriert worden. Nach wie vor kommt den revitalisierten Gewerbeflächen innerhalb der Stadt- und Ortslagen aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung eine hohe Bedeutung zu. Allgemein ist festzustellen, dass die Kaufpreise 2008 gegenüber dem Vorjahr gesunken sind. Im Landesdurchschnitt kostete das erschlossene Gewerbegrundstück 2007 noch 26€/m² und 2008 nur 22€/m². Innerhalb der Regionen zeigt sich eine differenzierte Abstufung mit dem höchsten Preisniveau von 62€/m² (2007) bzw. 47€/m² (2008) in den Großstädten sowie 31€/m² (2007) bzw. 25€/m² (2008) in den Mittelzentren. Außerhalb der Großstädte und Mittelzentren werden in beiden Berichtsjahren in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10€/m² und 20€/m², teilweise darunter,

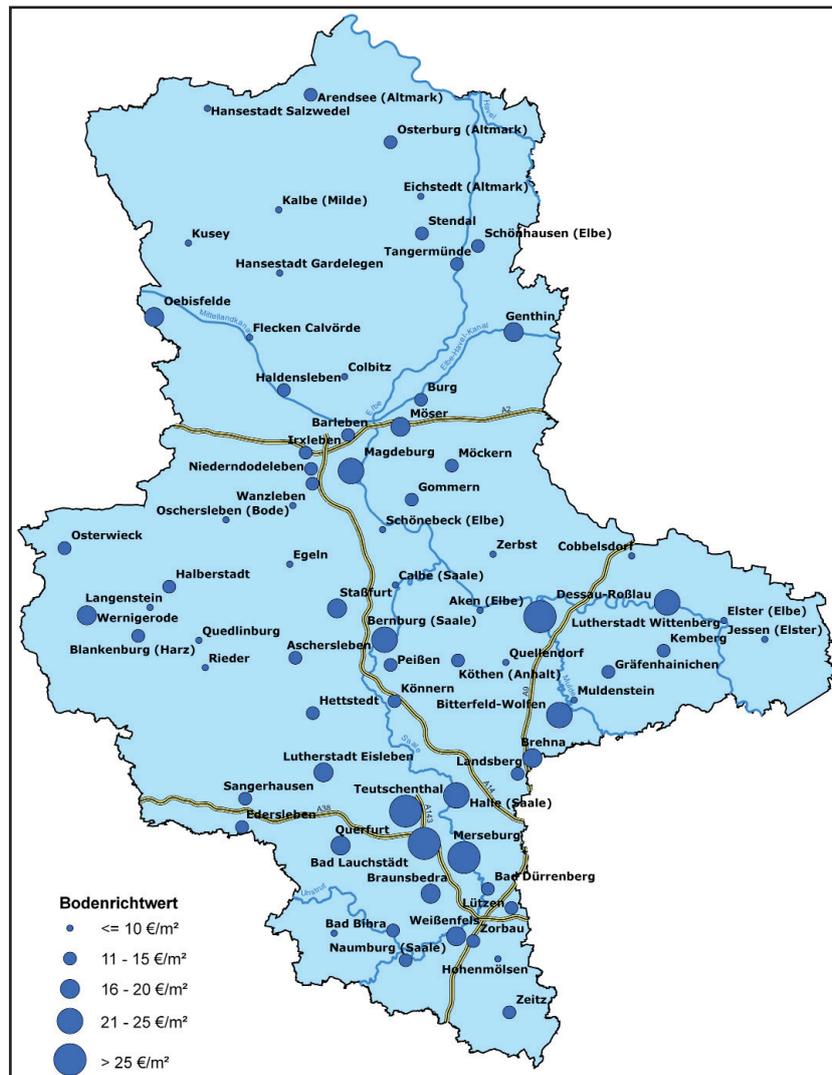


Abb. 3-58: Bauflächen in Gewerbegebieten (2008)

angeboten. Dieses ist in der oberen Abbildung **Abb. 3-58** dargestellt.

Im Teilmarkt der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind sowohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge als auch die Umsätze und durchschnittlichen Kaufpreise wie schon 2007 auch 2008 erneut gestiegen. Dabei werden überwiegend qualitativ hochwertige Ackerböden gehandelt und es lässt sich eine Tendenz zu immer größeren Schlägen erkennen. Im Jahr 2007 ergab sich im Landesdurchschnitt bei einer mittleren Ackerzahl von 67 und einer durchschnittlichen Fläche von 3,2 ha ein Kaufpreis für Ackerland von $0,62 \text{ €/m}^2$, im Jahr 2008 waren dies bei einer mittleren Ackerzahl von 66 und einer durchschnittlichen Fläche von 4,2 ha im Landesdurchschnitt $0,71 \text{ €/m}^2$. Details zum durchschnittlichen Preisniveau von Ackerflächen auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 sind der Abbildung **Abb. 3-59** zu entnehmen.

Für Grünland liegt das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2007 bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von rd. 1,6 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 42 bei $0,30 \text{ €/m}^2$ und im Jahr 2008 im Landesdurchschnitt bei $0,35 \text{ €/m}^2$ bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 2,4 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 44.

Einzelheiten

Angaben im Detail sind im gemeinsamen Landesgrundstücksmarktbericht der vier Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt nachzulesen (siehe Kapitel 7.1).

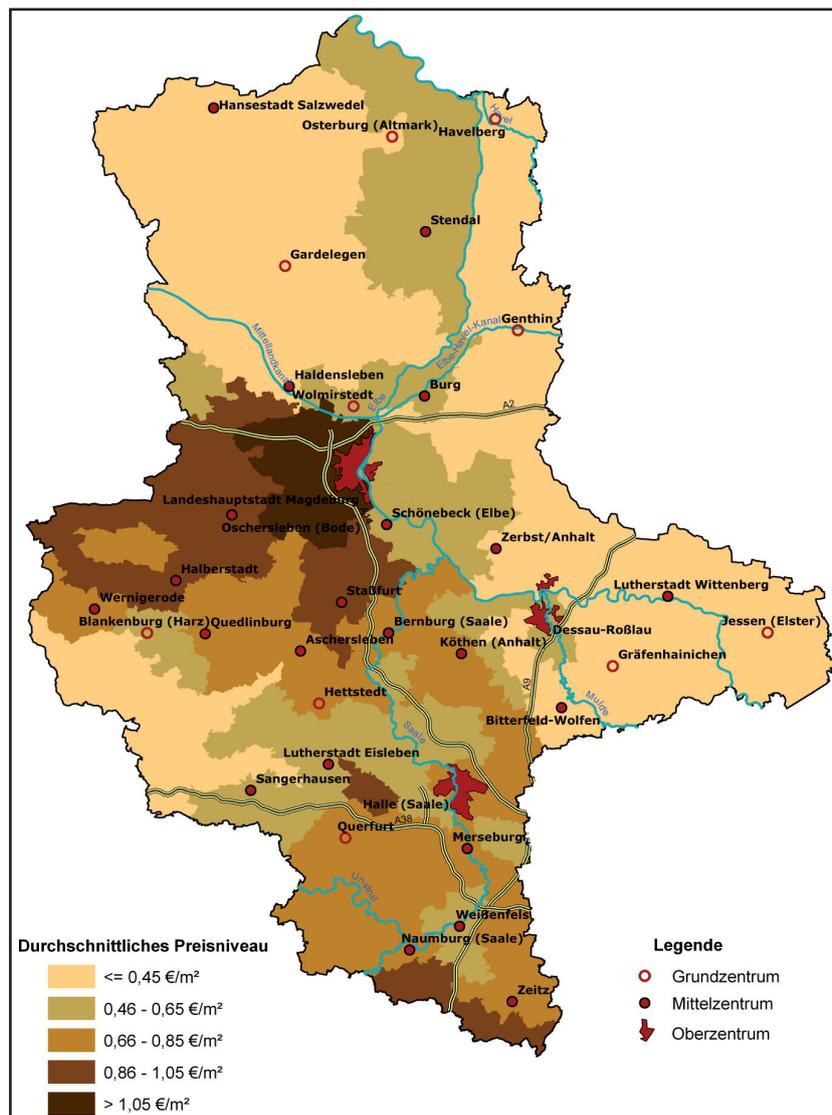


Abb. 3-59: Preisniveau von Ackerland (2008)

3.3.15 Schleswig-Holstein

Fläche:	ca. 15.800 km ²
Einwohner:	ca. 2,8 Mio.
Bevölkerungsdichte:	180 E/km ²

Landschaftlich erscheint Schleswig-Holstein in weiten Regionen als ein Agrarland. Diese Struktur wird durch wenige Städte und wenige industriell oder gewerblich geprägte Bereiche durchbrochen. Naturräumlich besonders ist die Lage zwischen Nord- und Ostsee. Wirtschaftlich wird in diesem Bundesland rd. 75% der Wertschöpfung im Dienstleistungssektor erzeugt. Ein besonderer Wirtschaftsweg ist der Nord-Ostsee-Kanal.

Im Jahr 2008 sind in den Bereichen der 15 Gutachterausschüsse, zu denen Umsatzdaten vorliegen, rd. 25.000 Kaufverträge abgeschlossen worden. Die Fläche, die damit abgedeckt wird, beträgt rd. 120 km². Der Gesamtumsatz beläuft sich auf rd. 4,4 Mrd. €.

Gehandelt werden überwiegend Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und Eigentumswohnungen. Daher werden diese Teilmärkte mit einem Umsatz von insgesamt rd. 2,1 Mrd. € im Folgenden näher betrachtet.

Die nachfolgenden Daten beziehen sich alle auf das Festland.

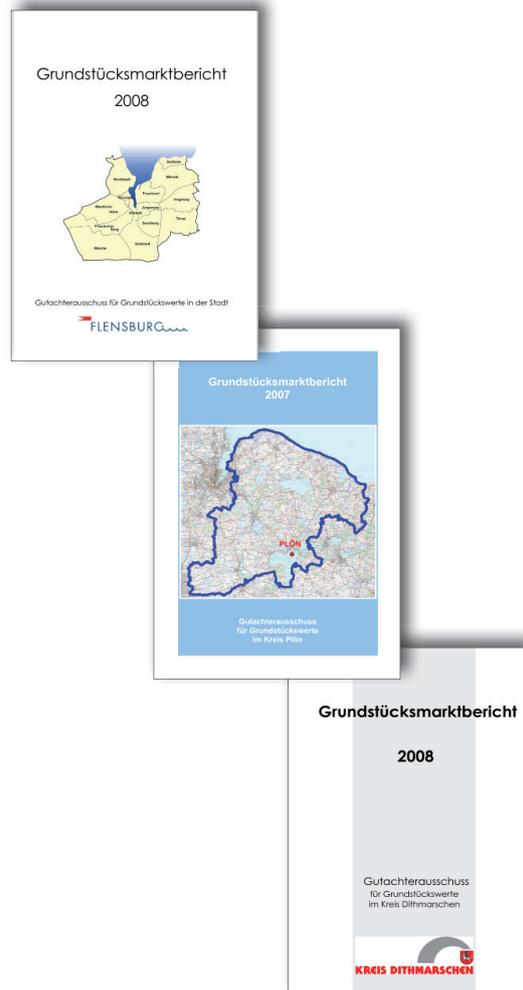
Bei den Bodenrichtwerten zu Einfamilienhausgrundstücken liegt im Landesdurchschnitt eine Fläche von rd. 600 m² zugrunde. Im schleswig-holsteinischen Teil der Metropolregion Hamburg betragen die Bodenrichtwerte in guten Lagen 220 €/m². Dieses Niveau liegt auch in den Städten Kiel und Lübeck vor. Deutlich niedrigere Bodenrichtwerte sind in den Landkreisen Dithmarschen und Schleswig-Flensburg veröffentlicht. In diesen nördlichsten Kreisen der Bundesrepublik Deutschland betragen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte 20 €/m² bzw. 45 €/m².

Oben genannte regionale Wertunterschiede liegen auch bei den bebauten Grundstücken vor. So liegen die durchschnittlichen Preise für ein rd. 900 m² großes Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 135 m² bei rd. 200.000 € in Kiel, Lübeck und der Metropolregion um Hamburg, im Norden des Landes dagegen bei rd. 100.000 €. Diese Preisrelation ist auch bei Doppelhaushälften gegeben. Die durchschnittlichen Preise liegen rd. 20 % unter denen der freistehenden Einfamilienhäuser, die Grundstücke sind rd. 550 m² groß, die Wohnfläche liegt bei rd. 105 m². Zwischen den Jahren

2007 und 2008 haben regional unterschiedliche Preisentwicklungen stattgefunden. Aus den derzeit vorliegenden Daten sind Tendenzen abzulesen, die erst mit dem nächsten Berichtszeitraum in Zahlen zu fassen sind.

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen unterschiedlichen Baualters mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 70 m², einer durchschnittlichen Ausstattung und in mittlerer Lage wurden im Jahr 2008 Preise zwischen durchschnittlich 900 €/m² und 1.300 €/m² Wohnfläche gezahlt. Erstverkaufte, neu gebaute Eigentumswohnungen sind landesweit hinsichtlich Anzahl und Umsatz kaum von Bedeutung.

Regionale Informationen über Bodenrichtwerte und andere Grundstücksmarktdaten sind bei den kommunalisierten Gutachterausschüssen zu erhalten. Eine Nachfrage lohnt sich; beispielsweise liegen bei fast allen Gutachterausschüssen Informationen zu regionalen Liegenschaftszinssätzen vor. Die Kontaktdaten finden Sie im Internet (siehe Kapitel 7.1).



3.3.16 Thüringen

Fläche:	ca. 16.200 km ²
Einwohner:	ca. 2,3 Mio.
Bevölkerungsdichte:	142 E/km ²

Das Land

Thüringen, das „grüne Herz Deutschlands“, wird geprägt durch den Thüringer Wald – der Große Beerberg ist mit 982m die höchste Erhebung Thüringens – und die Vordere Rhön im Südwesten, den Südlichen Unterharz und den Kyffhäuser im Norden, das Thüringer Schiefergebirge im Südosten und die Ostthüringisch-Vogtländische Hochfläche im Osten. Dazwischen liegt das fruchtbare Thüringer Becken im zentralen und nordwestlichen Teil Thüringens.

Mit einem Waldanteil von 32% gehört Thüringen zu den walddreichsten Bundesländern. Der Waldanteil liegt zwischen 7% in der kreisfreien Stadt Erfurt und 64% in der kreisfreien Stadt Suhl. 54% der Gesamtbodenfläche werden landwirtschaftlich genutzt, die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei ca. 160 ha.

Bis 1988 hatte Thüringen eine konstante Bevölkerungszahl von ca. 2,7 Mio. Einwohnern, danach verringerte sich diese konstant um ca. 0,9% pro Jahr. Zwischen 2007 und 2008 verzeichnete Thüringen den Verlust weiterer 21.500 Einwohner.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bedarf die Entwicklung Thüringens in den nächsten Jahren erheblicher Anstrengungen. In zentraler Lage Deutschlands und Europas strebt Thüringen durch den Landesentwicklungsplan 2004 eine ausgewogene räumliche Entwicklung an. Die Zentralen Orte und ihr Umland haben dabei als Leistungsträger und Impulsgeber, ebenso wie der ländliche Raum mit seinen Wirtschafts- und Naturpotentialen, große Bedeutung.

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena. Erfurt ist mit rd. 200.000 Einwohnern der bedeutendste Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt in Thüringen. Die Wirtschaftsstruktur ist durch traditionsreiche Branchen wie Ernährung, Maschinenbau, Bauwirtschaft und Gartenbau sowie den jungen Wirtschaftszweigen Logistik, Telekommunikation, Softwareentwicklung, Mikroelektronik, Photovoltaik und Mikrosystemtechnik geprägt. Rund um den MDR und den Kinderkanal KI.KA entwickelt sich die Medienbranche. Gera hat eine überregionale Bedeutung als Industriestandort, insbesondere mit der Revitalisierung der Wismut-

region. Die Bundesgartenschau 2007 brachte einen wesentlichen Impuls für die Entwicklung der Region. Jena hat eine besondere Bedeutung als Wissenschaftsstandort, Standort moderner Forschungseinrichtungen und innovativ orientierter Wirtschaftsunternehmen sowie als Technologiezentrum.



Thüringen

Die Städte Erfurt, Weimar und Jena sowie der Kreis Weimarer Land – mit insgesamt rd. 460.000 Einwohnern – haben 2004 die kommunale Arbeitsgemeinschaft „Region Erfurt–Weimar–Jena“ gegründet, um unter dem Motto „Die Impuls-Region“ eine attraktive und lebenswerte Region in der Mitte Deutschlands und Europas zu gestalten. Weimar ist Mythos und Stadt der Kultur, die Wiege der Baukunst und war 1999 Kulturhauptstadt Europas.

Der Immobilienmarkt

Als selbstständige und unabhängige Einrichtung des Landes gibt es für das Gebiet jedes Landkreises und jeder kreisfreien Stadt einen Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind in Thüringen den Katasterbereichen des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zugeordnet. Derzeit sind acht Geschäftsstellen für 23 Gutachterausschüsse (17 Landkreise und 6 kreisfreie Städte) tätig.

Durch die Geschäftsstellen wurden 2008 rd. 30.100 Kauffälle ausgewertet (10.800 bebaute Grundstücke, 6.100 unbebaute Grundstücke, 10.550 Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 150 Erbbaurechtgrundstücke und 2.500 Wohnungs- und Teileigentume) (**Abb. 3-60**). Gegenüber 2007 bedeutet dies einen Rückgang um 5%.

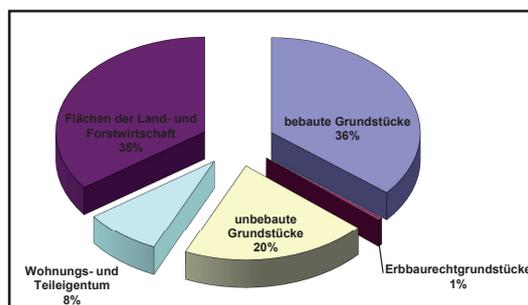


Abb. 3-60: Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte 2008

Beim Geldumsatz haben bebaute Grundstücke mit 1,2 Mrd.€ den größten Marktanteil (**Abb. 3-61**). Der Anteil der Land- und Forstwirtschaft ist mit 83,5 Mio.€ (5%) dagegen sehr nied-

rig (**Abb. 3-62**). Im Jahr 2008 wechselten insgesamt rd. 23.600ha den Besitzer, wovon allein 76% auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft entfielen. In diesem Marktsegment bewegen sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise auf niedrigem Preisniveau, was sich auch in den Bodenrichtwerten für Ackerland, Grünland und Wald niederschlägt.

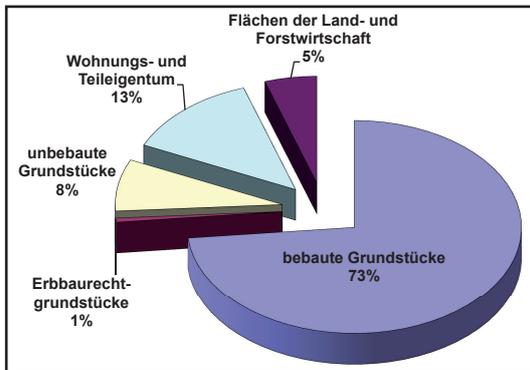


Abb. 3-61: Verteilung des Geldumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte 2008

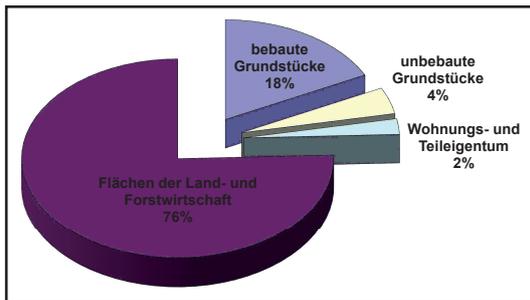


Abb. 3-62: Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte 2008

Der Geldumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stieg von 184,3 Mio.€ im Jahre 2007 auf 211,1 Mio.€, der durchschnittliche Kaufpreis von 84.750€ (2007) reduzierte sich um 3,2% auf 82.000€ (2008). Spitzenwerte wurden in Jena mit durchschnittlich 196.000€, Weimar mit 190.000€ und Erfurt mit 140.000€ erzielt. Die niedrigsten durchschnittlichen Kaufpreise wurden im Kyffhäuserkreis mit 55.000€, dem Altenburger Land und dem Saale-Orla-Kreis mit 62.000€ ermittelt.

Der Wohnflächenpreis der verkauften Eigentumswohnungen (Neubau) blieb in Erfurt gegenüber 2007 konstant bei rd. 1.860€/m². Steigende Preise gegenüber 2007 wurden in Jena von 1.750€/m² auf 1.825€/m² und in Weimar von 1.425€/m² auf 1.600€/m² registriert. In den anderen kreisfreien Städten und Landkreisen ist dieses Marktsegment von untergeordneter Bedeutung.

Die Anzahl der Kauffälle für baureife Gewerbe- und Industriegrundstücke reduzierte sich von 630 im Jahr 2007 um 27% auf 460 im Jahr 2008, der Geldumsatz sank um 10% auf 34,7 Mio.€. Die auf niedrigem Niveau befindlichen Kaufpreise reduzierten sich im Landesdurchschnitt um rd. 18%, von 17€/m² auf 14€/m². Die Spitzenpreise vom Jahre 2007 in Jena (52€/m²) und Erfurt (32€/m²) sanken auf 46€/m² bzw. 24€/m². Die niedrigsten Preise wurden 2008 im Altenburger Land, den Landkreisen Sömmerda und Hildburghausen, dem Kyffhäuserkreis und dem Unstrut-Hainich-Kreis mit 6€/m² bis 8€/m² erzielt.

Die Bauland- und Immobilienumsätze aller Teilmärkte für das Berichtsjahr 2008 können über die Internetseite (siehe Kapitel 7.1) abgerufen werden.

Zum Stichtag 31. 12. 2008 wurden von den Thüringer Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für Bauflächen sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen (**Tab. 3-36**). Diese stehen im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH) allen Bürgern und Behörden jederzeit online und kostenfrei zur Verfügung. Die Verknüpfung zum Start von BORIS-TH finden Sie unter: www.bodenrichtwerte-th.de.

Nutzung	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Bodenrichtwert	
			Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Ackerland	2.117	0,43	0,15	1,80
Grünland	1.561	0,35	0,10	1,00
Wald	520	0,13	0,10	0,20
gewerbliche-Bauflächen	1.617	12,36	1,80	155,00
Sonderbauflächen	1.401	11,81	1,00	520,00
gemischte-Bauflächen	4.241	31,99	2,00	2800,00
Wohnbauflächen	3.558	50,06	2,00	1700,00
Summe	15.015			

Tab. 3-36: Bodenrichtwerte nach Nutzungsarten 2008

Die durchschnittlichen Kaufpreise für baureifes Wohnbauland in Thüringen gaben von 37€/m² im Jahre 2007 leicht nach auf 35€/m² (**Abb. 3-63**). Das Kaufpreisniveau ist in den kreisfreien Städten und Landkreisen jedoch sehr unterschiedlich.

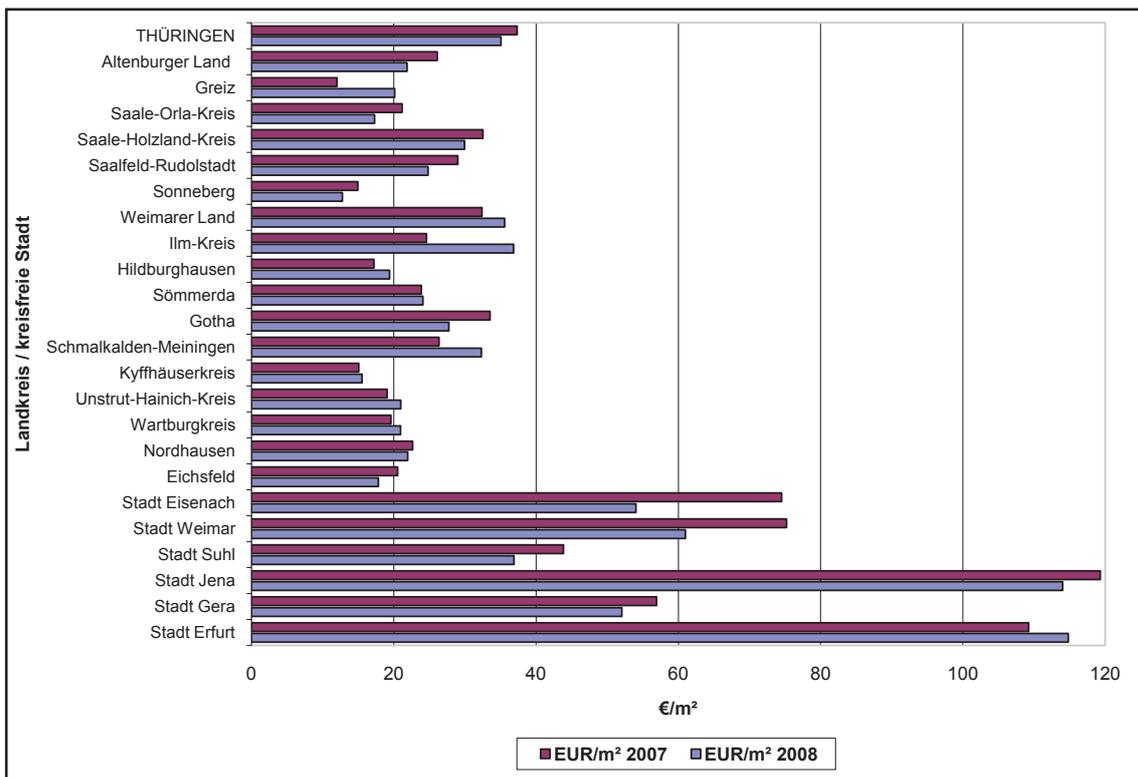


Abb. 3-63: Kaufpreise für baureifes Wohnbauland

3.4 Wohnimmobilien in großen deutschen Städten



Abb. 3-64: Untersuchungsregionen der großen deutschen Städte

Quelle: Deutscher Städtetag

3.4.1 Einleitung

Eine der bekanntesten und wohl auch am längsten bestehenden überregionalen Untersuchungen über den Markt der Wohnimmobilien ist die jährliche Publikation „Der Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“. Herausgegeben wird sie vom Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags. Untersucht werden Entwicklungen und Preise auf den Teilmärkten der unbebauten und bebauten Wohngrundstücke und des Wohnungseigentums sowie Durchschnittspreise für modellhaft ausgewählte, weitgehend standardisierte Immobilien.

Erstmalig 1955 über Trümmergrundstücke aufgelegt, wurden die jährlichen Untersuchungen nach mehrfachen Modifikationen 1999 in die heutige Form gebracht. Die Analysen basieren seit den 1960er Jahren auf den anonymisierten, aggregierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in 60 bis 70 Städten. Untersuchungszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Zum 01.04. jeden Jahres übermitteln die Gutachterausschüsse ihre Daten aus 130.000 bis 170.000 Kaufverträgen an die zentrale Auswertestelle in Essen. Abbildung **Abb. 3-64** zeigt die Untersuchungsregionen, zu denen die Städte zusammen gefasst sind.

Parallel zu den Untersuchungen in den klassischen Regionen werden seit 2002 die Entwicklungen auf der Basis der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) laufend untersuchten Gliederung der siedlungsstrukturellen Kreistypen beobachtet (vgl. u.a. <http://www.bbsr.bund.de>). Diese basiert in erster Linie auf den Einwohnerdichten der Städte und Kreise. Alle Städte und Landkreise sind – ohne Berücksichtigung ihrer Lage im Bundesgebiet – ausschließlich einem von 9 Typen (Agglomerationsräume, Verstädterte Räume, Ländliche Räume) zugeordnet. Auf der Basis der Gliederung des BBSR werden Teiluntersuchungen (Kennzahlen) in 4 so genannten Auswertungstypen vorgenommen:

- Typ A: 13 Kernstädte über 500.000 Einwohner
- Typ B: 22 Kernstädte bis 500.000 Einwohner sowie Oberzentren in hochverdichteten Kreisen
- Typ C: 28 Städte in ländlichen Kreisen der Agglomerationsräume sowie Kernstädte und Mittelzentren der verstädterten Räume
- Typ D: 5 Ober- bzw. Mittelzentren in ländlichen Kreisen

Unterschieden werden die Teilmärkte unbebaute baureife Wohngrundstücke, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke und Wohnungseigentum. Letzteres wird für detaillierte Untersuchungen differenziert in Erstverkauf nach Errichtung, Erstverkauf nach Umwandlung und Weiterverkauf ohne Unterscheidung nach der Art der erstmaligen Entstehung. Der Intention dieses Marktberichts folgend werden die Verhältnisse der Jahre 2007 und 2008 dargestellt und teilweise um entsprechende Langzeituntersuchungen seit dem Jahr 2000 ergänzt.

3.4.2 Marktanteile und Kennzahlen

In den Regionen haben sich typische Marktanteile der einzelnen Teilmärkte herausgebildet, die über Jahre hinweg nur geringen Schwankungen unterworfen sind. Einzig in der Region Nord wurden 2006 bis 2008 Abweichungen um rd. 3% bei Mehrfamilienhäusern festgestellt. Dies ist zurückzuführen auf den verstärkten Handel zur Veränderung von Portfolios in der Regel großer überregional agierender Unternehmen. Dargestellt sind in Abbildung **Abb. 3-65** die Marktanteile aus dem Untersuchungszeitraum 2000 bis 2008.

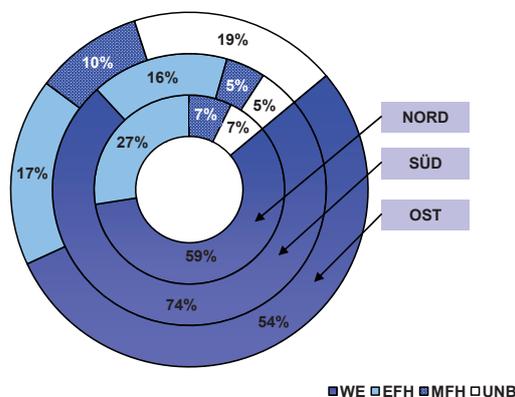


Abb. 3-65: Marktanteile der Grundstückskategorien 2000 – 2008

3.4.3 Wohnungseigentum

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden. Umwandlungen erfassen Objekte, die ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung veräußert werden. Weiterverkäufe umfassen jede weitere Veräußerung von Wohnungen beider Gruppen. In der Untersuchungsregion Ost werden aufgrund

der abweichenden früheren Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten sanierte, aus Mietwohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen sowie teilsanierte Eigentumswohnungen im komplexen Wohnungsbau untersucht.

In der Regel leicht identifiziert werden können Kaufverträge über Erstverkäufe. Daher werden in der diesbezüglichen Analyse alle entsprechenden Mitteilungen verwendet. Die Identifizierung der Kaufverträge über Umwandlungen und Weiterverkäufe ist aufwändig. Daher werden im Interesse einer höheren Aussagekraft nur Meldungen aus Städten berücksichtigt, in denen mindestens 85 % aller Kauffälle über Wohnungseigentum den jeweiligen Kategorien zugeordnet worden sind. Abbildung **Abb. 3-66** und Tabelle **Tab. 3-37** zeigen die Verteilung der Kauffälle des gesamten Teilmarktes auf die Untergruppen.

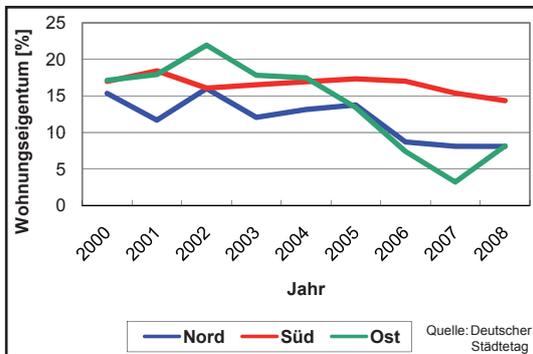


Abb. 3-66: Entwicklung der Marktanteile von Wohnungseigentum-Erstverkäufen

Erstmalig 2002 wurden die in den Städten abgeschlossenen Kaufverträge je 1.000 Einwohner, der darin erzielte Geldumsatz je Einwohner sowie der Geldumsatz je Kaufvertrag als Kennzahlen des Immobilienmarktes definiert. Zu Vergleichszwecken ist das Untersuchungsergebnis sowohl

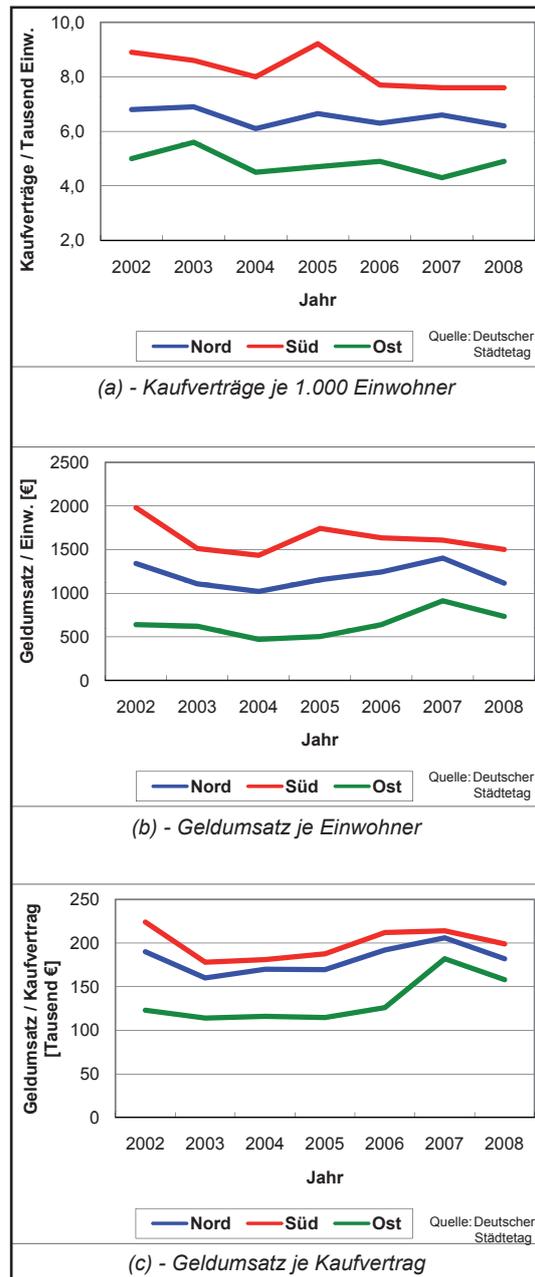


Abb. 3-67: a-c Kennzahlenentwicklung in den Regionen

Jahr	Erstverkäufe [%]				Weiterverkäufe [%]		Umwandlungen [%]		Umwandlungen Ost [%]	
	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Nord	Süd	saniert	teilsaniert
2000	15	17	17	16	51	56	21	25	6	75
2001	12	18	18	16	58	53	17	30	10	70
2002	16	16	22	18	53	53	23	26	12	57
2003	12	17	18	15	66	56	21	23	33	37
2004	13	17	17	16	65	59	19	24	33	30
2005	14	17	13	15	71	55	14	23	42	36
2006	9	17	7	11	69	64	12	15	47	26
2007	8	15	3	9	74	65	15	13	58	12
2008	8	14	8	10	80	71	10	12	62	31
Median	12	17	17	15	66	56	17	23	33	36

Tab. 3-37: Marktanteile Wohnungseigentum

für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt. Aus unterschiedlichen Gründen sind die untersuchten Städte im Untersuchungszeitraum nicht kontinuierlich vertreten. Bedingt durch den versuchsweise vorgezogenen Berichtstermin für das Jahr 2007 lieferten rd. 10 Städte aus den Regionen Nord und Ost keine Daten. Betroffen waren hiervon die Auswertungstypen A und D. Dies ist bei der Dateninterpretation zu berücksichtigen.

Die dargestellten Abbildungen **Abb. 3-67 a-c** und **Abb. 3-68 a-c** zeigen die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen sowohl in den traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen.

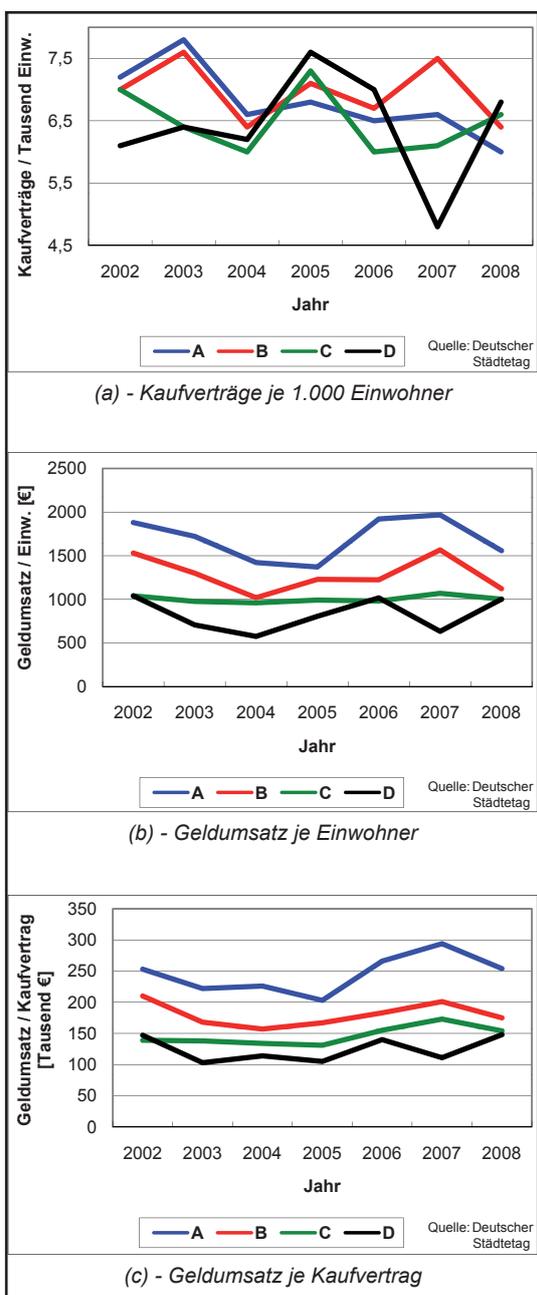


Abb. 3-68: Kennzahlenentwicklung in den Auswertungstypen (a-c)

3.4.4 Geldumsätze

Zu den Auswertungen über die Entwicklung der Geldumsätze wurden lediglich Daten aus Städten herangezogen, die sowohl für das Berichtsjahr als auch für das Vorjahr entsprechende Zahlen aus allen Teilmärkten mitteilten. Die dargestellten Summen sind daher keineswegs die tatsächlichen Summen aller erzielten Kaufpreise!

Die Verteilung auf die Regionen und Teilmärkte zeigt Tabelle **Tab. 3-38**. Tabelle **Tab. 3-39** analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten.

Als einziger Teilmarkt konnten die unbebauten Baugrundstücke in der Region Nord noch zulegen. Auffällig sind die erheblichen Umsatzverluste (rd. 5 Mrd.€) in allen Regionen bei den Mehrfamilienhausgrundstücken. Ganz offensichtlich sind die umfangreichen Portfolio-Umschichtungen der vergangenen Jahre zu einem Ende gekommen. Unberücksichtigt sind stadtübergreifende Verkäufe von Immobilienbeständen innerhalb eines Kaufvertrags. Die hierin getätigten Umsätze können mangels detaillierter Kaufpreiszurordnung in den Kaufverträgen in den Statistiken der örtlichen Gutachterausschüsse nicht erfasst werden. Allenfalls werden diese Umsätze in den Grundstücksmarktberichten nachrichtlich aufgeführt und in den Berichten der Oberen Gutachterausschüsse zusammengefasst, wie dies z. B. in Nordrhein-Westfalen geschieht. Zum Vergleich sind in der Tabelle **Tab. 3-40** die Umsatzdaten für die Gliederung nach Auswertungstypen sowie in Tabelle **Tab. 3-41** die jeweiligen Veränderungen angegeben.

Objektart	Region [Mio. €]			Summe [Mio. €]
	Nord	Süd	Ost	
Anzahl der Städte	28	21	13	62
Baugrundstücke	1.083,7	910,6	340,7	2.335,0
Ein- u. Zweifamilienhäuser	5.053,8	2.530,0	529,4	8.113,2
Mehrfamilienhäuser	4.938,1	2.356,4	1.335,1	8.629,6
Wohnungseigentum	5.550,6	5.656,5	1.674,3	12.881,4
Summe	16.626,1	11.453,5	3.879,5	31.959,1

Tab. 3-38: Geldumsätze 2008 nach Region [Mio. €]

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Veränderung [Mio. €]				Veränderung [%]			
	NORD	SÜD	OST	Summe	NORD	SÜD	OST	Summe
Baugrundstücke	69,5	-102,5	-79,3	-112,4	6,8	-10,1	-18,9	-4,6
Ein- u. Zweifamilienhäuser	-37,3	-68,3	-9,6	-115,2	-0,7	-2,6	-1,8	-1,4
Mehrfamilienhäuser	-3.003,0	-802,0	-1.297,6	-5.102,6	-37,8	-25,4	-49,3	-37,2
Wohnungseigentum	-12,2	-101,2	-56,4	-169,8	-0,2	-1,8	-3,3	-1,3
Summe	-2.983,1	-1.074,0	-1.442,9	-5.500,0	-15,2	-8,6	-27,1	-14,7

Tab. 3-39: Veränderungen in den Geldumsätzen 2007 / 2008 nach Region

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Typ [Mio. €]				Summe [Mio. €]
	A	B	C	D	
Anzahl der Städte	12	23	23	4	62
Baugrundstücke	1.568,3	478,2	265,2	23,3	2.335,0
Ein- u. Zweifamilienhäuser	4.686,9	2.004,4	1.328,0	93,9	8.113,2
Mehrfamilienhäuser	6.044,9	1.733,7	786,2	64,8	8.629,6
Wohnungseigentum	8.313,1	2.770,4	1.705,2	92,7	12.881,4
Summe	20.613,2	6.986,6	4.084,6	274,7	31.959,1

Tab. 3-40: Geldumsätze 2008 nach Typ

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Veränderung [Mio. €]					Veränderung [%]			
	A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Baugrundstücke	-18,5	-51,4	-37,9	-4,5	-112,4	-1,2	-9,7	-12,5	-16,2
Ein- u. Zweifamilienhäuser	-87,9	-90,0	45,3	17,4	-115,2	-1,8	-4,3	3,5	22,7
Mehrfamilienhäuser	-3.551,9	-1.112,9	-434,9	-2,9	-5.102,6	-37	-39,1	-35,6	-4,3
Wohnungseigentum	-25,4	-243,2	85,9	12,9	-169,8	-0,3	-8,1	5,3	16,2
Summe	-3.683,7	-1.497,6	-341,6	22,9	-5.500,0	-15,2	-17,7	-7,7	9,1

Tab. 3-41: Veränderungen in den Geldumsätzen 2007 / 2008 nach Typ

Quelle: Deutscher Städtetag

3.4.5 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung ist für die Regionen zusammengefasst in Tabelle **Tab. 3-42** dargestellt.

Die Abbildungen **Abb. 3-69** bis **Abb. 3-71** zeigen die Preisentwicklungen in den Teilmärkten. Für unbebaute Grundstücke sind zur Orientierung die in den Regionen jeweils mittleren Grundstückspreise angegeben (**Abb. 3-72**).

Kategorie	Nord [%]		Süd [%]		Ost [%]		Alle [%]	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
unbebaute Grundstücke								
individuelle Bauweise	1	-1	-1	1	2	-1	1	-1
Geschosswohnungsbau	4	5	2	5	-4	1	± 0	3
Wohnbaugrundstücke insgesamt	1	± 0	± 0	2	1	-1	1	± 0
bebaute Grundstücke								
Ein- u. Zweifamilienhäuser	± 0	± 0	± 0	± 0	1	± 0	± 0	± 0
Mehrfamilienhäuser	-1	2	-8	2	-2	6	-3	3
Wohnungseigentum	± 0	2	-1	1	4	4	1	2

Tab. 3-42: Preisentwicklungen zum Vorjahr in den Regionen

Quelle: Deutscher Städtetag

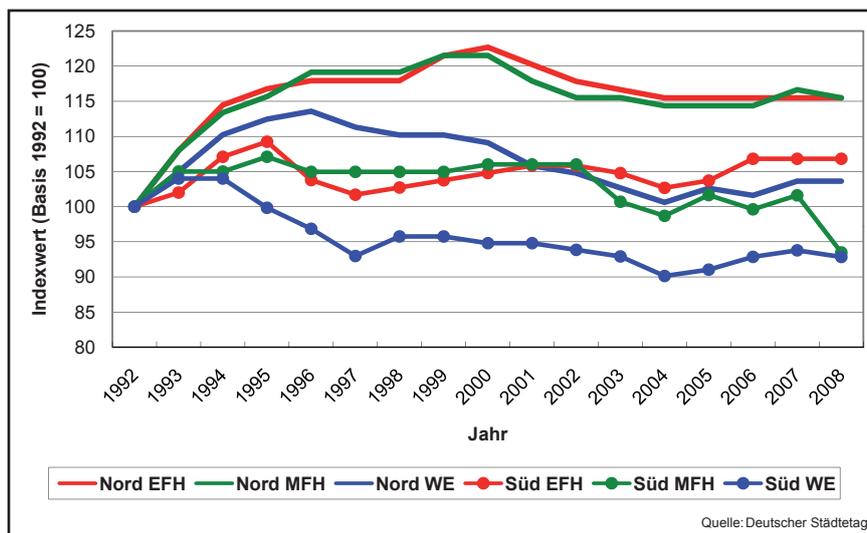


Abb. 3-69: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Region Nord u. Süd)

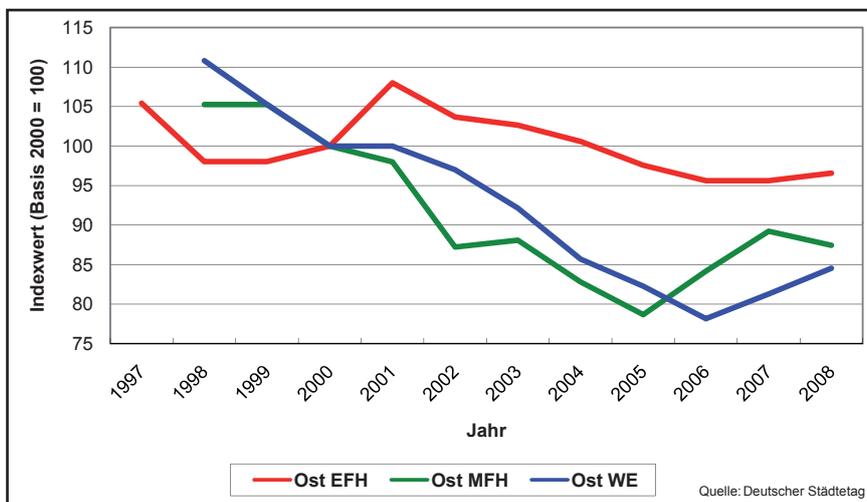


Abb. 3-70: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Region Ost)

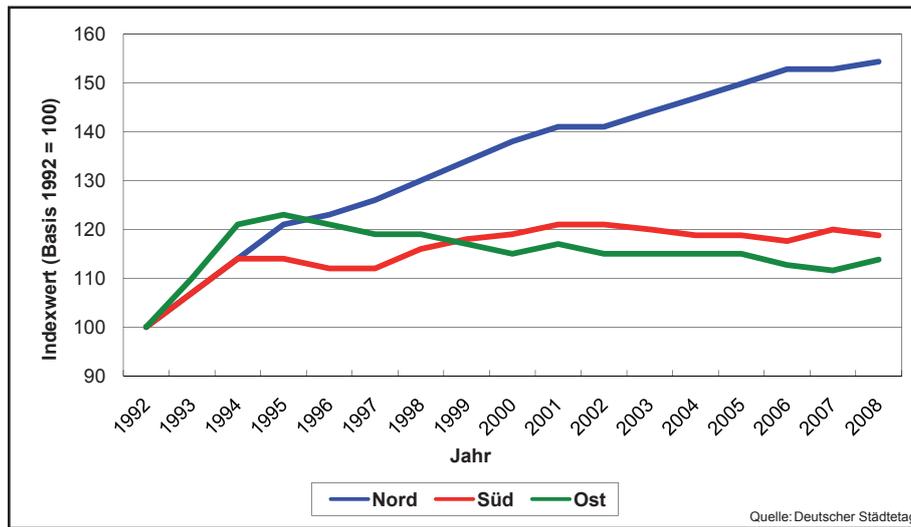


Abb. 3-71: Preisentwicklung für Baugrundstücke nach Regionen (individuelle Bauweise)

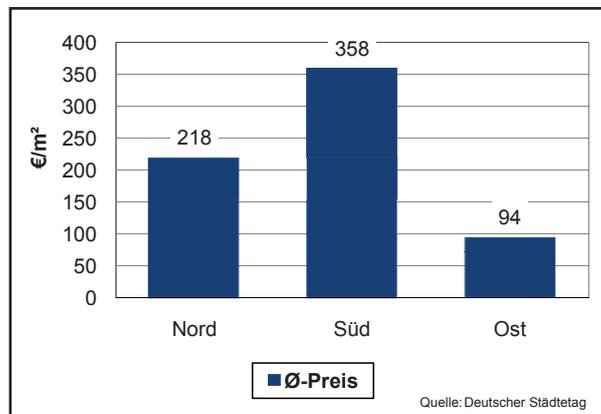


Abb. 3-72: Mittlere Preise für Baugrundstücke nach Regionen (individuelle Bauweise) 2008

3.4.6 Höhe der Baulandpreise

Für den Vergleich des Preisniveaus zwischen den Städten sind Preisangaben über Baugrundstücke in der jeweils mittleren Wohnlage repräsentativ. Detaillierte Informationen bieten die Grundstücksmarktberichte der örtlichen sowie der Oberen Gutachterausschüsse.

Die ausgewählten Grundstückstypen sollen möglichst im gesamten Bundesgebiet typisch sein. Um die Vergleichbarkeit herzustellen, haben die Berichtersteller alle Angaben auf einheitliche Parameter bezogen, auch wenn ausnahmsweise dieser spezielle Grundstückstyp im Untersuchungsjahr nicht behandelt wurde. Alle Durchschnittspreise sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben.

Auf den hier untersuchten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus können Doppelhaushälften oder Reihenhäuser errichtet werden. Die Grundstücksfläche liegt per Defi-

nition zwischen 250 m² und 500 m². Angegeben sind in Abbildung **Abb. 3-73** jeweils die Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke in den Städten. Die Städtenamen sind wie auch in den folgenden Preisabbildungen durch die amtlichen Kfz-Kennzeichen symbolisiert. Die durchschnittlichen Flächengrößen (Mediane) betragen:

- für die individuelle Bauweise im Norden 338 m², im Süden 318 m² und im Osten 423 m²,
- für den Geschosswohnungsbau für Wohnungseigentumsmaßnahmen im Norden rd. 1.187 m², im Süden rd. 1.231 m² und im Osten rd. 996 m².

Die Flächengrößen können je nach Stadt von diesen Durchschnittswerten zum Teil sehr deutlich abweichen.

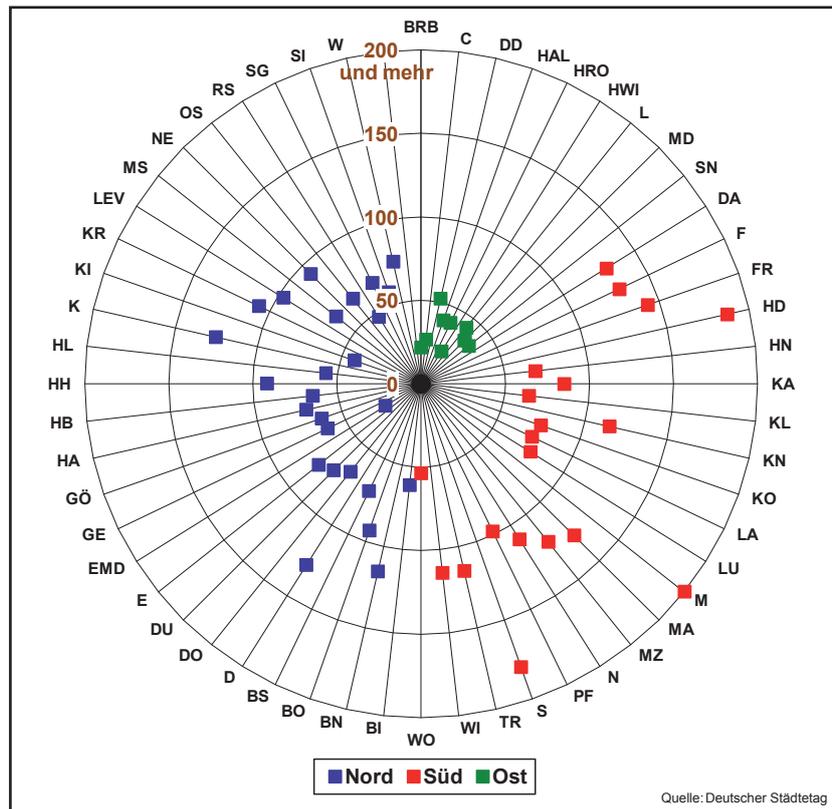


Abb. 3-73: Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2008 [Tsd. €]

3.4.7 Preise für bebaute Grundstücke

Aus der Vielzahl möglicher Objektarten wurden unter Berücksichtigung der vor der Wiedervereinigung in den Regionen abweichenden Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten 2 Repräsentanten für neue und 3 Repräsentanten für gebrauchte Immobilien ausgewählt. Die Daten beziehen sich auf Objekte mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Wohnlage des jeweiligen Stadtgebiets. Zusätzlich wurden folgende Randbedingungen aufgestellt:

Neue Immobilien in allen Regionen:

- Typische Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser im Volleigentum, Wohnfläche zwischen 90 m² und 140 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen
- Typisches Wohnungseigentum, Wohnfläche von 60 m² bis 100 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen

Gebrauchte Immobilien im Norden und Süden:

- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 m² und 140 m²
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 m² bis 100 m², keine Differenzierung nach der Art der Entstehung des Wohnungseigentums
- Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung), Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 60 m² und 100 m²

Gebrauchte Immobilien im Osten:

- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahre 1946 bis 1990, komplett saniert, Wohnfläche 90 m² bis 140 m²
- Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung), komplett saniert, Wohnflächen zwischen 60 m² und 100 m²
- Wohnungseigentum Wohnungsbau in Plattenbauweise, teilsaniert, Wohnfläche 60 m² bis 100 m²

Repräsentativ für die auf der Website des Deutschen Städtetags (siehe Kapitel 3.4.9) abrufbaren Diagramme zeigen die Abbildungen

Abb. 3-74 und Abb. 3-75 die Preisniveaus für gebrauchte Doppelhaushälften und neu errichtetes Wohnungseigentum.

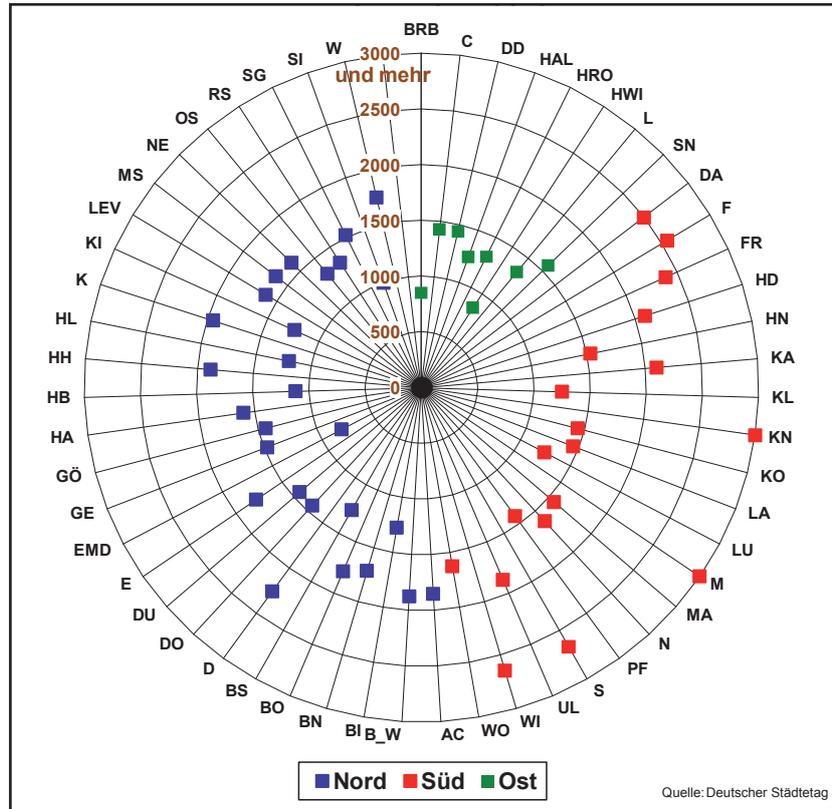


Abb. 3-74: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2008 [€ pro m² Wohnfläche]

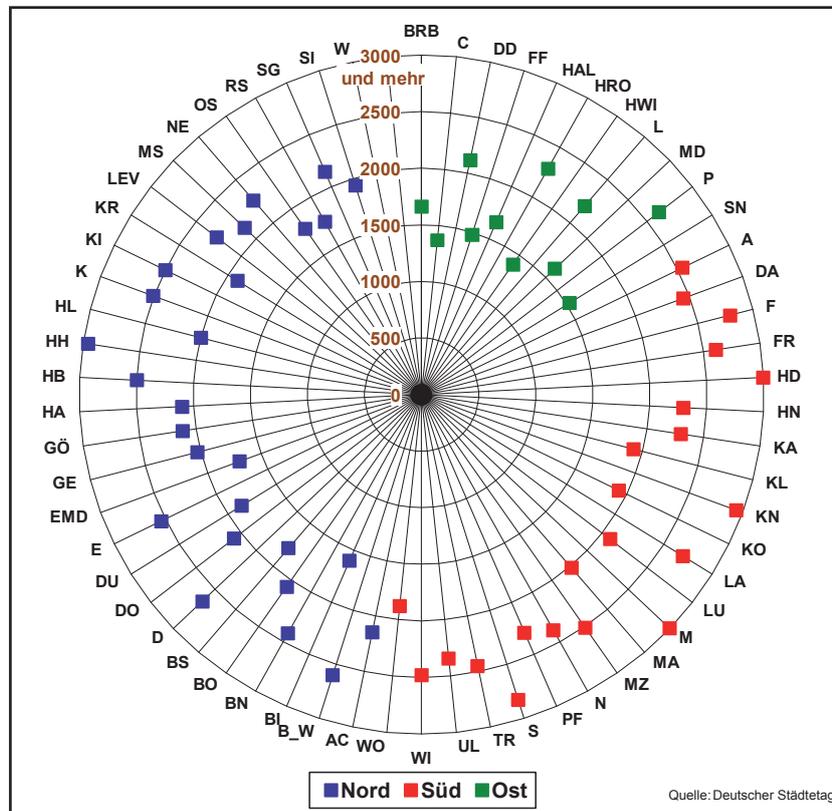


Abb. 3-75: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2008 [€ pro m² Wohnfläche]

Jahr	Neue Immobilien [m ²]						Gebrauchte Immobilien [m ²]							
	Doppelhaushälfte			Wohnungseigentum			Doppelhaushälfte			WE-Weiterverkauf		WE-Umwandlung		
	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Nord	Süd	
2000	119	132	111	80	76	77	118	123	94	76	70	76	73	
2001	120	125	118	83	78	79	110	120	105	73	72	68	69	
2002	122	126	113	86	83	83	113	117	114	74	73	74	73	
2003	121	128	108	86	84	82	113	119	107	74	73	68	76	
2004	121	123	115	85	82	88	114	116	110	74	74	74	77	
2005	123	128	115	85	84	82	114	116	104	75	76	75	76	
2006	120	126	118	86	89	80	112	116	105	74	71	73	76	
2007	127	127	112	87	90	89	115	117	99	75	74	76	75	
2008	125	130	114	85	93	84	114	119	106	75	73	75	75	
Median	121	127	114	85	84	82	114	117	105	74	73	74	75	

Tab. 3-43: Durchschnittliche Wohnflächen 2008 nach Regionen

3.4.8 Wohnflächen

In den an der Untersuchung teilnehmenden Städten wiesen die bebauten Immobilien zum Teil sehr unterschiedliche durchschnittliche Wohnflächen auf. Die Tabelle **Tab. 3-43** zeigt die Flächen für neue und für Bestandsimmobilien. Der aufgeführten Doppelhaushälfte steht das Reihenendhaus gleich. In der Untersuchungsregion Ost sind Weiterverkäufe und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen noch nicht repräsentativ, so dass hierfür keine Flächenangaben vorliegen.

3.4.9 Schlussbemerkung

Die Untersuchungsergebnisse werden jährlich als Kurzfassung in der Zeitschrift „der städtetag“, Luchterhand Verlag Köln, veröffentlicht. Umfangreiche Darstellungen auch für vorangehende Jahre mit zahlreichen Tabellen und Abbildungen sowie detaillierten Ergebnissen für die teilnehmenden Städte finden sich auf der Website des Deutschen Städtetags (<http://www.staedtetag.de>, Rubrik Schwerpunkte, Fachinformationen, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr). Die Untersuchung für das Jahr 2008 erschien unter <http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2009/10.pdf>

4 Entwicklungen auf den Teilmärkten



4.1 Individuell genutzte Wohnimmobilien

4.1.1 Allgemein

Individuell genutzte Wohnimmobilien sind Grundstücke, die im Eigentum von Privatpersonen stehen und deren Gebäude i. d. R. auch von diesen selbst bewohnt werden.

Zu dieser Kategorie auf dem Immobilienmarkt in Deutschland gehören im Wesentlichen die Teilmärkte der

1. Bauplätze (unbebaute Grundstücke) für den individuellen Wohnungsbau,
2. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke,
3. Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäuser und
4. Eigentumswohnungen / Appartements.

Die Transaktionsintensitäten und Umsätze sind im Kapitel 3.2.3 dieses Berichtes beschrieben.

Für die Teilmärkte zu 1., 2. und 4. liegen den Autoren auch Daten über die Geldumsätze vor. Aus der nachfolgenden Anzahl der Landkreise und kreisfreien Städte sind diese Daten bekannt (**Tab. 4-1**).

Jahr	Bauplätze	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Eigentumswohnungen
2007	180	276	303
2008	183	273	301

Tab. 4-1: Anzahl der Landkreise / kreisfreien Städte, die Geldumsätze des individuellen Wohnungsbaus meldeten

Insgesamt wurden im Jahr 2008 in Deutschland rd. 75 Mrd.€ für den Erwerb von Wohnbauplätzen, Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen investiert. Das entspricht rd. 928€ pro Einwohner. Hinzu kommen noch die Geldumsätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Um einen Überblick über den Geldumsatz auf den o.g. Teilmärkten zu bekommen, wurde die

Abhängigkeit des Geldumsatzes in den Landkreisen und kreisfreien Städten von weiteren sozioökonomischen Daten getestet.

Eine signifikante Abhängigkeit der Investitionssummen wurde von

- den Angebotsmieten,
- der Kaufkraftsumme für den Landkreis / kreisfreie Stadt und
- der Bevölkerungsdichte

festgestellt ($R^2 = 0,72$ bis $0,80$).

Diese Daten liegen für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt Deutschlands vor, so dass mit diesen Informationen Schätzwerte auch für die Regionen abgeleitet werden können, für die keine Geldumsätze mitgeteilt wurden. Dabei ist zu beachten, dass insbesondere die Schätzungen für die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Thüringen und Sachsen aufgrund der sehr lückenhaft vorliegenden Daten eher unscharf sind (siehe Kapitel 3.2.4 Abb. 3-11, Abb. 3-14 und Abb. 3-17).

Auf dieser Grundlage ergeben sich in den Bundesländern die in Tabelle **Tab. 4-2** sowie in den Abbildungen **Abb. 4-1** und **Abb. 4-2** dargestellten Transaktionssummen.

In Deutschland ist die Investitionsbereitschaft für den individuellen Wohnungsbau demnach lediglich auf dem Sektor der Wohnbauplätze zurückgegangen. Hier wurden 2007 noch 14,8 Mrd.€ ausgegeben; 2008 ist dieser Betrag auf 14,0 Mrd.€ um -5,5% zurückgegangen.

Für den Kauf von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern wurden in 2007 rd. 34,2 Mrd.€ investiert; 2008 waren es mit rd. 35,2 Mrd.€ etwa 3% mehr. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen. So wurden 2007 noch 26,3 Mrd.€ ausgegeben und 2008 waren es mit 27,0 Mrd.€ etwa 2,5% mehr.

Bundesland		Geldumsatz [Mio. €]					
		Bauplätze		Ein- und Zweifamilien- häuser (ohne RH / DHH)		Eigentumswohnungen	
Baden-Württemberg*	2007	4.300		5.200		5.100	
	2008	3.900	-9,3%	5.300	1,9%	5.400	5,9%
Bayern*	2007	2.200		5.650		5.700	
	2008	2.000	-9,1%	6.050	7,1%	5.900	3,5%
Berlin	2007	166		802		1.897	
	2008	175	5,4%	795	-0,9%	1.834	-3,3%
Brandenburg	2007	324		908		280	
	2008	269	-17,0%	875	-3,6%	247	-11,8%
Bremen	2007	306		342		306	
	2008	303	-1,0%	342	0%	244	-20,3%
Hamburg	2007	105		1.066		895	
	2008	122	16,2%	1.088	2,1%	1.069	19,4%
Hessen*	2007	1.900		2.400		2.100	
	2008	1.900	0%	2.500	4,2%	2.000	-4,8%
Mecklenburg-Vorpommern	2007	59		346		271	
	2008	54	-8,5%	296	-14,5%	293	8,1%
Niedersachsen	2007	572		3.957		1.428	
	2008	497	-13,1%	4.014	1,4%	1.344	-5,9%
Nordrhein-Westfalen	2007	2.055		7.840		4.895	
	2008	1.891	-8,0%	7.804	-0,5%	5.042	3,0%
Rheinland-Pfalz	2007	489		1.698		952	
	2008	490	0,2%	1.774	4,5%	1.007	5,8%
Saarland*	2007	275		415		100	
	2008	270	-1,8%	410	-1,2%	95	-5,0%
Sachsen*	2007	950		1.100		1.400	
	2008	945	-0,5%	1.100	0%	1.300	-7,1%
Sachsen-Anhalt	2007	456		456		183	
	2008	456	0%	462	1,3%	162	-11,5%
Schleswig-Holstein*	2007	650		1.600		680	
	2008	630	-3,1%	1.750	9,4%	677	-0,4%
Thüringen*	2007	95		320		140	
	2008	95	0%	590	84,4%	160	14,3%
Deutschland – gesamt	2007	ca. 15.900		ca. 34.200		ca. 26.300	
	2008	ca. 14.000	-12,0%	ca. 35.200	3,0%	ca. 26.800	2,0%

* tlw. unsichere Datenlage (Werte geschätzt)

Tab. 4-2: Transaktionssummen (tlw. geschätzt) in den Bundesländern für individuellen Wohnungsbau mit Veränderung zum Vorjahr

Der stärkste Rückgang bei den Verkäufen von Bauplätzen ist Brandenburg (-17 %) und Niedersachsen (-13 %) zu verzeichnen. Die höchste Zunahme besteht in Hamburg (+16 %).

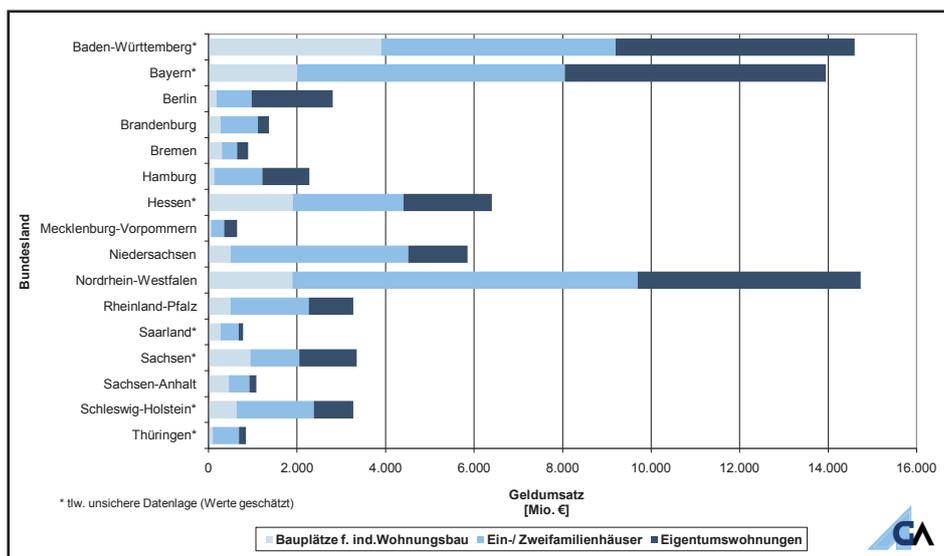


Abb. 4-1: Geldumsatz für individuelles Wohnbauland im Ländervergleich (2008)

Für 2008 stellen sich die Umsatzzahlen im Ländervergleich wie in der oberen Abbildung **Abb. 4-1** dar.

Die höchsten Investitionen auf allen drei Sektoren insgesamt werden demnach in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern mit einem Gesamtumsatz von rd. 14 Mrd.€ erzielt. Schlusslichter sind die kleineren Bundesländer, aber auch in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt wird offensichtlich wenig in den individuellen Wohnungsbau investiert.

Auch bezogen auf die Einwohnerzahl der Bundesländer ist deutlich erkennbar, dass in Baden-Württemberg und Bayern je Einwohner intensiv in Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

investiert wird (**Abb. 4-2**). Allerdings spielt dieser Teilmarkt für die Bevölkerung auch in Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein und Hessen eine große Rolle. Wenig wird dagegen in Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt in diesem Teilmarkt umgesetzt.

Bei dieser Betrachtung ist allerdings auch das in den Landkreisen und kreisfreien Städten unterschiedliche Preisniveau für diese Teilmärkte zu berücksichtigen. So liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in München, um Frankfurt am Main und in Hamburg weit über denen in z. B. Mecklenburg-Vorpommern oder Thüringen.

Diese Thematik wird in den nachfolgenden Kapitel 4.1.2 und Kapitel 4.1.3 diskutiert.

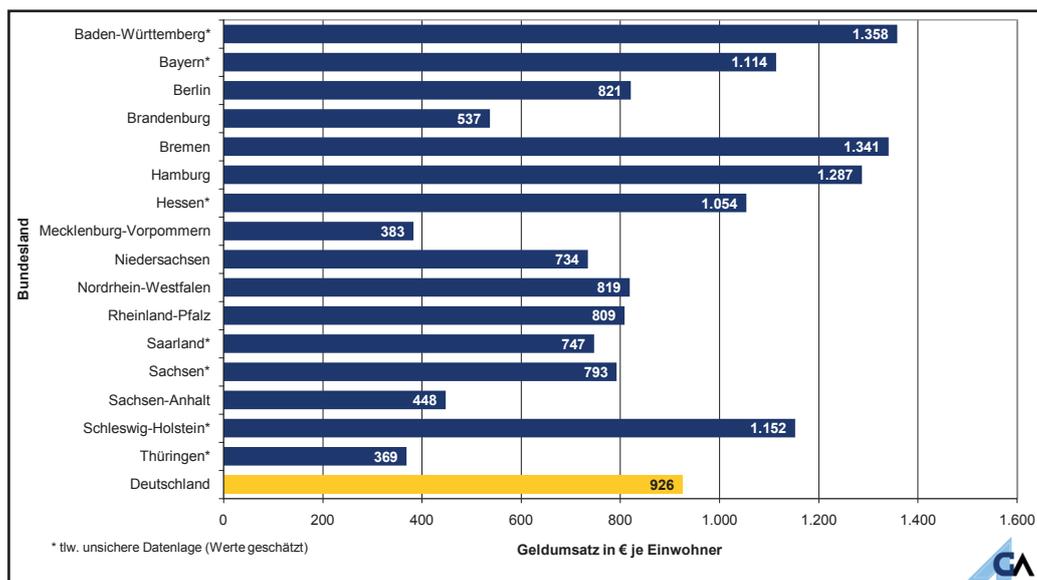


Abb. 4-2: Geldumsatz je Einwohner für individuelles Wohnbauland im Ländervergleich (2008)

4.1.2 Unbebaute Grundstücke

Zur Analyse des Teilmarktes unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus lagen über mittlere Bodenpreise Informationen aus maximal der Hälfte aller 413 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland vor.

Die Datenlage im Einzelnen zeigt sich für das Jahr 2008 in Tabelle **Tab. 4-3**:

Lagequalität	Anzahl der Kreise / kreisfreien Städte	Anteil aller Kreise / kreisfreien Städte [%]
Spitzenlage	99	24
gute Lage	190	46
mittlere Lage	201	49
einfache Lage	185	45

Tab. 4-3: Anzahl vorliegender mittlerer Bodenpreise in Landkreisen / kreisfreien Städten (2008)

Spitzenlagen

Als höchster Bodenrichtwert ist die Spitzenlage in Hamburg mit 2.655 €/m², gefolgt von München (1.567 €/m²), der Stadt Heidelberg und dem Landkreis Starnberg (1.100 €/m²) angegeben. Für Stuttgart ist der Spitzenwert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 1.280 €/m² mitgeteilt worden.

Ohne Berücksichtigung der o.g. Werte zeigt sich in Deutschland insgesamt zunächst ein recht homogenes Bild (**Abb. 4-3**):

Im Mittel liegt der Bodenwert in Spitzenlagen bei rd. 280 €/m². Der am häufigsten mitgeteilte Spitzenwert ist 150 €/m². Für Berlin ist die Spitzenlage mit 650 €/m² und für Frankfurt am Main mit 560 €/m² angegeben worden.

Die geringsten Werte für Spitzenlagen liegen im Landkreis Ludwigslust (Mecklenburg-Vorpommern) mit 60 €/m² und in den Landkreisen Wesermarsch, Soltau-Fallingb. (Niedersachsen) und Werra-Meißner-Kreis (Hessen) mit 90 €/m².

Gute Lagen

Für die als gute Lagen eingestuft Bereiche der Landkreise bzw. kreisfreien Städte in Deutschland liegen die höchsten Werte in München (920 €/m²), Wiesbaden (800 €/m²), Heidelberg (650 €/m²), Starnberg (600 €/m²) und Darmstadt (580 €/m²).

Ohne Berücksichtigung dieser hochwertigen Bereiche zeigt sich das deutschlandweite Preisniveau in Abbildung **Abb. 4-4**.

Im Mittel liegt der angegebene Bodenwert für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus bei rd. 175 €/m². Der am häufigsten mitgeteilte Wert liegt bei 80 €/m². Die nach Darmstadt höchsten Werte liegen bei 570 €/m² (Fürstfeldbruck, Bayern) und bei 510 €/m² (Erding, Bayern).

Die geringsten Werte für gute Lagen liegen in den Landkreisen Spree-Neiße (Brandenburg) und Altmarkkreis-Salzwedel (Sachsen-Anhalt) mit rd. 35 €/m².

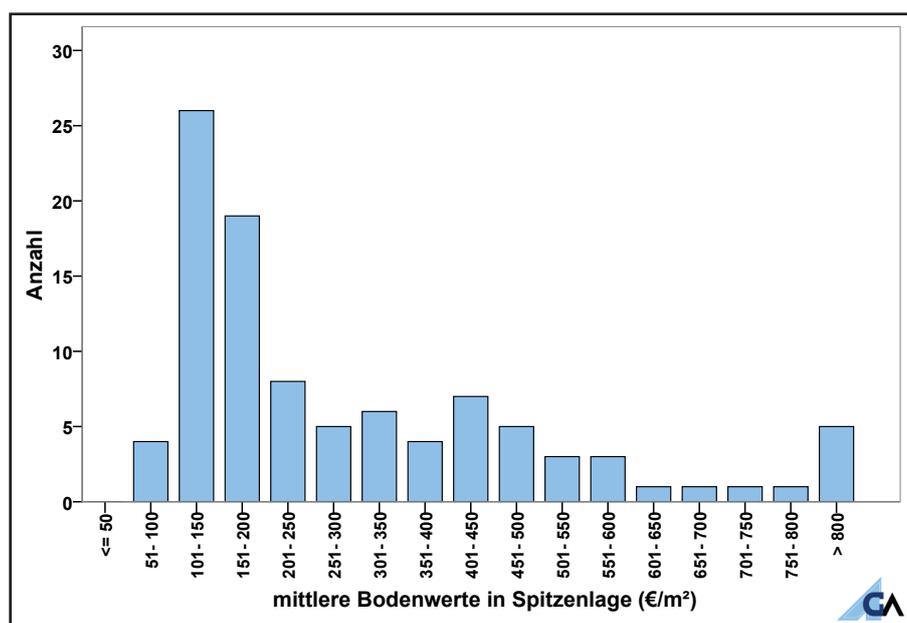


Abb. 4-3: Bodenwerte in Spitzenlagen (2008)

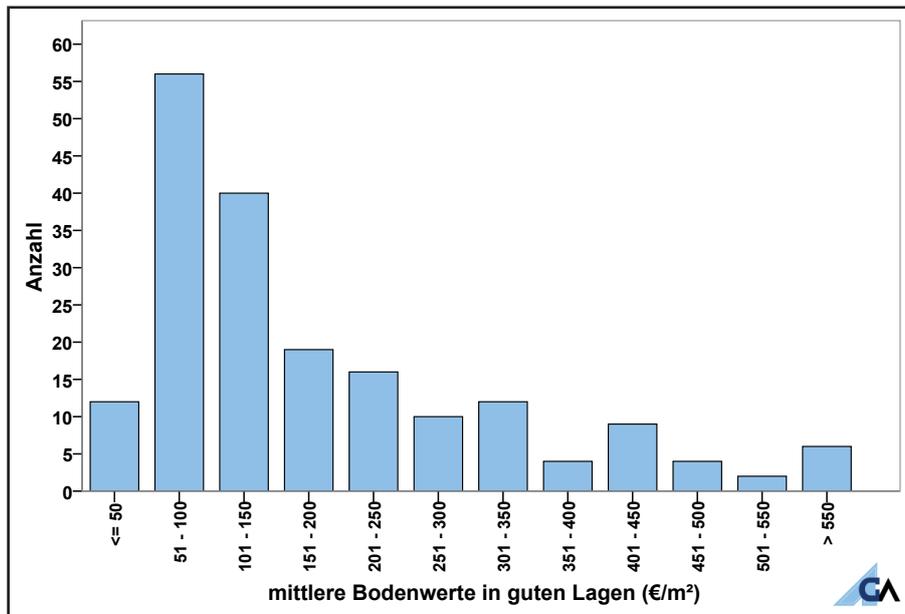


Abb. 4-4: Bodenwerte in guten Lagen (2008)

Mittlere Lagen

Für mittlere Lagen sind von den Gutachterausschüssen Informationen von fast 50 % aller Landkreise / kreisfreien Städte übermittelt worden. Eine detaillierte Untersuchung mit deutschlandweiten Durchschnittspreisen erfolgt in den weiteren Abschnitten.

Einfache Lagen

Für die einfachen Lagen liegt der höchste Wert ebenfalls in München (444€/m²), gefolgt von Frankfurt am Main (380€/m²) und Darmstadt (350€/m²). Im Mittel liegen die Werte bei 90€/m² und der am häufigsten genannte Wert ist 30€/m².

Die geringsten Bodenpreise liegen in den Landkreisen Uckermark (Brandenburg) und Parchim (Mecklenburg-Vorpommern) mit 5€/m².

Allgemeines Baulandwertniveau (indiv. Wohnungsbau) in mittlerer Lage in Deutschland

Für Bodenpreise in mittleren Lagen sind für nahezu 50 % aller Landkreise und kreisfreien Städte Daten für das Jahr 2008 vorhanden. Daher sind diese Daten gut geeignet, das mittlere Bodenpreisniveau in der Bundesrepublik Deutschland darzustellen.

Für die in Abbildung **Abb. 4-5** dargestellten Landkreise und kreisfreie Städte liegen Daten zu Bodenwerten in mittleren Lagen vor.

Den Autoren liegen zudem Daten aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem IDN Immodaten GmbH des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Angebotsmieten für Wohnimmobilien sowie weitere sozioökonomische Strukturdaten (Einwohnerzahlen, Haushaltszahlen etc.) vor. Diese Daten wurden mit den gemeldeten Bodenwerten der Gutachterausschüsse zusammengeführt, um mit statistischen Methoden Abhängigkeiten der Bodenwerte von diesen Daten zu testen und Schätzwerte für Landkreise und kreisfreie Städte, für die keine Informationen vorliegen, zu ermitteln. Damit ist die Darstellung eines Gesamtbildes des Preisniveaus für die Bundesrepublik Deutschland möglich.

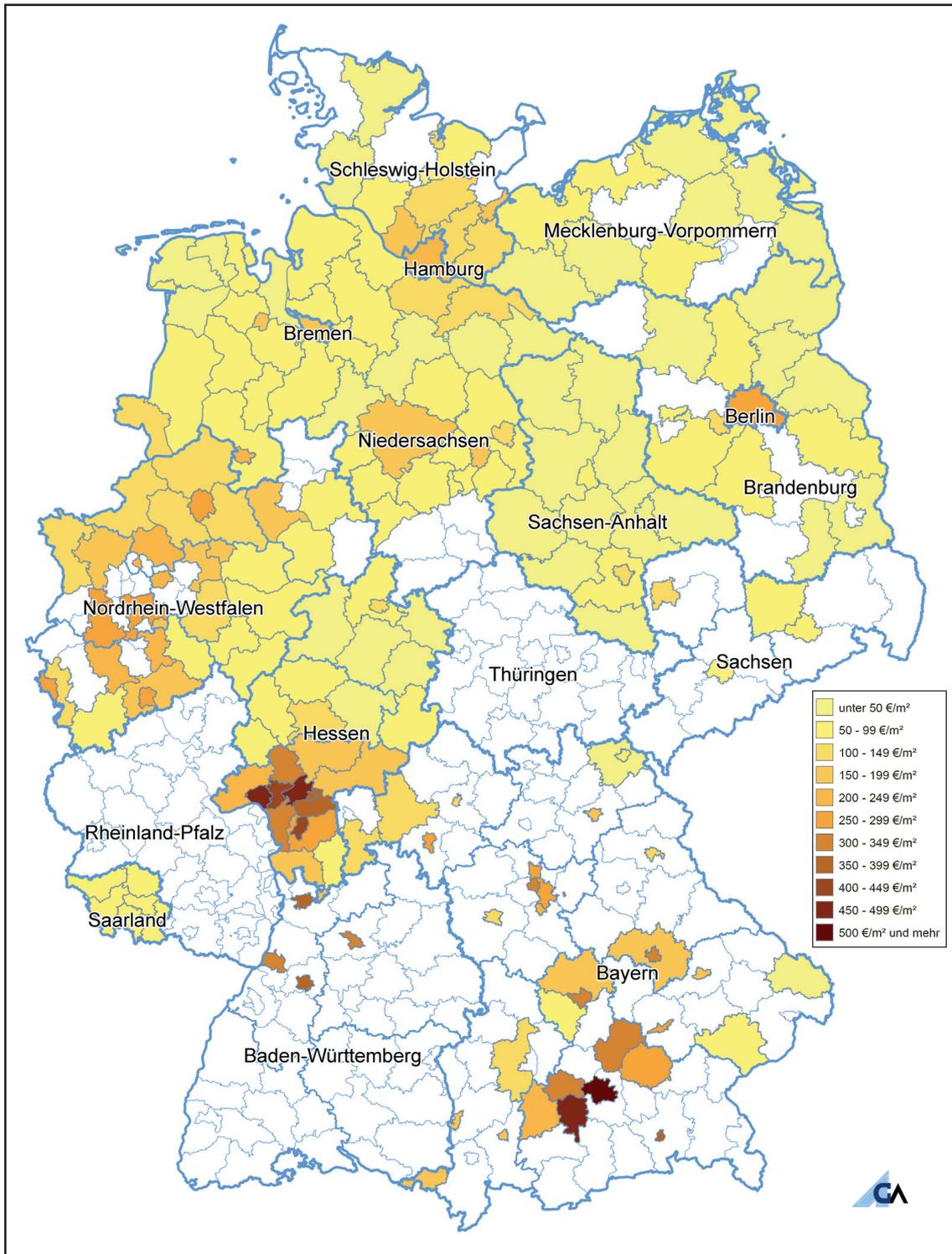


Abb. 4-5: durch Gutachterausschüsse mitgeteilte mittlere Bodenrichtwerte für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Lagen (2008)

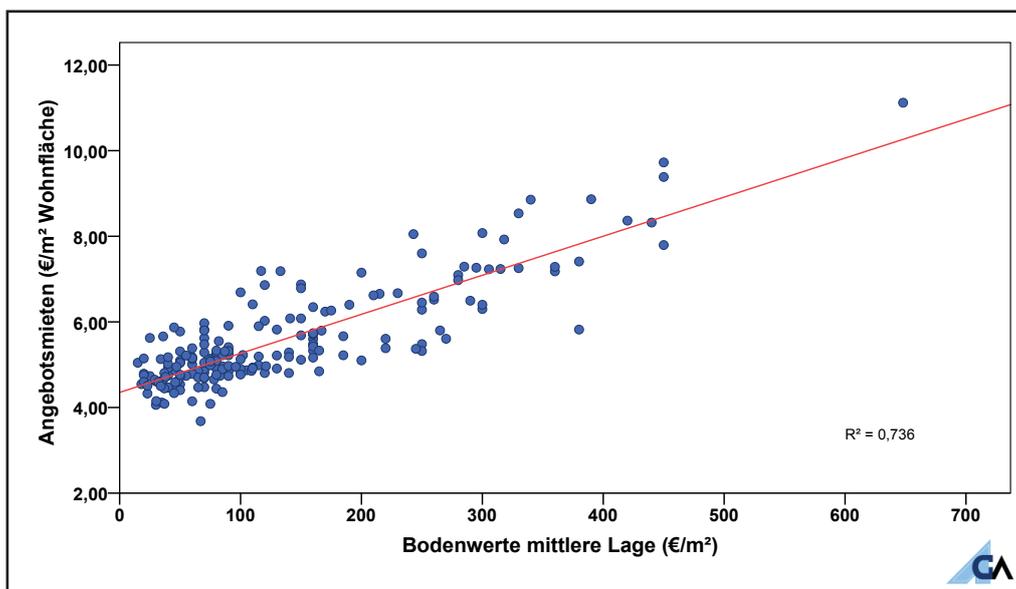


Abb. 4-6: Abhängigkeit der Bodenpreise von den Angebotsmieten (2. Halbjahr 2008)

Aus dem Streudiagramm (**Abb. 4-6**) ist schon eine signifikante Abhängigkeit der Bodenpreise von den Angebotsmieten visuell erkennbar; das statistische Bestimmtheitsmaß mit $R^2=0,74$ ist für Analysen des Immobilienmarktes ein hoher Wert.

Unter weiterer Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Prägungen „ländlicher Bereich“, „teilweise städtisch“ und „überwiegend städtischer Bereich“ der Landkreise / kreisfreien Städte (siehe Kapitel 2.4.3 Abb. 2-16) ergibt die Analyse ein um weitere 10 % höheres Bestimmtheitsmaß von $R^2=0,82$. Damit reicht die Güte der Regressionsfunktion aus, um Schätzwerte über Bodenpreise in mittleren Lagen für die Bereiche sicher zu berechnen, für die keine Daten vorliegen.

Lediglich in den Bereichen mit hohen Bodenpreisen wie z.B. München (650 €/m²), Frankfurt am Main, Wiesbaden und dem Landkreis Starnberg (450 €/m²) oder Darmstadt (440 €/m²) und Main-Taunus-Kreis (420 €/m²) liegen etwas weniger Daten vor, so dass für Gebiete mit hohen Preislagen größere Unsicherheiten in den Schätzwerten zu erwarten sind.

Darüber hinaus können die Bodenpreise in den Bereichen der Bundesländer Bayern, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Thüringen und Sachsen nur ungenau geschätzt werden, da die Daten – im Vergleich zu den nördlichen und östlichen Bundesländern – nur in geringem Umfang vorliegen.

In der Übersicht **Abb. 4-7** sind die mitgeteilten Bodenpreise, ergänzt um die Schätzwerte dargestellt.

Der am häufigsten vorkommende Bodenpreis in mittlerer Lage in Deutschland liegt zwischen 50 €/m² und 99 €/m². Es wird darüber hinaus gut erkennbar, dass mehr als die Hälfte aller Werte innerhalb dieser Spanne liegen (**Abb. 4-8**). Die Spitzenwerte befinden sich in der Umgebung von München, Frankfurt am Main und Wiesbaden. Die geringsten Werte liegen in Bad Kissingen (Bayern), Märkisch-Oderland (Brandenburg) und im Rhein-Hunsrück-Kreis (Rheinland-Pfalz).

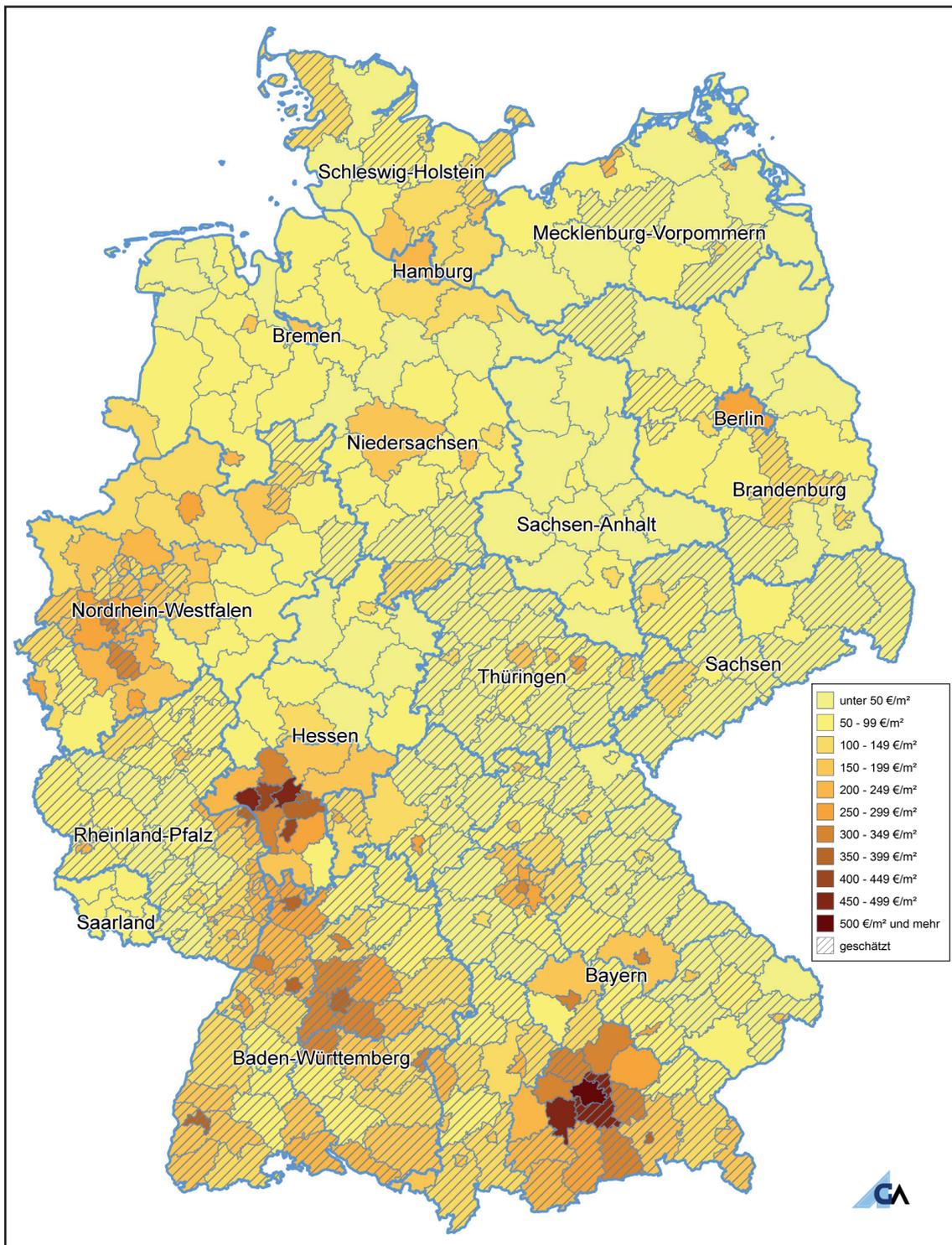


Abb. 4-7: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Bodenwerte für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Lagen (2008)

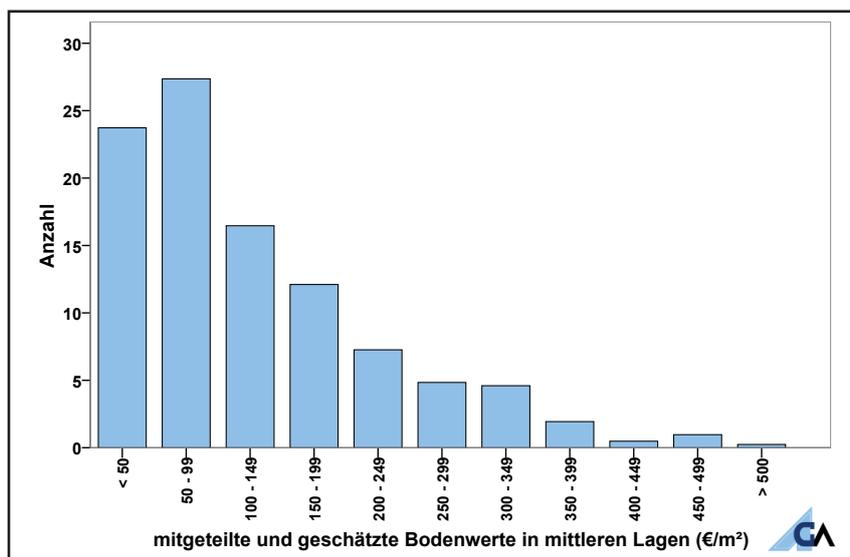


Abb. 4-8: mitgeteilte und geschätzte Bodenwerte in mittleren Lagen (2008)

Preisentwicklungen Bauplätze individueller Wohnungsbau

Neben der Abfrage über durchschnittliche Bodenpreise wurden die Gutachterausschüsse in Deutschland auch gebeten, die aus den Kaufpreissammlungen abzuleitenden Preisentwicklungen für diesen Teilmarkt anzugeben. Unterschieden werden fünf Kategorien:

- stark fallend
- fallend
- gleichbleibend
- steigend
- stark steigend

Dazu liegen Angaben wie folgt vor:

2007: 125 Landkreise / kreisfreie Städte

2008: 153 Landkreise / kreisfreie Städte

Aus der Kartendarstellung (**Abb. 4-9**) ist erkennbar, dass die regionale Verteilung der Angaben über die Preisentwicklung nicht ausreicht, um Aussagen über den Bereich der gesamten Bundesrepublik Deutschland machen zu können.

Allerdings lassen die Angaben einen Schluss über den Bereich der Bundesländer Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg zu.

Die Analysen der Kaufpreissammlungen der betreffenden Gutachterausschüsse zeigen, dass in 35% der Landkreise / kreisfreien Städte die Preisentwicklung als „steigend“ bzw. „stark steigend“ eingestuft wurde. Für ca. 34% wurde die Preislage als „gleichbleibend“ und in ca. 31% der

Fälle als „fallend“ bzw. „stark fallend“ gesehen (**Abb. 4-10**).

In 2008 zeigt sich das Bild leicht verändert. Die Preisentwicklung wird in der Mehrzahl der Landkreise / kreisfreien Städte als „gleichbleibend“ eingestuft (ca. 34%). In nunmehr lediglich ca. 33% der Fälle wird die Situation als „steigend“ bzw. „stark steigend“ eingeordnet. Und für ebenfalls ca. 33% wurde die Preisentwicklung als „fallend“ bzw. „stark fallend“ gesehen (**Abb. 4-11**).

Die Einschätzung „stark fallend“ oder „stark steigend“ kommt vergleichsweise wenig vor.

Dies entspricht auch den allgemeinen Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt, nachdem meist vergleichsweise langsame Entwicklungen festzustellen sind.

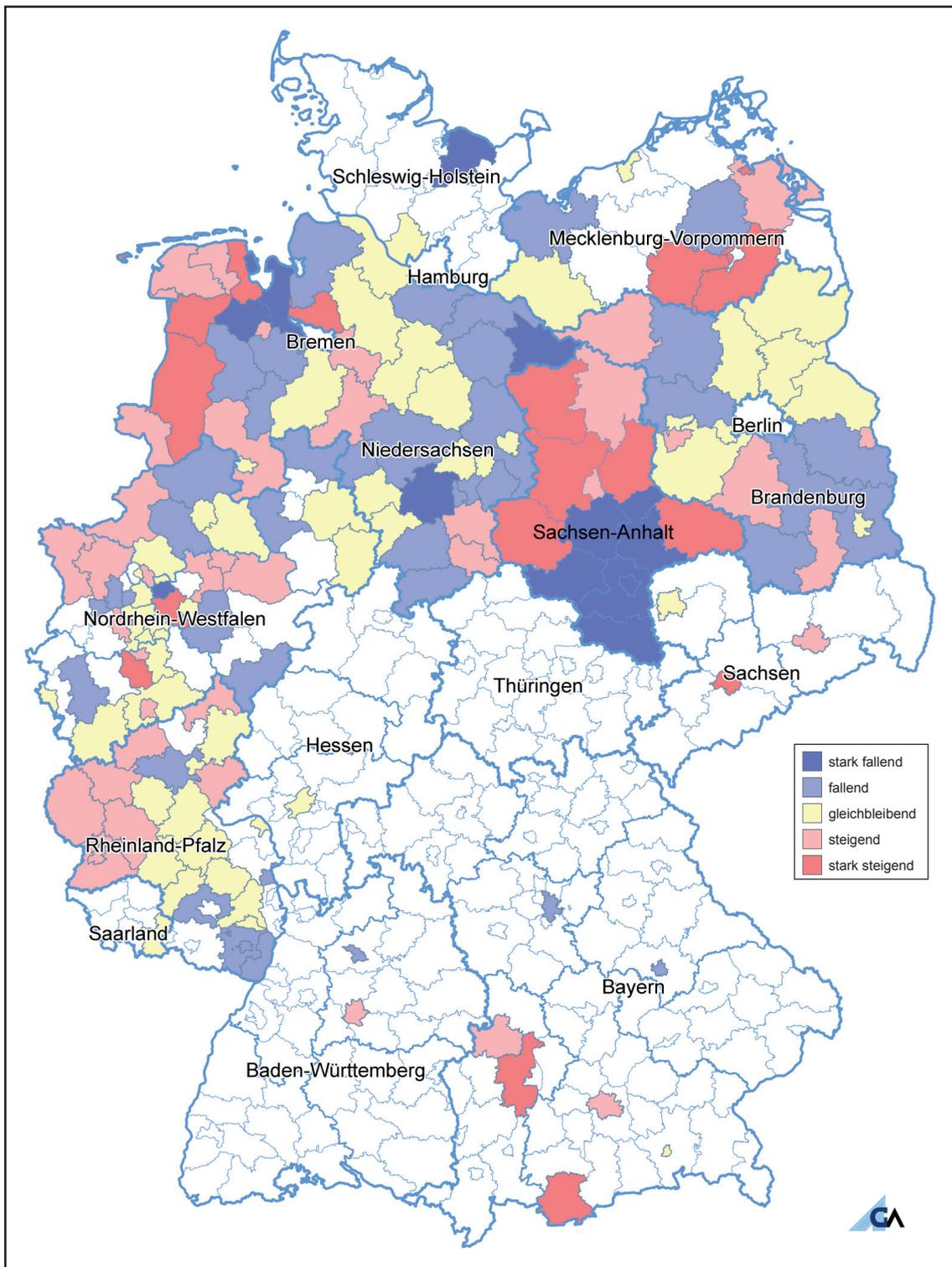


Abb. 4-9: Verteilung der Angaben über die Preisentwicklung von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (2008)

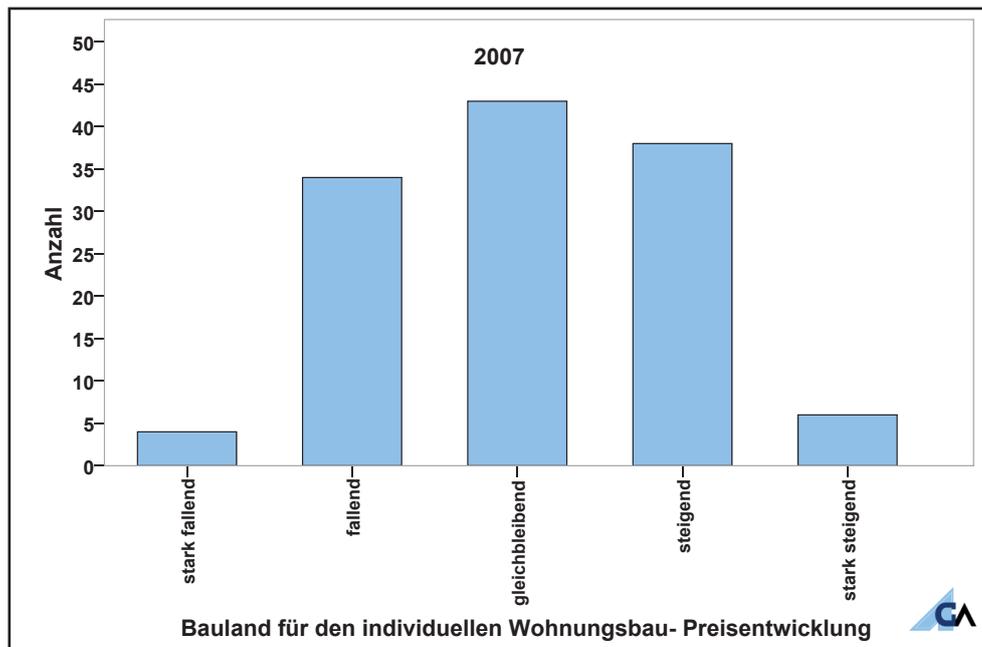


Abb. 4-10: Preisentwicklung von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (2007)

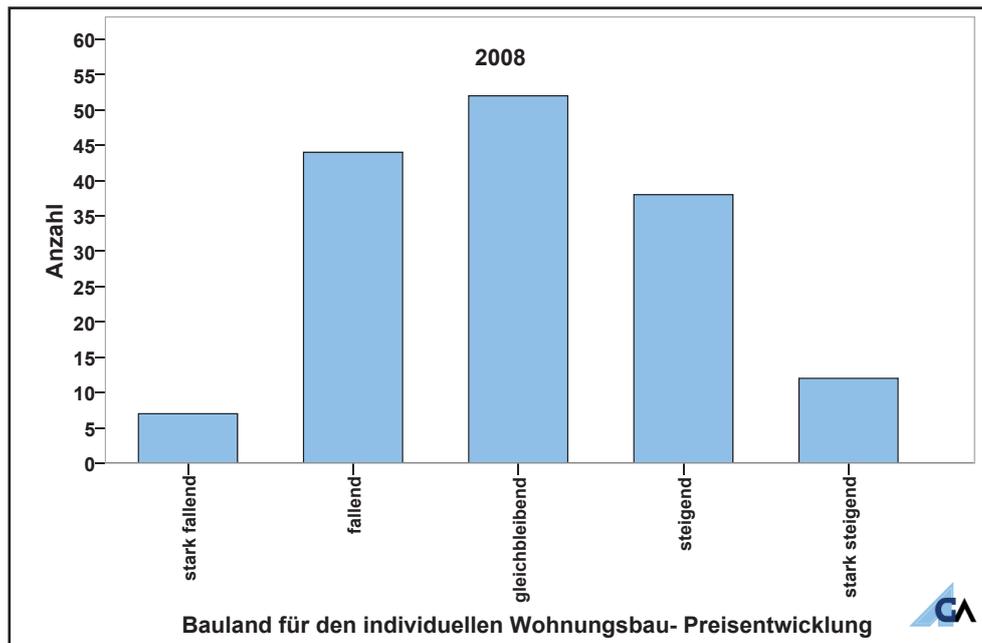


Abb. 4-11: Preisentwicklung von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (2008)

4.1.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus wird zwischen den nachfolgenden Teilmärkten unterschieden:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften,
- Reihemittelhäuser,
- Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 – 120 m²),
- Appartements (Wohnfläche unter 45 m²).

Zur Beurteilung der Preisverhältnisse und -entwicklungen in den Jahren 2007 / 2008 wurden zu diesen Grundstücks-kategorien entsprechende Kennzahlen, bezogen jeweils auf die Landkreise / kreisfreien Städte, von den Gutachterausschüssen in Deutschland abgefragt.

Erhoben wurden folgende Durchschnittswerte für den jeweiligen Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt:

- Grundstücksfläche (außer bei Eigentumswohnungen / Appartements),
- Wohnfläche,
- Veräußerungspreis je m² Wohnfläche,
- Gesamtveräußerungspreis.

Um das Preisniveau noch feiner zu differenzieren, wurden die Gebäude zusätzlich entsprechend der Baujahre wie folgt unterschieden:

- Baujahr vor 1919,
- 1919 bis 1949,
- 1950 bis 1974,
- 1975 bis 1989,
- Baujahr nach 1990,
- Neubauten; Gebäude neu erstellt und dann veräußert.

Ausreichende Daten zur genaueren Analyse von Preisniveau und -entwicklungen liegen für die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 200 Landkreise / kreisfreie Städte pro Jahr) und Eigentumswohnungen (rd. 220) vor. Aus diesem Grund wird im Folgenden das Preisniveau für diese Kategorien genauer untersucht. Aus der Entwicklung dieser Teilmärkte können Rückschlüsse auf die Entwicklung der Märkte von Reihenhäusern- und Doppelhaushälften sowie von Appartements gezogen werden. Erfahrungsgemäß sind die Verläufe ähnlich.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke wurden in Deutschland in den Jahren 2007 und 2008 rd. 34 Mrd. € bzw. rd. 35 Mrd. € investiert.

Zur Analyse des Preisniveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt nachfolgende Kennzahlen für diese Immobilienart vor:

- durchschnittlicher Preis je m² Wohnfläche (195 Landkreise / kreisfreie Städte),
- durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (224),
- durchschnittliche Wohnfläche (199).

Ausgewertet wurden von den Gutachterausschüssen dazu insgesamt 33.000 Kaufverträge.

Da die Wohnfläche von hohem Einfluss auf den Kaufpreis ist, wurde diese Größe weiter untersucht und zunächst mit den jeweils anderen Kennzahlen plausibilisiert. Zusätzlich wurden die von den Gutachterausschüssen angegebenen Durchschnittswerte mit der jeweiligen Anzahl der Kaufverträge gewichtet.

Für die weitere Analyse stehen damit Daten aus 199 Landkreisen / kreisfreien Städten zur Verfügung. Insgesamt ergeben sich nachfolgende Kennzahlen (**Tab. 4-4**):

Merkmal	2007	2008 (Veränderung)
Preis je m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.281	1.235 (-3,6%)
Wohnfläche [m ²]	147,0	143,7 (-2,2%)
Durchschnittspreis [€]	188.307	177.470 (-5,8%)

Tab. 4-4: Kennzahlen für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken 2007 / 2008

Demnach ist der Preis je m² Wohnfläche von 2007 nach 2008 um etwa 3,6% und der Gesamtpreis eines Ein- und Zweifamilienhauses um 5,8% gefallen.

Nach Baujahren der Gebäude aufgeschlüsselt, zeigt sich nachfolgendes Bild (2008) (**Tab. 4-5**):

Baujahr	Wohnfläche [€/m ²]	Preissteigerung zur vorherigen Baujahresklasse [%]
vor 1919	927	–
1919 bis 1949	1.157	+25
1950 bis 1974	1.238	+7
1975 bis 1989	1.340	+8
nach 1989	1.521	+14
Neubauten	1.874	+23

Tab. 4-5: Preise für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken (Baujahrsgruppen)

Erkennbar ist, dass die älteren Gebäude mit Baujahren vor 1919 weit unter dem Preis der nächstgelegenen Baujahresstufe liegen (25%). In den folgenden Baujahresstufen erhöhen sich die Preise etwa in Schritten um 7% bis 14%. Die Preise für Neubauten liegen dann noch einmal um etwa 23% höher als die Gebäude der Baujahre nach 1989.

Neue Häuser verlieren demnach in den ersten Jahren etwa rd. 25% ihres Wertes.

Um einen Überblick zu dem Preisniveau von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in ganz Deutschland zu erhalten, wurde die Abhängigkeit der mitgeteilten durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche mit verschiedenen für alle Landkreise und kreisfreien Städte vorliegenden sozio-ökonomischen Daten getestet.

Für diese Untersuchung ist die o.g. Stichprobe mit Daten aus 199 Landkreisen und kreisfreien Städten genutzt worden. Die Datenlage ist aus der Karte **Abb. 4-12** ersichtlich.

Es wurde eine signifikante Abhängigkeit ($R^2=0,83$) der durchschnittlichen Wohnflächenpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten von

- dem Verkaufsjahr 2007 oder 2008,
- den für den betreffenden Bereich geltenden durchschnittlichen Angebotsmieten (2. Halbjahr 2008),
- der Bevölkerungsdichte,
- der Kaufkraft je Einwohner und der

- Lage in der Region Ost, West oder Süd in Deutschland

festgestellt.

Damit ist es möglich, für alle Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands Schätzwerte für durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche abzuleiten.

Aus der Karte **Abb. 4-12** geht das so ermittelte Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser (in € je m² Wohnfläche) für das Jahr 2008 hervor. Darüber hinaus ist erkennbar, dass die aus der oben dargestellten Berechnung abgeleiteten Schätzwerte besonders in den südlichen Bundesländern auf der Grundlage von vergleichsweise wenigen gemeldeten Daten berechnet worden sind.

Die Spitzenwerte für 2008 liegen in München (3.950€/m²) und Düsseldorf (3.190€/m²), dicht gefolgt vom Landkreis Starnberg, Wiesbaden und Frankfurt am Main (3.865€/m² bis 3.850€/m²).

Die niedrigsten Kaufpreise im Jahr 2008 lagen im Rhein-Lahn-Kreis (Rheinland-Pfalz, 485€/m²), gefolgt von den Landkreisen Prignitz (Brandenburg, 494€/m²), Demmin (Mecklenburg-Vorpommern, 572€/m²) und Görlitz (Sachsen, 613€/m²).

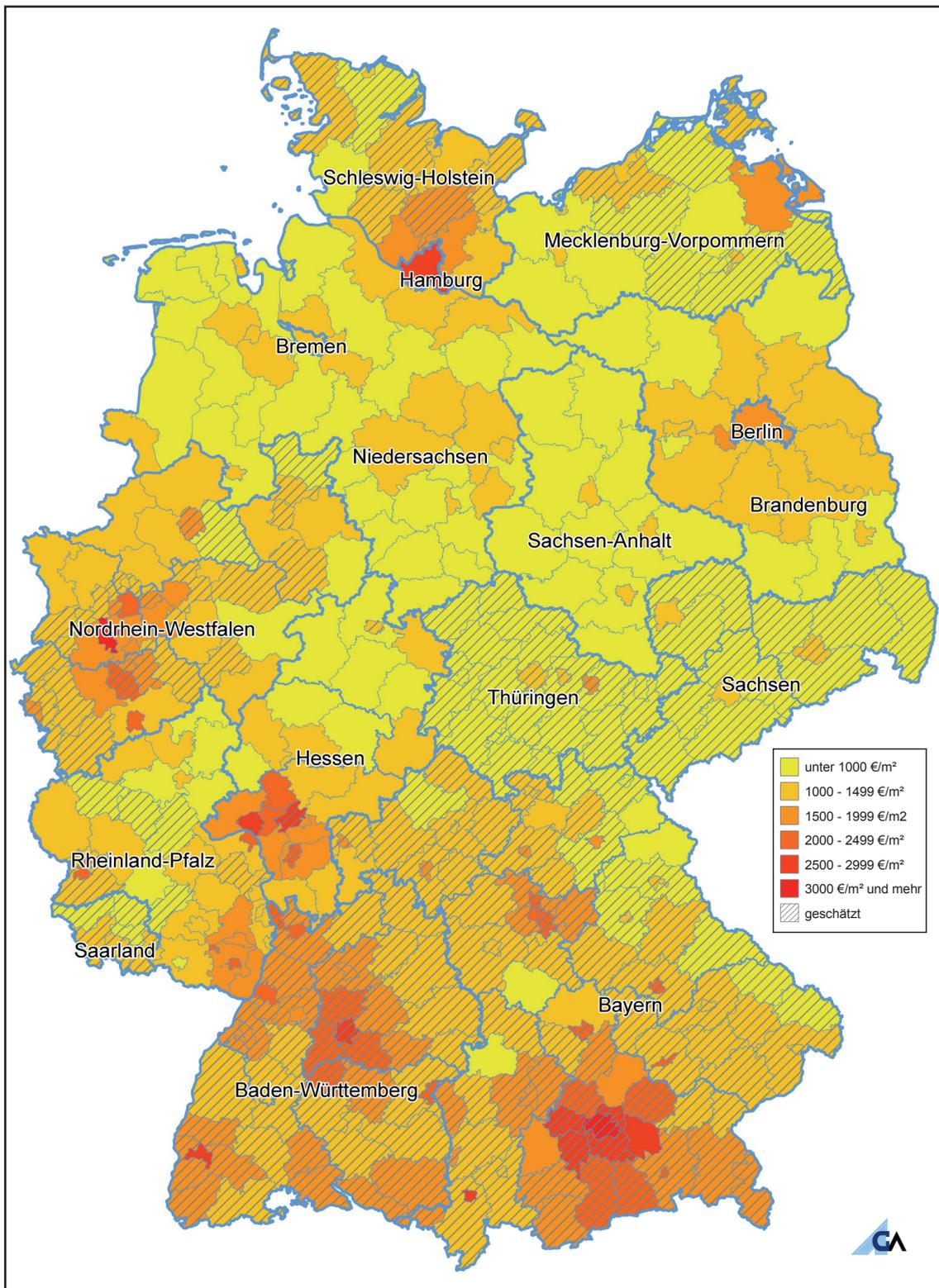


Abb. 4-12: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (2008)

Bundesland	Preis je m ² Wohnfläche	
	2007	2008
Baden-Württemberg	1.690	1.922
Bayern	1.616	1.421
Berlin	1.575	1.548
Brandenburg	1.112	1.101
Bremen	1.230	1.195
Hamburg	2.549	2.502
Hessen	1.382	1.312
Mecklenburg-Vorpommern	949	957
Niedersachsen	1.021	1.001
Nordrhein-Westfalen	1.367	1.302
Rheinland-Pfalz	1.411	1.349
Saarland	1.185	1.145
Sachsen	1.080	1.146
Sachsen-Anhalt	795	767
Schleswig-Holstein	1.220	1.174
Thüringen	887	848
Gesamt	1.281	1.235

Tab. 4-6: Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Bundesländern (tlw. geschätzt)

Nach Bundesländern geordnet zeigt sich das obere Bild (**Tab. 4-6**). Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass es sich besonders bei den Angaben für die südlichen Bundesländer, aber auch für Schleswig-Holstein und Teile von Mecklenburg-Vorpommern, um eher unsichere Schätzungen handelt.

Von 2007 nach 2008 sind die Preise insgesamt gefallen. Lediglich in Baden-Württemberg und

Sachsen scheint es einen Preisanstieg gegeben zu haben. Am stärksten sind die Preise offensichtlich in Bayern und Hessen gefallen.

In 2008 sind die höchsten Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg und Baden-Württemberg, gefolgt von Berlin und Bayern gezahlt worden (**Abb. 4-13**).

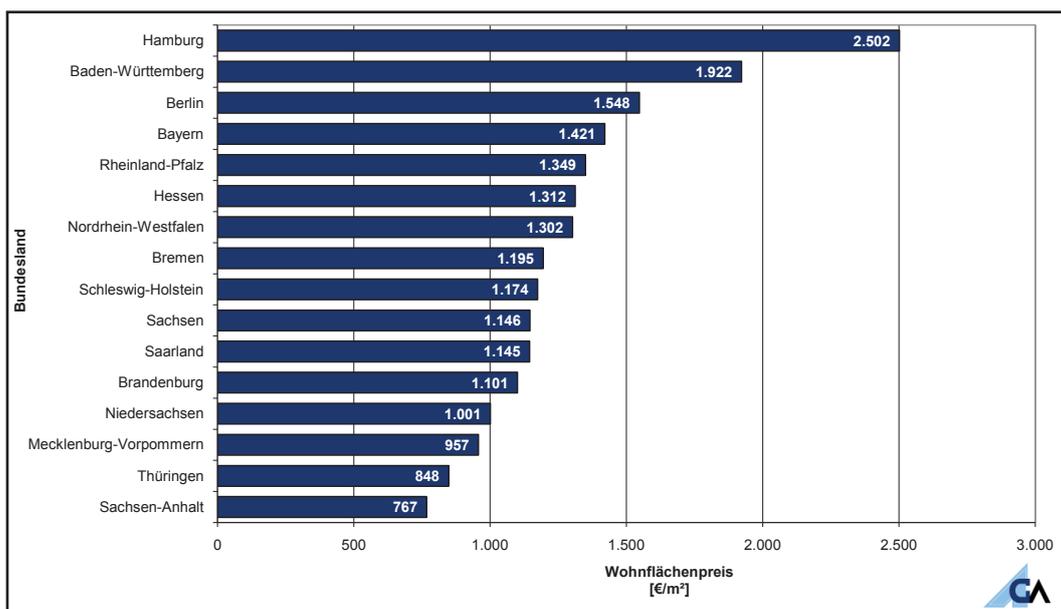


Abb. 4-13: Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke 2008 (tlw. geschätzt)

Die niedrigsten Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser finden sich in Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen.

Eigentumswohnungen (ohne Appartements)

Für Eigentumswohnungen wurden in Deutschland in den Jahren 2007 und 2008 Summen von insgesamt 26,3 Mrd. € bzw. 27,0 Mrd. € ausgegeben. Die Investitionssumme ist damit – ebenso wie bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken – geringfügig gestiegen.

Zu den Verkäufen neuer Eigentumswohnungen lagen nicht genügend Informationen vor, um gesicherte Aussagen zu Preisniveau- und -entwicklungen ableiten zu können. Im Folgenden werden daher die Verkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen in mittleren Lagen der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland untersucht.

Ausgewertet worden sind von den Gutachterausschüssen dazu 33.000 (2007) bzw. 38.000 (2008) Kaufverträge und es lagen die Informationen aus rd. 230 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten vor. Untersucht wurde der Preis je m² Wohnfläche. Die Angaben wurden zunächst mit Hilfe anderer mitgeteilter Daten überprüft und die Berechnungen danach mit den jeweiligen Anzahlen der Kaufverträge gewichtet.

Für den Verkauf von gebrauchten Eigentumswohnungen ergeben sich nachfolgende Kennzahlen (**Tab. 4-7**):

Merkmal	2007	2008 (Veränderung)
Preis je m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.266	1.248 (-1,4%)
Wohnfläche [m ²]	75,0	74,0 (-1,3%)
Durchschnittspreis [€]	94.950	92.352 (-2,7%)

Tab. 4-7: Kennzahlen für gebrauchte Eigentumswohnungen 2007 / 2008

Im Vergleich zu den gefallenen Preisen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (rd. -6%) sind die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen nicht so stark gesunken. Offensichtlich ist der Preisrückgang nahezu gleichermaßen durch die kleiner gewordenen Wohnungsgrößen (-1,3%)

und die sinkenden Preise je m² Wohnfläche (-1,4%) entstanden.

Nach Baujahresgruppen der Gebäude aufgeschlüsselt, ergibt sich ein Bild, welches auf den ersten Blick schwer nachvollziehbar erscheint (**Tab. 4-8**):

Baujahr	Wohnfläche [€/m ²]	Preissteigerung zur vorherigen Baujahresklasse [%]
vor 1919	1.400	
1919 bis 1949	1.251	-11
1950 bis 1974	1.063	-15
1975 bis 1989	1.272	+20
nach 1989	1.566	+23
Neubauten	2.207	+41

Tab. 4-8: Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen

Die Wohnungen in älteren Gebäuden liegen preislich höher als Eigentumswohnungen in Gebäuden der jüngeren Baujahre. Dieser Umstand entspricht durchaus den Erfahrungen in der Bewertung von Eigentumswohnungen. Die starken Preissprünge liegen darin begründet, dass Eigentumswohnungen in Altbauten oftmals teilweise oder durchgreifend saniert sind. Überdies liegen sie in alten, gut gewachsenen Lagen in Ortskernnähe und bilden dadurch ein attraktives Marktsegment. Die Gebäude der Bauperiode 1950 bis 1974 gehören zu dem preislich günstigen Segment, was unter anderem mit der Qualität der Bauausführung der betreffenden Gebäude, der Lage und der Art der Wohnungen zusammenhängen kann.

Zur Analyse des Preisniveaus der Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen in Deutschland standen Informationen aus insgesamt 226 (2007) bzw. 237 (2008) Landkreisen bzw. kreisfreien Städten zur Verfügung. Die Datenlage ist aus der Karte **Abb. 4-14** ersichtlich. Untersucht wurden die Preise je m² Wohnfläche.

Um das Wertniveau auch für Bereiche zu ermitteln, aus denen keine Marktinformationen gemeldet werden konnten, wurden die vorliegenden Marktdaten mit weiteren sozioökonomischen Daten in Beziehung gesetzt. Dabei wurde getes-

tet, in welcher Form und mit welcher Genauigkeit die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von diesen Daten abhängig sind. Es wurde eine signifikante Abhängigkeit ($R^2=0,84$) der Wohnflächenpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten von

- dem Verkaufsjahr 2007 oder 2008,

- den für den betreffenden Bereich geltenden durchschnittlichen Angebotsmieten (2. Halbjahr 2008),
- der Bevölkerungsdichte,
- der Kaufkraft je Einwohner und der
- Lage in der Region Ost, West oder Süd in Deutschland festgestellt.

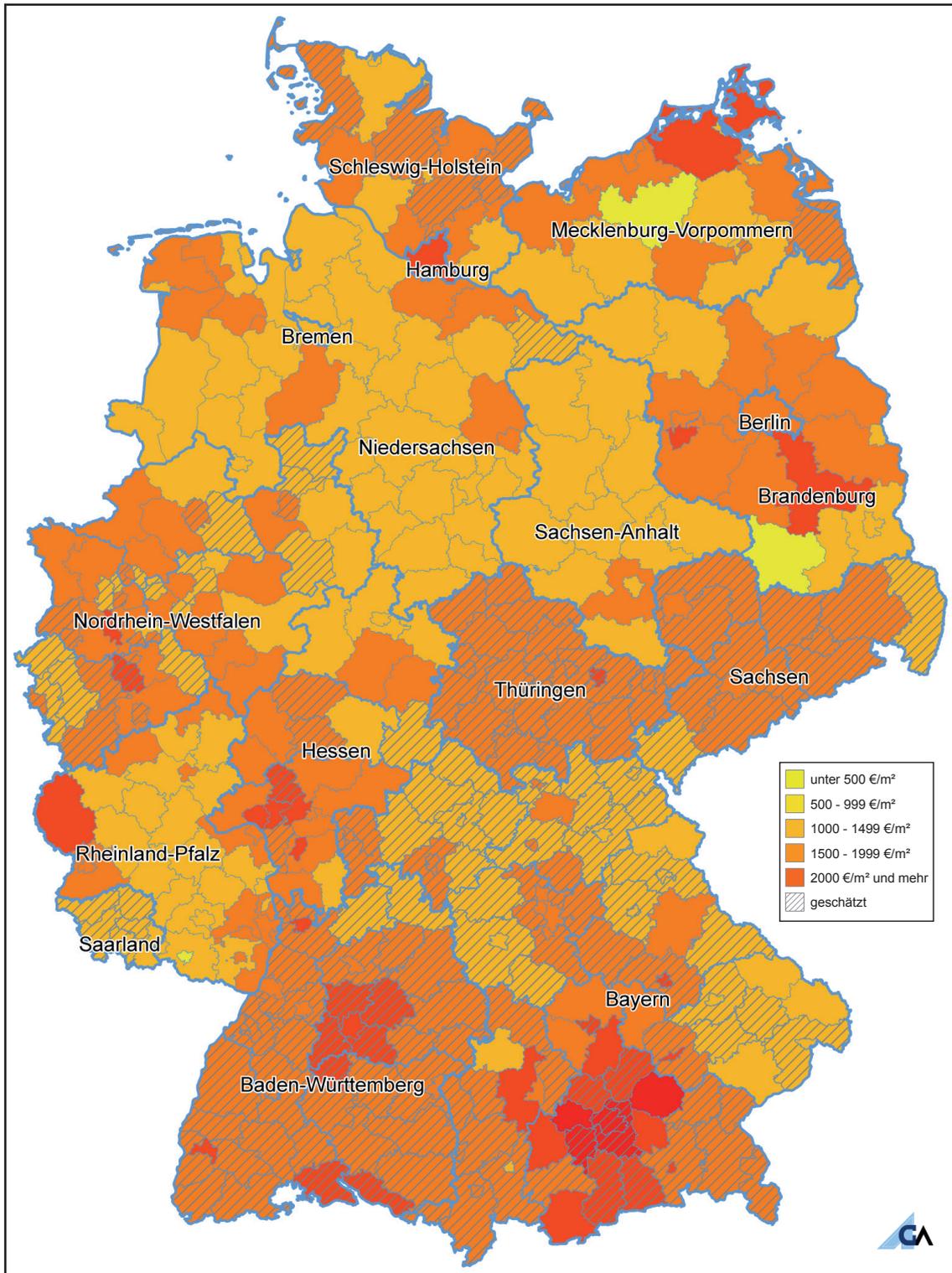


Abb. 4-14: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2008)

Damit ist es möglich, für alle Landkreise und kreisfreien Städte Schätzwerte für durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche abzuleiten.

Aus der Karte **Abb. 4-14** geht das so ermittelte Preisniveau für den Verkauf von gebrauchten Eigentumswohnungen für das Jahr 2008 hervor. Weiterhin ist in der Karte auch erkennbar, dass die aus der oben dargestellten Berechnung abgeleiteten Schätzwerte besonders in den südlichen Bundesländern sowie Thüringen und Sachsen auf der Grundlage von vergleichsweise wenigen mitgeteilten Marktinformationen berechnet worden sind.

Die Spitzenwerte liegen in der Stadt München (2.370 €/m²) und im Landkreis München (2.230 €/m²), dicht gefolgt vom Landkreis Starnberg (2.137 €/m²).

Die großräumigere Betrachtung zeigt auch deutlich die kostenintensiven Bereiche um München und südlich davon sowie im Großraum Wiesbaden / Frankfurt am Main und in den Küstengebieten.

Schlusslichter bilden die Landkreise Elbe-Elster im südlichen Brandenburg an der Grenze nach Sachsen gelegen (240 €/m²) und Güstrow in Mecklenburg-Vorpommern (470 €/m²) südlich angrenzend an den Landkreis Bad Doberan. Auch Osterode am Harz (560 €/m²), Mansfeld-Südharz (540 €/m²) oder die kreisfreie Stadt Pirmasens

(495 €/m²) gehören zu den Bereichen mit sehr geringen Preisen für Eigentumswohnungen.

Nach Bundesländern geordnet zeigt sich das folgende Bild (**Tab. 4-9**):

Bundesweit sind die Preise von 2007 nach 2008 gefallen. Allerdings zeigen sich in den Ländern unterschiedliche Entwicklungen. Sind teilweise starke Preisanstiege in Mecklenburg-Vorpommern (+29%), Baden-Württemberg (+15%) und Sachsen-Anhalt (+11%) zu verzeichnen, so sind die Preise in Berlin (-9%), Bayern (-6%) und Bremen (-6%) gefallen. In Rheinland-Pfalz, Brandenburg und Hamburg sind die Preise etwa gleich geblieben.

Für Eigentumswohnungen zeigt sich in der Spitze und in den Ländern mit niedrigen Preisen ein ähnliches Bild wie bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken (**Abb. 4-15**). Die höchsten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Hamburg und Baden-Württemberg gezahlt worden. Dann folgt bereits Mecklenburg-Vorpommern und danach Bayern und Hessen.

Die geringsten Preise sind in den Ländern Sachsen-Anhalt, Saarland und Niedersachsen zu verzeichnen. Thüringen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein befinden sich etwa im Mittelfeld.

Bundesland	Preis je m ² Wohnfläche	
	2007	2008
Baden-Württemberg	1.357	1.558
Bayern	1.469	1.377
Berlin	1.337	1.219
Brandenburg	1.212	1.222
Bremen	1.039	975
Hamburg	1.690	1.708
Hessen	1.436	1.377
Mecklenburg-Vorpommern	1.201	1.552
Niedersachsen	934	899
Nordrhein-Westfalen	1.158	1.135
Rheinland-Pfalz	1.055	1.035
Saarland	910	891
Sachsen	1.045	1.064
Sachsen-Anhalt	714	794
Schleswig-Holstein	1.145	1.108
Thüringen	1.143	1.117
Gesamt	1.266	1.248

Tab. 4-9: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (tlw. geschätzt)

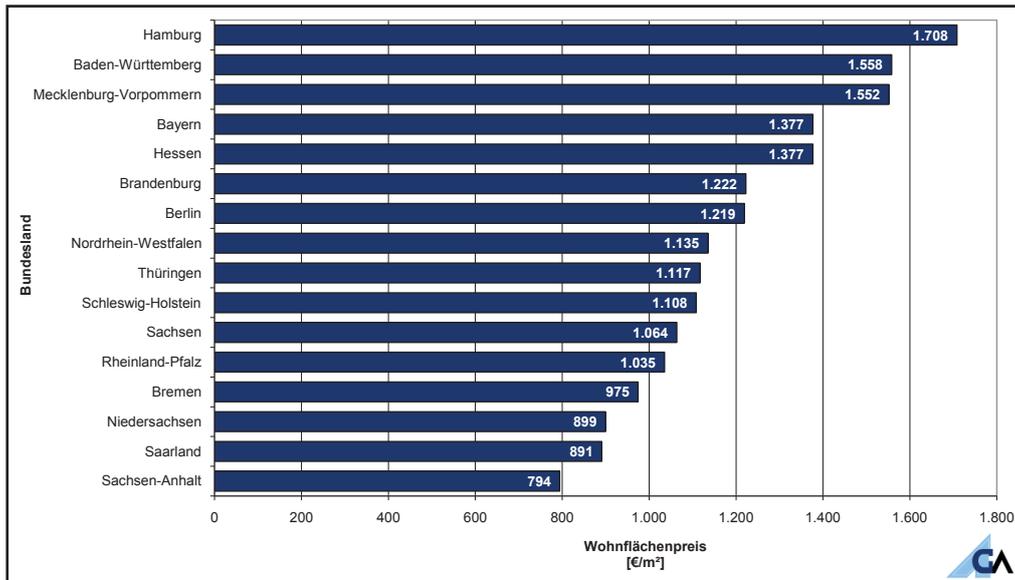


Abb. 4-15: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2008 (tlw. geschätzt)

4.1.4 Analyse unterschiedlicher Siedlungsstrukturen in Deutschland

Neben den bisherigen Betrachtungen ist auch ein Vergleich des Preisniveaus für unbebaute und bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den unterschiedlichen siedlungsstrukturellen und geografischen Regionen sinnvoll.

Von den Gutachterausschüssen liegen Einschätzungen zu folgenden Siedlungsstrukturen vor:

- großstädtischer Bereich – im Allgemeinen Großstädte über 100.000 Einwohner
- Umlandstruktur – so genannte „Speckgürtel“ um großstädtische Bereiche
- ländliche Bereiche

Die Entwicklungen der Preisstrukturen in den großstädtischen Bereichen selbst, über die Umlandstrukturen bis hin zum ländlichen Bereich, können auf Grundlage der recht umfangreich mitgeteilten Datensätze bewertet und interpretiert werden.

Nach einem Überblick über die regionalen Strukturen erscheint die Aufteilung des Gesamtgebietes von Deutschland in drei Bereiche angezeigt, die – in sich selbst – hinreichend sicher auszuwerten sind. Die dargestellten Bereiche „Ost“, „West“ und „Süd“ können nach der Auswertung auch untereinander verglichen werden. Der westliche Bereich Berlins ist wegen des Preisniveaus der Region „West“ zugeordnet worden (Abb. 4-16).

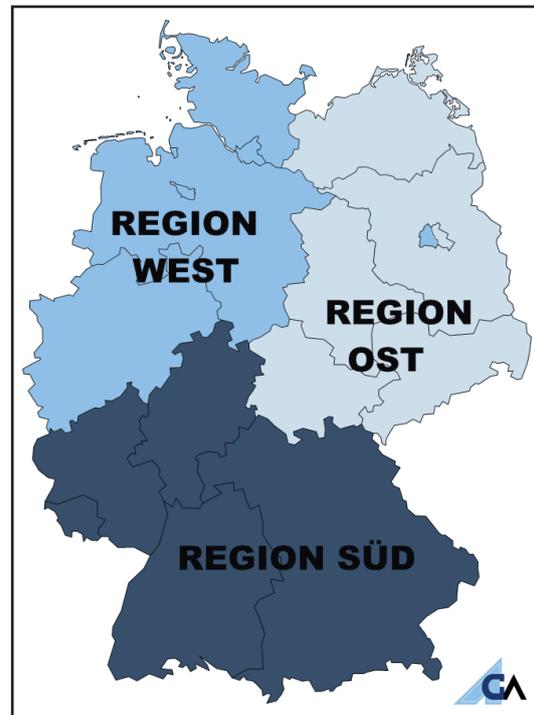


Abb. 4-16: Aufteilung von Deutschland in Regionen

Alle Auswertungen beziehen sich auf „mittlere Lagen“ und auf das Bezugsjahr 2008.

Baulandpreise – Individuelles Wohnen

In den nachfolgenden Auswertungen wurden die mittleren Lagen betrachtet, weil hier das umfangreichste Datenmaterial von den Gutachterausschüssen mitgeteilt wurde. Die jeweilige Anzahl von Gutachterausschüssen, die mit Datenlieferungen zur Datenauswertung beitrugen, ist in der

Tabelle dokumentiert. Die Werte wurden aus den Bodenrichtwerten 2008 abgeleitet. Es ergibt sich, nach Regionen selektiert, folgendes Preisniveau innerhalb der großstädtischen-, Umland- und ländlichen Strukturen (**Tab. 4-10**).

Aus diesen Zahlen lässt sich das Verhältnis der drei unterschiedlichen Besiedlungsstrukturen innerhalb der jeweiligen Regionen ableiten. Der auffällige 3,8-fache Bodenwert der großstädtischen Strukturen in der Region „Ost“ ist vornehmlich dem Preisniveau in dem Bereich Potsdam zuzuordnen, der das mitteilende Bundesland

Brandenburg maßgeblich prägt. Grundsätzlich ergibt sich das erwartete Bild der Baulandpreisentwicklung ansteigend von der ländlichen Struktur bis hin zur großstädtischen Struktur. Die Verhältniszahlen sind in der Abbildung **Abb. 4-17** und Tabelle **Tab. 4-11** dargestellt.

Vergleicht man die jeweiligen Preise beim Bauland für individuellen Wohnungsbau nach Regionen, so ergibt sich ebenfalls das erwartete Bild einer Steigerung der Baulandpreise von der Region „Ost“ über die Region „West“ hin zur Region „Süd“ (**Abb. 4-18** und **Tab. 4-12**).

Regionen	großstädtische Struktur [€/m ²]	Umlandstruktur [€/m ²]	ländliche Struktur [€/m ²]
Region "Ost"	115,00 (6 GA)	52,75 (12 GA)	30,33 (20 GA)
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	187,86 (15 GA)	113,75 (36 GA)	79,50 (42 GA)
Region "Süd"	342,00 (20 GA)	256,33 (25 GA)	123,33 (23 GA)

Tab. 4-10: Mittlere Baulandpreise „Individualer Wohnungsbau“ in mittleren Lagen aus Bodenrichtwerten 2008
[GA = Gutachterausschüsse]

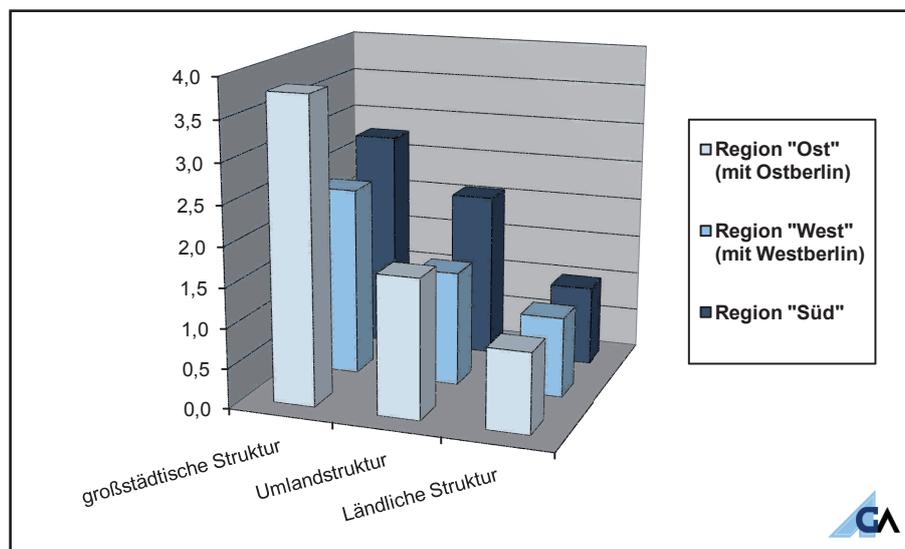


Abb. 4-17: Baulandpreis Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)

Regionen	großstädtische Struktur	Umlandstruktur	ländliche Struktur
Region "Ost"	3,8	1,7	1,0
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	2,4	1,4	1,0
Region "Süd"	2,8	2,1	1,0

Tab. 4-11: Baulandpreis Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)

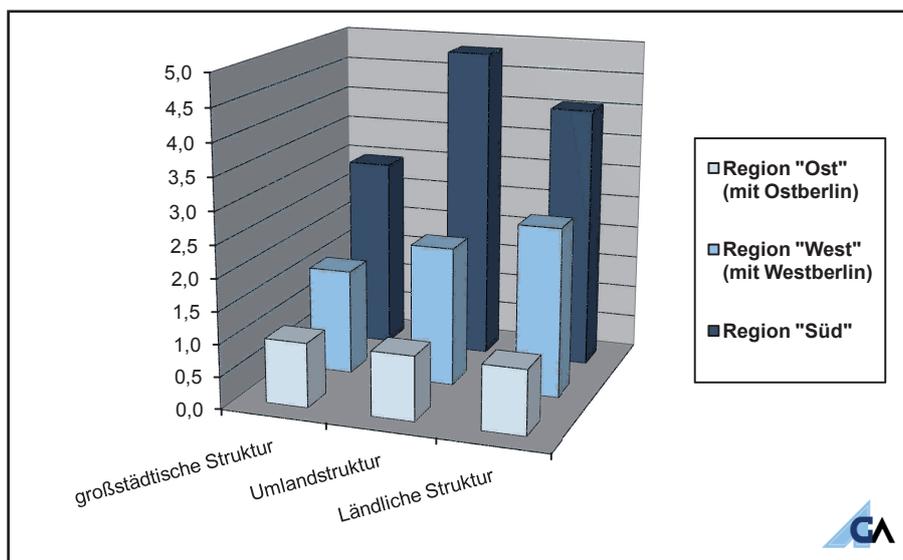


Abb. 4-18: Baulandpreis Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)

Regionen	großstädtische Struktur	Umlandstruktur	ländliche Struktur
Region "Ost"	1,0	1,0	1,0
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	1,6	2,2	2,6
Region "Süd"	3,0	4,9	4,1

Tab. 4-12: Baulandpreis Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)

Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe 2008)

Nach den Analysen der Baulandpreise im individuellen Wohnungsbau erfolgt eine Untersuchung der bebauten Grundstücke in den Regionen. Zunächst werden die Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Berichtsjahr 2008 betrachtet. Die Stichprobengröße mit Kauffällen und berichtenden Gutachterausschüssen ist in der Tabelle **Tab. 4-13** ersichtlich.

Wie bereits bei den Baulandwerten für individuellen Wohnungsbau dokumentiert ergibt sich auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser eine steigende Preisentwicklung sowohl von der ländlichen Struktur zu den Großstädten hin als auch von den Regionen „Ost“ über „West“ zur Region „Süd“. Bemerkenswert erscheint in diesem Zusammenhang, dass in den Regionen „Ost“ und „West“ hierbei eine recht homogene Preissteigerung zu den Großstädten hin stattfindet, während in der Region „Süd“ die Preise für Ein- und Zwei-

Regionen	großstädtische Struktur [€/m ²]	Umlandstruktur [€/m ²]	ländliche Struktur [€/m ²]
Region "Ost"	191.091 (718 KF) (10 GA)	140.512 (1.708 KF) (15 GA)	93.966 (1.784 KF) (24 GA)
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	251.870 (3.723 KF) (16 GA)	183.282 (6.132 KF) (37 GA)	144.436 (7.910 KF) (35 GA)
Region "Süd"	297.344 (1.951 KF) (18 GA)	290.454 (4.672 KF) (31 GA)	155.737 (3.845 KF) (31 GA)

Tab. 4-13: Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf 2008 [KF = Kauffälle; GA = Gutachterausschüsse]

familienhäuser auch im unmittelbaren Umland der Großstädte nahezu deren Niveau erreichen.

Dementsprechend entwickeln sich auch die Verhältniszahlen innerhalb der jeweiligen Regionen. Von der ländlichen Struktur zur Großstadt hin zeigt sich, dass die Ein- und Zweifamilienhäuser dort etwa das doppelte Preisniveau aufweisen (**Abb. 4-19** und **Tab. 4-14**).

Betrachtet man die Preisniveaus der jeweiligen Strukturen und vergleicht die Regionen „Ost“, „West“ und „Süd“ miteinander (**Abb. 4-20** und **Tab. 4-15**), so ergibt sich ein relativ homogenes Bild. Während die Großstädte und die ländlichen Strukturen im Süden bei Ein- und Zweifamilienhäusern etwa das 1,6 bis 1,7-fache des Niveaus in der Region „Ost“ erreichen, ergibt sich insbesondere bei den „Umlandstrukturen“ eine Steigerung von „Ost“ nach „Süd“ mit dem Faktor 2,1.

Dies liegt, wie bereits oben dargestellt, insbesondere daran, dass in der Region „Süd“ die Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Umlandregionen nahezu das Niveau der Großstädte erreichen.

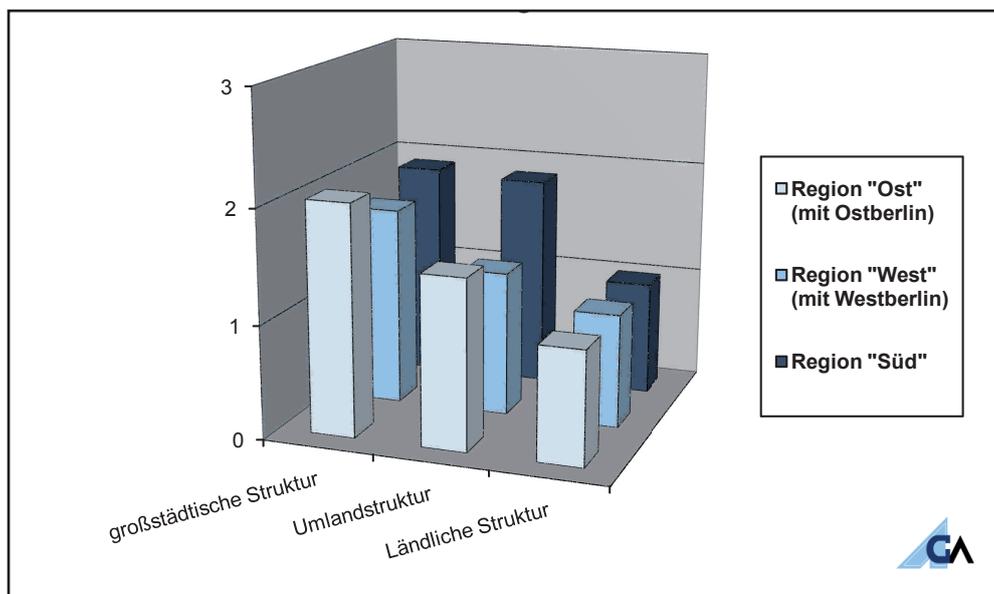


Abb. 4-19: Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)

Regionen	großstädtische Struktur	Umlandstruktur	ländliche Struktur
Region "Ost"	2,0	1,5	1,0
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	1,7	1,3	1,0
Region "Süd"	1,9	1,9	1,0

Tab. 4-14: Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)

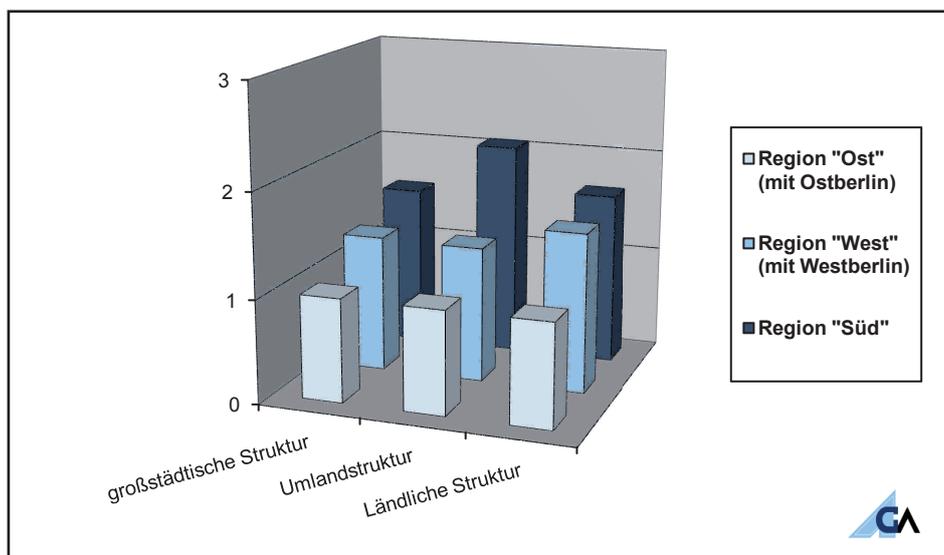


Abb. 4-20: Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)

Regionen	großstädtische Struktur	Umlandstruktur	ländliche Struktur
Region "Ost"	1,0	1,0	1,0
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	1,3	1,3	1,5
Region "Süd"	1,6	2,1	1,7

Tab. 4-15: Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)

Bebaute Grundstücke – Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Weiterverkäufe 2008)

Zwar mit einer geringeren Stichprobengröße im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern hinterlegt, dennoch aussagekräftig, können aus den mitgeteilten Datensätzen der Gutachterausschüsse die Entwicklungen im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser analysiert werden. Die Stichprobengröße der Kauffälle und der mitteilenden Gutachterausschüsse ist wiederum in der Tabelle **Tab. 4-16** dargestellt.

Es ergibt sich eine sehr homogene Preisentwicklung jeweils innerhalb der Regionen „Ost“, „West“ und „Süd“ von den ländlichen Strukturen hin zum Umland und zu den Großstädten. Signifikante Ausreißer konnten bei dieser Auswertung nicht festgestellt werden.

Ausgehend vom Preisniveau der ländlich strukturierten Gebiete ergibt sich in den jeweiligen Regionen eine Entwicklung zwischen dem 1,6-fachen Wert in der Region „West“ zum 1,7-fachen Wert in der Region „Süd“ und dem 1,9-fachen Wert in der

Regionen	großstädtische Struktur [€/m ²]	Umlandstruktur [€/m ²]	ländliche Struktur [€/m ²]
Region "Ost"	143.826 (447 KF) (9 GA)	111.153 (609 KF) (15 GA)	75.669 (830 KF) (24 GA)
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	197.627 (1.965 KF) (15 GA)	147.625 (2.772 KF) (35 GA)	126.890 (2.373 KF) (34 GA)
Region "Süd"	254.704 (923 KF) (18 GA)	206.099 (1.788 KF) (25 GA)	153.637 (758 KF) (28 GA)

Tab. 4-16: Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Weiterverkauf 2008 [KF = Kauffälle; GA = Gutachterausschüsse]

Region „Ost“ für die Weiterverkäufe der Doppelhaushälften und Reihenhäuser (**Abb. 4-21** und **Tab. 4-17**). Der Bereich der Umlandstrukturen um die Großstädte liegt auf ca. 50% der Preisdifferenz zwischen den ländlichen strukturierten Gebieten und den Großstädten selbst.

Betrachtet man die Preisentwicklung innerhalb der jeweiligen Strukturen von der Region „Ost“ über die Region „West“ hin zur Region „Süd“, so ergibt sich auch hier eine sehr homogene Preisentwicklung bei den Weiterverkäufen für Doppelhaushälften und Reihenhäusern (**Abb. 4-22** und **Tab. 4-18**). In der Region „Süd“ werden somit im Vergleich zur Region „Ost“ ca. die 1,8 bis 2,0-fachen Preise für die Weiterverkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäuser erzielt. Die Region „West“ liegt hierbei je nach Strukturgebieten zwischen dem 1,3 und 1,7-fachen Wert über der Region „Ost“.

Die Regionen abschließend betrachtend lässt sich sowohl bei den unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues wie auch bei den bebauten Grundstücken der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern ein Preisgefälle von den Regionen „Süd“ über „West“ nach „Ost“ und innerhalb der Strukturen von den „Großstädten“ über das „Umland“ zur „ländlichen Struktur“ hin nachweisen. Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang auch die aus den Datensätzen abzuleitende Tatsache, dass in der Region „Süd“ im Bereich der Weiterverkäufe der Ein- und Zweifamilienhäuser die Umlandstrukturen nahezu das Großstadtniveau erreichen, während sich die Weiterverkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäusern eher an der allgemeinen Preisentwicklung innerhalb der übrigen Regionen orientieren.

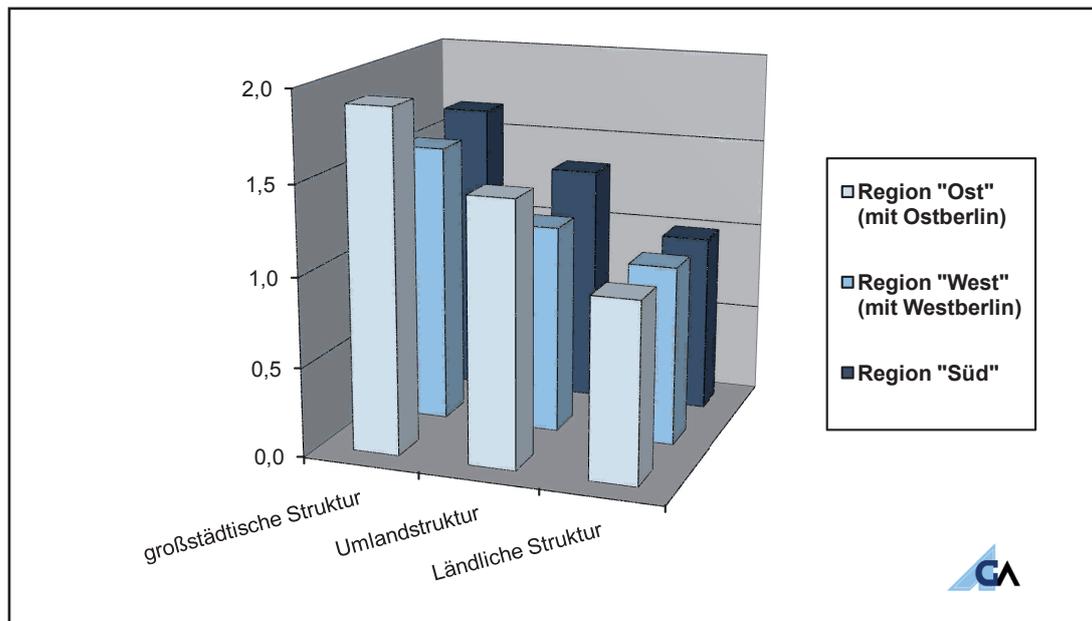


Abb. 4-21: Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)

Regionen	großstädtische Struktur	Umlandstruktur	ländliche Struktur
Region "Ost"	1,9	1,5	1,0
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	1,6	1,2	1,0
Region "Süd"	1,7	1,3	1,0

Tab. 4-17: Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)

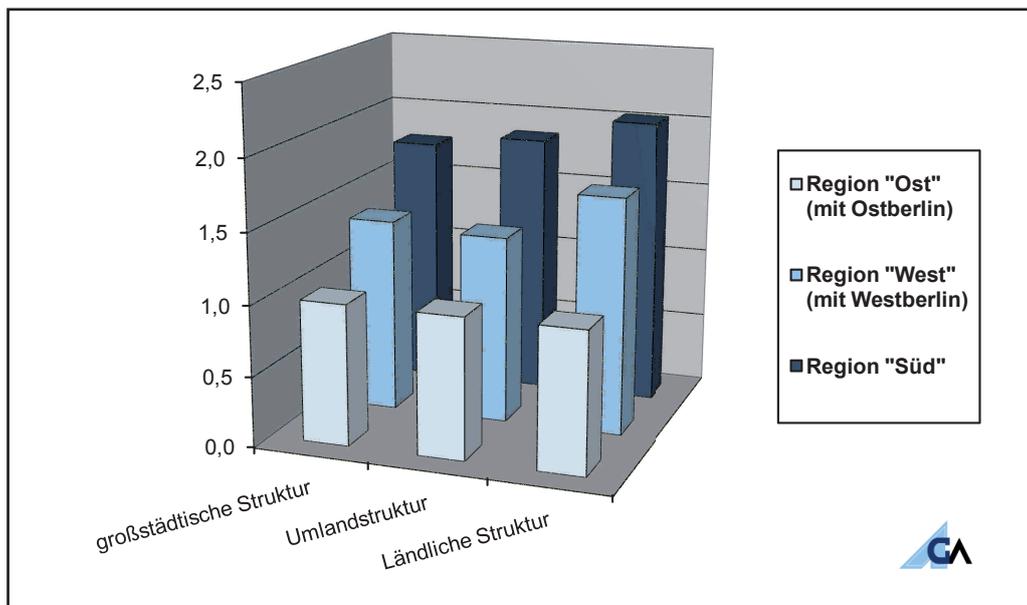


Abb. 4-22: Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)

Regionen	großstädtische Struktur	Umlandstruktur	ländliche Struktur
Region "Ost"	1,0	1,0	1,0
Region "West" (mit westl. Bereich Berlins)	1,4	1,3	1,7
Region "Süd"	1,8	1,9	2,0

Tab. 4-18: Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)



4.2 Renditeobjekte und gewerbliche Immobilien

4.2.1 Allgemein

Im Rahmen der Datenerhebung zu diesem Bericht wurden in einer ersten Stufe auch zahlreiche Kennzahlen zum Teilmarkt der Renditeobjekte und gewerblichen Immobilien bei den örtlichen Gutachterausschüssen erfragt. Der Rücklauf der Daten, vor allen Dingen auf dem Sektor der Spezialimmobilien, war – erwartungsgemäß – recht lückenhaft.

Für nachfolgende Teilmärkte ist ausreichend Datenmaterial vorhanden, um Auswertungen durchführen zu können:

- Gewerbebauplätze für klassisches Gewerbe,
- Bauplätze für den Mehrfamilienhausbau,
- mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke,
- mit Gewerbe- und Industriegebäuden bebaute Grundstücke.

Analysen der Daten und Rückschlüsse auf die Transaktionsumsätze der Regionen, von denen keine Daten vorliegen, sind ebenfalls möglich. Dazu werden die vorliegenden Immobilienmarktdaten mit weiteren für alle Landkreise / kreisfreien Städte vorhandenen sozioökonomischen Daten (z. B. Kaufkraftsummen) in Beziehung gesetzt.

Darüber hinaus sind die Gutachterausschüsse auch gebeten worden, Informationen zu Bodenrichtwerten über unbebaute Gewerbegrundstücke mitzuteilen. Aus diesen Daten soll ein Überblick zum Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke in Deutschland gegeben werden.

Um Aussagen über die mittelfristige Umsatzentwicklung für gewerbliche Immobilien und Renditeobjekte in Deutschland darstellen zu können, hat sich die Redaktion entschlossen, eine zusätzliche Erhebung von Umsatzdaten für alle unbebauten und bebauten, gewerblich genutzten Flächen für ausgewählte Städte in Deutschland durchzuführen. Dabei wurden, um längerfristige Entwicklungen beschreiben zu können, über den

Zeitraum von 1990 bis 2008 die Geld- und Flächenumsätze für folgende Grundstücks-kategorien abgefragt (**Tab. 4-19**):

Nutzungsart	GE	hG & MK	Σ (GE, hg, MK)
unbebaute Grundstücke (€- und ha-Umsatz)	×	×	×
bebaute Grundstücke (€-Umsatz)	–	–	×

Tab. 4-19: abgefragte Grundstücks-kategorien für die Umsätze

Die klassische Gewerbenutzung (**GE**) steht hierbei für voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbebetrieben, aber auch Logistikunternehmen.

Mit höherwertiger Gewerbenutzung (**hG & MK**) werden hier voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären oder dienstleistungsorientierten) Nutzung zugeführt werden sollen, bezeichnet. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büronutzung.

Das für die Untersuchung von Städten verwendete Datenmaterial setzt sich aus den Geld- und Flächenumsätzen der Immobilientransaktionen von 1999 – 2008 nachfolgender 20 Städte zusammen:

- **Berlin** (BE)
- **Stuttgart** (BW)
- **Reutlingen** (BW)
- **München** (BY)
- **Nürnberg** (BY)
- **Bremen** (HB)
- **Hamburg** (HH)

- **Frankfurt am Main** (HE)
- **Wismar** (MV)
- **Braunschweig** (NI)
- **Hannover** (NI)
- **Oldenburg** (NI)
- **Osnabrück** (NI)
- **Düsseldorf** (NW)
- **Essen** (NW)
- **Hagen** (NW)
- **Köln** (NW)
- **Mainz** (RP)
- **Dresden** (SN)
- **Leipzig** (SN)

Selbst bei einer solch kleinen Auswahl von Datenlieferanten wird deutlich, dass eine gemeinsame Auswertung aller 20 Städte wenig sinnvoll ist, da allein aus Gründen der Skalierung der Auswertegrafiken eine gemeinsame Darstellung der Ergebnisse scheitert.

Die dargestellten Ergebnisse wurden daher wie in Tabelle **Tab.4-20** dargestellt, nach Größenklassen eingeteilt.

Größenklasse	Daten liefernde Städte
I (≥ 580.000 EW)	Berlin (B), Hamburg (HH), München (M), Köln (K), Frankfurt am Main (F), Stuttgart (S), Düsseldorf (D)
II (< 580.000 EW & > 250.000 EW)	Essen (E), Bremen (HB), Hannover (H), Leipzig (L), Dresden (DD), Nürnberg (N)
III (≤ 250.000 EW)	Braunschweig (BS), Mainz (MZ), Hagen (HA), Osnabrück (OS), Oldenburg (OL), Reutlingen (RT), Wismar (HWI)

Tab.4-20: Größenklassen der untersuchten Städte

Insgesamt liegt damit für folgende Teilmärkte ausreichend Datenmaterial vor, um sinnvolle Analysen durchführen zu können:

Unbebaute Grundstücke

- Geldumsätze für Gewerbegrundstücke insgesamt
- Geld- und Flächenumsätze für Gewerbegrundstücke in ausgewählten Städten Deutschlands
- Preisniveau für Gewerbegrundstücke, klassisches Gewerbe
- Preisniveau der Bauplätze für Mehrfamilienhäuser von drei bis fünf Geschossen

Bebaute Grundstücke

- Geldumsätze für Mehrfamilienhäuser von drei bis fünf Geschossen
- Geldumsätze für bebaute Gewerbegrundstücke in ausgewählten Städten Deutschlands

4.2.2 Unbebaute Grundstücke

Geldumsätze insgesamt

Zu Transaktionsumsätzen über unbebaute Gewerbegrundstücke liegen den Verfassern Informationen aus 292 (2007) bzw. 291 (2008) Landkreisen und kreisfreien Städten vor. Für Preisentwicklungen von Gewerbegrundstücken, ebenso wie für durchschnittliche Bodenpreise waren die Informationen nicht ausreichend, so dass zu diesen Fragestellungen keine hinreichend genaue deutschlandweite Untersuchung möglich war.

Auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist bereits in Kapitel 3.2.4 Abb.3-20 bis Abb.3-22 intensiv eingegangen worden, so dass im Folgenden die Investitionsumsätze in Geld und zu den veräußerten Flächen näher untersucht werden sollen.

Zur Analyse der Umsätze der nachfolgenden Grundstücks-kategorien lagen den Verfassern je Landkreis und kreisfreie Stadt genügend Daten vor.

- **Industriegebiete,**
- **klassisches Gewerbe** (z. B. Grundstücke in Gebieten für Hallen und Produktionsstätten),
- **gehobenes Gewerbe** (z. B. Grundstücke in Gebieten für Gebäude für Informationstechnik, Labors),
- **Grundstücke in Gebieten mit überwiegend tertiärer Nutzung** (z. B. Dienstleistung, Handel, großflächiger Einzelhandel und Büros).

Zusammengefasste Summenangaben über alle Kategorien zu den Umsätzen konnten für rd. 290 Landkreise und kreisfreie Städte mitgeteilt werden. Nach Plausibilisierung der gemeldeten Daten und deren Ausreißerbereinigung standen noch Daten von 285 (2007) bzw. 284 (2008) Landkreisen / kreisfreien Städte zur Verfügung.

Es wurde eine signifikante Abhängigkeit ($R^2=0,78$) des durchschnittlichen Geldumsatzes in den Landkreisen und kreisfreien Städten von

- dem Verkaufsjahr,
- der für den betreffenden Bereich zur Verfügung stehenden Kaufkraftsumme (2007) und
- der Bevölkerungszahl (2007)

festgestellt.

Damit ist es möglich Schätzwerte über die Transaktionssummen für unbebaute Gewerbegrundstücke in den Landkreisen und kreisfreien Städten abzuleiten.

Die Informationen zu den Kategorien im Einzelnen waren nicht ausreichend, da die Gutachterausschüsse die entsprechenden Kaufverträge oftmals nicht so detailliert auswerten, dass die o.g. Kategorien unterschieden werden können.

Für 2007 ergibt sich daraus deutschlandweit eine geschätzte Transaktionssumme von insgesamt 5,5 Mrd.€, die sich im Jahr 2008 um nahezu 1,7 Mrd.€ auf 3,8 Mrd.€ verringert hat. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 30%.

Die geschätzten und mitgeteilten Transaktionssummen für das Jahr 2008 sind in der Karte **Abb. 4-23** dargestellt.

Mehr als die Hälfte (53%) der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland weisen ein eher geringes Aufkommen an Investitionen in gewerbliche Baulandflächen auf (geringer als 5 Mio.€). In jeweils rd. 20% der Landkreise / kreisfreien Städte sind Investitionen von 5 – 10 Mio.€ und von 10 – 25 Mio.€ zu verzeichnen. In den verbleibenden rd. 7% der Regionen werden höhere Summen (> 25 Mio.€) umgesetzt.

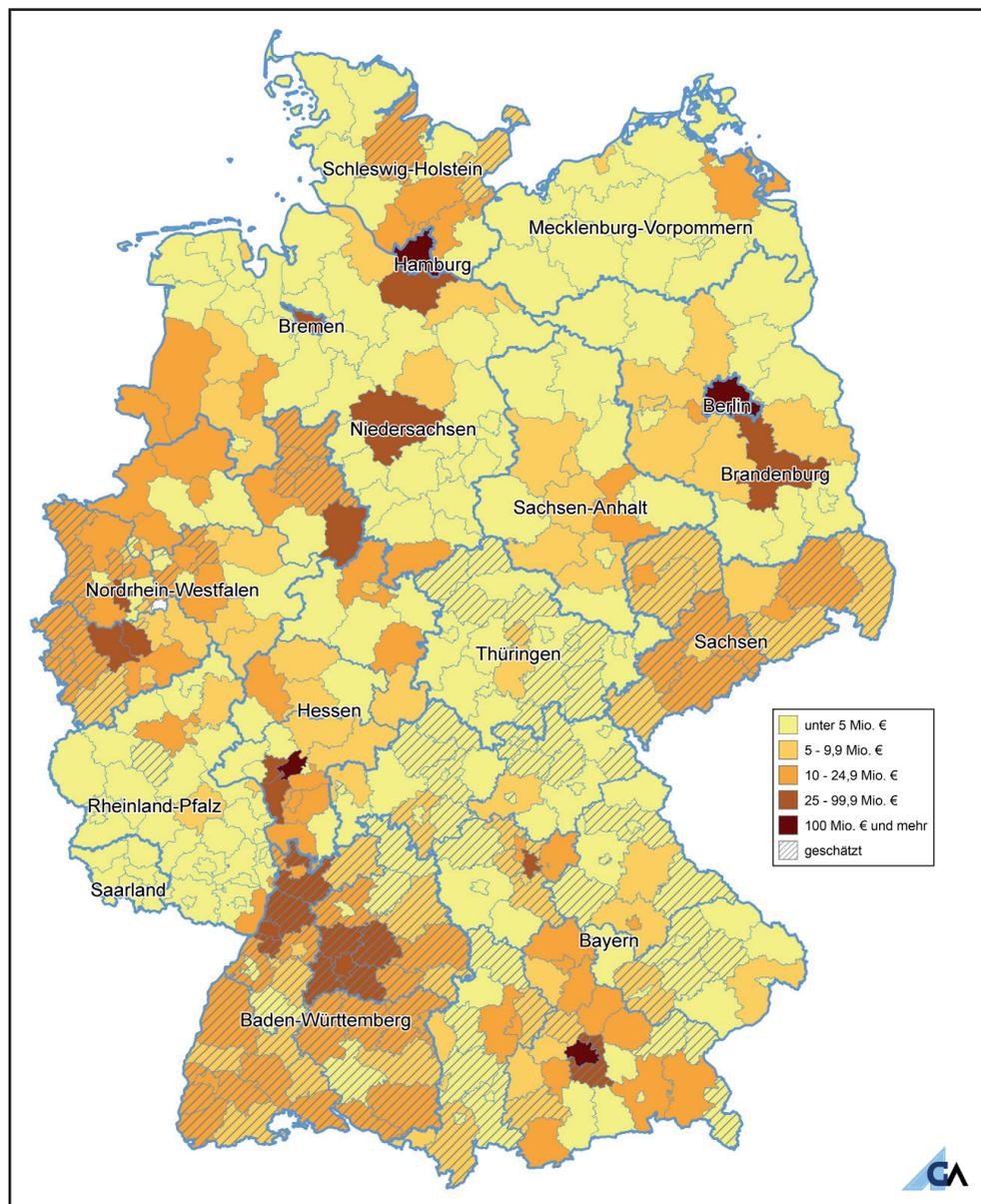


Abb. 4-23: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von unbebauten Gewerbegrundstücksflächen (2008)

Die Investitionsschwerpunkte 2008 liegen in Regionen von Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, um Hamburg und um Berlin. Spitzenreiter sind die Städte Hamburg (200 Mio. €), Berlin (153 Mio. €), Frankfurt am Main (126 Mio. €), gefolgt von München (119 Mio. €).

Die geringsten Umsätze sind im Landkreis Mecklenburg-Strelitz im Süden von Mecklenburg-Vorpommern (40.000€), im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz nordöstlich vom Saarland gelegen (50.000€) und in Wolfsburg in Niedersachsen (70.000€) zu verzeichnen.

Nach Bundesländern geordnet zeigt sich das Bild in Tabelle **Tab. 4-21** für die Jahre 2007 und 2008.

Der stärkste Rückgang ist demnach in Berlin (-54 %), Bayern (-44 %), im Saarland (-35 %) und in Baden-Württemberg (-38 %) festzustellen. Lediglich in Thüringen (+5 %), Rheinland-Pfalz (+18 %) und in Mecklenburg-Vorpommern (+25 %) sind die Umsätze gestiegen.

Die höchsten Umsätze in 2008 wurden im Land Nordrhein-Westfalen, dicht gefolgt von Baden-Württemberg und Bayern erzielt. Dann folgen mit einigem Abstand Hessen und Niedersachsen (**Abb. 4-24**).

Im Saarland, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen sowie in Thüringen und auch in Sachsen-Anhalt sind die geringsten Umsätze zu verzeichnen.

Bundesland	Geldumsatz [Mio. €]		
	2007	2008	Veränderung [%]
Berlin	333	153	-54,1
Bayern	1.221	683	-44,1
Saarland	17	11	-35,3
Baden-Württemberg	1.137	704	-38,1
Schleswig-Holstein	166	111	-33,1
Hessen	524	356	-32,1
Sachsen	179	124	-30,7
Brandenburg	132	101	-23,5
Hamburg	259	200	-22,8
Sachsen-Anhalt	84	69	-17,9
Nordrhein-Westfalen	951	817	-14,1
Niedersachsen	258	250	-3,1
Bremen	40	40	0,0
Thüringen	38	40	5,3
Rheinland-Pfalz	124	147	18,5
Mecklenburg-Vorpommern	28	35	25,0
Gesamt	5.490	3.841	-30,0

Tab. 4-21: Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke nach Bundesländern (tlw. geschätzt)

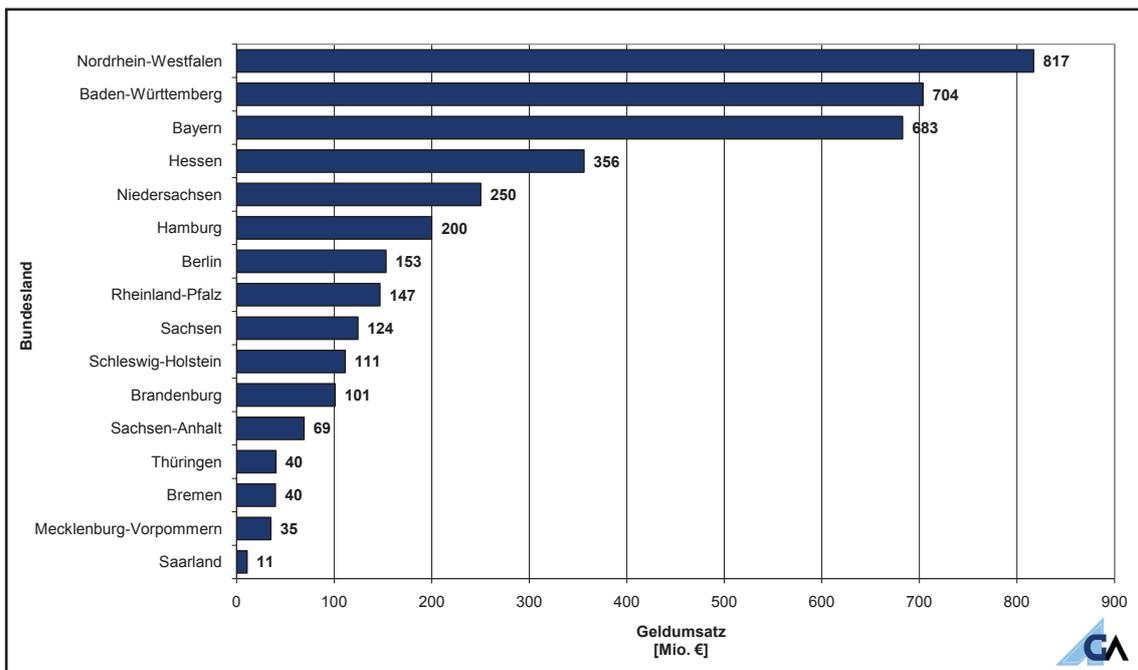


Abb. 4-24: Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke 2008 (tlw. geschätzt)

Flächen und Geldumsätze in ausgewählten Städten Deutschlands

ßenklasse I ist doppelt soviel Fläche umgesetzt worden wie in denen der Klasse II. Die Städte der Klasse III liegen weit unter den Umsätzen der anderen beiden Klassen.

Die dargestellten Umsatzzahlen der anfangs bezeichneten Städte zeigen ebenfalls eine Abhängigkeit der absoluten Werte von der Größenklasse der jeweiligen Stadt (Abb. 4-25 bis Abb. 4-27).

Bezogen auf die Einwohnerzahlen ist auch eine Abhängigkeit des Flächenumsatzes von der Größenklasse festzustellen. In den Städten der Grö-

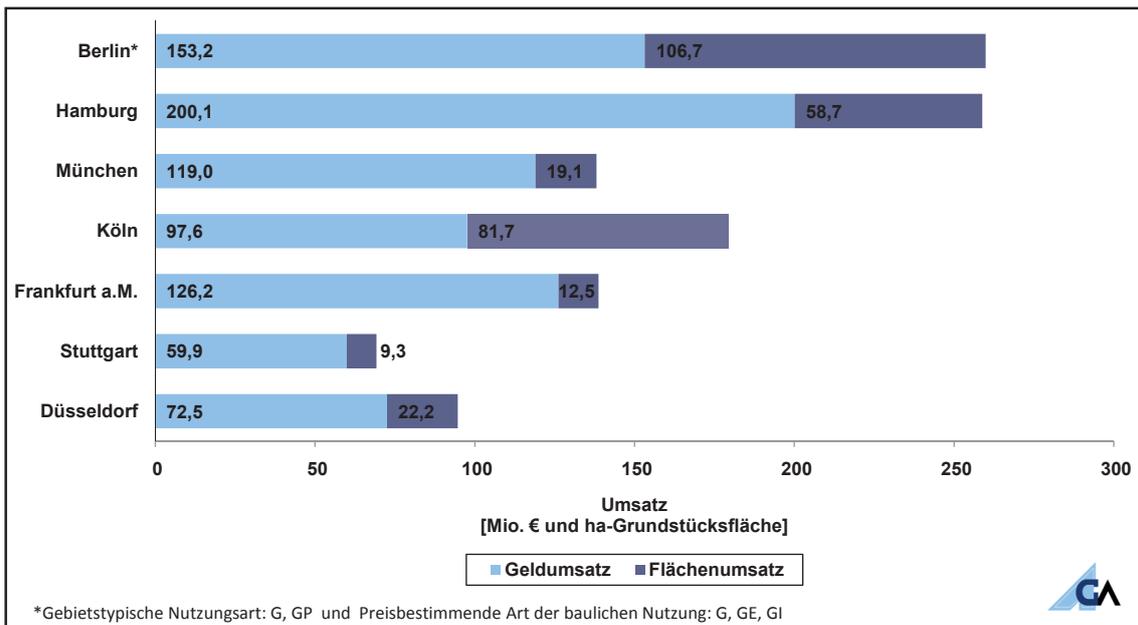


Abb. 4-25: Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2008)

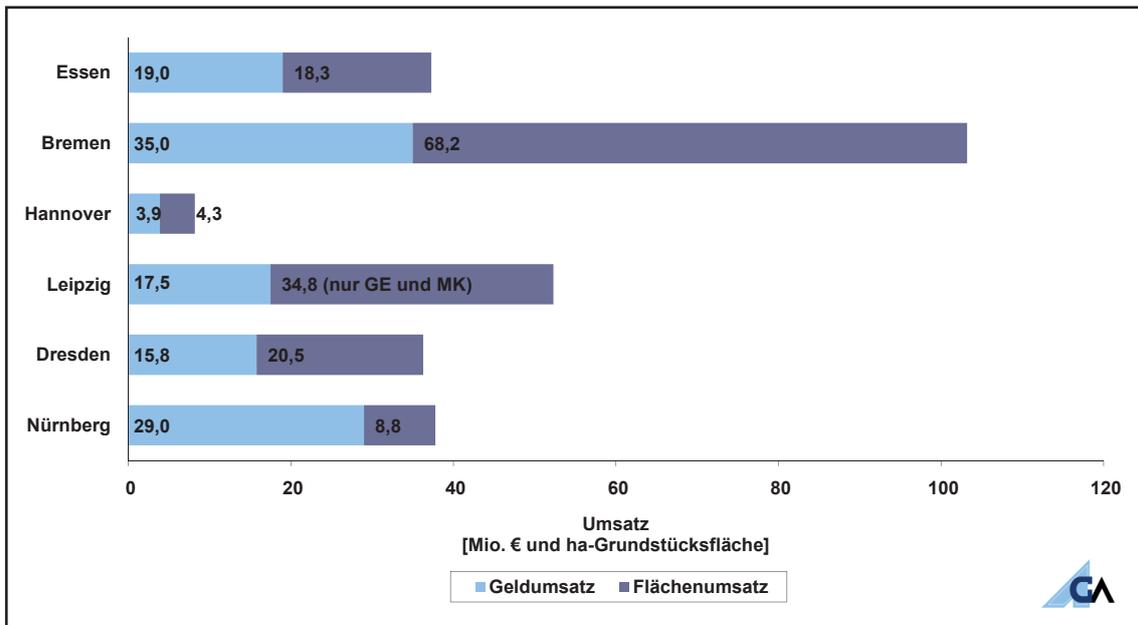


Abb. 4-26: Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2008)

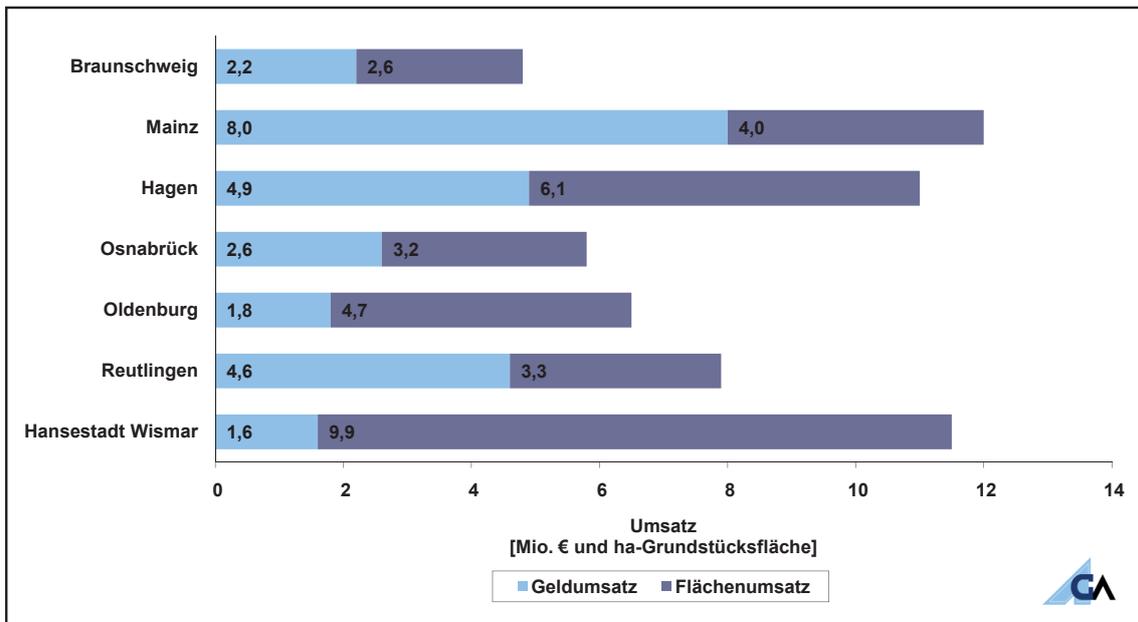


Abb. 4-27: Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2008)

Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke – klassisches Gewerbe

Bei den Gewerbegrundstücken wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung der Baulandflächen wie nachfolgend unterschieden:

Flächen für

- **klassisches Gewerbe** (z. B. Produktionsstätten, Lagerhallen, Reparaturwerkstätten etc.),
- **gehobenes Gewerbe** (z. B. Informationstechnik, Labors, repräsentative Gebäude, Technikparks etc.),

- **Gewerbe mit überwiegend tertiärer Nutzung** (z. B. Dienstleistungsbereiche, Handel, großflächiger Einzelhandel etc.),
- **Industriegebiete.**

Für Baulandflächen, die in erster Linie für klassisches Gewerbe geeignet sind, lagen den Autoren Informationen für 2008 von 160 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten vor; dies entspricht fast 40 % der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Zu den anderen Nutzungsarten der Gewerbeflächen lagen nicht genügend Informationen vor.

Für Bauplätze des klassischen Gewerbes in mittleren Lagen ohne öffentliche Förderung zeigt sich in den 160 Bereichen das Preisniveau wie in der Abbildung (**Abb. 4-28**) dargestellt.

Zusammengefasst ergeben sich die in Tabelle **Tab.4-22** dargestellten mittleren Werte und

Spannen. Dabei ist erkennbar, dass das Preisniveau der Flächen in guten Lagen etwa doppelt so hoch ist wie das in mäßigen Lagen. Darüber hinaus zeigt sich, dass auch das Preisniveau insgesamt von 2007 nach 2008 leicht gestiegen ist.

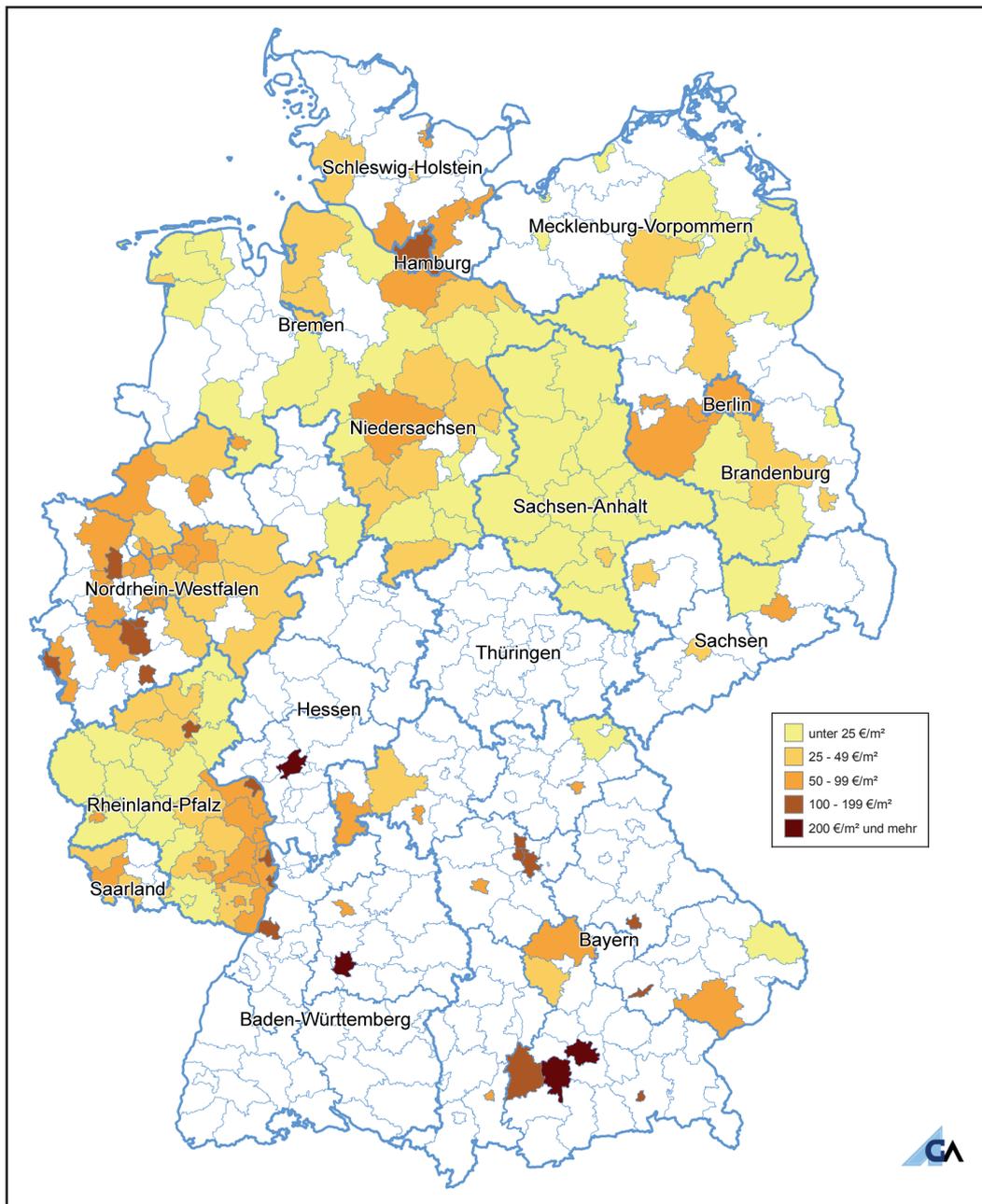


Abb. 4-28: Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke des klassischen Gewerbes in mittleren Lagen ohne öffentliche Förderung (2008)

Lagequalität	Anzahl der beteiligten Landkreise / kreisfreie Städte	mittlerer Bodenwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]
2007				
gute Lage (ohne öffentliche Förderung)	110	69,27	10	420
mittlere Lage (ohne öffentliche Förderung)	153	53,73	5	350
mittlere Lage (mit öffentlicher Förderung)	65	31,05	5	220
mäßige Lage (ohne öffentliche Förderung)	111	33,41	3	150
2008				
gute Lage (ohne öffentliche Förderung)	114	71,25	10	420
mittlere Lage (ohne öffentliche Förderung)	160	55,86	5	350
mittlere Lage (mit öffentlicher Förderung)	62	31,99	5	230
mäßige Lage (ohne öffentliche Förderung)	114	33,81	3	150

Tab. 4-22: Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbe) in mittleren Lagen (2008)

Preisniveau-Bauplätze für Gebäude mit Wohnungen von drei bis fünf Geschossen

Auf dem Sektor der Baulandflächen, für die der Bau von Mehrfamilienhäusern von drei bis fünf Geschossen möglich ist, lagen den Autoren Informationen aus rd. 150 Landkreisen und kreisfreien Städten vor. Damit ist es nicht möglich, gesicherte bundesweite Aussagen zu Preisstrukturen abzuleiten. In der nachfolgenden Grafik

werden die Spitzenwerte aus den gemeldeten Regionen dargestellt.

Die höchsten Preise für Bauplätze, die dem Geschosswohnungsbau dienen, werden in München und Wiesbaden (1.000€/m²), gefolgt von dem Landkreis Starnberg (950€/m²), gezahlt (Abb. 4-29).

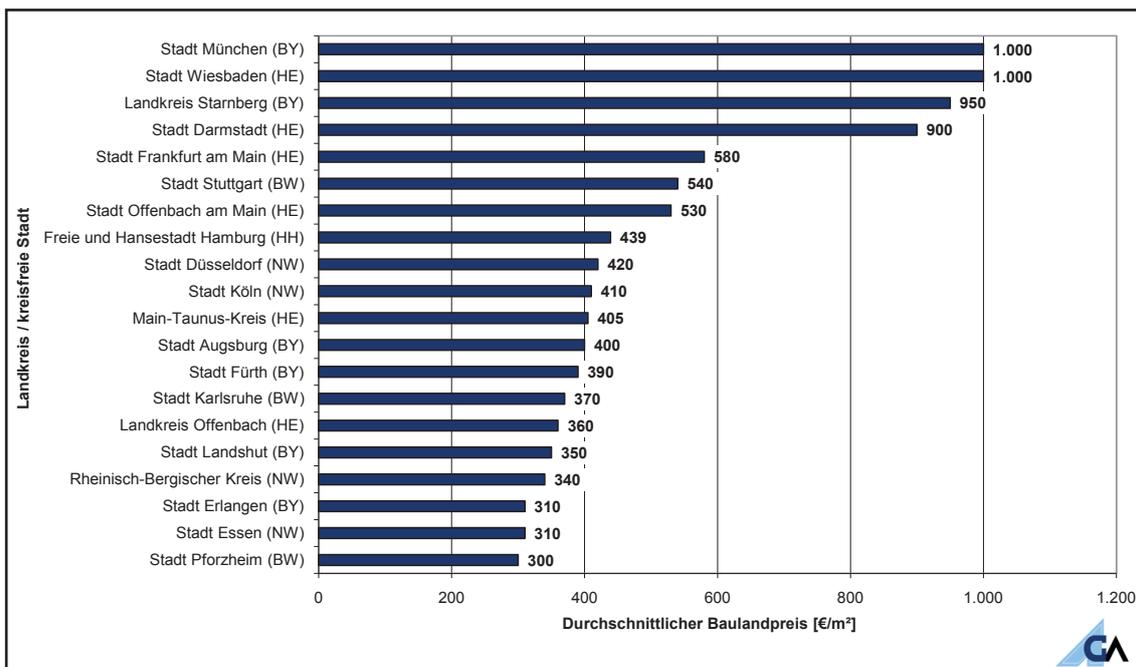


Abb. 4-29: höchste Grundstückspreise-Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (3 bis 5-geschossig) in mittleren Lagen

Die geringsten Werte der gemeldeten Landkreise liegen z. B. in Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen), im Salzlandkreis (Sachsen-Anhalt) und im Vogelsbergkreis (Hessen) mit 20 – 25 €/m² (Abb. 4-30).

Für die ausgewählten Städte zeigt sich das Preisniveau für unbebaute Bauplätze für den

Geschosswohnungsbau wie in nachfolgender Tabelle **Tab. 4-23** dargestellt.

Mainz, Reutlingen, Wismar und Leipzig haben keine Angaben zu dem Preisniveau im Geschosswohnungsbau gemacht.

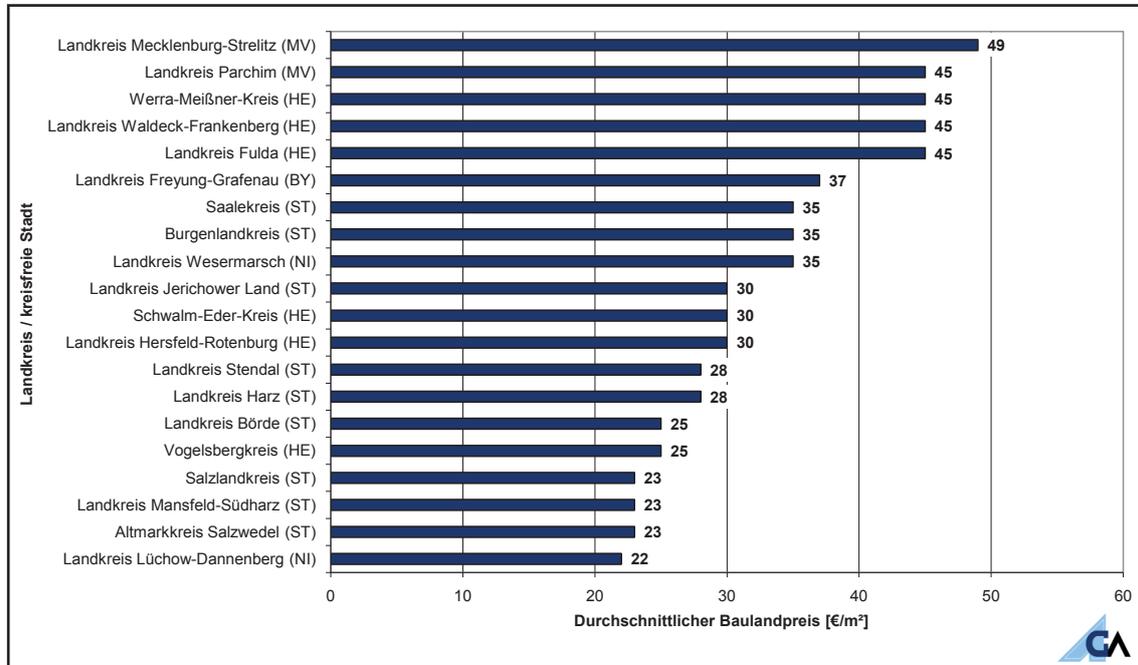


Abb. 4-30: geringste Grundstückspreise – Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (III bis V-geschossig) in mittleren Lagen

Stadt	Preisniveau [€/m ²]
München	1.000
Frankfurt am Main	580
Stuttgart	540
Hamburg	440
Köln	410
Essen	310
Nürnberg	280
Berlin	280
Dortmund	250
Osnabrück	220
Bremen	210
Region Hannover	200
Braunschweig	180
Oldenburg (Oldenburg)	170
Dresden	125
Hagen	120

Tab. 4-23: Preisniveau unbebauter Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (2008)

4.2.3 Bebaute Grundstücke

Im Rahmen der Datenerhebung zu den Umsätzen gewerblich oder geschäftlich genutzter bebauter Grundstücke wurden unter anderem die Geldumsätze nachfolgender Marktkategorien abgefragt:

- Mehrfamilienhäuser,
- Gewerbe- und Industriegebäude,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Geschäftshäuser,
- Handel- und Verbrauchermärkte,
- Hotelimmobilien.

Von den insgesamt 413 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland wurden für 2008 durch die Gutachterausschüsse Informationen aus 227 Landkreisen und kreisfreien Städten über Mehrfamilienhäuser übermittelt, so dass für diese Grundstückskategorie Analysen möglich sind.

Zu Umsätzen über Gewerbe- und Industriegebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Handels- und Verbrauchermärkte sowie Hotelimmobilien liegen weniger

Informationen vor. Hier wäre eine regional differenzierte Betrachtung der Märkte erforderlich, bundesweite Aussagen sind mit einer hinreichenden Genauigkeit nicht möglich.

Geldumsätze für Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf Geschossen

Zu veräußerten Mehrfamilienhäusern in Deutschland liegen den Verfassern Informationen zu 230 (für 2007) bzw. 227 (2008) Landkreisen und kreisfreien Städten vor. Eine Gegenüberstellung der Transaktionssummen mit den durchschnittlichen Angebotsmieten der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt keine signifikante Abhängigkeit der Geldumsätze von der Höhe der Mieten. Die Verknüpfung der Geldumsätze in den Landkreisen / kreisfreien Städten mit den jeweiligen Kaufkraftsummen zeigt – wie auch bei

den unbebauten Gewerbegrundstücken –, dass in den Bereichen mit höherer Kaufkraft auch höhere Geldumsätze zu verzeichnen sind als in den Bereichen mit geringerer Kaufkraft.

Unter Zusammenführung der für Deutschland nur teilweise vorliegenden Daten über Geldumsätze mit den flächendeckend vorliegenden Daten zur Kaufkraft ist es möglich, eine Aussage über die Gesamtumsätze an Mehrfamilienhäusern in Deutschland zu machen. Dabei ist die Genauigkeit der Schätzungen davon abhängig, ob in den Bundesländern Daten zu den Landkreisen bzw. kreisfreien Städten vorliegen.

Die geschätzten und mitgeteilten Transaktionssummen von Mehrfamilienhäusern für das Jahr 2008 sind auf der nachfolgenden Karte **Abb. 4-31** dargestellt:

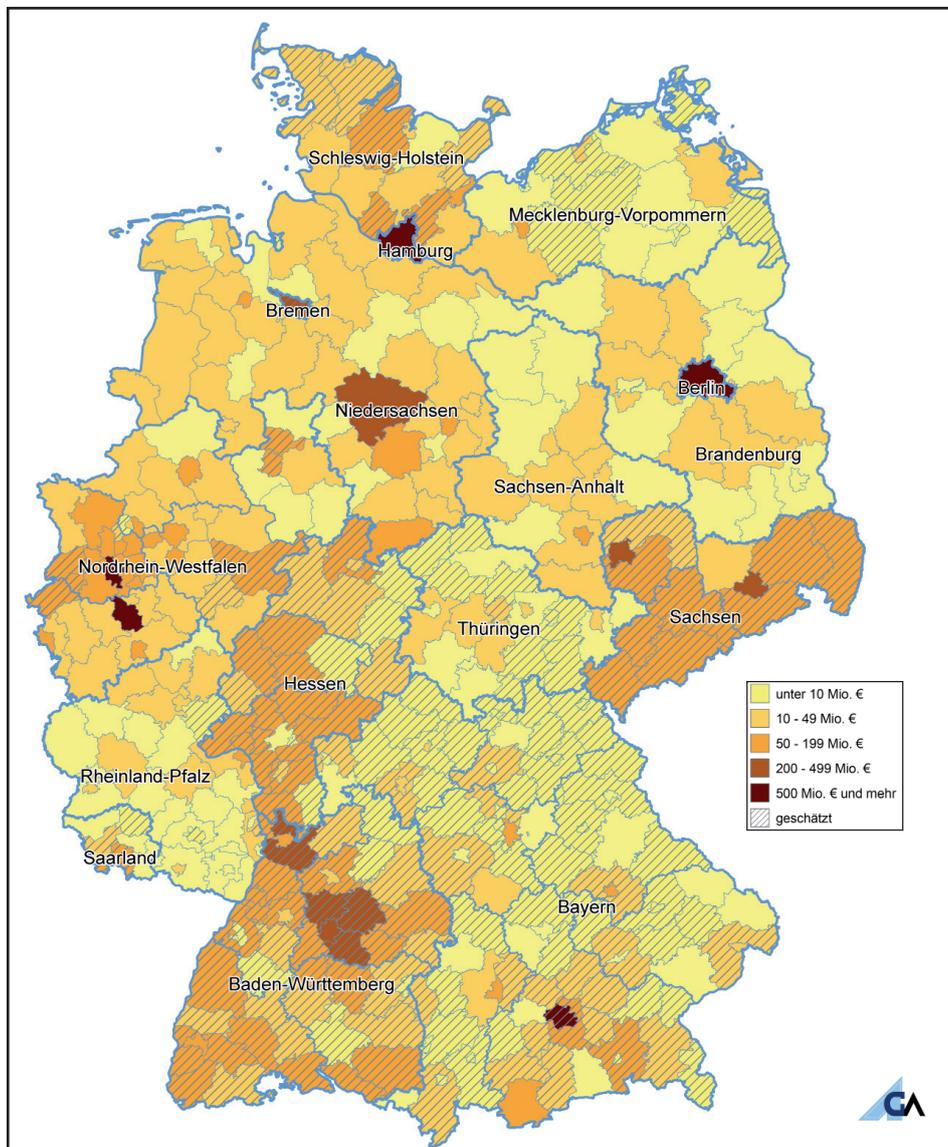


Abb. 4-31: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von Mehrfamilienhäusern (2008)

Es ist ein eher heterogenes Bild der Umsätze erkennbar. Die Investitionsschwerpunkte liegen in Nordrhein-Westfalen, um Hamburg, um Berlin, in der Region Hannover sowie in Baden-Württemberg und Sachsen.

Von 2007 nach 2008 ist in allen Bundesländern ein deutlicher Rückgang der Investitionen zu verzeichnen. Insbesondere in Thüringen (-68%) und in Sachsen (-45%), aber auch in Brandenburg, Schleswig-Holstein und Hamburg mit jeweils -44% sind die Transaktionsumsätze stark rückläufig gewesen (**Tab. 4-24**).

Für 2007 ergibt sich deutschlandweit eine geschätzte Investitionssumme von rd. 31,5 Mrd. €. Für 2008 ist diese Summe auf rd. 19,9 Mrd. € um ca. 37% gesunken.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen sind in den Jahren 2007 und 2008 die Bundeshauptstadt Berlin und die Stadt München, allerdings haben die Umsätze auch hier stark abgenommen. War Hamburg im Jahr 2007 noch an dritter Stelle, so wurde die Hansestadt im Jahr 2008 durch die Stadt Köln abgelöst (**Abb. 4-32**).

Dortmund taucht dagegen erstmalig im Jahr 2008 unter den 20 umsatzstärksten Regionen auf, die Stadt Wuppertal ist mit einem Umsatz von 130 Mio. € auf die 30. Position zurückgefallen. Der Landkreis München ist dadurch auf die 19. Position vorgerückt (**Abb. 4-33**).

Bundesland	Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern (geschätzt) [Mio. €]		
	2007	2008	Veränderung [%]
Baden-Württemberg	5.679,4	3.709,5	-34,7
Bayern	3.397,3	2.278,2	-32,9
Berlin	3.625,3	2.259,8	-37,7
Brandenburg	396,2	223,6	-43,6
Bremen	360,0	227,5	-36,8
Hamburg	1.133,0	637,4	-43,7
Hessen	2.604,4	1.641,8	-37,0
Mecklenburg-Vorpommern	255,7	206,5	-19,2
Niedersachsen	2.285,9	1.436,9	-37,1
Nordrhein-Westfalen	6.765,0	4.482,7	-33,7
Rheinland-Pfalz	482,1	374,0	-22,4
Saarland	261,6	160,0	-38,8
Sachsen	2.169,8	1.189,6	-45,2
Sachsen-Anhalt	538,2	361,3	-32,9
Schleswig-Holstein	1.085,4	609,1	-43,9
Thüringen	483,6	154,2	-68,1
gesamt	31.522,9	19.952,0	-36,7

Tab. 4-24: Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern (geschätzt)

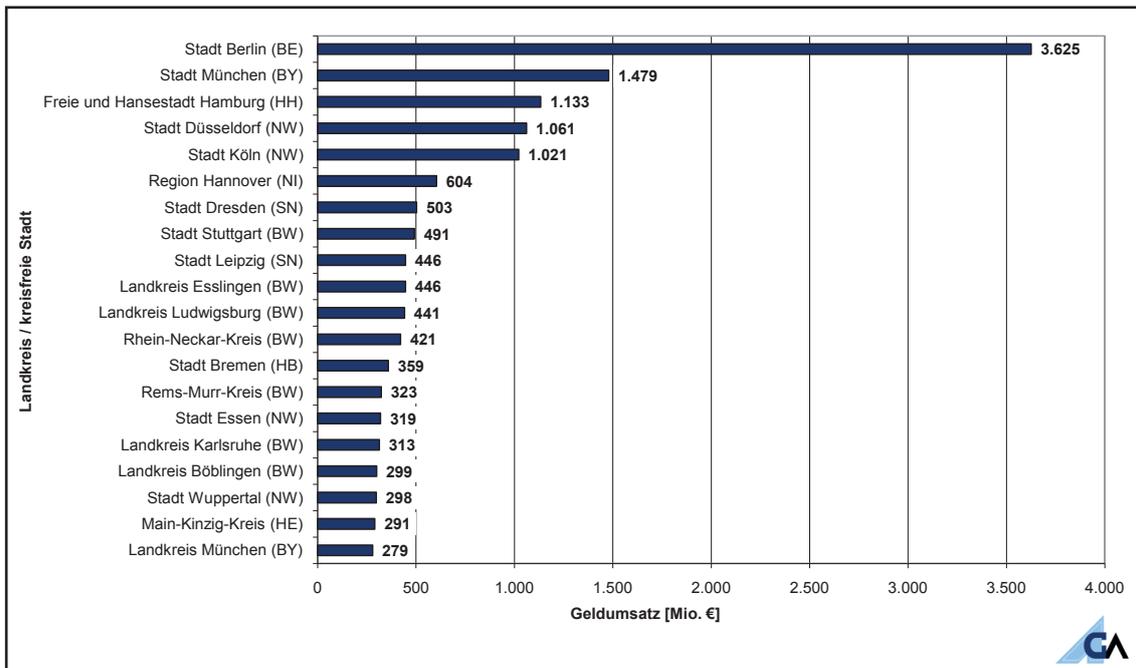


Abb. 4-32: höchste Geldumsätze von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (2007)

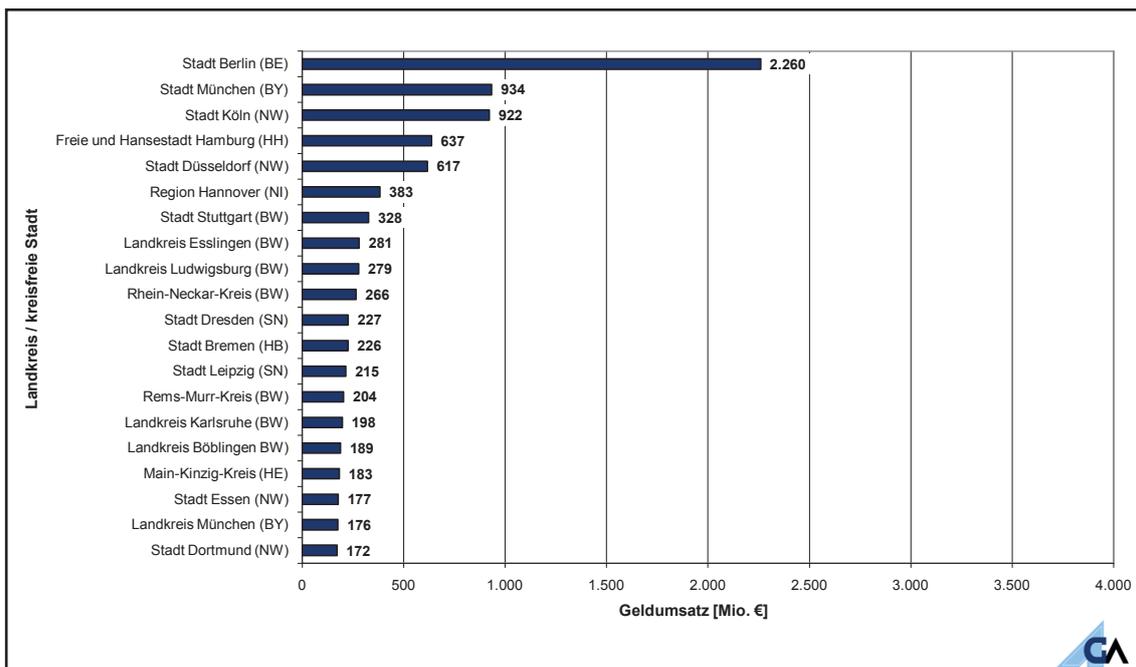


Abb. 4-33: höchste Geldumsätze von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (2008)

Geldumsätze für bebaute Gewerbegrundstücke – ausgewählte Städte –

Analog zu den unbebauten Grundstücken weichen auch im Teilmarkt der bebauten Gewerbegrundstücke die Preise der Großstädte (Größenklasse I) signifikant vom durchschnittlichen Wertniveau ab.

In der Größenklasse I liegen die Jahresumsätze aller Städte bis auf Berlin (vermutlich keine Kerngebietslagen ausgewertet) an bzw. deutlich oberhalb der 1 Mrd.-€-Grenze. Insbesondere in den Jahren 2006 und 2007 wurden Spitzenumsätze, wie z.B. in Frankfurt am Main mit 4,5 Mrd.€ (2007) oder in München mit 3,2 Mrd.€

(2006) und Hamburg mit 3,4 Mrd.€ (2007), erzielt (Abb. 4-34).

Bezogen auf die Einwohnerzahl erreichen ebenfalls die Städte der Größenklasse I Spitzenwerte, wobei – analog zu den unbebauten Grundstücken – Frankfurt am Main mit rd. 6.800€ (2007) pro Einwohner den Spitzenplatz einnimmt. Mit weitem Abstand folgen Düsseldorf und Stuttgart mit 4.000€ (2006) bzw. 2.600€ (2007) pro Einwohner.

Anhand der Abbildungen **Abb. 4-34** bis **Abb. 4-37** wird ersichtlich, wie sich der Immobilienmarkt für gewerblich genutzte Grundstücke in den letzten drei Jahren entwickelt hat.

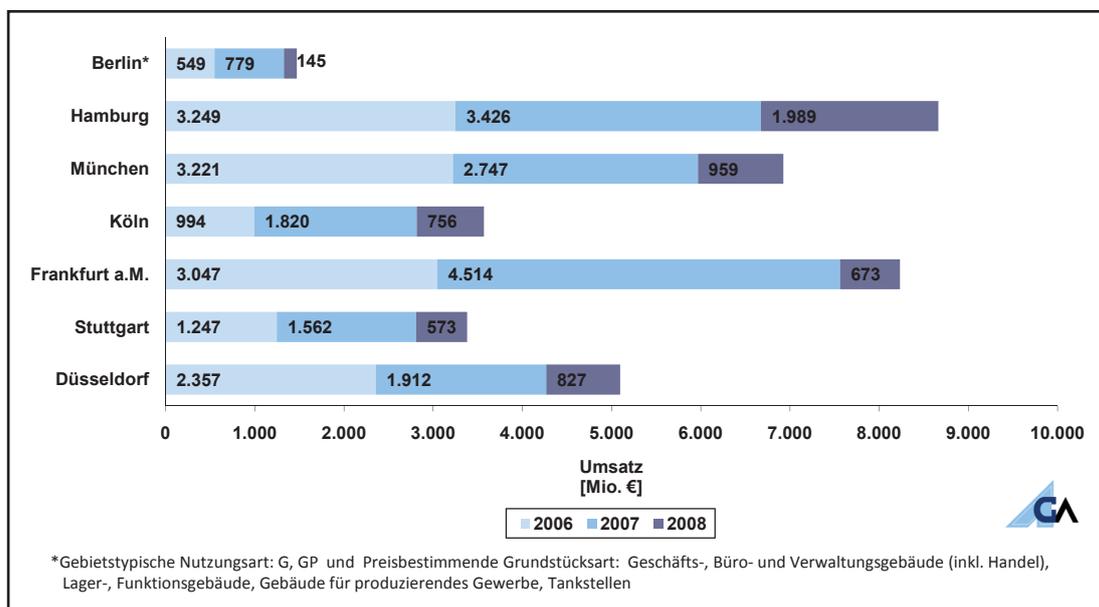


Abb. 4-34: Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2006 – 2008)

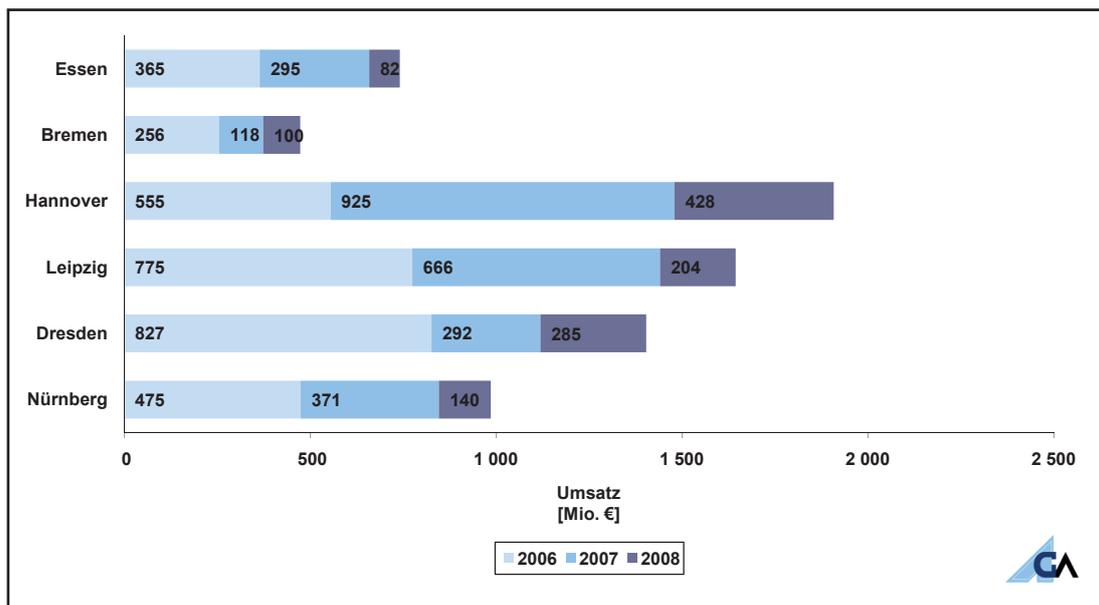


Abb. 4-35: Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2006 – 2008)

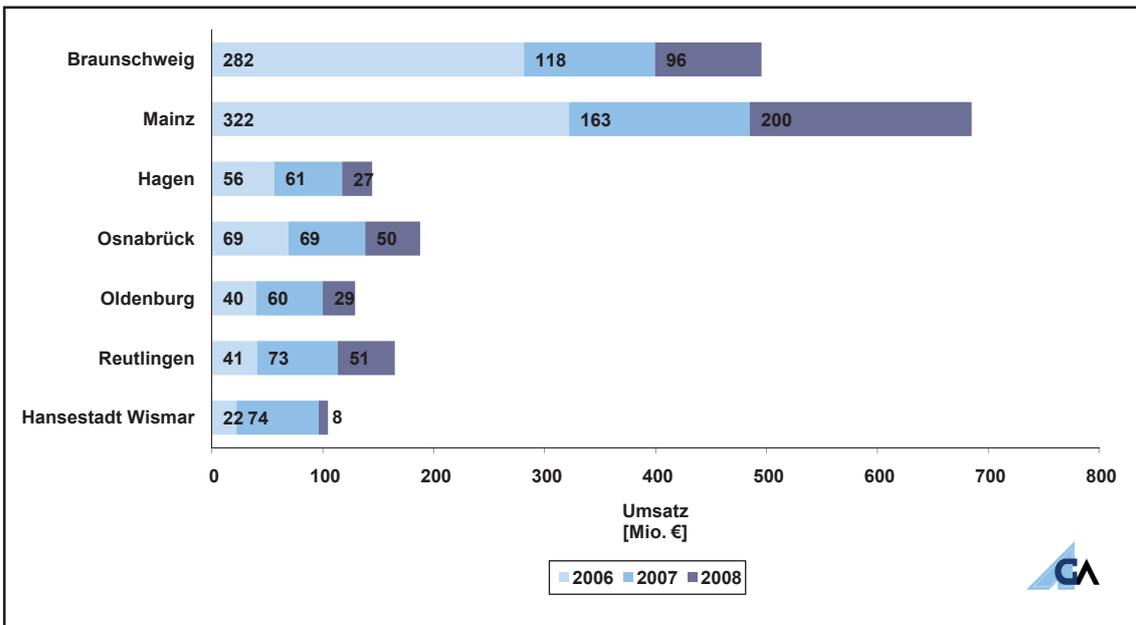


Abb. 4-36: Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2006 – 2008)

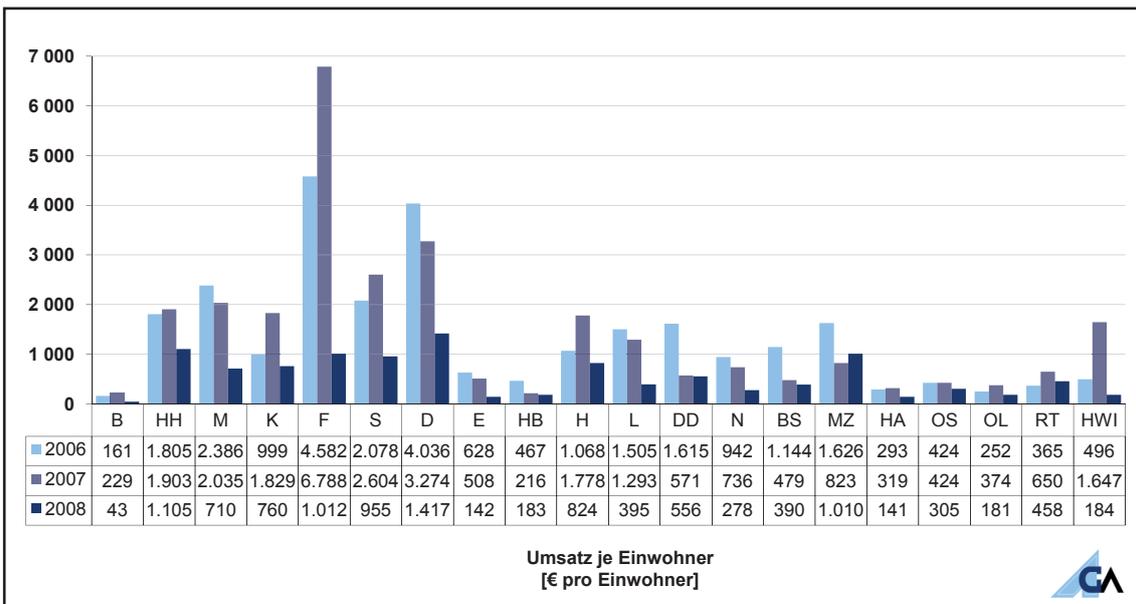


Abb. 4-37: Umsatz je Einwohner bebauter Gewerbegrundstücke in ausgewählten 20 Städten (2006 – 2008)

In den nachfolgenden Abbildungen **Abb. 4-38** bis **Abb. 4-40** ist die Entwicklung der Geldumsätze der letzten 10 Jahre dargestellt. Für alle Größenklassen ist bis auf wenige Ausreißer eine relativ konstante Entwicklung von 1999 bis 2005 festzustellen.

Die Umsätze liegen in diesem Zeitraum für die Größenklasse I im Mittel bei rd. 815 Mio.€, für die Größenklasse II bei rd. 180 Mio.€ und für die Größenklasse III bei rd. 45 Mio.€ pro Jahr. In den Jahren 2006 und 2007 stiegen diese Umsätze

relativ einheitlich um das 2,3-fache (Größenklasse III) bis 2,7-fache (Größenklassen I und II) und lagen dann 2007 bis 60% über dem Mittelwert für den Zeitraum 1999 bis 2005. Die Spitzenumsätze der hier aufgeführten Städte wurden mit rd. 4,5 Mrd.€ für Frankfurt am Main und mit rd. 3,4 Mrd.€ für Hamburg registriert.

Die Grafiken veranschaulichen sehr deutlich, wie der Immobilienboom gerade im Teilmarkt der gewerblichen Grundstücke die Umsätze in den Jahren 2005 bis 2007 beeinflusst hat.

Besonders am Beispiel der Stadt Frankfurt am Main wird deutlich, wie sich die Umsatzsprünge am Markt darstellten. Innerhalb eines Jahres (2008) fielen hier die Umsätze unter das Niveau von 2004, das entspricht einem Umsatzeinbruch von rd. 3,8 Mrd. € bzw. einem Minus von ca. 85 % im Vergleich zum Vorjahr.

Darüber hinaus wird auch deutlich, dass sich bis auf wenige Ausnahmen der Markt in sehr kurzer Zeit wieder reguliert hat. Es ist anzunehmen, dass die Umsätze 2009 / 2010 wahrscheinlich wieder das langjährige Mittel erreichen werden.

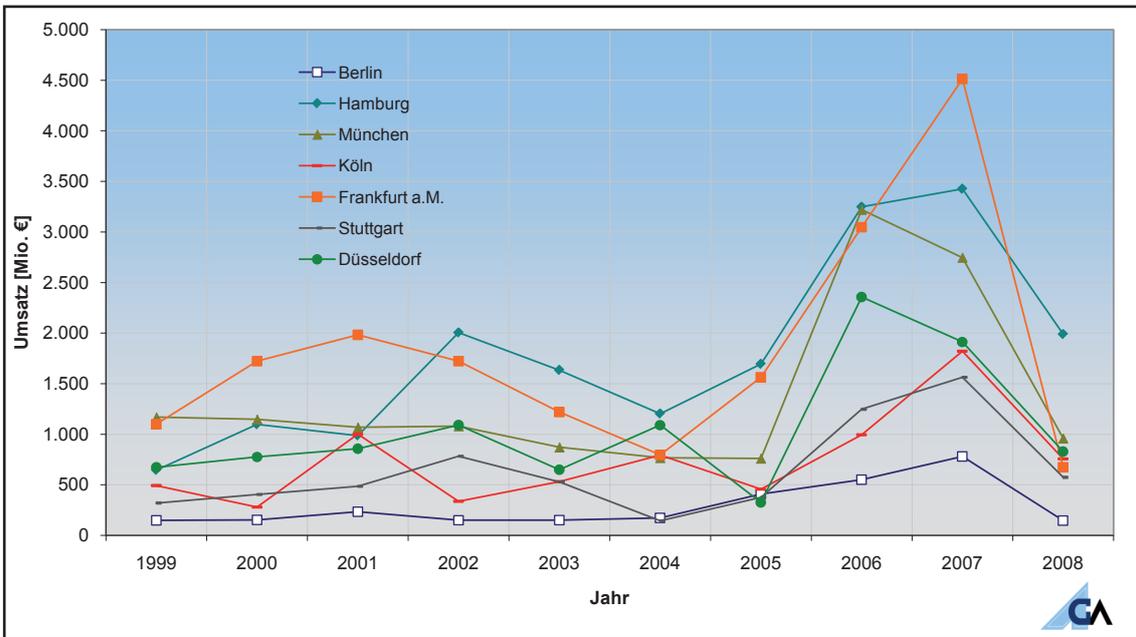


Abb. 4-38: Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse I

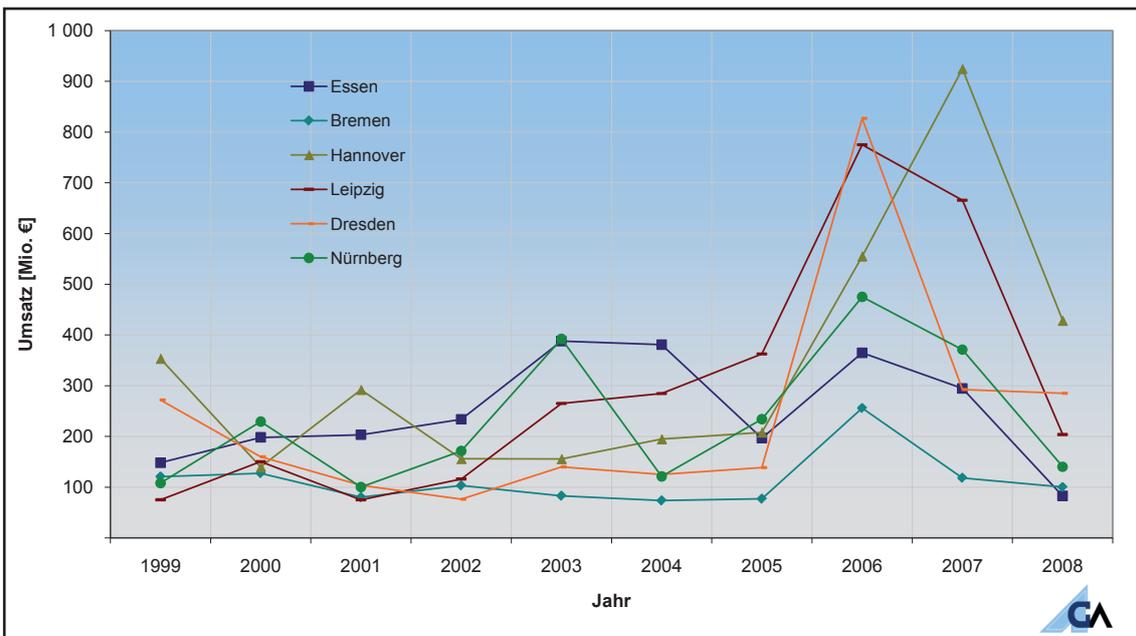


Abb. 4-39: Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse II

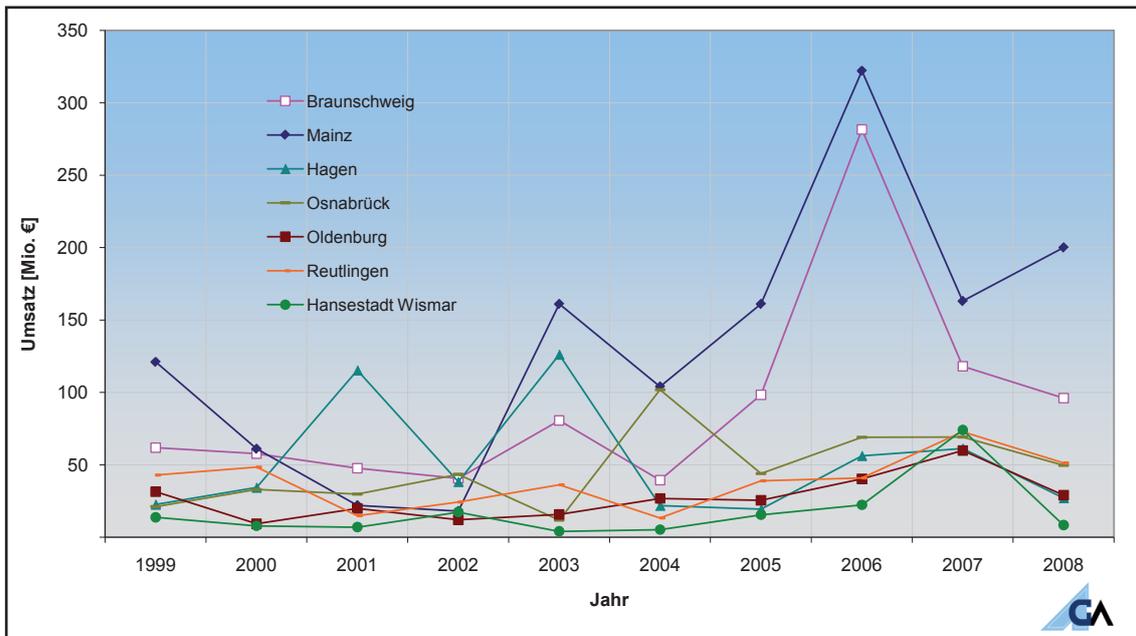


Abb. 4-40: Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse III



4.3 Portfolioverkäufe und Großinvestitionen

Seit einigen Jahren treten auf dem Immobilienmarkt vermehrt besonders große Transaktionen auf, so genannte Portfolioverkäufe und Großinvestitionen. Beide Transaktionstypen sind direkte Transaktionen von Immobilien und können sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien umfassen. So machte z. B. im Jahr 2008 in Nordrhein-Westfalen der Verkauf der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft (LEG) an Whitehall Real Estate Funds, dem Immobilienfonds der US-Investmentbank Goldman Sachs, von sich reden. Mit einer Transaktionssumme von 787 Mio. € ist dieser Verkauf einer der größten Deals von Wohnraum in Deutschland überhaupt [7]. In Hannover ist in 2006 das Kröpke-Center mit weiteren Gebäuden für eine Summe von rd. 2 Mrd. € an die britische Firma Eurocastle der US-Fondsgesellschaft Fortress verkauft worden [16]. Hier handelte es sich um Gewerbeimmobilien mitten im Kern der niedersächsischen Landeshauptstadt.

Der Umfang des Marktes für Portfolioverkäufe und Großinvestitionen lässt sich nur schwer feststellen. Viele Gutachterausschüsse erfassen lediglich den Mindestumfang der Transaktionsdaten ohne weitere Recherchen zu dem Kaufgegenstand.

Portfolios sind in der räumlichen Ausdehnung nicht nur auf den Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses begrenzt; oft bestehen Portfolios aus bundesweiten oder internationalen Immobilien-Paketen. Bislang können die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte kein Gesamtvolumen für den gesamtdeutschen Markt für Großinvestitionen und Portfolioverkäufe benennen.

Die Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI) schätzt das Transaktionsvolumen des Investmentmarktes für das Jahr 2008 auf 25,4 Mrd. € ab, davon seien knapp 38 % auf Portfolios entfallen. Im Jahr zuvor habe das Transaktionsvolumen 61,3 Mrd. € betragen; 2007 sei aber ein außergewöhnlich umsatzstarkes Jahr gewesen.

Grundsätzlich sind 2008 weniger große Portfolioverkäufe zu beobachten gewesen als im Jahr 2007. Die DEGI selbst ist dabei ein Marktteilnehmer und hat in der Vergangenheit verschiedene große Portfolios an- und verkauft [6].

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat im Jahr 2007 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios untersucht und als Bericht verfasst. Dabei wurden insbesondere die Zusammenhänge der Angebot- und Nachfragestruktur in Wohnungen des Geschosswohnungsbaus in Deutschland untersucht. Im Jahr 2005 wurden demnach über 353.000 Wohnungen in Portfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten für 17,2 Mrd. € veräußert. Als Datengrundlage für die Untersuchung diente ein Datenpool, der sich auf Expertenwissen und veröffentlichten Transaktionsmitteilungen stützt [4]. In der Folgezeit nahm die Anzahl der großen Portfolioverkäufe ab, dagegen nahm die Anzahl der kleinen Portfolios im Jahr 2008 deutlich zu [5].

Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben im Jahr 2007 definiert, ab welcher Transaktionssumme ein Verkauf als Portfolio- oder Großinvestition zu behandeln ist. Großinvestitionen oder Portfolioverkäufe sind demnach Transaktionen ab einem Verkaufspreis von 5 Mio. €. Portfolioverkäufe (auch Paketverkäufe) sind Immobilienverkäufe, bei denen einzelne verkaufte Objekte einen geringeren Kaufpreis haben können, jedoch in einem Vertragswerk veräußert wurden.

In der Tabelle **Tab. 4-25** wird die Aufteilung des Geldumsatzes auf die untersuchten Teilmärkte dargestellt. Die Vorjahreszahlen sind in Klammern angegeben.

Teilmarkt	Geldumsatz 2008 (2007)	
	[Mio. €]	Anteil am Gesamtumsatz des Teilmarktes [%]
Mehrfamilienhäuser	190 (501)	22 (40)
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	820 (2.134)	49 (63)
Sonstige Gebäude	609 (827)	43 (50)
Gesamt	1.619 (3.462)	41 (55)

Tab. 4-25: Aufteilung des Geldumsatzes für Großinvestitionen / Portfolio auf die Teilmärkte (Niedersachsen)

Von den Veräußerern waren 17% Privatpersonen und 79% sonstige Veräußerer (z. B. institutionelle Anleger wie Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, Kapitalanlagegesellschaften und Banken). Erwerber waren zu 11% Privatpersonen und 87% sonstige Erwerber.

Großinvestitionen wurden in erster Linie in den Großstädten und ihren Randlagen (ca. 60% des Geldumsatzes bei Großinvestitionen) vorgenommen. Mit einem Anteil von 40% (ca. 650 Mio. €) spielte die Region Hannover die Hauptrolle (Abb. 4-41).

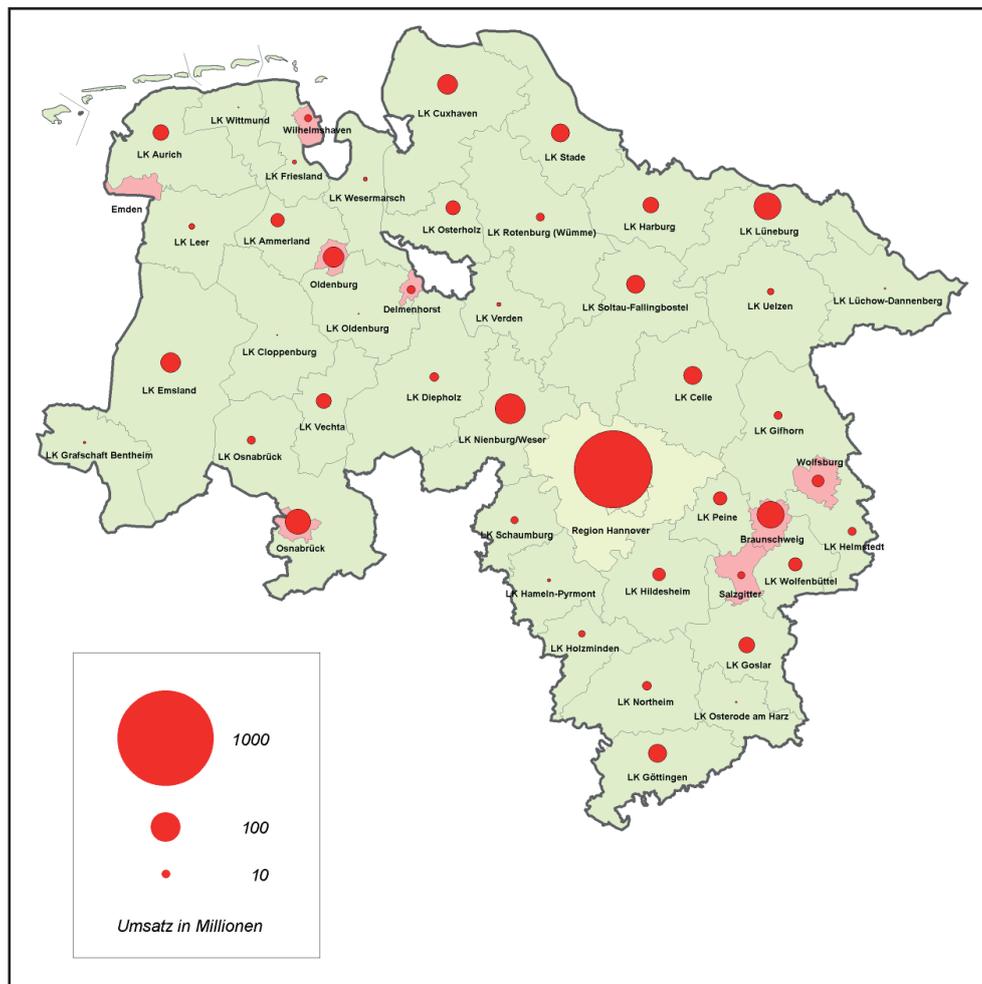


Abb. 4-41: Großinvestitionen in Niedersachsen 2008 [19]

In der Tabelle **Tab. 4-26** werden die Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte Mehrfamilienhäuser sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude – aufgeteilt nach Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäude und Warenhäuser und Verkaufshallen – dargestellt. Es wurden nur Verträge ausgewertet, bei denen die Grundstücke verkauft wurden (z. B. kein Tausch, Zwangsversteigerung u. ä.) und bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse (z. B. Verwandtschaft, andere Geschäftsbeziehungen etc.) vorlagen. Die aktuellen Zahlen für die Großinvestitionen sind aus den Daten der Jahre 2007 und 2008 ermittelt worden. Die Vorjahreszahlen (Daten aus dem Jahr 2007) sind in Klammern dargestellt.

Es zeigt sich, dass die Rohertragsfaktoren aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen etwas höher liegen als auf dem „normalen“ Teilmarkt (ohne Großinvestitionen). Dies ist darin begründet, dass gerade Großinvestoren darauf bedacht sind, Objekte zu erwerben, die sich in der Regel in guten Lagen befinden (Großstädte und Speckgürtel) und bei denen von einer vergleichsweise hohen Ertragssicherheit auszugehen ist.

Von den örtlichen Gutachterausschüssen in Niedersachsen wurden dem Oberen Gutachterausschuss insgesamt 24 Verträge (Vorjahr: 42) über bundesweite Portfolioverkäufe aus dem Jahr 2008 übermittelt. In diesen Verträgen wurden immer mehrere Objekte veräußert, von denen eines oder mehrere in Niedersachsen und weitere Objekte in anderen Bundesländern lagen. Die 24 Portfolioverkäufe setzten sich aus 2 bis 1240 Einzelobjekten zusammen; insgesamt wurden 2023 Einzelobjekte aus den Verträgen erfasst, bei denen auch Grundstücke aus Niedersachsen veräußert wurden. Der Obere Gutachterausschuss in Niedersachsen kann damit Aussagen zu dem Marktverhalten bei großen Portfolioverkäufen machen.

Die Einzelobjekte dieser 24 untersuchten Portfolios liegen im ganzen Bundesgebiet. Das Bundesland Bayern war mit 20% am häufigsten vertreten, gefolgt von den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Baden-Württemberg mit ca. 10%. Bremen und Hamburg hatten mit ca. 1% die geringste Beteiligung. In Niedersachsen selber lagen die meisten Objekte in der Region Hannover. Die Gesamtkaufpreise lagen zwischen 5 Mio.€ und 1.600 Mio.€, insgesamt wurden ca. 3,8 Mrd.€ (Vorjahr: 5,1 Mrd.€) umgesetzt. Circa 40% der Erwerber hatten ihren Sitz im Ausland, davon wiederum 60% in Luxemburg. Überwiegend wurden in diesen Paketen Mehrfamilienhäuser und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude veräußert, wobei oftmals mehrere Gebäudetypen in einem Paket vertreten waren.

Aufgrund der in den Verträgen notierten Daten und weiterer Nachfragen bei den beurkundenden Stellen reichten die Informationen von 28 Verträgen der Jahre 2007 und 2008 aus, um einen mittleren Rohertragsfaktor zu ermitteln. Für die betroffenen Portfolios ergibt sich ein mittlerer Rohertragsfaktor von 13,1 (Spanne: 8,0 – 17,9). Im Vorjahr (20 Verträge aus dem Jahr 2007) lag der mittlere Rohertragsfaktor bei 13,4 (Spanne 9,9 – 17,9).

Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen fasst seit dem Jahr 2005 Sonderfälle der Kaufpreissammlung, welche die Zuständigkeitsbereiche mehrerer Gutachterausschüsse betreffen, als Portfolioverkäufe zusammen. Für das Jahr 2008 lagen 250 Verträge aus dem Zuständigkeitsbereich von 15 der insgesamt 78 (heute 77) Gutachterausschüsse vor; eine flächendeckende

Teilmarkt	Rohertragsfaktor 2008 (2007)				
	bei Großinvestitionen				ohne Großinvestition
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	99 (74)	12,6 (12,5)	4,7 (7,4)	19,7 (19,7)	11,3 (12,4)
Wohn- und Geschäftshäuser	49 (38)	12,2 (12,2)	6,7 (7,4)	19,6 (19,6)	11,0 (11,3)
Bürogebäude	55 (26)	12,9 (14,5)	6,2 (11,2)	18,7 (18,7)	10,7 (11,3)
Warenhäuser und Verkaufshallen	45 (39)	12,9 (13,0)	9,3 (9,3)	18,5 (18,5)	12,3 (12,5)

Tab. 4-26: Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte (Niedersachsen)

Rückmeldung von Portfolioverkäufen gab es nicht. Das Umsatzvolumen belief sich 2008 auf über 1,5 Mrd. €. (2007: 1,1 Mrd. €).

In wenigen Fällen erfassen auch örtliche Gutachterausschüsse direkt Portfolioverkäufe und werten diese aus. Dieses Vorgehen beschränkt sich nicht nur auf umsatzstarke Großstädte, sondern wird teilweise ebenso in Klein- und Mittelstädten durchgeführt, da auch diese Städte von Portfolioverkäufen und Großinvestitionen betroffen sind.

Berlin

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin erfasst Portfolioverkäufe und wertet diese aus. Für die Auswertung der Portfolioverkäufe findet eine Einordnung in das aktuelle Marktumfeld und Darstellung der beteiligten Investoren statt. Im Jahr 2008 wurden 14 Portfolios mit insgesamt 70 bebauten Grundstücken im Wert von 267,2 Mio. € veräußert. Dies entspricht einer Abnahme des Geldumsatzes zum Jahr 2007 um über 540 Mio. €. Einen mengenmäßig bedeutsamen Anteil nehmen in Berlin Portfolioverkäufe mit Wohnungs- und Teileigentum ein. Im Jahr 2008 wurden 2.855 Wohnungs- und Teileigentumsrechte im Rahmen von 399 Portfolioverkäufen veräußert. Der Wert dieser Transaktionen betrug 218 Mio. €. Die Abnahme zum Vorjahr ist auf diesem Teilmarkt nicht so deutlich erkennbar, beträgt allerdings 58 Mio. €. Der Gutachterausschuss in Berlin berücksichtigt in seinen Auswertungen keine Verkäufe von Wohnungsbauunternehmen mit Immobilienbesitz, da derartige Verkäufe nicht übermittlungspflichtig sind. In den Angaben werden ausdrücklich nur Daten für Objekte berücksichtigt, die sich in Berlin befinden [12].

München

Eine Auswertung des Marktgeschehens im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München in Hinblick auf Großinvestitionen mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 5 Mio. € führte zu deutlichen Ergebnissen. Von den 610 verkauften unbebauten Baulandgrundstücken im Jahr 2008 besitzen 33 Transaktionen ein Umsatzvolumen von mehr als 5 Mio. €. Diese 33 Großinvestitionen nehmen mit einem Umsatzvolumen von 352 Mio. € knapp 52 % des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke ein. Von den 1.558 Transaktionen bebauter Grundstücke besitzen 73 Transaktionen ein Einzelvolumen von mehr als 5 Mio. €. Diese 73 Großinvestitionen stellen mit 1,31 Mrd. € Umsatzvolumen über 53 %

des Gesamtumsatzes für alle bebauten Grundstücke dar. Berücksichtigt sind dabei bebaute Grundstücke für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Nutzung.



4.4 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

4.4.1 Allgemein

Zur Beschreibung des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen für 2008 Umsatzdaten und Preisniveaus aus 259 Landkreisen und kreisfreien Städten (2007: 253) vor. Damit werden rd. 64 % der Fläche von Deutschland abgedeckt (siehe Kapitel 3.2.1 Abb. 3-2).

Mit der Gesamtanzahl der mitgeteilten Kauffälle für diesen Teilmarkt lässt sich hochrechnen, dass in 2008 rd. 134.000 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert wurden, im Jahr 2007 waren es mit rd. 128.000 Kauffällen ca. 5 % weniger (siehe Kapitel 3.2.3 Abb. 3-6).

Der Gesamtmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen lässt sich, unterschieden nach Nutzungsarten, in weitere Teilmärkte untergliedern.

Für die drei „Hauptmärkte“

- Ackerland,
- Grünland und
- Waldflächen

liegen die höchsten Datendichten vor. Für weitere Teilmärkte ist sie zu gering, um gesicherte Aussagen treffen zu können. Die folgenden Auswertungen beschränken sich daher nur auf die drei genannten Teilmärkte.

Die Abbildungen **Abb. 4-42** bis **Abb. 4-44** zeigen die Aufteilung der für 2008 gemeldeten Umsätze auf die Teilmärkte Ackerland, Grünland und Waldflächen.

Den Abbildungen lässt sich entnehmen, dass der höchste Marktanteil beim Ackerland liegt. Von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle entfällt knapp die Hälfte (49%) auf diesen Teilmarkt. Noch höhere Anteile bei den Geldumsätzen (67%) und den Flächenumsätzen (61%) lassen erkennen, dass für Ackerland höhere Preise erzielt und grö-

ßere Flächen veräußert werden als für Grünland oder Waldflächen.

Die Anteile der gemeldeten Kauffallzahlen für Grünland (25%) und für forstwirtschaftliche Flächen (26%) sind in etwa gleich groß. Bei den Geldumsätzen ist der Anteil der forstwirtschaftlichen Flächen mit 18% etwas höher als der Anteil für Grünland (15%). Bei rd. 22% der gemeldeten Flächenumsätze handelt es sich um forstwirtschaftliche Flächen, der Grünlandanteil ist mit 17% am geringsten.

Im Vergleich zu 2007 sind die Umsatzanteile für Ackerland leicht gestiegen. Allerdings können Tendenzen aufgrund der lückenhaften Datenabdeckung nicht gesichert abgeleitet werden. Die

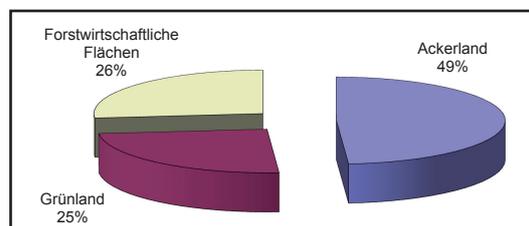


Abb. 4-42: Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2008)

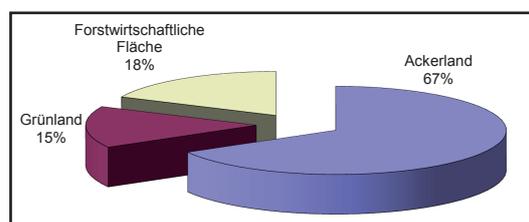


Abb. 4-43: Verteilung des gemeldeten Geldumsatzes auf die Teilmärkte (2008)

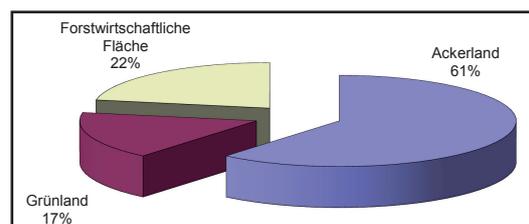


Abb. 4-44: Verteilung des gemeldeten Flächenumsatzes auf die Teilmärkte (2008)

folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die gemeldeten Umsätze und Preisniveaus für die land- und forstwirtschaftlichen Teilmärkte in den Bundesländern. Innerhalb der Bundesländer ist die Datenlage teilweise ebenfalls nicht flächendeckend, wodurch nicht die Gesamtumsätze in diesen Ländern abgebildet werden. Für die Länder mit flächendeckend vorliegenden Daten sind allerdings Tendenzen ableitbar.

4.4.2 Ackerland

Umsatzdaten für Ackerland liegen für 2008 aus 205 Landkreisen und kreisfreien Städten (2007: 194) vor. Mit diesem Datenmaterial werden rd. 50 % des Bundesgebietes abgedeckt.

Von den beteiligten Gutachterausschüssen wurden für 2008 rd. 25.200 Transaktionen von Ackerflächen gemeldet, rd. 3.800 mehr als 2007. Die gemeldeten Flächenumsätze sind von rd. 69.000 ha in 2007 auf rd. 84.500 ha in 2008 angestiegen. Die gemeldeten Geldumsätze liegen in 2008 mit rd. 760 Mio. € ebenfalls höher als im Vorjahr (rd. 600 Mio. €).

Eine Übersicht über die aus den Bundesländern gemeldeten Umsätze für Ackerland gibt Tabelle **Tab. 4-27**. Neben den Umsatzdaten für 2007 und 2008 wird in dieser Tabelle die Datenabdeckung in den einzelnen Ländern angegeben. Flächendeckend liegen Daten aus Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt vor. Die Angaben aus den Stadtstaaten Berlin und Hamburg sind zu gering, um daraus Entwicklungen abzuleiten. Für die übrigen Bundesländer liegt die Datenabdeckung in 2008 zwischen 2 % in Baden-Württemberg und 78 % in Mecklenburg-Vorpommern. Aus Bremen und Thüringen liegen keine Daten vor.

Ein Anstieg der Gesamtumsätze von 2007 nach 2008 lässt sich aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht gesichert feststellen, zumal für 2008 mehr Datenmaterial zur Verfügung steht als für das Vorjahr. Daher werden in den Abbildungen **Abb. 4-45** bis **Abb. 4-47** nur für die Bundesländer die Umsatzentwicklungen dargestellt, in denen für beide Berichtsjahre die gleichen Gutachterausschüsse Daten gemeldet haben.

Bundesland	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte (Flächenabdeckung)		Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
BW	1 (0%)	7 (2%)	4	240	0,7	103,8	0,02	4,02
BY	16 (9%)	17 (9%)	675	834	737,2	897,1	23,74	29,17
BE	1 (100%)	1 (100%)	0	2	0	2,8	0	0,18
BB	18 (100%)	18 (100%)	2.879	4.187	19.078,8	26.504,3	55,60	100,29
HB	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
HH	1 (100%)	1 (100%)	2	1	2,0	(*)	0,10	(*)
HE	6 (22%)	6 (27%)	29	34	16,8	16,2	1,19	2,32
MV	9 (68%)	11 (78%)	1.897	2.208	13.852,5	15.577,6	75,94	99,79
NI	46 (100%)	46 (100%)	4.701	5.054	10.976,4	11.481,9	178,67	195,25
NW	37 (71%)	39 (73%)	2.045	2.232	4.174,1	4.697,2	110,01	129,15
RP	34 (99%)	34 (99%)	3.899	4.450	3.321,4	3.498,9	31,15	37,18
SL	2 (40%)	2 (40%)	749	1.018	276,3	383,6	2,29	3,13
SN	3 (5%)	3 (5%)	27	22	135,9	126,1	0,61	0,53
ST	14 (100%)	14 (100%)	4.168	4.571	14.507,1	19.415,3	81,43	126,70
SH	6 (36%)	6 (36%)	318	303	1.940,5	1.750,1	32,98	28,60
TH	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
Summe	194 (50%)	205 (51%)	21.393	25.156	69.019,7	84.455,2	593,73	756,31

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Tab. 4-27: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Ackerland 2007 / 2008

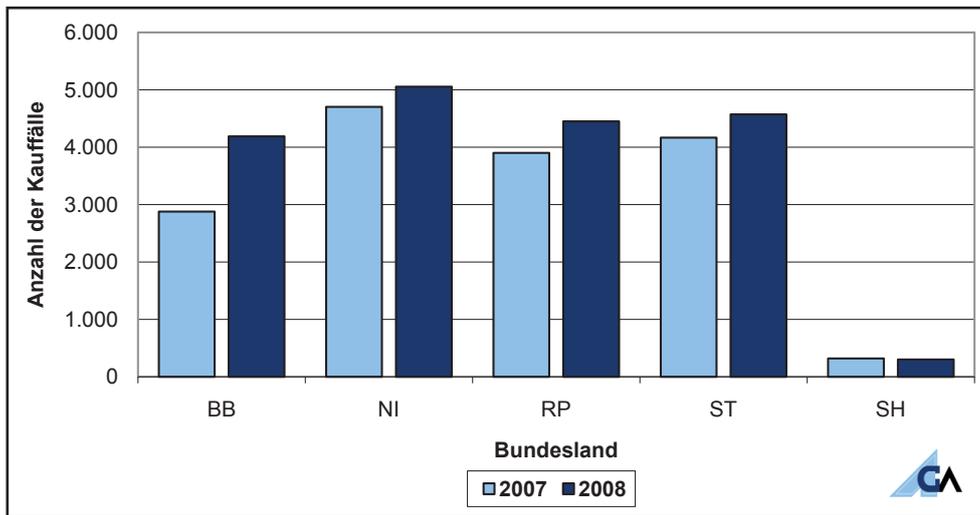


Abb. 4-45: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Ackerland 2007 / 2008

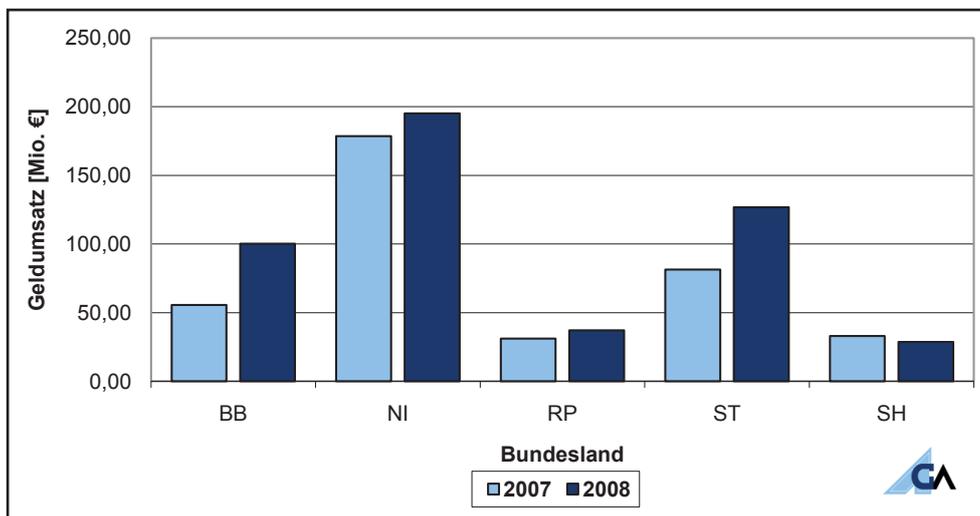


Abb. 4-46: gemeldeter Geldumsatz für Ackerland 2007 / 2008

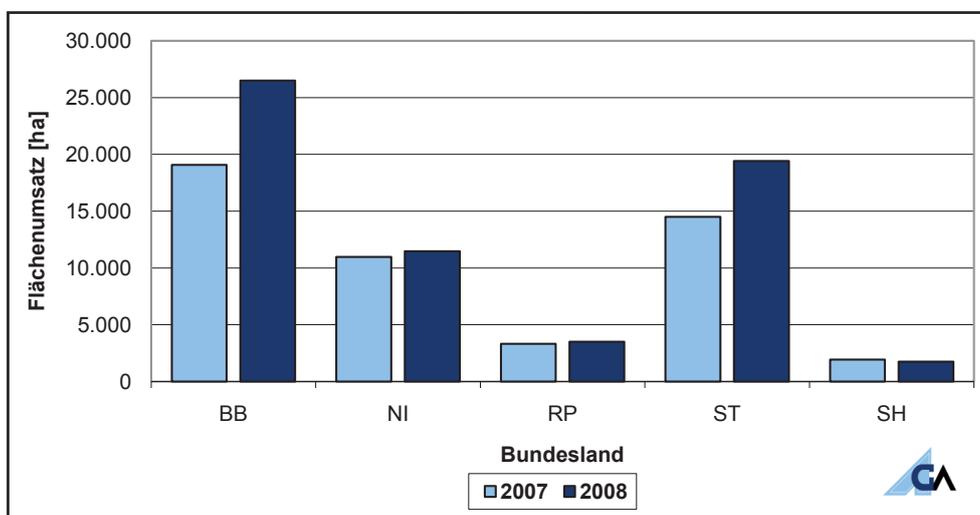


Abb. 4-47: gemeldeter Flächenumsatz für Ackerland 2007 / 2008

Wie den Abbildungen zu entnehmen ist, sind die Umsätze für Ackerland in den Ländern mit flächendeckend vorliegenden Daten von 2007 nach 2008 angestiegen. Mit einem Zuwachs von 44,5% bei den Transaktionszahlen und einer Steigerung der Geldumsätze um 80,4% ist der größte Anstieg in Brandenburg zu finden. Auch die Flächenumsätze für Ackerland sind hier von 2007 nach 2008 um 38,9% angestiegen. Mit einem Anstieg bei den Kauffallzahlen um 9,7%, bei den Geldumsätzen um 55,6% und bei den Flächenumsätzen um 33,8% sind in Sachsen-Anhalt die zweithöchsten Zuwächse erkennbar. Lediglich im Bundesland Schleswig-Holstein, für das allerdings keine flächendeckenden Daten vorliegen, sind die Umsätze leicht gefallen.

Der Anstieg der Umsätze für Ackerland in den stark landwirtschaftlich geprägten Ländern Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt lässt darauf schließen, dass die Gesamtumsätze für Ackerland in Deutschland ebenfalls angestiegen sind. Allerdings ist eine gesicherte Aussage über die Umsatzentwicklungen nur mit weitgehend flächendeckend vorliegenden Daten möglich.

Für als Ackerland genutzte Flächen sind von den beteiligten örtlichen Gutachterausschüssen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Tabelle **Tab. 4-28** enthält neben der Angabe von Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle die mittlere Flächengröße für veräußertes Ackerland

Bundesland	Siedlungsstruktur	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [Spanne in €/m²]
Bayern	überwiegend städtisch	141,3	139	1,0	2,05 – 15,00
	teilweise städtisch	321,8	426	0,8	1,73 – 6,00
	ländlich	433,9	269	1,6	1,42 – 2,87
Brandenburg	überwiegend städtisch	228,9	38	6,0	k. A.
	teilweise städtisch	151,7	30	5,1	0,28 – 0,53
	ländlich	26.123,7	4.119	6,3	0,18 – 0,53
Mecklenburg-Vorpommern	überwiegend städtisch	7,5	4	1,9	k. A.
	teilweise städtisch	keine Angaben			
	ländlich	15.570,1	2.204	7,1	0,41 – 0,95
Niedersachsen	überwiegend städtisch	294,4	80	3,7	2,00 – 4,00
	teilweise städtisch	2.710,4	1.520	1,8	1,00 – 3,50
	ländlich	8.477,2	3.454	2,5	1,00 – 3,00
Nordrhein-Westfalen	überwiegend städtisch	844,5	486	1,7	1,51 – 5,85
	teilweise städtisch	3.213,6	1.408	2,3	1,25 – 4,09
	ländlich	639,1	338	1,9	k. A.
Rheinland-Pfalz	überwiegend städtisch	463,4	852	0,5	0,80 – 5,00
	teilweise städtisch	1.010,7	1.599	0,6	0,60 – 2,00
	ländlich	2.024,8	1.999	1,0	0,40 – 1,00
Saarland	überwiegend städtisch	keine Angaben			
	teilweise städtisch	383,6	1.018	0,4	0,71 – 0,96
	ländlich	keine Angaben			
Sachsen-Anhalt	überwiegend städtisch	119,7	35	3,4	k. A.
	teilweise städtisch	94,3	22	4,3	k. A.
	ländlich	19.201,3	4.514	4,3	0,38 – 1,05

Tab. 4-28: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Ackerland 2008)

sowie die Preisspannen, die anhand der Kauffälle des Berichtsjahres 2008 bestimmt worden sind. Aufgrund der zum Teil geringen Datenlage sind in der Tabelle nicht alle Bundesländer aufgeführt. Die angegebenen Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In Tabelle **Tab. 4-28** sind ebenfalls die Durchschnittspreise für die Bundesländer jeweils den siedlungsstrukturellen Prägungen des BBSR (siehe Kapitel 2.4.3 **Abb. 2-16**) zugeordnet, so dass sich spezifische Preisspannen nach den Gebietsstrukturen angeben lassen.

Anhand der erhobenen Daten lässt sich feststellen, dass sich die Preise für Ackerland in den einzelnen Bundesländern zum Teil erheblich unterscheiden. Abbildung **Abb. 4-48** gibt eine

Übersicht über die räumliche Verteilung der Preisspannen in der Bundesrepublik. Dabei wird ein deutliches West-Ost-Gefälle erkennbar. Während im Osten Deutschlands überwiegend Preise bis zu 1,00 €/m² gezahlt wurden, steigen sie Richtung Westen kontinuierlich an. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland sind mit mehr als 3,00 €/m² im nordwestlichen Nordrhein-Westfalen und im westlichen Niedersachsen zu verzeichnen. In Richtung Süden ist wiederum eine wertmäßige Abnahme zu erkennen. Rheinland-Pfalz weist neben einzelnen Regionen mit hohen Preisen insbesondere großflächig niedrige Werte bis 1,00 €/m² aus. Gesicherte Aussagen über die südlichen Bundesländer sind aufgrund der Datenlage nur in geringem Umfang möglich. In Bayern scheinen generell hohe Preise für Ackerland erreichbar zu sein, insbesondere in den überwiegend städtischen Gebieten.

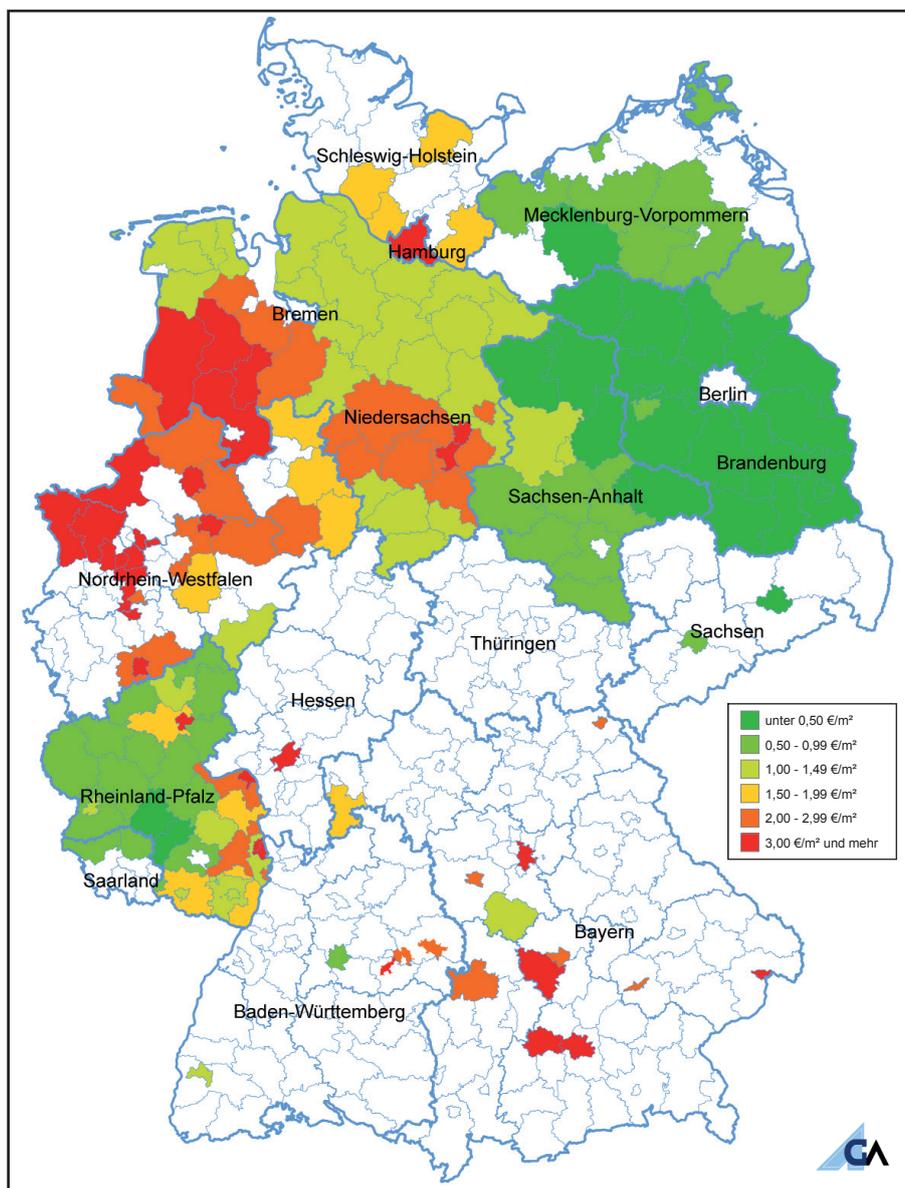


Abb. 4-48: Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen 2008

Die vorhandenen Angaben aus Hessen, Baden-Württemberg und Thüringen lassen hingegen keine Aussagen zu. Für die überwiegend städtischen Strukturen als Ballungsraum gilt, dass ein „normaler“ land- und forstwirtschaftlicher Grundstücksmarkt seltener vorhanden ist. Das Preisgefüge wird in der Regel stark durch andere Vorhaben und Planungen beeinflusst.

Die minimal sowie die maximal bundesweit erzielten Preise für Ackerland werden in Brandenburg bzw. Bayern registriert. In Brandenburg wurde der geringste Durchschnittspreis mit 0,18 €/m² im Landkreis Oderspreewald-Lausitz gezahlt. Der höchste Durchschnittspreis wurde für Nürnberg gemeldet und beträgt 15,00 €/m².

Regionale Untersuchungen im Rahmen der länderspezifischen Grundstücksmarktberichte haben in einigen Bereichen eine Abhängigkeit des Wertes landwirtschaftlicher Flächen von der Bodenwertzahl gezeigt. Dies soll am Beispiel der niedersächsischen Landkreise Peine und Wolfenbüttel verdeutlicht werden. In anderen Bereichen kann eine derartige Abhängigkeit nicht nachgewiesen werden. Eine eingehende Analyse über das Bundesgebiet ist erst mit der flächendeckenden Verfügbarkeit von Daten möglich.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den Landkreis Peine ist mit 2,10 €/m² gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 1,4 ha (2007: 2,3 ha) (Tab. 4-29).

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Kauffälle	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	33 (17)	1,5 (2,1)	1,63 (1,35)	0,80 – 2,58 (0,51 – 2,28)
41 -60	26 (17)	1,1 (2,3)	2,04 (1,95)	1,46 – 3,84 (0,88 – 3,12)
61 -80	15 (6)	1,0 (1,3)	2,59 (2,05)	2,00 – 3,82 (1,19 – 2,60)
> 80	18 (18)	1,6 (2,9)	2,69 (2,57)	1,61 – 3,77 (1,00 – 3,50)

Tab. 4-29: Preise landwirtschaftlicher Flächen und Bodenwertzahlen des Landkreises Peine

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Landkreis Wolfenbüttel ist mit 2,08 €/m² bei einer Ackerzahl von 75 (2007: 72) gegenüber dem Vorjahr um 28 % gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,0 ha (2007: 2,3 ha) (Tab. 4-30).

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Kauffälle	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
41 -60	10 (15)	1,6 (1,5)	1,66 (1,38)	1,05 – 2,25 (0,79 – 3,36)
61 -80	28 (22)	2,3 (3,5)	2,00 (1,46)	1,20 – 2,86 (0,76 – 2,12)
> 80	36 (20)	2,0 (1,4)	2,34 (2,26)	1,20 – 3,70 (1,50 – 3,06)

Tab. 4-30: Preise landwirtschaftlicher Flächen und Bodenwertzahlen des LK Wolfenbüttel [* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht]

4.4.3 Grünland

Ähnlich wie beim Ackerland ergibt sich die Datenlage für Umsatzzahlen über Grünlandflächen. Mit den gemeldeten Daten aus 196 Landkreisen und kreisfreien Städten für 2008 (2007: 186) werden rund 50 % der Fläche Deutschlands abgedeckt. Die Anzahl der mitgeteilten Kauffälle ist dabei von ca. 11.000 auf ca. 12.700 angestiegen. Steigerungen haben sich ebenfalls bei den Geldumsätzen (von rd. 150 Mio. € auf rd. 170 Mio. €) und bei den Flächenumsätzen (von rd. 18.900 ha auf rd. 23.200 ha) ergeben.

Tabelle Tab. 4-31 gibt einen Überblick über die Umsatzentwicklung für Grünland von 2007 nach 2008 in den Bundesländern. Für zehn Bundesländer liegt kein bzw. nicht vollständiges Datenmaterial vor, so dass für diese Länder keine gesicherten Aussagen über Gesamtumsätze und Tendenzen getroffen werden können.

In Abbildung Abb. 4-49 werden die Kauffallzahlen für Grünland der Jahre 2007 und 2008 für die Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein gegenübergestellt. Da für diese Länder für beide Berichtsjahre Umsatzdaten in gleichem Umfang vorliegen, ist es möglich Tendenzen in den Umsatzentwicklungen abzulesen. Es ist erkennbar, dass die meisten Transaktionen in Niedersachsen (2008: ca. 3.500), gefolgt von Rheinland-Pfalz (2008: ca. 3.000) und Brandenburg (2008: ca. 1.900) zu verzeichnen sind. In allen aufgeführten Ländern ist die Anzahl der Kauffälle von 2007 nach 2008 gestiegen. Dabei sind die höchsten Steigerungen in Brandenburg (+37,9 %) und Mecklenburg-Vorpommern (+18,5 %) zu erkennen.

Bundesland	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte (Flächenabdeckung)		Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
BW	1 (0%)	7 (2%)	23	191	5,1	41,9	0,11	1,71
BY	14 (9%)	15 (9%)	466	503	555,0	359,3	11,96	15,59
BE	1 (100%)	1 (100%)	0	12	0	12,6	0	0,42
BB	18 (100%)	18 (100%)	1.412	1.933	3.481,3	4.536,4	7,69	12,70
HB	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
HH	1 (100%)	1 (100%)	19	7	41,6	22,4	3,00	0,70
HE	6 (28%)	4 (21%)	0	0	0	0	0	0
MV	10 (69%)	10 (77%)	1.161	1.376	2.364,0	4.047,5	6,53	14,89
NI	46 (100%)	46 (100%)	3.179	3.510	7.080,8	7.930,5	65,32	75,03
NW	35 (70%)	39 (73%)	783	825	1.288,1	974,3	29,24	18,95
RP	31 (98%)	32 (98%)	2.701	3.027	1.576,4	1.707,7	9,99	11,75
SL	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
SN	3 (5%)	3 (5%)	29	29	23,5	36,4	0,20	0,19
ST	14 (100%)	14 (100%)	945	993	1.522,4	2.436,7	4,40	8,01
SH	6 (39%)	6 (36%)	270	301	999,7	1.137,5	7,89	9,74
TH	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
Summe	186 (50%)	196 (50%)	10.988	12.707	18.937,9	23.243,2	146,34	169,67

Tab. 4-31: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Grünland 2007 / 2008

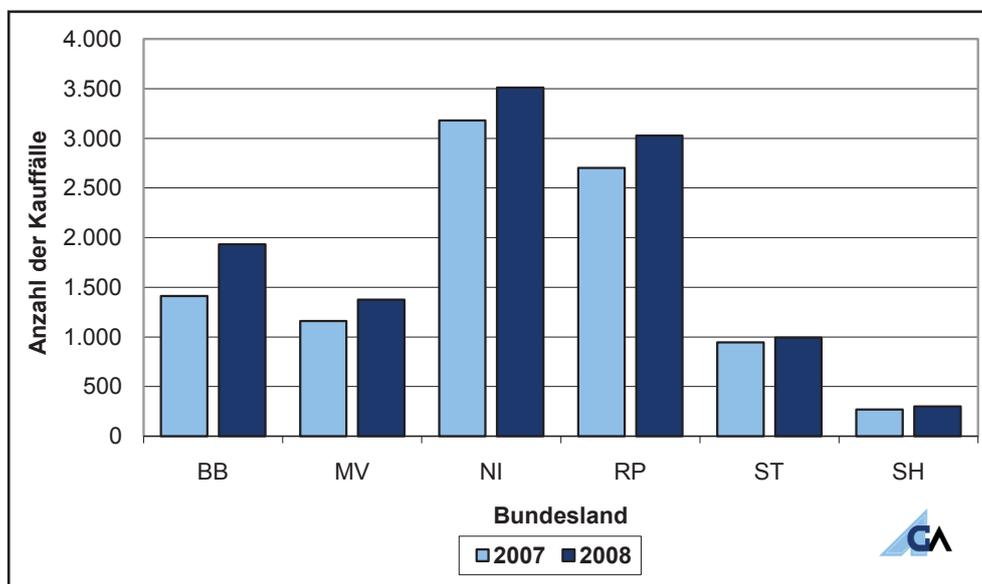


Abb. 4-49: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Grünland 2007 / 2008

Die Verteilung der Geldumsätze für Grünland in den ausgewählten Ländern ist in der Abbildung **Abb. 4-50** ersichtlich. Deutlich ragt Niedersachsen mit 75 Mio.€ gegenüber den anderen Ländern heraus. In den übrigen dargestellten Ländern liegen die gemeldeten Geldumsätze

bei unter 20 Mio.€. Der gesamte Geldumsatz aller dargestellten Länder konnte sich von 2007 auf 2008 steigern. Dabei liegen die höchsten Zuwächse in den östlichen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern (+128,0%), Sachsen-Anhalt (+82,0%) und Brandenburg (+65,1%).

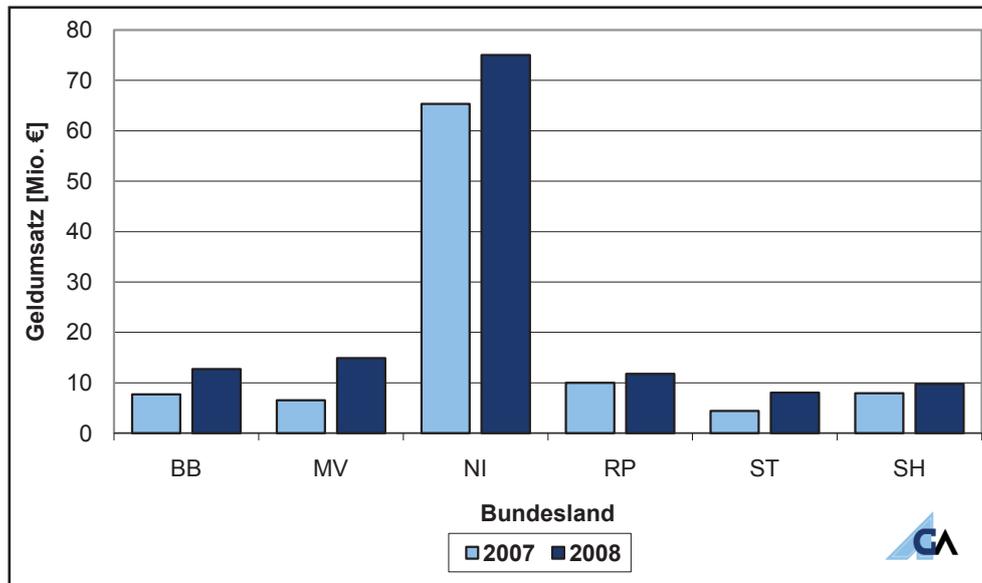


Abb. 4-50: gemeldeter Geldumsatz für Grünland 2007 / 2008

Die Abbildung **Abb. 4-51** zeigt den Vergleich des Flächenumsatzes für Grünland in den sechs ausgewählten Bundesländern für die Jahre 2007 und 2008. Es wird deutlich, dass in Niedersachsen in beiden Jahren die größten Flächenumsätze (rd. 7.900 im Jahr 2008) im Vergleich zu den anderen Ländern erzielt wurden. In Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern wurde mit jeweils über 4.000 ha Grünland im Jahr 2008 ebenfalls ein hoher Umsatz erzielt. Die Flächenumsätze sind in allen sechs Ländern im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, wobei die höchsten Steigerungen wiederum in Mecklenburg-Vorpommern (+71,2%), Sachsen-Anhalt (+60,1%) und Brandenburg (+30,3%) zu erkennen sind.

Eine bundesweite Tendenz in der Entwicklung der Umsätze für Grünland lässt sich aufgrund der für 50 % Deutschlands vorliegenden Daten nicht ausreichend feststellen, allerdings ist deutlich erkennbar, dass in den östlichen Bundesländern das Marktgeschehen für Grünlandflächen angestiegen ist.

Im Vergleich der Bundesländer untereinander mit Unterscheidung nach siedlungsstrukturellen Prägungen (siehe Kapitel 2.4.3 **Abb. 2-16**) erzielten die ländlichen Regionen Niedersachsens mit ca. 5.700 ha den größten Flächenumsatz, gefolgt von Brandenburg mit ca. 4.400 ha. Den drittgrößten Flächenumsatz gab es in den ländlichen Strukturen Mecklenburg-Vorpommerns mit rd. 4.000 ha.

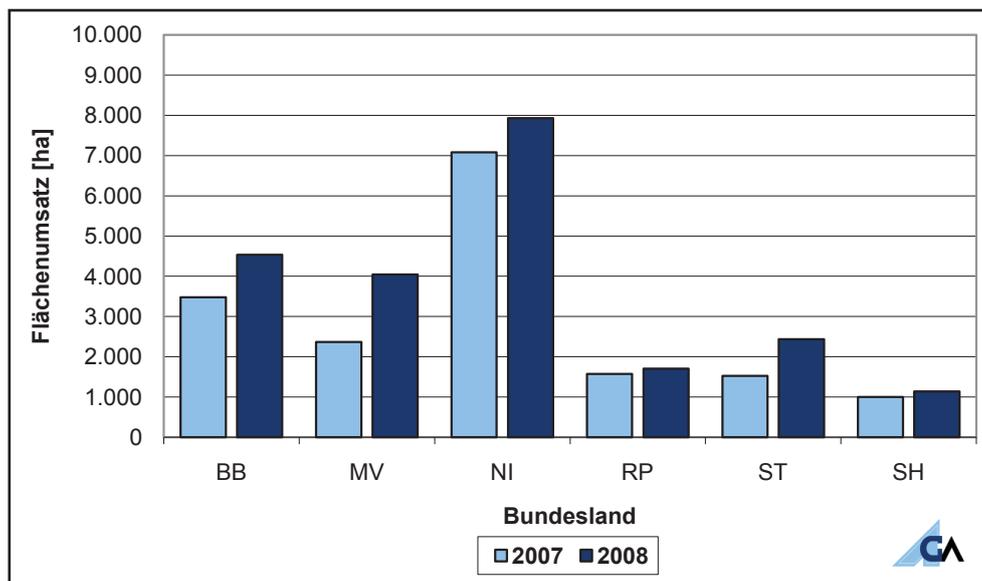


Abb. 4-51: gemeldeter Flächenumsatz für Grünland 2007 / 2008

In Tabelle **Tab. 4-32** werden für das Jahr 2008 neben den gemeldeten Flächenumsätzen auch mittlere Größen und die Spannen für durchschnittliche Kaufpreise nach den Regionsstrukturen unterschieden. Länder mit einer zu geringen Datenlage werden nicht dargestellt.

Die Abbildung **Abb. 4-52** zeigt die Verteilung der gemeldeten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen in Deutschland im Jahr 2008. In der Kartendarstellung wird auch die räumliche Verteilung der vorhandenen Daten erkennbar. Im Gebiet der neuen Bundesländer befindet sich der Bodenpreis für Grünland unter 0,50 €/m². In Richtung Westen ist über Niedersachsen bis

nach Nordrhein-Westfalen eine kontinuierliche Steigerung zu erkennen.

In Niedersachsen liegt die Spanne für Grünland bei 0,41 €/m² bis 2,00 €/m² (siehe **Tab. 4-32**). Mit 5,01 €/m² liegt der höchste mitgeteilte durchschnittliche Preis in Nordrhein-Westfalen. Die niedrigsten Grünlandpreise Deutschlands sind mit einer Spanne von 0,11 €/m² bis 0,35 €/m² in Brandenburg erzielt worden. Aussagen über ein zu vermutendes Nord-Süd-Gefälle können nicht getroffen werden, da die Datendichte hierfür nicht ausreicht.

Bundesland	Siedlungsstruktur	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [Spanne in €/m ²]
Bayern	überwiegend städtisch	47,6	93	0,5	1,47 – 2,71
	teilweise städtisch	29,9	179	0,2	1,50 – 1,68
	ländlich	281,8	231	1,2	0,80 – 1,36
Brandenburg	überwiegend städtisch	115,3	35	3,3	k. A.
	teilweise städtisch	34,2	22	1,6	0,11 – 0,24
	ländlich	4386,9	1876	2,3	0,18 – 0,35
Mecklenburg-Vorpommern	überwiegend städtisch	27,8	10	2,8	k. A.
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	4019,7	1366	2,9	0,26 – 0,64
Niedersachsen	überwiegend städtisch	90,0	53	1,7	k. A.
	teilweise städtisch	2101,3	992	2,1	1,00 – 2,00
	ländlich	5739,3	2465	2,3	0,41 – 2,00
Nordrhein-Westfalen	überwiegend städtisch	289,3	259	1,1	1,15 – 5,01
	teilweise städtisch	586,8	443	1,3	1,01 – 3,65
	ländlich	98,2	123	0,8	k. A.
Rheinland-Pfalz	überwiegend städtisch	39,1	148	0,3	0,60 – 1,20
	teilweise städtisch	414,2	986	0,4	0,50 – 1,20
	ländlich	1254,4	1893	0,7	0,40 – 0,70
Sachsen-Anhalt	überwiegend städtisch	3,6	2	1,8	k. A.
	teilweise städtisch	8,3	5	1,7	k. A.
	ländlich	2424,8	986	2,5	0,26 – 0,45
Schleswig-Holstein	überwiegend städtisch	124,5	53	2,3	k. A.
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	1013,0	248	4,1	0,96 – 1,19

Tab. 4-32: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Grünland 2008)

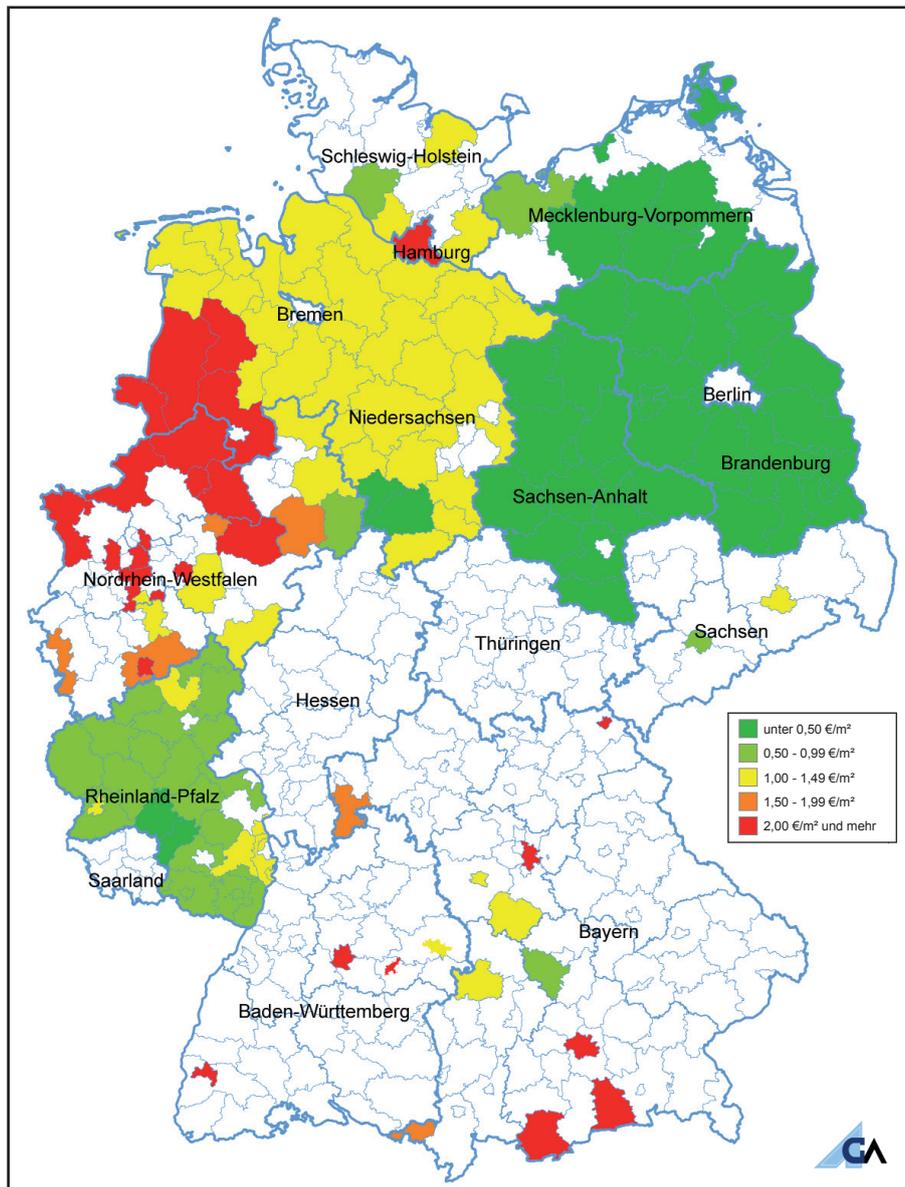


Abb. 4-52: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen 2008

4.4.4 Waldflächen

Über Transaktionen von Waldflächen mit Bestand liegen für 2008 Daten aus 257 Landkreisen und kreisfreien Städten (2007: 248) vor, was einer bundesweiten Flächendeckung von ca. 63% entspricht. Die gemeldete Anzahl von veräußerten Waldflächen mit Bestand ist mit rd. 13.500 in 2007 auf rd. 13.600 in 2008 leicht gestiegen. Während die gemeldeten Flächenumsätze von rd. 35.800ha auf rd. 30.600ha zurückgegangen sind, ist der mitgeteilte Geldumsatz von rd. 180 Mio.€ auf rd. 200 Mio.€ angestiegen. Da allerdings nur aus sechs Bundesländern flächendeckende Informationen über die Umsätze von Waldflächen vorliegen, ist diese Aussage nicht für das gesamte Bundesgebiet zu treffen. Eine Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze für Waldflächen in den Bundesländern gibt Tabelle

Tab. 4-33. Es fällt auf, dass für Bayern die höchsten Geldumsätze und die zweithöchsten Flächenumsätze gemeldet wurden, obwohl nur für knapp 50% des Landes Umsatzdaten mitgeteilt wurden. Obwohl Bayern demnach eine starke Aktivität auf dem Teilmarkt der Waldflächen aufweist, lässt die fehlende Datenabdeckung keine sicheren Rückschlüsse zu.

Gesicherte Aussagen über die Umsatzentwicklung für Waldflächen können nur für die Länder Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Sachsen-Anhalt gemacht werden, da die Datenlage in diesen Ländern für die Jahre 2007 und 2008 konstant geblieben ist. Die Entwicklungen der Umsätze in diesen Ländern von 2007 nach 2008 sind in den Abbildungen **Abb. 4-53** bis **Abb. 4-55** dargestellt.

Bundesland	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte (Flächenabdeckung)		Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
BW	3 (1%)	9 (3%)	65	135	12,8	37,1	0,18	0,38
BY	49 (48%)	51 (47%)	3.104	3.258	3.567,6	5.533,7	61,42	84,27
BE	1 (100%)	1 (100%)	2	2	0,3	0,6	0,06	0,03
BB	18 (100%)	18 (100%)	2.038	1.705	13.702,2	7.297,7	24,69	14,47
HB	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
HH	1 (100%)	1 (100%)	4	2	3,3	0,5	0,40	0,02
HE	8 (30%)	6 (20%)	1	2	1,4	9,3	0,09	0,81
MV	14 (80%)	15 (100%)	1.097	942	3.680,9	2.482,2	10,90	8,80
NI	46 (100%)	46 (100%)	1.265	1.373	3.870,6	3.442,0	25,77	24,31
NW	48 (91%)	47 (91%)	1.282	1.537	3.284,7	3.496,7	31,44	32,27
RP	29 (97%)	32 (98%)	3.170	3.336	2.418,3	4.450,7	14,32	14,49
SL	4 (68%)	4 (68%)	223	298	59,4	102,0	0,46	0,69
SN	4 (12%)	3 (11%)	68	119	356,7	464,4	1,11	2,64
ST	14 (100%)	14 (100%)	1.060	801	4.351,4	2.967,3	8,41	6,30
SH	9 (59%)	10 (70%)	106	113	451,5	292,6	3,73	12,91
TH	0 (0%)	0 (0%)	keine Angaben					
Summe	248 (62%)	257 (63%)	13.485	13.623	35.761,1	30.576,8	182,98	202,39

Tab. 4-33: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008

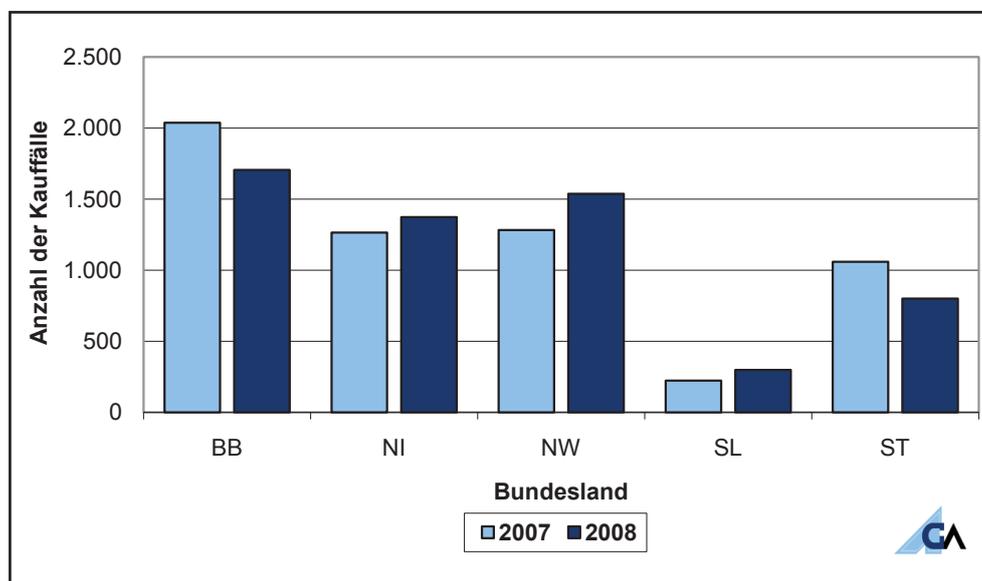


Abb. 4-53: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008

Mit rd. 1.700 Kauffällen wurden für 2008 von den ausgewählten Bundesländern die meisten Transaktionen für Waldflächen in Brandenburg durchgeführt, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit rd. 1.500 Kauffällen (Abb. 4-53). Die Entwicklung der Kauffallzahlen von 2007 nach 2008 ist in den

fünf Ländern unterschiedlich. Während in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und im Saarland mehr Transaktionen stattgefunden haben, sind die Kauffallzahlen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt stark zurückgegangen.

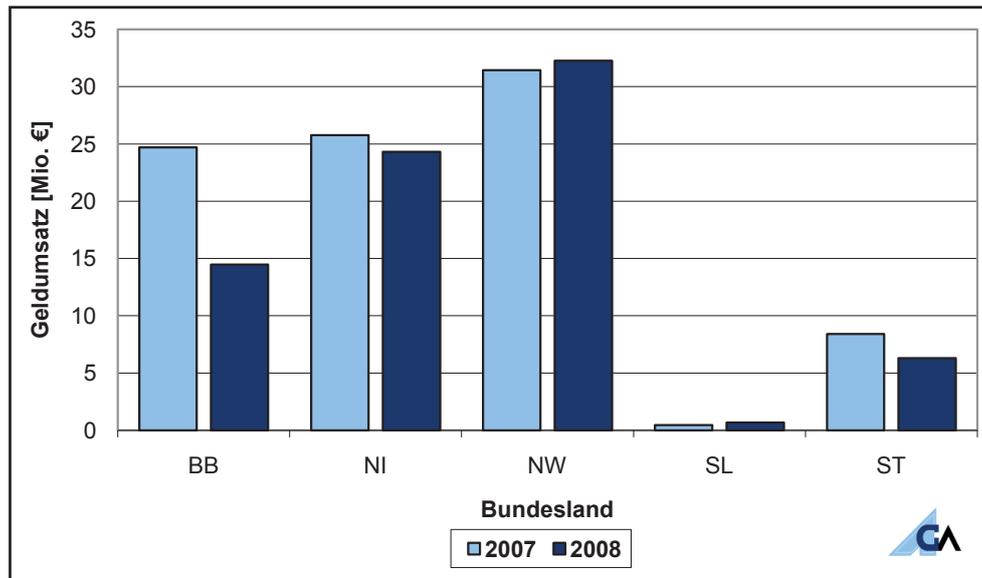


Abb. 4-54: gemeldeter Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008

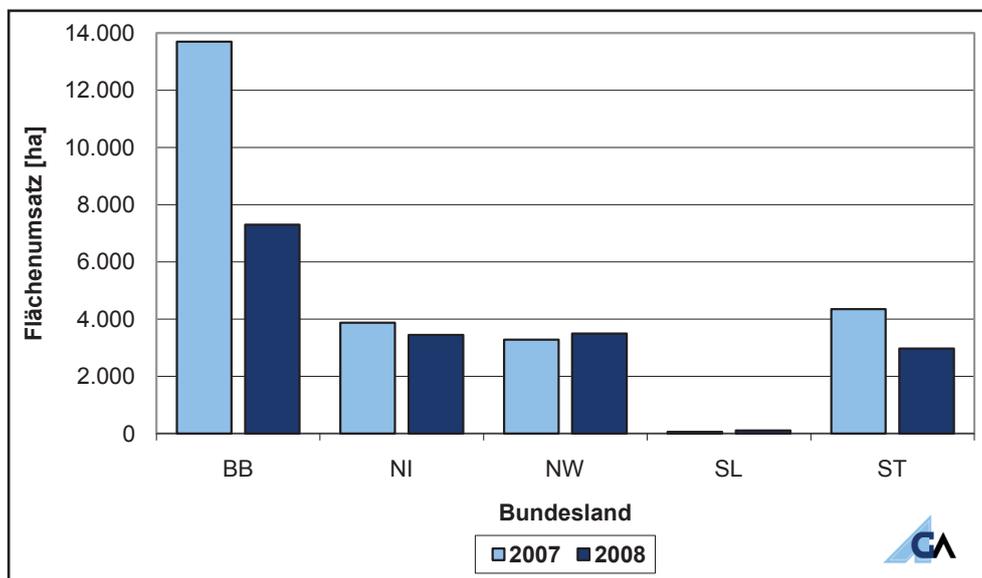


Abb. 4-55: gemeldeter Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008

Die Entwicklung der Geldumsätze für Waldflächen mit Bestand wird für die o. g. Länder in Abbildung **Abb. 4-54** dargestellt. Von diesen Bundesländern sind die höchsten Geldumsätze in Nordrhein-Westfalen (2008: rd. 32 Mio. €) erzielt worden, gefolgt von Niedersachsen (rd. 24 Mio. €) und Brandenburg (rd. 14 Mio. €). Die Umsatzentwicklung von 2007 nach 2008 ist in Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt rückläufig, in Nordrhein-Westfalen und im Saarland sind die Geldumsätze leicht gestiegen. Besonders stark sind die Umsätze in Brandenburg zurückgegangen. In 2008 fiel dort der Geldumsatz für Waldflächen um 41,4 % geringer aus als 2007.

Auch mit einem erheblichen Rückgang von rd. 6.400 ha von 2007 nach 2008 wurden in Brandenburg mit rd. 7.300 ha die größten Flächenumsätze erzielt (**Abb. 4-55**).

Mit rd. 3.500 ha in Nordrhein-Westfalen bzw. rd. 3.400 ha in Niedersachsen sind die Flächenumsätze für 2008 in diesen Ländern ungefähr gleich. Wie bei den Geldumsätzen zeigt sich eine rückläufige Entwicklung der Flächenumsätze in Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Dabei fällt besonders der starke Rückgang in Brandenburg auf (-46,7 %).

Eindeutige Aussagen für Deutschland über die Entwicklung auf dem Teilmarkt der Waldflächen lassen sich aufgrund der lückenhaften Datenlage und unterschiedlicher Tendenzen in den Bundesländern nicht treffen.

In Tabelle **Tab. 4-34** werden für die Bundesländer mit ausreichend vorliegendem Datenmaterial, unterschieden nach siedlungsstrukturellen Prägungen (siehe Kapitel 2.4.3 **Abb. 2-16**), die mittleren Flächengrößen und die Spannen für durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2008 dargestellt. Die durchschnittlich größten Waldflächen pro Kauffall werden in Brandenburg veräußert, die kleinsten Flächen im Saarland. Eine räumliche Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen zeigt Abbildung **Abb. 4-56**.

In dieser Abbildung ist zu erkennen, dass die niedrigsten Preise für Waldflächen in den nordöstlichen Bundesländern gezahlt werden. Allerdings fallen im überwiegenden Teil von Rheinland-Pfalz die durchschnittlichen Kaufpreise für Waldflächen mit weniger als 0,50€/m² ebenfalls sehr gering aus. Preise zwischen 0,50€/m² und 1,50€/m² werden in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen erzielt. Mit 3,00€/m² bis 4,00€/m² werden in Bayern und dem Saarland die höchsten Preise gezahlt.

Bundesland	Siedlungsstruktur	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [Spanne in €/m ²]
Bayern	überwiegend städtisch	140,2	89	1,6	0,62 – 4,00
	teilweise städtisch	901,1	825	1,1	0,80 – 3,00
	ländlich	4492,4	2344	1,9	1,05 – 4,00
Brandenburg	überwiegend städtisch	79,0	39	2,0	0,31 – 0,41
	teilweise städtisch	194,5	22	8,8	0,21 – 0,31
	ländlich	7024,2	1644	4,3	0,13 – 0,27
Mecklenburg-Vorpommern	überwiegend städtisch	keine Angaben			
	teilweise städtisch	keine Angaben			
	ländlich	2482,2	942	2,6	0,20 – 0,35
Niedersachsen	überwiegend städtisch	15,9	13	1,2	k.A.
	teilweise städtisch	729,5	447	1,6	k.A.
	ländlich	2696,6	913	3,0	0,46 – 1,00
Nordrhein-Westfalen	überwiegend städtisch	1603,9	827	1,9	0,70 – 6,00
	teilweise städtisch	844,1	453	1,9	0,64 – 1,36
	ländlich	1048,7	257	4,1	0,82 – 1,14
Rheinland-Pfalz	überwiegend städtisch	86,3	133	0,6	0,30 – 3,50
	teilweise städtisch	796,9	1395	0,6	0,20 – 0,50
	ländlich	3567,5	1808	2,0	0,20 – 0,30
Saarland	überwiegend städtisch	3,3	16	0,2	3,04 – 3,44
	teilweise städtisch	98,8	282	0,4	k.A.
	ländlich	keine Angaben			
Sachsen-Anhalt	überwiegend städtisch	0,1	1	0,1	k.A.
	teilweise städtisch	9,0	3	3,0	k.A.
	ländlich	2958,2	797	3,7	0,17 – 0,27
Schleswig-Holstein	überwiegend städtisch	10,8	12	0,9	k.A.
	teilweise städtisch	8,7	6	1,5	k.A.
	ländlich	273,1	95	2,9	k.A.

Tab. 4-34: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Forst 2008)

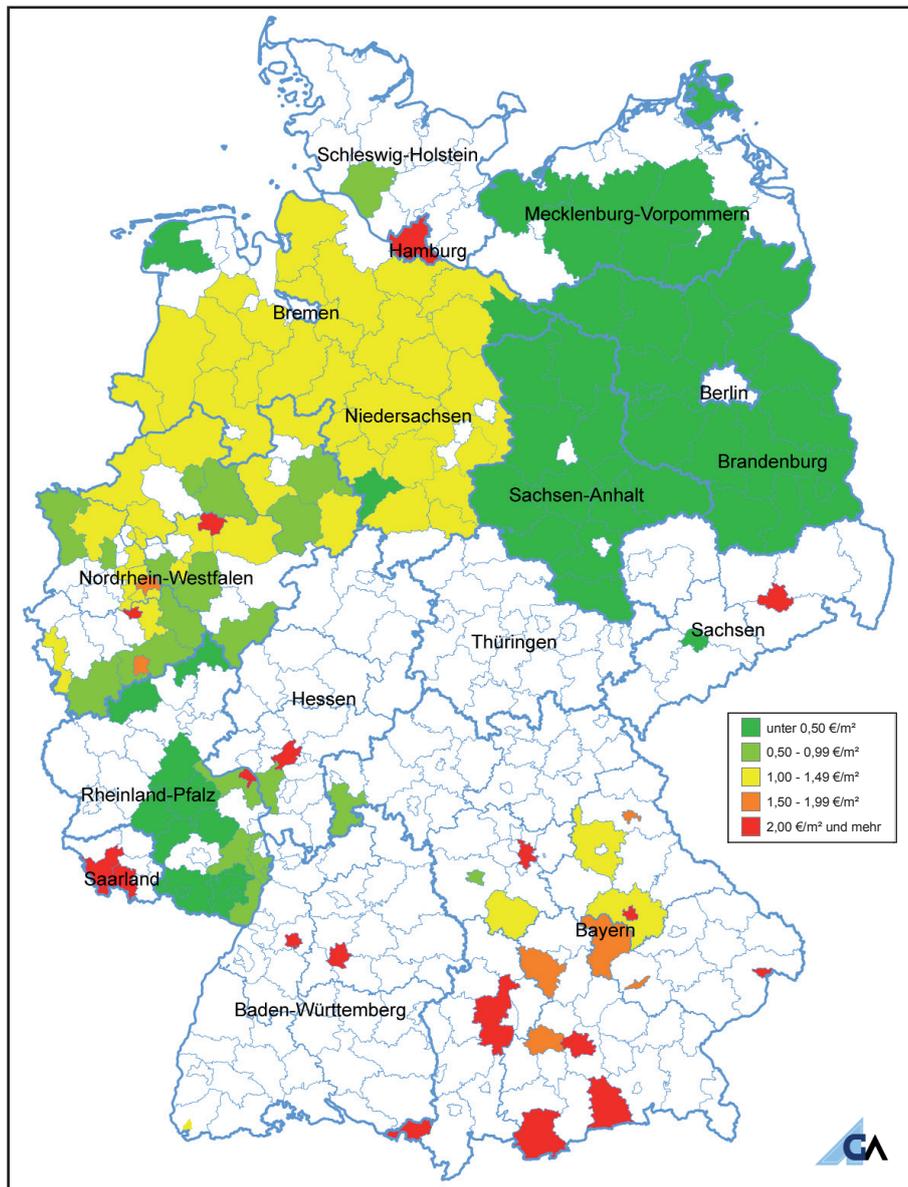


Abb. 4-56: Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen 2008

5 Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung



5.1 Grundsätze zur Ableitung der erforderlichen Daten

Nach § 193 Abs. 3 BauGB gehört zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse insbesondere die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Marktanpassungsfaktoren (zu denen auch die Liegenschaftszinssätze und die Sachwertfaktoren zählen), Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren usw. Dazu bedienen sich die Gutachterausschüsse der Kaufpreissammlung. In die Kaufpreissammlung sind alle wertrelevanten Daten aus Verträgen aufzunehmen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege des Tausches zu übertragen bzw. ein Erbbaurecht zu begründen (§ 195 Abs. 1 BauGB). Ergänzend ist in § 197 BauGB geregelt, dass der Gutachterausschuss auch mündliche oder schriftliche Auskünfte von Personen einholen kann, die Angaben über das zu bewertende Grundstück oder – unter besonderen Voraussetzungen – auch über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können.

Durch die Verpflichtung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie zur Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten will der Bundesgesetzgeber insbesondere

- mehr Markttransparenz und
- rechtssichere Grundstückswertermittlungen

erreichen.

Damit liegen in der Bundesrepublik die besten Voraussetzungen für marktkonforme Wertermittlungen dann vor, wenn die Gutachterausschüsse die Kaufpreissammlungen sachgerecht auswerten und die Auswertergebnisse, z.B. in Form von Grundstücksmarktberichten, veröffentlichen.

In diesem ersten Immobilienmarktbericht Deutschland sollen die wichtigsten Daten des Grundstücksmarktes vorgestellt werden.

Der Herausgeber dieses Reports für ganz Deutschland – der Arbeitskreis der Gutachter-

ausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse Deutschlands – hat sich zur Aufgabe gemacht, Standards für die Ermittlung dieser wesentlichen Daten des Immobilienmarktes zu veröffentlichen und allen Akteuren auf diesem Markt zu empfehlen, danach zu verfahren. Vor allem die Gutachterausschüsse, die vom Gesetzgeber aufgefordert sind, diese Daten zu ermitteln, sollten einheitlich arbeiten.

Anhand der Vorgehensweise in Rheinland-Pfalz beschreibt der Bericht **beispielhaft** die Ermittlung der wichtigsten Daten in den nachfolgenden Kapiteln.

Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung

Bei den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Wertermittlungsverfahren (insbesondere Sachwert- und Ertragswertverfahren) handelt es sich streng genommen um reine Rechenvorschriften. Die Ergebnisse dieser Verfahren führen nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die nachfolgend aufgeführten zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) in dem (Bewertungs-) Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet wurden. Daher gilt der Grundsatz:

„IMMER IN DEM MODELL BEWERTEN, IN DEM DIE DATEN ABGELEITET WURDEN“

Als Konsequenz aus der notwendigen Beachtung dieses Grundsatzes muss der Gutachterausschuss zu jeder Ableitung seiner Marktdaten das diesbezügliche Modell angeben.

Wichtigste Anforderung an ein Wertermittlungsverfahren

Marktanpassungsfaktoren sind eine unverzichtbare Voraussetzung für marktkonforme Wertermittlungen. Kein Bewertungsverfahren zur Ermittlung eines Verkehrswertes kann den Grundstücksmarkt hinreichend beschreiben,

wenn es keine Möglichkeit zur Einführung einer Marktanpassung zulässt. Deshalb fordert §7 Abs.1 Satz2 WertV, dass der Verkehrswert aus den Verfahrensergebnissen unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Die Wertermittlungsverordnung kennt drei Bewertungsverfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Im Vergleichswertverfahren wird die Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt unmittelbar durch die Vergleichskaufpreise i.S.d. §13 WertV selbst (sog. Vergleichskaufpreisverfahren) bzw. mittelbar durch Vergleichsfaktoren (z.B. im Sinne des §12 WertV) gewährleistet (sog. Vergleichsfaktorverfahren). Im Ertragswertverfahren kommt dem Liegenschaftszinssatz die Funktion der Marktanpassung zu. Der Liegenschaftszinssatz wird durch Umkehrung der Formel für das Ertragswertverfahren aus Kaufpreisen für hinreichend vergleichbare Grundstücke ermittelt.

Das Pendant zum Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren ist der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren. Er wird ermittelt, indem man bebaute Grundstücke jeweils einer Objektgruppe, die veräußert wurden, nachbewertet und dann den (nicht marktangepassten) Modellwert mit dem erzielten Kaufpreis vergleicht. Aus den Abweichungen zwischen den Modellwerten und Kaufpreisen lassen sich mit Hilfe der Ausgleichsrechnung die Marktanpassungsfaktoren ermitteln.

5.1.1 Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Vorbemerkung

§11 Abs.1 WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den

„Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.“

Nach Absatz 2 dieser Verordnung ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Rest-

nutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.“

Diese Definition in Absatz 1, insbesondere aber die Ermittlungsvorschrift in Absatz 2 drücken aus, dass

- a) der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der WertV darstellt;
- b) sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet (die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln);
- c) für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilien-Wohnhausgrundstücke andere als für Geschäftshausgrundstücke).

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist das Mittel der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der WertV abgeleiteten Verzinsungen.

Der Liegenschaftszinssatz p_i für ein Objekt ermittelt sich wie folgt:

$$p_i = \frac{RE}{KP \pm bwU} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G \pm bwU}{KP \pm bwU}$$

(aus $EW = KP = (RE - p \times BW) \times V + BW \pm bwU$)

Hierin bedeuten:

EW = Ertragswert

RE = Reinertrag des Grundstücks i

KP = Kaufpreis für das Grundstück i

BW = Bodenwert des Grundstücks i

G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = $KP - BW$

q = $1 + p_i$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (Baumängel / Bauschäden, Mindermieten etc.)

Da für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze eine große Anzahl von Kaufpreisen ausgewertet wird und die Besichtigung der Objekte sich

häufig auf das Äußere beschränken muss, wird empfohlen, soweit wie möglich nur schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besondere wertbeeinflussende Umstände in die Auswertung einzubeziehen.

In Einzelfällen kommt man aber nicht umhin, auch derartige Objekte auszuwerten, um eine ausreichend große Stichprobe zu erhalten. Dann müssen diese besonderen Umstände nach der im Exkurs genannten Formel in die Berechnung eingeführt werden, soweit sie nicht bereits durch die in dem Objekt erzielbare Miete berücksichtigt werden.

Beispiel: Ermittlung der Verzinsung p_i nach dem Ertragswertmodell der WertV

A. Aufgabe

Es ist die Verzinsung p_i des Kaufpreises KP für das nachstehend beschriebene Grundstück zu bestimmen, das mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist.

B. Sachverhalt

Restnutzungsdauer	50 Jahre
jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	40.020 €
Bewirtschaftungskosten	8.150 €
Bodenwert $190 \text{ €/m}^2 \times 1.200 \text{ m}^2$	228.000 €
besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	keine
Kaufpreis	500.000 €

C. Lösung

Die Formel muss iterativ – d.h. in mehreren Schritten – gelöst werden, da auf beiden Seiten die Variable p unmittelbar bzw. mittelbar ($q = 1 + p$) enthalten ist:

Berechnung:

$$p_i = \frac{RE}{KP \pm bwU} - \frac{q_i - 1}{q_i^n - 1} \times \frac{G \pm bwU}{KP \pm bwU}$$

(A) (B)

1. Näherung

$$A' = p_i' = \frac{31.870 \text{ €}}{500.000 \text{ €}} = 0,0637 = 6,37 \%$$

2. Näherung

Korrekturglied

$$B' = \frac{1,0637 - 1}{1,0637^{50} - 1} \times \frac{272.000 \text{ €}}{500.000 \text{ €}} = 0,0030 \times 0,544$$

$$B' = 0,0016 = 0,16 \%$$

Die Verzinsung (2. Näherung) errechnet sich dann zu

$$p_i'' = A - B$$

$$p_i'' = 6,37 \% - 0,16 \%$$

$$p_i'' = 6,21 \%$$

Exkurs:

$$EW = KP = (RE - p \times BW) \times \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + p} + BW \pm bwU \quad | \pm bwU$$

$$KP \pm bwU = (RE - p \times BW) \times \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + p} + BW \quad | \times \frac{q-1}{q^n-1} + p$$

$$(KP \pm bwU) \times \frac{q-1}{q^n-1} + (KP \pm bwU) \times p = RE - p \times (KP - G) + (KP \pm bwU - G \pm bwU) \times \frac{q-1}{q^n-1} + (KP - G) \times p$$

$$(KP \pm bwU) \times \frac{q-1}{q^n-1} + (KP \pm bwU) \times p = RE + (KP \pm bwU) \times \frac{q-1}{q^n-1} - (G \pm bwU) \times \frac{q-1}{q^n-1}$$

$$(KP \pm bwU) \times p = RE - (G \pm bwU) \times \frac{q-1}{q^n-1} \quad | / (KP \pm bwU)$$

$$p = \frac{RE}{KP \pm bwU} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G \pm bwU}{KP \pm bwU}$$

3. Näherung

Man kann noch eine 3. Näherung berechnen, indem man mit dem Ergebnis der 2. Näherung (6,21%) nochmals das Korrekturglied B bestimmt:

$$B'' = \frac{1,0621-1}{1,0621^{50}-1} \times \frac{272.000 \text{ €}}{500.000 \text{ €}} = 0,0032 \times 0,544$$

$$B'' = 0,0017 = 0,17 \%$$

$$p_i''' = A - B$$

$$p_i''' = 6,37 \% - 0,17 \%$$

$$p_i''' = 6,20 \%$$

Man erkennt, dass in diesem Fallbeispiel bereits mit der 2. Näherung eine hinreichende (mathematische) Genauigkeit von p erreicht wurde.

Abhängigkeiten

Die vorstehenden bewertungstheoretischen Betrachtungen und die Ergebnisse empirischer Untersuchungen zeigen, dass der Liegenschaftszinssatz im Wesentlichen von folgenden Einflüssen abhängig ist:

- Vom jeweiligen Ertragswertmodell

in identischen Modellen zudem

- Vom jeweiligen sachlichen Teilmarkt (Art des Objekts)
- Von der Höhe des Grundstückswerts.

Deshalb müssen bei der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssätze verwendet werden, die u. a. nach der Höhe des Objektwertes differenziert sind. Das Erfordernis für solchermaßen differenzierte Liegenschaftszinssätze lässt sich aus den unterschiedlich hohen Liegenschaftszinssätzen für unterschiedlich große Wohnobjekte (z. B. 1-, 2-, 3-, 4-, 5-Familienwohnhausgrundstücke etc.) sowie für unterschiedlich hohe Mietwerte ablesen.

Ein alleiniges Abstellen auf die objektgrößenabhängigen Quadratmeter-Mieten ist grundsätzlich nicht ausreichend. So kann ein Mehrfamilienwohnhaus z. B. aus 6 Wohnungen mit je 80 m² Wohnfläche, ein anderes aus 24 Wohnungen mit je 80 m² Wohnfläche bestehen. In beiden Objekten ist die Quadratmeter-Miete im Wesentlichen gleich hoch.

Das eine Objekt kann jedoch einen Substanzwert von 600.000 €, das andere von 2,5 Mio. € besitzen.

Bei derartigen Objektgrößenunterschieden sind trotz ggf. gleich hoher Quadratmetermieten grundsätzlich auch Liegenschaftszinssatzunterschiede anzunehmen.

- Von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Eine geringere Abhängigkeit besteht zudem

- Von der Region (Stadt / Land, Nord / Süd etc.)
- Von der Lage, dem Standort

Begründung der weitgehend regionalen Lageunabhängigkeit

In Regionen (auch Lagen, Standorten) mit höherem Mietniveau sind höhere Reinerträge (Zähler des Bruches) gegeben. Gleichzeitig sind dort aber auch gleichermaßen höhere Kaufpreise (Nenner des Bruches) realisierbar. Demzufolge eliminiert sich der regionale (bzw. lage- oder standortbedingte) Einfluss bei der Liegenschaftszinssatzberechnung weitestgehend.

Grundsätzlich schaut der Kapitalanleger vorrangig auf seine Rendite und nur nachrangig auf die Region.

Dennoch gibt es in Deutschland Regionen mit signifikant von dem Durchschnitt der übrigen Regionen abweichenden Liegenschaftszinssätzen.

- Von den allgemeinen Wertverhältnissen (d. h. von den zeitlichen bzw. konjunkturellen Schwankungen des Grundstücksmarkts)

Der Liegenschaftszinssatz ist – zumindest theoretisch – weitgehend unabhängig von zeitlichen und regionalen Schwankungen, wie durch Betrachtung der

1. Näherungsform $p' = \frac{RE}{KP \pm bwU}$ gezeigt werden kann.

Begründung der weitgehend zeitlichen Unabhängigkeit

Wenn der Reinertrag (Zähler des Bruches) „inflationbedingt“ steigt, steigt in etwa gleichermaßen der Kaufpreis als kapitalisierter Reinertrag (Nenner des Bruches), so dass insgesamt die zeitliche Entwicklung (weitestgehend) eliminiert wird.

Dennoch sind kurzperiodische Schwankungen des Liegenschaftszinssatzes wegen unterschiedlicher Schwankungen der Miet- und Kaufpreisentwicklungen zu beobachten.

Einfluss des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert

Durch fehlertheoretische Überlegungen kann nachgewiesen werden, dass in der Regel der Liegenschaftszinssatz sowie der Rohertrag die Standardabweichung des Ertragswerts überwiegend bestimmen. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass diesen beiden Daten des Ertragswertverfahrens die größte Aufmerksamkeit bei der Ableitung und Schätzung zukommen muss.

Beispiel für eine Anwendung

Um den wichtigsten Grundsatz in der Wertermittlung (vgl. Kapitel 5.1) einzuhalten, ist das diesbezügliche Modell anzugeben. Ein Beispiel für die Liegenschaftszinssätze von bebauten Mehrfamilienwohnhausgrundstücken wird mit dem zugehörigen **Modell** nachfolgend dargestellt:

Objektart:

Mehrfamilienwohnhäuser
Marktsegment: bis 6 Wohneinheiten

Voraussetzungen:

Aktuelle Verträge (i. d. R. max. 4 Jahre alt)

- Kein Erstverkauf
- Möglichst keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände (*bwU*)
- Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit

Bewirtschaftungskosten (BWK):

Nach Sprengnetter Marktforschung pauschalisierte BWK für Mehrfamilien-/ Geschosswohnhäuser

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Entsprechend dem Gebäudeausstattungsstandard (vgl. NHK 2000)

Restnutzungsdauer (RND):

GND – *Alter*; ggf. mit modifizierter RND (vgl. Sprengnetter Marktforschung; Vergleichsobjekte mit möglichst gleichmäßiger Verteilung der RND)

Roherträge (RoE):

Nachhaltig erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten

Reinerträge (RE):

RoE – *BWK*

Bodenwert (BW):

BRW (beitrags- u. abgabenfrei) unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks, **ohne** Bebauungsabschlag

Gebäudewert (G):

KP – *BW*

Rechenvorschrift:

$$p = \frac{RE}{KP \pm bwU} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G \pm bwU}{KP \pm bwU}$$

Die diesbezüglichen Auswertergebnisse sind in Abbildung **Abb. 5-1** und Tabelle **Tab. 5-1** dargestellt.

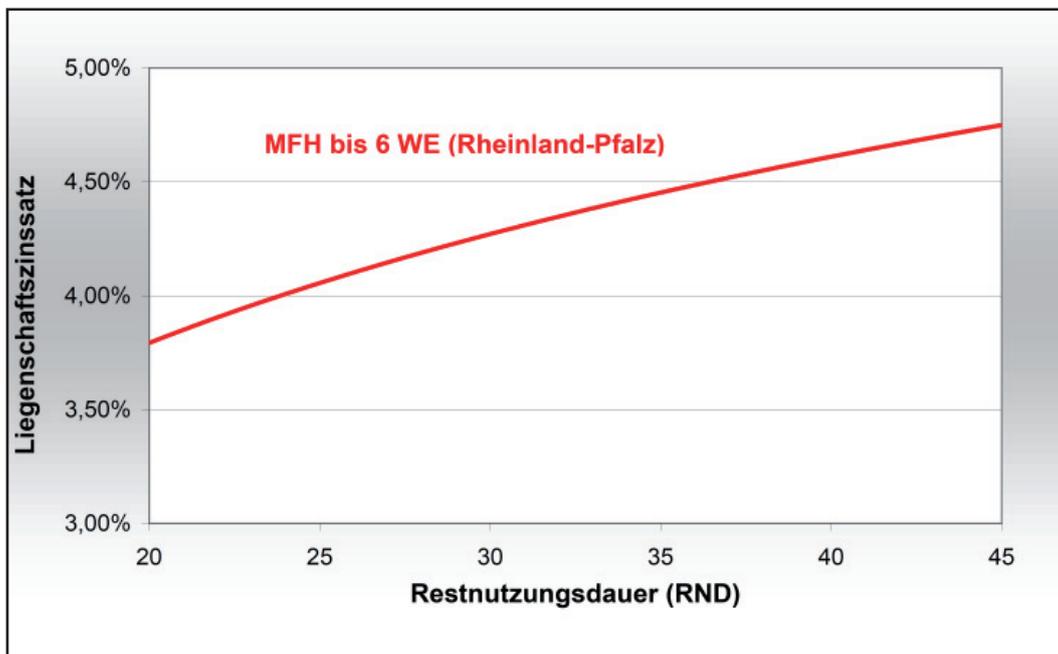


Abb. 5-1: Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer für Mehrfamilienwohnhäuser bis 6 Wohneinheiten

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser bis 6 Wohneinheiten	
Datensätze	64
Multipl. Best. (B)	34%
Ø WF (Gebäude)	320 m ²
Ø WE	4,4
Ø Bodenwertniv.	140 €/m ²
$y = 1,1766 \ln(x) + 0,2679$	
RND	p
20	3,8%
25	4,1%
30	4,3%
35	4,5%
40	4,6%
45	4,8%

Tab. 5-1: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser bis 6 Wohneinheiten

5.1.2 Grundsätze zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Zur Marktkonformität des Sachwertverfahrens

Während die Marktanpassung des Ertragswertverfahrens in der Wertermittlungsverordnung genannt ist (vgl. § 11 WertV (Liegenschaftszinssatz)), fehlt die Nennung des diesbezüglichen Pendant für das Sachwertverfahren. Erst in der anstehenden Novelle der Wertermittlungsverordnung wird die Marktanpassung im Sachwertverfahren geregelt. Das mag der Grund dafür sein, dass das Sachwertverfahren bisher in Teilen der Literatur als ein nicht zur Wertermittlung geeignetes Verfahren dargestellt wird. Beispielsweise gilt das Sachwertverfahren als „marktfern“, da die Anpassung des „vorläufigen Sachwerts“ (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich Bodenwert ohne Marktanpassung) an die Marktlage Abschläge in Höhe von bis zu 50% erfordert.

Andererseits sind diese Abschläge jedoch aus dem Markt abgeleitet, spiegeln also das durchschnittliche Käuferverhalten wieder. Bewertet man nun genau in dem Modell, in dem die Marktanpassung abgeleitet wurde, heben sich die Modellfehler weitgehend auf (vgl. Kapitel 5.1).

Obwohl man bei Beachtung des Grundsatzes selbst mit „unsinnigen Modellen“ marktkonforme Ergebnisse erhält, muss die weitere Forderung lauten, dass nur plausible, marktnahe Modelle in der Wertermittlung Anwendung finden. Denn letztlich kann nur so die Forderung erfüllt werden, dass Verkehrswertgutachten auch nachvollziehbar sind.

Die Schlussfolgerung darf aber nicht lauten, das Sachwertverfahren insgesamt abzulehnen, sondern sie muss Ansporn sein, das Sachwertverfahren „marktnäher“ zu gestalten. D.h., das Sachwertverfahren sollte zu einem Verfahrenszwischenergebnis führen, das nur noch durch geringe Zu- und Abschläge an die örtliche Marktlage herangeführt werden muss.

Beispielsweise könnte durch die Ermittlung einer durchschnittlichen Alterswertminderungskurve aus Kaufpreisen ein Teil der Marktanpassung vorweggenommen werden, mit der Folge, dass die Marktanpassungsfaktoren (sog. Sachwertfaktoren) deutlich geringer als bisher von „1“ abweichen.

Auswertemodell

Wie bereits erwähnt fehlt die ausdrückliche Nennung der Marktanpassung für das Sachwertverfahren. Trotzdem ist selbstverständlich auch im Sachwertverfahren eine Marktanpassung vorzunehmen, d. h. es ist ein Bezug zwischen dem Modellwert (vorläufiger – nicht marktangepasster – Sachwert) und den Marktpreisen herzustellen (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV):

$$k = \frac{KP \pm bwU}{v.SW}$$

- k = Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren)
 KP = Kaufpreis
 $v.SW$ = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert
 bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände

In langjährigen Analysen hat die Praxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor abhängt von

- der Höhe des (vorläufigen – d. h. nicht marktangepassten –) Sachwerts,
- der Lage,
- der Objektart,
- dem Bewertungsmodell (vgl. Kapitel 5.1) und
- eingeschränkt vom Bewertungsstichtag.

Zusätzlich ist auch eine Abhängigkeit vom Umfang notwendiger Investitionen nachgewiesen (z. B. Instandsetzungskosten). So besitzt ein kleines intaktes Einfamilienwohnhausgrundstück i. d. R. eine bessere Marktgängigkeit als ein mit einem großen, aber sehr schadhafte Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück in gleicher Lage und mit gleichem vorläufigen Sachwert. Zur Kompensation dieser Abhängigkeit sind die Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abzuleiten. Die Gründe werden im nachfolgenden Abschnitt abgehandelt.

Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände bei der Ableitung der Sachwertfaktoren

In der deutschen Wertermittlungspraxis war es umstritten, ob die besonderen wertbeeinflussenden Umstände (wie beispielsweise Wertminderungen durch Schadensbeseitigungskosten, kapitalisierte Mindermieten, durch Belastungen wie Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Reallasten etc.) vor oder nach der Marktanpassung angesetzt werden dürfen. Diese Frage wird heute häufig beantwortet, indem auf das „Markthandeln“ verwiesen wird; man

interpretiert dieses Problem letztlich als Bewertungsfrage, tatsächlich handelt es sich – wie nachfolgend gezeigt wird – um eine Modellfrage. Welche Konsequenz ergibt sich daraus?

In der Literatur wird die Marktanpassung zum Teil wie folgt definiert:

$$k = \frac{KP}{v.SW} = \frac{KP}{(GS + BW) \pm bwU}$$

k = sog. „Sachwertfaktor“
 KP = Kaufpreis
 $v.SW$ = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert
 GS = Wert der baulichen Anlagen
 BW = Bodenwert
 bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände (wie beispielsweise Schadensbeseitigungskosten, kap. Mindermieten etc.)

Mit diesen so aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren ist dann bei der Wertermittlung der vorläufige Sachwert ($v.SW$) wie folgt an den Markt anzupassen:

Marktangepasster Sachwert = $k \times$ vorläufiger Sachwert

$$SW = k \times v.SW$$

$$SW = k \times (GS + BW \pm bwU)$$

Das bedeutet, dass in diesem Modell die wertbeeinflussenden Umstände (bwU) die Höhe des Sachwertfaktors (k) mitbestimmen, so dass für „ bwU “ in unterschiedlicher Höhe jeweils eigene Auswertungen erfolgen müssen. Das hat zur Folge, dass sich der diesbezügliche Auswertungsaufwand erheblich erhöht. Liegen für bestimmte Objektarten (z. B. für Tankstellengrundstücke) nur wenige Kaufpreise vor, ist eine differenzierte Auswertung nach dem „Literaturmodell“ nicht möglich.

Deshalb wird für die Ableitung von Sachwertfaktoren empfohlen, nur weitgehend schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne sonstige wertbeeinflussende Umstände in die Analyse einzubeziehen. Lässt es sich nicht vermeiden, auch Objekte mit besonderen wertbeeinflussenden Umständen in die Ableitung der Sachwertfaktoren einzubeziehen, so ist das o.g. Modell geringfügig zu modifizieren.

$$k = \frac{KP \pm bwU}{v.SW}$$

mit $v.SW = GS + BW$

Umgekehrt muss nun deshalb bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv „schadensfreien“ Objekts (bzw. auf den vorläufigen Sachwert des Objekts ohne Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Maßnahmen) wirken und erst dann dürfen die Wertminderungen wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände – wie z. B. ein hoher Instandsetzungsaufwand – abgezogen werden. Diese Vorgehensweise ist auch deshalb geboten, um dem Grundsatz „*immer im selben Modell arbeiten*“ zu genügen (vgl. Kapitel 5.1).

$$SW \pm bwU = k \times v.SW$$

$$SW = k \times v.SW \pm bwU$$

$$SW = k(GS + BW) \pm bwU$$

Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht in der Vermeidung der Nachteile des konkurrierenden Modells:

- deutlich weniger Aufwand
- i. d. R. auch anwendbar für Objektarten mit wenigen Kaufpreisen.

Darüber hinaus ist das Sachwertverfahren diesbezüglich mit dem Ertragswertverfahren harmonisiert.

Der aktuelle Entwurf der Immobilienwertermittlungsverordnung sieht beispielsweise diese Vorgehensweise zukünftig als verbindliche Regelung vor.

Beispiel für eine Auswertung

Um den wichtigsten Grundsatz in der Wertermittlung einzuhalten, ist das diesbezügliche Modell anzugeben. Ein Beispiel für die Sachwertfaktoren bebauter Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke wird nachfolgend einschließlich des **Modells** dargestellt:

Objektart:

Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser
 Marktsegmente nach Lageklassen:
 15 €/m²; 30 €/m²; 60 €/m²; 120 €/m²; 240 €/m²;
 480 €/m²

Nutzung:

Eigennutzung (unvermietet)

Voraussetzungen:

Aktuelle Verträge (i. d. R. max. 4 Jahre alt)

- Kein Erstverkauf
- Möglichst keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände (*bwU*)
- Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit

NHK-Modell (Mindestumfang):

Nach NHK 2000

- Nicht regionalisiert
- Anwendung der Altersklassen
- Differenzierung nach Unterkellerung, Dachform etc.
- Geschoszahl
- Geschosshöhe
- Massivbauweise, Holz-, Fachwerk-, Rahmenbauweise
- Ausstattungsstandard
- Endhaus, Mittelhaus, freistehend

Basisjahr der NHK:

2000

Fläche/Rauminhalt:

BGF / BRI (DIN 277, Ausgabe 1987)

Baupreisindex:

Baupreisindex (Deutschland insgesamt) auf der Grundlage der Baupreisindextabelle für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes

Alterswertminderung:

Alterswertminderung bzw. Restwerte nach Ross

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Entsprechend Gebäudeausstattungsstandard

Restnutzungsdauer (RND):

GND – Alter; ggf. mit modifizierter RND

Baunebenkosten (BNK):

Zum Beispiel nach NHK

Bodenwert (BW):

BRW (beitrags- u. abgabenfrei) unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks, ohne Bebauungsabschlag

Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU):

Wertminderungen wegen Schadenbeseitigungs- oder Modernisierungskosten sind nicht vom „vorläufigen Sachwert“ abzuziehen, sondern auf den Kaufpreis aufzuaddieren. Für Werterhöhungen gilt Gleiches mit umgekehrten Vorzeichen.

Außenanlagen:

Pauschalisierte Sätze oder nach Einzelbewertung

Rechenvorschrift:

$$k = \frac{KP \pm bwU}{v.SW}$$

Zu dem vorstehenden Modell wird das Auswertungsergebnis beispielhaft angegeben (**Abb. 5-2** und **Tab. 5-2**).

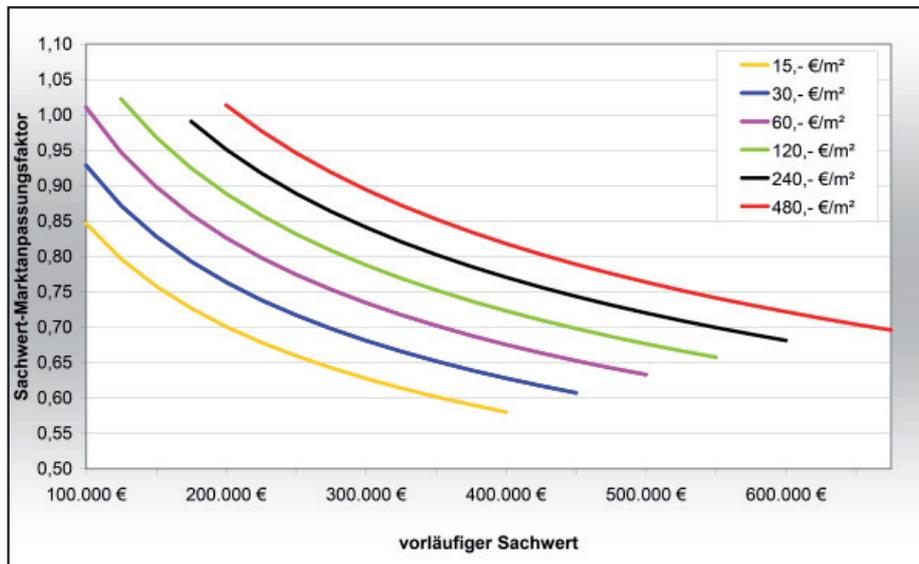


Abb. 5-2: Sachwertfaktoren 2008 (Ein- und Zweifamilienhäuser) für Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz						
Datensätze	1.655					
Ø Multipl. Best.	64%					
	$y=a x$ (vorl. SW/1.000.000)b					
a	0,45207	0,48476	0,51754	0,55039	0,5833	0,61628
b	-0,27241	-0,28232	-0,29066	-0,29776	-0,30389	-0,30923
vorl. SW	15,- €/m ²	30,- €/m ²	60,- €/m ²	120,- €/m ²	240,- €/m ²	480,- €/m ²
100.000 €	0,85	0,93	1,01			
125.000 €	0,80	0,87	0,95	1,02		
150.000 €	0,76	0,83	0,90	0,97		
175.000 €	0,73	0,79	0,86	0,92	0,99	
200.000 €	0,70	0,76	0,83	0,89	0,95	1,01
225.000 €	0,68	0,74	0,80	0,86	0,92	0,98
250.000 €	0,66	0,72	0,77	0,83	0,89	0,95
275.000 €	0,64	0,70	0,75	0,81	0,86	0,92
300.000 €	0,63	0,68	0,73	0,79	0,84	0,89
325.000 €	0,61	0,67	0,72	0,77	0,82	0,87
350.000 €	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85
375.000 €	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83
400.000 €	0,58	0,63	0,68	0,72	0,77	0,82
425.000 €		0,62	0,66	0,71	0,76	0,80
450.000 €		0,61	0,65	0,70	0,74	0,79
475.000 €			0,64	0,69	0,73	0,78
500.000 €			0,63	0,68	0,72	0,76
525.000 €				0,67	0,71	0,75
550.000 €				0,66	0,70	0,74
575.000 €					0,69	0,73
600.000 €					0,68	0,72
625.000 €						0,71
650.000 €						0,70
675.000 €						0,70

Tab. 5-2: Sachwertfaktoren 2008 (Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke) für Rheinland-Pfalz (unvermietet)

5.1.3 Grundsätze zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichskaufpreis- und Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertverfahren spaltet sich in

- das Vergleichskaufpreisverfahren und
- das Vergleichsfaktorverfahren auf.

Das Vergleichskaufpreisverfahren führt – wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen – zu marktkonformen Ergebnissen. Die Vergleichspreise müssen hinsichtlich aller vom Bewertungsobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale angepasst werden (z. B. mit Lageanpassungsfaktoren, GFZ- und Flächenumrechnungskoeffi-

zienten). Nur unter dieser Voraussetzung kommt dem Vergleichswertverfahren die ihm in der Praxis zugeschriebene hohe Bedeutung zu. Daraus folgt, dass auch für eine marktkonforme Anwendung des Vergleichswertverfahrens ein hoher Auswerteaufwand notwendig ist. Bei bebauten Grundstücken ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht, i. d. R. gering.

Deshalb nennt § 8 WertV Zweiter Teil auch „Vergleichsfaktoren“ als zur Wertermittlung erforderliche Daten, die in § 12 WertV weiter konkretisiert werden (Vergleichsfaktorverfahren). Der § 12 Abs. 1 bestimmt, dass zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen sind.

Diese Kaufpreise sind nach § 12 Abs. 2 WertV auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag

(Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) zu beziehen. In der Praxis haben sich Gebädefaktoren insbesondere bei der Wertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum durchgesetzt. Dazu werden Kaufpreise für Wohnungs- und Teileigentum i. d. R. auf die Bezugseinheit „Wohnfläche“ bezogen.

Die Normierung von Vergleichspreisen durch Bezugnahme auf Erträge oder metrische Einheiten hat gegenüber dem Vergleichskaufpreisverfahren den Vorteil, dass der Kreis der in Frage kommenden Vergleichspreise erweitert werden kann. Aber auch die Vergleichsfaktoren müssen hinsichtlich der abweichenden Grundstücksmerkmale an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden. Diesbezüglich müssen dementsprechende Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Ohne diese Anpassungsmöglichkeiten eignen sich Vergleichsfaktoren lediglich für überschlägige Wertermittlungen. Die allgemeine Vorgehensweise bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren wird am Beispiel der Gebädefaktoren für Wohnungseigentum beschrieben (schrittweise Vorgehensweise).

Ermittlung der Modellkomponenten

Grundstücksmerkmale

Bevor mit der Auswertung begonnen wird, sind die möglichen Grundstücksmerkmale, die die Höhe der Kaufpreise beeinflussen, zu ermitteln. Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden üblicherweise von folgenden Grundstücksmerkmalen bestimmt:

- Lage,
- Wohnungsgröße,
- Kaufzeitpunkt,
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter (ggf. bezogen auf das „fiktive“ Baujahr), bzw. Restnutzungsdauer,
- Ausstattung,
- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze,
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte,
- Wohnung vermietet / unvermietet.

Beschreibung der Richtwertwohnung (Modell)

Zur Ermittlung von Richtwerten (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum muss die Richtwertwohnung bzgl. ihrer wertbeeinflussenden Ei-

genschaften eindeutig beschrieben sein, um die Kaufpreise entsprechend korrigieren zu können. Die Modellbeschreibung muss folgende Angaben mindestens enthalten, um dem Grundsatz „es muss immer in dem Modell bewertet werden, in dem die Marktdaten (hier die Richtwerte für Wohnungseigentum) abgeleitet wurden“ Genüge zu tun (dabei sollten die variablen Modellparameter, wie z. B. Lage oder Ausstattungsfaktor, auf den Schwerpunkt der Stichprobe abgestellt werden):

- Stichtag
- Ausstattungsstandard
- Äußere Lagewertigkeit
- Innere Lagewertigkeit
- Restnutzungsdauer
- Wohnungsgröße
- Sondernutzungsrechte
- Stellplatz, Garage, Tiefgarage
- Instandhaltungsrücklage
- Baumängel / Bauschäden
- Mietsituation

Quantifizierung der Grundstücksmerkmale

Erfahrungswerte für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze

Zur Bereinigung der Kaufpreise – d. h. zur Anpassung der Kaufpreise an die wertbeeinflussenden Eigenschaften der jeweiligen Richtwertwohnung – werden Erfahrungswerte benötigt; so auch für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze. Im Ausnahmefall genügen pauschale Schätzungen. Erste Anhaltspunkte können die häufig in Kaufverträgen (Erstverkauf) angegebenen anteiligen Kaufpreise geben. Bei Zweitverkäufen wird in den Verträgen der Kaufpreisanteil für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze eher selten ausgewiesen.

Die Erfahrungswerte für die Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen müssen auf die Restnutzungsdauer der Richtwertwohnung abgestellt werden.

Berücksichtigung von Sondernutzungsrechten

Die Richtwerte für Wohnungseigentum sollten keine Wertanteile für Sondernutzungsrechte enthalten. Deshalb müssen entsprechende Wertanteile aus den Vergleichspreisen herausgerechnet werden.

Die Quantifizierung der Werte von Sondernutzungsrechten kann anhand der Kapitalisierung ihres monatlichen Nutzwertes erfolgen.

Indexreihen zur Berücksichtigung der zwischen Kaufzeitpunkt und Richtwertstichtag veränderten allgemeinen Wertverhältnisse

Indexreihen für Wohnungseigentum können in Rheinland-Pfalz aus den Erstverkäufen abgeleitet werden, indem diese Kaufpreise an die wertbeeinflussenden Umstände der Richtwertwohnung angepasst werden und das diesbezügliche Kaufpreismittel mit dem Kaufpreismittel des Vorjahres verglichen wird, denn die relativen Änderungen der Preisverhältnisse auf dem Teilmarkt „Erstverkauf“ ähneln sehr oft denen auf dem Teilmarkt „Zweitverkauf“.

Ausstattungskoeffizienten zur Anpassung der Vergleichspreise an den Ausstattungsstandard der Richtwertwohnung

In dem Forschungsbericht über die Normalherstellungskosten 1995 (Vorläufer der NHK 2000) wurden den jeweiligen Ausstattungsstandards innerhalb bestimmter Gebäudetypen feste Wertverhältnisse zugeordnet [17]. So gelten zum Beispiel für Mehrfamilienwohnhäuser folgende Ausstattungskoeffizienten (**Tab. 5-3**):

Ausstattungsstandard	Ausstattungs-koeffizient
einfach	100
mittel	105
gehoben	114

Tab. 5-3: Ausstattungskoeffizienten

Zur Anpassung des jeweiligen Ausstattungsstandards der Vergleichswohnungen an den Ausstattungsstandard der Richtwertwohnung kann so für jede Vergleichswohnung mit den Ausstattungsstandardtabellen der NHK 2000 der jeweilige Ausstattungskoeffizient ermittelt und so die Vergleichspreise mit dem Ausstattungskoeffizient der Richtwertwohnung auf dessen Ausstattungsstandard umgerechnet werden.

Ermittlung von Anpassungsfaktoren zum Ausgleich von Lageunterschieden

Äußere Lage:

Durch relative Lagefaktoren sollen Unterschiede in der Wohnqualität der Vergleichswohnungen zu der Richtwertwohnung quantifiziert werden. Relative Bodenwertunterschiede sind als Lagefaktoren ungeeignet, da relative Lageunterschiede bei bebauten Grundstücken i.d.R. geringer ausfallen.

Die Lagewertigkeit der Richtwertwohnungen sollte dem Schwerpunkt der Stichprobe entsprechen und mindestens gemeindeweise festgelegt

werden. Der Lagefaktor kann aus den relativen Wertunterschieden der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren in den einzelnen Lageklassen abgeleitet werden.

Innere Lage:

Die Wertigkeit der Wohnungslage innerhalb des Gebäudes orientiert sich insbesondere daran, ob die Aufenthaltsräume z.B. nach Süden, nach Norden etc. orientiert sind, ob sich die Wohnungen im EG (viele Mieter nehmen wegen Einbruchgefahr eher die Treppe ins 1. OG in Kauf) oder z.B. im 5. OG (Aufzug vorhanden / nicht vorhanden) befinden. Diesbezüglich kann i.d.R. auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Restnutzungsdauer

Üblicherweise werden Abweichungen der Restnutzungsdauer zwischen Richtwertwohnung und Wertermittlungsobjekt im Verhältnis der Restwerte (= 100 % – Alterswertminderung (%)) nach den Tabellen von Ross berücksichtigt.

Die Anpassung wird nur am Gebäudewertanteil vorgenommen, d.h. zur Berücksichtigung dieses wertbeeinflussenden Umstands ist die Abspaltung des Bodenwertanteils notwendig.

Ermittlung des Bodenwertanteils

Der Bodenwertanteil kann i.d.R. hinreichend genau ermittelt werden, indem der Gesamtbodenwert mit den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen multipliziert wird. Dies jedoch nur für den Fall, dass der Miteigentumsanteil hinreichend der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums entspricht.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen

Erfahrungswerte sind aus den kostenorientierten Kaufpreisen für Erstverkäufe in der Literatur vorhanden. Dieses Marktverhalten setzt sich in der Regel beim Zweitverkauf fort. Trotzdem sind hier Überprüfungen angesagt. Beispielsweise fallen in Rheinland-Pfalz (Ausnahmen von diesem Marktverhalten sind in den Städten vorzufinden, die z.B. Universitäten aufweisen) für kleine Wohnungen (40 m²) die Kaufpreise (€/m² WF) im Zweitverkauf gegenüber den Kaufpreisen von Wohnungen in durchschnittlicher Größe (80 m²).

Kaufpreisbereinigung bei Vermietung des Vergleichsobjekts

Die Kaufpreise für vermietete und unvermietete Wohnungen können sich signifikant unterscheiden, wenn die Wohnungseigentume überwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Deshalb muss die Auswertung eine diesbezügliche An-

passung zulassen, um hier pauschale Zu- oder Abschläge anbringen zu können.

Ergebnis der Auswertung

Die solchermaßen an die Richtwertwohnung angepassten Vergleichspreise werden abschließend zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren einer Ausgleichung unterzogen. Nachfolgend wird ein Beispiel aus Rheinland-Pfalz angegeben (Tab. 5-4 und Tab. 5-5):

Modell (verkürzte Angabe)

Stichtag	01.01.2009
Restnutzungsdauer	75 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	95 Jahre
Mittlerer Ausstattungsstandard	113
Anzahl der Wohneinheiten	10
Sondernutzungsrecht	Nein
Stellplatz, TG, Garage	Nein
Ein- und Zweifamilienhaus	Nein
Vermietungssituation	unvermietet

Tab. 5-4: Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“

Deutschlandweite Vergleichsfaktoren für die mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebauten Grundstücke sowie für Wohnungseigentum sind in Kapitel 4.1.3 dargestellt. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche.

5.1.4 Grundsätze zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten

Grundlagen

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen

Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise für bestimmte Merkmale der Abweichungen abgeleitet (vgl. § 10 WertV). Eine häufig feststellbare Bodenwertbeeinflussung wird durch das Maß der zulässigen und vom Grundstücksmarkt regelmäßig realisierten baulichen Nutzung bewirkt. Diese Abhängigkeit wird in aller Regel durch Geschossflächenzahl-Umrechnungskoeffizienten (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) wiedergegeben. Diesbezügliche Werte sind in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) veröffentlicht.

Seele hat in seiner Untersuchung bereits 1976 festgestellt, dass die GFZ-Umrechnungskoeffizienten verschiedener Städte bzw. Regionen keinen übereinstimmenden funktionalen Verlauf besitzen [20]. Deshalb ist es grundsätzlich erforderlich, dass diesbezügliche ortsspezifische Koeffizienten für den örtlichen Markt abgeleitet werden, wenn Abweichungen von den Bundesdurchschnittswerten (oder von der Faustformel nach Seele) festgestellt werden.

Bei der Anwendung von GFZ-Umrechnungskoeffizienten darf der fehlertheoretische Aspekt nicht außer Acht gelassen werden. Denn wegen der relativ großen Unsicherheit der GFZ-Umrechnungsfunktionen sollten Kaufpreise nicht über zu große GFZ-Unterschiede umgerechnet werden.

GFZ-Koeffizienten können ermittelt werden, indem man Kaufpreise für unbebaute Grundstücke einer Objektart (z. B. für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), die sich hinsichtlich der wertrelevanten GFZ unterscheiden, auf einen bestimmten Grundstückszustand und einen einheitlichen Stichtag normiert (z. B. erschließungsbeitragsfrei, normaler Zuschnitt, einheitliche Grundstücksgröße). Da aus einem Bereich in aller Regel nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, sind Vergleichskauffälle aus verschiedenen Berei-

Durchschnittswerte für Rheinland-Pfalz

Ort / Region:		Rheinland-Pfalz					
Umfang der Stichprobe:		1568 Kauffälle					
Wohnlage(n)	Wohnlagefaktor	Ø Bodenwert	Wohnungsgröße				Ø Bodenwertanteil
			50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²	
III	112	70 €/m ²	1.000 €/m ²	1.080 €/m ²	1.100 €/m ²	1.070 €/m ²	13,3 %
IV	121	140 €/m ²	1.080 €/m ²	1.170 €/m ²	1.190 €/m ²	1.100 €/m ²	19,7 %
V	143	255 €/m ²	1.275 €/m ²	1.380 €/m ²	1.405 €/m ²	1.365 €/m ²	26,0 %

Tab. 5-5: Richtwerte für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz

chen zusammenzufassen, wobei lagebedingte Wertunterschiede ausgeglichen werden müssen:

$$UK_{GFZ} = \frac{\sum KP'_{GFZi}}{n \cdot KP_{GFZ1,0}}$$

- UK_{GFZ} = GFZ-Umrechnungskoeffizient mit der GFZ
- KP'_{GFZ} = Angepasster Kaufpreis mit der GFZ
- $\overline{KP}_{GFZ1,0}$ = Mittel aller angepassten Kaufpreise mit der GFZ = 1,0
- n = Anzahl der Kauffälle

Wertrelevante GFZ

Unterschiedliche Auffassungen über den Einfluss der GFZ auf den Bodenwert rühren nicht immer aus unterschiedlichem Marktverhalten her, sondern aus der Vorgehensweise, generell den Einfluss der planungsrechtlichen GFZ auf den Bodenwert zu untersuchen, statt des Einflusses der wertrelevanten GFZ. Der Unterschied zwischen der planungsrechtlichen und der wertrelevanten GFZ soll folgendes Beispiel deutlich machen.

Beispiel: Wertermittlungsrelevante GFZ

A. Sachverhalt

Für ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von 986 m² in einem weitgehend bebauten Baugebiet einer kleinen Gemeinde mit rd. 2.500 Einwohnern ist im Bebauungsplan eine GFZ von max. 1,2 festgesetzt. Des Weiteren schreibt der Bebauungsplan zwingend die Errichtung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen vor. Das Baugebiet weist i. d. R. Grundstücksgrößen von 900 m² – 1.000 m² und eine Geschossfläche von rd. 300 m² auf. Der Bodenrichtwert (30 €/m²) bezieht sich laut Beschreibung auf eine wertbeeinflussende GFZ von 0,3. Weitere Abweichungen des Bewertungsobjekts zum Bodenrichtwertgrundstück liegen nicht vor.

B. Aufgabe

Wie ermittelt sich der Verkehrswert des Baugrundstückes?

C. Lösung

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (= Bodenwert) beträgt relativ

$$30,- \text{ €/m}^2$$

und absolut

$$986 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 29.580 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 30.000 \text{ €}$$

Begründung

Eine Anpassung des Bodenwerts an eine GFZ von 1,2 entspricht nicht dem Markthandeln auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Denn eine GFZ von 1,2 würde für das Bewertungsobjekt eine Geschossfläche von 1.200 m² bedeuten, die üblicherweise weder in einem Ein- noch in einem Zweifamilienwohnhaus realisiert würde.

Von daher ist die GFZ von 1,2 nicht wertrelevant, sondern das, was in der Bodenrichtwertzone durchschnittlich realisiert wurde. Die durchschnittliche GFZ beträgt rd. 0,3. Deshalb stellt auch der Bodenrichtwert auf diese GFZ ab. Denn er ist aus den Kaufpreisen abgeleitet worden, auf denen später Objekte mit weit überwiegend einer GFZ von 0,3 gebaut wurden. Also hat offensichtlich auch nur eine GFZ von 0,3 den Bodenwert beeinflusst (sog. wertrelevante GFZ).

Beispiel eines Ableitungsergebnisses

Die untersuchte Stichprobe stammt aus dem Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und umfasst 57 Datensätze für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke. Die Stichprobe weist Grundstücke mit einer wertrelevanten GFZ von 0,3 bis 0,8 auf (ein Grundstück mit GFZ = 1,0). Das heißt, die abgeleitete Funktion liefert nur in diesem Bereich gesicherte Ergebnisse. Die Ergebnisse werden mit den Koeffizienten der Wertermittlungsrichtlinie verglichen (GFZ = 1,0 Δ GFZ-Koeffizient = 1,00). Die Abbildung **Abb. 5-3** zeigt, dass die „Westerwälder-Funktion“ überwiegend oberhalb der WertR Funktion verläuft; die durch die im untersuchten Bereich (GFZ 0,3 – 0,8) ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten bewirkten Bodenwertänderungen sind daher insgesamt höher, aber bis auf den Sprung von der GFZ 0,3 auf die GFZ 0,4 noch in ähnlicher Größenordnung (**Tab. 5-6** und **Abb. 5-3**).

GFZ	WertR 2006	Westerwaldkreis
0,30	0,59	0,55
0,40	0,66	0,66
0,50	0,72	0,74
0,60	0,78	0,81
0,70	0,84	0,87
0,80	0,90	0,92

Tab. 5-6: GFZ-Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006 und Westerwaldkreis im Vergleich

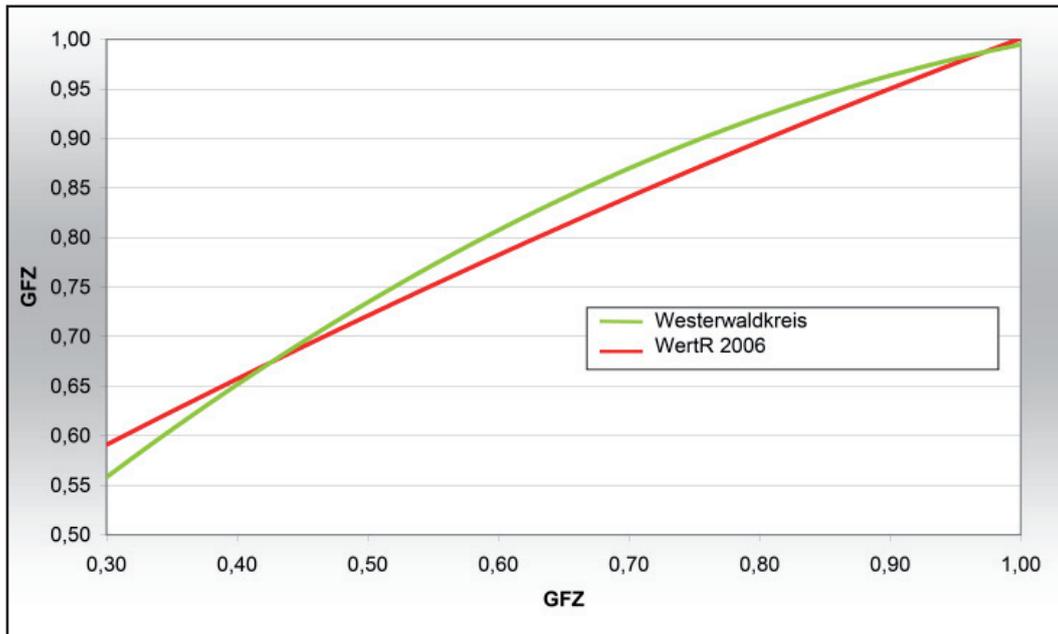


Abb. 5-3: GFZ-Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006 und Westerwaldkreis im Vergleich

5.1.5 Grundsätze zur Ableitung von Indexreihen

Vorbemerkungen

Nach §9 Abs. 1 WertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen sind statistische Messzahlen, die nach geeigneten Modellen berechnet werden. Ausgehend von einem Basiszeitraum mit der Indexzahl 100 geben die Indexzahlen das durchschnittliche Verhältnis der Immobilienpreise eines Erhebungszeitraumes bezogen auf den Basiszeitraum an.

Die so ermittelte Immobilienpreisindexreihe erlaubt dann die Umrechnung eines Kaufpreises zum Kaufdatum X auf die Wertverhältnisse eines

bestimmten Stichtags Y (z.B. des Wertermittlungsstichtags).

Bei der Anwendung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten muss sich der Anwender darüber im Klaren sein, in welchen Wertebereichen er hinreichend genaue Ergebnisse erzielt. Dieser Grundsatz ist auch bei den Bodenpreisindexreihen zu beachten. So ist es i.d.R. nicht sachgerecht, Kaufpreise aus dem Jahr 1986 auf das Jahr 2006 umzurechnen, da sich die Fehler in den Bodenpreisindizes von Jahr zu Jahr „aufschaukeln“ – also der Fehler mit steigenden Indizes zunimmt. Die Zeiträume, über die die Vergleichspreise hochgerechnet werden, sollen i. d. R. fünf Jahre nicht überschreiten.

Zur Ableitung von Bodenpreisindexreihen

Indexzahlen sind marktkonform zu ermitteln, d. h. sie dürfen nur für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- (z. B. gute, mittlere, mäßige) und Nutzungsverhältnissen (beispielsweise für den Teilmarkt Wohnbaugrundstücke) aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet werden. Kaufpreise gelten als geeignet, wenn sie von ungewöhnlichen (z. B. Zukauf) oder persönlichen (z. B. Erwerb innerhalb der Familie) Verhältnissen nicht beeinflusst sind oder deren Einfluss auf den Kaufpreis durch Zu- bzw. Abschläge rechnerisch berücksichtigt wurde.

Die Ableitung der Bodenpreisindexreihen erfolgt in drei Schritten. Zunächst wird jeder geeignete Kaufpreis pro Quadratmeter an die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst und durch den jeweiligen Bodenrichtwert des Basiszeitraums dividiert. Dadurch werden Lageunterschiede in den Vergleichspreisen weitgehend eliminiert. Die Quotienten werden dann in Abhängigkeit ihrer Höhe und vom Kaufvertragsdatum mit einem geeigneten Regressionstyp ausgeglichen und einem Ausreißertest unterworfen. Als Ergebnis der Ausgleichung erhält man für den 1. Januar des jeweiligen Jahres (oder eines anderen Bezugszeitpunkts) entsprechende Bodenpreisindizes.

Beispiele

Als Beispiele werden nachfolgend die regionalen Bodenpreisindexreihen sowie die durchschnittliche Bodenpreisindexreihe von Rheinland-Pfalz abgedruckt (**Abb. 5-4** und **Abb. 5-5** sowie **Tab. 5-7**).



Abb. 5-4: Regionseinteilung in Rheinland-Pfalz

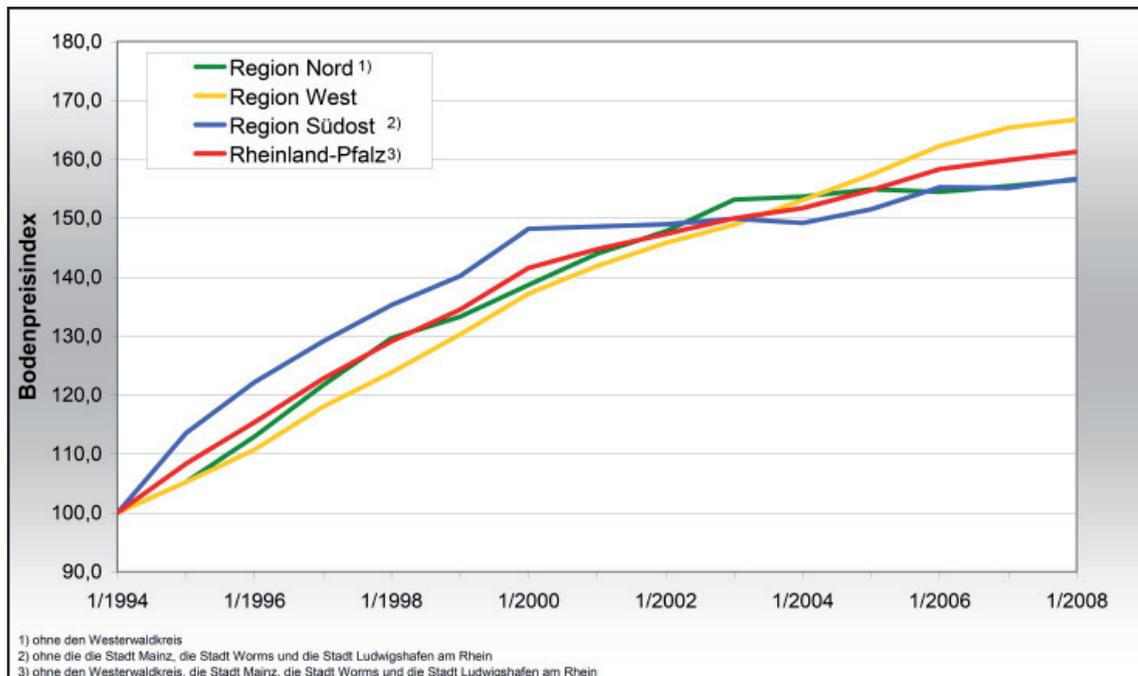


Abb. 5-5: Bodenpreisentwicklung für Wohnbauland in den drei in Abb. 5-4 genannten Regionen und in Rheinland-Pfalz gesamt

Region/Bereich	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Region Nord ¹⁾	100,0	105,3	112,9	121,6	129,6	133,3	138,7	144,0	147,8	153,2	153,7	154,9	154,5	155,5	156,5
Region Südost ²⁾	100,0	113,5	122,2	129,1	135,3	140,2	148,2	148,6	148,9	149,9	149,2	151,5	155,2	155,1	156,7
Region West	100,0	105,2	110,7	118,0	123,8	130,3	137,2	141,9	145,8	148,9	153,1	157,4	162,3	165,4	166,7
Rheinland-Pfalz ²⁾	100,0	108,3	115,4	122,8	129,1	134,5	141,6	144,8	147,3	150,0	151,7	154,8	158,3	159,9	161,3

¹⁾ ohne den Westerwaldkreis
²⁾ ohne die Stadt Mainz, die Stadt Worms und die Stadt Ludwigshafen am Rhein
³⁾ ohne den Westerwaldkreis, die Stadt Mainz, die Stadt Worms und die Stadt Ludwigshafen am Rhein

Tab. 5-7: Bodenpreisindexreihen in den drei Regionen und in Rheinland-Pfalz

Ein weiteres Beispiel ist der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke. Als Datengrundlage für die Ermittlung dienen alle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in Niedersachsen registrierten Kauffälle von Einfamilienhäusern. Mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) wurden die Kauffälle ab 1998 für jedes Indexjahr getrennt voneinander ausgewertet. Die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Ausstattung, Alter und Keller sind dabei wertmäßig berücksichtigt worden.

Die für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen:

- 130m² Wohnfläche
- 700m² Grundstücksgröße
- Bodenrichtwert von 72€/m²
- mittlere Ausstattung
- ohne Keller

In die Untersuchungen wurden alle Kauffälle für Einfamilienhäuser mit Baujahr ab 1945 einbezogen. Da Neubauten anderen Marktgepflogenheiten unterliegen als ältere Gebäude, wurden die Kauffälle mit Neubauten einer gesonderten Untersuchung unterzogen.

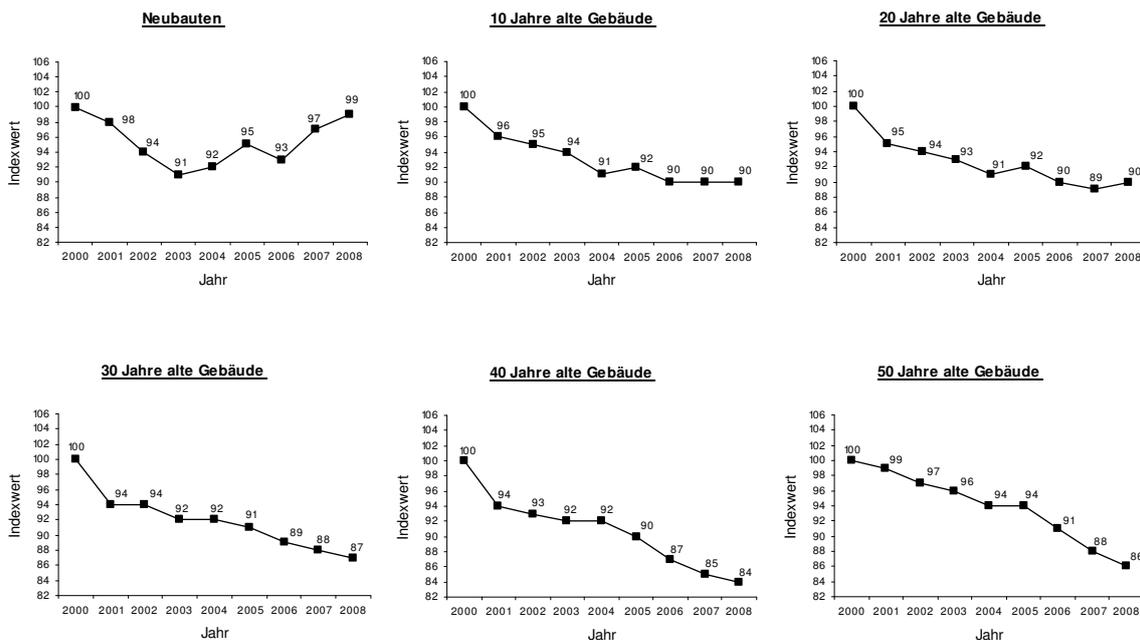


Abb. 5-6: NIDEX für Einfamilienhäuser: Neubauten und 10 bis 50 Jahre alte Häuser, Basisjahr 2000 = Indexwert 100



5.2 Analyse vorhandener Daten für Deutschland

5.2.1 Übersicht über vorhandene Daten

In den nachfolgenden Kapiteln wird eine erste Analyse der von den Gutachterausschüssen berichteten Daten durchgeführt. Dabei beschränken sich die Analysen in diesem ersten Immobilienmarktbericht Deutschland auf die Daten, die in einem dafür ausreichendem Maß vorliegen.

- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Indexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus

Erforderliche Daten	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte	
	2007	2008
Liegenschaftszinssätze		
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten	105	105
Geschäftshäuser	25	21
Büro- u. Verwaltungsgebäude	13	7
Rohertragsfaktoren		
Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten	107	108
Geschäftshäuser	21	19
Büro- u. Verwaltungsgebäude	10	7
Marktanpassungsfaktoren		
Ein- und Zweifamilienhäuser	119	121
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	99	99
Reihenmittelhäuser	79	87
Indexreihen		
Bodenpreisindex	202	202

Tab. 5-8: Verfügbarkeit erforderlicher Daten für die Grundstückswertermittlung (2007 / 2008)

Die Datenauswertung hat ergeben, dass für alle Länder Deutschlands die "erforderlichen Daten der Grundstückswertermittlung" vorliegen. Dabei ist die regionale Dichte sehr unterschiedlich. Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die regionale Dichte der erforderlichen Daten von Norden nach Süden Deutschlands abnimmt. Am häufigsten werden Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Rohertragsfaktoren und Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren von den Gutachterausschüssen im Norden Deutschlands abgeleitet.

Die Grafik (Tab. 5-8) zeigt die Verfügbarkeit dieser erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung.

Die Modelle, nach denen die Gutachterausschüsse ihre erforderlichen Daten ableiten, sind unterschiedlich. Nur in wenigen Bundesländern gibt es Vorschriften oder zumindest Empfehlungen für einheitlich anzuwendende Modelle. Die empfohlenen oder vorgeschriebenen Modelle sind von den Oberen Gutachterausschüssen der Länder veröffentlicht. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen für ihre Auswertungen zugrunde liegenden Modelle sind häufig in den Grundstücksmarktberichten der Ausschüsse abgebildet. In den kommenden Jahren wird eine zunehmende Vereinheitlichung durch Erarbeitung von bundesweiten Standards angestrebt.

Nach den obigen Aussagen dürften die Ergebnisse der einzelnen Gutachterausschüsse nur bei Verwendung gleicher Modelle oder nach entsprechender Migration von einzelnen Ergebnissen miteinander verglichen werden. Dieser Abgleich war zeitlich nicht durchführbar. Da die verwendeten Modelle in ihren Grundfestlegungen weitgehend übereinstimmen, ist das Redaktionsteam der Auffassung, dass die nachfolgenden Vergleiche zu verwertbaren Aussagen, insbesondere zur Ermittlung gesicherter Tendenzen führen.

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Für diesen Bericht liegen knapp 300 Liegenschaftszinssätze für die beiden Berichtsjahre 2007 und 2008 vor. Der größte Teil davon bezieht sich auf Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten bebaut sind. In der nachfolgenden Karte (**Abb. 5-7**) ist die Verteilung dieser Angaben auf Deutschland dokumentiert.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wurden für die Jahre 2007 und 2008 aus 105 Landkreisen und kreisfreien Städten gemeldet. Wertet man die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke dieser beiden Jahre aus, so ergibt sich folgendes Bild (**Tab. 5-9**):

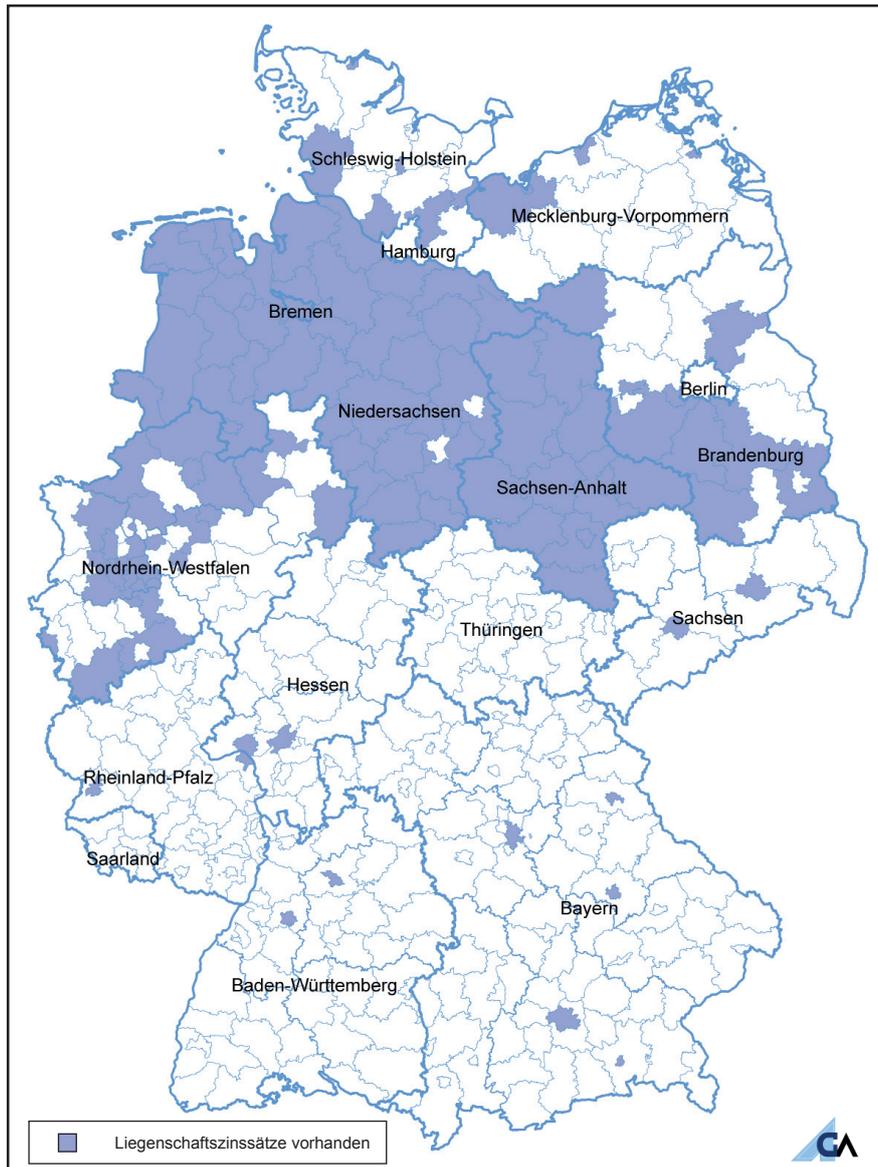


Abb. 5-7: Übersicht gemeldeter Liegenschaftszinssätze (2008)

Mehrfamilienhausgrundstücke	Liegenschaftszinssatz [%]	
	2007	2008
Durchschnittswert	6,3 (Spanne: 3,7 – 7,6)	6,3 (Spanne: 4,0 – 7,9)
Grundstücke mit neuen Mehrfamilienhäusern	5,6 (Spanne: 4 – 6)	5,2 (Spanne: 4 – 6)

Tab. 5-9: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Die Verzinsung von Mehrfamilienhausgrundstücken im Bestand ist demnach konstant in den beiden Berichtsjahren. Die Spannen sind ebenfalls fast identisch; der Liegenschaftszinssatz ist im Wesentlichen abhängig von der Restnutzungsdauer der Gebäude, von der Größe des Objekts, von der Lage des Objekts und von den erzielbaren Mieten.

Der Liegenschaftszinssatz für Grundstücke, die mit **neuen** Mehrfamilienhäusern bebaut sind, ist leicht von 5,6 % auf 5,2 % zurückgegangen, d. h. die Rendite von Investitionen in Neubauten sinkt. Die Reaktion sind weniger Investitionen in diesem Teilmarkt; laut Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch in 2008 um 9 % gegenüber 2007 gesunken.

Allgemein ist die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes in den einzelnen Regionen Deutschlands recht unterschiedlich; so meldet z. B. der Hamburger Gutachterausschuss einen fallenden Liegenschaftszinssatz im Geschosswohnungsbau (Gebrauchtimmobilen) um 3 % in einer Spanne von 3,1 % bis 5,5 % (im Wesentlichen abhängig von Lage und Alter des Gebäudes).

Die niedersächsischen Gutachterausschüsse stellen fest, dass die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke im ländlichen Bereich stabil sind. So wird für 2007 6,8 % genannt und für 2008 als Durchschnittswert 6,7 %. Dagegen steigt der Liegenschaftszinssatz im städti-

schen Bereich in Niedersachsen durchschnittlich von 5,7 % in 2007 auf 6,1 % in 2008.

In den folgenden Grafiken ist für das vorliegende Datenmaterial der Gutachterausschüsse aus 2008 die Höhe der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Verhältnis zum durchschnittlichen Einkommen (**Abb. 5-8**) bzw. der Bevölkerungsdichte (**Abb. 5-9**) dargestellt. Einkommensdurchschnitt und Bevölkerungsdichte beziehen sich jeweils auf das Gebiet, für das auch der Liegenschaftszins abgeleitet worden ist.

Aus den Darstellungen ist erkennbar, dass der Liegenschaftszinssatz um max. 1 % abnimmt, je höher das durchschnittliche Einkommen und je höher die Bevölkerungsdichte der Region ist, für die der Liegenschaftszins ermittelt worden ist. Anders ausgedrückt heißt das, dass in Ballungsgebieten und in Gebieten mit hohem Einkommen Immobilien höher gehandelt werden als in ländlichen Gebieten und in Gebieten mit niedrigem Einkommen und damit die Renditen niedriger sind.

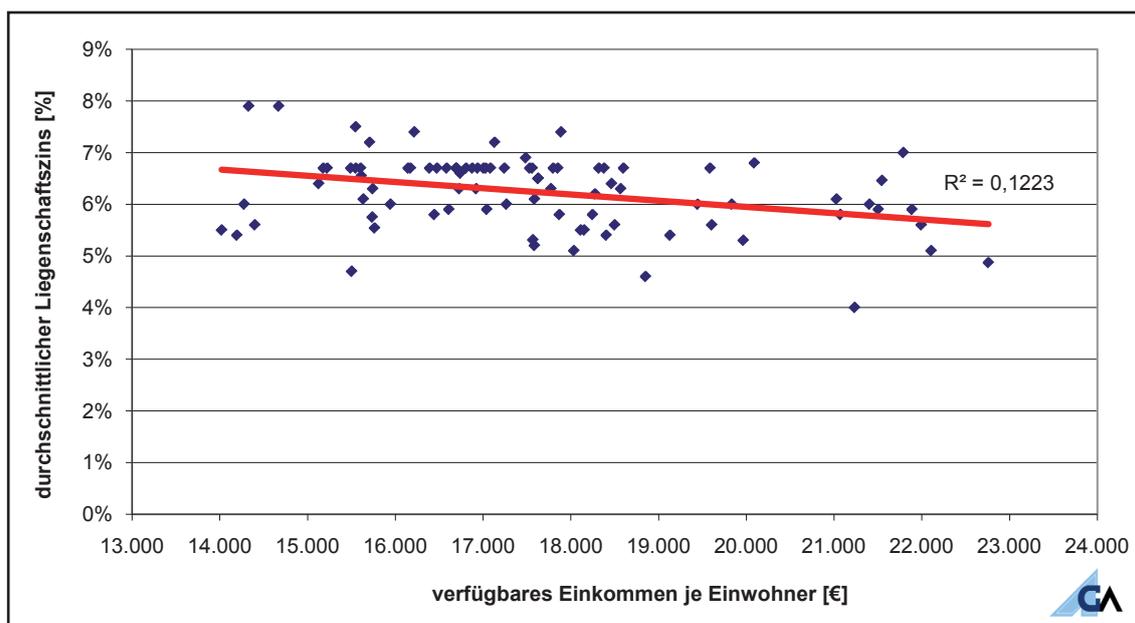


Abb. 5-8: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Einkommen 2008

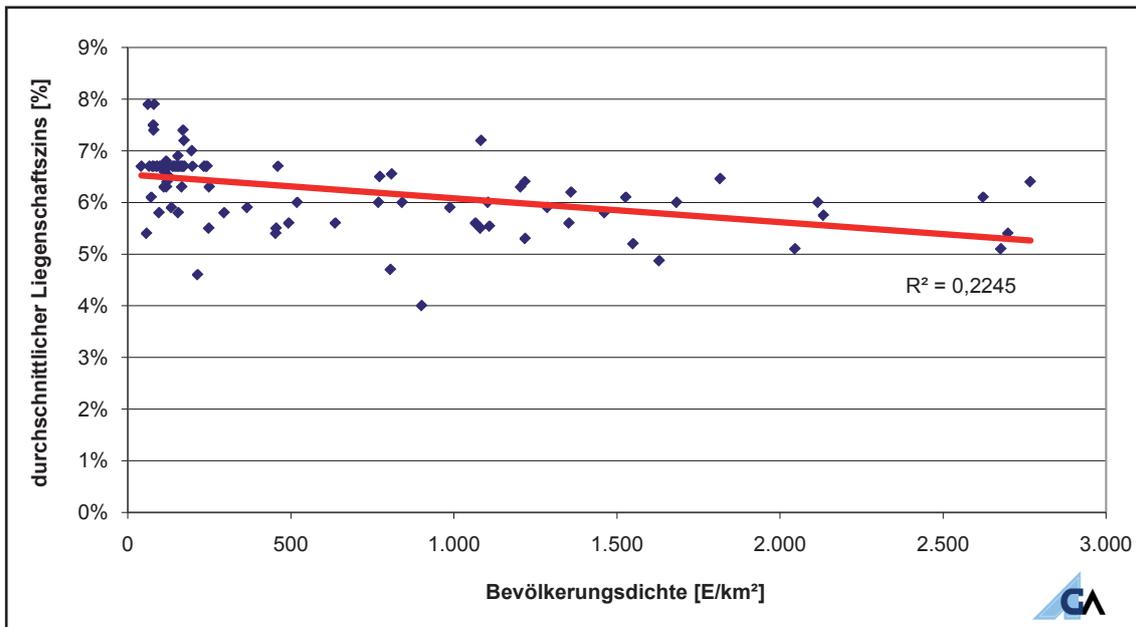


Abb. 5-9: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2008

In Abbildung **Tab. 5-10** werden die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser bezogen auf verschiedene Bundesländer dargestellt. Ergänzend zu den gemeldeten Daten wurden hierfür auch Angaben aus den Landesmarktberichten verwendet. Es ist ersichtlich, dass sich die Spannen der Liegenschaftszinssätze

in den einzelnen Ländern nicht gravierend unterscheiden. Danach ist das höchste Preisniveau in Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz zu erwarten. Diese Aussagen sind jedoch stark verallgemeinernd, da sich in allen Ländern regional unterschiedliche Preisstrukturen entwickelt haben.

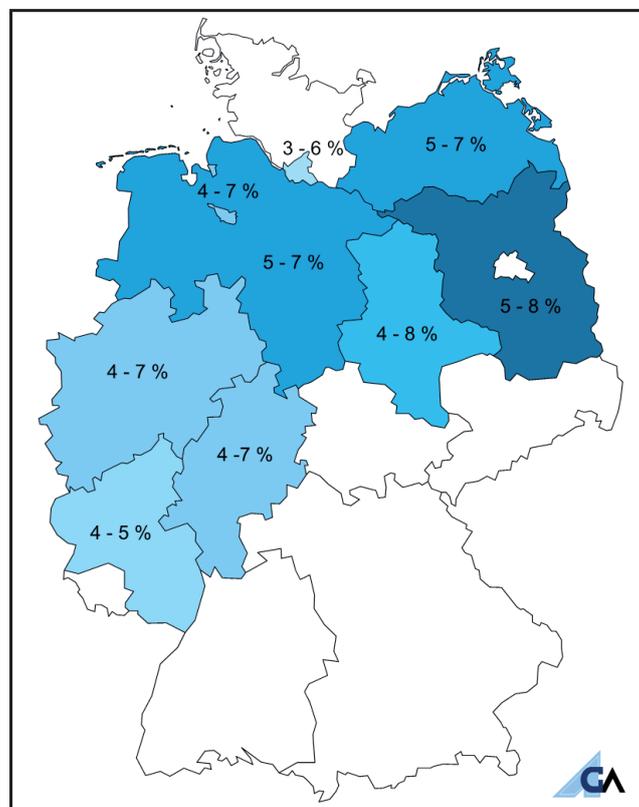


Abb. 5-10: Spannen der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern 2008

Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Für diese Teilmärkte liegen aus ganz Deutschland nur wenige Liegenschaftszinssätze vor; die Anzahl ist ausreichend um Tendenzen aufzuzeigen. Insgesamt lässt sich klar analysieren, dass die Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2007 und 2008 für diese Teilbereiche des Grundstücksmarktes in Deutschland sehr stabil geblieben sind. Im Folgenden ergeben sich die in Tabelle **Tab. 5-10** aufgeführten Durchschnittswerte und Spannen.

Auch hier gilt, dass die Liegenschaftszinssätze in den sehr unterschiedlich strukturierten Lagen

Deutschlands unterschiedlich hoch sind. So wird z.B. aus Hamburg gemeldet, dass der Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Geschäftshäusern und Büro- und Verwaltungsgebäuden um rd. 6% gestiegen ist, wobei die Liegenschaftszinssätze in Hamburg für die Innenstadt mit 4,2% angegeben sind bzw. für die außerhalb der Innenstadt liegenden Geschäfts- und Bürogrundstücke 5,4% bzw. 6,5% in Abhängigkeit vom Baujahr der Gebäude betragen.

Für Niedersachsen – als Beispiel für ein Flächenland – zeigt sich ein recht konstantes Bild (**Tab. 5-11**):

Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke	Liegenschaftszinssatz [%]	
	2007	2008
Geschäftsgrundstücke 1a-Lage		
Durchschnittswert	5,1 (Spanne: 3,0 – 6,3)	5,0 (Spanne: 3,1 – 6,3)
Geschäftsgrundstücke 1b-Lage		
Durchschnittswert	5,8 (Spanne: 3,4 – 7,9)	6,0 (Spanne: 4,2 – 9,2)
Geschäftsgrundstücke II-Lage		
Durchschnittswert	6,6 (Spanne: 4,3 – 7,8)	6,5 (Spanne: 4,6 – 8,0)
Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden		
Durchschnittswert	5,6 (Spanne: 3,3 – 8,2)	6,0 (Spanne: 4,5 – 7,1)

Tab. 5-10: Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke	Liegenschaftszinssatz [%]	
	2007	2008
Wohn- und Geschäftsgrundstücke		
Durchschnittswert ländlicher Raum	7,4	7,5
Durchschnittswert Großstadt und Großstadtrandlage	6,6	6,8
Bürogrundstücke		
Durchschnittswert	7,2	7,5

Tab. 5-11: Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke in Niedersachsen

5.2.3 Rohertragsfaktoren

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragsobjekten und für die Anpassung von Ertragswerten an die Marktlage ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Roherttrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Rohertragsfaktoren wurden ebenfalls für diesen Bericht bei den Gutachterausschüssen abgefragt und sind in ähnlicher Zahl wie die Liegenschaftszinssätze gemeldet worden. In der nachfolgenden Abbildung **Abb. 5-11** ist erkennbar, aus welchen Bereichen Deutschlands die Rohertragsfaktoren kommen.

Roherttragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke

Die Datenlage für durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ist mit 108 gemeldeten Werten für 2008 (2007: 107) ähnlich hoch wie für die Liegenschaftszinssätze. Wertet man die angegebenen Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke der beiden Jahre 2007 und 2008 aus, so ergibt sich folgendes Bild (**Tab. 5-12**):

Der Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhausgrundstücken im Bestand bleibt in 2008 gegenüber 2007 fast unverändert. Die Spannen liegen ebenfalls in ähnlichen Grenzen. In der Regel steigt der Faktor bei höheren Restnutzungsdauern, höheren Bodenwerten und kleineren Wohnflächen. Bei den Rohertragsfaktoren für

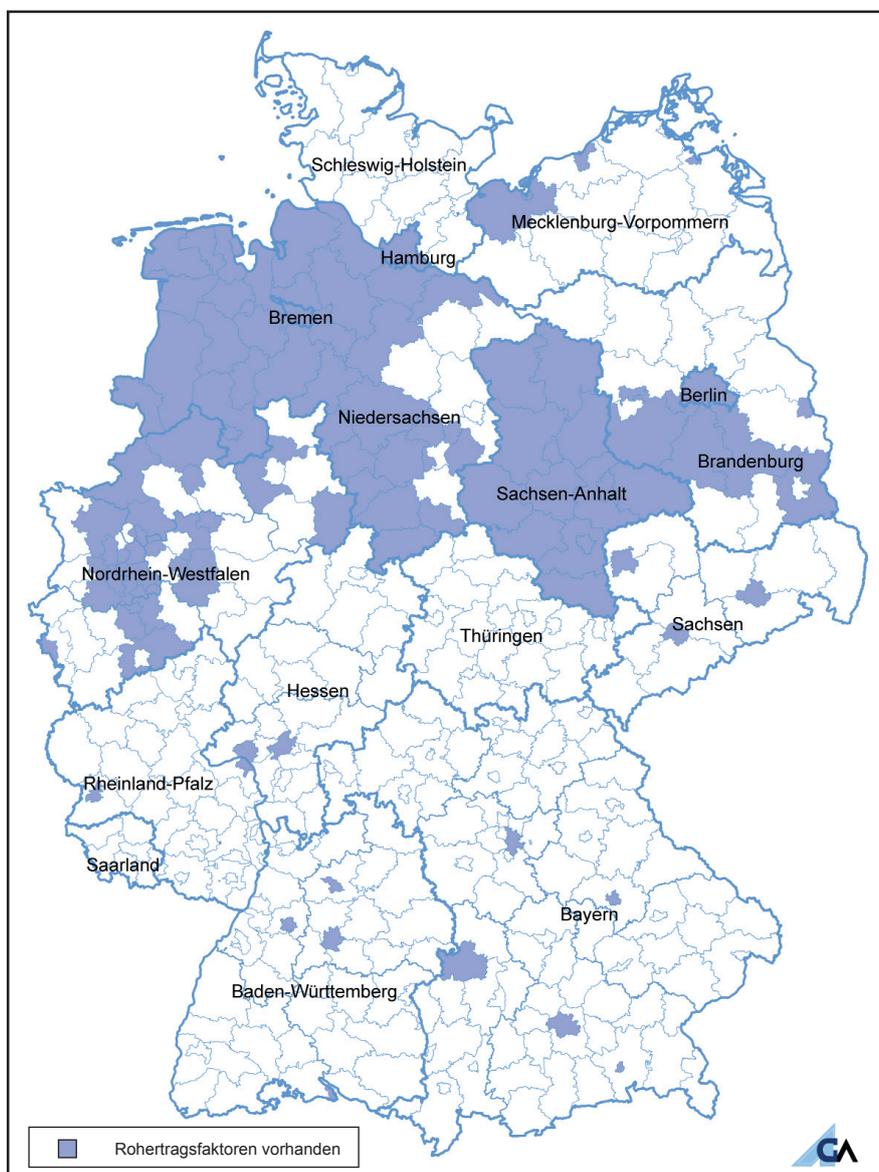


Abb. 5-11: Übersicht gemeldeter Rohertragsfaktoren (2008)

Mehrfamilienhausgrundstücke	Rohertragsfaktor	
	2007	2008
Durchschnittswert	11,3 (Spanne: 6,0 – 25,9)	11,4 (Spanne: 7,0 – 23,7)
Grundstücke mit neuen Mehrfamilienhäusern	16,0 (Spanne: 11,0 – 23,8)	17,9 (Spanne: 11,0 – 25,0)

Tab. 5-12: Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke

Grundstücke mit neuen Mehrfamilienhäusern liegen nur sehr wenige Angaben vor, so dass die ermittelten Durchschnittswerte nur ein tendenzielles Bild vermitteln.

Ähnlich wie beim Liegenschaftszinssatz wurden auch die im Datenbestand vorhandenen Rohertragsfaktoren in Abhängigkeit vom Einkommen und der Bevölkerungsdichte untersucht. Eine signifikante Abhängigkeit wurde nicht festgestellt.

Abbildung **Abb. 5-12** zeigt in stark generalisierter Form die Spannen durchschnittlicher Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Bundesländern. Für diese Darstellung wurden neben den gemeldeten Daten zusätzlich die Angaben aus den Landesmarktberichten herangezogen. Es ist erkennbar, dass die höchsten

Rohertragsfaktoren in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg zu finden sind, was aufgrund der städtischen Strukturen mit höheren Bodenpreisen und kleineren Wohnflächen nachvollziehbar ist.

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen haben für ihren Bereich folgende Ergebnisse festgestellt. Für den ländlichen Raum ergab sich in 2008 ein Rohertragsfaktor von 11,0 (2007: 10,8). In den niedersächsischen Großstädten bzw. deren Randlagen lag der Faktor bei 11,3 (2007: 12,4).

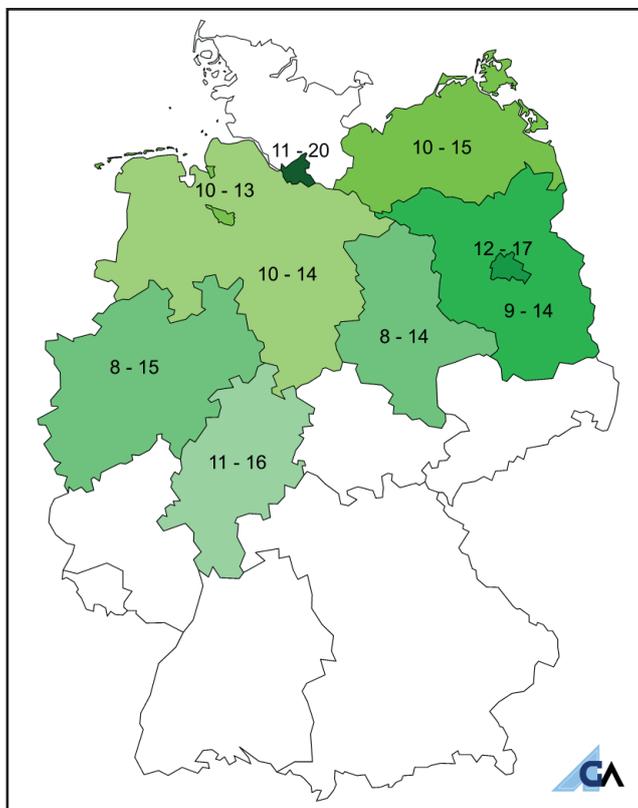


Abb. 5-12: Spannen durchschnittlicher Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern 2008

Rohertagsfaktoren für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Für diese Teilmärkte liegen – wie auch bei den Liegenschaftszinssätzen – aus der ganzen Bundesrepublik nur wenige Angaben vor; die Anzahl ist aber ausreichend, um Tendenzen aufzuzeigen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Rohertagsfaktoren in den Jahren 2007 und 2008 für diese Teilbereiche des Grundstücksmarktes in Deutschland weitgehend stabil geblieben sind. In Tabelle **Tab. 5-13** ergeben sich die aufgeführten Durchschnittswerte und Spannen.

Auch hier gilt, dass die Rohertagsfaktoren in den verschiedenen strukturierten Lagen Deutschlands unterschiedlich hoch sind. Aus Hamburg wird

z.B. gemeldet, dass die Rohertagsfaktoren für Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden im Mittel um rd. 9 % gestiegen sind. Die Entwicklung verlief dort allerdings unterschiedlich; in der Innenstadt stieg der Rohertagsfaktor, bei den außerhalb der Innenstadt liegenden Büro- und Verwaltungsgebäuden fiel er dagegen (siehe auch Grundstücksmarktbericht Hamburg).

Für Niedersachsen – als Beispiel für ein Flächenland – zeigt sich ein annähernd konstantes Bild (**Tab. 5-14**).

Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke	Rohertagsfaktor	
	2007	2008
Geschäftsgrundstücke 1a-Lage		
Durchschnittswert	14,5 (Spanne: 8,2 – 19,0)	14,1 (Spanne: 6,3 – 20,0)
Geschäftsgrundstücke 1b-Lage		
Durchschnittswert	13,9 (Spanne: 11,6 – 22,0)	13,2 (Spanne: 10,8 – 18,4)
Geschäftsgrundstücke II-Lage		
Durchschnittswert	11,6 (Spanne: 4,0 – 17,0)	11,8 (Spanne: 6,0 – 17,4)
Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden		
Durchschnittswert	14,7 (Spanne: 9,2 – 22,0)	13,3 (Spanne: 9,6 – 21,0)

Tab. 5-13: Rohertagsfaktoren für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke	Rohertagsfaktor	
	2007	2008
Wohn- und Geschäftsgrundstücke		
Durchschnittswert ländlicher Raum	10,0	10,0
Durchschnittswert Großstadt und Großstadtrandlage	11,3	11,0
Bürogrundstücke		
Durchschnittswert	11,3	10,7

Tab. 5-14: Rohertagsfaktoren für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke in Niedersachsen

5.2.4 Sachwertfaktoren

Die im Datenbestand der Gutachterausschüsse enthaltenen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus 2008 wurden ebenfalls mit dem entsprechenden verfügbaren Einkommen und der Bevölkerungsdichte der Region verglichen. In dieser Untersuchung konnten allerdings keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden.

Für diesen Bericht wurden 307 Sachwertfaktoren für 2008 (2007: 297) mitgeteilt. Die nachfolgende Karte (**Abb. 5-13**) zeigt die Verteilung der mitgeteilten Sachwertfaktoren auf Deutschland.

Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Wertet man die angegebenen Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der beiden Jahre 2007 und 2008 aus, so ergibt sich das Bild wie in Tabelle **Tab. 5-15** dargestellt (nur Weiterverkäufe).

Demnach waren bei den Bestandsimmobilien in 2008 im Durchschnitt 3-4% höhere Abschläge als 2007 zur Anpassung an die Marktlage erforderlich.

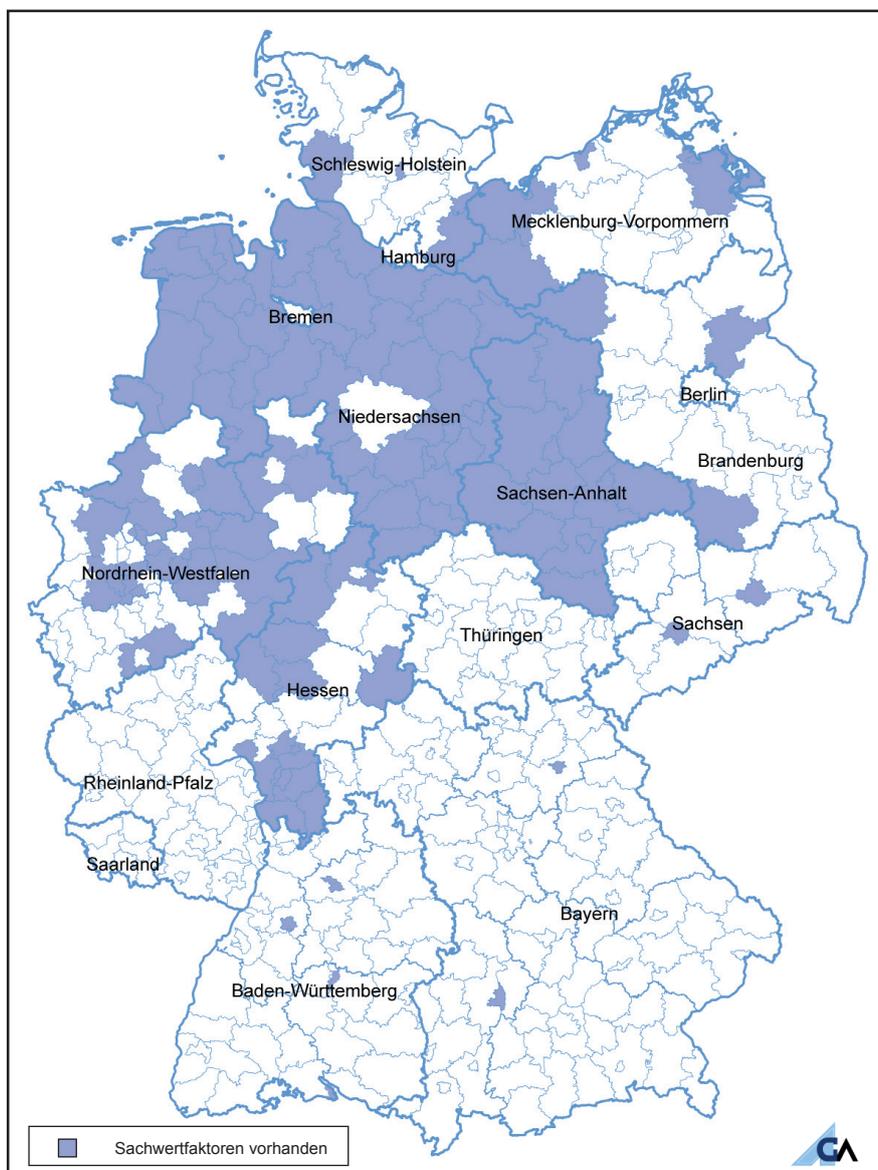


Abb. 5-13: Übersicht gemeldeter Sachwertfaktoren (2008)

Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Sachwertfaktor	
	2007	2008
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Durchschnittswert	0,80 (Spanne: 0,3 – 1,5)	0,76 (Spanne: 0,3 – 1,5)
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften		
Durchschnittswert	0,85 (Spanne: 0,4 – 1,4)	0,82 (Spanne: 0,3 – 1,5)
Reihenmittelhäuser		
Durchschnittswert	0,89 (Spanne: 0,4 – 1,5)	0,85 (Spanne: 0,4 – 1,5)

Tab. 5-15: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

5.2.5 Indexreihen

Indexreihen sind statistische Messzahlen, die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf einer Zeitskala darstellen. Indexreihen, die die Entwicklung der Grundstückswerte darstellen, sind von besonderer gesamtwirtschaftlicher Bedeutung. In Kapitel 5.1.5 werden weitere allgemeine Erläuterungen dazu gegeben.

Für diesen Bericht liegen Indexreihen für Wohnbauland – individueller Wohnungsbau – für 202 Landkreise / kreisfreie Städte vor. Damit sind etwa 50 % des Bundesgebietes abgedeckt. Die Übersicht zeigt die Verteilung über Deutschland (**Abb. 5-14**). Die durch die Indexreihen beschriebenen Zeiträume sind unterschiedlich, ebenso die Bezugsjahre. So ist der Zeitraum von 1980 – 1992 schlechter belegt als der Zeitraum 1993 – 1997. Ab 1998 ist eine konstant gute Datenlage vorhanden.

Mit diesem umfangreichen Datenmaterial wurde unter Berücksichtigung des für die einzelnen Indexreihen zugrunde liegenden Kaufpreismaterials eine Indexreihe für Deutschland abgeleitet. Das Ergebnis ist als Gesamtindex mit dem Bezugsjahr 2000 und dem Beginn 1980 dargestellt (**Abb. 5-15**). Hierin zeigt sich, dass die Preise für individuelles Wohnbauland in Deutschland – nach einem starken Anstieg zwischen 1990 und 2000 – seit 2001 nahezu konstant bleiben.

Für den ostdeutschen Raum stehen Indexreihen ab 1990 zur Verfügung.

Das Datenmaterial wurde zunächst in „Ost“ und „West“ selektiert, wodurch sich getrennte Index-

reihen für Ost und West ergeben. Diese sind in Abbildung **Abb. 5-16** dargestellt.

Der Verlauf der Indexreihen von Ost und West ist deutlich unterschiedlich und entspricht den unterschiedlichen Entwicklungen dieser Räume. Der steile Aufschwung in 1991 und 1992, die „Konsolidierungsphase“ von 1993 bis 2000 und seitdem ein kontinuierliches Fallen kennzeichnet die Preisentwicklung für Wohnbauland in Ostdeutschland seit der Wiedervereinigung. In Westdeutschland war die Entwicklung stetiger und auch in den letzten Jahren bis 2007 noch mit leicht steigendem Verlauf.

Da für die westlichen Länder Deutschlands deutlich mehr Datenmaterial vorliegt, wurden hier weitere Analysen durchgeführt. So führt eine Zuordnung der Indexreihen zu den in Kapitel 2.4.3 Abb. 2-16 beschriebenen siedlungsstrukturellen Prägungen zu leicht unterschiedlichen Aussagen über die Entwicklung der Baulandpreise in den letzten 30 Jahren.

Für die westlichen Länder ergibt sich nach Auswertung der Indexreihen in den drei Siedlungstypen der in Abbildung **Abb. 5-17** dargestellte Verlauf. Dabei zeichnet sich für alle drei Siedlungstypen bis zum Jahr 2000 eine ähnliche Preisentwicklung mit einem starken Wachstum ab. Während sich diese Entwicklung in den ländlichen und teilweise städtischen Bereichen leicht abgeschwächt auch in den Jahren 2001 bis 2008 fortsetzt, ist die Wertentwicklung für individuelles Wohnbauland in den überwiegend städtischen Räumen ab 2001 leicht rückläufig.

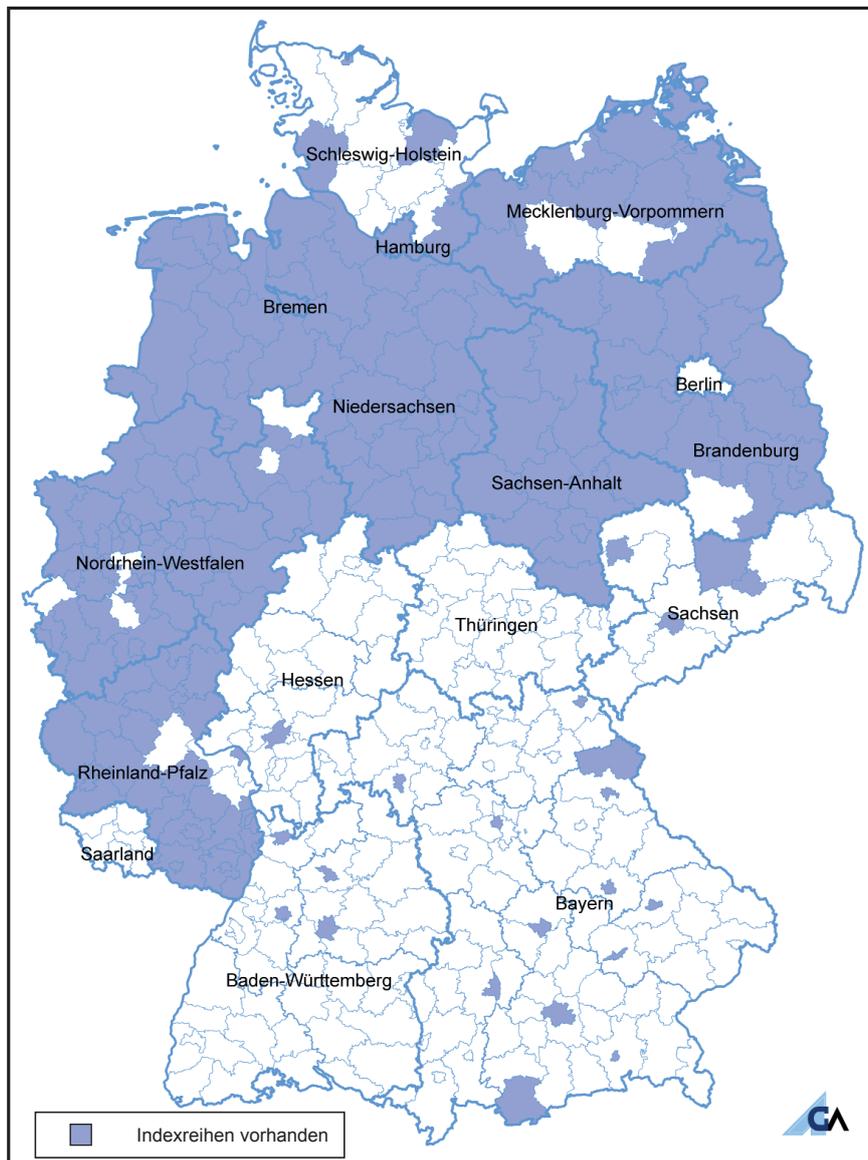


Abb.5-14: Übersicht gemeldeter Indexreihen 2008

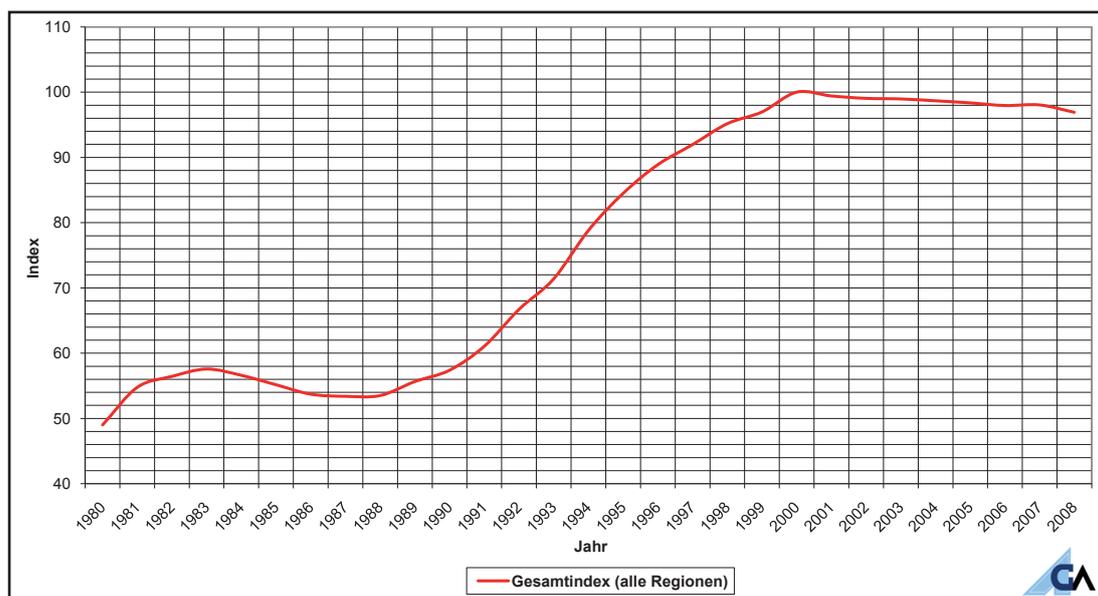


Abb.5-15: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau in Deutschland

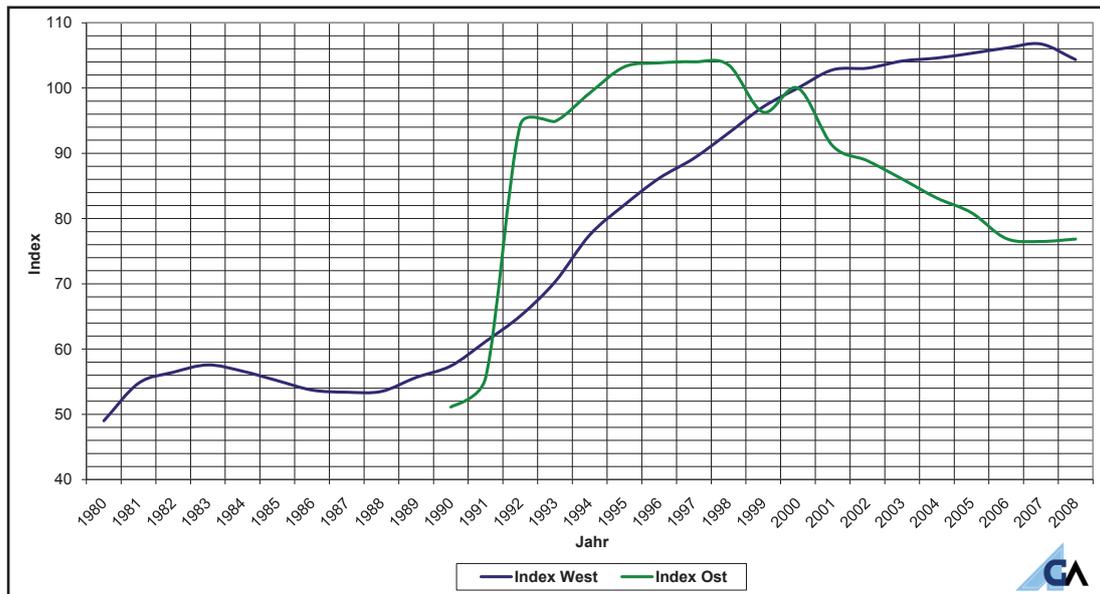


Abb. 5-16: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau nach West und Ost

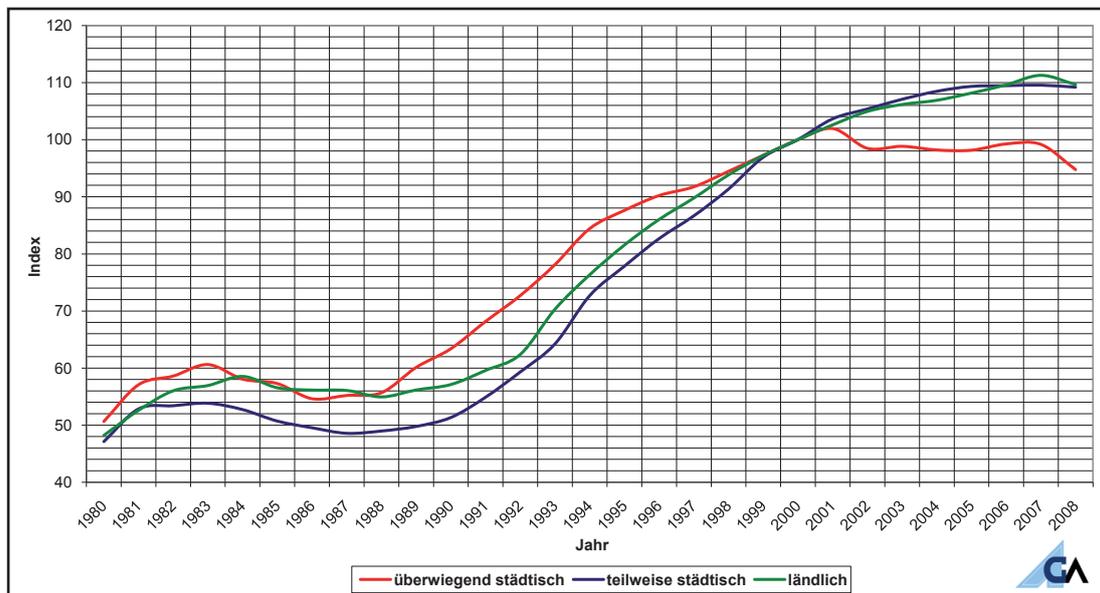


Abb. 5-17: Indexreihe Westdeutschland nach Strukturen

Werden die o. g. Strukturen auf Gesamtdeutschland angewendet, ergibt sich das in Abbildung **Abb. 5-18** dargestellte Bild. Wie auch in Westdeutschland ist der Verlauf der Indexreihen für die drei Siedlungstypen bis zum Jahr 2000 mit einem kontinuierlichen Wachstum ähnlich. Für die teilweise städtischen Bereiche in Gesamtdeutschland setzt sich dieser Trend in den darauffolgenden Jahren weiter fort und schwächt sich bis 2008 ab. In den ländlichen und überwiegend städtischen Gebieten haben sich die Preise in diesem Zeitraum leicht rückläufig entwickelt.

Die Zuordnung der Indexreihen zu überwiegend städtischen, teilweise städtischen oder ländlichen Räumen der Bundesrepublik Deutschland zeigt,

dass in diesen Wohnungsmarktregionstypen unterschiedliche Entwicklungen der Baulandpreise des individuellen Wohnungsbaus in den letzten 10 Jahren stattgefunden haben.

So sind die Baulandpreise in den städtischen Bereichen für Gesamtdeutschland stagnierend oder fallend. Die Randlagen zu städtischen Bereichen oder zu verdichteten Räumen zeigen eher eine steigende oder stetige Preisentwicklung.

Für den ostdeutschen Raum gilt, dass im ländlichen Bereich die Baulandpreise des individuellen Wohnungsbaus fallen oder stagnieren, während sie in den westdeutschen Gebieten ähnlich wie in den Randlagen steigen bzw. konstant sind.

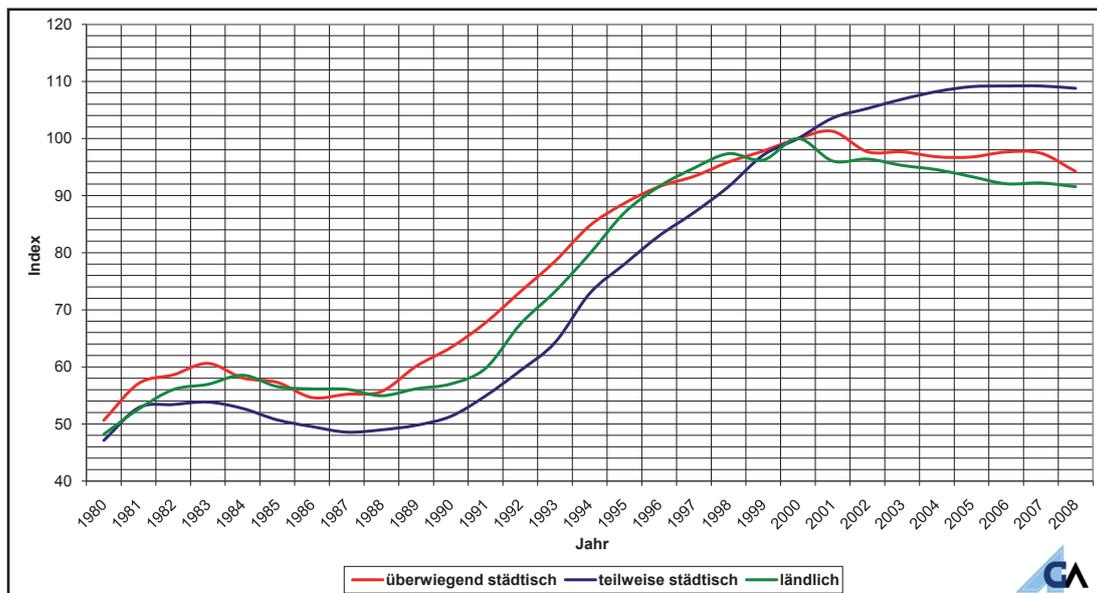


Abb. 5-18: Indexreihe Gesamtdeutschland nach Strukturen

Für die ländlichen Bereiche in Ost und West sind danach unterschiedliche Entwicklungen deutlich zu erkennen.

Mit den hier vorliegenden Darstellungen **Abb. 5-15** bis **Abb. 5-18** werden erstmals für den nord- und ostdeutschen Raum die Entwicklungen der Baulandpreise des individuellen Wohnungsbaus umfassend dargestellt – die hier abgeleiteten Indexreihen basieren auf einer umfangreichen Datenbasis und sind daher belastbare Darstellungen dieses Teilmarkts für diese Räume Deutschlands. Für Süddeutschland gibt es nur punktuell – und auch hier nur für überwiegend städtische Bereiche – Aussagen zu den Entwicklungen der Preise individuellen Wohnungsbaulandes; eine Übertragbarkeit der hier durchgeführten Analysen auf den süddeutschen Raum ist daher nur sehr eingeschränkt möglich.

6 Vorhandene Immobilienmarktberichte



6.1 Gutachterausschüsse

6.1.1 Organisation

Die ungehinderte und freie Marktentwicklung wurde ab 1936 durch die eingeführte Preisstoppregelung eingeschränkt. Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahr 1960 wurde die Preisstoppregelung aufgehoben. Der Gesetzgeber sah gleichzeitig zu dieser Aufhebung die Notwendigkeit einer gesteigerten Transparenz am Grundstücksmarkt gegeben, um den Veräußerer und den Erwerber von Grundstücken vor Übervorteilung zu schützen. Dieses Motiv war der entscheidende Beweggrund zur Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte. Das 1987 eingeführte Baugesetzbuch (BauGB) übernahm weite Teile dieser Regelungen inhaltlich; einige Bestandteile der heutigen Markttransparenz wurden sogar ausgebaut.

Die Gutachterausschüsse werden durch § 192 BauGB eingeführt. Die Kaufpreissammlung wird dabei als wesentliche Besonderheit und Arbeitsgrundlage der Gutachterausschüsse benannt. Das BauGB gibt einige Aufgaben der Gutachterausschüsse vor und führt darüber hinaus in § 198 BauGB Obere Gutachterausschüsse bzw. Zentrale Geschäftsstellen ein. Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren. Ein wesentlicher Aspekt des BauGB in Bezug auf die Verkehrswertermittlung ist die Einführung der deutschen Marktwertdefinition (§ 194 BauGB „Verkehrswert“).

Gutachterausschüsse sind eigenständige Behörden und nehmen hoheitliche Aufgaben wahr. Sie

verstehen sich als selbstständiges Kollegialorgan unabhängiger Gutachter. Der räumliche Tätigkeitsbereich wird nicht vom BauGB vorgegeben, jedoch ist es erklärtes Ziel des Bundesgesetzgebers, hinreichend große Zuständigkeitsbereiche zu bilden, um die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse zu gewährleisten. Die Größe der Zuständigkeitsbereiche ist bundesweit sehr unterschiedlich (**Abb. 6-1**). Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, denen ein Vorsitzender vorsteht und der gleichzeitig auch Repräsentant des Gutachterausschusses ist. Daneben ist auch ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung im Gutachterausschuss vertreten. Nähere Angaben wie die Bestellung von Gutachtern werden in den landesrechtlichen Vorschriften geregelt.

Bundesweit gibt es derzeit 1380 örtliche Gutachterausschüsse, wobei sich die Anzahl zwischen den Bundesländern stark unterscheidet (**Abb. 6-2**).

Ein wesentliches Organ eines Gutachterausschusses ist seine Geschäftsstelle, die innerhalb des Gutachterausschusses Hilfsfunktionen wahrnimmt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei einer Behörde eingerichtet, aber nicht an die Weisungen dieser Behörde gebunden. Nähere Informationen zu den Ansprechpartnern der Gutachterausschüsse finden sich in Kapitel 7 dieses Berichtes.

Die Gutachterausschüsse besitzen neben ihren Hauptaufgaben, der Erstellung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grund-

§ 194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

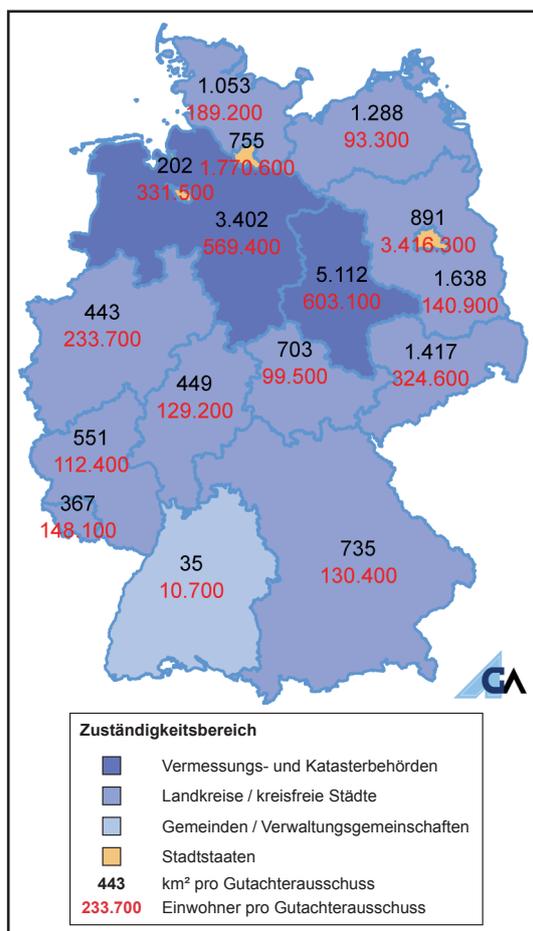


Abb. 6-1: Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse (inkl. Flächen und Einwohnerabdeckung) [Stand Sommer 2009]

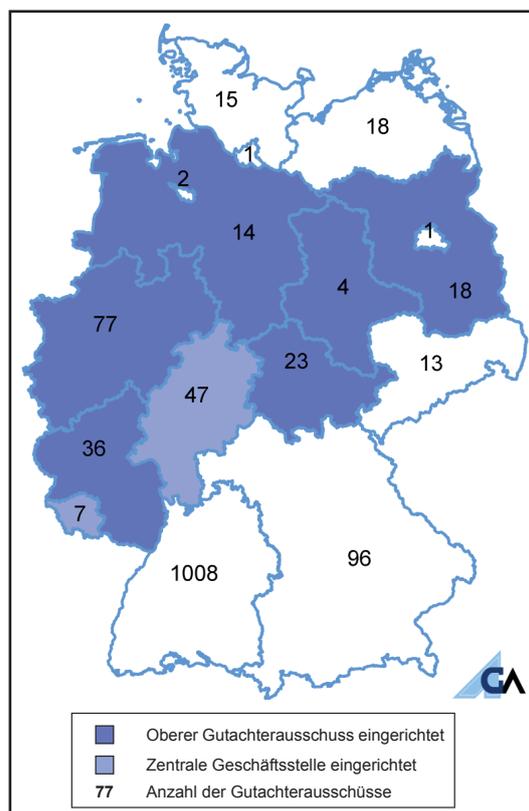


Abb. 6-2: örtliche Gutachterausschüsse pro Bundesland (Stand Nov. 2009)

stücke sowie über Rechte an Grundstücken und der Erzeugung von Markttransparenz, auch verschiedene materielle und formelle Nebenaufgaben. Zu den materiellen Nebenaufgaben zählen die Erstellung von Gutachten über die Entschädigung von Vermögensnachteilen sowie Aufgaben, die durch andere Rechtsvorschriften übertragen werden. Weitere Aufgaben sind die Führung und die Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in den entsprechenden Verordnungen und der einschlägigen Literatur näher definiert und beschrieben. Eine besondere Bedeutung nehmen hierbei die Bodenrichtwerte ein, die bereits im Baugesetzbuch definiert werden. Zunehmend unterstützen die unabhängigen Gutachterausschüsse die Erstellung von Mietspiegeln und teilweise bei der Veröffentlichung von Mietübersichten.

Nach dem im Jahr 2008 überarbeiteten § 198 BauGB sind für eine oder mehrere höhere Verwaltungsbehörden Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen der Gut-

achterausschüsse zu bilden, wenn es innerhalb dieses Bundeslandes mehr als zwei Gutachterausschüsse gibt. Herausgestellte Zielsetzung ist die überregionale Auswertung und Analyse des Geschehens am Grundstücksmarkt. Obere Gutachterausschüsse können, anders als Zentrale Geschäftsstellen, im Auftrag von Gerichten zur Erstellung von Obergutachten bei einem vorliegenden Gutachten eines Gutachterausschusses herangezogen werden. Grundsätzlich sind die Gutachterausschüsse unabhängig von den Weisungen der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen, wirken allerdings bei der Aufgabenverteilung koordinierend mit.

6.1.2 Veröffentlichungen

Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte sind grundlegende Übersichten über den Grundstücksmarkt und

werden von Gutachterausschüssen in der Regel für ihren kompletten Zuständigkeitsbereich herausgegeben. Sie können Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten enthalten.

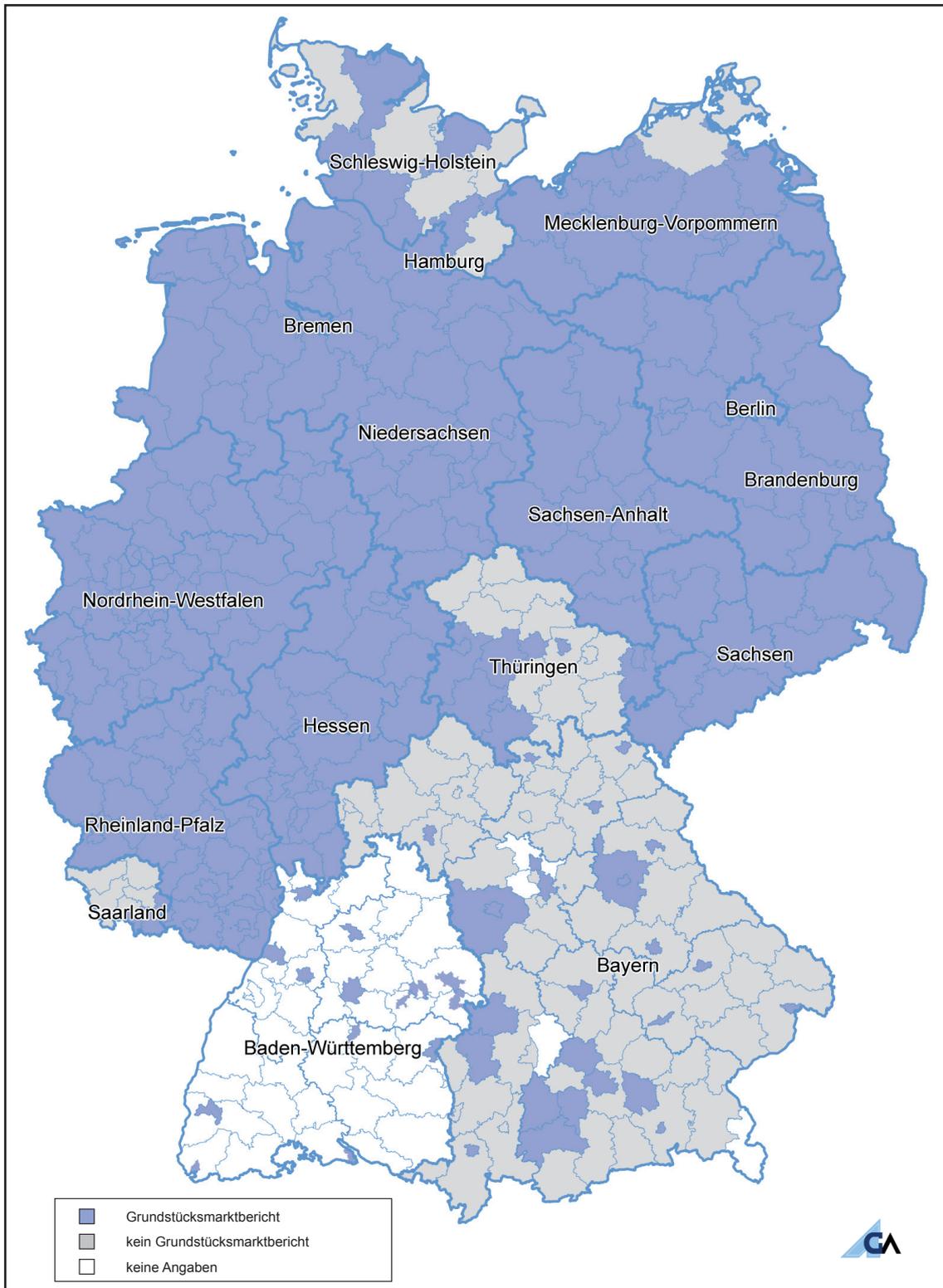


Abb. 6-3: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben)
[Stand Januar 2010]

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung erfolgt hinsichtlich der Kauffallzahlen sowie der Flächen- und Geldumsätze in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und Wohnimmobilien werden oft in ihrer Ausprägung weiter differenziert; bebaute und gewerbliche Grundstücke rücken besonders in herausgehobenen Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden i. d. R. Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in ihren Grundstücksmarktberichten auch Angaben zu Mietpreisen für nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerbliche Räume. Für die Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Grundstücksmarktberichte werden in der Regel jährlich erstellt. Neben diesen jährlichen Berichten geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aber aktuelle Marktinformationen heraus; auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird dann weitestgehend verzichtet. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Gesetzgebungen nicht für alle Gutachterausschüsse bindend; so ergibt sich ein stark heterogenes Bild in der Erstellung sowie der inhaltlichen Aussage von Grundstücksmarktberichten. In der Vergangenheit gab es über die landesrechtlichen Vorschriften hinaus verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten zu harmonisieren.

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Erhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligt haben, wurden im Jahr 2008 für 208 Landkreise und kreisfreie Städte Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt in Grundstücksmarktberichten herausgegeben. Rechnet man das Erhebungsergebnis hoch, so ergibt sich, dass für rd. 50 % der Fläche Deutschlands ein Grundstücksmarktbericht vorliegt. Zwischen den einzelnen Bundesländern ist dabei ein deutlicher Unterschied zu erkennen (**Abb. 6-3** und **Tab. 6-1**). Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse

Vorliegende Grundstücksmarktberichte			
	2007	2008	2009
Landkreise / kreisfreie Städte	196	208	277
Flächenabdeckung in Deutschland	49,3%	50,5%	59,9%

Tab. 6-1: Bundesweite Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben)

schüsse beschrieben, in anderen gibt es deutliche räumliche Lücken in der Marktbeschreibung. Diese Zahlen gestatten jedoch keine Wertung über die inhaltliche Aussage und den Umfang der Marktberichte. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der durch Marktberichte beschriebenen Fläche etwas erhöht.

Landesgrundstücksmarktberichte werden von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben und analysieren und werten das Grundstücksmarkteschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2009 nicht in allen Bundesländern erhältlich (**Abb. 6-4**).

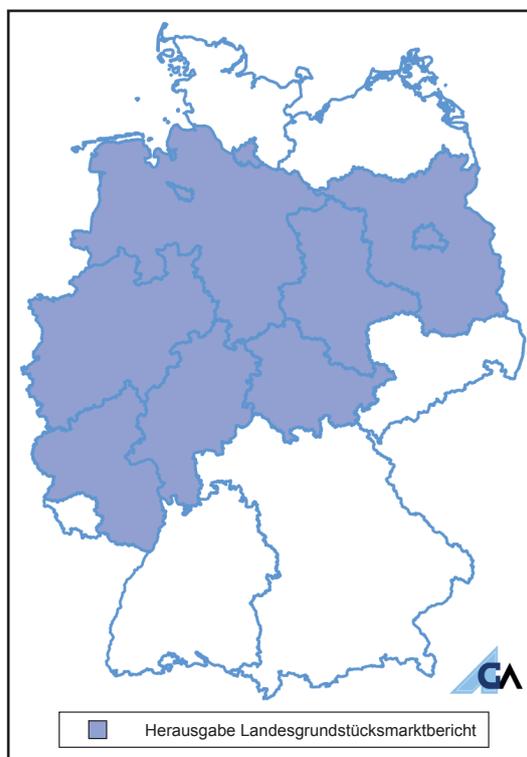


Abb. 6-4: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben) [Stand Herbst 2009]

Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte als Geldbetrag auf einen Quadratmeter des Bodens (€/m²) normiert. Sie gelten ausschließlich für den Boden und sollen unterschiedliche Entwicklungszustände des Bodens berücksichtigen. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und lassen sich ebenfalls für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmen. Bodenrichtwerte sollen entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt werden; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe. Insofern ist davon auszugehen, dass für das gesamte Bauland in Deutschland Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen.

Bodenrichtwerte sind nicht verbindlich, sondern dienen der Orientierung der Marktteilnehmer. Entsprechend der Novellierung des § 196 BauGB zum 1. Juli 2009 sind Bodenrichtwerte für Richtwertzonen mit nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbaren Grundstücken zu bestimmen. Eine Ausweisung eines Bodenrichtwertes auf ein bestimmtes lagetypisches Objekt, wie es bislang teilweise gebräuchlich war, ist nicht mehr zulässig. Heute sind Grundstücke vergleichbarer wertbeeinflussender Merkmale in Bodenrichtwertzonen zu gruppieren (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Merkmale des (durchaus fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (**Abb. 6-5**).

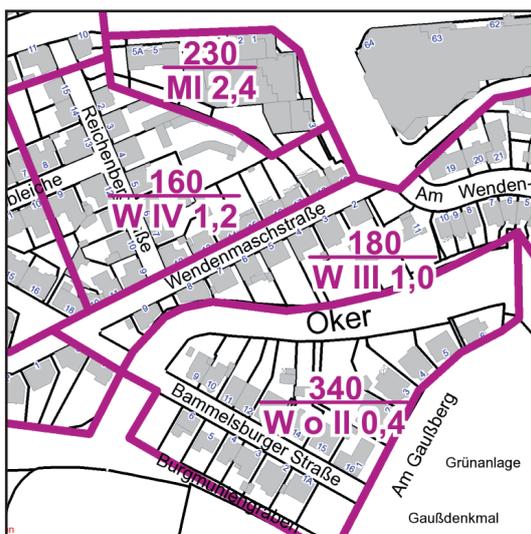


Abb. 6-5: zonale Bodenrichtwerte am Bsp. der Stadt Braunschweig

Eine besondere Bedeutung erlangen Bodenrichtwerte neben der Verkehrswertermittlung zunehmend in der steuerlichen Bewertung. Aus diesem Grund sind Bodenrichtwerte für verschiedene Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten soll mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Tatsächlich werden sie in der Regel jedoch jährlich neu ermittelt. Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgt nach unterschiedlichen Methoden; auch in bebauten, insbesondere innenstädtischen Lagen lassen sich mit vergleichenden Untersuchungen aktuelle Bodenrichtwerte ableiten.

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2008 wurden in den an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen rd. 170.000 Bodenrichtwerte abgeleitet. Darunter befinden sich sowohl zonale als auch lagetypische Bodenrichtwerte. Anhand dieser vorliegenden Daten lässt sich die Zahl der jährlich abgeleiteten Bodenrichtwerte für Bauland mit ca. 240.000 abschätzen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2008 wurden für 231 der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland durch die örtlichen Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen, das sind 37 mehr als im Vorjahr und entspricht einer Zunahme der Gebietsabdeckung um 6,4% (**Tab. 6-2**). Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist eine weitere Verbesserung zu erwarten.

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte		
	2007	2008
Landkreise / kreisfreie Städte	194	231
Flächenabdeckung in Deutschland	51,8 %	58,2 %

Tab. 6-2: bundesweite Abdeckung mit landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten (gemeldete Angaben)

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den herkömmlichen zonalen Bodenrichtwerten gibt es sogenannte besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Überragende Bedeutung besitzen besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen (Abb. 6-6).

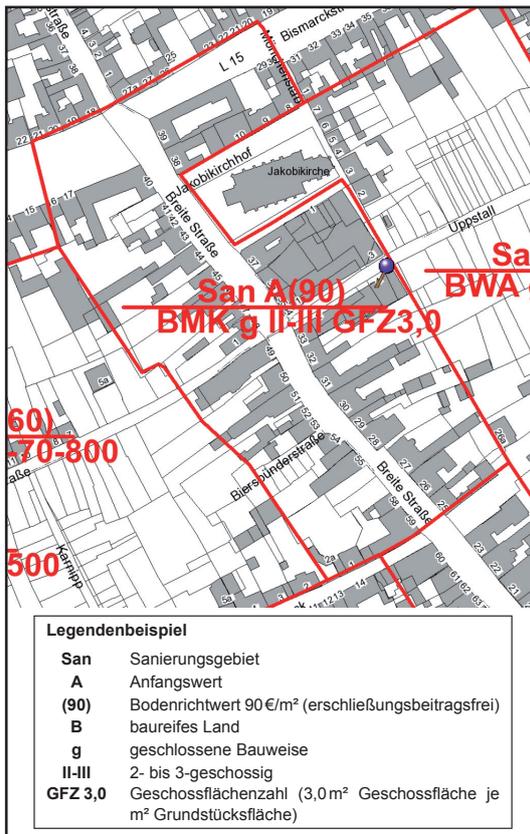


Abb. 6-6: besondere Bodenrichtwerte am Bsp. der Innenstadt von Stendal [Stichtag 01.01.2009]

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden von einigen Gutachterausschüssen, insbesondere in Nordrhein-Westfalen, abgeleitet. Dies allerdings nur für bebaute Lagen, welche neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes umfassen. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Merkmale des Gebäudes oder des Grundstückes analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Merkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (Abb. 6-7).

Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert und nicht verbindlich. Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Merkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Einen objektbezogenen Marktwert bilden sie, wie auch Bodenrichtwerte, nicht unmittelbar ab.

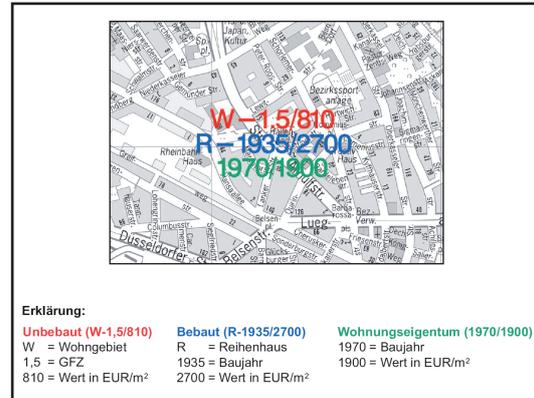


Abb. 6-7: lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf

Weitere Daten des Immobilienmarktes

Einige Gutachterausschüsse erstellen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen. Diese Mietpreise dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie insbesondere den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von ortsüblichen Mieterträgen und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben und können neben Wohnraummietflächen auch gewerbliche Mietflächen umfassen. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es nicht.

Im Jahr 2008 wurden für 153 Landkreise / kreisfreie Städte in Deutschland bei den Gutachterausschüssen Mietpreissammlungen geführt (Tab. 6-3).

Erstellung Mietpreissammlung		
	2007	2008
Landkreise / kreisfreie Städte	141	153
Flächenabdeckung in Deutschland	36,3 %	38,2 %

Tab. 6-3: bundesweite Erstellung von Mietpreissammlungen (gemeldete Angaben)

Die Verteilung der Mietpreissammlungen ist dabei deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelte. Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Mietpreissammlungen bei den Gutachterausschüssen um 1,9% erhöht; dies entspricht einer absoluten Zunahme um 12 Landkreise bzw. kreisfreie Städte. Vergleichbar zu Kaufpreissammlungen ist die Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen von großer Bedeutung.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, entweder von Interessenvertretern von Mietern oder Vermietern oder von der Gemeinde anerkannt und regelmäßig erneuert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über entsprechende Mietpreissammlungen, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf.

Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen zur Erweiterung der Datenbasis in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes erstellt.

Im Jahr 2008 waren in 43 der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte die Gutachterausschüsse in unterschiedlicher Form an der Erstellung von Mietspiegeln beteiligt.

Viele Gutachterausschüsse erstellen außerdem auf Anfrage verschiedene Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Grundstücks- und Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Hierzu können Angaben zu Renditen, Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder ähnliches zählen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann je nach Anfrage sehr individuell sein, sofern sich die Kaufpreissammlungen dementsprechend auswerten lassen. So können die Gutachterausschüsse auf spezifische Anfragen hinreichend schnell reagieren.



6.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

6.2.1 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt erhebt eine Vielzahl von Statistiken zur Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung. Der „Projektbericht: Immobilienwirtschaft in Deutschland 2006“ ist am 16. April 2007 erschienen und auf der Homepage des Statistischen Bundesamtes (<http://www.destatis.de>) abrufbar. Er gibt einen Überblick über die vorhandenen, laufenden Statistiken des Bundesamtes zum Immobilienmarkt. Der Projektbericht erscheint nur unregelmäßig, aktuelle Daten der Statistiken sind erhältlich. Schwerpunkte der Statistiken des Bundesamtes bilden die Unternehmensstruktur und der Wohnimmobilienmarkt.

Die Daten des Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt teils in einer Totalerhebung und teils in einer Stichprobe. Die Gutachterausschüsse sind dabei ein Datenlieferant. Einzelne Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, andere hingegen werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und dann statistisch fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken liefert das Statistische Bundesamt Angaben über die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung in Qualitätsberichten.

Die wesentlichen Angaben zum Grundstücksmarkt finden sich in den Statistiken der Bautätigkeit und der Statistik über den Markt für Bauland sowie den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Darüber hinaus werden Indexreihen publiziert, die als Rahmendaten für den Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung gewonnen haben; hierzu zählen insbesondere der Baupreisindex und der Häuserpreisindex. Die Daten des Statistischen Bundesamtes und auch der statistischen Landesämter sind weit stärker aggregiert als die Daten der Gutachterausschüsse. Die Zielgruppe für die herausgegebenen Daten sind Beobachter der volkswirtschaftlichen

Entwicklung, Immobilienmarktteilnehmer sowie die allgemeine Öffentlichkeit. Eine Analyse und Interpretation der Daten findet durch die statistischen Ämter nicht statt.

6.2.2 Informationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt Forschungsarbeit zur Transparenz des Immobilienmarktes. Das BBSR liefert Daten und Auswertungen für die Bundespolitik, Bundesministerien und bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer. Als Datenquelle für die Untersuchungen des BBSR dienen sowohl behördliche als auch gewerbsmäßige Informationen. Das Bundesinstitut unterhält eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR).

Vom Bundesinstitut soll im Jahr 2010 ein Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland“ herausgegeben werden, der die Reihe des gleichnamigen Berichts aus dem Jahr 2007 fortsetzt. In den alle zwei bis drei Jahre erscheinenden Berichten werden neben den Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes auch die Baulandmärkte, die Wohnungsmärkte und die gewerblichen Immobilienmärkte analysiert. Die allgemeine Entwicklung des gesamtdeutschen Immobilienmarktes steht dabei im Mittelpunkt und wird sowohl hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestruktur untersucht. Die Darstellung der Daten erfolgt zumeist in grafischer Form; räumlich aggregierte Daten werden oft tabellarisch präsentiert. Die örtlichen Gegebenheiten werden anders als von den Gutachterausschüssen nicht näher untersucht. Abweichend von der Veröffentlichung der statistischen Stellen steht beim BBSR die Auswertung und Analyse im Vordergrund.

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter <http://www.bbsr.bund.de>.

6.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetages gibt seit 1955 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ in der Zeitschrift „Der Städtetag“ heraus. Hauptbestandteil der Untersuchung ist das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt in mittlerweile mehr als 60 deutschen Städten. Die beteiligten Städte sind deutschlandweit verteilt. Zielsetzung der Erhebung ist es, die Entwicklung der innerstädtischen Immobilienmärkte in großen Städten zu beschreiben. Die Untersuchung richtet sich vor allem an Entscheidungsträger in den Städten des Städtetages, allerdings werden die Daten auch von einer Vielzahl von Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Untersuchung des kompletten Immobilienmarktes bezieht sich jeweils auf den 1. April und wird in einem umfangreichen Fragebogen direkt bei den Gutachterausschüssen erhoben. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt sowohl in grafischer als auch numerischer Form und lässt auf die Einzelergebnisse der Städte zurückschließen. Die Veröffentlichung der Publikationen erfolgt im Sommer nach Erhebung der Daten. In der Zeitschrift „Der Städtetag“ befindet sich eine gekürzte Version; eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse findet sich auf der Homepage des Städtetages.

Daneben gibt es eine zweite Publikation, die sich ausschließlich mit der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte („Markt für Wohnimmobilien“) beschäftigt. Die Untersuchung bezieht sich auf den 1. Januar und wird in einer Blitzumfrage ebenfalls bei den Gutachterausschüssen erhoben. Dabei werden vornehmlich die Tendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Teilmärkte der Wohnimmobilien getrennt voneinander abgefragt. Es finden allerdings auch kurzfristige Prognosen für das kommende halbe Jahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird Anfang Februar veröffentlicht.

In Kapitel 3.4 findet sich eine Darstellung der inhaltlichen Ergebnisse dieser langfristigen Untersuchung zu den innerstädtischen Wohnimmobilienmärkten.

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter <http://www.staedtetag.de>. Dabei sind so-

wohl der Wohnimmobilienmarktbericht als auch der Immobilienmarktbericht jeweils aktuelle Themenschwerpunkte; zurückliegende Berichte sind teilweise über die Suchfunktion zu finden.



6.3 Immobilienwirtschaft

6.3.1 Allgemeines

Für den deutschen Immobilienmarkt wird eine Vielzahl von Informationen von der Immobilienwirtschaft herausgegeben, um die Transparenz zu erhöhen. Einige Publikationen stellen einzelne Teilmärkte wie den Wohnimmobilienmarkt oder gewerbliche Immobilien in den Vordergrund. Andere Publikationen beschäftigen sich mit konkreten Zielsetzungen und Untersuchungsschwerpunkten wie etwa Investmentimmobilien oder Gebäudenebenkosten. Die vorhandenen Marktinformationen beschränken sich räumlich oft auf einzelne Regionen oder stellen den gesamtdeutschen Markt anhand von ausgewählten, großen Märkten aggregiert vor. Eine flächendeckende Darstellung anhand vergleichbarer Informationen zu allen wesentlichen Teilmärkten und Zielsetzungen gibt es bislang nicht; in der Regel werden Umlandregionen und ländliche Regionen komplett ausgenommen.

Die vorhandenen Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt werden im Folgenden nach Marktbeobachtern und Marktteilnehmern differenziert. Marktteilnehmer sind dabei Akteure, die eigenständig am Markt aktiv sind, eine bestimmte Zielsetzung verfolgen und gleichzeitig aus ihrer Marktaktivität Marktdaten und -informationen generieren. Unberührt bleibt davon allerdings ihre durchaus mögliche und in der Regel vorhandene Objektivität in der Marktdatenableitung. Ein Marktbeobachter hingegen wertet Marktdaten unter Zielsetzung eines dritten Auftraggebers objektiv und ergebnisunbeeinflusst aus. Aus dieser Tätigkeit am Markt lassen sich eigenständige Marktinformationen generieren. Als eine koordinierende Stelle der gewerbsmäßigen Marktteilnehmer und Marktbeobachter hat sich seit 1993 die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. entwickelt, die neben der Forschung auf dem Immobiliensektor auch eine Harmonisierung und Standardisierung der Marktdaten und deren Ableitung anstrebt.

Bei den in Kapitel 6.3.2 aufgeführten Veröffentlichungen handelt es sich um eine ungewertete Auflistung von Publikationen, die den kompletten Immobilienmarkt in Deutschland beschreiben sollen. Die Auflistung erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit. Für regionale und lokale Teilmärkte des Immobilienmarktes gibt es eine Vielzahl weiterer Informationsquellen.

6.3.2 Veröffentlichungen

Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien“

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. haben im Sommer 2009 die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“ herausgegeben. In der Studie, die auf eine Untersuchung aus dem Jahr 2003 aufbaut, wird der Immobilienmarkt auf einer gesamtwirtschaftlich aggregierten Ebene betrachtet und seine Bedeutung herausgestellt. Neben dem Grundstücksmarkt selbst stehen insbesondere die dahinter stehenden Werte und Personen im Blickfeld. Die Studie wurde von unabhängigen wissenschaftlichen Instituten erarbeitet und bedient sich in der Analyse der vorhandenen Daten von behördlichen und gewerbsmäßigen Informationslieferanten; auf eine gesonderte Datenerhebung wurde weitestgehend verzichtet. Einen wesentlichen Schwerpunkt der Untersuchung bilden kommerzielle Immobilien, die sowohl hinsichtlich ihrer Preise, Mieten und Nutzer untersucht werden.

Marktinformationen von institutionellen Marktbeobachtern (beispielhaft)

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
European Real Estate Publishers B.V.	„Germany Real Estate Yearbook 2010“	jährlich	Der Schwerpunkt der Darstellung liegt auf den gewerblichen Immobilienmärkten; Wohnimmobilien spielen keine Rolle. Betrachtet werden vornehmlich die herausragenden räumlichen Immobilienmärkte. Neben der regionalen Marktentwicklung werden auch lokale Projekte dargestellt.	Für die Darstellung des Immobilienmarktes werden verschiedene Datenquellen genutzt, die zumeist in den Veröffentlichungen von Marktteilnehmern zu finden sind.	Die Darstellung erfolgt plakativ in Textform und in grafischen Darstellungen, die durch eine Vielzahl an Fotos aufgelockert wird.
ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bau-sparwesen; erstellt von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH	„Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland“	Herbst 2009 / jährlich	Es werden ausschließlich Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ausgewertet. Die Analyse beschreibt neben der gesamtdeutschen Entwicklung im zeitlichen Kontext auch die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern und ausgesuchten Regionen. Die Auswertung der Transaktionen umfasst eine mengenstatistische Analyse. Die kleinste Aggregationsebene ist der Landkreis / kreisfreie Stadt, die allerdings nicht flächendeckend dargestellt wird.	Grundlage für die Daten der verwendeten Datenbank IMA sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse.	Neben der grafischen Darstellung erfolgt auch eine Veröffentlichung der zugrunde gelegten aggregierten Zahlen.
Immobilien-Zeitung; erstellt von Empirica, GfK GeoMarketing, BulwienGesa AG	„Frühjahrs-gutachten Immobilienwirtschaft 2010 des Rates der Immobilienweisen“	Februar 2010 / geplant	Den Schwerpunkt setzt die Publikation auf die Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien. Räumlich werden dabei die wichtigsten sieben Standorte betrachtet. Die Auswertung stellt ausschließlich den Markt für Mietflächen der einzelnen Immobilienmärkte dar und gibt wirtschaftliche Rahmendaten an. Neben der Umsatz- und Mietpreisentwicklung werden auch Paketverkäufe ausgewertet.	Die ausgewerteten Daten entstammen den unternehmenseigenen Erhebungen der Autoren, deren Umfang und Ursprung nicht angegeben wird.	Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form.

Marktinformationen von Banken (beispielhaft)

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
Bausparkasse der Sparkassen / LBS Immobilien GmbH	„Markt für Wohnimmobilien 2009“; Daten – Fakten – Trends	jährlich	Die Publikation gibt einen Überblick über den Wohnimmobilienmarkt. Dabei werden Daten für 650 Städte in Gesamtdeutschland angegeben. Es wird zwischen dem Neubau- und dem Gebrauchtwohnungsmarkt unterschieden. Dabei werden Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen betrachtet. Darüber hinaus werden die Rahmendaten der Baufinanzierung vorgestellt.	Der Preisspiegel beruht auf einer Umfrage unter unternehmenszugehörigen Mitarbeitern. Welchem Datenumfang dies entspricht, bleibt unklar. Die Rahmendaten entstammen der öffentlichen Statistik.	–
DEGI mbH	„Neue Perspektive; Marktreport Deutschland“	März 2009 / jährlich	Die Publikation beschäftigt sich mit den Teilmärkten für Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Vorgestellt werden große Standorte, wobei auch einige mittelgroße Standorte Beachtung finden. Die bundesweit wichtigen Bürostandorte werden gesondert betrachtet, gleiches gilt für Portfoliotransaktionen. Für die Analyse und Auswertung der Standorte werden Rahmendaten herangezogen.	Als Datengrundlage dienen vielfältige öffentlich zugängliche Quellen.	Im regelmäßigen Rhythmus (z. B. 2007) wird der s. g. Marktdatenverfügbarkeitsindex veröffentlicht, der die Verfügbarkeit von Informationen zum Immobilienmarkt in unterschiedlichen Städten wertet.
Dekabank	„Deka Immobilien Monitor“	März / Juni / Sept. / Dezember / quartalsweise	Die Publikation beschäftigt sich mit verschiedenen Ländern in Europa. Der Markt in Deutschland wird auf 14 Seiten dargestellt. Insbesondere der Büromarkt in sechs großen Standorten wird betrachtet. Zusätzlich werden Rahmendaten angegeben.	Als Grundlage dienen allgemein zugängliche Daten, die zum Teil nicht nachprüfbar sind.	–
EuroHypo AG	„Marktbericht Deutschland 2009“	Herbst / jährlich	Die Publikation gibt einen generellen Überblick über die Situation der Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilienmärkte. Der Fokus liegt dabei auf acht wichtigen Standorten, für die detaillierte Analysen vorgestellt werden. Neben dem Markt für Mietflächen werden auch Portfolioverkäufe betrachtet.	Die Grundlage besteht aus zentral ausgewerteten Daten aus Wertgutachten und öffentlich zugänglichen Informationen.	–

Marktinformationen von Maklerunternehmen und weiteren Marktteilnehmern (beispielhaft)

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
Deutsche Immobilien-partner DIP	„Markt und Fakten“; Halbjahresbericht	Juli bzw. Januar / jährlich	Die Analyse beschäftigt sich vornehmlich mit dem gewerblichen Immobilienmarkt für Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen in einer Vielzahl großer Standorte, in denen der Herausgeber tätig ist. Neben der aktuellen Entwicklung des Flächennutzungsmarktes wird auch ein Ausblick gewagt. Die Marktverfassung der Standorte wird abgeschätzt.	Als Grundlage dienen vornehmlich die Erkenntnisse aus der Tätigkeit des Herausgebers am Immobilienmarkt.	Die DIP sind ein deutschlandweiter Zusammenschluss von neun Immobiliendienstleistern.
Corpus Sireo	„Deutschlandstudie 2006“ und „Portfoliotransaktionen Deutschland“	Keine Angaben	Die Deutschlandstudie setzt einen vielfältigen Fokus auf gewerbliche Immobilien in Deutschland. Dabei werden sowohl die Flächennutzung als auch die Immobilieninvestitionen analysiert. Für die Analyse werden vielfältige Rahmendaten herangezogen. Räumlich beschränkt sich die Analyse auf wenige große Standorte. Portfoliotransaktionen werden in beiden Publikationen des Herausgebers analysiert.	Als Datengrundlage dienen vielfältige Angaben von professionellen Marktbeobachtern und gewerblichen Marktteilnehmern.	–
TLG Immobilien GmbH	„Immobilienmarkt Ostdeutschland“	Herbst 2009 / jährlich	Der Marktbericht beschäftigt sich mit dem Grundstücksmarkt für Büro-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien für 27 kreisfreie Städte in Ostdeutschland und Berlin. Der Schwerpunkt findet sich in Wohnimmobilien. Neben dem Flächennutzungsmarkt, dem Markt für bebaute und unbebaute Immobilien spielen auch Rahmendaten eine Rolle für die Markteinschätzung.	Die Marktanalyse der TLG greift auf öffentlich zugängliche Primärinformationen zu. Neben Daten aus Mietspiegeln sind dies vor allem Informationen aus Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse.	Die Marktanalyse setzt sich ausführlich mit dem ostdeutschen Immobilienmarkt auseinander.

7 Gutachterausschüsse in Deutschland





7.1 Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

<http://www.gutachterausschuesse-online.de/>

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK-OGA)

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>

Landesportale

Baden-Württemberg

<http://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Bayern

<http://www.gutachterausschuesse-bayern.de>

Berlin

<http://www.gutachterausschuss-berlin.de>

Brandenburg

<http://www.gutachterausschuesse-bb.de>

Bremen

<http://www.gutachterausschuss.bremen.de>

Hamburg

<http://www.gutachterausschuss.hamburg.de>

Hessen

<http://www.gutachterausschuss.hessen.de>

Mecklenburg-Vorpommern

http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/im/Themen/Kommunale_Themen/Geoinformation_und_Vermessung/Grundstueckswertermittlung/index.jsp

Niedersachsen

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Nordrhein-Westfalen

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

Rheinland-Pfalz

<http://www.gutachterausschuesse.rlp.de>

Saarland

<http://www.lkvk.saarland.de>

Sachsen

<http://www.gutachterausschuss.sachsen.de>

Sachsen-Anhalt

<http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

Schleswig-Holstein

<http://www.gutachterausschuesse-sh.de>

Thüringen

<http://www.gutachterausschuss-th.de>



7.2 Kontaktadressen der Gutachterausschüsse

Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg sind die über 1000 Gutachterausschüsse bei den Städten bzw. Gemeinden eingerichtet. Deshalb wird an dieser Stelle nicht jede Adresse aufgelistet, sondern auf das Internetportal verwiesen. In diesem Portal ist eine Suchfunktion „Gutachterausschuss“ eingerichtet, mit der die Adresse des gesuchten Gutachterausschusses bzw. der Stadt / Gemeinde angezeigt wird.

<http://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Bayern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
Implerstr. 9
81371 München
Telefon: 089 / 233-39628
gutachterausschuss@muenchen.de
helmut.thiele@muenchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Untere Sandstraße 32
D-96049 Bamberg
Telefon: 0951 / 87-1607
juergen.fischer@stadt.bamberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Hof
Goethestraße 1
95028 Hof
Telefon: 09281 / 815-518
gutachterausschuss@stadt-hof.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Memmingen
Schlossergasse 1
87700 Memmingen
Telefon: 08331 / 850-501
franz.weigle@memmingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
Steinhofgasse 2
92224 Amberg
Telefon: 09621 / 10477
gutachterausschuss@amberg.de
hubert.keck@amberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth
Telefon: 09 21 / 25-1462/1366
gutachtergeschaeftsstelle@stadt.bayreuth.de
oder: gutachterausschuss@stadt.bayreuth.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ingolstadt
Technisches Rathaus
Spitalstr. 3
85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 305-2138, -2139
gutachterausschuss@ingolstadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg
Bauhof 5
90402 Nürnberg
Telefon: 0911 / 231-4400
geo3-guav@stadt.nuernberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ansbach
Nürnberg Straße 32
91522 Ansbach
Telefon: 0981 / 51339
gutachterausschuss@ansbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg
Steingasse 18
96450 Coburg
Telefon: 09561 / 89-1602
daniela.brink@coburg.de
oder: gutachterausschuss@coburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren
Kaiser-Max-Str. 1
87600 Kaufbeuren
Telefon: 08341 / 437304
gutachterausschuss@kaufbeuren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Passau
Bauordnungsamt
Rathausplatz 3
94032 Passau
Telefon: 0851 / 396 402
soutschek.brigitte@passau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg
Telefon: 06021 / 330266
gutachterausschuss@aschaffenburg.de
thomas.schmitt@aschaffenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen
Gebbertstraße 1
91052 Erlangen
Telefon: 09131 / 86-1312
kerstin.jacobsen@stadt.erlangen.de
oder: gutachterausschuss@stadt.erlangen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Kempten
Kronenstraße 16
87435 Kempten
Telefon: 0831 / 2525-367
sandra.rauch@kempten.de
oder: monika.beltinger@kempten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Regensburg
Bauordnungsamt
D.-Martin-Luther-Str. 1
93047 Regensburg
Telefon: 0941 / 507-2638
gutachterausschuss@regensburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg
Maximilianstr. 6
86150 Augsburg
Telefon: 0821 / 3249361 oder 9362
gutachterausschuss@augsburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth
Technisches Rathaus
Hirschenstraße 2
90762 Fürth
Telefon: 0911 / 974-3352
thomas.heissmann@fuerth.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut
Fleischbankgasse 310
84028 Landshut
Telefon: 0871 / 88-1350
gutachterausschuss@landshut.de
maximilian.karl@landshut.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim
Königstr. 24
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 36-1621
gutachterausschuss@rosenheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schwabach
Alb.- Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach
Telefon: 09122 / 860530
gutachterausschuss@schwabach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt
Bauverwaltungsamt
Markt 1
97421 Schweinfurt
Telefon: 09721 / 51456
gutachterausschuss@schweinfurt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Straubing
Seminargasse 8
94315 Straubing
Telefon: 09421 / 944435
gutachterausschuss@straubing.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Weiden
Stadtplanungsamt
Dr.-Pfleger-Straße 15
92637 Weiden
Telefon 0961 / 81-6201
gutachterausschuss@weiden-oberpfalz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
Domstraße 5
97070 Würzburg
Telefon: 0931 / 373309
gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de
reiner.maier@stadt.wuerzburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Aichach-Friedberg
Münchener Str. 9
86551 Aichach
Telefon: 08251 / 92-313
johannes.neumann@ira-aic-fdb.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Altötting
Bahnhofstr. 38
84503 Altötting
Telefon: 08671 / 502-403
gutachterausschuss@ira-aoe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Amberg-Weilburg
Schlossgraben 3
92224 Amberg
Telefon: 09621 / 39-524, 520, 521
gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ansbach
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach
Telefon: 0981 / 468-409
karl-heinz.naser@landratsamt-ansbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Aschaffenburg
Landratsamt Aschaffenburg
– Bauaufsichtsbehörde –
Bayernstraße 18
63739 Aschaffenburg
Telefon: 06021 / 394422
peter.elfert@ira-ab.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg
Landratsamt Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Telefon: 0821 / 3102-2432
frank.schwindling@ira-a.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Kissingen
Landratsamt Bad Kissingen
Obere Marktstr. 6
97688 Bad Kissingen
Telefon: 0971 / 801-4190
guenter.stammwitz@landkreis-badkissingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz
Telefon: 08041 / 505-337
kreisbauamt@ira-toelz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bamberg
Landratsamt Bamberg
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg
Telefon: 0951 / 85-404
manfred.reindl@ira-ba.bayern.de
oder: *gutachterausschuss@ira-ba.bayern.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bayreuth
Markgrafenallee 5
95448 Bayreuth
Telefon: 0921 / 728-373 oder 355
attila.szechenyi@ira-bt.bayern.de
oder: *friedrich.foerster@ira-bt.bayern.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Berchtesgadener Land
Landratsamt Berchtesgadener Land
Salzburger Straße 64
83435 Bad Reichenhall
Telefon: 08651 / 773-550
gutachterausschuss@ira-bgl.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Cham
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham
Telefon: 09971/78-374
bauamt@ira.landkreis-cham.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Coburg
Landratsamt Coburg
Lauterer Str. 60
96450 Coburg
Telefon: 09561 / 514-262 oder 663
siegfried.roos@landkreis-coburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dachau
Landratsamt Dachau
Weiherweg 16
85221 Dachau
Telefon: 08131 / 74-290 oder 383
gutachterausschuss@ira-dah.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Landratsamt Deggendorf
Herrenstraße 18
94469 Deggendorf
Telefon: 0991 / 3100-331 oder 337
gutachterausschuss@ira-deg.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dillingen
Landratsamt Dillingen
Große Allee 24
89407 Dillingen a. d. Donau
Telefon: 09071 / 51171
jochen.veeser@landratsamt.dillingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dingolfing-Landau
Landratsamt Dingolfing-Landau
Obere Stadt 1
84130 Dingolfing
Telefon: 08731 / 87-211
gerhard.manusch@landkreis-dingolfing-landau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Donau-Ries
Landratsamt Donau-Ries
Pflegstraße 2
86609 Donauwörth
Telefon: 0906 / 74-178
bauwesen@ira-donau-ries.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ebersberg
Landratsamt Ebersberg
Eichthalstraße 5
85560 Ebersberg
Telefon: 08092 / 823135
anita.langer@ira-ebe.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt
Landratsamt Eichstätt
Residenzplatz 2
85072 Eichstätt
Telefon: 08421 / 70-275
siegrid.roedl@ira-ei.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erding
Landratsamt Erding
Alois-Schießl-Platz 2
85435 Erding
Telefon: 08122 / 58-1254
thomas.wolfgang@ira-ed.de
oder: *gutachterausschuss@ira-ed.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erlangen-Höchstadt
Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Marktplatz 6
D-91054 Erlangen
Telefon: 09131 / 803-335
kirsten.schruefer@erlangen-hoechstadt.de
oder: *sachgebiet50@erlangen-hoechstadt.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Forchheim
Landratsamt Forchheim
Am Steckerplatz 3
91301 Forchheim
Telefon: 09194 / 723459
roland.schaefer@ira-fo.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Freising
Landratsamt Freising
Landshuter Straße 31
85356 Freising
Telefon: 08161 / 600-715 bis -718
gutachterausschuss@kreis-fs.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Freyung-Grafenau
Sachgebiet 32
Grafenauer Straße 44
Dienstgebäude Königsfeld
D-94078 Freyung
Telefon: 08551 / 57-178
josef.kronsnabl@ira.landkreis-frg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Fürstenfeldbruck
Landratsamt Fürstenfeldbruck
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141 / 519339
gutachterausschuss@ira-ffb.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Fürth
Landratsamt Fürth- Dienstgebäude
Zirndorf
Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf
Telefon: 0911 / 9773-1601
k-spiegel@ira-fue.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Olympiastr. 10
82467 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821 / 751-247
gutachterausschuss@lra-gap.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Günzburg
Landratsamt Günzburg
An der Kapuzinermauer 1
89312 Günzburg
Telefon: 08221 / 95325
an.fischer@landkreis-guenzburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Haßberge
Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Telefon: 09521 / 27-218
guenter.grobe@landratsamt-hassberge.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Hof
Landratsamt Hof
Schaumburgstr. 14
95032 Hof
Telefon: 09281 / 57-367
thomas.haschke@landkreis-hof.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim
Landratsamt Kelheim
Schloßweg 3
93309 Kelheim
Telefon: 09441 / 207-244
gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kitzingen
Landratsamt Kitzingen
Kaiserstraße 4
97318 Kitzingen
Telefon: 09321 / 928-6001
sonja.goellner@kitzingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kronach
Landratsamt Kronach
Güterstraße 18
96317 Kronach
Telefon: 09261 / 678-298 oder 354
fabian.hess@lra-kr.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kulmbach
Landratsamt Kulmbach
Konrad-Adenauer-Straße 5
95326 Kulmbach
Telefon: 09221 / 707431
shejaskow.anelia@landkreis-kulmbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landsberg am Lech
Landratsamt Landsberg am Lech
Von-Kühlmann-Straße 15
86899 Landsberg am Lech
Telefon: 08191 / 129-204
stefan.geiger@lra-l.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landshut
Landratsamt Landshut
Veldener Straße 15
84036 Landshut
Telefon: 0871 / 408337
franz.hoegl@landkreis-landshut.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Lichtenfels
Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Str. 28-30
96215 Lichtenfels
Telefon: 09571 / 18275
karl-heinz.grzeszyk@landkreis-lichtenfels.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Lindau
Landratsamt Lindau (Bodensee)
Bregenzer Straße 35
88131 Lindau (Bodensee)
Telefon: 08382 / 270372
karin.meyer@landkreis-lindau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Main-Spessart
Landratsamt Main-Spessart
Marktplatz 8
97753 Karlstadt
Telefon: 09353 / 793-233
harald.bauer@lramsp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach
Staatliches Bauamt
Rosenheimer Str. 3
Haus A
83714 Miesbach
Telefon: 08025 / 704-268
raimund-plodek@lra-mb.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miltenberg
Landratsamt Miltenberg
Brückenstraße 2
63897 Miltenberg
Telefon: 09371 / 501370
gutachterausschuss@lra-mil.de
christian.hager@lra-mil.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mühldorf am Inn
Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn
Telefon: 08631 / 699-578
juergen.koppert@lra-mue.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis München
Landratsamt München
Mariahilfplatz 17
81541 München
Telefon: 089 / 6221-2564
gutachterausschuss@lra-m.bayern.de
muelleru@lra-m.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Platz der Deutschen Einheit 1
86633 Neuburg a. d. Donau
Telefon: 08431 / 57-416 oder 424
bauamt@lra-nd-sob.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz
Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz
Nürnberger Str. 1
92318 Neumarkt
Telefon: 09181 / 470195
hottler.maria@landkreis-neumarkt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neustadt an der Aisch
Landratsamt Neustadt an der Aisch
Konrad-Adenauer-Straße 1
91413 Neustadt a. d. Aisch
Telefon: 09161 / 92-441
armin.krug@landkreis-nea.de
oder: andrea.baumann@landkreis-nea.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neustadt an der Waldnaab
Landratsamt Neustadt an der Waldnaab
Stadtplatz 38
92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Telefon: 09602 / 79-400
mzapf@neustadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neu-Ulm
Landratsamt Neu-Ulm
Kantstraße 8
89231 Neu-Ulm
Telefon: 0731 / 7040-521 bis -523
gutachterausschuss@lra.neu-ulm.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nürnberger Land
Landratsamt Nürnberger Land
Walldluststraße 1
91207 Lauf a. d. Pegnitz
Telefon: 09123 / 950-337
g.berth@nuernberger-land.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberallgäu
Landratsamt Oberallgäu
Oberallgäuer Platz 2
87527 Sonthofen
Telefon: 08321 / 612-473
gutachterausschuss@lra-oa.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostallgäu
Landratsamt Ostallgäu
Schwabstraße 11
87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342 / 911-390
ellengard.schlecht@lra-oa.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Passau
Landratsamt Passau
– Abteilung 6 –
Domplatz 11
94032 Passau
Telefon: 0851 / 397-289
gutachterausschuss@landkreis-passau.de
helmut.schultes@landkreis-passau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Pfaffenhofen
Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 22
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon: 08441 / 27-177
gutachterausschuss@landratsamt-paf.de
anita.eisenmann@landratsamt-paf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen
Landratsamt Regen
Untere Bauaufsichtsbehörde
Poschetsrieder Str. 16
94209 Regen
Telefon: 09921 / 601-233
hkapfhammer@lra.landkreis-regen.de
oder: bauamt@lra.landkreis-regen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regensburg

Landratsamt Regensburg
Bauamt
Altmühlstraße 3
93059 Regensburg
Telefon: 0941 / 4009333
bernhard.zobel@landratsamt-regensburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rhön-Grabfeld

Landratsamt Rhön-Grabfeld
Bautechnische Abteilung
Spörleinstr. 11
97616 Bad Neustadt / S.
Telefon: 09771 / 94-504
barbara.ramann@rhoen-grabfeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rosenheim

Landratsamt Rosenheim
Wittelsbacherstraße 53
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 392-4002 oder -4104
gutachterausschuss@lra-rosenheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Roth

Landratsamt Roth
Weinbergweg 1
91154 Roth
Telefon: 09171 / 81-136
gertraud.kaschner@landratsamt-roth.de

Berlin**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
III E 29
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin
Telefon: 030 / 9012-7498 oder 6730
gaa@senstadt.berlin.de

Brandenburg**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg**

c/o Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 / 5582520
oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
juergen.kuse@dahme-spreewald.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16225 Eberswalde
Telefon: 03334 / 2141946
gutachterausschuss@kvbarnim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rottal-Inn

Landratsamt Rottal-Inn
– Abteilung 4 –
Ringstraße 4
84347 Pfarrkirchen
Telefon: 08561 / 20-322
birgit.schmid@rottal-inn.de
bauamt@rottal-inn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schweinfurt

Landratsamt Schweinfurt
Schrammstr. 1
97421 Schweinfurt
Telefon: 09721 / 55-560
klaus.nitzschner@lrasw.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schwandorf

Landratsamt Schwandorf
Wackersdorfer Str. 80
92421 Schwandorf
Telefon: 09431 / 471-475
franz.schober@landkreis-schwandorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Starnberg

Landratsamt Starnberg
Strandbadstraße 2
82319 Starnberg
Telefon: 08151 / 148-298
gutachterausschuss@lra-starnberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Telefon: 03546 / 202759
gaa@dahme-spreewald.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster

Nordpromenade 4a
04916 Herzberg / Elster
Telefon: 03535 / 462706
gutachterausschuss@lkee.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen

Landratsamt Straubing-Bogen
Leutnerstr. 15
94315 Straubing
Telefon: 09421 / 973-255
muehlbauer.hans@landkreis-straubing-bogen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Tirschenreuth

Johannisstraße 6
95643 Tirschenreuth
Telefon: 09631 / 88 338
gutachterausschuss@tirschenreuth.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Traunstein

Landratsamt Traunstein
Ludwig-Thoma-Str. 2
93278 Traunstein
Telefon: 0861 / 58-283
ursula.schust@lra-ts.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Unterallgäu

Landratsamt Unterallgäu
Bad Wörishofer Str. 33
87719 Mindelheim.
Telefon: 08261 / 995-328
baurecht@lra.unterallgaeu.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Waldemardamm
14641 Nauen
Telefon: 03321 / 4036181
gaa@havelland.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Klosterstraße 14
15344 Strausberg
Telefon: 03341 / 354906
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Weilheim-Schongau

Landratsamt Weilheim-Schongau
Amtsgebäude I
Pütrichstraße 10 a
82362 Weilheim i. OB
Telefon: 0881 / 6811350
h.geisenberger@lra-wm.de
oder: *gutachterausschuss@lra-wm.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
Bahnhofstraße 2
91781 Weißenburg
Telefon: 09141 / 902-159
gutachterausschuss.lra@landkreis-wug.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Jean-Paul-Straße 9
95632 Wunsiedel
Telefon: 09232 / 80438
gutachterausschuss@landkreis-wunsiedel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Würzburg

Bauamt
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
Telefon: 0931 / 8003-347
s.scheiner@lra-wue.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree
Spreeinsel 1
15848 Beeskow
Telefon: 03366 / 351710
gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz
Telefon: 033971 / 62492
gutachter@kva-opr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark
Lankeweg 4
14513 Teltow
Telefon: 03328 / 318311
gaa@potsdam-mittelmark.de

Bremen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Telefon: 0421 / 361-4952
ernst.dautert@geo.bremen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Industriestraße 1
19348 Perleberg
Telefon: 03876 / 713-792
gutachterausschuss@lkprignitz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus
Telefon: 0355 / 49912215
gaa@kspn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
Telefon: 03371 / 6084201
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Dammweg 11
16303 Schwedt / Oder
Telefon: 03332 / 44 18 16
gaa@uckermark.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg a. d. Havel
Telefon: 03381 / 586203
gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
Telefon: 0355 / 6124213
gutachterausschuss@cottbus.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 / 5526-204 oder 205
gutachter@frankfurt-oder.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
Hegelallee 6-10
Haus 1
14467 Potsdam
Telefon: 0331 / 2893182
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Hamburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
Postfach 100504
20003 Hamburg
Sachsenkamp 4
20097 Hamburg
Telefon: 040 / 42826-6000
(allgemeine Auskünfte)
09001-880999 (Auskünfte über Bodenrichtwerte u. andere Daten; kostenpflichtig)
gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Hessen

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden
Telefon: 0611/535-5575
info.zggh@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Bad Hersfeld
Amt für Bodenmanagement
Homberg (Efze)
Vitalisstraße 17
36251 Bad Hersfeld
Telefon: 06621 / 402-88
gutachterausschuss.bad-hersfeld@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Bad Homburg
Rathausplatz 1
61352 Bad Homburg v. d. Höhe
Telefon: 06172 / 100-60 51
joerg.heinrichs@bad-homburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Bensheim
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.bensheim@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Bergstraße
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.bergstrasse@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Butzbach
Schloßplatz 1
35510 Butzbach
Telefon: 06033 / 995-103
sabine.griessler@stadt-butzbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Darmstadt
Bessunger Straße 125-127
Block F
64295 Darmstadt
Telefon: 06151 / 132-116
gutachterausschuss@darmstadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Europaplatz 5
64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.darmstadt-dieburg@hvbg.hessen.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Dietzenbach
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Europaplatz 5
 64293 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.dietzenbach@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Eschwege
 Amt für Bodenmanagement
 Homberg (Efze)
 Goldbachstraße 12a
 37269 Eschwege
 Telefon: 05651 / 2291-50
gutachterausschuss.eschwege@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
 Braubachstraße 15
 60311 Frankfurt am Main
 Telefon: 069 / 212-367-81
gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Friedberg
 Große Klostergasse 6
 61169 Friedberg
 Telefon: 06031 / 882-96
gutachterausschuss@friedberg-hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Fulda
 Schloßstraße 1
 36037 Fulda
 Telefon: 0661 / 102-1665
gutachter@fulda.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Fulda
 Amt für Bodenmanagement Fulda
 Washingtonallee 1
 36041 Fulda
 Telefon: 0661 / 8334-202
gutachterausschuss.kreis-fulda@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Gießen
 Amt für Bodenmanagement
 Marburg
 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg
 Telefon: 06421 / 616-317
bg.gutachterausschuss.kreis-giessen@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Gießen
 Berliner Platz 1
 35390 Gießen
 Telefon: 0641 / 306-2210
gutachterausschuss@giessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.gross-gerau@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Hanau
 – Geschäftsstelle –
 Hessen-Homburg-Platz 7
 63452 Hanau
 Telefon: 06181 / 295-347
gutachterausschuss@hanau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Heppenheim
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.heppenheim@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg
 Amt für Bodenmanagement
 Homberg (Efze)
 Vitalisstraße 17
 36251 Bad Hersfeld
 Telefon: 06621 / 402-88
gutachterausschuss.hersfeld-rotenburg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Hochtaunuskreises
 Amt für Bodenmanagement
 Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn
 Telefon: 06431 / 9105-432
gutachterausschuss.hochtaunus@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Kassel
 Amt für Bodenmanagement
 Korbach
 Manteuffel-Anlage 4
 34369 Hofgeismar
 Telefon: 05671 / 998-190
gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Kassel
 Obere Königsstraße 8
 34117 Kassel
 Telefon: 0561 / 787-7002
gutachterausschuss@stadt-kassel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Korbach
 Amt für Bodenmanagement
 Korbach
 Medebacher Landstraße 27
 34497 Korbach
 Telefon: 05631 / 978-306
gutachterausschuss.korbach@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises
 Amt für Bodenmanagement
 Marburg
 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg
 Telefon: 06421 / 616-317
gutachterausschuss.lahn-dill@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Lampertheim
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.lampertheim@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Limburg
 Amt für Bodenmanagement
 Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn
 Telefon: 06431 / 9105-432
gutachterausschuss.limburg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg
 Amt für Bodenmanagement
 Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn
 Telefon: 06431 / 9105-432
gutachterausschuss.limburg-weilburg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
 Amt für Bodenmanagement
 Büdingen
 Bahnhofstraße 33
 63654 Büdingen
 Telefon: 06042 / 9612-444
gutachterausschuss.main-kinzig@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Taunus-Kreises
 Amt für Bodenmanagement
 Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn
 Telefon: 06431 / 9105-432
gutachterausschuss.main-taunus@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Marburg
 Barfüßerstraße 11
 35037 Marburg
 Telefon: 06421 / 201-644
gutachterausschuss@marburg-stadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf (ohne den Bereich der Universitätsstadt Marburg)
 Amt für Bodenmanagement
 Marburg
 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg
 Telefon: 06421 / 616-317
gutachterausschuss.marburg-biedenkopf@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Neu-Isenburg
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Europaplatz 5
 64293 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.neu-isenburg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Oberursel
 Rathausplatz 1
 61440 Oberursel
 Telefon: 06171 / 502-417
gutachterausschuss@oberursel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Odenwaldkreises
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.odenwald@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Offenbach
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Europaplatz 5
 64293 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.kreis-offenbach@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Offenbach
– Geschäftsstelle –
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main
Telefon: 069 / 8065-2881
gutachterausschuss@offenbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Bernier Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-432
gutachterausschuss.rheingau-taunus@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Rüsselsheim
Marktplatz 4
65424 Rüsselsheim
Telefon: 06142 / 832-272
bauaufsicht@ruesselsheim.de

Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Bad Doberan
August-Bebel-Str. 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 038203 / 60-913
kv@lk-dbr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin
Telefon: 03998 / 434-493
gutachterausschuss@lk-demmin.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 11
17461 Greifswald
Telefon: 03834 / 524-177
u.heise@greifswald.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Güstrow
Am Wall 3
18273 Güstrow
Telefon: 03843 / 755-6216
gutachterausschuss@kreis-gue.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Ludwigslust
Garnisonstraße 1
19288 Ludwigslust
Telefon: 03874 / 624-2581
gutachterausschuss@ludwigslust.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Homberg (Efze)
Waßmuthshäuser Straße 54
34576 Homberg (Efze)
Telefon: 05681 / 7704-166
gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Taunusstein
Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Bernier Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-432
gutachterausschuss.taunusstein@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Viernheim
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.viernheim@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz
Telefon: 03981 / 481-200
aehrhardt@lra-mst.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Müritz
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 03991 / 782-496
mueller.624@landkreis-mueritz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 555-2463
gutachterausschuss@neubrandenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordvorpommern
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund
Telefon: 03831 / 257-738
gaa@lk-nvp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg
Rostocker Str. 76
23970 Wismar
Telefon: 03841 / 410-210
gutachterausschuss@nordwestmecklenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Vogelsbergkreises
Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1
36041 Fulda
Telefon: 0661 / 8334-201
gutachterausschuss.vogelsberg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg
Amt für Bodenmanagement
Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach
Telefon: 05631 / 978-306
gutachterausschuss.waldeck-frankenberg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Homberg (Efze)
Goldbachstraße 12a
37269 Eschwege
Telefon: 05651 / 229-150
gutachterausschuss.werra-meissner@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Ostvorpommern
Mühlenstraße 18 c
17389 Anklam
Telefon: 03971 / 84-888
gutachterausschuss@landkreis-ostvorpommern.net

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Parchim
Putlitzer Str. 25
19370 Parchim
Telefon: 03871 / 722-463
kva@lkparchim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Telefon: 0381 / 381-6276
gutachterausschuss@rostock.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Rügen
Arkonstraße 6
18528 Bergen auf Rügen
Telefon: 03838 / 813-760
amt62@landkreis-ruegen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Wetteraukreises
Amt für Bodenmanagement
Washingtonallee 1
63654 Büdingen
Telefon: 06042 / 9612-444
gutachterausschuss.wetterau@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Wetzlar
Amt für Bodenmanagement
Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 616-317
gutachterausschuss.wetzlar@hvbg.hessen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 316-352
gutachterausschuss@wiesbaden.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
Garnisonsstr. 01
19288 Ludwigslust
Telefon: 03874 / 624-2800
gutachterausschuss@schwerin.de
oder: u.frisch@ludwigslust.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Stralsund
Postfach 2145
18408 Stralsund
Telefon: 03831 / 253-533
gutachterausschuss@stralsund.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Telefon: 03973 / 255-317
b.hasse@lkuer.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
Telefon: 03841 / 410-233
wpaape@wismar.de



Niedersachsen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
 GLL Oldenburg
 Stau 3
 26122 Oldenburg
 Telefon: 0441 / 9215-633
oga@gll-ol.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln
 Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg
 GLL Hameln
 Langelinienwall 26
 31134 Hildesheim
 Telefon: 05121 / 164-03
gag@gll-hm.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim
 Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz
 GLL Northeim
 Danziger Str. 40
 37083 Göttingen
 Telefon: 0551 / 5074-322
gag@gll-nom.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen
 Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser
 GLL Sulingen
 Galtener Straße 16
 27232 Sulingen
 Telefon: 04271 / 801-0
gag@gll-sul.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich
 Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund
 GLL Aurich
 Oldersumer Str. 48
 26603 Aurich
 Telefon: 04941 / 176-584
gag@gll-aur.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover
 Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover
 GLL Hannover
 Constantinstr. 40
 30177 Hannover
 Telefon: 0511 / 30245-431
gag@gll-h.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg
 Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch
 GLL Oldenburg
 Stau 3
 26122 Oldenburg
 Telefon: 0441 / 9215-577
gag@gll-ol.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden
 Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden
 GLL Verden
 Ulmenweg 9
 27356 Rotenburg (Wümme)
 Telefon: 04261 / 74-247
gag@gll-ver.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig
 Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel
 GLL Braunschweig
 Wilhelmstr. 3
 38100 Braunschweig
 Telefon: 0531 / 484-2170
gag@gll-bs.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg
 Geschäftsstellen für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen
 GLL Lüneburg
 Adolph-Kolping-Str. 12
 21337 Lüneburg
 Telefon: 04131 / 8545-165
gag@gll-lg.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück
 Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt und des Landkreises Osnabrück
 GLL Osnabrück
 Mercatorstr. 6
 49080 Osnabrück
 Telefon: 0541 / 503-180
gag@gll-os.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg
 Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt
 GLL Wolfsburg
 Siegfried-Ehlers-Straße 2
 38440 Wolfsburg
 Telefon: 05361 / 2663-0
gag@gll-wob.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg
 Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta
 GLL Cloppenburg
 Wilke-Steding-Straße 5
 49661 Cloppenburg
 Telefon: 04471 / 951-136
gag@gll-clp.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen
 Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim
 GLL Meppen
 Obergerichtsstr. 18
 49716 Meppen
 Telefon: 05931 / 159-0
gag@gll-mep.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
 Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade
 GLL Otterndorf
 Pappstr. 4
 27711 Osterholz-Scharmbeck
 Telefon: 04791 / 306-42
gag@gll-ott.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
 Cecilienallee 2
 40474 Düsseldorf
 Telefon: 0211 / 4752640
oga@brd.nrw.de
rainer.hoehn@stadt-hagen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
 Berliner Platz 2
 53111 Bonn
 Telefon: 0228 / 77-2955
gutachterausschuss@bonn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf
 Brinckmannstraße 5
 40225 Düsseldorf
 Telefon: 0211 / 89-94281
gutachterausschuss@stadt.duesseldorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen
 Rathaus Gelsenkirchen-Buer
 45875 Gelsenkirchen
 Telefon: 0209 / 169-4283
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
 Niederwall 23
 33602 Bielefeld
 Telefon: 0521 / 51-2677
gutachterausschuss@bielefeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
 Am Eickholtshof 24
 46236 Bottrop
 Telefon: 02041 / 70-4853
gutachterausschuss@bottrop.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
 Erfstraße 7
 47051 Duisburg
 Telefon: 0203 / 283-3435
gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
 Berliner Platz 22
 58089 Hagen
 Telefon: 02331 / 207-2660
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum
 Hans-Böckler-Straße 19
 44787 Bochum
 Telefon: 0234 / 910-3830
gutachterausschuss@bochum.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
 Märkische Straße 24-26
 44141 Dortmund
 Telefon: 0231 / 50-22626
mheuer@stadtdo.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
 Rathenaustraße 2
 45127 Essen
 Telefon: 0201 / 88-68505 o. 68010
gutachterausschuss@essen.de
 oder: wolfgang.schaar@amt68.essen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
 Gustav-Heinemann-Straße 10
 59065 Hamm
 Telefon: 02381 / 17-4269
gutachterausschuss@stadt.hamm.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Richard-Wagner-Straße 10
44651 Herne
Telefon: 02323 / 16-4633
gutachterausschuss@herne.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Telefon: 0221 / 221-23017
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld
Telefon: 02151 / 86-3862
gutachterausschuss@krefeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
Telefon: 0214 / 406-6268
gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach
Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Telefon: 02161 / 25-8747
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 / 455-6205
gutachterausschuss@stadt-mh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
Albersloher Weg 33
48155 Münster
Telefon: 0251 / 492-6214
gutachterausschuss@stadt-muenster.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen
Telefon: 0208 / 825-2594
gutachterausschuss@oberhausen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid
Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid
Telefon: 02191 / 16-2468
gutachterausschuss@str.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen
Rathausplatz 1
42651 Solingen
Telefon: 0212 / 290-4275
gutachterausschuss@solingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Telefon: 0202 / 563-5982
gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Zollernstraße 10
52070 Aachen
Telefon: 0241 / 5198-2555
gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken
Burloer Straße 93
46325 Borken
Telefon: 02861 / 82-1405
gutachterausschuss@kreis-borken.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld
Telefon: 02541 / 18-6810
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
Bismarckstraße 16
52351 Düren
Telefon: 02421 / 22-2560
gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Telefon: 02336 / 93-2401
gutachterausschuss@en-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Telefon: 02251 / 15-347
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
Herzbrocker Straße 140
33334 Gütersloh
Telefon: 05241 / 85-1845
kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Telefon: 02452 / 136224
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford
Amtshausstraße 2
32051 Herford
Telefon: 05221 / 13-2502
gutachterausschuss@kreis-herford.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerland-Kreis
Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Telefon: 0291 / 94-4470
gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Moltkestraße 12
37671 Höxter
Telefon: 05271 / 965-5301
m.busse@kreis-hoexter.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Nassauer Allee 15-23
47533 Kleve
Telefon: 02821 / 85-642
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold
Telefon: 05231 / 62-754
ga@lippe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 966-6675
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann
Goethestraße 23
40822 Mettmann
Telefon: 02104 / 99-2536
gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
Portastraße 13
32423 Minden
Telefon: 0571 / 807-2439
gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Telefon: 02261 / 88-6228
gutachterausschuss@obk.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
Westfälische Straße 75
57462 Olpe
Telefon: 02761 / 81-395
gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
Aldegrevestraße 10-14
33102 Paderborn
Telefon: 05251 / 308-933
gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: 02361 / 53-3078
gutachterausschuss@kreis-re.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
Am Rübzahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 13-2636
gutachterausschuss@rbk-online.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Telefon: 02271 / 83-4663
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
Oberstraße 91
41460 Neuss
Telefon: 02131 / 928-6230
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Telefon: 02241 / 13-2795
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein
Koblenzer Straße 73
57072 Siegen
Telefon: 0271 / 333-1551
gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest
Hoher Weg 1-3
59494 Soest
Telefon: 02921 / 30-2367
gutachterausschuss@kreis-soest.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
Tecklenburger Straße 10
48565 Steinfurt
Telefon: 02551 / 69-2753
gutachterausschuss@kreis-stiefurt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Telefon: 02303 / 27-1068
gutachterausschuss@kreis-unna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Telefon: 02162 / 39-1178
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Telefon: 02581 / 53-6207
gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Telefon: 0281 / 207-2248
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg
Kurt-Schumacher-Straße 50b
59759 Arnsberg
Telefon: 02932 / 201-1349
gutachterausschuss@arnsberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
Wilhelm-Wagener-Platz 1
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 14-1255
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Rheinland-Pfalz

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Ferdinand-Sauerbruch-Str. 15
56073 Koblenz
Telefon: 0261 / 492-366 oder 368
oga.rlp@lvermgeo.rlp.de
oder: hans-peter.strotkamp@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt
Berliner Platz 1
46395 Bocholt
Telefon: 02871 / 953-113
gutachterausschuss@mail.bocholt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken
Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken
Telefon: 02064 / 66-443
gutachterausschuss@dinslaken.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Bismarckstraße 5
46284 Dorsten
Telefon: 02362 / 66-5080
gutachterausschuss@dorsten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren
Wilhelmstraße 34
52349 Düren
Telefon: 02421 / 25-1336
gutachterausschuss@dueren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70
33330 Gütersloh
Telefon: 05241 / 82-2954
stadtguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford
Auf der Freiheit 21
32046 Herford
Telefon: 05221 / 189-502
bernd.welhoener@herford.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn
Telefon: 02371 / 217-2463
gutachterausschuss@iserlohn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt
Brüderstraße 2
59555 Lippstadt
Telefon: 02941 / 980-612
gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankenthal (Pfalz)
Vermessungs- und Katasteramt
Ludwigshafen am Rhein
Rubensstraße 2
67061 Ludwigshafen am Rhein
Telefon: 0621 / 58612-39
katasteramt.ludwigshafen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 17-1498
gutachterausschuss@luedenscheid.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen
Telefon: 02306 / 104-1548
gutachterausschuss@luenen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden
Kleiner Domhof 17
32423 Minden
Telefon: 0571 / 89-254
hj.krueger@minden.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers
Meerstraße 2
47441 Moers
Telefon: 02841 / 201-497
gutachterausschuss@moers.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
Büchel 22-24
41456 Neuss
Telefon: 02131 / 90-6211
gutachterausschuss@stadt-neuss.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn
Pontanusstraße 55
33102 Paderborn
Telefon: 05251 / 88-1685
gutachterausschuss@paderborn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen
Minoritenstraße 3
40878 Ratingen
Telefon: 02102 / 550-6143
gaa@ratingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern
Stadtverwaltung
Referat Stadtentwicklung
Willy-Brandt-Platz 1
67657 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 365-2658
stephan.rieder@kaiserslautern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
Rathausplatz 4
45657 Recklinghausen
Telefon: 02361 / 50-2449
gutachterausschuss@recklinghausen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine
Klosterstraße 14
48431 Rheine
Telefon: 05971 / 939-429
gutachterausschuss@rheine.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Siegen
Lindenplatz 7
57078 Siegen
Telefon: 0271 / 404-3263
m_horsten@siegen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Unna
Rathausplatz 1
59423 Unna
Telefon: 02303 / 103-620
gutachterausschuss@stadt-unna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert
Am Lindenkamp 31
42549 Velbert
Telefon: 02051 / 26-2685
gutachterausschuss@velbert.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel
Klever-Tor-Platz 1
46483 Wesel
Telefon: 0281 / 203-2633
gutachterausschuss@wesel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Witten
Mannesmannstraße 2
58455 Witten
Telefon: 02302 / 581-4255
gutachterausschuss@stadt-witten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz
Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement
– Geschäftsstelle des Gutachterausschuss –
Bahnhofstraße 54a
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 129-3232
gutachterausschuss@stadt.koblenz.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Landau in der Pfalz
 Vermessungs- und Katasteramt
 Landau in der Pfalz
 Pestalozzistraße 4
 76829 Landau in der Pfalz
 Telefon: 06341 / 149-170
katasteramt.landau@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein
 Stadtverwaltung
 Bereich Stadtvermessung
 Rathausplatz 20
 67059 Ludwigshafen am Rhein
 Telefon: 0621 / 6360-346
gutachterausschuss@ludwigshafen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz
 Stadtverwaltung Mainz
 60 - Baumt
 Zitadelle, Bau B
 55131 Mainz
 Telefon: 06131 / 12-3133
gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße
 Vermessungs- und Katasteramt
 Neustadt
 Exterstraße 4
 67433 Neustadt an der Weinstraße
 Telefon: 06321 / 3977-60
katasteramt.neustadt@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Pirmasens
 Vermessungs- und Katasteramt
 Pirmasens
 Bahnhofstraße 24
 66953 Pirmasens
 Telefon: 06331 / 5011-240
katasteramt.pirmasens@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Speyer
 Vermessungs- und Katasteramt
 Ludwigshafen am Rhein
 Rubensstraße 2
 67061 Ludwigshafen am Rhein
 Telefon: 0621 / 58612-39
katasteramt.ludwigshafen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier
 Stadtvermessungsamt
 Hindenburgstraße 2
 54290 Trier
 Telefon: 0651 / 718-1622
gutachterausschuss@trier.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms
 Stadtverwaltung Worms
 Abteilung Stadtvermessung und Geoinformation
 Marktplatz 2
 67547 Worms
 Telefon: 06241 / 853-6214
gutachterausschuss@worms.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Zweibrücken
 Vermessungs- und Katasteramt
 Pirmasens
 Bahnhofstraße 24
 66953 Pirmasens
 Telefon: 06331 / 5011-240
katasteramt.pirmasens@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Donnersbergkreises
 Vermessungs- und Katasteramt
 Kaiserslautern
 Fischerstraße 12
 67655 Kaiserslautern
 Telefon: 0631 / 3674-171
katasteramt.kaiserslautern@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Eifelkreis Bitburg-Prüm
 Vermessungs- und Katasteramt
 Prüm
 Teichstraße 18
 54595 Prüm
 Telefon: 06561 / 913-213
katasteramt.pruem@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ahrweiler
 Vermessungs- und Katasteramt
 Bad Neuenahr-Ahrweiler
 Joerresstraße 11
 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
 Telefon: 02641 / 9781-30
katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Altenkirchen
 Vermessungs- und Katasteramt
 Wissen
 Schloßstraße 8
 57537 Wissen
 Telefon: 02742 / 701-125
katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Alzey-Worms
 Vermessungs- und Katasteramt
 Alzey
 Ostdeutsche Straße 28
 55232 Alzey
 Telefon: 06731 / 494-228
katasteramt.alzey@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Bad Dürkheim
 Vermessungs- und Katasteramt
 Neustadt
 Exterstraße 4
 67433 Neustadt an der Weinstraße
 Telefon: 06321 / 3977-60
katasteramt.neustadt@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Bad Kreuznach
 Vermessungs- und Katasteramt
 Bad Kreuznach
 Ringstraße 2
 55543 Bad Kreuznach
 Telefon: 0671 / 8844-223
katasteramt.bad-kreuznach@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Bernkastel-Wittlich
 Vermessungs- und Katasteramt
 Bernkastel-Kues
 Im Viertheil 24
 54470 Bernkastel-Kues
 Telefon: 06571 / 101-447
katasteramt.bernkastel@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Birkenfeld
 Vermessungs- und Katasteramt
 Birkenfeld
 Schneewiesenstraße 24
 55765 Birkenfeld
 Telefon: 06782 / 992-167
katasteramt.birkenfeld@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Cochem-Zell
 Vermessungs- und Katasteramt
 Daun
 Berliner Straße 2
 54550 Daun
 Telefon: 06592/9832-126
katasteramt.daun@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Germersheim
 Vermessungs- und Katasteramt
 Landau in der Pfalz
 Pestalozzistraße 4
 76829 Landau in der Pfalz
 Telefon: 06341/149-166
katasteramt.landau@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kaiserslautern
 Vermessungs- und Katasteramt
 Kaiserslautern
 Fischerstraße 12
 67655 Kaiserslautern
 Telefon: 0631/3674-171
katasteramt.kaiserslautern@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kusel
 Vermessungs- und Katasteramt
 Kusel
 Bahnhofstraße 59
 66869 Kusel
 Telefon: 06381/912-235
katasteramt.kusel@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Mainz-Bingen
 Vermessungs- und Katasteramt
 Alzey
 Ostdeutsche Straße 28
 55232 Alzey
 Telefon: 06731/494-228
katasteramt.alzey@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Mayen-Koblenz
 Vermessungs- und Katasteramt
 Mayen
 Am Wasserturm 5a
 56727 Mayen
 Telefon: 02651/9582-223
katasteramt.mayen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Neuwied
 Vermessungs- und Katasteramt
 Neuwied
 Seminarstraße 2
 56564 Neuwied
 Telefon: 02631/986-521
katasteramt.neuwied@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Südliche Weinstraße
 Vermessungs- und Katasteramt
 Landau in der Pfalz
 Pestalozzistraße 4
 76829 Landau in der Pfalz
 Telefon: 06341/149-168
katasteramt.landau@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Südwestpfalz
 Vermessungs- und Katasteramt
 Pirmasens
 Bahnhofstraße 24
 66953 Pirmasens
 Telefon: 06331/5011-240
katasteramt.pirmasens@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Trier-Saarburg
 Vermessungs- und Katasteramt
 Trier
 Sichelstraße 8
 54290 Trier
 Telefon: 0651/20062-264
katasteramt.trier@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Vulkaneifel
 Vermessungs- und Katasteramt
 Daun
 Berliner Straße 2
 54550 Daun
 Telefon: 06592/9832-126
katasteramt.daun@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Lahn-Kreis
 Vermessungs- und Katasteramt
 Sankt Goarshausen
 Nastätter Straße 31-33
 56346 St. Goarshausen
 Telefon: 06771/920-221
katasteramt.st-goarshausen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Pfalz-Kreis
 Vermessungs- und Katasteramt
 Ludwigshafen am Rhein
 Rubensstraße 2
 67061 Ludwigshafen am Rhein
 Telefon: 0621/58612-39
katasteramt.ludwigshafen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Westerwaldkreis
 Vermessungs- und Katasteramt
 Westerburg
 Jahnstraße 5
 56457 Westerburg
 Telefon: 02663/9165-103
katasteramt.westerburg@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Hunsrück-Kreis
 Vermessungs- und Katasteramt
 Simmern
 Hüllstraße 7-9
 55469 Simmern
 Telefon: 06761/9507-26
katasteramt.simmern@lvermgeo.rlp.de

Saarland

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes
 Kaibelstraße 4-6
 66740 Saarlouis
 Telefon: 0681 / 9712-423
 Fax: 0681 / 9712-480
zgga@lkvk.saarland.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen
 Hohlstr. 7
 66564 Ottweiler
 Telefon: 06824 / 906-5622 o. 5623
 Fax: 06824 / 906-5619
gutachter@landkreis-neunkirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken
 Schloßplatz 6
 66119 Saarbrücken
 Telefon: 0681 / 506-6160 o. 6164
 Fax: 0681 / 506-6193
franz-rudolf.krumeich@rvsbr.de
oder: bernd.hoffmann@rvsbr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis
 Am Forum 1
 66424 Homburg
 Telefon: 06841 / 104-8432
 Fax: 06841 / 104-7141
gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern
 Bahnhofstraße 44
 66663 Merzig
 Telefon: 06861 / 80-228 oder 231
 Fax: 06861 / 80-470
gutachter@merzig-wadern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken
 Rathaus
 66104 Saarbrücken
 Telefon: 0681 / 905-1214
 Fax: 0681 / 905-2017
vermessungsamt@saarbruecken.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis
 Kaiser-Wilhelm-Straße 8
 66740 Saarlouis
 Telefon: 06831 / 444-337
 Fax: 06831 / 444-516
kurt-robert@kreis-saarlouis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel
 Mommstraße 21 -25a
 66606 St. Wendel
 Telefon: 06851 / 801-336, 347, 348
 Fax: 06851 / 801-420
gutachterausschuss@lkwnd.de

Sachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Chemnitz
 Annaberger Straße 93
 09120 Chemnitz
 Telefon: 0371 / 488-6203
gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig
 Burgplatz 1
 04109 Leipzig
 Telefon: 0341 / 1235072
gutachterausschuss@leipzig.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Erzgebirgskreis
 Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Annaberg, Aue-Schwarzenberg, Mittlerer Erzgebirgskreis sowie Stollberg
 Paulus-Jenisius-Straße 24
 09456 Annaberg-Buchholz
 Telefon: 037296 / 5914180
thomas.muench@kreis-erz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig
 Geschäftsbereiche bisheriger Landkreis Leipziger Land sowie Muldentalkreis
 Leipziger Straße 67
 04552 Borna
 bisheriger Landkreis Leipziger Land
 Telefon: 03433 / 777-1480 o. 1481
ingeborg.mann@lk-l.de
 bisheriger Muldentalkreis
 Telefon: 03433 / 7771482
carmen.langer@lk-l.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dresden
 Hamburger Straße 19
 01067 Dresden
 Telefon: 0351 / 488-4071
vermessungsamt-gwe@dresden.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen
 Geschäftsbereich bisheriger Landkreis Bautzen sowie bisheriger Landkreis Kamenz
 Macherstraße 57
 01917 Kamenz
 bisheriger Landkreis Bautzen
 Telefon: 03578 / 787162010
silvia.kahden@lra-bautzen.de
 bisheriger Landkreis Kamenz
 Telefon: 03578 / 787162012
steffen.herzog@lra-bautzen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz
 Geschäftsbereich bisheriger Landkreis Löbau-Zittau sowie bisheriger Niederschlesischer Oberlausitzkreis
 Georgewitzer Straße 60
 02708 Löbau
 bisheriger Landkreis Löbau-Zittau
 Telefon: 03585 / 442960
regina.hoyer@kreis-gr.de
 bisheriger Landkreis Niederschlesischer Oberlausitzkreis
 Telefon: 03585 / 442963
karola.schoen@kreis-gr.de
 bisherige Stadt Görlitz
 Telefon: 03585 / 442964
w.thiem@kreis-gr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen
 Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain
 Remonteplatz 7
 01558 Großenhain
 Telefon: 03522 / 526-2191, 2193, 2143, 2198
harry.boenisch@lra-mei.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg
Telefon: 03727 / 9506940
bau.vermessung@landkreis-mittelsachsen.de
Telefon: 03727 / 9506209
birgit.schellenberg@landkreis-mittweida.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
Geschäftsbereiche bisheriger Landkreis Sächsische Schweiz sowie Weißeritzkreis
Schloßpark 22 (Haus 6)
01796 Pirna
Telefon: 03501 / 7877-202 o. 205
gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis
Geschäftsbereiche bisherige Kreisfreie Stadt Plauen sowie bisheriger Vogtlandkreis
Europaratstraße 19
08523 Plauen
Telefon: 03741 / 392-2340
stumpf.katrin@vogtlandkreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau
Geschäftsbereich bisheriger Landkreis Chemnitzer Land sowie bisheriger Landkreis Zwickauer Land, Stadt Zwickau
Stauffenbergstraße 2
08066 Zwickau
Telefon: 0375 / 440225770 o. 25771
bisheriger Landkreis Zwickauer Land
Telefon: 0375 / 4402-25773
bisheriger Landkreis Chemnitzer Land
Telefon: 0375 / 4402-25775 oder 25772
gaa@landkreis-zwickau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen
Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz
Schloßstr. 27
04860 Torgau
bisheriger Landkreis Delitzsch
Telefon: 03423 / 6633148
ronny.schmidt@lra-nordsachsen.de
bisheriger Landkreis Torgau-Oschatz
Telefon: 03435 / 984424
brit.taenzler@lra-nordsachsen.de

Sachsen-Anhalt

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke Straße 15
39104 Magdeburg
Telefon: 0391 / 567-8574
ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke Straße 15
39104 Magdeburg
Telefon: 0391 / 567-7967
gaa.harz-börde@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Elisabethstraße 15
06847 Dessau-Roßlau
Telefon: 0345 / 1304-900
gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)
Telefon: 0345 / 6912-400
gaa.saale-unstrut@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Altmark des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Scharnhorststraße 89
39576 Stendal
Telefon: 03931 / 252-440
gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Schleswig-Holstein

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland
Geschäftsstelle beim Amt für Kreisentwicklung, Bau und Umwelt
Marktstraße 6
25813 Husum
Telefon: 04841 / 67-686
gutachterausschuss@nordfriesland.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg
Geschäftsstelle beim Katasteramt Flensburg/Schleswig
Schleswiger Str. 66
24941 Flensburg
Telefon: 0461 / 5046-302
poststelle@ka-flensburg.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg
Geschäftsstelle beim Amt für Kreisentwicklung, Bau- und Umweltverwaltung
Flensburger Str. 7
24837 Schleswig
Telefon: 04621/ 87-225 oder 407
astrid.himstedt@schleswig-flensburg.de
oder: jasper.thiesen@schleswig-flensburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Geschäftsstelle 200
Stettiner Str. 30
25746 Heide
Telefon: 0481 / 97-1456
dirk.matzen@dithmarschen.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg
Telefon: 04331 / 202-481
rieta.nissen.kluemper@kreis-rd.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön
Geschäftsstelle beim Katasteramt
Kiel
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431/23763-324
poststelle@ka-kiel.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck
Geschäftsstelle beim Katasteramt
Lübeck
Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 / 30090-400
gutachterausschuss@ka-luebeck.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Mommensenstrasse 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 0 45 31 / 160485
s.leutelt@kreis-stormarn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
Andreas-Gayk-Straße 31
24103 Kiel
Telefon: 0431/ 901-2537 oder 2530
gutachterausschuss@kiel.de
anne.scholz@kiel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Geschäftsstelle beim Katasteramt
Ostholstein
Am Markt 13-15
23758 Oldenburg
Telefon: 04361 / 5175-0
gutachterausschuss@ka-ostholstein.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Karlstraße 13
25524 Itzehoe
Telefon: 04821/ 69-372
arnold@steinburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Geschäftsstelle beim Katasteramt
Lübeck
Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 / 30090-400
gutachterausschuss@ka-luebeck.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster
Geschäftsstelle bei der Stadt
Neumünster
Plöner Straße 2
24534 Neumünster
Telefon: 04321 / 942-2553
roland.clausen@neumuenster.de
oder: *gutachterausschuss@neumuenster.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung Segeberg Haus B
Hamburger Str. 30
23795 Bad Segeberg
Telefon: 04551 / 951-526
gutachterausschuss@kreis-segeberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Geschäftsstelle beim Katasteramt
Elmshorn
Langeloh 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 / 57998-104
gutachterausschuss@ka-elmshorn.landsh.de

Thüringen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a
99098 Erfurt
Telefon: 0361 37-83235
gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de
oder: *alfred.heger@tlvermgeo.thueringen.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 / 956160
gutachter.zeulenroda.@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Apolda
Bahnhofstraße 21a
99610 Sömmerda
Telefon: 03634 / 693530
gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Greiz
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 / 956160
gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 / 4499100
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
OT Worbis
Bahnhofstraße 18
37339 Leinefelde-Worbis
Telefon: 036074 / 204203
gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 / 956160
gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 / 466460
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
An der Promenade 13/14
06556 Artern
Telefon: 03466 / 31282
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
An der Promenade 13/14
06556 Artern
Telefon: 03466 / 31282
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 / 4499100
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 / 466460
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 / 466460
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Apolda
Bahnhofstraße 21a
99610 Sömmerda
Telefon: 03634 / 693530
gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Orla-Kreises

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 / 4499100
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Apolda
Bahnhofstraße 21 a
99610 Sömmerda
Telefon: 03634 / 693530
gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Unstrut-Hainich-Kreises

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde - Worbis
OT Worbis
Bahnhofstraße 18
37339 Leinefelde-Worbis
Telefon: 036074 / 204203
gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Apolda
Bahnhofstraße 21a
99610 Sömmerda
Telefon: 03634 / 693530
gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

8 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

2 Bundesrepublik Deutschland

Abb. 2-1: Länder der Bundesrepublik Deutschland (Verwaltungsgrenzen)	6
Abb. 2-2: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1950	9
Abb. 2-3: künftige Bevölkerungsdynamik von 2005 bis 2025	10
Abb. 2-4: Entwicklung der Altersstruktur der Bundesrepublik Deutschland seit 1950	10
Abb. 2-5: Altersaufbau in Deutschland 2005 und 2030	11
Abb. 2-6: Privathaushalte nach Haushaltsgröße	11
Abb. 2-7: Arbeitslosenquote in Deutschland	12
Abb. 2-8: Verbraucherpreisindex	13
Abb. 2-9: Anzahl der Übernachtungen 2008 (in Mio.)	14
Abb. 2-10: Anzahl der Betriebe und Beschäftigten im Baugewerbe	15
Abb. 2-11: Baugenehmigungen im Hochbau (Neu- und Umbau)	15
Abb. 2-12: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude	15
Abb. 2-13: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	16
Abb. 2-14: gesamte Wohnfläche der genehmigten Neubauten (ohne Wohnheime)	16
Abb. 2-15: Entwicklung des Baupreisindex von Wohngebäuden	16
Abb. 2-16: Siedlungsstrukturelle Prägungen der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland	17

3 Grundstücksmarkt in Deutschland

Abb. 3-1: Übersicht über die Datenlage für 2007	25
Abb. 3-2: Übersicht über die Datenlage für 2008	26
Abb. 3-3: Anzahl der Kauffälle (gesamt) je Tsd. Einwohner	35
Abb. 3-4: Geldumsatz (gesamt) in € je Einwohner	35
Abb. 3-5: Flächenumsatz (gesamt) in m ² je Einwohner	36
Abb. 3-6: Anzahl von Kauffällen für typische Grundstücke in Deutschland (Hochrechnung)	41
Abb. 3-7: Durchschnittliche Bauplatzgrößen für individuelles Wohnbauland	44
Abb. 3-8: Durchschnittliche Baulandpreise für individuelles Wohnbauland	44
Abb. 3-9: Durchschnittliche Kaufpreise für mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke	44
Abb. 3-10: Transaktionen je Tsd. Einwohner insgesamt (2008)	45
Abb. 3-11: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnbaulandplätze (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, 2008)	46
Abb. 3-12: Höchste Transaktionszahlen für Wohnbaulandplätze (2008)	47
Abb. 3-13: Niedrigste Transaktionszahlen für Wohnbaulandplätze (2008)	47
Abb. 3-14: Transaktionen je Tsd. Einwohner für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (2008)	48
Abb. 3-15: Höchste Transaktionszahlen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (2008)	49
Abb. 3-16: Niedrigste Transaktionszahlen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (2008)	49
Abb. 3-17: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnungseigentum (2008)	50
Abb. 3-18: Höchste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2008)	51
Abb. 3-19: Niedrigste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2008)	51
Abb. 3-20: Transaktionen je 10 Tsd. Einwohner für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2008)	52
Abb. 3-21: Höchste Transaktionszahlen für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2008)	53
Abb. 3-22: Niedrigste Transaktionszahlen für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2008)	53
Abb. 3-23: Bodenrichtwertkarte Kampen (Sylt) 2008	54
Abb. 3-24: Bodenrichtwertkarte München (Marienplatz) 2008	55
Abb. 3-25: Landkreise / kreisfreie Städte mit festgestellten ausländischen Einflüssen auf den regionalen Grundstücksmarkt	57
Abb. 3-26: Vertragsvorgänge bebauter Objekte mit Niederländern als Erwerber im Landkreis Leer und Rheiderland 2004 – 2008 [8]	59
Abb. 3-27: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Kleve 2008 [10]	60
Abb. 3-28: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien Landkreis Kleve 2008 [9]	61
Abb. 3-29: Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke im Landkreis Kleve 2008 [9]	61
Abb. 3-30: Herkunft der Käufer, die im Landkreis Kleve Eigentumswohnungen erworben haben 2006 – 2008 [11]	62
Abb. 3-31: Bodenpreisniveau in Luxemburg und Rheinland-Pfalz (LK Trier-Saarburg) 2008 [18]	62
Abb. 3-32: Steigende Tendenz der Nachfrage aus Luxemburg nach Wohnbaugrundstücken im Landkreis Trier-Saarburg 2008 [18]	62

Abb. 3-33: Erwartete Bevölkerungsveränderung in Bayern von 2008 bis 2028	66
Abb. 3-34: Ausgewählte mittlere Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus in Bayern zum Stichtag 31. 12. 2008	67
Abb. 3-35: Bezirke von Berlin	68
Abb. 3-36: Umsatzzahlen nach Kaufverträgen im Langfristvergleich	69
Abb. 3-37: Umsatzzahlen nach Geldmenge im Langfristvergleich	69
Abb. 3-38: Umsatzanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge 2008	69
Abb. 3-39: Umsatzanteile der Teilmärkte nach Geldmenge 2008	69
Abb. 3-40: Umsatzzahlen nach Fläche im Langfristvergleich	70
Abb. 3-41: Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit 1999	74
Abb. 3-42: Bodenwertniveau der Wohnbauflächen	77
Abb. 3-43: Geldumsatz in Hessen 2003 – 2008	78
Abb. 3-44: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten	80
Abb. 3-45: Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage	81
Abb. 3-46: NIDEX für Einfamilienhäuser (Neubauten; Basisjahr 2000 = Indexwert 100)	82
Abb. 3-47: Baulandpreisniveau mittlerer Wohnlage 2008	84
Abb. 3-48: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Neubauten) 2008	84
Abb. 3-49: Bodenwertniveau für Wohnbauland in ausgewählten Stützpunkten 2007	86
Abb. 3-50: Bodenwertniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Stützpunkten 2007	86
Abb. 3-51: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen und Städten (1 / 1996 bis 1 / 2008)	87
Abb. 3-52: Preisniveau von bebauten Einfamilienhausgrundstücken in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (2007)	88
Abb. 3-53: Regionale Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum (2007)	89
Abb. 3-54: Wohneigentumsquote im Ländervergleich (2007)	89
Abb. 3-55: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage 2008	91
Abb. 3-56: Landkreise Sachsens	92
Abb. 3-57: Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020	93
Abb. 3-58: Bauflächen in Gewerbegebieten (2008)	96
Abb. 3-59: Preisniveau von Ackerland (2008)	97
Abb. 3-60: Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte 2008	99
Abb. 3-61: Verteilung des Geldumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte 2008	100
Abb. 3-62: Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte 2008	100
Abb. 3-63: Kaufpreise für baureifes Wohnbauland	101
Abb. 3-64: Untersuchungsregionen der großen deutschen Städte	102
Abb. 3-65: Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2000 – 2008	103
Abb. 3-66: Entwicklung der Marktanteile von Wohnungseigentum-Erstverkäufen	104
Abb. 3-67: a-c Kennzahlenentwicklung in den Regionen	104
Abb. 3-68: Kennzahlenentwicklung in den Auswertungstypen (a-c)	105
Abb. 3-69: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Region Nord u. Süd)	107
Abb. 3-70: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Region Ost)	107
Abb. 3-71: Preisentwicklung für Baugrundstücke nach Regionen (individuelle Bauweise)	108
Abb. 3-72: Mittlere Preise für Baugrundstücke nach Regionen (individuelle Bauweise) 2008	108
Abb. 3-73: Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2008 [Tsd. €]	109
Abb. 3-74: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2008 [€ pro m ² Wohnfläche]	110
Abb. 3-75: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2008 [€ pro m ² Wohnfläche]	110
4 Entwicklungen auf den Teilmärkten	
Abb. 4-1: Geldumsatz für individuelles Wohnbauland im Ländervergleich (2008)	116
Abb. 4-2: Geldumsatz je Einwohner für individuelles Wohnbauland im Ländervergleich (2008)	116
Abb. 4-3: Bodenwerte in Spitzenlagen (2008)	117
Abb. 4-4: Bodenwerte in guten Lagen (2008)	118
Abb. 4-5: durch Gutachterausschüsse mitgeteilte mittlere Bodenrichtwerte für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Lagen (2008)	119
Abb. 4-6: Abhängigkeit der Bodenwerte von den Angebotsmieten (2. Halbjahr 2008)	120

Abb. 4-7:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Bodenwerte für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Lagen (2008)	121
Abb. 4-8:	mitgeteilte und geschätzte Bodenwerte in mittleren Lagen (2008)	122
Abb. 4-9:	Verteilung der Angaben über die Preisentwicklung von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (2008)	123
Abb. 4-10:	Preisentwicklung von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (2007)	124
Abb. 4-11:	Preisentwicklung von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus (2008)	124
Abb. 4-12:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (2008)	127
Abb. 4-13:	Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke 2008 (tlw. geschätzt)	128
Abb. 4-14:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2008)	130
Abb. 4-15:	Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2008 (tlw. geschätzt)	132
Abb. 4-16:	Aufteilung von Deutschland in Regionen	132
Abb. 4-17:	Baulandpreis Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)	133
Abb. 4-18:	Baulandpreis Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)	134
Abb. 4-19:	Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)	135
Abb. 4-20:	Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)	136
Abb. 4-21:	Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)	137
Abb. 4-22:	Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)	138
Abb. 4-23:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von unbebauten Gewerbegrundstücksflächen (2008)	141
Abb. 4-24:	Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke 2008 (tlw. geschätzt)	143
Abb. 4-25:	Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2008)	143
Abb. 4-26:	Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2008)	144
Abb. 4-27:	Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2008)	144
Abb. 4-28:	Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke des klassischen Gewerbes in mittleren Lagen ohne öffentliche Förderung (2008)	145
Abb. 4-29:	höchste Grundstückspreise-Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (3 bis 5-geschossig) in mittleren Lagen	146
Abb. 4-30:	geringste Grundstückspreise – Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (III bis V-geschossig) in mittleren Lagen	147
Abb. 4-31:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von Mehrfamilienhäusern (2008)	148
Abb. 4-32:	höchste Geldumsätze von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (2007)	150
Abb. 4-33:	höchste Geldumsätze von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (2008)	150
Abb. 4-34:	Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2006 – 2008)	151
Abb. 4-35:	Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2006 – 2008)	151
Abb. 4-36:	Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2006 – 2008)	152
Abb. 4-37:	Umsatz je Einwohner bebauter Gewerbegrundstücke in ausgewählten 20 Städten (2006 – 2008)	152
Abb. 4-38:	Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse I	153
Abb. 4-39:	Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse II	153
Abb. 4-40:	Umsatzentwicklung 1999 – 2008 in der Größenklasse III	154
Abb. 4-41:	Großinvestitionen in Niedersachsen 2008 [19]	156
Abb. 4-42:	Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2008)	159
Abb. 4-43:	Verteilung des gemeldeten Geldumsatzes auf die Teilmärkte (2008)	159
Abb. 4-44:	Verteilung des gemeldeten Flächenumsatzes auf die Teilmärkte (2008)	159

Abb. 4-45: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Ackerland 2007 / 2008	161
Abb. 4-46: gemeldeter Geldumsatz für Ackerland 2007 / 2008	161
Abb. 4-47: gemeldeter Flächenumsatz für Ackerland 2007 / 2008	161
Abb. 4-48: Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen 2008	163
Abb. 4-49: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Grünland 2007 / 2008	165
Abb. 4-50: gemeldeter Geldumsatz für Grünland 2007 / 2008	166
Abb. 4-51: gemeldeter Flächenumsatz für Grünland 2007 / 2008	166
Abb. 4-52: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen 2008	168
Abb. 4-53: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008	169
Abb. 4-54: gemeldeter Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008	170
Abb. 4-55: gemeldeter Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008	170
Abb. 4-56: Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen 2008	172

5 Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung

Abb. 5-1: Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer für Mehrfamilienwohnhäuser bis 6 Wohneinheiten	179
Abb. 5-2: Sachwertfaktoren 2008 (Ein- und Zweifamilienhäuser) für Rheinland-Pfalz	182
Abb. 5-3: GFZ-Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006 und Westerwaldkreis im Vergleich	188
Abb. 5-4: Regionseinteilung in Rheinland-Pfalz	189
Abb. 5-5: Bodenpreisentwicklung für Wohnbauland in den drei in <i>Abb. 5-4</i> genannten Regionen und in Rheinland-Pfalz gesamt	189
Abb. 5-6: NIDEX für Einfamilienhäuser: Neubauten und 10 bis 50 Jahre alte Häuser, Basisjahr 2000 = Indexwert 100	190
Abb. 5-7: Übersicht gemeldeter Liegenschaftszinssätze (2008)	192
Abb. 5-8: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Einkommen 2008	193
Abb. 5-9: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2008	194
Abb. 5-10: Spannen der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern 2008	194
Abb. 5-11: Übersicht gemeldeter Rohertragsfaktoren (2008)	196
Abb. 5-12: Spannen durchschnittlicher Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern 2008	197
Abb. 5-13: Übersicht gemeldeter Sachwertfaktoren (2008)	199
Abb. 5-14: Übersicht gemeldeter Indexreihen 2008	201
Abb. 5-15: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau in Deutschland	201
Abb. 5-16: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau nach West und Ost	202
Abb. 5-17: Indexreihe Westdeutschland nach Strukturen	202
Abb. 5-18: Indexreihe Gesamtdeutschland nach Strukturen	203

6 Vorhandene Immobilienmarktberichte

Abb. 6-1: Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse (inkl. Flächen und Einwohnerabdeckung) [Stand Sommer 2009]	207
Abb. 6-2: örtliche Gutachterausschüsse pro Bundesland (Stand Nov. 2009)	207
Abb. 6-3: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben) [Stand Januar 2010]	208
Abb. 6-4: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben) [Stand Herbst 2009]	209
Abb. 6-5: zonale Bodenrichtwerte am Bsp. der Stadt Braunschweig	210
Abb. 6-6: besondere Bodenrichtwerte am Bsp. der Innenstadt von Stendal [Stichtag 01.01.2009]	211
Abb. 6-7: lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf	211

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.fotolia.com

Titelseite	Weißes Haus © Dark Verktoangel
Titelseite	Frankfurter Skyline © Heino Pattschull
Titelseite	Wohnhaus im Grünen, Mehrfamilienhaus, Balkone, Deutschland © PANORAMO.de
Titelseite	View © Heiko Butz
Seite 2	Budget immobilier en euro © Onidji
Seite 9	Etude sur l'Allemagne © Onidji
Seite 13	Wirtschaft Deutschland © SyB
Seite 15	3D render of a house on blueprints with construction tools © Kirsty Pargeter
Seite 20	Haken setzen © Dirk Schumann
Seite 24	Wirtschaft Statistik Business © ZAK Designstudio
Seite 64	Deutschland mit den Bundesländern © Sven Knie
Seite 114	Haus © Rebel
Seite 138	Mehrfamilienhaus © Onidji
Seite 154	Cubus © carsten jacobs
Seite 158	Landschaft im Chiemgau © Bianka Hagge
Seite 174	Business © Bilderbaron
Seite 191	Financial charts with house, real estate analysis © Kheng Guan To
Seite 206	price negotiation – checking final price © endostock
Seite 213	Pages of a book © Valery Potapova
Seite 215	business team of success © Andres Rodriguez
Seite 220	Internet © Julien Eichinger
Seite 222	Rolodex 4 © Orlando Florin Rosu

Tabellenverzeichnis**Vorwort****2 Bundesrepublik Deutschland**

Tab. 2-1: Länderübersicht	7
---------------------------	---

3 Grundstücksmarkt in Deutschland

Tab. 3-1: Datenlage für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2009	24
Tab. 3-2: Datenlage der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	27
Tab. 3-3: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	28
Tab. 3-4: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung	28
Tab. 3-5: Datenlage für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke	29
Tab. 3-6: Datenlage für Eigentumswohnungen und Appartements	29
Tab. 3-7: Kenngrößen für typische Grundstücke des Immobilienmarktes in Deutschland	31
Tab. 3-8: Anzahl der Transaktionen (um jeweilige Landesmarktberichte ergänzt)	32
Tab. 3-9: Flächenumsatz	33
Tab. 3-10: Geldumsatz	34
Tab. 3-11: Umsätze auf den Teilmärkten	40
Tab. 3-12: Geldumsatz pro Kauffall 2007 [100 Tsd. €]	42
Tab. 3-13: Geldumsatz pro Kauffall 2008 [100 Tsd. €]	42
Tab. 3-14: Flächenumsatz pro Kauffall 2007 [ha]	43
Tab. 3-15: Flächenumsatz pro Kauffall 2008 [ha]	43
Tab. 3-16: Transaktionsdichte bei Wohnbaulandplätzen [Verkäufe je Tsd. Einwohner]	46
Tab. 3-17: Transaktionsdichte bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern [Verkäufe je Tsd. Einwohner]	48
Tab. 3-18: Transaktionsdichte bei Wohnungseigentum [Verkäufe je Tsd. Einwohner]	50
Tab. 3-19: Transaktionsdichte bei Bauplätzen mit gewerblicher Nutzung [Verkäufe je 10 Tsd. Einwohner]	52
Tab. 3-20: mittlerer Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Spitzenlage) 2008	54
Tab. 3-21: Baulandpreise für Geschosswohnungsbau (mittlere Lage) 2008	54
Tab. 3-22: Baulandpreise für Geschäftsgrundstücke (Oberzentren in 1a-Lage) 2008	55

Tab. 3-23: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2007 / 2008	56
Tab. 3-24: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2007 / 2008	56
Tab. 3-25: Eigentumswohnungen (Neubau in Spitzenlagen) 2008	56
Tab. 3-26: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Emsland 2008	58
Tab. 3-27: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von freistehenden Einfamilienhäusern im Landkreis Grafschaft Bentheim 2008	59
Tab. 3-28: Anteil der niederländischen Käufer an den Objektarten des Immobilienmarktes im Landkreis Kleve 2008	61
Tab. 3-29: Bodenrichtwerte für Spitzenlagen und individuellen Wohnungsbau in Bayern	67
Tab. 3-30: Umsätze bebauter Grundstücke 2008	71
Tab. 3-31: Hotel- und Bettenangebot in Hamburg [21]	75
Tab. 3-32: Flächenaufteilung in Hamburg	75
Tab. 3-33: Umsätze auf den Teilmärkten	76
Tab. 3-34: Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2008	85
Tab. 3-35: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz (2007)	88
Tab. 3-36: Bodenrichtwerte nach Nutzungsarten 2008	100
Tab. 3-37: Marktanteile Wohnungseigentum	104
Tab. 3-38: Geldumsätze 2008 nach Region [Mio. €]	106
Tab. 3-39: Veränderungen in den Geldumsätzen 2007 / 2008 nach Region	106
Tab. 3-40: Geldumsätze 2008 nach Typ	106
Tab. 3-41: Veränderungen in den Geldumsätzen 2007 / 2008 nach Typ	106
Tab. 3-42: Preisentwicklungen zum Vorjahr in den Regionen	107
Tab. 3-43: Durchschnittliche Wohnflächen 2008 nach Regionen	111

4 Entwicklungen auf den Teilmärkten

Tab. 4-1: Anzahl der Landkreise / kreisfreien Städte, die Geldumsätze des individuellen Wohnungsbaus meldeten	114
Tab. 4-2: Transaktionssummen (tlw. geschätzt) in den Bundesländern für individuellen Wohnungsbau mit Veränderung zum Vorjahr	115
Tab. 4-3: Anzahl vorliegender mittlerer Bodenpreise in Landkreisen / kreisfreien Städten (2008)	117
Tab. 4-4: Kennzahlen für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken 2007 / 2008	125
Tab. 4-5: Preise für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken (Baujahrsgruppen)	126
Tab. 4-6: Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Bundesländern (tlw. geschätzt)	128
Tab. 4-7: Kennzahlen für gebrauchte Eigentumswohnungen 2007 / 2008	129
Tab. 4-8: Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	129
Tab. 4-9: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (tlw. geschätzt)	131
Tab. 4-10: Mittlere Baulandpreise „Individualer Wohnungsbau“ in mittleren Lagen aus Bodenrichtwerten 2008 [GA = Gutachterausschüsse]	133
Tab. 4-11: Baulandpreis Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)	133
Tab. 4-12: Baulandpreis Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)	134
Tab. 4-13: Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf 2008 [KF = Kauffälle; GA = Gutachterausschüsse]	134
Tab. 4-14: Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)	135
Tab. 4-15: Ein- und Zweifamilienhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)	136
Tab. 4-16: Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Weiterverkauf 2008 [KF = Kauffälle; GA = Gutachterausschüsse]	136
Tab. 4-17: Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Strukturen geordnet (Basis = ländliche Struktur)	137
Tab. 4-18: Doppelhaushälften und Reihenhäuser Verhältnis nach Regionen geordnet (Basis = Region „Ost“)	138
Tab. 4-19: abgefragte Grundstücks-kategorien für die Umsätze	139
Tab. 4-20: Größenklassen der untersuchten Städte	140

Tab. 4-21: Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke nach Bundesländern (tlw. geschätzt)	142
Tab. 4-22: Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbe) in mittleren Lagen (2008)	146
Tab. 4-23: Preisniveau unbebauter Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (2008)	147
Tab. 4-24: Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern (geschätzt)	149
Tab. 4-25: Aufteilung des Geldumsatzes für Großinvestitionen / Portfolio auf die Teilmärkte (Niedersachsen)	156
Tab. 4-26: Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte (Niedersachsen)	157
Tab. 4-27: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Ackerland 2007 / 2008	160
Tab. 4-28: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Ackerland 2008)	162
Tab. 4-29: Preise landwirtschaftlicher Flächen und Bodenwertzahlen des Landkreises Peine	164
Tab. 4-30: Preise landwirtschaftlicher Flächen und Bodenwertzahlen des LK Wolfenbüttel [* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht]	164
Tab. 4-31: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Grünland 2007 / 2008	165
Tab. 4-32: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Grünland 2008)	167
Tab. 4-33: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für forstwirtschaftliche Flächen 2007 / 2008	169
Tab. 4-34: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Forst 2008)	171
5 Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung	
Tab. 5-1: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser bis 6 Wohneinheiten	179
Tab. 5-2: Sachwertfaktoren 2008 (Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke) für Rheinland-Pfalz (unvermietet)	183
Tab. 5-3: Ausstattungskoeffizienten	185
Tab. 5-4: Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“	186
Tab. 5-5: Richtwerte für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz	186
Tab. 5-6: GFZ-Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006 und Westerwaldkreis im Vergleich	188
Tab. 5-7: Bodenpreisindexreihen in den drei Regionen und in Rheinland-Pfalz	190
Tab. 5-8: Verfügbarkeit erforderlicher Daten für die Grundstückswertermittlung (2007 / 2008)	191
Tab. 5-9: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke	192
Tab. 5-10: Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke	195
Tab. 5-11: Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke in Niedersachsen	195
Tab. 5-12: Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke	197
Tab. 5-13: Rohertragsfaktoren für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke	198
Tab. 5-14: Rohertragsfaktoren für Geschäftsgrundstücke und Büro- und Verwaltungsgrundstücke in Niedersachsen	198
Tab. 5-15: Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	200
6 Vorhandene Immobilienmarktberichte	
Tab. 6-1: Bundesweite Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben)	209
Tab. 6-2: bundesweite Abdeckung mit landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten (gemeldete Angaben)	210
Tab. 6-3: bundesweite Erstellung von Mietpreissammlungen (gemeldete Angaben)	211

9 Abkürzungsverzeichnis

a. d.	an der
Abs.	Absatz
AK	Arbeitskreis
AK-OGA	Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
BB	Brandenburg
BBI	Berlin Brandenburg International
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BE	Berlin
BGF	Bruttogrundfläche
Bio.	Billion
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMR	Bergisch / Märkische Städteregion
BNK	Baunebenkosten
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRI	Bruttorauminhalt
Bsp.	Beispiel
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BW	Baden-Württemberg
BW	Bodenwert (des Grundstücks)
BWK	Bewirtschaftungskosten
bwU	besondere wertbeeinflussende Umstände
BY	Bayern
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CeBIT	Centrum für Büroautomation, Informationstechnologie und Telekommunikation
d. h.	das heißt
DEGI	Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
DHH	Doppelhaushälfte
e. V.	eingetragener Verein
EFH	Einfamilienhaus
etc.	et cetera (und so weiter)
G	Gebäudewert
G8	Gruppe der Acht
GA	Gutachterausschuss
GAG	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GE	Gewerbegebiet (nach Baunutzungsverordnung)
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GLL	Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar
HB	(Hansestadt) Bremen
HE	Hessen
hG	höherwertige Gewerbenutzung
HH	(Hansestadt) Hamburg
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne der / des
i. V. m.	in Verbindung mit
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
k. A.	keine Angabe
Kfz-Kennzeichen	Kraftfahrzeugkennzeichen



KP	Kaufpreis (für das Grundstück)
LEG	landeseigene Entwicklungsgesellschaft
LK	Landkreis
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus
Mio.	Million
MK	Kerngebiet (nach Baunutzungsverordnung)
Mrd.	Milliarde
MV	Mecklenburg-Vorpommern
NHK	Normalherstellungskosten
NI	Niedersachsen
NIDEX	Niedersächsische Immobilienindex
NRW	Nordrhein-Westfalen
NW	Nordrhein-Westfalen
o. g.	oben genannt
rd.	rund
RE	Reinertrag (des Grundstücks)
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertragsfaktor
RP	Rheinland-Pfalz
s. g.	so genannte
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SH	Schleswig-Holstein
SL	Saarland
SN	Sachsen
sog.	so genannt
ST	Sachsen-Anhalt
TG	Tiefgarage
TH	Thüringen
tlw.	teilweise
Tsd.	Tausend
u. a.	unter anderem; unter anderen
u. ä.	und ähnlich
ub	unbebaut
usw.	und so weiter
v. l.	von links
VG	Verbandsgemeinde
vgl.	vergleiche
WE	Wohnungseigentum
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken)
WertV	Wertermittlungsverordnung (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken)
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZFH	Zweifamilienhaus
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen

10 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Internet <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
- [2] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: *Demografischer Wandel in Bayern*. München, 2009
- [3] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: *Statistisches Jahrbuch 2008*. München, 2008
- [4] Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung: *Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen*. Bonn: Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 2007
- [5] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: *Neue Trends im Handel mit Wohnungsportfolios in Deutschland*. In: *BBR-Berichte KOMPAKT*. 2008
- [6] DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH: *Market Outlook Deutschland; Frühjahr 2009*. Frankfurt am Main: DEGI Research, 2009
- [7] Financial Times. Deutschland, 12.06.2008
- [8] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich: *Bebaute Grundstücke*. In: *Grundstücksmarktbericht 2009: Für die Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und der Stadt Emden*. Aurich, 2009, S. 43
- [9] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: *Bebaute Grundstücke*. In: *Grundstücksmarktbericht 2009: Kreis Kleve*. Kleve, 2009, S. 55-56
- [10] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: *Unbebaute Grundstücke*. In: *Grundstücksmarktbericht 2009: Kreis Kleve*. Kleve, 2009, S. 26
- [11] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: *Wohnungs- und Teileigentum*. In: *Grundstücksmarktbericht 2009: Kreis Kleve*. Kleve, 2009, S. 71
- [12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2008/2009*. Berlin, 2009
- [13] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg: *Grundstücksverkehr*. In: *Grundstücksmarktbericht 2008: Flensburg*. Flensburg, 2009, S. 13
- [14] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen: *Bebaute Grundstücke*. In: *Grundstücksmarktbericht 2009: Für die Landkreise Emsland & Grafschaft Bentheim*. Meppen, 2009, S. 31
- [15] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen: *Bebaute Grundstücke*. In: *Grundstücksmarktbericht 2009: Für die Landkreise Emsland & Grafschaft Bentheim*. Meppen, 2009, S. 64
- [16] Hannoversche Allgemeine Zeitung. Hannover, 16.12.2006
- [17] Mittag, Martin: *Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung*. endgültige Fassung 13. Dez. 1996 (für die Praxis aufbereitet im sog. WertR-Probeerlass vom 1. Aug. 1997 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)
- [18] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: *Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten*. In: *Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009: Transparenz des Grundstücksmarktes*. Koblenz, 2009, S. 30-31
- [19] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: *Übersicht über die Umsätze*. In: *Landesgrundstücksmarktbericht 2009 für den Bereich des Landes Niedersachsen*. Oldenburg, 2009, S. 22

- [20] Seele, Walter: *Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen*. Schriftenreihe Städtebauliche Forschung des BMBau, Heft 03.047, Bonn, 1976, S. 52
- [21] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
- [22] Statistisches Amt Saarland: *Entwicklung der Bevölkerung im Saarland von 1950 bis 2030*. Internet http://www.saarland.de/dokumente/thema_statistik/Bev_1950_2030_neu.pdf, Saarbrücken 2007
- [23] Statistisches Amt Saarland: *GemeindeDatenBank Saarland*. Ausgabe 2009
- [24] Weigt, Dietmar: *immobilien & bewerten*. Heft 4 / 2009, S. 160



ISBN 978-3-00-030402-6