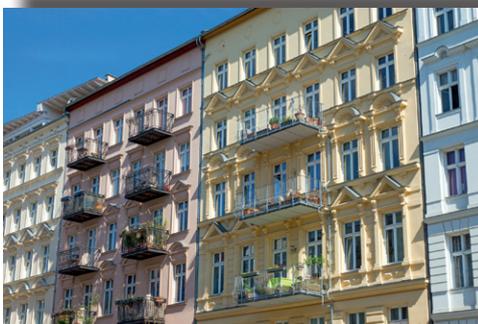


# Immobilienmarktbericht Deutschland 2013

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland





# Immobilienmarktbericht Deutschland 2013

für den Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2012

**Herausgeber**

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

**Urheber**

Autoren in ihrer Funktion als Mitglied der jeweiligen Gutachterausschüsse (s. Autorenverzeichnis)

**Redaktionsleitung**

Siegmar Liebig  
Peter Ache  
Redaktionsstelle des AK OGA  
Stau 3  
26122 Oldenburg

**Vertrieb**

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
Telefon: 0441 / 9215-633  
Telefax: 0441 / 9215-505  
E-Mail: peter.ache@Igl.niedersachsen.de  
Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

**Preis**

90 €

Hinweis: Dieser Bericht steht auch als Downloadversion zur Verfügung.

**Druck**

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2014

**ISBN 978-3-00-045148-5**

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





### **Vorwort für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2013**

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeichnet sich seit der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2007/08 durch deutliche Umsatzsteigerungen und tendenziell steigende Preise aus. Zudem bestehen hinsichtlich des Preisniveaus und der Preisentwicklung der Immobilien deutschlandweit erhebliche Unterschiede. Dabei sind auch die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienpreise ablesbar. Informationen und Analysen der entsprechenden Daten werden daher immer wichtiger.

Hinzu kommt, dass der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Deutschland auch infolge der verlässlichen Rahmenbedingungen weiter an Attraktivität für alle an Erwerb oder Veräußerung von Immobilien Interessierten gewinnt. Etwa 2/3 aller veräußerten Immobilien sind Wohnimmobilien. Allerdings setzt die Investitionsbereitschaft in- und ausländischer Investoren funktionierende und transparente Märkte voraus.

Der nunmehr zum dritten Mal erscheinende „Immobilienmarktbericht Deutschland“ leistet einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz des Immobilienmarktes in Deutschland. Er bestätigt gleichzeitig die zunehmende Bedeutung von Immobilien als Kapitalanlage und zur Altersvorsorge; Tendenzen, welche auch durch ein niedriges

Zinsniveau und die insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland befördert werden.

Der Bericht analysiert die Entwicklungen des Immobilienmarktes nach Immobilienarten. Darüber hinaus werden die Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern sowie anhand regionaler, länderübergreifender Untersuchungen wie zum Beispiel im Rhein-Main-Gebiet oder der Metropolregion Ruhr dargelegt.

Zwar stehen noch immer nicht für alle Regionen Deutschlands verwertbare Daten zur Verfügung. Dennoch können wir künftig von einer immer breiteren Datengrundlage profitieren, da die Länder nach und nach ihrer Verpflichtung zur Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse oder Zentraler Geschäftsstellen nachkommen. Dadurch werden überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens vereinfacht.

Besonders hervorheben möchte ich, dass der „Immobilienmarktbericht Deutschland 2013“ das Ergebnis einer freiwilligen Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer ist. Mein herzlicher Dank gilt all jenen, die zum Gelingen des Berichtes beigetragen haben. Dieses Engagement gilt es fortzusetzen, denn der „Immobilienmarktbericht Deutschland“ ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu mehr Transparenz des Immobilienmarktes Deutschland!

Dr. Barbara Hendricks

Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

# Autorenverzeichnis

## Autoren:

### Bundesland / Institution

### Autorin / Autor

Baden-Württemberg	Ulf Jackisch Nicole Wilde-Kempf
Bayern	Maximilian Karl Helmut Thiele
Berlin	Reiner Rössler
Brandenburg	Jürgen Kuse
Bremen	Ernst Dautert
Hamburg	Volker Junge
Hessen	Klaus-Peter Weis
Mecklenburg-Vorpommern	Peter Kutschke
Niedersachsen	Siegmar Liebig Peter Ache Rene´ Gudat
Nordrhein-Westfalen	Rainer Höhn Andreas Pelke Reinhard Walter Mundt
Rheinland-Pfalz	Peter Strotkamp
Saarland	Uta Krassow
Sachsen	Matthias Kredt Harry Bönisch
Sachsen-Anhalt	Andreas Schöndube Ralph Ackermann
Thüringen	Thomas Roos Harald Ackermann
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	Matthias Waltersbacher Eva Korinke Alexander Schürt
Deutscher Städtetag	Hans-Wolfgang Schaar

## Redaktion

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

### **Redaktionsleitung:**

Peter Ache

### **Layout:**

Ernst Weich

### **Marktanalysen und redaktionelle Bearbeitung:**

Peter Ache  
Holger Benecke  
Peter Diekhöfer  
Michael Schraad

### **Internetpräsentation:**

Michael Schraad

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Überblick</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)</b> .....	<b>5</b>
2.1 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens .....	6
2.2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) .....	8
2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen zum Immobilienmarkt .....	9
2.4 Beschreibung der erhobenen Daten .....	10
2.5 Hinweise .....	11
<b>3 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland</b> .....	<b>13</b>
3.1 Allgemein .....	14
3.2 Institutionelle Indikatoren .....	15
3.3 Bildung von Subkreisen .....	17
3.4 Demografische Indikatoren .....	19
3.4.1 Bevölkerungsentwicklung .....	19
3.4.2 Bevölkerungsdichte .....	22
3.4.3 Städte nach Größenklassen .....	24
3.5 Makroökonomische Indikatoren .....	26
3.5.1 Selbstgenutztes Wohneigentum .....	26
3.5.2 Mietpreisniveau .....	28
3.6 Weitere Indikatoren mit Einfluss auf den Immobilienmarkt .....	31
3.6.1 Verbraucherpreisindex .....	31
3.6.2 Baupreisindex .....	32
3.6.3 Umlaufrendite .....	33
<b>4 Allgemeiner Immobilienmarkt in Deutschland</b> .....	<b>35</b>
4.1 Beteiligung der Gutachterausschüsse, allgemeine Datenlage .....	36
4.2 Der Immobilienmarkt in Deutschland 2007- 2012 .....	42
4.2.1 Begriffe: Umsatz und sachliche Teilmärkte .....	42
4.2.2 Umsätze auf dem deutschen Immobilienmarkt .....	43
4.2.3 Investitionsaufkommen, Geldumsatz .....	46
4.2.4 Vertragsumsatz, Marktintensität .....	49
<b>5 Immobilien nach sachlichen Teilmärkten</b> .....	<b>53</b>
5.1 Der Wohnungsmarkt im Allgemeinen .....	54
5.1.1 Wohnungsnachfrage .....	54
5.1.2 Wohnungsbautätigkeit .....	55
5.1.3 Wohnungsbestände und Bestandsentwicklung .....	56
5.1.4 Wohnungsmieten .....	60
5.1.5 Wohnungsleerstände .....	62
5.1.6 Immobilieninvestitionen .....	64
5.2 Wohnimmobilien .....	67
5.2.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien .....	67
5.2.2 Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt .....	68
5.2.3 Bauplätze für Eigenheime - Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveau .....	71
5.2.4 Eigenheime - Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveau .....	83
5.2.5 Wohnungen - Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveau .....	96
5.2.6 Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau .....	107
5.3 Wohnimmobilien in großen deutschen Städten .....	110
5.3.1 Einleitung .....	110
5.3.2 Marktanteile .....	112
5.3.3 Wohnungseigentum .....	112
5.3.4 Kennzahlen .....	112
5.3.5 Geldumsätze .....	113
5.3.6 Preisentwicklung .....	114
5.3.7 Höhe der Baulandpreise .....	115
5.3.8 Preise für bebaute Immobilien .....	116
5.3.9 Wohnflächen .....	116

5.3.10 Schlussbemerkung .....	117
<b>5.4 Gewerblich genutzte Immobilien .....</b>	<b>118</b>
5.4.1 Sachliche Teilmärkte .....	118
5.4.2 Umsätze auf dem Gewerbeimmobilienmarkt .....	119
5.4.3 Bauplätze für gewerblich genutzte Immobilien .....	124
5.4.4 Einzelhandelsimmobilien (Geschäftshäuser und Handels-/Verbrauchermärkte) .....	138
<b>5.5 Land- und forstwirtschaftliche Immobilien .....</b>	<b>156</b>
5.5.1 Allgemein .....	156
5.5.2 Ackerland .....	159
5.5.3 Grünland .....	163
5.5.4 Forstwirtschaftliche Flächen .....	168
5.5.5 Sonstige Agrarflächen .....	171
<b>6 Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten .....</b>	<b>173</b>
6.1 Metropolregion Hamburg .....	174
6.2 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg .....	178
6.3 Metropole Ruhr .....	182
6.4 Großraum Köln - Düsseldorf - Bonn .....	189
6.5 Rhein - Main - Gebiet .....	193
6.6 München .....	198
<b>7 Immobilienmärkte in den Ländern .....</b>	<b>203</b>
7.1 Baden-Württemberg .....	204
7.2 Bayern .....	208
7.3 Berlin .....	211
7.4 Brandenburg .....	218
7.5 Bremen .....	223
7.6 Hamburg .....	225
7.7 Hessen .....	229
7.8 Mecklenburg-Vorpommern .....	235
7.9 Niedersachsen .....	238
7.10 Nordrhein-Westfalen .....	242
7.11 Rheinland-Pfalz .....	247
7.12 Saarland .....	253
7.13 Sachsen .....	257
7.14 Sachsen-Anhalt .....	261
7.15 Thüringen .....	266
<b>8 Zur Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>271</b>
8.1 Grundsätze zur Ableitung der erforderlichen Daten .....	272
8.2 Vorhandene Daten in Deutschland .....	276
8.3 Liegenschaftszinssätze .....	278
8.4 Rohertragsfaktoren .....	287
8.5 Umrechnungskoeffizienten .....	291
8.6 Sachwertfaktoren .....	292
<b>9 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland .....</b>	<b>301</b>
9.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse .....	302
9.1.1 Grundstücksmarktberichte .....	302
9.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte .....	304
9.1.3 Weitere Daten des Immobilienmarktes .....	307
9.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen .....	308
9.2.1 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes .....	308
9.2.2 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung .....	308
9.2.3 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung .....	309
9.2.4 Informationen des Deutschen Städtetages .....	309
9.3 Immobilienwirtschaft .....	310
9.3.1 Allgemeines .....	310
9.3.2 Veröffentlichungen .....	310

<b>10 Gutachterausschüsse in Deutschland</b> .....	<b>315</b>	
10.1 Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland .....	316	
10.2 Kontaktadressen der Gutachterausschüsse .....	318	
<b>11 Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>331</b>	
<b>12 Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>343</b>	

# 1 Überblick

### **Zielsetzung des Immobilienmarktberichts Deutschland**

Die Immobilienwirtschaft wirkt an der Planung, Realisierung, Finanzierung und Bewirtschaftung von Immobilien mit. Große Teilbereiche sind die Bau- und Finanzwirtschaft sowie Dienstleistungsbereiche, die sich mit der Verwaltung und der Vermittlung von Immobilien befassen. Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im weitesten Sinne betrug im Jahr 2011 etwa 434 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil von rd. 20 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Andere bedeutende Branchen, wie z. B. der Fahrzeugbau (81 Mrd. Euro), die Gesundheitswirtschaft (164 Mrd. Euro) oder der gesamte Handel (226 Mrd. Euro) sind deutlich kleiner (nach Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Voigtländer, Henger, Haas, Schier pp. in „Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, 2013).

Wirtschaftszweige mit einem solchem Volumen haben eine besondere Bedeutung für die Volkswirtschaft. Insbesondere der Handel mit Immobilien stellt einen die Volkswirtschaft stabilisierenden Faktor dar, wenn die Grundsätze des Wirkens von Angebot und Nachfrage eingehalten sind. Durch die Veröffentlichung der Grundstücksmarktdaten wird eine höhere Transparenz des Immobilienmarktes erreicht, die aus gesamtwirtschaftlicher Sicht der Stabilisierung des Marktes dient. Die Daten über den Handel mit Immobilien werden in allen Zweigen der Immobilienwirtschaft benötigt. Sie müssen lokale, regionale und bundesweite Bezüge zulassen und in der täglichen Praxis eingesetzt werden können. Zudem müssen diese Daten frei von wirtschaftlichen Interessenslagen abgeleitet und veröffentlicht werden.

Die Gutachterausschüsse sind daher verstärkt gefordert, Grundstücksmarktdaten abzuleiten und zu veröffentlichen. Um die Benutzung dieser Daten zu verbessern, sind die für die Auswertung verwendeten Modelle sowie deren Anwendungsbereich zu veröffentlichen. Dabei rücken neben den örtlichen Daten der Gutachterausschüsse zunehmend auch landesweite und bundesweite Daten in den Fokus; auch finden die Marktdaten internationale Beachtung. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind interessierten Nutzern die Grundstücksmarktinformationen flächendeckend und landeseinheitlich zur Verfügung zu stellen.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist in seiner dritten Auflage ein weiterer Schritt auf dem Weg, die bundesweite Markttransparenz zu verbessern. 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.

Die Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen der Länder kommen damit den Anforderungen des § 198 Abs. 2 BauGB nach. Hier ist festgelegt, dass diese Stellen einen Beitrag zur bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zu leisten haben. Dafür werden Daten der örtlichen Gutachterausschüsse zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt aggregiert und durch die Autoren kommentiert und analysiert.

Für die Immobilienwirtschaft soll der Immobilienmarktbericht Deutschland mit seinen vielfältigen Analysen des Grundstücksmarktes sachgerechte und unabhängig abgeleitete Antworten auf nötige Fragestellungen bei Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Immobilien bieten. Zudem sollen Sachverständige, Behörden und Institutionen einen bundesweiten Überblick zu Immobilienmarktdaten erhalten. Zielgruppen des vorliegenden Berichts sind demnach die Politik, 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 und den Leitern und Leiterinnen der Zentralen Geschäftsstellen. Die Herausgabe erfolgt alle zwei Jahre.

### Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt 2011/2012 in Deutschland zeigt sich mit gegenüber den Vorjahren gestiegenen Geld- und Vertragsumsätzen bei unverändertem Grundstücksflächenumsatz insgesamt zwar als stabil, aber heterogen. Der demographische Wandel macht auch oder gerade vor dem Immobilienmarkt nicht halt – das zeigen die teilweise recht unterschiedlichen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten. Während in Regionen mit wachsender Bevölkerung, vor allem in den Metropolen und den Universitätsstädten, die Wohnungsbautätigkeit mit der Nachfrage mancherorts kaum Schritt halten kann und die Preise erheblich ansteigen, haben viele Landgemeinden wegen sinkender Bevölkerungszahlen bei gleichzeitiger Überalterung mit Attraktivitätsverlusten zu kämpfen; dies führt wegen der ausbleibenden Nachfrage zu teilweise deutlichem Preisverfall bei bestehenden Wohnimmobilien.

In diesem Bericht wurden daher auch demographische Faktoren verstärkt in die Analysen der unterschiedlichen Teilmärkte auf dem Immobiliensektor einbezogen. Die Ergebnisse zeigen für den Bereich der Wohnimmobilien in der Regel signifikante Abhängigkeiten der Umsätze und Preisentwicklungen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur in den einzelnen Regionen.

Die wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden Studie in Kürze:

- Die **Beteiligung** der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung hat sich gegenüber den vorherigen Berichten weiter verbessert und liegt bei rd. 78 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik. Die vorhandene Datenbasis lässt damit in vielen Teilmärkten Hochrechnungen auf das gesamte Bundesgebiet zu.
- Die Zahl der **Transaktionen** ist 2011/2012 weiterhin auf hohem Niveau:  
2011: 1.004.000 Immobilienverkäufe,  
2012: 992.000 Immobilienverkäufe.
- Insgesamt zeigt sich ein deutlich belebter Markt; der **Geldumsatz** befindet sich in 2012 auf dem höchstem Stand seit 2008:  
2011: 166 Mrd. €,  
2012: 170 Mrd. €.
- Der **Flächenumsatz** ist mit rd. 350.000 ha / Jahr seit 2010 relativ stabil; davon entfallen knapp 70 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.
- Der Handel mit **Wohnimmobilien** dominiert den Markt mit rd. 113 Mrd. € Umsatz; der Zuwachs des Investitionsvolumens beträgt innerhalb von drei Jahren rd. 18 %.
- Die Preise für **Eigenheimbauplätze** steigen nach zwischenzeitlich stabiler Phase ab 2010 bundesweit insgesamt wieder an, wobei in Regionen mit deutlichem Bevölkerungszuwachs überproportionale Preissteigerungen zu verzeichnen sind. In München kostet ein durchschnittlicher Bauplatz für ein Eigenheim im Mittel 700.000 €. Für Bauplätze in Spitzenlagen werden dort 3.500 €/m<sup>2</sup> gezahlt, und bereits in mittleren Lagen ist in München mit Preisen um die 925 Euro/m<sup>2</sup> zu rechnen, gefolgt von Düsseldorf mit 625 €/m<sup>2</sup> und Wiesbaden mit 580 €/m<sup>2</sup>.
- Nach Rückgängen der durchschnittlichen **Angebotsmieten** bis 2005 sind diese seit 2008 zunächst moderat, seit 2011 deutlich angestiegen. Die dynamischen Metropolen mit z. T. mehr als der Hälfte der Wohnungen mit Nettokaltmieten im teuren Segment über 10 Euro je m<sup>2</sup> weisen entsprechende Probleme bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auf.
- Das durchschnittliche Preisniveau für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in mittlerer Lage bewegt sich in den Bundesländern zwischen 720 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Sachsen-Anhalt und 2.950 €/m<sup>2</sup> in Hamburg. Am teuersten ist die Stadt München mit knapp 6.100 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von den Landkreisen München (5.450 €/m<sup>2</sup>) und Starnberg (4.160 €/m<sup>2</sup>).
- Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften**, wobei das Preisniveau zwischen 650 €/m<sup>2</sup> in Sachsen-Anhalt und 2.440 €/m<sup>2</sup> in Hamburg liegt. Auch hier liegen die Spitzenpreise mit bis zu 4.520 €/m<sup>2</sup> wieder in der Stadt München.
- Die Zahl der Kaufverträge über **Eigentumswohnungen** hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Im Jahr 2012 wurden insgesamt knapp 284.000 Verträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 12 % innerhalb von 3 Jahren. Dabei stieg der Geldumsatz mit 23,5 % sogar noch deutlich stärker. Das Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer Lage liegt in den Ländern zwischen 590 €/m<sup>2</sup> in Sachsen-Anhalt und 2.370 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Hamburg. Spitzenpreise werden auch

hier wieder in München und den umliegenden Kreisen, in den Städten Hamburg, Frankfurt a. M. und Freiburg, aber auch in den ostfriesischen Küstenregionen und den zugehörigen Inseln registriert.

- Bei den **Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten** gibt es nach einem starken Rückgang beim Geldumsatz zwischen 2007 und 2009 wieder einen Anstieg auf rd. 17,1 Mrd. € im Jahr 2012. Damit erreichte dieses Marktsegment einen Anteil von rd. 15,2 % am gesamten Geldumsatz für Wohnimmobilien.
- Im Jahr 2012 wurde mit ca. 17.500 Transaktionen eine Grundstücksfläche von 77 km<sup>2</sup> an **Gewerbebauplätzen** veräußert. Die Preise beim Bauland für Gewerbeimmobilien sind in Deutschland seit dem Jahr 2000 insgesamt recht konstant geblieben.
- Der Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** bewegt sich bundesweit betrachtet in den vergangenen Jahren auf relativ konstantem Umsatzniveau. Mit insgesamt rd. 141.000 Verträgen wurde in 2012 ein Geldumsatz von knapp 3,5 Mrd. € erzielt. In den größeren Flächenländern ist das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen, insbesondere Ackerflächen, in den letzten fünf Jahren teilweise erheblich angestiegen.

## **2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)**



## 2.1 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens

Die ungehinderte und freie Entwicklung des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes wurde ab 1936 durch die Preisstoppregelung eingeschränkt. Mit der Einführung des damaligen Bundesbaugesetzes im Jahr 1960 wurde die Preisstoppregelung wieder aufgehoben. Der Gesetzgeber sah gleichzeitig zu dieser Aufhebung die Notwendigkeit einer gesteigerten Transparenz am Grundstücksmarkt gegeben, um Veräußerer und Erwerber von Grundstücken vor Übervorteilung zu schützen. Dieses Motiv war der entscheidende Beweggrund zur Einrichtung von Gutachterausschüssen. Das im Jahr 1987 eingeführte Baugesetzbuch (BauGB) übernahm weite Teile dieser Regelungen inhaltlich; einige Bestandteile der Markttransparenz wurden sogar ausgebaut.

Das Gutachterausschusswesen in Deutschland hat seine allgemeine Rechtsgrundlage in den

§§ 192 ff. des BauGB. Gutachterausschüsse sind eigenständige Behörden und nehmen hoheitliche Aufgaben wahr. Sie verstehen sich als selbstständiges Kollegialgremium unabhängiger Gutachter.

Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren. Ebenso liegt die Art der Bildung von Gutachterausschüssen und deren Zuständigkeitsbereiche, der Oberen Gutachterausschüsse sowie Zentralen Geschäftsstellen in der Verantwortung der Länder.

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

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Gutachterausschüsse in Deutschland wie in **Abb. 2-1** und **Abb. 2-2** strukturiert.

	Anzahl der Gutachterausschüsse (GAA), Stand 4/2014	Einwohner je GAA *	Haushalte je GAA *	Fläche(km <sup>2</sup> ) je GAA**)	OGA / ZGG **)
Baden-Württemberg (ca.)	900	12.000	6.000	40	noch nicht gebildet
Bayern	96	129.000	62.000	735	noch nicht gebildet
Berlin	1	3.292.000	1.981.000	892	ein GAA
Brandenburg	16	153.000	77.000	1.843	OGA
Bremen	2	325.000	179.000	202	zwei GAA
Hamburg	1	1.707.000	976.000	755	ein GAA
Hessen	45	133.000	65.000	469	ZGG
Mecklenburg-Vorpommern	8	201.000	104.000	2.898	OGA
Niedersachsen	14	556.000	274.000	3.402	OGA
Nordrhein-Westfalen	77	228.000	111.000	443	OGA
Rheinland-Pfalz	12	332.000	157.000	1.654	OGA
Saarland	7	143.000	70.000	367	ZGG
Sachsen	13	312.000	166.000	1.417	noch nicht gebildet
Sachsen-Anhalt	1	2.287.000	1.182.000	20.448	ein GAA
Schleswig-Holstein	15	187.000	92.000	1.053	noch nicht gebildet
Thüringen	9	243.000	123.000	1.797	ZGG
<b>Deutschland (ca.):</b>	<b>1.217</b>	<b>ca. 66.000</b>	<b>ca. 33000</b>	<b>ca. 295</b>	

\*) Einwohner nach Zensus 2011, Haushalte nach GfK, 2010

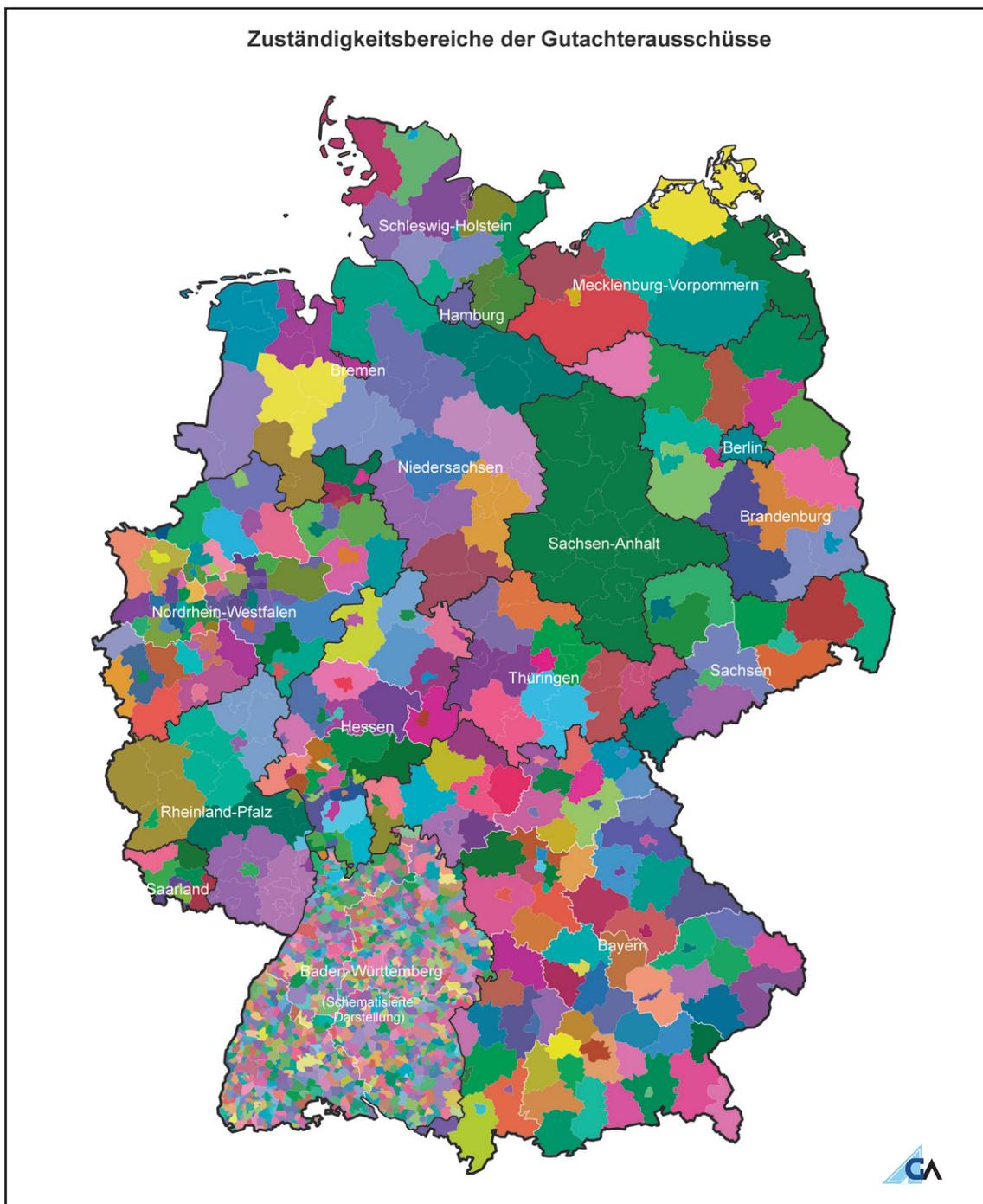
\*\*) OGA = Oberer Gutachterausschuss, ZGG = Zentrale Geschäftsstelle, GAA = örtliche Gutachterausschüsse

**Abb. 2-1:** Struktur der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen in Deutschland (Stand 01.04.2014)



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

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die in der Immobilienbewertung über gute Erfahrungen verfügen und eine umfassende Expertise in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nachweisen. Weiterhin ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung Mitglied des Gutachterausschusses.



**Abb. 2-2:** Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand 01.03.2014)

## 2.2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA)

In den vergangenen Jahren unterliegt die weltweite Marktwirtschaft einer mit hoher Geschwindigkeit zunehmenden Globalisierung; die Märkte sind schon lange nicht mehr lokal begrenzt, sondern unterliegen mittlerweile weltweiten Einflüssen.

Da die Immobilienwirtschaft zu den wichtigsten Wirtschaftsbereichen gehört und Grund und Boden weder mobil, noch beliebig vermehrbar ist, kommt diesem Segment eine besondere marktwirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung zu.

Diesen Markt auf weltweiter, europa- oder bundesweiter Ebene transparent zu machen ist von hoher volkswirtschaftlicher Bedeutung. Aufgrund der Komplexität und der engen Verknüpfung auch mit anderen gesellschaftlichen Entwicklungen (z. B. Demografie, Wirtschaftskraft oder besonderen politischen Entscheidungen) stellt diese Aufgabe eine große Herausforderung dar.

In den vergangenen Jahren wurden von der amtlichen Wertermittlung zunehmend bundesweite Marktanalysen eingefordert. Diese wurden sowohl von der Immobilienwirtschaft als auch von Bundesverwaltungen und der Forschung formuliert.

Aus diesem Grund hat sich 2007 in Hannover erstmalig eine Gruppe von Vertretern des amtlichen Gutachterausschusswesens getroffen, die in den Gutachterausschüssen der Länder vorliegenden Daten zusammenzuführen, hieraus bundesweite Aussagen über den Immobilienmarkt in Deutschland abzuleiten und zu veröffentlichen. Aus dieser Aufgabenstellung heraus hat sich der AK OGA etabliert. Ihm gehören die Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse oder von den Ländern beauftragte Bedienstete aus der amtlichen Wertermittlung an. Mittlerweile sind alle Bundesländer in die Tätigkeiten des Arbeitskreises einbezogen.

Parallel zu dieser Entwicklung wurden vom Bundesgesetzgeber Änderungen des Baugesetz-

setzungsbuches (BauGB) und der darauf fußenden Rechtsnormen vorgenommen, die zeitgemäßen Anforderungen an eine Immobilienmarkttransparenz Rechnung tragen:

- 2009:** Änderung des BauGB durch das Erbschaftssteuerreformgesetz
- 2010:** Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 2011:** Bodenrichtwertrichtlinie
- 2012:** Sachwertrichtlinie
- 2013:** Änderung des BauGB durch die Innennovelle
- 2014:** Vergleichswertrichtlinie
- 2014:** geplant: Ertragswertrichtlinie

Die Länder haben parallel dazu in vielen Fällen ihre Durchführungsverordnungen zu weitergehenden Regelungen des Gutachterausschusswesens entwickelt und die Bundesrichtlinien eingeführt.

Durch den AK OGA wurde in einem ersten Schritt mit Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes Deutschland 2009 im Frühjahr 2010 ein abgestimmtes und effizientes Vorgehen der Gutachterausschüsse zur Verbesserung bundesweiter Immobilienmarkttransparenz realisiert.

Zur Herausgabe der bundesweiten Marktinformationen in einem Immobilienmarktbericht und auch zur Ableitung von weiteren bundesweiten Marktinformationen ist eine Redaktionsstelle bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen gebildet worden. Hier werden die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland aus den jeweiligen Berichtsjahren zusammengeführt, analysiert und den beteiligten Autoren zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Die Redaktionsstelle entwickelt auch das Layout des Berichtes, stimmt die einzelnen Beiträge inhaltlich aufeinander ab und fügt alle Teilbeiträge zu einem vollständigen Bericht zusammen.

Die Verantwortung für den Bericht tragen die Mitglieder des AK OGA im Rahmen ihrer Funktion innerhalb der jeweiligen Gutachterausschüsse oder Geschäftsstellen, denen sie angehören.

## 2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen zum Immobilienmarkt

### Kaufpreissammlungen

Aufgrund des Baugesetzbuches sind Stellen, die Kaufverträge über Immobilientransaktionen beurkunden, verpflichtet, eine Abschrift des Kaufvertrages an den zuständigen Gutachterausschuss zur Übernahme in die Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB zu übersenden. Die aus den notariellen Kaufverträgen gewonnenen Informationen werden ohne Namensangaben von Käufern und Verkäufern in die Kaufpreissammlungen übernommen und durch weitere Informationen (z. B. zur Bauleitplanung, zu Alter und Größe der Gebäude etc.) ergänzt.

Die Informationen aus den Kaufverträgen unterliegen den Anforderungen und gesetzlichen Regelungen des Datenschutzes, und die Mitglieder der Gutachterausschüsse sowie die Mitarbeiter in den Geschäftsstellen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt ihres Zuständigkeitsbereiches zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also des tatsächlich stattfindenden Marktes.

### Untersuchungsräume, Bildung von Subkreisen

Die Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist sehr stark abhängig von gebietsstrukturellen Eigenschaften der jeweiligen Untersuchungsräume. Die Preis- und Umsatzentwicklungen hängen von überregionalen Entwicklungen der Makroräume (z. B. Kapitalmarktzensentwicklung, gesetzliche Regelungen zur Wohnraumförderung) und von Entwicklungen der Mikrostandorte (Demografieauswirkungen, Haushaltseinkommen, Arbeitslosenquote) ab.

Die Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland beziehen sich in der Regel auf die Gebietsebene der Gemeinden bzw. der Stadtbezirke in größeren Städten.

Für bundesweite Analysen ist die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen grundsätzlich auf der Ebene von Landkreisen bzw. kreisfreien Städten hinreichend. Allerdings kann es durch strukturelle Inhomogenitäten in diesen Regionen zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere zu, wenn nur Teile des betroffenen Landkreises, z. B. in der Umgebung von Metropolen wie Hamburg, liegen und von diesen stark beeinflusst werden (z. B. ausgeprägte Pendlerströme).

Zur Datenerhebung und späteren Datenanalyse wurden daher „Subkreise“ gebildet, die strukturelle Unterschiede innerhalb von Landkreisen oder kreisfreien Städten abfangen können oder die Zuständigkeitsbereiche von Gutachterausschüssen berücksichtigen (z. B. **Abb. 2-3**).



Abb. 2-3: Beispiel Subkreise Berlin

## 2.4 Beschreibung der erhobenen Daten

Im Zuge der Haupterhebung der Immobilienmarktdaten wurden - wie bereits für die Jahre 2007 bis 2010 - durch den AK OGA keine originären Kauffalldaten verwendet.

Die Gutachterausschüsse in Deutschland wurden vielmehr gebeten, auf der Grundlage ihrer Kaufpreissammlungen Immobilienmarktdaten abzuleiten, die für den jeweiligen Untersuchungsraum gelten.

Die Informationen können in drei Blöcke unterteilt werden:

### 1. Allgemeine Informationen zur Datenlage des jeweiligen Gutachterausschusses, z. B.

- welche Anzahl von Bodenrichtwerten wird abgeleitet,
- werden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte abgeleitet,
- wird eine Mietpreissammlung geführt,
- werden Indexreihen zur Preisentwicklung abgeleitet,
- liegen Liegenschaftszinssätze vor?

### 2. Umsatzdaten

- Anzahl der Verträge,
- veräußerte Grundstücksfläche (in Hektar),
- investierte Geldsumme (in Mio. €).

### 3. Preisinformationen, z. B.

- Durchschnittspreis für eine bebaute Immobilie in mittlerer Lage,
- durchschnittliche Wohnfläche einer Immobilie,
- Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche einer Immobilie,
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Indexreihen zur Preisentwicklung von
  - Grundstücken für den Eigenheimbau,
  - Grundstücken für die gewerbliche Nutzung.

Diese Informationen sind nach Teilmärkten bis hin zu den einzelnen Grundstücksarten untergliedert erhoben worden.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen,

- Ackerflächen,
- Grünlandflächen,
- Waldflächen mit Bestand,
- alle übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen,

- unbebaute Bauflächen,
  - Wohnbauland,
    - individueller Wohnungsbau,
    - Geschosswohnungsbau,
  - gewerbliche Bauflächen,
    - Industriebauland,
    - gewerbliche Nutzung,
    - geschäftliche Nutzung,
    - alle übrigen unbebauten Bauflächen,
- bebaute Grundstücke,
  - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
  - Reihenhäuser und Doppelhaushälften,
  - Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau,
  - Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Geschäftsgebäude,
  - Handels- und Verbrauchermärkte,
  - alle übrigen bebauten Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
  - neue Eigentumswohnungen,
  - gebrauchte Eigentumswohnungen,
  - gebrauchte Wohnungen nach Umwandlung in Eigentumswohnungen,
  - Teileigentum.

Bei Preisabfragen über unbebaute Grundstücke ist in vielen Fällen nach der **Lagewertigkeit** (mäßige, mittlere, gute und Spitzenlage) unterschieden worden.

Preisabfragen bei bebauten Grundstücken wurden bei den Teilmärkten zum **Wohnungsbau** zusätzlich noch nach Baujahresgruppen der Gebäude unterschieden und es wurden Kennwerte zu Sachwertmarktanpassungsfaktoren abgefragt.

Bei den **Mehrfamilienhäusern** wurde ebenfalls zusätzlich nach Baujahresgruppen unterschieden und es wurden Kennwerte zu Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erhoben.

Bei den Abfragen zu **Büro- und Verwaltungsgebäuden** wurden ebenfalls Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren erhoben.

Insgesamt ist von den Gutachterausschüssen ein Fragenkatalog mit rund 700 Fragen für jedes Berichtsjahr, mithin also 1.400 Fragen insgesamt, beantwortet worden.

Die Befragung wurde auf einer Internetplattform durchgeführt, die von der Redaktionsstelle des AK OGA in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit Hauptsitz in Bonn entwickelt und vom BBSR finanziert wurde. Teilweise wurden auch bereits Softwareprodukte entwickelt, mit denen die entsprechenden Marktdaten automatisiert aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet werden konnten; die Nutzung der Internetplattform wurde dadurch entbehrlich und die Bearbeitung erheblich vereinfacht.

Einschließlich der Befragung zu den Jahren 2007 und 2008 liegt nunmehr eine Datenbasis von Immobilienmarktdaten für die Jahre 2007 bis 2012 vor.

## 2.5 Hinweise

Sowohl für den Immobilienmarktbericht 2009 als auch die Berichte 2011 und 2013 sind die Gutachterausschüsse für jeweils zwei Berichtsjahre befragt worden. Die Befragung 2009/2010 ist erstmals auch für die Analysen des Deutschen Städtetags verwendet worden. Ebenso nutzt das BBSR die Analyseergebnisse für seine eigenen Berichte. Diese Entwicklung zeigt, dass ein starker Bedarf an der Erhebung von Immobilienmarktdaten besteht. Durch die Zusammenführung der Befragungen des Städtetags und des BBSR ist eine effizientere Bearbeitung durch die Gutachterausschüsse erreicht worden.

Bei der Analyse der Daten sind in manchen Fällen Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse (z. B. Landesgrundstücksmarktberichte der Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Stellen) festgestellt worden.

Auch innerhalb dieses Berichtes kann es zu Abweichungen zu den Angaben in den Länderberichten (Kap. 7) kommen.

Die Gründe liegen i. d. R. in der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennziffern (z. B. Median vrs. arithm. Mittel) und in einigen Fällen auch in unterschiedlichen Analysemethoden.

Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, eine Rolle spielen.

Die Ergebnisse zeigen in einigen Fällen auch Abweichungen zu Angaben der Immobilienmarktberichte 2009 und 2011. Bei der Erstellung dieses Berichtes ist immer das aktuellste Datenmaterial verwendet worden, in einigen Fällen sind auch verbesserte Analysemethoden verwendet worden. Wenn es hierdurch zu Abweichungen kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die in diesem Bericht veröffentlichten Daten zutreffend sind.



### **3 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland**



## 3.1 Allgemein

Der Immobilienmarkt, also der Handel mit Immobilien, ist im Vergleich zu anderen Gütern besonders durch die ortsgebundene Lage und der starken Heterogenität der Verkaufsgegenstände geprägt. Darüber hinaus sind Käufe von Immobilien in der Regel langfristig angelegte Investitionen mit im Vergleich zu den jeweils zur Verfügung stehenden Budgets hohen Investitionssummen. Daher sind überregional betrachtete Umsätze und Preise durch Determinanten bestimmt, die im Großen und Ganzen die volkswirtschaftliche, gesellschaftliche und institutionelle Entwicklung einer Region repräsentieren.

Diese Entwicklungen spiegeln sich in folgenden, für den Immobilienmarkt wesentlichen, Indikatoren wider (KHOLODILIN, MENZ, SILVERSTOVS (2008): Immobilienkrise? Warum in Deutschland die Preise seit Jahrzehnten stagnieren, Wochenbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW Berlin), Nr. 17/2008, Seite 214):

- Institutionelle Indikatoren (z. B. Ausgestaltung des Finanz- und Beleihungssystems, Zinsbindungsfristen, Förderungsmöglichkeiten),
- demografische Indikatoren (z. B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung, Wanderungsbewegungen, Haushaltsgrößen, Siedlungsstrukturen) und
- makroökonomische Indikatoren (z. B. Kaufkraft, Mietpreisniveau, Beschäftigungssituation).

Für die Analysen der Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse aus Deutschland haben sich aus hedonischen Modellen der Analysen für den Immobilienmarktbericht Deutschland folgende flächendeckend vorhandenen Indikatoren als signifikante Einflussfaktoren herausgestellt:

### Institutionelle Indikatoren

- Bundesland,
- großräumige Lage (z. B. Norden, Osten, Süden).

### Demografische Indikatoren

- Bevölkerungsdichte,
- Entwicklungsdynamiken / reine Bevölkerungsentwicklung,
- siedlungsstrukturelle Prägungen.

### Makroökonomische Indikatoren

- Kaufkraft,
- durchschnittliches Angebotsmietpreisniveau für Wohnungen,
- Beschäftigtenzahlen bzw. Bürobeschäftigtenzahlen.



## 3.2 Institutionelle Indikatoren

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 ca. 80 Mio. Einwohnern deren bevölkerungsreichstes Land.

Die Bundesrepublik Deutschland wird als Bundesstaat aus 16 Ländern (13 Flächenländer und 3 Stadtstaaten) gebildet. Am 03.10.1990 ist die Deutsche Demokratische Republik der Bundesrepublik Deutschland beigetreten.

Damit sind Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen Länder der Bundesrepublik Deutschland geworden. Der östliche Teil von Berlin ist mit dem westlichen Teil der Stadt zusammengeführt worden. Berlin ist seit dem Beschluss des Bundestages vom 20.06.1991 Bundeshauptstadt.

Durch das in der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland festgelegte föderalistische Staats-

prinzip sind die staatlichen Aufgaben zwischen Bund und Ländern nach Kompetenzen aufgeteilt. Die föderative Ordnung geht auf das föderale Grundprinzip früherer deutscher Staaten zurück. Die Eigenstaatlichkeit der Länder ist in Artikel 30 des Grundgesetzes festgelegt. Die Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen Bund und den Ländern wird in den Artikeln 70 ff. des Grundgesetzes geregelt.

Die Länder wiederum gliedern sich in kommunale Gebietskörperschaften, deren unterste Stufe des politischen Systems die Gemeinden sind. Gemeinden haben Rechtspersönlichkeit und sind grundsätzlich für alle Belange ihres Gebietes zuständig. Dies wird durch Landes- und Bundesrecht eingeschränkt.

Durch die o. g. staatliche Ordnungssystematik ist es möglich, einerseits den strukturellen Bedingungen der Länder angepasste politische Entscheidungen zu treffen und andererseits das Zusammenspiel von Bund und Ländern im Sinne der gesamten Republik zu sichern.

Land	Gebietsfläche [km <sup>2</sup> ] <sup>1)</sup>	Bevölkerung [Mio.] <sup>2)</sup>	Bevölkerungsdichte [EW/km <sup>2</sup> ]	Haushalte [Mio.] <sup>3)</sup>	Kaufkraft je Haushalt <sup>3)</sup> [in Euro]
Baden-Württemberg	35.800	10,49	290	4,98	46.210
Bayern	70.600	12,40	176	5,91	46.130
Berlin	900	3,29	3.660	1,98	31.820
Brandenburg	29.500	2,46	85	1,23	36.330
Bremen	400	0,65	1.630	0,36	34.420
Hamburg	800	1,71	2.130	0,98	40.240
Hessen	21.100	5,97	283	2,91	44.840
Mecklenburg-Vorpommern	23.200	1,61	69	0,84	32.820
Niedersachsen	47.600	7,78	163	3,84	40.310
Nordrhein-Westfalen	34.100	17,54	515	8,58	41.890
Rheinland-Pfalz	19.800	3,99	200	1,88	42.570
Saarland	2.600	1,00	385	0,49	38.990
Sachsen	18.400	4,06	220	2,15	32.300
Sachsen-Anhalt	20.400	2,29	110	1,18	32.800
Schleswig-Holstein	15.800	2,80	175	1,38	41.520
Thüringen	16.200	2,19	135	1,11	33.950
Deutschland	357.100	80,21	225	39,79	41.130

Abb. 3-1: Länderübersicht

<sup>1)</sup> Quelle: BBSR, Stand 31.12.2008 (Werte gerundet), <sup>2)</sup> Statistisches Bundesamt Deutschland (Stand: 23.06.2011)

<sup>3)</sup> Quelle: GfK, 2010 (Werte gerundet)

Da der Immobilienmarkt u. a. von volkswirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst ist, ergeben sich schon durch diese grundsätzliche Staatsstruktur heterogene Schwerpunktsetzungen im Förderrecht, in der Bauleitplanung und in gesamtwirtschaftlichen Zielsetzungen.

In der Vergangenheit wurden signifikante Preis- und Umsatzunterschiede zwischen den sogenannten alten und neuen Ländern (Ost / West), aber auch zwischen südlichen und nördlichen Ländern der Bundesrepublik (Nord / Süd) fest-

gestellt. Für bundesweite Aggregationen von Immobilienmarktdaten hat der AK OGA eine über die Länder hinausgehende Kategorisierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der o. g. Erkenntnisse und in Anlehnung an die regionale **Kategorisierung des deutschen Städtetages** zur Untersuchung und Darstellung des Immobilienmarktes ergibt sich das folgende Bild (**Abb. 3-2**):



Abb. 3-2: Karte Nord/Ost/Süd



### 3.3 Bildung von Subkreisen

Die für diesen Bericht genutzte räumliche Untersuchungseinheit zur Analyse und Darstellung des Immobilienmarktes ist grundsätzlich die Verwaltungsebene der kreisfreien Städte und Landkreise. Damit ist eine institutionelle Gliederung gewählt worden. Dieses hängt mit den zur Verfügung stehenden Indikatoren zusammen, die in der Regel auf der Ebene der Gemeinden und Kreise zusammengefasst sind.

Für bundesweite Analysen ist die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen grundsätzlich auf der Ebene von Landkreisen bzw. kreisfreien Städten hinreichend. Allerdings kann es durch strukturelle Inhomogenitäten in diesen Regionen zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere zu, wenn nur Teile des betroffenen Landkreises, z. B. im Umland von Metropolen wie Hamburg oder Berlin liegen und von diesen stark beeinflusst werden (z. B. ausgeprägte Pendlerströme). Zur Datenerhebung und späteren Datenanalyse wurden daher „Subkreise“ gebildet, die struktu-

relle Unterschiede innerhalb von Landkreisen abfangen können oder die Zuständigkeitsbereiche von Gutachterausschüssen berücksichtigen.

Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen. Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse in Deutschland (z. B. in Hessen, in Nordrhein-Westfalen) ebenfalls unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume ergeben haben. Zur Untersuchung größerer räumlicher Teilmärkte können die Subkreise wieder zusammengefasst werden.

In diesem Bericht werden mit daher dem Begriff „**Subkreise**“ die Landkreise, kreisfreien Städte und unterhalb der Landkreise gebildeten Subkreise bezeichnet.

Bundesland	Landkreise, krsf. Städte	Subkreise	in Subkreise geteilte Landkreise
	Anzahl		
Baden-Württemberg	44	45	1
Bayern	96	97	1
Berlin	1	1	0
Brandenburg	18	26	8
Bremen	2	2	0
Hamburg	1	1	0
Hessen	26	31	5
Mecklenburg-Vorpommern	18	18	0
Niedersachsen	46	55	8
Nordrhein-Westfalen	54	84	18
Rheinland-Pfalz	36	36	0
Saarland	6	7	1
Sachsen	13	14	1
Sachsen-Anhalt	14	14	0
Schleswig-Holstein	15	19	4
Thüringen	23	23	0
<b>Deutschland</b>	<b>413</b>	<b>473</b>	<b>47</b>

Abb. 3-3: Bundesländer und Subkreise (Gebietsstand 03.09.2011)

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es aktuell insgesamt 402 Landkreise und kreisfreie Städte. Vor der Gebietsreform in Mecklenburg Vorpommern im Jahr 2011 waren es 413 Landkreise und kreisfreie Städte. Für diesen Bericht wurde auf diesen Stand zurückgegriffen.

In Abstimmung mit den Oberen Gutachterausschüssen / Zentralen Geschäftsstellen sind unterhalb dieser Verwaltungsstrukturen 473 Subkreise gebildet worden (**Abb. 3-3**). Diese wurden insbesondere in suburbanen Einflussbereichen der Großstädte (z. B. Hamburg, Berlin) oder in Küstenbereichen (z. B. Ostfriesland) geschaffen. Insbesondere in Nordrhein-Westfalen sind die Subkreise entsprechend der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse angesiedelt worden. Ein Beispiel für die Bildung von Subkreisen ist in **Abb. 3-4** dargestellt.

Durch die Datenerhebung auf der Ebene von Subkreisen können besondere Untersuchungsräume gebildet werden. Damit können strukturelle Besonderheiten berücksichtigt werden und Verwerfungen statistischer Kennzahlen von Stichproben eines Landkreises (z. B. durchschnittlicher Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Küstenbereichen oder im Hinterland) aufgefangen werden. So werden z. B. das Rhein-Main-Gebiet oder die Bereiche um Berlin und Hamburg besser dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich z. B. die Küstengebiete Mecklenburg-Vorpommerns oder andere Regionen durch weitere Bildung von Subkreisen zu einem späteren Zeitpunkt noch besser darstellen lassen.



Abb. 3-4: Beispiel Subkreise Berliner Umland



## 3.4 Demografische Indikatoren

Nach der für die Immobilienbewertung maßgeblichen Vorschrift, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 3 Abs. 2, ImmoWertV). Demografische Betrachtungen beziehen sich auf **Bevölkerungsbewegungen** (z. B. Wanderungsbewegungen), **Bevölkerungsentwicklungen** (z. B. steigende und sinkende Bevölkerungszahlen) und **Bevölkerungsstrukturen** (z. B. Bevölkerungsdichte und Bevölkerungszusammensetzung, Haushaltszahlen).

Zur Beschreibung der demografischen Situation Deutschlands werden

- die Bevölkerungsentwicklung,
- die Bevölkerungsdichte und
- die Städte nach Einwohnergrößenklassen

dargestellt.

### 3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen haben gezeigt, dass die demografischen Entwicklungen umso mehr auf den Immobilienmarkt wirken, desto „spürbarer“ der Wandel für die Bevölkerung wird. Prognostizierte Entwicklungen hingegen wirken umso weniger, je weiter der Prognosehorizont gewählt wird.

Durch strukturelle demographische Entwicklungen verändern sich die Wohnbedürfnisse (z. B. Singlehaushalte, Wohnraumbedarf für ältere Generationen) oder auch die Prominenz von Wohnstandorten (z. B. Zunahme der Attraktivität von Citystandorten etc.). Mit solchen Veränderungen gehen sowohl Veränderungen auf den Wohnungsmärkten als auch Veränderungen auf den Gewerbeimmobilienmärkten einher.

Deutschlands Bevölkerung ist vom Jahr 2006 bis zum Jahr 2011 um 0,6 % gesunken (Quelle: Destatis, Bevölkerungsfortschreibung). Dies erscheint auf den ersten Blick als moderate und offensichtlich unspektakuläre Entwicklung. Die Betrachtung der regionalen Entwicklungen zeigt jedoch ein differenzierteres Bild.

Nach den Regionen Nord/Ost/Süd aufgeteilt zeigen sich die Bevölkerungsentwicklungen, bezogen auf die Gebietsfläche der jeweiligen Subkreise, wie in **Abb. 3-5** dargestellt.

Von den insgesamt 473 Subkreisen finden sich über 60 % in den Kategorien „sinkend“ und knapp 40 % in den Kategorien „stabil“ und „steigend“.

Demnach sind etwa 70 % der Gebietsfläche Deutschlands den Regionen zuzuordnen, die leicht bis stark sinkende Bevölkerungszahlen

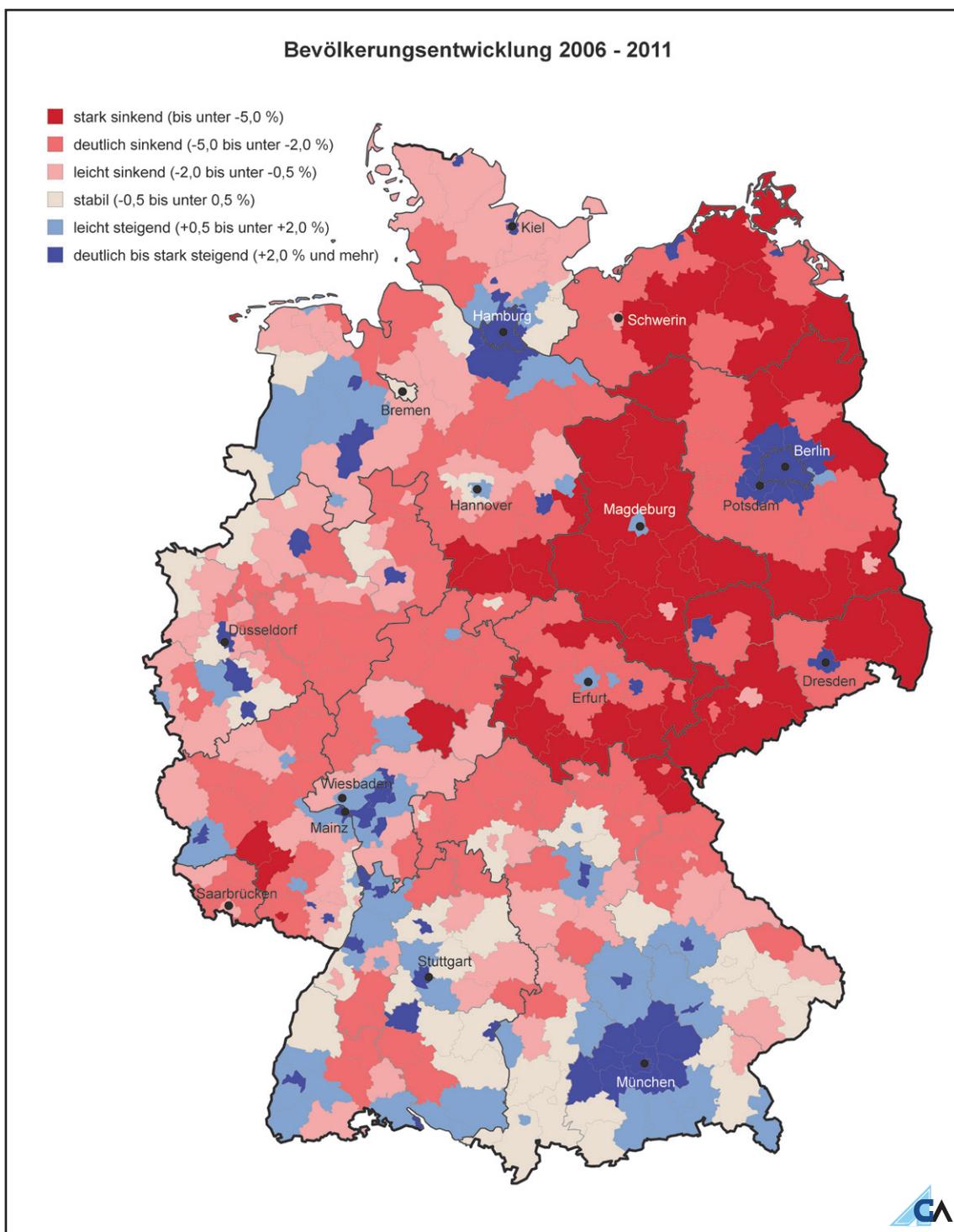
aufweisen. Fast 20 % der Gebietsfläche Deutschlands liegt in der östlichen Region und weist eine stark sinkende Bevölkerungsentwicklung auf.

Bevölkerungsentwicklung	Nord	Ost	Süd	Gesamt
	Gebietsflächenanteil in % von der Gesamtfläche Deutschlands			
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	1,2%	18,9%	1,2%	<b>21,4%</b>
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	11,3%	9,8%	11,2%	<b>32,3%</b>
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	10,0%	0,2%	8,6%	<b>18,8%</b>
stabil (-0,5 bis unter + 0,5 %)	3,2%	-	8,5%	<b>11,7%</b>
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	2,9%	0,2%	7,7%	<b>10,8%</b>
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	1,4%	1,3%	2,4%	<b>5,1%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>30,0%</b>	<b>30,4%</b>	<b>39,6%</b>	<b>100,0%</b>

Abb. 3-5: Bevölkerungsentwicklung nach Regionen

Auf der Kartendarstellung (**Abb. 3-6**) wird die Heterogenität der demografischen Entwicklung anhand der Bevölkerungsentwicklung deutlich.

Erkennbar ist auch, dass sich deutlich steigende Bevölkerungszahlen im Wesentlichen in den städtischen Regionen und deren Einzugsgebieten zeigen.



**Abb. 3-6:** Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2011  
Quelle: Destatis, Bevölkerungsfortschreibung

### 3.4.2 Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte lässt Rückschlüsse auf eine Vielzahl struktureller Faktoren einer Region zu. Hinsichtlich der Preis- und Umsatzanalysen von Märkten kann festgestellt werden, dass z. B. die Bodenwerte stark mit der Bevölkerungsdichte zusammenhängen.

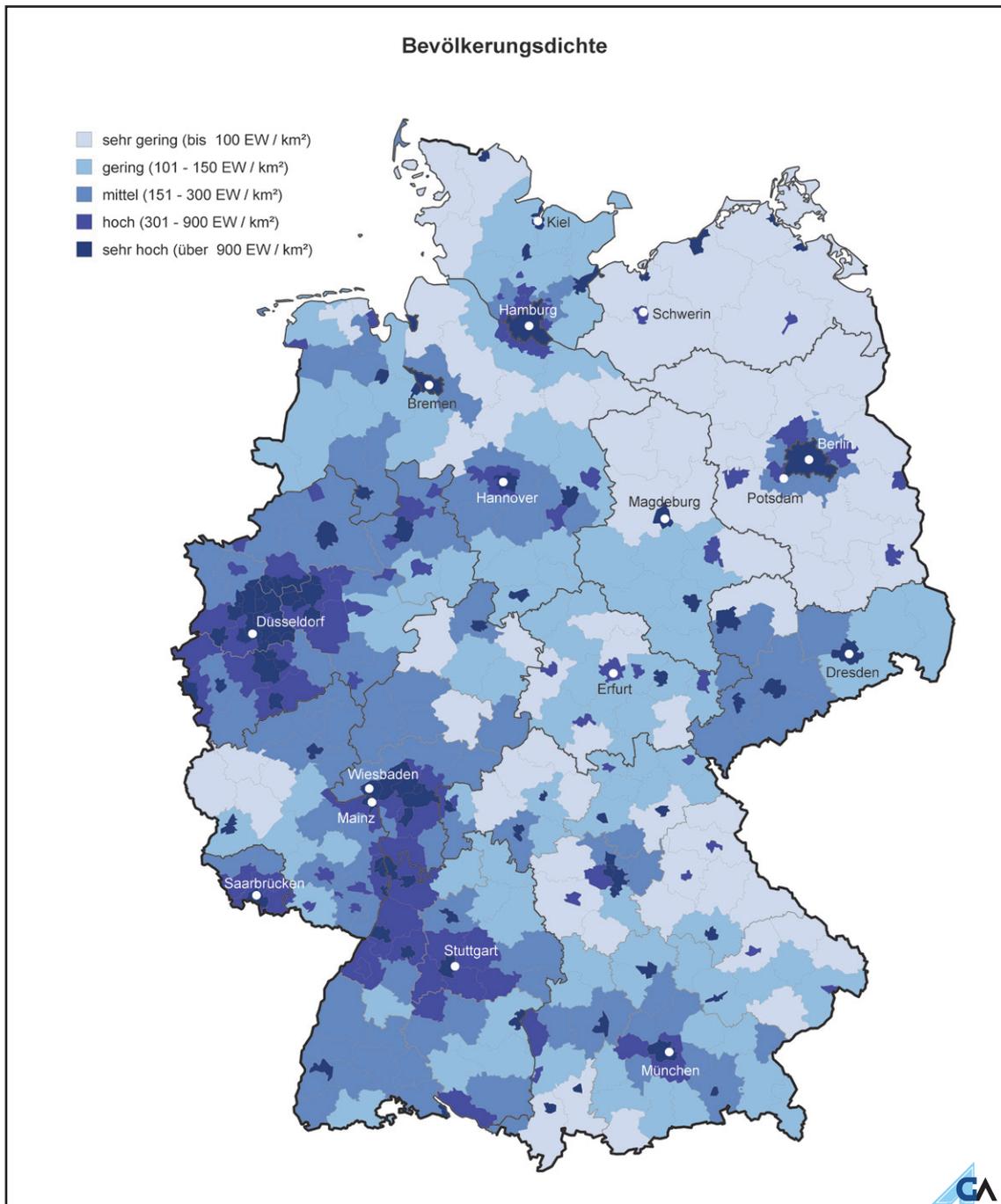
Zur Darstellung der Bevölkerungsdichte auf der Ebene der Subkreise wurden Kategorien gebildet.

Nach diesen Kategorien ist eine Gebietsfläche von etwa 60 % des Bundesgebietes von geringer bis sehr geringer Bevölkerungsdichte geprägt. In diesen Gebieten lebt rund ein Viertel der Bevölkerung. Knapp über 50 % der Bevölkerung leben in Gebieten mit hoher oder sehr hoher Bevölkerungsdichte (**Abb. 3-7**).

Bevölkerungsdichte	Fläche in Tsd. km <sup>2</sup>	in % der Gesamtfläche	Bevölkerung 2011 (in Mio., nach Zensus 2011)	in % der Gesamtbevölkerung
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	118,1	33,1%	7,9	9,9%
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	106,3	29,8%	12,9	16,1%
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	88,6	24,8%	18,0	22,4%
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	29,5	8,3%	14,9	18,5%
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	14,6	4,1%	26,5	33,0%
<b>Deutschland</b>	<b>357,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>80,2</b>	<b>100,0%</b>

**Abb. 3-7:** Bevölkerungsdichte nach Gebietsflächen und Bevölkerungszahlen  
Quelle: Destatis, Zensus 2011

In der Kartendarstellung zur Bevölkerungsdichte in Deutschland sind die städtisch geprägten Regionen und deren Umfeld gut zu erkennen, ebenso die Metropolregionen Rhein-Main, Ruhrgebiet, Berlin, Hamburg und München (**Abb. 3-8**):



**Abb. 3-8: Bevölkerungsdichte**  
Quelle: Destatis, Zensus 2011

Die gekreuzte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit den Kategorien der Bevölkerungsdichte zeigt, dass ca. 15 % der Bevölkerung Deutschlands in Gebieten mit mittlerer Bevölkerungsdichte und gleichzeitig in Gebieten mit sinkender Bevölkerungszahl liegen. Etwa 18 % der Bevölkerung leben in Gebieten mit gleichzeitig sehr hoher Bevölkerungsdichte und deutlich bis stark steigender Bevölkerungsentwicklung. Gebiete mit steigender Bevölkerungszahl und sehr geringer Bevölkerungsdichte gibt es nur sehr wenige (**Abb. 3-9**).

gesellschaftliche Bedeutung der Stadt und ihres Umfeldes.

Für die folgenden Untersuchungen sind daher kreisangehörige und kreisfreie Städte (Gebietsstand 31.12.2008) nach ihren Einwohnerzahlen (Zensus 2011) kategorisiert worden.

Insgesamt sind 112 kreisfreie und 8 kreisangehörige Städte ab einer Bevölkerungszahl von 30.000 kategorisiert worden. Bei den kreisangehörigen Städten handelt es sich um Städte, die

Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung je km <sup>2</sup> , nach Zensus 2011, klassiert)					
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch	Gesamt
	Bevölkerungsanteil in % von der Gesamtbevölkerung Deutschlands					
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	3,2%	3,7%	1,6%	0,2%	0%	<b>8,7%</b>
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	4,4%	4,4%	6,8%	3,4%	3,8%	<b>22,9%</b>
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	1,6%	2,5%	6,3%	3,7%	5,0%	<b>19,2%</b>
stabil (-0,5 bis unter + 0,5 %)	0,7%	2,6%	3,4%	3,5%	1,9%	<b>12,2%</b>
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	0%	2,4%	2,9%	5,1%	4,6%	<b>15,0%</b>
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	0%	0,5%	1,4%	2,5%	17,7%	<b>22,1%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>9,9%</b>	<b>16,1%</b>	<b>22,4%</b>	<b>18,5%</b>	<b>33,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Abb. 3-9:** Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsdichte  
Quelle: Destatis, Zensus 2011, BBSR

Darüber hinaus ist in der Tabelle ablesbar, dass ca. 50 % der Bevölkerung in Gebieten mit sinkenden Bevölkerungszahlen leben. Die anderen 50 % leben in Gebieten stabiler bis stark steigender Entwicklung; davon leben 35 % in Regionen mit mittleren bis sehr hohen Bevölkerungsdichten.

### 3.4.3 Städte nach Größenklassen

Die Selbstverwaltung von Städten ist in den staatlichen Verfassungen der Bundesländer geregelt; eine Gemeinde wird auf der Grundlage des Länderrechts durch das Land zur Stadt erhoben und bedeutet lediglich, dass die Bezeichnung „Stadt“ geführt werden darf. Verwaltungsrechtliche Zuständigkeiten und der Status einer Stadt sind an die Einwohnerzahlen gebunden. Eine erste Unterscheidung ergibt sich nach der Zugehörigkeit oder Nichtzugehörigkeit zu einem Landkreis. Es wird daher zwischen „kreisfreien“ und „kreisangehörigen“ Städten unterschieden.

Räumliche Teilmärkte bei Immobilien bilden sich unter anderem auch durch die Pendler- und Wanderungsbewegungen im Umfeld von Städten. Je bevölkerungsstärker die Städte sind, desto höher sind i. d. R. auch die ökonomische, kulturelle und

sich den Immobilienmarktdatenerhebungen des deutschen Städtetags angeschlossen haben.

Es handelt sich um

- 48 größere Mittelstädte (mittlere Einwohnerzahl: 60.000),
- 33 kleine Großstädte (mittlere Einwohnerzahl: 135.000),
- 26 mittlere Großstädte (mittlere Einwohnerzahl: 250.000),
- 13 große Großstädte (mittlere Einwohnerzahl: 590.000).

Die Verteilung der Städte ab 30.000 Einwohner auf die Regionen Ost, Nord, Süd ergibt die Tabelle **Abb. 3-10**.

Die 120 Städte befinden sich zu 80 % in den nördlichen und südlichen Regionen. In den südlichen Landesteilen dominieren die Städte mit 30.000 bis 200.000 Einwohner. In den nördlichen Regionen befinden sich eher die Städte mit Einwohnerzahlen von 100.000 bis 500.000 (**Abb. 3-11**).

Für bestimmte Immobilienmarktuntersuchungen des deutschen Städtetages sind 76 Städte grundsätzlich bereit, in einem jährlichen Rhythmus Marktdaten zur Verfügung zu stellen (DST-Städ-

te). Analyseergebnisse über diese Städte werden vom deutschen Städtetag jährlich veröffentlicht; die Ergebnisse über den Markt der Wohnimmo-

bilien dieser Städte sind im Kapitel 5.3 zusammengefasst.

Städtekategorien	Nord	Ost	Süd	Gesamt
	Anzahl der Städte			
größere Mittelstädte (30-100 Tsd. EW)	7	14	27	48
kleine Großstädte (100 -200 Tsd. EW)	16	2	15	33
mittlere Großstädte (200-500 Tsd. EW)	14	5	7	26
große Großstädte (500 Tsd. und mehr EW)	7	3	3	13
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>24</b>	<b>52</b>	<b>120</b>

Abb. 3-10: Städtekategorien nach Regionen

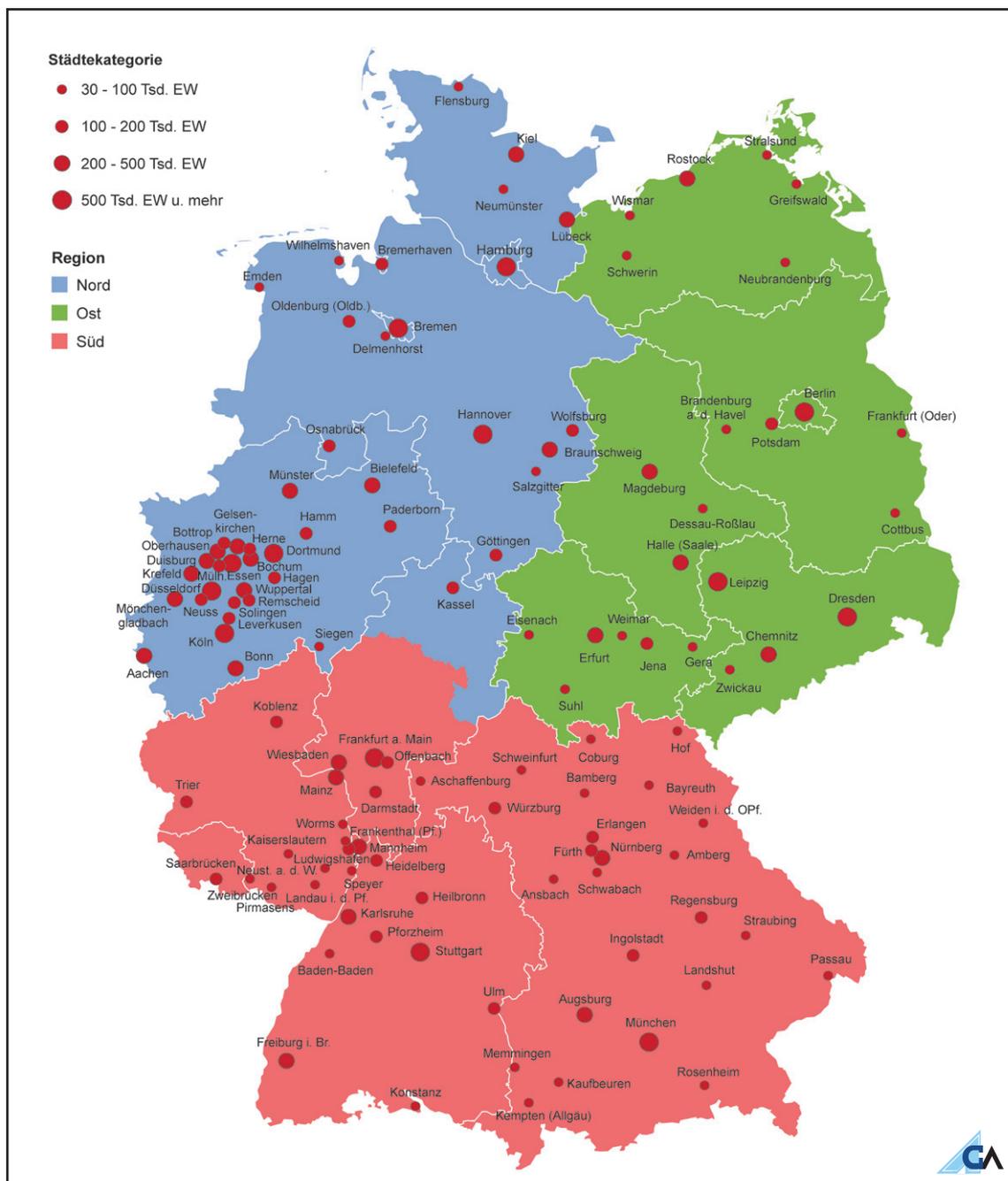


Abb. 3-11: Städtekategorien (kreisfreie Städte und einige kreisangehörige Städte, Gebietsstand 2008)



## 3.5 Makroökonomische Indikatoren

Makroökonomische Variablen sind deskriptive Determinanten zur Beschreibung und Analyse gesamtwirtschaftlicher Zusammenhänge. Mit Hilfe makroökonomischer Indikatoren können Rückschlüsse auf Umsätze und Entwicklungen von Einzelmärkten gezogen werden. Dies trifft auch auf den Immobilienmarkt und seine sachlichen und räumlichen Teilmärkte zu.

Zur Analyse und Darstellung des Immobilienmarktes sind folgende Indikatoren genutzt worden:

- Anzahl der Haushalte (Quelle: BBSR, 2010),
- Kaufkraft (Quelle: BBSR, 2010),
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2011),
- Selbstgenutztes Wohneigentum (Quelle: Destatis, Zensus 2011),
- Vermietetes Wohneigentum (Quelle: Destatis, Zensus 2011),
- Leerstehende Wohnungen (Quelle: Destatis, Zensus 2011),
- Anzahl fertig gestellter Wohnungen; Durchschnitt von 2009 bis 2011 (Quelle: Destatis, BBSR)
- Durchschnittliche Angebotsmietenklassen (Quelle: BBSR 2011/2012),
- Durchschnittliche Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen (verschiedene Quellen, eigene Recherchen, 2010),
- Viehbesatzdichten (Verschiedene Quellen, eigene Recherchen, 2010).

Zur Darstellung der makroökonomischen Strukturen in Deutschland werden hier die Kategorien

- Anzahl selbstgenutztes Wohneigentum und
- durchschnittliche Angebotsmieten.

dargestellt.

### 3.5.1 Selbstgenutztes Wohneigentum

Bei selbstgenutztem Wohneigentum handelt es sich um Wohnimmobilien, die von dem Eigentümer oder seinen Angehörigen selbst bewohnt sind und nicht der Erzielung von Mieteinnahmen dienen.

Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist der Anteil der selbstgenutzten Wohnimmobilien in Deutschland eher gering. Die Wohnungseigentumsquote liegt in Deutschland im Mittel bei ca. 44 %, in den Niederlanden oder in Frankreich bei ca. 60 %. Allerdings sind auch bei diesem Faktor die Verhältnisse in Deutschland heterogen. In Leipzig, Rostock oder Dresden liegt der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums z. B. bei unter 15 %, in den ländlich geprägten Landkreisen Aurich (Niedersachsen) oder Merzig-Wadern (Saarland) bei etwa 70 %.

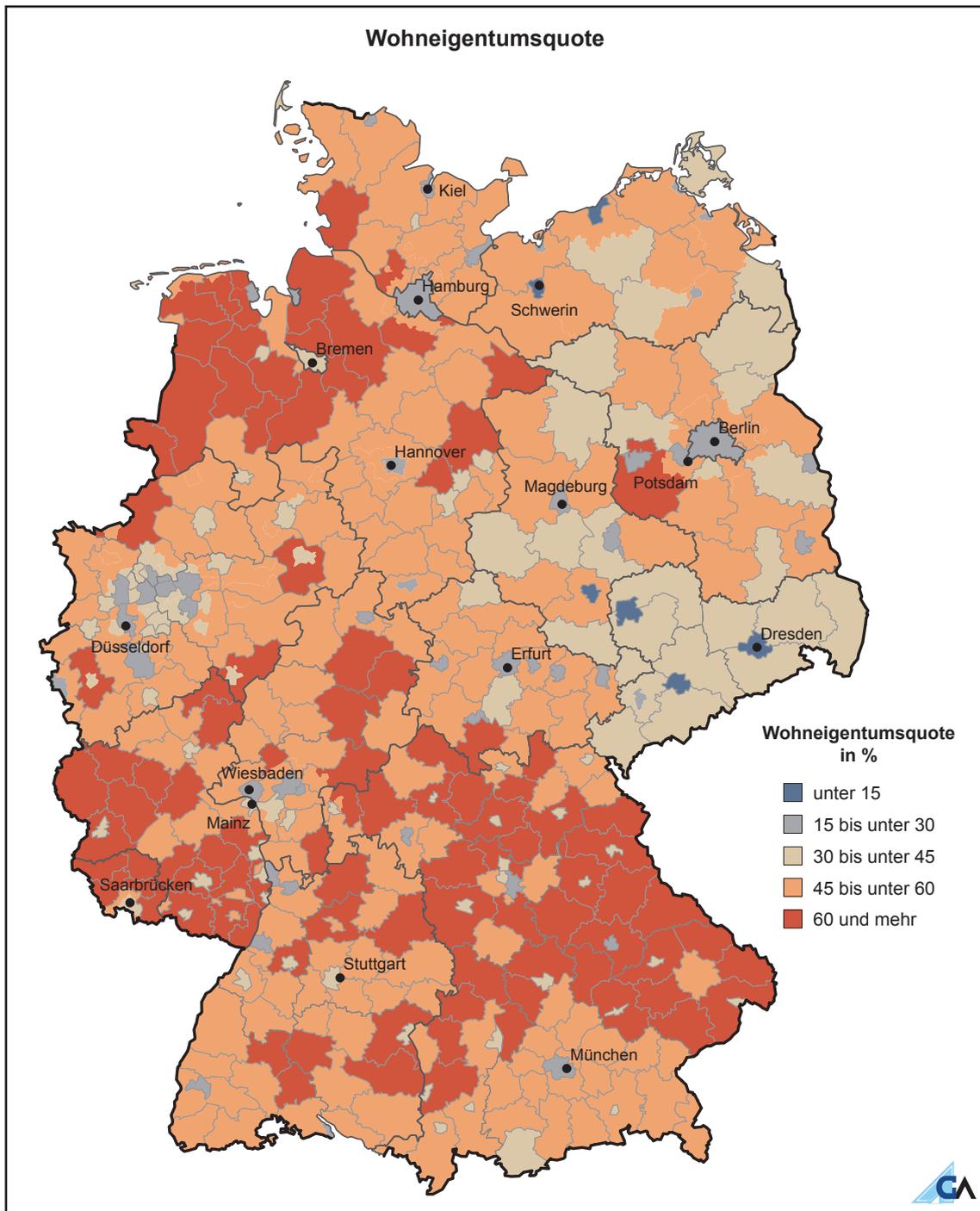
Die Betrachtung der Regionen Nord, Ost und Süd, gekreuzt mit der Bevölkerungsdichte in den Subkreisen, zeigt generalisiert die Unterschiede der Wohneigentumsquote (**Abb. 3-12**):

Bevölkerungsdichte	Nord	Ost	Süd	Gesamt
	Anteil selbstgenutzter Wohnungen an Wohnungen, gesamt			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	59,3%	47,9%	62,5%	<b>54,7%</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	59,0%	44,6%	60,3%	<b>55,7%</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	56,9%	40,9%	57,3%	<b>54,8%</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	48,6%	24,9%	53,3%	<b>48,5%</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	30,2%	14,8%	31,1%	<b>26,9%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>43,9%</b>	<b>32,0%</b>	<b>50,3%</b>	<b>43,8%</b>

Abb. 3-12: selbstgenutztes Wohneigentum nach Regionen  
Quelle: Destatis, Zensus 2011

Während in den nördlichen und südlichen Ländern der Bundesrepublik Deutschland der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums zwischen etwa 40 und 50 % liegt, ist die Wohneigentumsquote in den östlichen Ländern bei knapp über 30 %. Besonders deutlich ist der Unterschied in den östlichen Gebieten mit hohen Bevölkerungsdichten, dort liegt die Quote in östlichen Ländern bei der Hälfte der nördlichen und südlichen Länder.

Auch in der Kartendarstellung (**Abb. 3-13**) wird deutlich, dass der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums in den südlichen Ländern höher ist als in den östlichen Ländern. Niedrige Anteile finden sich in den östlichen Bundesländern und auch in den höher verdichteten Regionen der westlichen Regionen Deutschlands (Ruhrgebiet).



**Abb. 3-13: Wohneigentumsquote**  
Quelle: Destatis, Zensus 2011, BBSR

### 3.5.2 Mietpreisniveau

Das Mietniveau ist naturgemäß stark mit dem Preisniveau von Immobilien korreliert. Je höher das Mietniveau, desto höher ist in der Regel auch das Preisniveau für den Erwerb von Immobilien.

Da keine flächendeckenden Daten über tatsächlich abgeschlossene Mietverträge vorliegen, wird oftmals auf Datenbanken zurückgegriffen, die Angebote über die Vermietung oder den Kauf von Immobilien enthalten. Mittlerweile existieren auf diesem Markt unterschiedliche Anbieter solcher Daten; die Informationen über die angebotenen Objekte entstammen verschiedenen Medien (Printmedien, Internet, Exposés etc.). Für die Kaufpreisermittlung problematisch ist, dass die Objektbeschreibungen oftmals nicht vollständig oder – wie bei Angeboten oftmals üblich – geschönt sind, das Objektangaben teilweise sachlich falsch sind (z. B. Wohnflächen, Baujahre) und insbesondere, dass die Preisangaben in der Regel nicht dem endgültigen Verkaufswert entsprechen. Auch für die Marktbeobachtung sind diese Daten sorgfältig zu prüfen; insbesondere bestimmte Segmente eines Teilmarktes (z. B. besonders gefragte Lagen, in denen Objekte nicht über Portale veräußert werden) müssen kritisch hinterfragt werden.

Das mittlere Niveau der Angebotsmieten in Deutschland für das Jahr 2012 liegt bei ca. 5,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2011: ca. 5,40 Euro/m<sup>2</sup>). In 90 % der Subkreise liegt das Niveau zwischen 4,50 Euro/m<sup>2</sup> und 8,50 Euro/m<sup>2</sup>; das geringste Mietniveau liegt mit rd. 3,75 Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern) oder Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen) mit 4,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die höchsten Angebotsmieten liegen mit ca. 12,50 Euro/m<sup>2</sup> in München oder mit 10,85 Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis München.

Bezogen auf die Bevölkerungszahlen ist festzustellen, dass mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Regionen mit geringem bis mittlerem Mietpreisniveau lebt. Lediglich etwa 9,4 % der Bevölkerung leben in Gebieten mit einem sehr hohen Mietpreisniveau (**Abb. 3-14**).

Angebotsmietenniveau	Bevölkerungsanteil in % von der Gesamtbevölkerung Deutschlands
gering (<= 5,00 Euro/m <sup>2</sup> )	21,5%
mittel (5,01 - 6,00 Euro/m <sup>2</sup> )	33,1%
höher (6,01 bis 7,00 Euro/m <sup>2</sup> )	23,5%
deutlich höher (7,01 bis 8,50 Euro/m <sup>2</sup> )	12,6%
sehr hoch (> 8,50 Euro/m <sup>2</sup> )	9,4%
<b>Deutschland</b>	<b>100,0%</b>

**Abb. 3-14:** Angebotsmietenniveau 2012 und Bevölkerungsanteil in % von der Gesamtbevölkerung Deutschlands  
Quelle: Destatis, Zensus 2011, BBSR

Dennoch sind solche Angebotsdaten geeignet, überregionale Strukturen der Verkaufspreise abzubilden und einen Zusammenhang zwischen Angebots- und Transaktionswerten darzustellen. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils von Mietwohnungen und der hohen Anzahl von Angebotsmieten eignen sich diese Durchschnittswerte ersatzweise, um flächendeckend die Lagewertigkeit einer Region zu repräsentieren.

Die differenzierte Betrachtung ergibt für die Regionen Nord, Ost und Süd gekreuzt mit den Kategorien der Bevölkerungsdichte in den Subkreisen die Tabelle **Abb. 3-15**.

Demnach ist das Angebotsmietpreisniveau in den südlichen Regionen 15 % höher als in den nördlichen und über 20 % höher als in den öst-

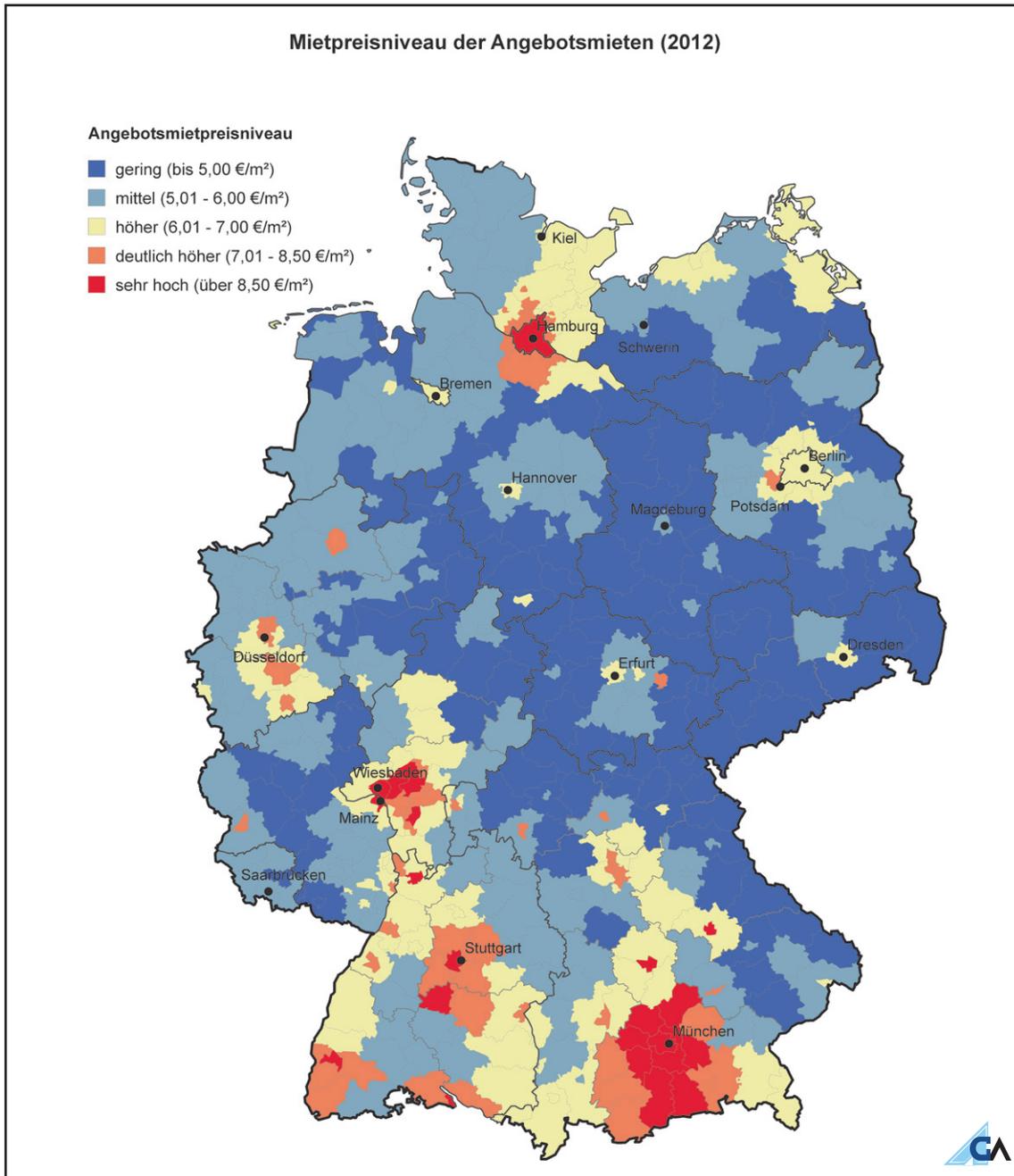
lichen Regionen. In Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte liegt das Niveau um 30 % höher als in Gebieten mit sehr geringer Bevölkerungsdichte. Das höchste Niveau liegt in südlichen Regionen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte (z. B. München), das niedrigste liegt ebenfalls in südlichen Regionen mit sehr geringer Bevölkerungsdichte.

Bevölkerungsdichte	Nord	Ost	Süd	Gesamt
	mittleres Angebotsmietenniveau 2012 in Euro je m <sup>2</sup> - Wohnfläche (Medianwert)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	4,81	4,88	4,72	<b>4,82</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	5,07	4,83	5,57	<b>5,07</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	5,29	5,15	5,98	<b>5,57</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	5,39	5,34	6,37	<b>5,85</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	5,63	5,93	7,51	<b>6,29</b>
<b>Deutschland</b>	<b>5,30</b>	<b>4,95</b>	<b>6,05</b>	<b>5,49</b>

**Abb. 3-15: Angebotsmietenniveau nach Regionen**

Quelle: empirica, BBSR, 2012

Die Kartendarstellung zeigt nachfolgendes Bild  
(Abb. 3-16):



**Abb. 3-16: Angebotsmietpreisniveau 2012**

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem 2012, IDN-Immodaten



## 3.6 Weitere Indikatoren mit Einfluss auf den Immobilienmarkt

### 3.6.1 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“).

In dem Verbraucherpreisindex ist die Entwicklung der Immobilienmieten, nicht jedoch die der Immobilienpreise enthalten. Er liefert ein Gesamtbild der Teuerung in Deutschland und ist somit ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland.

Der Verbraucherpreisindex zeigt in den letzten Jahren eine steigende Tendenz. Nachdem die Teuerungsrate von 2008 zu 2009 eine abgeschwächte Erhöhung zeigte, hat sie ab dem Jahr 2010 wieder deutlich angezogen. Dieser Trend hat sich im Jahr 2012 fortgesetzt (**Abb. 3-17**).

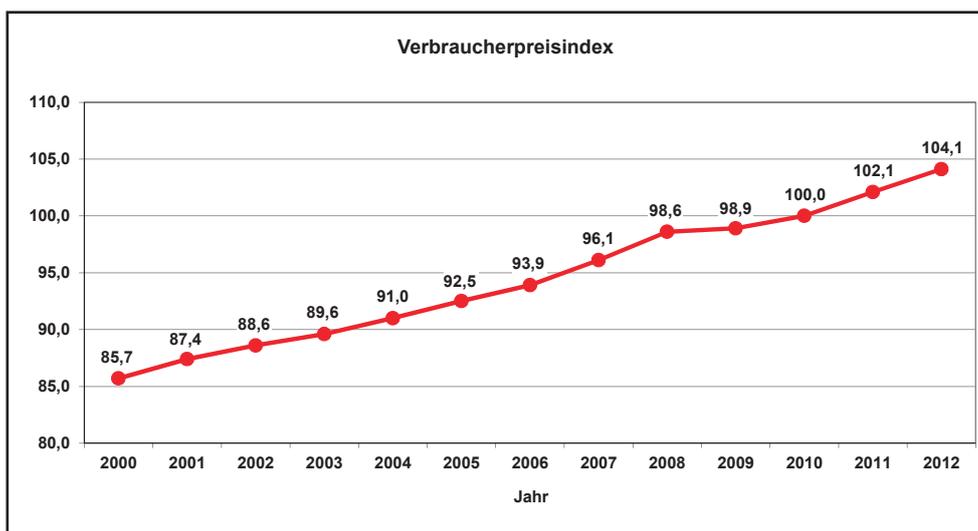
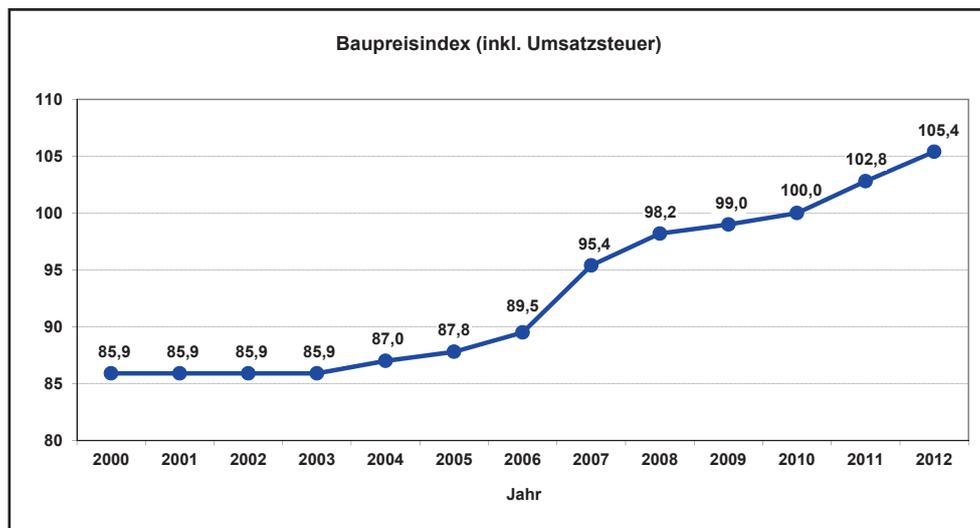


Abb. 3-17: Verbraucherpreisindex  
Quelle: Destatis, 12/2013

### 3.6.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex stellt die Entwicklung der Baupreise dar, die von den jeweiligen Bauherren für die Erstellung eines Gebäudes zu zahlen sind. Über die Kostenfaktoren des „Baukostenindex“ hinaus sind hier auch die Gewinne und alle Produktivitätsveränderungen der Bauunternehmen einbezogen. Mit dem Baupreisindex werden damit Preisentwicklungen dargestellt, die Bauunternehmen mit ihren Leistungen am Markt erzielen.

Der Baupreisindex seit dem Jahr 2000 für Wohngebäude stellt sich wie folgt dar (**Abb. 3-18**):



**Abb. 3-18:** *Baupreisindex*  
Quelle: Destatis, 12/2013

### 3.6.3 Umlaufrendite

Die Vergabe von Hypothekendarlehen ist eine wesentliche Rahmenbedingung für die makroökonomische Gesamtsituation. Auf dem deutschen Markt für Immobilienkredite übernehmen Banken die wichtige Aufgabe der Kreditvergabe und erfüllen somit eine Mittlerrolle zwischen Anlegern und Investoren. Während sich insbesondere die Bausparkassen auf die Finanzierung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohneigentum durch Privathaushalte spezialisiert haben, bieten andere Bankengruppen auch gewerblichen Investoren und Wohnungsunternehmen Darlehen an. Finanzierungsmerkmale, wie die Zinsbindung und die Kreditvergabestandards, üben einen spürbaren Einfluss auf die Preisvolatilität von Immobilienmärkten aus.

Ein Grund für den stabilen Immobilienmarkt ist das in Deutschland übliche Immobilienfinanzierungssystem. Kennzeichen sind hier: lange Zinsbindung, eine konservative Wertermittlung, eine vergleichsweise geringe Beleihungshöhe. Mit einer durchschnittlichen Beleihungsquote von 70 % liegt Deutschland unterhalb des Durchschnitts der Euro-Länder von rd. 80 %.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank beliefen sich die ausstehenden Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen im Dezember 2012 auf insgesamt 2,4 Bio. Euro. Davon entfielen allein 1,1 Bio. Euro auf den Bau und Erwerb von Wohnungen, davon mit 820 Mrd. Euro der größte Teil auf Privatpersonen. Damit machten in Deutschland Kredite für den Bau und Erwerb von Wohnungen 46,6 % aller ausstehenden Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen aus.

Ein Indikator für die Entwicklung der Zinsen zur Beleihung von Immobilien ist die Umlaufrendite. Sie zeigt die durchschnittliche Rendite der sich im Umlauf befindlichen Anleihen erster Bonität, also insbesondere der Staatsanleihen (**Abb. 3-19**).

In die Berechnung der Umlaufrendite gehen grundsätzlich nur Anleihen mit einer vereinbarten Laufzeit gemäß Emissionsbedingungen von über vier Jahren ein. Damit spiegelt die Umlaufrendite das Zinsniveau des Kapitalmarktes mit längerer Zinsbindungsdauer wider; die Umlaufrendite ist mit dem DAX vergleichbar, bezieht sich aber auf den Rentenmarkt.

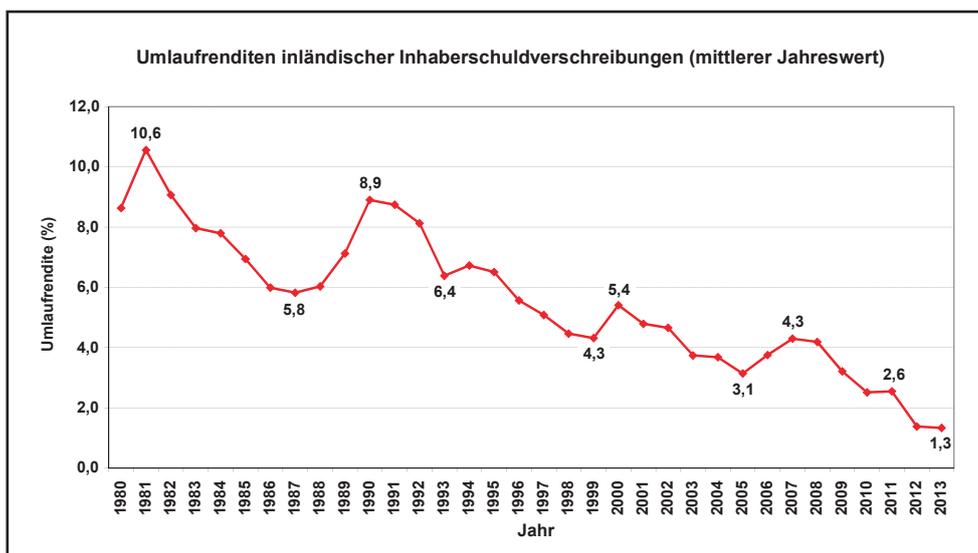


Abb. 3-19: Umlaufrendite

Quelle: Deutsche Bundesbank, Dez. 2013



## 4 Allgemeiner Immobilienmarkt in Deutschland



## 4.1 Beteiligung der Gutachterausschüsse, allgemeine Datenlage

Dieser Immobilienmarktbericht basiert auf Marktdaten, die dem AK OGA von den Gutachterausschüssen in den Ländern zur Verfügung gestellt worden sind. Aus den verschiedensten Gründen konnten sich nicht alle Gutachterausschüsse an der Erhebung der Daten beteiligen, oder sie konnten nur Angaben zu bestimmten Fragestellungen machen. Dennoch sind mithilfe statistischer Schätzverfahren flächendeckende Aussagen über den Immobilienmarkt in Deutschland möglich. Die Genauigkeit, mit der diese Angaben abgeleitet werden, hängt naturgemäß davon ab, in welcher Dichte die Daten mitgeteilt worden sind oder umgekehrt, in wie vielen Fällen Daten statistisch geschätzt werden mussten.

Für diesen Bericht liegen Immobilienmarktdaten aller Bundesländer in verschiedenen Ausprägungen vor.

Allgemein ist feststellbar, dass die Beteiligung der Gutachterausschüsse seit dem ersten Bericht über die Jahre 2007/2008 zugenommen hat. Anhand der Subkreise ist allerdings eine Aussage über die Beteiligungsquote anhand der Tabelle **Abb. 4-1** nur eingeschränkt ablesbar, da die Anzahl der gebildeten Subkreise mit der zunehmenden Differenzierung der Beobachtungsräume mit jedem Bericht ebenfalls zugenommen hat.

So wurden für die Berichtszeiträume folgende Anzahlen von Subkreisen gebildet:

- 2007/2008: 413 Kreise  
(keine Unterteilung in Subkreise)
- 2009/2010: 464 Subkreise
- 2011/2012: 473 Subkreise

Beteiligung in den Subkreisen, gesamt, Anzahl der Subkreise						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	5	15	9	9	20	18
Bayern	60	62	36	35	52	54
Berlin	1	1	2	2	1	1
Brandenburg	18	18	18	18	26	26
Bremen	2	2	1	1	2	1
Hamburg	1	1	1	1	1	1
Hessen	26	26	31	31	31	31
Mecklenburg-Vorpommern	16	17	15	16	14	15
Niedersachsen	46	46	55	55	55	55
Nordrhein-Westfalen	48	48	79	79	73	72
Rheinland-Pfalz	36	36	36	36	36	35
Saarland	7	7	6	6	7	5
Sachsen	4	4	7	8	7	11
Sachsen-Anhalt	14	14	14	14	14	14
Schleswig-Holstein	15	15	9	9	8	10
Thüringen	23	13	23	23	23	23
<b>Deutschland</b>	<b>322</b>	<b>325</b>	<b>342</b>	<b>343</b>	<b>370</b>	<b>372</b>

Abb. 4-1: Beteiligung der Gutachterausschüsse nach Anzahl der Subkreise

Die allgemeine Beteiligungsquote wird an den folgenden Tabellen erkennbar. Hier sind die Bevölkerungs- bzw. Gebietsflächenanteile dargestellt, die sich aus den Subkreisen ergeben, für die die Gutachterausschüsse Daten gemeldet haben.

Bezogen auf die Bevölkerung der Subkreise in den Ländern zeigt sich seit dem Jahr 2007 eine kontinuierliche Verbesserung der Beteiligung. Für die Jahre 2011 und 2012 liegt sie bei ca. 80 % (**Abb. 4-2**).

Bezogen auf die Gebietsfläche der Subkreise in den Ländern zeigt sich seit dem Jahr 2007 ebenso eine kontinuierliche Verbesserung der Beteiligung. Für die Jahre 2011 und 2012 liegt sie bei ca. 75 bis 80 % (**Abb. 4-3**).

Beteiligung in den Subkreisen, gesamt nach Gebietsbevölkerung in %						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	4	20	18	18	44	41
Bayern	75	69	45	44	61	64
Berlin	100	100	100	100	100	100
Brandenburg	100	100	100	100	100	100
Bremen	100	100	83	83	100	17
Hamburg	100	100	100	100	100	100
Hessen	100	100	100	100	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	90	96	86	89	80	86
Niedersachsen	100	100	100	100	100	100
Nordrhein-Westfalen	88	89	97	97	91	92
Rheinland-Pfalz	100	100	100	100	100	100
Saarland	100	100	85	85	100	77
Sachsen	36	36	56	63	56	79
Sachsen-Anhalt	100	100	100	100	100	100
Schleswig-Holstein	100	100	50	50	43	57
Thüringen	100	43	100	100	100	100
<b>Deutschland</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>81</b>

Abb. 4-2: Beteiligung der Gutachterausschüsse nach Bevölkerung

Beteiligung in den Subkreisen, gesamt nach Gebietsfläche in %						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	1	5	3	3	33	26
Bayern	57	59	24	24	46	52
Berlin	100	100	100	100	100	100
Brandenburg	100	100	100	100	100	100
Bremen	100	100	80	80	100	20
Hamburg	100	100	100	100	100	100
Hessen	100	100	100	100	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	90	100	86	86	75	85
Niedersachsen	100	100	100	100	100	100
Nordrhein-Westfalen	92	92	98	98	89	94
Rheinland-Pfalz	100	100	100	100	100	100
Saarland	100	100	91	91	100	72
Sachsen	12	12	42	54	48	73
Sachsen-Anhalt	100	100	100	100	100	100
Schleswig-Holstein	100	100	47	47	39	48
Thüringen	100	55	100	100	100	100
<b>Deutschland</b>	<b>76</b>	<b>75</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>75</b>	<b>78</b>

Abb. 4-3: Beteiligung der Gutachterausschüsse nach Gebietsfläche

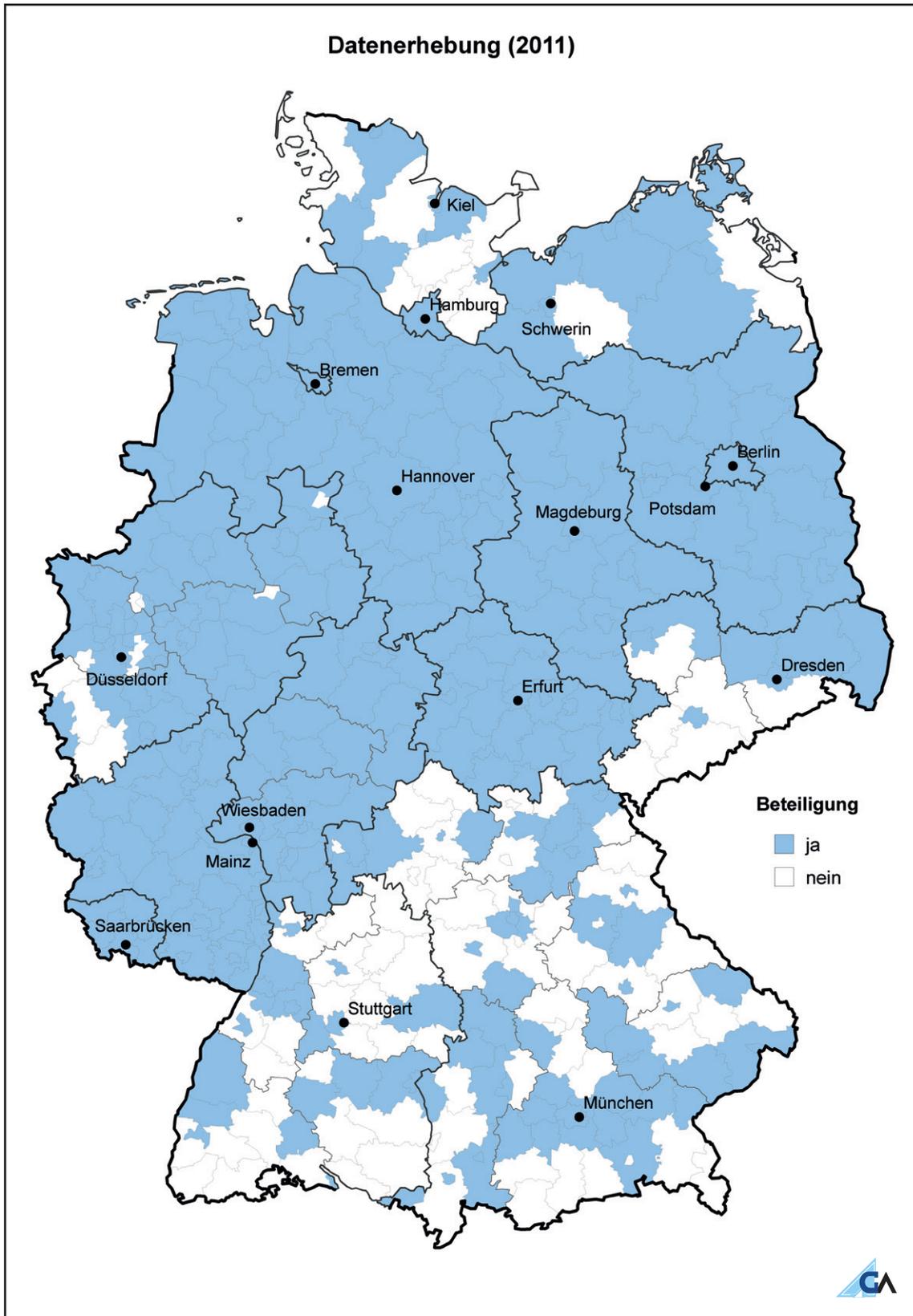


Abb.4-4: Beteiligung 2011

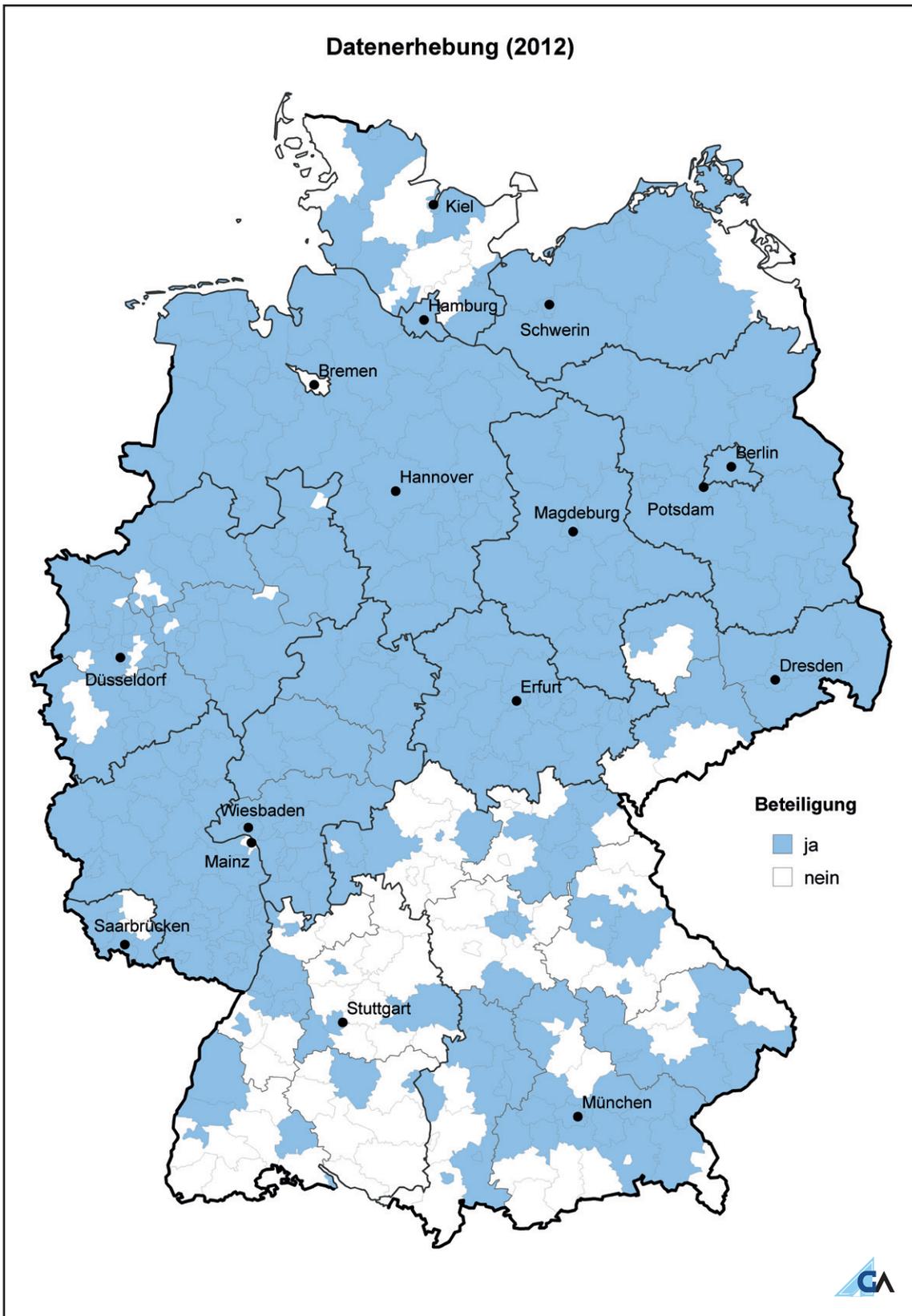


Abb. 4-5: Beteiligung 2012

Die Kartendarstellung in **Abb.4-6** gibt einen Überblick über die Beteiligung der Gutachterausschüsse in den Jahren 2007 bis 2012.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die erforderlichen statistischen Schätzungen aufgrund verdichteter Datenmeldungen und differenzierter Subkreisbildungen genauer geworden sind. Besonders für die Jahre 2011/2012 hat das Land Baden-Württemberg verbesserte Daten über die Gesamtumsätze abgeben können.

Damit setzt sich mit der Weiterentwicklung der rechtlichen Voraussetzungen (BauGB, ImmoWertV und Richtlinien zur ImmoWertV) auch die Verbesserung der Verfügbarkeit der Daten der Gutachterausschüsse fort. Diese können zunehmend zur überregionalen Immobilienmarktbeobachtung verwendet werden.

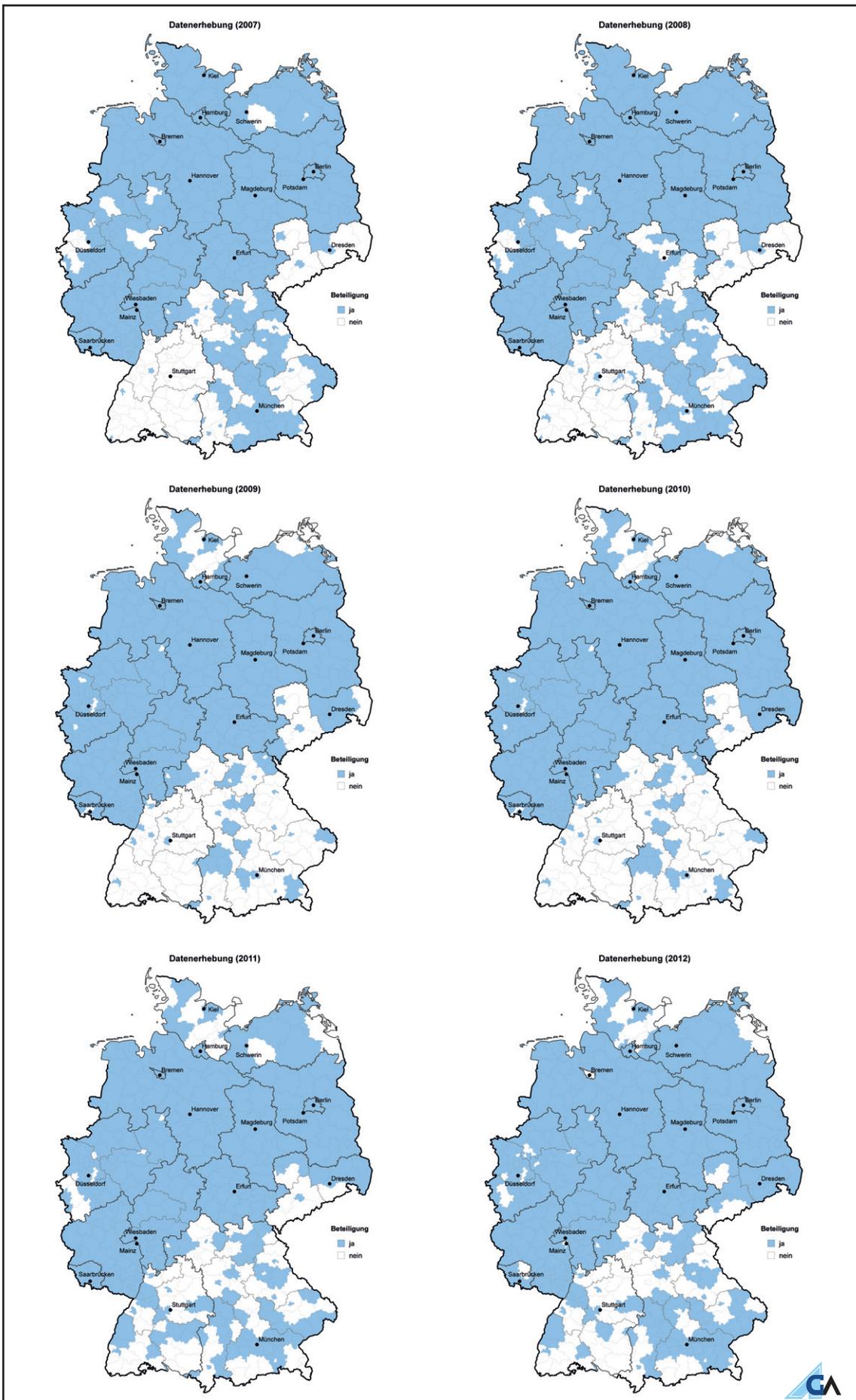


Abb. 4-6: Kartendarstellung zu Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung



## 4.2 Der Immobilienmarkt in Deutschland 2007- 2012

### 4.2.1 Begriffe: Umsatz und sachliche Teilmärkte

Der Begriff Immobilienwirtschaft bezeichnet das gesamte Geschehen im Zusammenhang mit Planung, Realisierung, Finanzierung, Handel und Bewirtschaftung von Immobilien. Die großen Sektoren sind die Bau- und Finanzwirtschaft sowie Dienstleistungsbereiche, die die Verwaltung und Vermittlung von Immobilien betreffen. Die Immobilienbranche in diesem weiter gefassten Sinne steht, bezogen auf die Bruttowertschöpfung Deutschlands, an zweiter Stelle im Vergleich mit anderen Branchen.

Der Handel mit Immobilien und der dadurch entstehende Umsatz an Immobilien wird bezeichnet als

- Geldumsatz (Summe der in Immobilienankäufe investierten Geldmittel),
- Vertragsumsatz (Anzahl der abgeschlossenen notariellen Kaufverträge über Immobilien) und
- Flächenumsatz (Summe der veräußerten Grundstücksflächen).

Für die Beurteilung des Umfanges des Immobilienhandels ist auch der

- Wohnflächen- und
- Nutzflächenumsatz

von Bedeutung. Diese Daten sind aber nur lückenhaft zu ermitteln, weil Informationen darüber in den notariell zu beurkundenden Kaufverträgen in der Regel nicht vorhanden sind. Dadurch stehen sie den Gutachterausschüssen nicht zur Verfügung. Schätzungen werden durch diese Umstände eher ungenau, aus diesem Grund ist auf Angaben hierzu verzichtet worden.

Zum Zweck der Analyse und Darstellung des Immobilienmarktes werden sachliche Teilmärkte in hierarchisch abgestuften Ebenen gebildet. Die Bildung der Teilmärkte ist in ihren ersten Ebenen

deutschlandweit recht einheitlich. Bei weiteren Differenzierungen nehmen jedoch regionale Unterschiede zu, die sich aus historischen Entwicklungen und auch entsprechend regionaler Besonderheiten der Märkte ergeben haben.

Für bundesweite Untersuchungen werden die sachlichen Teilmärkte daher innerhalb festgelegter Teilmarktgruppen aggregiert.

Die sachlichen Teilmärkte des Immobilienmarktes werden z. B. in die **Kategorien**

- Wohnimmobilien,
- Gewerbeimmobilien,
- land- und forstwirtschaftliche Immobilien und
- sonstige Immobilien

eingeteilt.

Eine weitere Untergliederung der sachlichen Teilmärkte erfolgt in

- **Segmente** (z. B. Eigenheime),
- **Untersegmente** (z. B. Reihenhäuser),
- **Typologien** (z. B. Reihenedhäuser).

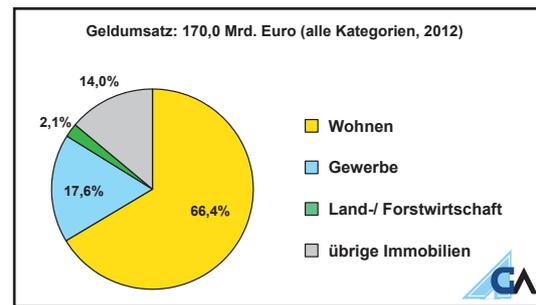
## 4.2.2 Umsätze auf dem deutschen Immobilienmarkt

Im Jahr 2012 sind insgesamt ca. 170 Mrd. Euro in den Kauf von Immobilien investiert worden. Damit wird die Marke von 2007 fast erreicht. Die Tendenz im Jahr 2013 ist nach den Beobachtungen der Gutachterausschüsse in Deutschland weiter steigend.

Von dem Spitzenwert im Jahr 2007 hat sich die Investitionssumme bis zum Jahr 2009 fallend entwickelt. Hier war deutlich die Zurückhaltung der Investoren aufgrund der weltweiten Finanzkrise zu spüren. Zur Interpretation des Wertes in 2007 ist anzumerken, dass in den Jahren 2005 bis 2007 auch verstärkt ausländische Investoren auf dem Wohnimmobilienmarkt aufgetreten sind, diese sich aber in den Folgejahren wieder stärker zurückgezogen haben.

Ab dem Jahr 2010 stiegen die Geldumsätze dann kontinuierlich, so dass im Jahr 2012 der Gesamtumsatz des Jahres 2007 erreicht wurde; dabei sind ausländische Investoren im Jahr 2012 nicht in dem Umfang wie 2007 aufgetreten (**Abb. 4-8**).

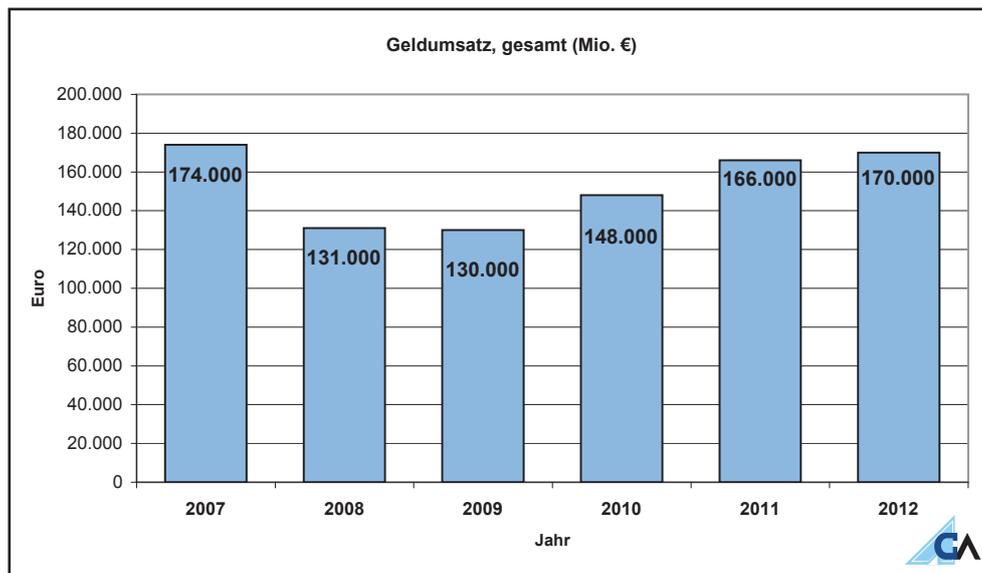
Kauf von gewerblich nutzbaren Immobilien wurde ein Anteil von rd. 18 % investiert (**Abb. 4-7**).



**Abb. 4-7:** Umsatzanteile (Geldumsatz) der Kategorien

Im Jahr 2010 betrug der Anteil der Wohnimmobilien 65,0 %, der Geldumsatz gewerblicher Immobilien lag bei 14,6 %. Ein großer Anteil dieser Steigerungsrate ergibt sich aus der zunehmenden Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien. Von 2010 nach 2012 ist auf diesem Teilmarkt eine Zunahme um ca. 15 % registriert worden.

In Hinblick auf gewerblich genutzte Immobilien ist die Zuordnung bestimmter Immobilienarten zu



**Abb. 4-8:** Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt

Insgesamt kann ein deutlich belebter Markt ab dem Jahr 2010 bis 2012 festgestellt werden.

Auf die Kategorien der sachlichen Teilmärkte bezogen ist der Handel auf dem Immobilienmarkt nach wie vor von der Wohnimmobilie dominiert. Die Investitionssumme betrug in 2012 insgesamt rd. 112 Mrd. Euro des Gesamtumsatzes von 170 Mrd. Euro; dies entspricht einem Anteil von ca. 66 % der gesamten Investitionssumme. In den

der Kategorie „Gewerbeimmobilie“ inhomogen (s. auch Kapitel 5.4 auf Seite 118). Daher kann davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil der den „übrigen Immobilien“ zugeordneten Umsätze auch den gewerblich genutzten Immobilien zuzuordnen wäre.

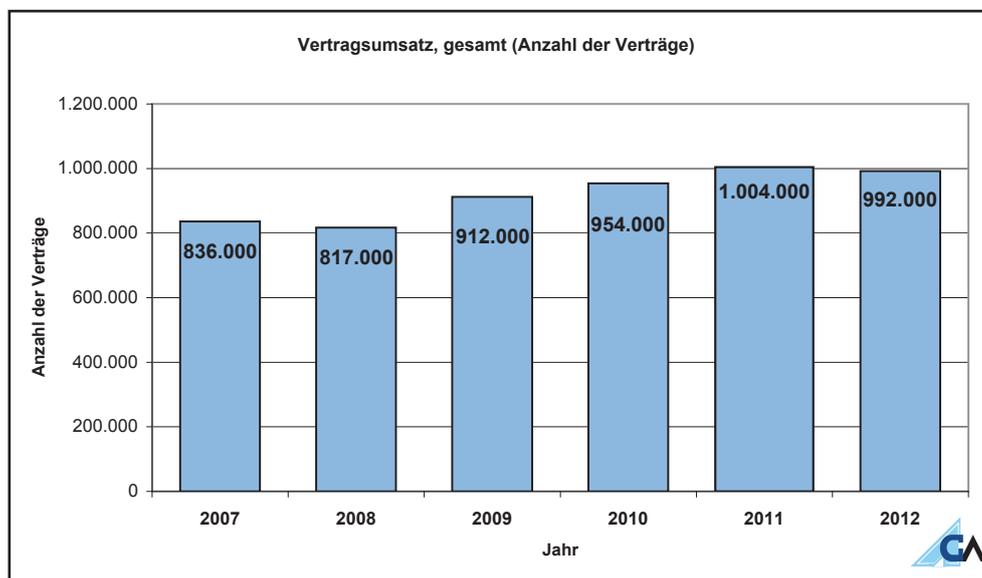
Die Vertragszahlen (Transaktionen) über Immobilienverkäufe haben im Jahr 2011 erstmals die Marke von 1 Million erreicht. Im Jahr 2012 ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen (**Abb. 4-9**). An den Vertragszahlen ist die Intensität des Marktgeschehens gut ablesbar.

Bezogen auf die gesamte Fläche der Bundesrepublik Deutschland (ca. 357.100 km<sup>2</sup>) werden im längerfristigen Mittel jährlich etwa 1,0 % dieser Fläche im Zusammenhang mit dem Immobilienhandel veräußert (**Abb. 4-10**). Der Großteil der Flächenumsätze ist naturgemäß der Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

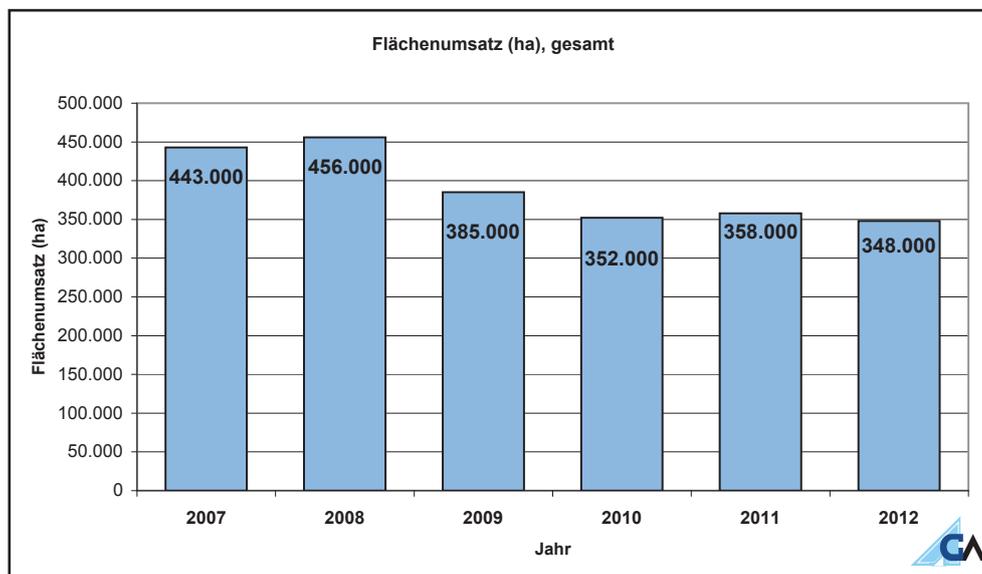
Die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze der Jahre 2007 bis 2012 der Bundesländer haben sich

wie in den nachfolgenden Tabellen (**Abb. 4-11** bis **Abb. 4-13**) dargestellt entwickelt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit der Angaben von 2007/2008 noch eingeschränkt ist. Die Angaben der Jahre 2009 bis 2012 sind hinreichend, für 2011/2012 kann von einer Verbesserung der Angaben ausgegangen werden. Insbesondere die Daten für die Länder Baden-Württemberg und Bayern konnten zuverlässiger ermittelt werden.

Darüber hinaus sind Abweichungen zu Angaben in Landesgrundstücksmarktberichten möglich. Dies ist in erster Linie durch andere Auswertezwischenräume begründet. Einige Bundesländer weisen in Ihren Grundstücksmarktberichten lediglich die Umsätze von Grundstücksübergängen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (z. B. auch ohne



**Abb. 4-9:** Vertragsumsatz auf dem Immobilienmarkt



**Abb. 4-10:** Flächenumsatz auf dem Immobilienmarkt

Zwangsversteigerungen, Schenkungen etc.) aus. In diesem Bericht sind alle Eigentumsübergänge erfasst, die durch notarielle Beurkundung erfolgt sind.

Vertragsumsatz nach Ländern (Anzahl der Verträge)						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	126.000	125.000	146.100	152.300	161.000	147.100
Bayern	131.500	130.000	161.300	168.900	161.700	159.700
Berlin	27.000	24.000	20.500	25.300	32.700	33.600
Brandenburg	37.400	38.000	35.200	35.600	34.400	34.400
Bremen	7.200	7.000	6.400	7.600	8.400	8.700
Hamburg	11.500	11.700	11.700	12.600	12.700	11.900
Hessen	54.000	51.600	57.700	63.000	69.500	77.500
Mecklenburg-Vorpommern	28.400	27.000	25.700	24.100	23.900	23.800
Niedersachsen	88.000	87.600	88.500	93.600	101.500	105.000
Nordrhein-Westfalen	125.300	124.000	152.700	161.200	174.100	171.100
Rheinland-Pfalz	55.700	55.200	60.900	63.600	69.300	66.400
Saarland	10.300	11.000	13.500	13.600	12.400	12.400
Sachsen	50.100	40.000	42.400	43.400	44.600	43.500
Sachsen-Anhalt	31.500	30.200	30.700	28.300	27.700	29.200
Schleswig-Holstein	20.500	24.700	30.800	32.600	37.900	36.300
Thüringen	31.800	30.000	28.000	28.800	31.800	31.200
<b>Deutschland</b>	<b>836.200</b>	<b>817.000</b>	<b>912.100</b>	<b>954.500</b>	<b>1.003.600</b>	<b>991.800</b>

Abb. 4-11: Vertragsumsatz 2007 bis 2012

Geldumsatz nach Ländern (in Mio. Euro)						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>	22.400	24.700	25.600	24.500
Bayern	34.200	25.800	26.200	28.500	31.400	33.300
Berlin	14.600	7.300	6.100	9.500	11.100	12.800
Brandenburg	3.650	2.800	2.500	3.100	2.900	3.100
Bremen	1.250	1.160	1.000	1.300	1.400	1.200
Hamburg	7.600	5.600	5.000	6.200	6.700	6.900
Hessen	17.900	10.300	10.300	12.800	14.400	16.700
Mecklenburg-Vorpommern	2.200	1.900	1.900	2.200	2.600	2.600
Niedersachsen	14.000	11.400	10.000	11.000	12.900	13.000
Nordrhein-Westfalen	33.400	25.700	26.300	29.000	33.100	32.200
Rheinland-Pfalz	5.800	5.100	5.300	5.800	7.300	7.500
Saarland	1.100	960	1.100	1.200	1.400	1.600
Sachsen	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>	3.700	4.200	5.300	4.900
Sachsen-Anhalt	2.800	2.100	1.700	1.700	1.700	2.000
Schleswig-Holstein	4.400	4.450	4.800	5.000	6.100	5.900
Thüringen	2.400	1.700	1.500	1.500	1.900	1.900
<b>Deutschland <sup>2)</sup></b>	<b>174.000</b>	<b>131.000</b>	<b>129.800</b>	<b>147.700</b>	<b>165.800</b>	<b>170.100</b>

<sup>1)</sup> Länderangaben fehlen

<sup>2)</sup> Gesamtumsätze für 2007/2008: fehlende Länderangaben geschätzt

Abb. 4-12: Geldumsatz 2007 bis 2012

Flächenumsatz nach Ländern (in Hektar)						
Bundesland	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>	23.300	23.300	17.600	17.500
Bayern	33.000	36.500	46.100	46.500	38.800	36.900
Berlin	1.600	1.220	1.200	1.100	1.300	1.300
Brandenburg	63.000	68.000	58.800	46.100	48.700	47.900
Bremen	510	445	400	500	600	600
Hamburg	820	670	600	700	900	800
Hessen	13.400	11.600	12.600	13.500	14.900	14.300
Mecklenburg-Vorpommern	70.000	70.000	48.700	41.700	44.800	40.500
Niedersachsen	49.000	49.500	41.700	41.400	44.400	42.400
Nordrhein-Westfalen	22.900	23.400	33.600	29.600	33.200	29.700
Rheinland-Pfalz	11.200	13.300	12.900	12.800	15.500	14.300
Saarland	1.750	1.660	2.000	2.200	2.300	2.400
Sachsen	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>	31.400	26.500	24.900	25.200
Sachsen-Anhalt	40.400	43.790	39.300	32.200	30.700	34.400
Schleswig-Holstein	11.000	11.800	14.800	15.100	17.000	15.500
Thüringen	18.000	23.600	17.900	18.700	22.400	24.500
<b>Deutschland <sup>2)</sup></b>	<b>443.000</b>	<b>456.000</b>	<b>385.400</b>	<b>352.000</b>	<b>358.000</b>	<b>348.200</b>

<sup>1)</sup> Länderangaben fehlen

<sup>2)</sup> Gesamtumsätze für 2007/2008: fehlende Länderangaben geschätzt

**Abb. 4-13:** Flächenumsatz 2007 bis 2012

### 4.2.3 Investitionsaufkommen, Geldumsatz

Die Länder Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen weisen die höchsten Investitionssummen auf. In diesen drei Ländern sind in 2012 etwa 53 % des Geldumsatzes und rd. 48 %

des Vertragsumsatzes in der Bundesrepublik Deutschland getätigt worden (**Abb. 4-14**).

Bezogen auf die Einwohnerzahlen weicht das Bild ab. Die höchsten Geldumsätze je Einwohner sind aufgrund des hohen Preisniveaus in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin zu verzeichnen. Mit

2012	Geldumsatz in Mrd. Euro <sup>2)</sup>	Geldumsatz in %	Vertrags- umsatz <sup>2)</sup>	Vertrags- umsatz in %	Geldumsatz (Euro) je Einwohner <sup>1)</sup>	Vertrags- umsatz je 1.000 Einwohner
Baden-Württemberg	24,5	14,4%	147.100	14,8%	2.340	14,0
Bayern	33,3	19,6%	159.700	16,1%	2.690	12,9
Berlin	12,8	7,5%	33.600	3,4%	3.890	10,2
Brandenburg	3,1	1,8%	34.400	3,5%	1.260	14,0
Bremen	1,2	0,7%	8.700	0,9%	1.840	13,4
Hamburg	6,9	4,1%	11.900	1,2%	4.040	7,0
Hessen	16,7	9,8%	77.500	7,8%	2.800	13,0
Mecklenburg-Vorpommern	2,6	1,5%	23.800	2,4%	1.610	14,8
Niedersachsen	13,0	7,6%	105.000	10,6%	1.670	13,5
Nordrhein-Westfalen	32,2	18,9%	171.100	17,2%	1.840	9,8
Rheinland-Pfalz	7,5	4,4%	66.400	6,7%	1.880	16,6
Saarland	1,6	0,9%	12.400	1,3%	1.600	12,4
Sachsen	4,9	2,9%	43.500	4,4%	1.210	10,7
Sachsen-Anhalt	2,0	1,2%	29.200	2,9%	870	12,8
Schleswig-Holstein	5,9	3,5%	36.300	3,7%	2.110	13,0
Thüringen	1,9	1,1%	31.200	3,1%	870	14,3
<b>Deutschland</b>	<b>170,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>991.900</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.120</b>	<b>12,4</b>

<sup>1)</sup> Einwohnerzahlen: Destatis, Zensus 2011

<sup>2)</sup> Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich

**Abb. 4-14:** Geld- und Vertragsumsatz nach Ländern

einem Abstand von nahezu 1.000 Euro folgen die Länder Hessen und Bayern. Die geringsten Geldumsätze je Einwohner sind in Sachsen-Anhalt und Thüringen registriert worden.

Die höchste Anzahl der Verträge je 1.000 Einwohner sind in den Ländern Rheinland-Pfalz und Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet. Auch in Thüringen, Baden-Württemberg und Brandenburg sind hohe Kauffallzahlen je Einwohner feststellbar.

Der Geldumsatz liegt im bundesweiten Mittel (Medianwert) bei 2.120 Euro je Einwohner. In 90 % aller Subkreise liegt der Geldumsatz zwischen 630 Euro und 3.950 Euro je Einwohner.

Nach Regionen und Bevölkerungsdichte betrachtet zeigen sich teilweise erhebliche Unterschiede. Liegt der Geldumsatz in Gebieten mit sehr hohen Bevölkerungsdichten in der Kategorie „deutlich höherer Umsatz“ (3.160 Euro je Einwohner), so liegt er in sehr gering besiedelten Regionen mit 1.160 Euro je Einwohner in der Kategorie „geringer Umsatz“.

In den südlichen Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte liegt der Geldumsatz je Einwohner bei 4.480 Euro (sehr hoher Umsatz), in den östlichen Gebieten mit geringer Bevölkerungsdichte liegt der Umsatz bei lediglich 710 Euro je Einwohner (gering bis sehr gering) (**Abb. 4-15** und **Abb. 4-16**).

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Geldumsatz (Euro) je Einwohner, 2012			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	1.440	1.180	1.030	<b>1.160</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	1.560	1.480	710	<b>1.320</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	1.430	1.950	920	<b>1.630</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.830	2.360	1.560	<b>2.070</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	2.380	4.480	3.090	<b>3.160</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.920</b>	<b>2.520</b>	<b>1.710</b>	<b>2.120</b>

**Abb. 4-15:** Geldumsatz je Einwohner nach Regionen im Jahr 2012

Die Kartendarstellung über den Geldumsatz je Einwohner im Jahr 2012 zeigt folgendes Bild (Abb. 4-16):

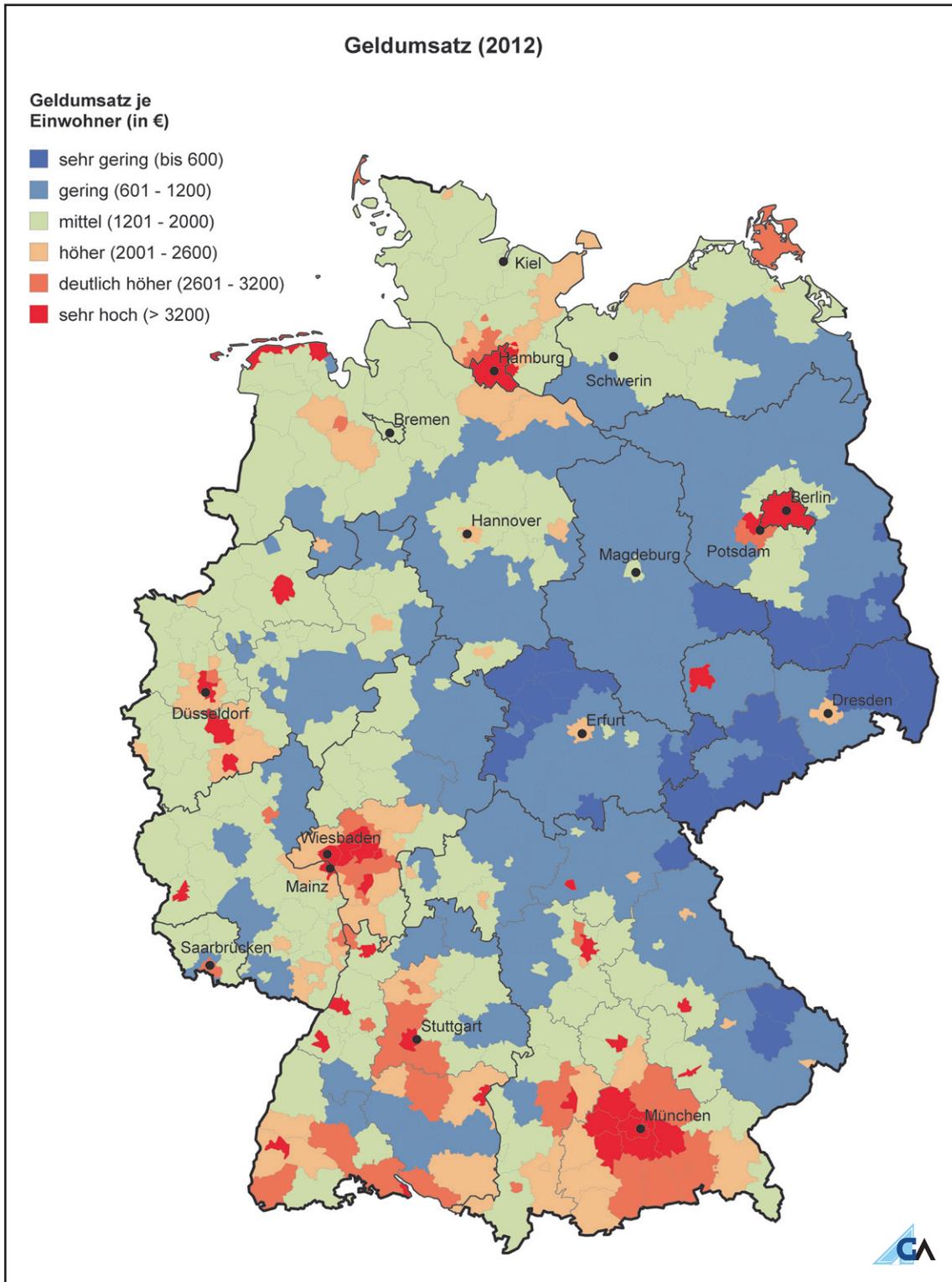


Abb. 4-16: Geldumsatz je Einwohner im Jahr 2012

#### 4.2.4 Vertragsumsatz, Marktintensität

Die Intensität des Marktgeschehens ist für den Immobilienmarkt durch den Vertragsumsatz in Bezug auf die Bevölkerungszahlen gut ablesbar.

Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner <sup>1)</sup>	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	12,0	11,9	13,9	14,5	15,3	14,0
Bayern	10,6	10,5	13,0	13,6	13,0	12,9
Berlin	8,2	7,3	6,2	7,7	9,9	10,2
Brandenburg	15,2	15,5	14,3	14,5	14,0	14,0
Bremen	11,1	10,8	9,8	11,6	13,0	13,4
Hamburg	6,7	6,9	6,8	7,4	7,5	7,0
Hessen	9,0	8,6	9,7	10,6	11,6	13,0
Mecklenburg-Vorpommern	17,6	16,8	15,9	14,9	14,9	14,8
Niedersachsen	11,3	11,3	11,4	12,0	13,1	13,5
Nordrhein-Westfalen	7,1	7,1	8,7	9,2	9,9	9,8
Rheinland-Pfalz	14,0	13,8	15,3	15,9	17,4	16,6
Saarland	10,3	11,0	13,5	13,6	12,4	12,4
Sachsen	12,3	9,9	10,4	10,7	11,0	10,7
Sachsen-Anhalt	13,8	13,2	13,4	12,4	12,1	12,8
Schleswig-Holstein	7,3	8,8	11,0	11,6	13,5	13,0
Thüringen	14,5	13,7	12,8	13,1	14,5	14,3
<b>Deutschland</b>	<b>10,4</b>	<b>10,2</b>	<b>11,4</b>	<b>11,9</b>	<b>12,5</b>	<b>12,4</b>

<sup>1)</sup> Einwohnerzahlen: Destatis, Zensus 2011

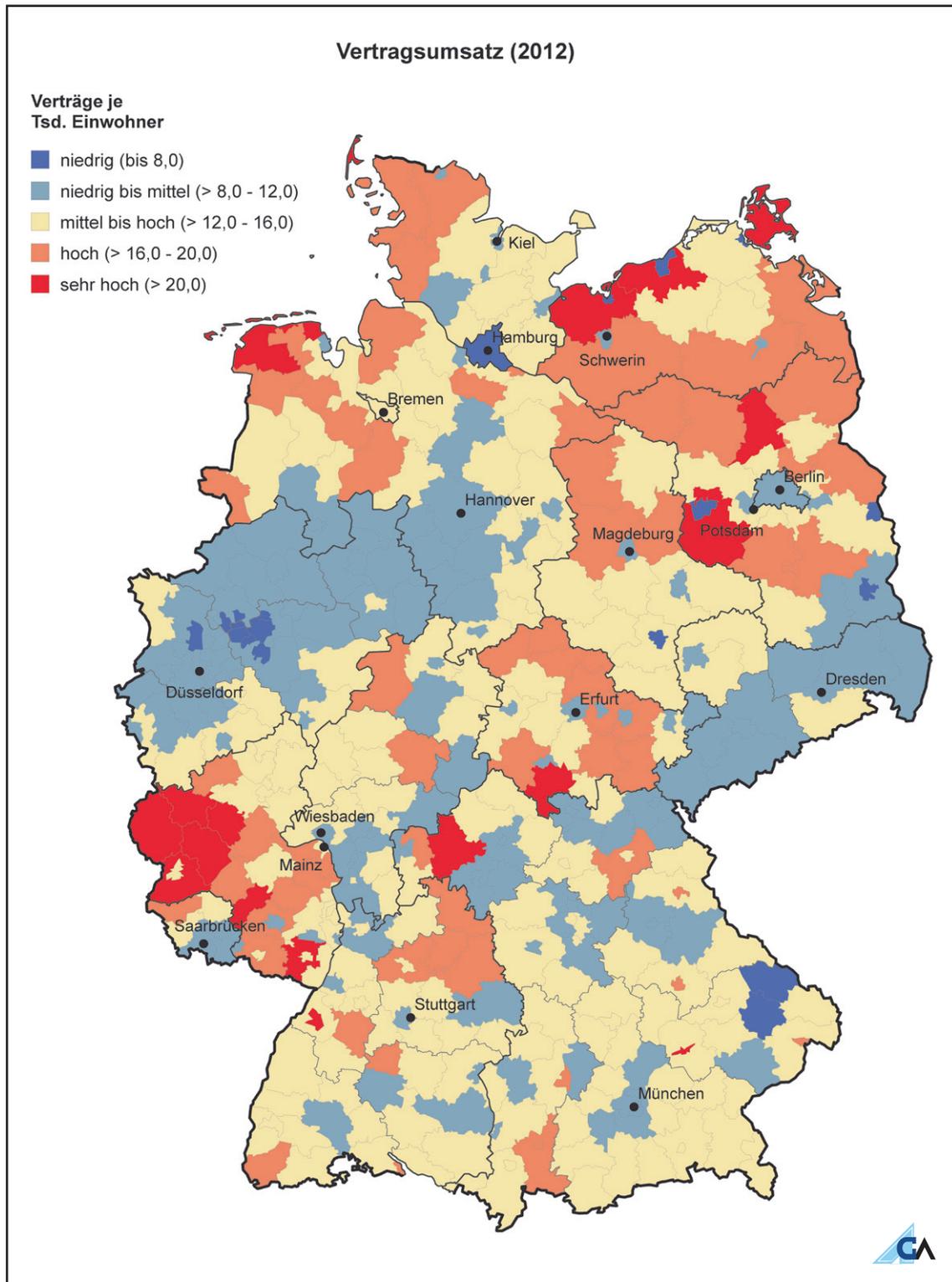
**Abb. 4-17:** Marktintensität, Vertragsumsatz je Tsd. Einwohner, 2007 bis 2012

Aus der Tabelle **Abb. 4-17** ist die Zunahme des Verkaufsgeschehens erkennbar. Bezogen auf die Einwohnerzahlen des Zensus 2011 zeigt sich bundesweit eine Zunahme der Vertragszahlen von 2007 bis 2012 um zwei Verträge je 1.000 Einwohner.

In 90 % der Subkreise liegen die Vertragsumsätze in einem Bereich zwischen 8,0 und 20,0 Verträgen je Tsd. Einwohner. Im Mittel (Medianwert) liegt der Umsatz in Deutschland bei ca. 12,4 Verträgen je Tsd. Einwohner.

Nach dieser Klassierung liegen für das Jahr 2012 über 80 % der Bevölkerung in Gebieten mit niedriger bis mittlerer (44,5 % der Bevölkerung) und mittlerer bis hoher (37,8 % der Bevölkerung) Verkaufsintensität.

Das Kartenbild zur Marktintensität zeigt die **Abb. 4-18** wie folgt:



**Abb. 4-18:** Vertragsumsatz 2012 je Tsd. Einwohner

Nach Regionen zusammengefasst wird deutlich, dass in den dichter besiedelten Gebieten die Verkaufsintensität schwächer ist als in den Gebieten mit geringer Bevölkerungsdichte. Auch bestehen durchaus bemerkenswerte Unterschiede zwischen den nördlichen, südlichen und östlichen Regionen (**Abb. 4-19**).

Nach demografischer Entwicklung (Bevölkerungsentwicklung) differenziert wird erkennbar, dass in Gebieten mit stark sinkender Bevölkerung ein höherer Vertragsumsatz stattfindet als in anderen Regionen (**Abb. 4-20**).

Dieses Phänomen kann so interpretiert werden, dass in eher schwächeren Regionen ein intensiveres Verkaufsverhalten über Immobilien stattfindet. Erfahrungsgemäß betrifft dies die Verkäufe von Wohnimmobilien, gefolgt von zunehmenden Verkäufen über Gewerbeimmobilien, die z. B. der Versorgung der Bevölkerung dienen. Eine weitergehende Interpretation dieser Zahlen ist, dass eine steigende Verkaufsintensität in Gebieten mit sinkenden Bevölkerungszahlen ein Hinweis auf den Beginn einer Phase rückläufiger Preise ist, die möglicherweise mit einer letztendlichen Stagnation der Verkaufsaktivitäten endet.

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsumsatz je Tsd. Einwohner, 2012			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	15,7	14,9	15,7	<b>15,7</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	14,0	13,8	13,8	<b>13,8</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	11,8	14,2	13,0	<b>13,0</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	10,8	13,6	12,2	<b>12,2</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	9,0	12,9	10,4	<b>10,4</b>
<b>Deutschland</b>	<b>11,0</b>	<b>13,7</b>	<b>12,4</b>	<b>12,4</b>

**Abb. 4-19:** Vertragsumsatz 2012 je Tsd. Einwohner nach Bevölkerungsdichte und Regionen

Bevölkerungsentwicklung	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsumsatz je Tsd. Einwohner, 2012			
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	13,2	15,7	13,3	<b>13,5</b>
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	10,5	14,1	14,2	<b>12,3</b>
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	11,3	13,7	8,0	<b>12,0</b>
stabil (-0,5 bis unter + 0,5 %)	12,0	14,0	-	<b>13,1</b>
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	11,8	14,0	10,4	<b>13,3</b>
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	9,8	12,7	10,9	<b>11,3</b>
<b>Deutschland</b>	<b>11,0</b>	<b>13,7</b>	<b>12,3</b>	<b>12,4</b>

**Abb. 4-20:** Vertragsumsatz 2012 je Tsd. Einwohner nach Bevölkerungsentwicklung und Regionen



## 5 Immobilien nach sachlichen Teilmärkten



## 5.1 Der Wohnungsmarkt im Allgemeinen

Der Wohnungsmarkt ist im Zusammenhang mit dem Handel an Immobilien der Teilmarkt mit den höchsten Investitionssummen. Im Jahr 2012 lag allein der Geldumsatz für den Erwerb von unbebauten oder bebauten Grundstücken, die dem Wohnen dienen, bei rd. 113 Mrd. Euro. Der Handel mit Wohnimmobilien nimmt damit etwa 65 % des Geldumsatzes des gesamten Immobilienhandels ein. Dazu kommen noch die Investitionen im Zusammenhang mit der Erstellung von Gebäuden, die dem Wohnen dienen.

Die bundesdeutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Deutliches Zeichen dieser Veränderung ist die zunehmende Auseinanderentwicklung der lokalen und regionalen Märkte: auf der einen Seite Gebiete mit schrumpfender Nachfrage und wachsenden Leerständen, auf der anderen Seite Städte und Regionen mit Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum, die zu Wohnungsknappheiten geführt haben. Entlang dieser Gegensätze lassen sich die aktuellen Entwicklungen der lokalen Wohnungsmärkte einordnen. Von grundlegender Bedeutung ist dabei, welche ökonomische Entwicklung die jeweilige Region einschlägt bzw. einschlagen wird. Die Beobachtung der Marktentwicklungen zeigt, dass die Wohnungsmärkte dann besonders angespannt sind, wenn sie zu wirtschaftlich dynamischen Räumen gehören, wo Beschäftigung, Ausbildungsplätze und Einkommensmöglichkeiten überdurchschnittlich im Wachstum begriffen sind. Da die Wohnungsmärkte nachgelagerte Märkte sind, die auf demografische und ökonomische Entwicklungen reagieren, sind diese zur Beschreibung der jeweiligen Wohnungsmarktlagen eine wichtige Voraussetzung.

### 5.1.1 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen wird im Wesentlichen von der demografischen Entwicklung geprägt. Zu- und Abwanderung in und aus einer Region bestimmen die Wohnungsmarktlage und

können zu Nachfrage- oder Angebotsüberhängen führen.

In den letzten Jahren vollzog sich eine deutliche Trendwende der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland (s. auch Kapitel 3.4.1, Seite 19). Nachdem die Bevölkerungszahl seit 2003 leicht rückläufig war, steigt sie seit 2011 wieder an. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 werden für die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung noch nicht berücksichtigt, da keine konsistenten Zeitreihen vorliegen. Für einzelne Städte gibt es jedoch erhebliche Abweichungen zwischen der Bevölkerungsfortschreibung und den Ergebnissen der GWZ 2011. Auch wenn sich der Bevölkerungsstand in Deutschland dabei nur um wenige Zehntelprozente pro Jahr ändert, herrschen regional tlw. deutlich höhere Veränderungsrate vor. Die Standortgunst der Großstädte für wissensintensive Unternehmen und hochqualifizierte Arbeitskräfte führt zu einer positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung, wozu auch die wachsende Bedeutung der Hochschulstandorte beiträgt. Steigende Benzinpreise und eine hohe Belastung der Verkehrswege sowie damit verbundene lange Pendlerzeiten haben zu einer wachsenden Präferenz der Haushalte für eine zentrumsnahe Wohnstandortwahl geführt. Unterstützt wird dieser Trend in die Städte durch den zunehmenden Hang vieler Haushalte zu städtischer Kultur, Konsum und Großereignissen (**Abb. 5-1**).

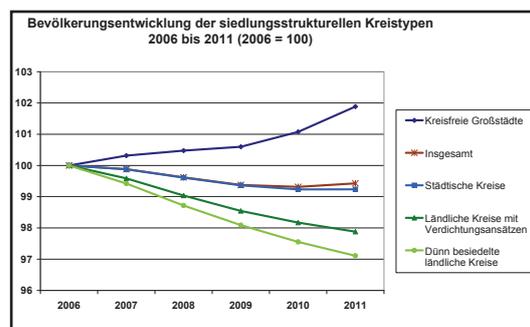


Abb. 5-1: Bevölkerungsentwicklung der siedlungsstrukturellen Kreistypen

Die Bevölkerungsentwicklung der Großstädte ist seit 2006 durchweg positiv, während sie für alle anderen siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR, insbesondere für die ländlichen Kreise, negativ verläuft. Im 5-Jahresvergleich wuchs die Bevölkerungszahl der Großstädte um knapp 2 %, während die Gesamtbevölkerung in Deutschland leicht abnahm.

Die günstige wirtschaftliche Entwicklung trägt zu einer positiven Entwicklung der Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten bei. Die ökonomische Attraktivität zeigt sich auch in einem deutlich steigenden positiven Außenwanderungssaldo. Wachsende Zuwanderungen insbesondere aus den seit 2004 der EU beigetretenen Ländern Mittel- und Osteuropas sowie aus südlichen EU-Ländern aufgrund der Wirtschafts- und Eurokrise haben zu einem Anstieg des Wanderungssaldos von 127 Tsd. im Jahr 2010 zu 279 Tsd. im Jahr 2011 bis hin zu 369 Tsd. Personen im Jahr 2012 geführt. Zu einem Großteil geht der Zuwanderungsanstieg in die großen Städte. Die Wohnungsmärkte erhalten somit eine wachsende Nachfrage von ausländischen Personen.

Anders sieht die demografische Entwicklung in den peripheren Regionen Deutschlands aus. Dünn besiedelte ländliche Kreise haben in den letzten 5 Jahren einen Bevölkerungsverlust von ca. 3 % erfahren. Dementsprechend müssen sich diese Regionen anderen Herausforderungen stellen: z. T. zurückgehende Wohnungsnachfrage und Probleme in der Aufrechterhaltung der Infrastruktur.

Allerdings sind Bevölkerungszahl und -struktur nicht die einzigen Größen zur Bestimmung der Wohnungsnachfrage. Ausschlaggebend ist auch die Entwicklung der Zahl der Haushalte, die sich aufgrund der immer noch wachsenden Singularisierung für Deutschland insgesamt noch positiv gestaltet. Während im letzten Jahrzehnt die Bevölkerungszahl Deutschlands um knapp 1 % leicht abnahm, stieg die Zahl der Haushalte gleichzeitig um über 5 % und damit um fast 2 Mio. auf nunmehr 40,5 Mio.. Eine zunehmende Haushaltsverkleinerung führt somit oftmals auch in Regionen mit schrumpfender Bevölkerungszahl noch zu einem positiven Verlauf der Haushaltszahlen. Treibende Kräfte einer steigenden Wohnungsnachfrage sind zudem ein noch wachsender Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum, die Wohneigentumsbildung, d. h. der Übergang von Mieter- zu Eigentümerhaushalten, Bedarfe und Präferenzen der Nachfrage nach bestimmten Gebäude- und Wohnungstypen sowie eine steigende Zweitwohnungsnachfrage aufgrund der Mobilitätsanfordernisse des Arbeitsmarktes. Für eine

realistische Einschätzung der gegenwärtigen und auch der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist es deswegen von Bedeutung, eine schrumpfende Bevölkerungszahl nicht grundsätzlich mit einer zurückgehenden Wohnungsnachfrage gleichzusetzen.

Insbesondere in den größeren Städten Deutschlands und an Universitätsstandorten hat sich die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre deutlich in Richtung Anspannung und Wohnungsknappheiten verschoben. Einer wachsenden Wohnungsnachfrage steht ein nicht in gleichem Maße gestiegenes Angebot gegenüber. Dabei unterscheiden sich die Regionen und Städte nicht nur untereinander sehr deutlich, sondern auch die Entwicklung in den Städten, d. h. auf der Ebene der Stadtteile und Quartiere, ist häufig divergierend. Die erkennbare Marktanspannung in den größten Städten Deutschlands liegt zum einen an einer deutlich dynamisierten Nachfrageentwicklung, zum anderen an einer nicht ausreichenden Ausweitung des Angebotes durch Wohnungsneubau.

## 5.1.2 Wohnungsbautätigkeit

Im letzten Jahrzehnt ging die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland von Jahr zu Jahr fast ununterbrochen zurück. Waren 2000 noch ca. 423 Tsd. Wohnungen fertiggestellt worden, so schrumpfte die Bautätigkeit bis zum Jahr 2009 um über 60 % auf knapp 159 Tsd. Wohnungen. Die Diskussion um den demografischen Wandel und das Vergewärtigen einer nicht mehr wachsenden Bevölkerungszahl hatten zu einer deutlichen Zurückhaltung der Investoren und Privathaushalte beim Wohnungsneubau geführt.

Im Jahr 2012 wurden in Deutschland wieder knapp über 200 Tsd. Wohnungen fertiggestellt. Dies waren 17.400 Wohnungen oder 9,5 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg fiel zwar nicht so deutlich aus wie im Jahr 2011 (+ 14,6 %), ist aber erheblich höher als im Jahr 2010 (+ 0,5 %). Damit stieg das Niveau der Fertigstellungszahlen in den letzten drei Jahren von knapp 160 Tsd. auf etwas über 200 Tsd. Wohnungen. Die höchsten Zuwächse in 2012 erreichten die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit + 16,0 % gegenüber 2011, gefolgt von denen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit + 3,4 %. Damit hat sich der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen fertiggestellten Wohnungen in 2012 auf gut 41 % erhöht. In den Jahren zuvor lag die Geschosswohnungsquote stets unter 40 % mit einem Tiefstand im Jahr 2004 mit 28 %. Mit dem Boom im Geschosswohnungsbau hat sich die

Bautätigkeit auch räumlich verändert und konzentriert sich insbesondere in dichter bebauten Gebieten.

Auch für 2013 wird ein weiterer Anstieg der Wohnungsbautätigkeit erwartet. Als sicherer Vorbote gilt hierbei die Zahl der Baugenehmigungen. Diese hatte 2012 mit über 240 Tsd. Wohnungen einen deutlichen Anstieg erfahren. Im ersten Halbjahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von knapp 125 Tsd. Wohnungen genehmigt. Dies waren noch einmal 9,6 % oder knapp 11 Tsd. Wohnungen mehr als im ersten Halbjahr 2012.

Besonders stark erhöhten sich die Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 21,7 %). Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen dagegen deutlich weniger stark zu (+ 3,6 %). Durch den stärkeren Anstieg der Genehmigungen im Geschosswohnungsbau hat sich das Verhältnis von genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiter angeglichen und die absoluten Zahlen unterscheiden sich im 1. Halbjahr 2013 mit 55 Tsd. zu 52 Tsd. Genehmigungen kaum noch.

Insgesamt setzt sich aktuell die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort. Die Baufertigstellungen für das Jahr 2013 werden in dieser Entwicklung - wenn auch vermutlich etwas gedämpft - nachziehen.

Die erkennbare Trendwende im Wohnungsbau erfolgte zeitgleich bzw. leicht verzögert mit den wieder ansteigenden Bevölkerungszahlen in vielen Großstädten und der zunehmenden Zuwanderung aus dem Ausland. Erkennbar ist dabei eine deutliche regionale Komponente. Der Rückgang der Bautätigkeit bis zum Jahr 2009 vollzog sich in den Großstädten weniger stark als in den Räumen außerhalb der Großstädte, d. h. in den städtischen und ländlichen Kreisen. Durch den Wiederanstieg der Baufertigstellungen in den Großstädten seit 2010 hat sich dort mittlerweile eine Bautätigkeit eingestellt, die 70 % des vergleichsweise hohen Niveaus des Jahres 2000 entspricht. Demgegenüber ist die Bautätigkeit insgesamt in Deutschland im Vergleich zur Jahrtausendwende noch nicht über ein 50 % -Niveau hinaus gekommen; in den ländlichen Regionen (hier vor allem die peripheren Regionen) ist das erreichte Niveau aktuell noch deutlich niedriger (**Abb. 5-2**).

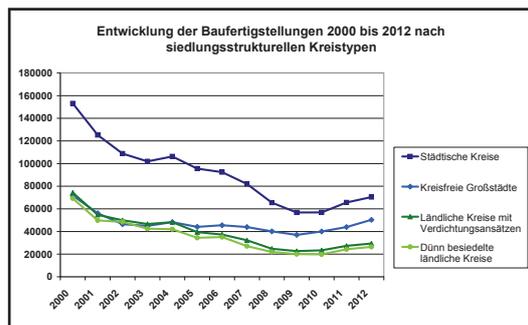


Abb. 5-2: Entwicklung der Bautätigkeit 2000 bis 2012

### 5.1.3 Wohnungsbestände und Bestandentwicklung

In Deutschland gibt es laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ungefähr 41,3 Millionen Wohnungen in ca. 19 Millionen Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften.

Der weitaus größte Teil der Wohnungen (39,9 Mio.) befindet sich in knapp 18,4 Mio. Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 weist ausschließlich Gebäude mit Wohnraum aus. Über den Bestand an Gewerbeimmobilien (reine Büro-, Einzelhandels- und andere Nichtwohngebäude) werden keine Angaben gemacht.

Die Wohnungsbestände in Deutschland zeigen regional deutliche Unterschiede in der Alterszusammensetzung und der Verteilung der Teilmärkte.

Fast 43 % des deutschen Wohnungsbestandes – ca. 18 Mio. Wohnungen – wurden in der Phase zwischen 1949 und 1978 gebaut. Dagegen umfasst der Altbaubestand (im Wesentlichen vor dem 2. Weltkrieg gebaute Bestände) nur ein knappes Viertel des Wohnungsbestandes. Die jüngsten Wohnungsbestände nehmen in ihrer Bedeutung deutlich ab, so umfassen die Jahre ab 2001 nur noch gut 6 % des Bestandes, während die direkte Phase nach der deutschen Wiedervereinigung noch mit ca. 13 % des Bestandes höhere Anteile aufweist (**Abb. 5-3**).

Die häufigste Gebäudegröße im Wohnungsbestand Deutschlands ist das Gebäude mit einer Wohnung, die eine Anzahl von gut 12 Mio. Wohnungen umfasst. Auch der Gebäudetyp mit 2 Wohnungen ist mit insgesamt gut 6 Mio. Wohnungen von Bedeutung. Häufig anzutreffen sind auch Gebäude mit 3-6 Wohnungen und 7-12 Wohnungen. Die dahinter stehende Zahl an Wohnungen liegt bei 9,4 Mio. bzw. 7,9 Mio. Knapp 5,2 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit mehr als 12 Wohnungen (**Abb. 5-4**).

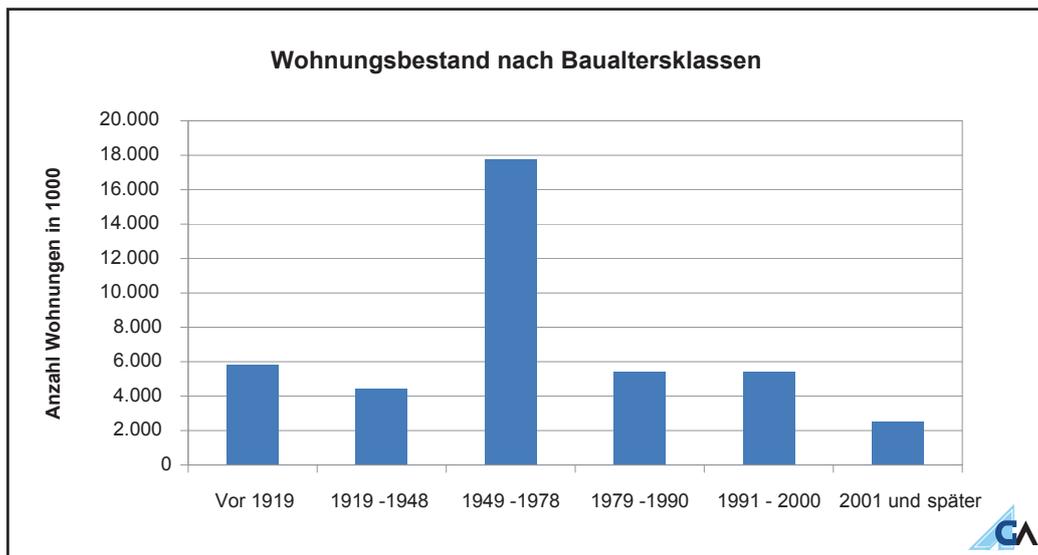


Abb. 5-3: Wohnungsbestand in Deutschland nach Baualtersklassen (Stand 2012)

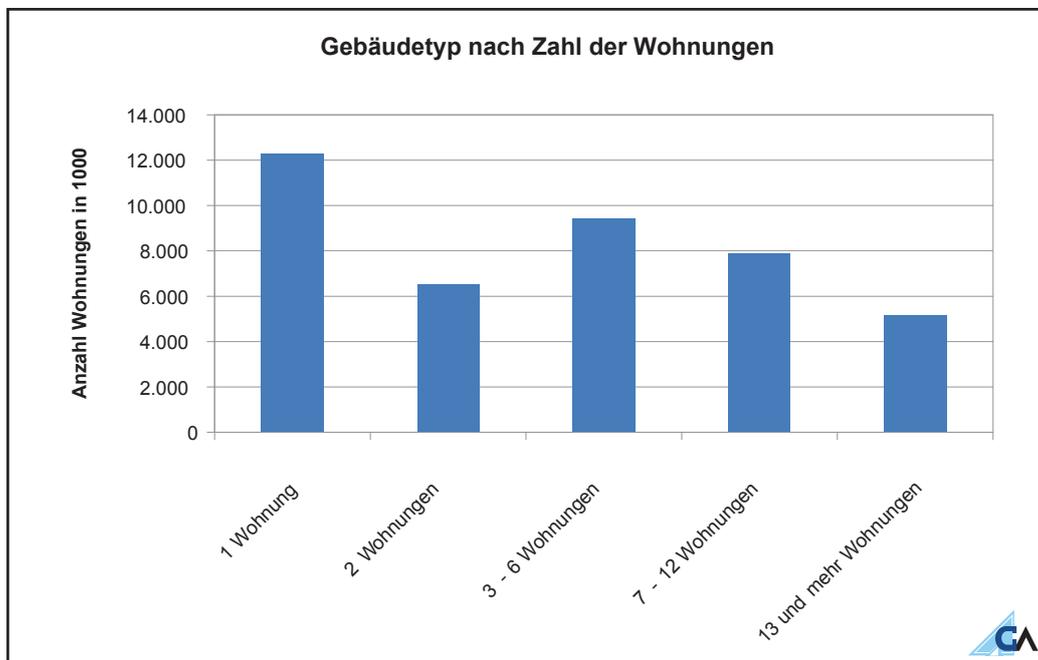


Abb. 5-4: Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen (Stand 2012)

Häufigster Gebäudetyp im Wohnungsbestand Deutschlands mit einem Anteil von über 30 % ist das freistehende Haus mit 1 und 2 Wohnungen (12,6 Mio. Wohnungen). Ein Viertel aller Wohnungen befindet sich in einem gereihten Haus mit 3 und mehr Wohnungen (10,3 Mio. Wohnungen). Ebenfalls von hoher Bedeutung ist das freistehende Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (8,1 Mio. Wohnungen). Andere Gebäudetypen wie die Doppelhaushälfte oder das gereichte Ein- und Zweifamilienhaus spielen zwar in der aktuellen Wohnungsbautätigkeit eine größere Rolle, zeichnen sich jedoch mit geringeren Anteilen am Wohngebäudebestand aus (Abb. 5-5).

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist durch eine hohe Differenzierung in den Wohnungsgrößen geprägt. Zwar sind knapp 60 % aller Wohnungen zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup> groß und die Zahl der Wohnungen mit 60 bis 80 m<sup>2</sup> beträgt knapp 10 Mio., jedoch sind auch eine erhebliche Zahl an Wohnungen deutlich über 100 m<sup>2</sup> groß. Hierbei zeigen sich Unterschiede zwischen Mietwohnung und selbstgenutztem Eigentum. Während eine durchschnittliche Wohnung in Deutschland ca. 90 m<sup>2</sup> groß ist, unterscheidet sich eine selbstgenutzte Wohnung mit gut 120 m<sup>2</sup> deutlich in ihrer Größe von einer Mietwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> (Abb. 5-6).

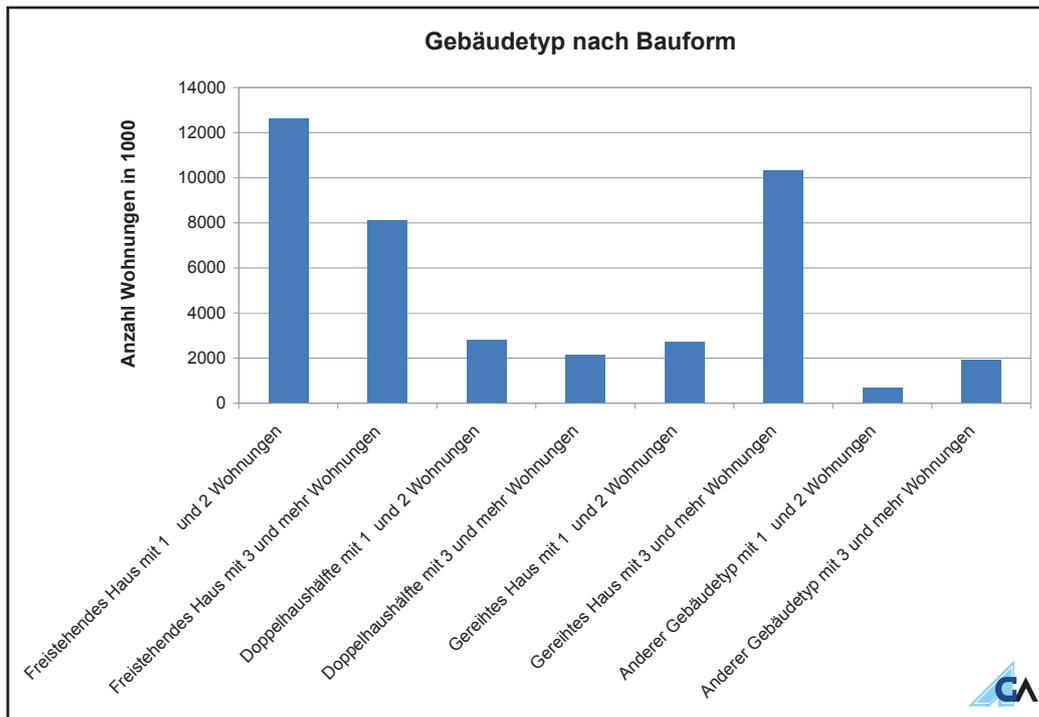


Abb. 5-5: Gebäudetyp nach Bauform (Stand 2012)

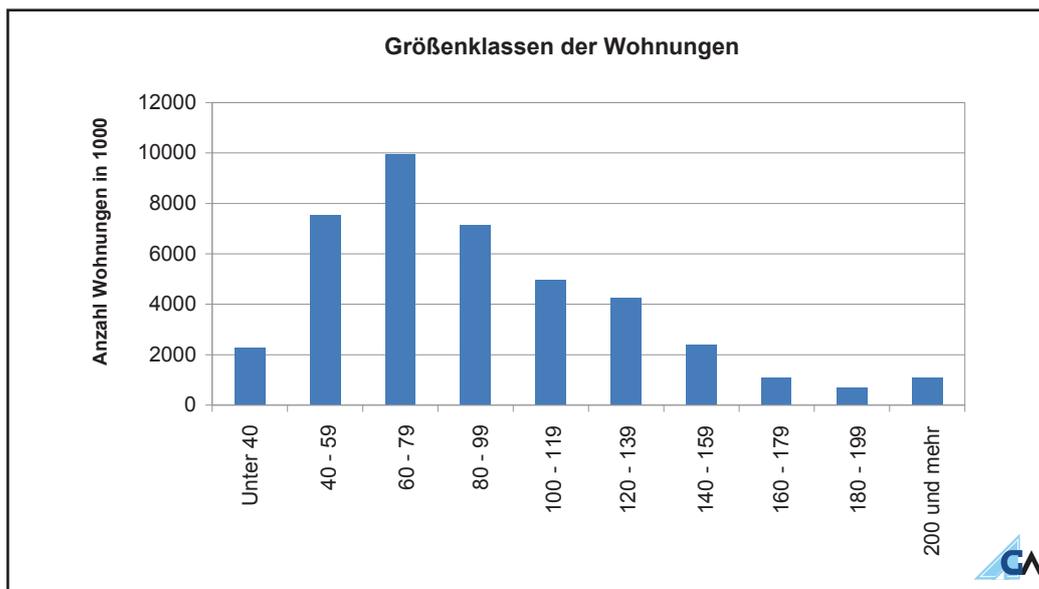


Abb. 5-6: Größenklassen der Wohnungen (Stand 2012)

Bei diesen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die Angaben auch die verschiedenen Regionstypen wiedergeben. In den Städten mit verdichteten Baustrukturen ist das Wohnen zur Miete oft erste Wahl, während in den ländlichen Regionen aufgrund der hohen Flächenverfügbarkeit das Eigenheim häufig dominiert (Abb. 5-7).

In bestehenden Wohngebäuden kann es durch Baumaßnahmen zur Errichtung neuer Wohnungen kommen (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockungen etc.). Diese Bautätigkeit im Bestand ist jedoch gegenüber der Errichtung neuer

Gebäude nur von geringer Bedeutung. Ihr Anteil an den gesamten Fertigstellungen lag 2009 bei knapp 12 % und ist im Rahmen des Anstiegs der Wohnungsbautätigkeit in 2012 auf unter 10 % gefallen. Insgesamt wurden 2012 knapp 20 Tsd. Wohnungen in bestehenden Gebäuden neu errichtet.

Neben der Errichtung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden sind weitere Baumaßnahmen im Bestand von großer Bedeutung (Sanierung/Modernisierung). Der Anstieg im Wohnungsneubau hat den langfristigen Trend

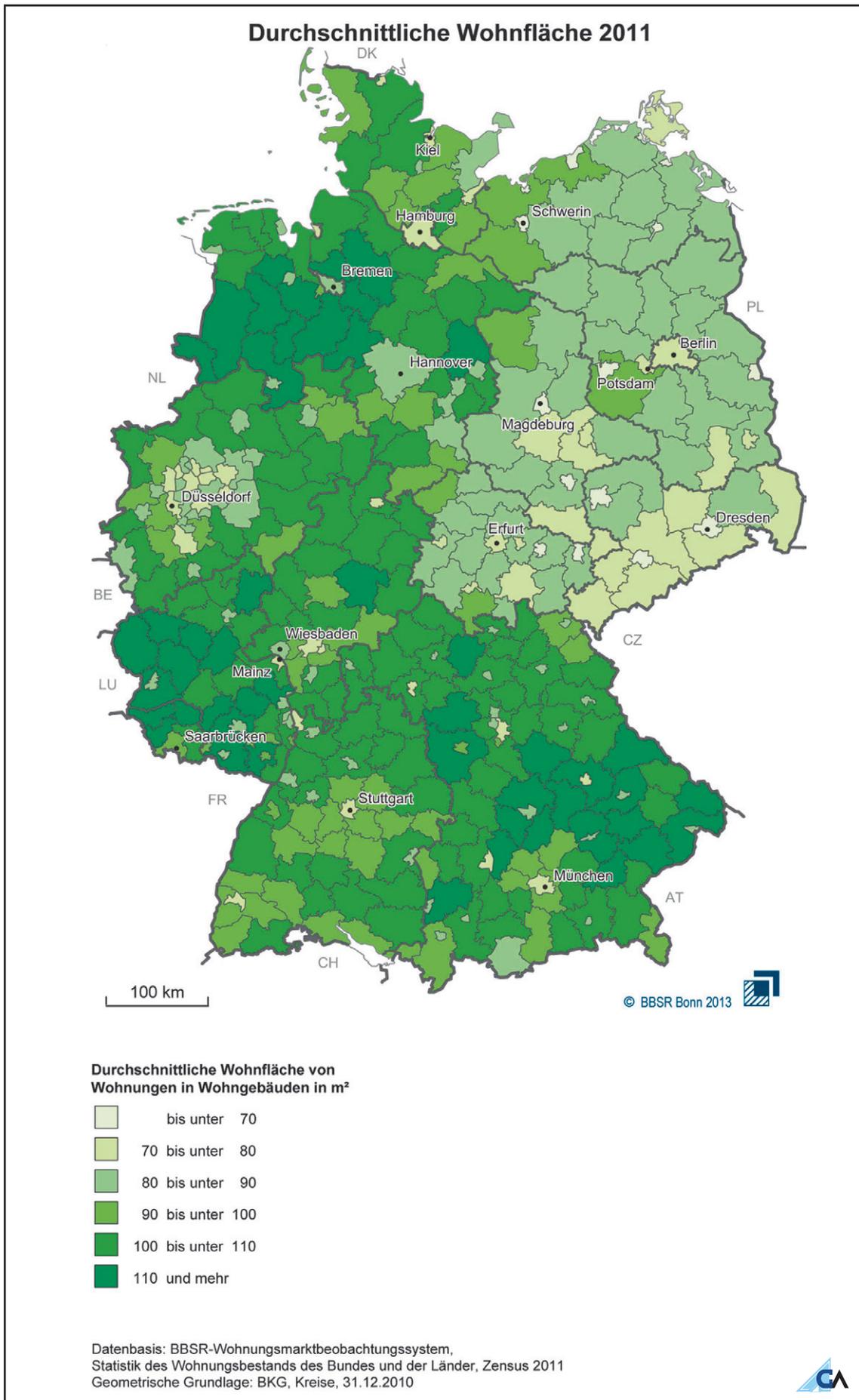


Abb. 5-7: Wohnungsgrößen nach Kreisen und kreisfreien Städten

eines ständigen Bedeutungszuwachses der Bestandsmaßnahmen zwar unterbrochen. Im Wohnungsbau tragen die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden mit nahezu 130 Mrd. Euro aber weiterhin drei Viertel zum Bauvolumen bei, die Wachstumsraten sind in den letzten beiden Jahren aber geringer als beim Neubau. Energetische Sanierungen zeichnen hierbei für etwa ein Drittel aller Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau verantwortlich. Insgesamt wird die Notwendigkeit struktureller Anpassungsprozesse im Bestand in Zukunft deutlich zunehmen. Neben energetischen Maßnahmen wird sich sowohl ein quantitativer – aufgrund der demografisch bedingten Nachfrageveränderung – als auch ein qualitativer Anpassungsdruck auf die Bestände ergeben, beispielsweise zugunsten altersgerechter Ausstattungen.

### 5.1.4 Wohnungsmieten

Der Mietwohnungsmarkt hat in Deutschland mit einem Anteil von gut 54 % der Haushalte eine besonders hohe Bedeutung. Er besitzt somit eine deutlich höhere Verbreitung als in anderen vergleichbaren europäischen Ländern. Der hohe Stellenwert zeigt sich auch in einer großen Bandbreite an Mietwohnungen, die vom einfachen Segment bis hin zu sehr luxuriösen Objekten reicht. Die vielfältige Struktur des Mietwohnungsmarktes findet ihre Entsprechung in einer großen Spanne im Mietenniveau, die von günstigen bis hin zu sehr hohen Mieten reicht. Die Miethöhe unterscheidet sich sowohl nach verschiedenen Wohnungssegmenten als auch regional sehr deutlich.

Mieten sind vor allem von den lokalen und kleinräumigen Angebots-Nachfrage-Relationen in den verschiedenen Wohnungssegmenten und Wohnlagen der Städte und Regionen geprägt. Sie stehen im Einfluss der Wohnungs- und Gebäudebestandsstrukturen, der wirtschaftlichen und demografischen Trends und der Kaufkraft der nachfragenden Haushalte. So spannten sich 2012 die durchschnittlichen Angebotsmieten der am Markt angebotenen Wohnungen von 3,77 Euro je m<sup>2</sup> im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge bis auf 12,53 Euro je m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt München auf. Besonders hohe Wohnungsmieten sind in den Metropolkernen, weiteren prosperierenden Großstädten und teilweise in deren Umlandkreisen zu finden (siehe **Abb. 5-8** links). Vor allem periphere ländliche Kreise sind von sehr niedrigen Mietenniveaus geprägt. Je nach wirtschaftlicher Dynamik der Städte und den eigenen wirtschaftlichen Potenzialen des Umlands können hohe Wohnungsmie-

ten aus den Kernstädten mehr oder weniger weit in das Umland getragen werden. Regionen wie München, Stuttgart, Rhein-Main und Hamburg zeigen weitreichend hohe Angebotsmieten im Umland der Städte.

Nach Rückgängen der durchschnittlichen Angebotsmieten bis 2005 sind diese seit 2008 zunächst moderat, seit 2011 deutlich angestiegen. Die Mietensteigerungen sind dabei auf Breiten- und Intensitätswirkungen zurückzuführen. So hat die Zahl der Kreise mit steigenden Mieten deutlich zugenommen. Sie machten 2011 zwei Drittel der Kreise aus. Gleichzeitig haben sich in einzelnen Großstädten, die besonders von Wanderungsgewinnen geprägt sind, durch Wohnungsengpässe die Angebotsmieten deutlich gesteigert. Dabei heben sich vor allem die meisten Metropolkerne sowie Universitätsstädte deutlich von weiteren Großstädten ab. In Städten wie Hamburg, Düsseldorf, Jena oder Würzburg ist der Anteil an am Markt angebotenen günstigen Mietwohnungen seit 2008 deutlich zurückgegangen (**Abb. 5-9**). Das Umland der prosperierenden Großstädte zeigt ebenfalls überdurchschnittliche Mietensteigerungen (siehe **Abb. 5-8** rechts).

Die Verteilungen der Angebotsmieten zeigen in den sich verteuernenden Städten eine deutliche Ausweitung des hochpreisigen Mietsegments. Die dynamischen Metropolen mit z. T. mehr als der Hälfte der Wohnungen im teuren Segment über 10 Euro je m<sup>2</sup> (nettokalt) weisen entsprechende Probleme bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auf. Dagegen ist auf entspannten Wohnungsmärkten ein deutliches Anwachsen der teuren Mietangebote nicht zu erkennen. Hier ist im Lauf der letzten Jahre nur wenig Bewegung am Mietwohnungsmarkt festzustellen (**Abb. 5-9**).

Deutliche Mietensteigerungen sind regional gesehen kein Massenphänomen. Viele Städte und Gemeinden Deutschlands zeigen stagnierende bis allenfalls leicht steigende nominale Mietenentwicklungen. Dort liegt die Dynamik der Angebotsmieten gerade mit Blick auf die letzten 10 Jahre teils erheblich unter der Inflationsrate.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen entwickeln sich nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts bundesweit vergleichsweise stabil und moderat, mit jährlichen Steigerungsraten zwischen 1,1 und 1,3 %. Mit den Angebotsengpässen in einigen Großstädten sowie den zunehmenden Erfordernissen an energetische Modernisierung in den Gebäudebeständen ist bei den Bestandsmieten in Teilräu-

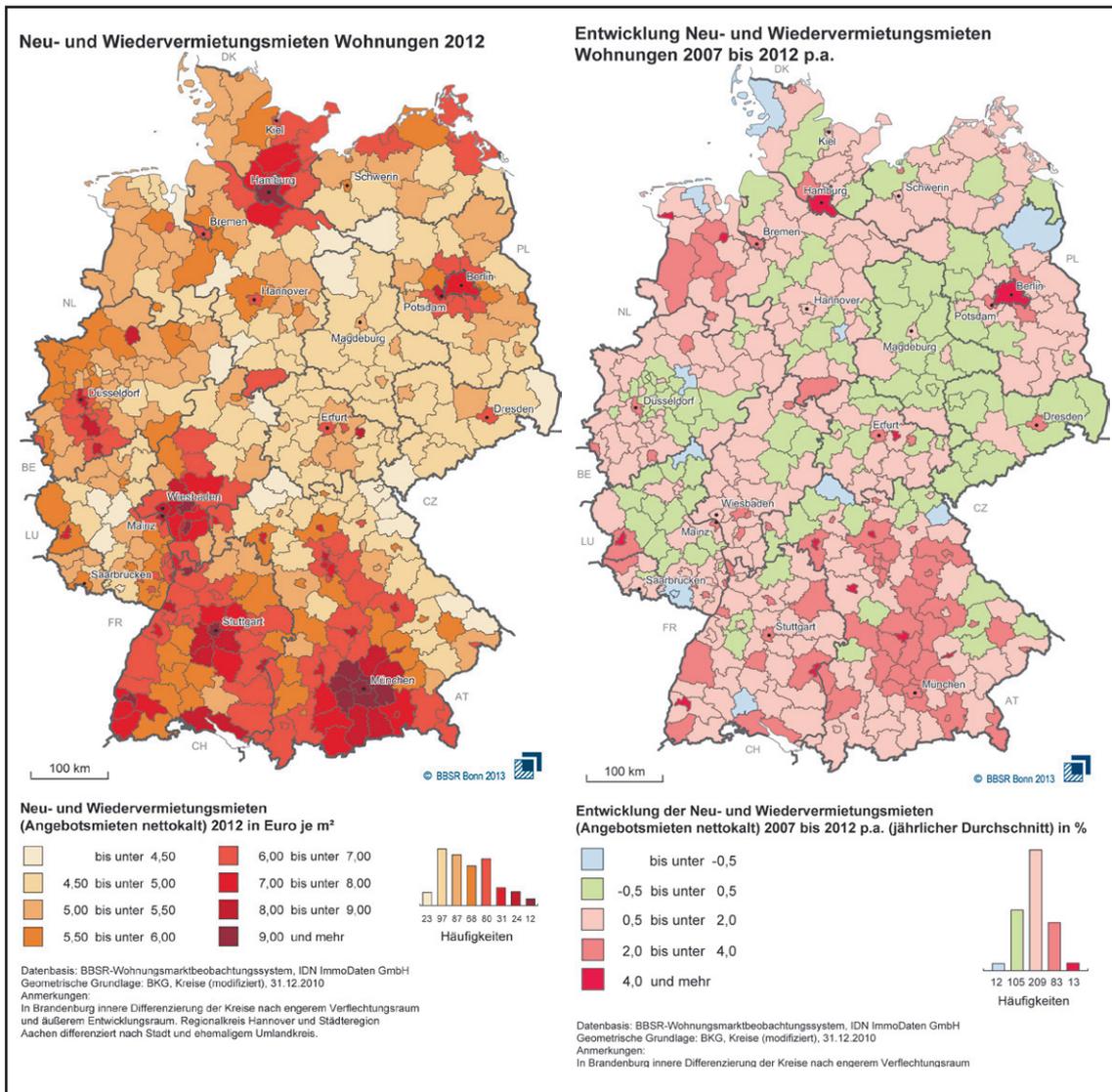


Abb. 5-8: Angebotsmieten 2012 und jährliche Entwicklung 2007 bis 2012

men wahrscheinlich eine größere Mietendynamik zu erwarten.

Laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamts machten die Ausgaben für das Wohnen inklusive der Wohnnebenkosten und der Ausgaben für Instandhaltungen im Jahr 2011 34,4 % der privaten Konsumausgaben aus. Dabei dominieren die Ausgaben für die Nettokaltmieten. Allerdings haben die Nebenkosten in den letzten Jahren deutlich angezogen.

Nach dem Verbraucherpreisindex haben sich die warmen Nebenkosten seit 2010 bis Oktober 2013 um ein Fünftel erhöht. Die Kosten für Strom und für flüssige Brennstoffe sind besonders deutlich gestiegen. Mit durchschnittlich knapp einem Euro je Quadratmeter Wohnfläche machen die Heizkosten den mit Abstand größten Einzelposten bei den Nebenkosten aus. Die Ausgaben für die kalten Nebenkosten haben sich dagegen moderater entwickelt.

Mietenspannen der Angebotsmieten in ausgewählten Großstädten 2008 und 2012

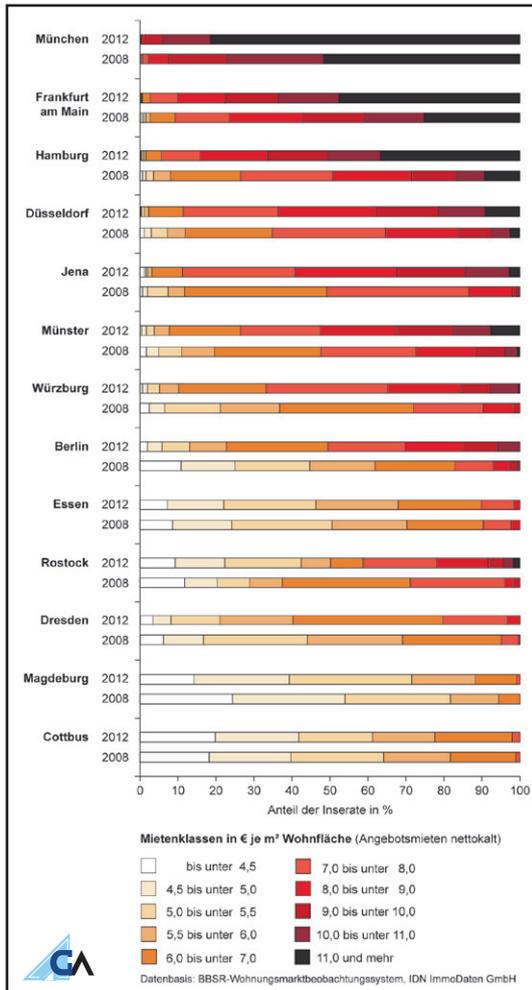


Abb. 5-9: Mietenverteilungen nach Mietenklassen in ausgewählten Großstädten 2008 und 2012

### 5.1.5 Wohnungsleerstände

Wohnungs- und Immobilienleerstände sind ein zunehmend beachtetes Problem in vielen Regionen Deutschlands. Dabei bestehen große Unterschiede bei der regionalen Verteilung ebenso wie bei den betroffenen Gebäudearten. Nach dem Zensus 2011 wurden bundesweit knapp 1,85 Mio. Wohnungen (4,4 %) als leerstehend erfasst. In Ostdeutschland ist die Leerstandsquote mit 7,0 % höher als in Westdeutschland (3,7 %).

Verbreitete Wohnungsleerstände sind vor allem in Städten und Regionen mit rückläufigen Bevölkerungs-, Haushalts- und Beschäftigtenzahlen zu finden (siehe **Abb. 5-10**). Sie sind damit stärker von den demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als von den Siedlungsstrukturen geprägt. Damit einher gehen Probleme wie Alterung, Arbeitslosigkeit und Abwanderung. Die höchsten Leerstände bestehen mit 13 bis 14 % in den ostdeutschen Städten Dessau-Roßlau, Chemnitz und Görlitz. Aber auch in

Westdeutschland haben mittlerweile zahlreiche Städte wie Hagen, Bad Kissingen oder Gelsenkirchen mit 6 bis 7 % überdurchschnittliche Wohnungsleerstände.

Die höchsten Leerstandsanteile haben die kleinen Mehrfamilienhausgebäude mit 3 bis 6 Wohnungen. Besonders in Ostdeutschland hebt sich diese Gebäudeform von den anderen ab. Das Baualter korreliert positiv mit den Leerstandsquoten. Die höchsten Leerstandsanteile sind bei den Gebäuden bis Baujahr 1918 zu finden. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 bietet auch Informationen zu entsprechenden Eigentümerstrukturen. So haben bundesweit gerade private Vermieter und kommunale Wohnungsunternehmen vergleichsweise hohe Leerstandsanteile in ihren Beständen, wohingegen bei Wohnungsgenossenschaften und Organisationen ohne Erwerbszweck geringere Wohnungsleerstände bestehen.

Wohnungsleerstände bedeuten für Immobilien-eigentümer ein erhebliches wirtschaftliches Problem. Die Unterhaltung der Gebäude wird erschwert. Für die Wettbewerbsfähigkeit der Objekte wichtige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen können teilweise nicht mehr realisiert werden. Darüber hinaus haben verbreitete Leerstände negative städtebauliche und quartiersbezogene Folgen.

Bereits seit 2004 unterstützen die Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West die städtebaulichen Auswirkungen des demografischen Wandels. Allein beim Stadtumbau Ost konnte so bis Ende 2011 der Rückbau von 275.000 nicht mehr marktgängiger Wohnungen in Ostdeutschland gefördert werden. Bis 2019 ist der geförderte Abriss von weiteren 200.000 bis 250.000 Wohnungen vorgesehen. So haben sich in den letzten Jahren Wohnungsleerstände einerseits durch Rückbau, andererseits zumindest in prosperierenden Städten durch Wiedernutzungen aufgrund von Nachfragesteigerungen durch Binnenwanderungsgewinne und gestiegene internationale Zuzüge verringert.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen mit zu erwartenden weiteren Bevölkerungs- und künftigen Haushaltsrückgängen bei gleichzeitiger Alterung der Bevölkerung ist eine regional konzentrierte Zunahme von Wohnungsleerständen zu erwarten. Dabei sind nicht nur Geschosswohnungen betroffen. Gerade in ländlichen Räumen sind bereits in den letzten Jahren vermehrt Leerstände von Einfamilienhäusern zu erkennen.

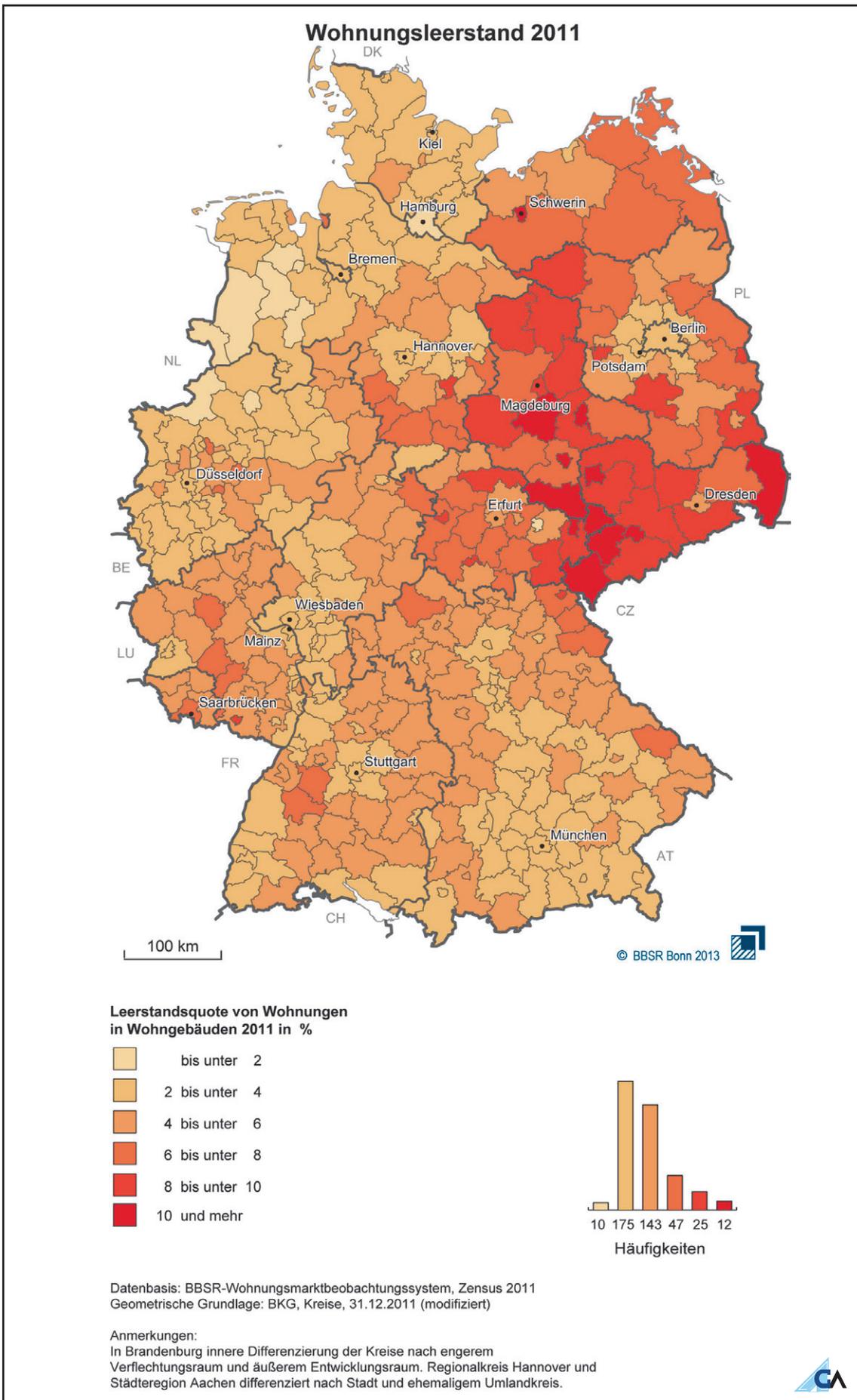


Abb. 5-10: Wohnungsleerstand 2011

## 5.1.6 Immobilieninvestitionen

### Immobilien zur Vermietung

Immobilieigentum in Deutschland ist in vielerlei Hinsicht heterogen. Es gibt unterschiedliche Eigentümerformen mit verschiedenen Schwerpunkten von Immobilienarten und regional unterschiedlich dominierenden Eigentümerkonstellationen. Die Investitionsziele und die Bewirtschaftungsformen können bei den verschiedenartigen Anbietergruppen ebenfalls sehr heterogen sein. Die Anbieter von Mietwohnungen lassen sich grundsätzlich in private Kleinanbieter und professionell-gewerbliche Anbieter unterteilen.

Die professionell-gewerblichen Anbieter bewirtschaften nach den Ergebnissen des Zensus 2011 mit knapp 8,4 Mio. Wohnungen gut ein Drittel der Mietwohnungsbestände bzw. 20 % der gesamten Wohnungsbestände (siehe **Abb. 5-11**). Dabei haben die privatwirtschaftlichen professionell-gewerblichen Eigentümer die höchsten Anteile und Zuwachsraten. Sie stellen ungefähr 13 % der Mietwohnungsbestände bzw. 8 % der Gesamtwohnungsbestände. Die Eigentümer setzen sich vielfältig zusammen, von traditionellen Bestandshaltern bis zu großen, auch international tätigen Wohnungsunternehmen.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften haben einen Anteil von 10 % bzw. 9 % am Mietwohnungsbestand (6 % bzw. 5 % am Gesamtwohnungsbestand). Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Geringverdiener wird vorwiegend von diesen Anbietergruppen betrieben. Bundesweit verfügen viele Kommunen durch direkte Beteiligungen an Wohnungsunternehmen über eigene Wohnungsbestände. Dabei haben die kommunalen Wohnungsunternehmen besonders in Ostdeutschland sowie in Städten eine hohe Relevanz. Die Genossenschaften bewirtschafteten vor allem Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren. In der ehemaligen DDR waren Wohnungsbaugenossenschaften Teil des staatlich organisierten Wohnungsbaus. Sie sind dort stärker als in Westdeutschland vertreten.

Nicht-institutionelle private Kleinvermieter sind die größte Anbietergruppe in Deutschland und bestätigen damit die Heterogenität der deutschen Wohnungsmärkte. Sie bewirtschaften mit 15,4 Mio. Wohnungen knapp zwei Drittel der Mietwohnungsbestände bzw. 37 % der Gesamtwohnungsbestände. Kleinanbieter verfügen vor allem in Westdeutschland über Eigentum. In ländlichen

Räumen sind sie die dominierende Vermietergruppe. In Städten haben kommunal- und vor allem wohnungspolitische Phasen vergangener Jahrzehnte einen großen Einfluss auf die jeweilige Zusammensetzung der Anbietergruppen. Die Privateigentümer verfügen häufig über kleinere Wohnungsbestände, oft in räumlicher Nähe zur eigenen Wohnung, mit einer stärkeren Bindung zum Mietobjekt und zum Wohnumfeld als andere Anbieter.

Immobilien haben in den letzten Jahren spürbar an Bedeutung als Investitions- und Renditeobjekte gewonnen. Die Investoren konzentrieren sich dabei auf bestimmte Räume und Segmente. Neubauobjekte sind besonders begehrt, da hiermit in der Regel höhere Roherträge erzielt werden können und die Investitionsrisiken niedriger ausfallen. Im besonderen Fokus stehen die prosperierenden Großstädte und dort die guten und sehr guten Lagen im gehobenen Mietwohnungssegment.

Immobilieninvestitionen werden seit einigen Jahren zusätzlich durch die günstigen Finanzierungsbedingungen forciert. Die niedrigen Zinsen ermöglichen mehr Haushalten und Investoren den Immobilienerwerb oder lassen teilweise deutliche Immobilienpreissteigerungen auffangen. Die vergleichsweise strengen Regularien bei der Immobilienfinanzierung, Festzinsbindungen und üblicherweise lange Kreditlaufzeiten wirken stabilisierend auf das Finanzierungsgeschäft. Allerdings kann eine zukünftige Modifikation der aktuell günstigen Zinslage die Rahmenbedingungen für Investitionen und auch die Kreditbelastung der Haushalte (Anschlussfinanzierung) wieder verändern.

Vor allem die institutionelle Wohnungswirtschaft erfährt seit einigen Jahren eine stärkere Ökonomisierung und Professionalisierung. Dazu gehören Prozesse wie ein verstärkter Wettbewerb, eine stärkere Orientierung der Bewirtschaftung nach ökonomischen Prinzipien sowie häufige Zu- und Verkäufe im Portfolio. Das sorgt auch für eine intensivere Verflechtung der Finanz- und Wohnungswirtschaft. Der im letzten Jahrzehnt insbesondere in den Jahren 2004 bis 2007 erkennbare Anreiz für ausländische Investoren, große Wohnungsbestände in Deutschland vermehrt aufzukaufen, hat sich mit dem Ausbruch der Finanzmarktkrise deutlich verringert. Die damals bestehenden hohen Renditeerwartungen basierten auf niedrigen Einstiegspreisen, die in Deutschland im internationalen Vergleich zu beobachten waren. Im Rahmen der Niedrigzinsphase und mit Blick auf Befürchtungen um eine Finanzklemme sind bestimmte Finanzie-

rungsmodelle vom deutschen Markt verschwunden. Aufgrund der erstaunlichen Stabilität des deutschen Immobilienmarktes haben Investoren und Kapitalanleger nach einer kurzen Phase der Zurückhaltung die Immobilienbestände in Deutschland wieder etwas stärker im Blick. Dazu passt, dass im Gegensatz zu den Jahren 2008 bis 2011, als große Wohnungsbestände so gut wie nicht gehandelt wurden (nur zwei großvolumige Transaktionen mit über 10 000 Wohneinheiten), bereits im ersten Halbjahr 2012 gleich fünf Großverkäufe stattfanden. Im Ergebnis zeigt sich, dass der internationale Fokus der Anleger wieder zugenommen hat.

genutzt, in den neuen Ländern 34,4 %. Diese abweichenden Eigentümerquoten sind vor allem auf die unterschiedliche Wirtschafts- und Wohnungspolitik der Bundesrepublik und der Deutschen Demokratischen Republik zurückzuführen. Eine Annäherung der Quoten hatte vor allem seit den 1990er Jahren über einen Nachholeffekt der Eigentumbildung in den Neuen Ländern stattgefunden. Die Unterschiede der Quoten zwischen siedlungsstrukturellen Teilräumen sind aber noch deutlicher ausgeprägt. Städte haben in der Regel eher niedrige Eigentümerquoten. In ländlichen Räumen dominieren hingegen vor allem Eigenheime und hohe Selbstnutzeranteile.

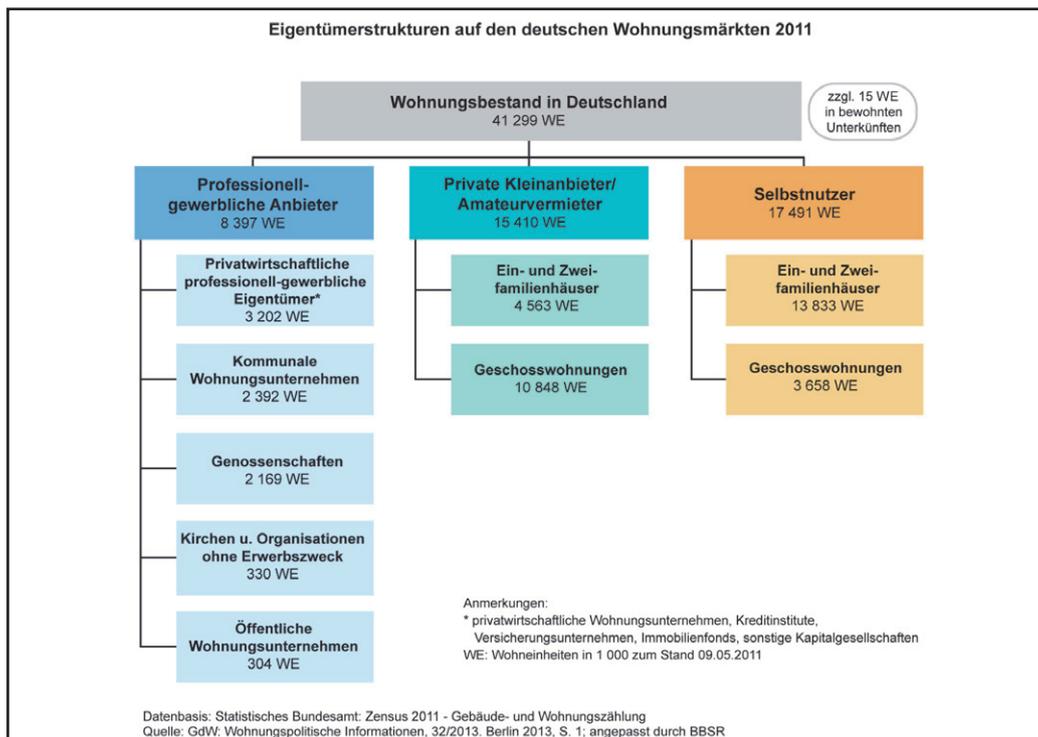


Abb. 5-11: Eigentümerstrukturen auf den deutschen Wohnungsmärkten 2011

### Selbstgenutztes Wohneigentum

Deutschland verfügt im europäischen Vergleich mit 45,8 % über einen eher niedrigen Selbstnutzeranteil bei Wohnimmobilien. Es hat zwar seit der Gründung der Bundesrepublik eine umfassende Förderung der Wohneigentumbildung gegeben. Trotzdem besteht aber auch ein vielfältiger und attraktiver Mietwohnungsmarkt, der Haushalten eine größere Wahlfreiheit zwischen den Wohnformen Eigentum und Miete bietet.

Deutliche Unterschiede der Wohneigentumsstrukturen sind bereits großräumig zwischen West- und Ostdeutschland zu finden. In den alten Bundesländern werden laut Zensus 2011 48,9 % der Wohnungen von den Eigentümern selbst

Selbstgenutzte, aber gerade auch vermietete Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren an Kaufinteressierten gewonnen. Dahinter stecken vor allem eine zunehmende Attraktivität des städtischen Wohnens sowie überregionale und internationale Wanderungsgewinne der Großstädte. Dieser Trend wird seit einigen Jahren durch die Finanzmarktkrisen und die wirtschaftlichen Probleme zahlreicher europäischer Staaten verstärkt. Besonders die Baufertigstellungen von Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren deutlich zugelegt, 2012 um gut 23 %. Sie machten damit knapp 57 % der neu gebauten Geschosswohnungen aus.

Wohneigentum hat einen hohen Stellenwert bei privaten Haushalten. Dabei handelt es sich häufig

um eine einmalige und kostenintensive Entscheidung, die sich aus der jeweiligen Lebenssituation, den finanziellen Möglichkeiten, den individuellen Wohnwünschen und oft auch aus der Wohnsituation der eigenen familiären Herkunft herleitet. Unter ökonomischen Gesichtspunkten haben auch die Aspekte der Altersvorsorge und der Geldanlage eine große Bedeutung. Die hohen Kosten von Immobilien und die zusätzlich anfallenden Erwerbsnebenkosten sorgen vielfach für eine spätere Eigentumsbildung oder verhindern diese sogar.

Die günstigen Rahmenbedingungen bei der Immobilienfinanzierung sind ein weiterer Faktor, der die Eigentumsbildung aktuell fördert. Die Hypothekenzinsen sind außergewöhnlich niedrig (siehe Kap. 3.6.3, Seite 33). Nach der BBSR-Wohn-

nungsmarktprognose ist auch künftig von einer zumindest moderaten Steigerung der Eigentümerquoten auszugehen. Dahinter stecken Struktur- und Verhaltenseffekte. Einerseits werden ältere Haushalte mit überdurchschnittlich höheren Mieteranteilen verschwinden, jüngere Haushalte, die besonders in den 1970er und 1980er Jahren in Wohneigentum investiert haben, rücken in diese Alterskohorte nach. Andererseits wirken weiterhin zu erwartende steigende Einkommen und Vermögen, vor allem durch Erbschaften, positiv auf die Wohneigentumsbildung. Die gestiegene räumliche Flexibilität im Berufsleben, sich im Alter verändernde Wohnpräferenzen und hohe Transaktionskosten können den Anstieg der Eigentümerquoten künftig aber auch bremsen.



## 5.2 Wohnimmobilien

### 5.2.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien

Wohnimmobilien bilden innerhalb der sachlichen Teilmärkte (z. B. Wohnen, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft) des gesamten Immobilienmarktes eine Kategorie. Unterhalb der Kategorien kann der Markt in Segmente, Untersegmente und Typologien eingeteilt werden (s. Kapitel 4.2.1, Seite 42).

#### Beispiel:

**Kategorie:** Wohnimmobilien

**Segment:** Eigenheime

**Untersegment:** Reihenhäuser

**Typologie:** Reihenendhäuser

Für bundesweite Untersuchungen sind in der Regel Daten auf der Ebene der Segmente verwendet worden. Erhoben wurden teilweise auch Daten zu der darunter liegenden Ebene der Untersegmente.

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

- **Eigenheimbauplätze**  
(vollständig erschlossen, Bebauung genehmigungsfähig).
- **Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau**  
(vollständig erschlossen, Bebauung genehmigungsfähig).
- **Eigenheime**
  - freistehende Einfamilienhäuser,
  - Reihenend- und Reihemittelhäuser,
  - Doppelhaushälften.

- **Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau**

- Mehrfamilienhäuser (mit 3 bis 6 Wohneinheiten),
- kleine Geschosswohnbauten (Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten und bis zu 9 Vollgeschossen),
- große Geschosswohnbauten (Mehrfamilienhäuser mit mehr als 15 Wohneinheiten und mehr als 9 Vollgeschossen).

- **Wohnungen**

- Wohnungen (nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Wohnfläche zwischen 45 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>),
- Apartments (nach § 5 WEG, Wohnfläche unter 45 m<sup>2</sup>).

Unbebaute Grundstücke, deren Erwerbszweck erst die Entwicklung zu voll erschlossenen Bauplätzen ist (z. B. Bauerwartungsland), werden nicht den Wohngrundstücken zugeordnet. Gleiches gilt für bebaute Grundstücke, deren Erwerbszweck ein anderer als ein bisheriger Wohnzweck ist.

Die Umsatzdaten werden innerhalb der Segmente der Kategorie „Wohnen“ dargestellt. Preisanalysen erfolgen teilweise auf der darunter liegenden Untersuchungsebene (Untersegmente).

Im Folgenden werden die Segmente

- Eigenheimbauplätze
- Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau
- Wohnungen

näher untersucht.

## 5.2.2 Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt

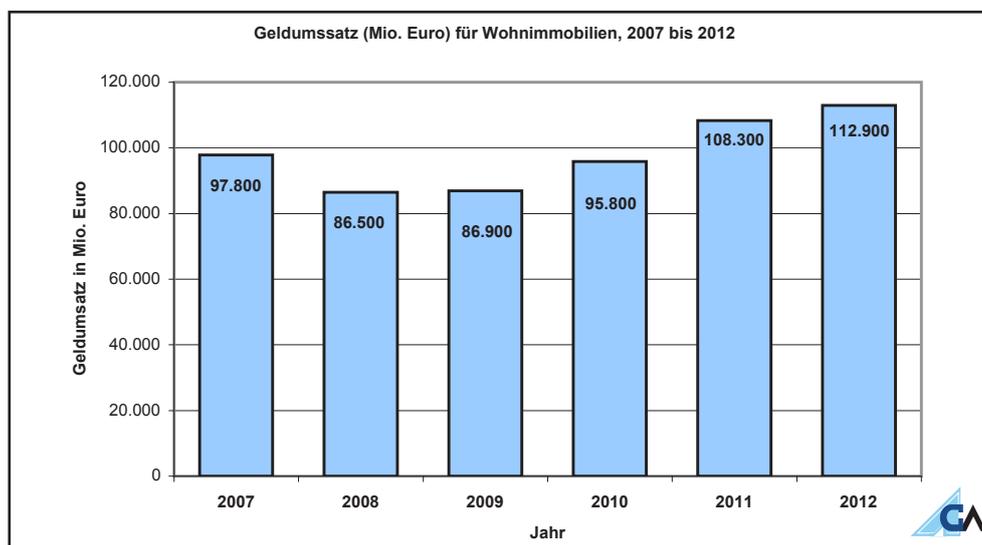
Wohnimmobilien stellen im längerfristigen Mittel mit etwa 65 % des Geldumsatzes den größten Anteil des Handels mit Immobilien dar (Kapitel 4.2.2, Abb. 4-7, Seite 43).

Die Investitionssummen sind seit 2008 kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2012 ist die Spitzenmarke von ca. 113 Mrd. Euro erreicht worden. Damit wurde das Investitionsvolumen aus dem Jahr 2007 bereits um 15 % überschritten. In den Jahren 2011 und 2012 sind insgesamt jeweils rd. 645.000 Kaufverträge über Wohnimmobilien abgeschlossen worden. Im Jahr 2009 waren es dagegen noch ca. 561.000 Eigentumsübertragungen.

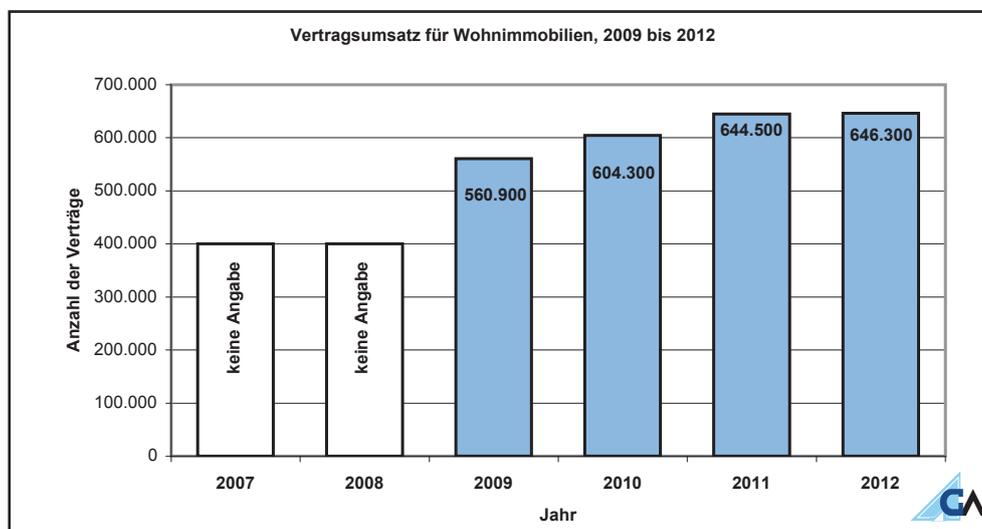
Seit dem, offensichtlich der weltweiten Immobilien- und Finanzkrise geschuldeten, Investitionstief im Jahr 2008 (86,5 Mrd. Euro) sind die Geldumsätze bis zum Jahr 2012 um rd. 30 % gestiegen (**Abb. 5-12**). Dieser deutliche Anstieg ist teilweise auf gestiegene Preise in demografisch wachsenden und dicht besiedelten Regionen, aber auch auf gestiegene Marktintensitäten in einigen anderen Regionen zurück zu führen.

Flächendeckende Angaben zu Vertragsumsätzen liegen für die Jahre 2007/2008 nicht vor. Allerdings kann auch hier von seither deutlich gestiegenen Umsätzen ausgegangen werden. Von 2009 bis 2012 ist die Anzahl der Transaktionen um 15 % gestiegen (**Abb. 5-13**).

Auf die Segmente der Kategorie „Wohnen“ bezogen dominiert der Handel mit „Eigenheimen“ (38,1 %) und „Wohnungen“ (36,7 %) mit insge-



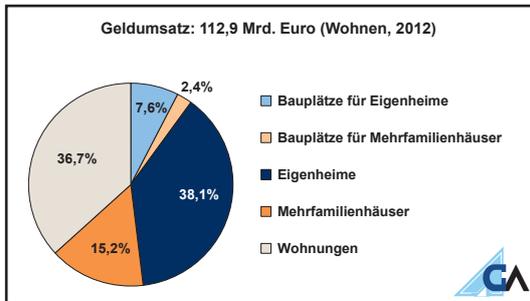
**Abb. 5-12:** Geldumsatz für Wohnimmobilien, 2007 bis 2012



**Abb. 5-13:** Vertragsumsatz für Wohnimmobilien, 2009 bis 2012

samt ca. 75 % des Geldumsatzes. Addiert man den Anteil der Bauplätze für Eigenheime dazu, werden insgesamt mehr als 80 % der Investitionen in Immobilien getätigt, die dem individuellen Wohnen dienen (**Abb. 5-14**).

In Mehrfamilienhäuser und Bauplätze für Mehrfamilienhäuser werden ca. 18 % investiert.



**Abb. 5-14:** Umsatzanteile der Segmente in der Kategorie Wohnimmobilien (Jahrgang 2012)

Bezogen auf die Einwohnerzahlen der Länder zeigt sich insgesamt ebenfalls ein steigender Geldumsatz in ganz Deutschland. Seit dem Jahr 2009 ist dieser je Einwohner (nach Zensus 2011) von 1.080 Euro um 31 % auf 1.410 Euro gestiegen. Dieser Trend ist in den Bundesländern durchgängig und ein Hinweis auf gestiegenen Vertragsumsatz mit gestiegenen Preisen (**Abb. 5-16**).

Der Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner ist von 2009 bis 2012 ebenfalls durchgängig gestiegen (**Abb. 5-17**); auch in der Betrachtung nach den Regionen Ost, Nord, Süd ist ein in allen Regionen gestiegener Vertragsumsatz je Einwohner festzustellen (**Abb. 5-18**).

Auf die Bundesländer bezogen ergeben sich nachfolgende Geldumsätze der Jahre 2009 bis 2012 für Wohnimmobilien (**Abb. 5-15**).

	Wohnimmobilien, Geldumsatz (Mio. Euro)			
	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	14.000	15.400	16.100	15.900
Bayern	18.000	19.400	22.000	23.100
Berlin	3.600	4.500	7.700	8.300
Brandenburg	1.600	1.900	1.900	2.000
Bremen	800	900	900	1.000
Hamburg	3.200	3.900	3.500	3.600
Hessen	6.900	7.600	8.600	10.200
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	1.100	1.300	1.400
Niedersachsen	7.000	7.700	8.800	9.400
Nordrhein-Westfalen	18.300	20.100	22.300	22.400
Rheinland-Pfalz	4.200	4.600	5.300	5.300
Saarland	700	800	900	1.000
Sachsen	2.400	2.700	2.700	2.900
Sachsen-Anhalt	1.000	900	900	1.100
Schleswig-Holstein	3.400	3.500	4.400	4.300
Thüringen	800	800	1.000	1.000
<b>Deutschland</b>	<b>86.900</b>	<b>95.800</b>	<b>108.300</b>	<b>112.900</b>

**Abb. 5-15:** Geldumsatz nach Ländern in der Kategorie Wohnimmobilien

	Wohnimmobilien, Geldumsatz je Einwohner <sup>1)</sup> in Euro			
	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	1.340	1.470	1.540	1.520
Bayern	1.450	1.560	1.770	1.860
Berlin	1.090	1.370	2.340	2.520
Brandenburg	650	770	770	810
Bremen	1.230	1.380	1.380	1.540
Hamburg	1.870	2.290	2.050	2.110
Hessen	1.160	1.270	1.440	1.710
Mecklenburg-Vorpommern	620	680	810	870
Niedersachsen	900	990	1.130	1.210
Nordrhein-Westfalen	1.040	1.150	1.270	1.280
Rheinland-Pfalz	1.050	1.180	1.330	1.330
Saarland	700	800	900	1.000
Sachsen	590	670	670	710
Sachsen-Anhalt	390	390	390	480
Schleswig-Holstein	1.210	1.250	1.570	1.540
Thüringen	370	370	460	460
<b>Deutschland</b>	<b>1.080</b>	<b>1.200</b>	<b>1.350</b>	<b>1.410</b>

<sup>1)</sup> Quelle: Destatis, Zensus 2011

**Abb. 5-16:** Geldumsatz je Einwohner nach Ländern in der Kategorie Wohnimmobilien

	Wohnimmobilien, Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner <sup>1)</sup>			
	2009	2010	2011	2012
Baden-Württemberg	7,2	7,8	9,0	8,3
Bayern	7,8	8,3	8,4	8,4
Berlin	5,2	6,2	7,2	7,6
Brandenburg	7,3	8,1	7,3	7,7
Bremen	8,8	10,5	11,4	11,9
Hamburg	6,4	6,8	5,9	5,6
Hessen	5,9	6,6	6,9	7,9
Mecklenburg-Vorpommern	6,4	6,8	7,3	7,8
Niedersachsen	8,2	8,8	9,6	10,2
Nordrhein-Westfalen	6,4	6,8	7,4	7,3
Rheinland-Pfalz	9,3	10,1	10,0	9,7
Saarland	7,1	7,6	8,0	8,5
Sachsen	5,7	5,9	6,5	6,2
Sachsen-Anhalt	6,0	6,2	6,1	6,5
Schleswig-Holstein	8,2	8,8	9,9	9,4
Thüringen	4,8	4,8	6,0	6,1
<b>Deutschland</b>	<b>7,0</b>	<b>7,5</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>

<sup>1)</sup> Quelle: Destatis, Zensus 2011

**Abb. 5-17:** Vertragsumsatz nach Ländern in der Kategorie Wohnimmobilien

Vertragsumsatz bei Wohnimmobilien je 1.000 Einwohner <sup>1)</sup>	Jahr			
	2009	2010	2011	2012
<b>Nord</b>	7,0	7,5	8,1	8,1
<b>Süd</b>	7,5	8,1	8,6	8,5
<b>Ost</b>	5,8	6,3	6,7	6,9
<b>Deutschland</b>	<b>7,0</b>	<b>7,5</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>

<sup>1)</sup> Quelle: Destatis, Zensus 2011

**Abb. 5-18:** Vertragsumsatz nach Regionen in der Kategorie Wohnimmobilien

### 5.2.3 Bauplätze für Eigenheime - Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveau

#### Datenlage

Für die bundesweite Untersuchung zu Umsatz- und Preisinformationen in dem Segment der Eigenheimbauplätze haben sich – bezogen auf die Gebietsfläche – ca. 74 % (Umsatzdaten) bzw. 67 % (Preisinformationen) der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung beteiligt (**Abb. 5-19**).

Besonders gering war die Beteiligung der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, Bayern, Sachsen und Schleswig-Holstein; hier lag sie bei den Preisinformationen unter 50 % der Gebietsfläche.

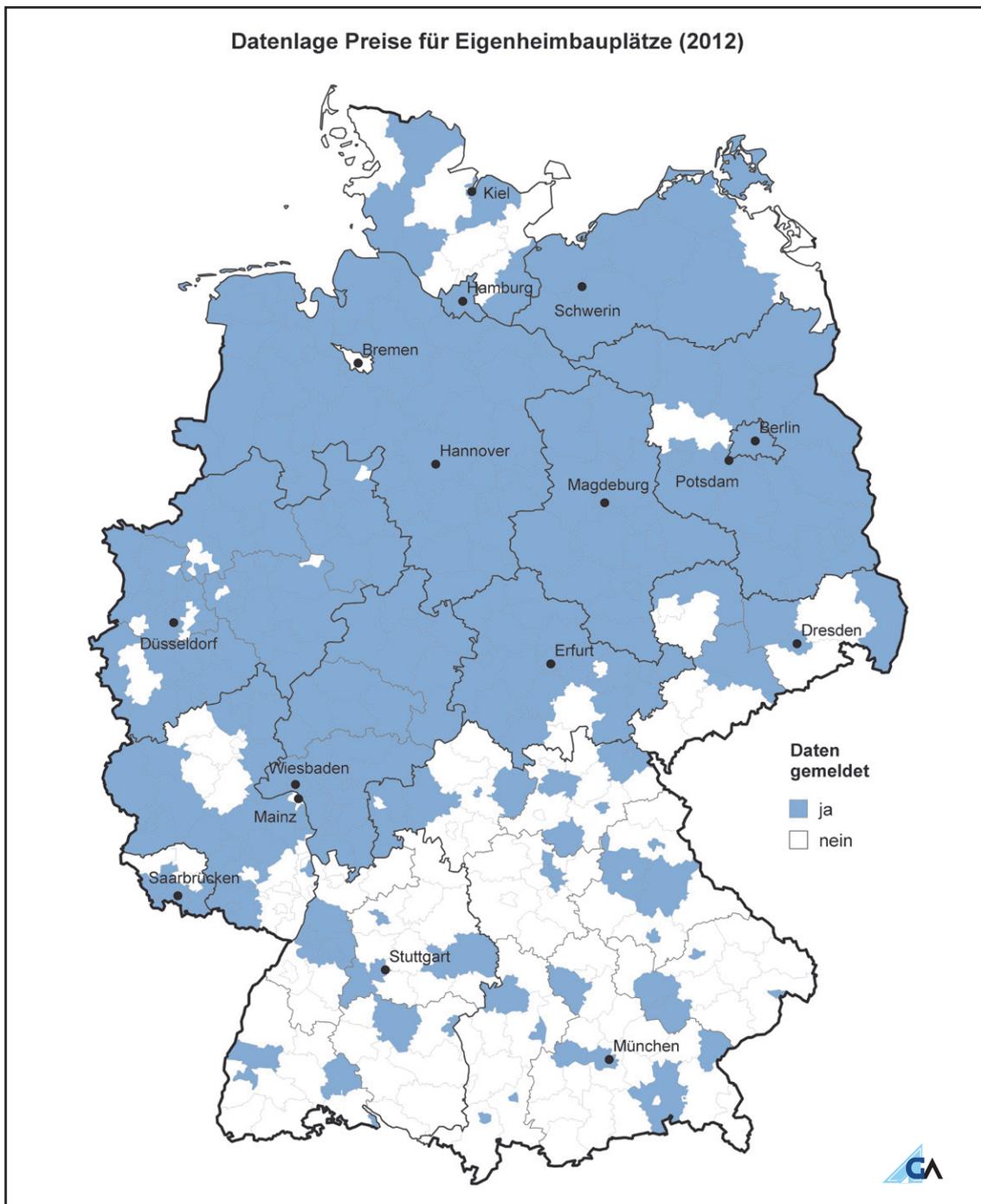
Die im Folgenden durch statistische Verfahren ermittelten Schätzwerte für Subkreise, aus denen keine Daten vorliegen, sind hinsichtlich ihrer Genauigkeit der Datenlage entsprechend zu würdigen.

Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche	Eigenheimbauplätze	
	Umsatz	Preise
Baden-Württemberg	28,3%	22,4%
Bayern	45,2%	22,6%
Berlin	100,0%	100,0%
Brandenburg	100,0%	94,2%
Bremen	59,8%	59,8%
Hamburg	100,0%	100,0%
Hessen	100,0%	100,0%
Mecklenburg-Vorpommern	79,7%	79,6%
Niedersachsen	100,0%	100,0%
Nordrhein-Westfalen	91,4%	91,3%
Rheinland-Pfalz	88,2%	84,3%
Saarland	76,6%	65,8%
Sachsen	58,1%	39,0%
Sachsen-Anhalt	100,0%	100,0%
Schleswig-Holstein	38,6%	44,7%
Thüringen	100,0%	90,2%
<b>Deutschland</b>	<b>74,1%</b>	<b>67,1%</b>

Abb. 5-19: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimbauplätzen

Die Kartendarstellung zur Datenlage über die Preisinformationen zu Eigenheimbauplätzen zeigt folgendes Bild (**Abb. 5-20**):

Bei den Umsätzen liegt ein ähnliches Bild vor, jedoch ist hier eine etwas bessere Beteiligung festzustellen.



**Abb. 5-20:** Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Preisen (Umsätze ähnlich) von Eigenheimbauplätzen 2012

**Umsätze über Eigenheimbauplätze**

Die Schätzfunktionen für die Ermittlung der Umsätze weisen ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,8 auf. Stark wirkende Einflussfaktoren auf den Vertragsumsatz von Eigenheimbauplätzen sind:

- Bevölkerungszahl,
- Wohnungsbauintensität (Anzahl fertig gestellter Wohnungen),
- Mieteigentumsquote (Anzahl vermieteter Wohnungen).

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen primär auf den Vertrags- und damit auch auf den Geld- und Grundstücksflächenumsatz (**Abb. 5-21**):

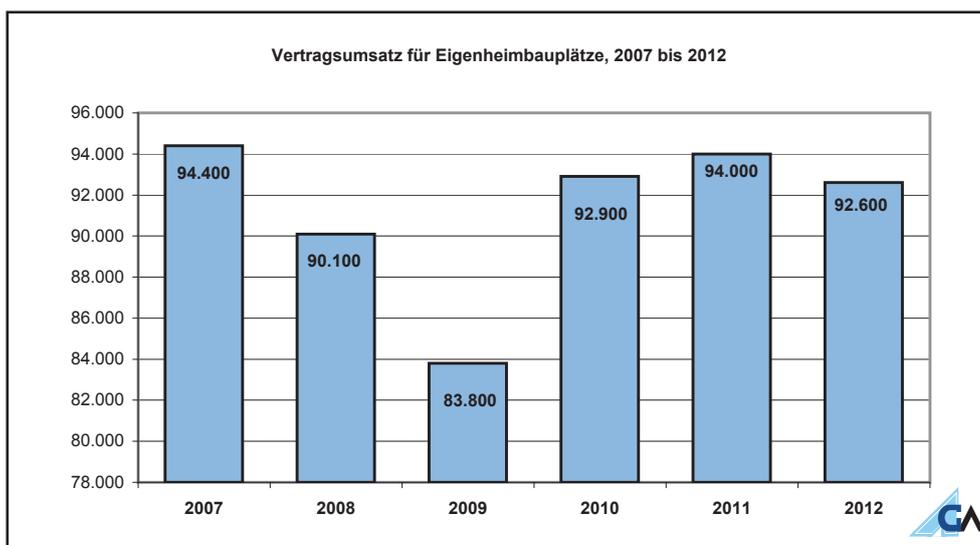
Veränderung der ...	Veränderung des Umsatzes um
Bevölkerungszahl um +10%	+6%
Anzahl fertiggestellter Wohnungen um +10%	+4%
Anzahl vermieteter Wohnungen um +10%	-8%

**Abb. 5-21:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland mit ca. 93.000 Transaktionen eine Fläche von rd. 80 km<sup>2</sup> an Bauplätzen für Eigenheime veräußert.

An den Vertragsumsätzen wird erkennbar, dass sich die Erwerber in den Jahren 2007 bis 2009 zunehmend bei dem Erwerb von Bauplätzen und des folgenden Baus von Eigenheimen zurückgehalten haben. Im Jahr 2010 sind die Investitionen offensichtlich nachgeholt worden. Die Transaktionen sind sprunghaft angestiegen und haben sich bis 2012 etwa auf dem Niveau von rd. 93.000 bis 94.000 Verträgen gehalten (**Abb. 5-22**).

Die Erhöhung der Preise schien sich offensichtlich bereits im Jahr 2009 anzudeuten. Obwohl die Transaktionen noch rückläufig waren, stiegen bereits die Geldumsätze. Im Jahr 2012 sind diese auf ein Spitzenniveau von insgesamt 8,6 Mrd. Euro angestiegen. Die stärkste Steigerung konnte von 2009 nach 2010 mit + 11 % festgestellt werden (**Abb. 5-23**).



**Abb. 5-22:** Vertragsumsatz Eigenheimbauplätze 2007 bis 2012

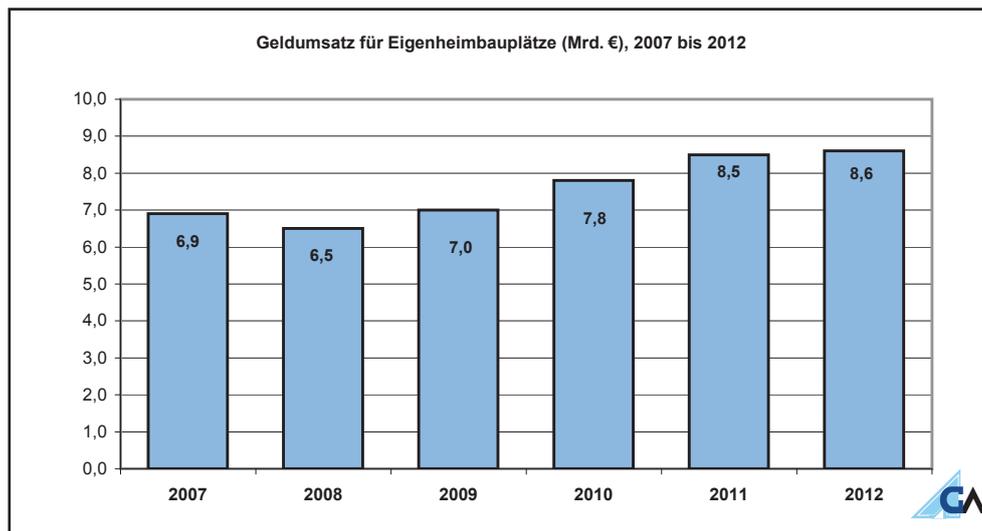


Abb. 5-23: Geldumsatz Eigenheimbauplätze 2007 bis 2012

Nach Bundesländern betrachtet zeigt sich der Geldumsatz wie folgt (Abb. 5-24):

	Eigenheimbauplätze , Geldumsatz in Mio. Euro						Veränderung in %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2009 bis 2012
Baden-Württemberg	1.560	1.520	1.100	1.240	1.220	1.030	-6,4%
Bayern	1.700	1.610	1.820	2.010	2.430	2.490	36,8%
Berlin	170	170	190	160	180	140	-26,3%
Brandenburg	320	270	260	330	280	320	23,1%
Bremen	30	20	20	40	40	40	100,0%
Hamburg	100	120	130	130	140	130	0,0%
Hessen	200	200	530	600	600	790	49,1%
Mecklenburg-Vorpommern	80	70	90	120	130	150	66,7%
Niedersachsen	570	500	630	730	890	960	52,4%
Nordrhein-Westfalen	1.050	970	1.230	1.380	1.470	1.300	5,7%
Rheinland-Pfalz	480	470	430	460	470	490	14,0%
Saarland	120	120	60	60	60	80	33,3%
Sachsen	120	120	130	140	160	170	30,8%
Sachsen-Anhalt	70	70	50	50	60	70	40,0%
Schleswig-Holstein	230	210	250	280	340	330	32,0%
Thüringen	70	70	50	70	70	70	40,0%
<b>Deutschland</b>	<b>6.870</b>	<b>6.510</b>	<b>6.970</b>	<b>7.800</b>	<b>8.540</b>	<b>8.560</b>	<b>22,8%</b>

Abb. 5-24: Geldumsatz Eigenheimbauplätze 2007 bis 2012 nach Ländern

Bundesweit ist der Geldumsatz von 2007 bis 2012 um ca. 25 %, von 2009 nach 2012 um 23 % gestiegen. Der Anstieg von 2009 nach 2012 resultiert aus den steigenden Umsatzzahlen der meisten Bundesländer. Lediglich in Baden-Württemberg und Berlin ist der Geldumsatz offensichtlich gefallen. Zu den Daten der Jahre 2007/2008 ist anzumerken, dass die Daten der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein sowie Hessen (2007/2008) nur mit eingeschränkter Genauigkeit ermittelt werden konnten.

Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto weniger Bauplätze für Eigenheime werden, bezogen auf die Bevölkerungszahl, veräußert. Insoweit finden sich in sehr dicht besiedelten Gebieten „sehr geringe“ Verkaufsaktivitäten. Auch werden in den nördlichen und südlichen Regionen weniger Bauplätze veräußert als in den östlichen Regionen (Abb. 5-25).

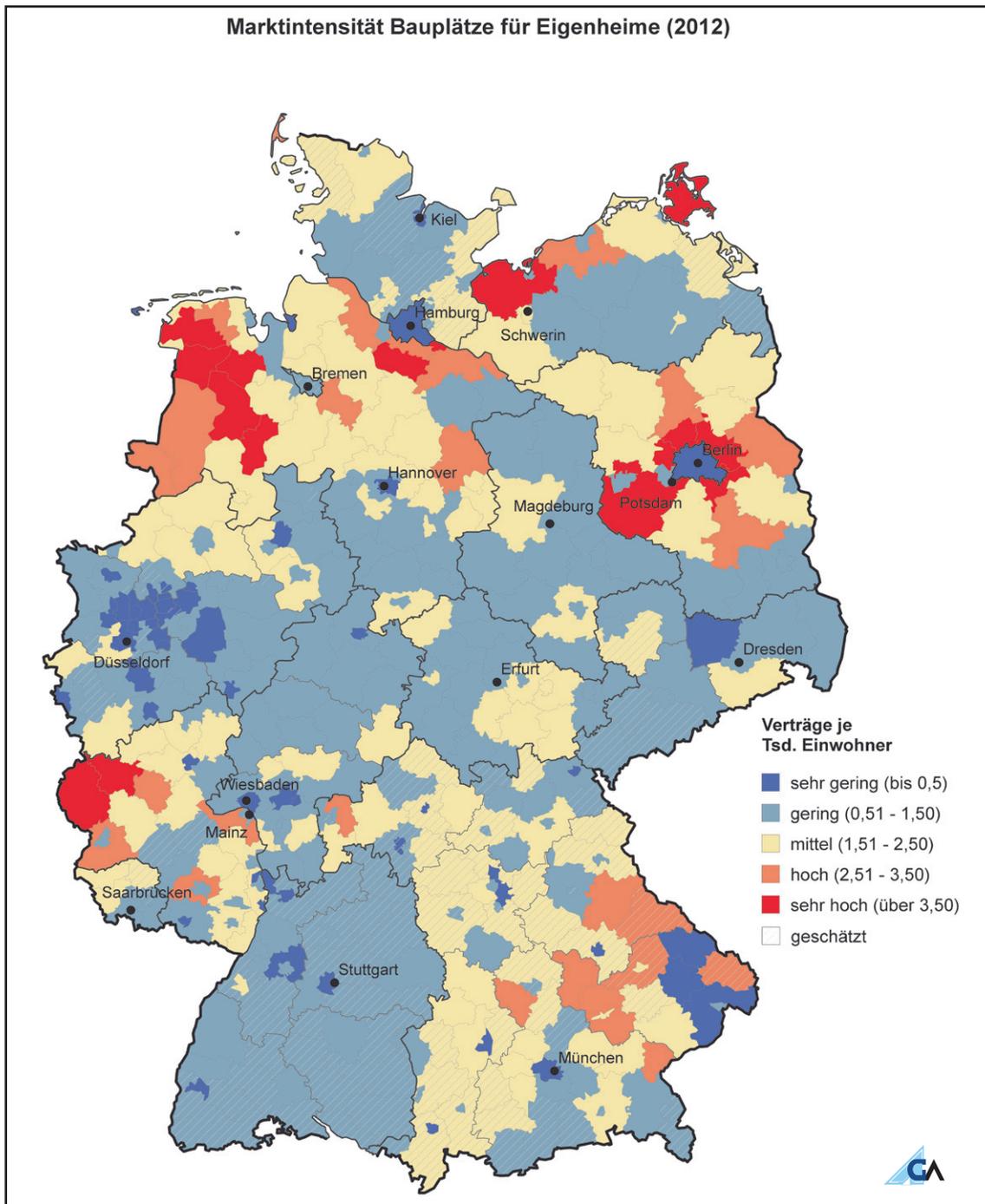
Die Marktintensität ist an der Anzahl der Transaktionen je Einwohner gut erkennbar. Im Jahr 2012 wurden bundesweit je 1.000 Einwohner ca. 1,15 Verträge über Bauplätze für Eigenheime abgeschlossen. Die Regionen, in denen die Marktintensität geringer ist, überwiegen.

Am wenigsten Bauplätze werden in den nördlichen Regionen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte veräußert. Die höchste Marktintensität findet sich mit 2,0 Transaktionen in nördlichen Regionen, die gleichzeitig gering besiedelt sind und in südlichen, sehr gering besiedelten Gebieten (**Abb. 5-25**).

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsanzahl je 1.000 Einwohner (Eigenheimbauplätze, 2012)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	1,67	2,00	1,78	<b>1,83</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	2,00	1,54	1,30	<b>1,65</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	1,72	1,35	1,73	<b>1,53</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	1,12	1,04	1,90	<b>1,15</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	0,43	0,46	0,53	<b>0,46</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1,11</b>	<b>1,15</b>	<b>1,25</b>	<b>1,15</b>

Abb. 5-25: Vertragsanzahl über Eigenheimbauplätze (2012)

Auf einer Karte dargestellt zeigt sich die Marktintensität wie in **Abb. 5-26**.



**Abb. 5-26:** Vertragsanzahl über Eigenheimbauplätze (Marktintensität, 2012)

**Preisentwicklungen bei Eigenheimbauplätzen**

Das mittlere Preisniveau von Eigenheimbauplätzen weist seit 2008 eine steigende Tendenz auf. Lag der deutschlandweit mittlere Wert der Bodenrichtwerte für Eigenheimbauplätze (voll erschlossen) in mittlerer Lagequalität im Jahr 2008 noch bei 95 Euro/m<sup>2</sup>, so erreichte dieser im Jahr 2012 bereits 110 Euro/m<sup>2</sup> (**Abb. 5-27**).

	mittlerer Bodenrichtwert f. individuellen Wohnungsbau (Euro/m <sup>2</sup> )		
	Median	Perzentil 05	Perzentil 95
2008	95	20	330
2009	100	30	320
2010	100	30	320
2011	100	30	340
2012	110	30	340

**Abb. 5-27:** mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze seit 2008

Im Jahr 2008 lagen die mittleren Preise in 90 % der Subkreise zwischen 20 Euro/m<sup>2</sup> und 330 Euro/m<sup>2</sup>; in 2012 lagen diese zwischen 30 Euro/m<sup>2</sup> und 340 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Preisentwicklung von Immobilien wird mit Zeitreihenindizes abgebildet. Im Zusammenhang mit der Erhebung der Daten für diesen Bericht wurden die Gutachterausschüsse befragt, ob solche Indexreihen zur Preisentwicklung von Eigenheimbauplätzen abgeleitet werden. Es zeigte sich folgendes Ergebnis (auf Subkreise bezogen):

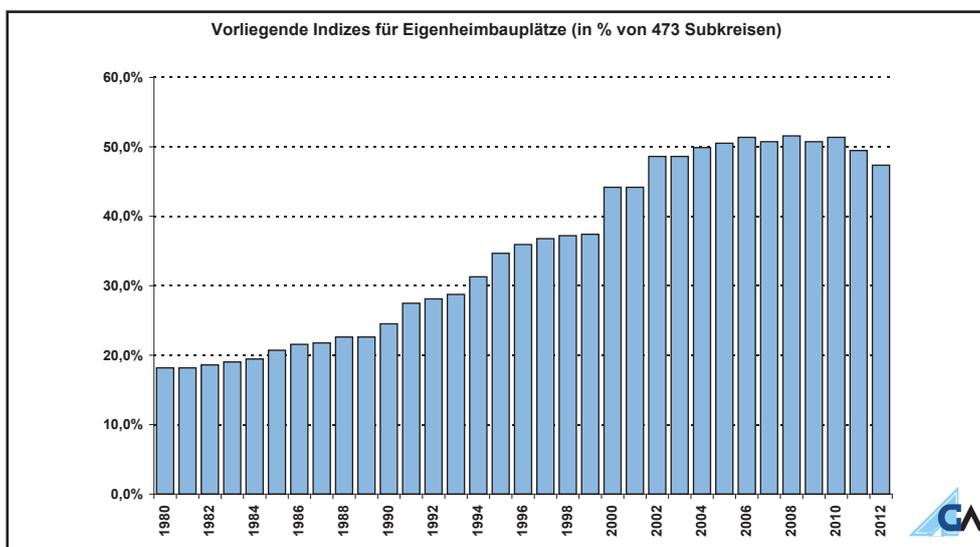
- Subkreise insgesamt: 473
- Frage beantwortet für: 371 Subkreise
- **Indexreihen werden abgeleitet für: 243 Subkreise (= ca. 50 % von 473)**
- Indexreihen werden nicht abgeleitet für: 128 Subkreise.

Insgesamt ist dies ein hinreichender Stand, um von den vorhandenen Indexreihen der Gutachterausschüsse auf eine deutschlandweite Preisentwicklung schließen zu können.

Bezogen auf die Gesamtzahl der Subkreise und jährlich betrachtet, liegen dem AK OGA in der Spitze für knapp über 50 % der Subkreise Indexwerte vor (**Abb. 5-28**).

Für die weiter zurückliegenden Jahre (ca. bis 1990/ 1995) liegen diese Werte lediglich in den alten Bundesländern, in den Jahren ab 2000 auch für die neuen Bundesländer vor.

Die Basisjahre sind unterschiedlich. Das früheste Basisjahr ist das Jahr 1936 (Köln). Die meisten Basisjahre liegen zwischen 1980 und 2010, wobei das Jahr 2000 am häufigsten verwendet wird.

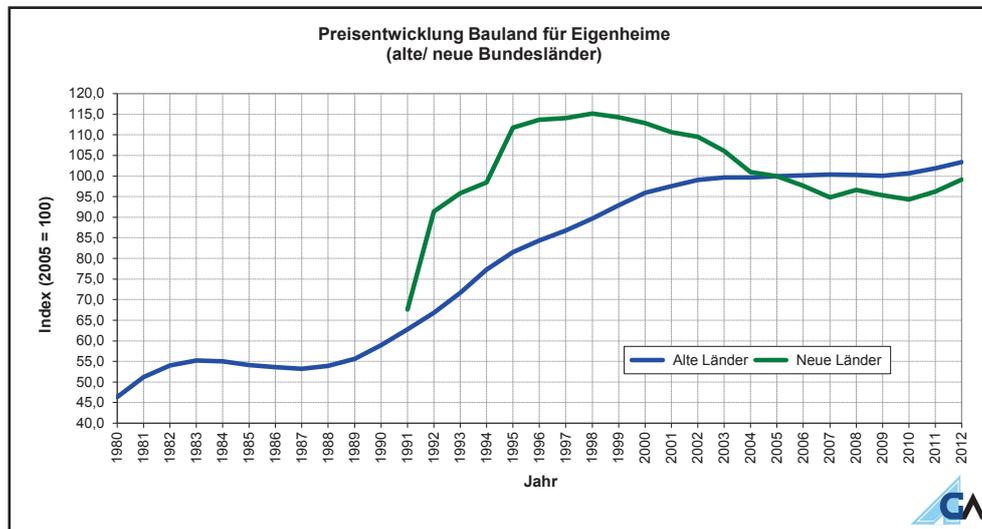


**Abb. 5-28:** Vorliegende Indizes für Eigenheimbauplätze

Die Aggregation der mitgeteilten Indexwerte durch Bildung der arithmetischen Mittelwerte mit Bezug auf das Basisjahr 2005 ergibt folgende Preisentwicklung beim Bauland für Eigenheime (**Abb. 5-29**):

von 2007 nach 2010. Ab dem Jahr 2010 steigen die Preise in beiden Regionen an.

Differenziert nach unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen zeigt sich seit 2000 in den



**Abb. 5-29:** Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach alten und neuen Ländern

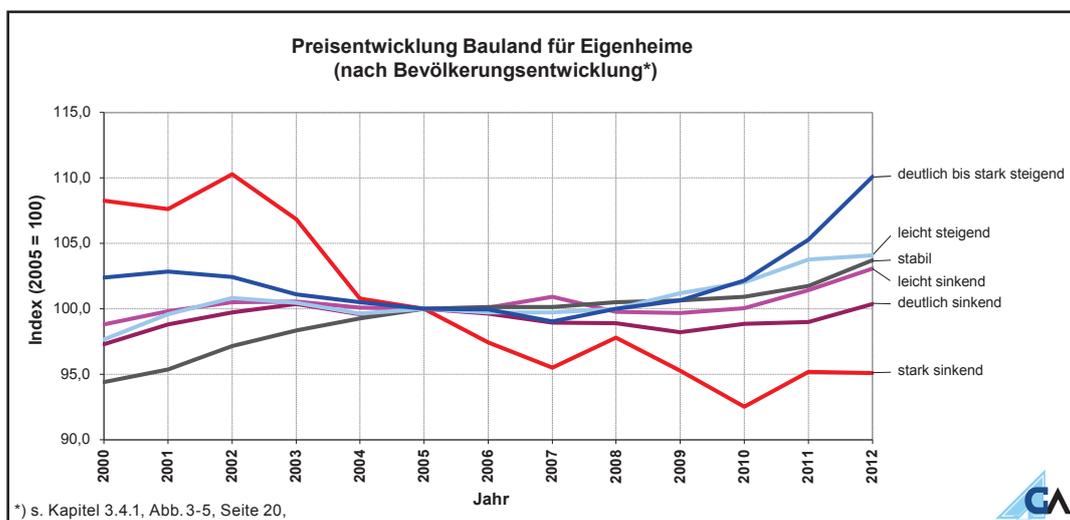
Deutlich ist der starke Preisanstieg in den 90er Jahren zu erkennen. In den neuen Bundesländern war dieser Anstieg bis 1995 besonders stark.

Während die Preise in den neuen Ländern ab dem Jahr 1998 wieder rückläufig waren, hat sich der Preisanstieg in den alten Ländern seit dem Tiefpunkt im Jahr 1987 kontinuierlich bis in das Jahr 2003 fortgesetzt; eine stabilere Phase setzte in den alten Ländern erst in den Jahren 2003 bis 2010 ein.

In den neuen Ländern setzte sich der Preisrückgang seit 1998 bis 2007 fort. Die stabile Phase (in den alten Ländern 2003 bis 2010) zeigte sich

Regionen mit stark rückläufigen Bevölkerungszahlen eine ebenfalls stark rückläufige Preistendenz. Hier sind die Preise innerhalb von 12 Jahren um - 12 % gesunken (**Abb. 5-30**).

In Regionen mit deutlich sinkender bis leicht steigender Tendenz werden nahezu gleiche Entwicklungen festgestellt, wobei in Gegenden mit stark steigender Bevölkerungsentwicklung die Preise seit 2009 deutlicher stärker ansteigen; hier sind die Preise innerhalb von 3 Jahren um knapp + 9,5 % gestiegen; dies bedeutet einen Preisanstieg von gut + 3 % pro Jahr.



\*) s. Kapitel 3.4.1, Abb. 3-5, Seite 20,

**Abb. 5-30:** Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach Bevölkerungsentwicklung

### Preisniveau bei Eigenheimbauplätzen 2011/2012

Die Schätzfunktionen für die Ermittlung des Preisniveaus für Eigenheimbauplätze weisen ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,9 auf. Stark wirkende Einflussgrößen auf den Preis von Eigenheimbauplätzen sind:

- Gebietsfläche (Subkreis),
- Höhe der Angebotsmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- Anzahl der vermieteten Wohnungen,
- Kaufkraft in Euro je Haushalt.

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen auf das Preisniveau (**Abb. 5-31**):

Veränderung der ...	Veränderung des Preises um
Gebietsfläche um +10%	- 4%
Angebotsmiete um +10%	+3,5%
Anzahl vermieteter Wohnungen um +10%	+3%
Kaufkraft je Haushalt in Euro um +10%	+2,5%

**Abb. 5-31:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

Das mittlere Preisniveau des Jahres 2012 in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei rd. 105 Euro/m<sup>2</sup>, und in 90 % aller Regionen liegen die mittleren Preise zwischen 30 Euro/m<sup>2</sup> und 340 Euro/m<sup>2</sup> verkaufter Grundstücksfläche.

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Preisniveau für Eigenheimbauplätze, 2012 (Euro/m <sup>2</sup> )			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	50	50	30	<b>40</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	65	90	35	<b>70</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	95	135	45	<b>100</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	160	185	55	<b>160</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	210	310	110	<b>225</b>
<b>Deutschland</b>	<b>120</b>	<b>135</b>	<b>40</b>	<b>105</b>

**Abb. 5-32:** Preisniveau für Eigenheimbauplätze nach Regionen (2012)

Nach Regionen ergeben sich die in **Abb. 5-32** dargestellten mittleren Werte (Median) für das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen im Jahr 2012.

Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto höher ist das Preisniveau; die Unterschiede dabei sind teilweise sehr stark. So liegen die mittleren Preise in Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte bei mehr als dem 5fachen von Regionen mit sehr geringer Bevölkerungsdichte. In den südlichen und nördlichen Gebieten sind die mittleren Preise deutlich höher als in den östlichen Regionen. Die höchsten mittleren Preise liegen in südlichen Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte.

Nach Bundesländern aufgeteilt ergibt sich für das Preisniveau 2012 die Tabelle **Abb. 5-33**.

In den Stadtstaaten Hamburg und Berlin sind die Preise mit einem mittleren Quadratmeterpreis

von 300 Euro bzw. 260 Euro am höchsten. Das geringste Preisniveau findet sich in den neuen Bundesländern Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

	Preisniveau (2012) für Eigenheimbauplätze in mittlerer Lage (voll erschlossen)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	210	100	380
Bayern	130	40	360
Berlin	260	-	-
Brandenburg	40	20	90
Bremen	100	-	-
Hamburg	300	-	-
Hessen	190	50	500
Mecklenburg-Vorpommern	60	20	150
Niedersachsen	80	40	220
Nordrhein-Westfalen	180	80	310
Rheinland-Pfalz	80	30	260
Saarland	70	60	120
Sachsen	40	20	130
Sachsen-Anhalt	40	20	110
Schleswig-Holstein	90	50	220
Thüringen	40	30	100
<b>Deutschland</b>	<b>105</b>	<b>30</b>	<b>340</b>

**Abb. 5-33:** Preisniveau für Eigenheimbauplätze nach Ländern (2012)

Die höchsten Preise werden nach wie vor in der Stadt München erzielt. Hier kostet ein durchschnittlicher Bauplatz für ein Eigenheim im Mittel etwa 710.000 Euro. Für Bauplätze in Spitzenlagen werden 3.500 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt, und bereits in mittleren Lagen in München ist mit Preisen um die 925 Euro/m<sup>2</sup> zu rechnen (**Abb. 5-34**).

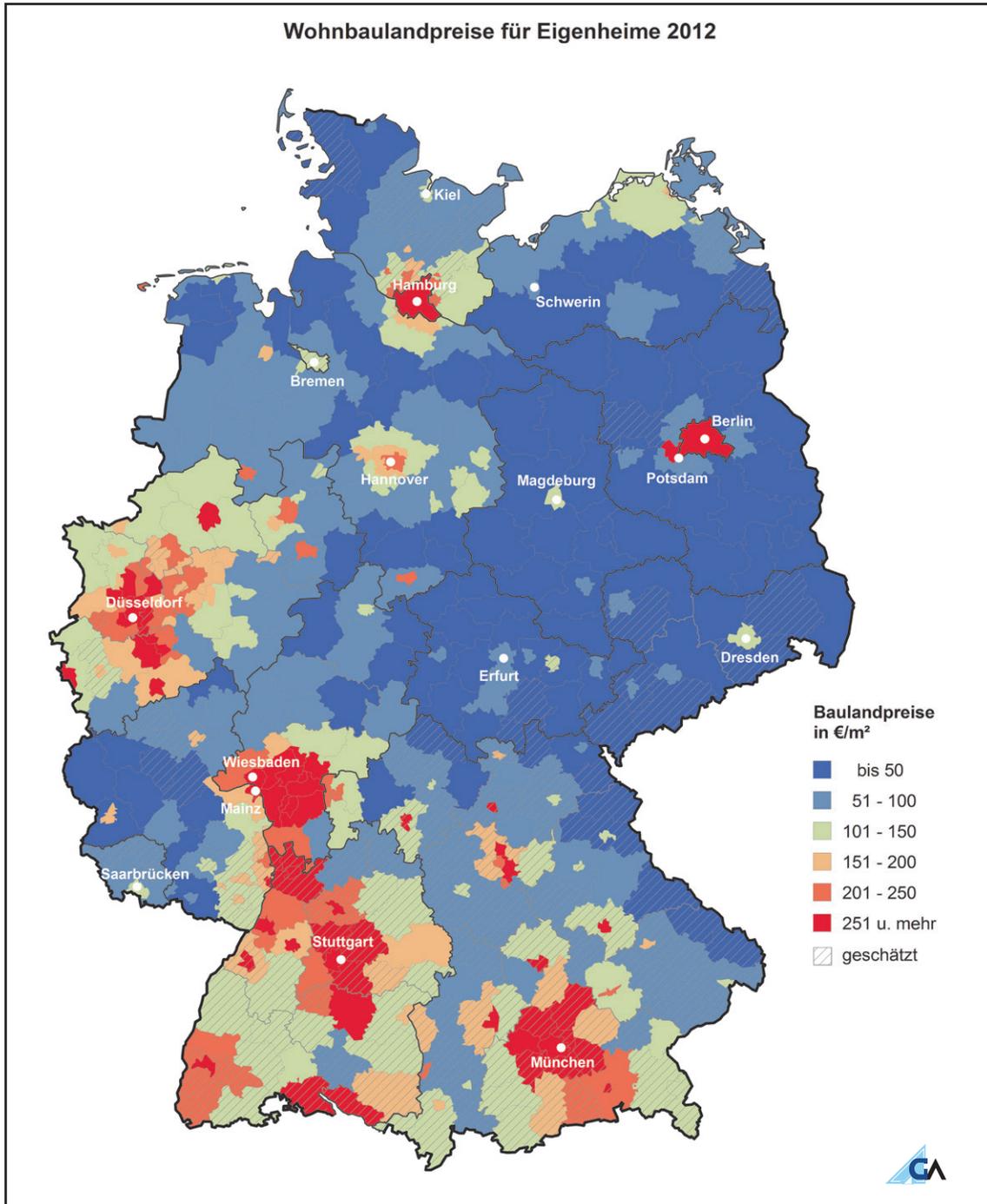
Die geringsten mittleren Preise werden – wie auch in den Jahren zuvor - in der Uckermark

(Brandenburg), Märkisch-Oderland (Brandenburg), Altenburger Land (Thüringen) oder in Stendal (Sachsen-Anhalt) mit 15 bis 20 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. In den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (Brandenburg), Gotha (Thüringen) oder Prignitz (Brandenburg) können Bauplätze zu einem mittleren Gesamtpreis von 15.000 bis 20.000 Euro erworben werden.

	hohe Preise für Eigenheimbauplätze (2012) in Deutschland				
	mittlere Lage	Spitzenlage	gute Lage	einfache Lage	mittlerer Preis für einen Bauplatz
	Euro/m <sup>2</sup>				Euro
München, Kreisfreie Stadt	925	3.500	1.280	-	710.000
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	625	1.300	900	425	375.000
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	580	920	720	350	360.000
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	555	1.104	745	450	440.000
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	495	1.000	640	370	290.000
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	445	665	515	325	270.000
Regensburg, Kreisfreie Stadt	435	800	520	285	250.000
Köln, Kreisfreie Stadt	390	820	580	310	250.000
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	360	560	460	300	120.000
Nürnberg, Kreisfreie Stadt	360	550	450	270	232.000
Bonn, Kreisfreie Stadt	340	480	400	280	240.000
Karlsruhe, Kreisfreie Stadt	320	437	365	230	200.000
Rheinisch-Bergischer-Kreis- Stadt Bergisch-Gladbach	310	400	380	260	178.000
Reutlingen, Landkreis	304	395	335	270	192.000
Heilbronn, Kreisfreie Stadt	300	470	405	200	197.000
Aachen, Kreisfreie Stadt	300	550	480	180	130.000
Münster, Kreisfreie Stadt	300	700	420	220	118.000
Rhein-Kreis Neuss-Stadt Neuss	300	400	360	230	160.000
Hamburg, Freie und Hansestadt	300	1.345	460	203	241.000

**Abb. 5-34:** Hohe Preise für Eigenheimbauplätze (2012) in Deutschland

Insgesamt zeigt sich das Preisniveau der Bauplätze für den Eigenheimbau wie in der nachfolgenden **Abb. 5-35** dargestellt:



**Abb. 5-35:** Wohnbaulandpreise für Eigenheime (2012)

## 5.2.4 Eigenheime - Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveau

In dem Segment „Eigenheime“ werden für die in diesem Bericht vorgenommenen Untersuchungen die Untersegmente

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenend- und Reihenmittelhäuser und
- Doppelhaushälften

eingeführt.

Das Eigenheim dient dem individuellen Wohnen, und der Unterschied der einzelnen Untersegmente liegt in der Bauart und in der Regel auch in der Größe des genutzten Grundstückes. So werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in dichter besiedelten Regionen und freistehende Einfamilienhäuser eher in weniger dicht besiedelten Regionen gehandelt. Dies liegt in der Regel an höheren Preisen für Baugrundstücke in dichter besiedelten Gebieten (s. Kapitel 5.2.3, Seite 79).

Die Zielgruppen der Erwerber von Eigenheimen sind ähnlich und insoweit werden die Umsätze des Segments Eigenheime zusammengefasst. Geldumsatz ist die Summe, welche in den Erwerb von Eigenheimen investiert wird. Die Intensität des Marktes kann gut an der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge abgelesen werden.

Die zeitlich abhängige Entwicklung der Preise ist bei den Eigenheimen insgesamt ähnlich, jedoch auf einem von dem Untersegment abhängigen anderen Preisniveau. Die Preise werden daher in den o. g. Untersegmenten dargestellt. Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden zusammengefasst.

Die Preisentwicklungen werden nur für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt. Da die Preise von Eigenheimen sehr stark von der Größe des Objektes, also z. B. der Wohnfläche, abhängen, wird die Untersuchung des Preisniveaus und der Preisentwicklung auf die Wohnfläche bezogen.

### Datenlage

Für die deutschlandweite Untersuchung des Teilmarktsegmentes der Eigenheime wurden u. a. die jährliche

- Anzahl der Verträge und
- der jährliche Geldumsatz

von den Gutachterausschüssen, bezogen auf die 473 Subkreise, erhoben.

Bezogen auf die Gebietsfläche haben sich ca. 75 % der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Umsätzen beteiligt. Zu Preisinformationen haben sich 62 % (Ein-/Zweifamilienhäuser) bzw. 53 % (Reihenhäuser/Doppelhaushälften) der Gutachterausschüsse geäußert (**Abb. 5-36**). Die geringere Beteiligung zu Preisinformationen liegt möglicherweise an dem für die Gutachterausschüsse erhöhten Aufwand zur Ermittlung der Wohnflächen.

Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche	Eigenheime		
	Umsatz, Eigenheime	Preise, freist. Ein-/ Zweifam.häuser	Preise, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften
Baden-Württemberg	26,4%	12,1%	12,1%
Bayern	45,2%	33,8%	12,9%
Berlin	100,0%	-	-
Brandenburg	100,0%	100,0%	100,0%
Bremen	19,5%	-	-
Hamburg	100,0%	100,0%	100,0%
Hessen	100,0%	100,0%	45,7%
Mecklenburg-Vorpommern	84,5%	53,0%	44,6%
Niedersachsen	100,0%	99,9%	99,2%
Nordrhein-Westfalen	94,0%	81,7%	81,7%
Rheinland-Pfalz	91,2%	35,5%	24,1%
Saarland	71,8%	34,2%	34,2%
Sachsen	73,5%	47,4%	25,0%
Sachsen-Anhalt	100,0%	100,0%	100,0%
Schleswig-Holstein	38,6%	38,6%	49,0%
Thüringen	100,0%	78,4%	77,5%
<b>Deutschland</b>	<b>75,4%</b>	<b>62,5%</b>	<b>53,1%</b>

Abb. 5-36: Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimen

### Umsätze über Eigenheime

Von dem gesamten Investitionsvolumen in der Kategorie der Wohnimmobilien (rd. 112,9 Mrd. Euro, 2012) stellen die Eigenheime mit einem Geldumsatz von 38,1 % (2012) vor dem Segment der Wohnungen den größten Anteil dar (s. Kapitel 5.2.2, Seite 69, Abb. 5-14).

Zur Ableitung flächendeckender Angaben zu Umsätzen wurden aus dem vorhandenen Datenmaterial Schätzfunktionen abgeleitet. Die Schätzfunktionen weisen ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,9 auf. Stark wirkende Einflussfaktoren auf den Vertrags- und damit auch auf den Geldumsatz sind:

- Anzahl selbstgenutzter Wohnungen,
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte,
- Bevölkerungszahl.

Aus dem Modell ergeben sich die in **Abb. 5-37** dargestellten Wirkungen der Einflussgrößen primär auf den Vertrags- und damit auch auf den Geld- und Grundstücksflächenumsatz.

Veränderung der ...	Veränderung des Umsatzes um
Anzahl selbstgenutzter Wohnungen um +10%	+15%
Sozialvers.pflichtig Beschäftigte um +10%	-13%
Bevölkerungszahl um +10%	+7%

Abb. 5-37: Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

In Deutschland wurden rd. 233.000 Kaufverträge abgeschlossen (**Abb. 5-38**). Dazu wurden im Jahr 2012 insgesamt rd. 43 Mrd. Euro in den Erwerb von Eigenheimen investiert (**Abb. 5-39**).

Hierin sind nicht die Erwerbsvorgänge enthalten, bei denen ein Bauplatz erworben und darauf ein Eigenheim erstellt wurde. Die Investitionen in die Erstellung von Eigenheimen werden durch die Gutachterausschüsse nicht erfasst.

Zusammen mit den erworbenen Bauplätzen (2012: 92.600 Verträge) sind im Jahr 2012 rund 325.000 Verträge über Eigenheime und Eigenheimbauplätze abgeschlossen worden.

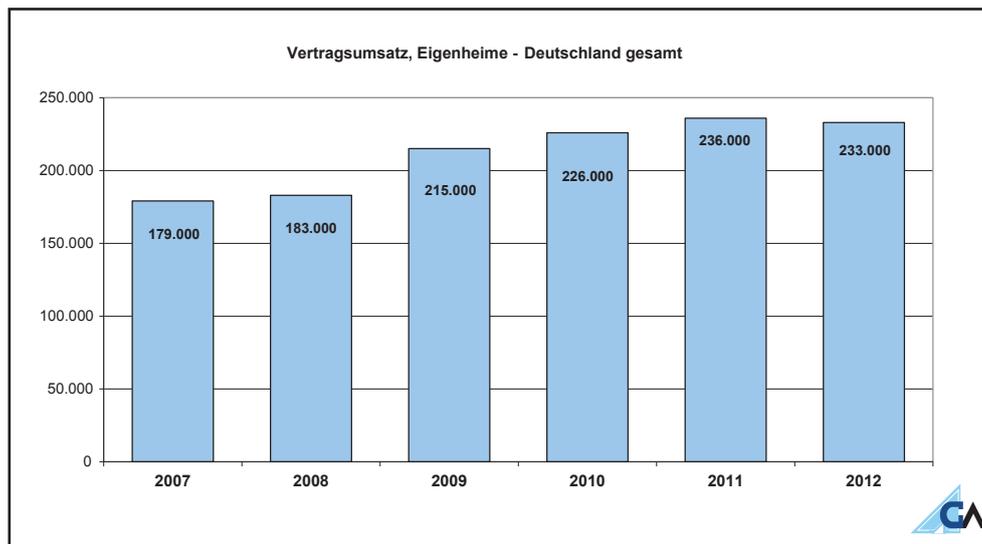


Abb. 5-38: Vertragsumsatz Eigenheime 2007 bis 2012

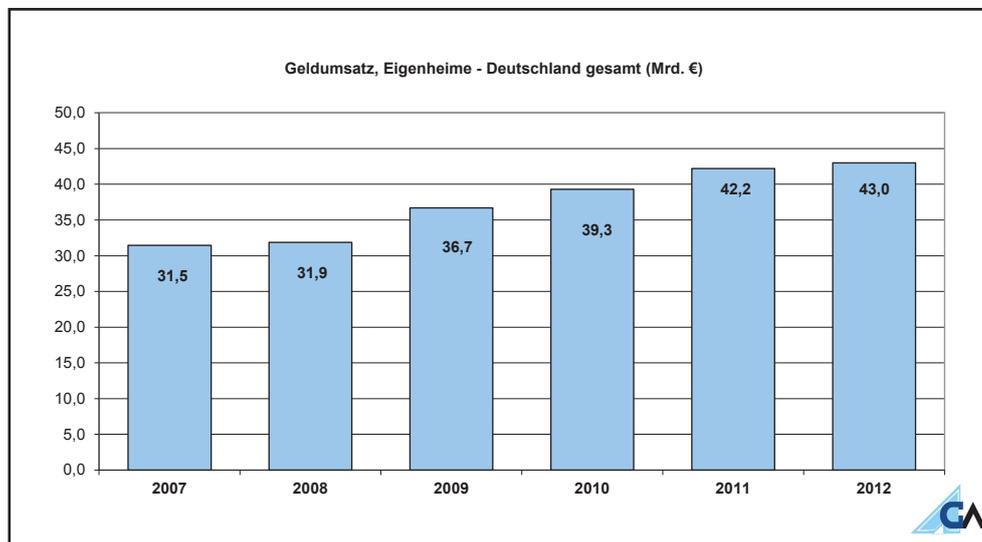


Abb. 5-39: Geldumsatz Eigenheime 2007 bis 2012

Bei den Vertragsumsätzen ist eine stetige Steigerung seit 2007 erkennbar. Im Jahr 2009 hat sich gegenüber dem Jahr 2008 die stärkste Veränderung mit + 17 % ergeben. Im Jahr 2012 deutet sich ein leichter Rückgang an; ob sich dieser in 2013 fortsetzen wird, zeigt sich nach den ersten Ergebnissen der Landesgrundstücksmarktberichte nicht. Im langfristigen Mittel ergibt sich seit 2007 eine Steigerung der Vertragszahlen um + 5,4 % pro Jahr (geometrisches Mittel).

Der Geldumsatz ist bundesweit seit 2007 stärker angestiegen; die Steigerungsrate beträgt etwa 6,4 % pro Jahr. Dies deutet auf einen Preisanstieg auch in dem Segment der Eigenheime hin.

Nach Bundesländern betrachtet, zeigen sich der Geldumsatz und seine Entwicklung wie in **Abb. 5-40** dargestellt.

	Eigenheime, Geldumsatz in Mio. Euro				Veränderung in %
	2009	2010	2011	2012	2009 bis 2012
Baden-Württemberg	5.910	6.360	5.680	5.450	-7,8%
Bayern	5.960	6.360	7.190	7.260	21,8%
Berlin	640	700	970	1.000	56,3%
Brandenburg	890	980	1.020	1.080	21,3%
Bremen	340	360	380	400	17,6%
Hamburg	910	1.060	1.200	1.300	42,9%
Hessen	2.670	2.890	3.430	3.850	44,2%
Mecklenburg-Vorpommern	420	460	520	630	50,0%
Niedersachsen	4.180	4.490	5.020	5.260	25,8%
Nordrhein-Westfalen	8.680	9.160	10.110	10.190	17,4%
Rheinland-Pfalz	2.250	2.450	2.690	2.640	17,3%
Saarland	440	450	580	620	40,9%
Sachsen	550	610	730	700	27,3%
Sachsen-Anhalt	460	490	480	500	8,7%
Schleswig-Holstein	2.030	2.180	2.490	2.410	18,7%
Thüringen	370	330	420	440	18,9%
<b>Deutschland</b>	<b>36.700</b>	<b>39.330</b>	<b>42.910</b>	<b>43.730</b>	<b>19,2%</b>

**Abb. 5-40:** Geldumsatz Eigenheime 2009 bis 2012 nach Ländern

Bundesweit ist der Geldumsatz von 2007 bis 2012 um ca. + 37 %, von 2009 nach 2012 um + 19 % gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aus den steigenden Umsatzzahlen der meisten Bundesländer.

Die Untersuchung der Marktintensität, das heißt, die Verkäufe von Eigenheimen in Bezug zu den Einwohnerzahlen, ergibt ähnliche Relationen der Regionen untereinander wie bei den Verkäufen von Bauplätzen für Eigenheime (**Abb. 5-41**).

südlichen Regionen mehr Eigenheime veräußert als in den östlichen Regionen.

Deutschlandweit werden je Tausend Einwohner fast 3 Eigenheime pro Jahr veräußert. In nördlichen Regionen, die gleichzeitig sehr gering besiedelt sind, sind die Verkaufaktivitäten mit etwa 5 Eigenheimverkäufen je Tsd. Einwohner vergleichsweise hoch. In östlichen Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte liegen die Verkaufsaktivitäten mit 1 Eigenheimverkauf je Tsd. Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt.

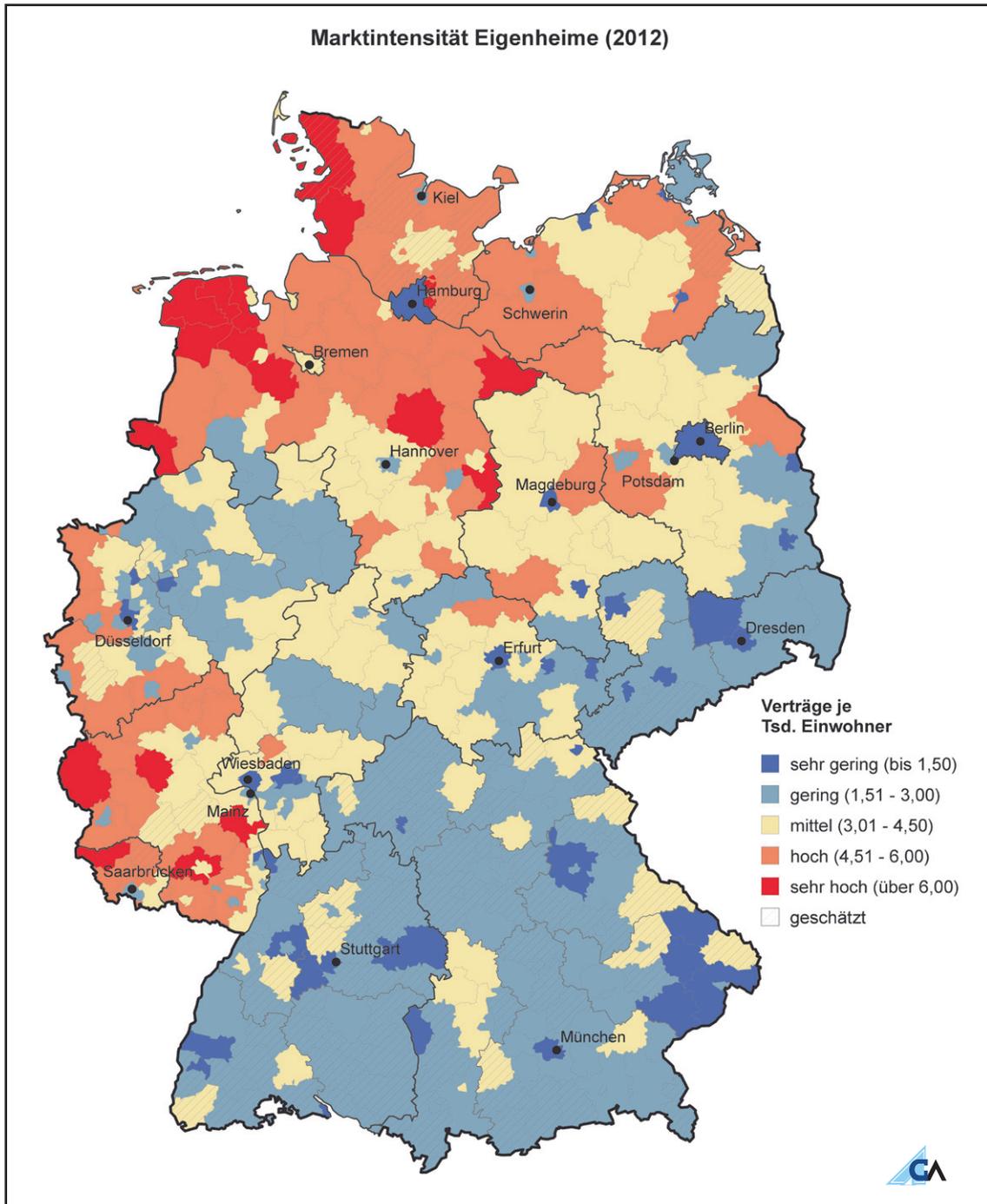
Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsanzahl je 1.000 Einwohner (Eigenheime, 2012)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	5,31	2,92	3,91	<b>3,85</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	5,07	2,74	3,13	<b>3,66</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	4,03	3,18	2,62	<b>3,42</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	3,97	2,75	2,17	<b>3,20</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	2,12	1,65	1,00	<b>1,74</b>
<b>Deutschland</b>	<b>3,45</b>	<b>2,62</b>	<b>2,41</b>	<b>2,90</b>

**Abb. 5-41:** Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Eigenheime (2012)

Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto weniger Eigenheime werden, bezogen auf die Bevölkerungszahl, gehandelt. Im Gegensatz zu den Bauplätzen werden in den nördlichen und

In 90 % der Subkreise liegt die Anzahl der Verkäufe je Tsd. Einwohner zwischen 1,2 und 6,0 Verträgen; die Verkaufsintensität ist demnach sehr gespreizt.

Die Relationen der Marktintensität (Transaktionen je Tsd. Einwohner) werden für Deutschland in der folgenden Karte dargestellt (**Abb. 5-42**).



**Abb. 5-42:** Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Eigenheime (Marktintensität, 2012)

### Preisentwicklung bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Über Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Marktdaten seit 2007 vor. Das mittlere Preisniveau ist in diesem Untersegment seit 2007 angestiegen. Lag der mittlere Preis je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2007 noch bei 1.200 Euro, so erreichte er im Jahr 2012 einen Wert von 1.300 Euro; dies bedeutet einen Anstieg um 8 % in fünf Jahren bzw. einen jährlichen, bundesweiten Preisanstieg von 1,6 % je Jahr (**Abb. 5-43**).

	Wohnflächenpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m <sup>2</sup> )		
	Median	Perzentil 05	Perzentil 95
<b>2007</b>	1.200	735	2.340
<b>2008</b>	1.170	705	2.220
<b>2009</b>	1.190	710	2.150
<b>2010</b>	1.200	710	2.200
<b>2011</b>	1.280	695	2.400
<b>2012</b>	1.300	690	2.460

**Abb. 5-43:** mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007

Daneben zeigt die Untersuchung, dass sich – trotz eines Preisanstiegs – das untere Preissegment noch weiter verringert und das obere Segment erhöht hat. Dies ist ein Hinweis auf eine stärkere Spreizung der Preise; in bestimmten Regionen sind die Preise erheblich zurückgegangen, in anderen Regionen sind sie dagegen sehr stark angestiegen.

Indexreihen über die zeitliche Entwicklung von Preisen bei Eigenheimen liegen bei den Gutachterausschüssen nur in vergleichsweise wenigen Fällen vor. Bundesweit arbeitende Behörden, Institutionen und Unternehmen stellen Indexreihen zu Wohnimmobilien zur Verfügung. Die Ergebnisse unterscheiden sich hinsichtlich der Methoden zur Ableitung und auch in den zugrunde liegenden Datenquellen. Dadurch erfüllen diese Zeitreihen zur Preisentwicklung ihren Zweck unterschiedlich gut.

Die Antworten der Gutachterausschüsse auf die Frage, ob Indexreihen über bebaute Eigenheimgrundstücke abgeleitet werden, zeigen folgendes Ergebnis (auf Subkreise bezogen):

- Subkreise insgesamt:  
473
- Frage beantwortet für:  
371 Subkreise
- **Indexreihen werden abgeleitet für:  
65 Subkreise (= ca. 14 % von 473)**
- Indexreihen werden nicht abgeleitet für:  
306 Subkreise.

In den Ländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg werden für umfangreichere Regionen Indexreihen abgeleitet.

Um dennoch einen Überblick über die Preisentwicklung von Eigenheimen abbilden zu können, wird auf die Durchschnittswertmethode zurückgegriffen. Dazu werden aus früheren Untersuchungen vorliegende, flächendeckend – teilweise mit Schätzverfahren – ermittelte Durchschnittswerte für den Wohnflächenpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt. Verglichen werden die mittleren Wohnflächenpreise der Jahre 2007 und 2012; untersucht werden die prozentualen Veränderungen.

Die Preise sind deutschlandweit im Mittel um ca. + 8 % gestiegen. Die Entwicklungsraten sind jedoch sehr weit gespreizt; in 90 % der Subkreise liegen diese zwischen - 19 % und + 40 %. Diese Spanne weist auf sehr unterschiedliche Preisentwicklungen in Deutschland hin.

Zur Darstellung von Relationen der Preisentwicklung können die folgenden Kategorien gebildet werden:

Da die Preisentwicklungen innerhalb des Segments der Eigenheime ähnlich sind, kann aus der Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Entwicklung der Preise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften geschlossen werden.

Nach Regionen, gekreuzt mit den Kategorien der **Bevölkerungsentwicklung**, zeigt sich, dass in Gebieten mit deutlich bis stark steigender Bevölkerungszahl eine starke Preissteigerung festzustellen ist. Lediglich in Regionen mit stark sinkender Bevölkerungszahl ist ein starker Rückgang der Preise festzustellen. In allen anderen Regionen im Mittel sind steigende Preise zu verzeichnen (**Abb. 5-44**).

In den südlichen und östlichen Bereichen Deutschlands zeigt sich insgesamt eher eine sinkende bis leicht steigende Preistendenz. In den nördlichen Regionen steigen die Preise dagegen – außer in demographisch stark rückläufigen Gebieten – deutlich an.

Nach Regionen, gekreuzt mit den Kategorien der **Bevölkerungsdichte**, zeigt sich, dass in den Gebieten mit hoher – außer im Süden – bis sehr

hoher Bevölkerungsdichte das Preisniveau sehr deutlich angestiegen ist. In Gebieten mit über 900 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist von einer Steigerungsrate um etwa + 11 % auszugehen. In den übrigen Gebieten liegen diese mit bis zu ca. + 8,4 % in einem eher moderaten Umfang (**Abb. 5-45**).

In der Zusammenfassung zeigt sich, dass die hohen Preissteigerungen in Deutschland vorwiegend in den städtischen Gebieten und deren Umgebungen festzustellen sind.

Die Betrachtung der **Städtekategorien** (s. Kapitel 3.4.3, Seite 24) im Einzelnen ergibt nach Regionen aufgeteilt einen in der Zusammenfassung festzustellenden Preiszuwachs in den Städten (+ 11 %) (**Abb. 5-46**).

Bevölkerungsentwicklung	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in % (2007 bis 2012)			
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	-11,9%	-11,7%	-6,5%	<b>-6,6%</b>
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	9,3%	-3,6%	18,1%	<b>2,9%</b>
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	14,0%	-1,6%	22,0%	<b>7,0%</b>
stabil (-0,5 bis unter +0,5 %)	3,5%	-1,8%	-	<b>1,2%</b>
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	7,6%	2,8%	13,3%	<b>1,5%</b>
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	7,8%	11,5%	11,6%	<b>11,7%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>12,5%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,0%</b>

**Abb. 5-44:** Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in % (2007 bis 2012)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	6,3%	-8,8%	7,3%	<b>0,3%</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	5,8%	-4,2%	-8,1%	<b>0,3%</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	8,4%	-1,7%	5,4%	<b>6,4%</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	16,6%	-0,8%	23,3%	<b>8,4%</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	7,4%	6,0%	15,3%	<b>10,7%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>12,5%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,0%</b>

**Abb. 5-45:** Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Bevölkerungsdichte

Städtetypen nach Einwohnern	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in % (2007 bis 2012)			
größere Mittelstädte (30-100 Tsd. EW)	-3,5%	10,3%	21,7%	<b>11,6%</b>
kleine Großstädte (100 -200 Tsd. EW)	10,2%	4,3%	16,0%	<b>7,2%</b>
mittlere Großstädte (200-500 Tsd. EW)	9,2%	8,7%	13,2%	<b>11,9%</b>
große Großstädte (500 Tsd. und mehr EW)	-3,3%	35,5%	47,6%	<b>6,1%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9,0%</b>	<b>4,3%</b>	<b>18,6%</b>	<b>11,0%</b>

**Abb. 5-46:** Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Städtekategorien (nur Städte)

Die höchsten Preissteigerungen sind in den südlichen und östlichen großen Großstädten mit + 36 % bzw. + 48 % festzustellen.

### Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (2012)

Die Schätzfunktionen für die Ermittlung des Preisniveaus von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern weisen ein Bestimmtheitsmaß von 0,9 auf. Stark wirkende Einflussgrößen auf den Preis sind:

- Anzahl der Haushalte,
- Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort,
- Kaufkraft je Haushalt,
- Angebotsmietenniveau,
- Anzahl der vermieteten Wohnungen.

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen auf das Preisniveau (**Abb. 5-47**):

Veränderung der ...	Veränderung des Preises um
Anzahl der Haushalte um +10%	+3%
Anzahl soz.versicherungspfl. Beschäftigte um +10%	-3%
Kaufkraft je Haushalt in Euro um +10%	+10%
Angebotsmietenniveau in Euro/m <sup>2</sup> um +10%	+8%
Anzahl der vermieteten Wohnungen um +10%	+2%

**Abb. 5-47:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

In Deutschland liegt der mittlere Wohnflächenpreis im Jahr 2012 bei ca. 1.300 Euro. In 90 % der Regionen liegen die Preise in einer Spanne von 690 Euro bis 2.460 Euro je m<sup>2</sup>. Die weite Spanne ist ein Hinweis auf deutschlandweit starke Unterschiede.

Nach Regionen ergeben sich die in **Abb. 5-48** dargestellten mittleren Werte für das Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2012.

Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto höher ist das Preisniveau; zudem sind die Preise in den südlichen Gebieten knapp über denen im Norden. Die Preise in den östlichen Landesteilen liegen weit unter dem südlichen und nördlichen Niveau. Die höchsten Preise liegen in den sehr dicht besiedelten Gebieten im Süden; die niedrigsten in gering besiedelten Gebieten in den östlichen Ländern.

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 (Euro/m <sup>2</sup> - Wohnfläche)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	930	960	790	<b>890</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	1.040	1.220	740	<b>1.050</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	1.180	1.410	960	<b>1.300</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.380	1.600	1.350	<b>1.450</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.580	2.100	1.370	<b>1.770</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.330</b>	<b>1.430</b>	<b>870</b>	<b>1.300</b>

**Abb. 5-48:** Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Regionen (2012)

Nach Bundesländern betrachtet ergibt sich für das Preisniveau im Jahr 2012 die Tabelle in **Abb. 5-49**.

Das mittlere Preisniveau in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei rd. 1.300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wie auch bei den Bauplätzen sind die Preise in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit 2.950 Euro bzw. 2.000 Euro am höchsten.

Über dem mittleren Wert liegen auch die Länder Baden-Württemberg, Hessen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Bayern und Rheinland-Pfalz.

Die höchsten Preise werden nach wie vor in der Stadt München erzielt; hier kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus 6.080 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der mittlere Preis für ein Haus liegt bei rd. 1,1 Million Euro. Hohe Preise werden auch in den Landkreisen München und Starnberg oder in der Stadt Düsseldorf gezahlt; auch hier ist mit Preisen um 800.000 bis 1,1 Millionen Euro zu rechnen. In Berlin und Potsdam liegen die Preise weitaus geringer; hier kosten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser um 300.000 Euro (**Abb. 5-50**).

	Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage (2012)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	1.570	1.060	2.610
Bayern	1.400	770	2.720
Berlin	2.000	-	-
Brandenburg	1.000	570	2.070
Bremen	1.290	-	-
Hamburg	2.950	-	-
Hessen	1.530	610	3.540
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	650	1.790
Niedersachsen	1.040	700	1.660
Nordrhein-Westfalen	1.410	1.000	2.300
Rheinland-Pfalz	1.310	850	2.180
Saarland	1.030	950	1.430
Sachsen	830	640	2.140
Sachsen-Anhalt	720	440	1.370
Schleswig-Holstein	1.460	930	2.290
Thüringen	780	540	1.630
<b>Deutschland</b>	<b>1.300</b>	<b>690</b>	<b>2.460</b>

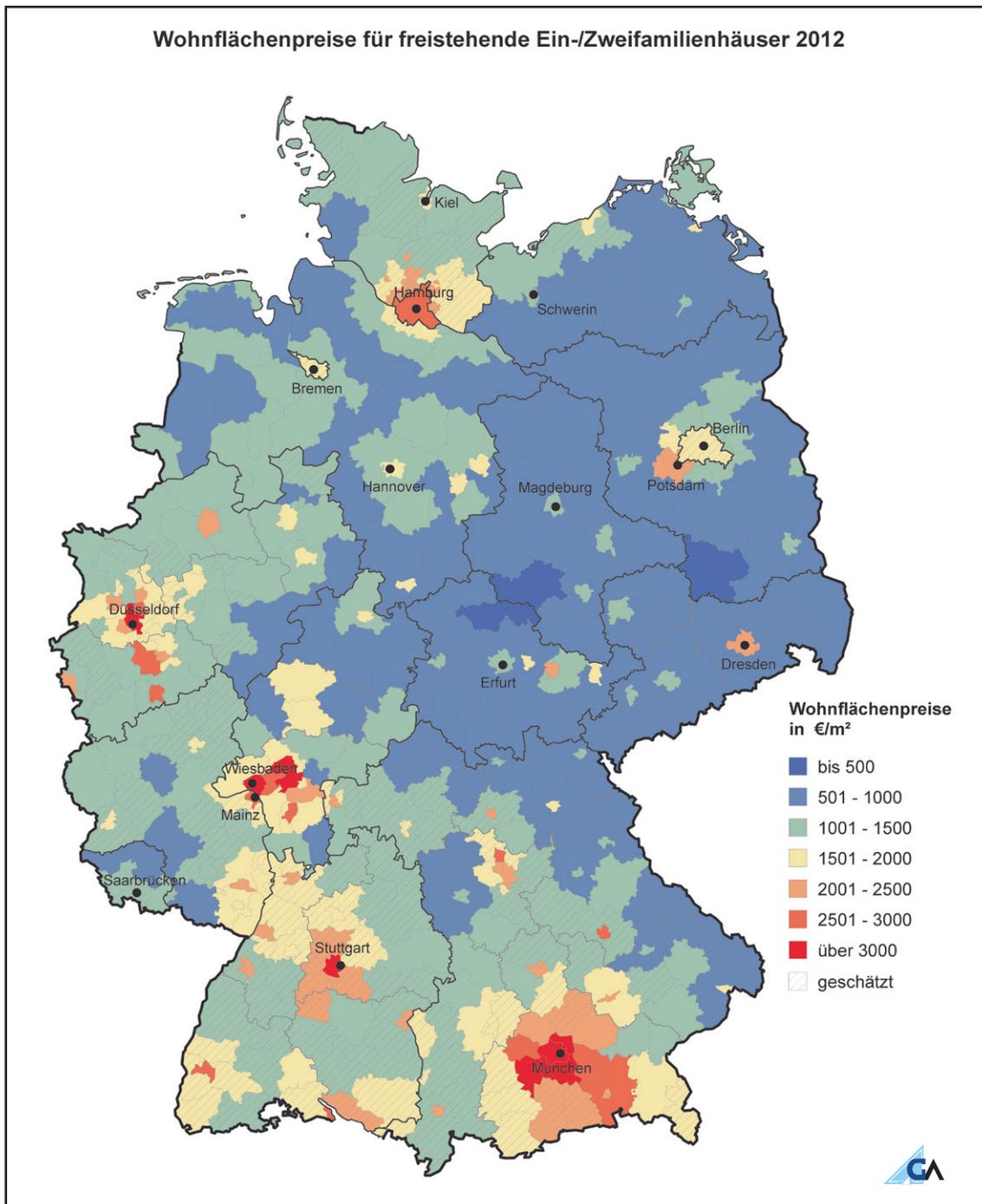
**Abb. 5-49:** Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern (2012)

	hohe Preise für freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (2012) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis für ein Ein-/Zweifam. haus (Euro)
München, Kreisfreie Stadt	6.080	1.060.000
München, Landkreis	5.450	1.110.000
Starnberg, Landkreis	4.160	800.000
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	3.910	720.000
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	3.820	920.000
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	3.540	650.000
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	3.520	670.000
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	3.150	580.000
Main-Taunus-Kreis	2.970	400.000
Hamburg, Freie und Hansestadt	2.950	490.000
Fürstfeldbruck, Landkreis	2.880	450.000
Regensburg, Kreisfreie Stadt	2.720	410.000
Ebersberg, Landkreis	2.710	550.000
Mettmann, Landkreis- RDF- Stadt Ratingen	2.670	430.000
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	2.660	420.000
Köln, Kreisfreie Stadt	2.640	430.000
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	2.610	440.000
Rosenheim, Landkreis	2.580	450.000

**Abb. 5-50:** Hohe Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage (2012)

Das niedrigste Preisniveau liegt in Thüringen (Kyffhäuserkreis), Sachsen-Anhalt (Landkreis Mansfeld-Südharz) und in Brandenburg (Landkreis Elbe-Elster). Hier werden Ein- und Zweifamilienhäuser zu Preisen um die 50.000 Euro gehandelt. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet um die 450 Euro.

Bundesweit zeigt sich das Kartenbild zum Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt (**Abb. 5-51**):



**Abb. 5-51:** Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2012)

### Preisniveau von Reihenhäusern/Doppelhaushälften (2012)

Die Schätzfunktionen für die Ermittlung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften weisen ein Bestimmtheitsmaß von 0,9 auf. Stark wirkende Einflussgrößen auf den Preis sind:

- Bevölkerung in Tsd. Einwohner,
- Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte,
- Anzahl selbstgenutzter Wohnungen,
- Angebotsmiete,
- Kaufkraft in Euro je Haushalt.

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen auf das Preisniveau (**Abb. 5-52**):

Veränderung der ...	Veränderung des Preises um
Bevölkerung in Tsd. Einwohner um 10%	+6%
Anzahl sozialvers. Beschäftigter um 10%	-3%
Anzahl selbstgenutzter Wohnungen um 10%	-2%
Angebotsmietenniveau um 10%	+7%
Kaufkraft in Euro je Haushalt um 10%	+9%

**Abb. 5-52:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

In Deutschland liegt der mittlere Wohnflächenpreis im Jahr 2012 bei ca. 1.300 Euro. In 90 % der Regionen liegen die Preise in einer Spanne von 640 Euro bis 2.280 Euro je m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis entspricht etwa dem der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (**Abb. 5-54**).

Bevölkerungsdichte	Nord	Ost	Süd	Gesamt
	Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 2012 (Euro/m <sup>2</sup> - Wohnfläche)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	870	680	1.050	<b>840</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	1.000	720	1.280	<b>1.090</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	1.190	930	1.430	<b>1.290</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.370	1.160	1.680	<b>1.440</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.510	1.380	2.020	<b>1.680</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.300</b>	<b>820</b>	<b>1.480</b>	<b>1.300</b>

**Abb. 5-53:** Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Regionen (2012)

Nach Regionen ergeben sich die in **Abb. 5-53** dargestellten mittleren Werte für das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Jahr 2012.

Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto höher ist das Preisniveau; zudem liegen die Preise in den südlichen Gebieten (1.480 Euro/m<sup>2</sup>) über denen im Norden (1.300 Euro/m<sup>2</sup>). Die Preise in den östlichen Landesteilen (820 Euro/m<sup>2</sup>) liegen weit unter dem südlichen und nördlichen Niveau. Die höchsten Preise sind in den sehr dicht besiedelten Gebieten im Süden, die niedrigsten in sehr gering besiedelten Gebieten in den östlichen Ländern festzustellen.

Nach Bundesländern betrachtet ergibt sich für das Preisniveau im Jahr 2012 die Tabelle in **Abb. 5-54**. Wie auch bei den Bauplätzen sind die Preise in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit 2.440 Euro bzw. 1.940 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche am höchsten. Über dem mittleren Wert liegen die Länder Baden-Württemberg, Hessen, Bayern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein.

Die höchsten Preise werden nach wie vor in München erzielt; hier kostet ein durchschnittliches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 4.520 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der mittlere Preis liegt bei 550.000 Euro. Hohe Preise werden auch in der Umgebung von München (Landkreise München, Starnberg, Ebersberg, Dachau) oder in der Umgebung von Frankfurt a. M. und Düsseldorf gezahlt; auch hier ist mit Preisen um 330.000 bis 560.000 Euro zu rechnen. In Berlin und Potsdam liegen die Preise weitaus geringer; hier kosten Reihenhäuser/Doppelhaushälften um 250.000 Euro (**Abb. 5-55**).

Das niedrigste Preisniveau liegt in Brandenburg (Landkreise Elbe-Elster, Ostprignitz-Ruppin), Sachsen-Anhalt/ Niedersachsen (Mansfeld-Südharz/ Osterode a. H.) oder in Thüringen (Landkreis Sömmerda). Hier werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu Preisen zwischen 40.000 und 50.000 Euro gehandelt; der Quadratmeter Wohnfläche kostet dort zwischen 400 und 500 Euro.

	Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in mittlerer Lage (2012)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	1.660	1.160	2.340
Bayern	1.480	910	2.750
Berlin	1.940	-	-
Brandenburg	920	450	1.890
Bremen	1.230	-	-
Hamburg	2.440	-	-
Hessen	1.560	770	2.730
Mecklenburg-Vorpommern	930	530	1.610
Niedersachsen	1.040	590	1.670
Nordrhein-Westfalen	1.420	1.010	2.090
Rheinland-Pfalz	1.180	680	2.340
Saarland	1.080	1.000	1.440
Sachsen	780	590	1.860
Sachsen-Anhalt	650	480	1.200
Schleswig-Holstein	1.340	870	2.110
Thüringen	870	570	1.470
<b>Deutschland</b>	<b>1.300</b>	<b>640</b>	<b>2.280</b>

Abb. 5-54: Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2012)

	hohe Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2012) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis für ein Reihnhaus / eine Doppelhaushälfte (Euro)
München, Kreisfreie Stadt	4.520	550.000
München, Landkreis	3.300	565.000
Starnberg, Landkreis	3.270	515.000
Ebersberg, Landkreis	2.850	435.000
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	2.820	335.000
Dachau, Landkreis	2.750	340.000
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	2.730	420.000
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	2.690	395.000
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	2.670	340.000
Fürstfeldbruck, Landkreis	2.660	370.000
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	2.580	325.000
Erlangen, Kreisfreie Stadt	2.490	305.000
Hamburg, Freie und Hansestadt	2.440	280.000
Landau in der Pfalz, Kreisfreie Stadt	2.410	300.000
Erding, Landkreis	2.370	325.000
Karlsruhe, Kreisfreie Stadt	2.340	290.000
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	2.340	340.000
Main-Taunus-Kreis	2.280	355.000

Abb. 5-55: Hohe Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2012)

Bundesweit zeigt sich das Kartenbild zum Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wie folgt (**Abb. 5-56**):

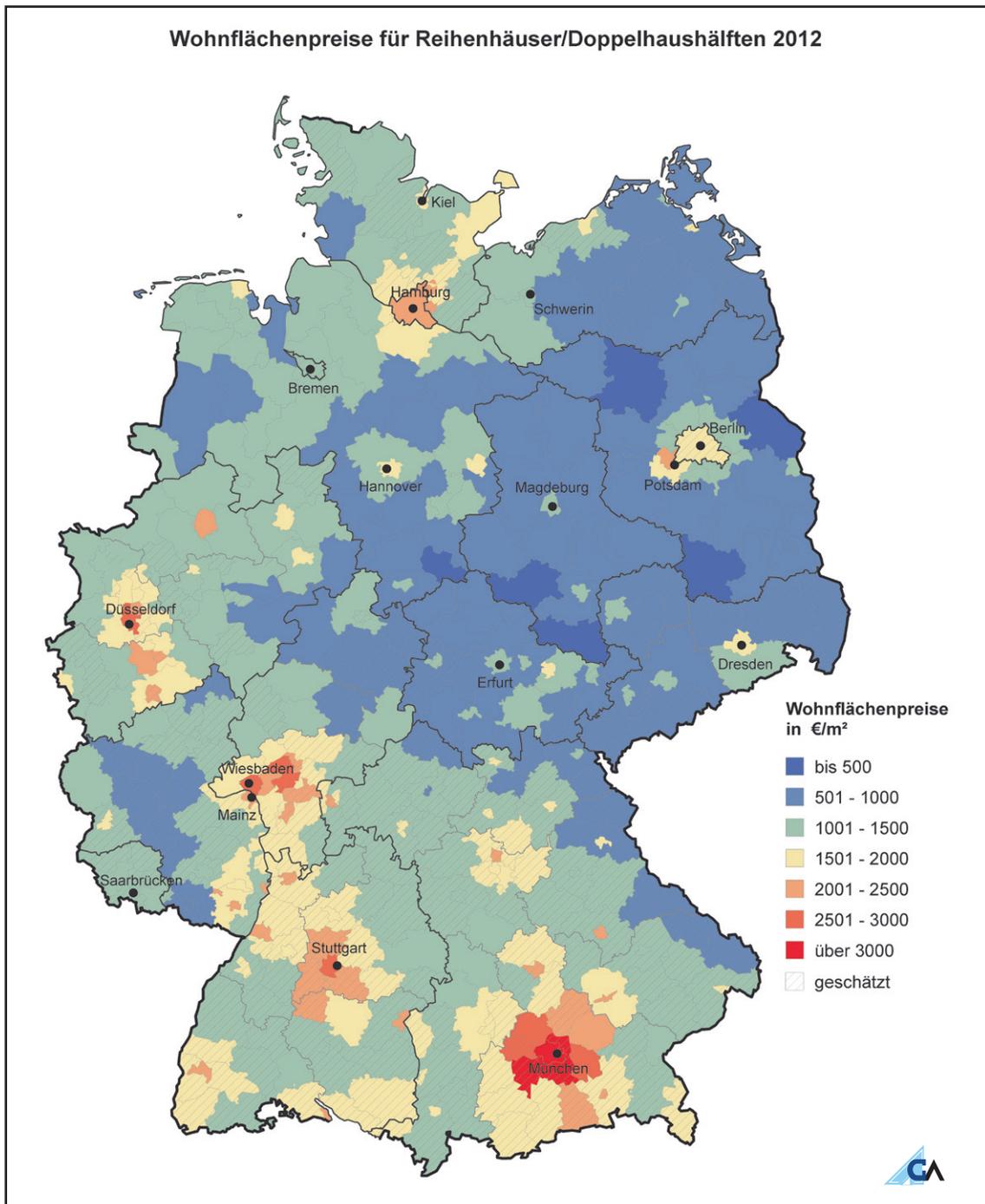


Abb. 5-56: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2012)

## 5.2.5 Wohnungen

### - Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveau

In dem Segment „Wohnungen“ sind von den Gutachterausschüssen in Deutschland Daten zu den Untersegmenten

- Erstverkäufe (Verkauf einer neu erstellten, bislang nicht genutzten Eigentumswohnung nach § 5 WEG),
- Weiterverkäufe (Verkauf „gebrauchter“ Eigentumswohnungen nach § 5 WEG) und
- Erstverkäufe nach Umwandlung (Verkauf einer bislang vermieteten Wohnung nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung nach § 5 WEG)

erhoben worden.

Bei den Informationen zu Preisen sind darüber hinaus noch folgende Unterscheidungen getroffen worden:

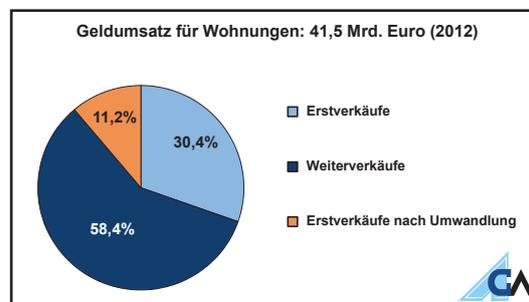
- Wohnungen (nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Wohnfläche zwischen 45 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>)
- Apartments (nach § 5 WEG, Wohnfläche unter 45 m<sup>2</sup>).

Wohnungen befinden sich in Objekten verschiedener Größen; das können kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu Geschosswohnbauten mit vielen Geschossen sein. Bei den Transaktionen wird in der Regel je Verkauf eine Wohneinheit nach dem WEG veräußert.

Die Unterscheidung nach der Größe der Wohnfläche ergibt sich in erster Linie durch die unterschiedlichen Nutzergruppen. Die Nutzer bzw. Erwerber von Wohnungen mit größerer Wohnfläche (ab 45 m<sup>2</sup>) sind nach den Erfahrungen der Gutachterausschüsse kleine Familien, Singlehaushalte oder in zunehmendem Maße auch ältere Menschen, die Eigenheime veräußert haben und im Anschluss eine Wohnung in urbanerem Umfeld erwerben. Apartments (Wohnfläche unter 45 m<sup>2</sup>) werden oftmals von jungen Menschen in der Ausbildung (Studium, Beruf etc.), als Zweitwohnung bei doppelter Haushaltsführung oder als Ferienwohnungen in touristisch geprägten Gebieten genutzt; dieses Untersegment der

Wohnungen ist in der Preisgestaltung erheblich heterogener und schwieriger zu analysieren.

Bei einem gesamten Geldumsatz von rd. 42 Mrd. Euro für Wohnungen (2012) ist die Verteilung der Investitionssummen auf die Untersegmente in **Abb. 5-57** dargestellt.



**Abb. 5-57:** Verteilung des Geldumsatzes auf die Untersegmente Wohnungen

Die Weiterverkäufe von Wohnungen nehmen mit fast 60 % des gesamten Investitionsaufkommens den größten Anteil ein.

Die Darstellung der Analyseergebnisse aller Untersegmente würde den Rahmen des Berichts überschreiten. Daher werden die Analysen zu den Umsätzen auf das Segment der Wohnungen insgesamt bezogen. Die Analysen zum Preisniveau werden auf das Untersegment der Verkäufe gebrauchter Wohnungen (Weiterverkäufe) bezogen.

Das Segment der Mehrfamilienhäuser, also Transaktionen von mehr als einer Wohnung innerhalb eines Veräußerungsvorgangs, wird in Kapitel 5.2.6 diskutiert.

**Datenlage**

Für die deutschlandweite Untersuchung des Segmentes des Immobilienhandels mit Wohnungen wurden u. a. die jährliche

- Anzahl der Verträge und der
- jährliche Geldumsatz

von den Gutachterausschüssen erhoben.

Bezogen auf die Gebietsfläche haben sich zu den Umsatzinformationen rd. 60 % (neue Wohnungen) bzw. rd. 75 % (gebrauchte Wohnungen) der Gutachterausschüsse beteiligt. Bezogen auf Preisinformationen lag die Beteiligung bei rd. 50 % (neue Wohnungen) bzw. 65 % (gebrauchte Wohnungen). Die geringere Beteiligung zu den Preisinformationen liegt in der Regel an dem für die Gutachterausschüsse erhöhten Aufwand für die Ermittlung von Wohnflächen (**Abb. 5-58**).

Zur Ableitung flächendeckender Angaben zu den Umsätzen wurden aus dem vorhandenen Datenmaterial Schätzfunktionen abgeleitet. Die Modelle weisen ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,8 (neue Wohnungen) bzw. 0,9 (gebrauchte Wohnungen) auf.

Stark wirkende Einflussfaktoren auf den Umsatz sind

**bei neuen Wohnungen**

- Anzahl fertig gestellter Wohnungen,
- Angebotsmietenniveau,
- Kaufkraft je Haushalt.

Aus dem Modell für neue Wohnungen ergaben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen primär auf den Vertrags- und damit auch auf den Geldumsatz (**Abb. 5-59**):

	Eigentumswohnungen (45 - 120 m <sup>2</sup> )			
	Umsatzinformationen		Preisinformationen	
	neue Eigentumswohnungen	gebrauchte Eigentumswohnungen	neue Eigentumswohnungen	gebrauchte Eigentumswohnungen
Baden-Württemberg	24,7%	26,4%	14,6%	14,4%
Bayern	41,4%	42,9%	32,5%	30,6%
Berlin	100,0%	100,0%	-	-
Brandenburg	36,4%	100,0%	31,4%	100,0%
Bremen	19,5%	19,5%	19,5%	-
Hamburg	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Hessen	95,1%	100,0%	95,1%	97,0%
Mecklenburg-Vorpommern	66,6%	84,5%	66,4%	84,5%
Niedersachsen	100,0%	100,0%	77,4%	97,4%
Nordrhein-Westfalen	94,0%	94,0%	87,5%	82,6%
Rheinland-Pfalz	80,6%	91,2%	44,4%	48,6%
Saarland	71,8%	71,8%	50,1%	50,1%
Sachsen	40,6%	55,3%	26,6%	25,0%
Sachsen-Anhalt	44,8%	100,0%	18,9%	100,0%
Schleswig-Holstein	38,6%	38,6%	48,6%	49,0%
Thüringen	66,8%	100,0%	30,5%	79,5%
<b>Deutschland</b>	<b>60,8%</b>	<b>74,0%</b>	<b>48,1%</b>	<b>63,9%</b>

**Abb. 5-58:** Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Wohnungen

**Umsätze über Verkäufe von Wohnungen (Wohnfläche 45 bis 120 m<sup>2</sup>)**

Im Jahr 2012 sind insgesamt 41,5 Mrd. Euro für den Erwerb von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz investiert worden. Dies entspricht in dem Segment aller Wohnimmobilien einem Anteil des Geldumsatzes von 36,7 % (Eigenheime, 38,1 %) und stellt damit einen wesentlichen Anteil des Investitionsvolumens von Privatinvestoren in Wohnimmobilien dar (s. Kapitel 5.2.2, Abb. 5-14, Seite 69).

Veränderung der ...	Veränderung des Umsatzes um
Anzahl fertig gestellter Wohnungen um +10%	+10%
Angebotsmiete in Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche um +10%	+15%
Kaufkraft in Euro/Haushalt um +10%	-17%

**Abb. 5-59:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz neuer Wohnungen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)



### bei **gebrauchten Wohnungen**

- Anzahl vermieteter Wohnungen,
- Anzahl selbst genutzter Wohnungen,
- Bevölkerungszahl,
- Anzahl der Haushalte.

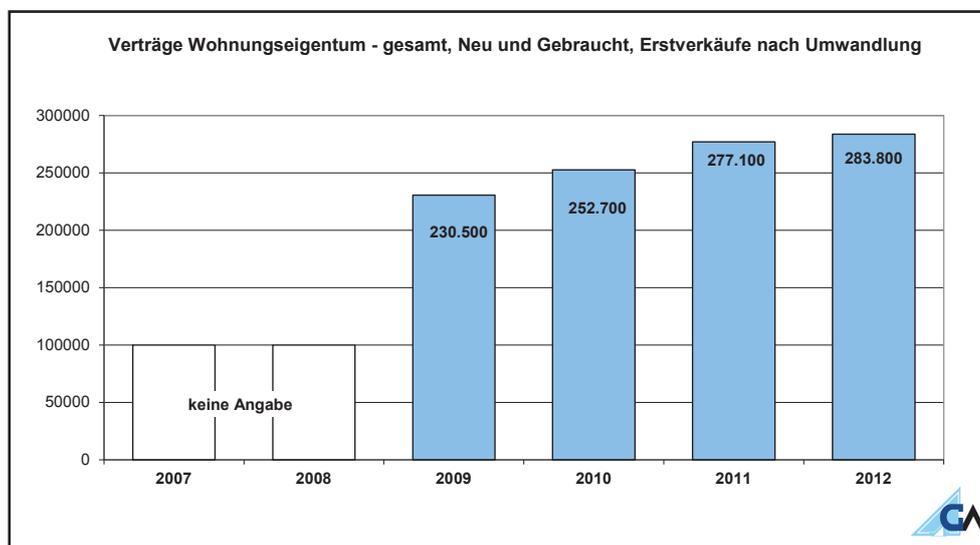
Aus dem Modell für gebrauchte Wohnungen ergaben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen primär auf den Vertrags- und damit auch auf den Geldumsatz (**Abb. 5-60**):

Veränderung der ...	Veränderung des Umsatzes um
Anzahl vermieteter Wohnungen um +10%	+9%
Anzahl selbst genutzter Wohnungen um +10%	+8%
Bevölkerung in Tsd. um +10%	-20%
Anzahl der Haushalte um +10%	+15%

**Abb. 5-60:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz gebrauchter Wohnungen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

Bezogen auf den Erwerb von neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen und Apartments des Jahres 2012 (inkl. Erstverkäufe nach Umwandlungen) sind rd. 284.000 Kaufverträge über Eigentumswohnungen abgeschlossen worden; mit diesen Verträgen sind 41,5 Mrd. Euro investiert worden (**Abb. 5-61**).

Aus den Vertragsumsätzen wird eine seit 2009 stetig zunehmende Verkaufsaktivität erkennbar. Bereits seit 2009 ist die Anzahl der Transaktionen um ca. 20 % gestiegen.



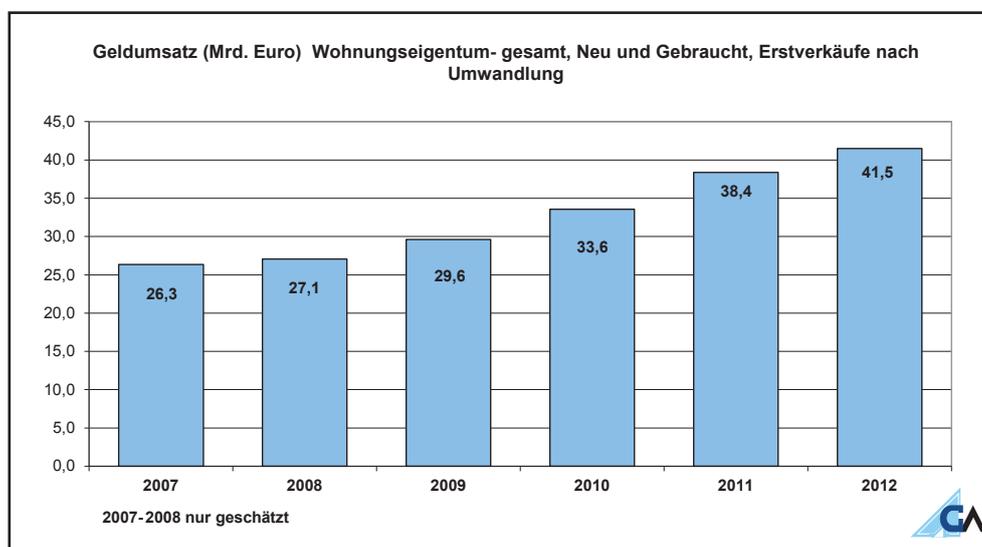
**Abb. 5-61:** Vertragsumsatz Wohnungen 2009 bis 2012

Der Geldumsatz ist bundesweit seit 2009 erheblich stärker gestiegen als der Vertragsumsatz. Hier ist eine Steigerungsrate von + 40 % festzustellen. Seit 2007, also innerhalb von 5 Jahren, zeigt sich eine Steigerung des Investitionsvolumens um mehr als 55 % (**Abb. 5-62**).

Nach Bundesländern betrachtet zeigt sich der Geldumsatz über den Erwerb von Wohnungen wie in **Abb. 5-63** dargestellt.

Der Anstieg ist in allen Bundesländern festzustellen. Die stärkste Steigerung des Investitionsvolumens ist in Schleswig-Holstein, Hessen und Berlin festzustellen. Die geringsten Entwicklungsraten seit 2009 herrschen in Sachsen, Brandenburg

und Sachsen-Anhalt vor. Zu der Tabelle ist anzumerken, dass die Daten der Jahre 2007/2008 insbesondere für die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Schleswig-Holstein nur mit eingeschränkter Genauigkeit ermittelt werden konnten. Die Daten der Jahre 2009/2010 sind für Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein in der Genauigkeit ebenfalls eingeschränkt.



**Abb. 5-62:** Geldumsatz Wohnungen 2007 bis 2012

	Wohnungen, Geldumsatz in Mio. Euro						Veränderung in %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2009 bis 2012
Baden-Württemberg	5.094	5.404	5.488	6.124	7.068	7.298	33,0%
Bayern	5.661	5.949	7.549	8.379	9.748	10.498	39,1%
Berlin	1.897	1.833	1.707	2.315	2.396	2.869	68,1%
Brandenburg	280	246	255	283	250	273	7,3%
Bremen	305	244	281	356	371	382	36,1%
Hamburg	894	1.069	1.357	1.624	1.735	1.742	28,4%
Hessen	2.152	2.023	2.417	2.841	3.277	4.103	69,7%
Mecklenburg-Vorpommern	270	292	312	327	414	439	40,8%
Niedersachsen	1.428	1.343	1.561	1.770	2.004	2.321	48,6%
Nordrhein-Westfalen	4.894	5.041	5.246	5.797	6.699	6.903	31,6%
Rheinland-Pfalz	952	1.006	1.082	1.264	1.534	1.568	44,9%
Saarland	101	92	160	194	192	214	34,1%
Sachsen	1.400	1.295	1.183	1.224	1.127	1.197	1,1%
Sachsen-Anhalt	183	161	165	142	138	192	16,0%
Schleswig-Holstein	681	890	629	711	1.151	1.199	90,5%
Thüringen	140	161	214	215	280	286	33,9%
<b>Deutschland</b>	<b>26.332</b>	<b>27.051</b>	<b>29.606</b>	<b>33.567</b>	<b>38.385</b>	<b>41.484</b>	<b>40,1%</b>

**Abb. 5-63:** Geldumsatz Wohnungen 2007 bis 2012 nach Ländern

Die Untersuchung der Marktintensität, also der Verkäufe von Wohnungen in Bezug auf die Einwohnerzahlen, zeigt sich wie folgt (**Abb. 5-64**):

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsanzahl je 1.000 Einwohner, Wohnungen 2012)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	1,92	1,60	0,84	<b>1,31</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	2,20	2,36	0,99	<b>1,98</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	2,03	3,13	1,28	<b>2,50</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	3,00	4,86	2,39	<b>3,88</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	4,20	7,72	5,25	<b>5,48</b>
<b>Deutschland</b>	<b>3,12</b>	<b>4,39</b>	<b>2,61</b>	<b>3,54</b>

**Abb. 5-64:** Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Wohnungen (2012)

Im Vergleich zu den Verkaufszahlen bei den Eigenheimen zeigt sich bei den Wohnungen ein anderes Bild. Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto höher ist auch die Verkaufsintensität bei den Wohnungen. Insoweit werden in den sehr dicht besiedelten Gebieten, vornehmlich Städten, ca. 5,5 Wohnungen je Tsd. Einwohner veräußert; in den sehr gering besiedelten Gebieten 1,3 Wohnungen. In den südlichen Ländern liegt die Verkaufszahl je Tsd. Einwohner mit 7,7 Wohnungen in sehr dicht besiedelten Gebieten am höchsten. Die geringste Quote liegt in den östlichen Gebieten mit sehr geringer Bevölkerungsdichte.

In 90 % aller Subkreise liegt die Anzahl der Verkäufe je Tsd. Einwohner zwischen 0,5 und 7,8 Verträgen; die Verkaufsintensität ist demnach noch weiter gespreizt als bei den Eigenheimen (1,2 bis 6,0). Im deutschlandweiten Mittel wurden im Jahr 2012 ca. 3,5 Eigentumswohnungen je Tsd. Einwohner veräußert.

Die Kartendarstellung ergibt sich wie folgt  
(Abb. 5-65):

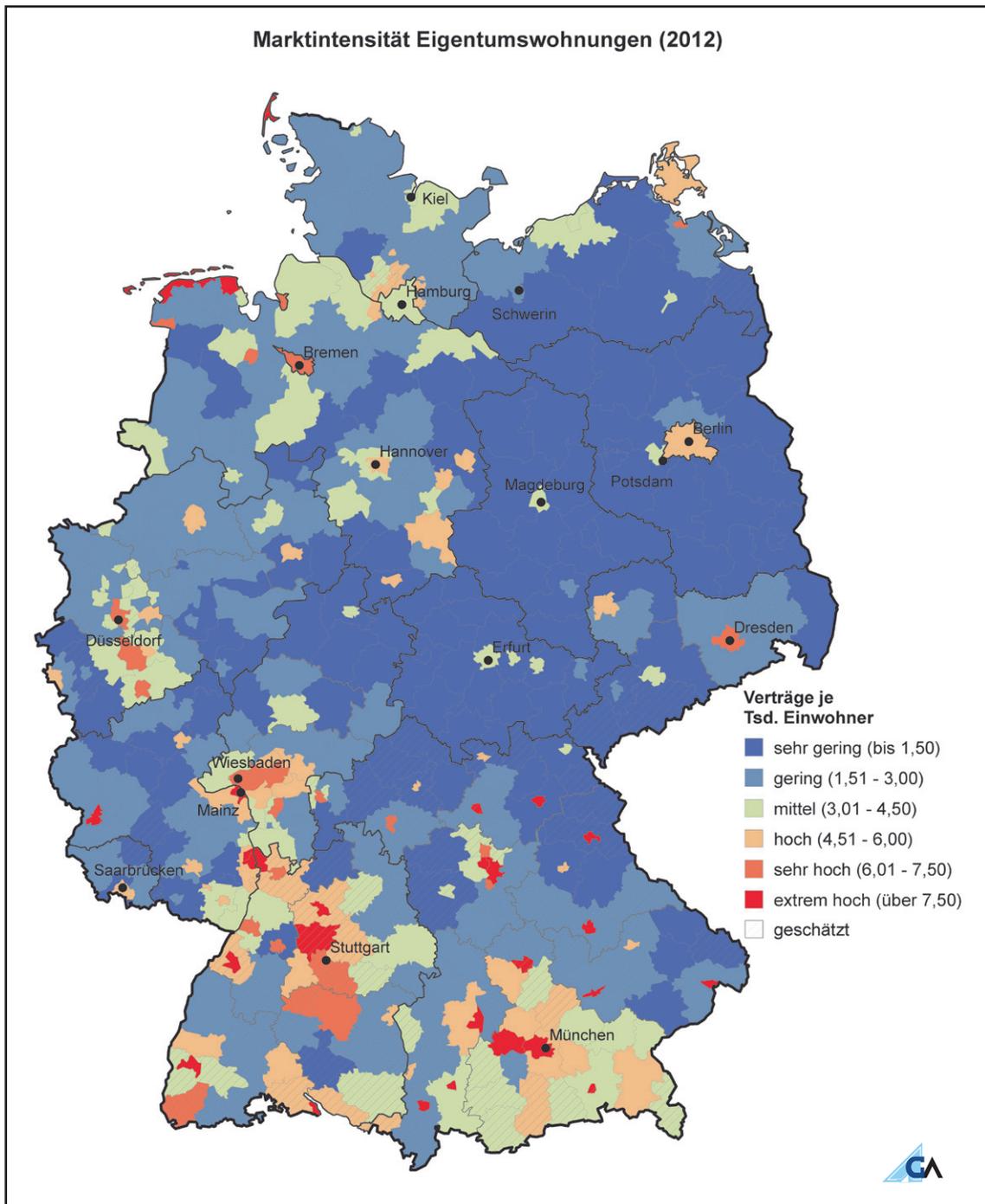


Abb. 5-65: Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Wohnungen (Marktintensität 2012)

### Preisentwicklung bei gebrauchten Wohnungen

Über Preise von gebrauchten Wohnungen liegen Marktdaten seit 2007 vor; allerdings haben - wie auch bei den Eigenheimen - nur vergleichsweise wenige Gutachterausschüsse Zeitreihen mit Preisindizes abgeleitet. Insoweit soll zur Darstellung der Preisentwicklung bei gebrauchten Wohnungen ebenfalls auf die Durchschnittswertmethode zurückgegriffen werden (siehe Kapitel 5.2.4, Seite 88).

Das mittlere Preisniveau für gebrauchte Wohnungen ist seit 2007 um 25 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen; dies bedeutet eine leichte Preissteigerung um +2,5 % im Bundesdurchschnitt (**Abb. 5-66**).

	mittlerer Wohnflächenpreis für gebrauchte Wohnungen (Euro/m <sup>2</sup> )		
	Median	Perzentil 05	Perzentil 95
2007	1.080	700	1.725
2008	1.055	705	1.700
2009	1.050	640	1.685
2010	1.075	635	1.765
2011	1.100	625	1.825
2012	1.105	610	1.940

Abb. 5-66: mittleres Preisniveau für gebrauchte Wohnungen (Wohnflächenpreise in Euro/m<sup>2</sup>)

Auch die Spreizung der mittleren Wohnflächenpreise ist größer geworden; lag die Spanne zwischen dem 5. und 95. Perzentil im Jahr 2007 noch bei 1.025 Euro, so liegt diese im Jahr 2012 schon bei 1.330 Euro. Dies weist darauf hin, dass die Preise in Regionen mit ohnehin schon rückläufigen Entwicklungen in zunehmendem Tempo gesunken und in Regionen mit steigenden Tendenzen stärker gestiegen sind.

Um einen Überblick zur Preisentwicklung gebrauchter Wohnungen abbilden zu können, wird auf die Untersuchungen der Daten der Gutachterausschüsse des Jahres 2007 und derjenigen des Jahres 2012 zurückgegriffen. Die Marktinformationen zu Preisen liegen, teilweise mit Schätzfunktionen ermittelt, flächendeckend vor und können auf der Ebene der Subkreise abgebildet werden. Verglichen werden die mittleren Wohnflächenpreise je Subkreis der Jahre 2007 und 2012, untersucht werden die prozentualen Veränderungen.

Die Preise sind deutschlandweit im Mittel um ca. 2,3 % gestiegen. Die Entwicklungsraten sind jedoch noch weiter gespreizt als die der Eigenheimpreise. In 90 % der Subkreise liegen die Entwicklungsraten zwischen -37 % und +40 %. Auch hier werden die sehr unterschiedlichen Preisentwicklungen deutlich.

Gekreuzt mit den Kategorien der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich, dass in Gebieten mit stark sinkender Bevölkerungszahl bundesweit die Preise gefallen sind; in den übrigen Gebieten sind sie gestiegen; die Preisanstiege in den Regionen allerdings sind inhomogen. Ein deutlicher Rückgang der Preise zeigt sich in den östlichen Regionen; die Preisentwicklungen in den nördlichen und südlichen Regionen sind nur leicht gestiegen (**Abb. 5-67**).

Der stärkste Rückgang ist in den östlichen Ländern mit stark sinkender Bevölkerungsentwicklung festzustellen; die stärkste Preissteigerung ist in nördlichen und südlichen Ländern mit stabiler bis stark steigender Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

Bevölkerungsentwicklung	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von gebrauchten Wohnungen in % (2007 bis 2012)			
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	-10,9%	12,7%	-34,3%	-21,4%
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	7,4%	5,5%	-20,9%	2,6%
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	2,0%	4,4%	10,0%	5,5%
stabil (-0,5 bis unter +0,5 %)	9,7%	17,9%	-	15,6%
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	16,2%	11,6%	-12,8%	17,3%
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	2,9%	13,4%	0,6%	9,3%
<b>Deutschland</b>	<b>9,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>-26,7%</b>	<b>2,3%</b>

Abb. 5-67: Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen seit 2007

Die Betrachtung lediglich der Städte in ihren Kategorien zeigt nach Regionen aufgeteilt folgendes Bild (**Abb. 5-68**):

Städtetypen nach Einwohnern	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von gebrauchten Wohnungen in % (2007 bis 2012)			
größere Mittelstädte (30-100 Tsd. EW)	-10,5%	16,1%	-14,2%	<b>9,7%</b>
kleine Großstädte (100 -200 Tsd. EW)	9,6%	16,8%	0,2%	<b>5,0%</b>
mittlere Großstädte (200-500 Tsd. EW)	1,0%	11,2%	-23,1%	<b>20,4%</b>
große Großstädte (500 Tsd. und mehr EW)	17,4%	17,2%	-6,5%	<b>-0,4%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5,2%</b>	<b>23,2%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>8,5%</b>

**Abb. 5-68:** Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen seit 2007 nach Städtetypen

Die Preise für gebrauchte Wohnungen sind in den Städten mit einer Steigerungsrate von + 8,5 % stärker gestiegen als im gesamten Bundesgebiet. In den östlichen Ländern ist nach wie vor ein Preisrückgang festzustellen, der nicht so stark ausfällt, wie in ganz Deutschland. Die stärksten Rückgänge sind in den östlichen mittleren Großstädten und in den nördlichen bzw. östlichen größeren Mittelstädten festgestellt worden. Die stärksten Steigerungen liegen in den großen Großstädten im Norden und Süden.

### Preisniveau von gebrauchten Wohnungen (2012)

Die Schätzfunktionen für die Ermittlung des Preisniveaus für gebrauchte Wohnungen weisen ein Bestimmtheitsmaß von 0,8 auf. Stark wirkende Einflussgrößen auf den Wohnflächenpreis sind:

- Angebotsmietenniveau,
- Anzahl der fertig gestellten Wohnungen,
- Anzahl der selbstgenutzten Wohnungen.

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen auf das Preisniveau (**Abb. 5-69**):

Veränderung der ...	Veränderung des Preises um
Angebotsmieten in Euro/m <sup>2</sup> um +10%	+10%
Anzahl der fertig gestellten Wohnungen um +10%	+1%
Anzahl der selbstgenutzten Wohnungen um +10%	-1%

**Abb. 5-69:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von gebrauchten Wohnungen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

Die mittleren Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen liegen in Deutschland im Jahr 2012 bei 1.105 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. In 90 % der Regionen liegen die Wohnflächenpreise zwischen 610 und 1.940 Euro.

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Preisniveau für gebrauchte Wohnungen 2012 (Euro/m <sup>2</sup> - Wohnfläche)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	950	1.025	715	<b>890</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	1.030	1.135	660	<b>1.030</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	1.060	1.220	845	<b>1.110</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.100	1.350	970	<b>1.175</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.140	1.635	1.170	<b>1.295</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.090</b>	<b>1.250</b>	<b>780</b>	<b>1.105</b>

**Abb. 5-70:** Preisniveau für gebrauchte Wohnungen nach Regionen (2012)

Nach Regionen ergeben sich die in **Abb. 5-70** dargestellten mittleren Werte für das Preisniveau von gebrauchten Wohnungen im Jahr 2012.

Je dichter besiedelt die Regionen sind, desto höher ist das Preisniveau; zudem sind die Preise in den südlichen Regionen am höchsten. In den östlichen Regionen ist das Niveau eher gering. Die höchsten Preise liegen in südlichen, sehr stark besiedelten Gebieten; die geringsten Preise in gering besiedelten, östlichen Gebieten.

Nach Bundesländern betrachtet ergibt sich für das Preisniveau im Jahr 2012 die folgende Tabelle in **Abb. 5-71**.

Das mittlere Preisniveau je m<sup>2</sup> Wohnfläche für gebrauchte Wohnungen in mittlerer Lage in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei 1.105 Euro. Die Preise für Wohnungen liegen in Hamburg mit 2.370 Euro am höchsten; danach folgen mit einigem Abstand die Preise in Baden-Württemberg (1.360 Euro), Schleswig-Holstein, Bayern (1.335 Euro) und Berlin (1.290 Euro).

Unter dem mittleren Wert liegen die Länder Nordrhein-Westfalen, Bremen, Rheinland-Pfalz bis hin zu Sachsen-Anhalt mit dem niedrigsten Wert (590 Euro).

	Preisniveau für gebrauchte Wohnungen in mittlerer Lage (2012)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	1.360	1.030	2.005
Bayern	1.335	865	2.370
Berlin	1.750	-	-
Brandenburg	915	430	1.605
Bremen	1.085	835	1.330
Hamburg	2.370	-	-
Hessen	1.195	810	2.055
Mecklenburg-Vorpommern	1.185	290	2.165
Niedersachsen	980	610	2.135
Nordrhein-Westfalen	1.095	880	1.600
Rheinland-Pfalz	1.050	725	1.755
Saarland	990	920	1.170
Sachsen	720	350	1.185
Sachsen-Anhalt	590	330	790
Schleswig-Holstein	1.335	855	1.765
Thüringen	715	535	1.230
<b>Deutschland</b>	<b>1.105</b>	<b>610</b>	<b>1.940</b>

Abb. 5-71: Preisniveau für gebrauchte Wohnungen nach Ländern (2012)

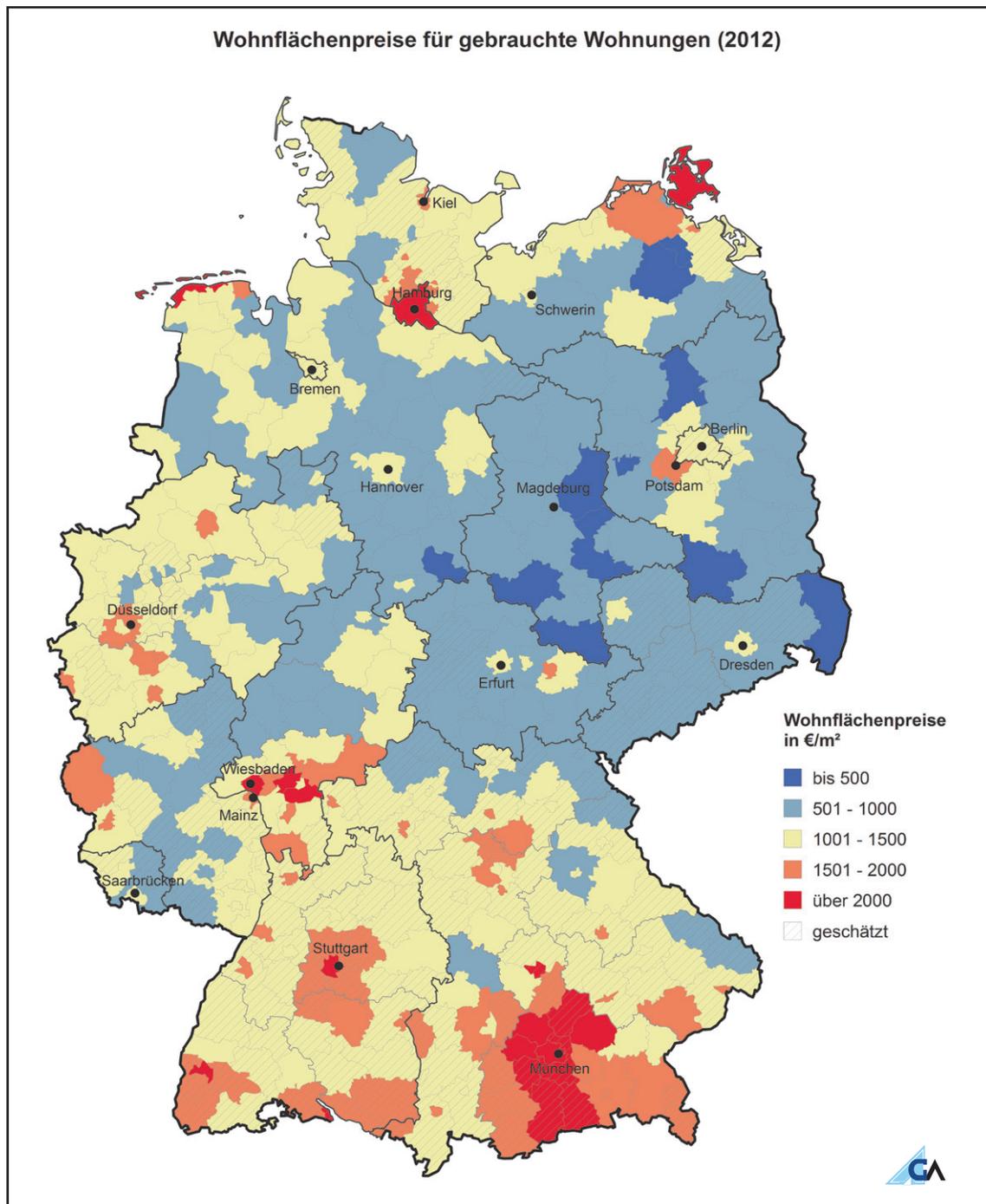
Die höchsten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer Lage finden sich im Landkreis Fürstfeldbruck (Bayern), in der bayrischen Landeshauptstadt München und im Landkreis München; dort kosten Eigentumswohnungen 230.000 bis 330.000 Euro. Auch in den Küstenbereichen des Landkreises Leer liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen bei 200.000 Euro (Abb. 5-72).

Das geringste Preisniveau liegt in der Stadt Brandenburg an der Havel, im Landkreis Demmin (Mecklenburg-Vorpommern) und im Landkreis Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt). Dort kosten Eigentumswohnungen 15.000 bis 20.000 Euro. Je Quadratmeter Wohnfläche liegen die Preise dort bei rd. 250 bis 350 Euro.

	hohe Preise für gebrauchte Wohnungen (2012) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis für eine Wohnung (Euro)
Fürstfeldbruck, Landkreis	3.650	328.500
München, Kreisfreie Stadt	3.290	230.500
Leer, Landkreis- Küste	2.845	190.500
München, Landkreis	2.690	175.000
Dachau, Landkreis	2.400	174.500
Hamburg, Freie und Hansestadt	2.370	166.000
Starnberg, Landkreis	2.370	155.000
Erding, Landkreis	2.335	182.500
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	2.240	166.000
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	2.240	163.500
Konstanz, Landkreis- Stadt Konstanz	2.220	135.000
Rügen, Landkreis	2.165	136.500
Freising, Landkreis	2.155	140.000
Aurich, Landkreis- Küste	2.150	126.500
Wittmund, Landkreis- Küste	2.135	132.500

Abb. 5-72: Hohe Preise für gebrauchte Wohnungen in mittlerer Lage (2012)

Bundesweit ergibt sich folgendes Kartenbild über das Preisniveau von gebrauchten Wohnungen im Jahr 2012 (**Abb. 5-73**):



**Abb. 5-73:** Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen in mittlerer Lage (2012)

## 5.2.6 Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhäuser sind Immobilien, die in erster Linie dem vermieteten Wohnen und mitunter zu geringen Anteilen der gewerblichen Nutzung dienen. Sie sind von den Wohn- und Geschäftshäusern, deren hauptsächlich Anteil in der gewerblichen Nutzung liegt, zu unterscheiden.

Die Kategorisierung von Mehrfamilienhäusern erfolgt nach ihrer Größe, beschrieben in der Anzahl der Wohneinheiten, die in der betreffenden Immobilie vorgehalten werden.

Das Segment „Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau“ kann in die Untersegmente

- Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten),
- kleine Geschosswohnungsbauten (7 bis 15 Wohneinheiten oder bis zu 9 Vollgeschossen),
- große Geschosswohnungsbauten (mehr als 15 Wohneinheiten oder mehr als 9 Vollgeschosse)

kategorisiert werden.

Für die Analysen in diesem Bericht werden Daten über die Umsätze in der Kategorie Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau zusammengefasst erhoben.

Bei der Erhebung zu den Preisen wird wie folgt unterschieden:

- Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten,
- Geschosswohnungsbau mit 7 bis 15 Wohneinheiten und bis zu 9 Vollgeschossen.

Die Analyse der Preise erfolgt in erster Linie bezogen auf den Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Analysen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren erfolgen in Kapitel 8.3, Seite 278 und 8.4, Seite 287.

### Datenlage

Für die deutschlandweite Untersuchung des Teilmarktsegments der Mehrfamilienhäuser wurden von den Gutachterausschüssen Deutschlands Immobilienmarktdaten bezogen auf die 473 Subkreise erhoben. In Relation zur Gebietsfläche haben sich ca. 80 % der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Umsätzen beteiligt (Eigene 75 %).

Zu Preisinformationen konnten erheblich weniger Gutachterausschüsse Marktdaten zur Verfügung stellen; deutschlandweit haben sich zu Preisen über Mehrfamilienhäuser ca. 35 % und zu Preisen über kleinere Geschosswohnungsbauten ca. 30 % der Gutachterausschüsse geäußert (**Abb. 5-74**).

Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche	Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten		
	Umsätze	Preise, Mehrfamilienhäuser	Preise, kleine Geschosswohnungsbauten
Baden-Württemberg	37,1%	18,4%	18,4%
Bayern	58,1%	11,0%	21,5%
Berlin	100,0%	-	-
Brandenburg	100,0%	95,9%	67,0%
Bremen	16,6%	-	-
Hamburg	100,0%	100,0%	100,0%
Hessen	100,0%	46,0%	37,1%
Mecklenburg-Vorpommern	85,8%	37,4%	22,5%
Niedersachsen	100,0%	25,5%	7,5%
Nordrhein-Westfalen	91,5%	56,9%	46,7%
Rheinland-Pfalz	89,0%	13,7%	11,7%
Saarland	77,4%	14,5%	14,5%
Sachsen	78,7%	43,7%	43,7%
Sachsen-Anhalt	100,0%	93,5%	85,6%
Schleswig-Holstein	42,6%	30,9%	35,6%
Thüringen	100,0%	51,1%	33,0%
<b>Deutschland</b>	<b>78,6%</b>	<b>36,5%</b>	<b>31,6%</b>

Abb. 5-74: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau

Von den 120 Städten ab 30.000 Einwohner haben etwa 50 bzw. 55 % der Gutachterausschüsse Daten zu Preisen zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der eher unsicheren Datenlage hinsichtlich der Preise wurden im Rahmen dieser Untersuchungen keine flächendeckenden Schätzungen der Preise vorgenommen.

#### Umsätze über Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten

Vom gesamten Investitionsvolumen in der Kategorie der Wohnimmobilien (rd. 112,9 Mrd. Euro, 2012) erzielte der Handel mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten einen Geldumsatz von rd. 17,1 Mrd. Euro (15,2 %).

Zur Ableitung flächendeckender Angaben über die Umsätze wurden aus dem vorhandenen Datenmaterial Schätzfunktionen abgeleitet. Die Schätzfunktionen weisen ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,8 auf. Stark wirkende Einflussgrößen auf den Vertrags- und damit auf den Geldumsatz sind:

- Anzahl vermieteter Wohnungen,
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort,
- Anzahl selbstgenutzter Wohnungen,
- Angebotsmietenniveau.

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen, primär auf den Vertrags- und damit auch auf den Geldumsatz (**Abb. 5-75**).

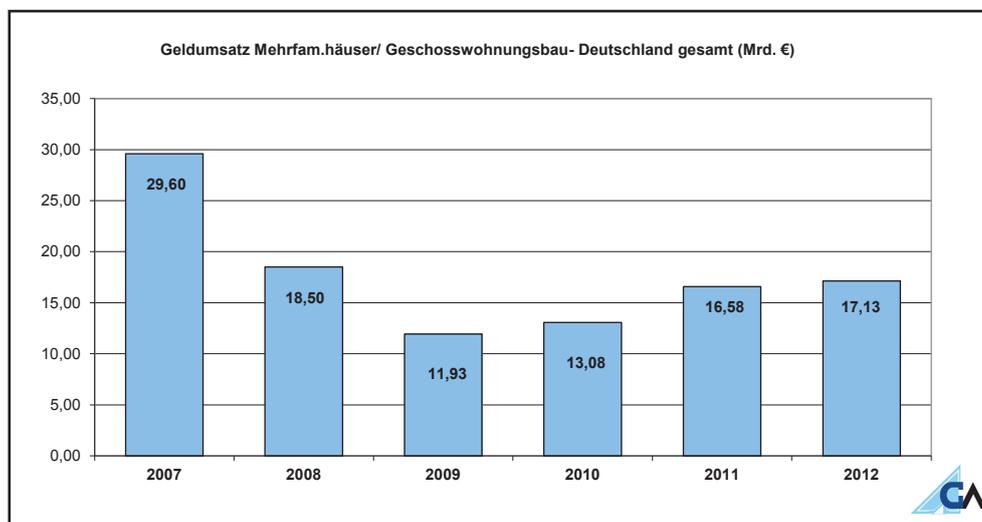
Veränderung der ...	Veränderung des Umsatzes um
Anzahl vermieteter Wohnungen um +10%	+15%
Sozialvers.pflichtig Beschäftigte um +10%	-6% bis -7%
Anzahl selbst genutzter Wohnungen um +10%	+3%
Angebotsmietenniveau um +10%	-6% bis -7%

**Abb. 5-75:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

In Deutschland wurden im Jahr 2012 insgesamt rd. 17,1 Mrd. Euro in den Erwerb von Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbauten investiert. Dazu wurden insgesamt rd. 31.000 Verträge abgeschlossen. Hierin sind nicht die Erwerbsvorgänge enthalten, bei denen ein Bauplatz erworben und darauf ein Mehrfamilienhaus bzw. Geschosswohnungsbau erstellt wurde. Investitionen in den Neubau von Häusern werden von den Gutachterausschüssen nicht erfasst. Die Investitionen in den Erwerb von Bauplätzen betragen in den Jahren

2009: rd. 1,6 Mrd. Euro,  
2010: rd. 2,0 Mrd. Euro,  
2011: rd. 2,6 Mrd. Euro,  
2012: rd. 2,7 Mrd. Euro.

Die Spitzeninvestitionen in den Erwerb von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten sind im Jahr 2007 registriert worden (29,6 Mrd Euro). In diesem Zeitraum (auch bereits in den Jahren 2005/2006) traten zunehmend – insbesondere ausländische – Großinvestoren auf den deutschen Märkten auf (**Abb. 5-76**).



**Abb. 5-76:** Geldumsatz für Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau 2007 bis 2012

Die Investitionsbereitschaft der Investoren in den Kauf von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ging ab dem Jahr 2007 wieder zurück. Seit 2009 steigen die Geldumsätze bundesweit wieder langsam an.

#### **Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern in Städten**

Von den 120 Städten ab 30.000 Einwohner haben etwa 55 % Angaben zu Preisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche von Mehrfamilienhäusern (3 bis 6 Wohneinheiten) gemacht.

Für das Jahr 2012 können aus diesen Angaben folgende mittleren Wohnflächenpreise abgeleitet werden (**Abb. 5-77**):

Festzustellen ist, dass die Preisangaben stark streuen; es ist davon auszugehen, dass die Preise in den Städten sehr stark abhängig von der Lage, Ausstattung und Restnutzungsdauer der veräußerten Immobilien sind. Um genauere Preisangaben ableiten zu können sind tiefer gehende Untersuchungen erforderlich, die den Rahmen dieses Berichts sprengen würden. Die Angaben geben lediglich eine grobe Niveauschätzung wieder.

Jahr 2012	Anzahl der vorliegenden Werte	Anzahl der Verträge	mittlerer Wohnflächenpreis für Mehrfam. Häuser (Euro/m <sup>2</sup> )		
			Median	Perzentil 05	Perzentil 95
größere Mittelstädte (30-100 Tsd. EW)	20	1.400	745	435	1.520
kleine Großstädte (100 -200 Tsd. EW)	20	2.600	1.040	685	1.410
mittlere Großstädte (200-500 Tsd. EW)	18	4.300	910	400	2.100
große Großstädte (500 Tsd. und mehr EW)	8	5.800	1.175	590	1.700

**Abb. 5-77:** Preisniveau für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) in Städten



## 5.3 Wohnimmobilien in großen deutschen Städten

### 5.3.1 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 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.

Erstmals 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. **Abb. 5-78** zeigt die Untersuchungsregionen, zu denen die Städte zusammen gefasst sind.

Parallel zu den Untersuchungen in den in der **Abb. 5-78** dargestellten 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. [www.bbsr.bund.de](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: 15 Kernstädte über 500.000 Einwohner,
- Typ B: 20 Kernstädte bis 500.000 Einwohner sowie Oberzentren in hochverdichteten Kreisen,
- Typ C: 37 Städte in ländlichen Kreisen der Agglomerationsräume sowie Kernstädte und Mittelzentren der verstädterten Räume,
- Typ D: 5 Ober- bzw. Mittelzentren in ländlichen Kreisen.

Untersucht werden die Teilmärkte der unbebauten baureifen Wohngrundstücke, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke und Wohnungseigentum; Letzteres wird für detaillierte Untersuchungen differenziert nach Erstverkauf nach Errichtung, Erstverkauf nach Umwandlung und Weiterverkauf ohne Unterscheidung nach der Art der erstmaligen Entstehung.

#### Änderungen gegenüber Vorberichten

Der Intention dieses Marktberichts folgend werden die Verhältnisse der Jahre 2011 und 2012 dargestellt und teilweise um das Untersuchungs-jahr 2010 ergänzt, um eine neue Langzeitreihe aufzubauen. Die im Immobilienmarktbericht 2011 vorgestellte, bis 2000 zurückreichende Zeitreihe konnte nicht fortgeführt werden: Seit 2011 wird auf Wunsch des zuständigen Gutachterausschusses nicht mehr zwischen den Ost- und Westteilen Berlins unterschieden. Das gesamte Stadtgebiet wird nunmehr der Region Ost zugeordnet. Aufgrund der veränderten Regionszuordnung sind die Werte in den Zeitreihen nicht mehr vergleichbar. Hiervon unberührt bleiben jedoch die unverändert fortgeführten Zeitreihen in den Auswertungstypen, da beide Stadtbereiche dem Typ A zugeordnet sind. Eine weitere Änderung betrifft die Angabe von Preisentwicklungen. Für

die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke werden derzeit nur grobe Preisentwicklungstrends (steigend, unverändert, fallend) erhoben. Damit können die Preisindexreihen nicht fortgeführt werden. Die Preisentwicklung bei bebauten

Grundstücken wird zwar noch differenziert erhoben, aufgrund zum Teil starker Polarisierung der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten der Regionen sind jedoch zusammenfassende Aussagen für die Regionen nur bedingt möglich.

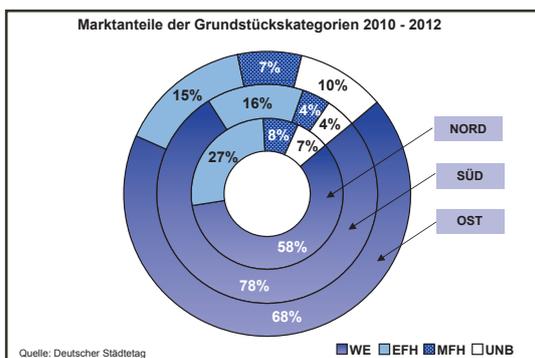


Abb. 5-78: Untersuchungsregionen

Quelle: Schaar, H.-W., Immobilienmarkt 2012 in großen deutschen Städten, [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/internet/fachinformationen/2013/marktbericht\\_2012\\_korr.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/internet/fachinformationen/2013/marktbericht_2012_korr.pdf)

### 5.3.2 Marktanteile

In den Regionen haben sich typische Marktanteile der einzelnen Teilmärkte herausgebildet, die über Jahre hinweg nur geringen Schwankungen unterworfen sind. In allen Regionen lässt sich ein kontinuierlicher, langsamer Anstieg der Marktanteile von Wohnungseigentum beobachten. Dargestellt sind in **Abb. 5-79** die Mediane aus dem Untersuchungszeitraum 2010 bis 2012.



**Abb. 5-79:** Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2000 – 2012

### 5.3.3 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 wurden bis zum Jahr 2008 einschließlich aufgrund der abweichenden früheren Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten sanierte, aus Mietwohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen sowie teil-sanierte 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 bisweilen mühsam und erfordert weitere Arbeiten, die von einigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse z. B. wegen ihrer geringen personellen Ressourcen nicht oder nur eingeschränkt geleistet werden können. 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. **Abb. 5-80** zeigt die Verteilung der Kauffälle des gesamten Teilmarktes auf die Untergruppen Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen (ohne die nicht zuzuordnenden Kauffälle).

### 5.3.4 Kennzahlen

Erstmals 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 war das Untersuchungsergebnis in früheren Immobilienmarktberichten sowohl für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt. Wegen der seit 2011 geänderten Zuordnung des Westteils von Berlin zur Untersuchungsregion Ost kann die bisherige lange Zeitreihe zur Entwicklung der Kennzahlen in den Regionen nicht fortgeführt werden. 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 Auswertungstypen A und D keine Daten. Dies ist bei der Dateninterpretation zu berücksichtigen. Die nachstehende **Abb. 5-81** zeigt die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen in den Auswertungstypen.

Jahr	Erstverkäufe [%]				Weiterverkäufe [%]				Umwandlungen [%]			
	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle
2010	11	20	11	14	80	71	60	73	9	10	25	12
2011	11	21	17	11	74	63	63	72	6	4	7	6
2012	12	18	19	16	78	70	66	76	6	13	8	7
<b>Median</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>78</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>73</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

**Abb. 5-80:** Entwicklung der Marktanteile im Teilmarkt Wohneigentum

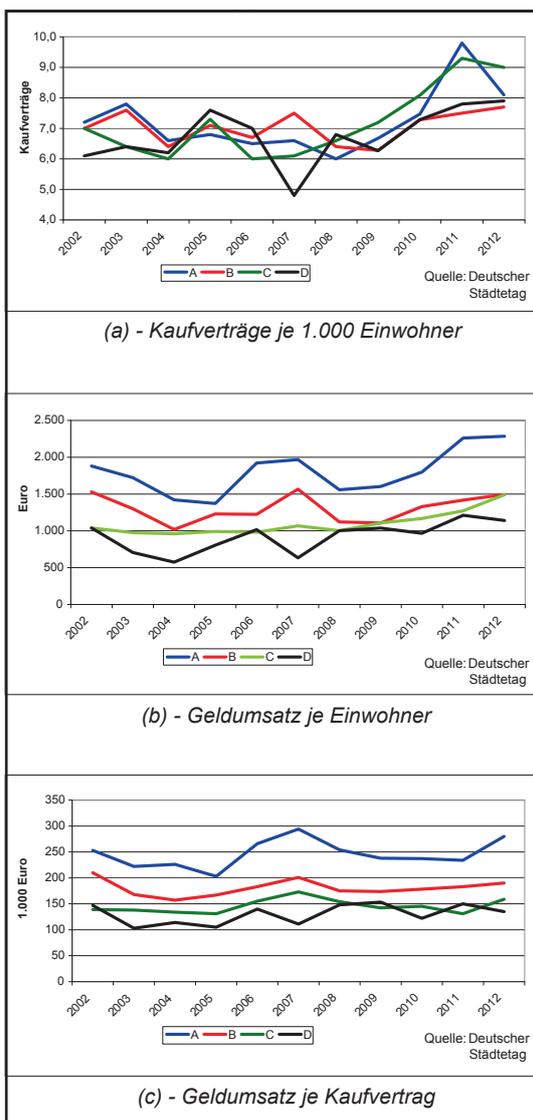


Abb. 5-81: Kennzahlenentwicklung in den Auswertungstypen (a-c)

### 5.3.5 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 **Abb. 5-82**. **Abb. 5-83** analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten. Die entsprechenden Analyseergebnisse für die Auswertungstypen zeigen die **Abb. 5-84** und **Abb. 5-85**. Systematisch unzulässig ist der direkte Vergleich der Vorjahreszahlen mit den aktuellen Auswertungen; durch die in jedem Jahr möglicherweise andere Zusammensetzung der berichtenden Städte kann die Summe der Geldumsätze verändert sein. Innerhalb der Auswertung eines Jahres ist dieses Problem unbeachtlich, da nur Städte einbezogen werden, in denen für beide Jahre entsprechende Daten vorliegen.

In 50 Städten liegen die Veränderungen des Geldumsatzes zwischen  $\pm 15\%$  gegenüber dem Vorjahr, in weiteren 10 Städten ist der Umsatz um bis zu 30 % gestiegen. 2 Städte verzeichneten noch höhere Zuwächse, während nur in 6 Städten Umsatzverluste von mehr als 15 % vorhanden waren.

Objektart	Region [Mio. €]			Summe [Mio. €]
	Nord	Süd	Ost	
Anzahl der Städte	32	19	17	68
Baugrundstücke	1.201,4	1.631,8	597,9	3.431,1
Ein- u. Zweifamilienhäuser	4.962,6	2.898,7	1.613,6	9.474,9
Mehrfamilienhäuser	3.656,3	2.661,9	5.084,7	11.402,9
Wohnungseigentum	6.632,3	8.972,6	4.303,6	19.908,5
<b>Summe</b>	<b>16.452,6</b>	<b>16.165,0</b>	<b>11.599,8</b>	<b>44.217,4</b>

Abb. 5-82: Geldumsätze in den Regionen 2012

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Veränderung [Mio. €]				Veränderung [%]			
	NORD	SÜD	OST	Summe	NORD	SÜD	OST	Summe
Baugrundstücke	-97,9	103,2	-110,3	-105,0	-7,5	6,8	-15,6	<b>-3,0</b>
Ein- u. Zweifamilienhäuser	-38,3	94,5	10,3	66,5	-0,8	3,4	0,6	<b>0,7</b>
Mehrfamilienhäuser	-191,9	35,9	415,3	259,3	-5,0	1,4	8,9	<b>2,3</b>
Wohnungseigentum	105,6	27,0	597,9	730,5	1,6	0,3	16,1	<b>3,8</b>
<b>Summe</b>	<b>-222,5</b>	<b>260,6</b>	<b>913,2</b>	<b>951,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>8,5</b>	<b>2,2</b>

Abb. 5-83: Veränderungen der Geldumsätze (Regionen) 2011/2012

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Typ [Mio. €]				Summe [Mio. €]
	A	B	C	D	
Anzahl der Städte	13	20	34	5	<b>72</b>
Baugrundstücke	2.497,2	389,0	514,9	31,7	<b>3.432,8</b>
Ein- u. Zweifamilienhäuser	5.194,6	2.247,7	1.826,9	162,1	<b>9.431,3</b>
Mehrfamilienhäuser	8.933,6	1.409,5	935,1	79,6	<b>11.357,8</b>
Wohnungseigentum	14.247,6	2.583,7	2.913,3	209,3	<b>19.953,9</b>
<b>Summe</b>	<b>30.873,0</b>	<b>6.629,9</b>	<b>6.190,2</b>	<b>482,7</b>	<b>44.175,8</b>

Abb. 5-84: Geldumsätze in den Auswertungstypen 2012

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Veränderung [Mio. €]					Veränderung [%]			
	A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Baugrundstücke	13,2	-34,7	-72,2	-3,8	<b>-97,5</b>	0,5	-8,2	-12,3	-10,7
Ein- u. Zweifamilienhäuser	206,2	-72,2	-57,6	1,3	<b>77,7</b>	4,1	-3,1	-3,1	0,8
Mehrfamilienhäuser	231,2	46,9	-40,6	-37,7	<b>199,8</b>	2,7	3,4	-4,2	-32,1
Wohnungseigentum	536,9	112,7	42,6	26,1	<b>718,3</b>	3,9	4,6	1,5	14,2
<b>Summe</b>	<b>987,5</b>	<b>52,7</b>	<b>-127,8</b>	<b>-14,1</b>	<b>898,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>-2,8</b>

Abb. 5-85: Veränderungen der Geldumsätze (Auswertungstypen) 2011/2012

Quelle: Deutscher Städtetag

### 5.3.6 Preisentwicklung

Wie bereits oben ausgeführt kann die bisherige Preisindexreihe für unbebaute Grundstücke wegen einer geänderten Erhebungsmethodik nicht fortgeschrieben werden. In **Abb. 5-86** wird – unterschieden nach Untersuchungsregionen – dargestellt, in wie vielen Städten entsprechende Preisentwicklungstendenzen vorlagen.

**Abb. 5-87** stellt tabellarisch die Preisentwicklung bei bebauten Grundstücken in den Regionen dar. Die zum Teil sehr gegensätzlichen Entwicklungen lassen eine zusammenfassende Aussage für die Regionen nicht zu.

Kategorie	Nord	Süd	Ost	Alle
<b>individuelle Bauweise</b>	<b>Anzahl der Städte</b>			
steigend ↗	17	13	8	38
unverändert ±	9	3	5	17
fallend ↘	3	1	3	7
keine Angabe	2	4	1	7
<b>Geschosswohnungsbau</b>				
steigend ↗	10	9	8	27
unverändert ±	8	3	2	13
fallend ↘	3	1	2	6
keine Angabe	9	4	5	18

Abb. 5-86: Preisentwicklungstendenzen unbebauter Grundstücke 2011/2012

Kategorie	Nord	Süd	Ost
Ein- u. Zweifamilienhäuser	min. -3%; max. +11%; Median +3%; Polarisierung: um +10% in GE, KS, MS; <0% in DO, SI	min. 0%; max. +15%; Median +5%; starke Polarisierung: um +10% und mehr in F, KA, KN, MA; 0 bis +5% in DA, HN, KL, S, TR, WI, WO	min. -3%; max. +14%; Median +4%; Polarisierung: um +15% in MD; +7-9% in DD, G, HAL; übrige Städte mit Angabe -3 bis +5%
Mehrfamilienhäuser	min. -3%; max. +9%; Median +2%; Mittelwert ohne D, KS +1%	min. -5%; max. +15%; Median +5%; Polarisierung: >+8% F, KA, KN,N; übrige Städte mit Angabe 0 bis +6%	min. -2%; max. +58%; Median +3%; Polarisierung: >+10% in DD, EF, G; übrige Städte mit Angabe -2 bis +5%
Wohnungseigentum	min. +1%; max. +7%; Median +4%; gewogenes Mittel +3%; relativ gleichmäßig	min. 0%; max. +12%; Median +6%; Polarisierung: >9% in KN, M, TR; übrige Städte mit Angabe 0 bis +6%	min. -4%; max. +7%; Median +4%; gewogenes Mittel +3% (ohne MD); relativ gleichmäßig

Abb. 5-87: Preisentwicklung bebauter Grundstücke

Quelle: Deutscher Städtetag

### 5.3.7 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 Bericht-

ersteller alle Angaben auf einheitliche Parameter bezogen, auch wenn ausnahmsweise dieser spezielle Grundstückstyp im Untersuchungsjahr nicht gehandelt wurde. Alle Durchschnittspreise sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben. Auf den hier untersuchten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus können Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser errichtet werden. Die Grundstücksfläche liegt per definitionem zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> (Abb. 5-88).

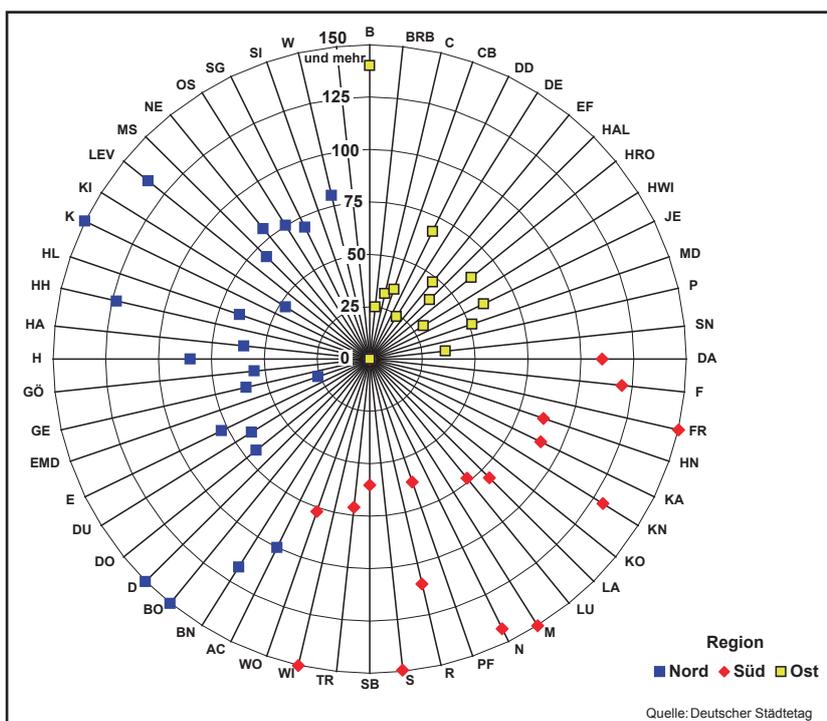


Abb. 5-88: Gesamtkaufpreise 2012 Baugrundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser- mittlere Lage - [1.000 €/m<sup>2</sup>]



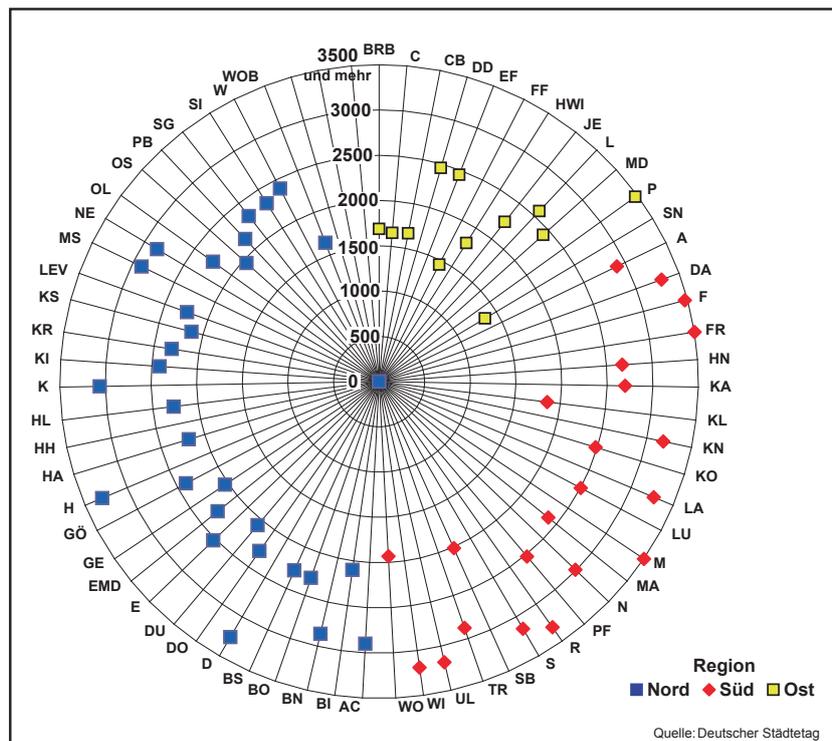


Abb. 5-90: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2012 [€/m² WF]

Jahr	Neue Immobilien [m²]						Gebrauchte Immobilien [m²]								
	Doppelhaushälfte			Wohnungseigentum			Doppelhaushälfte			WE-Weiterverkauf			WE-Umwandlung		
	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost
2010	131	134	123	92	87	87	113	113	113	72	73	61	74	72	64
2011	132	128	124	91	84	86	114	115	110	72	72	63	74	71	71
2012	134	135	124	91	84	88	115	118	113	72	72	62	71	72	64
<b>Median</b>	<b>132</b>	<b>134</b>	<b>124</b>	<b>91</b>	<b>84</b>	<b>87</b>	<b>114</b>	<b>115</b>	<b>113</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>62</b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>64</b>

Abb. 5-91: Durchschnittliche Wohnflächen in m²

### 5.3.10 Schlussbemerkung

Die Untersuchungsergebnisse werden einmal jährlich als Kurzfassung im monatlich vom deutschen Städtetag herausgegebenen Online-Medium „Städtetag aktuell“ (zuletzt [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/dst\\_aktuell/staedtetag\\_aktuell\\_2012\\_8.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/dst_aktuell/staedtetag_aktuell_2012_8.pdf)) veröffentlicht.

Die vollständigen Ergebnisse der Untersuchung auch für vorangehende Jahre mit zahlreichen Tabellen und Abbildungen sowie detaillierten Ergebnissen für die teilnehmenden Städte finden sich auf der Website des Deutschen Städtetags unter

<http://www.staedtetag.de>

(Rubrik Schwerpunkte, Fachinformationen, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr).



## 5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

### 5.4.1 Sachliche Teilmärkte

Der Kategorie der gewerblich genutzten Immobilien sind alle unbebauten und bebauten Grundstücke zuzuordnen, die mit dem Zweck der gewerblichen Nutzung erworben werden. Sie werden i. d. R. als "Gewerbeimmobilien" bezeichnet. Die Strukturierung des sachlichen Teilmarktes der gewerblich genutzten Immobilien ist im Vergleich zu den Wohnimmobilien differenzierter und wird in der Fachliteratur unterschiedlich vorgenommen.

Derzeit nutzen Immobilienmarktanalysten und Gutachterausschüsse unterschiedliche Ansätze zur Kategorisierung gewerblich genutzter Immobilien, auf die an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden kann.

Für die Analysen des Teilmarktes der Gewerbeimmobilien hat der AK OGA die Datenerhebung auf die nach seiner Erfahrung nachhaltig bedeutsamen Segmente

- Bauland für Gewerbe und Industrie,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte und
- Teileigentum

bezogen.

Nicht enthalten und auch nicht als gewerbliche Objekte kategorisiert sind z. B. öffentlich genutzte Gebäude, Krankenhäuser, Seniorenheime oder Gaststätten- und Hotelbetriebe sowie Logistik- oder Lagerimmobilien. Diese Immobilienarten sind in der Datenerhebung den "sonstigen bebauten" oder "sonstigen unbebauten" Grundstücken zugeordnet worden.

Zu den oben genannten Segmenten wurden die Umsätze (Anzahl der Transaktionen, Geld,- und Grundstücksflächenumsatz) und durchschnittliche Preise erhoben.

### 5.4.2 Umsätze auf dem Gewerbeimmobilienmarkt

#### Umsätze bezogen auf die Bundesrepublik Deutschland

Die in dieser Untersuchung erhobenen gewerblich genutzten Immobilien stellen im Jahr 2012 mit einem Geldumsatz von ca. 30 Mrd. Euro einen Anteil von 18 % des gesamten Investitionsvolumens des Immobilienhandels im Jahr 2012 dar (siehe Kapitel 4.2.2, Abb.4-7, Seite 43). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass dieser Anteil noch höher liegt, da bestimmte Immobilienarten nicht einheitlich zugeordnet werden können.

In den Jahren 2011 und 2012 sind in Deutschland insgesamt ca. 57.000 bzw. ca. 55.000 Kaufverträge über die oben genannten Segmente der Kategorie "Gewerbeimmobilien" abgeschlossen worden. Dabei ist eine Gesamtsumme von 29,2 Mrd. Euro (2011) bzw. 29,9 Mrd. Euro (2012) umgesetzt worden. Die Umsatzzahlen der Jahre 2007 bis 2010 liegen dem AK OGA nicht flächendeckend vor; wegen der in diesen Jahren vergleichsweise unsicheren Datenlage ist von Schätzungen mithilfe hedonischer Modelle für die Jahre 2007 bis 2010 Abstand genommen worden.

Auf die untersuchten Segmente bezogen ergeben sich nachfolgende Geldumsätze (Abb. 5-92):

Geldumsätze für Gewerbeimmobilien	Geldumsatz in Mrd. Euro	
	2011	2012
Bauland für Gewerbe, Geschäft, Industrie	4,5	4,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	8,7	10,3
Geschäftsgebäude, Märkte	14,2	13,4
Teileigentum	1,9	2,2
<b>Deutschland:</b>	<b>29,2</b>	<b>29,9</b>

Abb. 5-92: Geldumsatz für Gewerbeimmobilien 2011 und 2012

Der Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2012 ergibt sich in erster Linie aus dem Anstieg der Geldumsätze in dem Segment der Büro- und Verwaltungsgebäude. Ob sich dieser in den folgenden Jahren so fortsetzt, muss abgewartet werden. Insoweit ist eine Aussage über die Nachhaltigkeit des Anstiegs des Investitionsvolumens nicht sicher möglich.

Im Jahr 2012 dominiert der Handel mit Geschäftsgebäuden und Verbrauchermärkten mit einem Anteil von 45 % an dem Gesamtumsatz. Der Handel mit Büro- und Verwaltungsgebäuden weist einen etwas geringeren Anteil von 35 % auf (Abb. 5-93).

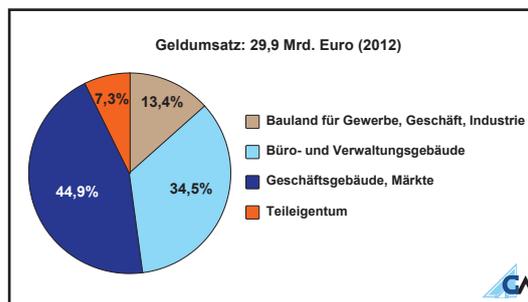


Abb. 5-93: Umsatzanteile in der Kategorie Gewerbeimmobilien

Auf die Bundesländer bezogen ergeben sich für die o. g. Segmente der Gewerbeimmobilien folgende Geldumsätze (**Abb. 5-94**):

	Gewerbeimmobilien, Geldumsatz in Mio. Euro	
	2011	2012
Baden-Württemberg	6.210	5.950
Bayern	5.070	5.780
Berlin	2.020	2.670
Brandenburg	390	340
Bremen	210	200
Hamburg	2.130	1.830
Hessen	3.100	3.640
Mecklenburg-Vorpommern	380	340
Niedersachsen	1.560	1.200
Nordrhein-Westfalen	4.730	4.280
Rheinland-Pfalz	1.200	1.310
Saarland	360	440
Sachsen	640	740
Sachsen-Anhalt	180	200
Schleswig-Holstein	710	690
Thüringen	340	300
<b>Deutschland:</b>	<b>29.230</b>	<b>29.910</b>

**Abb. 5-94:** Geldumsatz für Gewerbeimmobilien nach Ländern

Bezogen auf die Einwohnerzahlen werden in Deutschland im Mittel etwa 370 Euro je Einwohner für Gewerbeimmobilien umgesetzt (**Abb. 5-95**).

	Gewerbeimmobilien, Geldumsatz je Einwohner <sup>1)</sup> in Euro	
	2011	2012
Baden-Württemberg	590	570
Bayern	410	470
Berlin	610	810
Brandenburg	160	140
Bremen	320	300
Hamburg	1.250	1.070
Hessen	520	610
Mecklenburg-Vorpommern	230	210
Niedersachsen	200	150
Nordrhein-Westfalen	270	240
Rheinland-Pfalz	300	330
Saarland	360	440
Sachsen	160	180
Sachsen-Anhalt	80	90
Schleswig-Holstein	260	250
Thüringen	160	140
<b>Deutschland:</b>	<b>360</b>	<b>370</b>

**Abb. 5-95:** Geldumsatz je Einwohner nach Ländern für Gewerbeimmobilien

<sup>1)</sup> Quelle: Destatis, Zensus 2011

In Hamburg wird mit 1.070 Euro je Einwohner (2012) der höchste Umsatz erzielt, in Sachsen-Anhalt mit 90 Euro je Einwohner (2012) der geringste (**Abb. 5-96**). Diese Differenz ergibt sich in erster Linie durch die starken Preisunterschiede in den Regionen.

Die Anzahl der Transaktionen je 1.000 Einwohner liegt im bundesweiten Mittel bei ca. 0,7 Verträgen. Bezogen auf die Einwohnerzahlen wurden im Jahr 2012 in Hamburg, Bremen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen am wenigsten Verträge abgeschlossen.

Der Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner in den Ländern

- Baden-Württemberg,
- Berlin,
- Hessen,
- Bayern,
- Rheinland-Pfalz und
- Mecklenburg-Vorpommern

liegt über dem bundesweiten Durchschnitt von 0,7 Verträgen je 1.000 Einwohner. In den anderen Ländern werden weniger Gewerbeimmobilien gehandelt (**Abb. 5-97**).

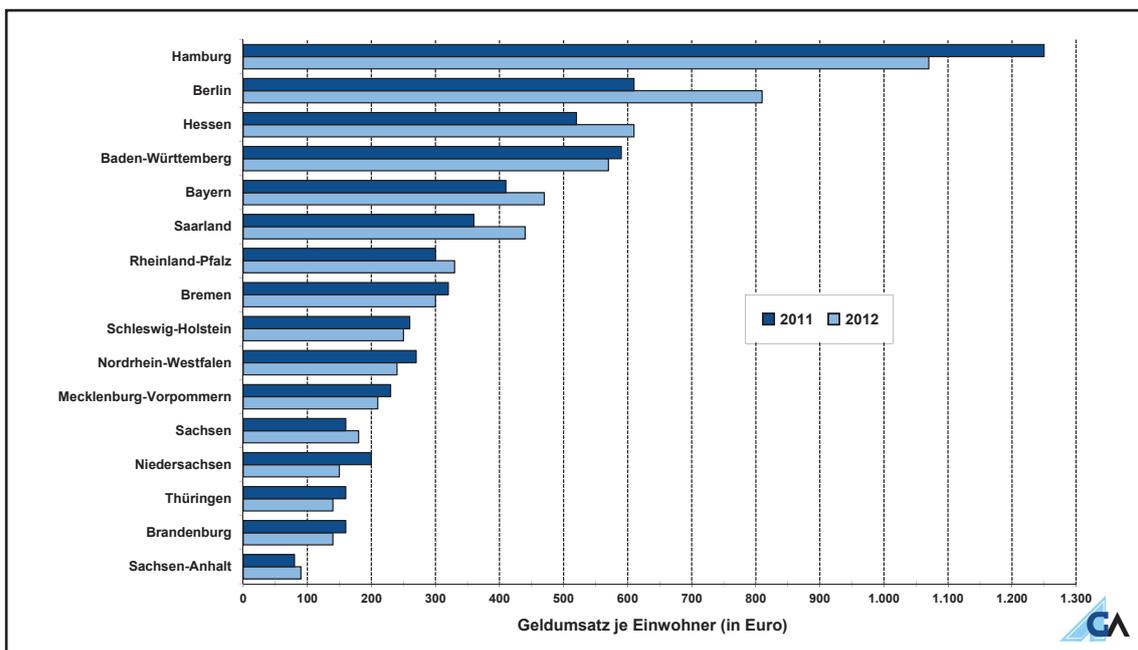


Abb. 5-96: Geldumsatz je Einwohner nach Umsatzstärke und Ländern

	Gewerbeimmobilien, Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner <sup>1)</sup>	
	2011	2012
Baden-Württemberg	1,3	1,2
Bayern	0,8	0,8
Berlin	1,1	1,1
Brandenburg	0,6	0,6
Bremen	0,5	0,4
Hamburg	0,4	0,2
Hessen	0,8	0,9
Mecklenburg-Vorpommern	0,6	0,7
Niedersachsen	0,5	0,5
Nordrhein-Westfalen	0,4	0,4
Rheinland-Pfalz	0,8	0,8
Saarland	0,5	0,5
Sachsen	0,4	0,4
Sachsen-Anhalt	0,5	0,5
Schleswig-Holstein	0,5	0,5
Thüringen	0,7	0,6
<b>Deutschland:</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

Abb. 5-97: Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner nach Ländern für Gewerbeimmobilien

<sup>1)</sup> Quelle: Destatis, Zensus 2011

### Umsätze in den Städten

Entsprechend der Klassifizierung der Städte in Deutschland (siehe Kapitel 3.4.3, Seite 24) sind die Umsatzanteile für gewerblich genutzte Immobilien der hier untersuchten Segmente für das Jahr 2012 wie folgt (**Abb. 5-98**):

Städtetypen nach Einwohnern	Anzahl der Transaktionen (2012)	Transaktionen in %	Geldumsatz in Mio. Euro (2012)	Geldumsatz in %
größere Mittelstädte (30-100 Tsd. EW)	2.580	4,7%	960	3,2%
kleine Großstädte (100 -200 Tsd. EW)	3.800	7,0%	2.370	7,9%
mittlere Großstädte (200-500 Tsd. EW)	6.080	11,1%	3.440	11,5%
große Großstädte (500 Tsd. und mehr EW)	8.610	15,7%	11.950	39,9%
alle andere Regionen	33.600	61,5%	11.200	37,4%
<b>Deutschland:</b>	<b>54.670</b>	<b>100,0%</b>	<b>29.920</b>	<b>100,0%</b>

Abb. 5-98: Vertrags- und Geldumsatz nach Städte kategorien (2012)

Aus der Tabelle in **Abb. 5-98** ist erkennbar, dass 38 % der Verträge und 63 % des Geldumsatzes in Städten ab 30.000 Einwohnern realisiert werden. Dabei sind in den großen Großstädten (500 Tsd. Einwohner und mehr) nicht nur die höchsten Geldumsätze (2012: 11,9 Mrd. Euro), sondern auch die meisten Transaktionen (2012: 8.600) festzustellen.

Zu beachten ist auch die Entwicklung der Geldumsätze von 2011 nach 2012. In den Städten ab 100.000 Einwohnern steigen die Geldumsätze von 2011 nach 2012 an. In den kleineren Städten und allen anderen Regionen gehen die Geldumsätze zurück (**Abb. 5-99**).

Analog zu der Entwicklung des Geldumsatzes nach der Größe von Städten verhält sich der Geldumsatz aller Regionen, wenn dieser entsprechend der Bevölkerungsentwicklung differenziert wird (**Abb. 5-100**).

Auch hier wird erkennbar, dass in den Regionen mit deutlich bis stark steigender Bevölkerungsentwicklung das höchste Investitionsvolumen vorherrscht. Dies hängt damit zusammen, dass die großen Großstädte und ihre umgebenden Regionen in der Regel auch die Wachstumsregionen bilden. Interessant auch hier, dass lediglich in den Regionen, in denen die Bevölkerung deutlich bis stark steigt, von 2011 nach 2012 ein Zuwachs zu verzeichnen ist. In allen anderen Bereichen ist der Geldumsatz gleich geblieben oder gesunken.

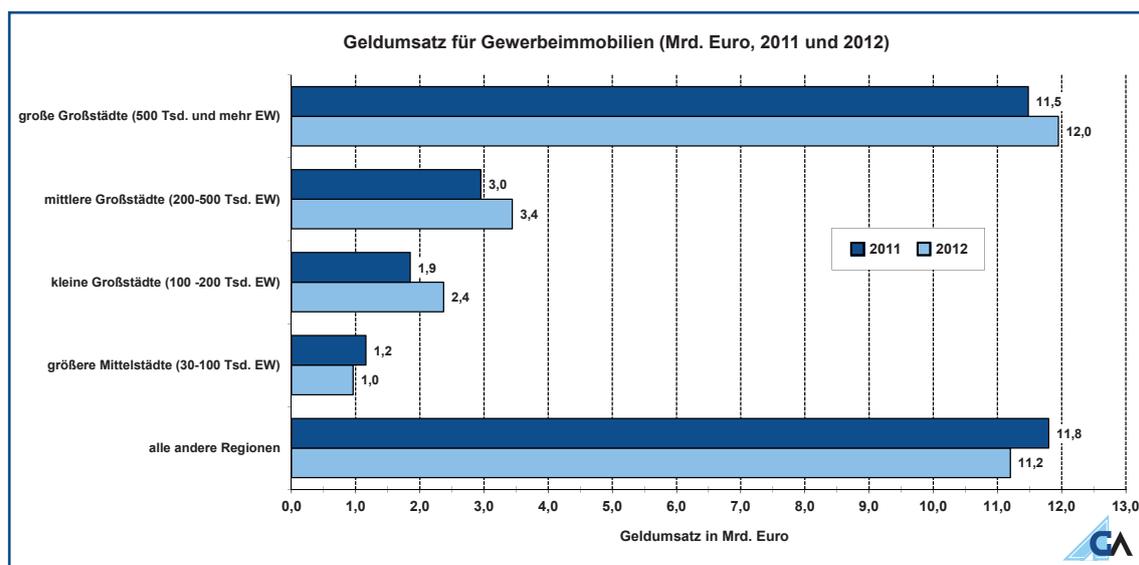


Abb. 5-99: Geldumsatz 2011 und 2012 nach Städte kategorien

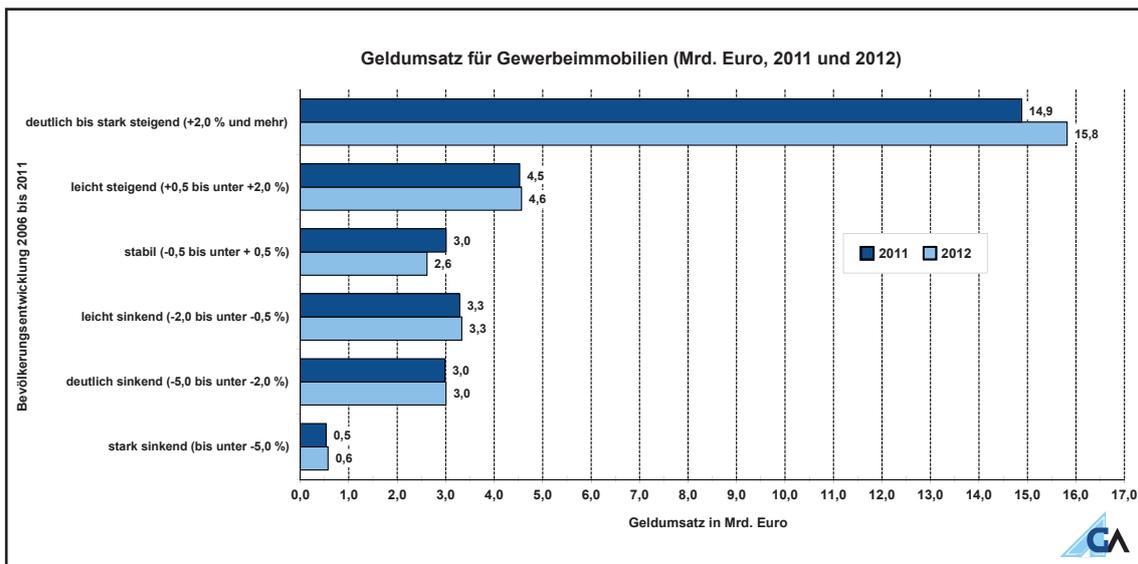


Abb. 5-100: Geldumsatz 2011 und 2012 nach Bevölkerungsentwicklung

**Umsätze in großen Großstädten**

In den großen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern leben mit insgesamt rd. 12,4 Mio. Einwohnern etwa 15 % der Bevölkerung Deutschlands.

Im Jahr 2012 sind in diesen Städten insgesamt ca. 8.600 Kaufverträge über Gewerbeimmobilien der hier untersuchten Segmente abgeschlossen worden. Der Geldumsatz betrug 11,9 Mrd. Euro und es wurde eine Grundstücksfläche von ca. 930 ha veräußert.

Nach Geldumsätzen geordnet ergibt sich folgende Tabelle dieser Großstädte (Abb. 5-101):

Im Jahr 2012 sind in den Großstädten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern je Transaktion etwa 1,4 Mio. Euro gezahlt worden. Den Spitzenplatz nimmt Hamburg ein, dort sind im Jahr 2012 360 Transaktionen registriert worden, bei denen eine Geldsumme von 1,83 Mrd. Euro investiert worden ist. Mehr als doppelt so viele Transaktionen sind in München verzeichnet, dort sind 2,7 Mrd. Euro umgesetzt worden und das ergibt einen Betrag von rd. 3,4 Mio. Euro je Transaktion.

Bei der Interpretation dieser Daten ist zu beachten, dass es bei kleinräumigen Betrachtungen gerade in der Kategorie der Gewerbeimmobilien zu sehr starken Umsatzschwankungen kommen kann. Sind beispielsweise in einer Stadt in einem Jahr viele kleinere Investments registriert worden und in späteren Jahren lediglich ein sehr großer

Umsätze Gewerbeimmobilien (2012)	Anzahl der Transaktionen	Geldumsatz (Mio. Euro)	Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion	Grundstücksflächenumsatz (ha)
Hamburg	360	1.830	5,083	110
München	790	2.720	3,443	70
Düsseldorf	330	660	2,000	70
Stuttgart	400	660	1,650	30
Frankfurt a. M.	1.180	1.940	1,644	40
Leipzig	190	300	1,579	70
Hannover	320	260	0,813	50
Berlin	3.580	2.670	0,746	280
Bremen	230	170	0,739	40
Essen	190	130	0,684	30
Dresden	250	170	0,680	60
Dortmund	150	100	0,667	30
Köln	630	320	0,508	50
<b>Gesamt</b>	<b>8.600</b>	<b>11.930</b>	<b>1,387</b>	<b>930</b>

Abb. 5-101: Umsätze in großen Großstädten nach Geldumsatz je Transaktion

Deal, dann kann es zu starken Umsatzschwankungen kommen.

Aus diesem Grunde wird für Detailbetrachtungen der Städte auf die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse der Städte verwiesen. Dort sind auch längerfristige Betrachtungen vorgenommen, die einen guten Überblick zu Umsatz- und Preisentwicklungen gewährleisten.

### 5.4.3 Bauplätze für gewerblich genutzte Immobilien

Bei der Erhebung der Immobilienmarktdaten über Bauplätze für gewerblich nutzbare Immobilien sind die nachfolgenden Segmente der sachlichen Teilmärkte bei den Gutachterausschüssen abgefragt worden:

#### 1. Baugrundstücke zur industriellen Nutzung

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um baureife, unbebaute Grundstücke, die nach den planungsrechtlichen Vorgaben mit Industriebauten bebaut werden können (z. B. GI- Gebiete).

#### 2. Baugrundstücke zur gewerblichen Nutzung

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um baureife, unbebaute Grundstücke, die nach den planungsrechtlichen Vorgaben mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut werden können (z. B. GE- Gebiete).

Für die **Preisdaten** wurden aufgrund unterschiedlicher Preisniveaus und Preisentwicklungen Daten zu den folgenden Untersegmenten erhoben:

- klassische gewerbliche Nutzung  
Bei diesen Grundstücken handelt es sich um voll erschlossene Bauplätze, die der Erstellung von Gebäuden für das klassische Gewerbe, wie z. B. KFZ- Werkstätten, Lagerhaltung, einfache Dienstleistungen etc., dienen.
- höherwertige gewerbliche Nutzung  
Bei diesen Grundstücken handelt es sich um voll erschlossene Bauplätze, die der Erstellung von Gebäuden für eine höherwertige gewerbliche Nutzung wie z. B. IT-Dienstleistung, Handel, Beratung, Büro etc., dienen.

#### 3. Baugrundstücke zur geschäftlichen Nutzung

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um baureife, unbebaute Grundstücke, die nach den planungsrechtlichen Vorgaben mit geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut werden können (z. B. MK-, MI-, GE- Gebiete).

Für die **Preisdaten** wurden Daten für das nachfolgende Untersegment erhoben:

- höherwertige geschäftliche Nutzung in Spitzenlagen der Hauptgeschäftsstraßen  
Bei diesen Grundstücken handelt es sich um voll erschlossene Bauplätze, auf denen im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben geschäftlich genutzte Bauten errichtet werden können (z. B. in MI-, MK- Gebieten). Zudem sollen die Grundstücke in den 1a - Lagen (Hauptgeschäftsstraßen) liegen.

Die Daten zu den Umsätzen für die Segmente zu 1. bis 3. erwiesen sich als vergleichsweise inhomogen mit einer sehr starken Streuung. Daher wurden für die Untersuchung der **Umsätze** die Segmente zu 1. bis 3. zusammengefasst.

Zur Untersuchung des **Preisniveaus** wurden bei den Untersegmenten zu 1. und 2. die durchschnittlichen Bodenrichtwerte in mittleren, guten und mäßigen Lagen erhoben. Die Analysen in diesem Bericht beziehen sich auf die mittlere Lage. Bei dem Untersegment zu 3. wurde der Bodenrichtwert in der Spitzenlage erhoben.

Für die Untersuchung der **Preisentwicklungen** für gewerblich nutzbare Grundstücke sind Indexwerte erhoben worden. Die Indexreihen beziehen sich auf erschließungskostenfreie Grundstücke, auf denen Industrie- und gewerbliche Bauten errichtet werden können.

## Umsätze für Bauplätze für die industrielle, gewerbliche und geschäftliche Nutzung

### Datenlage

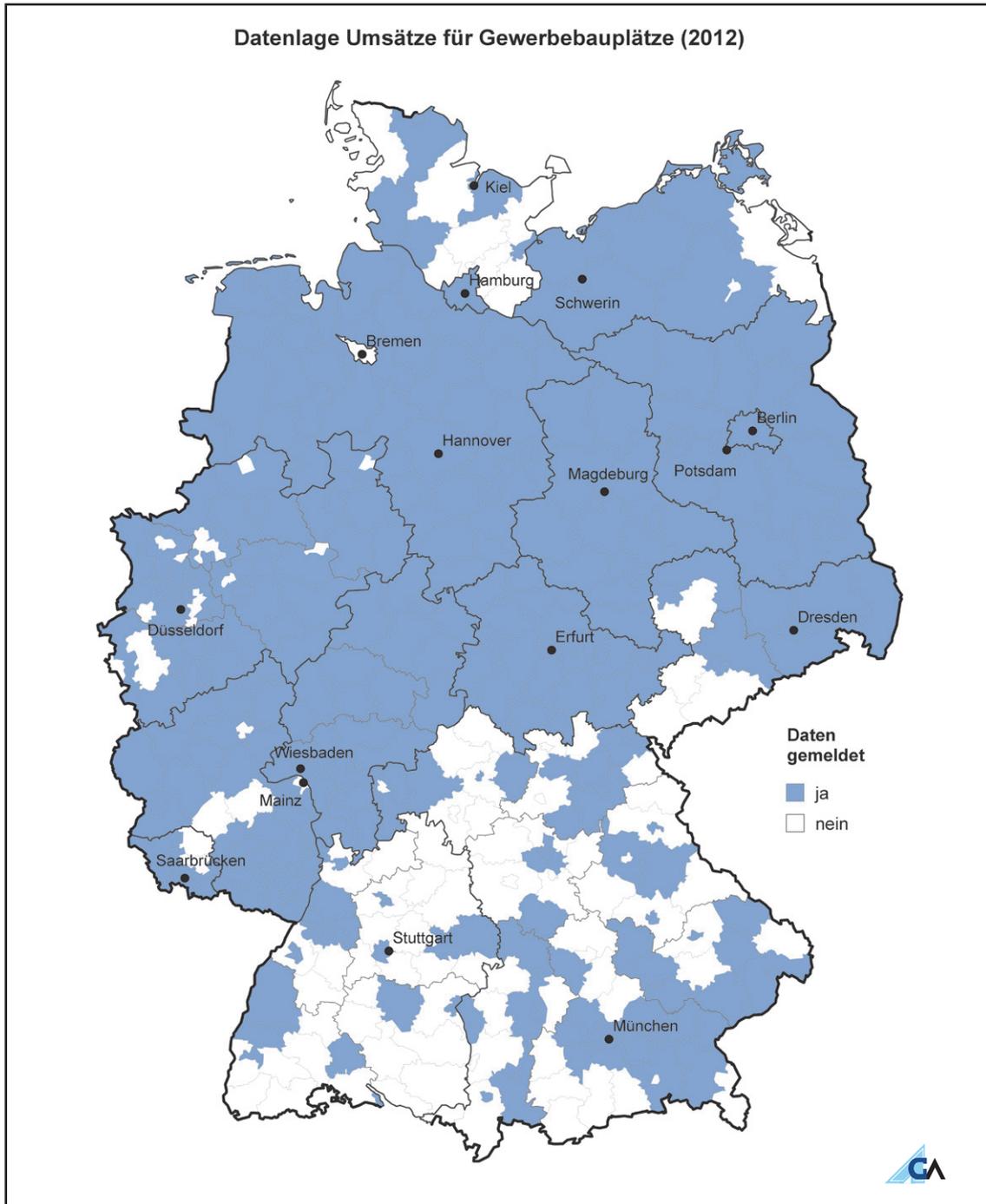
Für die bundesweite Untersuchung der Umsätze in dem Segment der gewerblich genutzten Bauplätze haben sich - bezogen auf die Gebietsfläche - ca. 75 % der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung beteiligt (**Abb. 5-102**).

Die im Folgenden durch statistische Verfahren ermittelten Schätzwerte für Subkreise, aus denen keine Daten vorliegen, sind hinsichtlich ihrer Genauigkeit der Datenlage entsprechend zu würdigen.

Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche	Bauplätze für Gewerbe, Industrie, Geschäft
Baden-Württemberg	24,7%
Bayern	46,9%
Berlin	100,0%
Brandenburg	100,0%
Bremen	19,5%
Hamburg	100,0%
Hessen	100,0%
Mecklenburg-Vorpommern	84,2%
Niedersachsen	100,0%
Nordrhein-Westfalen	92,7%
Rheinland-Pfalz	90,7%
Saarland	71,8%
Sachsen	68,3%
Sachsen-Anhalt	100,0%
Schleswig-Holstein	38,6%
Thüringen	100,0%
<b>Deutschland:</b>	<b>75,1%</b>

**Abb. 5-102:** Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Umsätzen bei Gewerbebauplätzen (2012)

Die Kartendarstellung zur Datenlage über die Umsätze von gewerblich genutzten Baugrundstücken zeigt nachfolgendes Bild (**Abb. 5-103**):



**Abb. 5-103:** Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Umsätzen bei Gewerbebauplätzen (2012)

Die Schätzfunktionen für die Ermittlung der Umsätze weisen ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,8 auf. Stark wirkende Einflussfaktoren auf den Vertragsumsatz von Gewerbebauplätzen sind:

- Angebotsmietenniveau für Wohneigentum,
- Gebietsfläche des betreffenden Subkreises,
- Wohnbauintensität (Anzahl fertig gestellter Wohnungen).

Aus dem Modell ergeben sich folgende Wirkungen der Einflussgrößen primär auf den Vertrags- und damit auch auf den Geld- und Grundstücksflächenumsatz (**Abb. 5-104**):

Veränderung der ...	Veränderung des Umsatzes um
Angebotsmiete um +10%	+20%
Gebietsfläche in km <sup>2</sup> um +10%	+3%
Wohnbauintensität um +10%	-3%

**Abb. 5-104:** Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)

Im Jahr 2012 wurde mit ca. 17.500 Transaktionen eine Grundstücksfläche von 77 km<sup>2</sup> an Gewerbebauplätzen veräußert (**Abb. 5-105** und **Abb. 5-107**). Dies entspricht nahezu dem Flächenumsatz an Bauplätzen für Eigenheime. Für Gewerbebauplätze betrug die Investitionssumme im Jahr 2012 mit 4,0 Mrd. Euro (**Abb. 5-106**) weniger als die Hälfte der Investitionen in Bauplätze für Eigenheime (8,6 Mrd. Euro).

Aus den Vertragsumsätzen ist erkennbar, dass die Umsätze im Jahr 2011 stark angestiegen sind. Dies liegt einerseits an gegenüber den Jahren 2007 bis 2010 verbesserten Angaben aus dem Land Baden-Württemberg, andererseits zeigen die Umsätze und Preise insgesamt eine steigende Tendenz. Dies ist aus dem Modell für die Schätzfunktion zu den Umsätzen gut erkennbar; mit einem Anstieg der Wohnungsmieten um ca. 10 % steigen auch die Umsätze in dem Segment der Gewerbebauplätze um ca. 20 % an.

Der Geldumsatz zeigt eine andere, teilweise gegenläufige Entwicklung. Das Investitionsvolumen ist in den Jahren 2007 bis 2009 kontinuierlich zurückgegangen. Ab dem Jahr 2010 zeigt sich hier ein Anstieg, der bereits im Jahr 2012 wieder eine rückläufige Tendenz aufweist (**Abb. 5-106**).

In den Flächenumsätzen spiegelt sich die Anzahl der Transaktionen wider. So lag der Spitzenumsatz im Jahr 2011 bei 81 km<sup>2</sup>. Ob sich die leicht rückläufige Tendenz im Jahr 2012 weiter fortsetzt, bleibt abzuwarten; den aktuellen Erfahrungen der Gutachterausschüsse folgend ist für die kommenden Jahre eher eine steigende Tendenz der Vertrags- und Grundstücksflächenumsätze zu erwarten (**Abb. 5-107**).

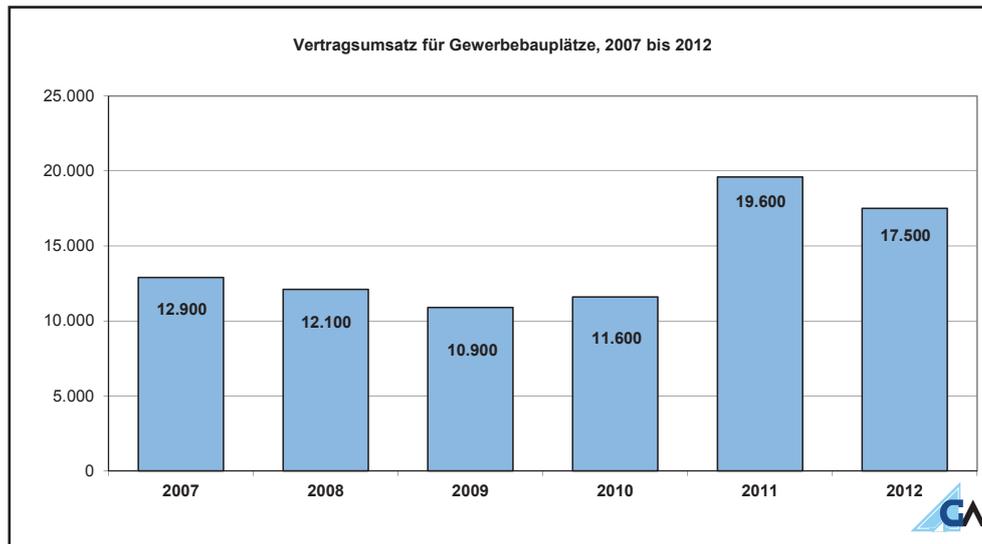


Abb. 5-105: Vertragsumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012

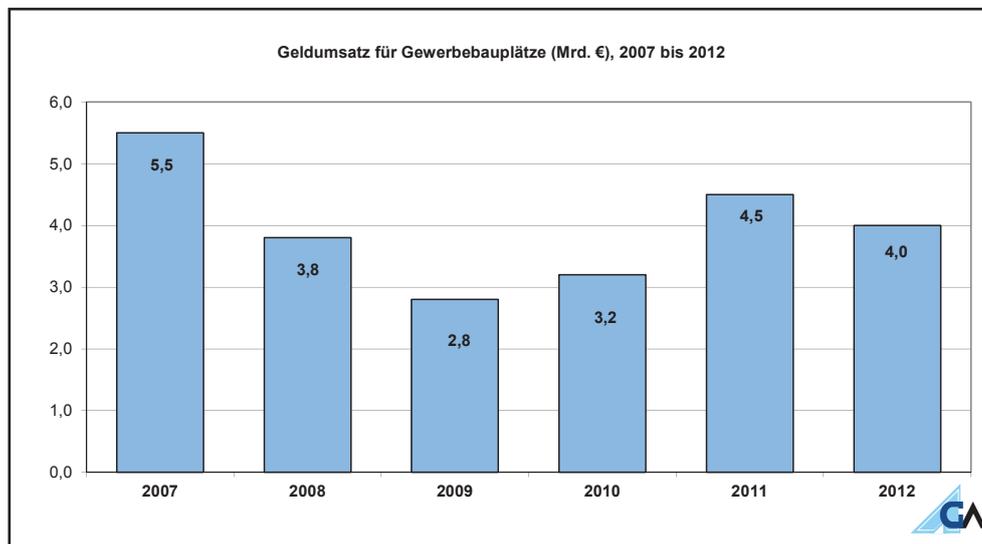


Abb. 5-106: Geldumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012

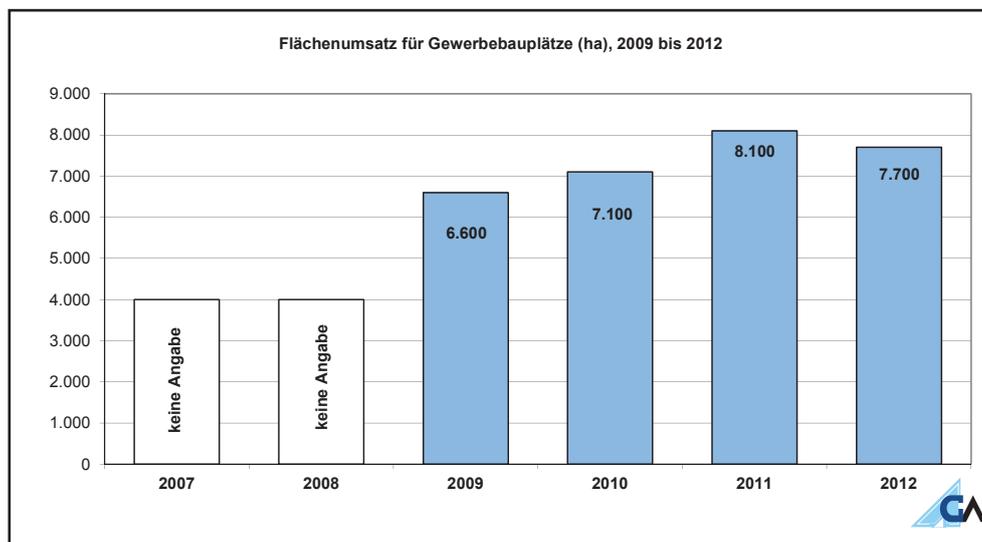


Abb. 5-107: Flächenumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012

Bundesweit ist der Geldumsatz für Gewerbebauplätze von 2007 nach 2012 gesunken. Ist im Jahr 2007 noch ein Geldumsatz von insgesamt 5,5 Mrd. Euro ermittelt worden, so waren es im Jahr 2012 nur noch 4,0 Mrd. Euro. Lediglich in den Ländern Niedersachsen, Saarland und Thüringen sind steigende Umsatzzahlen registriert worden (**Abb. 5-108**).

Dazu ist anzumerken, dass die Umsätze der Jahre 2007 bis 2010 von Unsicherheiten geprägt sind; die Beteiligung insbesondere in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Schleswig-Holstein war in diesen Jahren eher lückenhaft, so dass sich durchaus tlw. erhebliche Ungenauigkeiten ergeben haben.

Die Daten für die Jahre 2011 und 2012 weisen dem gegenüber eine hinreichende Genauigkeit auf, so dass von einem bundesweit jährlichen Geldumsatz von rd. 4 Mrd. Euro ausgegangen werden kann.

	Bauplätze für Gewerbe, Geldumsatz in Mio. Euro						Veränderung in %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2009 bis 2012
Baden-Württemberg *)	1.140	700	480	700	1.320	1.050	-7,9%
Bayern *)	1.220	680	520	640	720	700	-42,6%
Berlin	330	150	110	140	290	240	-27,3%
Brandenburg	130	100	70	90	80	60	-53,8%
Bremen	40	40	10	30	30	30	-25,0%
Hamburg	260	200	100	100	120	70	-73,1%
Hessen	520	360	250	230	350	380	-26,9%
Mecklenburg-Vorpommern	30	40	30	40	20	20	-33,3%
Niedersachsen	260	250	240	270	320	320	23,1%
Nordrhein-Westfalen	950	820	620	620	670	600	-36,8%
Rheinland-Pfalz	120	150	80	100	170	170	41,7%
Saarland	20	10	20	20	20	30	50,0%
Sachsen	180	120	80	100	100	100	-44,4%
Sachsen-Anhalt	80	70	60	40	40	40	-50,0%
Schleswig-Holstein *)	170	110	90	100	140	140	-17,6%
Thüringen	40	40	30	40	70	60	50,0%
<b>Deutschland</b>	<b>5.490</b>	<b>3.840</b>	<b>2.790</b>	<b>3.260</b>	<b>4.460</b>	<b>4.010</b>	<b>-27,0%</b>

\*) unsichere Datenlage in den Jahren 2007 bis 2010

**Abb. 5-108:** Geldumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012 nach Ländern

Die Darstellung der Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsätze nach Bundesländern zeigt sich wie in den folgenden **Abb. 5-109** bis **Abb. 5-111**.

gewerblich genutzte Immobilien. Allerdings zeigt sich ein nicht so starker Bezug der Vertragsanzahlen zu den Einwohnern wie bei den Bauplätzen für Eigenheime.

Die Betrachtung der Anzahl der Transaktionen, bezogen auf die Einwohnerzahlen, gibt einen Hinweis auf die Marktintensität der Bauplätze für

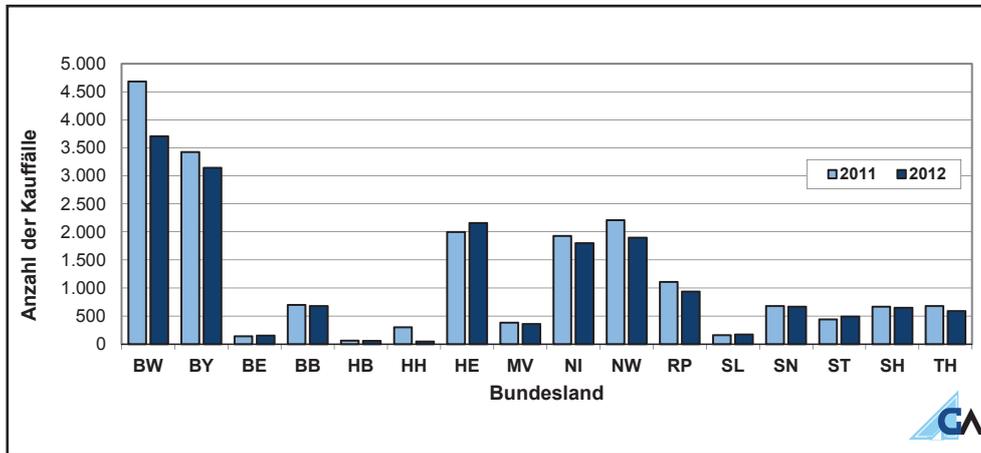


Abb. 5-109: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (2011 und 2012)

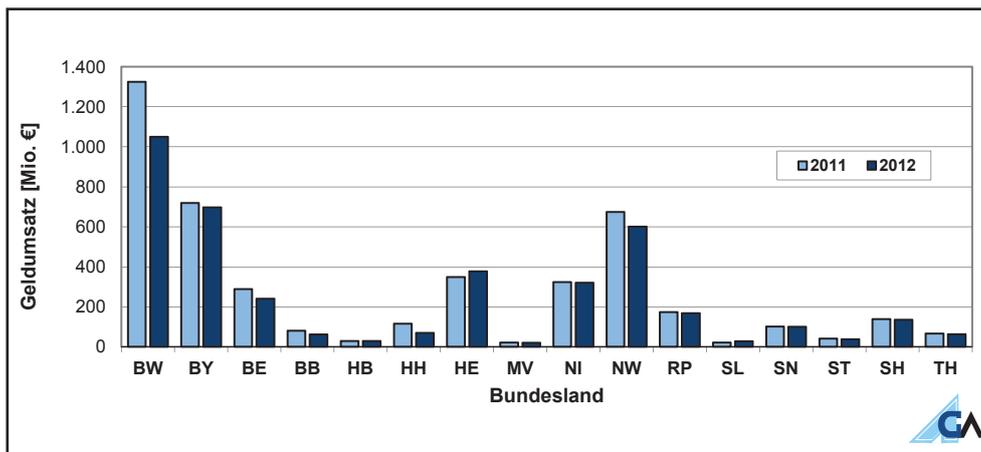


Abb. 5-110: Geldumsatz (Mio. Euro) nach Ländern (2011 und 2012)

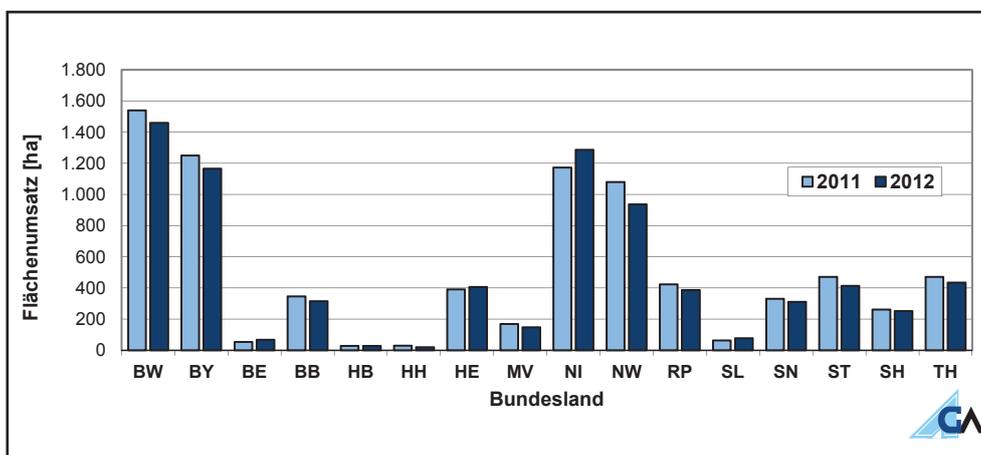


Abb. 5-111: Grundstücksflächenumsatz (ha) nach Ländern (2011 und 2012)

In Deutschland wurden im Jahr 2012 im Mittel etwa 0,2 Transaktionen je Tsd. Einwohner getätigt. Im Vergleich zu den Bauplätzen für Eigenheime (1,15 je Tsd. Einwohner) ist dies ein deutlich geringerer Anteil (**Abb. 5-112**).

Städtetypen	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsanzahl je 1.000 Einwohner (Gewerbebauplätze, 2012)			
große Großstädte (500 Tsd. und mehr EW)	0,05	0,05	0,07	<b>0,06</b>
mittlere Großstädte (200-500 Tsd. EW)	0,07	0,08	0,15	<b>0,08</b>
kleine Großstädte (100 -200 Tsd. EW)	0,12	0,11	0,14	<b>0,12</b>
größere Mittelstädte (30-100 Tsd. EW)	0,13	0,15	0,14	<b>0,15</b>
alle anderen Regionen	0,22	0,35	0,25	<b>0,29</b>
<b>Deutschland:</b>	<b>0,16</b>	<b>0,29</b>	<b>0,18</b>	<b>0,22</b>

**Abb. 5-112:** Vertragsanzahl über Gewerbebauplätze (2012) nach Städtetypen

Aus der Tabelle wird zudem deutlich, dass in den eher ländlichen Regionen (keine Klassifizierung) deutlich mehr Gewerbebauplätze (0,3 je Tsd. Einwohner) veräußert werden als in den Städten; auch sind in den nördlichen und östlichen Bundesländern weniger Transaktionen je Einwohner registriert (0,16 bzw. weniger 0,18) als in den südlichen Ländern.

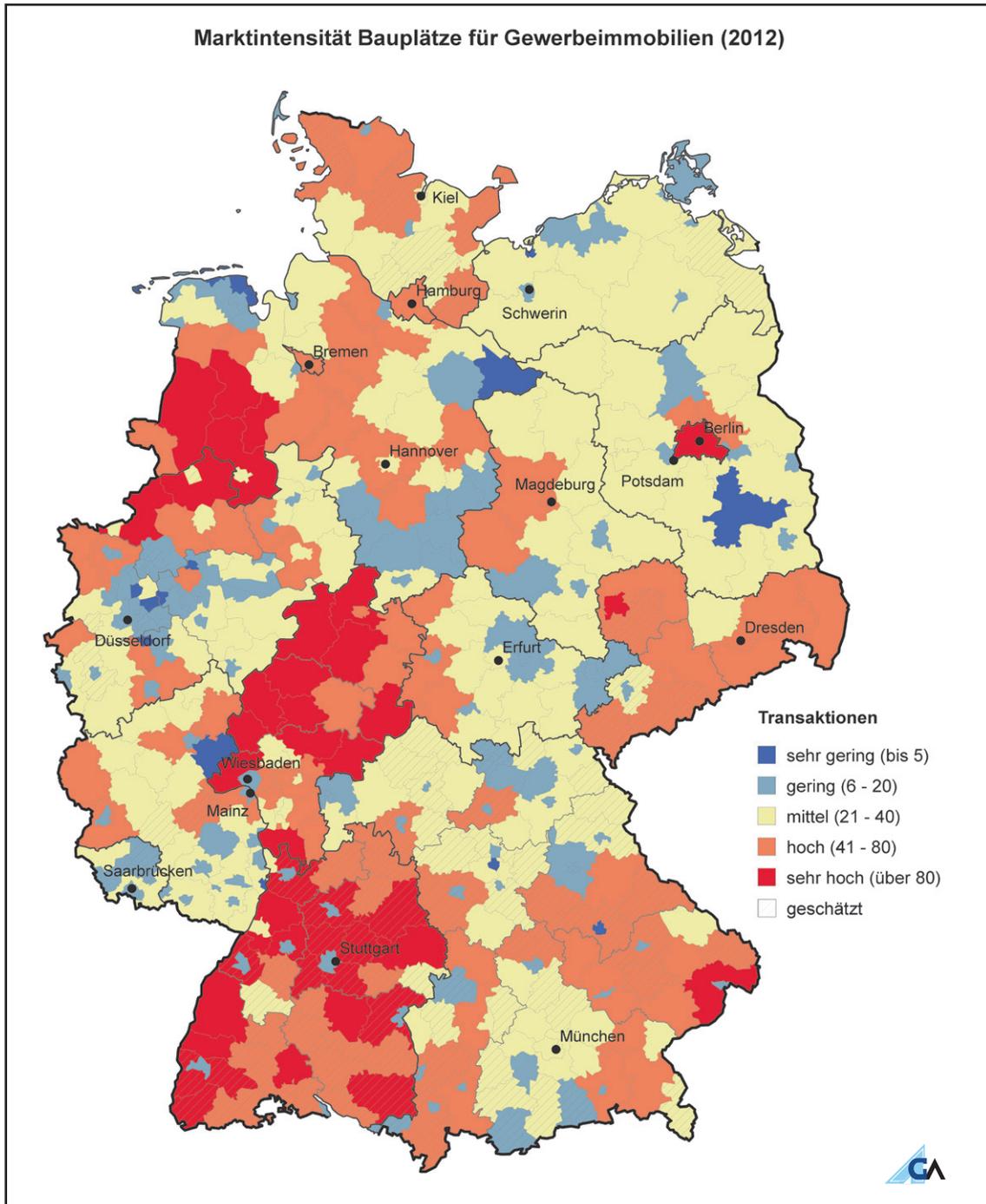
Die im Jahr 2012 bundesweit ca. 17.500 Transaktionen nach Bevölkerungsdichte und Regionen aufgeteilt ergibt die nachfolgende Tabelle (**Abb. 5-113**):

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsanzahl, Anteil in % von Gesamtvertragsanzahl (Gewerbebauplätze, 2012)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	3,0%	6,3%	5,9%	<b>15,2%</b>
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	7,6%	12,1%	4,1%	<b>23,9%</b>
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	9,2%	18,0%	2,6%	<b>29,8%</b>
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	4,5%	13,4%	1,4%	<b>19,3%</b>
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	5,1%	4,0%	2,7%	<b>11,8%</b>
<b>Deutschland:</b>	<b>29,4%</b>	<b>53,9%</b>	<b>16,8%</b>	<b>100,0%</b>

**Abb. 5-113:** Anteil der Transaktionen über Gewerbebauplätze (2012) nach Bevölkerungsdichte und Regionen

Deutlich wird hier, dass der Großteil der Transaktionen in den südlichen Ländern (54 %) erfolgt. Bezogen auf die Bevölkerungsdichte zeigt sich, dass in Gebieten mit geringer und mittlerer Bevölkerungsdichte deutlich mehr Gewerbebauplätze veräußert werden als in Gebieten mit sehr geringer, hoher oder sehr hoher Bevölkerungsdichte.

Es ergibt sich die folgende Kartendarstellung zur Zahl der Transaktionen im Jahr 2012 (**Abb. 5-114**):



**Abb. 5-114:** Vertragsanzahl über Bauplätze für Gewerbeimmobilien (Marktintensität 2012)

### Preisentwicklung bei Bauplätzen für die Gewerbenutzung

Preisentwicklungen von Immobilien werden anhand von Zeitreihenindizes abgeleitet. Von den insgesamt 120 Städten ab einer Größe von 30.000 Einwohnern haben 38 Städte Zeitreihen über die Preisentwicklung von gewerblich genutzten Baugrundstücken abgeleitet.

Bezogen auf die Gesamtzahl der Subkreise und jährlich betrachtet, liegen dem AK OGA in der Spitze für 17 % der Subkreise Indexwerte vor (**Abb. 5-115**).

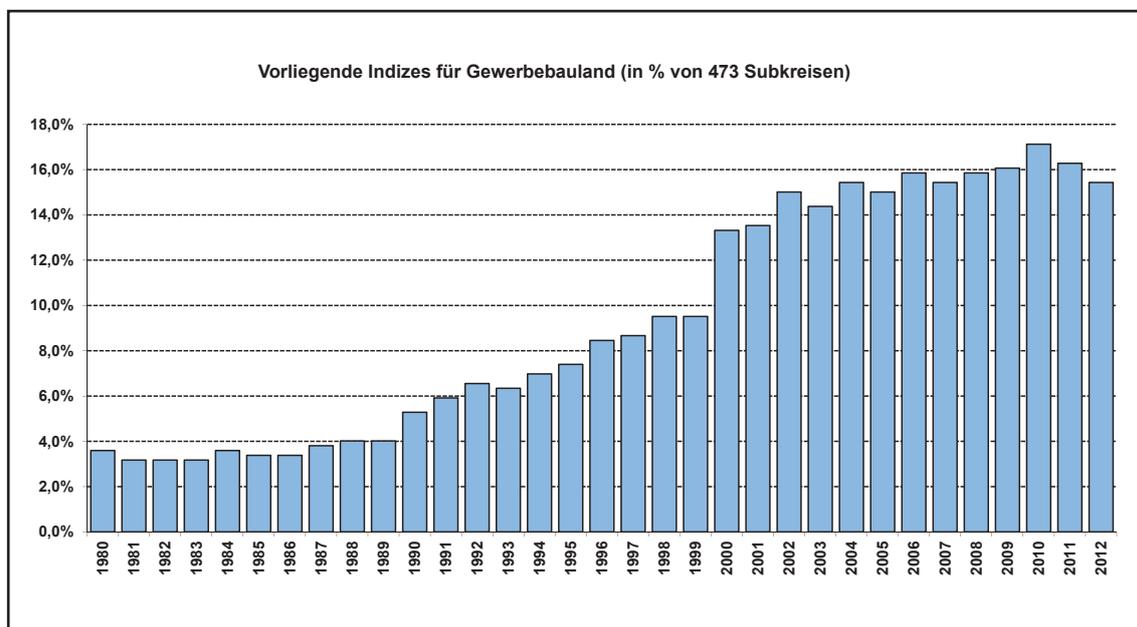
Von 1980 bis zum Jahr 1999 wurden von den Gutachterausschüssen in kontinuierlich ansteigendem Maße Indizes auch für Gewerbebauland abgeleitet. Eine stärkere Zunahme der Indizes zeigt sich ab dem Jahr 2000. Wie auch bei den Indexreihen für Eigenheimbauplätze liegen ab diesem Jahr auch Werte für die neuen Bundesländer vor.

Die Subkreise, für die Indexreihen über gewerblich nutzbare Bauplätze abgeleitet wurden, sind in erster Linie Gebiete mit einer Bevölkerungsdichte von mehr als 150 Einwohnern je km<sup>2</sup> (73 Subkreise).

Die im Folgenden abgeleitete Zeitreihe ist hinsichtlich ihrer Genauigkeit vor dem Hintergrund der vergleichsweise unsicheren Datenlage zu beurteilen.

Die Aggregation der mitgeteilten Indexwerte erfolgt wegen der geringen Datenlage durch Bildung des Medianwertes der mitgeteilten Indizes mit Bezug auf das Basisjahr 2005; durch den Medianwert werden nicht erklärbare Ausreißer zwar berücksichtigt, haben jedoch keine besonders starke Auswirkung. Eine Unterscheidung zwischen alten und neuen Bundesländern wird hier nicht vorgenommen (**Abb. 5-116**).

Trotz der vergleichsweise geringen Datenlage ist seit etwa 1987 ein deutlicher Trend zu steigenden Preisen erkennbar. Die Preissteigerungen enden im Jahr 2000 und befinden sich seit diesem Zeitpunkt etwa auf dem gleichen Niveau.



**Abb. 5-115:** Vorliegende Indizes für Gewerbebauland

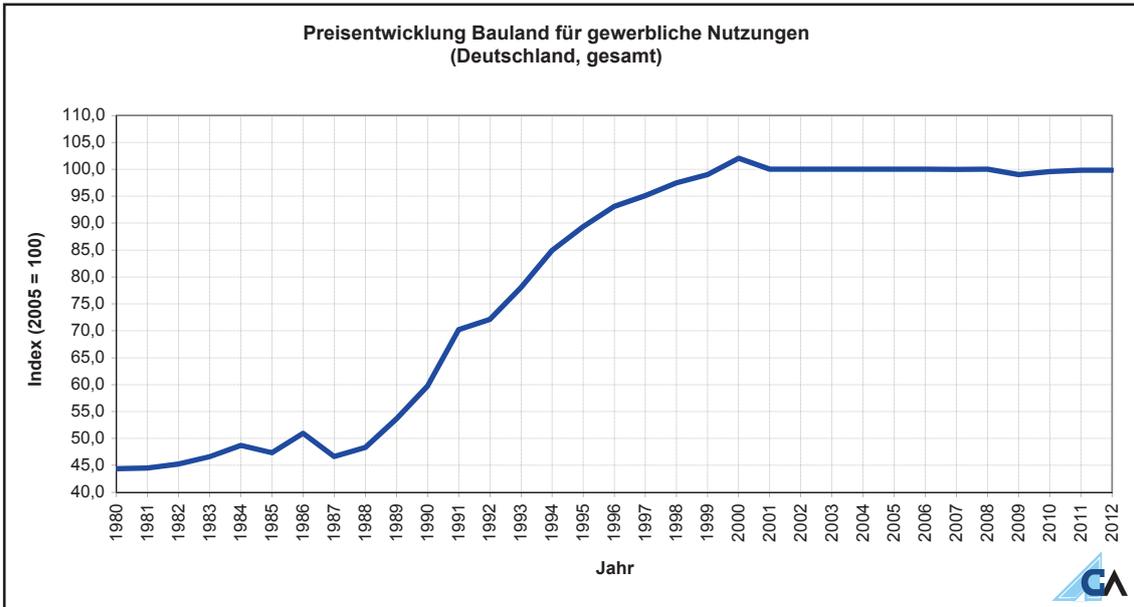


Abb. 5-116: Preisindexreihe, Bauland für gewerbliche Nutzungen

### Preisniveau bei Bauplätzen für gewerblich genutzte Immobilien

Zur Ermittlung des Preisniveaus ist bei der Erhebung der Immobilienmarktdaten von den Gutachterausschüssen in drei Untersegmente des Teilmarktes für gewerblich genutzte Bauplätze unterschieden worden.

Die Schätzfunktionen weisen die folgenden Bestimmtheitsmaße auf:

- Bauplätze für klassische gewerbliche Nutzung: 0,9
- Bauplätze für höherwertige gewerbliche Nutzung: 0,7
- Bauplätze für die Geschäftsnutzung in Spitzenlagen: 0,8

Die Regressionsmodelle weisen demnach eine ausreichende Güte auf, um das Preisniveau auf der Ebene der Subkreise mit hinreichender Genauigkeit dort zu schätzen, wo keine Angaben gemacht werden konnten.

Bezogen auf die Regionen ergeben sich für die Untersegmente der Gewerbebauplätze folgende Preistabellen als mittlere Werte für die Jahre 2011/2012 (**Abb. 5-117** bis **Abb. 5-119**):

Bei den Bauplätzen für die klassische gewerbliche Nutzung liegt das Preisniveau bei deutschlandweit etwa 40 Euro je m<sup>2</sup>. Auffällig ist das besonders geringe Niveau in den östlichen Ländern; dort liegt auch das geringste Preisniveau mit 10 Euro/m<sup>2</sup> in sehr gering besiedelten Gebieten vor. Heraus ragt das sehr hohe Preisniveau in Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte in südlichen Bundesländern. Besonders prägend sind hier die

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Preisniveau, für klassische gewerbl. Nutzung, 2011/ 2012 (Euro/m <sup>2</sup> )			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	15	25	10	15
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	25	35	15	30
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	30	55	25	40
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	40	75	25	50
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	65	115	30	70
<b>Deutschland</b>	<b>40</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<b>40</b>

Abb. 5-117: Preisniveau bei Bauland für klassische gewerbliche Nutzungen

Städte München (ca. 380 Euro/m<sup>2</sup>), Stuttgart (ca. 300 Euro/m<sup>2</sup>) oder Bereiche des Hochtaunuskreises, die dem Großraum Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen sind (280 - 290 Euro/m<sup>2</sup>).

Aus **Abb. 5-118** wird deutlich, dass sich das Preisniveau für gewerbliche Baugrundstücke, die der Bebauung mit Objekten für höherwertiges Gewerbe dienen, von denen des klassischen Gewerbes sehr unterscheidet. Das mittlere Preisniveau liegt mit 120 Euro/m<sup>2</sup> bei dem dreifachen des Preisniveaus für Bauland der klassischen Nutzung.

2011/2012) mitgeteilt. In Regionen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte liegt das Preisniveau in den nördlichen und südlichen Ländern bei 2.150 bzw. 2.900 Euro/m<sup>2</sup>. Im Mittel kann hier von einem Preisniveau von rd. 2.600 Euro/m<sup>2</sup> in den sehr dicht besiedelten Gebieten ausgegangen werden.

Das mittlere Preisniveau für die gesamte Bundesrepublik liegt bei 750 Euro/m<sup>2</sup> (**Abb. 5-119**).

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Preisniveau, für höherwertige gewerbliche Nutzung, 2011/ 2012 (Euro/m <sup>2</sup> )			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	70	90	35	55
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	80	130	35	95
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	110	145	60	130
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	140	210	65	155
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	160	265	115	185
<b>Deutschland</b>	<b>120</b>	<b>160</b>	<b>35</b>	<b>120</b>

**Abb. 5-118:** Preisniveau bei Bauland für höherwertige gewerbliche Nutzungen

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Preisniveau, geschäftliche Nutzung in 1a-Lagen, 2011/ 2012 (Euro/m <sup>2</sup> )			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	540	410	115	250
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	590	595	150	455
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	725	770	160	690
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	1.000	1.255	470	1.085
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	2.150	2.900	1.315	2.640
<b>Deutschland</b>	<b>995</b>	<b>910</b>	<b>170</b>	<b>750</b>

**Abb. 5-119:** Preisniveau bei Bauland für Geschäftsnutzung in 1a-Lagen

Auch hier zeigt sich in den südlichen Ländern mit hoher und auch sehr hoher Bevölkerungsdichte mit 210 bzw. 265 Euro/m<sup>2</sup> ein hohes Preisniveau. Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf hat ein Preisniveau von rd. 3.000 Euro/m<sup>2</sup> mitgeteilt, in der Stadt München werden etwa 700 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt und in Frankfurt a. M. oder in Freiburg i. Breisgau liegt das mittlere Preisniveau bei 560 Euro/m<sup>2</sup>.

Das geringste Preisniveau ist auch hier in den östlichen Ländern mit sehr geringer Bevölkerungsdichte zu finden.

Der Extremwert für Bauland in besten Geschäftslagen liegt seit Jahren in der Stadt München, im Jahr 2012 mit ca. 80.000 Euro/m<sup>2</sup>. Mit einigem Abstand wird von der Stadt Hamburg ein Spitzenwert von rd. 25.000 Euro/m<sup>2</sup> (Mittelwert

Nach Bundesländern geordnet ergibt sich für das Preisniveau für Bauplätze, die der höherwertigen gewerblichen Nutzung dienen, nachfolgende Tabelle (**Abb. 5-120**):

	Preisniveau (2011/ 2012), Bauplätze für höherwertige Gewerbenutzung in mittlerer Lage (voll erschlossen)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	190	90	470
Bayern	160	75	415
Berlin	130	120	140
Brandenburg	45	10	115
Bremen	90	60	205
Hamburg	500	265	735
Hessen	195	70	465
Mecklenburg-Vorpommern	55	5	170
Niedersachsen	70	20	190
Nordrhein-Westfalen	135	65	250
Rheinland-Pfalz	125	10	370
Saarland	65	35	95
Sachsen	40	25	110
Sachsen-Anhalt	30	10	55
Schleswig-Holstein	160	40	335
Thüringen	35	20	170
<b>Deutschland</b>	<b>120</b>	<b>25</b>	<b>350</b>

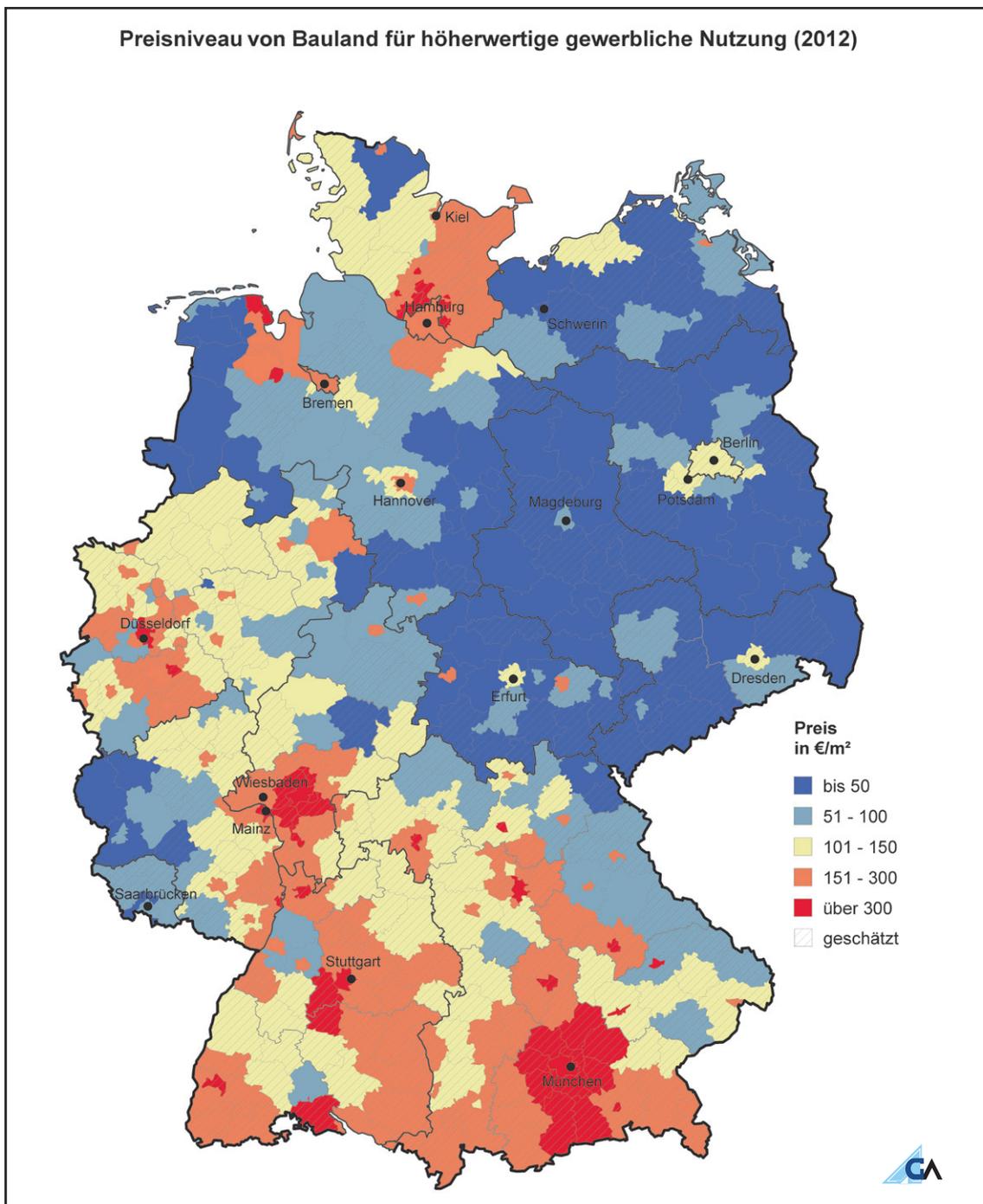
**Abb. 5-120:** Preisniveau bei Bauland für höherwertige gewerbliche Nutzung (2011/2012) nach Ländern

In dieser Tabelle liegt Hamburg mit einem Preisniveau von rd. 500 Euro/m<sup>2</sup> an der Spitze. Über dem mittleren Niveau von 120 Euro liegen auch die Länder

- Hessen,
- Baden-Württemberg,
- Bayern,
- Schleswig-Holstein,
- Nordrhein-Westfalen,
- Berlin,
- Rheinland-Pfalz.

Das niedrigste Preisniveau findet sich in Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Insgesamt zeigt sich das Preisniveau für Gewerbebauplätze, die der höherwertigen gewerblichen Nutzung dienen, wie in der nachfolgenden Karte dargestellt (**Abb. 5-121**):



**Abb. 5-121:** Preisniveau von Bauland für höherwertige gewerbliche Nutzung (2012)

#### 5.4.4 Einzelhandelsimmobilien (Geschäftshäuser und Handels-/ Verbrauchermärkte)

##### Aktuelle Entwicklungen am Markt für Einzelhandelsimmobilien

##### Rahmenbedingungen und Konjunkturstim- mung 2012 sind gespalten

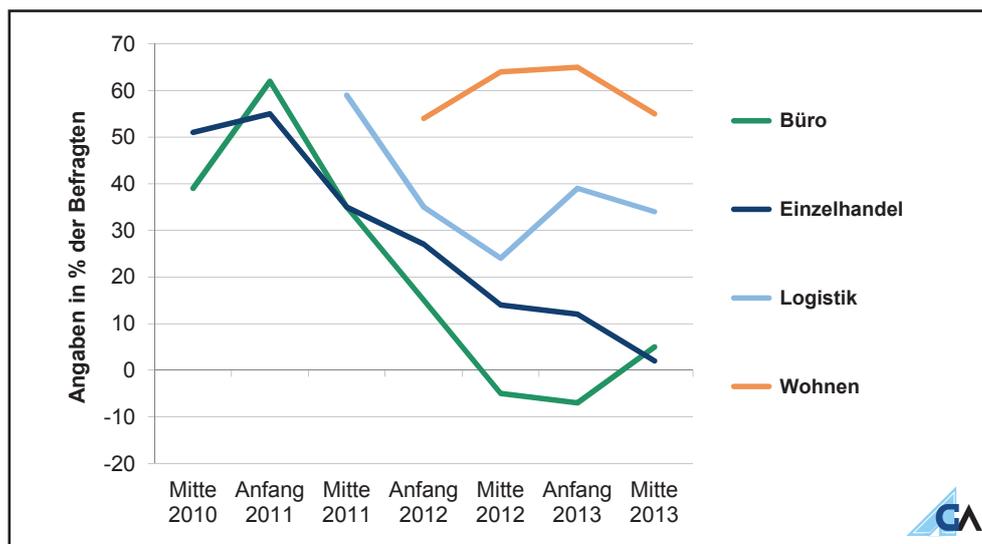
Im Erhebungszeitraum der Befragung gestal-  
ten sich die Rahmenbedingungen für den deut-  
schen Einzelhandel im Allgemeinen ausgespro-  
chen gut und lagen weit über dem europäischen  
Durchschnitt. Eine vergleichsweise niedrige  
Verbraucher- und Einzelhandelspreisentwicklung  
sowie eine hohe Erwerbstätigenquote sorgten für  
positive Impulse bei privaten Konsumausgaben.  
Der Einzelhandelsumsatz zeigte 2012 einen sta-  
bilen Verlauf (plus 1,7 % nominal), während eine  
wieder gestiegene Flächenproduktivität 2012 und  
hohe Wachstumsraten insbesondere des Online-  
Handels noch deutlichere Signale setzten (HAHN  
GRUPPE, 2013).

Gestützt wurde dieses positive Stimmungsbild  
durch Indizes wie den GfK Konsumklimaindex  
und den ifo-Geschäftsklimaindex. Das Bruttoin-  
landsprodukt (BIP) nahm preisbereinigt nach den  
wachstumsstarken Jahren 2010 (+ 4,2 %) und  
2011 (+ 3,0 %) in 2012 um 0,7 % zu (STATISTISCHES  
BUNDESAMT, 2013). Mit einem Gesamtumsatz von

aktuell 428 Mrd. Euro hält der Einzelhandel einen  
volkswirtschaftlich gewichtigen Anteil von rund  
16 % am BIP (HDE, 2014).

Gegenüber den vornehmlich binnenwirtschaft-  
lich orientierten Wirtschaftszweigen Konsum  
und Handel war die Konjunkturstimung in den  
stärker finanzmarkt- sowie exportorientierten  
Branchen jedoch weniger optimistisch. Im kapita-  
l- und finanzierungsintensiven Gewerbeimmobilien-  
segment zeigten sich die Marktteilnehmer  
insbesondere durch die Rezession in der Euro-  
zone und die fortlebende Euro-Schuldenkrise  
mit ungewissem Ausgang verunsichert. Auswir-  
kungen dieser wachstumshemmenden Einflüsse  
waren u. a. in allen Quartalen 2012 rückläufige  
Bruttoinvestitionen in den Nichtwohnbau.

Diese Ambivalenz spiegelt sich z. B. in den  
Konjunktüreinschätzungen der Teilnehmer des  
BBSR-Expertenpanel zwischen Mitte 2012 und  
Anfang 2013 wider. Erkenntnisreich ist dabei der  
höchst unterschiedliche Effekt auf die einzelnen  
Immobiliensegmente (vgl. **Abb. 5-122**). Während  
die konjunkturellen Erwartungen Anfang 2013 für  
das erste Halbjahr im Wohnungsmarkt weiterhin  
ausgezeichnet blieben, offenbarte sich vor allem  
im Büro- und Einzelhandelssektor eine getrübe  
Stimmung mit Blick auf Neubau, Flächennachfrage  
und Mietenentwicklung.

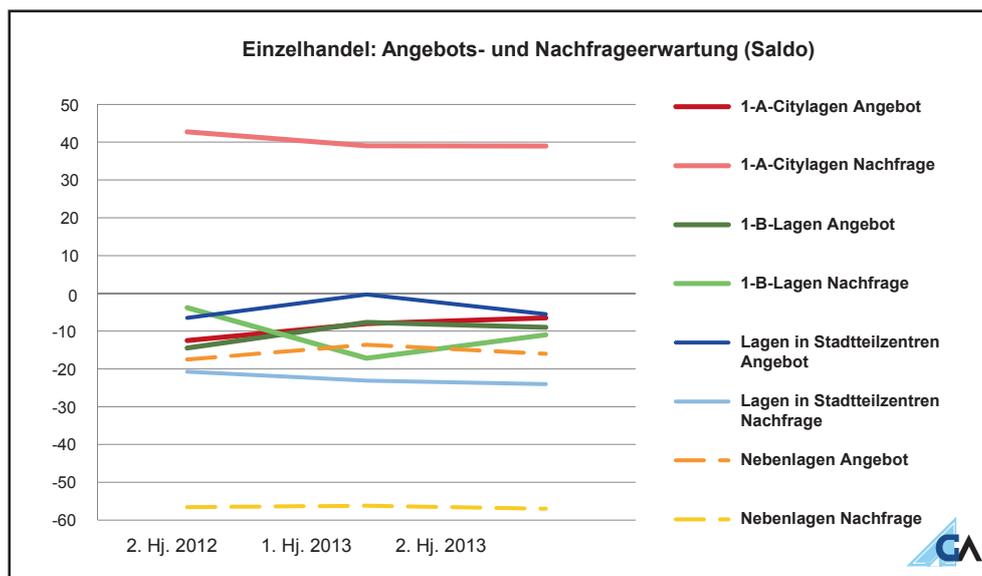


**Abb. 5-122:** Konjunkturstimung: Deutscher Immobilienmarkt weiterhin gespalten  
Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

Von einem Nachfragedefizit ausgenommen sind die erstklassigen Citylagen, in denen die Teilnehmer im Gegenteil eher Angebotsknappheiten bilanzierten (vgl. **Abb. 5-123**). Vor allem das Neubauangebot war in den Befragungen 2012 von den Sorgen um verknappte Flächen betroffen, in den erstklassigen A-Lagen jedoch auch die Bestände. Der anhaltende Boom der 1-A-Citylagen lässt einen fortbestehenden Core-Fokus der Investoren vermuten und eine mit der Marktnachfrage nicht so schnell mitwachsende Flächenbereitstellung.

steigende Gesamtverkaufsfläche. Das zumeist eher stagnative Umsatzwachstum seit Beginn der 1990er Jahre konnte mit dieser Expansion nicht Schritt halten, was zu einer rückläufigen Flächenproduktivität führte (Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siehe **Abb. 5-124**).

Für das Jahr 2012 weist der Handelsverband Deutschland eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 122 Mio. m<sup>2</sup> aus, die Hahn-Gruppe geht von etwa 118 Mio. m<sup>2</sup> aus. Damit schrumpfte im Jahr 2012 die Einzelhandelsverkaufsfläche in Deutschland erstmals seit Beginn der Jahrtausendwende. In



**Abb. 5-123:** Einzelhandelsimmobilien: Erwartungen an Angebot und Nachfrage im kommenden Halbjahr nach Lagen

Hinweis: Angaben als Saldo von Prozent der Befragten; Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

Eine weitere Marktunsicherheit zeigte sich in Form von wahrgenommenen bzw. erwarteten Finanzierungslücken. Bereits im ersten Halbjahr 2012 schätzte mehr als die Hälfte der Befragten aus dem Einzelhandelsimmobilien-Bereich die gewerbliche Immobilienfinanzierung als vergleichsweise schwierig ein. Zwischenzeitlich sahen die Teilnehmer wenig Bewegung im Markt. Im Trendausblick auf das erste Halbjahr 2013 erhöhte sich der Anteil auf nahezu zwei Drittel, die eher eine Verschlechterung der Kreditlage erwarteten.

### Rückläufiger Trend der Flächenproduktivität gestoppt

Eine wesentliche Rolle des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel spielen der wachsende Wettbewerbsdruck und eine seit Jahrzehnten

erster Linie ist dies auf die vom Markt bereinigten Flächen der Schlecker-Filialen in einer Größenordnung von schätzungsweise 1,8 Mio. m<sup>2</sup> zurückzuführen (aus: VIERBUCHEN, 2012). Seit 2010 scheint der abwärts gerichtete Trend der Flächenproduktivität vorerst gestoppt. In Kombination mit dem Flächenrückgang des Jahres 2012 kann die Steigerung des Einzelhandelsumsatzes (plus 1,7 % in 2012) hieran anknüpfen und hebt den Produktivitätswert auf ein Niveau, das zuletzt vor der Immobilienkrise 2007 gemessen wurde.

Im deutschlandweiten Schnitt entfallen auf jeden Einwohner etwa 1,44 m<sup>2</sup> einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (HAHN GRUPPE, 2013).

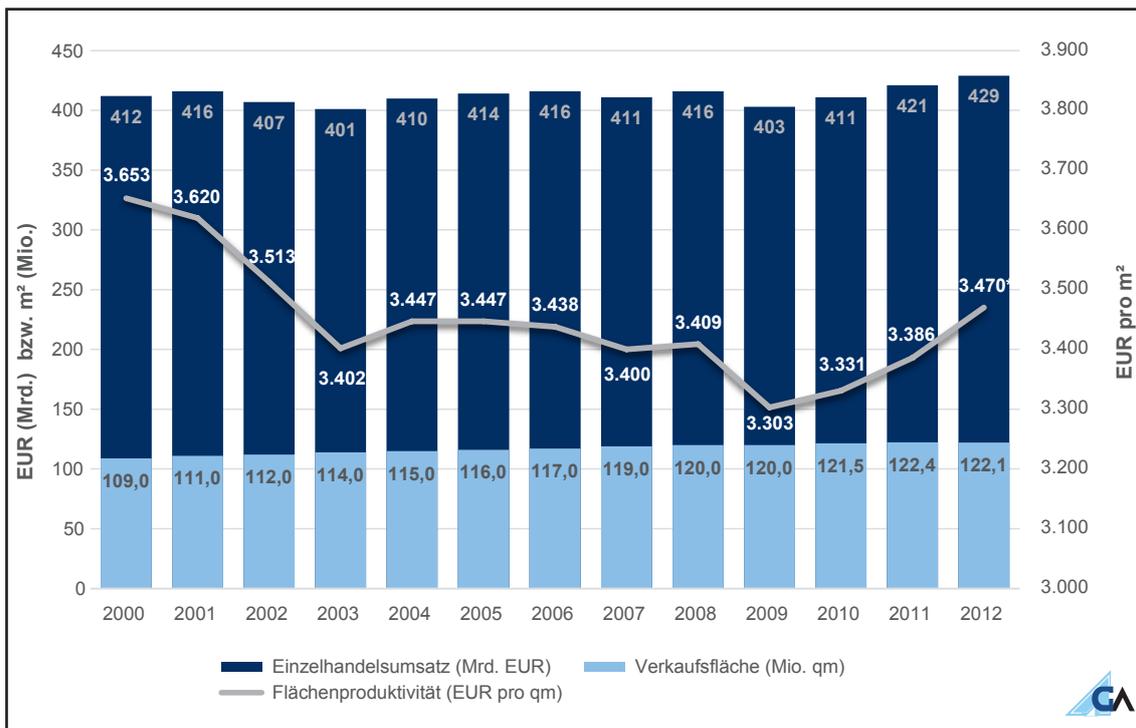


Abb. 5-124: Entwicklung Einzelhandelsumsatz und Verkaufsfläche 2000-2012  
(Quelle: HDE Factbook Einzelhandel 2012, EHI Retail Institute, KPMG 2012)

### Technische Innovationen und gesellschaftliche Strömungen treiben den Strukturwandel im Einzelhandel voran

Gesellschaftliche Strömungen und Trends wie beispielsweise Discountorientierung, „hybrides“ Konsumverhalten, das je nach Gelegenheit oder Bedarf sowohl preisorientiert als auch im hochpreisigen Segment erfolgt, Erlebniseinkauf sowie eine „Festivalisierung“ und Inszenierung der Innenstädte geben dem Handel der heutigen Zeit und seinen Bauwerken ein fortlaufend verändertes Gesicht. Die Modernisierungs- und Revitalisierungszyklen werden insbesondere für Einzelhandelsimmobilien immer kürzer.

Treiber dieser Veränderungen sind dabei nicht nur Konsumenten und Kommunen, sondern auch Investoren, die auf der (mittlerweile immer häufiger globalen) Suche nach Kapitalanlageoptionen ausgesuchte Märkte und Lagen fokussieren oder ggf. auch meiden. Im Zuge der jüngeren Finanz- und Währungs- und Wirtschaftskrise dürfte die in den letzten Jahren vielfach zitierte Reurbanisierung des Einzelhandels auch als Ergebnis einer geringeren Risikoneigung von Investoren zu diskutieren sein. Einzelhandelsimmobilien gelten gemeinhin als weniger konjunktur- und krisenanfällig als anderweitige gewerbliche Renditeimmobilien.

Nach einer aktualisierten Schätzung der BulwienGesa AG beträgt der Wert des Immobilien-

bestands in Deutschland 2011 rund 8,9 Bio. Euro. Davon entfallen etwa 5 % (410 Mrd. Euro) auf Einzelhandelsgebäude (27 % auf Gewerbeimmobilien gesamt).

Der wachsende Wettbewerbsdruck und der Bedeutungsverlust von traditionellen und beliebten Formaten wie inhabergeführten Fachgeschäften und Warenhäusern gehen mit einer Verschiebung von Marktanteilen sowie zunehmenden Konzentrationsprozessen einher. Gewinner dieses Prozesses sind vor allem großformatige Betriebstypen und gegenwärtig vor allem die Fachmärkte, welche sich als führende Betriebsform etabliert haben.

Darüber hinaus verlagern sich die Umsätze des Einzelhandels immer mehr auf „Cyber“-Verkaufsflächen. Im Jahr 2012 wurden bereits 29,5 Mrd. Euro im Online-Handel umgesetzt, ein Zuwachs von 13 % gegenüber dem Vorjahr (HDE, 2014). Für den stationären Einzelhandel hat dieser Trend weitreichende und noch nicht abschätzbare Folgen. Im Lauf der letzten Jahre bestimmte das Thema immer stärker die Fachdiskussion. Mündet der Trend in einer weitgehenden Substitution des stationären Handels? Momentan antwortet dieser mit Multi-Channel-Strategien und macht sich die zunehmende Verflechtung zwischen Vor-Ort- und Interneteinkauf auf diese Weise zu Nutze. Nach Angaben des HDE wird mit einem anhaltend dynamischen Wachstum des

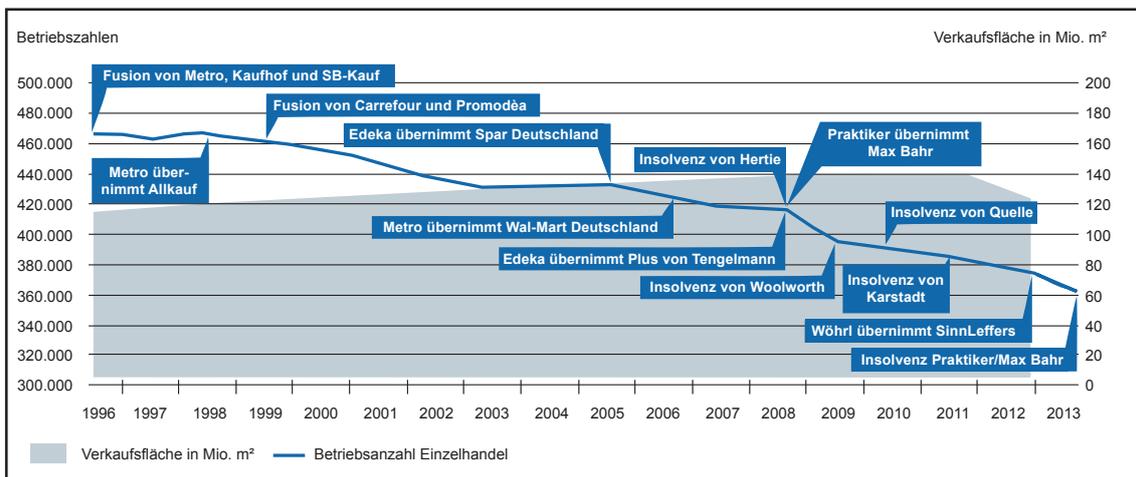


Abb. 5-125: Strukturwandel im Einzelhandel - Unternehmensmeldungen zwischen 1996 und 2013

Quelle: MEC2013, S. 26

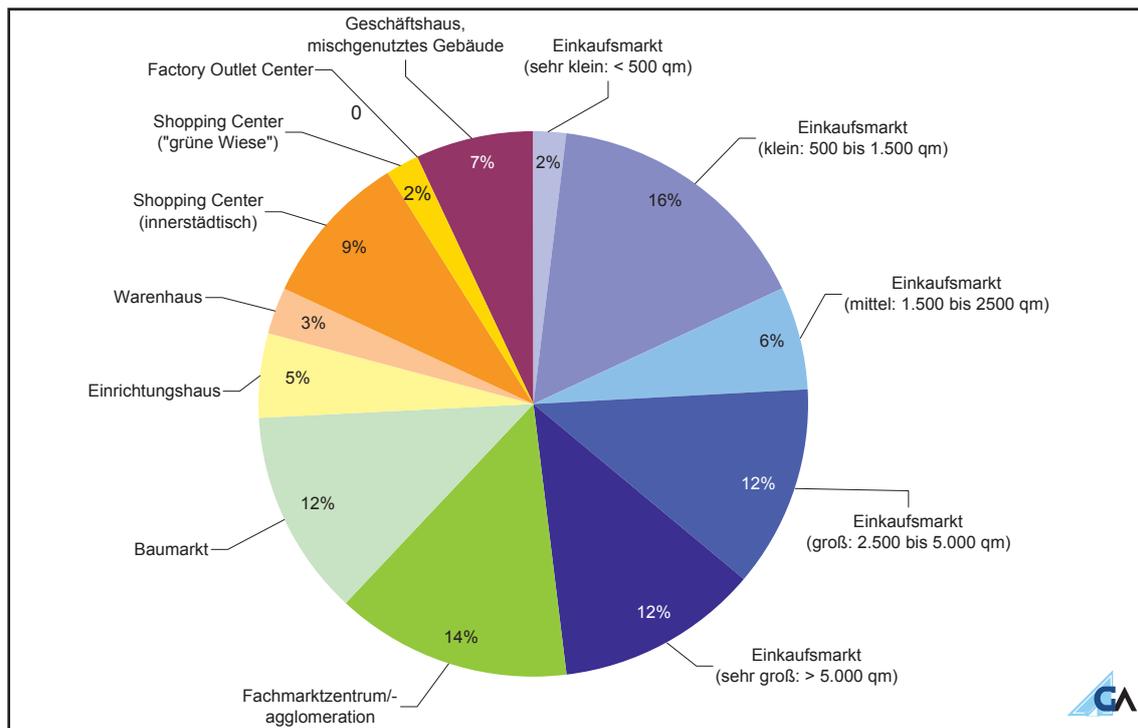
Online-Handels gerechnet, der laut Prognosen des Verbandes bis 2014 auf knapp 39 Mrd. Euro anwachsen wird (plus 17 % gegenüber 2013). Diese Dynamik überträgt sich entsprechend auf die dahinter liegenden Distributionsnetzwerke, auf Straßeninfrastrukturen, die Handelslogistik, ihre Verteilerzentren und den Güterverkehr, auch den innerstädtischen. Das Leitbild moderner Warenproduktion orientiert sich an schnell fluktuierenden Warenströmen anstelle von kostenintensiver Lagerung. Neue Forschungskonzepte suchen die negativen Auswirkungen dieser Dezentralisierung zu minimieren (so z. B. das geförderte Forschungsprojekt "Urban Retail Logistics" des Fraunhofer Instituts). In letzter Konsequenz könnte der städtische Einzelhandel der Zukunft mit strategisch verorteten lokalen „urban hubs“ wieder neue urbane Flächen zur Zwischenlagerung und Distribution in Anspruch nehmen, glauben die Forscher (SCHMIDT, 2013). Die Grenzen zwischen Handel und Logistik werden damit zunehmend durchlässiger.

Mit dem demographischen Wandel als gesellschaftliche Querschnittsaufgabe muss sich auch der Einzelhandel auseinandersetzen, in qualitativer ebenso wie in quantitativer Hinsicht. Über eine veränderte Alterszusammensetzung hinaus zählen hierzu z. B. auch standortrelevante Strukturveränderungen wie eine Verschiebung von Bevölkerungsanteilen hin zu wirtschaftlich dynamischen Wachstumsregionen, parallele Schrumpfungprozesse in strukturschwachen und peripheren Regionen oder auch flexible Nahversorgungsmodelle.

### Welche Immobilientypen nutzt der Einzelhandel?

Die Betriebsformen des Einzelhandels kennzeichnen keine Immobilientypen, sondern sind Klassifikationen von Einzelhandelsbetrieben, die gemeinsame Eigenschaften besitzen. Differenzierungsmerkmale sind in der Regel Preisstrategie, stationärer oder Distanzhandel, Sortimenttiefe, Filial- oder Einzelbetrieb etc.. Betriebsformen unterliegen einem beständigem Wandel, entstehen neu und wachsen (aktuell z. B. Fachmarktzentren, Fabrikverkäufe) und kommen zur Reife (z. B. Shopping Center), erlangen Sättigungstendenzen (aktuell z. B. Discounter), schrumpfen (z. B. Warenhäuser), erfinden sich wieder neu (z. B. kleinere Supermärkte als Bio-Märkte) oder scheiden ggf. gänzlich aus dem Markt aus (vgl. KPMG, 2012 sowie STUMPF, 2012).

Stellt man nicht die Vertriebsform in den Mittelpunkt, sondern betrachtet die immobilien-spezifische Ebene, so stellt sich die Frage, welche Typen von Immobilien der Einzelhandel überhaupt nutzt. **Abb. 5-126** gibt eine (aufgrund von Transparenzproblemen nicht überschneidungsfreie) mögliche Typisierung von Einzelhandelsimmobilien unter Berücksichtigung ihrer Mietfläche wieder und listet deren Verteilung an der gesamten Verkaufsfläche auf.



**Abb. 5-126:** Verkaufsfläche nach Typen von Handelsimmobilien  
(Quelle: nach KPMG Einzelhandelsimmobilien 2012, eigene Darstellung)

### Auswertungen der Befragungsergebnisse

Die bundesweite Erhebung unter den Gutachterausschüssen umfasste ebenfalls Fragen zum funktionell und als Assetklasse bedeutsamen Teilmarkt der Einzelhandelsimmobilien. Folgende wesentliche Transaktionskenngrößen wurden erhoben:

- Anzahl der Kauffälle
- Flächenumsatz
- Geldumsatz
- Preise

### Methodische Informationen

Bei der Datenerhebung wurde zwischen den beiden Immobilienarten „Geschäftshäuser“ und „Handels- und Verbrauchermärkte“ unterschieden.

Unter Geschäftshäusern werden dabei Gebäude mit mindestens 80 % Einzelhandelsnutzung einschließlich Kauf- und Warenhäusern verstanden. Handels- und Verbrauchermärkte kennzeichnen in der Regel eingeschossige Handelsgebäude, die ein sehr breites Spektrum an Miet- bzw. Verkaufsflächen und somit auch Betriebstypen abdecken. Der Flächenumsatz bezieht sich auf die Grundstücksfläche.

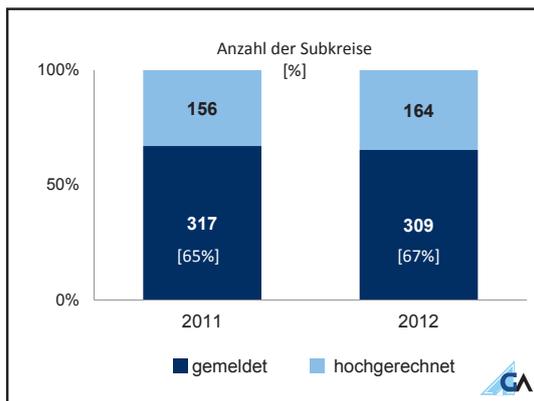
Die nur grob differenzierende Abfrage zum Immobilienmarktbericht Deutschland wurde gewählt, um die Beantwortung auch jenen Gutachterausschüssen zu ermöglichen, deren Kaufpreissammlung die sachlichen Teilmärkte von Handelsimmobilien nicht sehr tief gliedert. Die einzelnen Betriebsformate werden in der vorliegenden Klassifizierung nicht gesondert berücksichtigt. Es wurde die Annahme getroffen, dass die meisten Betriebstypen in den weiter gefassten Teilmärkten aufgehen, so z. B. Supermärkte und Fachmärkte in den „Handels- und Verbrauchermärkten“ oder der nicht filialisierte Facheinzelhandel in den „Geschäftshäusern“.

Dennoch verbleibt eine ungewisse Restgröße an Fällen, die nicht eindeutig dem Handel zugeordnet werden können und somit in der Sammelkategorie „Sonstige Gewerbeimmobilien“ Eingang finden. Aufgrund der bestehenden Intransparenz, die wir als nicht unwesentlich erachten, können die hier getroffenen Aussagen den deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt nicht in seiner Gesamtheit repräsentieren. Dennoch sind wir der Auffassung, dass die vorliegenden Ergebnisse den Großteil der gehandelten Einzelhandelsimmobilien im Erhebungszeitraum abdecken. Trotz ggf. vorhandener Abweichungen liefern die Ergebnisse somit verlässliche Aussagen zum Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland in den Jahren 2011 und 2012. Wir sind weiterhin bemüht, das momentan noch grobmaschige Ge-

rüst der Einzelhandelsdaten zu verfeinern und zielgenauere Angaben zu erlangen. Dies wird eine der Herausforderungen des AK OGA und der Redaktionsstelle des zukünftigen Immobilienmarktberichts Deutschland sein.

### Rücklauf und Datenqualität

Für die insgesamt 473 regionalen Teilmärkte (Subkreise) liegen in 65 % bzw. 67 % der Fälle gemeldete Daten zu Einzelhandelsimmobilien vor (**Abb. 5-127**).



**Abb. 5-127:** Datenbasis – gemeldete und hochgerechnete Daten für Geschäftsgebäude und Handels- / Verbrauchermärkte

Gut ein Drittel der Daten basiert damit auf Hochrechnungen auf der Grundlage hedonischer Analysemethoden. In Relation ist der Anteil der nicht gemeldeten Daten wesentlich höher als in den übrigen untersuchten sachlichen Teilmärkten. Insofern besteht für die Zukunft ein deutlicher Nachholbedarf hinsichtlich der Datenerfassung von Handelsimmobilien.

Die kritische Masse an Marktdaten reicht teilweise nicht aus, um sachlich oder räumlich tiefer gegliederte statistische Analysen durchzuführen. Für die Auswertungen hat dies gewisse Restriktionen zur Folge:

- Für die Ermittlung der Umsatzdaten war es erforderlich, beide Segmente „Handels- und Verbrauchermärkte“ sowie „Geschäftsgebäude“ zusammenzufassen.
- Über die Entwicklung der Preise des Teilmarkts „Handels- und Verbrauchermärkte“ können keine Aussagen getroffen werden; für das Segment „Geschäftsgebäude“ nur auf stark aggregierter Ebene.

Auch bei den übrigen Teilmärkten gewerblicher Immobilien war eine geringere Beteiligung be-

züglich der Preisdaten erkennbar. Eine mögliche Erklärung könnte darin liegen, dass im Segment Einzelhandel den Gutachterausschüssen entsprechende Daten in noch geringerem Umfang vorliegen bzw. unter noch größerem Aufwand ermittelt werden müssen.

Die nachfolgenden Analysen beziehen sich daher vornehmlich auf Bundesländer sowie auf das raumspezifische Analyseraster der Städtetypen, mit größeren Mittelstädten als kleinster Kategorie.

Von den 13 Großstädten mit über 500.000 Einwohnern liegen vollständige Datenmeldungen vor. Je kleiner die Einwohnerzahl der Städte ist, desto geringer fiel im Allgemeinen die Beteiligung aus. Dennoch meldeten größere Mittelstädte zwischen 30.000 und 100.000 Einwohnern im Durchschnitt noch zu 73 %. Bei den Landkreisen fiel die Beteiligung auf 63 %. Gemessen am Bundesdurchschnitt von 65 % legt dies jedoch den Schluss nahe, dass die stark unterrepräsentierten Regionen nicht in dem Maße wie vermutet im Zusammenhang mit der Bevölkerungsdichte oder Einwohnergrößenklasse zu sehen sind.

Vielmehr ist die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Bundesländern hierbei eine maßgebliche Größe. Die höchste Beteiligung lag neben den Stadtstaaten Hamburg, Bremen und Berlin ebenfalls bei Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg, wo für alle Subkreise Datenmeldungen vorliegen. Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein deckten hingegen nur weniger als 40 % ihrer Subkreise ab.

Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse			
Bundesland	Umsatz, Geschäftshäuser/ Märkte		
	Gesamtanzahl Subkreise	Anzahl	Prozent
Baden-Württemberg	45	14	31,1%
Bayern	97	34	35,1%
Berlin	1	1	100,0%
Brandenburg	26	26	100,0%
Bremen	2	1	50,0%
Hamburg	1	1	100,0%
Hessen	31	27	87,1%
Mecklenburg-Vorpommern	18	13	72,2%
Niedersachsen	55	55	100,0%
Nordrhein-Westfalen	84	54	64,3%
Rheinland-Pfalz	36	27	75,0%
Saarland	7	5	71,4%
Sachsen	14	10	71,4%
Sachsen-Anhalt	14	14	100,0%
Schleswig-Holstein	19	5	26,3%
Thüringen	23	22	95,7%
<b>Deutschland</b>	<b>473</b>	<b>309</b>	<b>65,3%</b>

Abb. 5-128: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Handelsimmobilien nach Ländern

### Umsätze waren 2012 leicht rückläufig

An den Gesamtinvestitionen in gewerbliche Immobilien (inkl. Bauland, bebaute Gewerbegrundstücke, Teileigentum) im Jahr 2012 hat der Teilmarkt der Einzelhandelsimmobilien den höchsten Anteil mit rund 45 %. Betrachtet man ausschließlich den Bereich bebauter Gewerbeimmobilien (Bürogebäude, Geschäftsgebäude und Märkte), so fließen demnach mehr Investitionen in Einzelhandelsimmobilien als in Bürogebäude, und zwar in der Relation 57 % zu 43 %. 2011 lag der Anteil des Geldumsatzes von Handelsobjekten allerdings vergleichsweise noch höher (62 %).

2011 wurden in Deutschland insgesamt ca. 3.160 ha an bebauter Einzelhandelsfläche bei Geschäftsgebäuden und Märkten gehandelt, 2012 stagnierte das Flächenvolumen bei rund 3.120 ha. Für das Jahr 2012 entspricht dies einem leicht rückläufigen Geldumsatz von rund 13,4 Mrd. Euro, der sich auf gut 6.300 Kauffälle verteilt. Pro Transaktion wurden dabei im Schnitt 1,54 Mio. Euro umgesetzt (Median). Damit lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis knapp unter 300 Euro (Median).

Der Ankauf von Grundstücken für einzelhandelsrelevante Projektentwicklungen und die spätere Errichtung von Handelsgebäuden ist in den ge-

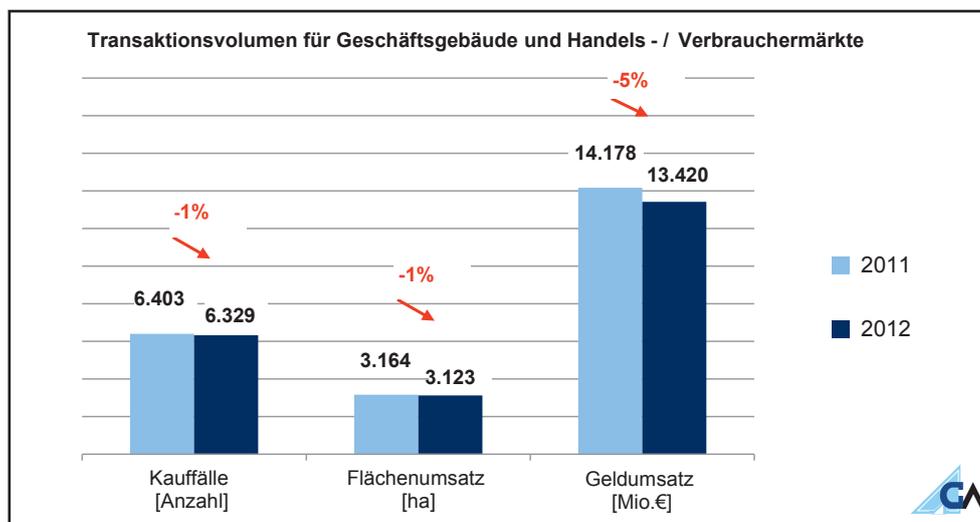


Abb. 5-129: Transaktionsvolumen im Überblick für Geschäftsgebäude und Handels-/Verbrauchermärkte in den Jahren 2011 und 2012

nannten Daten nicht enthalten. Leider ist keine eindeutige Zuordnung der unbebauten Grundstücke zu einzelhandelszugehörigen Nutzungen (gewerblicher oder geschäftlicher Art) möglich. Würde man den gesamten Einzelhandelsanteil von 45 % (Geldumsatz) auch für die Teilmenge der gewerblichen Bauflächen anlegen und hierüber eine schätzungsweise Hochrechnung vornehmen, so käme ein gesamtes Investmentvolumen von 15,2 Mrd. Euro im Hinblick auf den Teilmarkt Einzelhandel zustande. Dieser Wert sollte jedoch als grober Näherungswert und keinesfalls als empirisches Datenmaterial verstanden werden.

#### Im Südwesten konzentriert sich der Geldumsatz

Der aus **Abb. 5-129** erkennbare leicht rückläufige Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr geht dabei vor allem auf das Konto von Niedersachsen, Berlin und Brandenburg mit überdurchschnittlichen Abnahmen (siehe **Abb. 5-130**). Auch die positive geldbezogene Umsatzentwicklung von Bayern und Hessen sowie ebenfalls Rheinland-Pfalz und dem Saarland konnte den negativen Gesamttrend nicht abfangen.

Bis auf wenige Ausnahmen variiert der durchschnittliche Geldumsatz pro Quadratmeter in den Jahren 2011 und 2012 in jedem Bundesland nur in moderaten Größenordnungen. Ausnahmen

hiervon bilden insbesondere Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und das Saarland.

In einigen Ländern hat sich trotz des abnehmenden Flächenumsatzes sogar eine Steigerung des Geldumsatzes je m<sup>2</sup> Fläche ergeben. Diese besonders positive Performance konnten u. a. Hamburg, das Saarland, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Brandenburg verbuchen. Im umgekehrten Fall entwickelte sich v. a. in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Hessen der flächenbezogene Geldumsatz deutlich ungünstiger.

In der kartographischen Darstellung der für beide Jahre 2011 und 2012 gemittelten Umsätze ist erkennbar, dass sich der Flächenumsatz schwerpunktmäßig im Südwesten sowie im (Nord-) Osten der Bundesrepublik konzentriert (siehe **Abb. 5-131**). Der monetäre Umsatz spiegelt dieses Muster im Osten und teilweise auch in den rheinland-pfälzischen Gebieten allerdings nicht wider - bis auf wenige Städte wie Berlin, Dresden, Leipzig, Mainz und Saarbrücken (siehe **Abb. 5-131**). Räumlich zeigt sich der äußerste Südwesten von Deutschland damit als Schwerpunktregion überdurchschnittlicher Transaktionssummen.

Umsatz, Geschäftshäuser/ Märkte								
Bundesland	Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. Euro)			Geldumsatz (Euro) pro m <sup>2</sup>	
	2011	2012	Veränderung	2011	2012	Veränderung	2011	2012
Baden-Württemberg	357	356	0%	3.157	3.125	-1%	883	878
Bayern	353	348	-1%	2.334	2.545	9%	661	732
Berlin	35	29	-16%	535	303	-43%	1.546	1.041
Brandenburg	238	130	-45%	237	189	-20%	100	146
Bremen	16	16	0%	98	100	1%	611	620
Hamburg	47	32	-31%	1.242	1.027	-17%	2.642	3.189
Hessen	126	154	22%	1.058	1.209	14%	839	787
Mecklenburg-Vorpommern	135	526	289%	278	246	-11%	205	47
Niedersachsen	203	143	-29%	839	412	-51%	414	287
Nordrhein-Westfalen	466	369	-21%	2.091	1.869	-11%	449	507
Rheinland-Pfalz	525	514	-2%	875	972	11%	167	189
Saarland	87	65	-25%	307	376	23%	352	575
Sachsen	278	123	-56%	377	336	-11%	136	274
Sachsen-Anhalt	104	125	21%	100	106	6%	97	85
Schleswig-Holstein	110	105	-5%	416	415	0%	378	396
Thüringen	85	88	3%	233	190	-19%	273	216
<b>Deutschland</b>	<b>3.164</b>	<b>3.123</b>	<b>-1%</b>	<b>14.178</b>	<b>13.420</b>	<b>-5%</b>	<b>448</b>	<b>430</b>

Abb. 5-130: Umsätze von Handelsimmobilien 2011 / 2012 nach Bundesländern

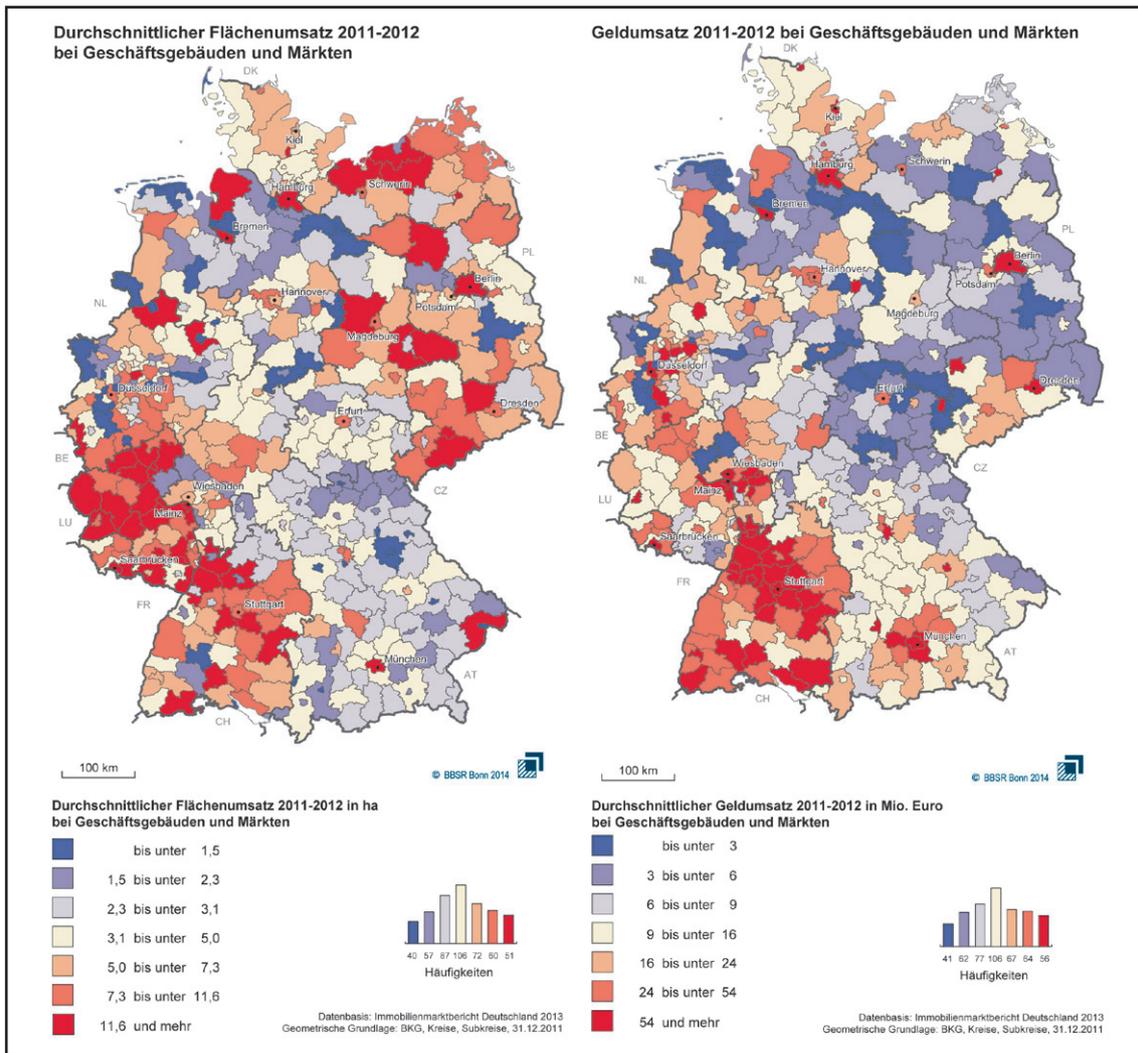


Abb.5-131: Umsätze von Handelsimmobilien gesamt

**Stadt und Land: größere Kontraste in den Städten**

Umsatz, Geschäftshäuser/ Märkte								
	Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. Euro)			Geldumsatz (Euro) pro m <sup>2</sup>	
	2011	2012	Veränderung	2011	2012	Veränderung	2011	2012
<b>Kreisfreie Städte</b>								
Berlin	35	29	-16%	535	303	-43%	1.546	1.041
Frankfurt am Main	7	4	-33%	284	293	3%	4.371	6.757
Hamburg	47	32	-31%	1.242	1.027	-17%	2.642	3.189
München	18	18	0%	861	903	5%	4.691	4.920
Stuttgart	9	9	0%	311	322	4%	3.384	3.514
<b>Landkreise</b>								
Enzkreis	10	8	-18%	88	102	17%	890	1.266
Groß-Gerau	6	6	0%	71	72	1%	1.283	1.298
Neuwied	25	37	48%	20	66	235%	79	180
Offenbach	8	8	0%	71	73	2%	938	955
Reutlingen	2	14	815%	8	82	916%	525	583

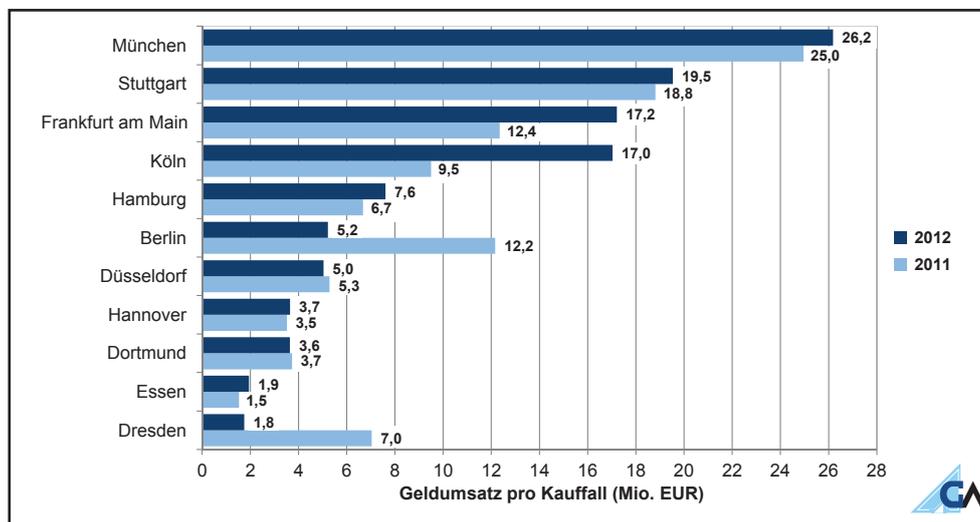
Abb.5-132: TOP 5 der Handelsimmobilienumsätze nach Städten/Kreisen

Die **Abb. 5-132** listet die jeweils fünf umsatzstärksten Städte und Landkreise der Jahre 2011 und 2012 auf. Kreisfreie Städte haben in der Erhebung einen Anteil von knapp einem Fünftel, während Landkreise mit gut 75 % die Mehrheit bilden. Dennoch entfallen etwa 52 % aller Geldumsätze von Geschäftshäusern und Märkten auf die kreisfreien Städte.

Der durchschnittliche Umsatz an Einzelhandelsfläche liegt im Jahr 2012 bei den 361 Landkreisen nur geringfügig unter dem Wert der 112 kreisfreien Städte (im Median jeweils vier ha). Beim monetären Umsatz sind die Unterschiede jedoch weitaus deutlicher: kreisfreie Städte setzten 2012 im Schnitt rund 24 Mio. Euro um, Landkreise etwa 10 Mio. Euro (Median). Darüber hinaus streuen die Geldumsatzwerte der kreisfreien Städten wesentlich stärker als in den Landkreisen: Einige wenige Top-Standorte wie Hamburg und München verzeichnen auch Top-Umsätze von 0,9 bis 1 Mrd. Euro, am anderen Ende des Spektrums stehen Städte wie Hagen oder Emden mit einem stagnierenden Markt.

Mit gut 26 Mio. Euro pro Kauffall (arithmetisches Mittel) führt die bayrische Metropole damit auch die Liste der durchschnittlich teuersten Transaktionen an, gefolgt von Stuttgart und Frankfurt am Main mit 19,5 Mio. bzw. rund 17 Mio. Euro (siehe **Abb. 5-133**).

Nach der jährlichen Anzahl der Kauffälle differenziert (zweijähriges Mittel 2011/2012), spiegelt sich eine annähernd gleiche Verteilung der einzelnen Stadttypen wider (siehe **Abb. 5-134**). Im detaillierteren Blick offenbart sich eine Verschiebung dieser Anteile, berücksichtigt man den gemittelten Geldumsatz pro Kauffall, welcher mit der Einwohneranzahl der Stadt ansteigt und bei großen Großstädten knapp das Fünffache der größeren Mittelstädte beträgt (vgl. **Abb. 5-135**). Dennoch besitzen die größeren Mittelstädte eine tragende Rolle für den Immobilienhandel: auf sie entfällt insgesamt ein knappes Drittel des Gesamtumsatzes an Einzelhandelsfläche. Die 13 größeren Großstädte tragen im Schnitt der Jahre 2011/2012 prozentual zu einem größeren Anteil als in ihrer Häufigkeitsverteilung (13 %) zum Flächenumsatz bei (23%). Gleichzeitig entfällt ein weitaus überproportionaler Anteil von 50 % des Geldumsatzes auf sie. Mittlere Großstädte steuern ungefähr ihrer Verteilung entsprechend zu beiden Umsätzen bei, während die kleineren Großstädte leicht unterrepräsentiert sind.



**Abb. 5-133:** Geldumsatz pro Kauffall in großen Großstädten 2011-2012

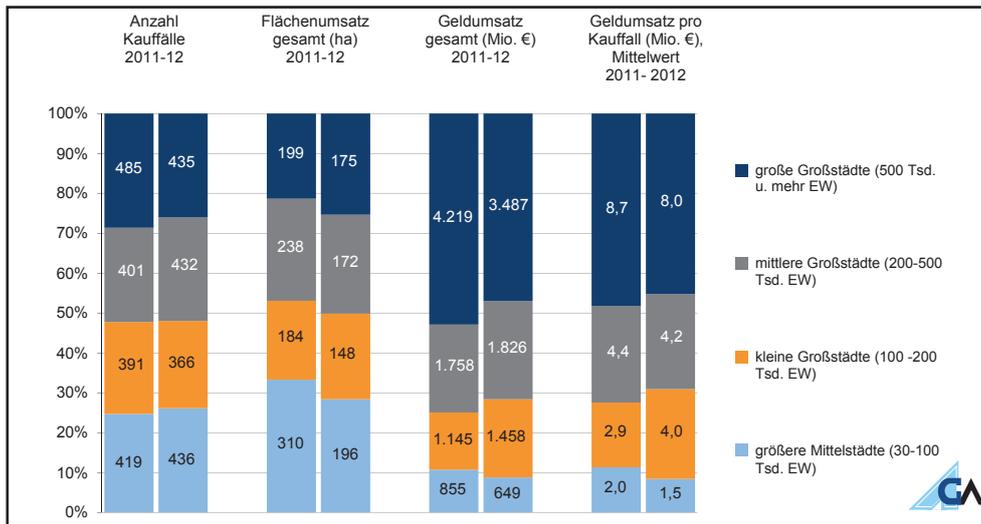


Abb. 5-134: Umsätze von Handelsimmobilien nach Stadttypen 2011-2012

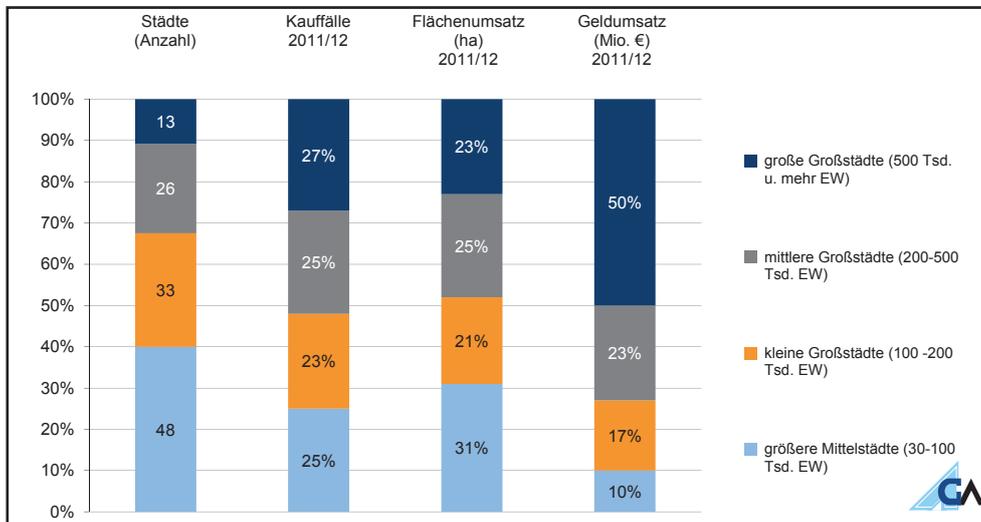


Abb. 5-135: Anteiliger Umsatz von Handelsimmobilien nach Stadttypen (Mittelwert 2011/12)

In der Verteilungsübersicht der Werte nach den einzelnen Stadttypen (siehe **Abb. 5-136**) ist gut erkennbar, welche Werte im 95-prozentigen Normalbereich (innerhalb der „Antennen“) liegen, ob Ausreißer bzw. extreme Ausreißer vorliegen (Punkte bzw. Sterne) und wo der jeweilige Median liegt (dunkle Linie in der Mitte der Box).

Die hier betrachteten bevölkerungsärmeren Städte weisen demnach öfter Extremwerte bei den Umsätzen auf, vor allem hinsichtlich der verkauften Flächen. Im Allgemeinen aber variieren die Umsätze mit abnehmender Einwohnerzahl weniger, was besonders bei den Geldumsätzen durch die verkürzte Ausdehnung der Box (mittlere 50 % der Fälle) illustriert wird.

Nach den finanziellen Umsatzmeldungen von 2012 rücken die großen Großstädte im Median wieder näher an die Vergleichswerte heran. Die zwei Metropolen, welche hier mit Ausreißer-

werten eingehen, haben auf den Median nur einen geringen Einfluss. Daher lässt sich bei den großen Großstädten insgesamt ein deutlicher Umsatzrückgang herauslesen. Bei allen anderen Stadttypen wird im Gegensatz dazu eine leichte (mittlere Großstädte) bis eindeutige (größere Mittelstädte und mittlere Großstädte) Anhebung des Medianwerts erkennbar.

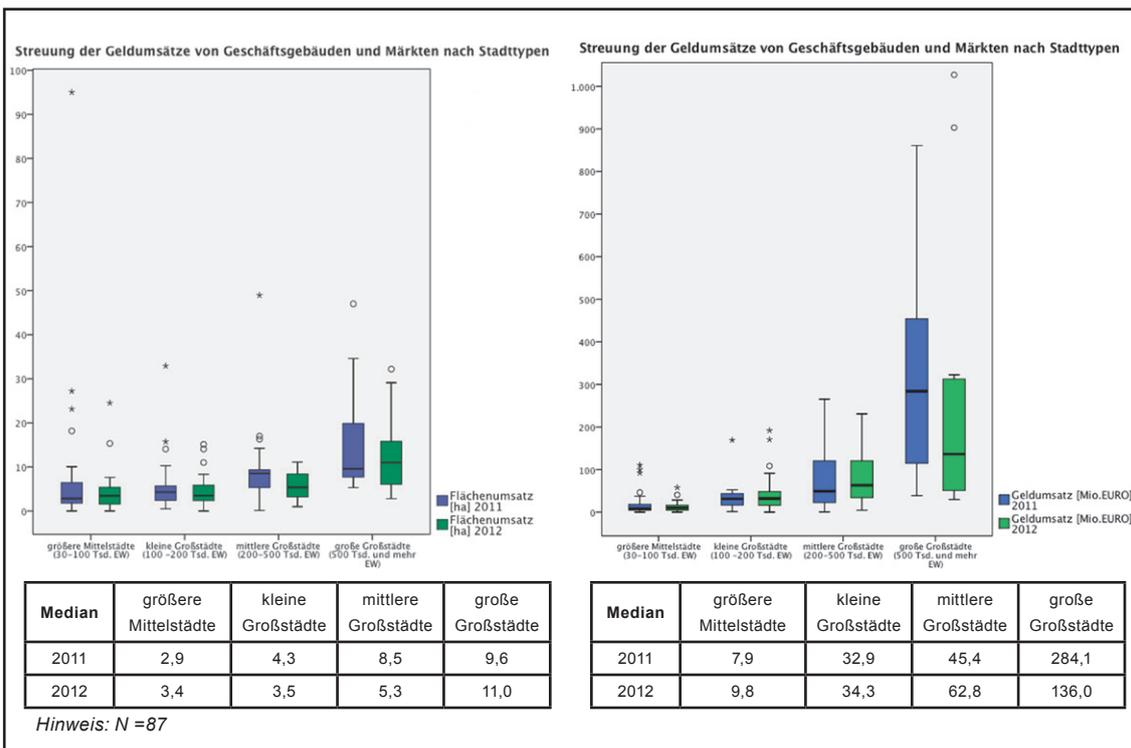


Abb. 5-136: Streuung der Handelsimmobilien-Umsätze nach Stadttypen

**Großstädte unterliegen Mittelstädten bei Pro-Kopf-Umsätzen**

Verändert sich die Bezugsgröße der untersuchten Daten, so verändern sich oftmals auch die erkennbaren Muster. Einzelhandelsspezifisch wichtige Bezugsgrößen stellen z. B. die Relation zu den Einwohnerzahlen dar, zu der vorhandenen Kaufkraft in einer Region oder auch zu dem getätigten Umsatz am Ort des Einzelhandels. Ins Verhältnis gesetzt, lassen sich die gemeldeten Transaktionskenngrößen der einzelnen Regionen, Kreise und Städte damit besser untereinander vergleichen und bilden so die „Marktintensität“ besser ab. Die Ergebnisse der Volkszählung 2011 wurden in der Analyse berücksichtigt.

Im deutschlandweiten Schnitt entfallen auf jeden Einwohner etwa 1,44 Quadratmeter einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (HAHN GRUPPE, 2013). Nach den vorliegenden Daten wechseln jährlich rund 0,39 Quadratmeter einzelhandelsrelevante Grundstücksfläche pro Einwohner den Eigentümer im Rahmen eines Verkaufsprozesses. Auf 1 Mio. Einwohner kommen im Schnitt 79 Verkaufsfälle und 172 Mio. Euro Umsatz.

Zu den zehn Subkreisen, welche im Schnitt der Jahre 2011 und 2012 die meisten Quadratmeter pro Einwohner umsetzten, zählen nur drei kreisfreie Städte, jeweils größere Mittelstädte. Die meisten der zehn einwohnerbezogen um-

satzstärksten Regionen finden sich auch auf den vorderen Rängen des Gesamtflächenumsatzes wieder. Hier macht sich jedoch bemerkbar, dass die Großstädte im einwohnerbezogenen Vergleich schlechter abschneiden. So fallen z. B. Hamburg und Berlin mit weniger als 0,3 Quadratmetern pro Kopf nicht mehr unter die Top Ten (vgl. **Abb. 5-137**).

**Abb. 5-138** und **Abb. 5-139** veranschaulichen, dass der Flächenumsatz pro Kopf mit der Größe der Stadt sinkt. Im Schnitt wird in größeren Mittelstädten ein etwa fünfmal höheres Flächenvolumen je Einwohner umgesetzt als in den großen Großstädten. Bei den einwohnerbezogenen Transaktionsgeldsummen ist ein Zusammenhang mit der Stadtgröße trotz des deutlichen Niveauunterschieds zwischen Mittelstädten und großen Großstädten nicht so prägnant.

Zwei der wesentlichsten Indikatoren für den Einzelhandel stellen die Kaufkraft sowie der durch den Einzelhandel vor Ort erzielte POS-Umsatz (point of sale) dar. Relevante Fragestellungen, die der Einzelhandel u. a. mithilfe dieser Indikatoren zu beantworten sucht, erstrecken sich z. B. auf die Bewertung von Zielregionen und Lagebereichen oder die Abgrenzung von Markt- und Einzugsgebieten.

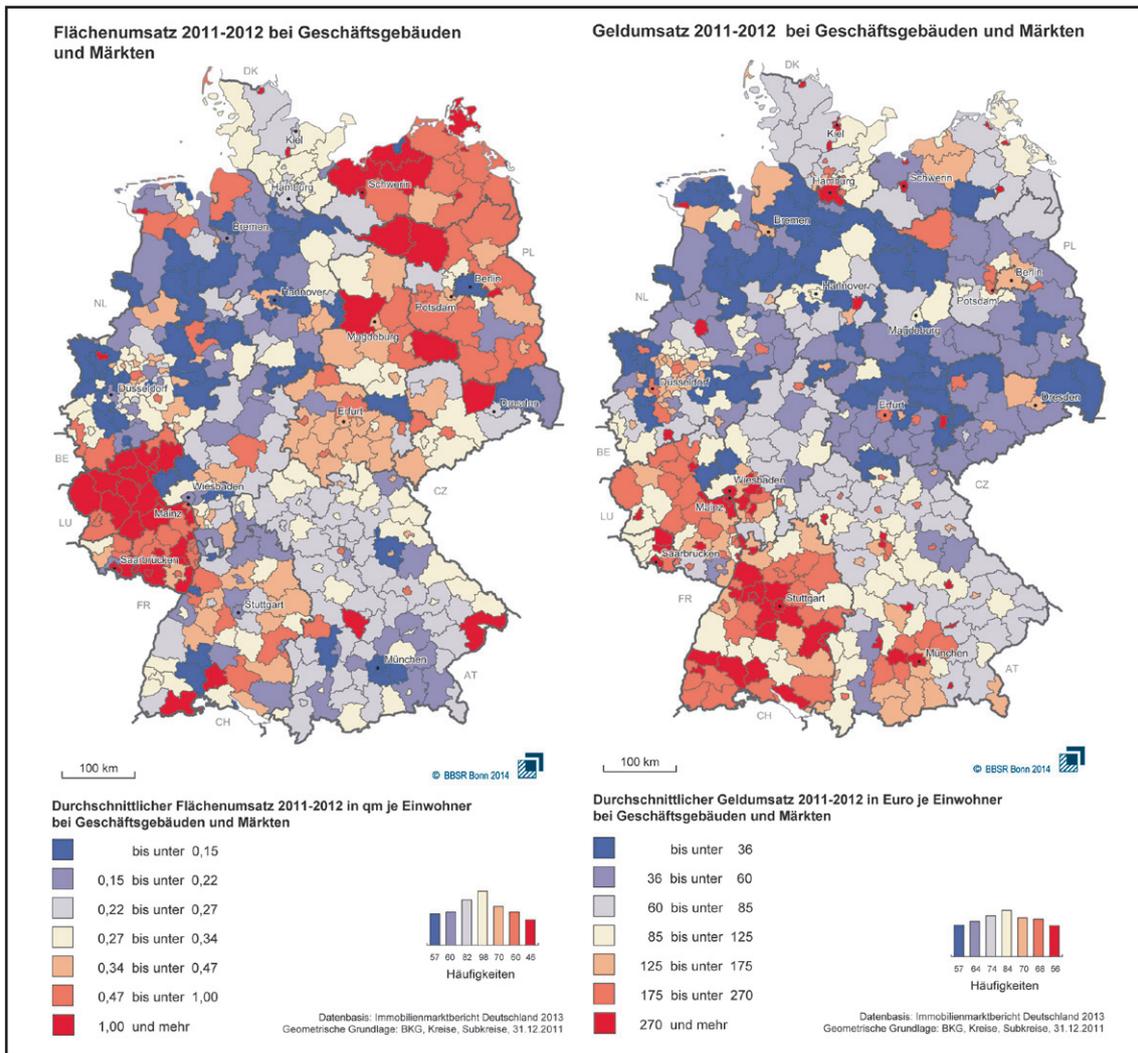


Abb. 5-137: Einwohnerbezogene Umsätze von Handelsimmobilien

Die Kaufkraft hat den Wohnort der Bevölkerung als räumlichen Bezug und beziffert das verfügbare Einkommen als die Summe aller Nettoeinkünfte der Einwohner. Neben den Löhnen und sonstigen Arbeitseinkünften werden hierzu ebenfalls Kapitaleinkünfte und staatliche Transferleistungen gerechnet. Die Kaufkraft berücksichtigt allerdings keine Lebenshaltungs- bzw. Verbraucherkosten, die wie beispielsweise Mieten regional stark variieren können. Für die vorliegenden Analysen kamen Kaufkraftdaten der GfK Geomarketing (Bezugsjahr 2013) zum Einsatz, deren Berechnungsgrundlagen neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik diverse Statistiken mit Bezug zu staatlichen Leistungen sowie Prognosewerte der Wirtschaftsinstitute bilden.

Der ebenfalls von der GfK ermittelte Umsatz am Ort des Einzelhandels (Bezugsjahr hier: 2013) gibt die für den Einzelhandel getätigten Ausgaben an einem Verkaufsort (point of sale) wider. Der Versandhandel sowie der Einzelhandel mit Kraftwagen und Krafträdern sowie mit Kraft- und Brennstoffen werden hierbei nicht berücksichtigt. Datengrundlage bildet v. a. die amtliche Umsatzsteuerstatistik, ergänzt durch weitere sekundäre Datenquellen wie auch punktuelle Vor-Ort-Erhebungen. Wie auch die Kaufkraft stellt der POS-Umsatz einen Prognosewert dar, der auf Basis der Vorjahreswerte des Gesamtumsatzes im Einzelhandel neu berechnet und regionalisiert wird. In kleinräumiger Differenzierung z. B. auf Gemeinde- oder Kreisebene stellt er einen aussagekräftigen Indikator für die einzelhandelsspezifische Attraktivität eines Standortes dar.

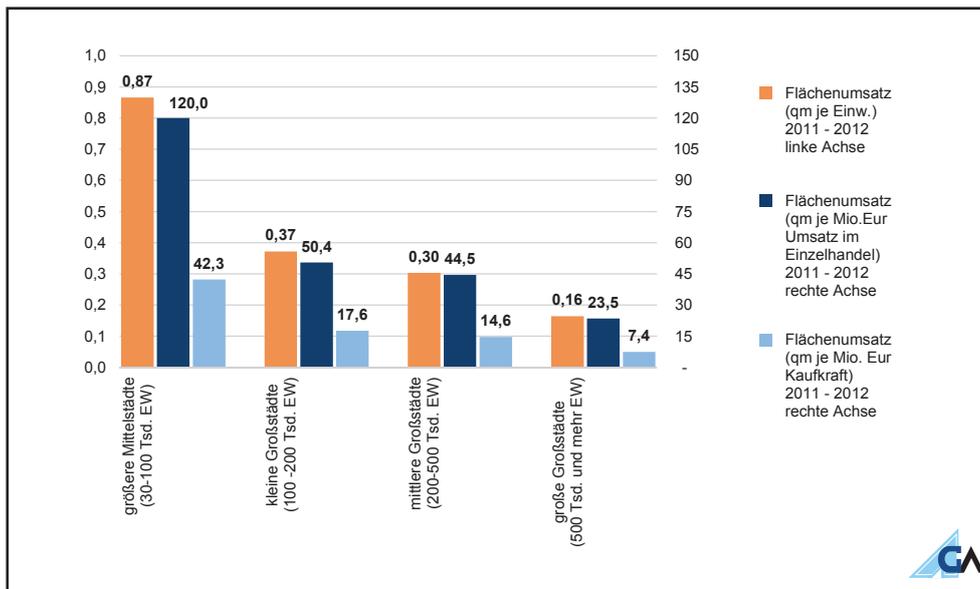


Abb. 5-138: Flächenumsatz nach Stadttypen (Durchschnittswerte 2011-2012)

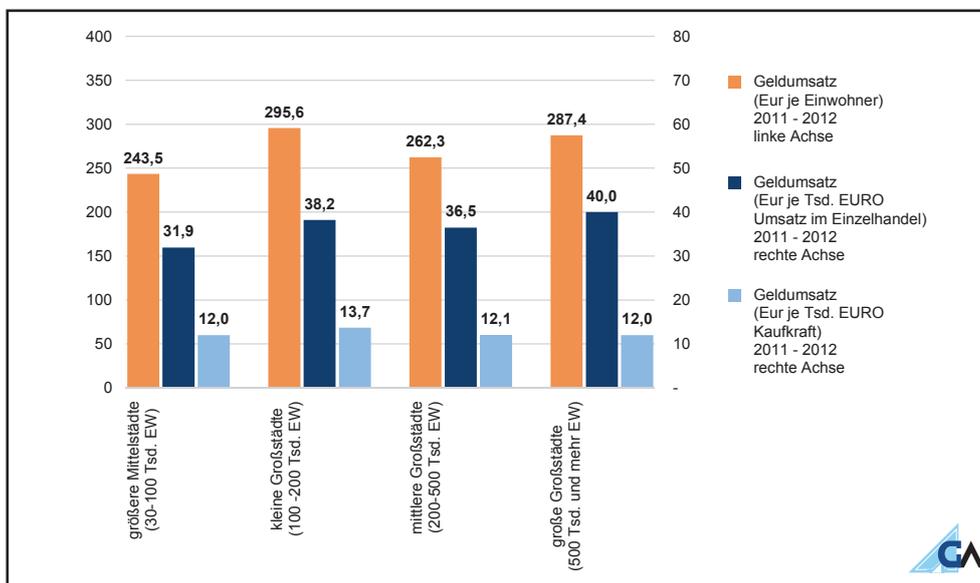


Abb. 5-139: Geldumsatz nach Stadttypen (Durchschnittswerte 2011-2012)

Beide Indikatoren sind inhaltlich abhängige Größen der Bevölkerungszahl und -entwicklung, insofern als eine geringe Einwohnerdichte oder schrumpfende Bevölkerung zwangsläufig auch die Kaufkraft einschränkt. Zieht eine Stadt oder ein Kreis nicht unbedingt aus der umliegenden Region Konsumenten, so ist die Umsatzentwicklung des ansässigen Einzelhandels von der Kaufkraft der wohnhaften Bevölkerung abhängig.

Daher verwundert es nicht, dass die Analyse nach Städtetypen eine analoge Reihenfolge für den Flächenumsatz ergibt, wird anstelle der Einwohner die Kaufkraft der jeweiligen Region als Bezugsgröße angelegt. Je Euro Kaufkraft beträgt der Flächenumsatz in Mittelstädten etwa das Sechsfache der Großstädte, während der kauf-

kraftspezifische Geldumsatz wenig nennenswerte Unterschiede hinsichtlich der Stadttypen aufzeigt.

Auch in der Relation zu den Umsätzen am Ort des Einzelhandels bestätigt sich das Muster. Auf jeden Euro Einzelhandelsumsatz kommen in Großstädten weniger Quadratmeter an gehandelter Fläche als in den größeren Mittelstädten, dafür aber das 1,3-fache an finanziellem Umsatz (Abb. 5-140 und Abb. 5-141).

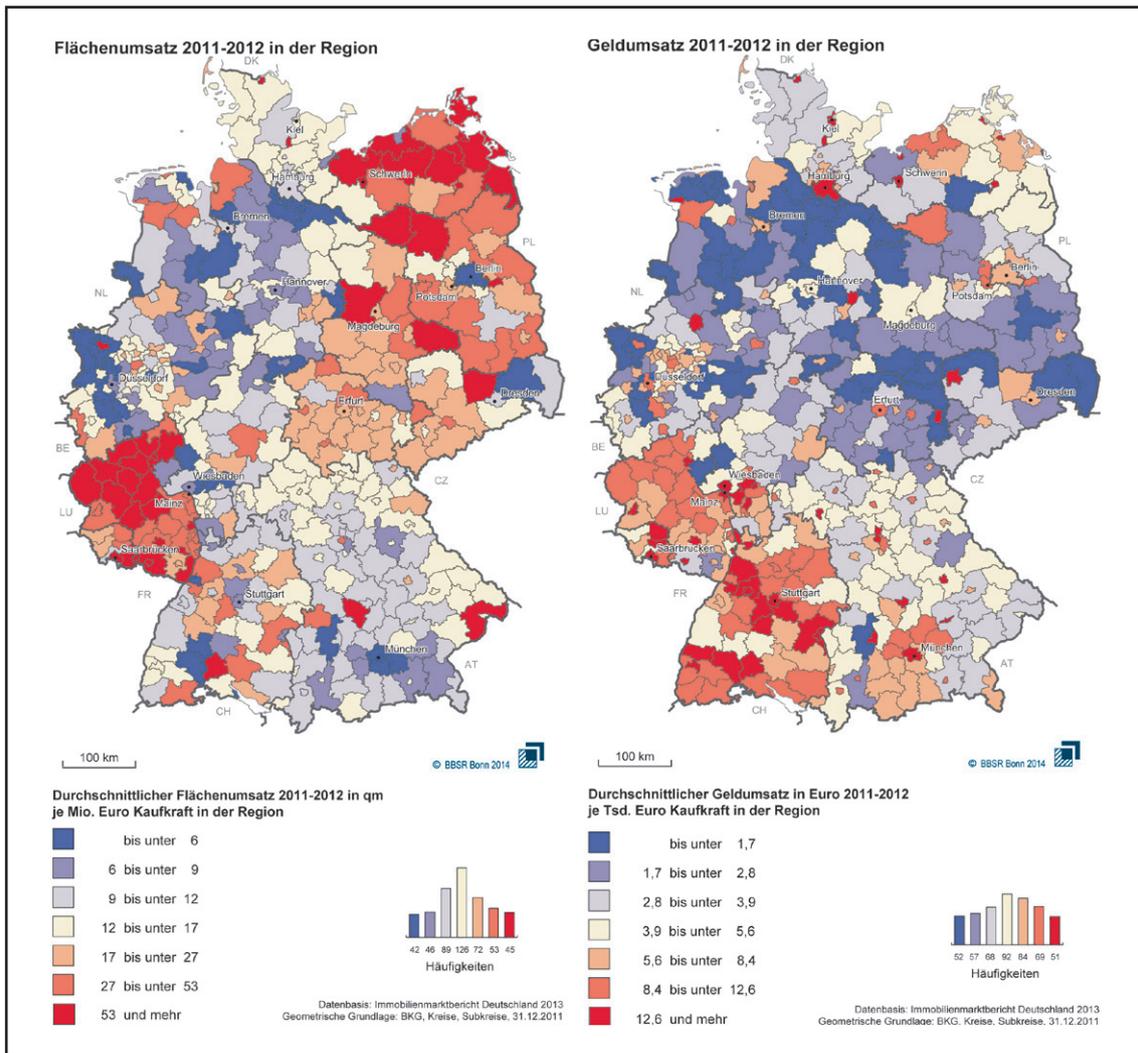


Abb. 5-140: Kaufkraftbezogene Umsätze von Handelsimmobilien

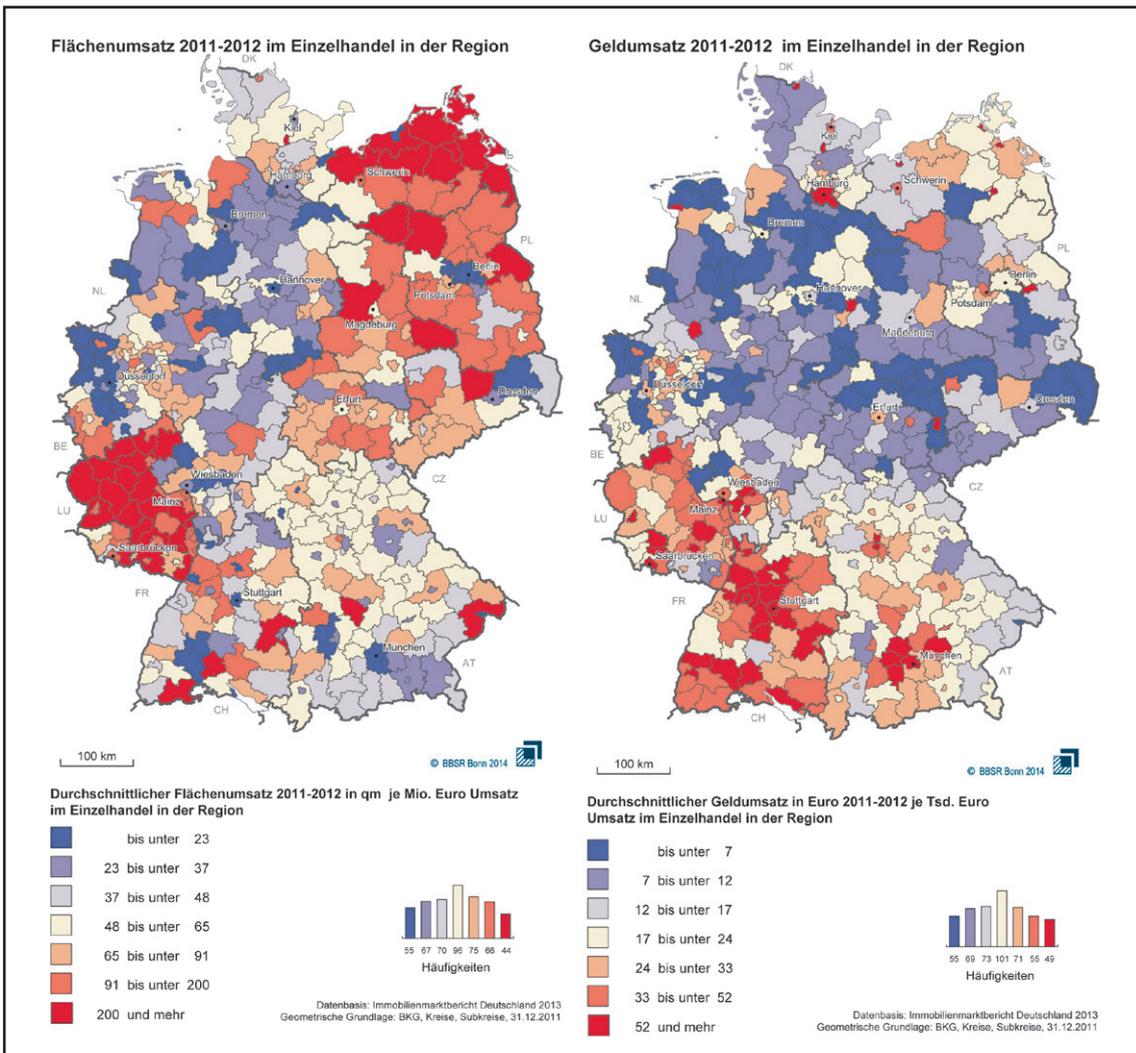


Abb. 5-141: Umsätze von Handelsimmobilien bezogen auf den Einzelhandelsumsatz

**Demographischer Faktor spielt eine entscheidende Rolle für Handelsimmobilienumsätze**

In den Subkreisen mit einer besonders positiven Bevölkerungsentwicklung (Abb. 5-142) unterscheidet sich der durchschnittlich erzielte Geldumsatz pro Transaktion signifikant von den übrigen Regionen (siehe Abb. 5-143). Die insgesamt 46 hinsichtlich ihrer Bevölkerung deutlich bis stark steigenden Untersuchungsregionen vergrößerten ihren Vorsprung 2012 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich.

Gleiches gilt überwiegend für den im Mittel erzielten Geldumsatz pro Einwohner, wobei die Differenz zu den einwohnerbezogen leicht steigenden Regionen nicht mehr signifikant ist. Auch beim Flächenumsatz pro Kopf ist die abgestufte Rangfolge gut erkennbar, wenngleich auch weniger ausgeprägt.

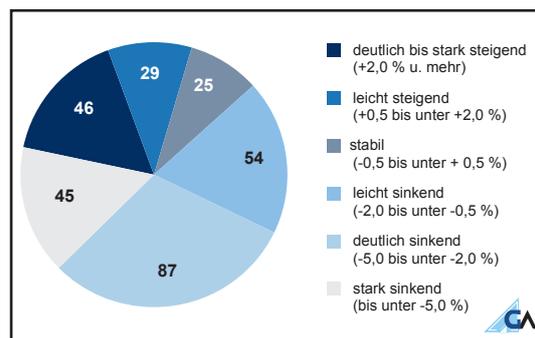


Abb. 5-142: Anzahl der Regionen (Städte, Landkreise) nach demographischer Entwicklung

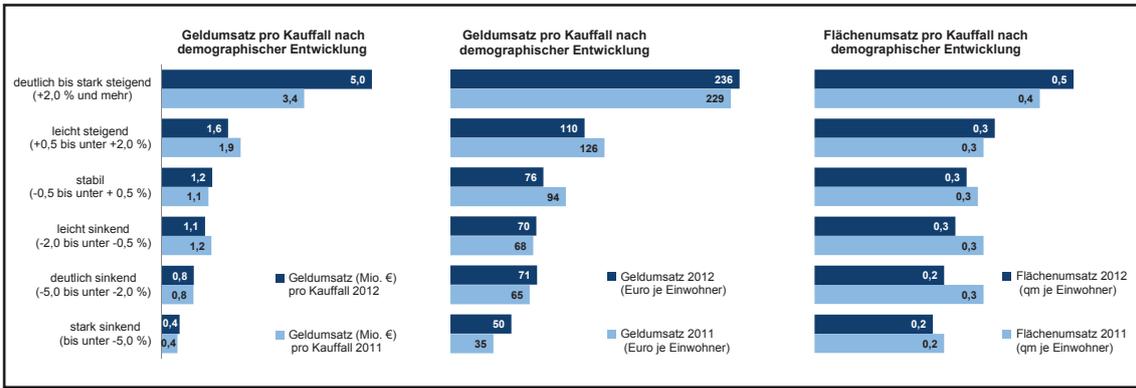


Abb. 5-143: Geld- und Flächenumsatz nach demographischer Entwicklung

**Preisniveau von Geschäftsgebäuden: leichte Abwärtstendenz?**

Die Entwicklung der Preise des Teilmarkts „Handels- und Verbrauchermärkte“ kann aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht untersucht werden. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich daher lediglich auf das Segment „Geschäftsgebäude“.

Hier konnten die Befragten allerdings in mindestens 87 % der Fälle, in denen Daten auch gemeldet wurden, offenbar keine Einschätzung hinsichtlich der Preisentwicklung geben („keine Angabe“).

Lässt man diese Fälle außer Acht, so bilanziert der größte Teil der verbleibenden Befragten für das Jahr 2011 ein anziehendes Preisniveau (Abb. 5-144). Nur 25 % nahmen eine rückläufige Entwicklung wahr. Ein Jahr später reduziert sich der Anteil der optimistischen Stimmen zugunsten eines höheren Anteils an Befragten, die im Laufe des Jahres 2012 von eher sinkenden Immobilienpreisen bei Geschäftshäusern ausgehen. Ob dieser Trend anhält, wird in der nächsten Erhebung zu beobachten sein.

Auch den Teilnehmern der größeren Mittel- bis Großstädte schien die Beantwortung der Preisentwicklung Probleme zu bereiten. Für jeden Stadttyp liegen nur vereinzelte Einschätzungen vor, so dass keine validen Ergebnisse abgebildet werden können.

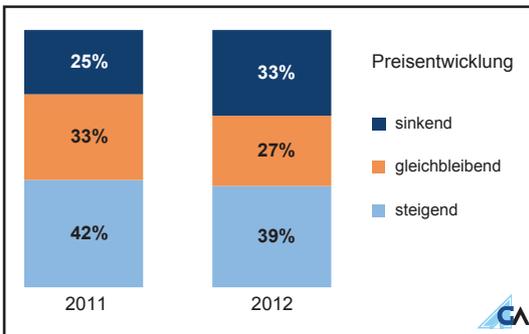


Abb. 5-144: Angaben zur Preisentwicklung von Geschäftsgebäuden gegenüber Vorjahr

**Quellenverzeichnis:**

HAHN GRUPPE (Hrsg.): Retail Real Estate Report Germany 2013/2014, Bergisch Gladbach 2013 (in Kooperation mit GfK, CBRE). Online-Publikation (Zugriff am 05.02.2014) : [http://www.hahnag.de/uploads/tx\\_sbdownloader/HG-RRER-2013-14.pdf](http://www.hahnag.de/uploads/tx_sbdownloader/HG-RRER-2013-14.pdf)

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND - HDE e.V.: Der deutsche Einzelhandel, Stand Januar 2014. Online-Publikation (Zugriff am 20.01.2014): <http://einzelhandel.de/images/presse/Graphiken/DerEinzelhandelJan2014.pdf>

STATISTISCHES BUNDESAMT, Bruttoinlandsprodukt 2012 für Deutschland, Januar 2013, Wiesbaden.

VIERBUCHEN, RUTH: Flächenproduktivität gestiegen – Schlecker-Insolvenz ließ Verkaufsfläche schrumpfen, in :Der Handelsimmobilien Report vom 19.Dezember 2012. Online-Publikation (Zugriff am 17.02.2014): <http://www.rohmert-medien.de/handelsimmobilien-report/flachenproduktivitat-gestiegen-schlecker-insolvenz-lies-verkaufsflache-schrumpfen,122969.html>

SCHMIDT, ANNELEN: Regisseure des Alltags. Wie Logistik die Stadt produziert, in: Stadtaspekte Ausgabe 02/ 2013, S. 20-24.

KPMG: Consumer Marktes. Einzelhandelsimmobilien, 2012, Online-Publikation (Zugriff am 20.01.2014): [www.kpmg.com/DE/de/Documents/Analyse\\_Einzelhandelsimmobilien\\_2013\\_KPMG.pdf](http://www.kpmg.com/DE/de/Documents/Analyse_Einzelhandelsimmobilien_2013_KPMG.pdf)

STUMPF, JOACHIM: Betriebsformen, in: Lüttgau/Stumpf/ Elsner (Hrsg.): Kompendium der Einzelhandelsimmobilie, Wiesbaden 2012

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

MEC METRO-ECE CENTERMANAGEMENT GmbH & Co. KG (Hrsg.): Fachmarktzentren in Deutschland. Übersicht. Trends. Chancen. Düsseldorf 2013



## 5.5 Land- und forstwirtschaftliche Immobilien

### 5.5.1 Allgemein

Zur Beschreibung des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen für 2011 und 2012 Umsatzdaten und Preisniveaus von über 300 Subkreisen vor. Damit werden rund 70 % der Fläche von Deutschland abgedeckt.

Der Gesamtmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen lässt sich, unterschieden nach Nutzungsarten, in folgende Teilmärkte untergliedern:

- Ackerland
- Grünland
- Forstwirtschaftliche Flächen und
- Sonstige Agrarflächen

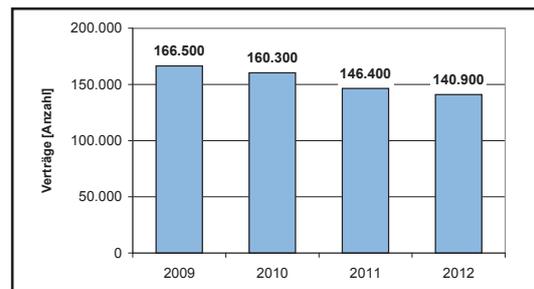
Der Teilmarkt der Sonstigen Agrarflächen wird in diesem Immobilienmarktbericht 2013 erstmals gesondert berücksichtigt. Um eine Vergleichbarkeit der Umsätze mit den vorangegangenen Jahren und damit die Darstellung einer Entwicklung zu ermöglichen, wurden für die nachfolgenden Abbildungen **Abb. 5-145** bis **Abb. 5-147** die entsprechenden Zahlen für die Jahre 2009 und 2010 – hier auch inklusive der Werte für die Sonstigen Agrarflächen – neu dargestellt. Sie weichen daher von den entsprechenden Angaben im Immobilienmarktbericht 2011 ab.

Aus der Gesamtanzahl der mitgeteilten Kauffälle lässt sich für die Bundesrepublik Deutschland ableiten, dass in 2012 rund 141.000 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert wurden. Gegenüber 2011 mit rund 146.000 Kauffällen ist das ein leichter Rückgang um ca. 4 %, während die Anzahl der Transaktionen von 2010 nach 2011 um fast 9 % zurückgegangen war (**Abb. 5-145**).

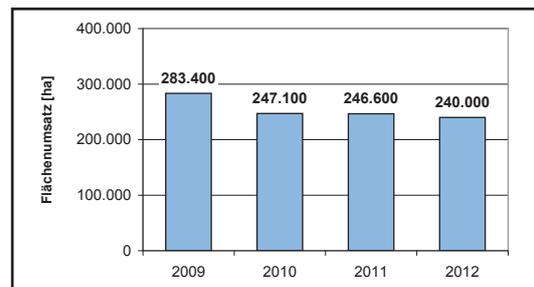
Aus der **Abb. 5-146** mit dem für Deutschland abgeleiteten Flächenumsatz geht hervor, dass auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt im Jahr 2012 eine Fläche von rd. 240.000 ha umgesetzt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr mit rd. 247.000 ha entspricht dies einem

Rückgang von ca. 3 %. Der rückläufige Trend der vergangenen Jahre setzt sich damit, wie auch bei der Anzahl der Kauffälle, fort.

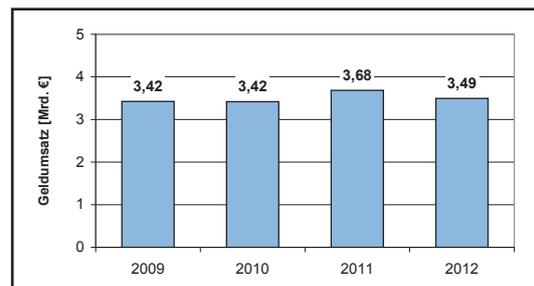
Der **Abb. 5-147** mit dem für Deutschland abgeleiteten Geldumsatz der letzten vier Jahre auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt lässt sich entnehmen, dass es auch hier im Jahr 2012 einen Rückgang von rd. 5 % gegenüber



**Abb. 5-145:** Anzahl Verträge land- und forstwirtschaftliche Flächen



**Abb. 5-146:** Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen (ha)

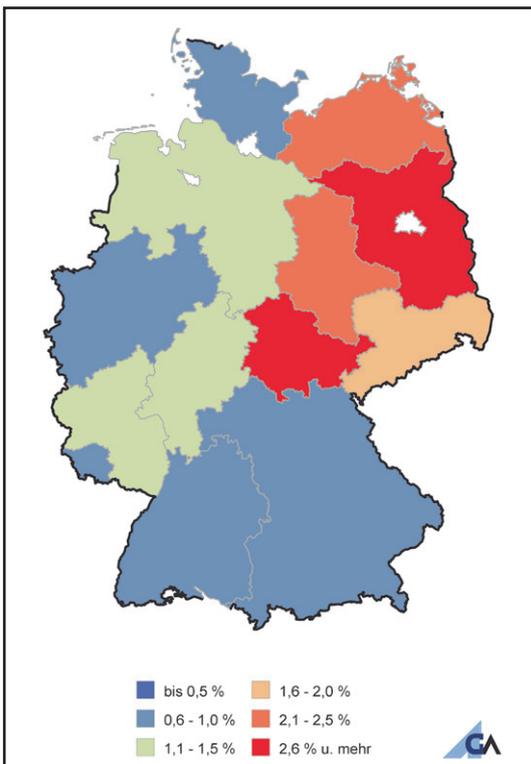


**Abb. 5-147:** Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen (Mrd. €)

dem Vorjahr gab, während im Jahr 2011 noch ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rd. 8 % zu verzeichnen war.

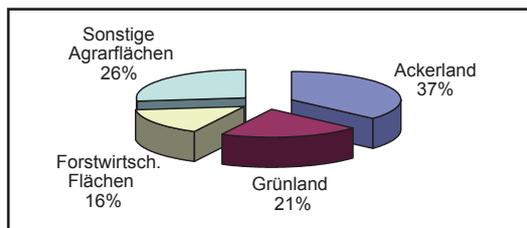
Bei vorsichtiger Betrachtungsweise lassen sich aus den vorstehenden Abbildungen für das Jahr 2011 deutliche Preissteigerungen auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in Deutschland unmittelbar erkennen, die sich in 2012 außer beim Grünland nicht signifikant fortgesetzt haben (**Abb. 5-152**).

Der Anteil der im Jahr 2012 veräußerten Flächen an den gesamten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken lag im Bundesdurchschnitt (ohne Stadtstaaten) bei rund 1,4 %. Dabei zeigte sich ein deutlicher Unterschied zwischen den östlichen und den westlichen Bundesländern; während der Anteil in den westlichen Bundesländern im Durchschnitt knapp 0,9 % betrug, lag dieser in den östlichen Bundesländern bei rd. 2,5 %, also fast dem dreifachen Wert. Die nachfolgende Grafik (**Abb. 5-148**) zeigt die Verteilung in den Ländern.

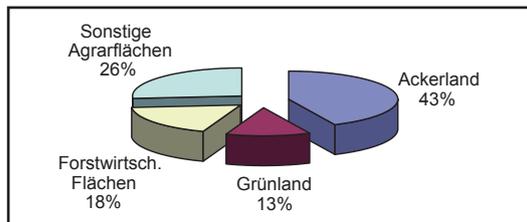


**Abb. 5-148:** Anteil der veräußerten an den gesamten landwirtschaftlichen Flächen (2012)

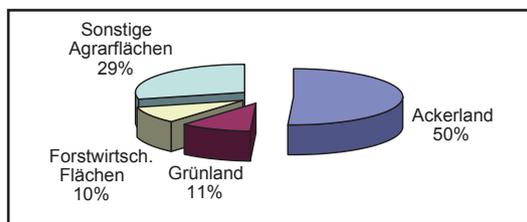
Die folgenden Abbildungen **Abb. 5-149** bis **Abb. 5-151** zeigen die Aufteilung der für 2012 gemeldeten Umsätze auf die einzelnen Teilmärkte.



**Abb. 5-149:** Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte (2012)



**Abb. 5-150:** Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte (2012)



**Abb. 5-151:** Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte (2012)

Den Abbildungen lässt sich entnehmen, dass der höchste Marktanteil beim Ackerland liegt. Von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle entfallen 37 % auf diesen Teilmarkt. Noch höhere Anteile bei den Flächenumsätzen (43 %) und den Geldumsätzen (50 %) bestätigen, dass für Ackerland höhere Preise erzielt und größere Flächen veräußert werden als für Grünland, forstwirtschaftliche oder sonstige Flächen.

Nach den Flächen für Ackerland weisen die Umsätze auf dem Teilmarkt der sonstigen Flächen mit 26 % bzw. 29 % insgesamt betrachtet auch einen beachtlichen Marktanteil bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf. Da der Teilmarkt der sonstigen Agrarflächen eine Zusammenfassung für alle übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist (Dauerkulturen, Sonderkulturen, Unland, Grundstücke für landwirtschaftliche Betriebe), sind detaillierte Aussagen, z. B. welche dieser übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen aus welchen Bundesländern diese Umsätze am meisten beeinflusst haben, nicht zu treffen. Aber es kann davon ausgegangen werden, dass hierzu die Bundesländer mit den großen Weinanbaugebieten einen maßgeblichen Anteil beigetragen haben.

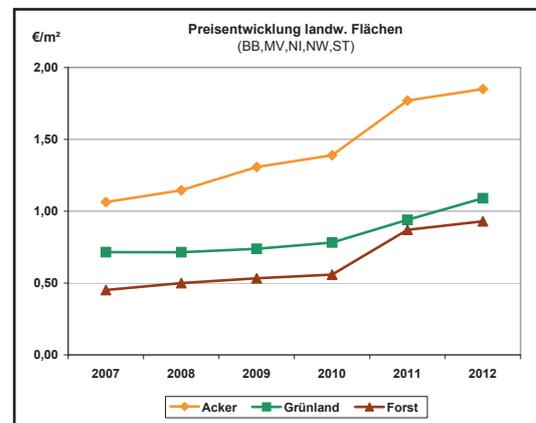
Der Anteil der gemeldeten Kauffallzahlen für Grünland ist mit 21 % etwas höher als der für forstwirtschaftliche Flächen mit 16 %. Anders verhält es sich bei den gemeldeten Flächenumsätzen. Hier ist der Anteil der forstwirtschaftlichen Flächen mit 18 % geringfügig höher als der Grünlandanteil mit 13 %. Bei den Geldumsätzen liegen für Grünland mit 11 % und für forstwirtschaftliche Flächen mit 10 % nahezu gleiche Anteile vor.

Im Vergleich zu 2011 sind die Umsatzanteile der einzelnen Teilmärkte des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes nahezu unverändert geblieben. Allerdings können Tendenzen aufgrund der lückenhaften Datenabdeckung nicht gesichert abgeleitet werden. Die 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. Hier wurden die entsprechenden Umsatzzahlen jeweils auf die gesamte Landesfläche hochgerechnet. Für die Länder mit überwiegend flächendeckend vorliegenden Daten sind allerdings Tendenzen ableitbar.

Die im Rahmen der Datenerhebung von den Gutachterausschüssen gemeldeten Durchschnittspreise für Acker-, Grünland- und Forstflächen wurden daher von den 5 Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt untersucht, für die seit 2007 Daten mit einer Abdeckung von 100 %, mindestens jedoch 2/3 der jeweiligen Landesfläche vorliegen. Bei nicht vollständiger Abdeckung wurden die Daten auf die gesamte Landesfläche hochgerechnet. Zusammen decken diese Länder ca. 50 % der Fläche der Bundesrepublik ab. Damit lassen sich - bei vorsichtiger Betrachtungsweise - immerhin Tendenzen in der Preisentwicklung erkennen, die vermutlich grundsätzlich auch für das übrige Bundesgebiet zutreffen, aber aufgrund der angewandten Mittelbildung regionale Unterschiede nicht berücksichtigen und wiedergeben.

Nach der Mittelbildung der Preisangaben für die vorstehend genannten Bundesländer ergab sich die in nachfolgende **Abb. 5-152** dargestellte Preisentwicklung. Diese zeigt in allen drei dargestellten Teilmärkten seit 2007 steigende Preise. Von 2007 bis 2010 ist dabei auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt insbesondere der Anstieg der Ackerpreise hervorzuheben, während sich die Preise für Grünland- und Forstflächen geringer änderten. Wie bereits aus den **Abb. 5-145** bis **Abb. 5-147** allgemein

abgeleitet, ist auch in Abbildung **Abb. 5-152** zu erkennen, dass es im Jahr 2011 dann in allen drei Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren einen höheren Anstieg der Preise gab; bei Forstflächen vergleichbar mit dem Anstieg bei den Ackerflächen, bei Grünland etwas geringer. Dadurch haben in 2011 die Preise für Forstflächen nahezu das Niveau der Grünlandflächen erreicht. Während sich der Anstieg bei den Grünlandpreisen von 2011 nach 2012 in gleichem Maße fortsetzt wie von 2010 nach 2011, ist der Anstieg der Preise bei den Acker- und Forstflächen wieder gemäßigt. Insgesamt betrachtet lässt sich der Abbildung entnehmen, dass die Preise auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt innerhalb der letzten 5 Jahre zum Teil ganz erheblich gestiegen sind, von 54 % bei Grünland über 75 % bei Ackerland bis zu 107 % bei den Forstflächen.



**Abb. 5-152:** Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen ausgewählter Bundesländer (2007-2012)

Als vermutliche Ursachen kommen dabei infrage:

- Flächenverknappung wegen Inanspruchnahme für Baumaßnahmen (täglicher Landschaftsverbrauch in Deutschland 2011: ca. 74 ha)
- Steigende Nachfrage nach Ackerland zur Erzeugung von Biomasse
- Stärkeres Interesse von Kapitalanlegern an Investitionen in landwirtschaftliche Flächen

## 5.5.2 Ackerland

Mit dem vorliegenden Datenmaterial zu den Umsätzen für Ackerland für die Jahre 2011 und 2012 werden rund 72 % des Bundesgebietes abgedeckt. Von den beteiligten Gutachterausschüssen wurden für 2012 rund 52.000 Transaktionen von Ackerflächen gemeldet, ca. 4 % weniger als 2011. Die gemeldeten Flächenumsätze sind um etwa 8 % von rd. 112.000 ha in 2011 auf rd. 103.000 ha in 2012 gesunken. Diesem Trend folgend, liegen auch die gemeldeten Geldumsätze in 2012 mit rd. 1.750 Mio. € etwa 7 % niedriger als im Vorjahr (rd. 1.890 Mio. €).

Eine Übersicht über die für die Bundesländer abgeleiteten Umsätze für Ackerland gibt **Abb. 5-153**. Neben den Umsatzdaten für 2011 und 2012 wird in dieser Tabelle die Datenabdeckung in den einzelnen Ländern angegeben. Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg ausgenommen, liegen flächendeckend Daten nur aus Brandenburg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vor, und bei den in der Tabelle angegebenen Werten kann von den tatsächlich gemeldeten Umsätzen ausgegangen werden. Für alle anderen Bundesländer sind die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Subkreise auf das gesamte Bundesland hoch-

gerechnet worden. Je nach Grad der Hochrechnung ist auch die Aussagekraft der angegebenen Umsätze für die jeweiligen Bundesländer zu beurteilen. Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist insbesondere für Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein die Datenlage sehr unsicher, da hier jeweils nicht einmal die Hälfte der Landesfläche von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird. Daher sollten die Angaben zu diesen drei Bundesländern in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken gerade im direkten Vergleich mit den anderen Bundesländern besonders kritisch beurteilt werden.

In den **Abb. 5-154** bis **Abb. 5-156** werden für die Bundesländer – ohne Stadtstaaten - die Umsatzentwicklungen für 2011 und 2012 dargestellt. Eine Aussage über die Entwicklung der Gesamtumsätze von 2011 nach 2012 auf dem Teilmarkt Ackerland lässt sich aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht gesichert treffen.

Bundesland	beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio.€]	
		2011	2012	2011	2012	2011	2012
BW	22%	12.015	10.919	2.888	2.548	112,45	97,11
BY	39%	6.943	6.793	8.999	7.920	319,40	287,17
BE	100%	0	0	0	0	0,00	0,00
BB	100%	3.039	2.779	16.240	15.057	129,61	104,85
HB	40%	5	5	10	12	0,29	0,38
HH	100%	11	14	46	32	2,20	4,00
HE	99%	5.180	5.590	4.130	4.512	63,55	70,51
MV	80%	1.500	1.715	22.992	18.001	343,42	266,35
NI	100%	5.044	4.693	11.164	9.823	246,91	241,09
NW	87%	3.455	3.253	6.565	5.871	214,08	205,21
RP	88%	4.802	4.396	3.759	3.303	48,71	49,02
SL	77%	702	630	317	256	3,78	2,60
SN	61%	1.998	1.887	8.173	8.194	63,77	69,88
ST	100%	4.278	4.257	13.942	15.008	160,20	181,82
SH	38%	1.060	982	4.793	4.140	129,57	116,64
TH	100%	4.030	3.964	8.260	8.274	55,32	57,16
<b>Deutschland</b>	<b>72%</b>	<b>54.063</b>	<b>51.877</b>	<b>112.278</b>	<b>102.949</b>	<b>1.893,24</b>	<b>1.753,78</b>

Abb. 5-153: Gesamtübersicht der Umsätze der Bundesländer für Ackerland 2011 / 2012

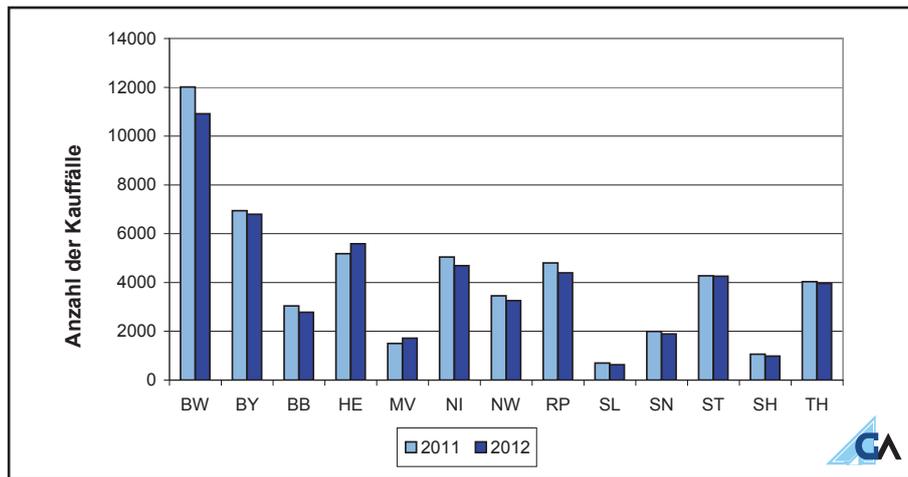


Abb. 5-154: Anzahl der Kauffälle für Ackerland 2011 / 2012

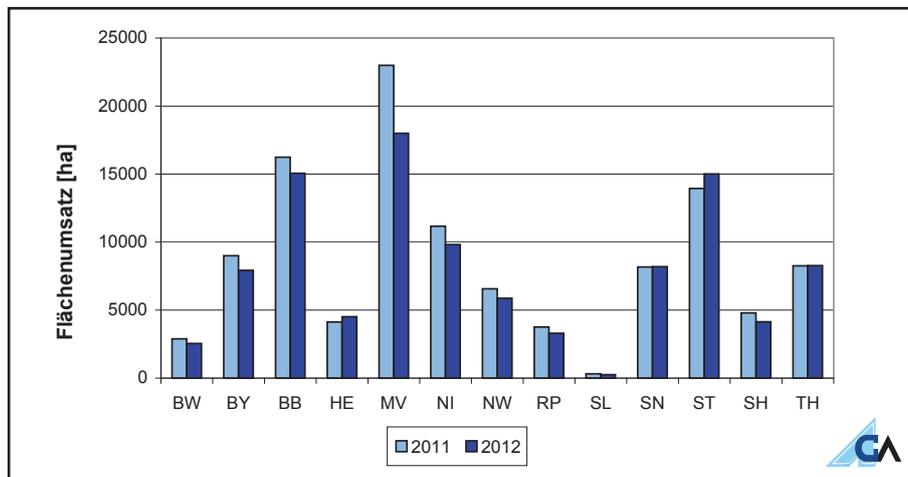


Abb. 5-155: Flächenumsatz für Ackerland 2011 / 2012

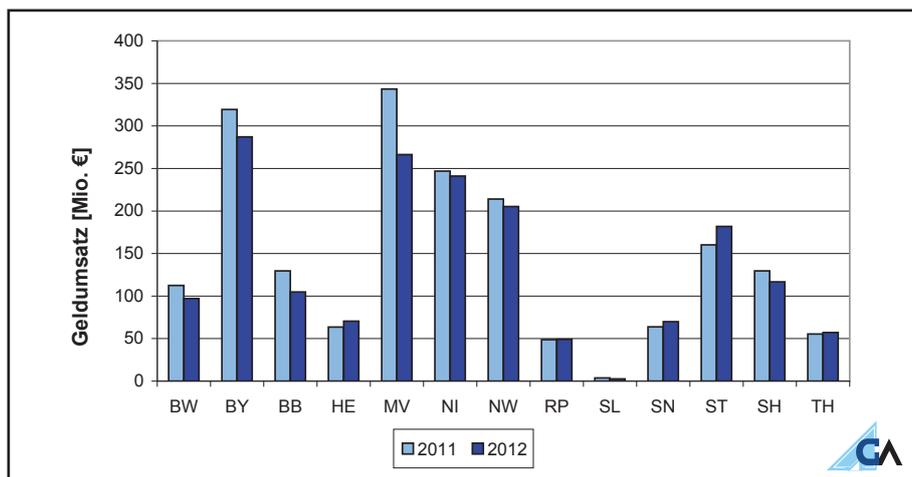


Abb. 5-156: Geldumsatz für Ackerland 2011 / 2012

Wie den Abbildungen zu entnehmen ist, sind die Umsatzentwicklungen für Ackerland in den Bundesländern von 2011 nach 2012 sehr unterschiedlich. Tendaussagen für die Gesamtumsätze sind auch daher kaum möglich. Während in

Hessen sowohl bei der Vertragsanzahl als auch beim Flächen- und Geldumsatz ein leichter Anstieg erkennbar ist, sind die Umsätze in Bayern, Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein gefallen.

In Sachsen-Anhalt kam es bei leicht sinkenden Transaktionszahlen zu einem Anstieg von Geld- und Flächenumsatz. Am auffälligsten ist die Entwicklung der Umsätze aber in Mecklenburg-Vorpommern. Hier gab es bei leicht steigenden Transaktionszahlen den größten Rückgang bei den Flächen- und Geldumsätzen im Vergleich der Bundesländer. Dennoch werden hier die höchsten Flächen- und zweithöchsten Geldumsätze registriert. In Thüringen blieben die Umsätze im Vergleich der Jahre 2011 und 2012 nahezu unverändert.

Für als Ackerland genutzte Flächen sind von den beteiligten örtlichen Gutachterausschüssen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden.

**Abb. 5-157** enthält neben der Angabe der Anzahl der Kauffälle die mittlere Flächengröße für veräußertes Ackerland, den durchschnittlichen Kaufpreis (Medianwert) sowie die Preisspannen, die anhand der von den beteiligten Subkreisen gemeldeten durchschnittlichen Kaufpreise für das Berichtsjahr 2012 bestimmt worden sind. Dazu ist der Tabelle auch zu entnehmen, welcher Flächenanteil in den einzelnen Bundesländern von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird, die tatsächlich Umsätze und durchschnittliche Kaufpreise gemeldet haben und wie aussagekräftig damit die entsprechenden Angaben für das jeweilige Bundesland als Ganzes sind. Aufgrund der geringen Datenlage sind in der Tabelle die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht

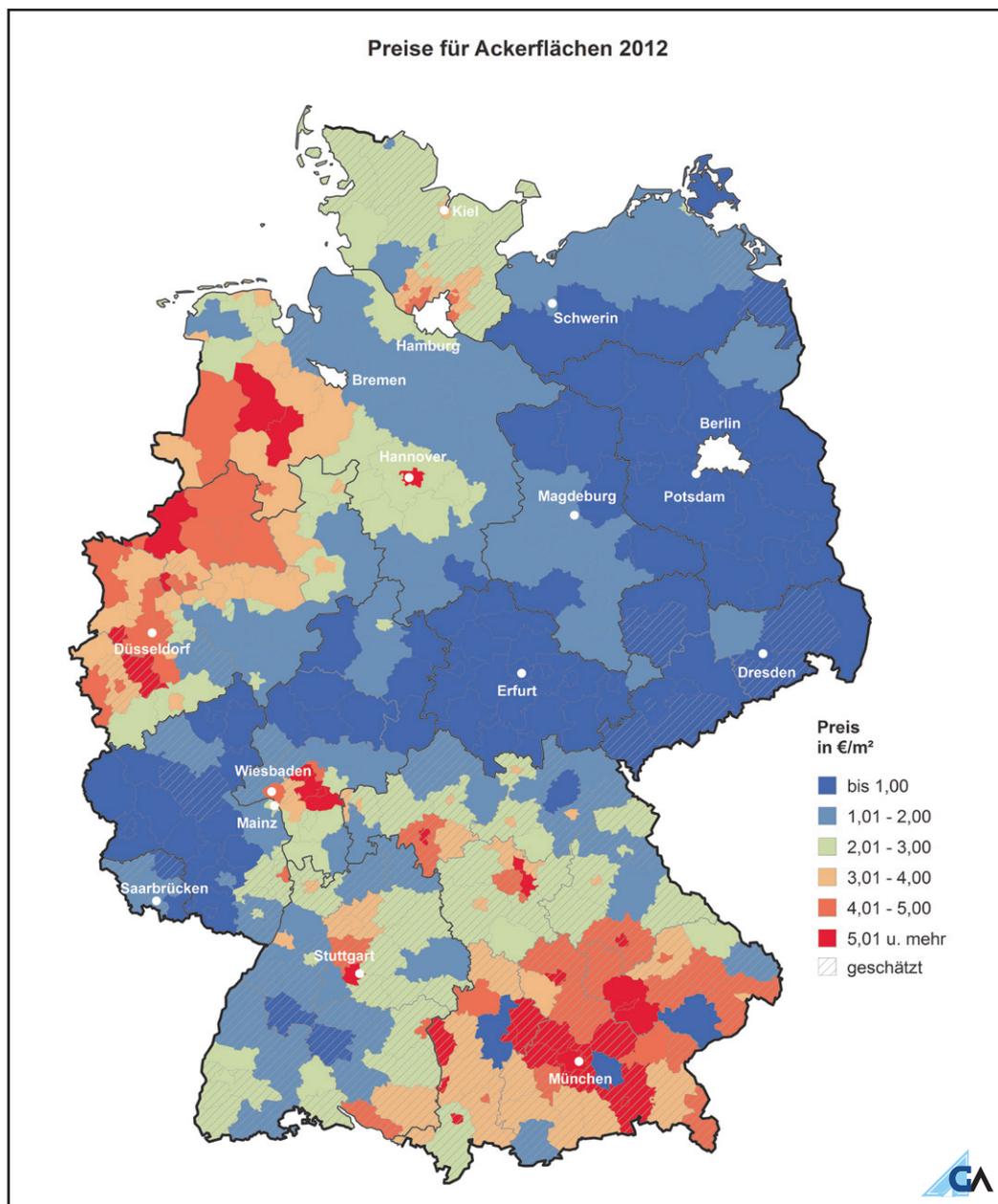
Bundesland	Bevölkerungsdichte	beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Kaufpreisspanne [€/m²]
Baden-Württemberg	gering		keine Angabe			
	mittel	19%	4.431	0,2	2,51	2,00 - 2,60
	hoch	24%	3.891	0,2	3,53	2,13 - 17,41
Bayern	gering	29%	5.282	1,2	2,64	1,20 - 8,20
	mittel	34%	988	1,1	5,10	2,00 - 25,69
	hoch	56%	523	0,8	8,94	3,37 - 22,40
Brandenburg	gering	100%	2.455	5,8	0,47	0,29 - 1,00
	mittel	90%	191	2,7	0,51	0,45 - 0,64
	hoch	100%	133	3,2	0,55	0,39 - 0,75
Hessen	gering	100%	1.697	1,0	1,02	0,70 - 1,25
	mittel	100%	2.949	0,7	1,43	1,02 - 2,18
	hoch	92%	944	0,6	4,07	2,41 - 7,90
Mecklenburg-Vorpommern	gering	70%	1.700	10,5	1,27	0,86 - 1,75
	mittel		keine Angabe			
	hoch	83%	14	4,7	1,28	0,79 - 1,75
Niedersachsen	gering	96%	3.051	2,3	1,72	1,00 - 4,99
	mittel	100%	1.416	1,7	2,35	1,97 - 5,12
	hoch	58%	226	1,5	2,25	1,66 - 2,63
Nordrhein-Westfalen	gering	100%	602	1,5	2,02	1,46 - 3,56
	mittel	89%	1.404	2,0	3,64	1,37 - 5,98
	hoch	77%	1.247	1,7	3,80	1,35 - 33,40
Rheinland-Pfalz	gering	69%	1.515	1,0	0,79	0,50 - 0,94
	mittel	39%	2.128	0,7	1,50	1,00 - 2,98
	hoch	58%	753	0,5	2,80	1,00 - 5,12
Saarland	gering		keine Angabe			
	mittel	54%	242	0,4	0,93	0,93 - 0,93
	hoch	73%	388	0,4	0,92	0,79 - 1,60
Sachsen	gering	71%	826	4,2	0,47	0,36 - 0,80
	mittel	47%	991	4,6	0,97	0,75 - 1,54
	hoch	69%	70	3,2	0,79	0,72 - 1,35
Sachsen-Anhalt	gering	100%	4.177	3,5	1,07	0,42 - 1,42
	mittel		keine Angabe			
	hoch	100%	80	3,2	1,55	0,58 - 1,81
Schleswig-Holstein	gering	41%	825	4,3	2,28	1,99 - 2,48
	mittel		keine Angabe			
	hoch	27%	61	3,0	2,17	2,00 - 2,34
Thüringen	gering	85%	3.705	1,9	0,66	0,42 - 0,98
	mittel	100%	77	7,1	1,20	1,20 - 1,20
	hoch	88%	182	4,5	0,79	0,46 - 0,94

Abb. 5-157: Preisspannen für Ackerland 2012

aufgeführt. Die angegebenen Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Ebenfalls sind in **Abb. 5-157** die Durchschnittspreise für die Bundesländer jeweils den Bevölkerungsdichten zugeordnet, so dass sich spezifische Preisspannen nach den Gebietsstrukturen angeben lassen. Dabei sind der Gruppe „gering“ Subkreise mit einer Bevölkerungsdichte bis 150 Einwohner je Quadratkilometer (EW/km<sup>2</sup>), der Gruppe „mittel“ von 151 bis 300 EW/km<sup>2</sup> und der Gruppe „hoch“ über 300 EW/km<sup>2</sup> zugeordnet.

Anhand der erhobenen Daten lässt sich feststellen, dass sich die Preise für Ackerland in den

einzelnen Bundesländern zum Teil erheblich unterscheiden. **Abb. 5-158** gibt für das Jahr 2012 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 €/m<sup>2</sup> gezahlt wurden, steigen sie Richtung Westen kontinuierlich an. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland sind mit mehr als 5,00 €/m<sup>2</sup> im nordwestlichen Nordrhein-Westfalen sowie im südwestlichen Niedersachsen zu verzeichnen. In Richtung Süden ist wiederum eine wertmäßige Abnahme zu erkennen. Rheinland-Pfalz und Hessen weisen neben einzelnen Regionen mit hohen Preisen, wie in den überwiegend städtischen



**Abb. 5-158:** Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen 2012

Gebieten in Hessen, großflächig niedrige Werte bis 1,00 €/m<sup>2</sup> aus. Gesicherte Aussagen über die südlichen Bundesländer sind aufgrund der Datenlage und überwiegend geschätzten Werte nur in geringem Umfang bzw. nicht gesichert möglich. In Bayern sind generell hohe Preise für Ackerland erreichbar, insbesondere im südlichen Teil und den überwiegend städtischen Gebieten werden Werte von über 4,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die vorhandenen Angaben aus Baden-Württemberg lassen im westlichen Teil auf Preise bis 3,00 €/m<sup>2</sup> schließen, während im Südosten überwiegend bis 2,00 €/m<sup>2</sup> erreicht werden.

Die bundesweit minimal sowie maximal erzielten Preise für Ackerland wurden 2012 in Brandenburg bzw. Nordrhein-Westfalen registriert. In Brandenburg wurde der geringste Durchschnittspreis mit 0,29 €/m<sup>2</sup> in einer ländlichen Gegend mit geringer Einwohnerdichte gezahlt. Die höchsten Durchschnittspreise wurden für Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte in Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen gemeldet.

In verschiedenen Bundesländern wurden Untersuchungen zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Ackerland von der Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität) und von der Flächengröße durchgeführt. Hier wird auf die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse hingewiesen.

Eine bundesweite Untersuchung zu diesen Abhängigkeiten ist vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) durchgeführt worden und wird im Kapitel 8, Seite 271 - Zur Wertermittlung erforderliche Daten - dieses Berichtes veröffentlicht.

### 5.5.3 Grünland

Mit dem vorliegenden Datenmaterial zu den Umsätzen für Grünland für die Jahre 2011 und 2012 werden rund 70 % des Bundesgebietes abgedeckt. Die Anzahl der von den beteiligten Gutachterausschüssen mitgeteilten Kauffälle ist dabei im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % auf 30.100 zurückgegangen. Auch bei den gemeldeten Flächenumsätzen gab es einen Rückgang, hier um ca. 10 % von rd. 34.100 ha auf rd. 30.600 ha. Wie bei den Ackerflächen folgen auch die Geldumsätze von Grünland dem Trend der Umsatzzahlen und liegen in 2012 mit rd. 392 Mio. € etwa 5 % niedriger als im Vorjahr. In den **Abb. 5-160 - Abb. 5-162** werden für die Bundesländer – ohne die Stadtstaaten – die Umsatzentwicklungen für 2011 und 2012 dargestellt.

**Abb. 5-159** gibt einen Überblick über die für die Bundesländer hochgerechneten Umsätze für Grünland. Neben den Umsatzdaten für 2011 und 2012 kann der Tabelle die flächenmäßige Abdeckung mit den tatsächlich gemeldeten Daten je Bundesland entnommen werden. Wie bereits beim Ackerland liegen mit Ausnahme der Stadtstaaten flächendeckend Daten aus den Bundesländern Brandenburg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vor und bei den in der Tabelle angegebenen Werten kann von den tatsächlich gemeldeten Umsätzen ausgegangen werden. Für alle anderen Bundesländer sind die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Subkreise auf das gesamte Bundesland hochgerechnet worden. Je nach Grad der Hochrechnung ist die Wertigkeit der angegebenen Umsätze für die jeweiligen Bundesländer zu beurteilen. Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist insbesondere für Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein die Datenlage sehr unsicher, da hier jeweils nicht einmal die Hälfte der Landesfläche von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird. Daher sollten die Angaben zu diesen drei Bundesländern in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken gerade im direkten Vergleich mit den anderen Bundesländern besonders kritisch beurteilt werden.

Eine Aussage über die Entwicklung der Gesamtumsätze von 2011 nach 2012 kann aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht gesichert getroffen werden.

Bundesland	beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
		2011	2012	2011	2012	2011	2012
BW	23%	8.171	7.767	2.067	2.488	67,16	66,91
BY	34%	3.287	2.951	2.870	2.497	72,17	71,71
BE	100%	0	0	0	0	0,00	0,00
BB	100%	1.552	1.344	4.312	3.246	19,25	14,87
HB	40%	13	18	19	17	0,63	0,29
HH	100%	27	39	52	86	3,40	3,10
HE	98%	2.626	3.137	1.794	2.172	18,82	20,98
MV	79%	816	769	4.442	2.971	25,93	20,12
NI	100%	3.353	3.417	7.050	6.457	88,40	83,81
NW	85%	1.772	1.719	2.134	2.155	46,09	41,99
RP	87%	4.347	3.600	2.122	1.835	17,01	15,46
SL	77%	830	755	221	209	2,27	2,36
SN	56%	954	1.053	1.600	1.712	9,54	12,19
ST	100%	1.065	1.050	1.546	1.601	6,91	7,42
SH	38%	657	586	1.866	1.533	26,55	23,39
TH	100%	1.880	1.927	1.959	1.658	7,98	7,15
<b>Deutschland</b>	<b>70%</b>	<b>31.351</b>	<b>30.132</b>	<b>34.052</b>	<b>30.637</b>	<b>412,11</b>	<b>391,76</b>

Abb. 5-159: Gesamtübersicht der Umsätze der Bundesländer für Grünland 2011 / 2012

In **Abb. 5-160** werden die Kauffallzahlen für Grünland der Jahre 2011 und 2012 in den Bundesländern gegenübergestellt. Während in Niedersachsen und Thüringen von 2011 nach 2012 Anstiege von ca. 2 % und in Hessen ein Anstieg von rd. 19 % zu registrieren ist, ist die Anzahl der Kauffälle in den übrigen Bundesländern (ohne Stadtstaaten) zurückgegangen. Am meisten fällt dabei der Rückgang in Rheinland-Pfalz um rd. 17 % von ca. 4.300 auf ca. 3.600 Kauffälle auf. Dennoch hat Rheinland-Pfalz 2012 nach Baden-Württemberg die zweithöchste Anzahl an Transaktionen.

Die **Abb. 5-161** zeigt den Vergleich des Flächenumsatzes für Grünland in den Bundesländern für die Jahre 2011 und 2012. Es wird deutlich, dass in Niedersachsen in beiden Jahren die mit Abstand größten Flächenumsätze im Vergleich zu den anderen Ländern erzielt wurden, selbst wenn es im Jahr 2012 zu einem Rückgang von rd. 600 ha (ca. 8 %) im Vergleich zum Vorjahr kam. In Brandenburg (rd. 3.200 ha) und Mecklenburg-Vorpommern (rd. 3.000 ha) wurden im Jahr 2012 noch recht hohe Umsätze erzielt, obwohl in diesen Bundesländern auch die größten Rückgänge von 2011 nach 2012 zu verzeichnen sind, in Mecklenburg-Vorpommern - 33 % und in Brandenburg - 25 %.

Mit Ausnahme von Hessen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg sind die Flächenumsätze in allen Ländern im Vergleich zum Vorjahr gesunken bzw. in Nordrhein-Westfalen nahezu gleich geblieben.

Die Verteilung der Geldumsätze für Grünland in den Bundesländern ist in der **Abb. 5-162** ersichtlich. Wie schon beim Flächenumsatz ragt Niedersachsen mit ca. 84 Mio. € in 2012 deutlich gegenüber den anderen Ländern heraus, auch wenn gegenüber 2011 ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Mit rund 12 Mio. € weniger folgt Bayern und mit rd. 17 Mio. € weniger Baden-Württemberg. Bei nur noch knapp der Hälfte der Umsätze von Niedersachsen liegen die Umsätze von Nordrhein-Westfalen (ca. 42 Mio. €). In den übrigen Bundesländern liegen die gemeldeten Geldumsätze bei rund 20 Mio. € und weit darunter. Vergleichbar dem Trend bei den Transaktionszahlen und dem Flächenumsatz ist in Hessen und Sachsen auch der Geldumsatz von 2011 auf 2012 leicht gestiegen, während er in fast allen übrigen Bundesländern gesunken ist. Im Gegensatz zum Anstieg bei den Transaktionszahlen in Niedersachsen und Thüringen sind die Geldumsätze, wie die Flächenumsätze, in diesen Ländern zurückgegangen. Im Saarland und in Sachsen-Anhalt sind die Umsätze im Vergleich der beiden Berichtsjahre nahezu unverändert.

Wie den Abbildungen **Abb. 5-160** bis **Abb. 5-162** und diesbezüglichen Anmerkungen zu entnehmen ist, sind die Umsatzentwicklungen für Grünland von 2011 nach 2012 in den Bundesländern

zu unterschiedlich, um bundesweite Tendenzen ableiten zu können.

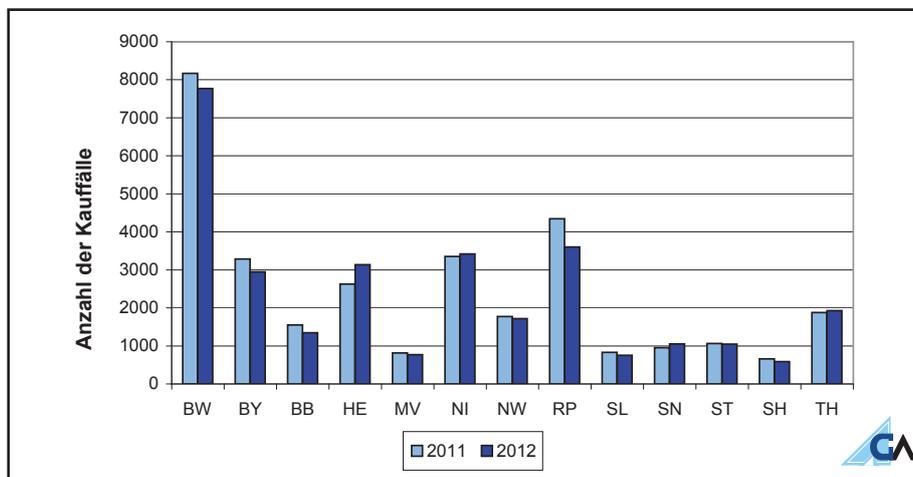


Abb. 5-160: Anzahl der Kauffälle für Grünland 2011 / 2012

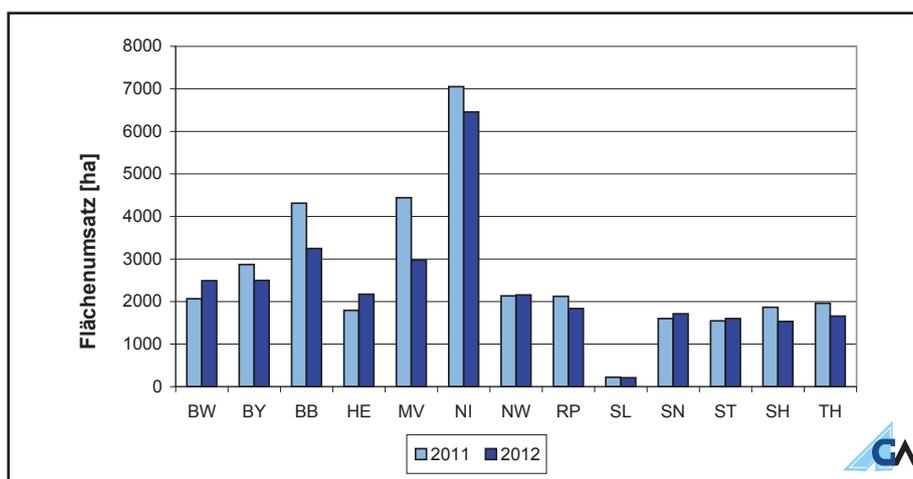


Abb. 5-161: Flächenumsatz für Grünland 2011 / 2012

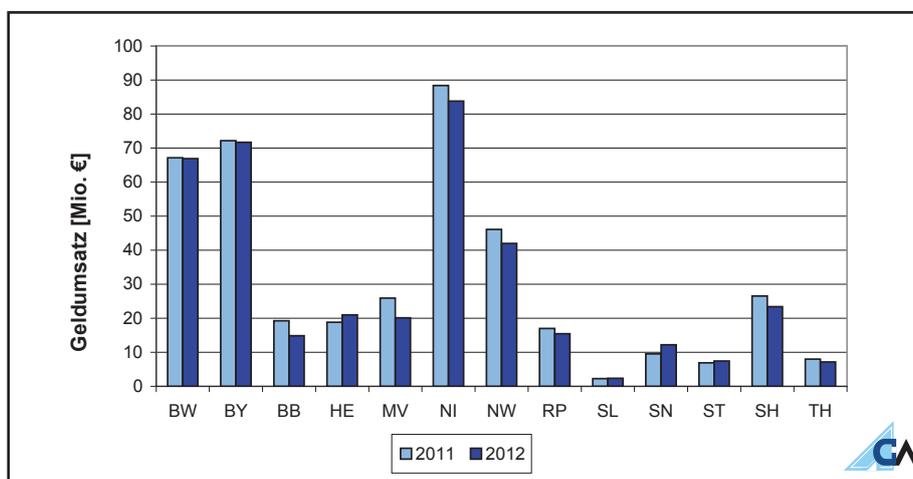


Abb. 5-162: Geldumsatz für Grünland 2011 / 2012

Von den beteiligten örtlichen Gutachterausschüssen sind durchschnittliche Kaufpreise für als Grünland genutzte Flächen ermittelt worden. In **Abb. 5-163** werden für das Jahr 2012 neben der Anzahl der Kauffälle die mittlere Flächengröße, der durchschnittliche Kaufpreis (Medianwert) sowie die Preisspanne für die gemeldeten durchschnittlichen Kaufpreise jeweils nach 3 Kategorien von Bevölkerungsdichten wie bei Ackerland unterschieden. Dazu ist der Tabelle auch zu entnehmen, welcher Flächenanteil in den einzelnen Bundesländern von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird, die tatsächlich Umsätze und durchschnittliche Kaufpreise gemeldet haben und wie aussagekräftig damit die entsprechen-

den Angaben für das jeweilige Bundesland als Ganzes sind. Aufgrund der geringen Datenlage sind in der Tabelle die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht aufgeführt.

Anhand der erhobenen Daten lässt sich feststellen, dass sich die Preise für Grünland in den einzelnen Bundesländern zum Teil erheblich unterscheiden.

Wie in **Abb. 5-163** ersichtlich, sind deutschlandweit die höchsten Preise für Grünland in städtischen Bereichen mit hoher Bevölkerungsdichte in Bayern (22,90 €/m<sup>2</sup>), Hessen (13,00 €/m<sup>2</sup>) und Baden-Württemberg (12,22 €/m<sup>2</sup>) gezahlt worden.

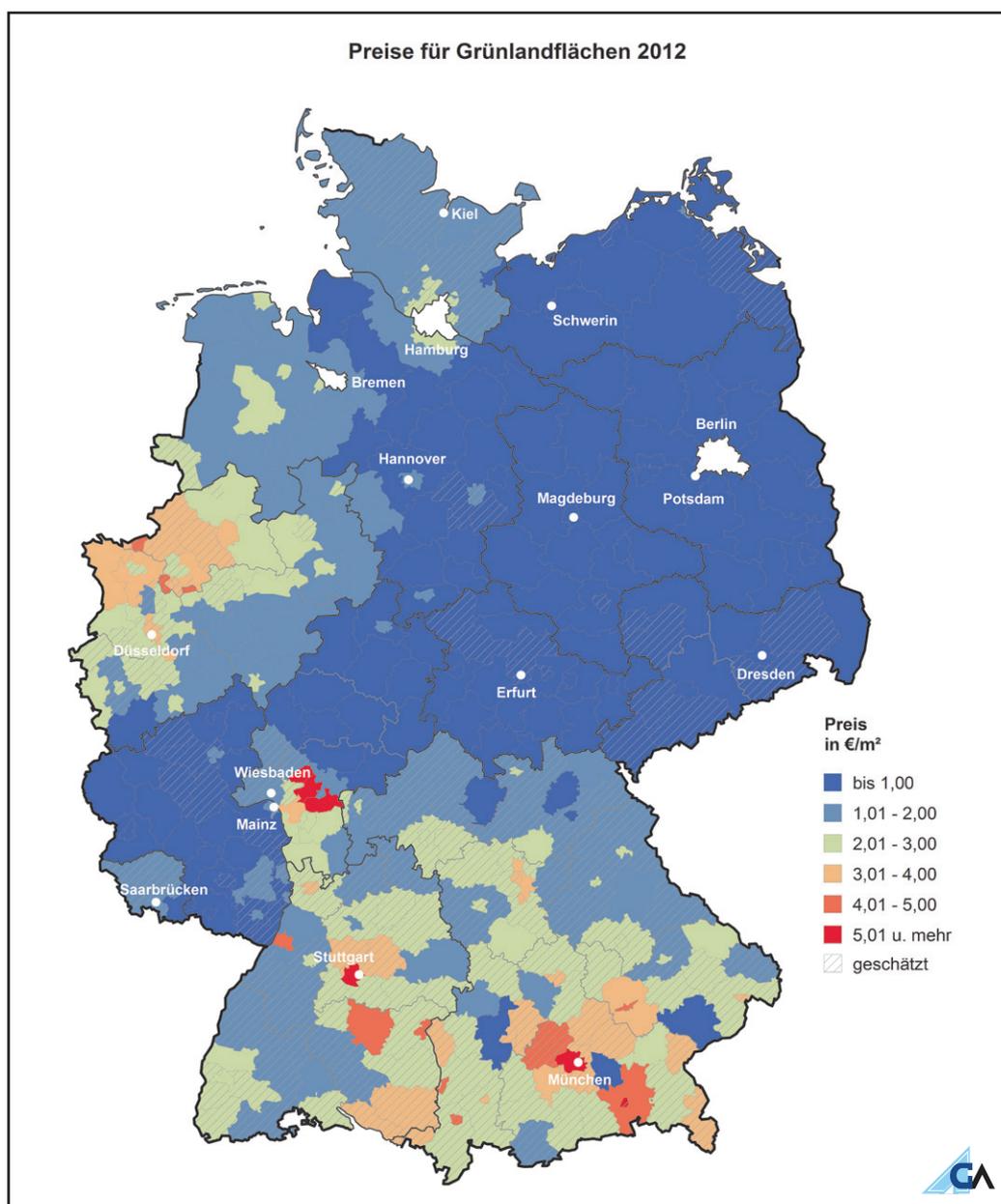
Bundesland	Bevölkerungsdichte	beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne [€/m <sup>2</sup> ]
Baden-Württemberg	gering		keine Angabe			
	mittel	21%	2.985	0,6	1,50	1,15 - 5,30
	hoch	23%	2.585	0,2	3,00	1,32 - 12,22
Bayern	gering	21%	2.204	0,2	2,20	1,15 - 8,39
	mittel	42%	601	0,9	5,54	1,73 - 7,56
	hoch	51%	145	0,7	4,73	2,07 - 22,90
Brandenburg	gering	100%	1.152	2,5	0,35	0,25 - 0,50
	mittel	100%	100	1,7	0,38	0,22 - 0,48
	hoch	100%	92	1,7	0,33	0,17 - 0,72
Hessen	gering	100%	1.143	0,9	0,76	0,56 - 1,02
	mittel	100%	1.786	0,6	1,22	0,79 - 1,87
	hoch	87%	208	0,4	2,96	1,53 - 13,00
Mecklenburg-Vorpommern	gering	87%	754	3,9	0,60	0,35 - 0,79
	mittel		keine Angabe			
	hoch	75%	15	1,5	1,51	0,60 - 3,37
Niedersachsen	gering	94%	2.311	2,1	0,97	0,56 - 2,46
	mittel	87%	993	1,5	1,27	0,60 - 2,05
	hoch	42%	113	1,3	1,52	1,42 - 2,07
Nordrhein-Westfalen	gering	100%	240	1,0	1,50	1,14 - 1,78
	mittel	88%	883	1,4	2,05	1,05 - 5,16
	hoch	60%	595	1,1	2,65	1,10 - 9,29
Rheinland-Pfalz	gering	69%	1.836	0,6	0,72	0,50 - 1,00
	mittel	39%	1.579	0,4	0,98	0,80 - 2,47
	hoch	39%	185	0,2	2,05	0,31 - 7,38
Saarland	gering		keine Angabe			
	mittel	54%	348	0,3	0,86	0,86 - 0,86
	hoch	73%	407	0,3	1,25	0,98 - 1,55
Sachsen	gering	71%	542	1,5	0,39	0,26 - 0,59
	mittel	38%	468	1,9	0,67	0,54 - 0,79
	hoch	23%	43	0,8	0,71	0,71 - 0,71
Sachsen-Anhalt	gering	100%	1.020	1,5	0,45	0,34 - 0,64
	mittel		keine Angabe			
	hoch	42%	30	1,8	0,57	0,57 - 0,57
Schleswig-Holstein	gering	41%	518	2,7	1,39	1,02 - 1,66
	mittel		keine Angabe			
	hoch	5%	32	1,5	1,70	1,70 - 1,70
Thüringen	gering	79%	1.849	0,8	0,55	0,30 - 0,78
	mittel	100%	26	0,7	0,64	0,64 - 0,64
	hoch	43%	52	1,5	0,70	0,47 - 0,73

Abb. 5-163: Preisspannen für Grünland 2012

Aussagen über ein zu vermutendes Nord-Süd-Gefälle können nicht getroffen werden, da die Datendichte in diesen südlichen Bundesländern hierfür nicht ausreicht.

Die **Abb. 5-164** zeigt die Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen in Deutschland im Jahr 2012. In der Kartendarstellung wird auch die räumliche Verteilung der vorhandenen Daten erkennbar. Wie bei den Ackerflächen wird ein West-Ost-Gefälle deutlich. In den östlichen Bundesländern liegt der Bodenpreis für Grünland überwiegend unter 1,00 €/m<sup>2</sup>. In Richtung Westen ist über Niedersachsen bis nach Nordrhein-Westfalen eine kontinuierliche

Steigerung zu erkennen. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland sind mit mehr als 3,00 €/m<sup>2</sup> im westlichen Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen. In Richtung Süden ist zunächst wiederum eine wertmäßige Abnahme zu erkennen. Rheinland-Pfalz und Hessen weisen neben einzelnen Regionen mit hohen Preisen, wie in den überwiegend städtischen Gebieten in Hessen, großflächig niedrige Werte bis 1,00 €/m<sup>2</sup> aus. Aussagen über die südlichen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg sind aufgrund der Datenlage und überwiegend geschätzter Werte nicht gesichert möglich.



**Abb. 5-164:** Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen 2012

### 5.5.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Mit dem vorliegenden Datenmaterial zu den Umsätzen für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand für die Jahre 2011 und 2012 werden rund 71 % des Bundesgebietes abgedeckt. Die gemeldete Anzahl von veräußerten forstwirtschaftlichen Flächen mit Bestand ist mit rd. 22.100 im Jahr 2012 um ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Im Gegensatz dazu und zu den Ackerland- und Grünlandflächen sind bei den Forstflächen steigende Flächen- und Geldumsätze zu verzeichnen. So ist der Flächenumsatz von 2011 nach 2012 um ca. 15 % auf rd. 43.400 ha gestiegen und der Geldumsatz um ca. 2 % auf rd. 339 Mio. €.

Da allerdings (ohne Stadtstaaten) nur aus Brandenburg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen flächendeckend Daten vorliegen und für alle anderen Bundesländer die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Subkreise auf das gesamte Bundesland abgeleitet worden sind, ist diese Aussage nicht auf das gesamte Bundesgebiet zu übertragen. Je nach Grad der Hochrechnung ist die Aussagekraft der angegebenen Umsätze für die jeweiligen Bundesländer zu beurteilen. Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist insbesondere für Baden-

Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein die Datenlage sehr unsicher, da hier jeweils nicht einmal die Hälfte der Landesfläche von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird. Daher sollten die Angaben zu diesen drei Bundesländern in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken gerade im direkten Vergleich mit den anderen Bundesländern besonders kritisch beurteilt werden. Die Stadtstaaten Berlin und Hamburg werden trotz 100%iger Abdeckung bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, da die Datenmenge zu gering ist, um daraus Entwicklungen ableiten zu können.

Eine Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand in den Bundesländern gibt **Abb. 5-165**.

Bereits aus der Tabelle geht augenscheinlich hervor, dass sich Brandenburg im Jahr 2012 beim Flächenumsatz gegenüber den anderen Bundesländern deutlich abhebt, wobei hier auch der größte Zuwachs von 2011 nach 2012 zu verzeichnen ist. Bei den Transaktionszahlen und beim Geldumsatz ist es dagegen Bayern, das die höchsten Werte aufweist.

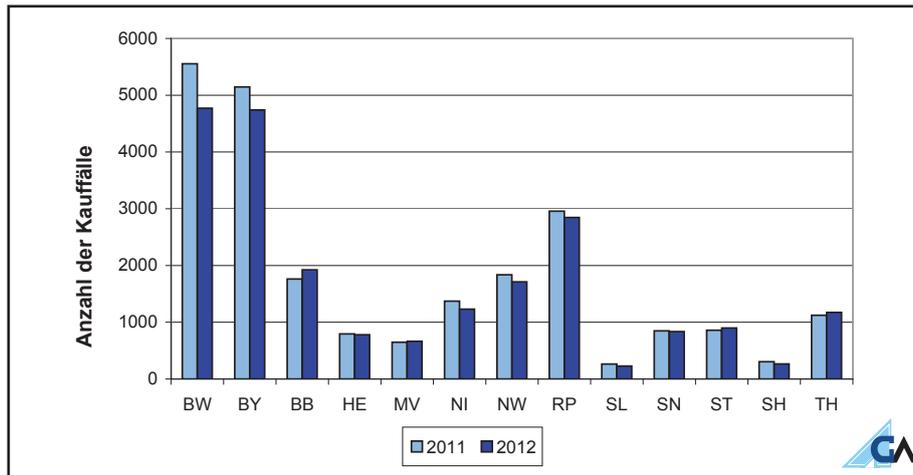
Bundesland	beteiligte Subkreise (Gesamtzahl)	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio.€]	
		2011	2012	2011	2012	2011	2012
BW	14%	5.554	4.772	2.029	2.142	33,98	29,90
BY	45%	5.146	4.742	5.502	5.845	107,61	118,73
BE	100%	5	4	3	6	0,15	0,01
BB	100%	1.762	1.924	7.529	11.266	20,15	31,63
HB	0%	11	11	11	11	0,21	0,21
HH	100%	9	5	31	48	0,30	0,40
HE	97%	794	780	2.212	1.260	22,34	10,66
MV	79%	649	665	2.330	2.683	10,44	10,98
NI	100%	1.371	1.230	3.612	3.640	33,89	39,84
NW	88%	1.837	1.711	3.548	2.875	40,11	35,52
RP	73%	2.958	2.846	1.762	1.407	14,52	11,62
SL	77%	263	228	135	91	2,58	0,90
SN	60%	848	836	1.964	1.930	14,65	11,77
ST	100%	860	899	2.516	3.902	7,23	9,41
SH	37%	304	266	677	743	8,64	10,05
TH	100%	1.124	1.173	3.812	5.511	14,81	17,48
<b>Deutschland</b>	<b>71%</b>	<b>23.495</b>	<b>22.090</b>	<b>37.673</b>	<b>43.360</b>	<b>331,62</b>	<b>339,12</b>

Abb. 5-165: Gesamtübersicht der Umsätze der Bundesländer für Forstflächen 2011 / 2012

In den **Abb. 5-166** bis **Abb. 5-168** werden für die Bundesländer - ohne Stadtstaaten - die Umsatzentwicklungen für 2011 und 2012 dargestellt.

In den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz wurden für 2012 die meisten Transaktionen für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand durchgeführt (**Abb. 5-166**). Es folgen Brandenburg mit rd. 1.900 und Nordrhein-Westfalen mit rd. 1.700 Kauffällen. Die Entwicklung der Kauffallzahlen von 2011 nach 2012 ist in den Ländern unterschiedlich. Während in

den höchsten Flächenumsätzen registriert, wird der Unterschied nach einem Anstieg von fast 50 % auf rd. 11.300 ha in 2012 gegenüber den anderen Bundesländern noch markanter. Der größte Anstieg des Flächenumsatzes von 2011 nach 2012 ist in Sachsen-Anhalt mit ca. 55 % zu verzeichnen. Auch in Thüringen ist mit einem Plus von ca. 45 % ein beachtlicher Zuwachs zu erkennen. Ursache für den insgesamt gestiegenen Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Flächen sind die Steigerungen in den östlichen Bundesländern.

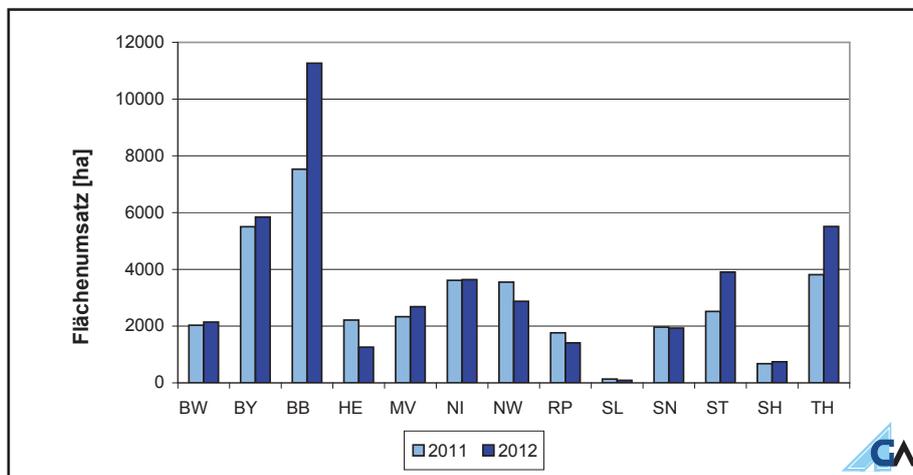


**Abb. 5-166:** Anzahl der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2011 / 2012

den östlichen Bundesländern mehr Transaktionen stattgefunden haben, sind die Kauffallzahlen in den westlichen Bundesländern zurückgegangen.

Die Entwicklung der Flächenumsätze für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand wird für die Bundesländer in **Abb. 5-167** dargestellt. Brandenburg ist hier hervorzuheben. Bereits 2011 mit

Klammert man das Bundesland Bayern aufgrund seiner sehr unsicheren Datenlage in der nachfolgenden Betrachtung der **Abb. 5-168** aus, wird deutlich, dass sich auch beim Geldumsatz Brandenburg mit dem mit ca. 57 % größten Anstieg von 2011 (rd. 20 Mio. €) nach 2012 (rd. 32 Mio. €) gegenüber den anderen Bundesländern hervorhebt, auch wenn es damit nicht die höchsten Geldumsätze in Deutschland im Jahr 2012



**Abb. 5-167:** Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2011 / 2012

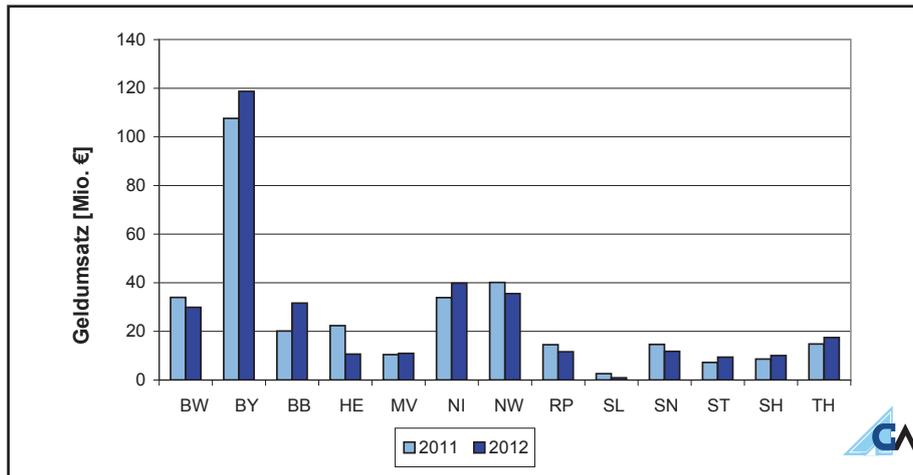


Abb. 5-168: Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2011 / 2012

erreicht. Die höchsten Geldumsätze werden in Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen registriert. Wie schon beim Flächenumsatz (- 43 %) zeigt sich auch beim Geldumsatz mit - 52 % in Hessen der größte Rückgang.

Eindeutige Aussagen über die Entwicklung auf dem Teilmarkt der forstwirtschaftlichen Flächen lassen sich für Deutschland aufgrund der lückenhaften Datenlage und unterschiedlicher Tendenzen in den Bundesländern nicht treffen.

In **Abb. 5-169** werden für die Bundesländer, unterschieden nach jeweils 3 Gruppen von Bevölkerungsdichten wie bei Ackerland, neben der Anzahl der Kauffälle die mittleren Flächengrößen, der durchschnittliche Kaufpreis (Medianwert) und die Spannen für die gemeldeten durchschnittli-

chen Kaufpreise mit Bestand für das Jahr 2012 dargestellt. Ausgenommen sind wegen der zu geringen Datenlage die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg.

Die durchschnittlich größten Waldflächen pro Kauffall werden in Brandenburg veräußert, die kleinsten Flächen im Saarland, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Des Weiteren ist der Tabelle zu entnehmen, dass die niedrigsten Preise für forstwirtschaftliche Flächen im Saarland, in Schleswig-Holstein und in den östlichen Bundesländern gezahlt werden.

Aufgrund der geringen und inhomogenen Dichte wird auf eine kreisweise Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise verzichtet.

Bundesland	Bevölkerungs- dichte	beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne [€/m <sup>2</sup> ]
Baden- Württemberg	gering		keine Angabe			
	mittel	14%	1.829	0,9	1,35	1,35 - 1,35
	hoch	7%	1.815	0,3	1,45	1,40 - 4,00
Bayern	gering	36%	3.772	1,3	1,71	0,79 - 6,76
	mittel	51%	814	0,9	3,08	1,35 - 9,12
	hoch	61%	156	0,9	2,28	0,75 - 5,98
Brandenburg	gering	100%	1.688	6,2	0,32	0,24 - 0,46
	mittel	100%	130	2,8	0,36	0,27 - 0,52
	hoch	100%	106	4,1	0,44	0,18 - 0,50
Hessen	gering	100%	277	2,8	0,92	0,57 - 1,24
	mittel	100%	408	1,0	1,20	0,35 - 6,48
	hoch	77%	95	0,8	3,46	1,25 - 6,00
Mecklenburg- Vorpommern	gering	70%	654	4,1	0,45	0,30 - 0,53
	mittel		keine Angabe			
	hoch	8%	11	1,1	0,53	0,53 - 0,53
Niedersachsen	gering	91%	820	3,5	0,89	0,64 - 1,69
	mittel	78%	366	1,8	1,22	1,09 - 1,89
	hoch	36%	44	3,2	1,27	0,95 - 1,58
Nordrhein- Westfalen	gering	100%	212	3,1	1,33	0,84 - 1,52
	mittel	95%	760	1,4	1,23	0,85 - 2,32
	hoch	72%	739	1,6	1,10	0,78 - 7,80
Rheinland- Pfalz	gering	51%	1.702	0,6	0,82	0,71 - 0,92
	mittel	20%	1.018	0,4	1,57	0,84 - 1,58
	hoch	33%	126	0,3	0,85	0,51 - 2,70
Saarland	gering		keine Angabe			
	mittel	54%	137	0,5	0,87	0,87 - 0,87
	hoch	73%	91	0,3	0,91	0,50 - 1,35
Sachsen	gering	71%	409	2,7	0,45	0,28 - 0,48
	mittel	47%	403	2,0	0,46	0,44 - 0,65
	hoch	34%	24	0,6	0,60	0,46 - 0,73
Sachsen- Anhalt	gering	68%	888	3,3	0,43	0,30 - 0,47
	mittel		keine Angabe			
	hoch	77%	11	4,5	0,30	0,25 - 0,34
Schleswig- Holstein	gering	41%	224	3,0	1,28	0,88 - 1,32
	mittel		keine Angabe			
	hoch	5%	18	1,3	0,72	0,72 - 0,72
Thüringen	gering	85%	1.094	4,9	0,49	0,35 - 0,72
	mittel	100%	17	2,6	0,39	0,39 - 0,39
	hoch	55%	62	0,9	0,62	0,56 - 1,04

Abb. 5-169: Durchschnittliche Kaufpreise für Forstflächen mit Bestand 2012

### 5.5.5 Sonstige Agrarflächen

Der Teilmarkt der sonstigen Agrarflächen enthält alle übrigen, nicht bereits unter Nr. 5.5.2 bis 5.5.4 beschriebenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen, wie z. B. Wechselland, Dauerkulturen, Sonderkulturen, Geringstland, Unland, Grundstücke für landwirtschaftliche Betriebe (Hof) und sonstige Grundstücke für Forstwirtschaft. Damit vereint dieser Teilmarkt Flächen unterschiedlichsten Charakters bzw. unterschiedlichster Ausprägung und enthält somit selbst viele einzelne kleine Teilmärkte, welche aber aufgrund ihrer

jeweils sehr geringen Datendichte für sich allein nicht auswertbar sind. So kann keine Aussage darüber getroffen werden, welche der genannten Flächen in den jeweiligen Bundesländern oder auch deutschlandweit den größten Einfluss auf die Umsätze dieses Teilmarktes hat. Aus vorgenannten Gründen ist auch eine Auswertung dieses Teilmarktes der sonstigen Flächen differenziert nach den Bundesländern, wie sie für die Teilmärkte Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen erfolgt ist, hier nicht sinnvoll und aussagekräftig.



## **6 Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten**



## 6.1 Metropolregion Hamburg

### Strukturdaten

Die Metropolregion Hamburg ist nach Festlegung der Ministerkonferenz für Raumordnung eine der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Den Kern bildet die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hinzu kommen insgesamt 19 Landkreise und kreisfreie Städte der Länder Schleswig-Holstein (SH), Niedersachsen (NI) und Mecklenburg-Vorpommern (MV), im Folgenden nach der Definition der amtlichen Statistik als „Umland“ bezeichnet. Unterteilt wird das Umland in den Tabellendarstellungen wiederum in „direktes Umland“ und „weiteres Umland“ (**Abb. 6-1**). Das direkte Umland umfasst alle Kreise, die eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Hamburg haben. Alle anderen Kreise und kreisfreien Städte, die weiter vom Kern der Metropolregion entfernt liegen, sind als „weiteres Umland“ zusammenge-

fasst. Innerhalb des „direkten Umlandes“ wird in diesem Bericht noch zwischen dem „inneren Umland“ mit Gemeinden in unmittelbarer Nähe zur FHH und entsprechend starken Verflechtungen einerseits und dem „mittleren Umland“ andererseits unterschieden. Aus dem „weiteren Umland“ wird die Hansestadt Lübeck als zweitgrößte Stadt der Metropolregion gesondert dargestellt. Somit ergeben sich in der Darstellung insgesamt fünf „Ringe“ (**Abb. 6-2**):

Einige Strukturdaten zu Fläche und Bevölkerung sind in **Abb. 6-3** aufgeführt. Daraus wird deutlich, dass die Metropolregion sehr unterschiedlich dicht besiedelt ist und daher gerade die Daten des Immobilienmarktes regional differenziert betrachtet werden müssen. Hinzuweisen ist auf die hohe Zahl der Pendler (d. h. der Erwerbstätigen, die nicht am Wohnort arbeiten) im Umland. Von

1	Hamburg (FHH)	Freie und Hansestadt Hamburg
2	inneres Umland	ausgewählte Gemeinden
3	mittleres Umland	soweit nicht im inneren Umland: Kreis Pinneberg (SH) Kreis Segeberg (SH) Kreis Stormarn (SH) Kreis Herzogtum Lauenburg (SH) Landkreis Harburg (NI) Landkreis Stade (NI)
4	Lübeck	Hansestadt Lübeck (SH)
5	weiteres Umland	Kreis Steinburg (SH) Kreis Dithmarschen (SH) Stadt Neumünster (SH) Kreis Ostholstein (SH) Landkreis Nordwestmecklenburg (MV) Altkreis Ludwigslust (MV) Landkreis Lüneburg (NI) Landkreis Lüchow-Dannenberg (NI) Landkreis Uelzen (NI) Landkreis Heidekreis (NI) Landkreis Rotenburg/Wümme (NI) Landkreis Cuxhaven (NI)

Abb. 6-1: Gebiete Metropolregion Hamburg

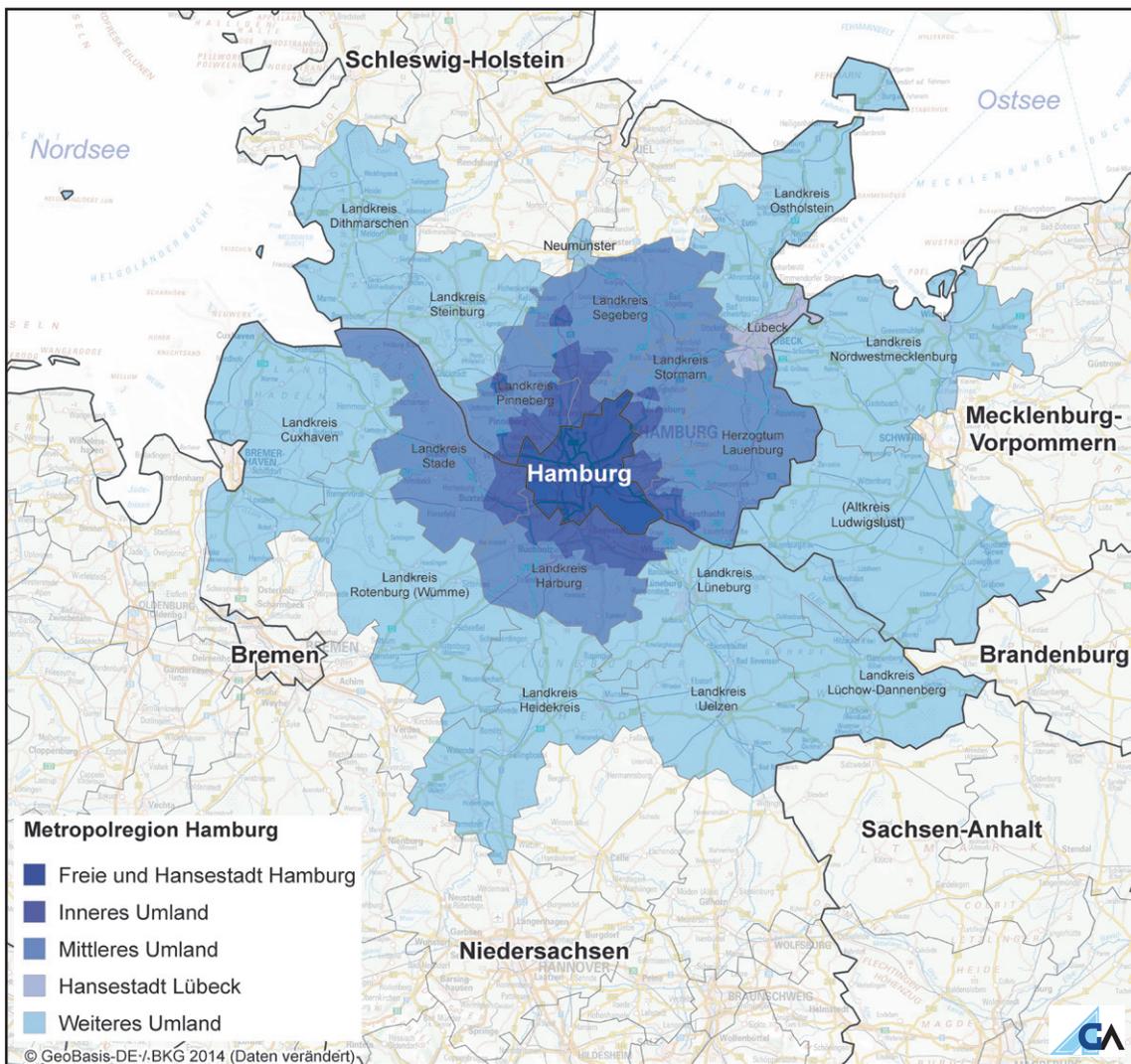


Abb. 6-2: Räumliche Gliederung der Metropolregion Hamburg

Ring	Fläche	Fläch.anteil	Einwohner	Einw.anteil	Einw./km <sup>2</sup>	potenzielle Haushalte	Erwerbstätige	Erw.anteil	Pendler	Pend.anteil
1 Hamburg	755	2,9%	1.706.690	34,7%	2.260	1.116.270	861.970	50,5%	94.170	10,9%
2 inneres Umland	1.201	4,6%	711.933	14,5%	593	417.270	362.096	50,9%	251.778	69,5%
3 mittleres Umland	5.348	20,5%	696.657	14,2%	130	398.569	352.114	50,5%	242.652	68,9%
4 Lübeck	214	0,8%	210.320	4,3%	982	136.670	100.920	48,0%	25.320	25,1%
5 weiteres Umland	18.543	71,2%	1.590.610	32,4%	86	947.100	777.450	48,9%	470.380	60,5%

Abb. 6-3: Fläche und Bevölkerung

den 1,1 Mio. in Hamburg arbeitenden Erwerbstätigen pendeln rund 28,2 % aus dem Umland ein.

Wesentliche Strukturdaten zum Immobilienbestand sind in **Abb. 6-4** aufgeführt. Bemerkenswert ist der hohe Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen werden

typischerweise nicht wie landläufig vermutet regelmäßig selbstgenutzt, sondern dienen in der Regel als Geldanlage. Der erhöhte Anteil an Ferienwohnungen im weiteren Umland resultiert insbesondere aus der Lage an der Küste. Fast die Hälfte der Ferienwohnungen in der Metropolregion liegt im Kreis Ostholstein.

Ring		Anteil selbstgenutzt	Anteil vermietet	Leerstandsquote	Anteil Ferienwhg.	Anzahl Whg. insgesamt	Anteil selbstgenutzt	Leerstandsquote	Anteil Ferienwhg.	Anzahl handelbarer Wohnimmobilien
1	Hamburg	40,1%	57,9%	1,4%	0,6%	924.596	23,3%	1,6%	0,2%	428.903
2	inneres Umland	40,8%	56,2%	1,9%	1,1%	351.823	50,3%	2,0%	0,5%	259.788
3	mittleres Umland					328.242	56,8%	2,7%	1,5%	257.541
4	Lübeck	31,7%	62,4%	2,0%	3,9%	117.150	29,0%	2,9%	1,5%	62.445
5	weiteres Umland	34,5%	50,9%	2,9%	11,7%	821.036	51,4%	3,8%	4,4%	618.027

Abb. 6-4: Gebäude- und Wohnungsbestand

## Der Immobilienmarkt im Überblick

Der Gesamtumsatz in der Metropolregion ist aus den **Abb. 6-5** und **Abb. 6-6** ersichtlich. Soweit die Zahlen die Kreise aus Schleswig-Holstein betreffen, sind sie überwiegend hochgerechnet, im Übrigen beruhen sie auf den von den Gutachterausschüssen gemeldeten Zahlen.

Ring		Anzahl Verkäufe unbebaut	Anzahl Verkäufe bebaut	pro 1000 Wohnh. ohne ETW	Anzahl Verkäufe ETW	pro 1000 ETW	Anzahl Verkäufe Land-/Forstw.	Gesamtanzahl Verkäufe	pro 1000 Einw.
1	Hamburg	1.058	4.457	20	8.135	39	80	13.730	8
2	inneres Umland	1.265	3.825	21	3.383	42	257	8.730	12
3	mittleres Umland	2.218	4.606	22	2.113	46	1.100	10.037	14
4	Lübeck	222	993	24	534	25	14	1.764	8
5	weiteres Umland	3.627	10.724	22	3.584	28	3.684	21.619	14

Abb. 6-5: Anzahl der Immobilienverkäufe 2012

Ring		Geldumsatz unbebaut [Mio. €]	Geldumsatz bebaut [Mio. €]	pro Stück [Mio. €]	Geldumsatz ETW [Mio. €]	pro Stück [Mio. €]	Geldumsatz Land-/Forstw. [Mio. €]	Geldumsatz gesamt [Mio. €]	pro Einw. [€]
1	Hamburg	648	3.991	0,90	2.034	0,25	10	6.684	3916
2	inneres Umland	248	1.141	0,30	545	0,16	17	1.950	2739
3	mittleres Umland	222	921	0,20	268	0,13	81	1.492	2142
4	Lübeck	30	284	0,29	77	0,14	1	392	1866
5	weiteres Umland	210	1.555	0,15	390	0,11	234	2.390	1503

Abb. 6-6: Geldumsatz 2012

## Individuell genutzte Wohnimmobilien

(Abb. 6-7 bis Abb. 6-9)

Ring		Anzahl der verkauften Eigenheim-Bauplätze	pro 1000 Einw.	durchschnittl. Bodenrichtwert für Eigenheim-Bauplatz in mittlerer Lage [€/m <sup>2</sup> ]
1	Hamburg	601	0,4	299
2	inneres Umland	987	1,4	179
3	mittleres Umland	1.718	2,5	107
4	Lübeck	150	0,7	150
5	weiteres Umland	2.912	1,8	59

Abb. 6-7: Bauplätze für Eigenheime 2012

Ring		Anzahl der verkauften Ein-/Zweifam. Häuser	pro 1000 Bestandsobjekte	Geldumsatz der verkauften Ein-/Zweifam. Häuser [Mio. €]	pro Stück [Mio. €]	mittlerer Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Neubau) [€/m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis freistehendes Einfam. haus (ohne Neubau) [€]	mittlerer Preis Doppelhaus-hälfte / Reihenhaus (ohne Neubau) [€]
1	Hamburg	3.164	20	1.302	0,41	2949	490000	280000
2	inneres Umland	3.342	20	873	0,26	1981	280000	210000
3	mittleres Umland	3.850	19	733	0,19	1499	210000	170000
4	Lübeck	678	21	102	0,15	1476	210000	140000
5	weiteres Umland	8.586	19	1.075	0,13	1029	140000	110000

Abb. 6-8: Ein-/Zweifamilienhäuser 2012

Ring		Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen (ohne Neubau)	pro 1000 Bestandsobjekte	mittlere Wohnfläche der Bestandsobjekte [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Neubau) [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der verkauften Neubaugewohnungen	pro 1000 Bestandsobjekte	mittlere Wohnfläche der Neubaugewohnungen [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (Neubau) [€/m <sup>2</sup> ]
1	Hamburg	5.599	27	70	2371	1.192	6	85	3859
2	inneres Umland	2.579	32	71	1423	596	7	85	2392
3	mittleres Umland	1.557	34	71	1144	436	9	77	2230
4	Lübeck	399	18	68	1499	105	5	78	2266
5	weiteres Umland	2.668	20	71	1115	685	5	77	2354

Abb. 6-9: Eigentumswohnungen 2012

### Mehrfamilienhäuser

Da aus dem Umland kein ausreichendes Datenmaterial vorliegt, wird auf die Darstellung des Mehrfamilienhausmarktes in der Freien und Hansestadt Hamburg verwiesen.

### Gewerbliche Immobilien

In **Abb. 6-10** sind die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke angegeben. Bei Produktions- und Logistikgrundstücken fällt der Bodenrichtwert erwartungsgemäß mit der

Entfernung zum Metropolenkern. Bei Büro- und Geschäftshausgrundstücken bietet sich ein entsprechendes Bild, wobei die Werte sich etwa beim 3-fachen der Produktions-/Logistikgrundstücke bewegen. Die Spitzenwerte der Kerngebiete weichen von diesem Schema jedoch ab: Im direkten Umland zu Hamburg ist die Attraktivität des Metropolenkerns zu groß, als dass sich hierzu nennenswert nachgefragte Kerngebiete etablieren können. Diese finden sich erst wieder in Lübeck oder Lüneburg.

Ring		durchschnittl. Bodenrichtwert für Produktion/Logistik [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittl. Bodenrichtwert für Büro-/Geschäftshäuser [€/m <sup>2</sup> ]	Spitzen-Bodenrichtwert für Kerngebiet [€/m <sup>2</sup> ]
1	Hamburg	195	381	20000
2	inneres Umland	66	190	870
3	mittleres Umland	46	143	930
4	Lübeck	50	160	2900
5	weiteres Umland	23	73	1700

Abb. 6-10: Bauplätze für Gewerbeimmobilien 2012



## 6.2 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

### Allgemeine Beschreibung

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten Europäischen Wirtschaftsraumes.

Wirtschaftlich haben Berlin und Brandenburg in den letzten Jahren einen beachtlichen Funktionswandel vollzogen. Der Abstand zu den alten Bundesländern hat sich verringert. Der Aufschwung seit 2004 – unterbrochen von der Weltwirtschaftskrise – hat zu Wachstum und Beschäftigung wie

Anfang bis Mitte der 1990er Jahre geführt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gemeinsamen Planungsraum betrug 2012 161 Mrd. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg gegenüber 2004 um 28 %. Infolge dieses Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote in Berlin auf 12,3 %, in Brandenburg auf 10,2 % zurückgegangen. Gleichwohl bleibt die Hauptstadtregion weiter unter dem Bundesdurchschnitt.

Berlin ist der Motor des gemeinsamen Planungsraumes: 63 % der Wirtschaftsleistung im

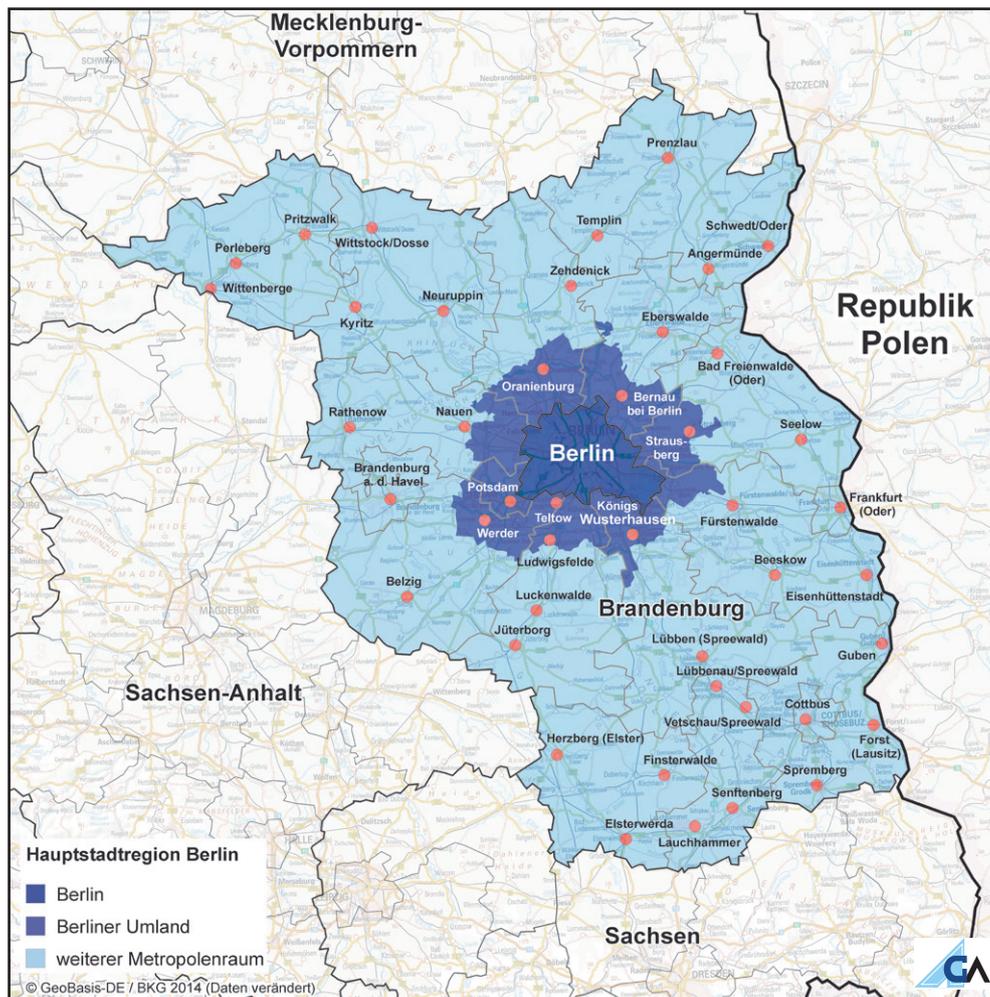


Abb. 6-11: Berliner Umland und weiterer Metropolenraum



Abb. 6-12: Berliner Umland

Gesamtraum entfallen auf die Hauptstadt. Die Verflechtungen und die räumliche Arbeitsteilung zwischen Berlin und Brandenburg haben sich deutlich weiterentwickelt.

Die Verzögerung der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) Willy-Brandt brems die wirtschaftliche Entwicklung. Die Befürchtung sinkender Grundstückswerte in den von der Flugroutendiskussion betroffenen Gebieten konnte anhand der Auswertung der vorliegenden Kauffälle am Grundstücksmarkt nicht bestätigt werden.

**Umsatzzahlen**

Die Gutachterausschüsse erfassten im Berichtsjahr 2012 insgesamt 45.950 notarielle Urkunden (KV) (2011: 44.304) mit einem Geldumsatz von etwa 14,6 Mrd. € (2011: 12,8 Mrd. €). Damit ergibt sich ein Umsatzplus nach Kaufverträgen von ca. 4 % und nach Geldumsatz in Höhe von ca. 14 %.

**Anzahl der Kauffälle (2012)**

Mit einem Anteil von 61 % (2011: 59 %) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien in der Hauptstadtregion dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 21 % (2011: 22 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 13 % unbebaute Grundstücke und 2 % reine Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) (Abb. 6-13).

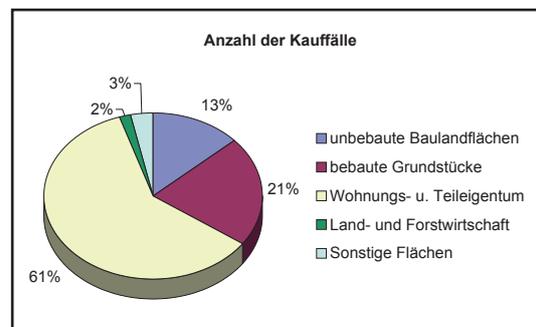


Abb. 6-13: Anzahl der Kauffälle 2012

### Transaktionsvolumen Geldmenge (2012)

Der größte Teil mit ca. 9,1 Mrd. € oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 63 % (2011: 62 %) entfällt auf bebaute Grundstücke. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt folgt mit etwa 4,2 Mrd. € bzw. mit 29 % (2011: 29 %). Zusätzlich registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 1,0 Mrd. € oder 7 % bei unbebauten Grundstücken. Die reinen Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) sind bezogen auf den Geldumsatz als nur nachrangig zu bezeichnen (Abb. 6-14).

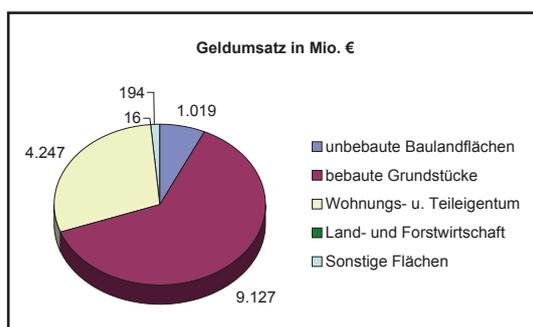


Abb. 6-14: Geldumsatz 2012

### Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2012)

#### Wohnbaulandflächen

Das Preisniveau für Wohnbaulandflächen (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Regel zwischen 50 €/m<sup>2</sup> (z. B. Umlandrand Brandenburg) und 280 €/m<sup>2</sup> (z. B. Berlin-Steglitz).

#### Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 20 €/m<sup>2</sup> (z. B. Umlandrand Brandenburg) und 90 €/m<sup>2</sup> (z. B. Berlin-Tempelhof).

#### Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 0,40 €/m<sup>2</sup> (Umlandrand) und 1,00 €/m<sup>2</sup>.

### Eigenheimmarkt (2012)

#### Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2012 bei ca. 318.000 € in Berlin (2011: 291.000 €) und ca. 200.000 € im Umland (2011: 186.000 €) (Abb. 6-15).

#### Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2012 bei ca. 277.000 € in Berlin (2011: 252.000 €) und ca. 165.000 € im Umland (2011: 162.000 €) (Abb. 6-15).

#### Eigentumswohnungsmarkt

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2012 bei ca. 3.400 €/m<sup>2</sup> für Erstverkäufe in Berlin (2011: 3.100 €/m<sup>2</sup>) und bei ca. 2.800 €/m<sup>2</sup> im Umland (2011: 2.650 €/m<sup>2</sup>).

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen lag das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2012 bei ca. 1.750 €/m<sup>2</sup> in Berlin (2011: 1.600 €/m<sup>2</sup>) und bei ca. 1.350 €/m<sup>2</sup> im Umland (2011: 1.250 €/m<sup>2</sup>).

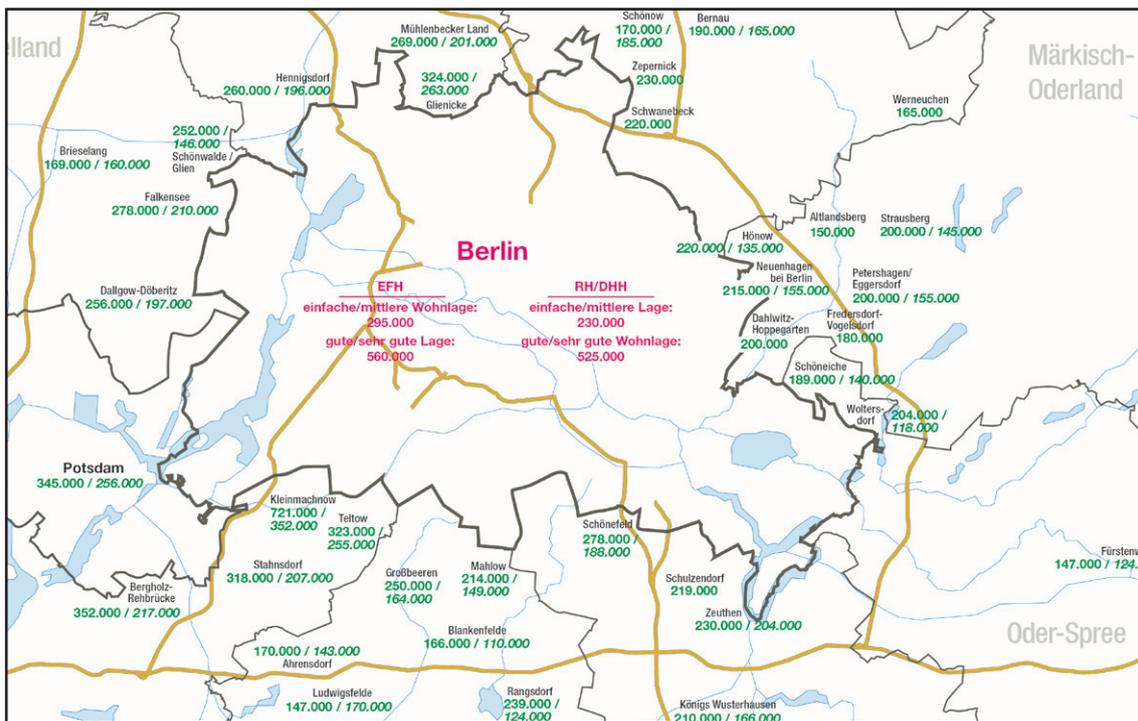


Abb. 6-15: durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1990) in € (2012)



## 6.3 Metropole Ruhr

### Strukturdaten

Auf einer rd. 2.130 km<sup>2</sup> großen Fläche wohnen im fünfgrößten Ballungsraum Europas über 20 % der Einwohner Nordrhein-Westfalens - fast 4 Millionen Menschen. Die Städte des Ruhrgebiets sind gekennzeichnet durch ihre jeweils ähnliche stadt- und wirtschaftsgeografische Entwicklung. Indes ist die Metropole räumlich nicht fest abgegrenzt. Auf einer Karte könnte man die Metropole Ruhr für eine einzige Großstadt halten, denn die Übergänge zwischen den Städten sind oft durch eine lockere Vorortbebauung, unbebaute Gebiete und mitunter sogar durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Zum Teil grenzen jedoch die Siedlungsbereiche unmittelbar aneinander.

Die Keimzellen der Oberzentren der Region entstanden im Mittelalter entlang des Westfälischen

Hellwegs, einer bereits vor rd. 5000 Jahren in vorrömisch-germanischer Zeit entstandenen Straßenverbindung zwischen Rhein und Elbe. Sie erhielten ihre heutige Struktur als - zumeist bereits wieder ehemalige - Standorte der Montanindustrie und durch die rasante Besiedlung des ursprünglichen Naturraums während der Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert. In der Mitte des 20. Jahrhunderts erreichte die Bevölkerungszahl ihr Maximum. Städte wie Essen zählten über 750.000 statt heute gut 570.000 Einwohner.

Den Höhepunkt seiner Bevölkerungsentwicklung erlebte das Ruhrgebiet mit rd. 5,7 Mio. Einwohnern zu Beginn der 1960er Jahre. Der seitdem kontinuierliche Bevölkerungsverlust aufgrund des seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts beginnenden Strukturwandels als Folge der Stilllegung

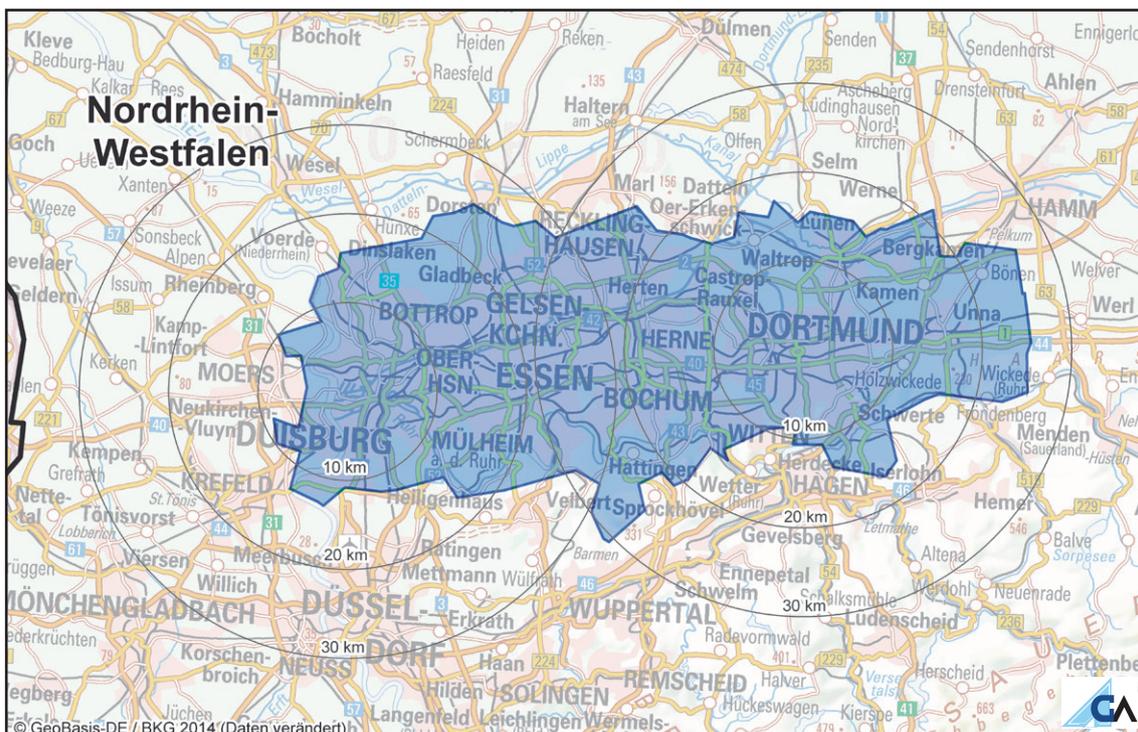


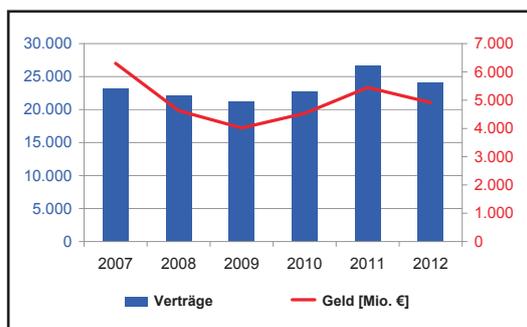
Abb. 6-16: Metropole Ruhr

von Bergwerken, Kokereien und Stahlwerken verlief nicht überall gleichmäßig. Während Städte wie Gelsenkirchen mehr als 30 % der Einwohner verloren, stiegen die Bevölkerungszahlen in den ländlicher geprägten Randregionen. Prognosen gehen davon aus, dass bis 2025 weitere Verluste in einer Größenordnung von im Mittel 7,5 % eintreten werden. Damit wird sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet deutlich schlechter als im Landesdurchschnitt (- 2,4 %) entwickeln. Die für die Metropole Ruhr durchweg negativen kleinräumigen Werte variieren zwischen mehr als - 10 % (Unna, Holzwickede, Schwerte, Lünen, Herten) bis hin zu - 2 % (Dortmund); allerdings wird für die meisten Städte ein Verlust von 5 % - 9 % prognostiziert. Seit über 150 Jahren wandern vor allem im Zuge der Industrialisierung Menschen überwiegend aus Osteuropa, später aus Südeuropa zu, um in der aufstrebenden Montanindustrie Arbeit zu finden. Heute stellen über 130 nicht-deutsche Nationalitäten rd. 10 % der Bevölkerung. Dementsprechend vielfältig sind die Kulturen und Religionen.

### Der Immobilienmarkt im Überblick

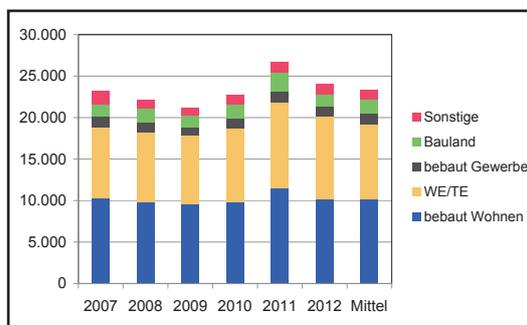
Für die Untersuchungen des Immobilienmarktes wurden die Grundstücksmarktdaten der neun kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie der kreisangehörigen Städte und Gemeinden Dinslaken (Kreis Wesel), Castrop-Rauxel, Gladbeck, Herten, Recklinghausen, Waltrop (alle Kreis Recklinghausen), Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Unna (alle Kreis Unna) sowie Hattingen und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis) herangezogen, vgl. **Abb. 6-16** (Die Abgrenzung ist **nicht** identisch mit der Abgrenzung des Regionalverbandes Ruhrgebiet (RVR). Zu diesem gehören zusätzlich die gesamten Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und Ennepe-Ruhr-Kreis sowie die Städte Hagen und Hamm.). Die aktuelle Auswertung umfasst die Jahre 2007 bis 2012 mit jeweils rd. 23.400 Kaufverträgen aus allen Teilmärkten. Die insgesamt rd. 140.000 Kaufverträge besitzen ein Umsatzvolumen von rd. 30 Mrd. €. **Abb. 6-17** zeigt die jährliche Verteilung der Kaufverträge und Geldumsätze.

Von den zur Verfügung gestellten Kaufverträgen wurden diejenigen über unbebaute Grundstücke nicht weiter untersucht, die kein Bauland sind. Hierzu zählen neben Grundstücksteilflächen und werdendem Bauland auch land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in einem Ballungsraum mit durchschnittlich 0,6 % von nachgeordneter

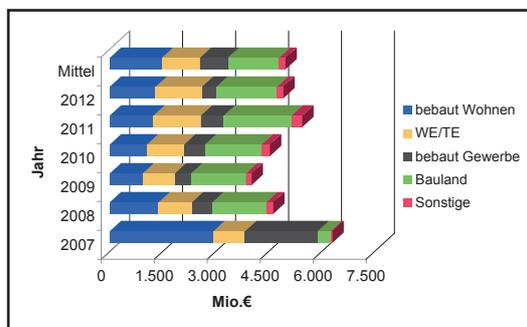


**Abb. 6-17:** Jährliche Verteilung der Kaufverträge und Geldumsätze

Bedeutung sind. Die **Abb. 6-18** und **Abb. 6-19** zeigen die durchschnittlichen Marktanteile der größten Teilmärkte als mehrjährige Durchschnittswerte.



**Abb. 6-18:** Marktanteile (Anzahl der Kaufverträge)



**Abb. 6-19:** Geldumsätze

Weitere, auch in anderen bundesweiten Untersuchungen (vgl. Kap. 5.3 „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“) verwendete Kenngrößen für den Immobilienmarkt sind die Anzahl der je 1.000 Einwohner (EW) abgeschlossenen Kaufverträge sowie der Geldumsatz je Einwohner. Hierzu werden die wichtigsten Teilmärkte (Baugrundstücke, bebaute Wohngrundstücke, bebaute Gewerbe- und sonstige Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum) getrennt untersucht. Die Städte in der Untersuchungsregion werden in Gemeindegrößenklassen (GK) eingeteilt, die

an die der amtlichen Statistik angelehnt sind. Die Städte sind den GK wie folgt zugeordnet:

**GK 1** ( $\leq 50.000$  EW): Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Schwerte, Waltrop

**GK 2** (50.001 bis 100.000 EW): Bergkamen, Castrop-Rauxel, Dinslaken, Gladbeck, Hattingen, Herten, Lünen, Unna, Witten

**GK 3** (100.001 bis 250.000 EW): Bottrop, Herne, Mülheim a. d. Ruhr, Oberhausen, Recklinghausen

**GK 4** ( $> 250.000$  EW): Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen.

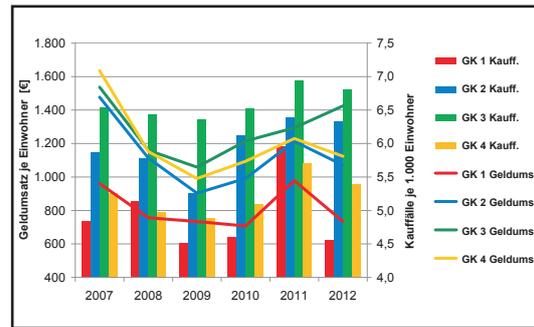
In der untersuchten Region Metropole Ruhr sind demnach Klein-, Mittel- und Großstädte vorhanden. Hierdurch sind sehr unterschiedliche Marktverhältnisse anzutreffen. Die Städte Dortmund, Duisburg und Essen (DU-E-DO) haben jeweils knapp bzw. mehr als 500.000 Einwohner. An der Gesamtbevölkerung der Metropole haben sie einen Anteil von rd. 25 %. **Abb. 6-20** zeigt die durchschnittlichen Marktanteile über alle Jahre und Teilmärkte hinweg; die Mediane liegen in der gleichen Größenordnung. Alle nachfolgenden Untersuchungen sind vor diesem Hintergrund zu sehen.

	Kauffälle	Geld
GK 1	5%	4%
GK 2	21%	15%
GK 3	24%	21%
GK 4	51%	60%
DU-E-DO	39%	48%

**Abb. 6-20:** Marktanteile in den GK

Die zeitliche Entwicklung der Kaufverträge je 1.000 Einwohner und des Geldumsatzes je Einwohner in den GK stellt **Abb. 6-21** dar. Tendenziell verliefen die Entwicklungen im Untersuchungszeitraum in allen Gemeindegrößenklassen gleichartig. Allerdings sind die jährlichen Veränderungen in der GK 1 deutlich dynamischer. Im Vergleich zur bundesweiten Untersuchung (Durchschnittswert der vergangenen 6 Jahre etwa 7,0) liegen die Werte in der gesamten Metropole Ruhr mit einem Gesamtdurchschnitt von 5,7 deutlich niedriger.

Der Geldumsatz ist in den GK mit Ausnahme der GK 3 im zeitlichen Verlauf auf unterschiedlichem Niveau sehr ähnlich. Überraschend ist die seit 2008 vorhandene „Führungsposition“ der GK 3. Nicht etwa die Städte mit dem höchsten Preisni-



**Abb. 6-21:** Kauffälle je 1.000 Einwohner und Geldumsätze je Einwohner

veau haben den größten Geldumsatz je Einwohner, sondern die Städte mit Einwohnerzahlen zwischen 250.000 und 500.000. Erwartungsgemäß ist der Geldumsatz je Einwohner in den kleinen Städten, die auch ein geringeres Preisniveau haben, am geringsten. Der mehrjährige Durchschnitt in der Metropole Ruhr liegt mit rd. 1.100 € deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Untersuchung, der in der nördlichen Untersuchungsregion (nördliche alte Bundesländer inkl. NRW) rd. 1.250 € beträgt.

Preisentwicklungen in den Teilmärkten werden leider nicht von allen Gutachterausschüssen ermittelt. Insbesondere für die Städte der GK 1 fehlen diese Angaben, da das Vertragsaufkommen hier sehr gering ist. Am häufigsten liegen Angaben zur Preisentwicklung im zumeist zahlenmäßig größten Teilmarkt des Wohnungseigentums vor. Untersucht werden die Teilmärkte Wohnbaugrundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum insgesamt und Neubau von Wohnungseigentum. Zur Ermittlung der Preisentwicklungen in den Gemeindegrößenklassen wurden die lokal ermittelten Preisentwicklungen zu einem nach der Anzahl der Kaufverträge gewichteten Mittelwert zusammengefasst. In einigen Städten liegen zum Teil größere Abweichungen von diesen Mittelwerten vor. Auch können in manchen Bereichen in ein- und derselben GK stark gegensätzliche Entwicklungen vorliegen. Allerdings gibt es im Untersuchungsraum keine Städte, in denen Preisentwicklungen im betrachteten Zeitraum kontinuierlich den Mittelwerten entgegengerichtete Tendenzen aufweisen.

## Individuell genutzte Wohnimmobilien

### Bauplätze für Eigenheime

Die Umsatzentwicklung bei den Kaufverträgen und beim Geldumsatz der Bauplätze für Eigenheime ist in **Abb. 6-22** dargestellt.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	1.283	1.275	1.074	1.470	1.529	1.150	1.297
Geld [Mio. €]	153,6	143,3	125,5	180,1	206,8	146,0	159,2

**Abb. 6-22:** Umsatzentwicklung der Bauplätze für Eigenheime

Das Preisniveau für Wohnbauflächen in der Metropole Ruhr ist über die Jahre relativ konstant geblieben. Durchschnittliche Bodenrichtwerte (Mediane über den Untersuchungszeitraum) finden sich in **Abb. 6-23**. Zu berücksichtigen ist, dass in einigen Städten der GK 1 und 2 keine Bodenrichtwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser ermittelt werden.

Bodenrichtwerte in der Metropole Ruhr (Mediane) [€/m <sup>2</sup> ] – mittlere Wohnlage	GK 1 [€/m <sup>2</sup> ]	GK 2 [€/m <sup>2</sup> ]	GK 3 [€/m <sup>2</sup> ]	GK 4 [€/m <sup>2</sup> ]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	160	180	220	245
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	215	178	205	245
Reihenmittelhäuser	220	188	205	228

**Abb. 6-23:** Bodenrichtwertniveau Bauplätze für Wohnzwecke

Die Preise für Wohnbaugrundstücke ohne Differenzierung des Typs und unter Einschluss der Mehrfamilienhausbauplätze haben sich im Untersuchungszeitraum in den GK 3 und GK 4 insgesamt nur wenig verändert. Leichten Preissteigerungen folgten leichte Preisrückgänge, so dass insgesamt ein konstantes Preisniveau zu konstatieren ist.

### Ein-/Zweifamilienhäuser

Die Umsatzentwicklung bei den Ein-/Zweifamilienhäusern ist in **Abb. 6-24** dargestellt. Zum hier untersuchten Eigenheimmarkt zählen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH). Eine

Besonderheit im Ruhrgebiet sind die zahlreichen Dreifamilienhäuser, die entweder unter Renditegesichtspunkten oder aber zur Eigennutzung bewirtschaftet werden. Eine differenzierte Auswertung ist mangels erhobener Daten leider nicht möglich.

Zur besseren Anschauung werden die Preis bestimmenden Merkmale der Objektart in **Abb. 6-25** gegenübergestellt. Da für den Bereich der GK 1 nur wenige Daten vorliegen, bezieht sich die Auswertung schwerpunktmäßig auf eine Stichprobe der Kauffälle in den GK 2 bis GK 4. Die Kenngrößen von Neubauten und Weiterverkäufen unterscheiden sich nicht signifikant voneinander, so dass sie überwiegend gemeinsam untersucht wurden.

Der durchschnittliche Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Jahr 2011 um rd. 8.000 € höher als das Mittel der Preise in den Jahren 2007 - 2010 und 2012 (durchschnittlich rd. 235.000 €). Hier kann lediglich vermutet werden, dass die Anhebung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen zum 01. Oktober 2011 von 3,5 % auf 5,0 % zu diesem Preisschub beigetragen hat.

Zum Ende des Untersuchungszeitraums klangen in der GK 3 die anfänglichen geringen Preissteigerungen aus, das Preisniveau blieb in den vergangenen 2 Jahren unverändert. In der GK 4 traten ab 2010 leichte jährliche Preissteigerungen auf, die bis Ende 2012 anhielten.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	6.846	6.955	7.202	7.354	7.865	7.487	7.285
Geld [Mio. €]	1343,8	1376,1	1406,3	1459,5	1574,3	1539,2	1.449,9

**Abb. 6-24:** Umsatzentwicklung der Ein-/Zweifamilienhäuser

		2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Anzahl (KV)*</b>	EFH/ZFH	385	470	631	628	760	755
	REH/DHH	1.005	1.100	1.318	1.197	1.446	1.377
	RMH	542	578	674	650	727	638
<b>Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]</b>	EFH/ZFH	598	614	621	578	588	633
	REH/DHH	350	359	365	356	360	361
	RMH	225	234	222	220	226	226
<b>Wohnfläche (WF) [m<sup>2</sup>]</b>	EFH/ZFH	154	155	152	157	156	155
	REH/DHH	120	121	123	124	126	124
	RMH	112	120	114	113	114	115
<b>Kaufpreis [€/m<sup>2</sup> WF]**</b>	EFH/ZFH	1.565	1.551	1.546	1.541	1.584	1.532
	REH/DHH	1.561	1.499	1.452	1.452	1.466	1.505
	RMH	1.453	1.411	1.366	1.356	1.339	1.373
<b>Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis [€]**</b>	EFH/ZFH	234.595	239.101	229.904	235.500	243.779	237.184
	REH/DHH	180.093	177.612	173.686	177.843	182.161	183.962
	RMH	158.910	156.352	152.874	150.659	151.580	154.593

\* Anzahl der ausgewerteten Kauffälle, entspricht nicht der absoluten Anzahl der Kauffälle in diesem Marktsegment  
\*\* Weiterverkäufe ohne Neubauten

Abb. 6-25: Durchschnittliche Preise und Preis bestimmende Merkmale bei Ein-/Zweifamilienhäusern

### Eigentumswohnungen

Die Umsatzentwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum ist in **Abb. 6-26** dargestellt. Für die Jahresberichte der Gutachterausschüsse an den Oberen Gutachterausschuss werden nur die Kaufverträge für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> ausgewertet, die in Wohngebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten liegen und eine neuzeitliche, d. h. zeitgemäße Ausstattung aufweisen. Für diese Feststellung muss dem Gutachterausschuss die Wohnfläche

zuzuordnen, in dem die Eigentumsbildung offenbar bevorzugt in Form von Einfamilienhäusern erfolgt. Auf eine weitere Differenzierung nach Gemeindegrößenklassen wurde im Rahmen dieser ersten Untersuchung verzichtet.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Weiterverkauf von Eigentumswohnungen bei einem relativ konstanten Preisniveau von rd. 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlenmäßig zunimmt. Am stärksten vertreten ist die in den Erhebungen leider nicht weiter differenzierte Baujahrsklasse 1960 - 1999.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	8.226	8.037	7.994	8.471	9.391	9.441	8.593
Geld [Mio. €]	880,8	815,5	789,2	886,6	1036	1034	906,9

Abb. 6-26: Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

des Kaufobjektes bekannt und der Kaufvertrag als zur Auswertung geeignet eingestuft worden sein; aufgrund dieser Ausschlussmerkmale können von den insgesamt durchschnittlich 8.700 Kaufverträgen über Wohnungseigentum nur rd. 2.700 näher untersucht werden.

Der Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche neu errichteter Eigentumswohnungen in der Metropole Ruhr weist seit 2007 eine steigende Tendenz auf und lag mit rd. 2.200 € im Jahr 2012 rd. 15 % über dem Preis im Jahr 2007, siehe **Abb. 6-27**. Für den Bereich der GK 1 wurden nur sehr wenige bis gar keine Kauffälle angegeben. Die hierzu gehörenden Städte sind eher dem ländlichen Raum

Wohnungseigentum	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Neubauten</b>						
Anzahl Kaufverträge	336	229	257	302	377	367
Ø Wohnfläche [m²]	88	87	88	86	88	86
Ø Preis [€/m² Wohnfläche]	1.857	1.889	1.920	2.013	2.071	2.196
<b>Weiterverkäufe</b>						
Anzahl Kaufverträge	1.425	1.658	2.094	2.045	2.511	2.612
Ø Wohnfläche [m²]	81	80	80	80	79	79
Ø Preis [€/m² Wohnfläche]	1.173	1.134	1.100	1.118	1.080	1.085
<b>Umwandlungen</b>						
Anzahl Kaufverträge	395	356	227	265	262	320
Ø Wohnfläche [m²]	78	78	83	82	81	75
Ø Preis [€/m²- Wohnfläche]	1.075	1.111	1.060	1.060	1.060	1.025
Hinweis: alle Ø-Werte sind Mediane						

Abb. 6-27: Durchschnittliche Preise und Preis bestimmende Merkmale bei Wohnungseigentum

Hinsichtlich der Preisentwicklung waren in den GK unterschiedliche Tendenzen vorhanden, die sich aus **Abb. 6-28** ergeben. Eine weitere Differenzierung in die Untergruppen ist wegen einer zu geringen Anzahl von Angaben nicht möglich.

Teilmarkt		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungseigentum insgesamt	GK 4	-2	-2	-1	3	-1	4
	GK 3	0	-1	-1	-2	0	3
	GK 2	-5	-8	-1	4	-4	7
Wohnungseigentum Neubau	GK 4	1	-1	1	0	0	1
	GK 3	0	0	1	4	8	7
	GK 2	-1	-1	1	-2	9	4

Abb. 6-28: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum

## Mehrfamilienhäuser

### Mehrfamilienhaus-Bauplätze

Die folgende **Abb. 6-29** stellt die Umsatzentwicklung bei den Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser dar. Das durchschnittliche Preisniveau wird an-

hand der nachstehenden Bodenrichtwertübersicht beschrieben (**Abb. 6-30**).

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	107	104	142	118	149	144	127
Geld [Mio. €]	38,7	34,6	48,3	54,0	48,6	46,9	45,2

Abb. 6-29: Umsatzentwicklung der Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Bodenrichtwerte in der Metropole Ruhr (Mediane) [€/m²] – mittlere Wohnlage	GK 1 [€/m²]	GK 2 [€/m²]	GK 3 [€/m²]	GK 4 [€/m²]
Bauplätze für Mietwohnungen oder gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages	200	180	218	210

Abb. 6-30: Mittlere Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbauplätze

### Mehrfamilienhäuser

Die Umsatzentwicklung bei den Mehrfamilienhäusern ist in **Abb. 6-31** dargestellt. Die Preisentwicklung lag in der GK 3 im gesamten Untersuchungszeitraum jährlich etwa bei  $\pm 0\%$ ; lediglich 2009 stiegen die Preise um  $5\%$ . In der GK 4 hingegen lagen von Jahr zu Jahr deutliche Schwankungen zwischen  $\pm 1$  bis  $\pm 3\%$  vor. Ein Maximum von  $6\%$  gab es 2007.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	3.427	2.837	2.481	2.465	2.772	2.618	2.767
Geld [Mio. €]	1.565	949,4	778,8	719,7	803,7	884,7	950,2

**Abb. 6-31:** Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser

### Gewerbliche Immobilien

Eine Differenzierung zwischen Büro- und Geschäftshäusern sowie sonstigen Gewerbeimmobilien ist nicht möglich, da diese Angaben teilweise noch nicht differenziert erfasst werden. Daher werden nur zusammengefasste Ergebnisse dargestellt.

Die meisten Kauffälle beziehen sich auf Flächen um  $2.000\text{ m}^2$ . Besondere Kauffälle sind große zusammenhängende Flächen ab  $100.000\text{ m}^2$ . Sie werden selten gehandelt und z. B. für die Nutzung als Containerlager- und Umschlagplatz (z. B. Logport in Duisburg-Rheinhausen) nachgefragt. Flächen ab  $10.000\text{ m}^2$  werden auch zur Umsetzung städtebaulicher Großprojekte erworben.

### Unbebaute Gewerbegrundstücke

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung der Bauplätze für Gewerbeimmobilien gibt die **Abb. 6-32**. Das durchschnittliche Preisniveau in mittleren Lagen für gewerbliche Bauflächen ohne tertiäres Gewerbe liegt in der Metropole Ruhr bei  $46\text{ €/m}^2$  (erschließungsbeitragspflichtig); in guten Lagen werden in den GK 1 bis 3 Preise ab  $35\text{ €/m}^2$ , in der GK 4 ab  $70\text{ €/m}^2$  angegeben. Die Maxima liegen in allen GK zwischen  $100$  und  $105\text{ €/m}^2$ . Wider Erwarten ist das Preisniveau in der GK 4 nur leicht höher als in der GK 3. Werte für mäßige Lagen werden nicht von allen Gutachterausschüssen angegeben.

### Büro- und Geschäftshäuser

Die Entwicklung der Umsätze bei den Gewerbeimmobilien (Teilmarkt Büro- und Geschäftshäuser) ist der **Abb. 6-33** zu entnehmen.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	217	236	174	186	216	188	203
Geld [Mio. €]	191,7	101,5	104,7	77,5	134,7	94,1	117,4

**Abb. 6-32:** Umsatzentwicklung der Bauplätze für Gewerbeimmobilien

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Kauffälle	688	526	356	457	503	420	492
Geld [Mio. €]	1.635,3	788,5	451,2	633,6	764,1	719,6	832,1

**Abb. 6-33:** Umsatzentwicklung der Gewerbeimmobilien



## 6.4 Großraum Köln - Düsseldorf - Bonn

### Strukturdaten

Die Region Köln – Düsseldorf – Bonn zählt zu den bedeutenden Wirtschaftszentren in Deutschland. Sie befindet sich im Süden Nordrhein-Westfalens und wird geprägt durch die Lage am Rhein. In den untersuchten Städten Köln, Düsseldorf, Bonn sowie den größeren Städten Bergisch Gladbach, Neuss, Ratingen und Leverkusen wohnen rund 2,4 Mio. Einwohner. In den unmittelbar angrenzenden kleineren kreisangehörigen Gemeinden im sogenannten „Speckgürtel“ leben rd. 1 Mio.

Einwohner. Das Einzugsgebiet reicht jedoch weit über die hier genannten Städte hinaus bis in die Dreiländerregion Aachen, das angrenzende Ruhrgebiet im Norden und Rheinland-Pfalz im Süden (**Abb. 6-34**).

Der Rhein als Wasserstraße, ein dichtes Autobahnnetz und Zugverbindungen in Ost-West- wie Nord-Süd-Richtung mit den Hochgeschwindigkeitszügen ICE und Thalys passieren die Wirtschaftsregion. Zugleich ist die Region mit den 2 Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn national

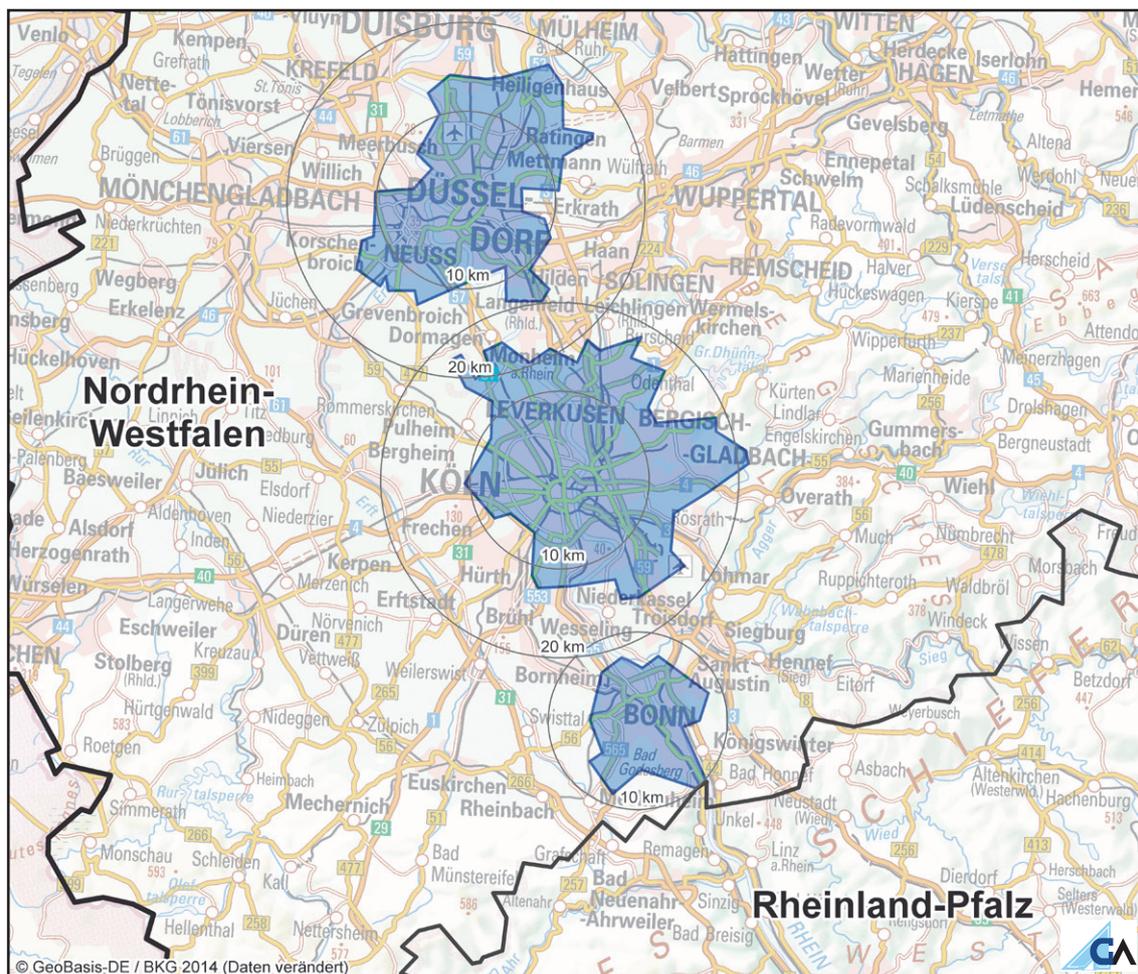


Abb. 6-34: Untersuchungsregion Köln - Düsseldorf - Bonn

und international verkehrlich hervorragend angebunden.

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich Betriebe aus der Kommunikations- und Medienbranche; Europas größter Privatsender RTL hat hier seinen Sitz, genau wie die größte öffentlich-rechtliche Sendeanstalt WDR sowie Telekom und Deutsche Post.

Daneben bietet die Region zwei Messestandorte in Düsseldorf und Köln, neu angesiedelte Sitze von UN-Organisationen in der Bundesstadt Bonn sowie neben großen Industriebetrieben (Chemie- und Automobilindustrie, Maschinen- und Anlagenbau) auch Standorte für Dienstleistungsbetriebe (IT-Industrie, Versicherungen u.a.). Die großen Universitäten in Köln, Düsseldorf und Bonn sowie verschiedene Fachhochschulen sind ein weiterer positiver Standortfaktor für diese Region.

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftskraft gehören die Grundstücks- und Immobilienpreise in der Region Köln – Düsseldorf – Bonn zu den höchsten im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

### Transaktionsvolumen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2012 insgesamt 22.034 notarielle Urkunden (KV) mit einem Geldumsatz von etwa 8,4 Mrd. € (2011: 23.159 KV und 7,8 Mrd. €). Damit ergibt sich ein Umsatzminus bei den Kaufverträgen von 4,9 % bei einem Umsatzplus von 7,9 % beim korrespondierenden Geldumsatz. Die **Abb. 6-35** und **Abb. 6-36** zeigen die mehrjährige Entwicklung der Marktanteile.

Mit einem Anteil von 67,6 % (2011: 65,0 %) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Wohngrundstücke mit 25,2 % (2011: 27,0 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 4,0 % Baulandgrundstücke und 0,1 % reine Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen).

Den größten Teil mit ca. 3,5 Mrd. € oder einem Anteil von 41,7 % (2011: 36,6 %) nehmen hier die bebauten Wohngrundstücke ein. Danach folgen der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit etwa 2,8 Mrd. € bzw. 33,2 % des Gesamtvolumens (2011: 32,5 %) und an dritter Stelle Gewerbeobjekte mit 18,3 %. Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen

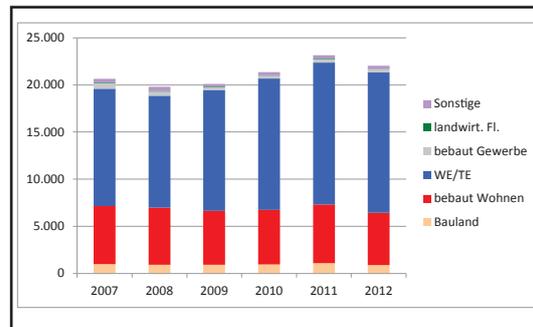


Abb. 6-35: Anzahl der Kaufverträge

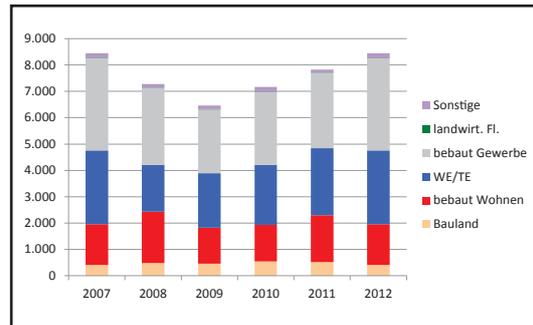


Abb. 6-36: Geldumsätze

Anteil von 0,4 Mrd. € oder 4,9 % für unbebaute Baugrundstücke. Die reinen Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) spielen beim Geldumsatz im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn bei 3,8 Mio. € oder einem Anteil von weniger als 0,1 % keine Rolle.

### Bodenrichtwertniveau

#### Individueller Wohnungsbau

Das Preisniveau für Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (Fläche: 350 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup>) liegt in der Region Köln – Düsseldorf – Bonn in der Regel zwischen 215 €/m<sup>2</sup> in Leverkusen (einfache Lage) und 890 €/m<sup>2</sup> in Köln (gute Lage) (**Abb. 6-37**).

#### Geschosswohnungsbau

Das Preisniveau für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (GFZ: ca. 1,2, Geschosse: III – V, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages) liegt in der Region Köln – Düsseldorf – Bonn in der Regel zwischen 225 €/m<sup>2</sup> in Leverkusen (einfache Lage) und 830 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf (gute Lage) (**Abb. 6-38**).

K – D - BN	2011			2012		
	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Einfache Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Einfache Lage [€/m <sup>2</sup> ]
Köln	810	325	235	890	390	270
Düsseldorf	670	440	330	820	520	400
Bonn	350	300	245	350	300	245
Leverkusen	295	255	210	300	260	215
Neuss	380	300	230	380	320	240
Bergisch Gladbach	400	310	260	400	310	260
Ratingen	365	315	240	370	325	245

Abb. 6-37: Preisniveau für Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser

K – D - BN	2011			2012		
	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Einfache Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Einfache Lage [€/m <sup>2</sup> ]
Köln	475	420	340	550	480	370
Düsseldorf	700	460	380	830	490	420
Bonn	370	275	235	410	305	265
Leverkusen	325	265	225	325	265	225
Neuss	---	---	---	---	320	---
Bergisch Gladbach	---	---	---	500	380	300
Ratingen	365	345	---	365	345	---

Abb. 6-38: Preisniveau für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

### Gewerbliche Bauflächen

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen in mittleren Lagen liegt im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn zwischen 85 €/m<sup>2</sup> in Leverkusen und 250 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf.

### Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt im Gebiet Köln – Düsseldorf

– Bonn zwischen 1,50 €/m<sup>2</sup> in Bergisch Gladbach und 5,60 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf.

### Eigenheimmarkt

Das durchschnittliche Preisniveau von **Einfamilienhäusern** lag im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn im Jahr 2012 bei 361.000 € für weiterverkaufte Objekte und 605.000 €\* für Neubauten (**Abb. 6-39**).

EFH K – D - BN	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>					
2009	248	575	160	339.000	2.090
2010	297	590	160	315.000	2.090
2011	366	570	150	333.000	2.210
2012	481	560	150	361.000	2.290
<b>Neubau</b>					
2009	16	450*	190*	528.000*	2.620*
2010	12	400*	165*	514.000*	3.030*
2011	12	435*	160*	504.000*	2.810*
2012	28	495*	170*	605.000*	3.480*

\* Die Angaben in kursiv sind aufgrund des beschränkten Datenmaterials nur bedingt aussagekräftig

Abb. 6-39: Preisniveau von Einfamilienhäusern (2012)

Das durchschnittliche Preisniveau von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** lag im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn im Jahr 2012 bei ca. 267.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 379.000 € für Neubauten (**Abb. 6-40**).

RH / DHH K – D - BN	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>					
2009	336	365	130	<b>252.000</b>	1.960
2010	334	345	125	<b>238.000</b>	1.910
2011	459	355	130	<b>251.000</b>	1.960
2012	584	350	130	<b>267.000</b>	2.070
<b>Neubau</b>					
2009	148	315	145	<b>341.000</b>	2.400
2010	220	310	140	<b>337.000</b>	2.330
2011	214	305	145	<b>354.000</b>	2.430
2012	248	320	150	<b>379.000</b>	1.670

**Abb. 6-40:** Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2012)

### Eigentumswohnungsmarkt

Das durchschnittliche Preisniveau für **Eigentumswohnungen** mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>, die in Wohngebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten liegen und eine neuzeitliche, d. h. zeitgemäße Ausstattung aufweisen, lag im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn im Jahr 2012 bei 1.750 €/m<sup>2</sup> für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und im Jahr 2012 bei 2.750 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (**Abb. 6-41**).

ETW K – D - BN	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>			
2009	2.545	78	1.540
2010	2.392	77	1.610
2011	2.555	77	1.670
2012	3.859	79	1.750
<b>Umwandlung</b>			
2009	594	81	1.740
2010	637	81	1.710
2011	924	79	1.720
2012	703	78	1.920
<b>Neubau</b>			
2009	338	87	2.440
2010	328	86	2.470
2011	333	84	2.580
2012	519	88	2.750

**Abb. 6-41:** Preisniveau für Eigentumswohnungen



## 6.5 Rhein - Main - Gebiet

### Allgemeine Beschreibung

Das Rhein-Main-Gebiet gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland und liegt an der Nahtstelle zwischen den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern. Der engere Ballungsraum reicht im Westen von den Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden entlang des Taunuskamms über die Städte Frankfurt, Offenbach und Hanau bis nach Aschaffenburg im Osten. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit deren umliegenden Gemeinden kann als südliche Begrenzung angesehen wer-

den. Der hier festgelegte Bereich entspricht in etwa der Ausdehnung des S-Bahn-Netzes Frankfurt-Rhein-Main (**Abb. 6-42**).

Im Rhein-Main-Gebiet konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Auch der Tourismus spielt eine nicht untergeordnete Rolle. Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren.

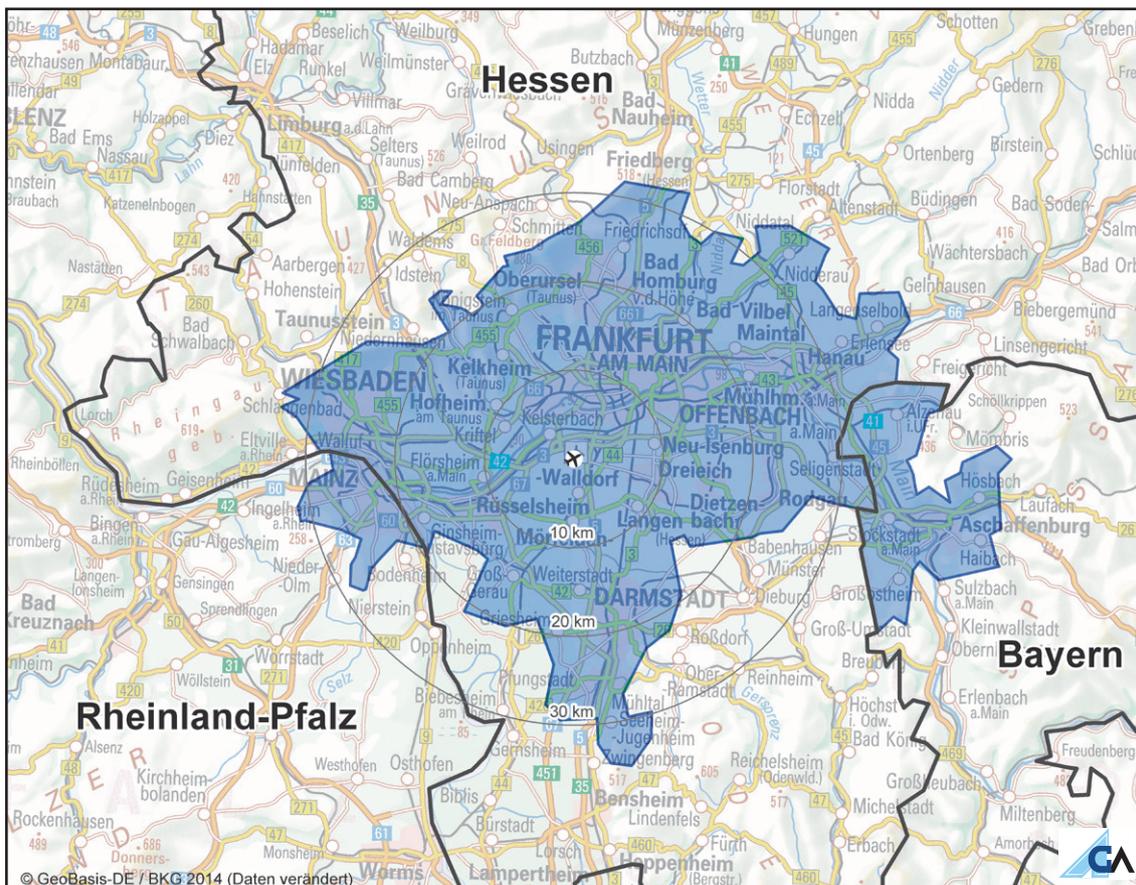


Abb. 6-42: Übersicht Rhein-Main-Gebiet

Der Frankfurter Flughafen ist mit rund 2,3 Mio. Tonnen Luftfrachturnschlag und ca. 53 Mio. Passagieren (jeweils 2010) Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Das „Frankfurter Kreuz“ verbindet die Autobahnen A3 und A5 und gehört mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 310.000 Fahrzeugen pro Tag zu den verkehrsträchtigen Knotenpunkten Europas. Der Frankfurter Hauptbahnhof zählt mit täglich ca. 350.000 Reisenden zu den größten Deutschlands.

Die enorme Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes spiegelt sich in der sehr hohen Bevölkerungsdichte und in der Höhe der Grundstücks- und Immobilienpreise wider.

### Umsatzzahlen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2012 insgesamt 35.137 notarielle Urkunden (KV) mit einem Geldumsatz von etwa 12,5 Mrd. €. Dies bedeutet innerhalb der letzten vier Jahre ein weiteres Umsatzplus (**Abb. 6-43**):

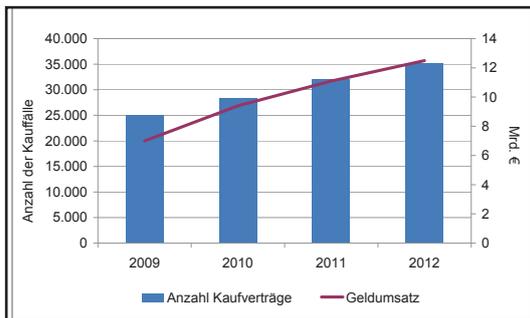


Abb. 6-43: Umsatzzahlen

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die registrierten Immobiliengeschäfte um ca. 9,6 % und der korrespondierende Geldumsatz um etwa 12,6 %. Bezogen auf die Bevölkerung (Stand 2011) wurde im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2012 ein durchschnittlicher Geldumsatz von 4.233 € pro Einwohner festgestellt. Dabei erzielten die Stadt Frankfurt (7.068 €/Ew) und der nördlich angrenzende Hochtaunuskreis (5.391 €/Ew) sowie die Stadt Mainz (4.463 €/Ew) die Höchstwerte, während der Ostteil des Rhein-Main-Gebietes mit dem Main-Kinzig-Kreis (2.302 €/Ew) und der Region Aschaffenburg (Stadt: 2.248 €/Ew bzw. Landkreis 1.587 €/Ew) weit niedriger lag.

### Anzahl der Kauffälle (2012)

Die Anzahl der Verträge (**Abb. 6-44**) betrug im Jahr 2012 35.137. Mit einem Anteil von 58,1 % (2011: 56,9 %) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien im Rhein-Main-Gebiet dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 25,7 % (2011: 26,1 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 7,9 % unbebaute Grundstücke und 4,6 % Land-(Acker/Grünland) und Forstwirtschaftsflächen.

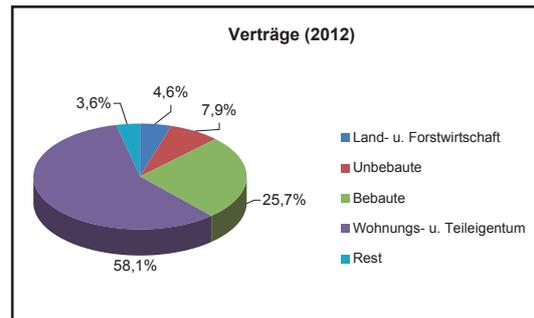


Abb. 6-44: Verträge (2012)

### Transaktionsvolumen (2012)

Der Geldumsatz in 2012 betrug 12.475 Mio. €. Den größten Teil mit ca. 7,5 Mrd. € oder einem Anteil von 59,9 % (2011: 61,4 %) nehmen hier die bebauten Grundstücke ein. Danach folgt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit etwa 3,7 Mrd. € bzw. 29,9 % des Gesamtvolumens (2011: 27,9 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 1,0 Mrd. € oder 7,8 % für unbebaute Grundstücke. Die Land- (Acker/Grünland) und Forstwirtschaftsflächen spielen beim Geldumsatz im Rhein-Main-Gebiet bei 37 Mio. € oder einem Anteil von weniger als 0,5 % eine untergeordnete Rolle (**Abb. 6-45**).

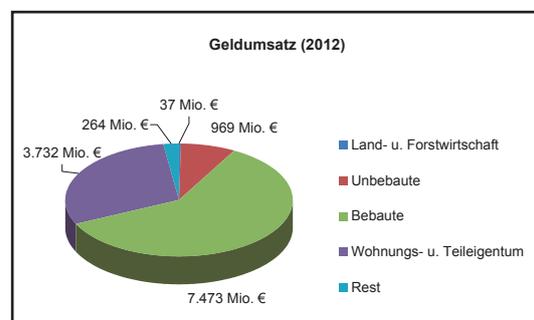


Abb. 6-45: Geldumsatz (2012)

**Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2012)****Wohnbauflächen**

Das mittlere Preisniveau im individuellen Wohnungsbau liegt im Rhein-Main-Gebiet in der Regel zwischen 220 €/m<sup>2</sup> (Landkreis Aschaffenburg) und 580 €/m<sup>2</sup> (Wiesbaden) (**Abb. 6-46**).

**Gewerbliche Bauflächen**

Das mittlere Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 100 €/m<sup>2</sup> (Main-Kinzig-Kreis) und 285 €/m<sup>2</sup> (Hochtaunuskreis) (**Abb. 6-47**).

Stadt / Landkreis	Bundesland	Lage 2012			
		Spitzenlage [€/m <sup>2</sup> ]	Gut [€/m <sup>2</sup> ]	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Einfach [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Aschaffenburg	Bayern	k.A.	k.A.	(238)	k.A.
Darmstadt	Hessen	560	460	360	300
Frankfurt a. M.	Hessen	665	513	445	327
Mainz	Rheinland-Pfalz	k.A.	k.A.	(375)	k.A.
Offenbach a. M.	Hessen	k.A.	430	400	350
Wiesbaden	Hessen	920	720	580	350
<b>Landkreise</b>					
Aschaffenburg, tlw.	Bayern	k.A.	250	220	200
Darmstadt-Dieburg, tlw.	Hessen	k.A.	400	340	295
Groß-Gerau, tlw.	Hessen	k.A.	350	330	300
Hochtaunus, tlw.	Hessen	1.000	608	496	368
Main-Kinzig, tlw.	Hessen	k.A.	300	260	220
Main-Taunus	Hessen	k.A.	518	411	304
Offenbach	Hessen	k.A.	415	370	325
Wetterau, tlw.	Hessen	k.A.	400	320	240

**Abb. 6-46:** Preisniveau für Wohnbauflächen (2012)

Stadt / Landkreis	Bundesland	Lage 2012		
		Gut [€/m <sup>2</sup> ]	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Einfach [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Aschaffenburg	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt	Hessen	k.A.	220	180
Frankfurt a. M.	Hessen	372	200	174
Mainz	Rheinland-Pfalz	k.A.	k.A.	k.A.
Offenbach a. M.	Hessen	240	210	185
Wiesbaden	Hessen	200	150	110
<b>Landkreise</b>				
Aschaffenburg, tlw.	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt-Dieburg, tlw.	Hessen	k.A.	145	k.A.
Groß-Gerau, tlw.	Hessen	230	195	130
Hochtaunus, tlw.	Hessen	298	285	265
Main-Kinzig, tlw.	Hessen	115	100	90
Main-Taunus	Hessen	323	264	189
Offenbach	Hessen	k.A.	190	k.A.
Wetterau, tlw.	Hessen	180	150	120

**Abb. 6-47:** Preisniveau für Gewerbeflächen (2012)

### Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 2 €/m<sup>2</sup> (Wetteraukreis) und 8 €/m<sup>2</sup> (Frankfurt am Main).

### Eigenheimmarkt

#### Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2012 bei ca. 420.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 540.000 € für Neubauten (**Abb. 6-48** und **Abb. 6-49**).

### Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2012 bei ca. 300.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 400.000 € für Neubauten (**Abb. 6-48** und **Abb. 6-50**).

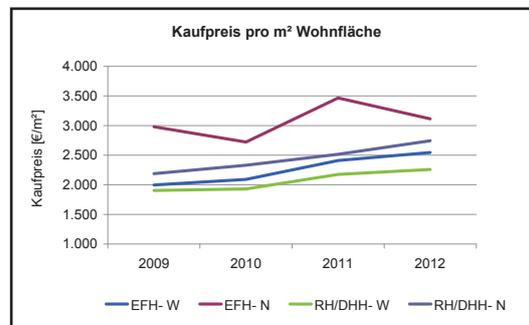


Abb. 6-48: Preisniveau Eigenheime

EFH Rhein-Main	Anzahl (KV)	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>					
2011	2.327	627	158	<b>380.844</b>	2.410
2012	2.560	652	167	<b>424.947</b>	2.545
<b>Neubau</b>					
2011	61	441	173	<b>599.646</b>	3.466
2012	67	543	174	<b>541.905</b>	3.114

Abb. 6-49: Preisniveau für Einfamilienhäuser

RH / DHH Rhein-Main	Anzahl (KV)	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>					
2011	2.170	304	129	<b>280.612</b>	2.175
2012	2.346	303	134	<b>302.602</b>	2.258
<b>Neubau</b>					
2011	621	255	147	<b>369.835</b>	2.516
2012	567	268	148	<b>406.045</b>	2.744

Abb. 6-50: Preisniveau für Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### Eigentumswohnungsmarkt

#### Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup>

Das durchschnittliche Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup>) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2012 bei ca. 1.550 €/m<sup>2</sup> für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 3.300 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (Abb. 6-51 und Abb. 6-52).

ETW Rhein-Main	Anzahl (KV)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>			
2011	209	35	1.419
2012	171	37	1.545
<b>Umwandlung</b>			
2011	464	36	1.426
2012	531	36	1.574
<b>Neubau</b>			
2011	96	38	3.218
2012	143	35	3.302

Abb. 6-51: Preisniveau für Eigentumswohnungen bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>

Das durchschnittliche Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche 45 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2012 bei ca. 1.700 €/m<sup>2</sup> für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 2.800 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (Abb. 6-53 und Abb. 6-54).

ETW Rhein-Main	Anzahl (KV)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Weiterverkauf</b>			
2011	1.285	79	1.678
2012	1.241	76	1.693
<b>Umwandlung</b>			
2011	3.999	78	1.664
2012	4.376	77	1.712
<b>Neubau</b>			
2011	1.947	90	2.620
2012	1.995	89	2.790

Abb. 6-53: Preisniveau für Eigentumswohnungen von 45 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

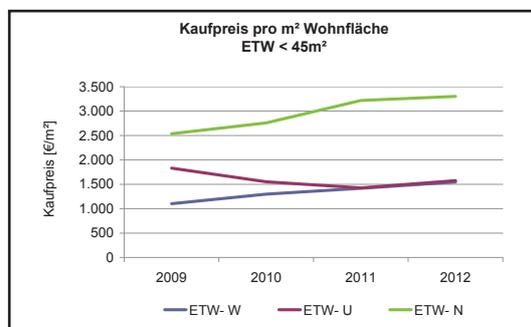


Abb. 6-52: Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

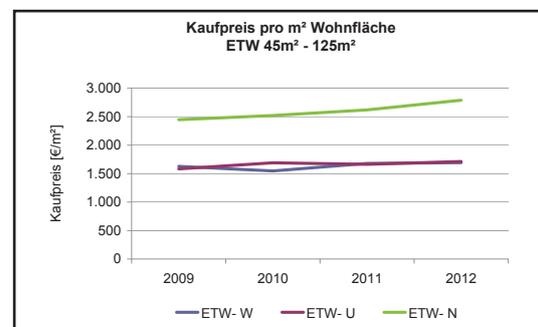


Abb. 6-54: Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



## 6.6 München

Auf dem Münchner Immobilienmarkt wurde 2012 zum vierten Mal in Folge das Geldumsatzniveau des Vorjahres übertroffen. Der seit 2008 anhaltende Trend hat sich auch 2012 fortgesetzt und ließ das Umsatzvolumen auf ein historisches Rekordergebnis ansteigen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt mit deutlichem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen und mehreren Verkäufen großer Büro- und Geschäftshäuser ist der Geldumsatz in 2012 mit einer Steigerungsrate von 7 % auf ein Gesamtvolumen von rund 9,9 Milliarden Euro angewachsen (**Abb. 6-56**). Am meisten dazu beigetragen hat in 2012 der Umsatzzuwachs von rund 640 Mio. Euro bei den Büro- und Geschäftshäusern. Mitverantwortlich sind auch die hohen Preise am

Wohnimmobilienmarkt, auf dem trotz rückläufiger Vertragszahlen hohe Umsätze erzielt werden konnten. Bei den unbebauten Grundstücken für

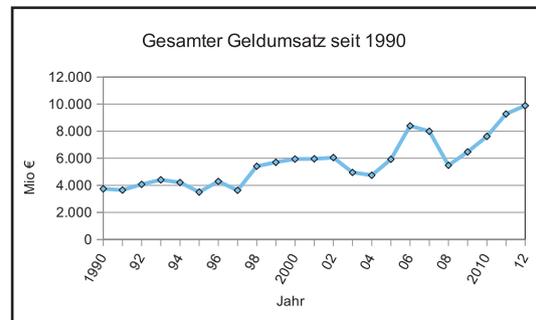


Abb. 6-56: Umsatzzahlen

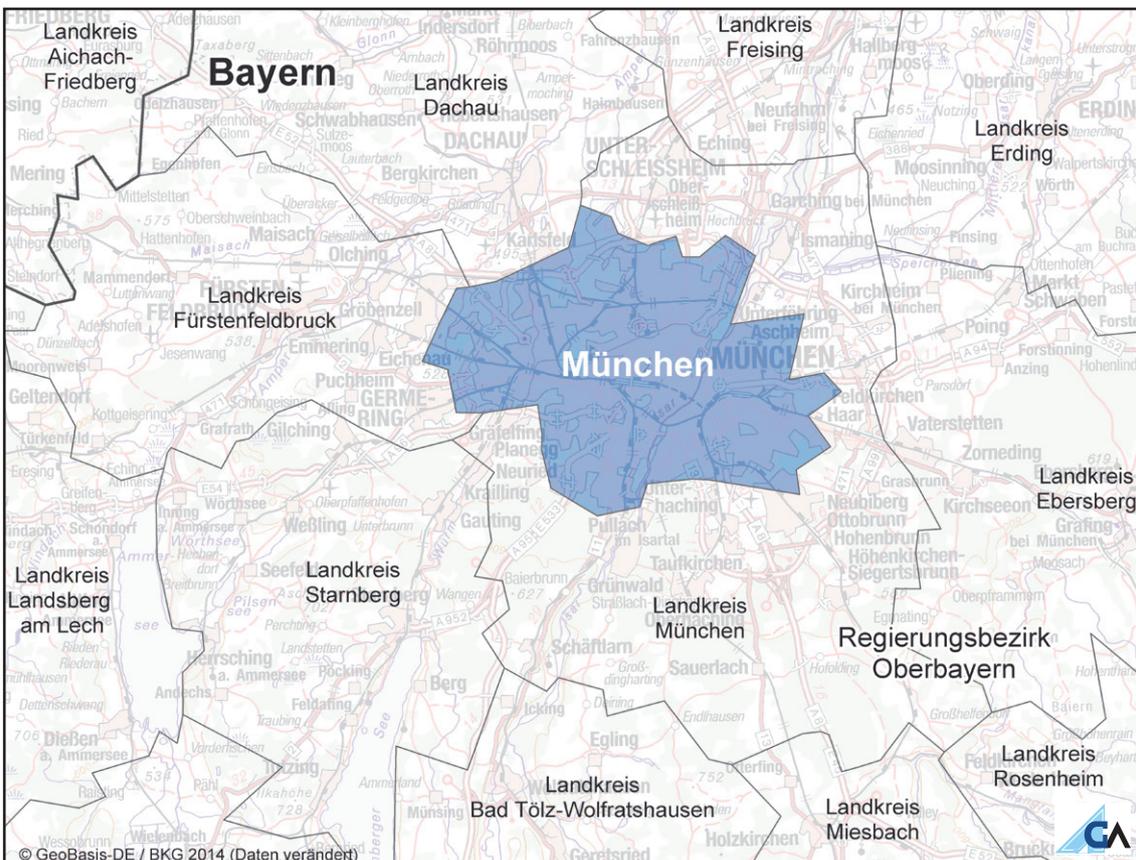


Abb. 6-55: München und Umgebung

Wohnimmobilien wuchs der Umsatz insgesamt 10 % über den Vorjahreswert, bei den bebauten Grundstücken gab es eine Steigerung von 2 %.

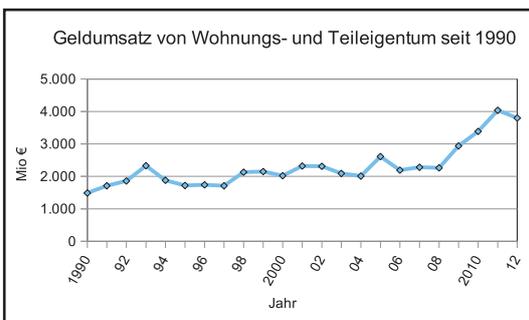
Nur beim Wohnungs- und Teileigentum war in 2012 der Umsatz niedriger (- 6 %) als im Vorjahr. Allerdings ist in diesem Teilmarkt auch die Anzahl der Vertragsabschlüsse um 12 % zurückgegangen.

Mit insgesamt 15.340 registrierten Verträgen (Kauf- und Tauschgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) sank hingegen die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter das Vorjahresniveau. Es wurden in allen Marktsegmenten sinkende Vertragszahlen festgestellt. Allein auf dem Eigentumswohnungsmarkt wurden im Berichtszeitraum über 2.000 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr, was einem 12-prozentigen Rückgang entspricht. Die extrem hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hat das Angebot ausgedünnt und gleichzeitig die Preise nach oben getrieben.

Trotz insgesamt rückläufiger Immobilientransaktionen belegen die vorliegenden Marktzahlen aus dem Berichtsjahr vor allem die hohe Attraktivität des Immobilienstandortes München. Die anhaltende Eurokrise und die abgeschwächte konjunkturelle Entwicklung sorgen für eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Immobilien, die insbesondere in München bei Privatanlegern und Investoren hoch im Kurs stehen.

### Eigentumswohnungsmarkt

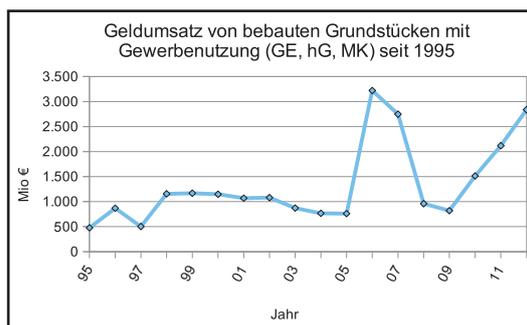
Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sank das Geldumsatzvolumen um rund 235 Mio. Euro unter das Vorjahresniveau. Das Rekordergebnis vom Vorjahr wurde trotz rückläufiger Vertragszahlen jedoch nur um rund 6 % unterschritten, weil gleichzeitig die Wohnungspreise deutlich zugelegt haben (siehe **Abb. 6-57**).



**Abb. 6-57:** Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum

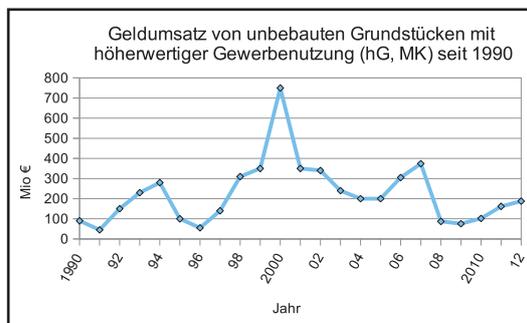
### Gewerbeimmobilienmarkt

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt gab es bei den bebauten Grundstücken eine deutliche Geldumsatzsteigerung. Insbesondere der Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern übertraf trotz niedrigerer Verkaufszahlen das Vorjahresniveau um rund 640 Mio. Euro. Mitverursacher waren hier Verkäufe mehrerer großer Bürokomplexe und Transaktionen von Geschäftshäusern in der Innenstadt, die das Geldumsatzvolumen auf diesem Teilmarkt 31 % über das Vorjahr ansteigen ließen (**Abb. 6-58**).



**Abb. 6-58:** Geldumsatz bebauter Gewerbegrundstücke

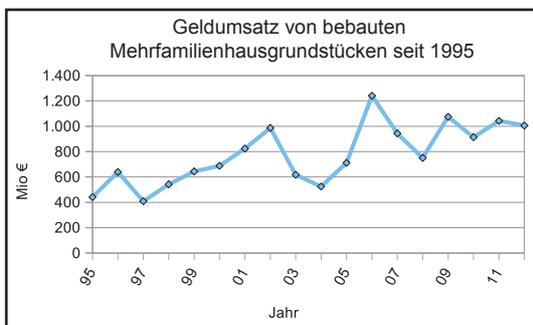
Auf dem Markt der unbebauten Gewerbegrundstücke stagnierte der Geldumsatz bei nahezu gleich hoher Vertragsanzahl auf dem Vorjahresniveau (**Abb. 6-59**).



**Abb. 6-59:** Geldumsatz unbebaute (höherwertige) Gewerbegrundstücke

### Mehrfamilienhäuser

In 2012 wurden trotz anhaltend hoher Nachfrage 13 % weniger Mehrfamilienhäuser veräußert als im Vorjahr. Der Geldumsatz sank dabei jedoch nur 3 % unter das Vorjahresniveau und dies obwohl die Umsatzanteile großer Wohnanlagen in beiden Jahren gleich hoch waren (**Abb. 6-60**).



**Abb. 6-60:** Geldumsatz bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke

Auch bei den unbebauten Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau wurden weniger Verkaufsfälle als im Vorjahr registriert. Doch ähnlich wie bei den bebauten Grundstücken stieg trotz rückläufiger Urkundenanzahl (- 7 %) der Geldumsatz auch in diesem Teilmarkt deutlich über das Vorjahresniveau (+ 17 %).

### Individueller Wohnungsbau

Bei den bebauten und unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) lagen die Vertragszahlen in 2012 jeweils 12 % unter dem Vorjahresniveau und trotz rückläufiger Flächenumsätze nahmen die Geldumsätze auf beiden Teilmärkten zu.

Bei den unbebauten Grundstücken wurde bei einer Flächenminderung von - 13 % ein Geldumsatzplus von 3 % festgestellt. Bei den bebauten Grundstücken wuchs der Geldumsatz um + 9 %, obwohl der Flächenumsatz bei - 6 % lag.

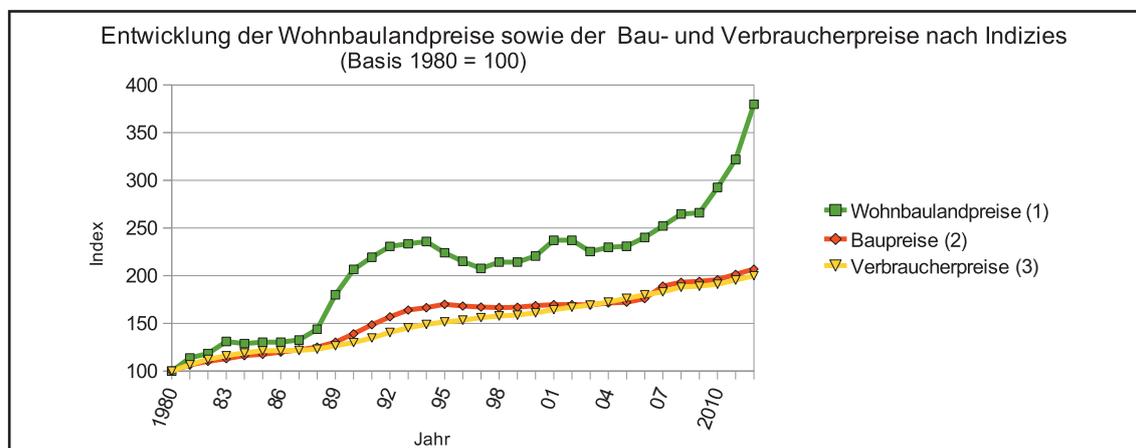
### Preisentwicklung

Bei unvermindert hoher Nachfrage ist das Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt auf allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Teilweise fielen die Preiszuwächse sogar unabhängig von Lage und Qualität der Immobilien extrem hoch aus.

Die Preise von Wohnbaugrundstücken sind im Berichtsjahr im Mittel um rund 18 % gestiegen. In den durchschnittlichen Wohnlagen war der Preisanstieg am höchsten. In diesen Gebieten entwickelten sich die Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau um rund + 36 % und für Einfamilienhausgrundstücke um rund + 18 %. In guten Wohnlagen war der Anstieg des Preisniveaus insgesamt moderater, i.d.R. lag es jedoch auch deutlich über dem Vorjahr.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt löste die anhaltend hohe Nachfrage einen weiteren Preisschub aus, der sowohl bei neuen als auch wiederverkauften Wohnungen (alle Baujahre) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel zu einem Anstieg von jeweils rund 14 % führte.

Auch bei neuen und wiederverkauften Reihen- und Doppelhäusern sind die Preise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ebenfalls deutlich gestiegen. Hier lagen die Preissteigerungen abhängig von der Objektart zwischen 5 und 15 %. Bei den wiederverkauften Häusern ist die Preisentwicklung immer in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnlage und Haustyp einzeln zu betrachten.



**Abb. 6-61:** Entwicklung der Wohnbaulandpreise nach Indizes

Einen Überblick über die Preisentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten geben die **Abb. 6-61 - Abb. 6-64**.

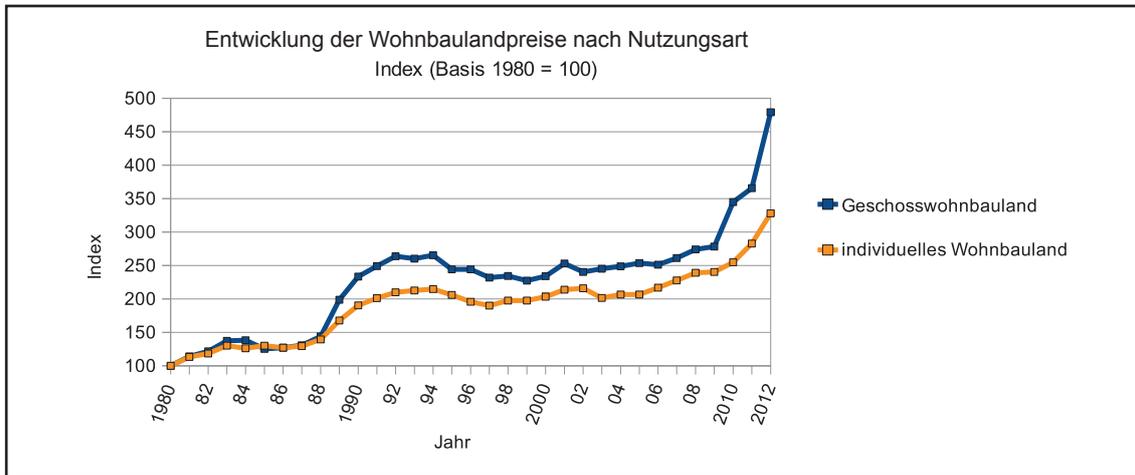


Abb. 6-62: Entwicklung der Wohnbaulandpreise nach Nutzungsart

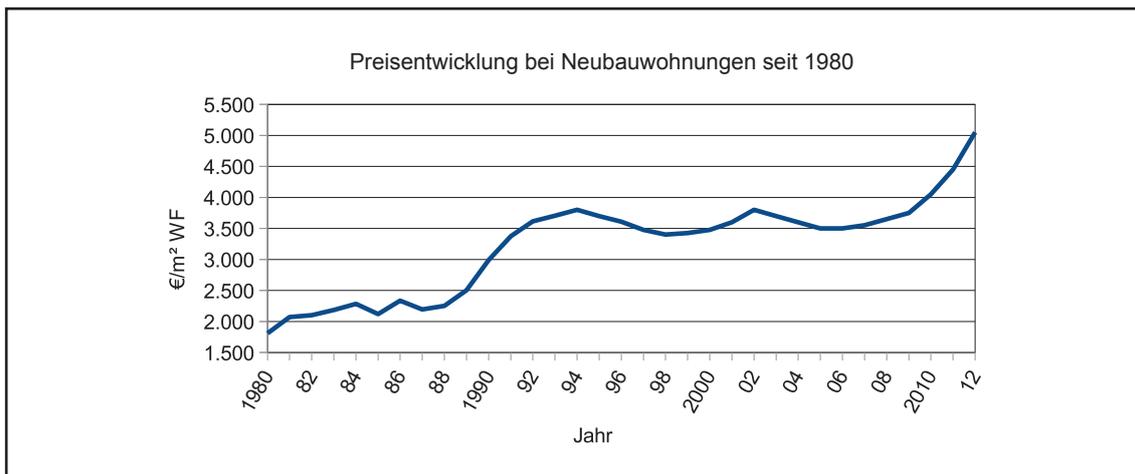


Abb. 6-63: Preisentwicklung bei Neubauwohnungen seit 1980

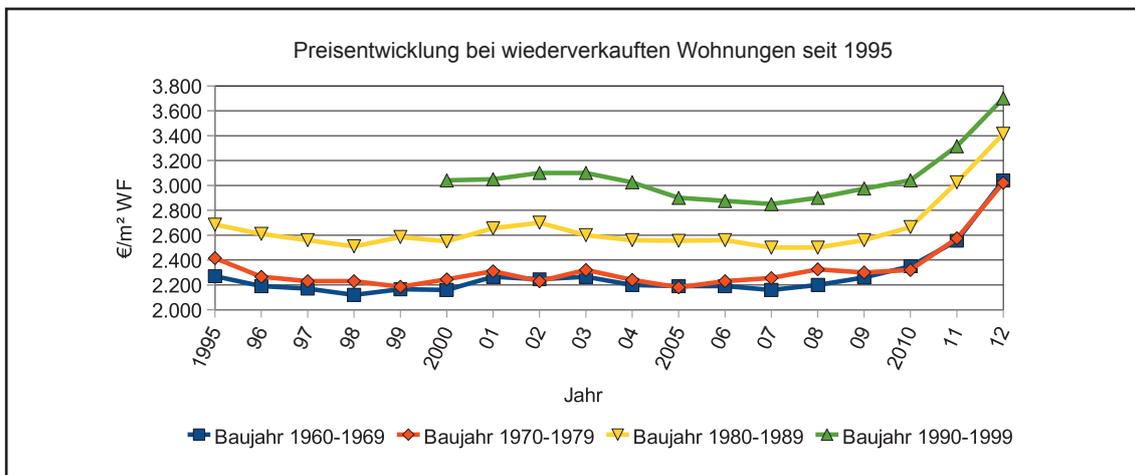


Abb. 6-64: Preisentwicklung bei wiederverkauften Wohnungen seit 1995

## Bodenrichtwerte

Zum Stichtag 31.12.2012 wurde in der Neuhauser-/Kaufingerstraße (Fußgängerzone in der Innenstadt) mit 80.000 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ zu 5,5 der bisher höchste Bodenrichtwert festgesetzt (**Abb. 6-65**).

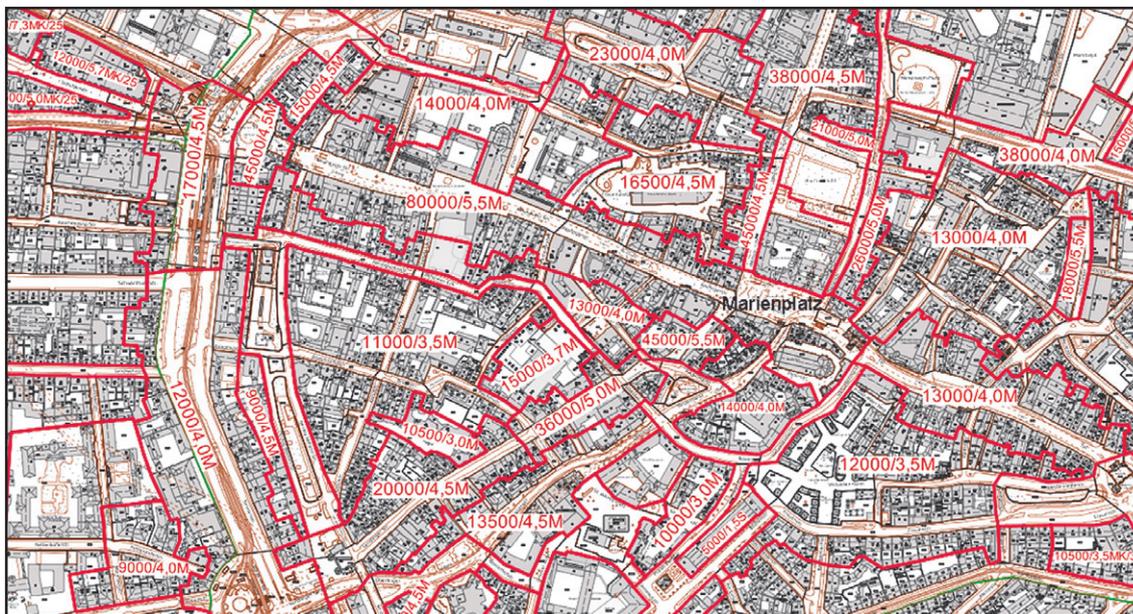


Abb. 6-65: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte München (Innenstadt)

## 7 Immobilienmärkte in den Ländern

## 7.1 Baden-Württemberg

Fläche:	ca. 35.751 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 10,6 Mio.
Bevölkerungsdichte:	296 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Baden-Württemberg, als Bundesland gerade 60 Jahre alt geworden, liegt mit einer Fläche von 35.751 km<sup>2</sup> und 10,6 Mio. Einwohnern (Stand 2012) jeweils an dritter Stelle in Deutschland. Mit nahezu 300 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist Baden-Württemberg ein dicht besiedeltes Flächenland. Weitere Kennzahlen sind:

- 4 Regierungsbezirke, 35 Landkreise, 9 Stadtkreise, 1.101 Gemeinden
- Grenze mit Frankreich auf 179 km (Rheinmitte), mit der Schweiz auf 316 km sowie mit der Schweiz und Österreich im Bereich des Bodensees (Grenze auf der Bodenseefläche nicht festgelegt)
- Grenze mit Bayern (860 km), Hessen (171 km) und Rheinland-Pfalz (93 km).

Die größten Städte sind Stuttgart als Landeshauptstadt mit 598.000, gefolgt von Mannheim und Karlsruhe mit je etwa 295.000 sowie Freiburg mit 218.000 Einwohnern (Stand Ende 2012). Alle vier Städte verzeichneten in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs. 586 und damit mehr als die Hälfte der baden-württembergischen Gemeinden haben weniger als 5.000 Einwohner. Neben den urbanen Zentren gibt es in Baden-Württemberg einen starken ländlichen Raum. Dieser prägt mit seinen vielfältigen Landschaften, der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Tourismus das typische Bild des „Ländles“.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Ursächlich dafür ist vor allem der positive Wanderungssaldo. In Baden-Württemberg ergab sich insgesamt ein Zuwanderungsgewinn von fast 3,1 Mio. Personen seit Bestehen des Landes. Allerdings fällt die natürliche Bevölkerungsbilanz - vor allem aufgrund sinkender Geburtenzahlen - in Baden-Württemberg seit 1978 negativ aus. Das Geburtendefizit betrug im Jahr 2012 ca. 11.000. Die Einwohnerzahl des Landes wird voraussichtlich nur noch einige Jahre lang wachsen. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert bezogen auf den Stand von 2012 einen voraussichtlichen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 um landesdurchschnittlich 2,0 % auf ca. 10,4 Mio. Einwohner. Trotz der recht stabilen

Bevölkerungszahl ist in den vergangenen fünf Jahrzehnten die Bevölkerung deutlich gealtert. Seit 1970 ist die Zahl der über 65-jährigen im Land stark angestiegen und die Gesellschaft wird künftig weiterhin immer älter werden. Jede vierte Person in Baden-Württemberg hat einen Migrationshintergrund, besonders hohe Migrantenanteile bestehen in den jüngeren Altersgruppen. Immer weniger Menschen leben in einer klassischen Familie mit Kindern.

In Baden-Württemberg lebt ein Achtel der Bevölkerung Deutschlands, hier arbeitet aber ein Fünftel aller Industriebeschäftigten. Das Land hat mit 4,0 % nach Bayern die niedrigste Erwerbslosenquote (230.000 Arbeitslose, Stand 30.09.2013). Seit Anfang 2010 befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im konjunkturellen Aufwärtstrend mit derzeit 5,8 Mio. Arbeitsplätzen. Die Erwerbstätigen teilen sich in die Wirtschaftssektoren Dienstleistungssektor (67,6 %), produzierendes Gewerbe (31,2 %) sowie Land- und Forstwirtschaft (1,2 %) ein.

Traditionell weist der deutsche Südwesten als einer der wichtigsten Industriestandorte in Europa eine dezentrale Industrie- und Wirtschaftsstruktur auf. Die Wirtschaft Baden-Württembergs ist wie in kaum einem anderen Land im Auslandsgeschäft tätig. Der Exportanteil am Umsatz der baden-württembergischen Industrie wächst beständig: 1995 lag er noch bei 31 %, 2012 waren es über 50 %. Die industriellen Ballungsräume Baden-Württembergs sind die Region Stuttgart, die Region Rhein-Neckar (Mannheim, Heidelberg) und die Region Mittlerer Oberrhein (Karlsruhe). Eine Vorrangstellung hat der Investitionsgütersektor, der knapp zwei Drittel aller Industriearbeitsplätze stellt. Davon befinden sich die meisten in den drei Branchen Maschinenbau, Fahrzeugbau und Elektrotechnik. Es folgt die Verbrauchsgüterindustrie mit den Bereichen Holz- und Kunststoffverarbeitung sowie Textil und Bekleidung. Der Anteil der konsumorientierten Dienste an der Bruttowertschöpfung liegt bei 31 % (2008). Die von Unternehmen oder von öffentlichen Einrichtungen angebotenen Dienstleistungen weisen in den letzten Jahren solide Leistungszuwächse auf.

Die Wirtschaft Baden-Württembergs verfügt über einen stark ausgeprägten innovativen Kern. Das Land ist innerhalb der Europäischen Union die Region mit der höchsten Innovationskraft. In keiner anderen europäischen Region wird ein höherer Anteil der Wirtschaftsleistung in Forschung und Entwicklung investiert, nirgendwo ist der Anteil der Erwerbstätigen in forschungsintensiven Industriezweigen höher.

Die Firmenzentralen vieler Weltmarktführer finden sich abseits der Ballungsgebiete im ländlichen Raum. So etwa im württembergischen Hohenlohe, im Schwarzwald und auf der Schwäbischen Alb, wo über hundert Unternehmen mit einer führenden Position auf den globalen Märkten agieren.

Baden-Württemberg ist ein klassisches Land des Mittelstands. Mit ca. 700.000 Mitarbeitern in annähernd 90.000 Betrieben ist das Handwerk ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Trotz des geringen Anteils an der Gesamtzahl der Arbeitsplätze ist die Landwirtschaft das Rückgrat des ländlichen Raums und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wertschöpfung im Land. Nach vorläufigen Feststellungen des Statistischen Landesamts auf der Grundlage der Agrarstrukturerhebung 2013 nimmt die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Baden-Württemberg ab. Im Jahr 2013 sind 43.100 landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- und Nebenerwerb) in Baden-Württemberg ansässig. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche pro Betrieb wird immer größer. Im Durchschnitt beträgt diese 33,5 ha, die sich aus 19,6 ha Ackerland, 12,6 ha Grünland und 1,3 ha sonstiger Flächen, meist Dauerkulturen wie Obst oder Reben, zusammensetzen.

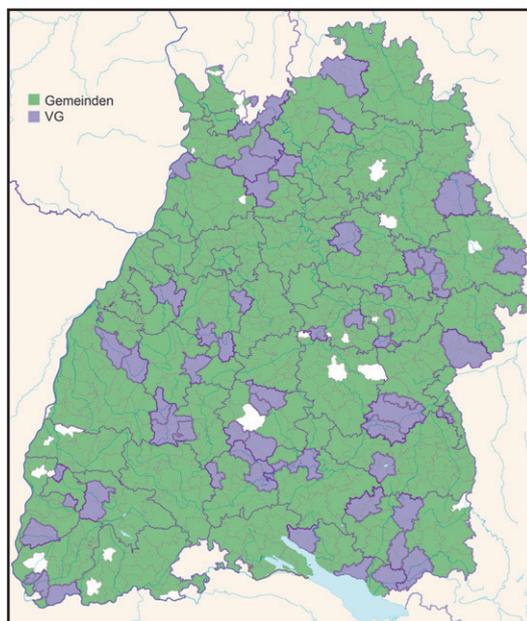
Ende 2011 gab es in Baden-Württemberg nahezu 5,2 Mio. Wohnungen in über 2,4 Mio. Wohngebäuden. Davon waren 58,5 % Einfamilienhäuser, 24,1 % Zweifamilienhäuser und 17,4 % Mehrfamilienhäuser. Der Einfamilienhausanteil ist in ländlichen Gebieten höher als in verdichteten Räumen. Die regional unterschiedlichen Baulandpreise sind für die ungleichen baulichen Strukturen mitverantwortlich. In den Stadtkreisen liegen die Anteile deutlich unter den Werten in den Landkreisen, wo Anteile an Einfamilienhäusern von über 75 % der Bebauung auftreten. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Wohnfläche je Einwohner erheblich gestiegen. Sie liegt für das Jahr 2011 bei gut 43 m<sup>2</sup>.

Die Baufertigstellungen in Baden-Württemberg nehmen seit 2011 wieder deutlich zu, so gab es im Jahr 2012 ca. 15.000 neue Wohngebäude, ca. 30.000 neue Wohnungen sowie fast 4.000 neue Nichtwohngebäude. Die Investitionsintensität der größeren bauhauptgewerblichen Unternehmen in Baden-Württemberg hat sich seit dem Jahr 2003 mit rund 2.700 bis zum Jahr 2011 mit 5.010 Euro je Beschäftigten stark erhöht und ist damit seit der Jahrtausendwende höher als der Bundesdurchschnitt.

Baden-Württemberg zählt zu den führenden Tourismusstandorten in der Bundesrepublik. Das Land hat viel zu bieten: die meisten hoch prädikatisierten Kurorte, die höchste Dichte in der Sternegastronomie, vielfältige Landschaften, wie die international bekannten Urlaubsregionen Schwarzwald oder Bodensee und ein reichhaltiges Städtereisen- und Kulturangebot. Rund 280.000 Menschen arbeiten in der Tourismusbranche. 2011 wurden rund 17,9 Mio. Gäste und 45,6 Mio. Übernachtungen gezählt. Hinzu kommen die Tagesgäste: Jedes Jahr entscheiden sich rund 458 Mio. Urlauber für einen Ausflug nach Baden-Württemberg. Die baden-württembergische Tourismuswirtschaft ist überwiegend mittelständisch strukturiert.

## Der Immobilienmarkt

Die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Baden-Württemberg bei den Gemeinden oder den Verwaltungsgemeinschaften (VG) zu bilden (**Abb. 7-1**). Aus diesem Grund gibt es rund 900 Gutachterausschüsse im Land. Mit einer durchschnittlichen Fläche von 39 km<sup>2</sup> und durchschnittlich 11.800 Einwohnern pro Gutachterausschuss bestehen in Baden-Württemberg die im Zuständigkeitsbereich kleinsten Gutachterausschüsse der Bundesrepublik (**Abb. 7-2**).



**Abb. 7-1:** Gutachterausschüsse bei Gemeinden und VG

Das seit 2011 für das Gutachterausschusswesen und die Grundstückswertermittlung zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat im Jahr 2012 eine Erhebung bei allen Gutachterausschüssen durchgeführt. Die

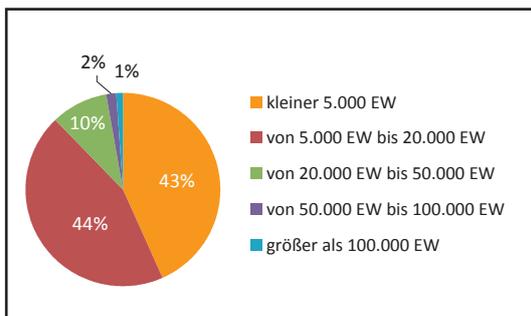


Abb. 7-2: Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg nach Größenklassen

Auswertung und daraus zu ziehende Schlussfolgerungen für eine Weiterentwicklung der Gutachterausschussverordnung werden unter Beteiligung der berührten Ressorts und der Kommunalen Landesverbände erörtert. Für Baden-Württemberg ist vorgesehen, eine Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung nach § 198 Baugesetzbuch beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung einzurichten.

Wesentliches Ziel ist die Verbesserung der Wertermittlungsdatenlage im Land. Damit verbunden soll eine flächendeckende elektronische Bereitstellung der Daten für die Öffentlichkeit erreicht werden.

Aus einer repräsentativen Erhebung der Umsatzzahlen 2011/2012 wurden mittels Hochrechnungen, die sowohl die Einwohnerstruktur wie auch die Kreiszugehörigkeit berücksichtigten, die Anzahl der Kaufverträge, der Geld- und der Flächenumsatz ermittelt. **Abb. 7-3** enthält die Ergebnisse für das Jahr 2012 in einer Einteilung der Gutachterausschüsse nach Größenklassen.

„2012 wurde gegenüber 2011 ein Rückgang in der Anzahl der Kaufverträge um 8,6 % verzeichnet. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum um 4,6 % gesunken, der Flächenumsatz hat sich dagegen um 0,4 % verringert. Die Anzahl der Kauffälle, der Geld- und der Flächenumsatz werden in Abbildung **Abb. 7-4** - **Abb. 7-6** auf Größenklassen bezogen prozentual dargestellt.

Bemerkenswert ist, dass bei den Gutachterausschüssen unter 20.000 Einwohnern 45 % aller Kauffälle getätigt und damit 33 % des Geldumsatzes bewältigt werden. Der dazugehörige Flächenanteil liegt hier bei 74 % des gesamten Flächenumsatzes. Während in den neun Großstädten Baden-Württembergs (Größenklasse über 100.000 EW) ca. 17 % aller Kauffälle getätigt werden, womit 29 % des gesamten Geldumsatzes abgedeckt sind, haben diese Großstädte lediglich 5 % Anteil am gesamten Flächenumsatz.

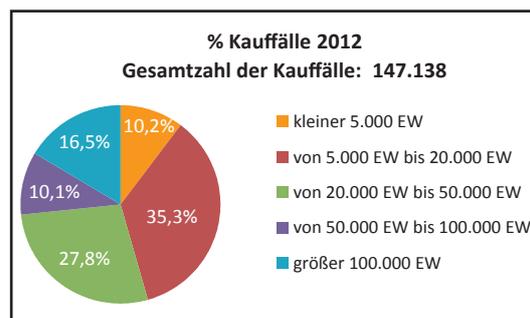


Abb. 7-4: Kauffälle 2012

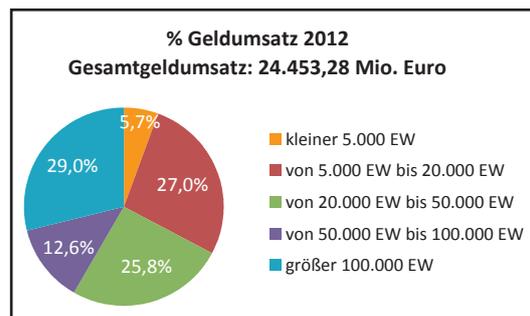


Abb. 7-5: Geldumsatz 2012

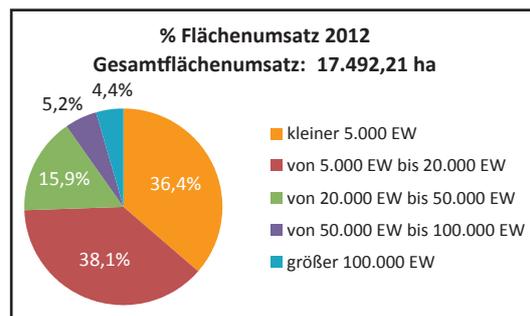


Abb. 7-6: Flächenumsatz 2012

Größenklasse [EW]	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha
kleiner 5.000	14.996	1.387,36	6.362,10
von 5.000 bis 20.000	52.012	6.593,98	6.663,51
von 20.000 bis 50.000	40.956	6.303,08	2.787,61
von 50.000 bis 100.000	14.918	3.077,81	913,08
größer 100.000	24.256	7.091,05	765,90
<b>gesamt</b>	<b>147.138</b>	<b>24.453,28</b>	<b>17.492,21</b>

Abb. 7-3: Kauffälle und Umsatzzahlen 2012

**Ansprechpartner**

Für die Gutachterausschüsse:

**<http://service-bw.de/zfinder-bw-web>**

(landesweiter Wegweiser zu den Behörden)

Kontakt:

Ministerium für Ländlichen Raum und  
Verbraucherschutz  
Abteilung 4 - Ländlicher Raum, Landentwicklung,  
Geoinformation  
Referat 41 - Rechts- und Verwaltungsangelegen-  
heiten  
Kernerplatz 10  
70182 Stuttgart  
[poststelle@mlr.bwl.de](mailto:poststelle@mlr.bwl.de)

Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung  
Abteilung 2 Kommunikation, Vertrieb  
Büchsenstraße 54  
70174 Stuttgart  
[poststelle@igl.bwl.de](mailto:poststelle@igl.bwl.de)

## 7.2 Bayern

Fläche:	ca. 70.552 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 12,4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	176 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Mit rd. 70.500 km<sup>2</sup> ist Bayern das flächenmäßig größte Bundesland. Derzeit werden nur knapp 19 % der Fläche als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Die ca. 12,4 Mio. Einwohner machen Bayern nach Nordrhein-Westfalen und vor Baden-Württemberg zum Land mit der zweitgrößten Einwohnerzahl. Die Landeshauptstadt München ist mit 1,3 Mio. Bewohnern nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt Deutschlands. 24 Mrd. € Umsatz im Tourismusbereich sind ein Indikator für Bayerns Position als eines der bedeutendsten Reiseziele in Deutschland.

Die Straßenverkehrserschließung wird durch die Hauptverkehrsachsen der Bundesautobahnen (2.500 km), Bundesstraßen (6.500 km), Staatsstraßen (14.000 km) und Kreisstraßen (18.800 km) gesichert. Daneben wird Bayern durch ein Schienennetz der Bahn in einer Länge von 6.219 km erschlossen.

Bayern ist in sieben Regierungsbezirke gegliedert: Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz, Schwaben, Unterfranken, Mittelfranken, Oberfranken. Den Regierungspräsidien obliegt auch die Fachaufsicht über die Gutachterausschüsse in Bayern.

Die Gutachterausschüsse in Bayern sind – basierend auf der bayerischen Gutachterausschussverordnung – für die Bereiche der kreisfreien Städte und Landkreise gebildet und somit dezentral und kommunal organisiert. Die 25 Gutachterausschüsse für die Bereiche der kreisfreien Städte werden durch 71 Gutachterausschüsse für die Bereiche der Landkreise ergänzt. Neben Baden-Württemberg hat Bayern somit, auf die Bundesländer bezogen, die zweithöchste Zahl der Gutachterausschüsse. Seit der Änderung der Rechtslage durch die Änderung des BauGB wird an einer Novellierung der seit 2005 gültigen GutachterausschussVO gearbeitet. In diesem Zug soll noch im Jahr 2013 ein Oberer Gutachterausschuss installiert werden. Die koordinierende Funktion für die Mitarbeit bei der Erstellung des Bundesimmobilienmarktberichtes erfolgte durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis der Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte. Die Bereitstellung der Daten

erfolgte durch die Gutachterausschüsse auf freiwilliger Basis mit einer Beteiligung von 62 Gutachterausschüssen, also fast 65 %. Für die Gesamtauswertung wurden aufgrund früherer und vergleichbarer Datensätze die Bereiche der noch fehlenden Daten interpoliert.

Im Freistaat Bayern konzentriert sich ein Großteil der wirtschaftlichen Gesamtleistung insbesondere auf die groß- und mittelstädtischen Agglomerationsbereiche München, Nürnberg-Fürth-Erlangen (als Metropolregion), Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, Würzburg, Landshut und Rosenheim. Über diese Bereiche hinausgehend sind die wirtschaftlichen Strukturen eher kleinräumigeren Charakters. Auffällig ist ein ausgeprägtes 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 gesondert zu betrachten, die aufgrund der demografischen Entwicklung insgesamt mit Rückgängen der Wirtschaftskraft und damit korrespondierend 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.

### Der Immobilienmarkt

Auf Grundlage des übermittelten Datenmaterials wird im Folgenden die Entwicklung im Bereich der registrierten Kauffälle, der Flächen und Geldumsätze dargestellt. Zudem werden die Umsätze in Euro pro Einwohner analysiert. Die nachfolgenden Zahlen wurden aus den konkret übermittelten Daten auf Gesamt-Bayern hochgerechnet, um bundesweit entsprechende Vergleiche ableiten zu können.

Im Bearbeitungszeitraum 2012 wurden im Freistaat Bayern insgesamt rd. 160.000 Kauffälle registriert. Dies bedeutet zum Vorjahr einen leichten Rückgang von rd. 1,2 %. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Anteil von rd. 21.000 Fällen und einem Rückgang um 5,6 % zum Vorjahreswert trugen maßgeblich zur leicht negativen Entwicklung der Umsatzzahlen bei. Bei den unbebauten Grundstücken verzeichnete der Bereich des individuellen Wohnungsbaus einen Anteil an Kauffällen von rd. 17.000 Fällen. Hieraus resultiert eine fallende Tendenz von 2,1 %, die insbesondere darauf zurück zu führen ist, dass die Schaffung neuen Baulandes

durch Bebauungsplanverfahren mit der Nachfrage kaum Schritt halten kann. Das gewerbliche unbebaute Bauland musste von den Umsatzzahlen her einen höheren Rückgang von 8,3 % mit nur 3100 Kauffällen verzeichnen. Der Umsatz der bebauten Grundstücke mit rd. 38.000 Fällen ging aufgrund des zuletzt rückläufigen Angebots um etwa 3,5 % zurück. Wohnungs- und Teileigentum verzeichnete bayernweit eine Steigerung bei den Vertragszahlen von 2,9 %.

Der insgesamt registrierte Flächenumsatz betrug im Bearbeitungsjahr 2012 ca. 36.900 ha, was einer rückläufigen Quote von rd. 4,8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese negative Tendenz ist vor allem den sinkenden Umsätzen der land- und forstwirtschaftlichen Flächen um 13 % zuzuschreiben. Zudem wurde ein Rückgang des Flächenumsatzes von 6,2 % im Bereich der bebauten Grundstücke sowie von 2,4 % im Bereich der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und des Gewerbes ermittelt.

Im Jahr 2012 betrug der Geldumsatz ca. 33,3 Mrd. €, im Vergleich zu ca. 31,4 Mrd. € im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von 6,0 % bei gleichzeitig rückläufigen Vertragszahlen und Flächenumsätzen, was direkt auf ein steigendes Gesamtpreisniveau schließen lässt. Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen lag 2012 bei ca. 801 Mio. €, 2011 bei ca. 823 Mio. €. Dieser Rückgang des Geldumsatzes um 2,8 % geht jedoch mit einem noch stärkeren Rückgang des Flächenumsatzes einher, so dass auch im landwirtschaftlichen Bereich des Bodenmarktes eine positive Preisentwicklung abzulesen ist, die jedoch regional unterschiedlich ausfällt.

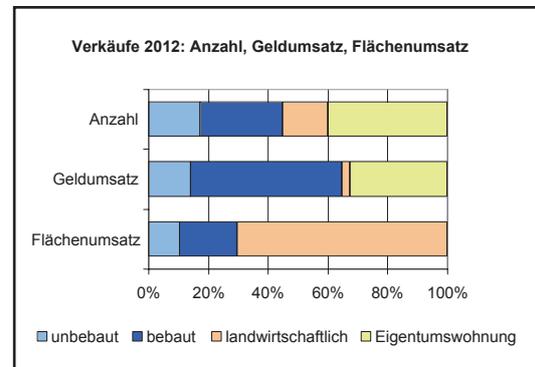
Im Bereich der bebauten Grundstücke für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude konnte eine deutliche Steigerungsquote der Geldumsätze von 15,7 % nachgewiesen werden, wobei 2011 rd. 3,9 Mrd. € und 2012 ca. 4,5 Mrd. € Geldumsatz registriert wurden.

Auffallend niedrig ist der Anstieg der Geldumsätze im Bereich des individuellen Wohnungsbaus mit einer Steigerung von nur 1,0 % bei einem Niveau 2012 von 7,26 Mrd. € Geldumsatz. Da auch dieser Bereich fallende Flächenumsätze aufweist, lässt sich auch im Bereich des individuellen Wohnungsbaus eine deutliche Preissteigerung ablesen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum konnte der Geldumsatz von 2011 mit 9,45 Mrd. € auf 10,16 Mrd. € gesteigert werden, was einer Erhöhung des Geldumsatzes von 7,5 % entspricht. Durch die nur leichte Steigerung der Vertrags-

zahlen dieses Marktsegments ergibt sich auch hier ein steigendes Preisniveau.

Die Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten ist in **Abb. 7-7** dargestellt.



**Abb. 7-7:** Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

Um die regionale Zuordnung der Geldumsätze im Jahr 2012 darstellen zu können, wurden die Geldumsätze mit der Zahl der Einwohner in den verschiedenen Regionen verknüpft (**Abb. 7-8**). Auf der Grafik ist eine regional stark unterschiedliche Entwicklung zu verzeichnen, die auch mit demografischen Effekten korreliert. Während die Landeshauptstadt München beim Geldumsatz mit 7070 €/Einwohner hier den Spitzenplatz einnimmt, fallen die Geldumsätze pro Einwohner in den strukturschwächeren Gebieten auf Werte von 420 €/Einwohner.

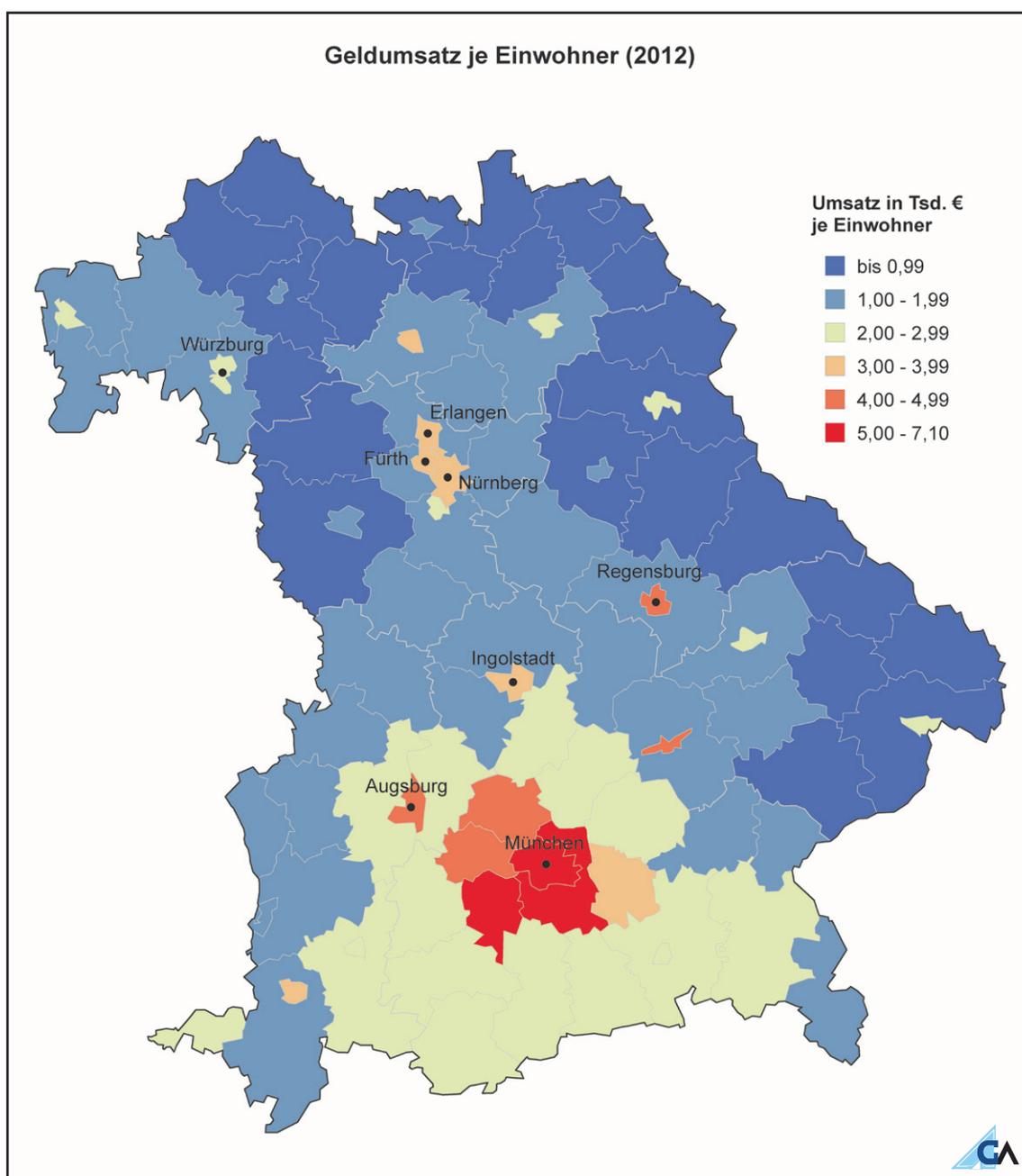


Abb. 7-8: Geldumsatz je Einwohner

## 7.3 Berlin

Fläche:	ca. 892 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 3,4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	3812 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km<sup>2</sup> Stadt und Bundesland zugleich.

Berlin verbindet eine intensive und vielfältige Urbanität mit hoher Lebensqualität. Die historisch bedingte dezentrale Stadtstruktur mit insgesamt 12 Bezirken führt zu einer Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten (**Abb. 7-9**).



Quelle: SenStadt Berlin

**Abb. 7-9:** Bezirke von Berlin

Mit knapp rd. 3,4 Mio. Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 (**Abb. 7-10**).

Für gute Verkehrsanbindungen sorgen sowohl ein gut ausgebautes Straßennetz als auch ein engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das in dichter Taktfolge durch Regionalbahnen, S- und U-Bahnstrecken sowie Bus- und Straßenbahnlinien bedient wird.

Überregional ist Berlin sowohl über Bundesautobahnen und Bundesstraßen als auch über den Hauptbahnhof in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz gut angebunden. Im Luftverkehr vollzieht sich ein Wandel: Die Fluggastzahlen der Berliner Flughäfen steigen kontinuierlich. Die dringend erwartete Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens ist längst überfällig.

Mit rd. 382 km<sup>2</sup> besitzt Berlin einen großen Freiflächenanteil mit hohem und abwechslungsreichem Freizeit- und Erholungswert.

Aufgrund seiner vielfältigen Attraktivität hat Berlin national und international sehr hohe touristische Anziehungskraft.

Die Berliner Wirtschaft (Angaben wurden Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie „Wirtschaft aktuell der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 7. Mai 2013“ entnommen) konnte den starken Wachstumskurs der vergangenen Jahre fortsetzen. Im Vergleich zum Jahr 2011 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,2 % und damit stärker als im Bundesdurchschnitt (BIP 0,7 %; s. **Abb. 7-11**). Der Dienstleistungssektor ist in Berlin um real 1,6 % gewachsen.

Hervorgehoben ist dieses Wachstum durch die positive Entwicklung im Handel und Gastgewerbe. Vom Tourismus gehen spürbare Wachstumsimpulse für die Entwicklung in Berlin aus. Die Übernachtungszahlen im Hotelgewerbe lagen um ca. 12 % über dem Vorjahresniveau. Die gestiegenen Gäste- und Übernachtungszahlen setzen Investitionsimpulse und ziehen eine Erhöhung der Beherbergungskapazitäten nach sich.

Die Berliner Wirtschaft exportierte im Jahr 2012 Waren im Wert von rund 13,6 Mrd. Euro. Das ist ein Wachstum von 4,6 % gegenüber dem Vorjahr. Das Exportwachstum der letzten Jahre setzte sich somit insgesamt fort, trotz der um rund 10 % rückläufigen Exportzahlen in die Eurozone infolge der konjunkturellen Schwäche einiger EU-Länder. Im Jahr 2012 gingen 23 % der Berliner Ausfuhren in die Eurozone, in alle europäischen Länder zusammen 56 %. Einen ganz wesentlichen Wirtschaftsfaktor stellten auch die Ausfuhren nach Asien dar mit anteilig 27 % für Berlin (bundesweit wurden nur rund 16 % der Waren und Güter nach Asien exportiert). Wichtigstes Exportland für Berlin waren mit einem Exportanteil von rund 11 % die Vereinigten Staaten von Amerika.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Berichtsjahr um 45.200 auf 1.714.000 erhöht. Berlin profitiert vor allem von der Zunahme der Übernachtungszahlen im Berlin-Tourismus und der damit vor allem im Dienstleistungssektor zu verzeichnenden Zunahme von Voll- und Teilzeitarbeitsplätzen. Hier ist eine positive Entwicklung auch zukünftig zu erwarten. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2012 bei 12,3 % und somit 1 % unter dem Vorjahreswert (**Abb. 7-12**).



Berlin

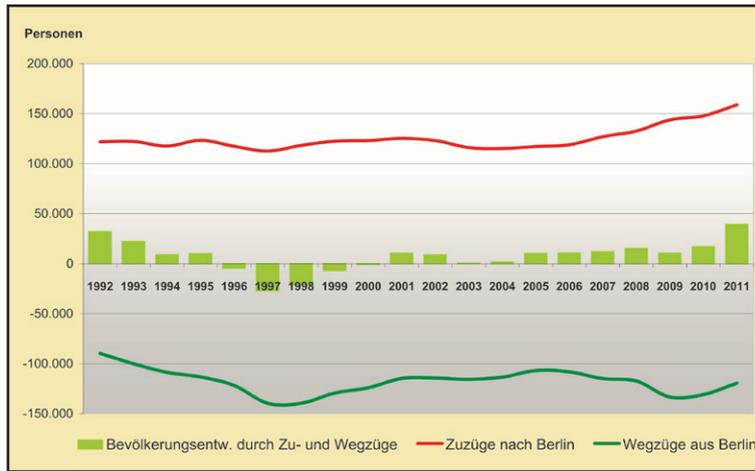


Abb. 7-10: Bevölkerungsentwicklung

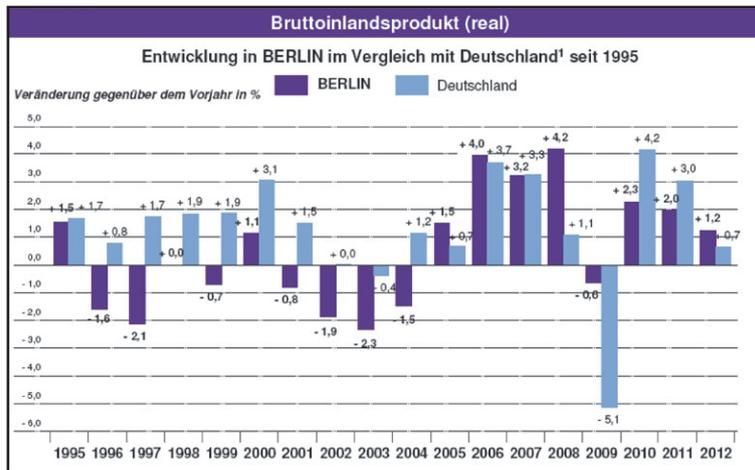


Abb. 7-11: Vergleich Bruttoinlandsprodukt

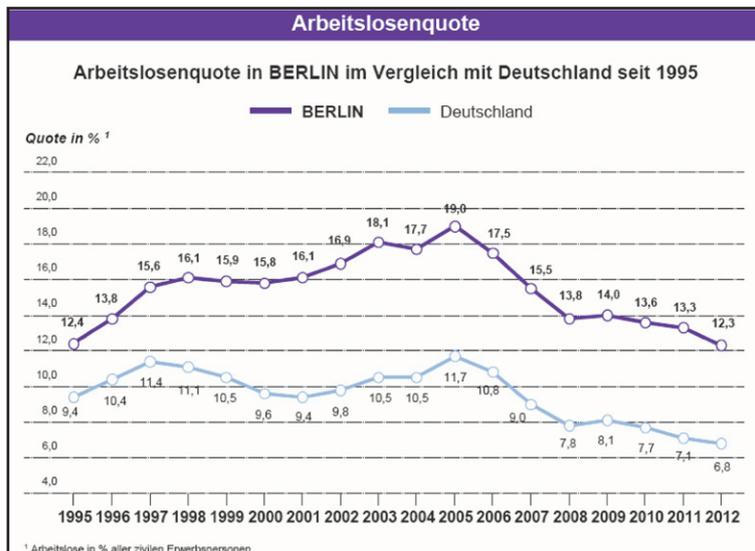


Abb. 7-12: Arbeitslosenquote Berlin

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude (Angaben wurden Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ent-

nommen) lag im Jahr 2012 bei 2.139 und hat das Vorjahresergebnis nur geringfügig unterschritten (2011: 2.156)

## Der Immobilienmarkt

Im Jahr 2012 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt ein erneutes Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle stieg um ca. 3 % auf insgesamt 33.581 Kauffälle, verbunden mit einer deutlichen Steigerung des Geldumsatzes um ca. 15 % auf einen Gesamtbetrag in Höhe von rd. 12,75 Mrd. € (**Abb. 7-13**).

Auf fast allen Teilmärkten waren im Beobachtungszeitraum kontinuierliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen.

Die Zahl der gehandelten Büro- und Geschäftsimmobilien stieg um 22 % von 236 auf 287 Verkäufe. Der damit verbundene Geldumsatz erhöhte sich von rd. 1,5 Mrd. € auf rd. 2,2 Mrd. € (+ 41 %).

Während die Zahl der gehandelten Wohn- und Geschäftshäuser nur leicht von 893 auf 923 anstieg, hat die dabei umgesetzte Geldmenge von 2,2 Mrd. € auf rd. 2,8 Mrd. € (+ 25 %) deutlich zugenommen.

Mit 3.265 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2012 wurden die Vorjahreswerte nur knapp erreicht (- 2 %). Die damit einhergehende Geldmenge in Höhe von rd. 1,0 Mrd. € hat das Vorjahresergebnis leicht überschritten (+ 2 %).

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums waren erneut deutliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen. Die Anzahl der verkauften Objekte stieg vergleichsweise moderat von 24.400 auf 25.800 im Jahr 2012 (+ 6 %). Ein weitaus deutlicherer Zuwachs war nach Geldmenge zu verzeichnen. Ausgehend von einem Gesamtvolumen in Höhe von 3,4 Mrd. € im Jahr 2011 stieg der Geldumsatz 2012 erneut deutlich auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 4,0 Mrd. € (+ 17 %).

Die Umsatzentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten sind in den **Abb. 7-14 - Abb. 7-16** dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2012										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.554	2.317	-9%	865,0	826,5	-4%	410,9	449,7	9%
	Westteil	789	850	8%	366,8	369,7	1%	137,1	141,6	3%
	Ostteil	1.752	1.467	-16%	489,7	456,8	-7%	260,3	308,1	18%
	in Paketen	13	0		8,5	0,0		13,5	0,0	
Bebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	5.701	5.453	-4%	6.860,4	7.937,3	16%	854,6	871,2	2%
	Westteil	3.274	3.192	-3%	3.988,3	4.550,0	14%	469,4	492,5	5%
	Ostteil	2.181	2.110	-3%	2.327,9	2.902,2	25%	339,9	347,6	2%
	in Paketen	246	151	-39%	544,2	485,1	-11%	45,3	31,1	-31%
Grundstücke insgesamt	Berlin <sup>1)</sup>	8.255	7.770	-6%	7.725,4	8.763,8	13%	1.265,5	1.320,9	4%
	Westteil	4.063	4.042	-1%	4.355,1	4.919,7	13%	606,5	634,1	5%
	Ostteil	3.933	3.577	-9%	2.817,6	3.359,0	19%	600,2	655,7	9%
	in Paketen	259	151	-42%	552,7	485,1	-12%	58,8	31,1	-47%
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin <sup>1)</sup>	24.417	25.811	6%	3.396,7	3.989,1	17%	Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	Westteil	14.121	15.071	7%	1.919,6	2.147,6	12%	1.520,8	1.654,0	9%
	Ostteil	7.922	8.864	12%	1.282,5	1.613,4	26%	970,6	1.038,7	7%
	in Paketen	2.374	1.876	-21%	194,6	228,1	17%	550,2	615,3	12%
								keine Angabe		
Gesamtumsatz	Berlin <sup>1)</sup>	32.672	33.581	3%	11.122,1	12.752,9	15%	entfällt		
	Westteil	18.184	19.113	5%	6.274,7	7.067,3	13%			
	Ostteil	11.855	12.441	5%	4.100,1	4.972,4	21%			
	in Paketen	2.633	2.027	-23%	747,3	713,2	-5%			

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

<sup>2)</sup> Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

**Abb. 7-13: Gesamtumsatz Berliner Immobilienmarkt**

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2012										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.554	2.317	-9%	865,0	826,5	-4%	410,9	449,7	9%
	Westteil	789	850	8%	366,8	369,7	1%	137,1	141,6	3%
	Ostteil	1.752	1.467	-16%	489,7	456,8	-7%	260,3	308,1	18%
	in Paketen	13	0	-	8,5	0,0	-	13,5	0,0	-
Davon:										
Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin	1.359	1.009	-26%	183,2	142,6	-22%	121,7	91,1	-25%
	Westteil	428	411	-4%	98,4	91,3	-7%	42,8	37,5	-12%
	Ostteil	931	598	-36%	84,8	51,3	-40%	78,9	53,6	-32%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin	383	306	-20%	231,4	182,5	-21%	64,9	70,1	8%
	Westteil	70	64	-9%	63,1	51,8	-18%	13,5	14,5	7%
	Ostteil	313	242	-23%	168,3	130,7	-22%	51,4	55,6	8%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin	62	53	-15%	276,6	259,6	-6%	13,8	15,5	12%
	Westteil	24	17	-29%	109,3	101,7	-7%	5,0	4,8	-4%
	Ostteil	38	36	-5%	167,3	157,9	-6%	8,8	10,7	22%
Gewerbeflächen	Berlin	117	138	18%	60,3	57,4	-5%	53,4	78,4	47%
	Westteil	52	49	-6%	37,1	23,5	-37%	28,9	31,2	8%
	Ostteil	65	89	37%	23,2	33,9	46%	24,5	47,2	93%
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	Berlin	273	215	-21%	27,8	24,1	-13%	65,3	56,4	-14%
	Westteil	62	55	-11%	3,6	4,5	25%	7,4	10,5	42%
	Ostteil	211	160	-24%	24,2	19,6	-19%	57,9	45,9	-21%
Flächen ohne erkennbare Nutzungsbeziehung <sup>3)</sup>	Berlin	347	596	72%	77,2	160,3	108%	78,3	138,2	77%
	Westteil	153	254	66%	55,3	96,9	75%	39,5	43,1	9%
	Ostteil	194	342	76%	21,9	63,4	189%	38,8	95,1	145%

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

<sup>2)</sup> Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen).

<sup>3)</sup> Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung der Flächen noch nicht bekannt war.

Abb. 7-14: Umsatz unbebauter Grundstücke

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2012										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>Berlin <sup>1)</sup></b>	<b>5.701</b>	<b>5.453</b>	<b>-4%</b>	<b>6.860,4</b>	<b>7.937,3</b>	<b>16%</b>	<b>854,6</b>	<b>871,2</b>	<b>2%</b>
	Westteil	3.274	3.192	-3%	3.988,3	4.550,0	14%	469,4	492,5	5%
	Ostteil	2.181	2.110	-3%	2.327,9	2.902,2	25%	339,9	347,6	2%
	in Paketen	246	151	-39%	544,2	485,1	-11%	45,3	31,1	-31%
Davon:										
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser <sup>2)</sup>	Berlin	3.316	3.265	-2%	972,0	995,6	2%	233,1	229,5	-2%
	Westteil	1.916	1.945	2%	670,3	710,7	6%	143,5	141,4	-1%
	Ostteil	1.400	1.320	-6%	301,7	284,9	-6%	89,6	88,1	-2%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin <sup>1)</sup>	1.887	1.653	-12%	3.877,6	4.109,6	6%	321,8	293,9	-9%
	Westteil	1.119	992	-11%	2.155,0	2.159,7	0%	210,8	171,1	-19%
	Ostteil	529	510	-4%	1.231,8	1.464,8	19%	76,3	91,7	20%
	in Paketen	239	151	-37%	490,8	485,1	-1%	34,7	31,1	-10%
Davon										
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	Berlin	994	730	-27%	1.650,0	1.315,8	-20%	207,0	150,6	-27%
	Westteil	590	480	-19%	900,6	805,8	-11%	146,1	96,0	-34%
	Ostteil	229	233	2%	374,4	419,8	12%	37,5	47,2	26%
	in Paketen	175	17	-90%	375,0	90,2	-76%	23,4	7,4	-68%
Wohn- und Geschäftshäuser	Berlin	893	923	3%	2.227,6	2.793,8	25%	114,8	143,3	25%
	Westteil	529	512	-3%	1.254,4	1.353,9	8%	64,7	75,1	16%
	Ostteil	300	277	-8%	857,4	1.045,0	22%	38,8	44,5	15%
	in Paketen	64	134	109%	115,8	394,9	241%	11,3	23,7	110%
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin <sup>1)</sup>	236	287	22%	1.526,8	2.155,0	41%	139,2	215,2	55%
	Westteil	104	152	46%	828,2	1.199,5	45%	49,0	129,1	163%
	Ostteil	125	135	8%	645,2	955,5	48%	79,6	86,1	8%
	in Paketen	7	0		53,4	0,0		10,6	0,0	
Davon:										
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin	44	58	32%	534,9	302,9	-43%	34,6	29,1	-16%
	Westteil	17	30	76%	448,5	224,8	-50%	12,0	15,3	28%
	Ostteil	27	28	4%	86,4	78,1	-10%	22,6	13,8	-39%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	89	71	-20%	98,7	142,6	44%	55,6	66,5	20%
	Westteil	55	33	-40%	74,7	86,1	15%	38,7	22,8	-41%
	Ostteil	34	38	12%	24,0	56,5	135%	16,9	43,7	159%
	in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin	173	177	2%	385,3	534,5	39%	104,9	66,1	-37%
	Westteil	80	70	-13%	260,1	394,0	51%	27,4	28,1	3%
	Ostteil	93	107	15%	125,2	140,5	12%	77,5	38,0	-51%
	in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:										
Hotels, Hotelpensionen	Berlin	21	13	-38%	152,5	391,8	157%	9,9	4,4	-56%
	Westteil	14	9	-36%	114,1	315,9	177%	3,7	3,0	-19%
	Ostteil	7	4	-43%	38,4	75,9	98%	6,2	1,4	-77%
	in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Alten- und Pflegeheime	Berlin	13	7	-46%	42,7	37,0	-13%	9,5	3,4	-64%
	Westteil	7	5	-29%	36,1	24,1	-33%	4,9	2,1	-57%
	Ostteil	6	2	-67%	6,6	12,9	95%	4,6	1,3	-72%

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

<sup>2)</sup> Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

**Abb. 7-15: Umsatz bebauter Grundstücke**

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2012										
Teilmarkt	Stadtlage (Pakete)	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz		
		2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin <sup>1)</sup>	24.417	25.811	6%	3.396,7	3.989,1	17%	Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	Westteil	14.121	15.071	7%	1.919,6	2.147,6	12%	1.520,8	1.654,0	9%
	Ostteil	7.922	8.864	12%	1.282,5	1.613,4	26%	970,6	1.038,7	7%
	in Paketen	2.374	1.876	-21%	194,6	228,1	17%	550,2	615,3	12%
								keine Angabe		
Davon:										
Eigentumswohnungen	Berlin	21.334	22.691	6%	3.238,0	3.787,0	17%	1.460,2	1.573,9	8%
	Westteil	12.570	13.514	8%	1.839,1	2.040,4	11%	937,4	989,5	6%
	Ostteil	6.390	7.301	14%	1.204,3	1.518,5	26%	522,8	584,4	12%
	in Paketen <sup>5)</sup>	2.374	1.876	-21%	194,6	228,1	17%			
Gewerberäume	Berlin	594	643	8%	87,0	126,8	46%	60,6	80,1	32%
	Westteil	331	372	12%	43,9	71,9	64%	33,2	49,2	48%
	Ostteil	263	271	3%	43,1	54,9	27%	27,4	30,9	13%
Sonstige Teileigentumseinheiten <sup>3)</sup>	Berlin	1.933	2.249	16%	58,5	70,9	21%	entfällt		
	Westteil	1.140	1.068	-6%	35,5	33,5	-6%			
	Ostteil	793	1.181	49%	23,0	37,4	63%			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	Berlin	556	228	-59%	13,2	4,4	-67%	entfällt		
	Westteil	80	117	46%	1,1	1,8	64%			
	Ostteil	476	111	-77%	12,1	2,6	-79%			

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

<sup>2)</sup> Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

<sup>3)</sup> Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (keine Verkäufe in Paketen).

<sup>4)</sup> Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum (keine Verkäufe in Paketen).

<sup>5)</sup> Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen.

Abb. 7-16: Umsatz Wohnungs- und Teileigentum

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben in den meisten Marktsegmenten weiter angezogen. Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis aller Kauffälle (arithm. Mittel) stieg von 1.741 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 1.886 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche im Jahr 2012.

Differenziert nach Berliner Altbezirken ergibt sich 2012 folgende Niveaueinteilung (Abb. 7-17):

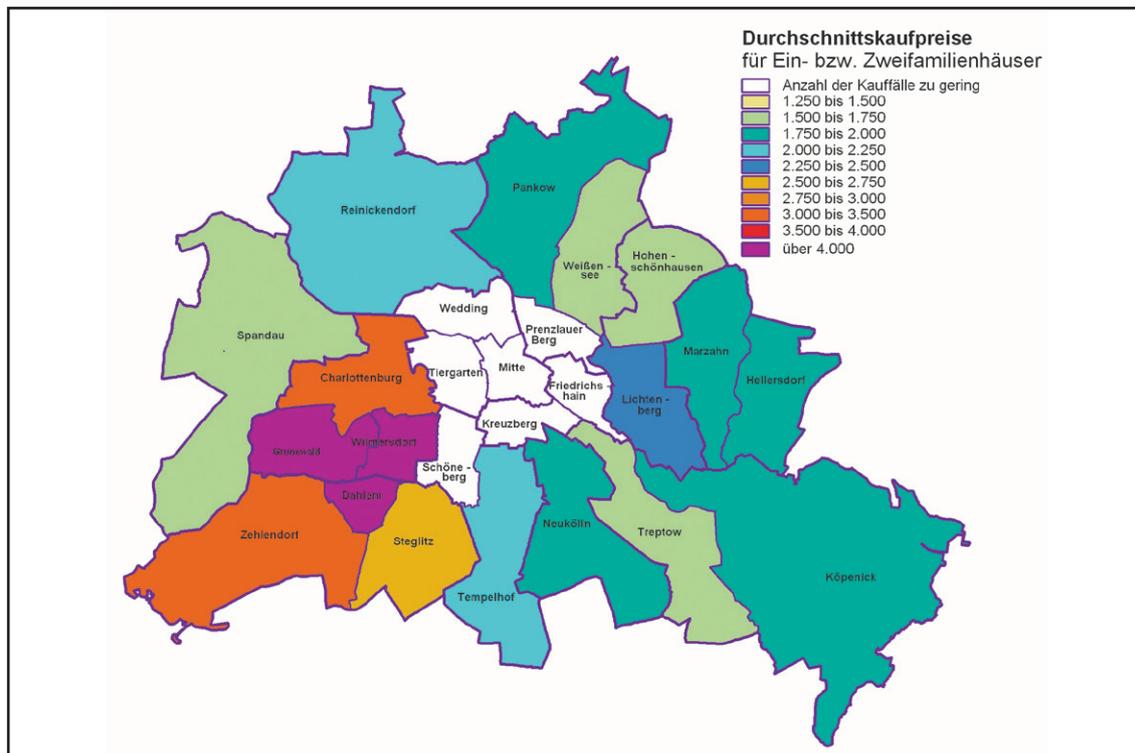


Abb. 7-17: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2012

Der Umsatz neu erstellter Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) hat im Jahr 2012 mit 1.169 verkauften Objekten deutlich angezogen (2011: 972).

Ebenfalls deutlich geändert hat sich das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen: Der Durchschnittskaufpreis aller nicht in Paketen verkauften Eigentumswohnungen stieg von 1.757 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2011 auf 1.954 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2012.

Differenziert nach Berliner Altbezirken ergibt sich 2012 folgende Niveauverteilung (**Abb. 7-18**):

Die Kaufpreise von Renditegrundstücke haben im Beobachtungszeitraum ebenfalls kontinuierlich angezogen. Hier waren jährliche Steigerungen von 10 - 15 % - vereinzelt auch darüber - zu beobachten.

## Ansprechpartner

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in Berlin können den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichten Berlin entnommen werden. Marktberichte für den hier in Rede stehenden Berichtszeitraum stehen in gedruckter Form oder auszugsweise digital zum Download im Internet zur Verfügung.

Druckexemplare sind über den

Kulturbuch-Verlag GmbH  
Postfach 47 04 49  
12313 Berlin

[www.kulturbuch-verlag.de](http://www.kulturbuch-verlag.de)

erhältlich.

Digitale Informationen sind über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin unter

<http://www.gutachterausschuss-berlin.de>

abrufbar.

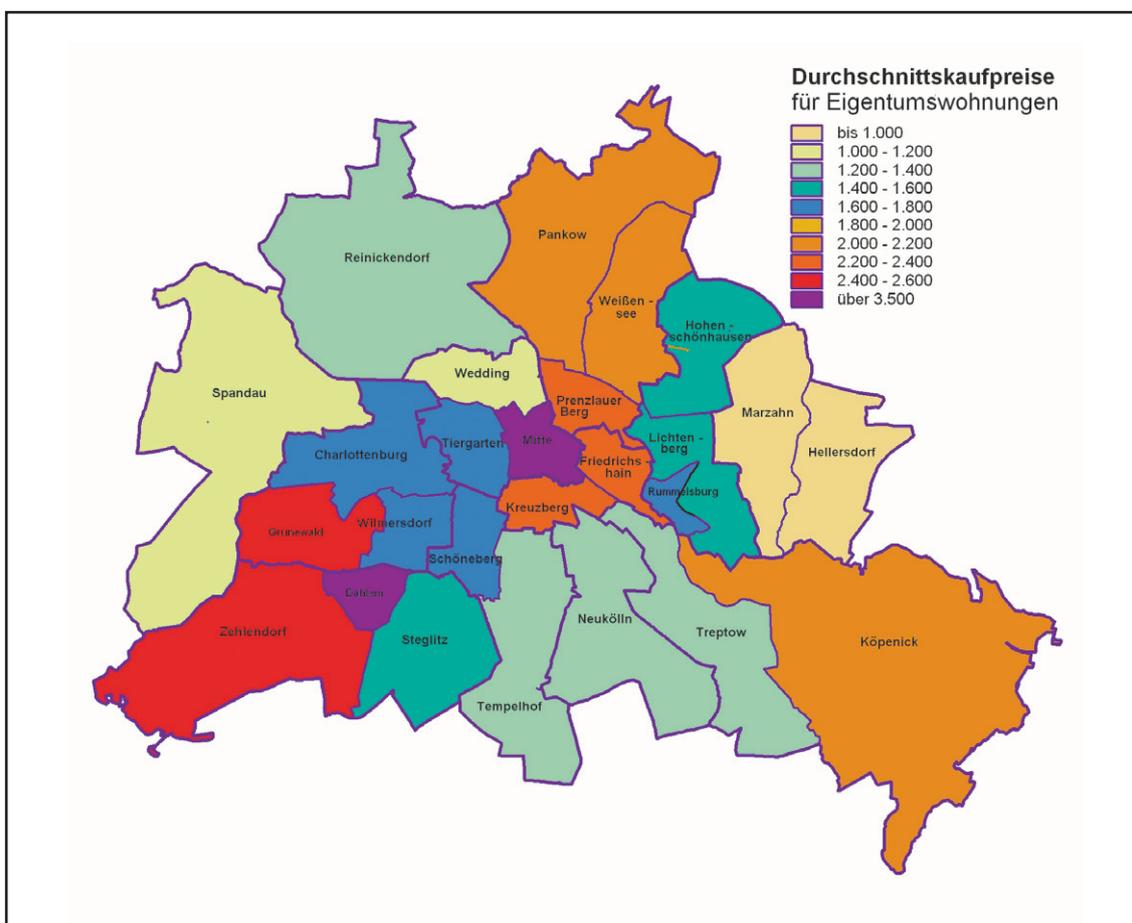


Abb. 7-18: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m<sup>2</sup> - Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 2012

## 7.4 Brandenburg

Fläche:	ca. 29.500 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 2,5 Mio.
Bevölkerungsdichte:	85 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Brandenburg umschließt die Bundeshauptstadt Berlin, grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt und im Osten auf rund 250 km Länge an die Republik Polen. Seit 2010 werden die landesplanerisch definierten Strukturräume des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraumes als Analyseräume ausgewertet (**Abb. 7-19**).

Mit ca. 29.500 km<sup>2</sup> ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit rd. 2,5 Millionen Einwohnern relativ dünn besiedelt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat ca. 159.000 Einwohner. Während das Berliner Umland Bevöl-

kerungswachstum verzeichnet, geht die Bevölkerungszahl in den übrigen Landesteilen zurück. 49 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich und 36 % forstwirtschaftlich genutzt.

Der Arbeitsmarkt im Land Brandenburg entwickelte sich 2012 uneinheitlich und die Zahl der Arbeitslosen sank nicht landesweit. (**Abb. 7-20**)

Aufgrund der günstigen landschaftlichen Voraussetzungen ist der sanfte Tourismus im stetigen Wachstum begriffen. Im Jahr 2012 wurden rd. 4,2 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 11,5 Mio. Übernachtungen (3,6 % mehr als im Vorjahreszeitraum). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,8 Übernachtungen.

Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Stromerzeugung war im Land Brandenburg bis Ende 2011 wieder ein deutlicher Zuwachs zu beobachten. Annähernd 3.100 Windkraftanlagen und nicht weniger als 19.700 Solarstromanlagen



Abb. 7-19: Strukturräume

waren nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lieferten auch mindestens 424 Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt im Land Brandenburg 6.904 Anträge für Bauvorhaben für neue Wohngebäude durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist weiterhin ein deutlicher Anstieg von 30 % zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2012 um ca. 3 % auf 953 Mio. € (+ 27 Mio. €).

**Der Immobilienmarkt**

2012 wurden durch die Gutachterausschüsse 34.165 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 3 % (+ 1.031) gegenüber dem Jahr 2011.

Der Flächenumsatz blieb mit 47.936 ha (+ 1 %) gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich, während der Geldumsatz mit 3.067 Mio. € um 9 % zunahm. (Abb. 7-21)

Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 184 Mio. € zu und auch im weiteren Metropolitanraum erhöhte er sich um 72 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Erhöhungen im Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen und bei bebauten Grundstücken jeweils mit 11 % und beim Wohnungs- und Teileigentum mit 7 % verzeichnet. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging der Geldumsatz um 6 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück. Der Anteil des Berliner Umlandes am Geldumsatz im Land Brandenburg beträgt 60 %, die Stadt Potsdam hat davon mit 559 Mio. € einen Anteil von immerhin 18 % und der weitere Metropolitanraum noch einen Anteil von 40 %.

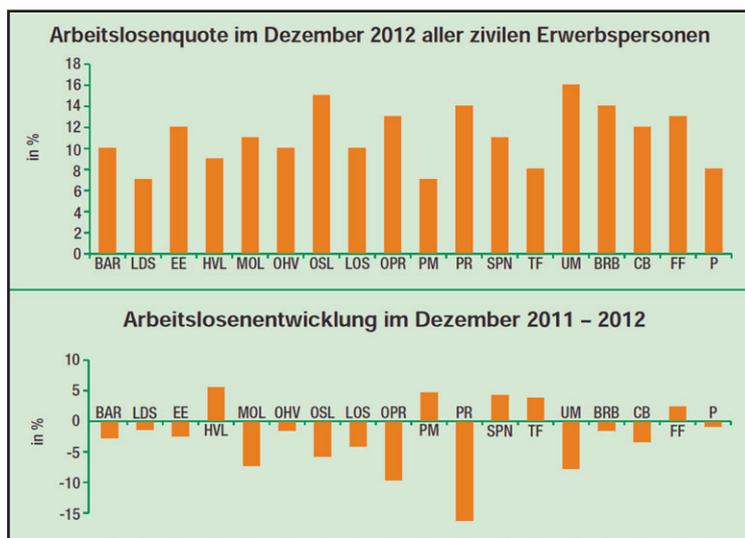


Abb. 7-20: Arbeitslosenentwicklung

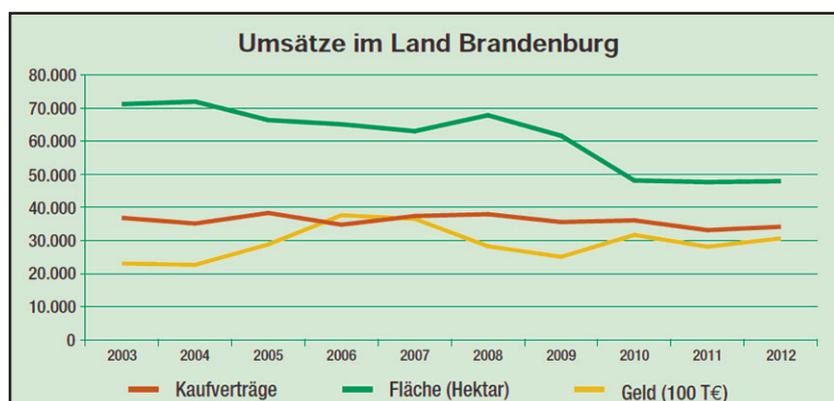


Abb. 7-21: Umsätze

Im Jahr 2012 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 47.936 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr blieb die umgesetzte Fläche damit annähernd stabil. Der Flächenumsatz blieb im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen stabil, bei bebauten Grundstücken verringerte er sich um 21 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen erhöhte er sich um 4 %.

Im Jahr 2012 wurden 8.717 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge stieg gegenüber 2011 um 11 % an. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen nahm im Landesdurchschnitt um 11 % zu und betrug 481 Mio. € (**Abb. 7-22**).

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser waren mit 89 % der Kaufverträge und 77 % des Geldumsatzes beherrschend in diesem Marktsegment. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.744 Kaufverträge abgeschlossen.

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2012 mit insgesamt 5.815 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 3 %. Die folgende Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser ab 2003 (**Abb. 7-24**).

Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden im Land Brandenburg 7.855 Kaufverträge (- 2 % gegenüber 2011) registriert. Der Flächenumsatz stieg um 4 % und der Geldumsatz verringerte sich um 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Für unbebaute Bauflächen stieg der durchschnittliche Bodenpreis auf 34 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr 31 €/m<sup>2</sup>). Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 65 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 69 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,4 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt. Die Spanne betrug 31 €/m<sup>2</sup> bis 382 €/m<sup>2</sup>. In den kreisfreien

Unbebaute Bauflächen/Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2011	Hektar	% zu 2011	Mio. €	% zu 2011
individueller Wohnungsbau	6.903	+ 13	795	+ 9	317	+ 12
Mehrfamilienhäuser	841	+ 16	111	- 3	51	± 0
geschäftliche- und Büronutzung	38	+ 3	10	+ 43	13	+ 86
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	57	± 0	36	- 25	1	± 0
gewerbliche Nutzung	481	+ 6	340	- 22	79	- 7
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	328	- 18	66	+ 50	6	+ 28
sonstige Nutzung	69	- 12	43	+ 139	14	+ 600
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8.717</b>	<b>+ 11</b>	<b>1.401</b>	<b>± 0</b>	<b>481</b>	<b>+ 11</b>
<b>Berliner Umland</b>	4.623	+ 15	686	+ 7	377	+ 9
darunter: Potsdam	290	+ 12	48	- 4	72	+ 11
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	4.094	+ 7	715	- 6	104	+ 16
darunter: kreisfreie Städte	365	+ 10	76	+ 117	18	+ 64

**Abb. 7-22:** unbebaute Bauflächen

Gewerblich genutzte Baugrundstücke nahmen mit ca. 6 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 481 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 79 Mio. € registriert.

Bebaute Grundstücke wurden 2012 in 11.986 Kaufverträgen (+ 4 %) mit einem Geldumsatz von 1.994 Mio. € (+ 11 %) registriert (**Abb. 7-23**).

Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und 235 €/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Kaufpreis (142.400 €) und Wohnflächenpreis (1.258 €/m<sup>2</sup>) für freistehende Einfamilienhäuser stieg im Jahr 2012 um 9 % gegenüber dem Vorjahr (**Abb. 7-25**).

Die Bodenpreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke steigen seit 2006 nahezu kontinuierlich an (**Abb. 7-26**).

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2011	Hektar	% zu 2011	Mio. €	% zu 2011
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.815	+ 3	1.223	+ 4	820	+ 17
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.975	+ 4	183	- 14	226	- 16
Bauernhäuser	330	+ 9	332	- 26	24	+ 4
Wochenendhäuser	1.231	+ 4	139	+ 7	47	+ 12
Mehrfamilienhäuser	819	+ 4	199	- 25	322	+ 22
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	698	+ 9	216	- 45	260	- 5
Lagergebäude	282	+ 5	170	- 33	33	- 37
Produktionsgebäude	313	+ 6	503	- 17	106	+ 45
Gebäude für Freizeit Zwecke	25	- 48	18	- 80	8	- 38
Gebäude für Beherbergungen	95	- 9	80	+ 13	23	+ 15
sonstige Gebäude	403	- 3	226	- 54	125	+ 79
<b>Land Brandenburg</b>	<b>11.986</b>	<b>+ 4</b>	<b>3.289</b>	<b>- 21</b>	<b>1.994</b>	<b>+ 11</b>
Berliner Umland	4.312	+ 4	655	- 23	1.190	+ 13
darunter: Potsdam	454	+ 8	67	- 4	359	+ 27
weiterer Metropolitanraum	7.674	+ 3	2.634	- 20	804	+ 7
darunter: kreisfreie Städte	631	+ 4	148	- 15	116	- 1

Abb. 7-23: bebaute Grundstücke

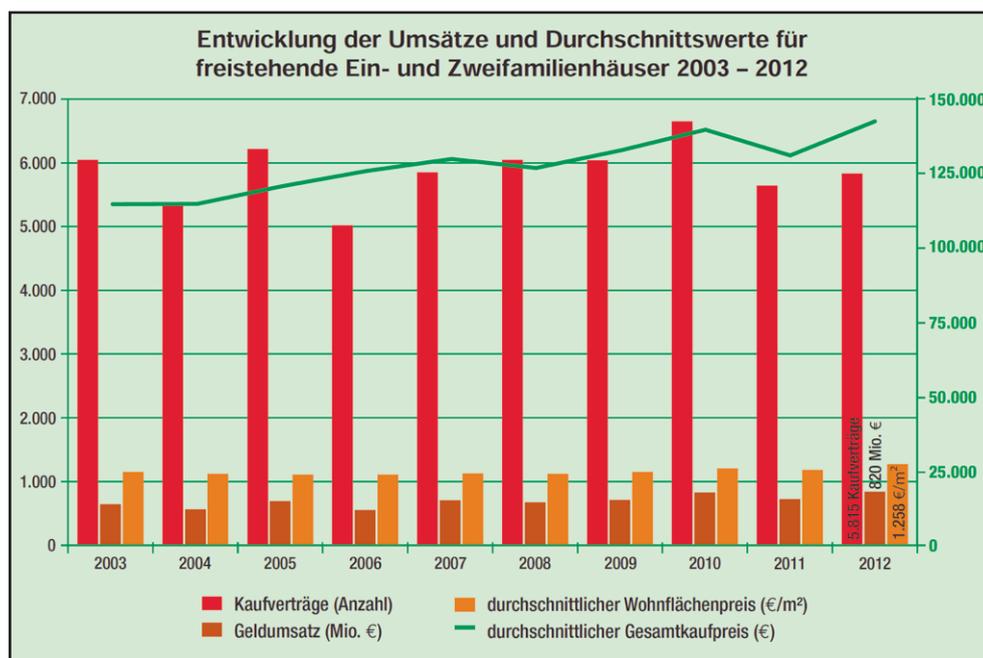


Abb. 7-24: Einfamilienhäuser

### Ansprechpartner

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt im Land Brandenburg enthalten die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte des Landes Brandenburg. Marktberichte stehen in gedruckter oder digitaler Form zur Verfügung. Ein Auszug aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie weitere Informationen zum Grundstücksmarkt sind auf der Internetseite

des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter

<http://www.gutachterausschuss-bb.de>

abrufbar.

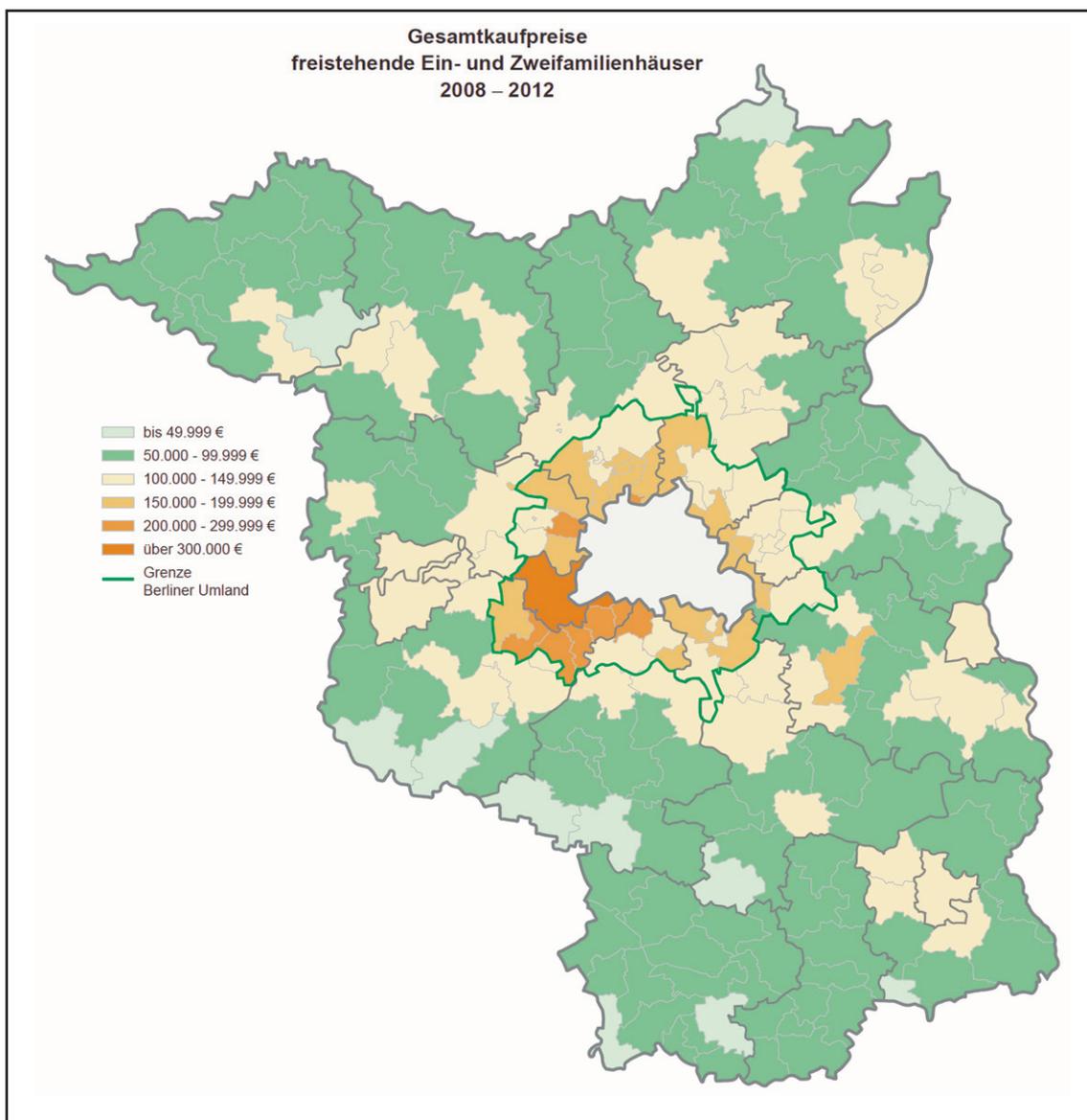


Abb. 7-25: Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser

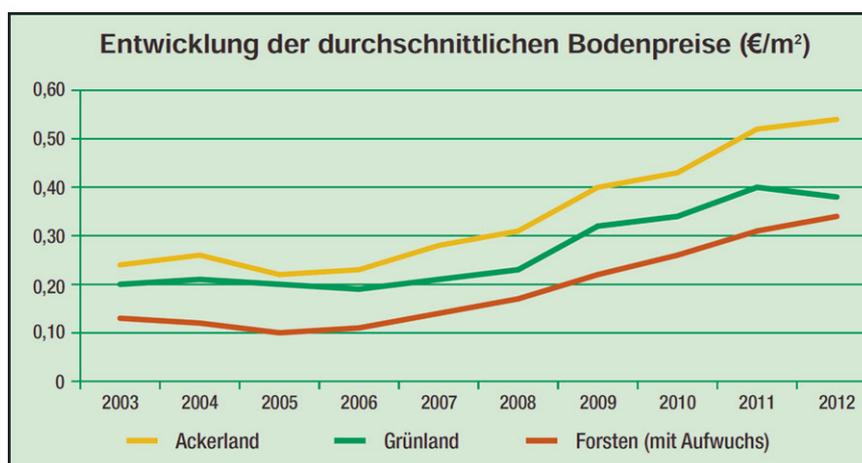


Abb. 7-26: land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise

## 7.5 Bremen

Fläche:	ca. 420 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 0,66 Mio.
Bevölkerungsdichte:	ca. 1.571 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Das Land Bremen liegt im Norden der Bundesrepublik Deutschland und wird aus den beiden Städten Bremen und Bremerhaven gebildet, 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	326 km <sup>2</sup>	94 km <sup>2</sup>
Einwohner	550.000	113.000
Bevölkerungsdichte	ca. 1.688 E/km <sup>2</sup>	ca. 1.202 E/km <sup>2</sup>

Auch wenn das Land Bremen sehr städtisch geprägt ist, gibt es landwirtschaftliche Nutzungen mit ca. 160 Betrieben und einer Betriebsfläche von ca. 8.200 ha. Die Zahl der Betriebe ist weiterhin abnehmend. Durch die natürlichen Bodenverhältnisse (überwiegend Grünland mit einem hohen Grabenanteil) ist es nicht möglich, eine intensive Landwirtschaft zu betreiben.

Flächenmäßig spielt Wald im Land Bremen nur eine untergeordnete Rolle. Die Waldentwicklungsplanung beplant eine Fläche von ca. 400 ha. Daneben sind viele kleinere „sonstige Waldflächen“ im Land zu verzeichnen. Seit 2005 unterliegt der Wald mit dem Waldgesetz einem besonderen Schutzstatus.

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

Der größte Werbeträger Bremens sind die Bremer Stadtmusikanten.

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

Im Jahr 2012 waren rund 297.000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, mehr als in den Jahren davor.

Hier ist vor allem festzustellen, dass im produzierenden Bereich immer weniger Personen arbeiten, aber im Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr immer mehr Personen beschäftigt sind.

Im verarbeitenden Gewerbe gibt es ca. 290 Betriebe mit 52.000 Beschäftigten. Bedeutend ist das Bremer Mercedes-Werk.

Im Land Bremen gibt es mehrere Hochschulen mit zusammen ca. 31.500 Studenten. Die jüngste Gründung einer Universität ist auf dem privaten Sektor erfolgt.

Der Bestand an Wohngebäuden beträgt rund 135.000, von denen rund 21.300 auf Bremerhaven entfallen.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen haben zugenommen. In der Stadt Bremen stiegen sie auf 1.308 und in der Stadt Bremerhaven auf 169.

Auch die Baufertigstellungen haben deutlich zugenommen.

### Der Immobilienmarkt

Da die beiden Städte Bremen und Bremerhaven räumlich getrennt liegen und jeweils einen eigenständigen Markt abbilden, werden im Folgenden die beiden Märkte getrennt dargestellt.

Der Bremer Immobilienmarkt ist in 2012 stark in Bewegung gekommen. Gerade im Bereich des individuellen Wohnungsbaus sind die Preise bis zu 10 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Weiterhin ist eine starke preisliche Ausdifferenzierung des Gesamtmarktes nach Wohnlagen und Mikrostandorten zu beobachten.

Das Preisniveau von Wohnimmobilien in innenstadtnaher bzw. bevorzugter Wohnlage ist stark gestiegen.

Die Preise in den Stadtlagen Süd, West und Ost ziehen an, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung.

Die Marktentwicklung in Bremen-Nord ist uneinheitlich, in einigen Bereichen jedoch mit steigender Tendenz.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge in Bremen um rund 4 % gestiegen. Im Jahr 2012 wurden 7.331 Kaufverträge registriert. Das entspricht einem Umsatz von 1,25 Milliarden € auf dem Immobilienmarktsektor. An Fläche wurden 426 ha umgesetzt.



Bremen

In Bremen-Stadt stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Wohnbauland auf 180 €/m<sup>2</sup>. Auch in Bremen-Nord ist der Durchschnittswert auf 110 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Der Durchschnittspreis verkaufter Altbestandsobjekte lag für Reihenhäuser bei rund 162.000 €, für Doppelhaushälften bei rund 150.000 € und freistehende für Ein- und Zweifamilienhäuser bei rund 218.000 €. Der langjährige Kaufpreisindex für diese Gebäudetypen zeigt, dass der Tiefpunkt durchschritten und eine Aufwärtsbewegung erkennbar ist.

Gerade im Bereich der Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Verkäufe gestiegen. Auch die Erstverkäufe haben deutlich zugelegt. So kostete eine neue Eigentumswohnung im Schnitt 3.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Wohnungsgröße von 98 m<sup>2</sup>. Die gebrauchte Eigentumswohnung lag im Durchschnitt bei 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies entspricht einer Erhöhung des Durchschnittswertes gegenüber dem Vorjahr. Eine differenzierte Analyse dieses Teilmarktes hat jedoch gezeigt, dass zum Teil erhebliche Preisunterschiede bestehen.

In Bremerhaven sind 1.404 Kaufverträge mit einem Geldvolumen von 149 Mio. € und einem Flächenumsatz von 112 ha im Jahr 2012 abgeschlossen worden.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland für den individuellen Wohnungsbau liegt in Bremerhaven bei durchschnittlich 74 €/m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis incl. Bodenwert bei der gebrauchten Immobilie bei 910 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Talfahrt der letzten Jahre ist gestoppt und ein leichter Preisanstieg festzustellen. Eine Besonderheit des Bremerhavener Immobilienmarktes liegt darin, dass der Einfluss der Grundstücksfläche beim individuellen Wohnbauland auf den Kaufpreis nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften incl. Bodenwert liegt bei 865 €/m<sup>2</sup>. Auch in diesem Segment sind die Durchschnittspreise leicht gestiegen.

Je nach Baujahr liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 300 €/m<sup>2</sup> und 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In besonders attraktiven Lagen werden für Neubauten auch über 2.000 €/m<sup>2</sup> erzielt.

## Ansprechpartner

Bremerhaven und Bremen haben jeweils einen eigenen Gutachterausschuss. Die Adressen lauten:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lloydstr. 4, 28217 Bremen  
Tel: 0421/361-4901; Fax: 0421-36189469

**[www.gutachterausschuss.bremen.de](http://www.gutachterausschuss.bremen.de)**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Fährstr. 20, 27568 Bremerhaven  
Tel: 0471-5903334; Fax: 0471-5902078

**[www.gutachterausschuss.bremerhaven.de](http://www.gutachterausschuss.bremerhaven.de)**

Detailliertere Informationen können den örtlichen Immobilienmarktberichten entnommen werden.

## 7.6 Hamburg

Fläche:	ca. 755 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 1,79 Mio.
Bevölkerungsdichte:	2.349 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Hamburg - das „Tor zur Welt“ - ist bekannt für seinen Hafen, der 74 km<sup>2</sup> oder rund ein Zehntel der Landesfläche umfasst. In der Folge ist Hamburg traditionell Sitz vieler Konsulate. So haben 98 konsularische Vertretungen ihren Sitz in Hamburg (Mai 2013) und machen die Hansestadt damit zum größten Konsularstandort Europas und dem drittgrößten der Welt. Die Wirtschaft Hamburgs 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 10,5 Mio. im Jahr 2012. Dies führte in den letzten Jahren u. a. zu einem Boom von Hotelneubauten (**Abb. 7-27**).

Flächennutzung in Hamburg	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%]
Bauland, Betriebsflächen	287	38
Verkehrsflächen	92	12
Grünanlagen	70	9
Acker	50	7
Grünland	92	12
Obst- und Gartenbaufläche	30	4
Heide, Moor, Brachland, Unland	27	4
Wald	47	6
Wasser	60	8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>755</b>	<b>100</b>



**Abb. 7-28:** Flächenaufteilung in Hamburg

Von den 165.345 Ein- und Zweifamilienhäusern waren 78.604 (48 %) freistehende Einzelhäuser, 28.984 (18 %) Doppelhaushälften und 51.832 (31 %) Reihenhäuser.

Insgesamt wurden 924.596 Wohnungen gezählt, davon 143.689 (16 %) in Einfamilienhäusern, 30.250 (3 %) in nicht aufgeteilten Zweifamilien-

Jahr	Anzahl der Hotels und anderer Beherbergungsbetriebe (ohne Camping)	Angebotene Betten	Übernachtungen
2003	276	35.558	5,41 Mio.
2004	295	33.588	5,91 Mio.
2005	290	35.394	6,38 Mio.
2006	288	35.450	7,12 Mio.
2007	286	36.063	7,35 Mio.
2008	299	40.381	7,66 Mio.
2009	303	42.050	8,11 Mio.
2010	314	45.246	8,87 Mio.
2011	312	47.204	9,46 Mio.
2012	326	52.234	10,53 Mio.

**Abb. 7-27:** Anzahl der Hotels und anderer Beherbergungsbetriebe 2003 - 2012 (ohne Camping)

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Hamburg ist aber auch eine Stadt im Grünen. Nur rund 50 % der Landesfläche sind Bau- oder Verkehrsflächen, der Rest ist überwiegend Grün oder Wasser (**Abb. 7-28**).

Nach dem Zensus 2011 gab es am 9.5.2011 in Hamburg 247.989 Wohnhäuser, und zwar 143.689 Einfamilienhäuser (genauer: Wohnhäuser mit 1 Wohnung ohne Wohnheime), 21.656 Zweifamilienhäuser (davon 6.531 = 30 % in Wohnungseigentum aufgeteilt) und 82.659 Mehrfamilienhäuser (davon 23.544 = 28 % mit Eigentumswohnungen).

häusern, 539.683 (58 %) in nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern und 210.974 (23 %) Eigentumswohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Von den Wohnungen waren 692.729 (74,9 %) vermietet, 215.243 (23,3 %) vom Eigentümer bewohnt und 14.586 (1,6 %) standen leer. Bei den übrigen 2.038 Wohnungen handelte es sich um Ferien- oder Freizeitwohnungen.

Von den 210.974 Eigentumswohnungen entfielen 12.894 (6 %) auf Wohnhäuser mit 2 Wohnungen, 49.093 (23 %) auf Wohnhäuser mit 3-6 Wohnungen, 92.265 (44 %) auf Wohnhäuser mit 7-12 Wohnungen und 56.722 (27 %) auf Wohnhäuser

mit mehr als 12 Wohnungen. 122.129 Eigentumswohnungen (57,9 %) waren zum Zensusstichtag vermietet, 84.561 (40,1 %) vom Eigentümer bewohnt und 2.937 (1,4 %) standen leer. Bei den verbleibenden 1.347 Eigentumswohnungen handelte es sich um Ferien- oder Freizeitwohnungen.

Bei 1.706.690 Einwohnern zum Zensusstichtag 9.5.2011 entfallen auf 1 Wohnung durchschnittlich 1,85 Personen oder 542 Wohnungen auf 1000 Einwohner. Wenn man alle unverheirateten Personen ab 18 Jahren und alle verheirateten Paare zusammenzählt, kommt man auf 1.116.290 potenzielle Haushalte, d. h. 17 % der potenziellen Haushalte steht keine eigene Wohnung zur Verfügung. Dies ist jedoch nur eine theoretische Zahl, die z.B. unverheiratet zusammen lebende Paare nicht berücksichtigt. Ende 2012 belief sich die tatsächliche Zahl der Haushalte auf 992.728. Demnach standen nur rund 7 % der Haushalte keine eigene Wohnung zur Verfügung. Aber auch diese Zahl gibt keinen echten Aufschluss über die Höhe eines Fehlbedarfs, weil es einerseits viele Gründe und Lebensentwürfe gibt, weshalb finanziell eigenständige Menschen gemeinsam eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus bewohnen, und andererseits diese Beschreibung des Ist-Zustands nicht den Wunsch von Auswärtigen nach einer Wohnung innerhalb der Stadt- und Landesgrenzen berücksichtigt.

Die Einwohnerzahl steigt seit Jahren und soll den jüngsten amtlichen Prognosen zufolge auch bis mindestens 2025 weiter wachsen. Die Zahl der für 2025 prognostizierten Privathaushalte in Hamburg (973.000) wurde bereits zum Jahresende 2012 deutlich übertroffen. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist mit 54 % überdurchschnittlich hoch. Von den 1,1 Mio. in Hamburg arbeitenden Erwerbstätigen pendeln rund 28,2 % aus dem Umland ein. Der Wohnungsmarkt in Hamburg und seinem Umland kann entsprechend auf eine stabile Nachfrage bauen.

## Der Immobilienmarkt

2012 wechselten in Hamburg rund 12.000 Grundstücke, Häuser und Wohnungen den Eigentümer. Das entspricht rund 3 % der Grundbuchbestände. Den Hauptanteil daran hatten Eigentumswohnungen mit 57 %. Auf bebaute Grundstücke entfielen 33 % und auf unbebaute Baugrundstücke 9 % der Verkäufe.

Als Bestand an Eigentumswohnungen und an Wohnhäusern ohne Eigentumswohnungen wurde das Ergebnis des Zensus 2011 angehalten, als Gesamtbestand die Zahl der Flurstücke zum 31.12.2012 (249.275) zuzüglich die Zahl der Eigentumswohnungen (210.974) abzüglich der Zahl der Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (30.075).

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen einschließlich Bauerwartungsland wurden 2012 insgesamt rd. 1,2 km<sup>2</sup> umgesetzt. Das entspricht 0,17 % der Landesfläche oder 0,42 % der Bauflächen.

Bei den Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen wurden 2012 insgesamt rd. 2,2 km<sup>2</sup> umgesetzt. Das entspricht 0,85 % des entsprechenden Flächenbestandes.

Der Geldumsatz der Immobilienverkäufe in Hamburg belief sich 2012 auf rund 6,9 Mrd. €. Dabei überzog der Anteil der Anlage-Immobilien.

Die Preise bei frei stehenden Einfamilienhäusern einschließlich Grundstück stiegen 2012 gegenüber dem Vorjahr um 5 %, seit 2009 sogar um 22 %, im 10-Jahres-Zeitraum 2002-2012 aber auch nur um 23 % oder rund 2,1 % pro Jahr. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im arithmetischen Mittel 428.000 €, ein Mittelreihenhaus 239.000 €.

Vertragsumsätze in Hamburg	Verträge 2012	Umsatz-Anteil	Bestand	Umsatz-Quote	Veränderung gegenüber 2011
Eigentumswohnungen	6.791	57 %	210.974	3,2 %	- 6 %
Ein- / Zweifamilienhäuser	3.164	27 %	158.814	2,0 %	- 0 %
Mehrfamilienhäuser	404	3 %	59.115	0,7 %	- 4 %
Büro- / Geschäftshäuser	225	2 %	unbekannt		- 9 %
Lager und Produktion	75	1 %	unbekannt		+ 7 %
unbebaute Bauflächen	1.058	9 %	unbekannt		- 15 %
landwirtschaftl. Flächen	80 / 2,2 km <sup>2</sup>	1 %	246 km <sup>2</sup>	0,8 %	- 5 % / + 8 %
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>11.895</b>	<b>100 %</b>	<b>429.000</b>	<b>2,8 %</b>	<b>- 5 %</b>

Abb. 7-29: Vertragsumsätze

Geldumsätze in Hamburg	Geldumsatz 2012	Umsatz-Anteil	Veränderung gegenüber 2011
Eigentumswohnungen	1.757 Mio. €	26 %	+ 0 %
Ein- / Zweifamilienhäuser	1.302 Mio. €	19 %	+ 9 %
Mehrfamilienhäuser	873 Mio. €	13 %	- 3 %
Büro- / Geschäftshäuser	1.938 Mio. €	28 %	- 4 %
Lager und Produktion	297 Mio. €	4 %	+ 157 %
unbebaute Bauflächen	648 Mio. €	9 %	+ 2 %
landwirtschaftl. Flächen	10 Mio. €	0 %	- 29 %
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>6.874 Mio. €</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 3 %</b>

Abb. 7-30: Umsätze auf den Teilmärkten

Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2012 durchschnittlich rd. 274.000 € und war im Mittel 799 m<sup>2</sup> groß. Ein Reihenhause-Bauplatz war im Mittel 280 m<sup>2</sup> groß und kostete 95.000 €. Die Spanne der Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2011) für einen 600 m<sup>2</sup> großen Einfamilienhausbauplatz reicht von rd. 90 €/m<sup>2</sup> bis rd. 5.200 €/m<sup>2</sup>.

Der mittlere Preis (arithm. Mittel) einer Eigentumswohnung in Hamburg betrug 2012 rund 278.000 € oder rund 3.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit stiegen die Preise im letzten Jahr um 10 %, seit 2009 sogar um 29 %, im 10-Jahres-Zeitraum 2002-2012 insgesamt um 43 % oder rund 3,6 % pro Jahr. Für Neubau-Eigentumswohnungen muss man mit Preisen von 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis über 6.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je nach Lage rechnen. Der höchste 2012 registrierte Quadratmeterpreis lag bei über 17.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für Mehrfamilienhäuser lagen die Quadratmeterpreise 2012 bei rd. 1.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dabei war eine Preissteigerung von 5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Im Durchschnitt wurde das 18,1-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Für Mehrfamilienhaus-Bauplätze wurden 2012 im Mittel rd. 850 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche oder rd. 860 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt. Die Spanne der Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2011) für Mehrfamilienhausbauplätze reicht von rd. 190 €/m<sup>2</sup> bis rd. 6.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Markt der Büro- und Geschäftshäuser war 2012 in Hamburg mit über 1,9 Mrd. € der umsatzstärkste Teilmarkt. Der Ertragsfaktor, d.h. das Verhältnis des Verkaufspreises zur Jahresnettokaltmiete, lag dabei bei 16,0, in der Innenstadt bei 17,6. Das entspricht einem Liegenschaftszinssatz in der Innenstadt von 4,2 % und außerhalb von 5,8 % (für Baujahre ab 1940).

Die Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2011) für Büro- und Geschäftshausgrundstücke liegen in Hamburg zwischen 140 €/m<sup>2</sup> und rund 2.700 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche (WGF), in der Hamburger Innenstadt im Schnitt bei rund 1.000 €/m<sup>2</sup> WGF.

Bei Produktions- und Logistikimmobilien lag der Ertragsfaktor 2012 bei 11,5. Dies entspricht einem Liegenschaftszinssatz von 5,2 %. Im langjährigen Durchschnitt ist jedoch eher von einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % bis 6 % auszugehen.

Die Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2011) für Produktions- und Logistikgrundstücke liegen in Hamburg zwischen 75 €/m<sup>2</sup> und 650 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 195 €/m<sup>2</sup>.

Der Markt für landwirtschaftliche Immobilien ist im Stadtstaat Hamburg naturgemäß nicht sehr ausgeprägt, obwohl immerhin rund ein Drittel der Landesfläche land- und forstwirtschaftlich oder vergleichbar genutzt wird.

Die Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2011) für 1 Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) große landwirtschaftliche Grundstücke in Hamburg (ohne Neuwerk) ohne ökologischem Ausgleichspotenzial betragen 2,30 €/m<sup>2</sup> - 4,70 €/m<sup>2</sup> für Grünland, 2,30 €/m<sup>2</sup> - 5,00 €/m<sup>2</sup> für Acker, 3,50 €/m<sup>2</sup> - 5,00 €/m<sup>2</sup> für Erwerbsgartenanbauflächen und 2,70 €/m<sup>2</sup> für forstwirtschaftliche Flächen.

## **Ansprechpartner**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ist im Internet unter

**[www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)**

zu finden. Dort sind seine Produkte und Dienstleistungen dargestellt. Der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht kann ebenfalls dort bestellt werden, die älteren Berichte stehen sogar zum kostenlosen Download zur Verfügung. Die ebenfalls kostenlose Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg ist über

**[www.boris-hamburg.de](http://www.boris-hamburg.de)**

zu erreichen.

Telefonische Auskünfte sind montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr unter 09001 - 880 999 erhältlich. (0,24 €/min + 14 €/Auskunft aus dem deutschen Festnetz, aus dem Mobilfunknetz nicht erreichbar)

Schriftlich ist der Gutachterausschuss zu erreichen beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Neuenfelder Str. 19  
21109 Hamburg

Email: **[gutachterausschuss@gv.hamburg.de](mailto:gutachterausschuss@gv.hamburg.de)**  
Fax 040 – 42 79 26 000.

## 7.7 Hessen

Fläche: ca. 21.100 km<sup>2</sup>  
 Einwohner: ca. 6,1 Mio.  
 Bevölkerungsdichte: 289 EW/km<sup>2</sup>

### Das Land

Hessen liegt in der Mitte Deutschlands und ist mit einer Fläche von ca. 21.100 km<sup>2</sup> das siebtgrößte Bundesland. In Hessen leben ca. 6,1 Millionen Einwohner. Die größten Städte sind Frankfurt am Main (ca. 692.000 Einwohner) und die Landeshauptstadt Wiesbaden (ca. 279.000 Einwohner).

43 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich und 40 % forstwirtschaftlich genutzt. Allerdings arbeiten nur etwa 1,5 % der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft, während 27,2 % im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor sowie 26,5 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehrssektor tätig sind.

Die überregional bedeutsamen Verkehrsachsen mit einer zentralörtlichen Gliederung (Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren) werden im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000) ausgewiesen (**Abb. 7-31**).

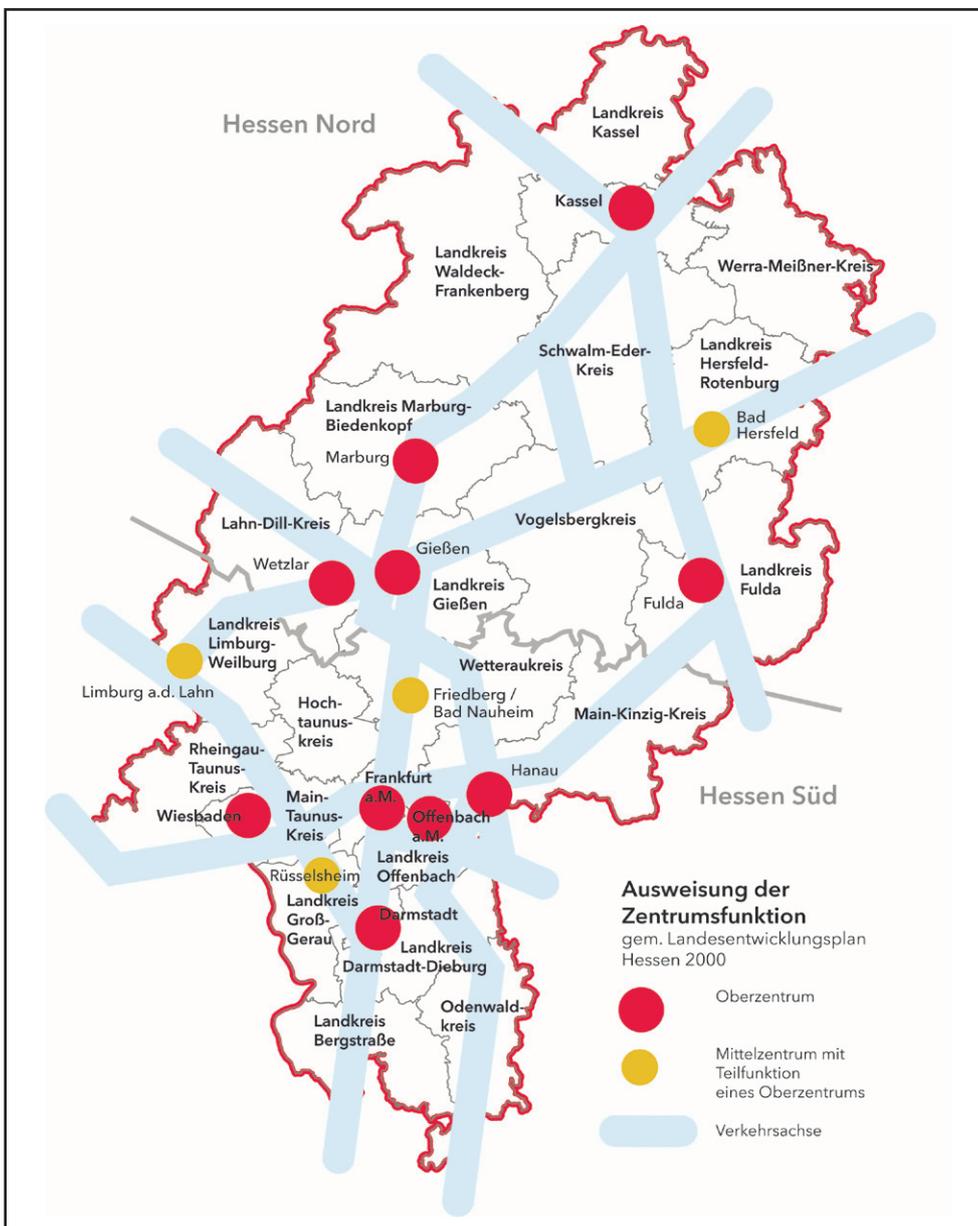


Abb. 7-31: Übersicht Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000)

Verwaltungsmäßig gliedert sich das Bundesland in die drei Regierungspräsidien Kassel, Gießen und Darmstadt. Neben den fünf kreisfreien Städten (Kassel, Wiesbaden, Frankfurt, Offenbach und Darmstadt) gibt es 21 Landkreise.

Die Situation auf dem hessischen Arbeitsmarkt stellt sich weiterhin positiv dar. Die Zahl der Erwerbstätigen in Hessen stieg im vierten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,6 % oder fast 18.600 Personen auf 3,3 Millionen Erwerbstätige. Die Betrachtung der Entwicklung nach Wirtschaftsbereichen zeigt, dass fast alle Bereiche einen Beschäftigungszuwachs im Vorjahresvergleich aufwiesen. Den größten absoluten Zuwachs gegenüber dem Vorjahr verzeichnete der Dienstleistungsbereich (12.900 Erwerbstätige oder 0,5 %), gefolgt vom Produzierenden Gewerbe und dem Baugewerbe.

(© Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder (AK ETR), 2013)

Mit dem Rhein-Main-Gebiet verfügt Hessen über einen der bedeutendsten deutschen Wirtschafts-

standorte. Hier konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren.

Der Frankfurter Flughafen ist Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Die enorme Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes spiegelt sich in der sehr hohen Bevölkerungsdichte und den höchsten Grundstücks- und Immobilienpreisen wider.

Die nachfolgenden Diagramme stellen den Baugenehmigungen die Baufertigstellungen seit 2001 für die Wohngebäudeobjektarten „Häuser“ und „Wohnungen“ (Abb. 7-32 und Abb. 7-33) gegenüber. Die Zahlen stammen aus den Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes und enden mit den Daten des Jahres 2011.

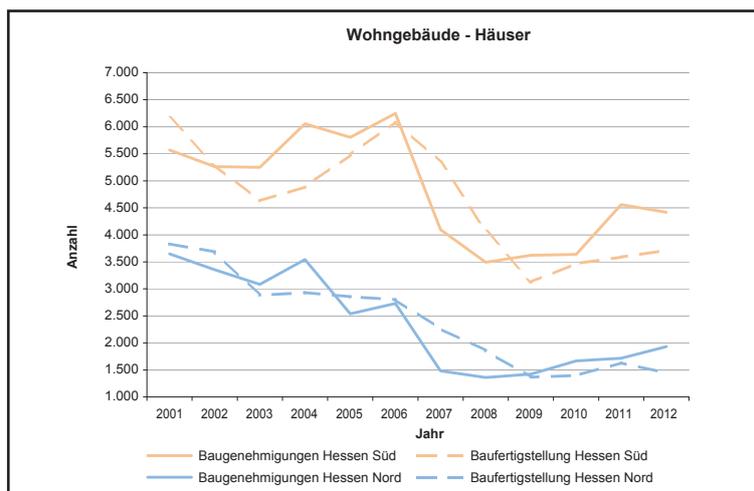


Abb. 7-32: Baugeschehen Häuser

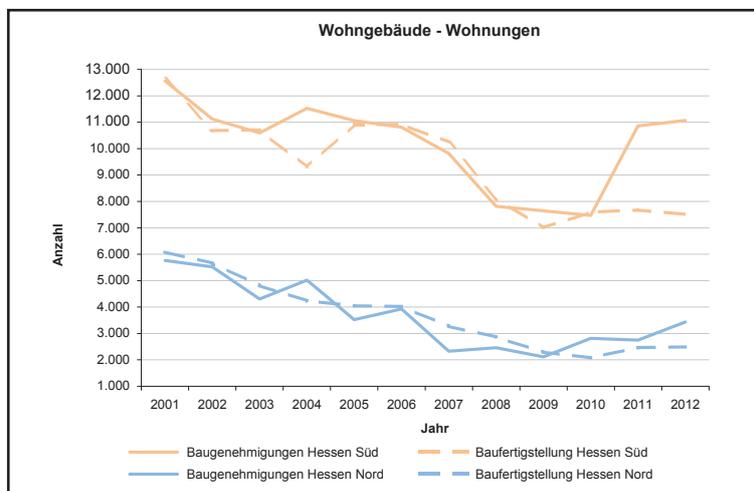


Abb. 7-33: Baugeschehen Wohnungen

### Der Immobilienmarkt

Im Jahr 2012 registrierten die Gutachterausschüsse in Hessen etwas weniger als 72.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 15,9 Mrd. €. Diese teilten sich in rd. 31,7 % unbebaute Grundstücke (Bauland und Nichtbauland), rd. 34,4 % bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und rd. 33,9 % Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Relation der Teilmärkte fällt regional allerdings sehr unterschiedlich aus.

Das historisch hohe Kaufpreisaufkommen im Jahr 2012 ist insbesondere durch die in Hessen ab dem 01.01.2013 festgesetzte Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5,0 % zu erklären.

Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich für 2012 konkret nachfolgende Änderungen (**Abb. 7-34** und **Abb. 7-35**).

2012	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz	Flächenumsatz
Unbebaut	22.785 (+ 11,8 %)	1,76 Mrd. € (+ 2,0 %)	10.111 ha (- 5,5 %)
Bebaut	24.751 (+ 13,4 %)	10,01 Mrd. € (+ 13,9 %)	2.656 ha (+ 10,4 %)
Wohnungs- und Teileigentum	24.345 (+ 19,6 %)	4,16 Mrd. € (+ 23,1 %)	----
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>71.881</b> <b>(+ 14,9 %)</b>	<b>15,93 Mrd. €</b> <b>(+ 14,6 %)</b>	<b>12.768 ha</b> <b>(- 2,6 %)</b>

Abb. 7-34: Entwicklung der Umsätze

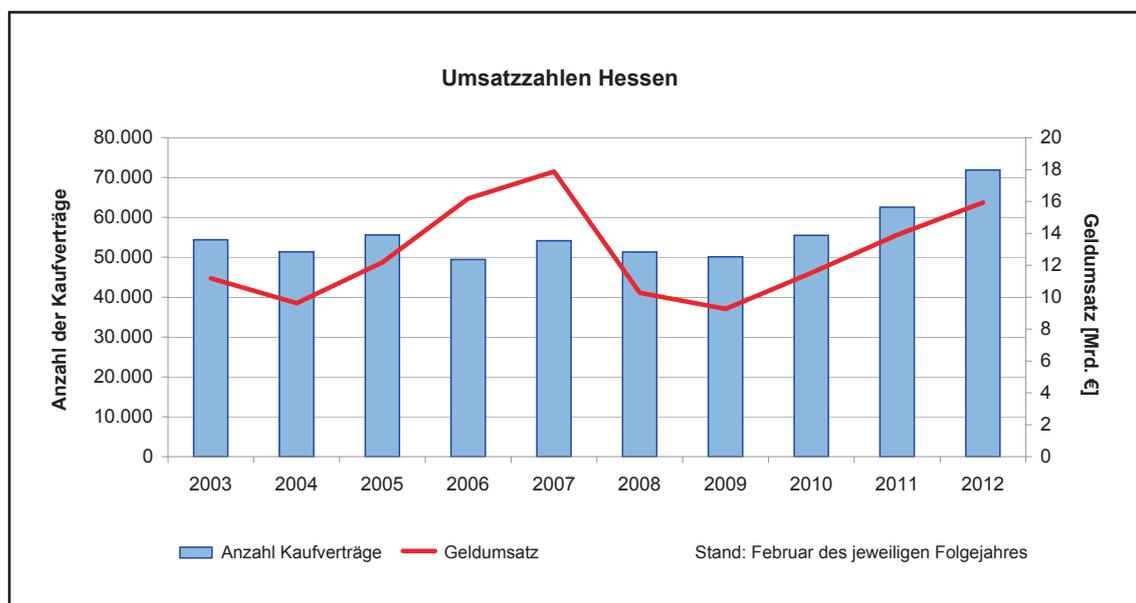


Abb. 7-35: Umsatzzahlen Hessen 2003-2012

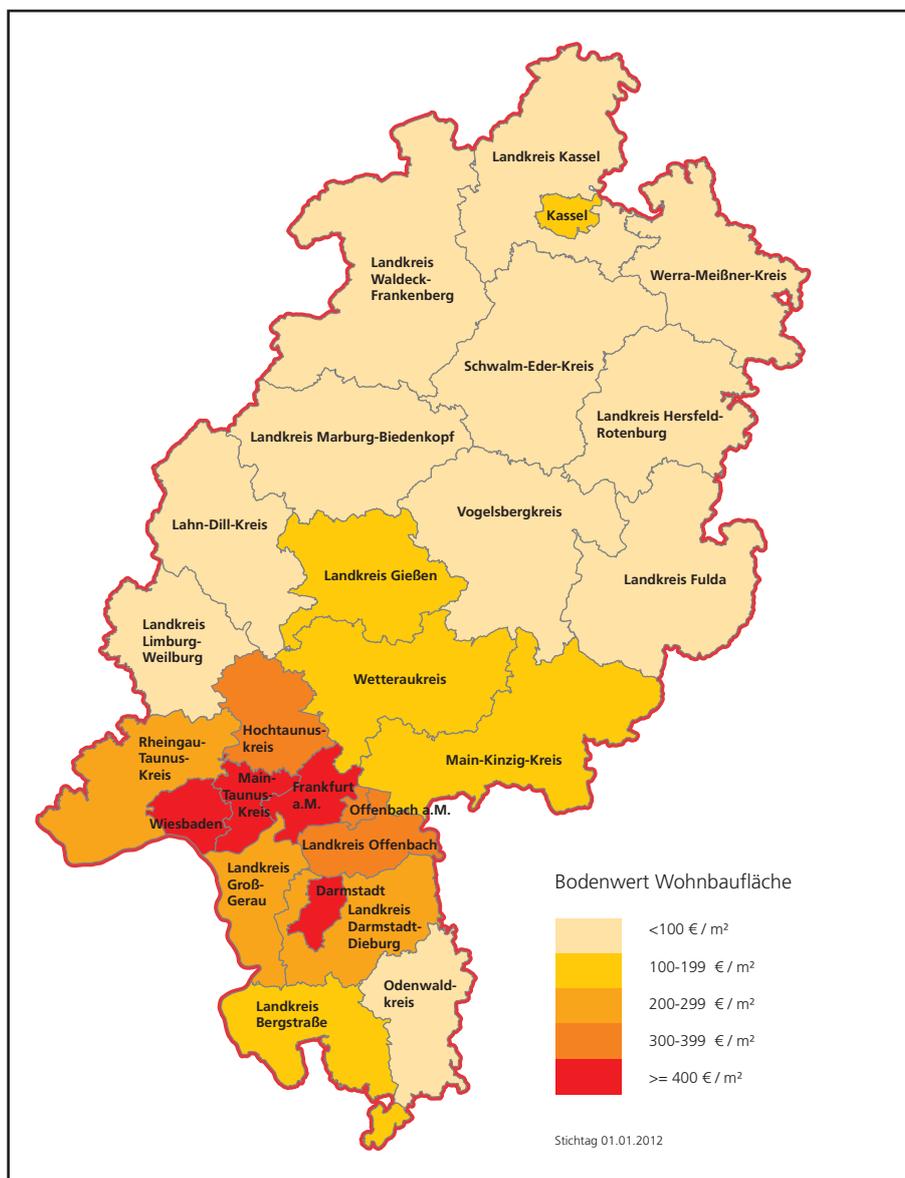
Hessen ist wirtschaftlich durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen ist die Bevölkerungsdichte am größten. Dementsprechend konzentrieren sich dort die meisten Immobilientransaktionen sowie die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise.

Während in Nord- und Osthessen die Bauplatzpreise im individuellen Wohnungsbau bei etwa 20 €/m<sup>2</sup> beginnen, enden sie im Rhein-Main-Gebiet in guter Lage bei etwa 1.000 €/m<sup>2</sup> (z. B. Wiesbaden und Hochtaunuskreis) (**Abb. 7-36**). Im Gewerbesektor muss ein Käufer in Hessen je nach Lage und Baulandqualität zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und 400 €/m<sup>2</sup> bezahlen. Im Bereich der Landwirtschaftsflächen liegt die Preisspanne zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> bis etwa 10 €/m<sup>2</sup> im Großraum Frankfurt.

Die zonierten Bodenrichtwerte können im Internet unter

**[www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)**

gebührenfrei eingesehen werden.



**Abb. 7-36:** Bodenwert Wohnbau

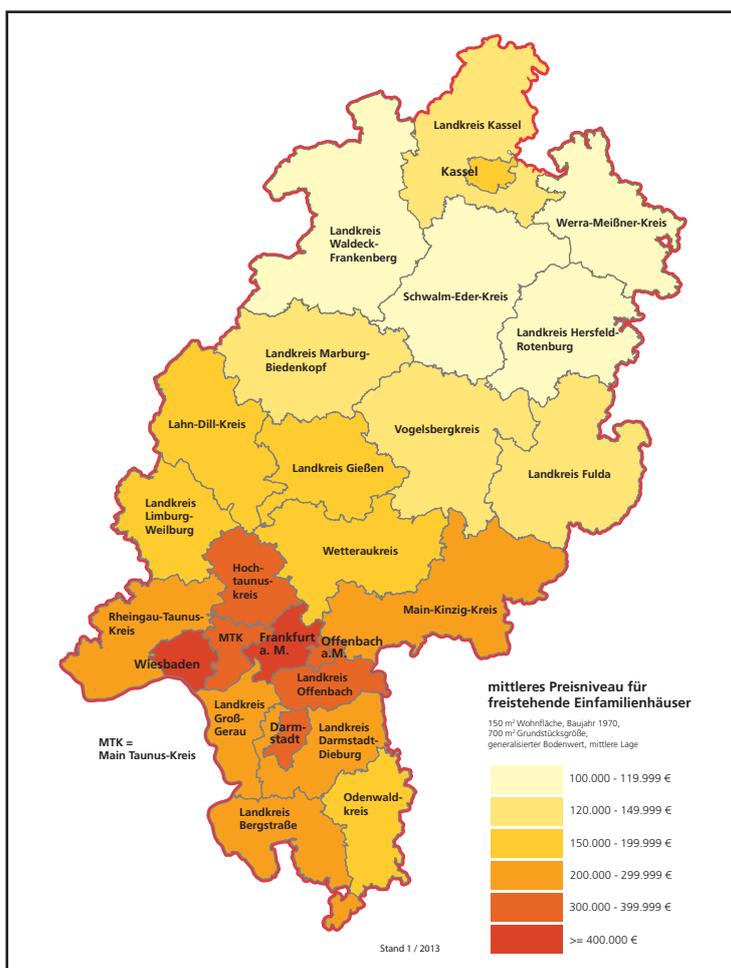
Für das Land Hessen wurden folgende mittlere Kaufpreise registriert (**Abb. 7-37**):

Objektart	2009	2010	2011	2012
Einfamilienhäuser (Wiederverkauf)	207.000 €	210.000 €	213.000 €	224.000 €
Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Neubau)	243.000 €	265.000 €	287.000 €	307.000 €
Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Wiederverkauf)	213.000 €	220.000 €	232.000 €	239.000 €
Eigentumswohnungen (Neubau)	2.500 €/m <sup>2</sup>	2.650 €/m <sup>2</sup>	2.850 €/m <sup>2</sup>	2.850 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	1.450 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.550 €/m <sup>2</sup>

**Abb. 7-37:** mittlere Kaufpreise für Eigenheime und Wohnungen in Hessen (arithm. Mittel)

Um die Preisrelationen für Eigenheime innerhalb Hessens exemplarisch darstellen zu können, kann auf die landesweit vorliegenden Vergleichsfaktoren für Immobilien zurückgegriffen werden. Danach ergibt sich für ein standardisiertes Ein-

familienhaus (150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1970, 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, generalisierter Bodenwert für mittlere Lage) nachfolgendes Preisgefüge (**Abb. 7-38**).



**Abb. 7-38:** mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

## Ansprechpartner

In Hessen existieren für die Bereiche der Landkreise, kreisfreien Städte sowie einzelner kreisangehöriger Städte derzeit insgesamt 45 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Sie sind Einrichtungen des Landes und bedienen sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben jeweils einer Geschäftsstelle, die sich bei der Stadtverwaltung bzw. dem zuständigen Amt für Bodenmanagement befindet.

Als koordinierende Stelle wurde 2007 im Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH) eingerichtet. Sie ist zentrale Ansprechstelle für allgemeine Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse und hat die Aufgabe verbindliche Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots festzulegen.

Nähere Detailinformationen enthalten der landesweite Immobilienmarktbericht und die Marktberichte der regional zuständigen Gutachterausschüsse (**Abb. 7-39**). Diese liegen in Hessen als Druckexemplar oder in digitaler Form flächendeckend vor, eine Übersicht der aktuellen Verfügbarkeit findet sich auf der Homepage der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse ([www.gutachterausschuss.hessen.de](http://www.gutachterausschuss.hessen.de)).

Über das Internet können neben dem Landesmarktbericht auch hessenweit gültige Vergleichsfaktoren für Eigenheime und Eigentumswohnungen gemäß §183 Bewertungsgesetz (BewG) bezogen werden.

Als Alternative zu den in den Großstädten vorhandenen qualifizierten Mietspiegeln stehen in weiten Teilen Hessens die Mietwertübersichten der GAA in Form eines Mietwertkalkulators (Mika) zur Verfügung. Nähere Informationen erhalten Sie unter der Rubrik „Produkte“ auf der Internetseite

[www.gutachterausschuss.hessen.de](http://www.gutachterausschuss.hessen.de).



Abb. 7-39: Immobilienmarktberichte 2013

## 7.8 Mecklenburg-Vorpommern

Fläche:	ca. 23.200 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 1,6 Mio.
Bevölkerungsdichte:	69 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Das mit rd. 23.000 Quadratkilometern sechstgrößte Bundesland ist der Wohnsitz von rd. 1,6 Millionen Einwohnern und damit das am dünnsten besiedelte Bundesland Deutschlands. Lediglich das Saarland und Bremen weisen eine geringere Einwohnerzahl auf.

Schwerin ist mit rd. 91.000 Einwohnern die kleinste deutsche Landeshauptstadt. Mit rd. 203.000 Einwohnern stellt die Hansestadt Rostock die größte Stadt des Landes dar.

Betrachtet man das gesamte Bundesland, so setzt sich auch im Jahr 2012 der Trend der rückläufigen Einwohnerzahlen fort. Allerdings verlangsamte sich dieser Prozess in den letzten Jahren kontinuierlich. Zum Vorjahr schrumpfte die Bevölkerung um rund 6.600 Einwohner (-0,4 %). In ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns ist hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Zu diesen gehören Stralsund, Rostock und Wismar.

Fast zwei Drittel der Landesfläche (63 %) umfassen landwirtschaftliche Nutzflächen. Darüber hinaus ist die Landschaft durch große Waldgebiete (22 %) und viele Seen (6 %) geprägt. Besondere Erwähnung muss hierbei die Mecklenburgische Seenplatte mit dem größten innerdeutschen See, der Müritz, finden. Ebenso charakteristisch für Mecklenburg-Vorpommern ist die insgesamt ca. 2.000 km lange Ostseeküste. Sie umspannt die gesamte Nordhälfte des Bundeslandes.

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.

Die Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns hat sich in großen Teilen an den geographischen Vorzügen des Landes ausgerichtet. Dominierende Wirtschaftszweige sind der Schiffbau, die Wind- und Solarenergiebranche, die Fischerei und Landwirtschaft, die Lebensmittelindus-

trie, die Biotechnologie, der Tourismus und die Gesundheitswirtschaft. Mit den Universitäten Greifswald und Rostock befinden sich zwei der ältesten deutschen Hochschulen im Bundesland.

In der Tourismusbranche zeichnete sich im Zeitraum von 1998 bis 2011 ein kontinuierlicher Anstieg der Gästeankünfte (inkl. Camping) von 4,05 Mio. auf 6,81 Mio. ab. Noch stärker als die Gästeankünfte sind die Übernachtungszahlen gestiegen. Gegenüber 1998 wurde 2011 in den Beherbergungsbetrieben (inkl. Camping) mit 27,6 Mio. Übernachtungen eine Steigerung von 72 % erreicht.

Die Anzahl der Baugenehmigungen von Wohngebäuden (Neubau) nahm im Monatsdurchschnitt von 2011 (241) nach 2012 (226) leicht ab.

Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet immer noch eine relativ hohe Arbeitslosenzahl. Im Jahresdurchschnitt liegt die Arbeitslosenquote bei ca. 12 % mit leicht abnehmender Tendenz.

### Der Immobilienmarkt

Im Gebiet des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern sind im Geschäftsjahr 2012 auf dem Grundstücksmarkt rund 2,6 Milliarden Euro umgesetzt worden.

Beim Geldumsatz dominiert der Teilmarkt der bebauten Bauflächen mit 54 %, gefolgt vom Wohnungs- und Teileigentum mit 19 %, den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 16 %, den unbebauten Bauflächen mit 8 % und den sonstigen Flächen mit 3 % Anteil.

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich bei den Gesamtumsatzzahlen ein Rückgang um 4 %.

Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte der Teilmarkt bebaute Bauflächen sowie Wohnungs- und Teileigentum (+ 11 %). Die weiteren Teilmärkte entwickelten sich folgendermaßen: unbebaute Bauflächen (+ 7 %), land- und forstwirtschaftliche Flächen (- 6 %), sonstige Flächen (- 19 %).

Es wurde im Jahr 2012 ein Flächenumsatz von ca. 464 km<sup>2</sup> registriert. Das sind ca. 2,0 % der Gesamtfläche Mecklenburg-Vorpommerns und entspricht etwa der halben Fläche der Insel Rügen. Hinsichtlich der umgesetzten Flächen beherrscht erwartungsgemäß der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen den Grundstücksmarkt in Mecklenburg-Vorpommern. Auf ihn entfallen 84 %. Es folgen die bebauten



Mecklenburg-Vorpommern

Bauflächen mit 9 %, die sonstigen Flächen mit 5 % und die unbebauten Bauflächen mit 2 %.

Gegenüber dem Jahr 2011 war ein Rückgang im Flächenumsatz um 6 % zu verzeichnen.

Im Wesentlichen sind dafür Umsatzeinbußen beim Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen verantwortlich. Während der Teilmarkt unbebaute Bauflächen bzgl. des Flächenumsatzes konstant blieb, stiegen die Umsätze bei den bebauten Bauflächen (+ 14 %) und den sonstigen Flächen (+ 9 %).

Im Jahr 2012 wurden von den 8 Gutachterausschüssen in Mecklenburg-Vorpommern ca. 25.000 Erwerbsvorgänge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Davon entfielen 19 % auf unbebaute Bauflächen, 37 % auf bebaute Bauflächen, 15 % auf Wohnungs- und Teileigentum, 20 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen und 8 % auf sonstige Flächen.

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich bei den Gesamtumsatzzahlen ein ungefähr gleichbleibendes Niveau (+ 1 %).

Der Trend des Rückgangs der Erwerbsvorgänge auf dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen setzt sich fort (- 12 %). Bei den anderen Teilmärkten sind, bis auf die sonstigen Flächen (- 10 %), hingegen Zuwächse zu verzeichnen: unbebaute Bauflächen (+ 10 %), bebaute Bauflächen (+ 9 %), Wohnungs- und Teileigentum (+ 14 %).

Der Geldumsatz im Wohnbaumarkt belief sich im Jahr 2011 insgesamt auf ca. 710 Mio. € und im Jahr 2012 auf ca. 790 Mio. €.

Während im Bereich Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % zurückging, nahm er im Eigenheimbereich um ca. 19 % zu.

Die Baulandpreise im individuellen Wohnungsbau in Mecklenburg-Vorpommern weisen eine große Bandbreite in Abhängigkeit von der Lage im Bundesland und der regionalen Lage auf. Während im Jahresvergleich 2010 zu 2011 eine Preissteigerung zu verzeichnen war, ist die Entwicklung von 2011 zu 2012 uneinheitlich.

So bewegten sich in beiden Jahren die durchschnittlichen Baulandpreise für Grundstücke im individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen zwischen 24 €/m<sup>2</sup> im Landkreis Ludwigslust

und 300 €/m<sup>2</sup> in der Hansestadt Rostock. Die mittleren Kaufpreise für einfache Lagen reichen von 15 €/m<sup>2</sup> im Landkreis Vorpommern-Rügen bis 60 €/m<sup>2</sup> in der Hansestadt Stralsund. In den Spitzenlagen der Stadt Rostock wurden im Mittel 350 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die durchschnittlichen Bodenwerte im Geschosswohnungsbau liegen zwischen 15 €/m<sup>2</sup> für einfache Lagen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und 600 €/m<sup>2</sup> in Spitzenlagen der Hansestadt Rostock. Für mittlere Lagen bewegt sich die Bandbreite zwischen 20 €/m<sup>2</sup> im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und 85 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Schwerin.

Die durchschnittlichen Kaufpreise des Jahres 2012 von weiterveräußerten Grundstücken, die mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind, liegen bei Zusammenfassung aller Baujahresklassen in der Spanne 66.000 € im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bis 231.000 € in der Hansestadt Rostock (2011: 56.000 € - 256.000 €). Dabei liegen die mittleren Wohnflächenpreise zwischen 648 €/m<sup>2</sup> und 1.795 €/m<sup>2</sup> (2011: 620 €/m<sup>2</sup> - 1.788 €/m<sup>2</sup>).

Die erzielten Preise sind auf diesem Grundstücksmarkt im Mittel nur leicht gestiegen. Besonders charakteristisch sind die wesentlich höheren Kaufpreise in den kreisfreien Städten in Relation zu den Kaufpreisen in den Landkreisen. Weiterhin ist zu beobachten, dass die Preise der weiterveräußerten Grundstücke, die mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind, in den an der Ostseeküste befindlichen kreisfreien Städten (u. a. Greifswald) signifikant höher sind als die Preise der küstenfernen kreisfreien Städte (u. a. Neubrandenburg). Gleiches gilt für die Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern.

Eigentumswohnungen wurden im Erstverkauf durchschnittlich in der Spanne von 1.208 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bis 3.205 €/m<sup>2</sup> auf der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen gehandelt (2011: 1.029 €/m<sup>2</sup> - 2.579 €/m<sup>2</sup>).

Der Jahresumsatz auf dem Markt der Landwirtschaftsflächen (ohne forstwirtschaftliche Flächen) betrug im Jahr 2011 369 Mio. € und 2012 286 Mio. €. Somit ist ein deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Die größte Bewegung im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen herrschte bei den Verkäufen von Ackerland. Der Trend stark steigender Preise für Ackerflächen setzte sich landesweit fort. Der Durchschnittspreis für Acker-

land betrug 2012 1,16 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise in den Landkreisen von 0,88 €/m<sup>2</sup> bis 1,48 €/m<sup>2</sup>.

Auch die Kaufpreise für Grünland stiegen insgesamt in Mecklenburg-Vorpommern im letzten Jahr auf im Mittel 0,54 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise in den Landkreisen von 0,38 €/m<sup>2</sup> bis 0,70 €/m<sup>2</sup>.

Die Streuung der Kaufpreise für Acker- und Grünland ist aufgrund vielschichtiger Einflussfaktoren erheblich. Dazu zählen die Bodengüte sowie die Größe der veräußerten Flächen. Die höchsten Durchschnittswerte liegen sowohl bei Acker- als auch Grünlandflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Der Geldumsatz beim Bauland für Gewerbe, Geschäft und Industrie betrug im Jahr 2011 21,26 Mio. € und in 2012 20,11 Mio. €. Es ist eine leichte Umsatzabnahme erkennbar.

Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen bewegen sich im Schnitt zwischen 8 €/m<sup>2</sup>, z. B. im Landkreis Ludwigslust-Parchim, und 55 €/m<sup>2</sup> in der Hansestadt Rostock.

## **Ansprechpartner**

Nähere Detailinformationen enthalten die Marktberichte sowie die Bodenrichtwertkarten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse. Diese liegen in Mecklenburg-Vorpommern mit wenigen Ausnahmen flächendeckend vor. Ein Landesgrundstücksmarktbericht liegt erstmals für das Geschäftsjahr 2012 vor.

Weitere Informationen sind zu finden unter

**[http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV\\_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp](http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp)**

## 7.9 Niedersachsen

Fläche: ca. 47.600 km<sup>2</sup>  
 Einwohner: ca. 7,8 Mio.  
 Bevölkerungsdichte: 163 EW/km<sup>2</sup>

### Das Land

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48.000 Quadratkilometern rund 7,8 Millionen Einwohner. Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte, der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland (Abb. 7-40). 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. 526.000 Einwohnern. Braunschweig ist mit ca. 251.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt.

Niedersachsens tiefster Punkt liegt nahe der Nordseeküste in der ostfriesischen Gemeinde Krummhörn 2,5 Meter unter dem Meeresspiegel. Der höchste Berg des Landes ist mit 971 Metern der Wurmberg im Harz. Zwischen Wattenmeer und Harz liegen vielfältige und attraktive Landschaften wie die Lüneburger Heide und das Weserbergland.

Überregionale und internationale Bedeutung haben vor allem das Volkswagenwerk in Wolfsburg, das Oldenburger Münsterland als agrarische Intensivregion sowie die Stadt Hannover mit der CeBIT und der Hannover-Messe.

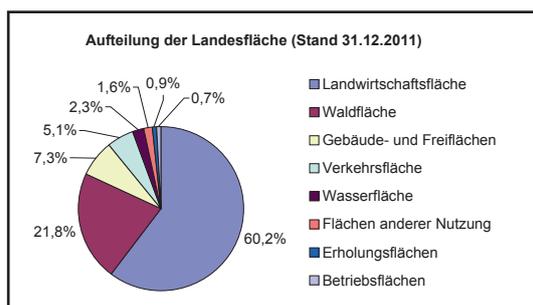


Abb. 7-40: Aufteilung der Landesfläche (Stand 31.12.2011)

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Hannover 2013

In Niedersachsen ist bis 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang von etwa 345.000 Personen oder gut vier Prozent zu rechnen. Während sich die Abnahme der Einwohnerzahl vor allem auf das südliche Niedersachsen konzentriert, können die großen Städte – mit Ausnahme von Salzgitter – mit deutlichen Bevölkerungszuwächsen rechnen.

Darüber hinaus weisen das südliche Hamburger Umland und das Oldenburger Münsterland noch Zuwächse der Einwohnerzahl bis 2030 auf.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen (Abb. 7-41) stieg von 2011 nach 2012 um 1,1 %. Die durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste (einschl. Sonderzahlungen) vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer stiegen in Niedersachsen im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 0,7 %, die der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmerinnen um 1,3 %.

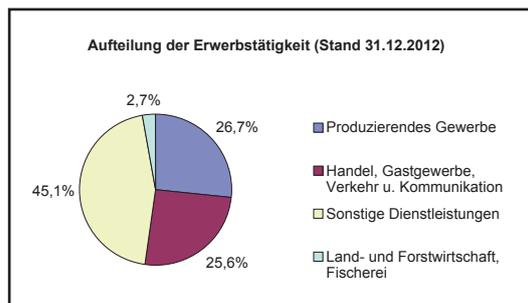


Abb. 7-41: Aufteilung der Erwerbstätigkeit (Stand 31.12.2012)

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Hannover 2013

Gleichzeitig stieg der Verbraucherpreisindex für Niedersachsen von 2011 nach 2012 um 1,8 %.

Die niedersächsische Bauwirtschaft entwickelte sich weiter positiv; im Jahr 2012 erzielte das Bauhauptgewerbe ein Umsatzplus von 1,5 % (Abb. 7-42).

	2011	2012	Entwicklung in %
Bevölkerung (in 1.000); Stand jeweils 31.12.	7.778,0	7.779,0	+ 0,0
Erwerbstätige (in 1.000), Jahresdurchschnitt	3.778,1	3.820,5	+ 1,1
„Verdienste im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungen im Jahresdurchschnitt (einschl. Sonderzahlungen) (in Euro)“			
vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer	3.690,0	3.714,0	+ 0,7
vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmerin	2.990,0	3.029,0	+ 1,3
Verbraucherpreisindex	102,1	103,9	+ 1,8
Bauhauptgewerbe (Umsatz in Mio. €, ohne Umsatzsteuer)	10.322,7	10.480,4	+ 1,5

**Abb. 7-42: Konjunkturdaten**

Quelle: Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie

## Der Immobilienmarkt

In 2012 wechselten durch ca. 105.000 Verträge 418 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche für 12,9 Milliarden Euro den Eigentümer.

Davon betrafen 75 % der Kaufverträge Wohnimmobilien, 4 % Gewerbeimmobilien und 9 % land- und forstwirtschaftliche Flächen. Hierbei sind alle sonstigen Flächen nicht berücksichtigt worden.

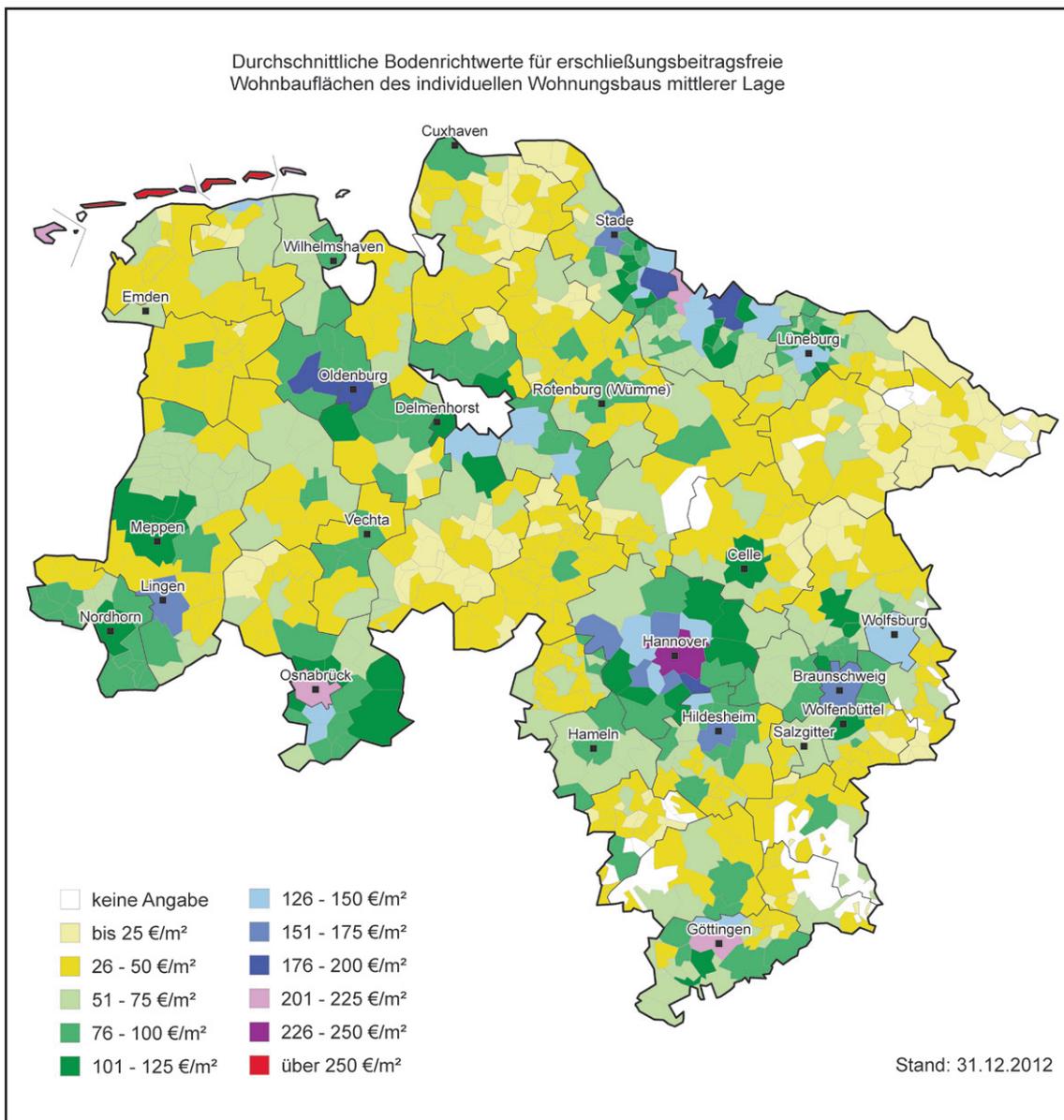
Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2011 im Jahr 2012 weiter positiv entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 3,4 % zu. Der Umsatz der Wohnimmobilien stieg um 5,6 %, der Gewerbeimmobilien um 0,1 % und der Umsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen fiel um 4,4 %. Hierbei sind alle sonstigen Flächen nicht berücksichtigt worden (**Abb. 7-43**).

Der insgesamt leichte Preisanstieg für Bauland des individuellen Wohnungsbaus in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens setzte sich auch in 2012 fort. Regional gab es aber Unterschiede. Während beispielsweise die Preise in den Städten Braunschweig, Oldenburg und Delmenhorst sowie im Landkreis Nienburg/Weser von 2010 nach 2012 um etwa 10 % stiegen, sanken sie im gleichen Zeitraum in den Landkreisen Osterholz, Lüchow-Dannenberg und Osterode um etwa 5 %.

Bauland mittlerer Lage kostete einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 15 €/m<sup>2</sup> in der Gemeinde Amt Neuhaus (Landkreis Lüneburg) und 600 €/m<sup>2</sup> auf der Insel Norderney. Im Landesdurchschnitt wurden wie im Vorjahr 93 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezahlt (**Abb. 7-44**).

	Vertragsumsatz [Anzahl]		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [ha]	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Gesamtumsatz Niedersachsen	101.517	104.964	12.933,0	12.986,5	44.219,7	42.403,7
<b>Wohnimmobilien</b>						
Bauplätze	15.401	16.230	972,0	1.067,0	1.570,2	1.598,1
Eigenheime	35.835	37.197	5.017,0	5.258,0	4.488,7	4.040,6
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau	2.155	2.410	787,5	766,6	321,7	334,1
Eigentumswohnungen	21.597	23.380	2.003,7	2.320,9	-	-
<b>Gewerbeimmobilien</b>						
Bauplätze	1.929	1.799	324,1	320,3	1.172,1	1.287,2
Büro- und Verwaltungsgebäude	254	318	288,8	367,6	106,0	126,3
Geschäftshäuser, Handels- und Verbrauchermärkte	305	320	838,8	410,7	202,6	142,9
Teileigentum	1.782	1.837	111,0	103,6	-	-
<b>land- und forstwirtschaftliche Immobilien</b>						
Ackerland	5.044	4.693	246,9	241,1	11.164,2	9.822,8
Grünland	3.353	3.417	88,4	83,8	7.050,2	6.456,6
Forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand)	1.371	1.230	33,9	39,8	3.612,1	3.640,0

**Abb. 7-43: Umsätze 2011 - 2012**



**Abb. 7-44:** Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage (Stand 31.12.2012)

Die Wohnflächenpreise bei freistehenden Einfamilienhäusern sind nach dem Niedersächsischen Immobilienindex (NIDEX) deutlich gestiegen. Auch der NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften zeigt vergleichbare Preisanstiege. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 81.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 273.000 Euro in der Stadt Hannover gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 150.000 Euro (2011: 144.000 Euro), für ein Zweifamilienhaus 157.000 Euro (2011: 152.000 Euro) und für ein Reihnhaus / eine Doppelhaushälfte 140.000 Euro (2011: 136.000 Euro) bezahlt.

Der NIDEX für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise sowohl für Neubauten als auch für ältere Objekte im Jahr 2012 weiter gestiegen

sind. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.380 Euro im Landkreis Wesermarsch und 3.480 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Für Acker- und Grünlandflächen ist in den letzten Jahren ein starker Preisanstieg zu verzeichnen. Die Preise sind landesweit ab 2006 um etwa 60 % gestiegen. Ein besonders starker Preisanstieg zeigt sich ab dem Jahr 2010 (**Abb. 7-45**).

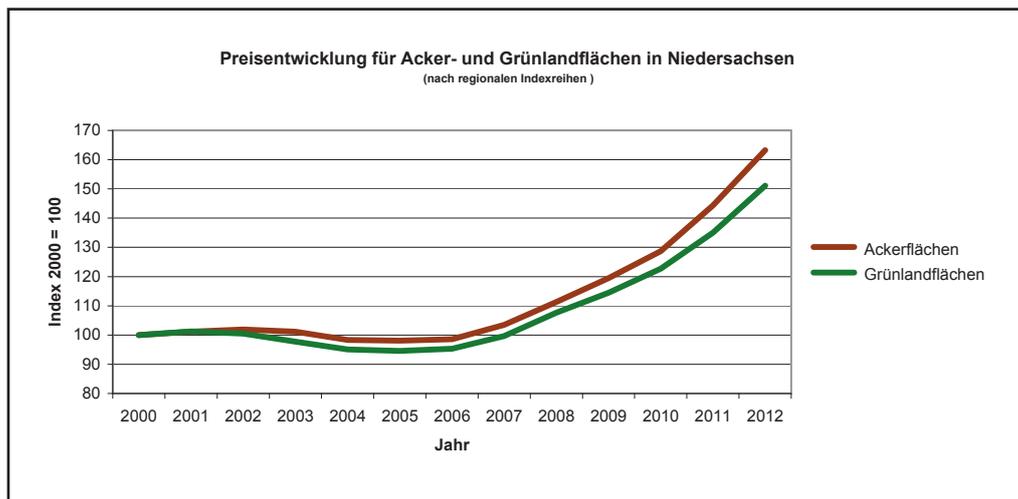


Abb. 7-45: Preisentwicklung für Acker und Grünlandflächen in Niedersachsen

### Ansprechpartner

Die amtliche Wertermittlung liegt in Niedersachsen in den Händen von 14 Gutachterausschüssen sowie einem Oberen Gutachterausschuss. Seit dem 01.01.2011 ist je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bei der örtlichen Regionaldirektion eingerichtet; diese ist in der Regel für mehrere Landkreise und kreisfreie Städte bzw. eine Region zuständig. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Oldenburg des LGLN.

Detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in Niedersachsen enthalten der Landesgrundstücksmarktbericht sowie die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse. Sie stehen als Druck oder in digitaler Form auf Datenträger sowie als Download im Internet unter

<http://www.gag.niedersachsen.de>

zur Verfügung.

## 7.10 Nordrhein-Westfalen

Fläche:	ca. 34.100 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 18 Mio.
Bevölkerungsdichte:	524 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

In Nordrhein-Westfalen leben rund 18 Millionen Einwohner auf einer Fläche von mehr als 34.000 Quadratkilometern. Demnach ist Nordrhein-Westfalen das bevölkerungsreichste Land der Bundesrepublik, es hat auch mehr Einwohner als die Niederlande, Belgien, Österreich oder die Schweiz. 29 Städte haben mehr als 100.000 Einwohner. Die drei einwohnerstärksten Städte sind Köln mit rund einer Million Einwohnern, gefolgt von der Landeshauptstadt Düsseldorf mit rund 589.000 Einwohnern und Dortmund mit 580.000 Einwohnern. Die aktuelle Bevölkerungsprognose sagt bis zum Jahr 2050 einen allmählichen Bevölkerungsrückgang auf knapp 16 Millionen Einwohner voraus.

Zum Rothaargebirge im Sauerland gehört der Langenberg; er ist mit einer Höhe von 843,2 m ü. NN die höchste Erhebung in NRW. Der Rhein durchfließt in Süd-Nord-Richtung Nordrhein-Westfalen, an ihm liegen Köln und Düsseldorf, die größten Städte des Landes. Der größte Binnenhafen Europas liegt einige Kilometer rheinabwärts in Duisburg.

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, diese kann wiederum in die Regionen Bonn, Köln und Düsseldorf untergliedert werden. Mit hinzuzurechnen ist die angrenzende Bergisch/Märkische Städtereion (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.

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, ein internationales Fest der Künste im Ruhrgebiet, 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 den Schlössern Augustusburg und Falkenlust in Brühl – allesamt Weltkulturerbe.

Das Land Nordrhein-Westfalen ist eine der wirtschaftsstärksten Metropolregionen Europas. Es steht für eine Wirtschaftsleistung von 582 Milliarden Euro im Jahr 2012. Damit ist NRW das wirtschaftsstärkste Bundesland. An der gesamten deutschen Wirtschaftsleistung hat Nordrhein-Westfalen einen Anteil von einem Fünftel. Nach den Berechnungen des „Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ ist die Wirtschaft Nordrhein-Westfalens im Jahr 2012 um real 0,4 % gewachsen. Mehr als ein Viertel der Wertschöpfung der Wirtschaft entfällt auf das Produzierende Gewerbe. Rund 1,3 Millionen Menschen haben hier einen Arbeitsplatz. Die Industrie in NRW ist Basis und Motor für Forschung, Wachstum und Wohlstand. Weltbekannte, große Konzerne haben ihren Sitz in NRW, aber auch viele kleine und mittlere Unternehmen. Jeder vierte deutsche Weltmarktführer ist in Nordrhein-Westfalen beheimatet. 99 % der Unternehmen, mehr als 70 % der Arbeitnehmer und mehr 80 % der Auszubildenden gehören zum Mittelstand. Der Mittelstand ist die tragende Säule der Wirtschaft.

Die Beschäftigung ist in Nordrhein-Westfalen seit 2006 bis zum April 2013 um 600.000 auf 6.100.000 gestiegen, während die Zahl der Arbeitslosen in dieser Zeit um 320.000 gesunken ist. Die Arbeitslosenquote pendelte sich in den letzten beiden Jahren auf 8,1 % ein.

Die Zahl der Erwerbstätigen liegt in Nordrhein-Westfalen derzeit bei 8,9 Millionen, dies entspricht einem Zuwachs von 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Rund 45 % der Erwerbstätigen arbeiten im sonstigen Dienstleistungssektor, ein Viertel im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 28 % im produzierenden Gewerbe.

Im Jahr 2012 hat das Bauhauptgewerbe in Nordrhein-Westfalen einen Umsatz von 16,0 Mrd. € erreicht, dies entspricht einem Umsatzzuwachs von 16,8 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die folgende Grafik (**Abb. 7-46**) zeigt die Entwicklung des Grundstücksmarkts und des Wohnungsbaus seit 1980 in Nordrhein-Westfalen.

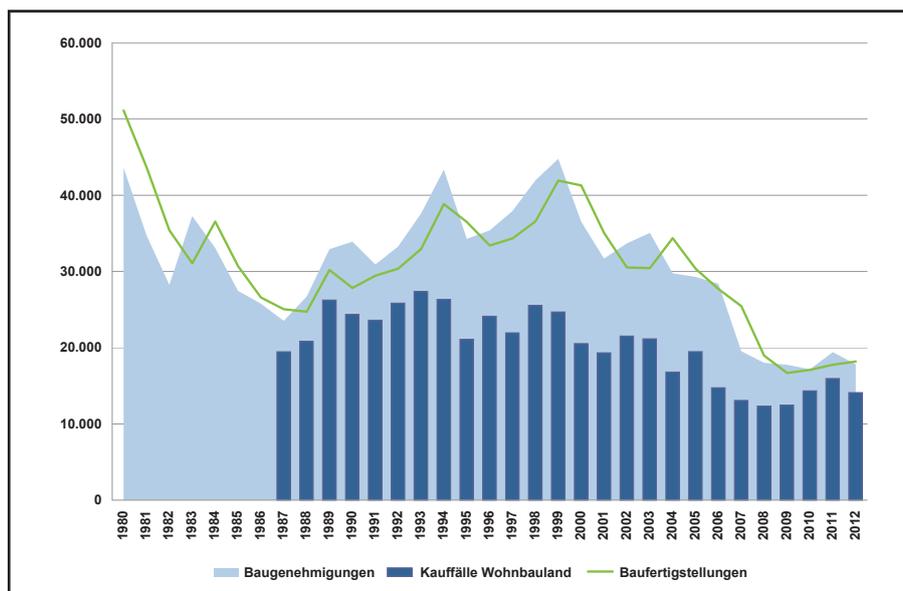


Abb. 7-46: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau 1980 bis 2012 in Nordrhein-Westfalen  
(Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW)

## Der Immobilienmarkt

Im Jahr 2012 wurden in Nordrhein-Westfalen 140.470 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 29,30 Milliarden € und einem Flächenumsatz von 200,4 km<sup>2</sup> geteilt. Dabei handelt es sich um Transaktionen, die nur den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Der Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen ist im Jahr 2012 durch einen insgesamt stabilen Geldumsatz bei leicht rückläufiger Anzahl an Grundstücksverkäufen gekennzeichnet. Damit verknüpft sind Preissteigerungen in verschiedenen Teilmärkten. Die Zahl der Kauffälle nahm bei unverändertem Geldumsatz gegenüber 2011 um 4 % ab. Dabei entfallen 68 % des Geldumsatzes in Nordrhein-Westfalen auf das Rheinland. Mit einem Geldumsatz von 19,49 Mrd. Euro (+ 1 %) bei 62.970 Kauffällen (- 4 %) haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Den höchsten Marktanteil im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 59 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 48 %. In diesem Teilmarkt ging die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf 13.420 Verträge zurück. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 11 % gefallen, wobei er in den Regionen Düsseldorf und Ruhrgebiet sogar um 30 % abnahm. Eine Ausnahme stellt dabei der Geldumsatz in der Region Eifel/Rur dar, nach einer moderaten Steigerung im Vorjahr ist im Berichtsjahr ein weiterer Anstieg von 2 % erkennbar.

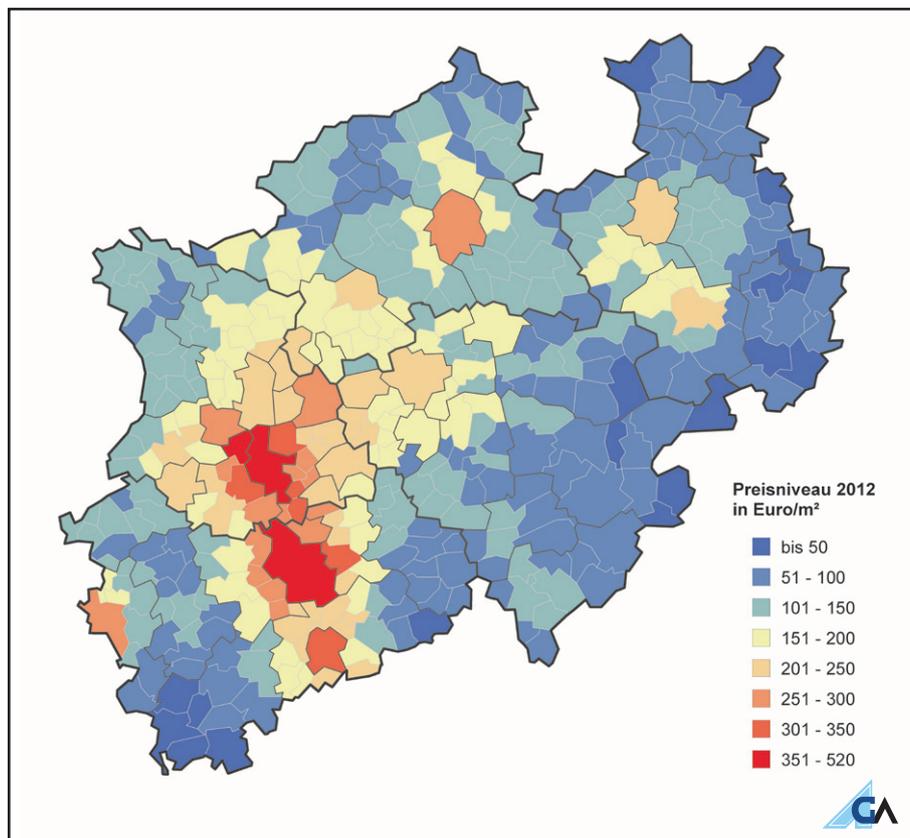
Nachdem die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den letzten fünf Jahren auf gleichem Niveau blieben, stiegen sie erstmals wieder im Jahr 2011 leicht an. Der Trend zu leicht steigenden Preisen setzte sich 2012 fort. Landesweit stiegen die Preise um 1 % an.

Die Bodenpreise weisen in Nordrhein-Westfalen aufgrund der regional unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur ein breites Spektrum auf. Spitzenreiter bei den durchschnittlichen Baulandpreisen in mittleren Wohnlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 520 €/m<sup>2</sup>. Bei den guten Wohnlagen rangiert Köln mit 890 €/m<sup>2</sup> vor Düsseldorf mit 820 €/m<sup>2</sup> und Aachen mit 480 €/m<sup>2</sup>. Deutlich günstiger ist die Situation in einigen ländlichen Gebieten. So liegt der Preis für den Quadratmeter Bauland in mittleren Wohnlagen beispielsweise in Hallenberg (Hochsauerlandkreis) bei 35 €/m<sup>2</sup> und in Marienmünster (Kreis Höxter) bei 30 €/m<sup>2</sup> (vgl. **Abb. 7-47**).

Bei nach Regionen differenzierten Baulandpreisen sind die Grundstücke in der Region Düsseldorf am teuersten. Dort kostet der Quadratmeter Bauland im Schnitt 291 €. Günstiger sind die Grundstücke im Ruhrgebiet mit 193 €/m<sup>2</sup>, knapp gefolgt von der Bergisch/Märkischen Städteregion mit 191 €/m<sup>2</sup>, den Regionen Bonn mit 185 €/m<sup>2</sup> und Köln mit 173 €/m<sup>2</sup> sowie der Region Niederrhein mit 154 €/m<sup>2</sup>. Im Münsterland können die Grundstücke mit 125 €/m<sup>2</sup>, in der Region Eifel/Rur mit 106 €/m<sup>2</sup>, in Ostwestfalen/Lippe mit 96 €/m<sup>2</sup> und im Sauer- und Siegerland mit 89 €/m<sup>2</sup> deutlich preiswerter erworben werden.

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau in Nordrhein-Westfalen gibt die folgende Übersichtskarte. Dargestellt sind Durchschnittswerte erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen.

Siegerland 177.000 € (vgl. **Abb. 7-48**). Reihemittelhäuser aus vergleichbaren Altersklassen sind in der Regel etwas preisgünstiger, sie kosten in der Region Düsseldorf aber immer noch 232.000 €.

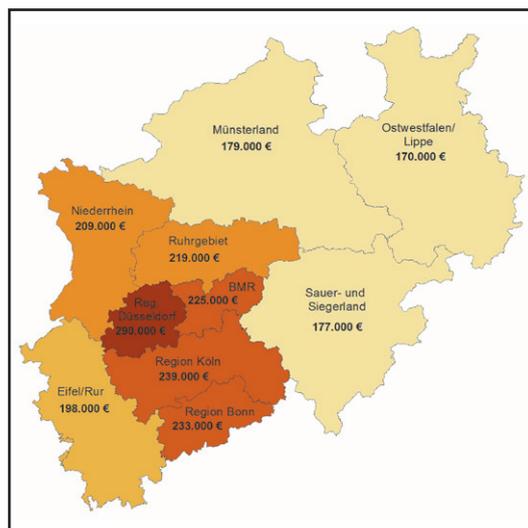


**Abb. 7-47:** Baulandpreisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage 2012

Die höchsten Bodenrichtwerte in NRW befinden sich mit 27.000 €/m<sup>2</sup> in Köln in der Schildergasse / Hohe Straße, gefolgt von der Düsseldorfer Königsallee mit 16.500 €/m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2012 wechseln in Nordrhein-Westfalen 47.645 (- 4 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 9,64 Mrd. Euro (- 2 %) den Eigentümer. Landesweit ist ein Preisanstieg bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um 3 % zu erkennen.

Gebrauchte Reihendhäuser oder Doppelhaushälften aus der Altersklasse 1975-2010 in Ostwestfalen/Lippe kosten mit 170.000 € deutlich weniger als in der Region Düsseldorf mit 290.000 €. Die Kaufpreise für die übrigen Regionen: Köln 239.000 €, Bonn 233.000 €, Bergisch/Märkische Städteregion 225.000 €, Ruhrgebiet 219.000 €, Niederrhein 209.000 €, Eifel/Rur 198.000 €, Münsterland 179.000 €, Sauer- und



**Abb. 7-48:** durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Reihendhäuser und Doppelhaushälften (Altersklasse 1975-2010) in den verschiedenen Regionen

Im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus haben im Berichtsjahr 690 Grundstücke den Eigentümer gewechselt, dies entspricht einem Umsatzminus von rund 4 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Geldumsatz nimmt dabei mit 0,33 Mrd. € um 12 % ab. Ein leichter Preisanstieg lässt sich nur in den kreisfreien Städten beobachten. Ansonsten bleiben die Preise konstant.

Wie in den Vorjahren stieg der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser um weitere 20 % auf 4,61 Mrd. €. Die deutliche Zunahme resultiert aus einer Umsatzsteigerung von 190 % in Düsseldorf. Ohne den Düsseldorfer Effekt stieg der Geldumsatz um 2 % an. Die Zahl der Kauffälle ging um 4 % auf 8.718 Verkäufe zurück. Die meisten Kauffälle im Bereich der Mehrfamilienhäuser weisen das Ruhrgebiet mit 2.612 Kauffällen (- 6 %) und einem Geldumsatz von 867 Mio. € (+ 7 %) sowie die Bergisch/Märkische Städtereion mit 1.077 Kauffällen (+ 4 %) und einem Geldumsatz von 304 Mio. € (- 11 %) auf. Der höchste Geldumsatz wurde hingegen in der Region Düsseldorf mit 1,19 Mrd. € (+ 140 %) und 458 Kauffällen (- 19 %) erzielt.

Nach einem leichten Preisanstieg in 2011 stiegen landesweit die Preise für Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten im Berichtsjahr 2012 weiter um 1 % an.

Beim Wohnungseigentum ist ein leichter Rückgang um ein Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 53.029 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 7,01 Mrd. € (+ 5 %) zu verzeichnen. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums weist in der Region Düsseldorf (+ 14 %) sowie in der Region Ostwestfalen/Lippe (+ 11 %) die stärksten Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr auf.

Wohnungseigentum ist entlang der Rheinschiene wiederum am teuersten. Die Zahl verkaufter Wohnungen pro Tausend Einwohner ist dort auch am höchsten. Der Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe kostet in Düsseldorf in mittlerer Lage 3.588 €/m<sup>2</sup>. An zweiter und dritter Stelle stehen Aachen mit 3.250 € und Meerbusch mit 3.190 €. Dagegen kostet eine Eigentumswohnung in Ense lediglich 1.250 €/m<sup>2</sup>, in Leopoldshöhe 1.650 €/m<sup>2</sup> und in Porta Westfalica 1.667 €/m<sup>2</sup>.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Umsatzrückgang bei deutlich steigenden Preisen im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen. So nimmt die Anzahl der Kauffälle von 4.578 im Jahr 2011 auf 4.219 im Jahr 2012 um 8 % ab. Die veräußerte landwirtschaftliche Fläche geht um 17 % und der Geldumsatz um 12 % zurück.

Die Grundstückspreise für Ackerland liegen in den Landkreisen im Mittel bei 3,3 €/m<sup>2</sup> und für Grünland bei 2,2 €/m<sup>2</sup>. Für Ackerland und für Grünland wurden im Kreis Borken mit 6,18 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,95 €/m<sup>2</sup> die höchsten Quadratmeterpreise gezahlt.

Nach deutlichen Zuwächsen in den Vorjahren nahm 2012 die Anzahl der Verkäufe gewerblicher Bauflächen um 12 % auf 1.467 Verkäufe ab. Die Verteilung der Kauffälle auf die Gebietskörperschaften zeigt, dass 84 % der Eigentumsübergänge (1.238 Kauffälle) in den Kreisen erfolgten. Der Geldumsatz ging auf 326 Mio. € zurück. Bis auf das Münsterland (+ 3%) blieben die Preise in NRW stabil. Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen ohne tertiäres Gewerbe liegt in NRW bei 34 €/m<sup>2</sup>, in guten Lagen bei 52 €/m<sup>2</sup>. Der Quadratmeter Bauland kostet in Düsseldorf in mittlerer Lage 230 €. Dagegen kostet der Baugrund in Marienmünster und Ochtrup lediglich 9 €/m<sup>2</sup>.

Im tertiären Sektor wurden 184 Kauffälle über gewerblich nutzbare Grundstücke mit einem Geldumsatz von 141,44 Mio. € registriert.

Der Anteil an Erwerbsvorgängen über Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 1.061 Kauffällen (- 16 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 580 Kauffällen (- 9 %). Dabei wurden in den Kreisen 745 Mio. € (- 11 %) und in den kreisfreien Städten 648 Mio. € (- 27 %) umgesetzt. Unterschieden nach Landesteilen fiel der Geldumsatz im Rheinland und in Westfalen/Lippe um 19 % auf 866 Mio. € bzw. 527 Mio. €.

Von den 1.295 (- 1 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfielen 848 auf die Kreise und 447 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 2,05 Mrd. € (- 8 %) setzten die kreisfreien Städte 78 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 2,61 Mrd. € um.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt zusammengefasst (**Abb. 7-49**).

Teilmarkt	Kauffälle	Veränderung (zum Vorjahr)	Geldumsatz [Mrd. €]	Veränderung (zum Vorjahr)	Preise
<b>Unbebaute Baugrundstücke</b>	15.760	↓	2,13	↓	-
Individueller Wohnungsbau	13.420	↓	1,27	↓	↗
Geschosswohnungsbau	690	↓	0,33	↓	→
Gewerbe / Industrie	1.470	↓	0,40	→	→
<b>Bebaute Grundstücke</b>	62.970	↓	19,49	↗	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	47.640	↓	9,64	↘	↗
Mehrfamilienhäuser	8.720	↓	4,61	↗	↗
Gewerbe / Industrieobjekte	1.640	↓	1,39	↓	-
<b>Wohnungseigentum</b>	54.670	↘	7,20	↗	↗
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>140.470</b>	↓	<b>29,30</b>	→	-

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

Abb. 7-49: Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2012 in NRW

### Ansprechpartner

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind bisher in Nordrhein-Westfalen 77 Gutachterausschüsse eingerichtet worden. 1981 wurde für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

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

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf  
Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon: 0211/4 75 26 40  
Telefax: 0211/4 75 29 00

E-Mail: [oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

## 7.11 Rheinland-Pfalz

Fläche:	ca. 19.900 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	202 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Rheinland-Pfalz besitzt eine Fläche von rd. 19.900 Quadratkilometern und zählt knapp 4 Millionen Einwohner. Es wurde am 18. Mai 1947 gegründet. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Mainz mit rund 203.000 Einwohnern. 24 Landkreise mit insgesamt 161 Verbandsgemeinden, 36 verbandsfreien Gemeinden und 12 kreisfreien Städten bilden die kommunalen Verwaltungsbereiche.

Der tiefste Punkt liegt mit 52 Metern über dem Meeresspiegel auf der Rheininsel Nonnenwerth an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die höchste Erhebung ist mit 816 Metern der Erbeskopf im südlichen Hunsrück. Die Landschaft ist geprägt von den rheinischen Mittelgebirgen Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald im Norden, dem Pfälzerwald und dem Oberrheinischen Tiefland im Süden sowie den Flusstälern von Rhein, Mosel, Nahe, Ahr und Lahn.

Rund 2,3 % der Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft, 26,3 % im produzierenden Gewerbe und 71,4 % im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor. Rund 276.500 Rheinland-Pfälzer arbeiteten 2011 jenseits der Landesgrenzen. Ihre Zahl ist etwa doppelt so groß wie die der Einpendler (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz).



Rheinland-Pfalz

Größte Arbeitgeber sind die pharmazeutische und die chemische Industrie (BASF/Ludwigshafen und Boehringer/Ingelheim), die Fahrzeugindustrie und der Maschinenbau. Rheinland-Pfalz ist ein Exportland und liegt mit seinen Quoten an der Spitze der Bundesländer.

Die Landesregierung wird derzeit von SPD und B'90/Grüne gestellt. Ministerpräsidentin ist seit 2013 Malu Dreyer (SPD).

In der nachfolgenden **Abb. 7-50** sind die wichtigsten Wirtschaftsindikatoren für Rheinland-Pfalz, bezogen auf die Jahre 2010 bis 2012, dargestellt.

Die Wohneigentumsquote ist in Rheinland-Pfalz mit rd. 58 % (2010) nach dem Saarland die zweithöchste aller Bundesländer und ist charakteristisch für die vorherrschende ländliche Siedlungsstruktur. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an

	2010	2011	2012
<b>Erwerbstätige (in Mio., zum 31.12. des jeweiligen Jahres)</b>	1,89	1,91	1,92
<b>Arbeitslosenquote (in Prozent aller zivilen Erwerbspersonen)</b>	5,7%	5,3%	5,3%
(Deutschland)	7,7%	7,1%	6,8%
<b>Durchschnittlicher Bruttomonatsverdienst (ohne Sonderzahlungen, in Euro)</b>	3.394	3.456	3.537
(Deutschland)	3.227	3.311	3.391
Entwicklung gegenüber Vorjahr	2,7%	1,8%	2,3%
(Deutschland)	2,7%	2,6%	2,4%
<b>Bruttoinlandsprodukt (Mrd. Euro)</b>	110,7	114,9	117,7
Entwicklung gegenüber Vorjahr	5,5%	3,8%	2,4%
Anteil an Deutschland gesamt	4,4%	4,4%	4,5%

**Abb. 7-50: Kennzahlen zur Wirtschaft**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

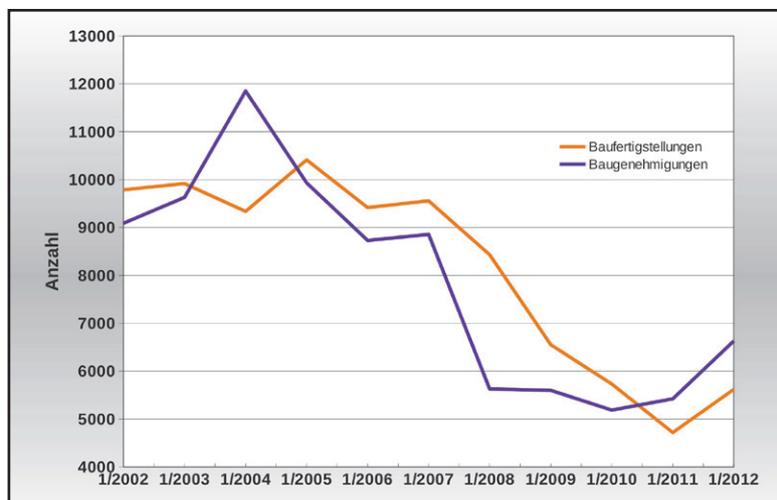
Je 42 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich bzw. als Waldfläche genutzt; Rheinland-Pfalz ist damit das walddreichste Bundesland. Mit rd. 64.000 ha bestockter Rebfläche ist Rheinland-Pfalz auch größtes Weinbauland Deutschlands (98.000 ha). Die sechs Weinanbaugebiete Ahr, Mittelrhein, Mosel, Nahe, Pfalz und Rheinhessen sowie die Mittelgebirge sind zugleich stark vom Fremdenverkehr geprägt.

der Gesamtzahl (2011: rd. 1,9 Millionen) beträgt 35,3 %. Zweipersonenhaushalte machen 36,5 % aus.

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 waren die diesbezüglichen Auswirkungen auf den Wohnungsbau auf Grund der Übergangsregelungen erstmals im Jahr 2007 zu spüren. Im Jahr 2007 sank die Zahl der Bau-

genehmigungen um 36 % auf rd. 5.600. In den beiden nachfolgenden Jahren konnte sich der Wert wegen der einsetzenden Finanzkrise nicht wieder erholen, die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2009 (1/2010) ergab mit 5.187 einen historischen Tiefstand (vgl. **Abb. 7-51**).

des Landes. Die Bevölkerungsentwicklung in kleineren Gemeinden – insbesondere im ländlichen Bereich – ist dagegen rückläufig.



**Abb. 7-51:** Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 – 1/2012)

In 2010 (+ 4,5 % zum Vorjahr) und insbesondere in 2011 (+ 22,3 % zum Vorjahr) sind erstmals wieder Steigerungen in der Zahl der Baugenehmigungen und - etwas abgeschwächer - der Baufertigstellungen festzustellen. Mit dieser positiven Entwicklung der Baugenehmigungen liegt Rheinland-Pfalz leicht über dem bundesweiten Durchschnitt von 21,6 % (Anstieg von 1/2010 auf 1/2011).

Rheinland-Pfalz liegt bezüglich seiner Bevölkerungsstruktur im Mittelfeld der Bundesländer. Rund 19 % der Bevölkerung sind jünger als 20 Jahre, rund 20,5 % sind über 65 Jahre alt.

Seit dem Jahr 2004 ist daher die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz rückläufig und ist in 2011 erstmals seit 1996 unter die Grenze von 4 Millionen Einwohner gefallen. Ein Wachstum gibt es vor allem in den Einzugsbereichen der großen Ballungsräume und entlang der Verkehrsachsen

## Der Immobilienmarkt

In 2011 wechselten durch rund 69.000 Verträge ca. 155 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche den Eigentümer. Dabei wurden rd. 7,3 Milliarden Euro umgesetzt (**Abb. 7-52**).

In 2012 sind zwar die Anzahl der Kaufverträge um ca. 4,1 % und der Flächenumsatz um ca. 7,8 % gegenüber 2011 zurückgegangen, der Geldumsatz ist allerdings um rd. 3,6 % auf rd. 7,5 Milliarden Euro angestiegen (**Abb. 7-52**). Folglich haben sich die Preise pro Kauffall erhöht.

Rund 20 % der Kauffälle entfällt auf den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums, rd. 35 % auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 45 % der Kauffälle auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke.

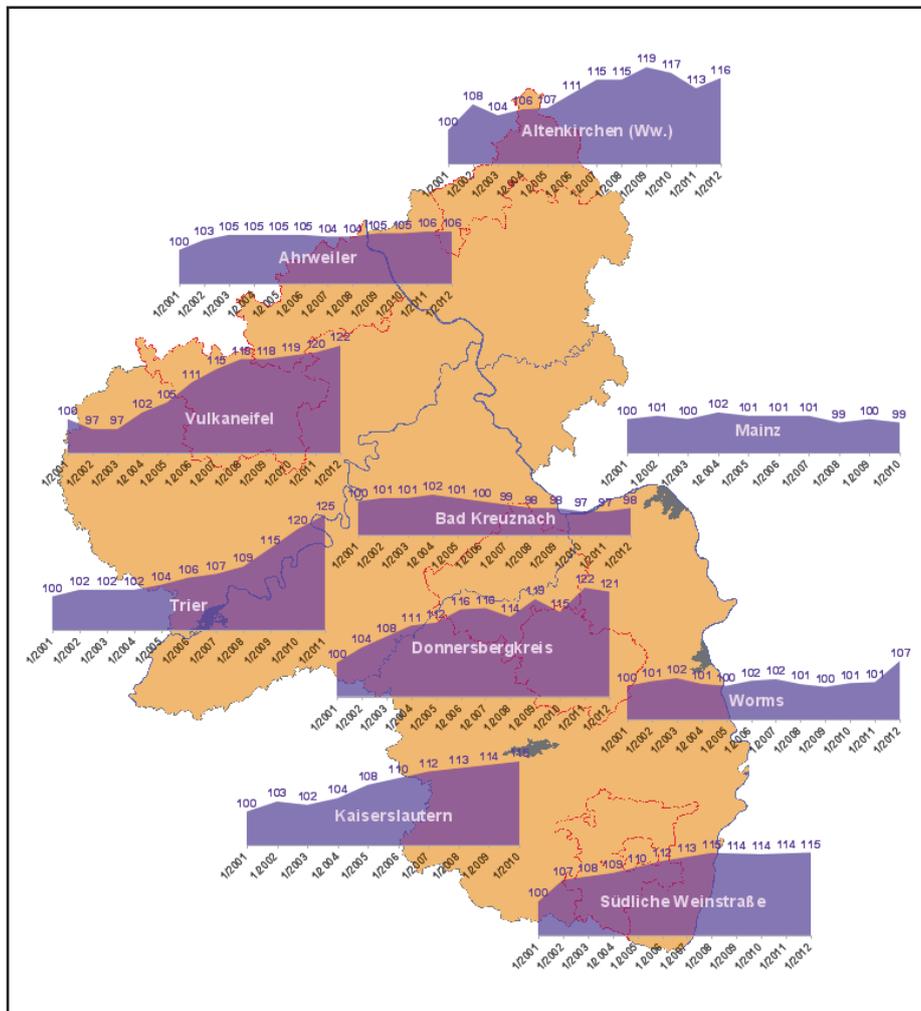
Umsatzzahlen Rheinland-Pfalz			
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
<b>Jahrgang</b>	Summe	Summe	Summe
<b>2011</b>	69.260	15.529	7.273
<b>2012</b>	66.400	14.318	7.537

**Abb. 7-52:** Umsatzzahlen des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz 2011 und 2012

Bezogen auf die Umsätze entfallen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke rd. 63 %, auf den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums rd. 23 % und auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke rd. 14 %.

Ein wichtiger Parameter zur Beurteilung des Grundstückmarktes 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 **Abb. 7-53** gibt einen Überblick über die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland seit dem 01.01.2001 in ausgewählten Stützpunkten (Städte und Kreise).

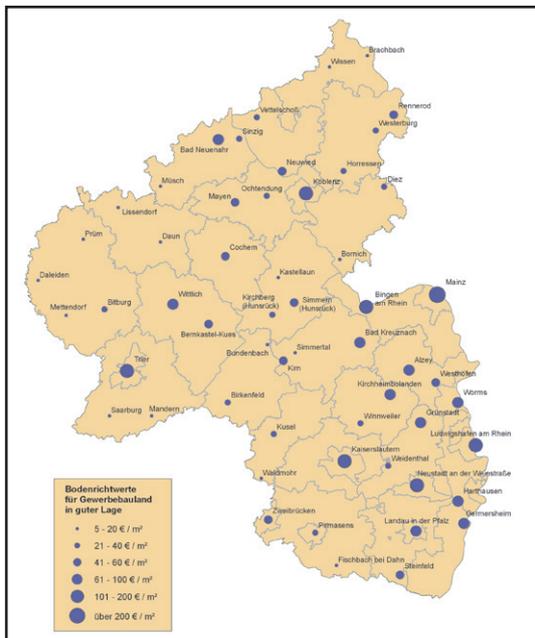
Die Bodenpreisänderungen zwischen 2001 und 2012 (Nicht alle Gutachterausschüsse haben entsprechende Bodenpreisindizes abgeleitet.) fallen in den Stützpunkten unterschiedlich groß aus. Die Städte weisen für diesen Zeitraum i. d. R. eine geringe Wertentwicklung seit 1/2001 auf, während in eher ländlich strukturierten Bereichen die Entwicklungen einen wesentlich größeren Anstieg zeigen. Da die Städte ein sehr viel höheres Bodenpreisniveau besitzen, wirkt sich hier eine prozentuale Erhöhung der Bodenpreise wesentlich geringer aus als in den Gebieten mit niedrigem Bodenpreisniveau. Ausnahme bildet der Grundstücksmarkt des Trierer Raums; dieser wird seit einigen Jahren durch Kaufinteressenten aus Luxemburg, die sich regelmäßig zu deutlich höheren Preisen in Trier und Umgebung einkaufen, beeinflusst.



**Abb. 7-53:** Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen und Städten (1/2001 bis 1/2012)

Für die Städte Kaiserslautern, Mainz und Trier konnten zum Zeitpunkt der Drucklegung des Landesgrundstücksmarktberichts 2013 keine aktuellen Bodenpreisindexreihen mitgeteilt werden.

Die „Lage“ hat in der Regel den größten Einfluss auf den Bodenwert und den Verkehrswert bebauter Grundstücke. Der Einfluss der unterschiedlichen Wirtschaftskraft wird in der **Abb. 7-54** deutlich. Es werden repräsentative Bodenwerte für Gewerbebauland in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer das Kreissymbol, desto höher der Bodenwert.



**Abb. 7-54:** Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Stützpunkten

Während grundsätzlich entlang der Rheinschiene, im Raum Trier, im Raum Koblenz, im Raum Kaiserslautern und in einem Streifen von ca. 25 km Breite entlang des Rheins (ausgehend von der Verbindungslinie Bingen–Mainz fast bis zur Grenze zu Frankreich) ein hohes Bodenpreisniveau herrscht (40 €/m<sup>2</sup> bis über 275 €/m<sup>2</sup> für Gewerbebauland), liegen die Werte in der Eifel, dem Westerwald, dem Hunsrück und der restlichen Westpfalz zwischen 3 €/m<sup>2</sup> und rd. 20 €/m<sup>2</sup>.

In Rheinland-Pfalz ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an den fertig gestellten und veräußerten Wohnungen im Bundesvergleich am höchsten. Deshalb bietet es sich an, das unterschiedliche Preisniveau dieser Grundstücksart darzustellen.

Um das Maß des Einflusses großräumiger Lageunterschiede auf das Preisniveau bebauter Einfamilienwohngrundstücke zu untersuchen, haben die Gutachterausschüsse in ausgewählten Gemeinden von Rheinland-Pfalz Kaufpreise von bebauten Einfamilienwohngrundstücken ausgewertet und Vergleichsfaktoren für

ein normiertes bebautes Einfamilienwohngrundstück abgeleitet. Dieses bebauten „Standard-einfamilienwohngrundstück“ weist die in **Abb. 7-55**) aufgeführten Eigenschaften auf.

Beschreibung des Standard-einfamilienwohngrundstücks	
Stichtag	01.01.2012
Grundstücksgröße:	500 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	weitgehend rechteckig
Wohnlage:	gut
Erschließungszustand:	voll erschlossen (ansprechende Erschließungsanlagen)
Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand:	beitragsfrei
Geschosszahl:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Dachform:	Satteldach (Dachneigung 35°, Drempel 1,00 m)
Ausstattungsstandard:	gehoben
Wohnfläche:	145 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt (BRI)	860 m <sup>3</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	100 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	25.000,- €

**Abb. 7-55:** Beschreibung des Standard-einfamilienwohngrundstücks

Die Ergebnisse sind in **Abb. 7-56** zusammengefasst. Neben dem jeweiligen Vergleichsfaktor ist auch der Bodenwert je Quadratmeter angegeben.

Die Immobilienwerte unterscheiden sich zum Teil erheblich. So liegt der höchste Wert mit 406.000 € in Trier (Der höchste Wert für die Standardimmobilie wird regelmäßig in Mainz erreicht. Der örtliche Gutachterausschuss hat jedoch für den Landesgrundstücksmarktbericht 2013 keinen Wert zur Verfügung gestellt.) (Bodenwertniveau 250 €/m<sup>2</sup>) und der niedrigste Wert mit 176.000 € (Bodenwertniveau 40 €/m<sup>2</sup>) in Astart im Westerwaldkreis. Der Wertunterschied beträgt 230.000 € (rd. 130 %), der allein durch die jeweilige Lage und entsprechende Nachfrage erzeugt wird.

In Rheinland-Pfalz wird Wohnungseigentum vor allem in den Ballungsgebieten und in 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 der **Abb. 7-57** sind die Ergebnisse aus dieser Auswertung für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz angegeben; im Landesgrundstücksmarktbericht sind zusätzlich die Ergebnisse ver-

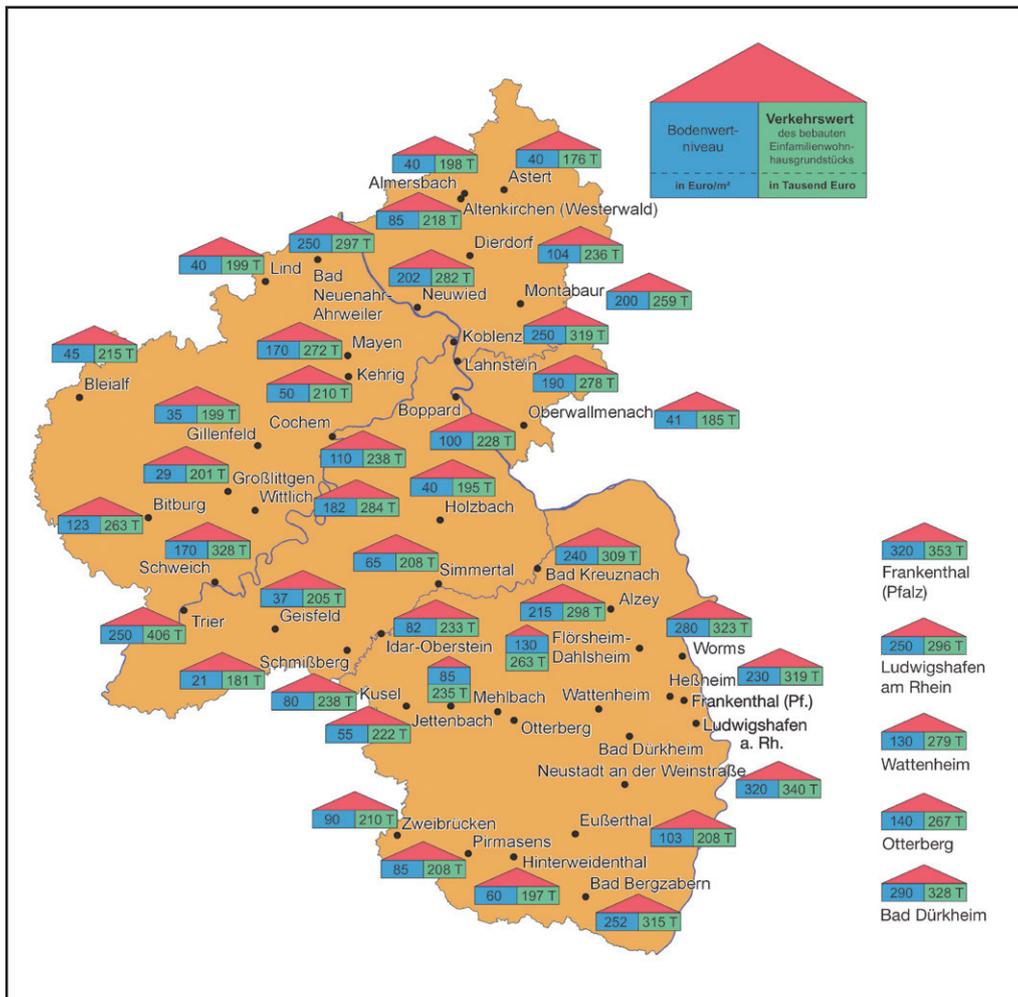


Abb. 7-56: Vergleichsfaktoren für das bebaute Standardfamilienwohnhausgrundstück in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2012).

Rheinland-Pfalz		ohne Trier und weitere Orte mit luxemburgischem Einfluss ohne große Wohnanlagen (> 25 Einheiten) der Stadt Mainz						
Stichprobe (Gesamtanzahl)		2532						
Wohnlage(n)	Wohnlagefaktor	Ø Bodenwert €/m²	Wohnungsgröße				Ø Bodenwertanteil	Anzahl
			50 m²	70 m²	90 m²	110 m²		
II	85	36	590 €/m²	620 €/m²	630 €/m²	640 €/m²	14%	56
III	113	74	790 €/m²	830 €/m²	850 €/m²	860 €/m²	17%	291
IV	137	141	1.080 €/m²	1.130 €/m²	1.160 €/m²	1.170 €/m²	19%	909
V	158	240	1.250 €/m²	1.300 €/m²	1.340 €/m²	1.350 €/m²	24%	1206
VI	180	419	1.570 €/m²	1.640 €/m²	1.680 €/m²	1.700 €/m²	29%	68

Abb. 7-57: Richtwerte für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2012

öffentlich, die nach einzelnen Landkreisen bzw. Städten differenziert sind.

Die Richtwerte sind in 5 Lageklassen mit mittleren Bodenwerten von rd. 35 €/m² bis rd. 400 €/m² gegliedert. Die Richtwerte unterscheiden Wohnungsgrößen von 50 m², 70 m², 90 m² und 110 m², wobei die Objekte im Durchschnitt aus 10 Wohneinheiten bestehen. Die Restnut-

zungsdauer beträgt durchschnittlich 63 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (vgl. Abb. 7-58).

Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“	
Stichtag	01.01.2012
Restnutzungsdauer	63 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ausstattungsstandard (gehoben)	100
Anzahl der Wohneinheiten	10
Sondernutzungsrecht	nein
Stellplatz, Tiefgarage, Garage	nein
Ein-, Zweifamilienwohnhaus	nein
Vermietungssituation	unvermietet

Abb. 7-58: Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“

### Ansprechpartner

Mit der Änderung der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung vom 21. August 2012 wurden zum 1. September 2012 die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse geändert. Bisher wurden die Gutachterausschüsse für den Bereich eines Landkreises oder einer

kreisfreien Stadt gebildet. Mit der o. g. Novellierung der Gutachterausschussverordnung wurden die Zuständigkeitsbereiche – abgesehen von den Gutachterausschüssen bei den kreisfreien Städten Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier, Worms, Kaiserslautern und Koblenz – auf die Amtsbezirke der sechs Vermessungs- und Katasterämter zugeschnitten (vgl. **Abb. 7-59**). Somit wurde die Zahl der Gutachterausschüsse von 36 auf 12 und die Zahl der Geschäftsstellen von 25 auf 12 reduziert.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss gibt in zweijährigem Turnus den Landesgrundstücksmarktbericht heraus. Die aktuelle Ausgabe 2013 ist im Frühjahr 2013 erschienen.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.gutachterausschuesse.rlp.de](http://www.gutachterausschuesse.rlp.de).



Abb. 7-59: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Standorte der Geschäftsstellen in Rheinland-Pfalz

## 7.12 Saarland

Fläche: ca. 2.600 km<sup>2</sup>  
 Einwohner: ca. 0,99 Mio.  
 Bevölkerungsdichte: 387 EW/km<sup>2</sup>

### Das Land

Das Saarland liegt im Südwesten der Bundesrepublik Deutschland. Als kleinstes Flächenland liegt es im Dreiländereck von Deutschland (Rheinland-Pfalz im Norden/Osten), Luxemburg (im Westen) und Frankreich (im Süden). Zusammen mit Lothringen, dem Großherzogtum Luxemburg, Rheinland-Pfalz, der belgischen Region Wallonien und mit den deutschsprachigen und französischen Gemeinschaften Belgiens bildet das Saarland die europäische Großregion Saar – Lor – Lux – Rheinland-Pfalz – Wallonie.

Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Saarbrücken mit ca. 177.000 Einwohnern. Mit Volksabstimmung im Jahr 1957 erfolgte der politische Anschluss und 1959 die wirtschaftliche Ein-

je Quadratkilometer auf Rang 5 in der Bevölkerungsdichte. Alle saarländischen Gemeinden kämpfen mit einem Rückgang der Bevölkerung, in den letzten 10 Jahren teilweise bis zu 10 %, außer der Gemeinde Perl, welche in diesem Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 25 % verzeichnet.



89 % der Landesfläche ist unbebaut, davon werden rd. 43 % land- bzw. rd. 34 % forstwirtschaftlich genutzt (**Abb. 7-60**). Die Zahl der Erwerbstätigen im Saarland stieg von 2011 nach 2012 um 0,5 % auf rd. 518.300, davon sind 362.900 sozialversicherungspflichtig, und liegt damit unter dem Beschäftigungszuwachs von 0,7 % in Deutschland. Weniger als 1 % aller Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Etwa ein Viertel (28 %) der Erwerbstätigen arbeitet im Produzierenden Gewerbe, 25 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 46 % im öffentlichen und sonstigen Dienstleistungssektor (**Abb. 7-61**). Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst eines vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmers im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich betrug 3.293 €.

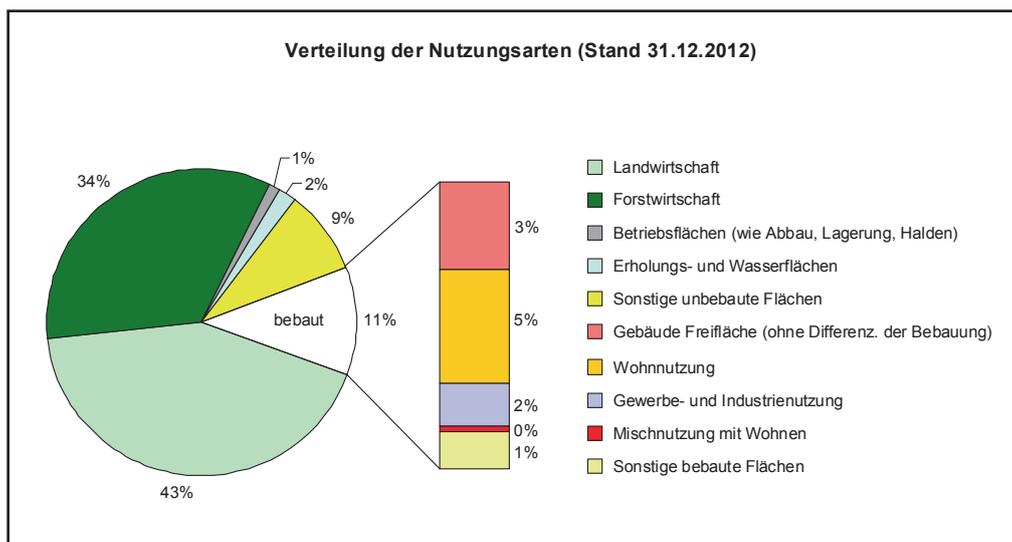


Abb. 7-60: Verteilung der Nutzungsarten (Stand 31.12.2012)

gliederung in die Bundesrepublik Deutschland. Politisch ist das Land aufgeteilt in 5 Landkreise und dem Regionalverband, insgesamt gibt es 52 selbstständige Städte und Gemeinden.

Im Saarland leben auf einer Fläche von knapp 2.569 Quadratkilometern laut Zensus 2011 rund 994.000 Einwohner. Somit liegt die Einwohnerzahl weiter unter der Eine-Million-Marke. Es ist der Fläche nach das viertkleinste Bundesland, die Einwohnerzahl ist die zweitniedrigste. Trotzdem liegt es mit einer Zahl von 387 Einwohnern

Das Saarland war lange Zeit vom Bergbau und der Eisen- und Stahlindustrie geprägt. Der Wegfall der staatlichen Subventionen für einheimische Kohle mit starken Absatzeinbrüchen und folgenreiche Erdbeben 2008 führten letztendlich dazu, dass 2012 das letzte aktive Bergwerk geschlossen wurde. Ausdruck dieser industriellen Geschichte und Denkmal des Industriezeitalters ist das UNESCO-Weltkulturerbe „Völklinger Hütte“.

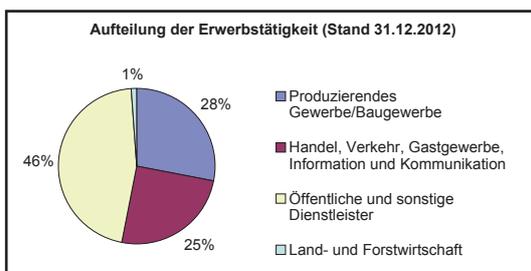


Abb. 7-61: Aufteilung der Erwerbstätigkeit (Stand 31.12.2012)

Quelle: Statistisches Amt Saarland

Die heutige Wirtschaft basiert wesentlich auf den Bereichen der weiterverarbeitenden Industriezweige: Metallindustrie und Fahrzeugproduktion einschließlich der Zulieferer. Die Keramikindustrie nimmt ebenfalls einen großen Anteil in der Wirtschaft des Saarlandes ein; in positiver Entwicklung begriffen ist der Bereich der Informatik und der Informationsindustrie. Neben diesen Zweigen ruht die Wirtschaft auf überregionalen und mittelständischen Unternehmen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor. Gleichzeitig entwickelt sich das Saarland mit seiner Landschaftsstruktur und der unmittelbaren Nähe zu Frankreich und Luxemburg seit Jahren zu einem attraktiven Urlaubs- und Reiseziel.

Zu den wichtigsten innerdeutschen und europäischen Verkehrsverbindungen des Landes zählen die Autobahnen A 1, A 6, A 8, A 620 und A 623. Die A 1 durchquert zentral das Saarland in Nord – Süd – Richtung, die A 8 verläuft quer in West – Ost – Richtung und die A 6 in Süd – Ost – Richtung. Als zentraler „Knoten“ mit Anschluss in jede Richtung kann Saarbrücken betrachtet werden. Besonders ist die schnelle Anbindung an Luxemburg (A 8) und Frankreich (A 6) über dieses Verkehrsnetz. Das Hauptschienennetz verläuft ähnlich - entlang der Saar in Richtung Trier sowie von Saarbrücken in Richtung Mainz, Kaiserslautern/Mannheim und Straßburg/Paris. Seit der Fertigstellung des Eurobahnhofs in Saarbrücken im Jahr 2007 erhielt das Saarland einen direkten Anschluss an die Hochgeschwindigkeitsstrecke Frankfurt/Main – Paris, mit der man von Saarbrücken aus innerhalb von 110 min Paris erreichen kann.

Der Verbraucherpreisindex insgesamt für das Saarland (MD 2010 = 100) lag im Jahresdurchschnitt 2012 bei 104,4; 2012 stiegen die Preise um 2,2 %. Mit einem Indexstand von 105,3 im Mai 2013 lag er um durchschnittlich 1,3 % höher als im Mai vor einem Jahr und es ergaben sich im Vergleich zum Vormonat April 2013 nur geringfügige Veränderungen (+ 0,3 %).

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Vergleich zu den Vorjahren wieder angestiegen. Mit 795 ist die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude im Vergleich zum Vorjahr 2011 allerdings stark gesunken (- 38 %). Das erhöhte Aufkommen 2011 (500 Genehmigungen) beruht auf einer großräumig angelegten Ferienanlage (ca. 7 ha). Auch die Anzahl der fertig gestellten Wohngebäude ist mit 907 gestiegen (+ 26,6 %). Die nachfolgende Grafik (Abb. 7-62) stellt die Entwicklungen der Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland gegenüber der Anzahl der Baugenehmigungen im Saarland dar.

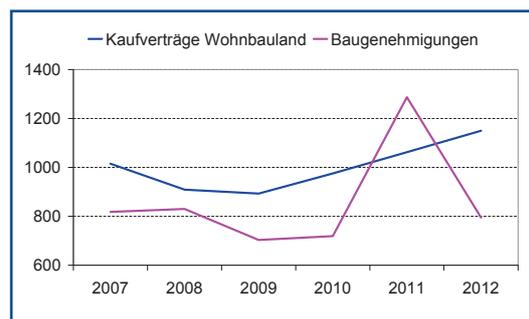


Abb. 7-62: Entwicklungen der Baugenehmigungen und der Transaktionen für Wohnbauland

## Der Immobilienmarkt

In 2012 wechselten durch ca. 12.400 Verträge 2.400 ha Grundstücksfläche für 1,65 Milliarden Euro den Eigentümer, knapp 17 % der Verträge entfielen auf die Landeshauptstadt Saarbrücken. Insgesamt verteilen sich die Verträge auf: 11 % Bauland, 47 % bebaute Grundstücke, 20 % Wohnungs- / Teileigentum, 15 % land- und forstwirtschaftliche Flächen und 7 % sonstige Flächen. Grundlage für die Angaben zu den Umsätzen bilden die Daten der Gutachterausschüsse. Die fehlenden Angaben wurden hochgerechnet.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 17 % gestiegen. 77 % Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke, 14 % entfallen auf Wohnungs- und Teileigentum und 7 % auf unbebaute Bauflächen. Den Rest bilden die land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Flächen.

Mit knapp 38 % Anteil am gesamten Geldumsatz erzielten die mit Eigenheimen bebauten Grundstücke 2012 ein Umsatzplus von 7 %. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum verzeichnete ein Plus von 7 %, das Umsatzvolumen für Wohnbauflächen ist gestiegen (+ 31 %). Grund hierfür ist ein dreimal so hoher Geldumsatz in der Landeshauptstadt wie im Vorjahr.

Der Grundstücksmarkt hat sich gegenüber 2011 im Jahr 2012 kaum verändert. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge minimal (- 0,3 %) ab. Bis auf die Teilmärkte land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (- 11 %) und sonstige Flächen (- 9 %) wiesen die Teilmärkte unbebaute Bauflächen (+ 2 %), bebaute Grundstücke (+ 1 %) und Wohnungs- und Teileigentum (+ 7 %) eine positive Entwicklung auf.

Bei den bebauten Flächen erhöhte sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse für die Wohngebäudegruppe: „Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser“ um 4 %, für Mehrfamilienhäuser um knapp 14 %.

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse für Wohnbauland (individueller Wohnungs- und Geschosswohnungsbau) ist weiter gestiegen. Im Jahr 2011 waren es 1062 Verträge. Im folgenden Jahr 2012 wurden 1150 Verträge registriert; ein Plus von 8 % (**Abb. 7-63**).

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Eigenheime in mittlerer Lage liegen bei 78 €/m<sup>2</sup>, wobei die Spannweite im ländlichen Bereich von 40 €/m<sup>2</sup> in einfacher Lage bis zu 200 €/m<sup>2</sup> in Spitzenlage reicht. In der Landeshauptstadt betragen die Bodenrichtwerte in mittlerer Lage 121 €/m<sup>2</sup> (einfache Lage 78 €/m<sup>2</sup> – gute Lage 190 €/m<sup>2</sup>).

Eigenheime bilden auf dem gesamten Grundstücksmarkt einen Großteil des Marktgesche-

beziehende Eigentumswohnungen in mittlerer Lage und mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> wurden 2012 im Durchschnitt rd. 2.000 €/m<sup>2</sup>, für weiterverkaufte Eigentumswohnungen mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 1.050 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurden 2012 rd. 11 % weniger Verträge verzeichnet. Die Preise für Agrarland (Acker- und Grünland) lagen 2012 zwischen 0,80 €/m<sup>2</sup> und 1,50 €/m<sup>2</sup>. Trotz eines gesunkenen Geldumsatzes von 18 % blieben die Preise im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt bei 1 €/m<sup>2</sup>.

Die Preise für gewerbliche Bauflächen blieben konstant. Der durchschnittliche Bodenrichtwert in mittlerer Lage liegt bei 35 €/m<sup>2</sup> (min.: 20 €/m<sup>2</sup> - max.: 55 €/m<sup>2</sup>).

Aufgrund des hohen Bodenwertniveaus in Luxemburg und der guten Verkehrsanbindung wichen immer mehr Luxemburger auf die deutsche Seite aus. Im Verhältnis günstigere Bodenpreise für Baugrundstücke, wesentlich geringere Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen als im Nachbarland und die höhere Kaufkraft führten dazu, dass im Landkreis Merzig-Wadern, hier besonders in der Gemeinde Perl, im Jahr 2012 70 % aller Kaufverträge dieser Objektarten von luxemburgischen oder französischen Käufern getätigt wurden. Außerdem waren diese Käufer bereit mehr Geld auszugeben als saarländische

	Vertragsumsatz Anzahl Verträge		Geldumsatz in Millionen Euro		Flächenumsatz in ha	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Gesamtumsatz Saarland	12.436	12.396	1.405	1.647	2.203	2.373
Wohnimmobilien	8.033	8.500	894	1.004	500	544
Gewerbeimmobilien	494	520	357	440	155	160
land- und forstwirtschaftliche Immobilien	2.154	1.916	11	8	808	648

**Abb. 7-63: Umsätze 2011 - 2012**

hens für bebaute Grundstücke. Im Jahr 2012 wurden für Objekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> rd. 1.100 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Die Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum nahmen am Grundstücksmarkt mit 20 % Anteil einen weiteren Großteil ein. Für neu zu

Interessenten. Beispielsweise gaben knapp 50 Käufer von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern 13 Millionen Euro aus. In den grenznahen Ortschaften lagen die Bodenrichtwerte teilweise bei bis zu 215 €/m<sup>2</sup>, während sie in Richtung Landesinnere auf bis zu 55 €/m<sup>2</sup> absinken.

### **Ansprechpartner**

Im Saarland sind für die amtliche Wertermittlung sieben Gutachterausschüsse zuständig. Seit 2010 gibt es eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes (ZGGA).

Detaillierte Ausführungen und Auswertungen zum Grundstücksmarkt enthält der Landesgrundstücksmarktbericht Saarland der ZGGA sowie die Grundstücksmarktberichte einzelner Gutachterausschüsse.

Im Internet finden sich auf der Seite:

**[www.lvgl.saarland.de](http://www.lvgl.saarland.de)**

weitere Informationen und Kontaktdaten.

## 7.13 Sachsen

Fläche:	ca. 18.400 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 4,0 Mio.
Bevölkerungsdichte:	225 EW/km <sup>2</sup>

### Strukturdaten

Der Freistaat gehört mit seinen 4.050.204 Einwohnern (Stand 31.12.2012) und einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 225 Einwohnern je Quadratkilometer (Stand 2012) zu den am dichtesten besiedelten Regionen Deutschlands.

Die Fläche des Landes beträgt 18.418 km<sup>2</sup>. Der Freistaat Sachsen ist damit das viertkleinste Flächenland Deutschlands.

Der Freistaat Sachsen bildet als östlichster Teil der Bundesrepublik Deutschland die Außen- und Südgrenze 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.

Sachsen ist in drei Direktionsbezirke mit 10 Landkreisen und 3 kreisfreien Städten untergliedert, siehe nachfolgende **Abb. 7-64**.

Sachsens Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine Vielzahl an Klein- und Mittelstädten mit traditionellen und gründerzeitlichen Strukturen. Ausnahmen bilden die drei Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz. Seit Beginn der 1990er Jahre hat sich die besiedelte Fläche stark ausgedehnt. Gründe dafür waren neben großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und Gewerbegebieterschließungen auf der grünen Wiese vielerorts die großzügige Ausweisung von Wohnbauland. Daraus resultierte ein erhöhter Flächenverbrauch und eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr an der Peripherie der Ballungsräume und ein Bevölkerungsrückgang und erhöhter Leerstand in den Kernstädten. Seit einigen Jahren ist allerdings eine Umkehr dieses Prozesses zu konstatieren, der zu steigenden Einwohnerzahlen in den sächsischen Großstädten führt und die örtlichen Immobilienmärkte positiv beeinflusst.

Im ländlichen Raum brachte der Strukturwandel in der Landwirtschaft deutliche Veränderungen in der Siedlungsstruktur mit sich. Die traditionelle bäuerliche und dörfliche Bauweise wird durch verdichtetes, städtisch geprägtes Bauen ver-

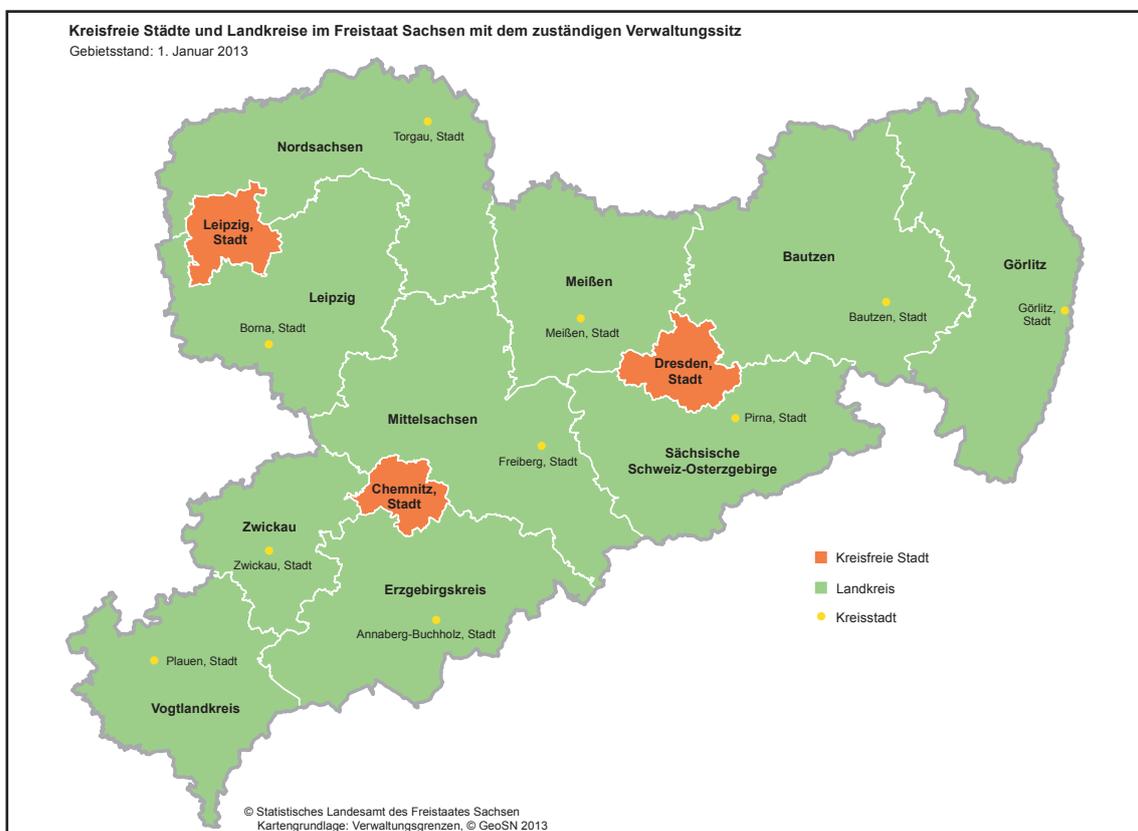


Abb. 7-64: Verwaltungsgliederung

drängt. Dementsprechend veränderten sich die Ortsbilder der Dörfer.

Die sächsische Siedlungspolitik verfolgt mehrere Ziele, um der geschilderten Entwicklung entgegen zu wirken. So sollen unter anderem zukünftige Entwicklungen auf die vorhandenen Siedlungsbereiche konzentriert und innerstädtische Brachflächen und vorhandene Baustrukturen durch lebenswerte Wohnumfelder aufgewertet werden.

Nach den Ergebnissen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen wird im Jahr 2025 die Einwohnerzahl voraussichtlich 3,8 (Variante 1) bis 3,6 (Variante 2) Millionen Einwohner betragen. Das bedeutet gegenüber 2011 einen Rückgang um 360.000 (8,7 Prozent) bzw. 490.000 Einwohner (11,9 Prozent).

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen wird hauptsächlich durch das Geburtendefizit verursacht. Von 2000 bis 2011 wurden in Sachsen etwa 399.000 Kinder geboren, das waren 197.000 weniger als Personen im gleichen Zeitraum gestorben sind. Diese Tendenz wird sich auch in Zukunft fortsetzen, danach werden im gesamten Prognosezeitraum 412.000 bzw. 379.000 Personen geboren und 750.000 sterben. Das Geburtendefizit beträgt demnach 338.000 bzw. 371.000 Personen. Gleichzeitig wird sich die Einwohnerzahl von Sachsen um 22.000 bzw. 119.000 Personen in Folge von Wanderungsverlusten vermindern. Detaillierte Erläuterungen und Ergebnisse sind im Internet unter

<http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/>

zu finden. Geografisch aufbereitete Informationen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen in Sachsen werden unter

<http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/Karte/atlas.html>

angeboten.

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 Städtetou-

rismus 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.

Die nachfolgende **Abb. 7-65** beinhaltet einen Auszug der vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen herausgegebenen Veröffentlichungen zum Baugeschehen des Zeitraumes 2000 bis 2012.

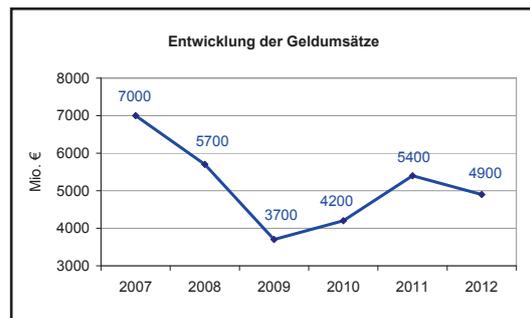


**Abb. 7-65:** Baugenehmigungen für Wohngebäude

## Der Immobilienmarkt

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude stellen dabei einen wichtigen Indikator für die örtlichen Immobilienmärkte dar, die nachfolgend auf der Grundlage gemeldeter und tlw. geschätzter Daten dargestellt werden.

In der **Abb. 7-66** sind die Umsätze auf dem Sächsischen Immobilienmarkt seit 2007 dargestellt. Die Entwicklung bis 2011 ähnelt dabei – bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise – denen der anderen Bundesländer. Für das Jahr 2012 ist aber abweichend vom Bundestrend für den Freistaat Sachsen ein überdurchschnittlicher Rückgang von 14 % zu konstatieren. Der Geldumsatz fiel von 5,4 auf 4,9 Milliarden Euro. Ähnlich wie bei den demografischen Daten, werden die Immo-



**Abb. 7-66:** Geldumsatz

lienumsätze stark durch die kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig beeinflusst. 52% des Geldumsatzes und 32% der Transaktionen in Sachsen entfallen auf diese drei Städte.

Obwohl im Jahr 2012 der Vertragsumsatz im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig ist, zeigt sich in **Abb. 7-67** die Entwicklung über den Zeitraum von 2007 bis 2012 insgesamt nahezu konstant.

Der in der Entwicklung des gesamten Geldumsatzes aufgezeigte Trend findet sich auch auf dem Wohnungsmarkt (inkl. Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau) wieder. Lag der Geldumsatz dort im Jahr 2011 bei 3.240 Mio. €, so

ist im Jahr 2012 ein Umsatz von 3.420 Mio. € zu verzeichnen.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen (ohne Forstwirtschaft) setzt sich der Trend der steigenden Preise fort. Im Jahr 2011 belief sich der Geldumsatz in diesem Teilmarkt auf 74 Mio. €, in 2012 auf 82 Mio. €.

Im Bereich des Teilmarktes der gewerblichen Immobilien ist trotz des Rückgangs der Anzahl der Kaufverträge eine Steigerung des Geldumsatzes von rund 14 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Lag der Umsatz in diesem Segment im Jahr 2011 noch bei 620 Mio. €, so wurde im Jahr 2012 ein Geldumsatz in Höhe von 702 Mio. € erzielt.

Im Grundstücksteilmarkt Individueller Wohnungsbau spiegeln sich die Entwicklungen im Segment der Einfamilienhäuser in den kreisfreien Städten wie folgt wieder (**Abb. 7-68**):

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf nach Neubau, mittlere Lage) kann der folgenden **Abb. 7-69** entnommen werden.



Abb. 7-67: Vertragsumsatz

	Stadt Chemnitz			Stadt Dresden			Stadt Leipzig		
	Ø Wfl. [m²]	Ø KP [€/m²]	Ø KP [€]	Ø Wfl. [m²]	Ø KP [€/m²]	Ø KP [€]	Ø Wfl. [m²]	Ø KP [€/m²]	Ø KP [€]
2007	118	1.086	126.873	-	-	-	127	1.139	147.171
2008	109	1.158	124.803	-	-	-	119	1.254	149.003
2009	144	1.086	147.032	156	1.796	282.344	133	1.335	176.000
2010	141	1.163	158.989	152	1.936	290.445	137	1.305	176.000
2011	150	1.182	172.488	150	1.758	258.798	140	1.340	186.000
2012	154	1.219	171.587	149	2.137	311.265	132	1.372	185.157

Abb. 7-68: Kaufpreise Individueller Wohnungsbau

	Stadt Chemnitz		Stadt Dresden		Stadt Leipzig	
	Ø Wfl. [m²]	Ø KP/m² [€]	Ø Wfl. [m²]	Ø KP/m² [€]	Ø Wfl. [m²]	Ø KP/m² [€]
2007	89	1.405	95	2.054	-	-
2008	90	1.347	98	1.988	-	-
2009	101	1.501	97	2.120	83	2.069
2010	95	1.548	95	2.244	84	2.041
2011	87	1.672	95	2.247	88	2.180
2012	97	1.648	89	2.455	99	2.575

Abb. 7-69: Kaufpreise Eigentumswohnungen

## Ansprechpartner

Im Freistaat Sachsen sind für den Bereich der Landkreise und kreisfreien Städte selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen eingerichtet. Insgesamt sind 13 Gutachterausschüsse (3 in den kreisfreien Städten und 10 in den Landkreisen) für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben zuständig.

Nach dem Inkrafttreten der Sächsischen Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) wurden die Gutachterausschüsse als kommunale Ein-

richtungen bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen eingerichtet. Des Weiteren sieht die SächsGAVO die Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses vor. Eine Übersicht zu den sächsischen Gutachterausschüssen steht im Internet unter

<http://www.gutachterausschuss.sachsen.de>

zur Verfügung.

Der räumliche Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse des Freistaates Sachsen entspricht der Verwaltungsgliederung in **Abb. 7-64**.

## 7.14 Sachsen-Anhalt

Fläche:	ca. 20.400 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 2,3 Mio.
Bevölkerungsdichte:	112 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Im Land Sachsen-Anhalt leben rund 2,3 Millionen Einwohner auf einer Fläche von 20.451 km<sup>2</sup>. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat rund 230.000 Einwohner, die nach der Bevölkerungszahl größte Stadt in Sachsen-Anhalt Halle (Saale) 231.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Bei einer Bevölkerungsdichte von 112 Ew./km<sup>2</sup> im Landesdurchschnitt ist ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar. Neben den drei kreisfreien Städten Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau sind 11 Landkreise gebildet worden.

Das Land besitzt bedeutende innerdeutsche und europäische Verkehrsverbindungen. Neben den Autobahnen A 2 (Ost-West-Richtung), A 9 und A 14 (Nord-Süd-Richtung) verlaufen die A 38 südlich und die zweispurig ausgebaute B 6n nördlich des Harzes jeweils in Ost-West-Richtung. Sachsen-Anhalt verfügt über eines der dichtesten Eisenbahnnetze Europas und wird von der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover - Stendal - Berlin durchquert. Der Magdeburger Hafen ist der zweitgrößte Binnenhafen Deutschlands und besitzt wichtige Wasserstraßenverbindungen nach Berlin (Elbe-Havel-Kanal), ins Ruhrgebiet (Mittellandkanal) und zum Überseehafen Hamburg (Elbe). Über den Flughafen Leipzig/Halle ist Sachsen-Anhalt an den internationalen Flugverkehr angebunden.

Im Land Sachsen-Anhalt werden 62 % des Bodens landwirtschaftlich genutzt, 27 % sind Wald- und Gewässerflächen, 11 % Siedlungs- und Verkehrsflächen.

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. Hier 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 Leichtmetallbau. In der Harzregion hat der Tourismus eine besondere wirtschaftliche Bedeutung.

Die Zahl der Erwerbstätigen im Land Sachsen-Anhalt lag im Jahr 2012 bei rund 1,0 Millionen und war im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % gesunken. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt 2010 von 12,5 % auf 11,5 % im Jahr 2012. Der Verbraucherpreisindex stieg im Jahresdurchschnitt von 100,0 im Jahr 2010 auf 101,9 im Jahr 2011 und auf 103,8 im Jahr 2012. Die jährliche Steigerung betrug damit 1,9 %. Im Jahr 2012 erhielt ein Arbeitnehmer in Sachsen-Anhalt durchschnittlich 24.407 € an Bruttolöhnen und -gehältern und damit 3 % bzw. 719 € mehr als im Vorjahr (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

Im Jahr 2012 wurden im Land Sachsen-Anhalt insgesamt 2476 Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Gebäude erteilt. Das sind 1,1 % mehr als im Vorjahr und sogar + 11,2 % gegenüber 2010. Nachdem die Anzahl der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude von 2007-2010 nahezu unverändert geblieben ist, gab es im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr wieder einen Anstieg von 17 % auf insgesamt 1773 und 2012 nochmals eine leichte Steigerung auf 1809. Die Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen ist mit 2342 im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 9,4 % zurückgegangen und gegenüber 2010 um 15,8 % gestiegen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

### Der Immobilienmarkt

Insgesamt sind im Land Sachsen-Anhalt im Berichtsjahr 2012 rund 29.200 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von rd. 2 Milliarden Euro und einer umgesetzten Grundstücksfläche von rd. 344 km<sup>2</sup> von den Gutachterausschüssen registriert worden, während es im Jahr 2011 rund 27.700 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von 1,7 Milliarden Euro und einer umgesetzten Grundstücksfläche von fast 307 km<sup>2</sup> waren. Aus der Summe der 2012 insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge entfallen 42 % auf bebaute Grundstücke, 15 % auf unbebaute Baugrundstücke, 11 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 26 % auf Land- und Forstwirtschaft. Demgegenüber wird die insgesamt umgesetzte Fläche im Land zu 87 % hauptsächlich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Der Geldumsatz ergibt sich zu 70 % aus dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

Nach einer gewissen Zurückhaltung in den Jahren 2008 bis 2011 lässt sich in Sachsen-Anhalt wieder eine deutliche Belebung des Immobilienmarktgeschehens erkennen, welche den Um-



Sachsen-Anhalt

satzvolumina zu soliden Aufschwüngen verholphen hat. Neben einem Wiederanstieg von Großverkäufen haben auch private Investitionen in das selbst genutzte Eigentum zugelegt. Insbesondere die Eigentumswohnungen erleben nach einer zurückgehenden Nachfrage im Jahr 2011 im Berichtsjahr 2012 eine Wiederbelebung. Außerdem zeigt sich bei den Flächen für die regenerativen Energieanlagen eine anhaltende Nachfrage. Und auch am Investmentmarkt für Wohnimmobilien-Portfolios und im Dienstleistungs- und Logistikbereich lässt sich gegenüber den vergangenen drei Jahren eine höhere Dynamik erkennen.

Nachdem sich der **Geldumsatz** in den Jahren 2008-2010 kontinuierlich nach unten korrigiert hat und um insgesamt über eine Milliarde Euro gesunken ist, kommt es im Jahr 2011 zur "Trendwende" und einem leichten Anstieg von 4,4 %. Mit einer Steigerungsrate von fast 18 % im Berichtsjahr 2012 ist das Transaktionsvolumen nach vier Jahren sogar wieder auf rd. 2 Milliarden Euro gestiegen. Neben dem Geldumsatz sind in 2012 auch die Anzahl der Erwerbsvorgänge um fast 10 % und der Flächenumsatz um fast 37 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Maßgeblichen Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke, wobei dieser Anteil gegenüber dem Vorjahr relativ stabil ist. Ausbauen konnte seinen Anteil der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums, wo sich der Geldumsatz um 1/3 des Vorjahreswertes erhöht hat und damit die höchste prozentuale Veränderung zum Vorjahr verzeichnet wird. Von der gestiegenen Anzahl der **Erwerbsvorgänge** sind im Berichtsjahr 2012 alle Marktsegmente betroffen. Auffällig ist dabei auch hier der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums, aber ebenso der Teilmarkt der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen, wo jeweils Zuwächse von über ¼ des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen sind. Auch der **Flächenumsatz** hat sich mit Ausnahme der unbebauten Baugrundstücke in allen übrigen Teilmärkten erhöht. Dabei ist die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auffällig, zumal im Berichtsjahr 2011 noch ein Minus von 17 % verzeichnet werden musste. Einem Umsatzplus von rd. 43 % bei der Fläche im Berichtsjahr 2012 stehen lediglich 5 % mehr Erwerbsvorgänge und ein mit knapp 16 % moderat gestiegener Geldumsatz gegenüber. Der ebenfalls merklich gestiegene Flächenumsatz im Teilmarkt der Gemeinbedarfs- und sonstigen Grundstücke lässt sich weitgehend auf die gleichfalls gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt zurückführen. Das Plus von 30 % in der Fläche basiert auf einem Plus von 27 % bei der Anzahl,

während der Geldumsatz lediglich um 13 % gestiegen ist. Auffällig ist auch die Entwicklung bei den unbebauten Baugrundstücken. Obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge hier um fast 6 % zugenommen hat, ist der Flächenumsatz um über 10 % zurückgegangen. Zusammenfassend veranschaulicht die nachfolgende **Abb. 7-70** die Entwicklung der Umsätze in den Teilmärkten jeweils gegenüber dem Vorjahr.

Betrachtet man Preisniveau und Preisentwicklung für die einzelnen Teilmärkte, sind für den privaten Bereich **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau** und Eigenheime aus dem Bestand die bedeutendsten Marktsegmente. Insgesamt hat die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. So auch im Berichtsjahr 2012, in dem die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr um fast 18 % gestiegen ist. Dabei fällt auf, dass die Nachfrage in allen Regionstypen angezogen hat, am stärksten in den Großstadtrandlagen mit über 60 %, gefolgt von den Dörfern mit 26 % und den übrigen Regionen mit Zuwächsen zwischen 6 % und 9 %. Das durchschnittliche Preisniveau hat dagegen im Landesdurchschnitt um rd. 3 % nachgegeben. Hier zeigen sich in den Regionen aber unterschiedliche Veränderungen. Während der durchschnittliche Kaufpreis in den Dörfern und Kleinstädten um 7 % bzw. 6 % gesunken ist, ist er in den Großstädten um rd. 6 % gestiegen. So ist in den Großstädten ein Anstieg des Durchschnittspreises von 91 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2011 auf 97 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2012 zu verzeichnen. In den Mittelzentren fiel das durchschnittliche Preisniveau unwesentlich von 50 €/m<sup>2</sup> (2011) auf 49 €/m<sup>2</sup> (2012), in den Kleinstädten von 36 €/m<sup>2</sup> (2011) auf 34 €/m<sup>2</sup> (2010) und in den Dörfern von 25 €/m<sup>2</sup> (2011) auf 23 €/m<sup>2</sup> (2012). Damit liegt das Preisniveau in den Großstädten im Jahr 2012 im Durchschnitt fast doppelt so hoch wie in den Mittelzentren, fast dreimal so hoch wie in den Kleinstädten und viermal so hoch wie in den Dörfern.

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. Dennoch zeigt die Veränderung zum Vorjahr in den einzelnen Preiskategorien der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, dass im Berichts-

Entwicklung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr												
	Verträge				Geld				Flächen			
	2011		2012		2011		2012		2011		2012	
Unbebaute Bauflächen	-11%	↓	+6%	↑	0	↓	+2%	↑	-11%	↓	-11%	↓
Bebaute Grundstücke	0%	↑	+8%	↑	+5%	↑	+18%	↑	-12%	↓	+3%	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	-7%	↓	+26%	↑	+1%	↑	+34%	↑				
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	-2%	↓	+5%	↑	+2%	↑	+16%	↑	-17%	↓	+43%	↑
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>-3%</b>	<b>↓</b>	<b>+10%</b>	<b>↑</b>	<b>+4%</b>	<b>↑</b>	<b>+18%</b>	<b>↑</b>	<b>-15%</b>	<b>↓</b>	<b>+37%</b>	<b>↑</b>

Abb. 7-70: Entwicklung der Umsätze

(Quelle: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013)

jahr offensichtlich Top-Objekte in guten Lagen stärker gefragt sind und die Nachfrage mit dem Kaufpreis steigt. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis sowohl für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus als auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften gegenüber dem Vorjahr um 5 % angestiegen. So kostete im Jahr 2012 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 80.600 €, im Jahr 2011 waren dies rd. 77.000 €. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen 2012 durchschnittlich bei 69.300 € und im Jahr 2011 bei rd. 66.000 €. Einen Überblick über die im Land Sachsen-Anhalt gezahlten durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gibt die nachfolgende **Abb. 7-71**. Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen je nach Lage und Baujahr der Objekte ein differenziertes Bild mit unterschiedlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. So ist das durchschnittliche Preisniveau der freistehenden Eigenheime mit einem Baujahr vor 1949 von rd. 525 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2011 auf rd. 540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2012 gestiegen, während bei Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 der durchschnittliche Kaufpreis von rd. 755 €/m<sup>2</sup> (2011) auf rd. 735 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012) gesunken ist. Für neu gebaute freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden 2011 im Landesdurchschnitt ca. 1.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2012 rd. 1.215 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist das durchschnittliche Preisniveau bei den Bestandsobjekten mit einem Baujahr vor 1949 von rd. 610 (2011) auf rd. 635 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012) gestiegen, während es bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 von rd. 685 (2011) auf rd. 665 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012) und bei den Neubauten von rd. 1.060 €/m<sup>2</sup> (2011) auf rd. 1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012) gesunken ist.

Im Teilmarkt des **Wohnungseigentums** hat im Berichtsjahr 2012 die Anzahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr um über 35 % zugenommen. Auffallend ist, dass gerade im Preissegment über 100.000 € mit einem Plus von 50 % die größten Veränderungen zum Vorjahr zu registrieren sind. Aber auch im mittleren und unteren Preissegment hat die Nachfrage um fast 1/3 gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Insgesamt haben die deutlichen Zuwächse der Verkäufe im oberen Preissegment dazu geführt, dass der im Landesdurchschnitt gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung um rd. 3 % gestiegen ist und im Berichtsjahr 2012 bei rd. 64.300 € liegt. Die höchsten Kaufpreise lassen sich für Eigentumswohnungen bei Neubauten und bei hochwertig sanierten Altbauwohnungen registrieren. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungsegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, auch die besten Entwicklungschancen bestehen, zumindest in den Großstädten. Für eine Neubau-Eigentumswohnung werden in den Oberzentren in 2011 im Durchschnitt rd. 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Berichtsjahr 2012 bereits 1.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. In der Landeshauptstadt können das in Top-Lagen an der Elbe auch teilweise 3.000 €/m<sup>2</sup> sein. In den Mittelzentren liegen die Neubauten mit rd. 1.200 €/m<sup>2</sup> (2011) bzw. rd. 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012) deutlich unter diesem Niveau. Aber auch Bestandsobjekte sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich im Preisniveau gestiegen. Für die sanierten und renovierten Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 bewegen sich die Kaufpreise bei durchschnittlich rd. 1.500 €/m<sup>2</sup> (2011) bzw. 1.700 €/m<sup>2</sup> (2012) in den Oberzentren und knapp 700 €/m<sup>2</sup> (2011) bzw. 1.400 €/m<sup>2</sup> (2012) Wohnfläche in den Mittelzentren. Die langfristige Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen gibt die **Abb. 7-72** wieder.

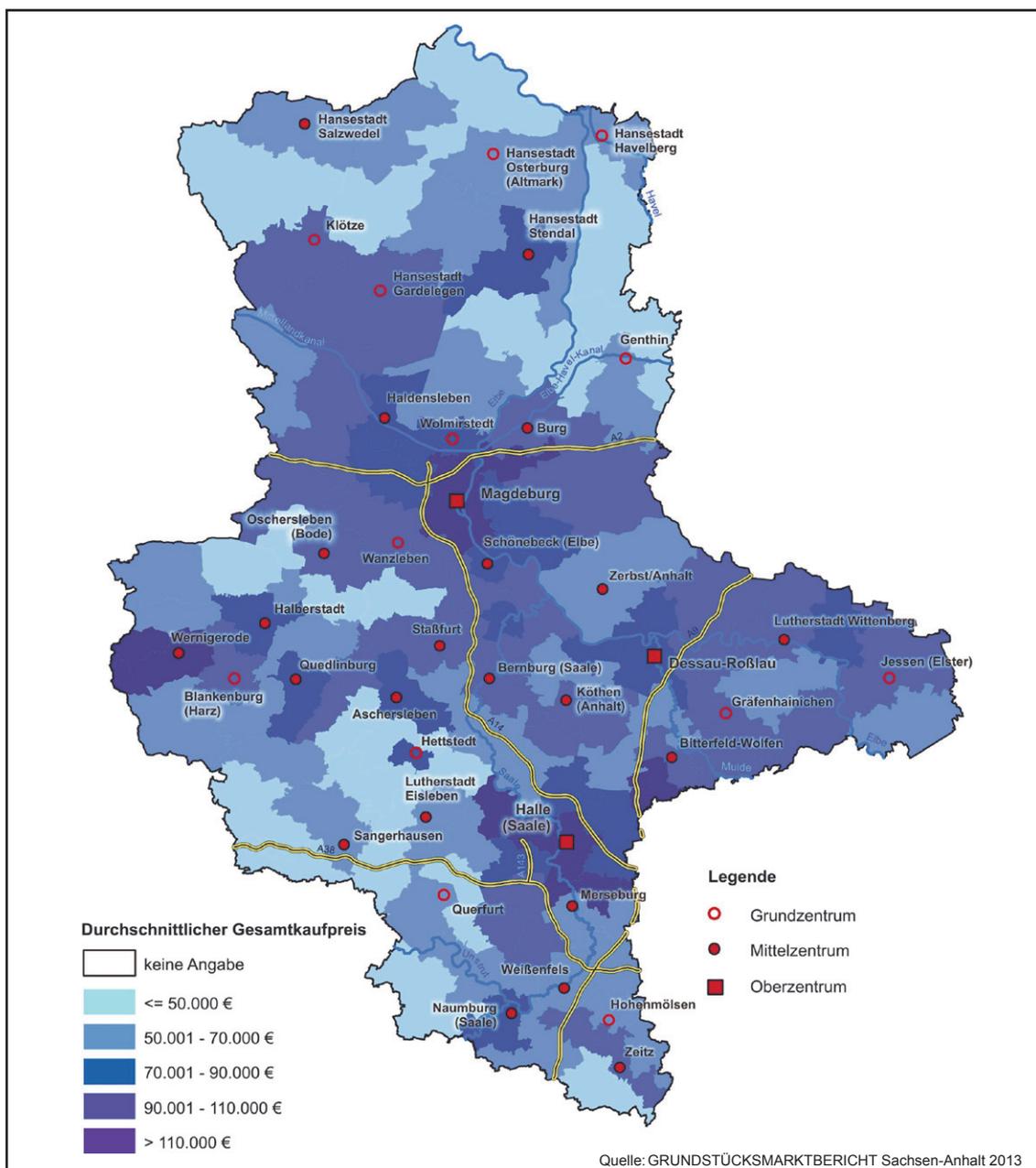


Abb. 7-71: Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

(Basis: Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden)

Bei den **gewerblichen Baugrundstücken** ist die Nachfrage im Berichtsjahr 2012 wieder auf das Niveau von 2010 gesunken, nachdem sie im Jahr 2011 zwischenzeitlich angezogen hatte. Insgesamt sind im Berichtsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr rd. 15 % weniger Transaktionen von Gewerbeflächen registriert worden. In der Folge hat das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung im Landesdurchschnitt um rd. 7 % nachgegeben, was bei einer realen Reduzierung von 19 €/m<sup>2</sup> auf 18 €/m<sup>2</sup> aber insgesamt stabilen Verhältnissen entspricht, auch innerhalb der Regionstypen. Die größte Veränderung zeigt sich in den Mittelzentren, wo das durchschnittliche Preisniveau um rd. 24 % von 23 €/m<sup>2</sup> im

Vorjahr auf 17 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr 2012 zurückgegangen ist, gefolgt von den Großstädten mit einem Rückgang von 34 €/m<sup>2</sup> (2011) auf 30 €/m<sup>2</sup> (2012). Als einziger Regionstyp zeigt sich in den Grundzentren und Kleinstädten eine entgegengesetzte Entwicklung. Das Vorjahresniveau von durchschnittlich 16 €/m<sup>2</sup> hat sich um knapp 8 % auf durchschnittlich 18 €/m<sup>2</sup> leicht erhöht. Die vorstehend dargestellten Durchschnittswerte werden grundsätzlich neben der Lage auch durch die Art der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Nach wie vor kommt den revitalisierten Gewerbeflächen innerhalb der Stadt- und Ortslagen aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung eine hohe Bedeutung zu. Zudem

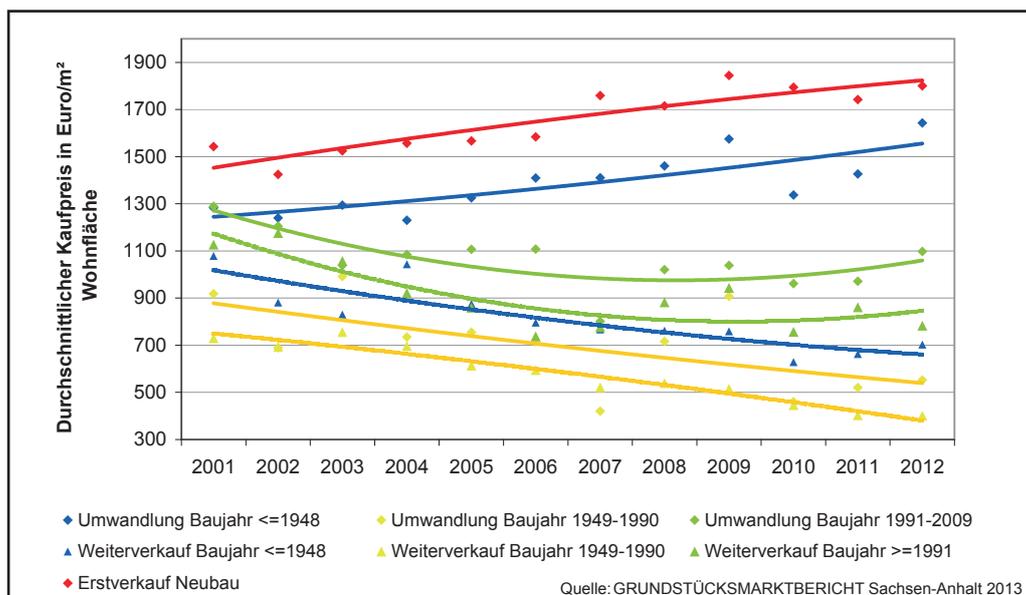


Abb. 7-72: Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen

haben Untersuchungen gezeigt, dass die gezahlten Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für das Dienstleistungsgewerbe im Durchschnitt ungefähr das 2 bis 2,5-fache der Kaufpreise für das produzierende Gewerbe betragen.

Im Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** hat sich, nachdem in den Jahren 2010 und 2011 die Anzahl der registrierten Ackerlandkauffälle zurückgegangen war, der Umsatz im Berichtsjahr 2012 mit einem leichten Anstieg von 1 % wieder stabilisiert. Dem bisherigen Trend folgend sind die durchschnittlichen Kaufpreise weiter gestiegen. Dabei wurden überwiegend qualitativ hochwertige Ackerböden gehandelt. Im Jahr 2011 ergab sich im Landesdurchschnitt bei einer mittleren Ackerzahl von 64 und einer durchschnittlichen Fläche von 4 ha ein Kaufpreis für Ackerland von 0,93 €/m<sup>2</sup>, im Jahr 2012 waren dies bei einer mittleren Ackerzahl von 64 und einer durchschnittlichen Fläche von 4 ha im Landesdurchschnitt 1,06 €/m<sup>2</sup> und damit über 13 % mehr als im Vorjahr. Entgegen der Entwicklung bei den Ackerlandflächen haben die Erwerbsvorgänge von Grünland im Berichtsjahr 2012 um rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen, während im Jahr 2011 noch eine um 30 % gestiegene Anzahl zu registrieren war. Beim Preisniveau lässt sich dagegen im Berichtsjahr 2012, wie beim Ackerland, auch eine steigende Tendenz (+ 10 %) erkennen, während sich im Jahr 2011 noch ein leicht gesunkenes Niveau (- 3 %) zeigte. Für Grünland liegt das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2011 bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 2,1 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43 bei 0,42 €/m<sup>2</sup> und im Jahr 2012 im Landesdurchschnitt bei 0,46 €/m<sup>2</sup> bei ei-

ner durchschnittlichen Fläche von rd. 2,2 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43.

### Ansprechpartner

Angaben im Detail sind im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt, der bisher gemeinsam von den vier Gutachterausschüssen und vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt herausgegeben wurde, nachzulesen. Dieser kann im Internet unter

[www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

als Download erworben werden.

Mit Wirkung zum 01.03.2014 wird für das Bundesland ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt mit einer Geschäftsstelle an den vier Standorten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation gebildet. Der Gutachterausschuss ist unter folgender Adresse erreichbar

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Otto-von-Guericke-Straße 15  
39104 Magdeburg

Tel.: 0391/567-8585

E-Mail: [ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto:ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

## 7.15 Thüringen

Fläche:	ca. 16.200 km <sup>2</sup>
Einwohner:	ca. 2,2 Mio.
Bevölkerungsdichte:	138 EW/km <sup>2</sup>

### Das Land

Der Freistaat Thüringen umfasst eine Fläche von 16.172 Quadratkilometern, auf der rund 2,17 Millionen Einwohner leben. Seit dem frühen 6. Jahrhundert findet man für Teile des Landes schon die Bezeichnung Thüringen. Im weiteren Verlauf der Geschichte bildete Thüringen kein zusammenhängendes Herrschaftsgebiet, sondern war aufgeteilt in verschiedene (Groß-)Herzogtümer, Fürstentümer und das Königreich Preußen. Bei der Staatsgründung 1920 wurde die Gebietsbezeichnung Thüringen im Namen erneut aufgegriffen. Nach dem Zweiten Weltkrieg ist das Land Thüringen in verschiedene Bezirke aufgelöst worden. 1990 wurde der Freistaat Thüringen wieder gegründet und besteht heute aus 17 Landkreisen und sechs kreisfreien Städten. Die Landeshauptstadt ist Erfurt.

Die Regionen Thüringens zeichnen sich durch ihre unterschiedlichen Landschaften aus. Das größte Gebirge im Land ist der Thüringer Wald, an das im Osten das Thüringer Schiefergebirge angrenzt. Im Südwesten liegt die Vordere Rhön und im Norden der Südliche Unterharz sowie der Kyffhäuser. In der Mitte des Landes befindet sich das ertragreiche Thüringer Becken. Thüringen ist mit ca. 520.000 Hektar Wald bedeckt, was ungefähr 32 % der Landesfläche entspricht. Mit 880.000 ha sind mehr als die Hälfte (54,4 %) der Bodenfläche des Freistaates landwirtschaftliche Flächen, davon rund 80 % Ackerland.

Im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr ist die Bevölkerung in 2011 um 0,6 % und in 2012 um 2,3 % zurückgegangen. Die Wanderungsbilanz hat sich im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum um mehr als die Hälfte auf minus 0,8 ‰ in 2012 verringert. Neben diesem demographischen Wandel stehen im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms 2025 der energetische Wandel sowie der verantwortungsbewusste Umgang mit knappen Ressourcen (z. B. Energie, Wasser und Fläche) im Mittelpunkt. Die Zentralen Orte und ihr Umland haben dabei als Leistungsträger und Impulsgeber, ebenso wie der ländliche Raum mit seinen Wirtschafts- und Naturpotentialen, große Bedeutung.

Obwohl 86 % der Landesfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind 2011 in die-

sem Bereich durchschnittlich nur 2,3 % der ca. 1,1 Millionen Erwerbstätigen beschäftigt. Der Dienstleistungssektor ist mit 42,8 % aller Erwerbstätigen der größte Wirtschaftszweig, mit 33,2 % folgt das Produzierende Gewerbe und in der Sparte Handel, Gastgewerbe und Verkehr sind 21,7 % beschäftigt. Insgesamt ist die Zahl der Erwerbstätigen von 2011 nach 2012 um 1,3 % gesunken.

Die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer sind in Thüringen mit 23.800 € im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % gestiegen. Das Wachstum liegt um ca. 0,3 % über der bundesdurchschnittlichen Entwicklung. Etwa 34 % der Erwerbstätigen im Freistaat erzielen ein monatliches Nettoeinkommen über 1.500 €.

Zu den Wachstumskernen in Thüringen zählt aufgrund der Universitäts- und Forschungslandschaft die Region Jena, zugleich auch einer der führenden Hightech-Standorte Deutschlands. An diesem richtungweisenden Standort für moderne Querschnittstechnologien haben sich u.a. Unternehmen aus der Photonik, Mikrotechnik, Biotechnologie, Medizintechnik und Green Tech („grüne Technologien“) angesiedelt. Thüringen gehört zu den bedeutendsten Standorten der hochinnovativen Solarbranche in Deutschland.

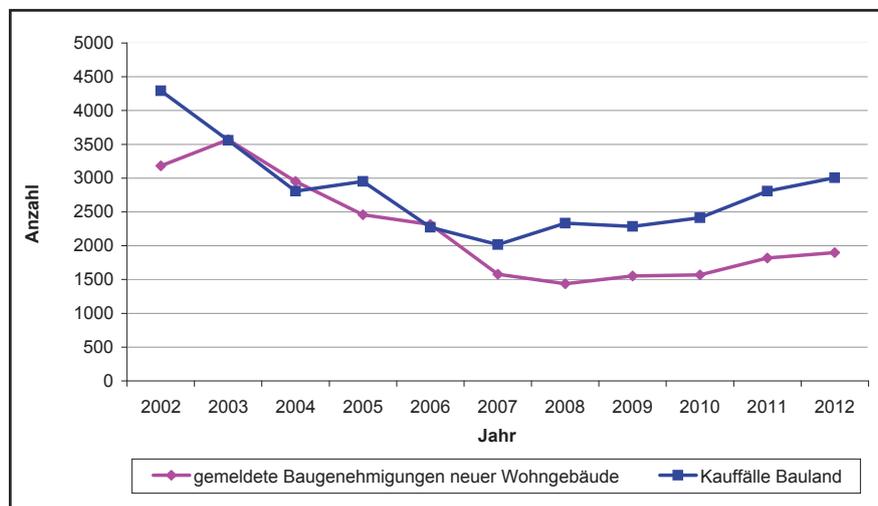
Thüringens größten Industriestandort bilden die Gewerbegebiete rund um das Erfurter Kreuz, dem Autobahnkreuz A4 / A71. Namhafte Unternehmen schaffen hier zukunftsorientierte, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze. Die Möglichkeiten einer interdisziplinären Forschungskooperation z. B. mit der TU Ilmenau sowie die sozialen und kulturellen Angebote in der Region spielen bei der Standortwahl eine wichtige Rolle.

In der Tourismusbranche stieg die Zahl der Gäste 2012 auf 3,6 Millionen, wobei sich die Gesamtzahl der Übernachtungen leicht um 2,4 % auf 9,7 Millionen erhöhte. Damit erfolgte bereits das sechste Jahr in Folge ein Anstieg der Gästeankünfte. Reichlich eine Million Besucher kamen im Jahr 2012 in das Reisegebiet der Städte Eisenach, Erfurt, Jena und Weimar, wobei eine überdurchschnittlich gute Entwicklung für die Stadt Erfurt zu verbuchen war.

Die erteilten Genehmigungen für Wohnungen im Wohnbau lagen auch im Jahr 2012 deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr zuvor um 25,1 % (+ 893 Wohnungen). Das deutliche Plus der Wohnungen ist vor allem auf die gestiegene Zahl der genehmigten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu-

rückzuführen, vorwiegend durch Umnutzung von Nichtwohn- zu Wohngebäuden (+ 704 Wohnungen). Bei den Baufertigstellungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2012 auf 3.439, dies sind 636 bzw. 23 % Wohnungen mehr als im Vorjahr. 2012 wurden insgesamt 2.615 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bezugsfertig, davon entfielen 1.603 auf Einfamilienhäuser, 222 auf Zweifamilienhäuser und 788 auf Mehrfamilienhäuser. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Fertigstellung von Einfamilienhäusern um 18 %, Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 26 % und die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 45 %. Durch Um-, Aus- und Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden sind 771 Wohnungen entstanden. Das entspricht einem Zuwachs von 8 %.

Als mittelfristiger Trend steigt die Anzahl aller gemeldeten Baugenehmigungen bereits seit 2008 wieder an. Für den Berichtszeitraum 2011 und 2012 ist ein Anstieg um 4 % von 4.881 auf 5.097 Baugenehmigungen zu verzeichnen. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Baugenehmigungen für neue Wohngebäude der **Abb. 7-73** zu entnehmen. Auch die Anzahl der gemeldeten Genehmigungen für Wohnungsneubau steigt seit 2008. Die Zahl der Wohnungsneubauten ist 2012 mit 1.898 Gebäuden um 4 % gestiegen.



**Abb. 7-73:** Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Der Trend ist auch bei der Zahl der Kauffälle für Bauland zu erkennen. Sie ist im selben Zeitraum von fünf Jahren um rd. 30 % von ca. 2.400 auf über 3.000 gestiegen. Die Kauffälle sind 2012 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7 % gestiegen.

## Der Immobilienmarkt

In den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gingen 2012 rund 31.200 Kaufverträge ein. Im Vergleich zu 2011 hat sich die Anzahl der Verträge um 1,6 % verringert, das entspricht etwa 500 Verträgen. Nur die Kauffallzahlen bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind relativ konstant geblieben. Die Verträge verteilten sich wie folgt auf die Teilmärkte: bebaute Grundstücke 36 %, land- und forstwirtschaftliche Flächen 32 %, unbebaute Bauflächen 16 %, Wohnungs- und Teileigentum 11 % sowie sonstige Flächen 5 %.

Der **Geldumsatz** über alle Teilmärkte ist im Berichtszeitraum leicht um 0,4 % auf ca. 1,9 Mrd. € in 2012 gestiegen. Den größten Zuwachs des Geldumsatzes gab es bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit 6,7 %, bei einem absoluten Umsatzanteil 2012 von 5,6 %. Die Umsatzentwicklung bei unbebauten Bauflächen und bei Wohnungs- und Teileigentum ist mit ca. -3,4 % und -1,1 % fallend. Den größten Anteil am Geldumsatz haben mit ca. 2/3 die bebauten Grundstücke.

Der gesamte **Flächenumsatz** von etwa 223 km<sup>2</sup> im Jahr 2011 hat sich 2012 auf ca. 243 km<sup>2</sup> um 9,2 % vergrößert. Insgesamt entfallen 2012 83 %

des Flächenumsatzes auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Weitere 11 % entfallen auf die bebauten Grundstücke, 3,2 % auf unbebaute Bauflächen und 2,8 % auf die sonstigen Flächen.

Einen Überblick über die Umsatzentwicklung gibt die folgende **Abb. 7-74**.

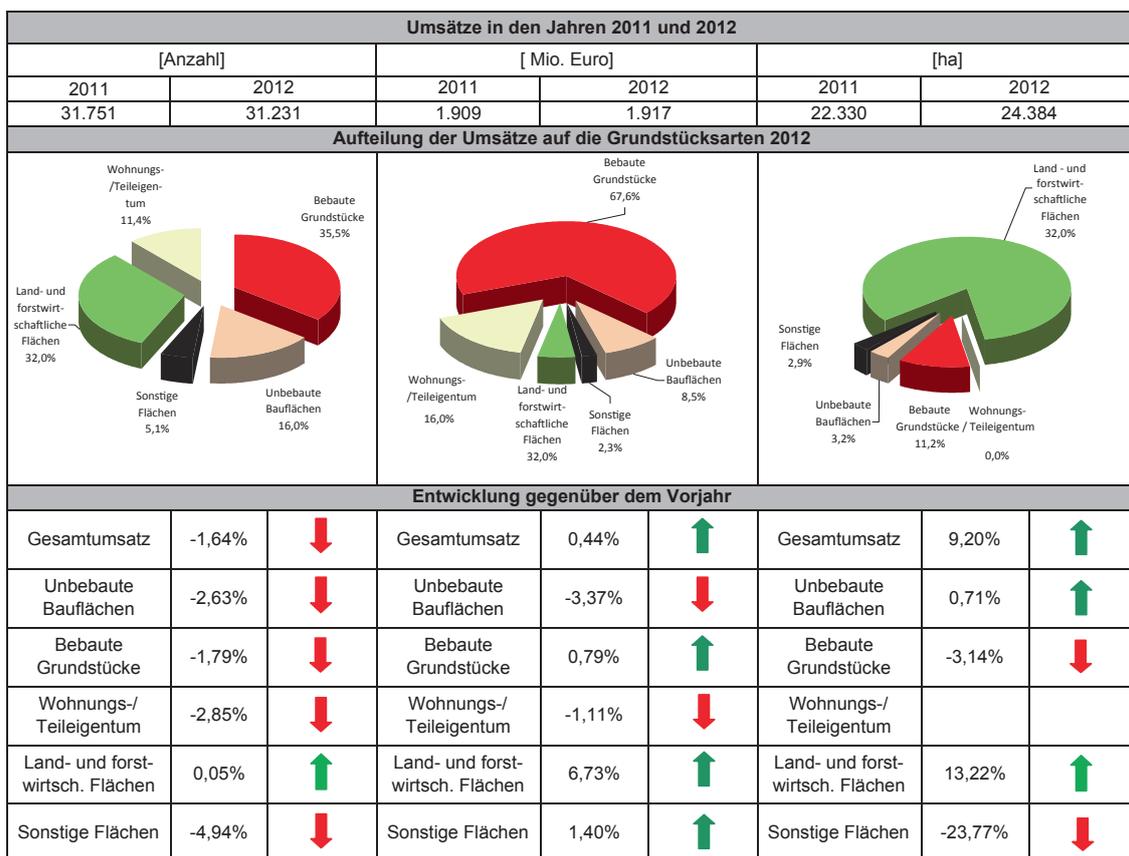


Abb. 7-74: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Verträge 2012 um 1,8 % und der Flächenumsatz um 3,1 % zurückgegangen, der Geldumsatz aber leicht um 0,8 % gestiegen. Die ca. 11.100 Verkäufe verteilen sich mit dem größten Anteil von ca. 56 % auf die Eigenheime, mit ca. 8 % auf Mehrfamilienhäuser, mit je ca. 1 % auf Geschäfte und Märkte sowie Büros und mit 34 % auf die übrigen bebauten Objekte.

Bei konstanten ca. 6.200 Kauffällen für **Eigenheime** ist der Flächenumsatz um 3,8 % gefallen und der Geldumsatz um 4,5 % gestiegen. Die meisten Verkäufe erfolgten in den Landkreisen Wartburgkreis, Gotha, Schmalkalden-Meiningen und Kyffhäuserkreis. Die höchsten absoluten Geldumsätze erfolgten mit 44,38 Mio. € in Erfurt, dem Landkreis Gotha mit 33,36 Mio. € sowie mit rd. 27 Mio. € in der Stadt Jena und den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen und Weimar-Land.

Die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** und des **Geschosswohnungsbaus** sind insgesamt zurückgegangen, die Verkäufe um 8,3 %, der Flächenumsatz um 35,9 % und der Geldumsatz um 5,5 %. Die größten Geldumsätze fanden in Erfurt, Jena und Weimar statt, mit deutlichen Umsatzsteigerungen von 18,8 % in Erfurt und 36,6 % in Jena und einem Umsatzrückgang in Weimar um 13 %.

Auf dem Markt der **gewerblichen Immobilien** gab es bei Geschäftsgebäuden und Märkten einen Anstieg der Vertragszahlen um 2,6 % und bei den Bürogebäuden um 7,5 %. Bei den Geschäftsgebäuden und Märkten stieg der Flächenumsatz um 3,1 %, während der Geldumsatz deutlich um 18,6 % zurückging. Bei den Bürogebäuden ging der Flächenumsatz um 21,4 % zurück, bei einem gleichzeitigen Anstieg des Geldumsatzes von 32,4 %. Der höchste Umsatz mit einer absoluten Steigerung des Geldumsatzes bei Geschäftsgebäuden und Märkten um 48,1 Mio. € wurde in der Stadt Erfurt erreicht.

Die Verkäufe von **Wohnungseigentum** sind erneut um 1,2 % gestiegen. Dies ist auf eine Steigerung von 25,8 % bei den Erstverkäufen aus Neubau zurückzuführen, während die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum um 1,2 % und die Erstverkäufe aus Umwandlung um 7,4 % zurückgingen. Analog hierzu sind die Geldumsätze bei Erstverkäufen aus Neubau um 29,6 % gestiegen, dagegen bei Weiterverkäufen um 1,9 % und bei Erstverkäufen aus Umwandlung um 18,5 % gefallen.

Die Märkte für Wohnungseigentum befinden sich vor allen in den Städten Erfurt, Jena, Weimar und Gera, wobei Erstverkäufe aus Neubau vor allen in den Städten Erfurt und Jena und Erstverkäu-

fe aus Umwandlung vor allen in der Stadt Erfurt getätigt werden. In Gera sind lediglich die Verkaufszahlen auf dem Niveau der anderen Städte, der Geldumsatz liegt auf dem durchschnittlichen Niveau in Thüringen. In den meisten anderen Regionen Thüringens sind diese Marktsegmente nicht sehr ausgeprägt.

Beim Teileigentum ist die Anzahl der Verkäufe um 14,3 % und der Geldumsatz um 19 % rückläufig.

Die Gesamtanzahl der Verträge für Bauflächen nahm 2012 um 2,6 % und der Geldumsatz um 3,4 % ab, während der Flächenumsatz leicht um 0,7 % gestiegen ist. Beim individuellen Wohnungsbau sind die Vertragszahlen um 5 % und der Flächenumsatz um 11,8 %, beim Geschosswohnungsbau um 2,0 % und 5 % gestiegen. Die Geldumsätze sind bei Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus um 1,43 Mio. € (- 2 %) und beim Geschosswohnungsbau um 0,3 Mio. € (rd. - 3 %) gefallen. Während die Umsatzentwicklung bei den Teilmärkten für Wohnbauflächen weiter steigt, fällt sie bei Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Bauflächen. Bei Bauflächen für Gewerbe und Industrie hat sich die Anzahl der Verträge um 13,3 %, der Flächenumsatz um 7,9 % und der Geldumsatz um 3,3 Mio. € (- 5 %) verringert.

Im Teilmarkt **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind die Vertragszahlen mit rd. 10.000 Kauffällen im Berichtszeitraum nahezu konstant geblieben. Der Flächenumsatz ist mit rd. 20.000 ha um 13,2 % und der Geldumsatz um 6,7 % gestiegen. Dieser Anstieg beruht insbesondere auf Verkäufen von Forstflächen in den Landkreisen Gotha, Ilmkreis und Eichsfeld.

Während der Flächenumsatz bei Acker nahezu konstant geblieben ist, ist der Geldumsatz um 3,3 % gestiegen. Bei Grünland sind der Flächenumsatz um 15,4 % und der Geldumsatz um 10,4 % gefallen. Bedingt durch die starke Zunahme des Flächenumsatzes um 44,6 % ist bei den forstwirtschaftlichen Flächen auch der Geldumsatz um 18 % gestiegen.

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für Ackerland zeichnet sich ein deutlicher Preisanstieg ab. 2011 waren in 13 und 2012 in 16 Landkreisen Preissteigerungen zu verzeichnen. Die höchsten Kaufpreise sind 2011 und 2012 im Altenburger Land mit 1,13 €/m<sup>2</sup> und 1,20 €/m<sup>2</sup> und im Kreis Sonneberg mit 0,77 €/m<sup>2</sup> und 0,98 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Kaufpreisentwicklung für Grünland ist uneinheitlich, der durchschnittliche Kaufpreis für Thüringen ist konstant geblieben. Die Kaufpreisentwicklung für Forstflächen mit

Bewuchs ist ähnlich heterogen, allerdings ist der durchschnittliche Kaufpreis für Forstflächen in Thüringen deutlich gestiegen.

Einen Überblick über das durchschnittliche **Preisniveau für Wohnbauland und Einfamilienhäuser** gibt die **Abb. 7-75**. Im Jahr 2012 werden die höchsten Kaufpreise für Bauplätze für ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit 85.000 € in Jena und rd. 66.000 € in Erfurt gezahlt. Die niedrigsten Kaufpreise werden mit rd. 16.000 € im Landkreis Gotha und im Wartburgkreis gezahlt. Die Kaufpreise sind damit durchschnittlich um rd. 7 % gestiegen. Der Anstieg beruht vor allem auf einem Anstieg in den ländlichen Kreisen, wogegen bereits hohe Kaufpreise in den kreisfreien Städten stagnieren oder sogar sinken.

Kaufpreise für Bauplätze für Reihen- und Doppelhäuser liegen in Jena bei 60.000 € und in Erfurt bei 48.000 €. Im Landkreis Sömmerda sind für einen Bauplatz 25.000 € zu zahlen.

Die höchsten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den kreisfreien Städten längs der Bundesautobahn 4 erzielt. Die Spanne reicht 2012 von 170.000 € in Erfurt bis zu 300.000 € in Jena. Die niedrigsten Kaufpreise werden im Kyffhäuserkreis mit 60.000 € und im Wartburgkreis mit 72.000 € gezahlt. Der Durchschnittspreis in Thüringen liegt 2012 bei 124.000 € und ist damit um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei Neubauten ist der durchschnittliche Kaufpreis mit rd. 200.000 € konstant geblieben. Die Kaufpreise in den kreisfreien Städten sind jedoch weiter gestiegen, während die Kaufpreise in den Landkreisen zurückgehen.

Bei den **Mehrfamilienhäusern** mit 3 - 6 Wohneinheiten liegt der durchschnittliche Kaufpreis 2012 im Thüringer Durchschnitt bei rd. 670 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Rund 2/3 dieser Mehrfamilienhäuser stammen dabei aus Baujahren vor 1919 und liegen als Gründerzeithäuser meist zentral in Städten. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (7 - 15 Wohneinheiten) liegen nur wenige Kauffälle vor. Die Spanne der gezahlten Kaufpreise liegt 2012 zwischen rd. 400 €/m<sup>2</sup> und 730 €/m<sup>2</sup>.

Die Preisentwicklung von Kaufpreisen für **Eigentumswohnungen** unterscheidet sich je nach Regional- und Teilmärkten. Während Erstverkäufe aus Neubau in den Städten Erfurt, Jena und Weimar weiter ansteigen, gehen die Kaufpreise in den Landkreisen Greiz und Saalfeld-Rudolstadt zurück. Die Kaufpreise für Erstverkäufe aus Umwandlung und Weiterverkäufe gehen insgesamt

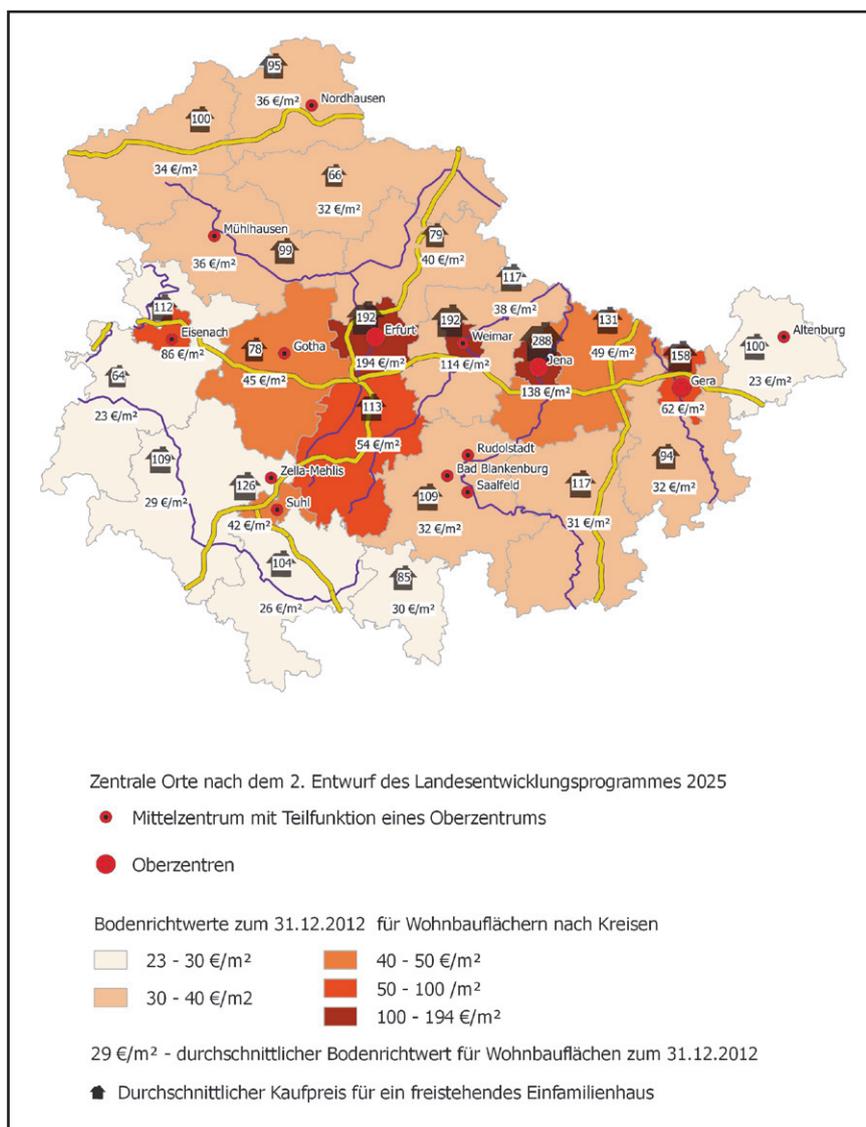


Abb. 7-75: Durchschnittliches Preisniveau für Wohnbauland und Einfamilienhäuser

deutlich zurück. Allerdings ist die Kaufpreisentwicklung inhomogen.

Die **Bodenrichtwerte** für individuelles Wohnbauland der mittleren Lage liegen im Durchschnitt im Jahr 2012 in Thüringen zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 60 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Gewerbenutzung in mittlerer Lage bewegen sich durchschnittlich zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 für Ackerland liegen in Thüringen im Durchschnitt zwischen 0,32 €/m<sup>2</sup> und 0,68 €/m<sup>2</sup>, mit Ausnahme des Altenburger Landes mit 1,01 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im Landkreis Sonneberg mit 1,40 €/m<sup>2</sup> und im Landkreis Altenburger Land mit 1,25 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Werte für Grünland bewegen sich zwischen 0,24 €/m<sup>2</sup> und 0,61 €/m<sup>2</sup>.

## Ansprechpartner

Nachdem 2012 der erste Immobilienmarktbericht für ganz Thüringen erschienen ist, wird die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen im 1. Halbjahr 2014 den zweiten Bericht veröffentlichen. Ebenso werden in diesem Zeitraum die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen für die Berichtsjahre 2012 und 2013 ihre Immobilienmarktberichte herausgeben.

Weitere Informationen zu Aufgaben und Organisation der Gutachterausschüsse in Thüringen sind im Internet unter

[www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

zu finden.

## 8 Zur Wertermittlung erforderliche Daten



## 8.1 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.

Der Herausgeber dieses Reports für ganz Deutschland – der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse Deutschlands – hat sich zur Aufgabe gemacht, Standards für die Ermittlung dieser wesentlichen Daten des Immobilienmarktes zu veröffentli-

chen und allen Akteuren auf diesem Markt zu empfehlen, danach zu verfahren. Vor allem die Gutachterausschüsse, die vom Gesetzgeber aufgefördert sind, diese Daten zu ermitteln, sollten einheitlich arbeiten.

Im Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 wurde im Kapitel 5.1 anhand der Vorgehensweise in Rheinland-Pfalz beispielhaft die Ermittlung der wichtigsten Daten beschrieben.

Zwischenzeitlich hat im Mai 2011 der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse Empfehlungen zur

### „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“

veröffentlicht. Diese stehen unter der Internet Adresse

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

als Downloadversion kostenlos zur Verfügung.

### Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung

Bei den in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 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.

### **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.

Die ImmoWertV 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 oder mittelbar durch Vergleichsfaktoren (z. B. im Sinne des § 13 ImmoWertV) gewährleistet. Im Ertragswertverfahren kommen dem Liegenschaftszinssatz und dem marktüblichen Mietansatz 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 von statistischen Methoden die Marktanpassungsfaktoren ermitteln.

Die ImmoWertV schreibt die Ermittlung der nachfolgend aufgeführten Daten vor:

- Indexreihen als Indikator der zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 11 ImmoWertV),
- Umrechnungskoeffizienten zur Ableitung von Wertunterschieden, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale (z. B. Maß der baulichen Nutzung...) ergeben (§ 12 ImmoWertV),
- Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten (Ertragsfaktoren, Gebäudefaktoren, § 13 ImmoWertV),

- Liegenschaftszinssätze als Zinssätze, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden (§ 14 (3) ImmoWertV),
- Sachwertfaktoren zur Anpassung der Sachwerte an die Marktlage (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) und
- Erbbaurechtsfaktoren zur Anpassung finanzmathematisch berechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaurechtsgrundstücken (§ 14 (2) Nr. 2 ImmoWertV).

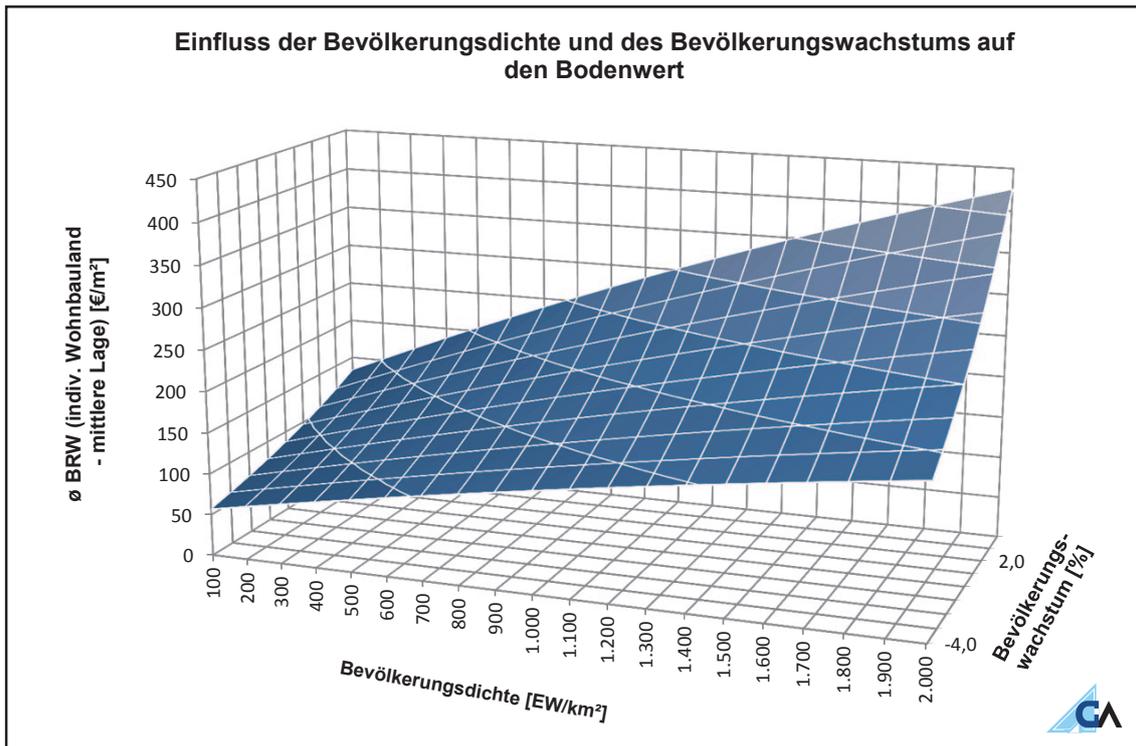
### **Demographische Indikatoren und Bodenpreise**

Der allgemeine Zusammenhang zwischen demographischer Entwicklung und den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Kapitel 3.4 (Seite 19 ff) beschrieben worden. Im Folgenden soll hier kurz auf den Einfluss der Bevölkerungszahl und -entwicklung auf die Bodenwerte und damit indirekt auch auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten eingegangen werden.

Grundsätzlich ergibt sich in Gebieten mit identischem Flächenangebot, aber unterschiedlicher Einwohnerzahl eine unterschiedlich hohe Nachfrage nach Grundstücken. Ist die Einwohnerzahl höher, ist auch die Nachfrage und damit der Preis höher. Daraus kann gefolgert werden, dass die Siedlungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup> Siedlungsfläche) ein unmittelbarer Indikator für den Bodenpreis ist. Daneben ist natürlich auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Ist etwa durch negatives Bevölkerungswachstum eine sinkende Siedlungsdichte zu verzeichnen, sinkt bei gleichbleibendem Flächenangebot die Nachfrage nach Grundstücken. Damit sinkt auch der Preis. Sind also die beiden Parameter Siedlungsdichte und Bevölkerungswachstum bekannt, kann die Bodenpreisbildung in gewissen Grenzen nachvollzogen werden. Die Grenzen dieses einfachen Modells sind dadurch gegeben, dass jede Region für sich isoliert betrachtet wird. Tatsächlich bestehen aber enge Wechselwirkungen zwischen benachbarten Regionen. So ist etwa das Umfeld von Ballungsräumen in seiner Funktion als Ausweichstandort durch eine erhöhte Nachfrage (nämlich aus dem Zentrum), trotz relativ niedriger Siedlungsdichte, geprägt. Darüber hinaus kann unterschiedliches Marktverhalten aufgrund der vorliegenden Siedlungsstruktur oder sonstiger Einflüsse nicht erfasst werden. Trotz dieser Einschränkung ist das Modell aber geeignet, die in Deutschland vorliegende Bodenwertstruktur zu erklären.

**Abb. 8-1** ist das Ergebnis einer Regressionsanalyse mit der Zielgröße Bodenwert (angenähert durch den mittleren Bodenrichtwert [hier und im Folgenden abgekürzt mit BRW] in mittlerer Lagequalität) über die klassierten Parameter Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum. Auf die Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup> Gemeindefläche) wird ausgewichen, da der etwas aussagekräftigere Parameter Siedlungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup> Siedlungsfläche) nicht zur Verfügung steht. Trotz dieser Einschränkung lässt sich ein Bestimmtheitsmaß von 76 % erzie-

len. Es ist hierbei anzumerken, dass die statistische Sicherheit der Ergebnisse bei negativem Bevölkerungswachstum höher als bei positivem Wachstum ist. Die Untersuchung basiert auf 337 Datensätzen aus allen Bundesländern.



**Abb. 8-1:** Der Bodenwert (angenähert durch den durchschnittlichen Bodenrichtwert in mittlerer Lage) als das Ergebnis von Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum

In der folgenden Tabelle (**Abb. 8-2**) werden exemplarisch einige Gebietskörperschaften mit ihren entsprechenden Bevölkerungsdichten, -zuwächsen und mittleren Bodenrichtwerten angegeben. Die Gebietskörperschaften werden ihrer Bevölkerungsdichte nach numerisch sortiert.

	Bevölkerungs- dichte [EW/km <sup>2</sup> ]	Bevölkerungs- wachstum [%]	tats. Ø BRW in mittlerer Lage gem. Gutachter- ausschuss [€/m <sup>2</sup> ]	berechneter mitt- lerer Bodenwert gemäß Abb. 6-1 [€/m <sup>2</sup> ]
Landkreis Plön	118	-1,6	80	75
Landkreis Lüneburg	132	1,2	100	103
Landkreis Osnabrück	165	-0,9	90	86
Landkreis Kassel	182	-2,4	75	75
Landkreis Schaumburg	233	-3,3	75	72
Saarpfalz-Kreis	347	-2,8	90	86
Region Hannover	559	0,1	160	142
Stadt Frankenthal (Pfalz)	1.061	0,1	210	196
Stadt Lünen	1.453	-2,7	175	174
Stadt Augsburg	1.823	1,6	320	313
Stadt Wuppertal	2.035	-2,5	240	215

**Abb. 8-2:** Der Bodenwert (angenähert durch den durchschnittlichen Bodenrichtwert in mittlerer Lage) als das Ergebnis von Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum, beispielhaft dargestellt an einigen Gebietskörperschaften



## 8.2 Vorhandene Daten in Deutschland

### Übersicht über vorhandene Daten

In den nachfolgenden Kapiteln wird eine Analyse der von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Daten durchgeführt. Dabei beschränken sich die Analysen auf die Daten, die in einem dafür ausreichendem Maß vorliegen.

- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten
- Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten
- Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Indexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus
- Indexreihen für gewerbliche Baugrundstücke

Die Datenauswertung hat ergeben, dass für die Länder Deutschlands die „erforderlichen Daten der Grundstückswertermittlung“ in sehr unterschiedlicher regionaler Dichte vorliegen. Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die regionale Dichte der erforderlichen Daten von Norden nach Süden Deutschlands abnimmt. Überwiegend werden Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Rohertragsfaktoren und Sachwertfaktoren von den Gutachterausschüssen im Norden, Osten und Westen Deutschlands abgeleitet.

Zu den Indexreihen über die Preisentwicklung von Immobilien siehe Kapitel 5.

Die **Abb. 8-3** zeigt die Verfügbarkeit dieser erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung.

Darüber hinaus sind durch den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) bundesweit anwendbare Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Merkmale auf den Bodenwert abgeleitet worden. Die Ergebnisse sind durch das zuständige Bundesministerium in der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)“ im Bundesanzeiger (<https://www.bundesanzeiger.de>) veröffentlicht.

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 und den zentralen Geschäftsstellen der Länder veröffentlicht. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen für ihre Auswertungen zugrunde liegenden Modelle sind häufig in den Grundstücksmarktberichten der Ausschüsse abgebildet. Die von dem AK OGA herausgegebenen Empfehlungen zur Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten sollen zu einer weiteren Vereinheitlichung der Ableitung derartiger Daten führen.

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 aufgrund der erhobenen Daten nicht durchführbar. Da die verwendeten Modelle in ihren Grundfestlegungen weitgehend übereinstimmen, führen die nachfolgenden Vergleiche zu verwertbaren Aussagen, insbesondere zur Ermittlung gesicherter Tendenzen.

Erforderliche Daten	Anzahl Datensätze					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Liegenschaftszinssätze</b>						
Mehrfamilienhäuser 3 - 6 Wohneinheiten	k. A.	k. A.	136	142	146	167
Geschosswohnungsbau 7 - 15 Wohneinheiten	105	105	127	133	127	130
Büro- u. Verwaltungsgebäude	13	7	64	64	104	115
<b>Rohertragsfaktoren</b>						
Mehrfamilienhäuser 3 - 6 Wohneinheiten	k. A.	k. A.	124	129	147	147
Geschosswohnungsbau 7 - 15 Wohneinheiten	107	108	121	122	118	126
Büro- u. Verwaltungsgebäude	10	7	67	66	97	111
<b>Sachwertfaktoren</b>						
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	119	121	175	177	177	172
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	99	99	140	142	156	147

Abb. 8-3: Verfügbarkeit erforderlicher Daten für die Grundstückswertermittlung (2007 bis 2012)



## 8.3 Liegenschafts- zinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten und Büro- und Verwaltungsgebäude stehen aus der Erhebung 2011 und 2012 insgesamt 789 Datensätze von 202 Gutachterausschüssen zur Verfügung. Vertreten sind alle Länder, ausgenommen Berlin, Bremen, Hamburg und Saarland. Der Großteil der Daten stammt aus Niedersachsen (31 %) und Nordrhein-Westfalen (19 %).

Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen wurden anhand von Durchschnittswerten durchgeführt. Sie sollen überregionale Zusammenhänge und Entwicklungen aufzeigen. Eine unreflektierte Anwendung der Daten auf einen regionalen Markt wird ausdrücklich nicht empfohlen. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

Einen Überblick über die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke in den Bundesländern verschafft die **Abb. 8-4**. Es sei jedoch angemerkt, dass diese Darstellung nur grobe Tendenzen aufzeigen kann, da die Liegenschaftszinssätze der Bundesländer auf unterschiedlich gewogenen Siedlungsstrukturen (großstädtischer, städtischer und ländlicher Raum) beruhen können.

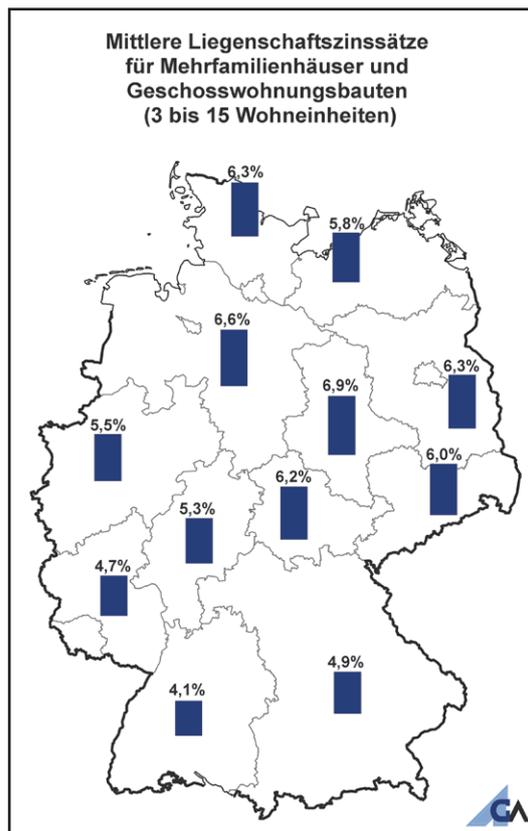


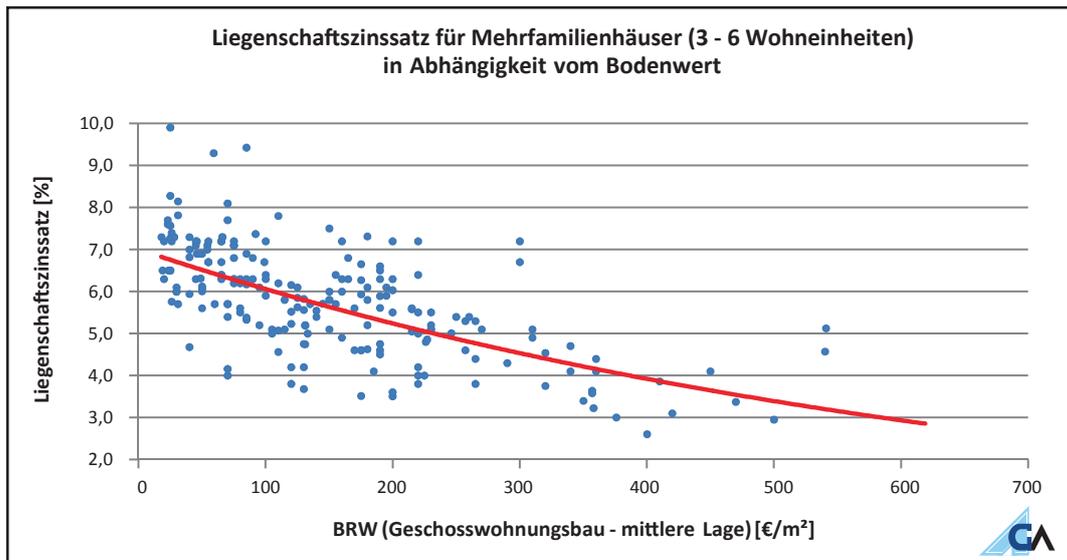
Abb. 8-4: Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

### Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Bodenwert

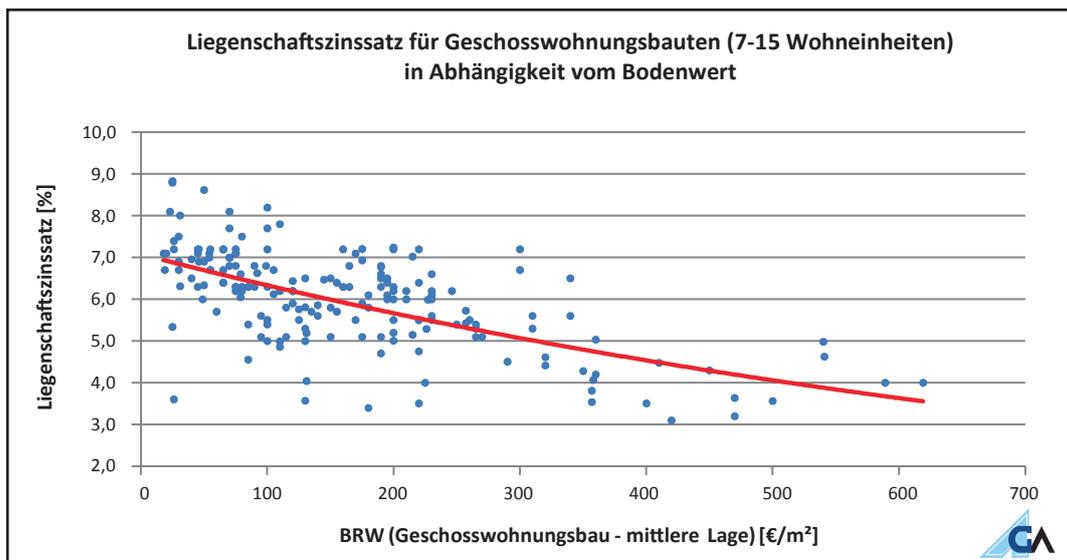
**Abb. 8-5** zeigt die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten vom Bodenrichtwertniveau.

Eine sehr ähnliche Abhängigkeit ergibt sich gemäß **Abb. 8-6** für Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten.

Grundsätzlich lässt sich festhalten: Je höher der Bodenwert ist, desto niedriger fällt der Liegenschaftszinssatz aus. Der Zusammenhang ist jedoch nicht linear, sodass die Absenkung des Liegenschaftszinssatzes bei höheren Bodenwerten leicht gedämpft wird.



**Abb. 8-5:** Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)



**Abb. 8-6:** Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)

### Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von Bevölkerungsdichte und -entwicklung

Wie im Kapitel 8.1 „Demographische Indikatoren und Bodenpreise“ auf Seite 273 gezeigt wurde, besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Bodenwert und der Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Besteht für den Liegenschaftszinssatz eine Abhängigkeit zum Bodenwert, existiert demnach zwangsläufig auch eine Abhängigkeit zur Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Auf eine entsprechende dreidimensionale Darstellung (Liegenschaftszinssatz, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum) soll hier jedoch verzichtet werden, da kein Genauigkeitsgewinn gegenüber der Bodenwertabhängigkeit zu erwarten

ist. Der Bodenwert ist letztendlich das Ergebnis aus allen Einflussgrößen, welche das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – und damit den Preis – beeinflussen. Die Parameter Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum sind dagegen zwar durchaus gewichtige, aber die Marktsituation eben nicht abschließend beschreibende Größen. Wohl können sie aber zur Plausibilisierung vorhandener Daten und zur Einschätzung der allgemeinen Marktsituation dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den **Abb. 8-7** bis **Abb. 8-10** eine Darstellung des Zusammenhangs zwischen der Bevölkerungsdichte und dem Liegenschaftszinssatz einerseits sowie der Bevölkerungsentwicklung und dem Liegenschaftszinssatz andererseits.

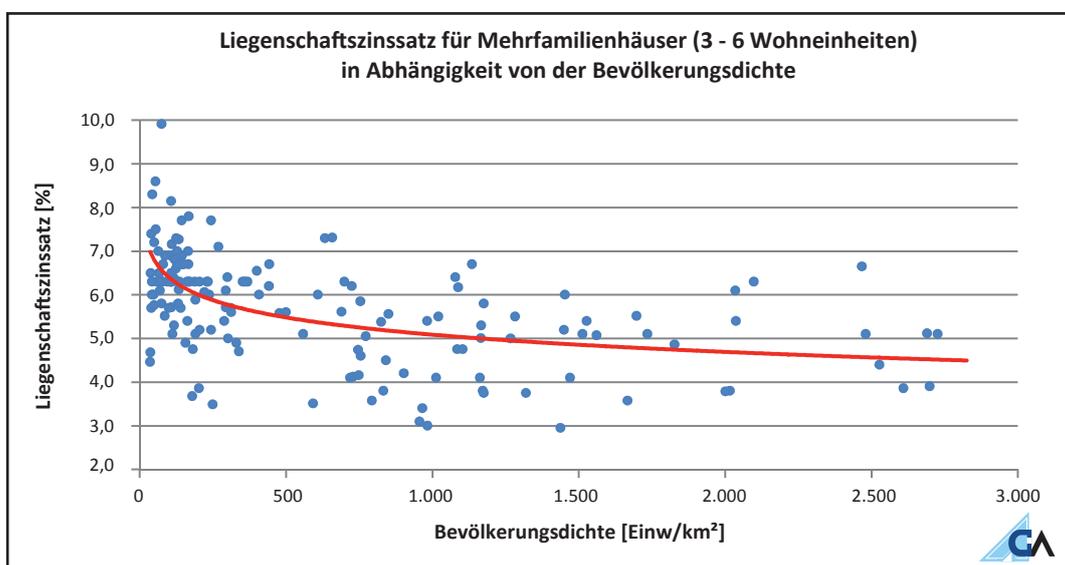


Abb. 8-7: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)

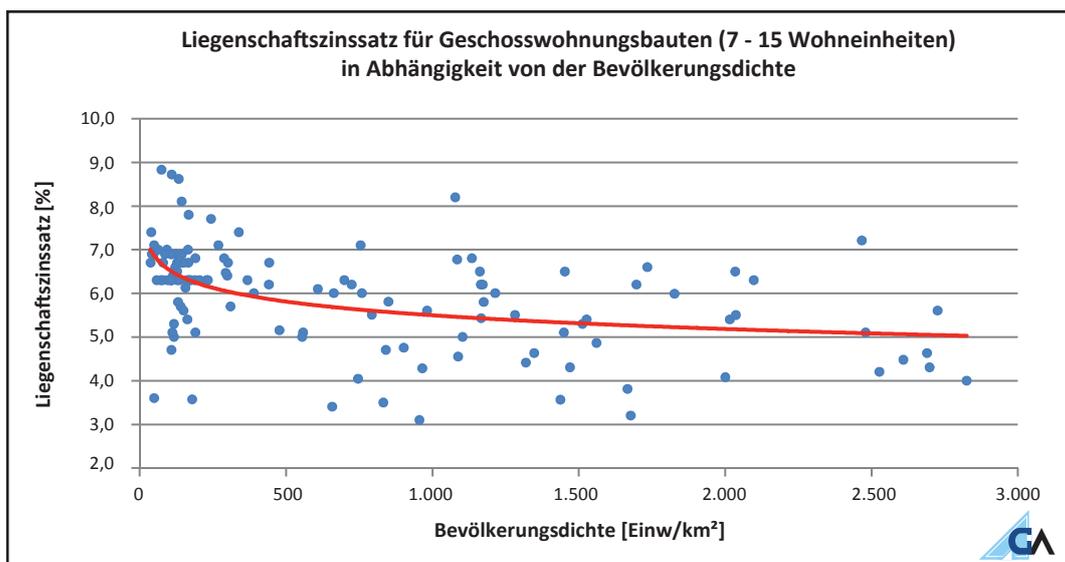


Abb. 8-8: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)

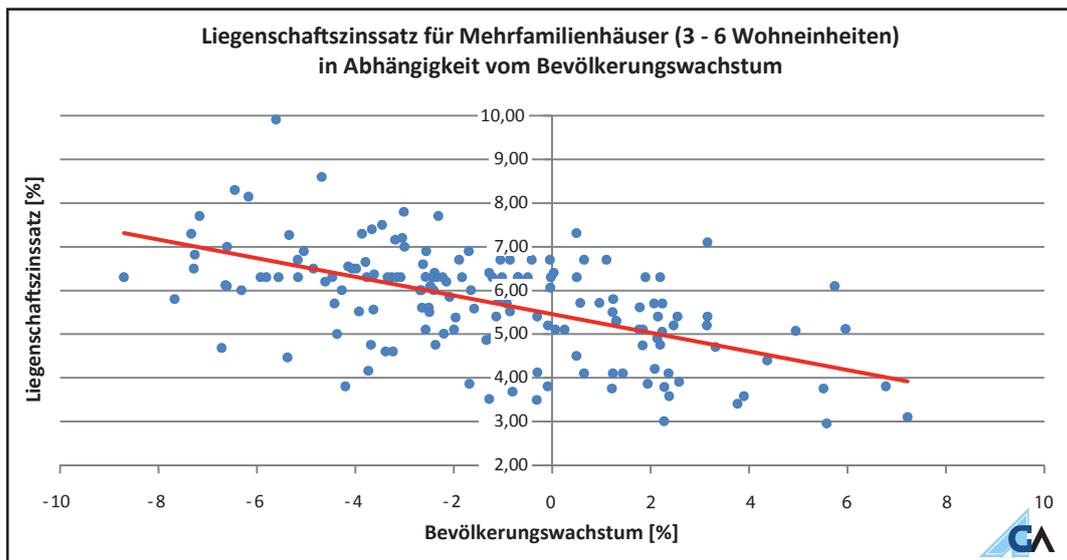


Abb. 8-9: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)

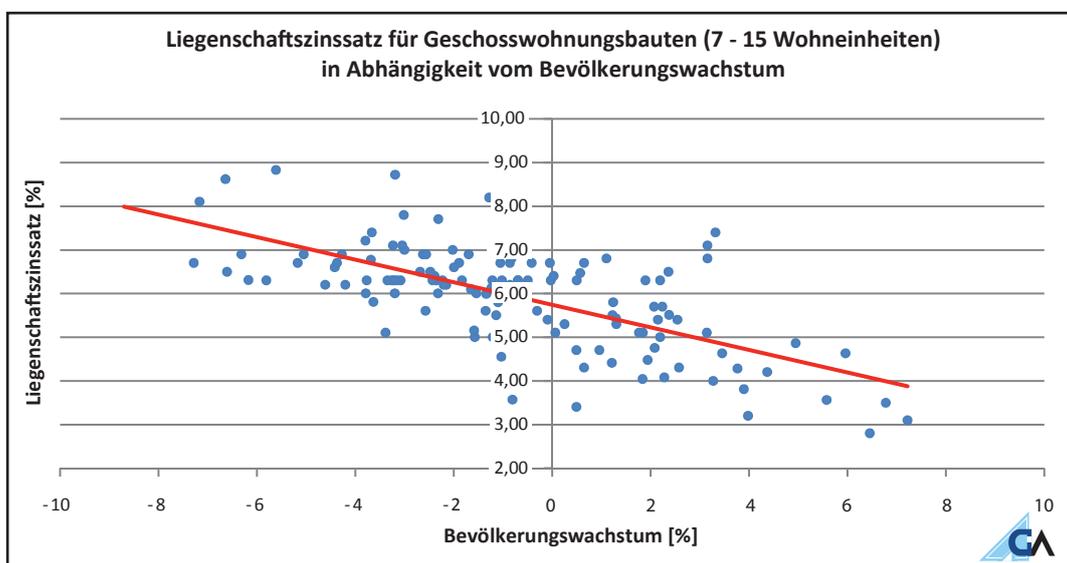


Abb. 8-10: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und dem Liegenschaftszinssatz (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)

### Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor

Sowohl der Liegenschaftszinssatz als auch der Rohertragsfaktor basieren auf den aus einem Grundstück zu erzielenden Erträgen (Reinertrag bzw. Rohertrag). Hieraus folgt, dass beide Größen eng miteinander verknüpft sind. Das Wissen über die Art der Wechselwirkung zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor kann zur Ergänzung und Plausibilisierung vorliegender Daten beitragen. Die **Abb. 8-11** und **Abb. 8-12** sollen die erforderlichen Informationen liefern.

**Abb. 8-13** zeigt die Abhängigkeiten zwischen dem Rohertragsfaktor und dem Liegenschaftszinssatz für beide Teilmärkte (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis

6 Wohneinheiten und Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten gemäß der **Abb. 8-11** und **Abb. 8-12** in einer gemeinsamen Grafik.

Es fällt auf, dass die Abhängigkeiten für beide Teilmärkte nahezu identisch sind. Das lässt sich folgendermaßen begründen: Bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten steigt der aus dem Grundstück zu generierende Rohertrag. Damit steigt jedoch auch gleichermaßen der Wert des Grundstücks. Da der Rohertragsfaktor nun gerade das Verhältnis zwischen Grundstückswert (Kaufpreis) und Rohertrag darstellt, wird der Rohertragsfaktor um die Anzahl der Wohneinheiten bereinigt. Beide Teilmärkte können damit verlustfrei zusammengefasst werden, sodass sich die Tabelle **Abb. 8-14** ergibt.

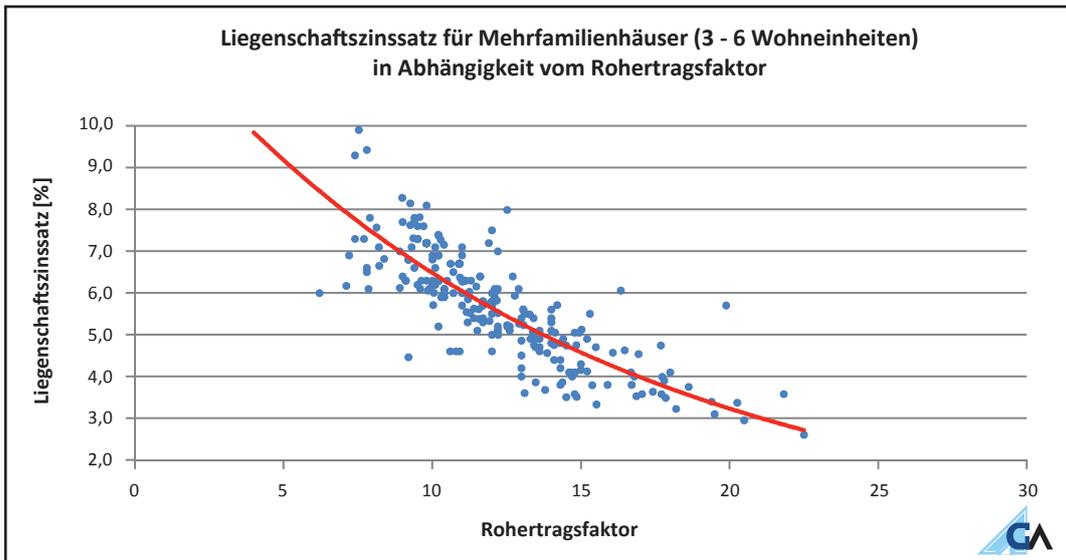


Abb. 8-11: Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertagsfaktor (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)

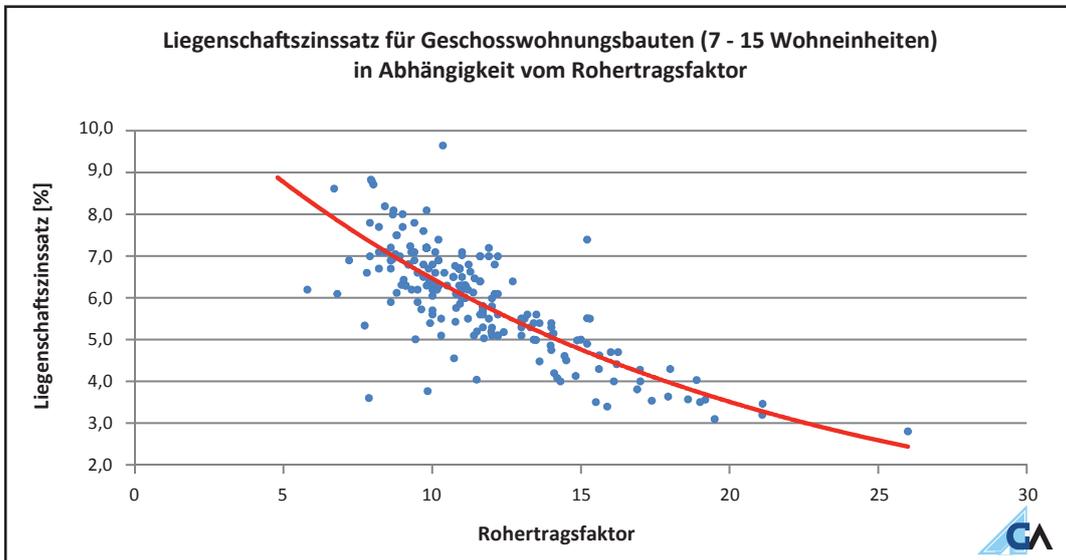


Abb. 8-12: Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertagsfaktor (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)

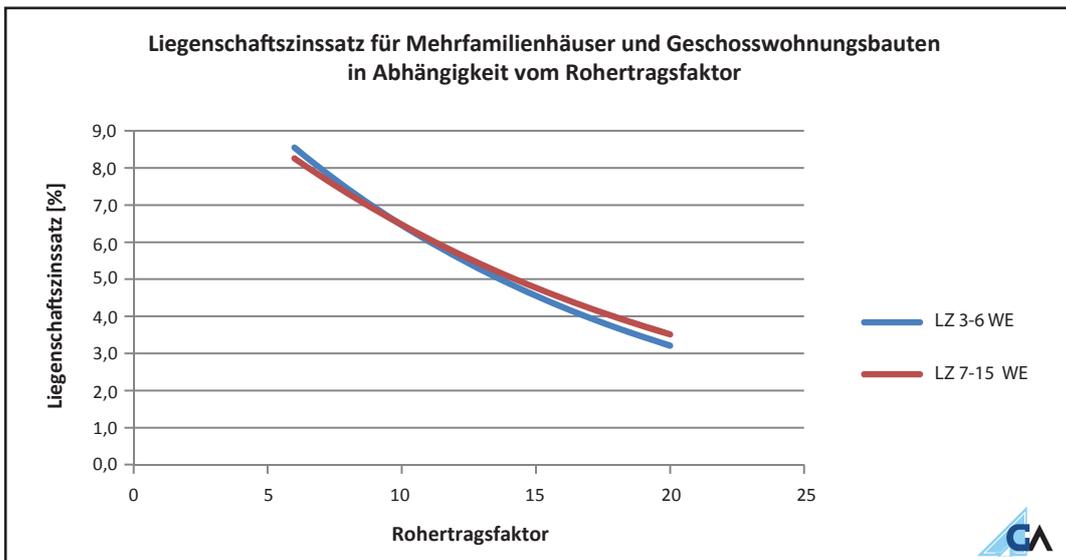


Abb. 8-13: Zusammenhang zwischen Rohertagsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

Rohertragsfaktor	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 - 15 Wohneinheiten [%]
6	8,4
7	7,9
8	7,4
9	6,9
10	6,5
11	6,1
12	5,7
13	5,3
14	5,0
15	4,7
16	4,4
17	4,1
18	3,8
19	3,6
20	3,3

Abb. 8-14: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten

#### Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Baujahresklasse in Verbindung mit dem Bodenwert

Es kann vorausgesetzt werden, dass der Liegenschaftszinssatz eines Grundstückes nicht nur durch das Bodenwertniveau, sondern auch durch dessen Bebauung beeinflusst wird. Für eine praxistaugliche Modellierung des Liegenschaftszinssatzes sollte dementsprechend auch die bauliche Substanz in die Betrachtung einfließen. Im Abschnitt „Sachwertfaktoren“ wird ebenfalls die Baujahresklasse als Synonym für die Wertigkeit eines Gebäudes gewählt. Es wird damit unterstellt, dass jede Baujahresklasse durch

spezifische wertbestimmende Merkmale (Modernisierungsgrad, Ausstattung, energetischer Zustand etc.) geprägt ist. Dementsprechend soll auch hier auf die Baujahresklasse als Synonym für die Wertigkeit der baulichen Anlagen zurückgegriffen werden.

Die **Abb. 8-15** und **Abb. 8-16** zeigen die Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwert für verschiedene Baujahresklassen für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten.

Hinweis: In **Abb. 8-15** überlagern sich die Kurven für die Baujahresklassen „vor 1919“, „1950 - 1974“ und „1990 - 2007“.

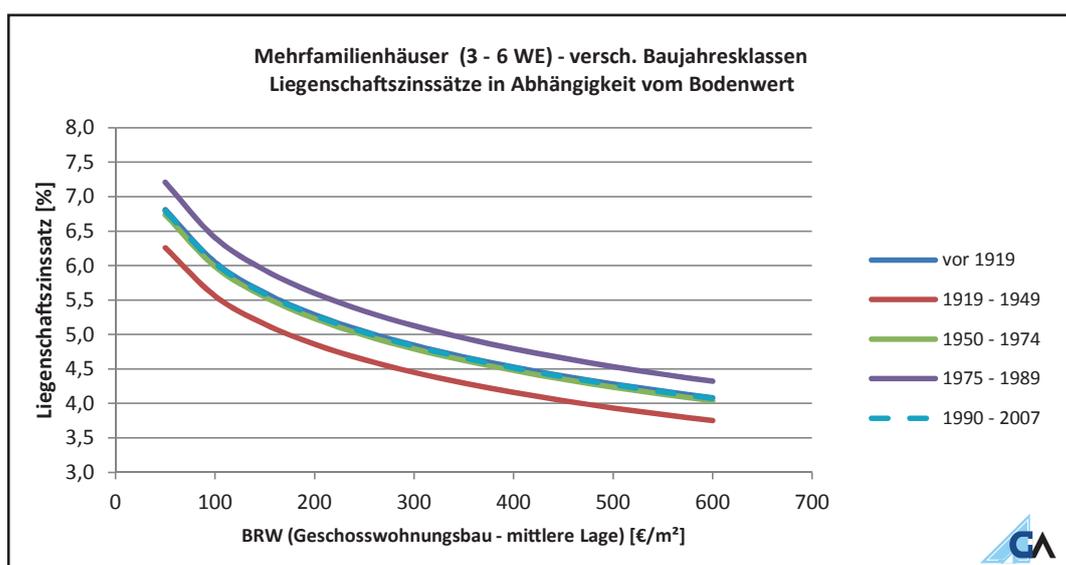


Abb. 8-15: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert

Baujahres- klasse	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]											
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
vor 1919	6,8	6,0	5,6	5,3	5,0	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,1
1919-1949	6,3	5,6	5,1	4,9	4,6	4,4	4,3	4,2	4,0	3,9	3,8	3,7
1950-1974	6,7	6,0	5,5	5,2	5,0	4,8	4,6	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0
1975-1989	7,2	6,4	5,9	5,6	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3
1990-2007	6,8	6,0	5,6	5,3	5,0	4,8	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	4,1

Abb. 8-16: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert

Die Abb. **Abb. 8-17** und **Abb. 8-18** zeigen die Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwert für verschiedene Baujahresklassen für Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten.

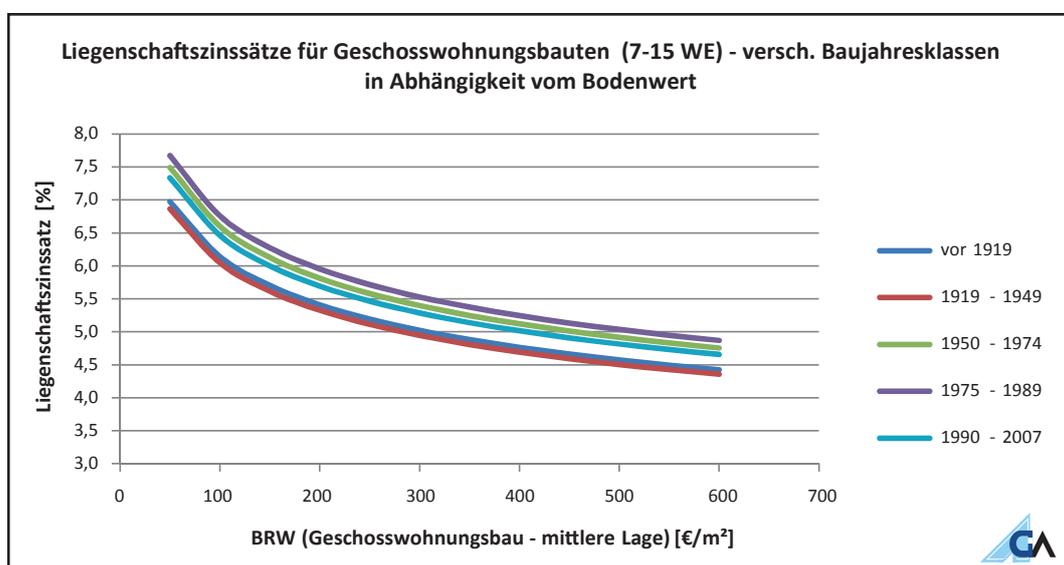


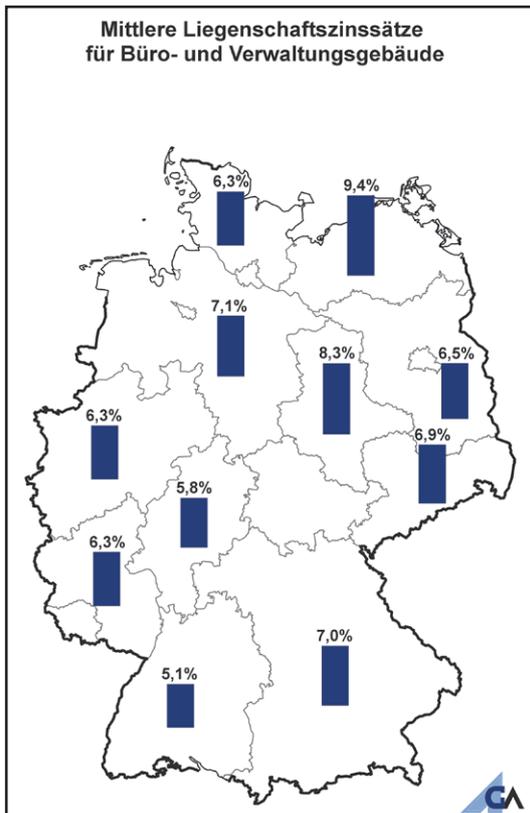
Abb. 8-17: Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten (7 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert

Baujahres- klasse	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]											
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
vor 1919	7,0	6,1	5,7	5,4	5,2	5,0	4,9	4,8	4,7	4,6	4,5	4,4
1919-1949	6,9	6,0	5,6	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,5	4,4	4,4
1950-1974	7,5	6,6	6,1	5,8	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0	4,9	4,8	4,8
1975-1989	7,7	6,8	6,3	6,0	5,7	5,5	5,4	5,2	5,1	5,0	4,9	4,9
1990-2007	7,3	6,5	6,0	5,7	5,5	5,3	5,1	5,0	4,9	4,8	4,7	4,7

Abb. 8-18: Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten (7 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert

## Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude

Einen Überblick über die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in den Bundesländern verschafft die **Abb. 8-19**. Es sei jedoch angemerkt, dass diese Darstellung nur grobe Tendenzen aufzeigen



**Abb. 8-19:** Mittlere Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Deutschland

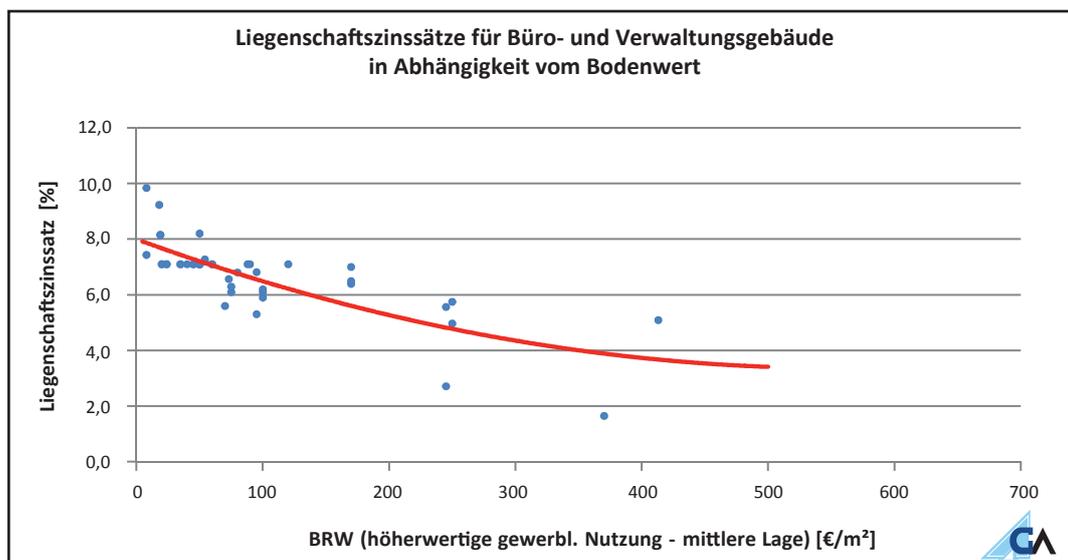
kann, da die Liegenschaftszinssätze der Bundesländer auf unterschiedlich gewogenen Siedlungsstrukturen (großstädtischer, städtischer und ländlicher Raum) beruhen können.

### Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Bodenwert

Auch für Büro- und Verwaltungsgebäude lassen sich Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz nachweisen. **Abb. 8-20** veranschaulicht diese Abhängigkeit bezogen auf Bodenrichtwerte für höherwertige gewerbliche Nutzungen in mittlerer Lage (Ib-Lage).

Grundsätzlich lässt sich festhalten: Je höher der Bodenwert ist, desto niedriger fällt der Liegenschaftszinssatz aus. Der Zusammenhang ist jedoch nicht linear, sodass die Absenkung des Liegenschaftszinssatzes bei höheren Bodenwerten etwas gedämpft wird.

Es kann vorausgesetzt werden, dass der Liegenschaftszinssatz eines Büro- oder Verwaltungsgrundstücks nicht nur durch das Bodenwertniveau beeinflusst wird. Jedoch lassen sich mit dem vorliegenden Datenmaterial aufgrund der Individualität von Büro- und Verwaltungsgrundstücken keine Grundstücksklassen mit einheitlichen Merkmalen bilden. Eine gebäudespezifische Analyse ist daher nicht möglich. Es soll aus diesem Grund lediglich eine Betrachtung des Zusammenhangs zwischen Rohertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgen – auch wenn diese für die Praxis von untergeordneter Bedeutung ist, da angenommen werden kann, dass geeignete objektspezifische Rohertragsfaktoren nur in Ausnahmefällen vorliegen.



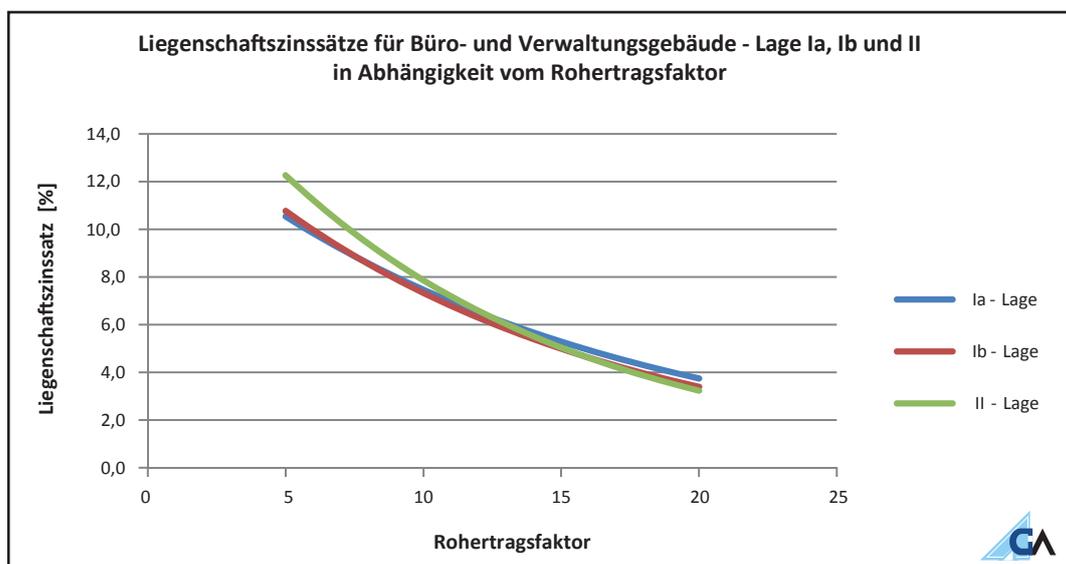
**Abb. 8-20:** Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Büro- und Verwaltungsgebäude in Ib-Lage)

### Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor

Die **Abb. 8-21** zeigt die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Rohertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude in Ia-, Ib- und II-Lage. Die Ableitung erfolgte mit Bestimmtheitsmaßen von 74 % bis 82 %.

Es zeigt sich, dass die Lagequalität keinen nachweisbaren Einfluss auf die Beziehung zwischen Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz ausübt. Das ist nachvollziehbar: Bei höherer Lagequalität steigt der aus dem bebauten Grundstück zu generierende Rohertrag. Damit

steigt jedoch auch gleichermaßen der Wert des bebauten Grundstücks. Da der Rohertragsfaktor nun gerade das Verhältnis zwischen Grundstückswert (Kaufpreis) und Rohertrag darstellt, wird der Rohertragsfaktor um den Einfluss der Lagequalität bereinigt. Der Liegenschaftszinssatz kann damit verlustfrei lageunabhängig vom Rohertragsfaktor dargestellt werden. Es ergibt sich somit die Tabelle **Abb. 8-22**:



**Abb. 8-21:** Zusammenhang zwischen Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Büro- und Verwaltungsgebäude

Rohertragsfaktor	Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Ia-, Ib- und II-Lage [%]
6	10,2
7	9,4
8	8,8
9	8,1
10	7,5
11	7,0
12	6,5
13	6,0
14	5,5
15	5,1
16	4,8
17	4,4
18	4,1
19	3,8
20	3,5

**Abb. 8-22:** Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude



## 8.4 Rohertragsfaktoren

Für die Ableitung von Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten und Büro- und Verwaltungsgebäude stehen aus der Erhebung 2011 und 2012 insgesamt 746 Datensätze von 189 Gutachterausschüssen zur Verfügung. Vertreten sind alle Länder, ausgenommen Berlin, Bremen und Saarland. Der Großteil der Daten stammt aus Niedersachsen (30 %) und Nordrhein-Westfalen (16 %).

Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen wurden anhand von Durchschnittswerten durchgeführt. Sie sollen überregionale Zusammenhänge und Entwicklungen aufzeigen. Eine unreflektierte Anwendung der Daten auf einen regionalen

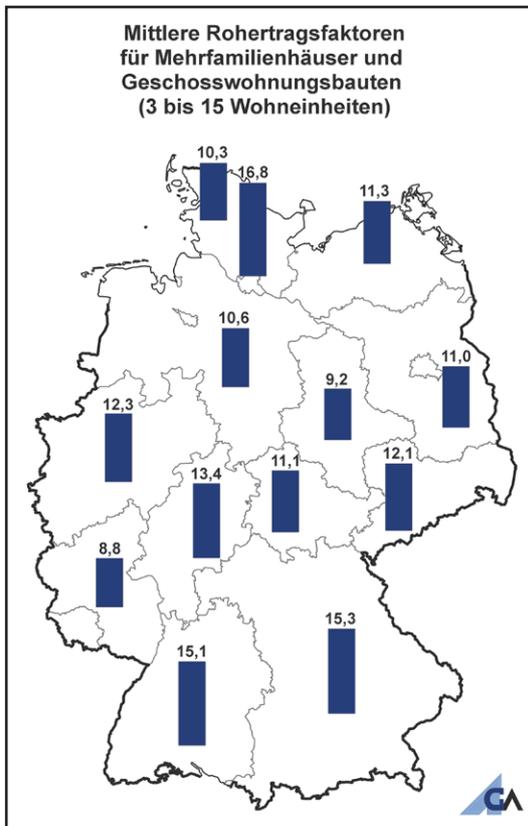
Markt wird ausdrücklich nicht empfohlen. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

### Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

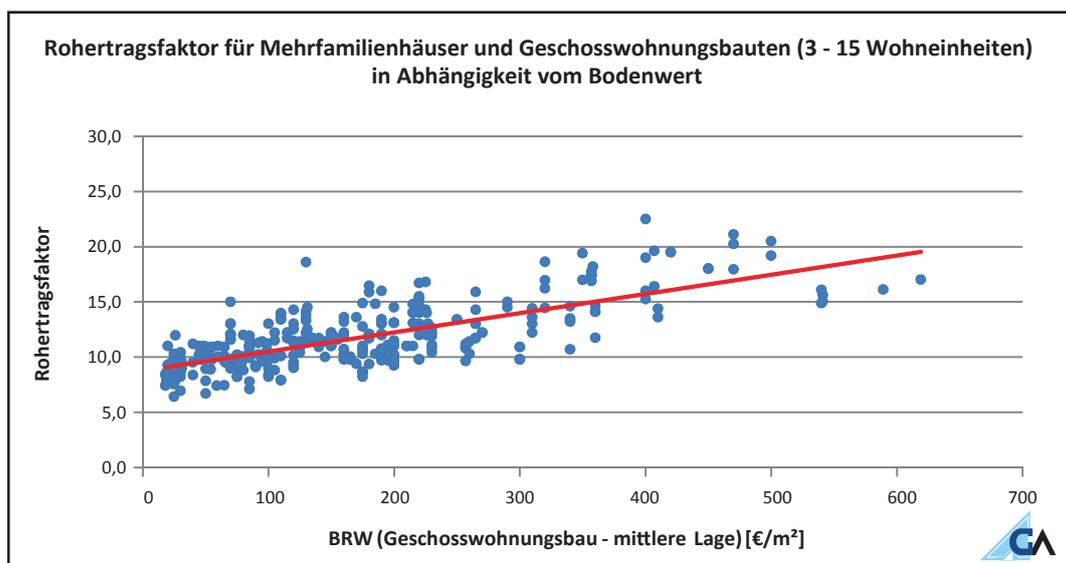
Einen Überblick über die durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten in den Bundesländern verschafft die **Abb. 8-23**. Es sei jedoch angemerkt, dass diese Darstellung nur grobe Tendenzen aufzeigen kann, da die Rohertragsfaktoren der Bundesländer auf unterschiedlich gewogenen Siedlungsstrukturen (großstädtischer, städtischer und ländlicher Raum) beruhen können.

### Der Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenwert

Im Abschnitt „Liegenschaftszinssätze“ wurde bereits auf die enge Beziehung zwischen Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz hingewiesen. Beide Größen basieren auf dem aus einem Grundstück erzielbaren Ertrag und stehen damit zwangsläufig in einer engen Wechselwirkung zueinander. Daraus folgt auch, dass beide Größen auf dieselben Grundstücksmerkmale reagieren. Die im Kapitel 8.3 gezeigte Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwert auf Seite 279 gilt dementsprechend in übertragener Weise auch für die Rohertragsfaktoren. Dies zeigt die **Abb. 8-24**.



**Abb. 8-23:** Mittlere Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (3 bis 15 Wohneinheiten) in Deutschland

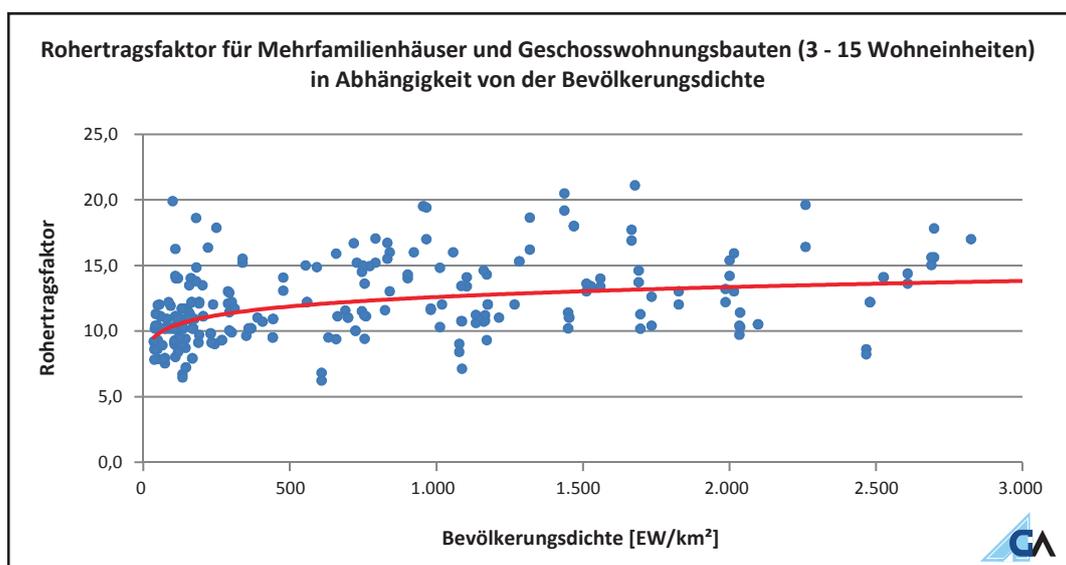


**Abb. 8-24:** Zusammenhang zwischen Bodenwert und Rohertagsfaktor (Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten)

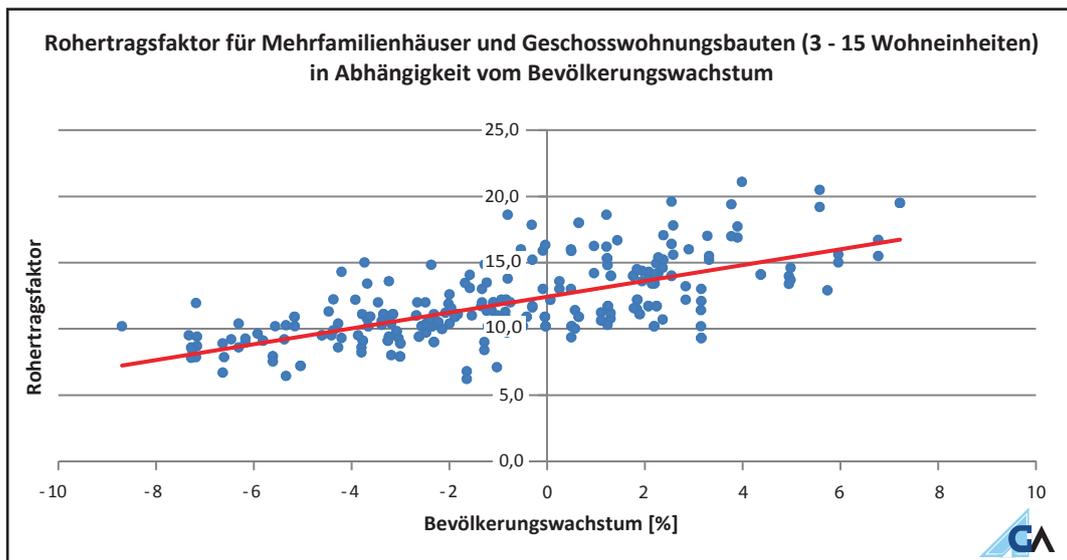
### Der Rohertagsfaktor in Abhängigkeit von Bevölkerungsdichte und -entwicklung

Wie im Kapitel 8.1 „Demographische Indikatoren und Bodenpreise“ auf Seite 273 gezeigt wurde, besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Bodenwert und der Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Besteht für den Rohertagsfaktor eine Abhängigkeit zum Bodenwert, existiert demnach zwangsläufig auch eine Abhängigkeit zur Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Auf eine entsprechende dreidimensionale Darstellung (Rohertagsfaktor, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum) soll hier jedoch verzichtet werden, da kein Genauigkeitsgewinn gegenüber der Bodenwertabhängigkeit zu erwar-

ten ist. Der Bodenwert ist letztendlich das Ergebnis aus allen Einflussgrößen, welche das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – und damit den Preis – beeinflussen. Die Parameter Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum sind dagegen zwar durchaus gewichtige, aber die Marktsituation eben nicht abschließend beschreibende Größen. Wohl können sie aber zur Plausibilisierung vorhandener Daten und zur Einschätzung der allgemeinen Marktsituation dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den **Abb. 8-25** und **Abb. 8-26** eine Darstellung des Zusammenhangs zwischen der Bevölkerungsdichte und dem Rohertagsfaktor einerseits sowie zwischen dem Bevölkerungswachstum und dem Rohertagsfaktor andererseits.



**Abb. 8-25:** Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Rohertagsfaktor (Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten)

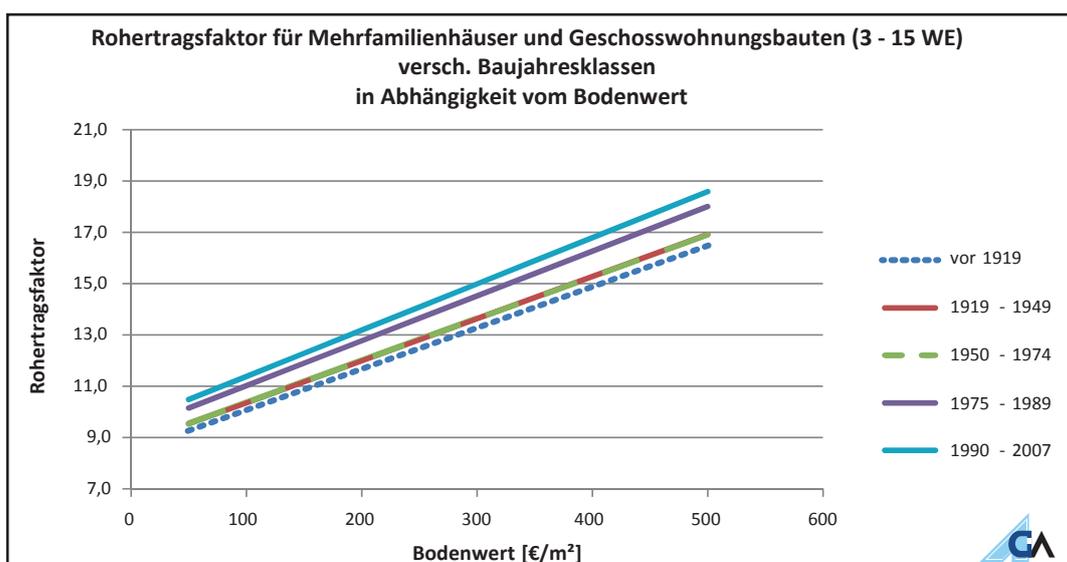


**Abb. 8-26:** Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Rohertagsfaktor (Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten)

### Der Rohertagsfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse in Verbindung mit dem Bodenwert

Es ist anzunehmen, dass der Ertrag aus einem Mehrfamilienhaus bzw. Geschosswohnungsbau auch vom Wert der baulichen Anlagen beeinflusst wird. Wie in den Kapiteln zuvor soll auch hier unterstellt werden, dass verschiedene Baujahresklassen spezifische Grundstücksmerkmale (Modernisierungsgrad, Ausstattung, energetischer Zustand etc.) mit sich bringen. Die Baujahresklassen können damit in gewissem Rahmen als Variable für bestimmte Wertigkeiten dienen. Die **Abb. 8-27** und **Abb. 8-28** zeigen vor diesem

Hintergrund die Auswertungen bezüglich der Abhängigkeit zwischen dem Rohertagsfaktor und dem Bodenwert in Verbindung mit der Baujahresklasse.



**Abb. 8-27:** Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (3 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert

Baujahres- klasse	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]									
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500
vor 1919	9,2	10,0	10,8	11,6	12,4	13,2	14,0	14,8	15,6	16,4
1919-1949	9,5	10,4	11,2	12,0	12,8	13,6	14,5	15,3	16,1	16,9
1950-1974	9,5	10,3	11,2	12,0	12,8	13,6	14,4	15,3	16,1	16,9
1975-1989	10,1	11,0	11,9	12,8	13,6	14,5	15,4	16,3	17,1	18,0
1990-2007	10,5	11,4	12,3	13,2	14,1	15,0	15,9	16,8	17,7	18,6

Abb. 8-28: Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (3 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert

### Rohrtragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Ähnlich wie bei den Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ist auch für Büro- und Verwaltungsgebäude eine Abhängigkeit des Rohertragsfaktors vom Bodenwert nachweisbar. Allerdings ist aufgrund des geringen Umfangs des zur Verfügung stehenden Datenmaterials (48 Datensätze von 30 Gutachterausschüssen aus 8 Ländern) die statistische Sicherheit der Ergebnisse als untergeordnet einzustufen. Eine Anwendung der Daten bedarf einer besonders kritischen Würdigung (Abb. 8-29).

Bodenwert für höherwertige gewerbliche Nutzung [€/m <sup>2</sup> ]	Rohrtragsfaktor
100	11,7
150	12,1
200	12,4
250	12,8
300	13,2
350	13,6
400	14,0
450	14,4
500	14,7
550	15,1
600	15,5

Abb. 8-29: Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit vom Bodenwert



## 8.5 Umrechnungskoeffizienten

Abweichende wertrelevante Merkmale von ansonsten gleichartigen Grundstücken können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten werden Vergleichspreise gebildet, aus denen wiederum Verkehrswerte abzuleiten sind (siehe auch: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL, Veröffentlicht im Bundesanzeiger, 11.04.2014 BAnz AT 11.04.2014, B3)).

Der AK OGA hat für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 keine Informationen zu Umrechnungskoeffizienten von den Gutachterausschüssen erhoben, insoweit können hier keine bundesweit gültigen Aussagen getroffen werden. In den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse und den Landesgrundstücksmarktberichten der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen liegen allerdings Informationen zu Umrechnungskoeffizienten vor.

Das zuständige Bundesministerium hat den AK OGA im Zusammenhang mit der Erstellung der Vergleichsrichtlinie gebeten, bundesweit anwendbare Umrechnungskoeffizienten zur

Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Merkmale auf den Bodenwert abzuleiten. Das Untersuchungsergebnis ist in der o. g. VW-RL in den Anlagen 1 und 2 veröffentlicht worden.

Die Anlage 1 zur VW-RL enthält Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken. Die Anlage 2 zur VW-RL enthält Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Zu dieser Untersuchung hat der AK OGA einen Abschlussbericht erstellt. Dieser Bericht enthält die detaillierte Darstellung der Analysen und Berechnungsmodelle. Der Abschlussbericht steht unter dem folgenden Link zum kostenlosen Download zur Verfügung:

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>



## 8.6 Sachwertfaktoren

Der Datenbestand aus der Erhebung 2011 und 2012 umfasst Sachwertfaktoren aus allen Ländern Deutschlands, ausgenommen der Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. Der Großteil der Daten stammt aus Niedersachsen (28 %), Nordrhein-Westfalen (20 %) sowie Hessen (12 %) und Brandenburg (11 %). Insgesamt liegen 652 Datensätze von 197 Gutachterausschüssen vor. Die erhobenen Daten beruhen auf dem Sachwertmodell gemäß WertR 2006.

Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen wurden anhand von Durchschnittswerten durchgeführt. Sie sollen überregionale Zusammenhänge und Entwicklungen aufzeigen. Eine unreflektierte Anwendung der Daten auf einen regionalen

Markt wird ausdrücklich nicht empfohlen. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

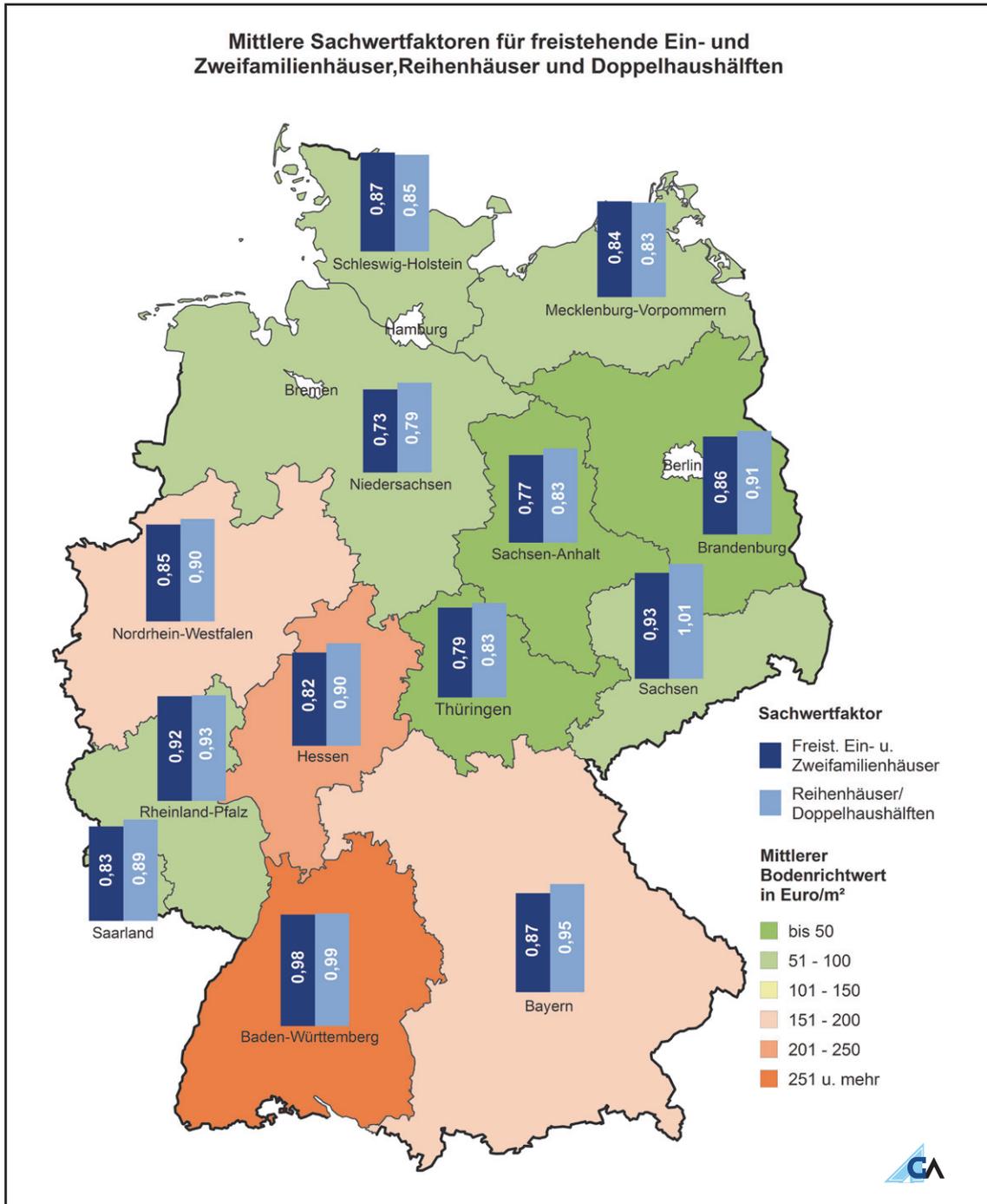
Einen groben Überblick über die Entwicklung der bundesweiten Sachwertfaktoren verschafft die **Abb. 8-30**. Sie zeigt für die Jahre 2007 bis 2012 die durchschnittlichen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Sachwertfaktoren					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						
Durchschnittswert	0,80	0,76	0,80	0,81	0,81	0,82
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>						
Durchschnittswert	0,87	0,84	0,85	0,86	0,86	0,88

**Abb. 8-30:** durchschnittliche Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Baujahresklasse 1990 bis 2007

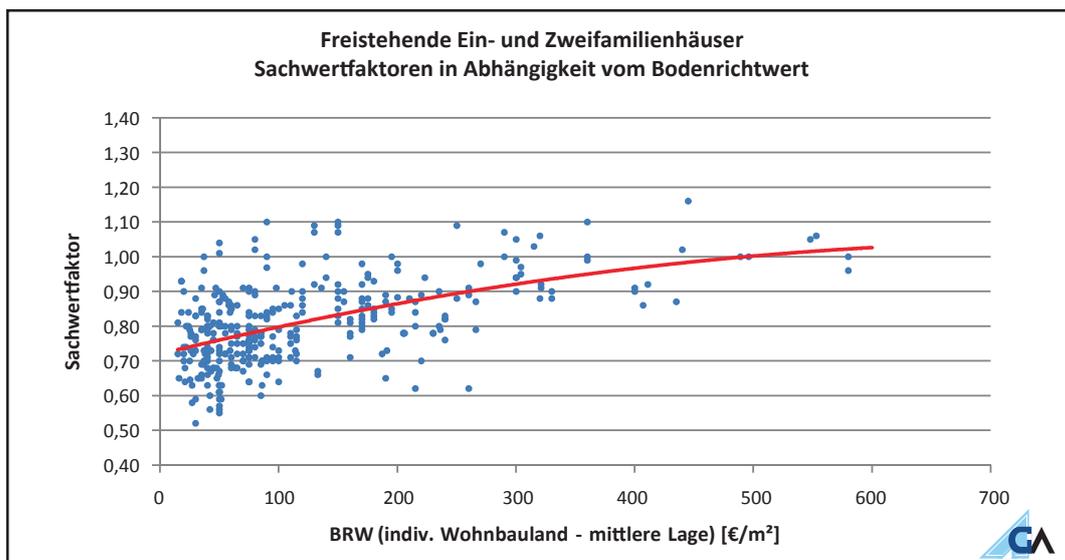
**Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Bodenwert**

Die regionale Ausprägung der Sachwertfaktoren zeigt **Abb. 8-31**. Hierbei wird die Abhängigkeit zwischen dem durchschnittlichen Bodenwertniveau (dargestellt durch den durchschnittlichen Bodenrichtwert in mittlerer Lage) und dem durchschnittlichen Sachwertfaktor deutlich. Grundsätzlich gilt: Je höher das Bodenwertniveau ist, desto größer ist der Sachwertfaktor.

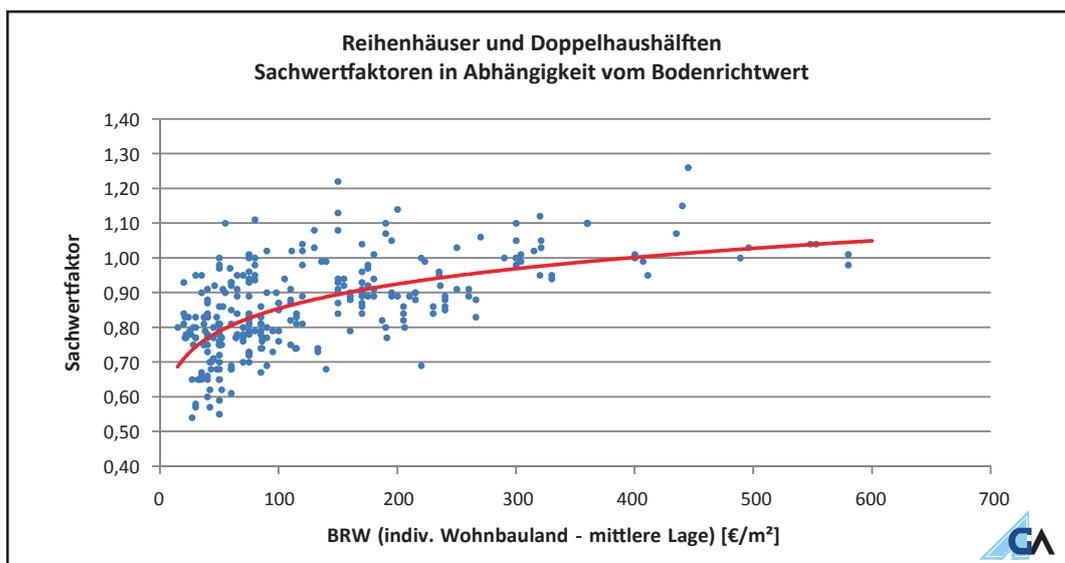


**Abb. 8-31:** Mittlere Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Deutschland

Der funktionale Zusammenhang zeigt sich folgendermaßen (**Abb. 8-32** und **Abb. 8-33**):



**Abb. 8-32:** Zusammenhang zwischen Bodenwert und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)



**Abb. 8-33:** Zusammenhang zwischen Bodenwert und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

### Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von Bevölkerungsdichte und -wachstum

Wie im Kapitel 8.1 „Demographische Indikatoren und Bodenpreise“ auf Seite 273 gezeigt wurde, besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Bodenwert und der Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Besteht für den Sachwertfaktor eine Abhängigkeit zum Bodenwert, existiert demnach zwangsläufig auch eine Abhängigkeit zur Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Auf eine entsprechende dreidimensionale Darstellung (Sachwertfaktor, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum) soll hier jedoch verzichtet werden, da kein Genauigkeitsgewinn gegenüber der Bodenwertabhängigkeit zu erwarten ist.

Wie im Kapitel „Bodenwerte“ bereits ausgeführt, ist der Bodenwert ja letztendlich das Ergebnis aus allen Einflussgrößen, welche das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – und damit den Preis – beeinflussen. Die Parameter Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum sind dagegen zwar durchaus gewichtige, aber die Marktsituation eben nicht abschließend beschreibende Größen. Wohl können sie aber zur Plausibilisierung vorhandener Daten und zur Einschätzung der allgemeinen Marktsituation dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den **Abb. 8-34** bis **Abb. 8-37** eine Darstellung des Zusammenhangs zwischen der Bevölkerungsdichte und dem Sachwertfaktor einerseits sowie dem Bevölkerungswachstum und dem Sachwertfaktor andererseits.

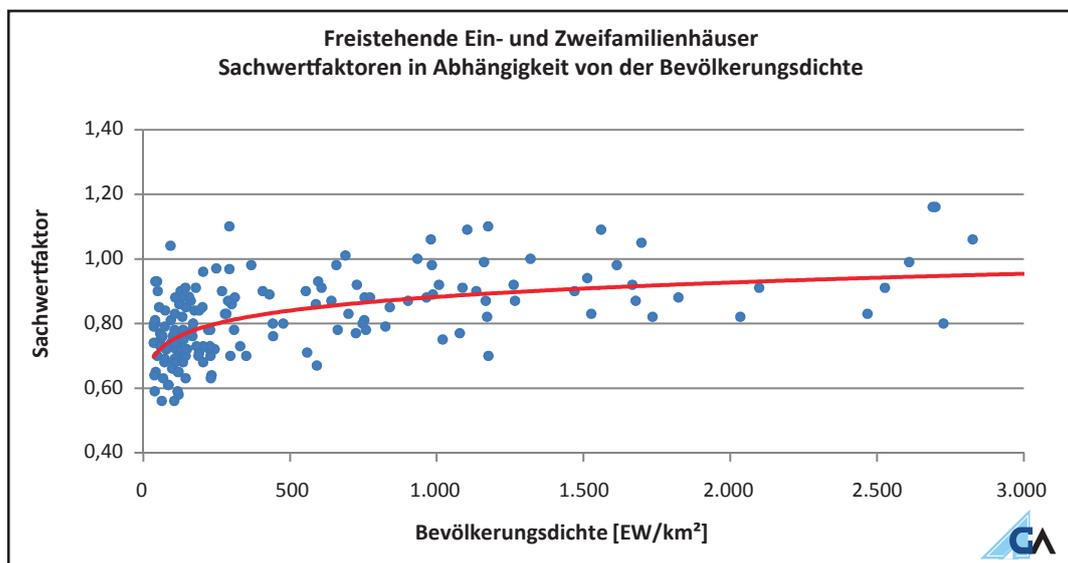


Abb. 8-34: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

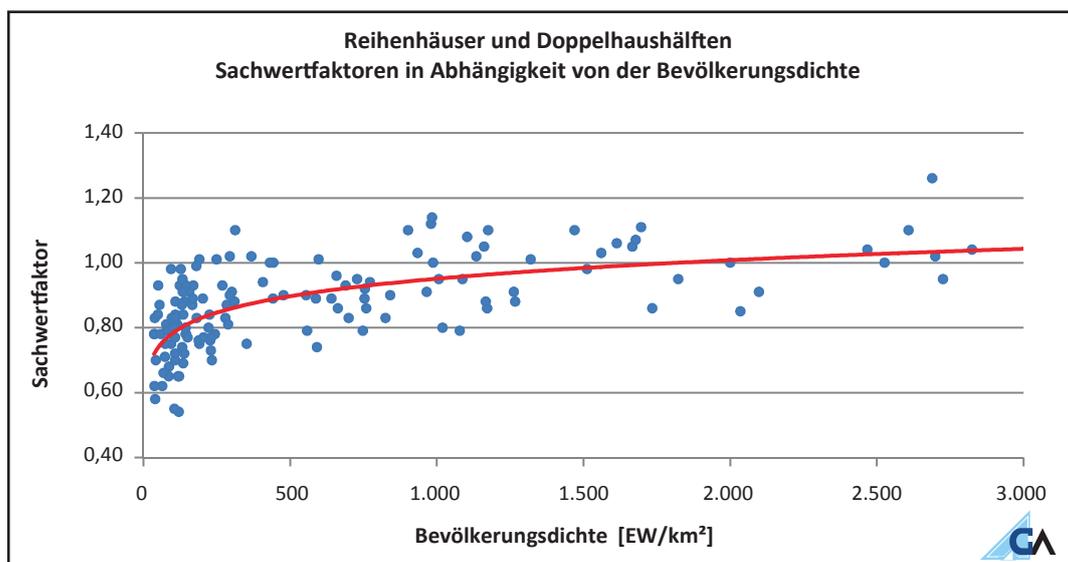
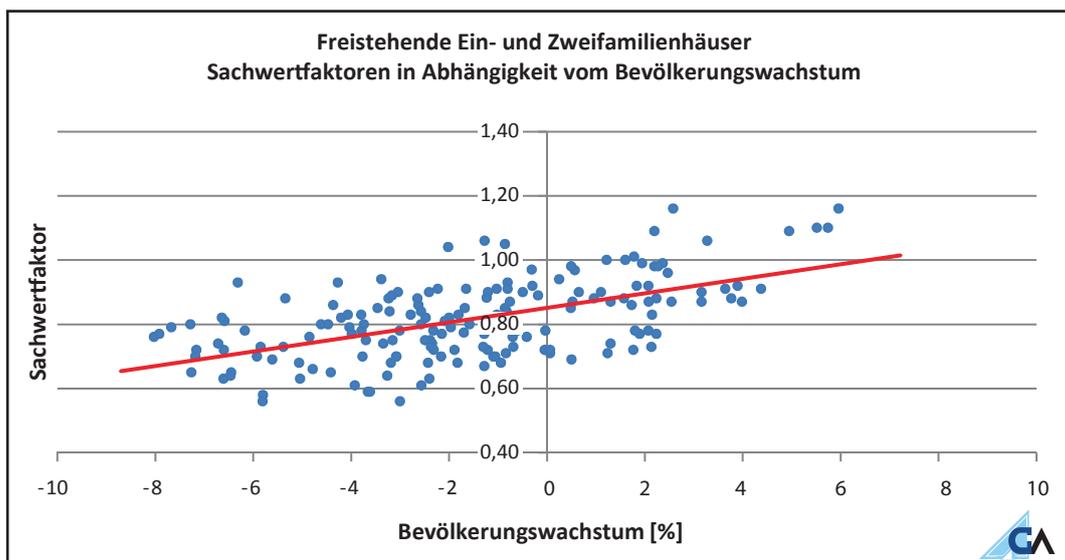
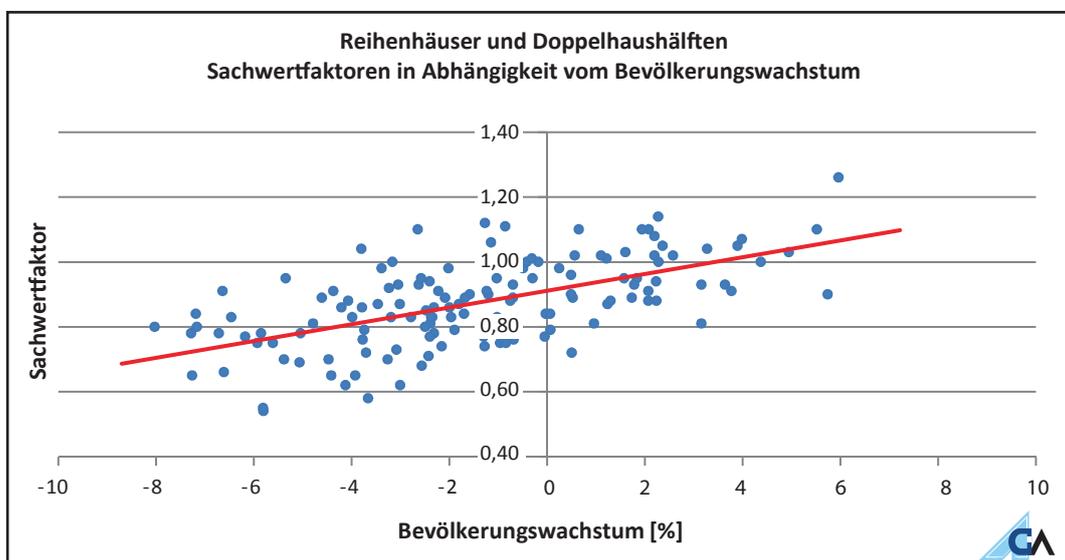


Abb. 8-35: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)



**Abb. 8-36:** Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)



**Abb. 8-37:** Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

### Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse

Sachwertfaktoren werden nicht ausschließlich durch den Bodenwert bzw. die Bevölkerungsdichte beeinflusst. Allgemein kann festgehalten werden, dass sämtliche Grundstücksmerkmale, welche zu einer relativ höheren Nachfrage führen, höhere Sachwertfaktoren verursachen. Der Sachwertfaktor ist somit ein Indiz für die Attraktivität (und damit die Wertigkeit) eines Grundstücks auf dem örtlichen Markt. Diese

Wertigkeit wird von den verschiedensten Parametern beeinflusst und kann an dieser Stelle nicht pauschal beschrieben werden. Wird jedoch unterstellt, dass Baujahresklassen durch spezifische Gebäudemerkmale (Modernisierungsgrad, Ausstattung, energetischer Zustand, Verfügbarkeit etc.) geprägt sind, können diese in gewissem Rahmen als Synonym für die Wertigkeit der Gebäude dienen. Die **Abb. 8-38** und **Abb. 8-39** zeigen in Anlehnung daran die Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von der Baujahresklasse der Wohngebäude.

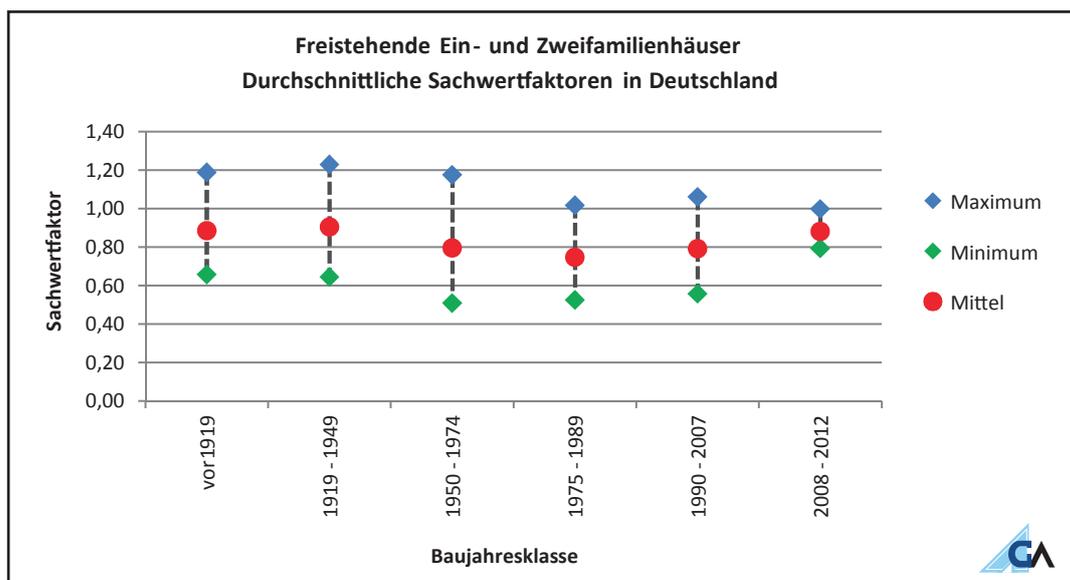


Abb. 8-38: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (freist. Ein- und Zweifamilienhäuser)

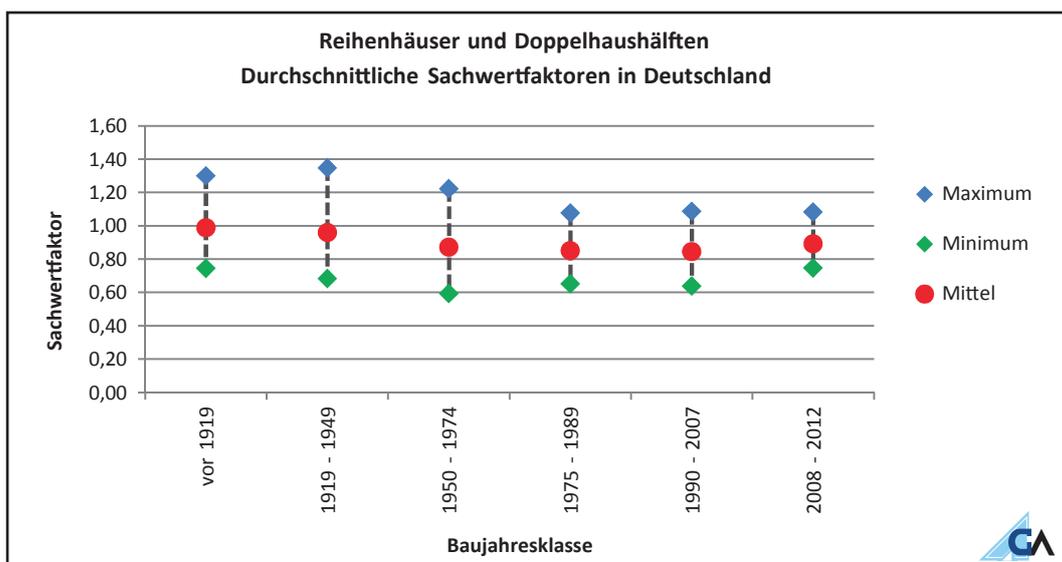


Abb. 8-39: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

**Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse in Verbindung mit dem Bodenwert**

Für eine praxistaugliche Beschreibung des Sachwertfaktors ist eine möglichst umfassende Berücksichtigung aller nicht miteinander korrelierten wertbeeinflussenden Parameter erforderlich. Unter den zuvor genannten Parametern bieten sich hierfür der durchschnittliche Bodenrichtwert in mittlerer Lagequalität (als Synonym für das örtliche Preisniveau) und die Baujahresklasse (als Synonym für den durchschnittlichen, nicht marktangepassten Wert der baulichen Anlagen) an. Damit ergibt sich eine Annäherung an die in bereits verschiedenen Untersuchungen beschriebene Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert und dem vorläufigen, d. h. nicht marktangepassten, Sachwert.

Es lässt sich folgende Systematik ableiten (Abb. 8-40 und Abb. 8-41):

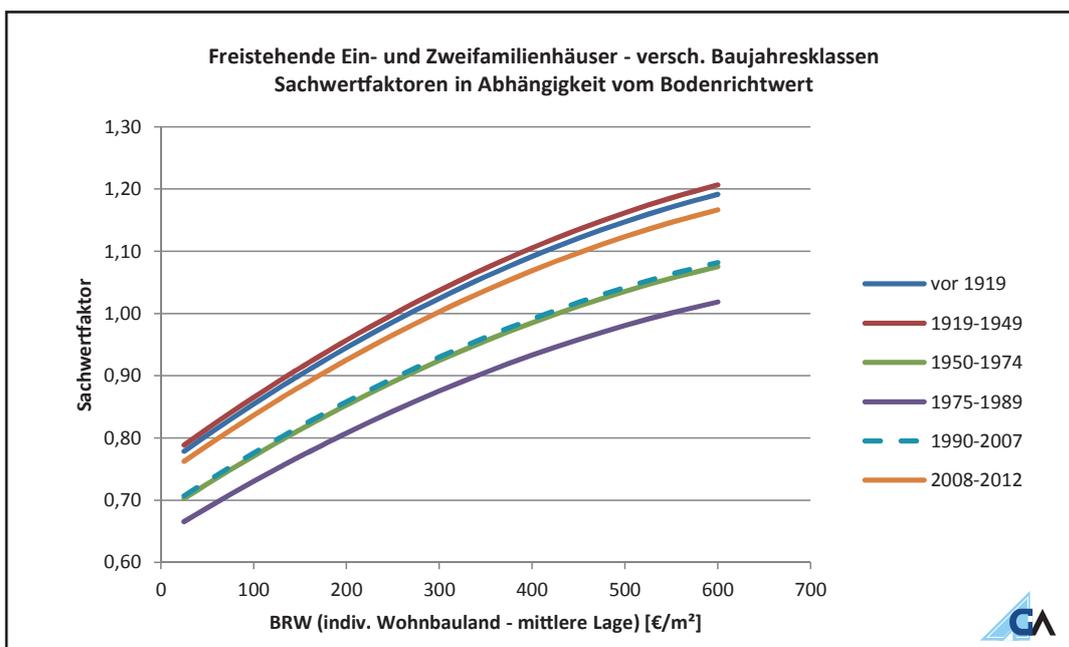
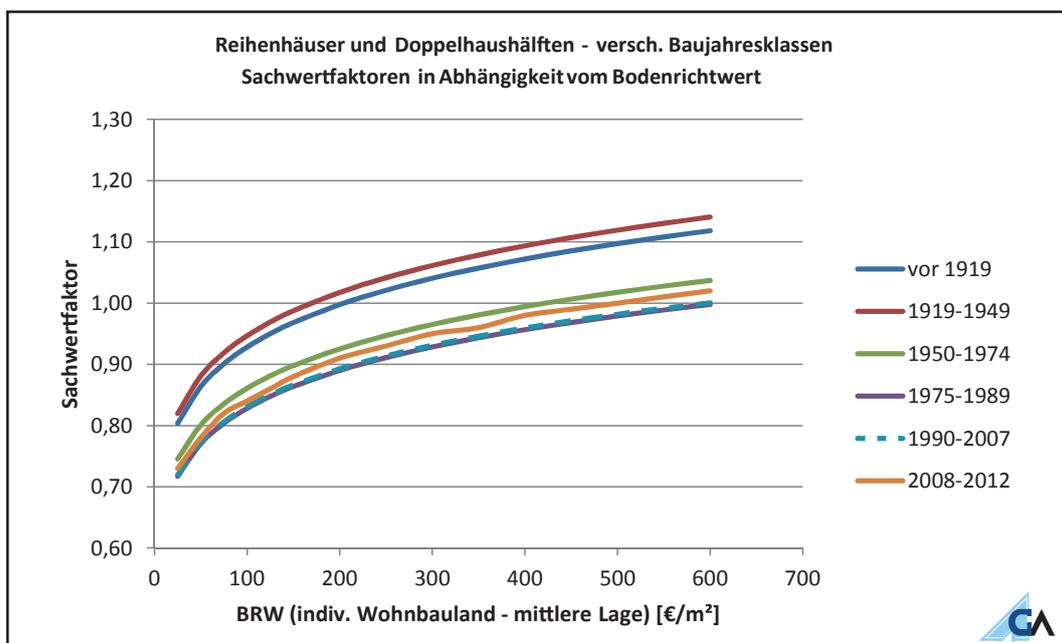


Abb. 8-40: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Sachwertfaktoren		Bodenrichtwert [€/m²]														
		25	50	75	100	125	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Baujahresklasse	vor 1919	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,95	0,99	1,02	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19
	1919-1949	0,79	0,81	0,84	0,87	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19	1,21
	1950-1974	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	0,99	1,01	1,04	1,06	1,08
	1975-1989	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	1990-2007	0,71	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,86	0,90	0,93	0,96	0,99	1,02	1,04	1,06	1,08
	2008-2012	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17

Abb. 8-41: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in Regionen mit vergleichsweise niedrigem Preisniveau aufgrund der guten Flächenverfügbarkeit weniger gefragt als freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Tendenz zeigt sich in **Abb. 8-42** sehr deutlich im Funktionsverlauf unterhalb eines Bodenrichtwertes von 100 €/m<sup>2</sup>.



**Abb. 8-42:** Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

Sachwertfaktoren		Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]														
		25	50	75	100	125	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Baujahresklasse	vor 1919	0,81	0,87	0,90	0,93	0,96	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13
	1919-1949	0,82	0,88	0,92	0,95	0,97	0,99	1,02	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14	1,15
	1950-1974	0,74	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
	1975-1989	0,72	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
	1990-2007	0,72	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00
	2008-2012	0,73	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02

**Abb. 8-43:** Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)



## **9 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland**



## 9.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse

### 9.1.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte sind grundlegende Übersichten über den bebauten und unbebauten Grundstücksmarkt und werden von Gutachterausschüssen regelmäßig für deren kompletten Zuständigkeitsbereich herausgegeben. Grundstücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung und auf der anderen Seite die für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung des Marktvolumens (Kauffallzahlen, Flächen- und Geldumsätze) erfolgt differenziert in verschiedene Teilmärkte. Die unbebauten Grundstücke und bebaute Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differenziert; bebaute gewerbliche Grundstücke rücken insbesondere in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden. Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in den Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können.

Grundstücksmarktberichte werden in der Regel jährlich erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aber aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Gesetzgebungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild in der Erstellung sowie den Inhalt von Grundstücksmarktberichten (vgl. **Abb. 9-1**). In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen.

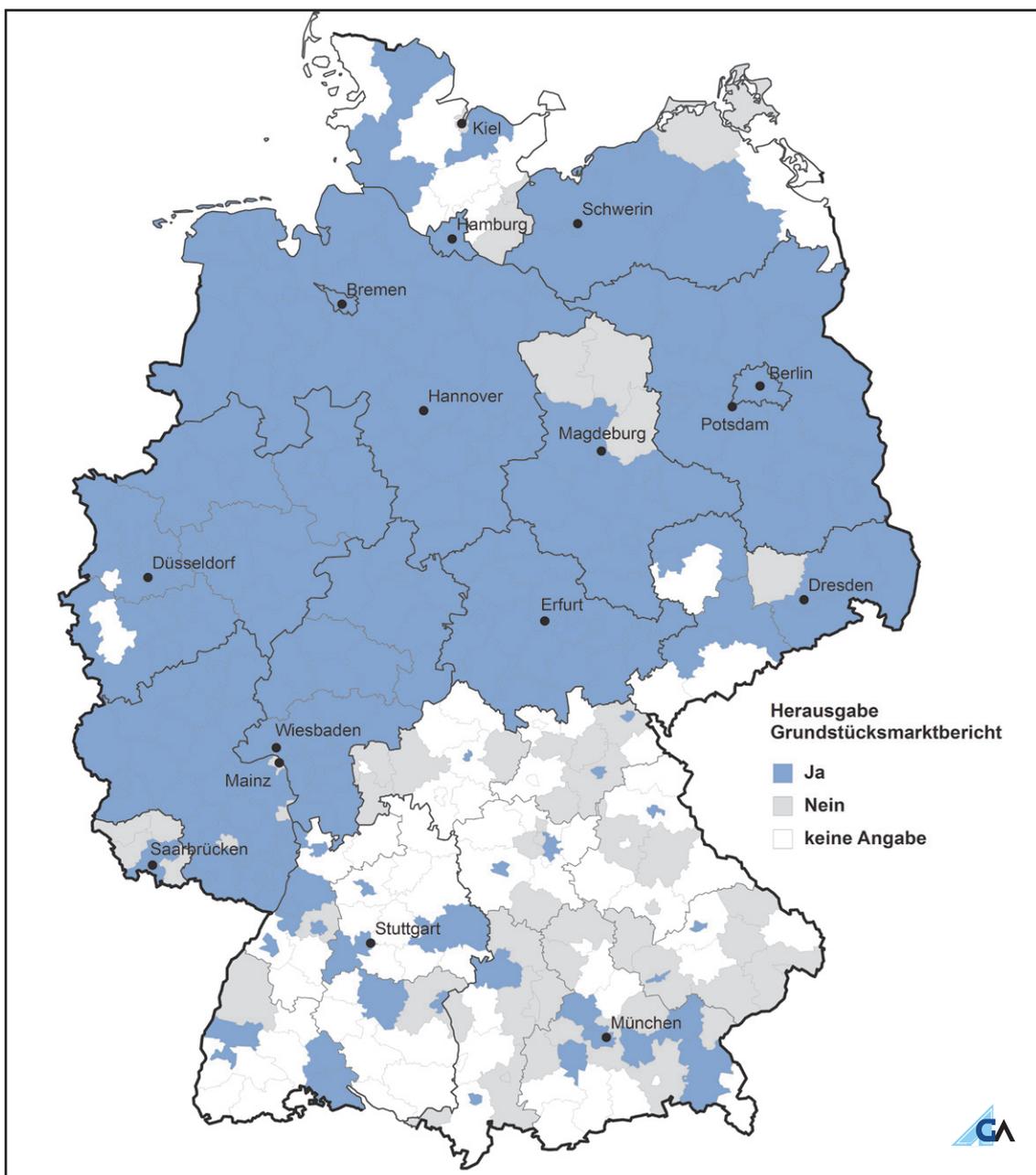


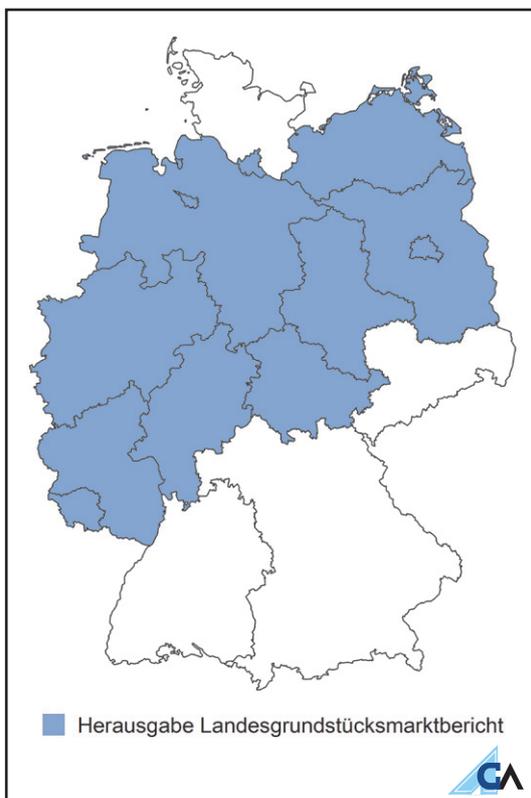
Abb. 9-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2013)

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum für 274 Landkreise bzw. kreisfreie Städte Grundstücksmarktberichte herausgegeben.

Für 80 Landkreise haben die Gutachterausschüsse keine Angaben gemacht und für 59 Landkreise wurde angegeben, dass keine Grundstücksmarktberichte erstellt werden.

Für die einzelnen Bundesländer ist ein deutlicher Unterschied in der Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten zu erkennen. Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beschrieben, in anderen Bundesländern gibt es deutliche Lücken in der Abdeckung.

Landesgrundstücksmarktberichte werden von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben. Anders als Grundstücksmarktberichte untersuchen sie das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2013 nicht in allen Bundesländern erhältlich (vgl. **Abb. 9-2**).

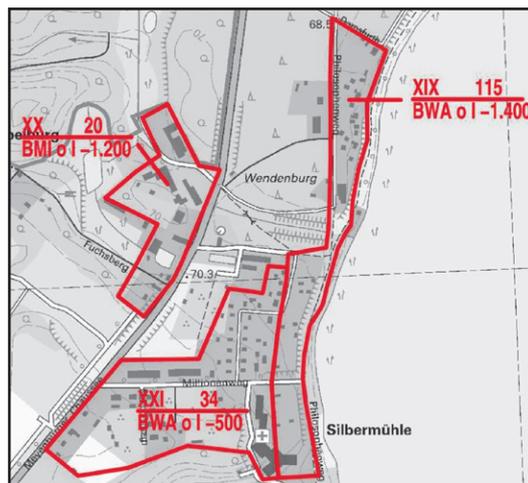


**Abb. 9-2:** Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten [Stand 2013]

### 9.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind als Geldbetrag ausgewiesene und auf einen Quadratmeter des Bodens normierte durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten ausschließlich für den Boden und berücksichtigen dessen unterschiedliche Entwicklungszustände. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und lassen sich ebenfalls für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmen. Bodenrichtwerte werden entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe. Bodenrichtwerte sind nicht verbindlich, sondern dienen der Orientierung der Marktteilnehmer.

Bodenrichtwerte werden nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke in Richtwertzonen zusammengefasst (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des (fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (siehe **Abb. 9-3**). Die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte wird durch die Bodenrichtwertrichtlinie vereinheitlicht.



**Abb. 9-3:** Zonale Bodenrichte am Beispiel der Stadt Plau am See zum Stichtag 31.12.2012. Die Zonen sind mit römischen Ziffern durchnummeriert

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim / Oberer Gutachterausschuss Mecklenburg-Vorpommern)

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; näheres können seit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 die Landesregierungen regeln. Tatsächlich werden Bodenrichtwerte in der Regel jährlich neu ermittelt. Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgt nach unterschiedlichen Verfahren; in bebauten, insbesondere innerstädtischen Lagen lassen sich mit entsprechenden Methoden und dem Sachverstand der Gutachterausschüsse ebenfalls aktuelle Bodenrichtwerte ableiten.

**Bodenrichtwerte für Bauland**

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2012 wurden von den an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen weit über 500.000 Bodenrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Davon entfallen auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der Stadt Hamburg 255.000 Bodenrichtwerte. Die Anzahl der abgeleiteten und beschlossenen Bodenrichtwerte nahm in den vergangenen Jahren stetig zu.

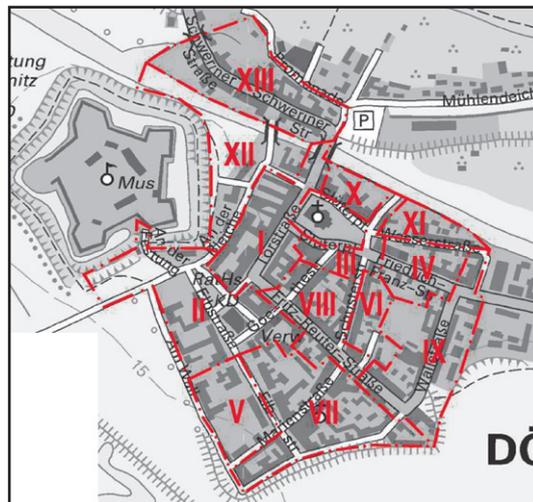
**Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen**

Im Jahr 2012 wurden durch 350 der an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen; dies entspricht 84,9 % aller teilnehmenden Gutachterausschüsse. Zu beachten ist, dass sich nicht in jedem Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses landwirtschaftliche Flächen befinden. Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum kann die Anzahl der Gutachterausschüsse, die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet haben, als konstant eingeschätzt werden.

**Besondere Bodenrichtwerte**

Neben den zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte Besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete und bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Große Bedeutung besitzen Besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. **Abb. 9-4**) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen.

Im Jahr 2012 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen 272 Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.



Besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet			
I / San A	$\frac{54}{\text{BWB g II 40-400}}$	VIII / San A	$\frac{21}{\text{BWB g II 35-400}}$
II / San A	$\frac{38}{\text{BWB g II 30-800}}$	IX / San A	$\frac{21}{\text{BWA g II 40-500}}$
III / San A	$\frac{46}{\text{BWB g II 40-500}}$	X / San A	$\frac{24}{\text{BWB g II 35-350}}$
IV / San A	$\frac{43}{\text{BWB g II 40-400}}$	XI / San A	$\frac{26}{\text{BWA g I 40-400}}$
V / San A	$\frac{29}{\text{BWB g II 40-500}}$	XII / San A	$\frac{26}{\text{BWA o I 35-300}}$
VI / San A	$\frac{25}{\text{BWB g II 35-350}}$	XIII / San A	$\frac{23}{\text{BWA g II 35-400}}$
VII / San A	$\frac{25}{\text{BWA g II 40-450}}$		

**Abb. 9-4:** Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebietes Dömitz zum Stichtag: 31.12.2009

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim / Oberer Gutachterausschuss Mecklenburg-Vorpommern)

**Bodenrichtwertinformationssystem BORIS in Deutschland**

Das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ist ein online-gestütztes Auskunftsportale, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte digital verfügbar macht. Das BORIS kann als Geodatendienst in unterschiedliche Geodatenportale eingebunden werden und stellt somit einen wichtigen Beitrag der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Es ermöglicht eine raumbezogene Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb. 9-5**).

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Bundesweit, aber oft auch bundeslandweit, waren die Datennutzung und das Datenangebot lange Zeit nicht zwischen

verschiedenen Gutachterausschüssen abgestimmt und konnte nur begrenzt von einem Nutzer für mehrere Zuständigkeitsbereiche übergreifend genutzt werden. Eine bundesländerübergreifende Harmonisierung der Datenbestände der Bodenrichtwerte wurde durch die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten geschaffen.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) ist der Auffassung, dass sich eine vernetzte Datenabgabe unterschiedlicher, dezentraler Geodatenbestände zeitgemäß an den Anforderungen der Nutzer orientiert, und die Schaffung dieses Angebotes vorangetrieben. Die verknüpfte Darstellung der Bodenrichtwerte mehrerer Gutachterausschüsse wird durch das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) realisiert. Künftig werden die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich im Internet beispielsweise über das Portal

[www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de)

angeboten und bundesweit einheitlich und flächendeckend in amtlicher Qualität für jedermann zur Verfügung gestellt.

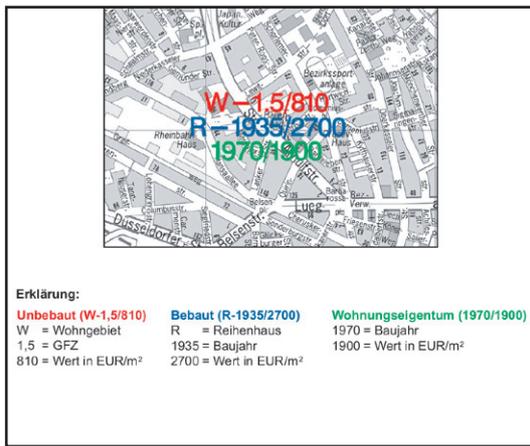
## Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Kaufpreissammlung abgeleitet. Immobilienrichtwerte werden allerdings nur für bebaute Lagen abgeleitet und umfassen neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Lage, Alter und Ausstattung des Gebäudes (Gebäudedefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (vgl. **Abb. 9-6**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebäudefaktor). Immobilienrichtwerte sind nicht verbindlich, sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Einen objektbezogenen Marktwert bilden sie nicht unmittelbar ab.

The screenshot displays the BORISplus.NRW web application. The main interface shows a map of Düsseldorf with various colored overlays representing different property values (e.g., 1500, 790, 870, 980, 590, 100). A detailed data table is visible in the foreground, providing specific information for a selected property.

örtliche Fachinformationen anzeigen	
<b>Lage und Wort</b>	
Gemeinde	Düsseldorf
Gemarkungsname	Flingern
Ortsteil	Düsseltal
Bodenrichtwertnummer	18370
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>980 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2013
Bodenrichtwertkennung	zonal
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Basiskarte - Bezeichnung	Stadtplan
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	1,0
Tiefe	35 m
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bemerkung	Bitte Umrechnungskoeffizienten beachten!
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert 01.01.1996	665 €/m <sup>2</sup>

Abb. 9-5: BORIS



**Abb. 9-6:** lagertypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf)

### 9.1.3 Weitere Daten des Immobilienmarktes

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch und können hiermit die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Diese Mietpreissammlungen dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von Mietspiegeln und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben.

Ein Mietspiegel nach den §§ 558c und 558d BGB 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 aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über eine entsprechende Mietpreissammlung, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf.

Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesammelt, jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse ausgewertet.

Die Sammlung der Mietpreise durch Gutachterausschüsse erfolgt deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelt. Im Jahr 2012 wurden von 185 an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich Mietpreissammlungen geführt. Zu beachten ist, dass der Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses mehrere Gebietskörperschaften umfassen kann. Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es nicht. Die Notwendigkeit zur Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen ist vergleichbar zur Aktualität der Kaufpreissammlung hoch.

Im Jahr 2012 waren 64 der an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes mitwirkenden Gutachterausschüsse in unterschiedlicher Form an der Erstellung von Mietspiegeln oder Mietübersichten beteiligt. Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum hat sich die Anzahl leicht erhöht.

Viele Gutachterausschüsse erstellen auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Grundstücks- und Immobilienmarktes wie Angaben zu Renditen, Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann sehr individuell sein. Sofern sich eine Kaufpreissammlung entsprechend einer Anfrage auswerten lässt, können Gutachterausschüsse auf auftragsbezogene Anfragen umgehend reagieren.



## 9.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

### 9.2.1 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang).

Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Auch die Gutachterausschüsse sind Datenlieferanten für das Statistische Bundesamt. Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und anschließend fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung als Metadaten.

Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland bzw. den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen enthalten wesentliche Angaben zum Grundstücksmarkt. Der Baupreisindex und der Häuserpreisindex besitzen als Rahmendaten für den Grundstücks- und Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung in der amtlichen Statistik. Die Daten des Statistischen Bundesamtes und auch der statistischen Landesämter sind weit stärker aggregiert als die Daten der Gutachterausschüsse. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten werden von volkswirtschaftlichen Analysten, Immobilienmarktteilnehmern sowie der allgemei-

nen Öffentlichkeit genutzt. Eine Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen: <http://www.destatis.de>

### 9.2.2 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit umfangreiche Forschungsarbeit zur Verbesserung der Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Als Datenquelle für die Untersuchungen bedient sich das BBSR vorrangig der Informationen von behördlichen und gewerbsmäßigen Datenlieferanten. Anders als das Statistische Bundesamt nimmt das BBSR fachliche Wertungen der Ergebnisse vor. Das BBSR liefert insbesondere Marktinformationen für die Bundespolitik, Bundesministerien und bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer. Das Bundesinstitut unterhält zudem eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), in der Indikatoren zusammengetragen und aggregiert zur Verfügung gestellt werden.

Das BBSR erarbeitete im Jahr 2011 im Auftrag der Bundesregierung den 250 Seiten umfassenden „Wohn- und Immobilienmarktbericht 2011“. Die regelmäßig alle 2-4 Jahre erscheinenden Berichte analysieren neben den Rahmenbedingungen des Grundstücks- und Immobilienmarktes auch die Bauland-, die Wohnungs- und die gewerblichen Immobilienmärkte auf nationaler Ebene. Der nächste derartige Immobilienmarktbericht des BBSR wird voraussichtlich im Herbst 2014 veröffentlicht werden. Neben der allgemeinen Entwicklung des gesamtdeutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes wird die Angebots- und

Nachfragestruktur untersucht. Die Darstellung der Daten erfolgt zumeist in Textform und grafischer Darstellung; räumlich aggregierte Daten werden oft tabellarisch präsentiert. Die regionalen und örtlichen Gegebenheiten werden anders als von den Gutachterausschüssen vom BBSR nicht untersucht. Im Jahr 2011 veröffentlichte das BBSR die „Wohnungsmarktprognose 2025“, die die zukünftige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes beschreibt.

Ferner führt das BBSR Forschungsprojekte zu aktuellen Aspekten des Grundstücks- und Immobilienmarktes durch und veröffentlicht die Ergebnisse zeitnah auf seiner Internetpräsenz.

Weitere Informationen: <http://www.bbsr.bund.de>

### 9.2.3 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellt für die Bundesregierung seit 1966 alle vier Jahre den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtete im Sommer 2011 mit dem „Wohngeld- und Mietenbericht 2010“ auf 124 Seiten den Bundestag über die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Der folgende Wohngeld- und Mietenbericht ist für das Jahr 2015 zu erwarten. Für die Analyse der Miethöhe und Mieterstruktur ist eine umfangreiche Kenntnis des freien Mietmarktes erforderlich. Der Wohngeld- und Mietenbericht untersucht die beschlossenen wohnungspolitischen Schwerpunkte der Bundesregierung wie die Entwicklung der Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten sowie die Inanspruchnahme der staatlichen Unterstützung auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit. Zur Erstellung des Wohngeld- und Mietenberichts werden die Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, die Daten des Statistischen Bundesamtes, die Daten des Maklerverbandes IVD und die Daten von IDN Immodaten miteinander verknüpft. Der Wohngeld- und Mietenbericht differenziert die Marktmieten in Erst- und Wiedervermietungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen (Kreise und kreisfreie Städte) nach Ausstattung, Bauwerksalter und Stadtgröße. Sozial geförderte Mieten werden unabhängig von der Marktmiete festgelegt und orientieren sich an Herstellungskosten und Förderbedingungen.

### 9.2.4 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 „Der Städtetag“ heraus. Hauptbestandteil der Untersuchung ist das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt in mehr als 72 deutschlandweit verteilten Städten (Immobilienmarkt 2012 in großen deutschen Städten). Der Bericht beschreibt die Entwicklung der innerstädtischen Immobilienmärkte in großen Städten. Die Untersuchung richtet sich vor allem an Entscheidungsträger in den Städten des Deutschen Städtetages, allerdings werden die Daten ebenso von einer Vielzahl von Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Daten für die Erstellung des Immobilienmarktberichts werden in Zusammenhang mit der Datenerhebung für diesen Immobilienmarktbericht Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse und Gutachterausschüsse erhoben. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form und wird im Sommer veröffentlicht. In der Zeitschrift „Der Städtetag“ befindet sich eine gekürzte Version; eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse ist über den Internetauftritt des Deutschen Städtetages verfügbar.

Es gibt eine weitreichende inhaltliche Übereinstimmung mit dem in diesem Bericht enthaltenen Kapitel 5.3.

Daneben gibt es eine zweite Publikation, die sich ausschließlich mit der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte beschäftigt („Markt für Wohnimmobilien“). Die Untersuchung wird zum 1. Januar jeden Jahres in einer Blitzumfrage bei den Gutachterausschüssen erhoben. Dabei werden die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien erfragt. Zudem findet eine kurzfristige Prognose für das kommende halbe Jahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird jeweils Anfang Februar veröffentlicht.

Weitere Informationen: <http://www.staedtetag.de>

(Sowohl der Bericht „Markt für Wohnimmobilien“ als auch der Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ sind jeweils aktuelle Themenschwerpunkte; zurückliegende Berichte sind teilweise über die Suchfunktion zu finden).



## 9.3 Immobilienwirtschaft

### 9.3.1 Allgemeines

Die Immobilienwirtschaft gibt eine Vielzahl an Informationen über den deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt heraus, um dessen Transparenz zu erhöhen. Einige Publikationen stellen einzelne Teilmärkte wie Wohnimmobilien oder gewerbliche Immobilien in den Vordergrund. Andere Publikationen beschäftigen sich mit konkreten Untersuchungsschwerpunkten wie Investmentimmobilien oder Gebäudenebenkosten. Die vorhandenen Marktinformationen beschränken sich oft auf einzelne Regionen oder stellen den gesamtdeutschen Markt anhand von ausgewählten, großen Märkten aggregiert vor. Eine flächendeckende Darstellung zu allen wesentlichen Teilmärkten und Zielsetzungen gibt es nicht; in der Regel bleiben Umlandregionen und ländliche Gebiete in den Marktinformationen der Immobilienwirtschaft unberücksichtigt.

Die vorhandenen Marktinformationen zum deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt werden im Folgenden nach Herausgeber differenziert (institutionelle Marktbeobachter, Banken sowie Maklerunternehmen und sonstige Marktteilnehmer). Als eine koordinierende Stelle der gewerbsmäßigen Marktteilnehmer und Marktbeobachter hat sich seit 1993 die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) etabliert, die neben einer immobilienwirtschaftlichen Forschung auch die Harmonisierung und Standardisierung der Marktdaten und deren Ableitung vorantreibt.

Bei den im Folgenden aufgeführten Veröffentlichungen handelt es sich um eine ungewertete Auflistung von Publikationen, die den kompletten Grundstücks- und Immobilienmarkt in Deutschland beschreiben. Sie erhebt nicht den Anspruch einer Vollständigkeit.

Eine umfassende Darstellung von Lieferanten von Marktdaten und Marktinformationen liefert der Abschlussbericht des Forschungsprojektes „Weiterentwicklung der Transparenz am Grund-

stücks- und Immobilienmarkt“ an der Leibniz Universität Hannover aus dem Jahr 2012.

Weitere Informationen:

<http://www.gih.uni-hannover.de>

### 9.3.2 Veröffentlichungen

#### *Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien“*

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. publizierten im Jahr 2013 das Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“. Die Studie, die auf Untersuchungen aus den Jahren 2003 und 2009 aufbaut, betrachtet den Immobilienmarkt auf einer gesamtwirtschaftlich aggregierten Ebene und stellt seine Bedeutung heraus. Neben dem Grundstücksmarkt werden die in den Immobilien gebundenen Werte und Beteiligten analysiert. Die Studie wurde von unabhängigen wissenschaftlichen Instituten erarbeitet und untersucht vorhandene Daten von behördlichen und gewerbsmäßigen Informationslieferanten; auf eine gesonderte Datenerhebung wurde weitestgehend verzichtet. Einen wesentlichen Schwerpunkt der Untersuchung bilden kommerzielle Immobilien, die hinsichtlich ihrer Preise, Mieten und Nutzer untersucht werden.

**Marktinformationen von institutionellen Marktbeobachtern**

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
<b>Ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bau-sparwesen; erstellt von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH</b>	„Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland 2013“	Herbst 2013/ Jährlich	Die Studie wertet die Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in ausgewählten Regionen, Bundesländern und für Gesamtdeutschland aus. Die kleinste Aggregations-ebene sind die Landkreise, die allerdings nicht flächendeckend dargestellt werden. Die Auswertung der Transaktionen umfasst eine mengenstatistische Analyse.	Grundlage für die Daten der verwendeten Datenbank IMA sind die Marktinformationen u.a. der Gutachterausschüsse.	Neben der graphischen Darstellung erfolgt eine Veröffentlichung der zugrunde gelegten aggregierten Zahlen.
<b>Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V.</b>	„Frühjahrs-gutachten Immobilien-wirtschaft 2014 des Rates der Immobilienweisen“	Februar 2014/ Jährlich	Die Publikation setzt den Schwerpunkt auf die Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien. Räumlich werden die wichtigsten sieben Standorte betrachtet. Die Auswertung untersucht den Markt für Mietflächen und die Renditen der einzelnen Immobilienmärkte und gibt wirtschaftliche Rahmen-daten an. Neben der Umsatz- und Mietpreisentwicklung werden auch Paketverkäufe ausgewertet.	Die ausgewerteten Daten entstammen den Erhebungen durch die Unternehmen BulwienGesa, empirica, GfK und Immobilien-scout24.	Die zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form. Die Auswertung erfolgt in Textform.

### Marktinformationen von Banken

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
<b>Bausparkasse der Sparkassen/ LBS Immobilien GmbH</b>	„Markt für Wohnimmobilien 2013: Daten – Fakten – Trends“	Jährlich	Die Publikation gibt einen Überblick über den Wohnimmobilienmarkt in 860 deutschen Städten. Es wird zwischen dem Neubau- und dem Gebrauchtwohnungsmarkt, Baugrundstücken, Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen unterschieden. 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 amtlichen Statistik.	-
<b>Deka Bank</b>	„Deka Immobilien Monitor – Ausblick 2014 bis 2018“	Dezember 2013/ alle zwei Jahre mit regelmäßigen Updates	Die Publikation beschäftigt sich mit verschiedenen Ländern in Europa. Der Markt in Deutschland wird kurz vorgestellt. Insbesondere der Büroimmobilienmarkt in sieben großen Standorten wird betrachtet. Ferner werden B-Standorte anhand von numerischen Angaben beschrieben. Der Deka-Immobilien Monitor setzt einen Schwerpunkt auf die Prognose von Marktentwicklungen.	Als Grundlage dienen allgemein zugängliche Daten.	-
<b>DG Hyp</b>	„Regionale Immobilienzentren Deutschland 2014“	März 2014/ Jährlich	Der Marktbericht untersucht die Büro- und Handelsimmobilien in 19 A- und B-Standorten. Die Mietmärkte in den Standorten werden getrennt voneinander beschrieben.	Die Studie nutzt öffentlich zugängliche Daten und führt damit weiterführende Untersuchungen durch.	-
<b>DG Hyp</b>	„Immobilienmarkt Deutschland 2013/ 2014“	Oktober 2013/ Jährlich	Der Marktbericht untersucht die Büro-, Handels- und Wohnimmobilien in 7 großen deutschen Städten. Die regionalen Immobilienmärkte werden getrennt voneinander beschrieben.	Die Studie nutzt öffentlich zugängliche Daten und führt damit weiterführende Untersuchungen durch.	-
<b>IVG Immobilien AG</b>	„Marktreport Deutschland 2013“	Frühjahr/ Jährlich	Der Marktbericht beschreibt die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes und analysiert den Büroimmobilienmarkt in Deutschland. Dazu werden neben 7 großen Standorten auch 74 regionale Märkte in einer grafischen Darstellung und einer numerischen Übersicht vorgestellt.	Der Marktbericht nutzt öffentlich zugängliche Daten.	Der Marktbericht bewertet nach einem standardisierten Scoring die Attraktivität der vorgestellten Bürostandorte.

**Marktinformationen von Maklerunternehmen und weiteren Marktteilnehmern**

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
<b>Deutsche Immobilien-partner DIP</b>	„Markt und Fakten 2013“	Jährlich	Die Analyse beschäftigt sich mit dem Immobilienmarkt für Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen in ausgewählten großen Standorten. Neben der aktuellen Entwicklung des Flächennutzungsmarktes wird auch ein Ausblick gewagt.	Als Grundlage dienen Erkenntnisse aus der Tätigkeit des Herausgebers am Immobilienmarkt.	Die DIP sind ein nationaler Zusammenschluss von sieben Immobiliendienstleistern. Der Bericht erscheint teilweise in englischer Sprache.
<b>Engel &amp; Völkers</b>	„Marktbericht Deutschland Wohn- und Geschäftshäuser 2014“	Jährlich	Der Marktbericht analysiert den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland und stellt dazu neben den Marktrahmendaten auch Immobilienmarktdaten wie Mieten, Renditen und Kaufpreisen vor. Der Marktbericht enthält auf über 110 Seiten Angaben zu verschiedenen Regionen.	Der Marktbericht bedient sich öffentlich zugänglicher Daten und der Kenntnis der eigenen Mitarbeiter.	Der Marktbericht kostet 120 €.
<b>PerschConsult GmbH</b>	„Marktbericht 2013“	Jährlich/ Frühjahr 2013	Der Marktbericht beschreibt die Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland und setzt einen Fokus auf sechs Top-Standorte und Norddeutschland.	Der Marktbericht bedient sich öffentlich zugänglicher Daten und der Kenntnis der eigenen Mitarbeiter.	Der Marktbericht kostet 149 €.
<b>Savills</b>	„Investmentmarkt Deutschland 2013“	Februar 2014/ jährlich	Der Bericht stellt die Rahmenbedingungen für Immobilienmarktinvestitionen vor und analysiert die stattgefundenen Transaktionen.	Als Datengrundlage wird auf Statistiken Dritter sowie eigene Untersuchungen verwiesen.	-
<b>TLG Immobilien GmbH</b>	„Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2013“	Herbst 2013/ Jährlich	Der Marktbericht beschäftigt sich mit dem Markt für Büro-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien in 22 kreisfreien Städten in Ostdeutschland und Berlin. Neben dem Mietmarkt und dem Markt für bebaute und unbebaute Wohnimmobilien spielen auch Rahmendaten eine Rolle für die Markteinschätzung.	Die Marktanalyse der TLG greift auf öffentlich zugängliche Primärinformationen wie Mietspiegel und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, aber auch Marktinformationen gewerblicher Datenlieferanten zurück.	Die Marktanalyse setzt sich mit dem ostdeutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt auseinander.



## 10 Gutachterausschüsse in Deutschland



## 10.1 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.laiv-mv.de/land-mv/LAiV\\_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp](http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp)

**Niedersachsen**

<http://www.gag.niedersachsen.de>

**Nordrhein-Westfalen**

<http://www.boris.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>



## 10.2 Kontaktadressen der Gutachterausschüsse

### Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg sind die über 900 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 / 233-39633  
[gutachterausschuss@muenchen.de](mailto:gutachterausschuss@muenchen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Bamberg**  
Stadtplanungsamt  
Untere Sandstraße 32  
96049 Bamberg  
Telefon: 0951 / 87-1607  
[juergen.fischer@stadt.bamberg.de](mailto:juergen.fischer@stadt.bamberg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Hof**  
Goethestraße 1  
95028 Hof  
Telefon: 09281 / 815-1518  
[gutachterausschuss@stadt-hof.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hof.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Memmingen**  
Schlossergasse 1  
87700 Memmingen  
Telefon: 08331 / 850-501  
[franz.weigele@memmingen.de](mailto:franz.weigele@memmingen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg**  
Steinhofgasse 2  
92224 Amberg  
Telefon: 09621 / 10477  
[gutachterausschuss@amberg.de](mailto:gutachterausschuss@amberg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth**  
Luitpoldplatz 13  
95444 Bayreuth  
Telefon: 09 21 / 25-1462  
[gutachterausschuss@stadt.bayreuth.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.bayreuth.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ingolstadt**  
Technisches Rathaus  
Spitalstr. 3  
85049 Ingolstadt  
Telefon: 0841 / 305-2138  
[gutachterausschuss@ingolstadt.de](mailto:gutachterausschuss@ingolstadt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg**  
Bauhof 5  
90402 Nürnberg  
Telefon: 0911 / 231-4400  
[gutachterausschuss@stadt.nuernberg.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.nuernberg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ansbach**  
Nürnberg Straße 32  
91522 Ansbach  
Telefon: 0981 / 51339  
[gutachterausschuss@ansbach.de](mailto:gutachterausschuss@ansbach.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg**  
Steingasse 18  
96450 Coburg  
Telefon: 09561 / 89 - 2659  
[gutachterausschuss@coburg.de](mailto:gutachterausschuss@coburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren**  
Kaiser-Max-Str. 1  
87600 Kaufbeuren  
Telefon: 08341 / 437-304  
[gutachterausschuss@kaufbeuren.de](mailto: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](mailto:soutschek.brigitte@passau.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg**  
Dalbergstraße 15  
63739 Aschaffenburg  
Telefon: 06021 / 330-1266  
[gutachterausschuss@aschaffenburg.de](mailto:gutachterausschuss@aschaffenburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen**  
Gebbeltstraße 1  
91052 Erlangen  
Telefon: 09131 / 86-1312  
[gutachterausschuss@stadt.erlangen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.erlangen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Kempten**  
Kronenstraße 16  
87435 Kempten  
Telefon: 0831 / 2525-367  
[monika.beltinger@kempten.de](mailto:monika.beltinger@kempten.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Regensburg**  
Bauordnungsamt  
D.-Martin-Luther-Str. 1  
93047 Regensburg  
Telefon: 0941 / 507-2630  
[gutachterausschuss@regensburg.de](mailto:gutachterausschuss@regensburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg**  
Maximilianstr. 6a (Welserpassage)  
86150 Augsburg  
Telefon: 0821 / 324 - 9361  
[gutachterausschuss@augsburg.de](mailto: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](mailto:thomas.heissmann@fuerth.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut**  
Fleischbankgasse 310  
84028 Landshut  
Telefon: 0871 / 88-1350  
[gutachterausschuss@landshut.de](mailto:gutachterausschuss@landshut.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim**  
Königstr. 13  
83022 Rosenheim  
Telefon: 08031 / 365-1620  
[gutachterausschuss@rosenheim.de](mailto:gutachterausschuss@rosenheim.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schwabach**  
Alb.- Achilles-Straße 6/8  
91126 Schwabach  
Telefon: 09122 / 860-530  
[gutachterausschuss@schwabach.de](mailto:gutachterausschuss@schwabach.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt**  
Bauverwaltungsamt  
Markt 1  
97421 Schweinfurt  
Telefon: 09721 / 51-6813  
[gutachterausschuss@schweinfurt.de](mailto:gutachterausschuss@schweinfurt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Straubing**  
Seminargasse 16  
94315 Straubing  
Telefon: 09421 / 944-435  
[gutachterausschuss@straubing.de](mailto:gutachterausschuss@straubing.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Weiden**  
Stadtplanungsamt  
Dr.-Pfleger-Straße 15  
92637 Weiden i. d. Opf.  
Telefon 0961 / 81-6201  
[gutachterausschuss@weiden.de](mailto:gutachterausschuss@weiden.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg**  
Veitshöchheimer Str. 1  
97080 Würzburg  
Telefon: 0931 / 37-3309  
[gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de](mailto:gutachterausschuss@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](mailto:johannes.neumann@ira-aic-fdb.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Altötting**  
Bahnhofstr. 38  
84503 Altötting  
Telefon: 08671 / 502-403  
[gutachterausschuss@ira-aoe.de](mailto:gutachterausschuss@ira-aoe.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Amberg-Weilburg**  
Schlossgraben 3  
92224 Amberg  
Telefon: 09621 / 39-524  
[gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de](mailto:gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ansbach**  
Crailsheimstraße 1  
91522 Ansbach  
Telefon: 0981 / 468-409  
[karl-heinz.naser@landratsamt-ansbach.de](mailto:karl-heinz.naser@landratsamt-ansbach.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Aschaffenburg**  
Landratsamt Aschaffenburg  
– Bauaufsichtsbehörde –  
Bayernstraße 18  
63739 Aschaffenburg  
Telefon: 06021 / 394-422  
[peter.elfert@ira-ab.bayern.de](mailto:peter.elfert@ira-ab.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg**  
Landratsamt Augsburg  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
Telefon: 0821 / 3102-426  
[frank.schwindling@ira-a.bayern.de](mailto:frank.schwindling@ira-a.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Kissingen**  
Landratsamt Bad Kissingen  
Obere Marktstr. 6  
97688 Bad Kissingen  
Telefon: 0971 / 801-4180  
[guenter.stammwitz@landkreis-badkissingen.de](mailto: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 / 505-103  
[gutachterausschuss@ira-toelz.de](mailto:gutachterausschuss@ira-toelz.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bamberg**  
Landratsamt Bamberg  
Ludwigstraße 23  
96052 Bamberg  
Telefon: 0951 / 85-404  
oder: [gutachterausschuss@ira-ba.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@ira-ba.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bayreuth**  
Markgrafenallee 5  
95448 Bayreuth  
Telefon: 0921 / 728-355  
[gutachterausschuss@ira-bt.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@ira-bt.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Berchtesgadener Land**  
Landratsamt Berchtesgadener Land  
Salzburger Straße 64  
83435 Bad Reichenhall  
Telefon: 08651 / 773-0  
[gutachterausschuss@ira-bgl.de](mailto: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](mailto:bauamt@ira.landkreis-cham.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Coburg**  
Landratsamt Coburg  
Lauterer Str. 60  
96450 Coburg  
Telefon: 09561 / 514-663  
[andrea.fischer@landkreis-coburg.de](mailto:andrea.fischer@landkreis-coburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dachau**  
Landratsamt Dachau  
Weiherweg 16  
85221 Dachau  
Telefon: 08131 / 74-290  
[gutachterausschuss@ira-dah.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@ira-dah.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf**  
Landratsamt Deggendorf  
Herrenstraße 18  
94469 Deggendorf  
Telefon: 0991 / 3100-337  
[gutachterausschuss@ira-deg.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@ira-deg.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dillingen**  
Landratsamt Dillingen  
Große Allee 24  
89407 Dillingen a. d. Donau  
Telefon: 09071 / 51-171  
[jochen.veeser@landratsamt.dillingen.de](mailto:jochen.veeser@landratsamt.dillingen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dingolfing-Landau**  
Landratsamt Dingolfing-Landau  
Obere Stadt 1  
84130 Dingolfing  
Telefon: 08731 / 87-211  
[wohnungswesen@landkreis-dingolfing-landau.de](mailto:wohnungswesen@landkreis-dingolfing-landau.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Donau-Ries**  
Landratsamt Donau-Ries  
Pflegstraße 2  
86609 Donauwörth  
Telefon: 0906 / 74-178  
[bauamt@ira-donau-ries.de](mailto:bauamt@ira-donau-ries.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ebersberg**  
Landratsamt Ebersberg  
Eichthalstraße 5  
85560 Ebersberg  
Telefon: 08092 / 823-135  
[gutachterausschuss@ira-ebe.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@ira-ebe.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt**  
Landratsamt Eichstätt  
Residenzplatz 2  
85072 Eichstätt  
Telefon: 08421 / 70-275  
[siegrid.roedel@ira-el.bayern.de](mailto:siegrid.roedel@ira-el.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erding**  
Landratsamt Erding  
Alois-Schießl-Platz 2  
85435 Erding  
Telefon: 08122 / 58-1254  
[gutachterausschuss@ira-ed.de](mailto:gutachterausschuss@ira-ed.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erlangen-Höchstadt**  
Landratsamt Erlangen-Höchstadt  
Marktplatz 6  
91054 Erlangen  
Telefon: 09131 / 803-335  
[sachgebiet50@erlangen-hoechstadt.de](mailto:sachgebiet50@erlangen-hoechstadt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Forchheim**  
Landratsamt Forchheim  
Dienststelle Ebermannstadt  
Oberes Tor 1  
91320 Ebermannstadt  
Telefon: 09191 / 723-459  
[roland.schaefer@ira-fo.de](mailto:roland.schaefer@ira-fo.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Freising**  
Landratsamt Freising  
Landshuter Straße 31  
85356 Freising  
Telefon: 08191 / 600-716  
[gutachterausschuss@kreis-fs.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-fs.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Freyung-Grafenau**  
Sachgebiet 32  
Grafenauer Straße 44  
Dienstgebäude Königsfeld  
94078 Freyung  
Telefon: 08551 / 57-178  
[josef.kronsnabl@ira.landkreis-frm.de](mailto:josef.kronsnabl@ira.landkreis-frm.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Fürstentum**  
Landratsamt Fürstentum  
Münchner Str. 32  
82256 Fürstentum  
Telefon: 08141 / 519-339  
[gutachterausschuss@ira-ffb.de](mailto:gutachterausschuss@ira-ffb.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Fürth**  
Landratsamt Fürth- Dienstgebäude  
Zirndorf  
Im Pinderpark 2  
90513 Zirndorf  
Telefon: 0911 / 9773-1538  
[gutachterausschuss@ira-fue.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@ira-fue.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen**  
Olympiastr. 10  
82467 Garmisch-Partenkirchen  
Telefon: 08821 / 751-1  
[gutachterausschuss@lra-gap.de](mailto:gutachterausschuss@lra-gap.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Günzburg**  
Landratsamt Günzburg  
An der Kapuzinermauer 1  
89312 Günzburg  
Telefon: 08221 / 95-325  
[i.cosgun@landkreis-guenzburg.de](mailto:i.cosgun@landkreis-guenzburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Haßberge**  
Landratsamt Haßberge  
Am Herrenhof 1  
97437 Haßfurt  
Telefon: 09521 / 27-311  
[herbert.schaefer@landratsamt-hassberge.de](mailto:herbert.schaefer@landratsamt-hassberge.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Hof**  
Landratsamt Hof  
Schaumburgstr. 14  
95032 Hof  
Telefon: 09281 / 57-367  
[thomas.haschke@landkreis-hof.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kitzingen**  
Landratsamt Kitzingen  
Kaiserstraße 4  
97318 Kitzingen  
Telefon: 09321 / 928-6001  
[gutachterausschuss@kitzingen.de](mailto:gutachterausschuss@kitzingen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kronach**  
Landratsamt Kronach  
Güterstraße 18  
96317 Kronach  
Telefon: 09261 / 678-260  
[claudia.goller@lra-kc.bayern.de](mailto:claudia.goller@lra-kc.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kulmbach**  
Landratsamt Kulmbach  
Konrad-Adenauer-Straße 5  
95326 Kulmbach  
Telefon: 09221 / 707-433  
[hagenbucher.martina@landkreis-kulmbach.de](mailto:hagenbucher.martina@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  
[brigitte.schlecht@lra-ll.bayern.de](mailto:brigitte.schlecht@lra-ll.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landshut**  
Landratsamt Landshut  
Veldener Straße 15  
84036 Landshut  
Telefon: 0871 / 408-3157  
[franz.hoegl@landkreis-landshut.de](mailto:franz.hoegl@landkreis-landshut.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Lichtenfels**  
Landratsamt Lichtenfels  
Kronacher Str. 28-30  
96215 Lichtenfels  
Telefon: 09571 / 18-275  
[karl-heinz.grzeszyk@landkreis-lichtenfels.de](mailto:karl-heinz.grzeszyk@landkreis-lichtenfels.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Lindau**  
Landratsamt Lindau (Bodensee)  
Bregenzer Straße 35  
88131 Lindau (Bodensee)  
Telefon: 08382 / 270-372  
[karin.meyer@landkreis-lindau.de](mailto:karin.meyer@landkreis-lindau.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Main-Spessart**  
Landratsamt Main-Spessart  
Marktplatz 8  
97753 Karlstadt  
Telefon: 09353 / 793-1277  
[doris.hruschka@lramsp.de](mailto:doris.hruschka@lramsp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach**  
Staatliches Bauamt  
Rosenheimer Str. 3  
Haus A  
83714 Miesbach  
Telefon: 08025 / 704-3151  
[raimund-plodek@lra-mb.bayern.de](mailto:raimund-plodek@lra-mb.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miltenberg**  
Landratsamt Miltenberg  
Brückenstraße 2  
63897 Miltenberg  
Telefon: 09371 / 501-370  
[gutachterausschuss@lra-mil.de](mailto:gutachterausschuss@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](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@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  
[bauamt@lra-nd-sob.de](mailto: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 / 470-195  
[hotter.maria@landkreis-neumarkt.de](mailto:hotter.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  
[andrea.baumann@kreis-nea.de](mailto:andrea.baumann@kreis-nea.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neustadt an der Waldnaab**  
Landratsamt Neustadt an der Waldnaab  
Stadtplatz 36  
92660 Neustadt a. d. Waldnaab  
Telefon: 09602 / 79-5020  
[gutachterausschuss@neustadt.de](mailto:gutachterausschuss@neustadt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neu-Ulm**  
Landratsamt Neu-Ulm  
Kantstraße 8  
89231 Neu-Ulm  
Telefon: 0731 / 7040-521  
[gutachterausschuss@lra.neu-ulm.de](mailto:gutachterausschuss@lra.neu-ulm.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nürnberger Land**  
Landratsamt Nürnberger Land  
Waldluststraße 1  
91207 Lauf a. d. Pegnitz  
Telefon: 09123 / 950-337  
[g.berti@nueumberger-land.de](mailto:g.berti@nueumberger-land.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberallgäu**  
Landratsamt Oberallgäu  
Oberallgäuer Platz 2  
87527 Sonthofen  
Telefon: 08321 / 612-473  
[gutachterausschuss@lra-oa.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@lra-oa.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostallgäu**  
Landratsamt Ostallgäu  
Schwabenstraße 11  
87616 Marktobendorf  
Telefon: 08342 / 911-390  
[ellengard.schlecht@lra-oa.bayern.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@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](mailto:gutachterausschuss@landratsamt-paf.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen**  
Landratsamt Regen  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Poschetsrieder Str. 16  
94209 Regen  
Telefon: 09921 / 601-233  
[bauamt@lra.landkreis-regen.de](mailto:bauamt@lra.landkreis-regen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regensburg**

Landratsamt Regensburg  
Bauamt  
Altmühlstraße 3  
93059 Regensburg  
Telefon: 0941 / 400-9333  
[bernhard.zobel@landratsamt-regensburg.de](mailto: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](mailto:barbara.ramann@rhoen-grabfeld.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rosenheim**

Landratsamt Rosenheim  
Wittelsbacherstraße 53  
83022 Rosenheim  
Telefon: 08031 / 392-4104  
[gutachterausschuss@lra-rosenheim.de](mailto: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](mailto:gertraud.kaschner@landratsamt-roth.de)

**Berlin****Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
III E 29  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin  
Telefon: 030 / 90139-5239  
[gaa@senstadt.berlin.de](mailto: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](mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim**

Am Markt 1  
16225 Eberswalde  
Telefon: 03334 / 2141946  
[gutachterausschuss@kvbarnim.de](mailto:gutachterausschuss@kvbarnim.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rottal-Inn**

Landratsamt Rottal-Inn  
– Abteilung 4 –  
Ringstraße 4  
84347 Pfarrkirchen  
Telefon: 08561 / 20-325  
[bauamt@rottal-inn.de](mailto:bauamt@rottal-inn.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schwandorf**

Landratsamt Schwandorf  
Wackersdorfer Str. 80  
92421 Schwandorf  
Telefon: 09431 / 471-471  
[franz.schober@landkreis-schwandorf.de](mailto:franz.schober@landkreis-schwandorf.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schweinfurt**

Landratsamt Schweinfurt  
Schrammstr. 1  
97421 Schweinfurt  
Telefon: 09721 / 55-560  
[klaus.nitzschner@lrasw.de](mailto:klaus.nitzschner@lrasw.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Starnberg**

Landratsamt Starnberg  
Strandbadstraße 2  
82319 Starnberg  
Telefon: 08151 / 148-421  
[gutachterausschuss@lra-starnberg.de](mailto:gutachterausschuss@lra-starnberg.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](mailto:muehlbauer.hans@landkreis-straubing-bogen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Tirschenreuth**

Johannisstraße 6  
95643 Tirschenreuth  
Telefon: 09631 / 88-338  
[gutachterausschuss@tirschenreuth.de](mailto:gutachterausschuss@tirschenreuth.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Traunstein**

Landratsamt Traunstein  
Ludwig-Thoma-Str. 2  
83278 Traunstein  
Telefon: 0861 / 58-283  
[ursula.schust@lra-ts.bayern.de](mailto:ursula.schust@lra-ts.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Unterallgäu**

Landratsamt Unterallgäu  
Bad Wörishofer Str. 33  
87719 Mindelheim  
Telefon: 08261 / 995-328  
[ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de](mailto:ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Weilheim-Schongau**

Landratsamt Weilheim-Schongau  
Amtsgebäude I  
Pütrichstraße 10 a  
82362 Weilheim i. OB  
Telefon: 0881 / 681-1350  
[gutachterausschuss@lra-wm.de](mailto: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](mailto: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 / 80-438  
[gutachterausschuss@landkreis-wunsiedel.de](mailto: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](mailto:s.scheiner@lra-wue.bayern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**  
 Perleberger Straße 21  
 16866 Kyritz  
 Telefon: 033971 / 62492  
[gutachter@o-p-r.de](mailto:gutachter@o-p-r.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark**  
 Potsdamer Straße 18 A  
 14513 Teltow  
 Telefon: 03328 / 318311  
[gaa@potsdam-mittelmark.de](mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz**  
 Berliner Straße 49  
 19348 Perleberg  
 Telefon: 03876 / 713-791  
[gutachterausschuss@lkprignitz.de](mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de)

### Bremen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen**  
 Lloydstraße 4  
 28217 Bremen  
 Telefon: 0421 / 361-4901  
[gutachterausschuss@geo.bremen.de](mailto:gutachterausschuss@geo.bremen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**  
 Vom-Stein-Straße 30  
 03050 Cottbus  
 Telefon: 0355 / 49912247  
[gaa-spn-osl@lkspn.de](mailto:gaa-spn-osl@lkspn.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming**  
 Am Nuthefließ 2  
 14943 Luckenwalde  
 Telefon: 03371 / 6084201  
[gutachterausschuss@teltow-flaeming.de](mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark**  
 Dammweg 11  
 16303 Schwedt / Oder  
 Telefon: 03332 / 44 18 16  
[gaa@uckermark.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus**  
 Karl-Marx-Straße 67  
 03044 Cottbus  
 Telefon: 0355 / 6124213  
[gutachterausschuss@cottbus.de](mailto:gutachterausschuss@cottbus.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam**  
 Hegelallee 6-10, Haus 1  
 14467 Potsdam  
 Telefon: 0331 / 2893182  
[gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de](mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de)

### Hamburg

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg**  
 Neuenfelder Straße 19  
 21109 Hamburg  
 Telefon: 040 / 42826-6000  
 (allgemeine Auskünfte)  
 09001-880999 (Auskünfte über Bodenrichtwerte u. andere Daten; kostenpflichtig)  
[gutachterausschuss@gv.hamburg.de](mailto: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](mailto:info.zggh@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Hersfeld**  
 Amt für Bodenmanagement  
 Homberg (Efze)  
 Waßmuthshäuser Straße 54  
 34576 Homberg (Efze)  
 Telefon: (05681) 7704-126 oder 211  
[gutachterausschuss.hersfeld-rotenburg@hvbg.hessen.de](mailto:gutachterausschuss.hersfeld-rotenburg@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg**  
 Bahnhofstraße 16 - 18  
 61343 Bad Homburg v. d. Höhe  
 Telefon: 06172 / 100-1500  
[raif.gehrsitz@bad-homburg.de](mailto:raif.gehrsitz@bad-homburg.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bensheim**  
 Amt für Bodenmanagement  
 Heppenheim  
 Odenwaldstraße 6  
 64646 Heppenheim  
 Telefon: 06252 / 127-8904  
[afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Bergstraße**  
 Amt für Bodenmanagement  
 Heppenheim  
 Odenwaldstraße 6  
 64646 Heppenheim  
 Telefon: 06252 / 127-8904  
[afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg**  
 Amt für Bodenmanagement  
 Heppenheim  
 Odenwaldstraße 6  
 64646 Heppenheim  
 Telefon: 06252 / 127-8904  
[afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Darmstadt**  
 Bessunger Straße 125-127  
 Block F  
 64295 Darmstadt  
 Telefon: 06151 / 13 2116  
[info@gaa-darmstadt.de](mailto:info@gaa-darmstadt.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Dietzenbach**  
 Amt für Bodenmanagement  
 Heppenheim  
 Odenwaldstraße 6  
 64646 Heppenheim  
 Telefon: 06252 / 127-8904  
[afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)



**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Universitätsstadt Gießen**

Berliner Platz 1  
35390 Gießen  
Telefon: 0641 / 306-2210  
*gutachterausschuss@giessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau**

Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
*afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Hanau**

– Geschäftsstelle –  
Hessen-Homburg-Platz 7  
63452 Hanau  
Telefon: 06181 / 295-347  
*gutachterausschuss@hanau.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Lampertheim**

Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
*afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Limburg**

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Telefon: 06431 / 9105-843  
*afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg**

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Telefon: 06431 / 9105-843  
*afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises**

Amt für Bodenmanagement  
Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen  
Telefon: 06042 / 9612-444  
*afbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Kassel**

Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel  
Telefon: 0561 / 787-7002  
*gutachterausschuss@kassel.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Korbach**

Amt für Bodenmanagement  
Korbach  
Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach  
Telefon: 05631 / 978-306  
*gutachterausschuss.korbach@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises**

Amt für Bodenmanagement  
Marburg  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg  
Telefon: 06421 / 616-317  
*afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Neu-Isenburg**

Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
*afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel**

Rathausplatz 1  
61440 Oberursel  
Telefon: 06171 / 502-417  
*gutachterausschuss@oberursel.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises**

Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
*afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Offenbach**

Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
*afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises**

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Telefon: 06431 / 9105-843  
*afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Marburg**

Amt für Bodenmanagement  
Barfüßerstraße 11  
35037 Marburg  
Telefon: 06421 / 201-644  
*gutachterausschuss@marburg-stadt.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte 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  
*afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Fulda**

Schloßstraße 1  
36037 Fulda  
Telefon: 0661 / 102-1665  
*gutachter@fulda.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Fulda**

Amt für Bodenmanagement Fulda  
Washingtonallee 1  
36041 Fulda  
Telefon: 0661 / 8334-202  
*gutachterausschuss.kreis-fulda@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Gießen**

Amt für Bodenmanagement  
Marburg  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg  
Telefon: 06421 / 616-317  
*afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach**

– Geschäftsstelle –  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main  
Telefon: 069 / 8065-2881  
*gutachterausschuss@offenbach.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Eschwege**

Amt für Bodenmanagement  
Homburg (Efze)  
Goldbachstraße 12a  
37269 Eschwege  
Telefon: 05651 / 2291-50  
*gutachterausschuss.werra-meissner@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 212-367-81  
*gutachterausschuss.frm@stadt-frankfurt.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Heppenheim**

Amt für Bodenmanagement  
Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
*afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg**

Amt für Bodenmanagement  
Homburg (Efze)  
Walzmuthshäuser Straße 54  
34576 Homburg (Efze)  
Telefon: (05681) 7704-126 oder 211  
*gutachterausschuss.hersfeld-rotenburg@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises**

Amt für Bodenmanagement  
Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Telefon: 06431 / 9105-843  
*afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel**

Amt für Bodenmanagement  
Korbach  
Manteuffel-Anlage 4  
34369 Hofgeismar  
Telefon: 05631 / 978-290  
*gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises**

Amt für Bodenmanagement  
Homburg (Efze)  
Walzmuthshäuser Straße 54  
34576 Homburg (Efze)  
Telefon: 05681 / 7704-166  
*gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbg.hessen.de*

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Vogelsbergkreises**

Amt für Bodenmanagement Fulda  
Washingtonallee 1  
36041 Fulda  
Telefon: 0661 / 8334-202  
[gutachterausschuss.vogelsberg@hvbg.hessen.de](mailto:gutachterausschuss.vogelsberg@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Wetteraukreises**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen  
Telefon: 06042 / 9612-444  
[afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Telefon: 06431 / 9105-843  
[afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Taunusstein**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Telefon: 06431 / 9105-843  
[afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich 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](mailto:gutachterausschuss.waldeck-frankenberg@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wetzlar**

Amt für Bodenmanagement Marburg  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg  
Telefon: 06421 / 616-317  
[afb marburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afb marburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Rüsselsheim**

Marktplatz 4  
65424 Rüsselsheim  
Telefon: 06142 83-2272  
[bauaufsicht@ruesselsheim.de](mailto:bauaufsicht@ruesselsheim.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Viernheim**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
[afb heppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afb heppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises**

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)  
Goldbachstraße 12a  
37269 Eschwege  
Telefon: 05651 / 2291-50  
[gutachterausschuss.werra-meissner@hvbg.hessen.de](mailto:gutachterausschuss.werra-meissner@hvbg.hessen.de)

**Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: 0611 / 31-6352  
[gutachterausschuss@wiesbaden.de](mailto:gutachterausschuss@wiesbaden.de)

**Mecklenburg-Vorpommern****Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289  
19059 Schwerin  
Telefon: 0385 / 588-56332  
[peter.kutschke@laiv-mv.de](mailto:peter.kutschke@laiv-mv.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust - Parchim**

Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust  
Telefon: 03874 / 6242581, - 2582  
[jana.grossmann@kreis-lup.de](mailto:jana.grossmann@kreis-lup.de)  
[judith.kobel@kreis-lup.de](mailto:judith.kobel@kreis-lup.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Geschäftsstelle  
Platanenstraße 43  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 570873200  
[agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de](mailto:agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg**

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar  
03841 / 30406270  
[w.papke@nordwestmecklenburg.de](mailto:w.papke@nordwestmecklenburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock**

August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan  
Telefon: 03843 / 75562100  
[Thomas.Prause@lkros.de](mailto:Thomas.Prause@lkros.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald**

Friedrich-Loeffler-Straße 8  
17489 Greifswald  
Telefon: 03834 / 87603403  
[gutachterausschuss@kreis-vg.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-vg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen**

Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund  
Telefon: 03831 / 3572810  
[gaa@lk-vr.de](mailto:gaa@lk-vr.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock**

Holbeinplatz 14  
18069 Rostock  
Telefon: 0381 / 381-6276  
[gutachterausschuss@rostock.de](mailto:gutachterausschuss@rostock.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin**

Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust  
Telefon: 03874 / 6242800  
[ulrich.frisch@kreis-lup.de](mailto:ulrich.frisch@kreis-lup.de)



**Niedersachsen****Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen**

LGLN- RD Oldenburg  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
Telefon: 0441 / 9215-633  
[oga@lgl.niedersachsen.de](mailto:oga@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln**

Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg  
LGLN- RD Hameln  
Langelinienwall 26  
31134 Hildesheim  
Telefon: 05121 / 164-03  
[gag-hm@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-hm@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim**

Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz  
LGLN- RD Northeim  
Danziger Str. 40  
37083 Göttingen  
Telefon: 0551 / 5074-322  
[gag-nom@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-nom@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen**

Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser  
LGLN- RD Sulingen  
Gallener Straße 16  
27232 Sulingen  
Telefon: 04271 / 801-0  
[gag-sul@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund  
LGLN- RD Aurich  
Oldersumer Str. 48  
26603 Aurich  
Telefon: 04941 / 176-584  
[gag-aur@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-aur@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover**

Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover  
LGLN- RD Hannover  
Constantinstr. 40  
30177 Hannover  
Telefon: 0511 / 30245-431  
[gag-h@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-h@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg**

Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch  
LGLN- RD Oldenburg  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
Telefon: 0441 / 9215-577  
[gag-ol@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ol@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden**

Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Sołtau-Fallingb. und Verden  
LGLN- RD Verden  
Ulmenweg 9  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Telefon: 04261 / 74-247  
[gag-ver@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ver@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig**

Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel  
LGLN- RD Braunschweig  
Wilhelmstr. 3  
38100 Braunschweig  
Telefon: 0531 / 484-2170  
[gag-bs@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-bs@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg**

Geschäftsstellen für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen  
LGLN- RD Lüneburg  
Adolph-Kolping-Str. 12  
21337 Lüneburg  
Telefon: 04131 / 8545-165  
[gag-lg@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-lg@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück**

Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt und des Landkreises Osnabrück  
LGLN- RD Osnabrück  
Mercatorstr. 6  
49080 Osnabrück  
Telefon: 0541 / 503-180  
[gag-os@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-os@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg**

Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt  
LGLN- RD Wolfsburg  
Siegfried-Ehlers-Straße 2  
38440 Wolfsburg  
Telefon: 05361 / 2663-0  
[gag-wob@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-wob@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg**

Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta  
LGLN- RD Cloppenburg  
Wilke-Steding-Straße 5  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 04471 / 951-136  
[gag-clp@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-clp@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen**

Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim  
LGLN- RD Meppen  
Obergerichtsstr. 18  
49716 Meppen  
Telefon: 05931 / 159-0  
[gag-mep@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-mep@lgl.niedersachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf**

Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade  
LGLN- RD Otterndorf  
Pappstr. 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Telefon: 04791 / 306-42  
[gag-ott@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de)

**Nordrhein-Westfalen****Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen**

Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 4752640  
[oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn**

Berliner Platz 2  
53111 Bonn  
Telefon: 0228 / 77-2955  
[gutachterausschuss@bonn.de](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf**

Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 89-94281  
[gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen**

Rathaus Gelsenkirchen-Buer  
45875 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 / 169-4283  
[gutachterausschuss@gelsenkirchen.de](mailto:gutachterausschuss@gelsenkirchen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld**

Niederwall 23  
33602 Bielefeld  
Telefon: 0521 / 51-2677  
[gutachterausschuss@bielefeld.de](mailto:gutachterausschuss@bielefeld.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop**

Am Eickholtshof 24  
46236 Bottrop  
Telefon: 02041 / 70-4853  
[gutachterausschuss@bottrop.de](mailto:gutachterausschuss@bottrop.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg**

Erfstraße 7  
47051 Duisburg  
Telefon: 0203 / 283-3435  
[gutachterausschuss@stadt-duisburg.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-duisburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen**

Berliner Platz 22  
58089 Hagen  
Telefon: 02331 / 207-2660  
[gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum**

Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum  
Telefon: 0234 / 910-3830  
[gutachterausschuss@bochum.de](mailto:gutachterausschuss@bochum.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund**

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund  
Telefon: 0231 / 50-22626  
[gutachterausschuss@stadtdo.de](mailto:gutachterausschuss@stadtdo.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen**

Rathenaustraße 2  
45127 Essen  
Telefon: 0201 / 88-68505  
[gutachterausschuss@essen.de](mailto:gutachterausschuss@essen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**

Gustav-Heinemann-Straße 10  
59065 Hamm  
Telefon: 02381 / 17-4269  
[gutachterausschuss@stadt.hamm.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.hamm.de)



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne**  
Richard-Wagner-Straße 10  
44651 Herne  
Telefon: 02323 / 16-4633  
[gutachterausschuss@herne.de](mailto:gutachterausschuss@herne.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln**  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Telefon: 0221 / 221-23017  
[gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld**  
Konrad-Adenauer-Platz 17  
47803 Krefeld  
Telefon: 02151 / 86-3862  
[gutachterausschuss@krefeld.de](mailto:gutachterausschuss@krefeld.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen**  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen  
Telefon: 0214 / 406-6268  
[gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach**  
Harmoniestraße 25  
41236 Mönchengladbach  
Telefon: 02161 / 25-8747  
[gutachterausschuss@moenchengladbach.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@stadt-mh.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster**  
Albersloher Weg 33  
48155 Münster  
Telefon: 0251 / 492-6214  
[gutachterausschuss@stadt-muenster.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-muenster.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen**  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen  
Telefon: 0208 / 825-2594  
[gutachterausschuss@oberhausen.de](mailto:gutachterausschuss@oberhausen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid**  
Theodor-Heuss-Platz 1  
42853 Remscheid  
Telefon: 02191 / 16-2468  
[gutachterausschuss@str.de](mailto:gutachterausschuss@str.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen**  
Rathausplatz 1  
42651 Solingen  
Telefon: 0212 / 290-4276  
[gutachterausschuss@solingen.de](mailto:gutachterausschuss@solingen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal**  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Telefon: 0202 / 563-5982  
[gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen**  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen  
Telefon: 0241 / 5198-2555  
[gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken**  
Burloer Straße 93  
46325 Borken  
Telefon: 02861 / 82-2520  
[gutachterausschuss@kreis-borken.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-borken.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld**  
Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld  
Telefon: 02541 / 18-6810  
[gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren**  
Bismarckstraße 16  
52351 Düren  
Telefon: 02421 / 22-2560  
[gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis**  
Hauptstraße 92  
58332 Schwelm  
Telefon: 02336 / 93-2401  
[gutachterausschuss@en-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@en-kreis.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen**  
Jülicher Ring 32  
53879 Euskirchen  
Telefon: 02251 / 15-347  
[gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh**  
Herzebrocker Straße 140  
33334 Gütersloh  
Telefon: 05241 / 85-1845  
[kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de](mailto:kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg**  
Vaikenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Telefon: 02452 / 136224  
[gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford**  
Amtshausstraße 2  
32051 Herford  
Telefon: 05221 / 13-2506  
[gutachterausschuss@kreis-herford.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-herford.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerland-Kreis**  
Eichholzstraße 9  
59821 Arnsberg  
Telefon: 0291 / 94-4470  
[gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de](mailto:gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter**  
Moltkestraße 12  
37671 Höxter  
Telefon: 05271 / 965-5301  
[m.busse@kreis-hoexter.de](mailto: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](mailto: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](mailto:ga@lippe.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis**  
Heedfelder Straße 45  
58509 Lüdenscheid  
Telefon: 02351 / 966-6675  
[gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann**  
Goethestraße 23  
40822 Mettmann  
Telefon: 02104 / 99-2536  
[gutachterausschuss@kreis-mettmann.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-mettmann.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke**  
Portastraße 13  
32423 Minden  
Telefon: 0571 / 807-2439  
[gutachterausschuss@minden.de](mailto:gutachterausschuss@minden.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis**  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach  
Telefon: 02261 / 88-6228  
[gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
Westfälische Straße 75  
57462 Olpe  
Telefon: 02761 / 81-395  
[gutachterausschuss@kreis-olpe.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-olpe.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn**  
Aldegrevestraße 10-14  
33102 Paderborn  
Telefon: 05251 / 308-933  
[gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto: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](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis**  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Telefon: 02271 / 83-4731  
[gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de)



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest**  
Hoher Weg 1-3  
59494 Soest  
Telefon: 02921 / 30-2367  
[gutachterausschuss@kreis-soest.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-soest.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt**  
Berliner Platz 1  
46395 Bocholt  
Telefon: 02871 / 953-113  
[gutachterausschuss@mail.bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid**  
Rathausplatz 2  
58507 Lüdenscheid  
Telefon: 02351 / 17-1498  
[gutachterausschuss@luedenscheid.de](mailto:gutachterausschuss@luedenscheid.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen**  
Rathausplatz 4  
45657 Recklinghausen  
Telefon: 02361 / 50-2449  
[gutachterausschuss@recklinghausen.de](mailto:gutachterausschuss@recklinghausen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt**  
Tecklenburger Straße 10  
48565 Steinfurt  
Telefon: 02551 / 69-2753  
[gutachterausschuss@kreis-stiefurt.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-stiefurt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken**  
Hünxer Straße 81  
46537 Dinslaken  
Telefon: 02064 / 66-443  
[gutachterausschuss@dinslaken.de](mailto:gutachterausschuss@dinslaken.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen**  
Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen  
Telefon: 02306 / 104-1548  
[gutachterausschuss@luenen.de](mailto:gutachterausschuss@luenen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine**  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine  
Telefon: 05971 / 939-429  
[gutachterausschuss@rheine.de](mailto:gutachterausschuss@rheine.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna**  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
Telefon: 02303 / 27-1068  
[gutachterausschuss@kreis-unna.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**  
Haltemer Straße 28  
46284 Dorsten  
Telefon: 02362 / 66-5080  
[gutachterausschuss@dorsten.de](mailto:gutachterausschuss@dorsten.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden**  
Kleiner Domhof 17  
32423 Minden  
Telefon: 0571 / 89-254  
[gutachterausschuss@minden.de](mailto:gutachterausschuss@minden.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen**  
Lindenplatz 7  
57078 Siegen  
Telefon: 0271 / 404-3263  
[gutachterausschuss@siegen.de](mailto:gutachterausschuss@siegen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen**  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
Telefon: 02162 / 39-1145  
[gutachterausschuss@kreis-viersen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-viersen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren**  
Wilhelmstraße 34  
52349 Düren  
Telefon: 02421 / 25-1336  
[gutachterausschuss@dueren.de](mailto:gutachterausschuss@dueren.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers**  
Meerstr. 2  
47441 Moers  
Telefon: 02841 / 201-497  
[gutachterausschuss@moers.de](mailto:gutachterausschuss@moers.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Unna**  
Rathausplatz 1  
59423 Unna  
Telefon: 02303 / 103-620  
[gutachterausschuss@stadt-unna.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-unna.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf**  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf  
Telefon: 02581 / 53-6207  
[gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh**  
Berliner Straße 70  
33330 Gütersloh  
Telefon: 05241 / 82-2954  
[stadtguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de](mailto:stadtguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss**  
Büchel 22-24  
41456 Neuss  
Telefon: 02131 / 90-6211  
[gutachterausschuss@stadt.neuss.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.neuss.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert**  
Am Lindenkamp 33  
42549 Velbert  
Telefon: 02051 / 26-2685  
[gutachterausschuss@velbert.de](mailto:gutachterausschuss@velbert.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel**  
Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel  
Telefon: 0281 / 207-2403  
[gutachterausschuss@kreis-wesel.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-wesel.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford**  
Auf der Freiheit 21  
32052 Herford  
Telefon: 05221 / 189-502  
[gutachterausschuss@herford.de](mailto:gutachterausschuss@herford.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn**  
Pontanusstraße 55  
33102 Paderborn  
Telefon: 05251 / 88-1685  
[gutachterausschuss@paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@paderborn.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel**  
Kleiver-Tor-Platz 1  
46483 Wesel  
Telefon: 0281 / 203-2633  
[gutachterausschuss@wesel.de](mailto:gutachterausschuss@wesel.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg**  
Rathausplatz 1  
59759 Arnsberg  
Telefon: 02932 / 201-1349  
[gutachterausschuss@arnsberg.de](mailto:gutachterausschuss@arnsberg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn**  
Werner-Jacobi-Platz 12  
58636 Iserlohn  
Telefon: 02371 / 217-2463  
[gutachterausschuss@iserlohn.de](mailto:gutachterausschuss@iserlohn.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen**  
Minoritenstraße 3  
40878 Ratingen  
Telefon: 02102 / 550-6143  
[gaa@ratingen.de](mailto:gaa@ratingen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Witten**  
Annenstraße 111b  
58449 Witten  
Telefon: 02302 / 581-4255  
[gutachterausschuss@stadt-witten.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-witten.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach**  
Wilhelm-Wagener-Platz 1  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: 02202 / 14-1255  
[gutachterausschuss@stadt-gl.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-gl.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt**  
Brüderstraße 2  
59555 Lippstadt  
Telefon: 02941 / 980-612  
[gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de)

**Rheinland-Pfalz**

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz**  
Ferdinand-Sauerbruch-Str. 15  
56073 Koblenz  
Telefon: 0261 / 492-356  
[oga.rlp@vermkv.rlp.de](mailto:oga.rlp@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus**  
Vermessungs- und Katasteramt  
Westerwald-Taunus  
Nastätter Straße 31-33  
56346 St. Goarshausen  
Telefon: 02663 / 9165-2225  
[vermka-wwt@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-wwt@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück**  
Vermessungs- und Katasteramt  
Osteifel-Hunsrück  
Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen  
Telefon: 02651/9582-211  
[vermka-oh@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-oh@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel**  
Vermessungs- und Katasteramt  
Westeifel-Mosel  
Im Viertheil 24  
54470 Bernkastel-Kues  
Telefon: 06531 / 5017-1162  
[vermka-wem@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-wem@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe**  
Vermessungs- und Katasteramt  
Rheinhessen-Nahe  
Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey  
Telefon: 06731 / 494-318  
[ermka-rhn@vermkv.rlp.de](mailto:ermka-rhn@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz**  
Vermessungs- und Katasteramt  
Rheinpfalz  
Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz  
Telefon: 06341 / 149-1125  
[vermka-rpf@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-rpf@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz**  
Vermessungs- und Katasteramt  
Westpfalz  
Bahnhofstraße 59  
66869 Kusel  
Telefon: 06381 / 912-237  
[vermka-wpf@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-wpf@vermkv.rlp.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz**  
Stadtverwaltung Koblenz  
Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement  
Bahnhofstraße 54a  
56068 Koblenz  
Telefon: 0261 / 129-3232  
[gutachterausschuss@stadt.koblenz.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.koblenz.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier**  
Stadtverwaltung Trier  
Amt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hindenburgstraße 2  
54290 Trier  
Telefon: 0651 / 718-1621  
[gutachterausschuss@trier.de](mailto:gutachterausschuss@trier.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz**  
Stadtverwaltung Mainz  
60 - Bauamt  
Zitadelle, Bau C  
55131 Mainz  
Telefon: 06131 / 12-3647  
[gutachterausschuss@stadt.mainz.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.mainz.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](mailto:gutachterausschuss@worms.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein**  
Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein  
Bereich Stadtvermessung  
Rathausplatz 2  
67059 Ludwigshafen am Rhein  
Telefon: 0621 / 504-2069  
[gutachterausschuss@ludwigshafen.de](mailto:gutachterausschuss@ludwigshafen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern**  
Stadtverwaltung Kaiserslautern  
-Referat Stadtentwicklung-  
Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 365-1620  
[gutachterausschuss@kaiserslautern.de](mailto:gutachterausschuss@kaiserslautern.de)

**Saarland**

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes**  
Kaibelstraße 4-6  
66740 Saarlouis  
Telefon: 0681 / 9712-427  
[zgga@lvgi.saarland.de](mailto:zgga@lvgi.saarland.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen**  
Hohlstr. 7  
66564 Ottweiler  
Telefon: 06824 / 906-0  
[gutachter@landkreis-neunkirchen.de](mailto:gutachter@landkreis-neunkirchen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken**  
Schloßplatz  
66119 Saarbrücken  
Telefon: 0681 / 506-6164  
[franz-rudolf.krumeich@rvsbr.de](mailto:franz-rudolf.krumeich@rvsbr.de)  
oder: [bernd.hoffmann@rvsbr.de](mailto:bernd.hoffmann@rvsbr.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis**  
Am Forum 1  
66424 Homburg  
Telefon: 06841 / 104-8433  
[gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern**  
Bahnhofstraße 44  
66663 Merzig  
Telefon: 06861 / 80-231  
[gutachter@merzig-wadern.de](mailto:gutachter@merzig-wadern.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken**  
Rathausplatz 1  
66111 Saarbrücken  
Telefon: 0681 / 905-0  
[vermessungsamt@saarbruecken.de](mailto:vermessungsamt@saarbruecken.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis**  
Kaiser-Wilhelm-Straße 8  
66740 Saarlouis  
Telefon: 06831 / 444-337  
[amt62@kreis-saarlouis.de](mailto:amt62@kreis-saarlouis.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel**  
Mommstraße 31  
66606 St. Wendel  
Telefon: 06851 / 801-4550  
[gutachterausschuss@kwnd.de](mailto:gutachterausschuss@kwnd.de)

**Sachsen**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Chemnitz**  
Annaberger Straße 93  
09120 Chemnitz  
Telefon: 0371 / 488-6203  
[gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig**  
Postfach  
04092 Leipzig  
Telefon: 0341 / 1235072  
[gutachterausschuss@leipzig.de](mailto:gutachterausschuss@leipzig.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Erzgebirgskreis**  
Paulus-Jenisius-Straße 24  
09456 Annaberg-Buchholz  
Telefon: 037296 / 5914184  
[gutachterausschuss@kreis-erz.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-erz.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig**  
c/o Landratsamt Leipzig  
Stauffenbergstraße 4  
04552 Borna  
Telefon: 03433 / 7771480  
[gutachterausschuss@lk-l.de](mailto:gutachterausschuss@lk-l.de)



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dresden**  
Postfach 12 00 20  
01001 Dresden  
Telefon: 0351 / 488-4071  
[vermessungsamt-gwe@dresden.de](mailto:vermessungsamt-gwe@dresden.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mittelsachsen**  
Frauensteiner Straße 43  
09599 Freiberg  
Telefon: 03731 / 7 99 12 02  
[gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de](mailto:gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen**  
Landratsamt Nordsachsen  
04855 Torgau  
Telefon: 03421-77 94 00  
[brit.taenzler@lra-nordsachsen.de](mailto:brit.taenzler@lra-nordsachsen.de)

### Sachsen-Anhalt

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt**  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Otto-von-Guericke Straße 15  
39104 Magdeburg  
Telefon: 0391 / 567-8585  
[ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto:ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Stendal, Altmarkkreis, Salzwedel, Jerichower Land**  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Scharnhorststraße 89  
39576 Stendal  
Telefon: 03931 / 252-106  
[gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto: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 / 67-0  
[gutachterausschuss@nordfriesland.de](mailto:gutachterausschuss@nordfriesland.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde**  
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg  
Telefon: 04331 / 202-481  
[sabine.schwenk@kreis-rd.de](mailto:sabine.schwenk@kreis-rd.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen**  
Macherstraße 55  
01917 Kamenz  
Telefon: 03591 / 5 25 16 20 10  
[silvia.kahden@lra-bautzen.de](mailto:silvia.kahden@lra-bautzen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge**  
Postfach 10 02 53/54  
01782 Pirna  
Telefon: 03501-515 3302  
[gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de](mailto:gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Magdeburg, Börde, Harz, Salzlandkreis**  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Otto-von-Guericke Straße 15  
39104 Magdeburg  
Telefon: 0391 / 567-7864  
[gaa.harz-boerde@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto:gaa.harz-boerde@lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg**  
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 5  
-Katasteramt -  
Schleswiger Str. 66  
24941 Flensburg  
Telefon: 0461 / 5046-302  
[gutachterausschuss-Flensburg@LVerGeo.landSH.de](mailto:gutachterausschuss-Flensburg@LVerGeo.landSH.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön**  
Geschäftsstelle in Kiel beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein - Abteilung 3  
- Katasteramt -  
Kronshagener Weg 107  
24116 Kiel  
Telefon: 0431/23763-323  
[poststelle-kiel@LVerGeo.landsh.de](mailto:poststelle-kiel@LVerGeo.landsh.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz**  
Georgewitzer Straße 60  
02708 Löbau  
Telefon: 03585 / 442965  
[gutachterausschuss@kreis-gr.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-gr.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis**  
Europaratstraße 19  
08523 Plauen  
Telefon: 03741 / 392-2340  
[gutachterausschuss@vogtlandkreis.de](mailto:gutachterausschuss@vogtlandkreis.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Dessau-Roßlau, Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg**  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Elisabethstraße 15  
06847 Dessau-Roßlau  
Telefon: 0340 / 6503-1258  
[gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto:gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg**  
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung  
Flensburger Str. 7  
24837 Schleswig  
Telefon: 04621/ 87-407  
[jasper.thiesen@schleswig-flensburg.de](mailto:jasper.thiesen@schleswig-flensburg.de)  
oder: [astrid.himstedt@schleswig-flensburg.de](mailto:astrid.himstedt@schleswig-flensburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck**  
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 4  
- Katasteramt -  
Broilingstraße 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 / 30090-400  
[poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de](mailto:poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen**  
Postfach 10 01 52  
01651 Meißen  
Telefon: 03522-3 03 2191  
[gutachterausschuss@kreis-meissen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-meissen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau**  
Postfach 10 01 56  
08067 Zwickau  
Telefon: 0375 / 4402-25770  
[gaa@landkreis-zwickau.de](mailto:gaa@landkreis-zwickau.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Halle, Saalekreis, Mansfeld-Südharz, Burgenlandkreis**  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Neustädter Passage 15  
06122 Halle (Saale)  
Telefon: 0345 / 6912-481  
[gaa.saale-unstrut@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto:gaa.saale-unstrut@lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen**  
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung  
Stettiner Str. 30  
25746 Heide  
Telefon: 0481 / 97-1456  
[geschaeftsstelle-gutachterausschuss@dithmarschen.de](mailto:geschaeftsstelle-gutachterausschuss@dithmarschen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn**  
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung  
Mommsenstrasse 14  
23843 Bad Oldesloe  
Telefon: 0 45 31 / 160485  
[s.leutelt@kreis-stormarn.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@kiel.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 4 Katasteramt  
Brolingstraße 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 / 30090-406  
[poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de](mailto:poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg**

Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung  
Viktoriastr. 16-18  
25524 Itzehoe  
Telefon: 04821/ 69-372  
[arnold@steinburg.de](mailto:arnold@steinburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 4 - Katasteramt -  
Brolingstraße 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 / 30090-405 oder 406  
[poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de](mailto:poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster**

Geschäftsstelle bei der Stadt Neumünster  
Großflecken 68  
24534 Neumünster  
Telefon: 04321 / 942-2553  
[gutachterausschuss@neumuenster.de](mailto:gutachterausschuss@neumuenster.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg**

Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung Segeberg Haus B  
Hamburger Str. 30  
23795 Bad Segeberg  
Telefon: 04551 / 951-582  
[gutachterausschuss@kreis-segeberg.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-segeberg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 7 - Katasteramt -  
Langelohe 65b  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121 / 57998-104  
[gutachterausschuss-pinneberg@LVermGeo.landsh.de](mailto:gutachterausschuss-pinneberg@LVermGeo.landsh.de)

**Thüringen****Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Dezernat 21.2 -  
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse  
Hohenwindenstraße 13 a  
99096 Erfurt  
Telefon: 0361 / 3783237  
[gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich  
Zeulenroda-Triebes  
Heinrich-Heine-Straße 41  
07937 Zeulenroda-Triebes  
Telefon: 036628 / 956160  
[gutachter.zeulenroda.@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.zeulenroda.@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt  
Hohenwindenstraße 13 a  
99096 Erfurt  
Telefon: 0361 / 37-83255  
[gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern  
Alte Poststraße 10  
06556 Artern  
Telefon: 03466 / 3399220  
[gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck  
Rosa-Luxemburg-Straße 7  
07381 Pößneck  
Telefon: 03647 / 4499100  
[gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld  
Albrecht-Dürer-Straße 3  
07318 Saalfeld  
Telefon: 03671 / 4610311  
[gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Schmalkalden  
Hoffnung 30  
98574 Schmalkalden  
Telefon: 03683 / 466460  
[gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Leinefelde-Worbis  
OT Worbis  
Bahnhofstraße 18  
37339 Leinefelde-Worbis  
Telefon: 036074 / 204203  
[gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Gotha  
Schloßberg 1  
99867 Gotha  
Telefon: 03621 / 353230  
[gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt  
Telefon: 0361 / 3783980  
[gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de)



## 11 Abbildungsverzeichnis

## Abbildungsverzeichnis

### 2 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)

Abb. 2-1:	Struktur der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen in Deutschland (Stand 01.04.2014)	6
Abb. 2-2:	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand 01.03.2014)	7
Abb. 2-3:	Beispiel Subkreise Berlin	9

### 3 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

Abb. 3-1:	Länderübersicht	15
Abb. 3-2:	Karte Nord/Ost/Süd	16
Abb. 3-3:	Bundesländer und Subkreise (Gebietsstand 03.09.2011)	17
Abb. 3-4:	Beispiel Subkreise Berliner Umland	18
Abb. 3-5:	Bevölkerungsentwicklung nach Regionen	20
Abb. 3-6:	Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2011	21
Abb. 3-7:	Bevölkerungsdichte nach Gebietsflächen und Bevölkerungszahlen	22
Abb. 3-8:	Bevölkerungsdichte	23
Abb. 3-9:	Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsdichte	24
Abb. 3-10:	Städte Kategorien nach Regionen	25
Abb. 3-11:	Städte Kategorien (kreisfreie Städte und einige kreisangehörige Städte, Gebietsstand 2008)	25
Abb. 3-12:	selbstgenutztes Wohneigentum nach Regionen	26
Abb. 3-13:	Wohneigentumsquote	27
Abb. 3-14:	Angebotsmieteniveau 2012 und Bevölkerungsanteil in % von der Gesamtbevölkerung Deutschlands	28
Abb. 3-15:	Angebotsmieteniveau nach Regionen	29
Abb. 3-16:	Angebotsmietpreisleveau 2012	30
Abb. 3-17:	Verbraucherpreisindex	31
Abb. 3-18:	Baupreisindex	32
Abb. 3-19:	Umlaufrendite	33

### 4 Allgemeiner Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 4-1:	Beteiligung der Gutachterausschüsse nach Anzahl der Subkreise	36
Abb. 4-2:	Beteiligung der Gutachterausschüsse nach Bevölkerung	37
Abb. 4-3:	Beteiligung der Gutachterausschüsse nach Gebietsfläche	37
Abb. 4-4:	Beteiligung 2011	38
Abb. 4-5:	Beteiligung 2012	39
Abb. 4-6:	Kartendarstellung zu Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung	41
Abb. 4-7:	Umsatzanteile (Geldumsatz) der Kategorien	43
Abb. 4-8:	Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt	43
Abb. 4-9:	Vertragsumsatz auf dem Immobilienmarkt	44
Abb. 4-10:	Flächenumsatz auf dem Immobilienmarkt	44
Abb. 4-11:	Vertragsumsatz 2007 bis 2012	45
Abb. 4-12:	Geldumsatz 2007 bis 2012	45
Abb. 4-13:	Flächenumsatz 2007 bis 2012	46
Abb. 4-14:	Geld- und Vertragsumsatz nach Ländern	46
Abb. 4-15:	Geldumsatz je Einwohner nach Regionen im Jahr 2012	47
Abb. 4-16:	Geldumsatz je Einwohner im Jahr 2012	48
Abb. 4-17:	Marktintensität, Vertragsumsatz je Tsd. Einwohner, 2007 bis 2012	49
Abb. 4-18:	Vertragsumsatz 2012 je Tsd. Einwohner	50
Abb. 4-19:	Vertragsumsatz 2012 je Tsd. Einwohner nach Bevölkerungsdichte und Regionen	51
Abb. 4-20:	Vertragsumsatz 2012 je Tsd. Einwohner nach Bevölkerungsentwicklung und Regionen	51

### 5 Immobilien nach sachlichen Teilmärkten

Abb. 5-1:	Bevölkerungsentwicklung der siedlungsstrukturellen Kreistypen	54
Abb. 5-2:	Entwicklung der Bautätigkeit 2000 bis 2012	56
Abb. 5-3:	Wohnungsbestand in Deutschland nach Baualtersklassen (Stand 2012)	57
Abb. 5-4:	Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen (Stand 2012)	57
Abb. 5-5:	Gebäudetyp nach Bauform (Stand 2012)	58

Abb. 5-6:	Größenklassen der Wohnungen (Stand 2012)	58
Abb. 5-7:	Wohnungsgrößen nach Kreisen und kreisfreien Städten	59
Abb. 5-8:	Angebotsmieten 2012 und jährliche Entwicklung 2007 bis 2012	61
Abb. 5-9:	Mietenverteilungen nach Mietenklassen in ausgewählten Großstädten 2008 und 2012	62
Abb. 5-10:	Wohnungsleerstand 2011	63
Abb. 5-11:	Eigentümerstrukturen auf den deutschen Wohnungsmärkten 2011	65
Abb. 5-12:	Geldumsatz für Wohnimmobilien, 2007 bis 2012	68
Abb. 5-13:	Vertragsumsatz für Wohnimmobilien, 2009 bis 2012	68
Abb. 5-14:	Umsatzanteile der Segmente in der Kategorie Wohnimmobilien (Jahrgang 2012)	69
Abb. 5-15:	Geldumsatz nach Ländern in der Kategorie Wohnimmobilien	69
Abb. 5-16:	Geldumsatz je Einwohner nach Ländern in der Kategorie Wohnimmobilien	70
Abb. 5-17:	Vertragsumsatz nach Ländern in der Kategorie Wohnimmobilien	70
Abb. 5-18:	Vertragsumsatz nach Regionen in der Kategorie Wohnimmobilien	70
Abb. 5-19:	Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimbauplätzen	71
Abb. 5-20:	Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Preisen (Umsätze ähnlich) von Eigenheimbauplätzen 2012	72
Abb. 5-21:	Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	73
Abb. 5-22:	Vertragsumsatz Eigenheimbauplätze 2007 bis 2012	73
Abb. 5-23:	Geldumsatz Eigenheimbauplätze 2007 bis 2012	74
Abb. 5-24:	Geldumsatz Eigenheimbauplätze 2007 bis 2012 nach Ländern	74
Abb. 5-25:	Vertragsanzahl über Eigenheimbauplätze (2012)	75
Abb. 5-26:	Vertragsanzahl über Eigenheimbauplätze (Marktintensität, 2012)	76
Abb. 5-27:	mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze seit 2008	77
Abb. 5-28:	Vorliegende Indizes für Eigenheimbauplätze	77
Abb. 5-29:	Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach alten und neuen Ländern	78
Abb. 5-30:	Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach Bevölkerungsentwicklung	78
Abb. 5-31:	Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	79
Abb. 5-32:	Preisniveau für Eigenheimbauplätze nach Regionen (2012)	79
Abb. 5-33:	Preisniveau für Eigenheimbauplätze nach Ländern (2012)	80
Abb. 5-34:	Hohe Preise für Eigenheimbauplätze (2012) in Deutschland	81
Abb. 5-35:	Wohnbaulandpreise für Eigenheime (2012)	82
Abb. 5-36:	Beteiligung (2012) der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimen	84
Abb. 5-37:	Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	84
Abb. 5-38:	Vertragsumsatz Eigenheime 2007 bis 2012	85
Abb. 5-39:	Geldumsatz Eigenheime 2007 bis 2012	85
Abb. 5-40:	Geldumsatz Eigenheime 2009 bis 2012 nach Ländern	86
Abb. 5-41:	Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Eigenheime (2012)	86
Abb. 5-42:	Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Eigenheime (Marktintensität, 2012)	87
Abb. 5-43:	mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007	88
Abb. 5-44:	Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Bevölkerungsentwicklung	89
Abb. 5-45:	Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Bevölkerungsdichte	89
Abb. 5-46:	Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Städte kategorien (nur Städte)	89
Abb. 5-47:	Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	90
Abb. 5-48:	Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Regionen (2012)	90
Abb. 5-49:	Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern (2012)	91
Abb. 5-50:	Hohe Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage (2012)	91
Abb. 5-51:	Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2012)	92
Abb. 5-52:	Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	93
Abb. 5-53:	Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Regionen (2012)	93
Abb. 5-54:	Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2012)	94
Abb. 5-55:	Hohe Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2012)	94

Abb. 5-56: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2012)	95
Abb. 5-57: Verteilung des Geldumsatzes auf die Untersegmente Wohnungen	96
Abb. 5-58: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Wohnungen	97
Abb. 5-59: Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz neuer Wohnungen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	97
Abb. 5-60: Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz gebrauchter Wohnungen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	98
Abb. 5-61: Vertragsumsatz Wohnungen 2009 bis 2012	98
Abb. 5-62: Geldumsatz Wohnungen 2007 bis 2012	99
Abb. 5-63: Geldumsatz Wohnungen 2007 bis 2012 nach Ländern	99
Abb. 5-64: Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Wohnungen (2012)	100
Abb. 5-65: Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Wohnungen (Marktintensität 2012)	101
Abb. 5-66: mittleres Preisniveau für gebrauchte Wohnungen (Wohnflächenpreise in Euro/m <sup>2</sup> )	102
Abb. 5-67: Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen seit 2007	102
Abb. 5-68: Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen seit 2007 nach Städte Kategorien	103
Abb. 5-69: Wirkungen einiger Einflussgrößen auf das Preisniveau von gebrauchten Wohnungen (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	104
Abb. 5-70: Preisniveau für gebrauchte Wohnungen nach Regionen (2012)	104
Abb. 5-71: Preisniveau für gebrauchte Wohnungen nach Ländern (2012)	105
Abb. 5-72: Hohe Preise für gebrauchte Wohnungen in mittlerer Lage (2012)	105
Abb. 5-73: Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen in mittlerer Lage (2012)	106
Abb. 5-74: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau	107
Abb. 5-75: Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	108
Abb. 5-76: Geldumsatz für Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau 2007 bis 2012	108
Abb. 5-77: Preisniveau für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) in Städten	109
Abb. 5-78: Untersuchungsregionen	111
Abb. 5-79: Marktanteile der Grundstückskategorien 2000 – 2012	112
Abb. 5-80: Entwicklung der Marktanteile im Teilmarkt Wohneigentum	112
Abb. 5-81: Kennzahlenentwicklung in den Auswertungstypen (a-c)	113
Abb. 5-82: Geldumsätze in den Regionen 2012	113
Abb. 5-83: Veränderungen der Geldumsätze (Regionen) 2011/2012	114
Abb. 5-84: Geldumsätze in den Auswertungstypen 2012	114
Abb. 5-85: Veränderungen der Geldumsätze (Auswertungstypen) 2011/2012	114
Abb. 5-86: Preisentwicklungstendenzen unbebauter Grundstücke 2011/2012	114
Abb. 5-87: Preisentwicklung bebauter Grundstücke	115
Abb. 5-88: Gesamtkaufpreise 2012 Baugrundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser-mittlere Lage - [1.000 €/m <sup>2</sup> ]	115
Abb. 5-89: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2012 [€/m <sup>2</sup> WF]	116
Abb. 5-90: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2012 [€/m <sup>2</sup> WF]	117
Abb. 5-91: Durchschnittliche Wohnflächen in m <sup>2</sup>	117
Abb. 5-92: Geldumsatz für Gewerbeimmobilien 2011 und 2012	119
Abb. 5-93: Umsatzanteile in der Kategorie Gewerbeimmobilien	119
Abb. 5-94: Geldumsatz für Gewerbeimmobilien nach Ländern	120
Abb. 5-95: Geldumsatz je Einwohner nach Ländern für Gewerbeimmobilien	120
Abb. 5-96: Geldumsatz je Einwohner nach Umsatzstärke und Ländern	121
Abb. 5-97: Vertragsumsatz je 1.000 Einwohner nach Ländern für Gewerbeimmobilien	121
Abb. 5-98: Vertrags- und Geldumsatz nach Städte Kategorien (2012)	122
Abb. 5-99: Geldumsatz 2011 und 2012 nach Städte Kategorien	122
Abb. 5-100: Geldumsatz 2011 und 2012 nach Bevölkerungsentwicklung	123
Abb. 5-101: Umsätze in großen Großstädten nach Geldumsatz je Transaktion	123
Abb. 5-102: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Umsätzen bei Gewerbebauplätzen (2012)	125
Abb. 5-103: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Umsätzen bei Gewerbebauplätzen (2012)	126
Abb. 5-104: Wirkungen einiger Einflussgrößen auf den Umsatz (genäherte Werte, nicht extrapolierbar)	127

Abb. 5-105: Vertragsumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012	128
Abb. 5-106: Geldumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012	128
Abb. 5-107: Flächenumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012	128
Abb. 5-108: Geldumsatz für Gewerbebauplätze 2007 bis 2012 nach Ländern	129
Abb. 5-109: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (2011 und 2012)	130
Abb. 5-110: Geldumsatz (Mio. Euro) nach Ländern (2011 und 2012)	130
Abb. 5-111: Grundstücksflächenumsatz (ha) nach Ländern (2011 und 2012)	130
Abb. 5-112: Vertragsanzahl über Gewerbebauplätze (2012) nach Stadttypen	131
Abb. 5-113: Anteil der Transaktionen über Gewerbebauplätze (2012) nach Bevölkerungsdichte und Regionen	131
Abb. 5-114: Vertragsanzahl über Bauplätze für Gewerbeimmobilien (Marktintensität 2012)	132
Abb. 5-115: Vorliegende Indizes für Gewerbebauland	133
Abb. 5-116: Preisindexreihe, Bauland für gewerbliche Nutzungen	134
Abb. 5-117: Preisniveau bei Bauland für klassische gewerbliche Nutzungen	134
Abb. 5-118: Preisniveau bei Bauland für höherwertige gewerbliche Nutzungen	135
Abb. 5-119: Preisniveau bei Bauland für Geschäftsnutzung in 1a-Lagen	135
Abb. 5-120: Preisniveau bei Bauland für höherwertige gewerbliche Nutzung (2011/2012) nach Ländern	136
Abb. 5-121: Preisniveau von Bauland für höherwertige gewerbliche Nutzung (2012)	137
Abb. 5-122: Konjunkturstimmung: Deutscher Immobilienmarkt weiterhin gespalten	138
Abb. 5-123: Einzelhandelsimmobilien: Erwartungen an Angebot und Nachfrage im kommenden Halbjahr nach Lagen	139
Abb. 5-124: Entwicklung Einzelhandelsumsatz und Verkaufsfläche 2000-2012	140
Abb. 5-125: Strukturwandel im Einzelhandel - Unternehmensmeldungen zwischen 1996 und 2013	141
Abb. 5-126: Verkaufsfläche nach Typen von Handelsimmobilien	142
Abb. 5-127: Datenbasis – gemeldete und hochgerechnete Daten für Geschäftsgebäude und Handels- / Verbrauchermärkte	143
Abb. 5-128: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Handelsimmobilien nach Ländern	144
Abb. 5-129: Transaktionsvolumen im Überblick für Geschäftsgebäude und Handels-/ Verbrauchermärkte in den Jahren 2011 und 2012	144
Abb. 5-130: Umsätze von Handelsimmobilien 2011 / 2012 nach Bundesländern	145
Abb. 5-131: Umsätze von Handelsimmobilien gesamt	146
Abb. 5-132: TOP 5 der Handelsimmobilienumsätze nach Städten/Kreisen	146
Abb. 5-133: Geldumsatz pro Kauffall in großen Großstädten 2011-2012	147
Abb. 5-134: Umsätze von Handelsimmobilien nach Stadttypen 2011-2012	148
Abb. 5-135: Anteiliger Umsatz von Handelsimmobilien nach Stadttypen (Mittelwert 2011/12)	148
Abb. 5-136: Streuung der Handelsimmobilien-Umsätze nach Stadttypen	149
Abb. 5-137: Einwohnerbezogene Umsätze von Handelsimmobilien	150
Abb. 5-138: Flächenumsatz nach Stadttypen (Durchschnittswerte 2011-2012)	151
Abb. 5-139: Geldumsatz nach Stadttypen (Durchschnittswerte 2011-2012)	151
Abb. 5-140: Kaufkraftbezogene Umsätze von Handelsimmobilien	152
Abb. 5-141: Umsätze von Handelsimmobilien bezogen auf den Einzelhandelumsatz	153
Abb. 5-142: Anzahl der Regionen (Städte, Landkreise) nach demographischer Entwicklung	153
Abb. 5-143: Geld- und Flächenumsatz nach demographischer Entwicklung	154
Abb. 5-144: Angaben zur Preisentwicklung von Geschäftsgebäuden gegenüber Vorjahr	154
Abb. 5-145: Anzahl Verträge land- und forstwirtschaftliche Flächen	156
Abb. 5-146: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen (ha)	156
Abb. 5-147: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen (Mrd. €)	156
Abb. 5-148: Anteil der veräußerten an den gesamten landwirtschaftlichen Flächen (2012)	157
Abb. 5-149: Verteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte (2012)	157
Abb. 5-150: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte (2012)	157
Abb. 5-151: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte (2012)	157
Abb. 5-152: Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen ausgewählter Bundesländer (2007-2012)	158
Abb. 5-153: Gesamtübersicht der Umsätze der Bundesländer für Ackerland 2011 / 2012	159
Abb. 5-154: Anzahl der Kauffälle für Ackerland 2011 / 2012	160
Abb. 5-155: Flächenumsatz für Ackerland 2011 / 2012	160
Abb. 5-156: Geldumsatz für Ackerland 2011 / 2012	160
Abb. 5-157: Preisspannen für Ackerland 2012	161

Abb. 5-158: Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen 2012	162
Abb. 5-159: Gesamtübersicht der Umsätze der Bundesländer für Grünland 2011 / 2012	164
Abb. 5-160: Anzahl der Kauffälle für Grünland 2011 / 2012	165
Abb. 5-161: Flächenumsatz für Grünland 2011 / 2012	165
Abb. 5-162: Geldumsatz für Grünland 2011 / 2012	165
Abb. 5-163: Preisspannen für Grünland 2012	166
Abb. 5-164: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen 2012	167
Abb. 5-165: Gesamtübersicht der Umsätze der Bundesländer für Forstflächen 2011 / 2012	168
Abb. 5-166: Anzahl der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2011 / 2012	169
Abb. 5-167: Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2011 / 2012	169
Abb. 5-168: Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2011 / 2012	170
Abb. 5-169: Durchschnittliche Kaufpreise für Forstflächen mit Bestand 2012	171

## 6 Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten

Abb. 6-1: Gebiete Metropolregion Hamburg	174
Abb. 6-2: Räumliche Gliederung der Metropolregion Hamburg	175
Abb. 6-3: Fläche und Bevölkerung	175
Abb. 6-4: Gebäude- und Wohnungsbestand	176
Abb. 6-5: Anzahl der Immobilienverkäufe 2012	176
Abb. 6-6: Geldumsatz 2012	176
Abb. 6-7: Bauplätze für Eigenheime 2012	176
Abb. 6-8: Ein-/Zweifamilienhäuser 2012	177
Abb. 6-9: Eigentumswohnungen 2012	177
Abb. 6-10: Bauplätze für Gewerbeimmobilien 2012	177
Abb. 6-11: Berliner Umland und weiterer Metropolraum	178
Abb. 6-12: Berliner Umland	179
Abb. 6-13: Anzahl der Kauffälle 2012	179
Abb. 6-14: Geldumsatz 2012	180
Abb. 6-15: durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1990) in € (2012)	181
Abb. 6-16: Metropole Ruhr	182
Abb. 6-17: Jährliche Verteilung der Kaufverträge und Geldumsätze	183
Abb. 6-18: Marktanteile (Anzahl der Kaufverträge)	183
Abb. 6-19: Geldumsätze	183
Abb. 6-20: Marktanteile in den GK	184
Abb. 6-21: Kauffälle je 1.000 Einwohner und Geldumsätze je Einwohner	184
Abb. 6-22: Umsatzentwicklung der Bauplätze für Eigenheime	185
Abb. 6-23: Bodenrichtwertniveau Bauplätze für Wohnzwecke	185
Abb. 6-24: Umsatzentwicklung der Ein-/Zweifamilienhäuser	185
Abb. 6-25: Durchschnittliche Preise und Preis bestimmende Merkmale bei Ein-/Zweifamilienhäusern	186
Abb. 6-26: Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum	186
Abb. 6-27: Durchschnittliche Preise und Preis bestimmende Merkmale bei Wohnungseigentum	187
Abb. 6-28: Preisentwicklung bei Wohnungseigentum	187
Abb. 6-29: Umsatzentwicklung der Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	187
Abb. 6-30: Mittlere Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbauplätze	187
Abb. 6-31: Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser	188
Abb. 6-32: Umsatzentwicklung der Bauplätze für Gewerbeimmobilien	188
Abb. 6-33: Umsatzentwicklung der Gewerbeimmobilien	188
Abb. 6-34: Untersuchungsregion Köln - Düsseldorf - Bonn	189
Abb. 6-35: Anzahl der Kaufverträge	190
Abb. 6-36: Geldumsätze	190
Abb. 6-37: Preisniveau für Wohnbauflächen für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	191
Abb. 6-38: Preisniveau für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	191
Abb. 6-39: Preisniveau von Einfamilienhäusern (2012)	191
Abb. 6-40: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2012)	192
Abb. 6-41: Preisniveau für Eigentumswohnungen	192
Abb. 6-42: Übersicht Rhein-Main-Gebiet	193
Abb. 6-43: Umsatzzahlen	194

Abb. 6-44: Verträge (2012)	194
Abb. 6-45: Geldumsatz (2012)	194
Abb. 6-46: Preisniveau für Wohnbauflächen (2012)	195
Abb. 6-47: Preisniveau für Gewerbeflächen (2012)	195
Abb. 6-48: Preisniveau Eigenheime	196
Abb. 6-49: Preisniveau für Einfamilienhäuser	196
Abb. 6-50: Preisniveau für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	196
Abb. 6-51: Preisniveau für Eigentumswohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche	197
Abb. 6-52: Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	197
Abb. 6-53: Preisniveau für Eigentumswohnungen von 45 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche	197
Abb. 6-54: Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	197
Abb. 6-55: München und Umgebung	198
Abb. 6-56: Umsatzzahlen	198
Abb. 6-57: Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum	199
Abb. 6-58: Geldumsatz bebaute Gewerbegrundstücke	199
Abb. 6-59: Geldumsatz unbebaute (höherwertige) Gewerbegrundstücke	199
Abb. 6-60: Geldumsatz bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke	200
Abb. 6-61: Entwicklung der Wohnbaulandpreise nach Indizies	200
Abb. 6-62: Entwicklung der Wohnbaulandpreise nach Nutzungsart	201
Abb. 6-63: Preisentwicklung bei Neubauwohnungen seit 1980	201
Abb. 6-64: Preisentwicklung bei wiederverkauften Wohnungen seit 1995	201
Abb. 6-65: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte München (Innenstadt)	202
<b>7 Immobilienmärkte in den Ländern</b>	
Abb. 7-1: Gutachterausschüsse bei Gemeinden und VG	205
Abb. 7-2: Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg nach Größenklassen	206
Abb. 7-3: Kauffälle und Umsatzzahlen 2012	206
Abb. 7-4: Kauffälle 2012	206
Abb. 7-5: Geldumsatz 2012	206
Abb. 7-6: Flächenumsatz 2012	206
Abb. 7-7: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten	209
Abb. 7-8: Geldumsatz je Einwohner	210
Abb. 7-9: Bezirke von Berlin	211
Abb. 7-10: Bevölkerungsentwicklung	212
Abb. 7-11: Vergleich Bruttoinlandsprodukt	212
Abb. 7-12: Arbeitslosenquote Berlin	212
Abb. 7-13: Gesamtumsatz Berliner Immobilienmarkt	213
Abb. 7-14: Umsatz unbebauter Grundstücke	214
Abb. 7-15: Umsatz bebauter Grundstücke	215
Abb. 7-16: Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	216
Abb. 7-17: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2012	216
Abb. 7-18: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m <sup>2</sup> - Wohnfläche bei Eigentumswohnungen 2012	217
Abb. 7-19: Strukturräume	218
Abb. 7-20: Arbeitslosenentwicklung	219
Abb. 7-21: Umsätze	219
Abb. 7-22: unbebaute Bauflächen	220
Abb. 7-23: bebaute Grundstücke	221
Abb. 7-24: Einfamilienhäuser	221
Abb. 7-25: Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser	222
Abb. 7-26: land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise	222
Abb. 7-27: Anzahl der Hotels und anderer Beherbergungsbetriebe 2003 - 2012 (ohne Camping)	225
Abb. 7-28: Flächenaufteilung in Hamburg	225
Abb. 7-29: Vertragsumsätze	226
Abb. 7-30: Umsätze auf den Teilmärkten	227
Abb. 7-31: Übersicht Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000)	229
Abb. 7-32: Baugeschehen Häuser	230
Abb. 7-33: Baugeschehen Wohnungen	230
Abb. 7-34: Entwicklung der Umsätze	231

Abb. 7-35:	Umsatzzahlen Hessen 2003-2012	231
Abb. 7-36:	Bodenwert Wohnbau	232
Abb. 7-37:	mittlere Kaufpreise für Eigenheime und Wohnungen in Hessen (arithm. Mittel)	233
Abb. 7-38:	mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser	233
Abb. 7-39:	Immobilienmarktberichte 2013	234
Abb. 7-40:	Aufteilung der Landesfläche (Stand 31.12.2011)	238
Abb. 7-41:	Aufteilung der Erwerbstätigkeit (Stand 31.12.2012)	238
Abb. 7-42:	Konjunkturdaten	239
Abb. 7-43:	Umsätze 2011 - 2012	239
Abb. 7-44:	Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage (Stand 31.12.2012)	240
Abb. 7-45:	Preisentwicklung für Acker und Grünlandflächen in Niedersachsen	241
Abb. 7-46:	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau 1980 bis 2012 in Nordrhein-Westfalen	243
Abb. 7-47:	Baulandpreisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage 2012	244
Abb. 7-48:	durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Altersklasse 1975-2010) in den verschiedenen Regionen	244
Abb. 7-49:	Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2012 in NRW	246
Abb. 7-50:	Kennzahlen zur Wirtschaft	247
Abb. 7-51:	Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 – 1/2012)	248
Abb. 7-52:	Umsatzzahlen des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz 2011 und 2012	248
Abb. 7-53:	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen und Städten (1/2001 bis 1/2012)	249
Abb. 7-54:	Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Stützpunkten	250
Abb. 7-55:	Beschreibung des Standardeinfamilienwohnhausgrundstücks	250
Abb. 7-56:	Vergleichsfaktoren für das bebaute Standardeinfamilienwohnhausgrundstück in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2012) .	251
Abb. 7-57:	Richtwerte für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2012	251
Abb. 7-58:	Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“	252
Abb. 7-59:	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Standorte der Geschäftsstellen in Rheinland-Pfalz	252
Abb. 7-60:	Verteilung der Nutzungsarten (Stand 31.12.2012)	253
Abb. 7-61:	Aufteilung der Erwerbstätigkeit (Stand 31.12.2012)	254
Abb. 7-62:	Entwicklungen der Baugenehmigungen und der Transaktionen für Wohnbauland	254
Abb. 7-63:	Umsätze 2011 - 2012	255
Abb. 7-64:	Verwaltungsgliederung	257
Abb. 7-65:	Baugenehmigungen für Wohngebäude	258
Abb. 7-66:	Geldumsatz	258
Abb. 7-67:	Vertragsumsatz	259
Abb. 7-68:	Kaufpreise Individueller Wohnungsbau	259
Abb. 7-69:	Kaufpreise Eigentumswohnungen	259
Abb. 7-70:	Entwicklung der Umsätze	263
Abb. 7-71:	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	264
Abb. 7-72:	Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen	265
Abb. 7-73:	Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit	267
Abb. 7-74:	Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten	268
Abb. 7-75:	Durchschnittliches Preisniveau für Wohnbauland und Einfamilienhäuser	270

## 8 Zur Wertermittlung erforderliche Daten

Abb. 8-1:	Der Bodenwert (angenähert durch den durchschnittlichen Bodenrichtwert in mittlerer Lage) als das Ergebnis von Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum	274
Abb. 8-2:	Der Bodenwert (angenähert durch den durchschnittlichen Bodenrichtwert in mittlerer Lage) als das Ergebnis von Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum,	275
Abb. 8-3:	Verfügbarkeit erforderlicher Daten für die Grundstückswertermittlung (2007 bis 2012)	277
Abb. 8-4:	Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	278
Abb. 8-5:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)	279
Abb. 8-6:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)	279

Abb. 8-7:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)	280
Abb. 8-8:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)	280
Abb. 8-9:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)	281
Abb. 8-10:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und dem Liegenschaftszinssatz (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)	281
Abb. 8-11:	Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten)	282
Abb. 8-12:	Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (Geschosswohnungsbauten mit 7 bis 15 Wohneinheiten)	282
Abb. 8-13:	Zusammenhang zwischen Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	282
Abb. 8-14:	Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten	283
Abb. 8-15:	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert	283
Abb. 8-16:	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert	284
Abb. 8-17:	Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten (7 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert	284
Abb. 8-18:	Liegenschaftszinssätze für Geschosswohnungsbauten (7 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert	284
Abb. 8-19:	Mittlere Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Deutschland	285
Abb. 8-20:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Büro- und Verwaltungsgebäude in Ib-Lage)	285
Abb. 8-21:	Zusammenhang zwischen Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Büro- und Verwaltungsgebäude	286
Abb. 8-22:	Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude	286
Abb. 8-23:	Mittlere Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (3 bis 15 Wohneinheiten) in Deutschland	287
Abb. 8-24:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Rohertragsfaktor (Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten)	288
Abb. 8-25:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Rohertragsfaktor (Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten)	288
Abb. 8-26:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Rohertragsfaktor (Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 15 Wohneinheiten)	289
Abb. 8-27:	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (3 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert	289
Abb. 8-28:	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (3 bis 15 Wohneinheiten) verschiedener Baujahresklassen in Abhängigkeit vom Bodenwert	290
Abb. 8-29:	Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit vom Bodenwert	290
Abb. 8-30:	durchschnittliche Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Baujahresklasse 1990 bis 2007	292
Abb. 8-31:	Mittlere Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Deutschland	293
Abb. 8-32:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	294
Abb. 8-33:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	294
Abb. 8-34:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	295
Abb. 8-35:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	295
Abb. 8-36:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	296

Abb. 8-37: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	296
Abb. 8-38: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (freist. Ein- und Zweifamilienhäuser)	297
Abb. 8-39: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	297
Abb. 8-40: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	298
Abb. 8-41: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	298
Abb. 8-42: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	299
Abb. 8-43: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	299

## 9 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 9-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2013)	303
Abb. 9-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten [Stand 2013]	304
Abb. 9-3: Zonale Bodenrichte am Beispiel der Stadt Plau am See zum Stichtag 31.12.2012	304
Abb. 9-4: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebietes Dömitz zum Stichtag	305
Abb. 9-5: BORIS	306
Abb. 9-6: lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf	307

**Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel:** [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com), AK OGA

- Titelseite Einfamilienhaus © JSB  
Titelseite Hochhäuser Frankfurt © zwoffel  
Titelseite Nice restored houses in Berlin © elxeneize  
Titelseite Landschaft im Chiemgau © Bianka Hagge  
Seite II Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
© Bundesregierung/ Sandra Steins, Januar 2014  
Seite 14 Etude sur l'Allemagne © Onidji  
Seite 15 Bundestag © AK OGA  
Seite 17 Subkreise © AK OGA  
Seite 19 Familienglueck © Udo Kroener  
Seite 26 Annual Report. Graph. Diagram. Chart. Analysys. © Nataliaia  
Seite 31 business chart © Corgarashu  
Seite 36 Wohnung - Haus mit Garten © Tiberius Gracchus  
Seite 42 Eigenheim © beermedia  
Seite 54 Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans  
Seite 67 Einfamilienhaus © JSB  
Seite 110 Wohnung - Berlin - Altbau © Tiberius Gracchus  
Seite 118 moderne Wohnung - Haus © Tiberius Gracchus  
Seite 156 Landschaft, Landwirtschaft, Bodenkultur, Agrarland © mahey  
Seite 174 hamburg skyline © flashpics  
Seite 178 berlin skyline spree © flashpics  
Seite 182 DORTMUND - Stadtpanorama © ErnstPieber  
Seite 189 Düsseldorf Medienhafen © davis  
Seite 193 frankfurt am main skyline © Max Diesel  
Seite 198 Neues Rathaus, 05.06.2003 © Michael Nagy/Presse- und Informationsamt München  
Seite 203 Deutschland mit den Bundesländer © Sven Knie  
Seite 272 Graphs of financial analysis - Isolated © Dreaming Andy  
Seite 276 Illustration of a house in a cardboard box © vishnukumar  
Seite 278 Business © Bilderbaron  
Seite 287 cubus © carsten jacobs  
Seite 291 Wirtschaft Deutschland © SyB  
Seite 292 Einfamilienhaus © JSB  
Seite 302 Working late © Zsolt Nyulaszi  
Seite 308 Pages of a book © Valery Potapova  
Seite 310 Immobilien-Anzeige © Eisenhans  
Seite 316 Internet © Julien Eichinger  
Seite 318 Rolodex 4 © Orlando Florin Rosu



## 12 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
ELR	Eifel/Rur
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
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
MSL	Münsterland
MV	Mecklenburg-Vorpommern
NHK	Normalherstellungskosten
NI	Niedersachsen
NIDEX	Niedersächsische Immobilienindex
NRN	Niederrhein
NRW	Nordrhein-Westfalen
NW	Nordrhein-Westfalen
o. g.	oben genannt
OWL	Ostwestfalen/Lippe
RBN	Region Bonn
RDF	Region Düsseldorf
RGT	Ruhrgebiet
RKN	Region Köln
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
SSL	Sauer- und Siegerland
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







ISBN 978-3-00-045148-5