

Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

für den Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2014

Herausgeber

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Oldenburg Dezember 2015

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@lgn.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 2016

Herausgabe: Dezember 2015, Ergänzung: Januar 2016

ISBN 978-3-00-051642-9

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

Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks für den Immobilienmarktbericht Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland nimmt weiterhin zu. Das wirtschaftliche Umfeld für den Immobilienmarkt ist nach wie vor günstig. Baugeld war nie billiger als heute. Arbeitsmarkt, Wirtschaftsentwicklung und die Entwicklung der Verbraucherpreise bilden einen verlässlichen Rahmen. Dabei gilt für gewerbliche oder privat genutzte Immobilien gleichermaßen: Ein transparenter Markt ist für die Investitionsentscheidung von großer Bedeutung.

Seit fünf Jahren steigen deutschlandweit die Transaktionszahlen und der Geldumsatz von Immobilien. Die in diesem Bericht dargestellten Preis- und Umsatzentwicklungen sind Zeichen für einen insgesamt lebhaften Markt. Von allen veräußerten Immobilien entfallen rund zwei Drittel des Geldumsatzes auf Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Im Niedrigzinsumfeld gewinnen besonders Wohnimmobilien als sichere Geldanlage an Attraktivität.

Aber die Immobilienmärkte entwickeln sich in Deutschland stark unterschiedlich. Während insbesondere städtische Regionen ein deutliches Wachstum bei Umsätzen und Preisen aufweisen, sind in anderen, eher ländlichen Regionen Abwanderung und Leerstand auch auf dem Immobilienmarkt erkennbar. Hier gehen die Transaktionen zurück und die Preise fallen. Dies ist Abbild der demografischen Entwicklung.

Der nun erschienene „Immobilienmarktbericht Deutschland“ liefert zu dieser Entwicklung wichtige Zahlen und Daten. Er trägt insofern wesentlich zur Transparenz des Immobilienmarktes in Deutschland bei. Und er ist gleichzeitig ein Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit von Bund und Ländern. Seine Daten sind eine unverzichtbare Grundlage für die Wohnungspolitik und insbesondere auch für das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, mit dem wir den Wohnungsneubau zielgenau ankurbeln wollen. Diese Aufgabe ist dringlich – und sie wird mit dem Zuzug von Menschen, die durch Krieg und Gewalt aus ihrer Heimat vertrieben worden sind, noch dringlicher. Denn Wohnen muss auch mit niedrigen und mittleren Einkommen erschwinglich bleiben.

Dr. Barbara Hendricks

Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit

Autorenverzeichnis

Mitglieder des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse und Autoren:

Bundesland / Institution

Mitglied im AK OGA / Autorin oder Autor

Baden-Württemberg	Ulf Jackisch
Bayern	Maximilian Karl
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 Anja Diers
Nordrhein-Westfalen	Lufwig Hoffmann
Rheinland-Pfalz	Hans Peter Strotkamp
Saarland	Stephan Olejnzak
Sachsen	Matthias Kredt Reinhard Walter Mundt
Sachsen-Anhalt	Andreas Schöndube
Schleswig-Holstein	Uta Krassow
Thüringen	Thomas Roos
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)	Matthias Waltersbacher Eva Korinke Alexander Schürt

Redaktion

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Redaktionsleitung:

Siegmar Liebig, Peter Ache

Layout:

Ernst Weich

Marktanalysen und redaktionelle Bearbeitung:

Peter Ache
Holger Benecke
Peter Diekhöfer
Michael Schraad

Internetpräsentation:

Michael Schraad

Inhaltsverzeichnis

1	Der deutsche Immobilienmarkt in Kürze	1
2	Grundlagen und Hinweise zur Verwendung	5
2.1	Rechtsgrundlage und Zielsetzung	6
2.2	Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland	7
2.3	Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen	9
2.4	Hinweise zur Verwendung	11
3	Der Immobilienmarkt in Deutschland	13
3.1	Vorbemerkungen, Begriffsdefinitionen	14
3.2	Transaktionen, Investitionsvolumen, Marktintensität	17
3.2.1	Geldumsatz und Transaktionen auf Bundesebene	17
3.3	Wohnimmobilien	25
3.3.1	Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien	25
3.3.2	Umsätze und Marktintensität auf dem Wohnimmobilienmarkt	26
3.3.3	Bauplätze für Eigenheime	32
3.3.4	Eigenheime	40
3.3.5	Eigentumswohnungen	50
3.3.6	Mehrfamilienhäuser	60
3.4	Wirtschaftsimmobilien	70
3.4.1	Sachliche Teilmärkte bei Wirtschaftsimmobilien	70
3.4.2	Umsätze bei Wirtschaftsimmobilien	71
3.4.3	Büroimmobilien	72
3.4.4	Immobilien des Einzelhandels	82
3.4.5	Detailüberblick zu Geschäftsgebäuden und Märkten / Fachmarktzentren	87
3.5	Agrar- und Forstimmobilien	96
3.5.1	Allgemeines	96
3.5.2	Ackerland	102
3.5.3	Grünland	106
3.5.4	Forstwirtschaftliche Flächen	110
3.5.5	Sonstige Agrarflächen	114
3.5.6	Umrechnungskoeffizienten	115
4	Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten	117
4.1	Metropolregion Hamburg	118
4.2	Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	123
4.3	Ruhrgebiet	126
4.4	Rheinschiene	132
4.5	Rhein - Main - Gebiet	137
5	Zur Wertermittlung erforderliche Daten	143
5.1	Allgemeines	144
5.2	Sachwertfaktoren	146
5.3	Liegenschaftszinssätze	153
5.4	Rohertagsfaktoren	159
5.5	Umrechnungskoeffizienten	162
6	Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland	163
6.1	Allgemein	164
6.2	Institutionelle Indikatoren, Raumgliederungen	165
6.2.1	Siedlungsstrukturelle Kreistypen	167
6.2.2	Stadttypen	168
6.2.3	Ländergruppen	169
6.3	Demografische und weitere Indikatoren	170
6.3.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	170
6.3.2	Wachsende und schrumpfende Regionen	173
6.3.3	Haushaltsstruktur und Wohnungsnachfrage	175
6.3.4	Kaufkraft	176

6.4 Immobilienmarkt-indikatoren im Fokus	177	
6.4.1 Wohnimmobilien	177	
6.4.2 Marktindikatoren für Wirtschaftsimmobilien	183	
7 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland	189	
7.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse	190	
7.1.1 Grundstücksmarktberichte	190	
7.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte	191	
7.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	195	
7.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen	196	
7.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung . . .	196	
7.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	196	
7.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages	197	
7.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes	197	
8 Kontaktdaten	199	
8.1 Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	200	
8.2 Kontaktdaten	201	
9 Abbildungsverzeichnis	203	
10 Abkürzungsverzeichnis	213	

1 Der deutsche Immobilienmarkt in Kürze

Die Analysen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland zeigen:

- Im Jahr 2014 sind deutschlandweit rd. 900.000 Immobilien im Wert von rd. 191 Mrd. Euro umgesetzt worden. Die Anzahl der verkauften Immobilien bewegt sich auf dem Niveau von 2009 und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Etwa 65 % der Transaktionen finden in Großstädten und städtischen Kreisen statt.
- Seit dem Jahr 2009 steigen die Investitionsvolumina für den Kauf von Immobilien um jährlich rd. 8 %. Gegenüber dem Vorjahr weist der Geldumsatz eine Zunahme von rd. 7,3 % auf. Die Immobilien in Deutschland werden insbesondere in Gebieten mit steigenden Bevölkerungszahlen teurer.
- Der Wohnungsmarkt dominiert mit rd. 130 Mrd. Euro den Immobilienmarkt; das entspricht rd. 68 % des gesamten Geldumsatzes. Auf Eigenheime und Eigentumswohnungen entfallen davon jeweils 37 % des Geldumsatzes.
- Eigenheime haben seit 2009 eine jährliche Preissteigerung von 3,3 % erfahren. In den Großstädten war die Preisentwicklung von Eigenheimen bis 2009 nahezu konstant, seitdem sind hier durchschnittliche jährliche Preissteigerungen von 10 % ermittelt worden. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2014 sind für die Stadt München (7.200 Euro) den Landkreis Dachau (4.200 Euro) und die Stadt Düsseldorf (4.000 Euro) ermittelt worden. Sehr niedrige Wohnflächenpreise (500 Euro) – mancherorts sogar weit unter dem Wert der Bausubstanz – werden in Landkreisen wie Görlitz (Sachsen), Osterode am Harz (Niedersachsen) oder Teltow-Fläming (Brandenburg) registriert.
- Die Preise für Bauplätze für Eigenheime sind seit 2009 jährlich um 2 % gestiegen.
- Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen ist seit 2009 jährlich um durchschnittlich 10,3 % gestiegen. Eigentumswohnungen haben seit 2009 eine jährliche Preissteigerung von 2,7 % erfahren. In den oberen Preiskategorien sind die Preise um 6 % angestiegen, bei den günstigen Wohnungen sind die Preise stabil geblieben und teilweise leicht rückläufig. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen liegen in München (4.200 Euro), auf Sylt (3.950 Euro), in Starnberg (3.850 Euro) und auf den ostfriesischen Inseln (3.450 Euro).
- Deutliche Steigerungen sind seit 2009 im Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern festgestellt worden, was auf einen Nachholbedarf infolge der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise zurückgeführt werden kann. Die jährlichen Preissteigerungen von Mehrfamilienhäusern belaufen sich seit 2009 auf rd. 10 %.
- Die Bereitschaft von Investoren, in den Kauf von Mehrfamilienhäusern zu investieren, nimmt zu; dies jedoch in erster Linie in Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen. Bei steigenden Wohnflächenpreisen sind die Investoren bereit, geringere Renditen hinzunehmen. Sie schätzen offenbar das geringe Risiko ihrer Investition. Der Liegenschaftszinssatz liegt für kleinere Mehrfamilienhäuser (drei bis sechs Wohneinheiten) in Großstädten bei rd. 4 %. In Gebieten mit deutlich sinkenden Bevölkerungszahlen liegt er bei rd. 6 %.
- Die Preise für Büroimmobilien befinden sich auf einem seit 2011 hohem Niveau; je Transaktionsfall werden im Jahr 2013/14 rd. 950.000 Euro registriert. Die Bereitschaft der Investoren, eine geringere Rendite hinzunehmen ist in Großstädten oder in Gebieten mit steigender Bevölkerungszahl höher; der Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien liegt hier bei rd. 6,5 %.
- Das Investitionsvolumen für den Kauf von Handelsimmobilien hat mit 14,9 Mrd. Euro im Jahr 2014 einen hohen Stand erreicht. Die Steigerung des Investitionsvolumens resultiert in erster Linie aus den Verkäufen von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern; die Anzahl der Transaktionen bei dieser Objektart ist allerdings zurück gegangen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Objekte zu höheren Preisen veräußert worden sind.

- Die Preise für Agrarflächen steigen bundesweit seit 2009 kontinuierlich um 12 % pro Jahr. Das Preisniveau ist dabei sehr unterschiedlich. Liegt das mittlere Preisniveau für Ackerflächen in den westlichen und nördlichen Bundesländern bei etwa 3,30 Euro je Quadratmeter, so liegt dieser in den östlichen Ländern bei etwa 1,00 Euro je Quadratmeter.
- Die Immobilien in Deutschland stellen insgesamt eine attraktive Investition dar. Dies trifft insbesondere auf Wohnimmobilien in Städten und städtischen Kreisen zu. Besonders die Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser haben an Anziehungskraft gewonnen.
- Die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt wird sich nach Einschätzung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland fortsetzen. Für Städte und Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen wird aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum weiterhin ein deutlicher Aufwärtstrend erwartet. Die Preisentwicklung für Agrarland wird eher eine Beruhigung erfahren.

2 Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Im Gefüge der ökonomischen und sozialen Prozesse kommt dem Immobilienmarkt in Deutschland eine besondere Bedeutung zu. Immobilien sind ortsgebundene Güter, deren Investitionsmittel für den Kauf vergleichsweise hoch und in der Regel über einen längeren Zeitraum gebunden sind. Zudem handelt es sich insbesondere bei den Wohnimmobilien zusätzlich um nicht nur reine Güter, sondern sie dienen dem angemessenen und zeitgemäßen Wohnen; damit hat insbesondere diese Immobilienart eine grundlegende Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität, aber auch für die langfristige finanzielle Sicherheit der Bevölkerung.

Damit Immobilieneigentümer und Immobilienerwerber vor Übervorteilung geschützt werden und der Immobilienmarkt sich möglichst frei und ungehindert nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage entwickeln kann, benötigen die Marktteilnehmer Kenntnisse über das aktuelle Geschehen und die Entwicklungen auf dem Markt. Transparenz auf Märkten im Allgemeinen stellt eine Grundvoraussetzung für das Funktionieren dieser Märkte dar. Diese Überlegung war zum Zeitpunkt des Erlasses des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 einer der ausschlaggebenden Faktoren zur Einführung der amtlichen Wertermittlung in Deutschland. Zu diesem Zeitpunkt wurden die seit 1936 geltenden staatlichen Regelungen zum Preisstopp endgültig aufgehoben.

Die Grundforderung nach Transparenz des Grundstücksmarktes besteht bis heute unverändert fort. In Fachkreisen der Immobilienbewertung und -beleihung wird immer wieder betont, dass die Regelungen zur Beleihung von Immobilien (Pfandbriefgesetz (PfandBG)) einerseits und die dazu erforderliche Transparenz durch das heutige Baugesetzbuch (BauGB) andererseits dazu beigetragen haben, eine solide Finanzierung zu ermöglichen und so auch Schwankungen der Märkte aufzufangen, wie z. B. die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise der Jahre 2007/2008 gezeigt hat. Die Immobilienwerte in Deutschland stellen somit einen stabilisierenden Faktor für die gesamte Volkswirtschaft dar.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben ihre allgemeine Rechtsgrundlage in den §§ 192 ff. des BauGB. Es handelt sich um unabhängige Gremien, die hoheitliche Aufgaben wahrnehmen. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die in der Immobilienbewertung über hohe Sachkunde und 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.

Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren sowie die Art der Bildung der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen festzulegen.

2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland

Die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen gehören zu den Aufgaben der Länder.

In **Abb. 2-1** sind die im Dezember 2015 aktuellen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dargestellt.

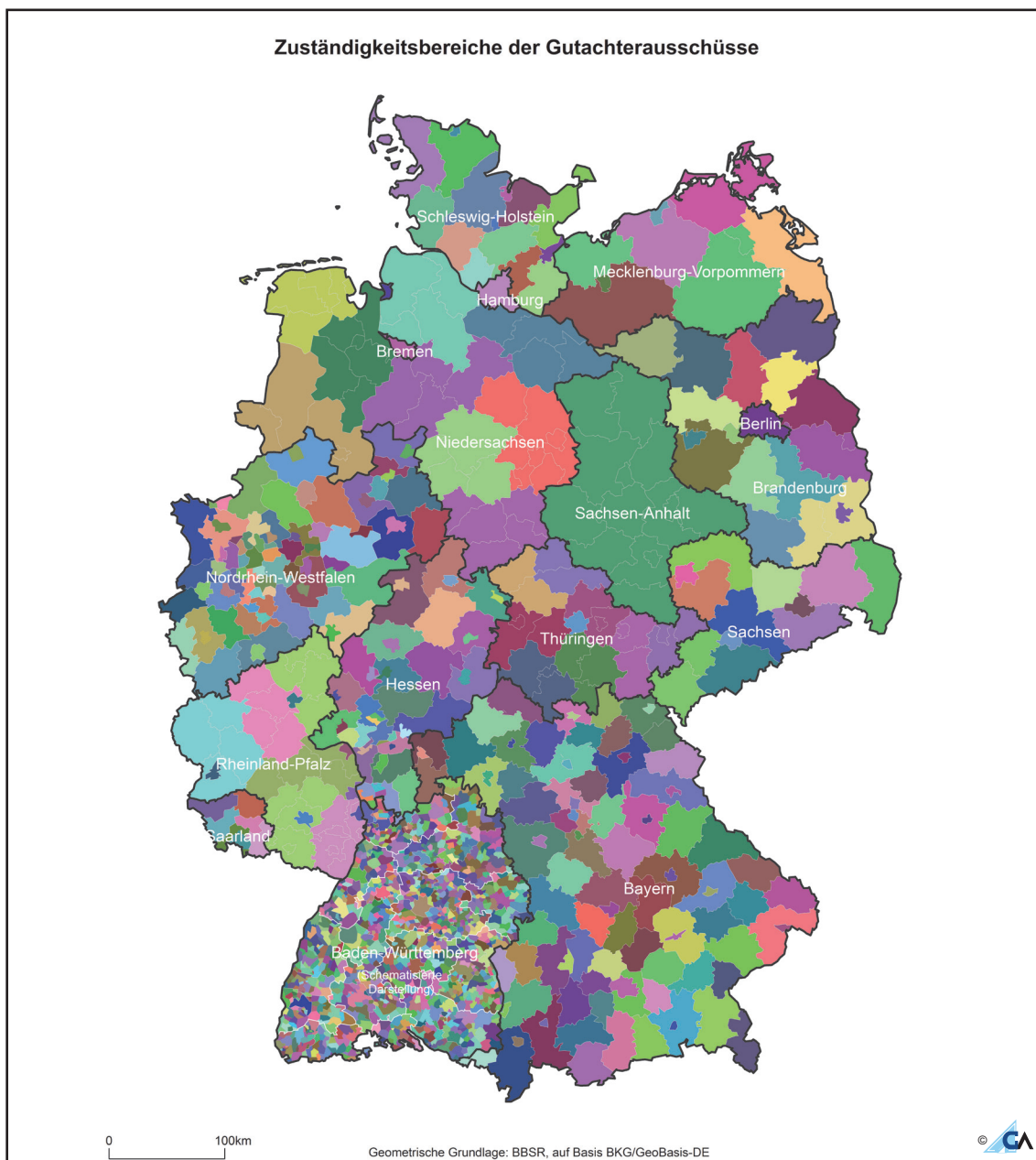


Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand Dezember 2015)

Die Amtsbezirke der Gutachterausschüsse sind sehr unterschiedlich groß. Im Land Baden-Württemberg liegen diese auf der Ebene der Gemeinden, hier gibt es insgesamt ca. 900 Gutachterausschüsse; aus diesem Grund ist eine Darstellung in der **Abb. 2-1** nicht exakt möglich. In Sachsen-Anhalt besteht für das gesamte Land ein Gutachterausschuss.

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

Mit Einrichtung einer Zentralen Geschäftsstelle in Schleswig-Holstein im Juni 2015 sind – bis auf das Land Baden-Württemberg – alle Länder dieser Verpflichtung nachgekommen. In Baden-Württemberg handelt es sich wegen der bisherigen Struktur der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse auf der Ebene der Gemeinden um einen noch nicht abgeschlossenen Entwicklungsprozess.

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

Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 8, Seite 201 zusammengestellt.

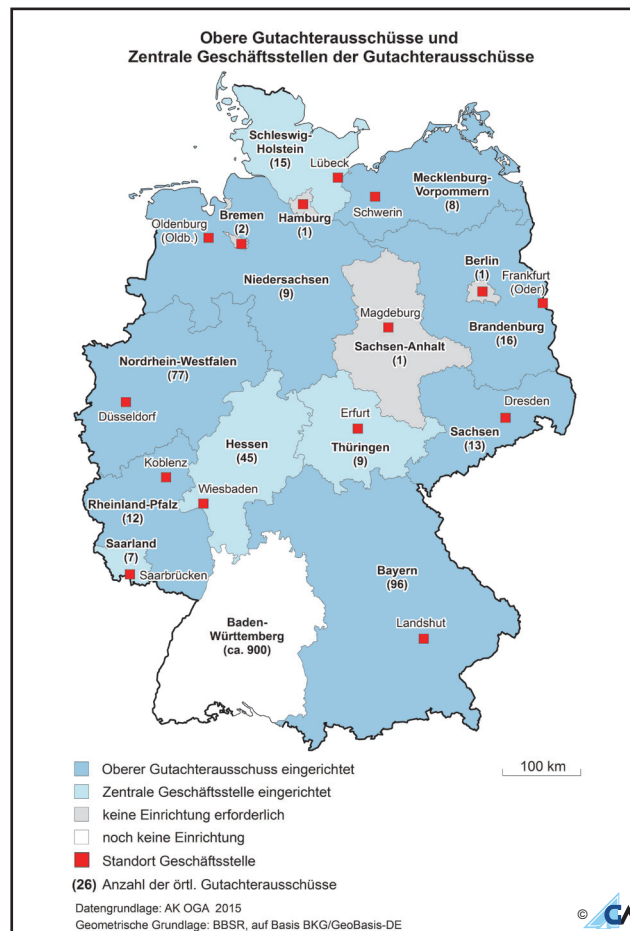


Abb. 2-2: Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen (Stand Dezember 2015)

2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

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

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

Den Gutachterausschüssen steht damit ein originäres Abbild des tatsächlichen Geschehens auf dem gesamten Immobilienmarkt zur Verfügung. Damit einher geht die Verpflichtung, der Öffentlichkeit durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten, die Ableitung von zur

Wertermittlung erforderlichen weiteren Daten und Bodenrichtwerten sowie durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten allgemeine Informationen über den Immobilienmarkt zugänglich zu machen.

Untersuchungsräume

Die Datenerhebung erfolgt auf der Ebene von kreisfreien Städten, Landkreisen und teilweise auf der Ebene von unterhalb der Landkreise gebildeten Untersuchungsräumen (Subkreise). Subkreise setzen sich aus mehreren Gemeinden zusammen und wurden dort gebildet, wo starke strukturelle Unterschiede innerhalb von Landkreisen zu ebenfalls starken Unterschieden des Marktverhaltens führen können (s. auch Kapitel 3.1, Seite 15).

Beteiligung der Gutachterausschüsse

Für diesen Bericht liegen Immobilienmarktinformationen aller Bundesländer in unterschiedlich intensiven Ausprägungen vor. Aus verschiedenen Gründen konnten sich nicht alle Gutachterausschüsse an der Erhebung der Daten beteiligen oder sie konnten die Fragen nicht in vollem Umfang und zu allen Teilmärkten beantworten. Insgesamt wurden etwa 700 Detailfragen gestellt.

Mithilfe statistischer Schätzverfahren sind flächendeckende Aussagen dort möglich, wo die Datenlage ausreichend ist. Die Genauigkeit, mit der diese Angaben abgeleitet worden sind, hängt naturgemäß davon ab, mit welcher Dichte die Daten mitgeteilt worden sind.

Bezogen auf die Gebietsfläche zeigt sich seit dem Jahr 2007 die in **Abb. 2-3** dargestellte Beteiligung nach Bundesländern.

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

Abb. 2-3: Beteiligung der Gutachterausschüsse in % der Gebietsfläche

Bezogen auf den Berichtszeitraum für den vorliegenden Bericht ist eine Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung von etwa 80 % der Gebietsfläche Deutschlands festzustellen. Aus dem Zeitablauf ist auch erkennbar, dass sich die Beteiligung seit dem Jahr 2009/2010 stetig erhöht hat. Dies ist in erster Linie durch die nach und nach gebildeten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen entstanden. Nach den Erfahrungen der Redaktionsstelle des Immobilienmarktberichts Deutschland werden von dort zunehmend Aufgaben wahrgenommen, die der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz und damit dem gesetzlichen Auftrag nach § 198 Abs. 2 BauGB dienen.

Eine differenziertere Betrachtung der Beteiligung der Gutachterausschüsse zeigen die Kartendarstellungen in **Abb. 2-4** und **Abb. 2-5**.

Auch aus diesen Kartenbildern werden die von der Datenlage schwächer belegten Regionen in Schleswig-Holstein, Bayern und insbesondere Baden-Württemberg deutlich.

Insgesamt kann man nach Bildung einer Zentralen Geschäftsstelle in Schleswig-Holstein und eines Oberen Gutachterausschusses in Bayern jedoch davon ausgehen, dass diese Lücken bei möglichen weiteren Datenerhebungen für die folgenden Immobilienmarktberichte geschlossen werden können.

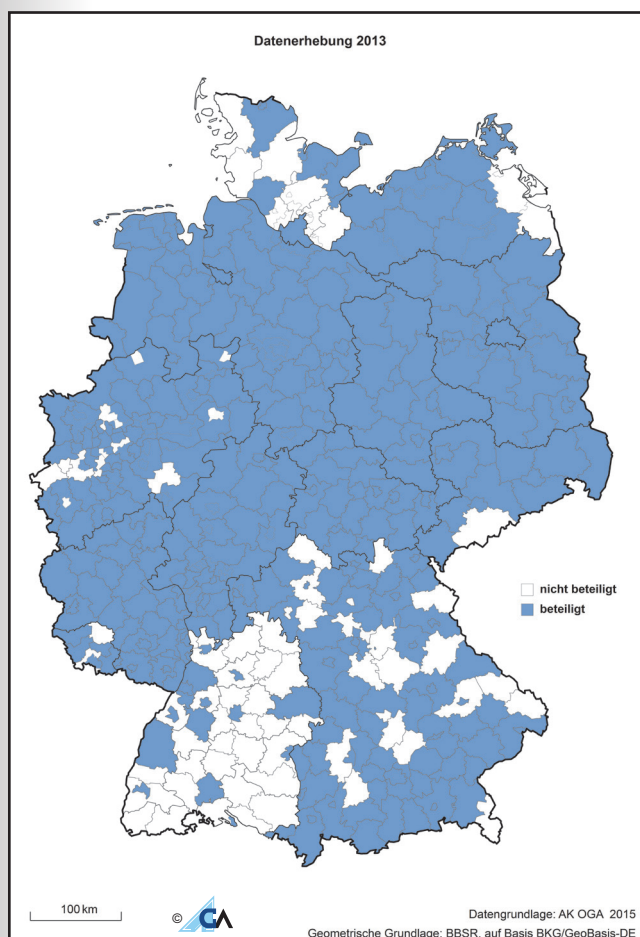


Abb. 2-4: Beteiligung 2013

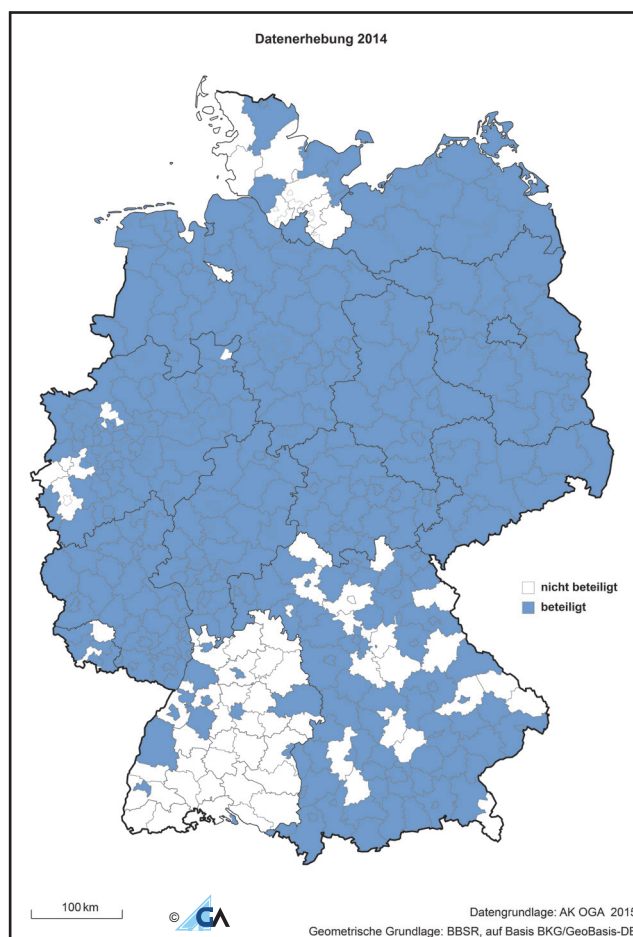


Abb. 2-5: Beteiligung 2014

2.4 Hinweise zur Verwendung

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

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

Bei der Analyse der Daten sind in manchen Fällen Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen

festgestellt worden. Die Gründe liegen i. d. R. in der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennzahlen und in der Verwendung unterschiedlicher Analysemethoden und –modelle. Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, eine Rolle spielen.

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

Die in diesem Bericht veröffentlichten Daten eignen sich grundsätzlich nicht für die Ermittlung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke. Sie sollen einen Überblick zu Zusammenhängen und Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt geben.

3 Der Immobilienmarkt in Deutschland



3.1 Vorbemerkungen, Begriffsdefinitionen

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

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

Sachliche Teilmärkte

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

Für den vorliegenden Bericht wurden die Immobilienarten in die zwei Gruppen

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke

gegliedert.

Unterhalb dieser zwei Gruppen sind die Immobilienarten in Kategorien nach dem Schema in **Abb. 3-1** strukturiert.

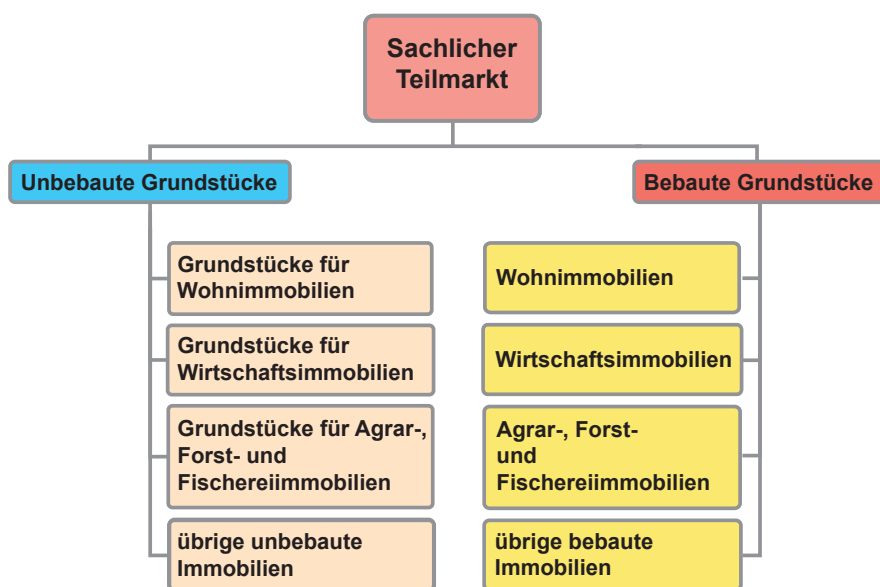


Abb. 3-1: Struktur der sachlichen Teilmärkte von Immobilien (bis 2. Aggregationsebene)

Wohnimmobilien stellen die am eindeutigsten definierte Kategorie dar. Sie dienen der Bereitstellung von Wohnraum. Vor dem Hintergrund des starken öffentlichen Interesses der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum sind hierin auch die Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten enthalten. Auch die Wochenendhäuser und anderer vermietbarer Wohnraum werden hier subsumiert.

Wirtschaftsimmobilien sind solche Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung (Handel, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen) einsetzt. Dazu gehören z. B. auch öffentliche Gebäude, Freizeitanlagen oder andere Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist in sich weitestgehend inhomogener als die der Wohnimmobilien. Institutionen, die sich mit der Immobilienmarktbeobachtung befassen, sind daher gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse zurzeit dabei, diesen Immobiliensektor eindeutiger zu kategorisieren (*Arbeitsgruppe zur Strukturierung sachlicher Teilmärkte auf dem Sektor der Wirtschaftsimmobilien, siehe dazu den entsprechenden Zwischenbericht (Herbst 2015, www.immobilienmarktbericht-deutschland.info)*).

Immobilien für die Agrar-/ Forst- und Fischereiwirtschaft wären dem Grunde nach ebenfalls den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Aufgrund dieses klar abgrenzbaren Marktsegmentes und wegen der Bedeutung für die Versorgung mit Nahrungsmitteln wird hier dennoch eine separate Darstellung und Analyse vorgenommen. Hier sind alle diejenigen Grundstücke subsumiert, die der Erstproduktion (nicht der Weiterverarbeitung) von Produkten der Agrar- und Fischereiwirtschaft dienen und die primär der forstwirtschaftlichen Nutzung (nicht z. B. der Erholung) dienen.

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

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

Räumliche Teilmärkte

Für bundesweit angelegte Immobilienmarktanalysen ist die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte grundsätzlich hinreichend. Allerdings kann es durch strukturelle Inhomogenitäten innerhalb eines Landkreises oder auch innerhalb einer Stadt (z. B. früher Ost- / Westberlin) zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Teile eines Landkreises z. B. im Umland von Großstädten liegen und von ihnen stark beeinflusst werden.

Zur Erhebung der Daten und zur späteren Datenanalyse sind daher tlw. „Subkreise“ gebildet worden. **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 ebenfalls unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume ergeben haben.

Hinweis!

In diesem Bericht werden mit dem Begriff „Subkreise“ die Landkreise, kreisfreien Städte und die unterhalb der Landkreise als Teile von Landkreisen gebildeten Subkreise zusammengefasst. Subkreise wurden insbesondere in Einflussbereichen der Großstädte (z. B. Hamburg, Berlin) oder in den Metropolräumen (z. B. Ruhrgebiet, Rhein-Main, etc.) gebildet (s. auch Kapitel 4).

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es 402 Landkreise und kreisfreie Städte (Gebietsstand 31.12.2013). In Abstimmung mit den Oberen Gutachterausschüssen / Zentralen Geschäftsstellen sind für einige Bereiche Subkreise gebildet worden, so dass für 480 Subkreise die Daten der Gutachterausschüsse erhoben worden sind (Beispiel, s. **Abb. 3-2**).



Abb.3-2: Bildung von Subkreisen, Bsp. Berlin - Brandenburg

Durch die Bildung von Subkreisen können strukturelle Besonderheiten berücksichtigt werden und Verwerfungen statistischer Kennzahlen von Stichproben innerhalb eines Landkreises (z. B. durchschnittlicher Kaufpreis innerhalb eines Landkreises im Umland von Berlin und in peripheren Bereichen des Landkreises) abgefangen werden.

Transaktionen

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

- Eigentumsübergang gegen Entgelt,
- Eigentumsübergang im Wege des Tausches,
- Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten,
- Eigentumsübergang durch eine Enteignung,

- Eigentumsübergang im Zusammenhang mit Bodenordnungsverfahren,
- Eigentumsübergang durch Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren.

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

Nicht registriert werden spezielle Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen.

Geldumsatz (Kaufinvestitionen)

Geldumsatz ist die Summe der bei den jeweiligen Transaktionen von den Erwerbern an den Veräußerer gezahlten Kaufpreise in Euro (im Folgenden auch als Investition bezeichnet). In diesen Beträgen können auch Geldersatzleistungen enthalten sein (z. B. Rentenzahlungen oder Grundstückswerte bei Tauschgeschäften).

Grundstücksflächenumsatz

Mit Grundstücksflächenumsatz (oftmals auch als Flächenumsatz bezeichnet) wird die bei der Transaktion veräußerte Grundstücksfläche bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um die Flächengröße, die im Liegenschaftskataster verzeichnet sind.

Wohn- oder Nutzflächenumsatz

Bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien ist der Umfang der veräußerten Wohn- bzw. Nutzfläche von Bedeutung. Allerdings werden diese Informationen in den Verträgen über einen Immobilienkauf nur dann erfasst, wenn der jeweilige Gutachterausschuss dies recherchieren konnte. Insofern ist es den Gutachterausschüssen teilweise nicht möglich, flächendeckende Angaben zu diesen Umsätzen zu machen.



3.2 Transaktionen, Investitionsvolumen, Marktintensität

Die im Folgenden dargestellten Daten zum Immobilienmarkt basieren auf Daten der Gutachterausschüsse in Deutschland. Diese Daten werden seit 2007 in einem 2-jährigen Turnus erhoben. Zu den Marktdaten wurden von den Gutachterausschüssen u. a.

- die jährliche Anzahl der in den Subkreisen abgeschlossenen Kaufverträge,
- die jährliche durch die Kaufverträge vereinbarte Geldumsatzsumme,
- die jährliche durch die Kaufverträge übertragene Grundstücksfläche,
- durchschnittliche Preise für die jeweiligen Immobilienarten und
- teilweise Indizes zur Abbildung der zeitlichen Entwicklung von Preisen

erhoben.

Der Umfang der Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung wird allgemein in Kapitel 2.3, Seite 9 dargestellt. Auf die teilmarktbezogene Datenlage wird in den zugehörigen Unterkapiteln eingegangen.

Allgemeine den Immobilienmarkt beeinflussende Indikatoren werden in Kapitel 6, Seite 163 dargestellt.

3.2.1 Geldumsatz und Transaktionen auf Bundesebene

Geldumsatz

Im Jahr 2014 ist auf dem deutschen Markt eine Summe von ca. 191 Mrd. Euro in den Kauf von Immobilien investiert worden. Im Jahr davor waren es mit 178 Mrd. Euro etwa 7 % weniger, dennoch ist bereits 2013 die bisherige Höchstmarke des Jahres 2007 (174 Mrd. Euro) überschritten worden.

Von 2007 nach 2009 hatte sich auf Grund der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise die auf dem Immobilienmarkt investierte Geldsumme stark rückläufig entwickelt. Gerade der Immobilienmarkt war aufgrund der in 2007 begonnenen US-Immobilienkrise (Subprime-Krise) durch die Auswirkungen der daraus entstandenen Weltwirtschaftskrise von zurückhaltenden Investitionen geprägt. Ab dem Jahr 2010 wurde dann wieder mehr umgesetzt. Im Jahr 2014 ist mit einem Investitionsvolumen von ca. 191 Mrd. Euro ein neuer Spitzenwert erreicht worden. Seit 2009 steigt das Investitionsvolumen um etwa 8 % je Jahr (**Abb. 3-3**).

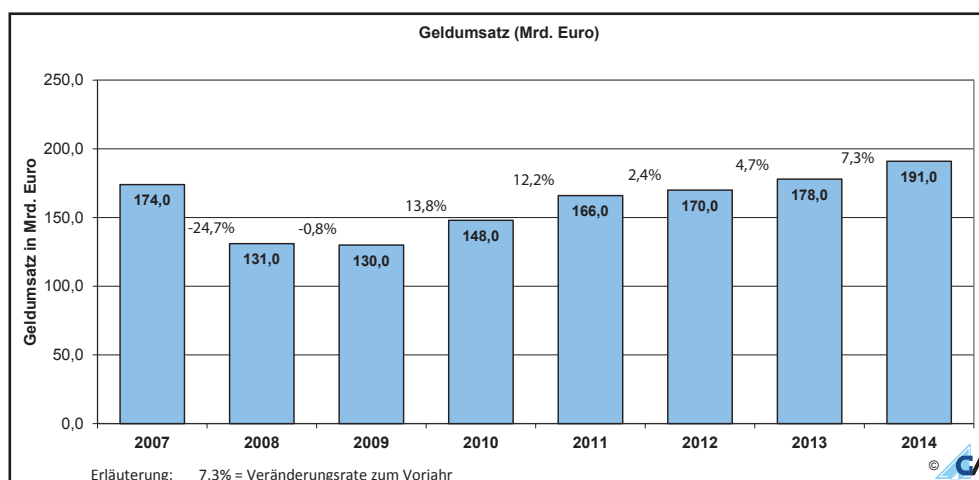


Abb. 3-3: Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt

Bezogen auf die unterschiedlichen Kategorien (s. **Abb. 3-4**) zeigt sich, dass mit ca. 130 Mrd. Euro fast 70 % in den Kauf von Wohnimmobilien investiert wurde ist (s. auch Kapitel 3.3, Seite 28).

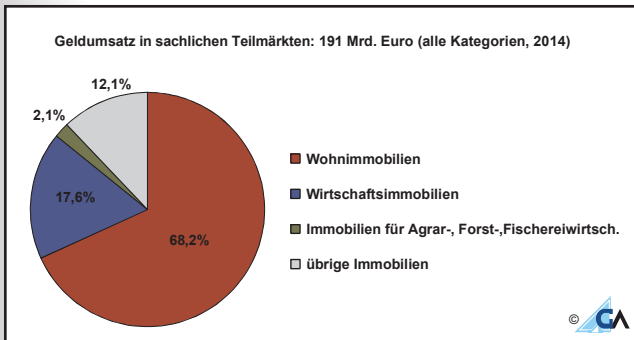


Abb. 3-4: Geldumsatz in sachlichen Teilmärkten (2014)

Investitionen in Wirtschaftsimmobilien stellen mit ca. 20 % den nächstgrößeren Anteil des Umsatzes dar. Allerdings ist hier anzumerken, dass die Zuordnung bestimmter Immobilienarten zu der Kategorie „Wirtschaftsimmobilien“ inhomogen ist (s. auch Kapitel 3.4, Seite 70). Es kann davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil der den „übrigen Immobilien“ zugeordneten Umsätze eigentlich den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen wäre und die Anteile sich zugunsten der Wirtschaftsimmobilien verschieben dürften.

Anzahl der Transaktionen

Die Intensität des Marktgeschehens spiegelt sich an der Anzahl der Transaktionen wieder. Hatten die Transaktionszahlen über Immobilienverkäufe im Jahr 2011 erstmals die Marke von 1 Million erreicht, so gingen sie im Zeitraum 2012 bis 2014 wieder auf die Zahl von ca. 900.000 zurück (**Abb. 3-5**).

Die jährlichen Veränderungsraten bewegen sich seit 2009 im üblichen Rahmen. Ein starkes Ansteigen der Transaktionszahlen, möglicherweise aufgrund zunehmender Spekulationskäufe, ist aus den Daten über alle Teilmärkte im längerfristigen Vergleich nicht erkennbar. Lediglich in den Jahren 2009 bis 2011 sind die Transaktionen gegenüber den Vorjahren angestiegen. Hier könnte es sich um aufgeschobene Investitionen aus den Jahren vor 2009 handeln. Von 2012 nach 2013 ging die Anzahl der Transaktionen jedoch wieder um -10,6 % zurück.

Bezogen auf die Kategorien wird bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien noch zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden. Mit ca. 62 % entfällt der größte Teil auf die bebauten Wohnimmobilien. Die Anzahl der Transaktionen von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien (diese sind in der großen Mehrzahl unbebaut) steht mit einem Anteil von rd. 14 % etwa in der gleichen Größenordnung wie die Bauplätze für Wohnimmobilien (11 %) (**Abb. 3-6**).

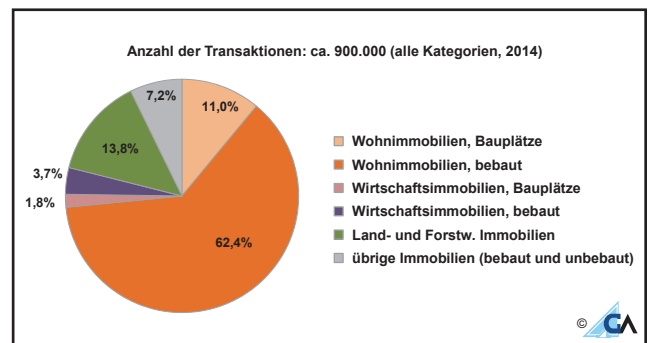


Abb. 3-6: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien der sachlichen Teilmärkte (2014)

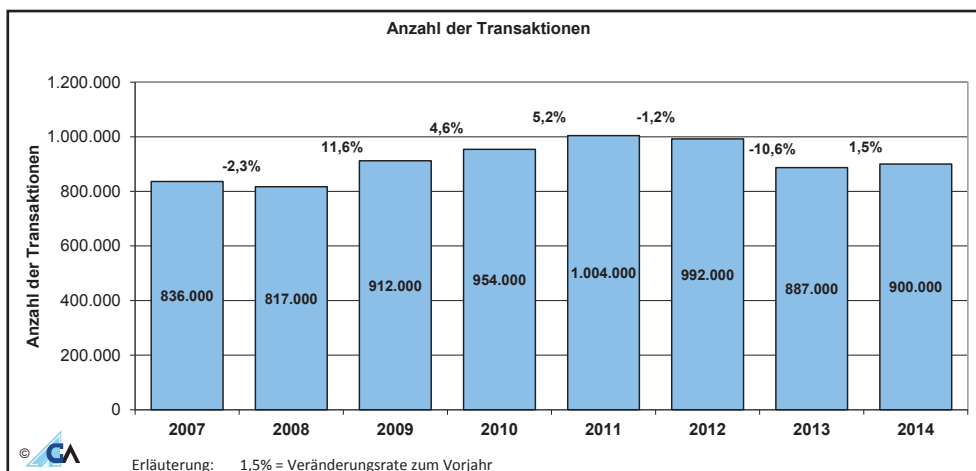


Abb. 3-5: Anzahl der Transaktionen und jährliche Veränderungsraten auf dem Immobilienmarkt

In den Bundesländern hat sich die Anzahl der Transaktionen wie in **Abb. 3-7** dargestellt entwickelt.

Im bundesweiten Mittel zeigt sich über die Jahre 2009 bis 2014 eine stabile jährliche Veränderungsrate, jedoch sind die Entwicklungen durchaus unterschiedlich. So hat die Anzahl der Transaktionen in Berlin seit 2009 jährlich um ca. +7 % zugenommen. In Bayern und Sachsen-Anhalt sind die Transaktionen jährlich um fast -3 % bis -4 % zurückgegangen. Die Angabe zu Baden-Württemberg ist in ihrer Tendenz richtig, die Größenordnung ist aber vor dem Hintergrund der schlechten Datenlage zu beurteilen.

Bezogen auf verschiedene Regionskategorien (s. Kapitel 6) zeigen sich die absoluten Transaktionszahlen wie in der **Abb. 3-8** dargestellt.

Die absoluten Zahlen der Transaktionen ergeben in Abhängigkeit von Gebietsstrukturen nachfolgende Kernpunkte (**Abb. 3-8**):

- In den westlichen Bundesländern ist die Zahl der Transaktionen am höchsten,
- die Transaktionen in den Großstädten und städtischen Kreisen Deutschlands liegen bei rd. 65 % aller Transaktionen,
- die Transaktionen in schrumpfenden Regionen sind höher als die in stagnierenden oder wachsenden Regionen.

	Gesamtumsatz, Anzahl der Transaktionen								mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	126.000	125.000	146.100	152.300	161.000	147.100	109.300	109.500	-5,6
Bayern	131.500	130.000	161.300	168.900	161.700	159.700	135.900	133.000	-3,8
Berlin	27.000	24.000	20.500	25.300	32.700	33.600	34.000	28.600	6,9
Brandenburg	37.400	38.000	35.200	35.600	34.400	34.400	32.700	32.500	-1,6
Bremen	7.200	7.000	6.400	7.600	8.400	8.700	8.000	7.800	4,0
Hamburg	11.500	11.700	11.700	12.600	12.700	11.900	13.300	13.300	2,6
Hessen	54.000	51.600	57.700	63.000	69.500	77.500	58.300	64.500	2,3
Mecklenburg-Vorpommern	28.400	27.000	25.700	24.100	23.900	23.800	21.900	23.900	-1,4
Niedersachsen	88.000	87.600	88.500	93.600	101.500	105.000	102.100	101.100	2,7
Nordrhein-Westfalen	125.300	124.000	152.700	161.200	174.100	171.100	164.200	175.400	2,8
Rheinland-Pfalz	55.700	55.200	60.900	63.600	69.300	66.400	62.300	64.800	1,2
Saarland	10.300	11.000	13.500	13.600	12.400	12.400	11.800	13.000	-0,8
Sachsen	50.100	40.000	42.400	43.400	44.600	43.500	42.400	43.300	0,4
Sachsen-Anhalt	31.500	30.200	30.700	28.300	27.700	29.200	26.500	26.100	-3,2
Schleswig-Holstein	20.500	24.700	30.800	32.600	37.900	36.300	35.500	33.800	1,9
Thüringen	31.800	30.000	28.000	28.800	31.800	31.200	28.700	29.400	1,0
Deutschland	836.200	817.000	912.100	954.500	1.003.600	991.800	886.900	900.000	-0,3

Abb. 3-7: Anzahl der Transaktionen in den Ländern (2007 - 2014)

Hinweis: Die Genauigkeit der Angaben von 2007/2008 ist eingeschränkt. Die Angaben der Jahre 2009 bis 2014 sind für eine Darstellung auf Länderebene oder in Aggregaten von größeren Regionen hinreichend, wobei von einer Jahr zu Jahr besseren Datenlage ausgegangen werden kann. Insbesondere die Daten für Bayern konnten im Zeitablauf immer zuverlässiger ermittelt werden.

		Anzahl der Transaktionen (2014)	Anteil von Gesamt
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	184.000	20 %
	Norden	156.000	17 %
	Westen	318.000	35 %
	Süden	243.000	27 %
Siedlungsstruktureller Kreistyp	kreisfreie Großstädte	222.000	25 %
	städtische Kreise	347.000	39 %
	ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	164.000	18 %
	dünn besiedelte ländliche Kreise	168.000	19 %
Entwicklung der Bevölkerung 2007 bis 2013 (klassifiziert 3) - Subkreise und Kreise	schrumpfend	405.000	45 %
	stagnierend	177.000	20 %
	wachsend	318.000	35 %

Abb. 3-8: Transaktionen nach Regionskategorien (gerundete Werte)

Transaktionen

Vergleichende Darstellungen der Transaktionszahlen und der Anteile der Immobilienarten zeigen ein differenzierteres Bild in den Regionen Deutschlands. Die Transaktionszahlen über alle veräußerten Immobilien (**Abb. 3-9**) und die Anteile der Transaktionen in den unterschiedlichen Immobilienarten (**Abb. 3-10 bis Abb. 3-16**) geben einen ersten Überblick zur Marktintensität in Deutschland. Eine detailliertere Betrachtung erfolgt bei der Diskussion der sachlichen Teilmärkte (z. B. Eigenheime etc.) in Kapitel 3.3 bis 3.5.

Die Darstellung zeigt einen deutlichen Schwerpunkt der Transaktionen in den städtischen Räumen und am westlichen Rand der Bundesrepublik. Auch die Linie „Stuttgart-Rhein-Main“ zeigt deutlich höhere Transaktionen als die umliegenden Regionen. Besonders wenig Marktaktivität findet sich in Nordbayern.

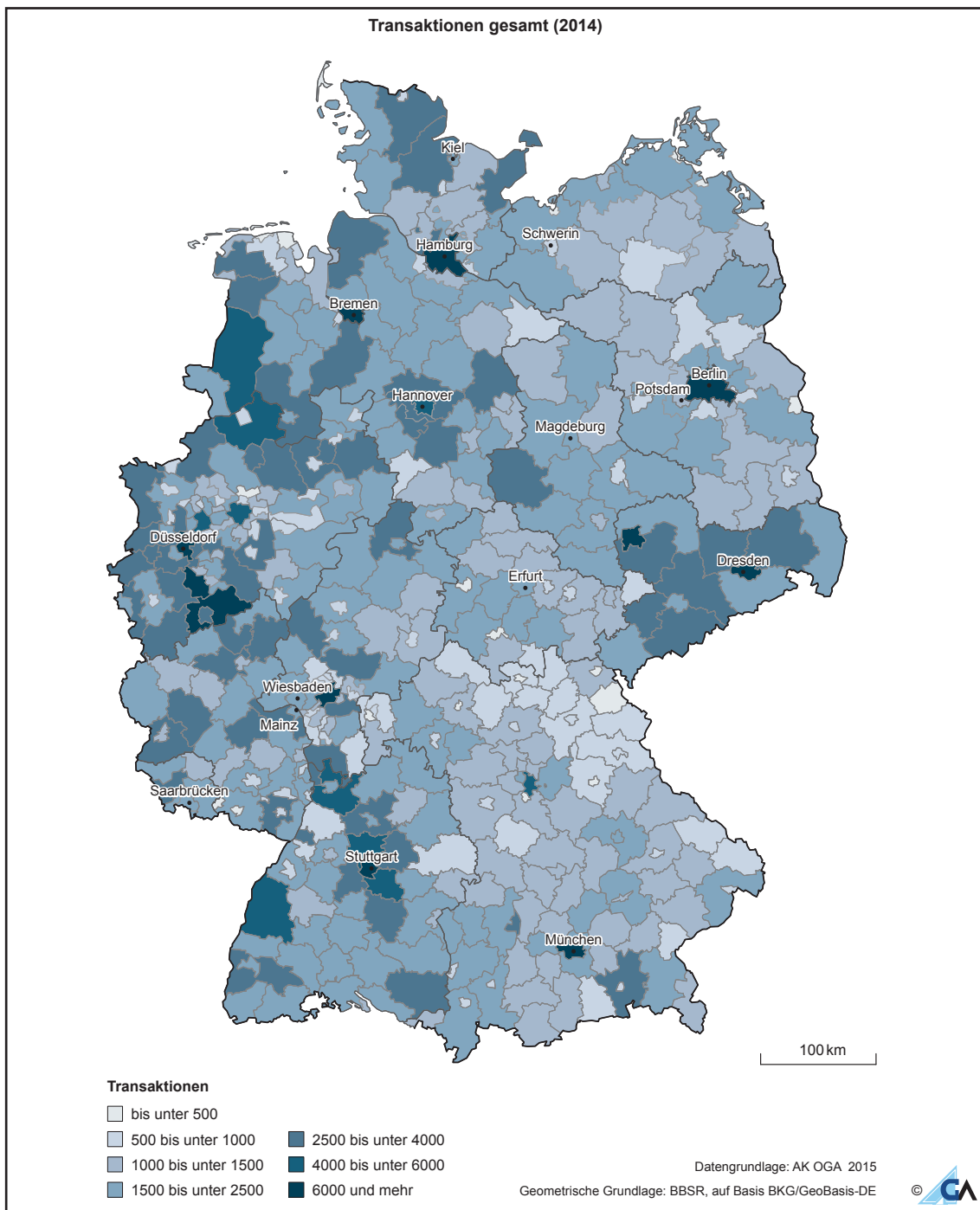


Abb. 3-9: Anzahl der Transaktionen (2014)

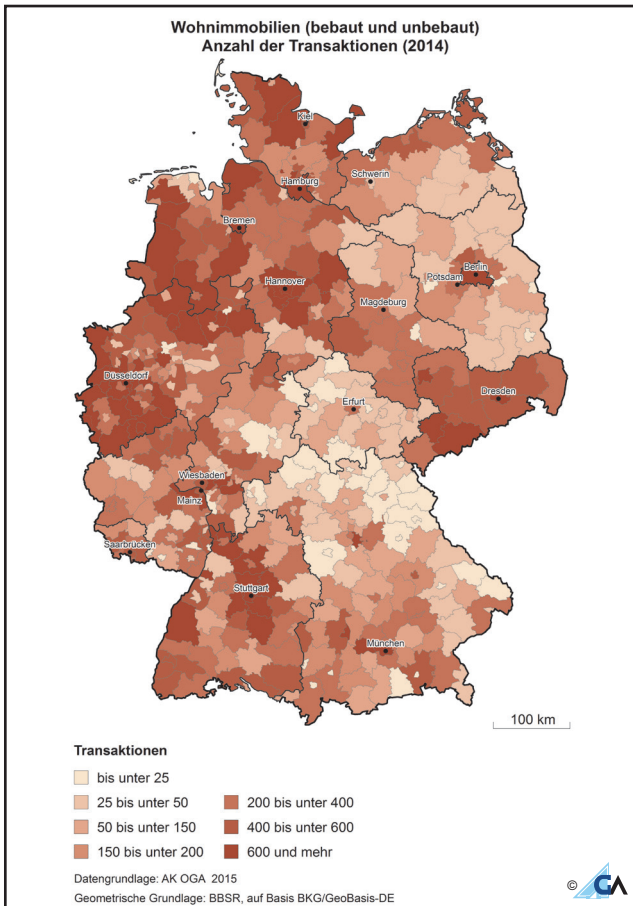


Abb. 3-10: Transaktionen von Wohnimmobilien (bebaut und unbebaut, 2014)

Die Transaktionen von Wohnimmobilien zeigen einen deutlichen Schwerpunkt in den nordwestlichen Bundesländern. Ebenso ist ein höherer Anteil der Verkäufe von Wohnimmobilien auf der Linie Dresden, Magdeburg, Hannover und in den Regionen um Berlin, Stuttgart und München zu erkennen. In den nordwestlichen Bundesländern liegt der Anteil der veräußerten Wohnimmobilien bei etwa 40 % bis 90 % aller Immobilienverkäufe.

Bei den Wirtschaftsimmobilien zeigt sich insgesamt ein inhomogeneres Bild, jedoch sind die Schwerpunkte der Verkäufe in Nordrhein-Westfalen, im östlichen Niedersachsen und in den Umgebungen der Metropolen Hamburg, München und Berlin deutlich erkennbar.

Bei den Land-, Forst- und Fischereimmobilien liegt der Schwerpunkt der Verkäufe in den östlichen Landesteilen sowie auf der Linie Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Nordhessen und Rheinland-Pfalz.

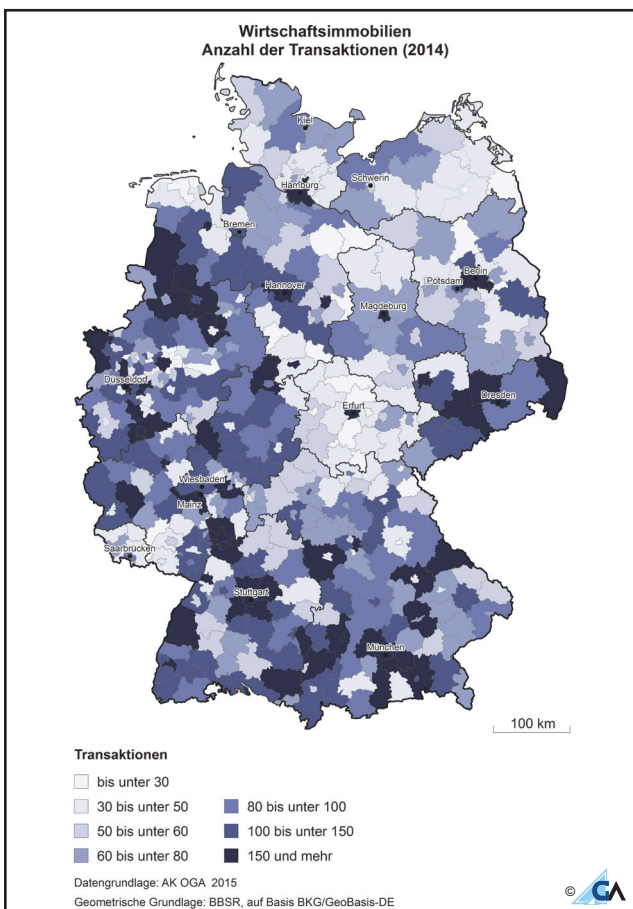


Abb. 3-11: Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien (bebaut und unbebaut, 2014)

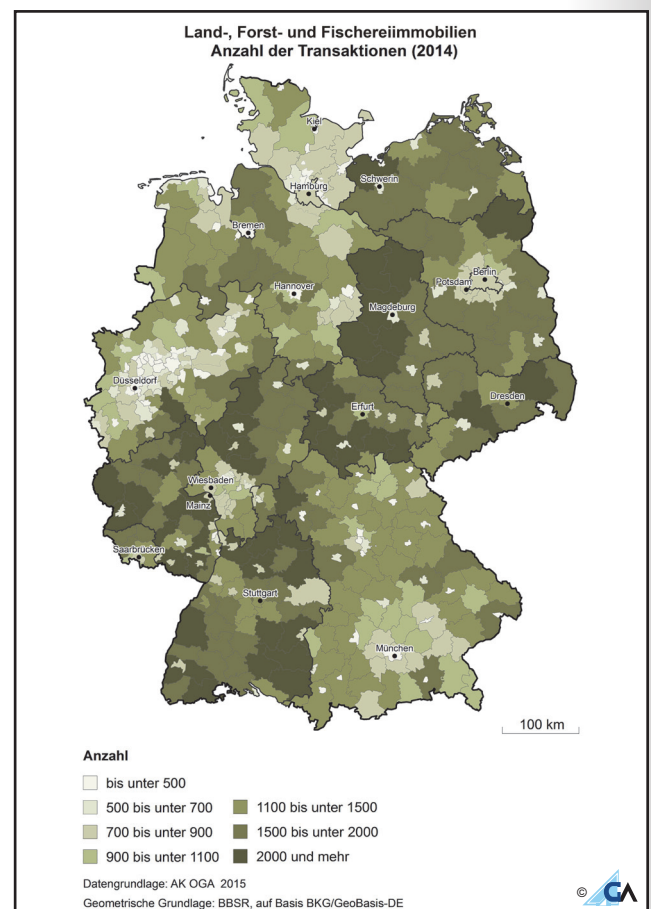


Abb. 3-12: Transaktionen von Land-, Forst-, Fischereimmobilien (unbebaut, 2014)

Aufgeteilt nach bebauten Grundstücken und Bauplätzen in den Kategorien „Wohnimmobilien“ und

„Wirtschaftsimmobilien“ zeigen sich die Transaktionen wie folgt:

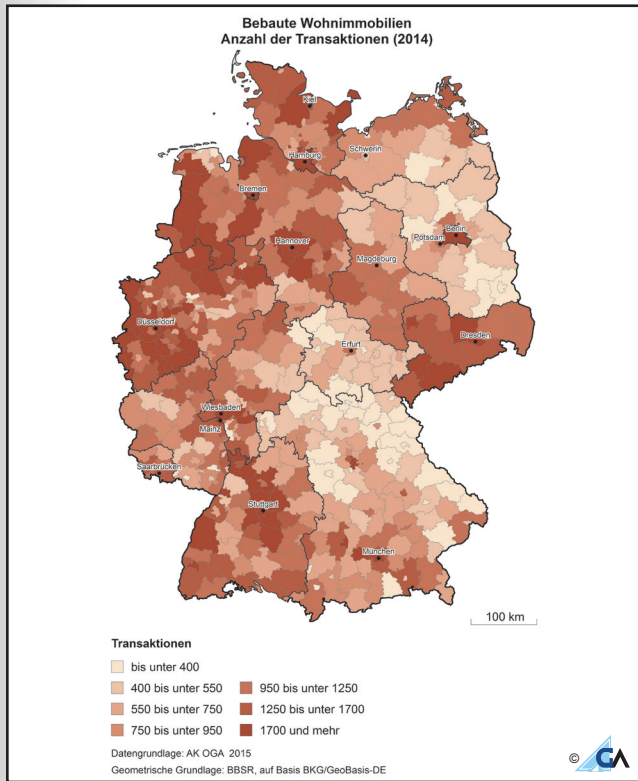


Abb. 3-13: Transaktionen von bebauten Wohnimmobilien

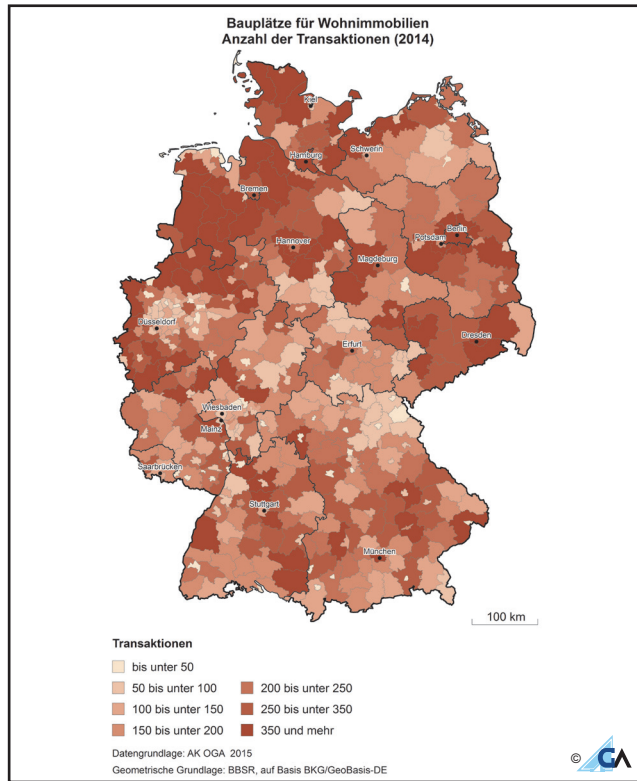


Abb. 3-15: Transaktionen von Bauplätzen für Wohnimmobilien

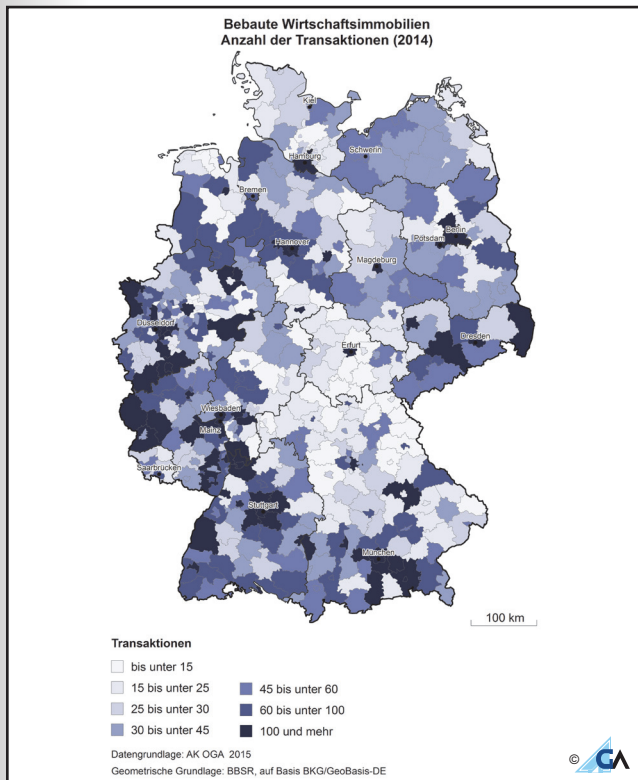


Abb. 3-14: Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien

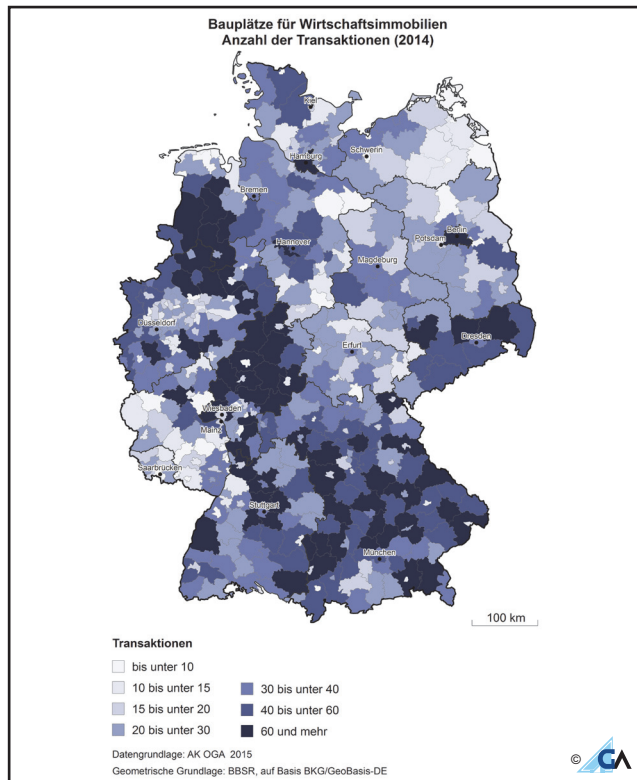


Abb. 3-16: Transaktionen von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien

Geldumsatz (Kaufinvestitionen)

Der Geldumsatz zeigt das Investitionsvolumen, das in den Erwerb von Immobilien eingesetzt worden ist. Die Höhe des Geldumsatzes hängt von der Anzahl der Transaktionen und von dem Preisniveau der Immobilien ab.

Im Vergleich der Bundesländer ergibt sich nach den mittleren jährlichen Veränderungsrate seit 2009 im Geldumsatz eine insgesamt steigende Tendenz (Abb. 3-17). Der Geldumsatz wächst seit 2009 um +8 % jährlich.

Die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen liegen mit der Entwicklung oberhalb des durchschnittlichen Wachstums von +8 % in Deutschland.

Berlin zeigt mit einer seit 2009 jährlichen Steigerung des Geldumsatzes um +17 % die stärkste Entwicklung. Sachsen-Anhalt (+5 %) und das Saarland (+6 %) liegen bei Wachstumsraten, die unterhalb des Durchschnittes in Deutschland liegen. Die Angaben über das Bundesland Baden-Württemberg sind aufgrund der schlechten Datenlage als unsicher einzustufen (Abb. 3-18).

	Gesamtumsatz, Geldumsatz (in Mio. Euro)								mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	¹⁾	¹⁾	22.400	24.700	25.600	24.500	21.600	22.600	0,2
Bayern	34.200	25.800	26.200	28.500	31.400	33.300	37.200	36.600	6,9
Berlin	14.600	7.300	6.100	9.500	11.100	12.800	14.000	13.600	17,4
Brandenburg	3.650	2.800	2.500	3.100	2.900	3.100	3.600	4.200	10,9
Bremen	1.250	1.160	1.000	1.300	1.400	1.200	1.400	1.600	9,9
Hamburg	7.600	5.600	5.000	6.200	6.700	6.900	7.500	8.400	10,9
Hessen	17.900	10.300	10.300	12.800	14.400	16.700	14.900	18.700	12,7
Mecklenburg-Vorpommern	2.200	1.900	1.900	2.200	2.600	2.600	2.700	3.100	10,3
Niedersachsen	14.000	11.400	10.000	11.000	12.900	13.000	14.800	15.100	8,6
Nordrhein-Westfalen	33.400	25.700	26.300	29.000	33.100	32.200	34.000	39.500	8,5
Rheinland-Pfalz	5.800	5.100	5.300	5.800	7.300	7.500	7.700	8.200	9,1
Saarland	1.100	960	1.100	1.200	1.400	1.600	1.300	1.500	6,4
Sachsen	¹⁾	¹⁾	3.700	4.200	5.300	4.900	6.200	6.700	12,6
Sachsen-Anhalt	2.800	2.100	1.700	1.700	1.700	2.000	2.100	2.200	5,3
Schleswig-Holstein	4.400	4.450	4.800	5.000	6.100	5.900	6.800	6.700	6,9
Thüringen	2.400	1.700	1.500	1.500	1.900	1.900	2.000	2.300	8,9
Deutschland ²⁾	174.000	131.000	129.800	147.700	165.800	170.100	177.800	191.000	8,0

¹⁾ Länderangaben fehlen

²⁾ Gesamtumsätze für 2007/2008 inkl. fehlender Länderangaben

Abb. 3-17: Geldumsatz in den Ländern (2007 - 2014)

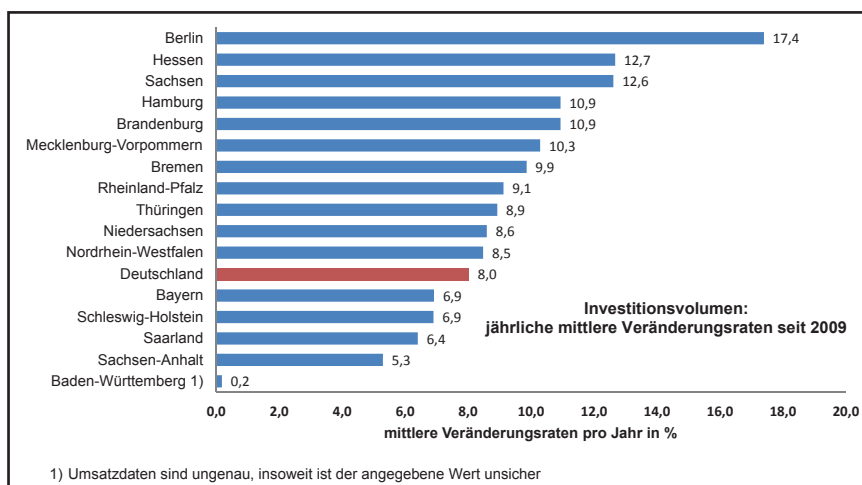


Abb. 3-18: Ranking der mittleren jährlichen Veränderungsrate (seit 2009) im Geldumsatz

Investitionsintensität

Aus statistischen Zusammenhängen zur Höhe des Geldumsatzes zeigt sich die in einem Subkreis vorhandene Kaufkraft als starker Einflussfaktor. Aus diesem Grund wurde der in den jeweiligen Subkreisen ermittelte Geldumsatz zu der dort vorhandenen Kaufkraft ins Verhältnis gesetzt:

$$\frac{\text{Geldumsatz (Mio.Euro)}}{\text{Kaufkraft 2013 (Mio.Euro)}} \times 100 = \text{Investitionsintensität (in \%)}$$

Die Investitionsintensität resultiert aus dem prozentualen Anteil des Geldumsatzes an der in dem jeweiligen Gebiet vorhandenen Kaufkraft.

Bezogen auf verschiedene Regionskategorien (s. Kapitel 6) zeigt sich die Intensität der Investitionen wie in der **Abb. 3-19** dargestellt.

Die Darstellung des Verhältnisses vom Geldumsatz für Immobilienkäufe zur Kaufkraft ergibt folgende Kernaussagen:

- In den großen Großstädten ist der Anteil des Geldumsatzes für Immobilienkäufe an der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft erheblich höher als in den anderen Regionen.
- Nach geografischen Regionen betrachtet zeigen sich keine starken Unterschiede.
- In den Gebieten mit steigender Bevölkerungsentwicklung ist der Anteil des Geldumsatzes höher als in Regionen mit sinkender Bevölkerungsentwicklung.

Für die Darstellung kleinräumiger Strukturen ergibt sich die Kartendarstellung in **Abb. 3-20**:

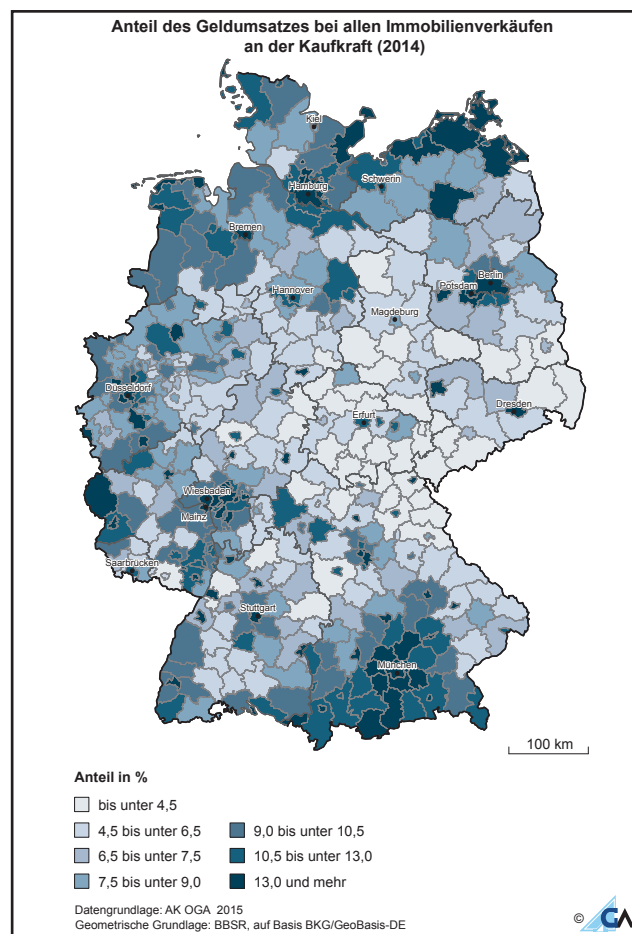


Abb. 3-20: Anteil des Geldumsatzes bei Immobilienverkäufen an der Kaufkraft (2014)

	Anteil Geldumsatz an Kaufkraft (mittlerer Wert aus den Subkreisen)	
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	19 %
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	11 %
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	9 %
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	11 %
	Kleinstädte und Landgemeinden	8 %
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	7 %
	Norden	10 %
	Westen	9 %
	Süden	9 %
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	5 %
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	7 %
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	9 %
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	12 %
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	16 %

Abb. 3-19: Anteil des Geldumsatzes für Immobilienverkäufe an der Kaufkraft



3.3 Wohnimmobilien

3.3.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien

Wohnimmobilien werden innerhalb der sachlichen Teilmärkte (s. Kapitel 3.1) des gesamten Immobilienmarktes nach den Kategorien unbebaute und bebaute Wohnimmobilien untersucht.

Für die in diesem Bericht vorgenommenen Analysen 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 Ein- u. Zweifamilienhäuser,
 - Reihenend- und Reihenmittelhäuser,
 - 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).

- **Eigentumswohnungen**

- Wohnungen (nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Wohnfläche 45 - 120 m²),
- Apartments (nach § 5 WEG, Wohnfläche unter 45 m²).

Unbebaute Grundstücke, deren Erwerbszweck erst die Entwicklung zu voll erschlossenen Bauplätzen ist, 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

- Eigenheimbauplätze,
- Eigenheime,
- Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau und
- Eigentumswohnungen

näher untersucht.

3.3.2 Umsätze und Marktintensität auf dem Wohnimmobilienmarkt

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt betrug der Anteil des Umsatzes für Wohnimmobilien im Jahr 2014 etwa 68 % (siehe Kapitel 3.2, **Abb. 3-4**, Seite 18). Zwei Jahre zuvor im Jahr 2012 betrug der Anteil noch 66 % und im Jahr 2009 waren es 65 %. Insoweit kann festgestellt werden, dass die Bereitschaft der Käufer, finanzielle Mittel in den Erwerb von Wohnimmobilien einzusetzen, nach wie vor hoch ist. Die Tendenz scheint sich zudem als vorsichtig ansteigend abzuzeichnen.

Anzahl der Transaktionen

Der Anteil der Transaktionen über Wohnimmobilien liegt bundesweit bei etwa 73 %. In den Stadtstaaten Bremen, Hamburg und Berlin liegt der Anteil mit rd. 90 % naturgemäß am höchsten. In

Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen ist der Anteil der Verkäufe von Wohnimmobilien am geringsten (**Abb. 3-21**).

Die Anzahl der Transaktionen ist seit 2010 jährlich um +3 % gestiegen. Dies rührt allerdings vorrangig von den Anstiegen der Jahre 2010 und 2011 her. Ab 2012 bis 2014 zeigen sich keine starken Veränderungen der Transaktionen mehr (**Abb. 3-22**).

Aufgrund dieser Verkaufszahlen kann nicht davon ausgegangen werden, dass Käufe bzw. Verkäufe von Wohnimmobilien mit der Absicht stattgefunden haben, kurzfristige, spekulative Preissteigerungsmittnahmen zu erzielen. Wäre dies der Fall, würde sich dies in einer signifikant angestiegenen Zahl der Transaktionen zeigen.

Flächendeckende Angaben zu den Transaktionszahlen liegen für die Jahre 2007/2008 nicht vor. Allerdings kann auch hier von seither deutlich gestiegenen Umsätzen ausgegangen werden.

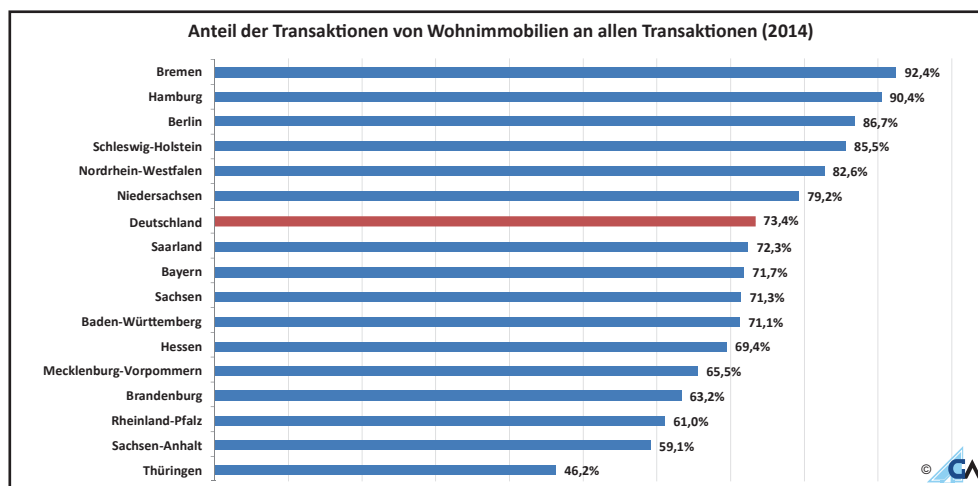


Abb. 3-21: Anteile der Transaktionen von Wohnimmobilien (in % von allen Transaktionen, 2014)

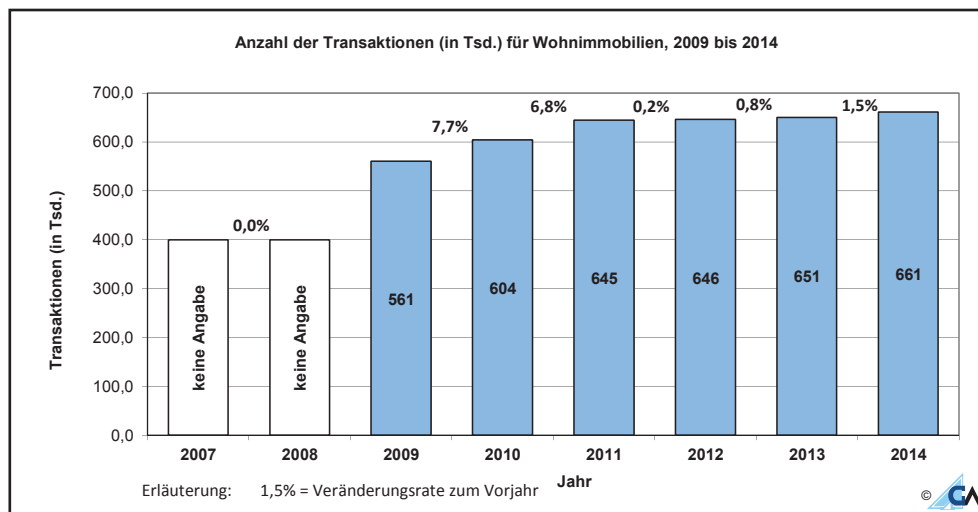


Abb. 3-22: Transaktionen bei Wohnimmobilien (2009 - 2014)

Nach Bundesländern unterschieden zeigen sich die Transaktionen (je Tsd. Einwohner) durchaus unterschiedlich (**Abb. 3-23**).

	Wohnimmobilien, Transaktionen je Tsd. Einwohner ¹⁾						mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	7,2	7,8	9,0	8,3	7,3	7,3	0,3
Bayern	7,8	8,3	8,4	8,4	7,8	7,6	-0,6
Berlin	5,2	6,2	7,2	7,6	8,7	7,3	7,0
Brandenburg	7,3	8,1	7,3	7,7	8,3	8,4	2,9
Bremen	8,8	10,5	11,4	11,9	11,3	10,9	4,3
Hamburg	6,4	6,8	5,9	5,6	6,9	6,9	1,6
Hessen	5,9	6,6	6,9	7,9	6,6	7,4	4,7
Mecklenburg-Vorpommern	6,4	6,8	7,3	7,8	8,7	9,8	8,9
Niedersachsen	8,2	8,8	9,6	10,2	10,4	10,3	4,5
Nordrhein-Westfalen	6,4	6,8	7,4	7,3	7,7	8,2	5,1
Rheinland-Pfalz	9,3	10,1	10,0	9,7	9,7	9,9	1,1
Saarland	7,1	7,6	8,0	8,5	8,5	9,5	6,1
Sachsen	5,7	5,9	6,5	6,2	7,3	7,6	6,1
Sachsen-Anhalt	6,0	6,2	6,1	6,5	6,9	6,9	2,7
Schleswig-Holstein	8,2	8,8	9,9	9,4	10,7	10,3	4,6
Thüringen	4,8	4,8	6,0	6,1	6,1	6,3	5,6
Deutschland	7,0	7,5	8,0	8,1	8,1	8,2	3,2

¹⁾Quelle: Destatis, Zensus 2011, Fortschreibung auf 2013

Abb. 3-23: Transaktionen über Wohnimmobilien je 1.000 Einwohner in den Ländern (2009 – 2014)

In Deutschland wurden in 2014 etwa 8 Transaktionen von Wohnimmobilien je Tsd. Einwohner registriert. Allerdings ist das Bild auch hier durchaus unterschiedlich.

In den nördlichen Bundesländern Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen werden mit ca. 10 Transaktionen je Tsd. Einwohner die höchsten Vertragsumsätze auf dem Sektor der Wohnimmobilien festgestellt. In Thüringen und Sachsen-Anhalt werden mit 6 - 7 Transaktionen je Tsd. Einwohner sehr geringe Anzahlen von Vertragsabschlüssen registriert.

Seit 2009 sind in Mecklenburg-Vorpommern und in Berlin mit einer Steigerungsrate von jährlich etwa 7 % bis 9 % die Vertragsabschlüsse je Tsd. Einwohner am stärksten angestiegen. Die geringsten Veränderungen sind in Bayern und Baden-Württemberg festzustellen.

An der Ostfriesischen Küste wurden mit rd. 20 bis 30 Transaktionen, in der Hauptstadtregion um Berlin und um Hamburg mit 15 bis 20 Transaktionen je Tsd. Einwohner sehr hohe Transaktionszahlen registriert. In Karlsruhe, Frankfurt (Oder) und in Neubrandenburg wurden dagegen lediglich 1 bis 4 Transaktionen registriert (**Abb. 3-24**).

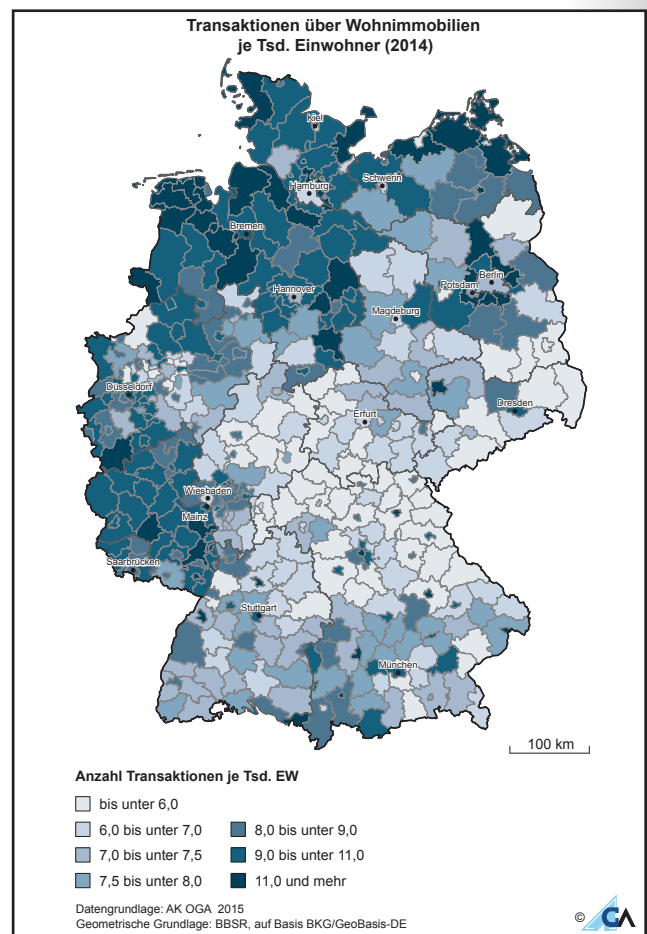


Abb. 3-24: Anzahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner (2014)

Nach Gebietsregionen betrachtet zeigt sich, dass die Zahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner in den kleineren Mittelstädten mit 10 Transaktionen vergleichsweise hoch ist. In den übrigen Stadt- bzw. Gemeindetypen sind keine signifikanten Unterschiede festzustellen (**Abb. 3-25**).

Seit dem offensichtlich der weltweiten Finanzmarkt- und Immobilienkrise geschuldeten Investitionstief im Jahr 2008 (86,5 Mrd. Euro) sind die Geldumsätze bis zum Jahr 2014 (130,2 Mrd. Euro) um +50 % gestiegen. Die Anzahl der Transaktionen ist demgegenüber seit 2009 um

		Anzahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner (2014)
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	8,4
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	8,2
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	8,3
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	9,9
	Kleinstädte und Landgemeinden	8,1
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	7,2
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	8,0
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	8,2
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	8,3
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	9,4

Abb. 3-25: Anzahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner (2014) nach Gebietsgruppen

Die Betrachtung der Transaktionszahlen im Vergleich der demografischen Entwicklungen hingegen zeigt deutliche Unterschiede. In Regionen mit deutlich rückläufiger Bevölkerungsentwicklung werden lediglich 7,2 und in denen mit deutlich steigenden Bevölkerungszahlen 9,4 Verkäufe registriert.

Geldumsatz

Die Investitionssummen für den Kauf von Wohnimmobilien sind seit 2009 kontinuierlich gestiegen. Die Steigerungsraten liegen bis 2014 im Mittel bei etwa +8 % je Jahr (**Abb. 3-26**) und damit erheblich höher als die der Transaktionszahlen (+3 %).

+20 % angestiegen. Es wird erkennbar, dass es sich auf dem Wohnimmobilienmarkt um eine vergleichsweise starke Entwicklung des Preisniveaus handelt (s. auch Kapitel 3.3.3 ff).

Innerhalb der Kategorie „Wohnen“ dominieren die Veräußerungen von Eigenheimen (37 %) und Wohnungen (37 %) mit insgesamt 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. Die Angaben beziehen sich auf Verkäufe von gebrauchten oder neuen, schlüsselfertig erstellten Wohnimmobilien. Gebäude, die von dem Eigentümer errichtet und dann nicht veräußert, sondern selbst genutzt werden (z. B. Architektenhäuser),

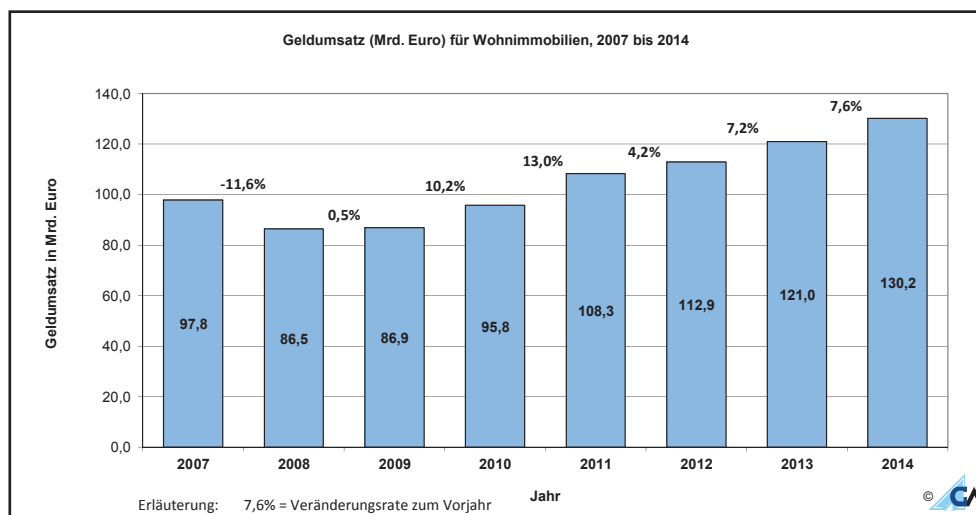


Abb. 3-26: Geldumsatz für Wohnimmobilien (2007 - 2014)

sind nicht enthalten. In Mehrfamilienhäuser und Bauplätze für Mehrfamilienhäuser werden ca. 20 % investiert (**Abb. 3-27**).

Auf die Bundesländer bezogen ergeben sich für Wohnimmobilien nachfolgende Geldumsätze der Jahre 2009 bis 2014 (**Abb. 3-28**).

Die mittlere jährliche Veränderungsrate des Geldumsatzes seit 2009 liegt in Berlin mit ca. 22 % mit großem Abstand am höchsten. Die stabilste Entwicklung von Preisen und Transaktionen zeigt sich in Baden-Württemberg, Sachsen-Anhalt und Bayern (**Abb. 3-29**).

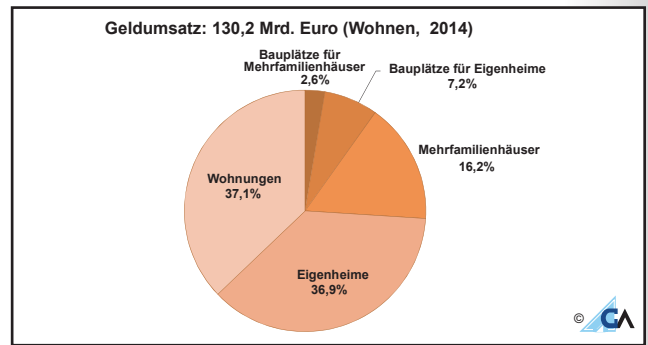


Abb. 3-27: Umsatzanteile der Segmente in der Kategorie Wohnen (2014)

	Wohnimmobilien, Geldumsatz (Mio. Euro)						mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	14.000	15.400	16.100	15.900	14.900	16.000	2,7
Bayern	18.000	19.400	22.000	23.100	24.100	25.100	6,9
Berlin	3.600	4.500	7.700	8.300	10.200	9.900	22,4
Brandenburg	1.600	1.900	1.900	2.000	2.400	2.600	10,2
Bremen	800	900	900	1.000	1.000	1.200	8,4
Hamburg	3.200	3.900	3.500	3.600	4.900	5.000	9,3
Hessen	6.900	7.600	8.600	10.200	9.600	11.200	10,2
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	1.100	1.300	1.400	1.500	1.800	12,5
Niedersachsen	7.000	7.700	8.800	9.400	10.500	10.800	9,1
Nordrhein-Westfalen	18.300	20.100	22.300	22.500	24.100	27.400	8,4
Rheinland-Pfalz	4.200	4.600	5.300	5.300	5.500	5.900	7,0
Saarland	700	800	900	1.000	1.000	1.200	11,4
Sachsen	2.400	2.700	2.700	2.900	4.000	4.600	13,9
Sachsen-Anhalt	1.000	900	900	1.100	1.200	1.200	3,7
Schleswig-Holstein	3.400	3.500	4.400	4.300	5.100	5.100	8,4
Thüringen	800	800	1.000	1.000	1.000	1.200	8,4
Deutschland	86.900	95.800	108.300	113.000	121.000	130.200	8,4

Abb. 3-28: Geldumsatz in der Kategorie Wohnimmobilien in den Ländern (2009 - 2014)

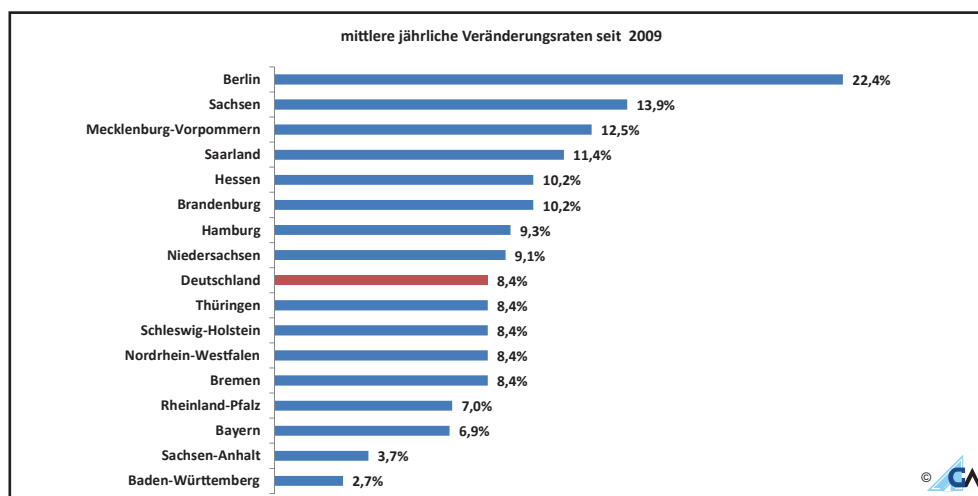


Abb. 3-29: Veränderungsraten bei dem Geldumsatz seit 2009 in den Ländern

Bezogen auf die Einwohnerzahlen wurden im Jahr 2014 etwa 1.600 Euro je Einwohner umgesetzt, im Jahr 2009 waren es noch 1.080 Euro. Im Mittel sind die Investitionen je Einwohner um ca. 8 % je Jahr angestiegen.

Auf die Bundesländer bezogen sind Berlin und Hamburg mit etwa 2.900 Euro je Einwohner die Regionen mit den höchsten Investitionsvolumina je Einwohner. Sachsen-Anhalt und Thüringen liegen mit ca. 550 Euro bei einem Viertel des Umsatzes der Spitzenreiter (**Abb. 3-30**).

Investitionsintensität

Die Betrachtung der Investitionsintensität bei den Wohnimmobilien insgesamt zeigt, dass im Jahr 2013/14 deutschlandweit im Mittel etwa 5 % bis 6 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in den Erwerb von Wohnimmobilien investiert wird. Festzustellen ist darüber hinaus aber auch eine erhebliche Spreizung der Investitionsintensität in den unterschiedlichen Regionen.

Die Unterscheidung nach regionalen oder strukturellen Gruppen (**Abb. 3-31**) zeigt, dass in den **großen** Großstädten ein deutlich höherer Anteil

	Wohnimmobilien, Geldumsatz je Einwohner ¹⁾ in Euro						mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	1.340	1.470	1.540	1.520	1.400	1.500	2,3
Bayern	1.450	1.560	1.770	1.860	1.910	1.990	6,5
Berlin	1.090	1.370	2.340	2.520	2.990	2.910	21,7
Brandenburg	650	770	770	810	1.000	1.080	10,7
Bremen	1.230	1.380	1.380	1.540	1.550	1.830	8,3
Hamburg	1.870	2.290	2.050	2.110	2.810	2.870	8,9
Hessen	1.160	1.270	1.440	1.710	1.590	1.850	9,8
Mecklenburg-Vorpommern	620	680	810	870	960	1.130	12,8
Niedersachsen	900	990	1.130	1.210	1.340	1.390	9,1
Nordrhein-Westfalen	1.040	1.150	1.270	1.280	1.370	1.560	8,4
Rheinland-Pfalz	1.050	1.180	1.330	1.330	1.370	1.470	7,0
Saarland	700	800	900	1.000	1.040	1.200	11,4
Sachsen	590	670	670	710	990	1.140	14,1
Sachsen-Anhalt	390	390	390	480	520	530	6,3
Schleswig-Holstein	1.210	1.250	1.570	1.540	1.800	1.810	8,4
Thüringen	370	370	460	460	470	570	9,0
Deutschland	1.080	1.200	1.350	1.410	1.500	1.610	8,3

¹⁾ Quelle: Destatis, Zensus 2011, Fortschreibung auf 2013

Abb. 3-30: Geldumsatz je Einwohner in den Ländern (2009 - 2014)

Wohnimmobilien (2014), gesamt		Anteil Geldumsatz an Kaufkraft (mittlerer Wert aus den Subkreisen)	Spanne	
			von	bis
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	13%	5%	20%
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	8%	5%	14%
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	7%	4%	14%
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	8%	3%	15%
	Kleinstädte und Landgemeinden	5%	2%	11%
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	3%	2%	13%
	Norden	7%	4%	24%
	Westen	7%	3%	11%
	Süden	6%	2%	13%
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	3%	2%	9%
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	5%	2%	9%
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	7%	4%	10%
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	8%	6%	13%
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	12%	8%	19%

Abb. 3-31: Anteil des Geldumsatzes an der Kaufkraft nach Gebietskategorien

(13 %) der Kaufkraft für Wohnimmobilien investiert wurde als in den Kleinstädten und Landgemeinden (5 %). Auch wird deutlich, dass in den östlichen Bundesländern (3 %) weniger eingesetzt wird als in den übrigen.

Besonders deutlich ist der Unterschied in den Gebieten mit sinkenden Einwohnerzahlen (3 % bis 5 %) und denen mit steigenden Einwohnerzahlen (8 % bis 12 %).

Eine differenzierte regionale Betrachtung zeigt sich auf dem Kartenbild in **Abb. 3-32**.

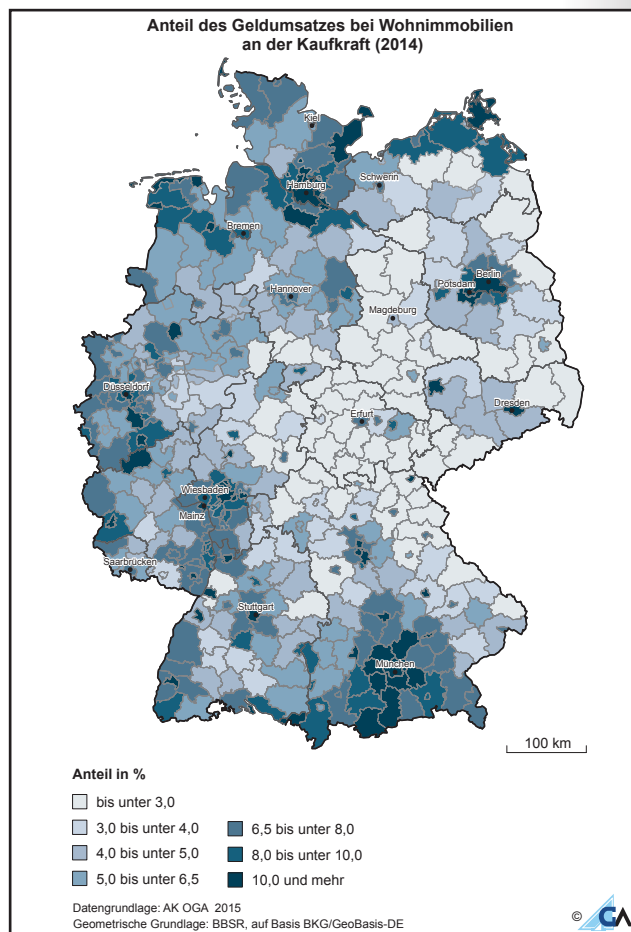


Abb. 3-32: Anteil des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien an der Kaufkraft (2014)

3.3.3 Bauplätze für Eigenheime

Datenlage

Bezogen auf die Gebietsfläche haben die Gutachterausschüsse sich zu Marktdaten über Bauplätze wie folgt beteiligt:

- Angaben zu Transaktionen 82 %
- Angaben zu Umsätzen 82 %
- Angaben zu durchschnittlichen Preisen 65 %

Somit haben, bezogen auf die Gebietsfläche, ca. 82 % (Transaktions- und Umsatzdaten) bzw. 65 % (Preisinformationen) der Gutachterausschüsse Daten übermittelt.

Nach Bundesländern differenziert lässt die Betrachtung einen Überblick zur Genauigkeit der angegebenen Daten zu. Fehlende Angaben wurden mit statistischen Methoden und hedonischen Modellen geschätzt (**Abb. 3-33**).

Transaktionen über Eigenheimbauplätze

Gemessen an dem gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2014: 191 Mrd. Euro) wurde etwa 5 % (9,4 Mrd. Euro) in den Kauf von Eigenheimbauplätzen investiert.

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland mit ca. 93.000 Transaktionen eine Fläche von rd. 81 km² an Bauplätzen für Eigenheime veräußert. Im Jahr 2013 waren es ca. 91.000 Transaktionen mit einem Flächenumsatz von ca. 79 km².

Seit 2009 ist die Zahl der Transaktionen jährlich um etwa 2 % angestiegen. Dabei ist der starke Rückgang von 2008 nach 2009 (-7 %) im folgenden Jahr von 2009 nach 2010 (+11 %) schnell wieder aufgeholt worden. Insgesamt kann von einem konstanten Markt der Eigenheimbauplätze gesprochen werden, der Gesamtumsatz beträgt im Jahr etwa 95.000 Transaktionen (**Abb. 3-34**).

Bezogen auf die Bundesländer ergeben sich die Transaktionszahlen wie in **Abb. 3-35** dargestellt.

Die auffällige jährliche Veränderungsrate in Bremen ergibt sich durch einen starken Einbruch der Transaktionen im Jahr 2009.

Beteiligung (2014) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche		
	Eigenheimbauplätze	
	Umsatz und Transaktionen	Preise
Baden-Württemberg	15,2%	10,0%
Bayern	71,7%	28,7%
Berlin	100,0%	100,0%
Brandenburg	100,0%	92,8%
Bremen	22,4%	22,4%
Hamburg	100,0%	100,0%
Hessen	99,0%	86,7%
Mecklenburg-Vorpommern	100,0%	86,2%
Niedersachsen	100,0%	100,0%
Nordrhein-Westfalen	91,6%	88,9%
Rheinland-Pfalz	100,0%	58,8%
Saarland	62,3%	34,2%
Sachsen	100,0%	70,3%
Sachsen-Anhalt	100,0%	100,0%
Schleswig-Holstein	37,9%	28,4%
Thüringen	100,0%	77,0%
Deutschland	82,0%	65,0%

Abb. 3-33: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimbauplätzen in den Ländern (2014)

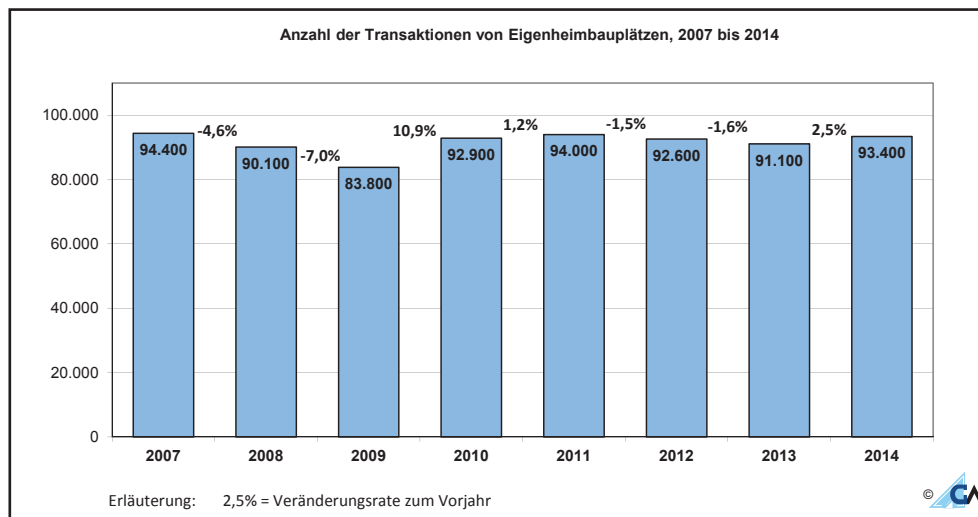


Abb. 3-34: Anzahl der Transaktionen von Eigenheimbauplätzen (2007 - 2014)

	Bauplätze für Eigenheime, Anzahl der Transaktionen								mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	14.200	13.900	8.200	9.200	10.000	8.100	9.500	9.300	2,5
Bayern	18.000	18.000	15.200	16.800	17.200	16.800	15.200	15.800	0,8
Berlin	1.400	1.400	1.200	1.200	1.400	1.000	1.100	900	-5,6
Brandenburg	6.600	6.100	6.200	7.200	6.200	6.900	7.100	7.200	3,0
Bremen	300	300	100	300	300	300	300	300	24,6
Hamburg	600	700	800	700	700	600	600	600	-5,6
Hessen	2.900	3.000	4.500	5.400	4.700	5.800	3.900	4.900	1,7
Mecklenburg-Vorpommern	2.300	2.200	2.200	2.600	2.600	2.900	2.800	3.000	6,4
Niedersachsen	9.700	8.700	11.200	12.600	14.800	15.400	15.300	14.800	5,7
Nordrhein-Westfalen	11.600	11.000	13.000	14.600	15.500	14.200	14.100	15.300	3,3
Rheinland-Pfalz	11.800	10.100	9.200	9.500	6.900	6.800	5.900	6.200	-7,6
Saarland	1.500	1.500	900	1.000	1.000	1.100	900	1.100	4,1
Sachsen	4.200	4.100	3.000	3.200	3.400	3.500	3.600	3.700	4,3
Sachsen-Anhalt	2.900	2.900	2.700	2.600	2.600	2.700	2.800	2.900	1,4
Schleswig-Holstein	3.500	3.300	3.200	3.500	4.000	3.500	4.800	4.500	7,1
Thüringen	2.900	2.900	2.200	2.400	2.800	2.900	3.000	2.900	5,7
Deutschland	94.400	90.100	83.800	92.800	94.100	92.500	90.900	93.400	2,2

Abb. 3-35: Bauplätze für Eigenheime, Anzahl der Transaktionen in den Ländern (2007 - 2014)

Der Anteil der Transaktionen über Eigenheimbauplätze an allen Transaktionen auf dem Immobilienmarkt beträgt bundesweit etwa 8 %. Er ist jedoch in den Bundesländern sehr unterschiedlich. So liegt der höchste Anteil mit einem weiten Abstand in Brandenburg (22 %), gefolgt von Niedersachsen (15 %) und Mecklenburg-Vorpommern (13 %). Eine eher untergeordnete Rolle spielen die Verkäufe von Eigenheimbauplätzen in Bremen, Baden-Württemberg, Berlin (3 %) und Hamburg (4 %) (**Abb. 3-36**).

Marktintensität

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Eigenheimbauplätze kann gut an dem Anteil der Transaktionen an insgesamt bereits mit Eigenheimen bebauten Grundstücken gemessen werden.

Bei einer Gesamtzahl von 15,6 Millionen Eigenheimen (Zensus 2011) beträgt der Anteil der in 2014 veräußerten Eigenheimbauplätze (93.400) etwa 0,6 % an der Anzahl der bestehenden Eigenheime.

Bezogen auf die Bundesländer ergibt sich die Tabelle in **Abb. 3-37**.

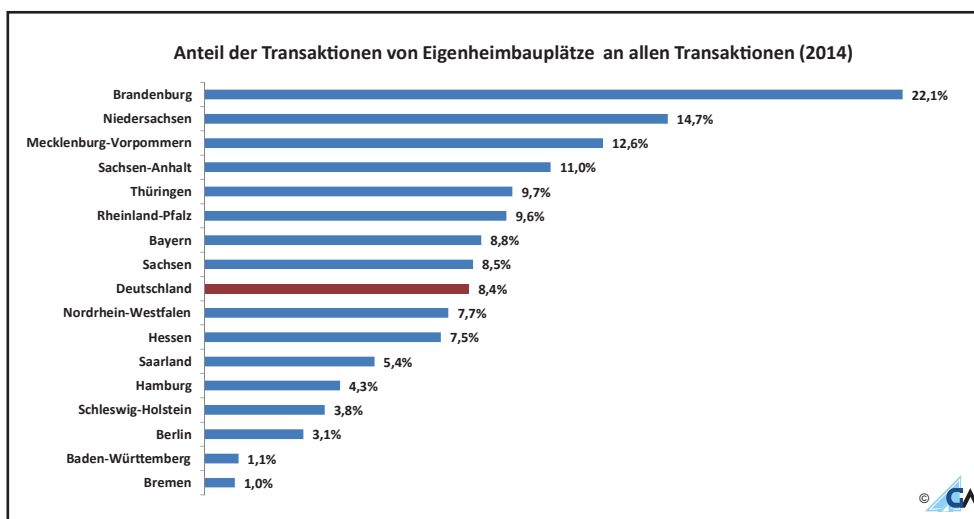


Abb. 3-36: Anteile der Transaktionen von Eigenheimbauplätzen an allen Transaktionen (2014)

	Bauplätze für Eigenheime, Transaktionen 2014 und Bestand nach Zensus 2011		
	bestehende Eigenheime in Tsd. ¹⁾	Transaktionen Bauplätze (2014)	Anteil der Transaktionen (Bauplätze)
Baden-Württemberg	1.974.000	9.300	0,47%
Bayern	2.565.000	15.800	0,62%
Berlin	177.000	900	0,51%
Brandenburg	556.000	7.200	1,29%
Bremen	106.000	300	0,28%
Hamburg	165.000	600	0,36%
Hessen	1.154.000	4.900	0,42%
Mecklenburg-Vorpommern	320.000	3.000	0,94%
Niedersachsen	1.956.000	14.800	0,76%
Nordrhein-Westfalen	3.032.000	15.300	0,50%
Rheinland-Pfalz	1.039.000	6.200	0,60%
Saarland	275.000	1.100	0,40%
Sachsen	622.000	3.700	0,59%
Sachsen-Anhalt	477.000	2.900	0,61%
Schleswig-Holstein	707.000	4.500	0,64%
Thüringen	444.000	2.900	0,65%
Deutschland	15.569.000	93.400	0,60%

¹⁾ Quelle: Destatis, Zensus 2011

Abb. 3-37: Anteil der Transaktionen über Eigenheimbauplätze an der Anzahl bestehender Eigenheime in den Ländern (2014)

Bereits unter den Bundesländern zeigen sich deutliche Unterschiede. So weisen Brandenburg (1,3 %), Mecklenburg-Vorpommern (0,95 %) und Niedersachsen (0,75 %) einen hohen Anteil und das Saarland (0,4 %), Hamburg (0,35 %) und Bremen (0,3 %) sehr geringe Anteile der Verkäufe von Bauplätzen auf.

Die kleinräumige Betrachtung (**Abb. 3-38**) zeigt, dass die Intensität des Marktes in der Region des Oldenburger Münsterlandes, um Berlin und entlang der Küste in Mecklenburg-Vorpommern stärker ist als in anderen Regionen Deutschlands. Insgesamt ist festzustellen, dass in den Großstädten der Anteil lediglich bei 0,3 % und in den ländlichen Räumen und kleineren Mittelstädten bei 0,6 % liegt.

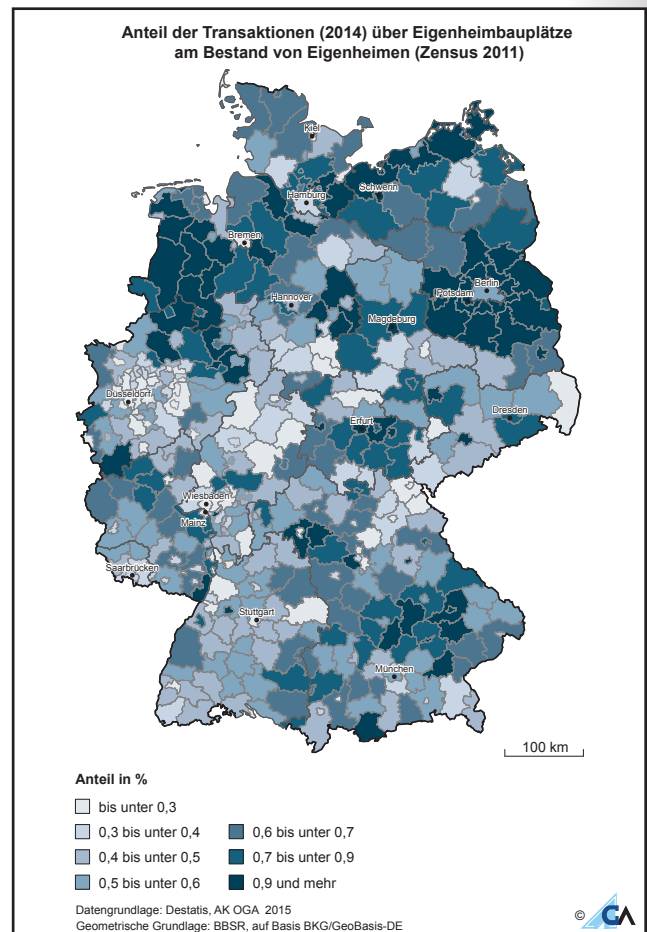


Abb. 3-38: Anteil der Transaktionen über Eigenheimbauplätze (2014) am Bestand von Eigenheimen

Geldumsatz bei Eigenheimbauplätzen

Das Investitionsvolumen für den Erwerb von Eigenheimbauplätzen ist seit 2008 kontinuierlich angestiegen. Im Mittel ergibt sich seit 2009 ein jährlicher Zuwachs des Geldumsatzes von etwa 6 %.

Im Jahr 2013 war der Geldumsatz bereits auf ein neues Spitzenniveau von 8,8 Mrd. Euro angestiegen, dieses Niveau wurde im Jahr 2014 mit einem Gesamtbetrag von insgesamt 9,4 Mrd. Euro übertroffen. Die stärkste Steigerung der Geldumsätze ist von 2009 nach 2010 mit +11 % festzustellen (**Abb. 3-39**).

Nach Bundesländern betrachtet zeigt sich der Geldumsatz wie folgt (**Abb. 3-40**):

Bundesweit ist der Geldumsatz von 2009 bis 2014 im jährlichen Mittel um ca. +6 % gestiegen. Bis auf Berlin mit einer mittleren Veränderung von ca. -9 % und Rheinland-Pfalz mit ca. -0,5 % sind in allen übrigen Bundesländern von 2009 nach 2014 steigende Umsätze festzustellen; die stärkste Steigerung mit einem Plus von jeweils ca. 15 % ist in Bremen und in Schleswig-Holstein festzustellen, gefolgt von Sachsen mit ca. +11 % und Niedersachsen mit ca. +10 %. 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.

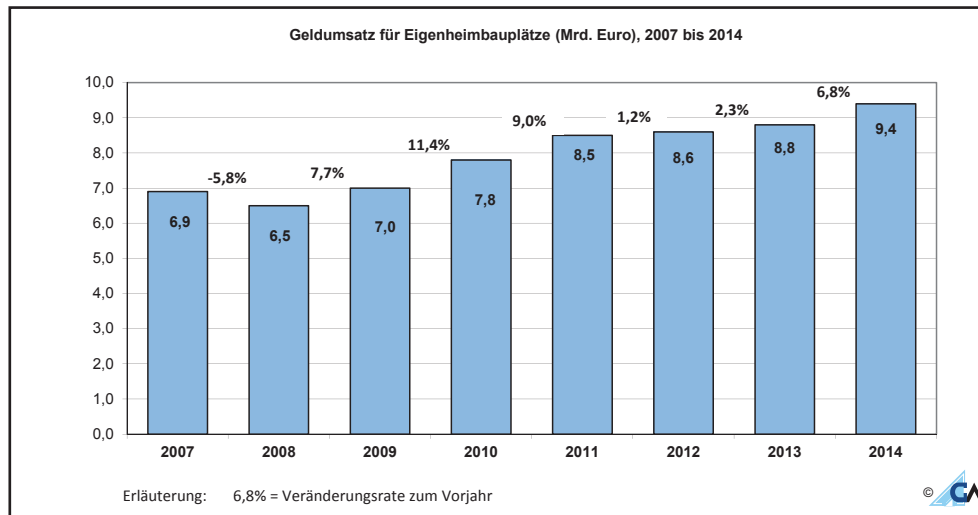


Abb. 3-39: Geldumsatz für Eigenheimbauplätze (2007 - 2014)

	Bauplätze für Eigenheime, Geldumsatz (Mrd. Euro)								mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	1.560	1.520	1.100	1.240	1.220	1.030	1.140	1.120	0,4
Bayern	1.700	1.610	1.820	2.010	2.430	2.490	2.580	2.750	8,6
Berlin	170	170	190	160	180	140	190	120	-8,8
Brandenburg	320	270	260	330	280	320	350	380	7,9
Bremen	30	20	20	40	40	40	30	40	14,9
Hamburg	100	120	130	130	140	130	140	160	4,2
Hessen	200	200	530	600	600	790	580	690	5,4
Mecklenburg-Vorpommern	80	70	90	120	130	150	120	180	14,9
Niedersachsen	570	500	630	730	890	960	990	1.030	10,3
Nordrhein-Westfalen	1.050	970	1.230	1.380	1.470	1.300	1.380	1.550	4,7
Rheinland-Pfalz	480	470	430	460	470	490	390	420	-0,5
Saarland	120	120	60	60	60	80	70	90	8,4
Sachsen	120	120	130	140	160	170	190	220	11,1
Sachsen-Anhalt	70	70	50	50	60	70	60	70	7,0
Schleswig-Holstein	230	210	250	280	340	330	490	500	14,9
Thüringen	70	70	50	70	70	70	80	80	9,9
Deutschland	6.870	6.510	6.970	7.800	8.540	8.560	8.780	9.400	6,2

Abb. 3-40: Geldumsatz Eigenheimbauplätze in den Ländern (2007 - 2014)

Preisentwicklungen bei Eigenheimbauplätzen

Das mittlere Preisniveau von Eigenheimbauplätzen ist seit 2008 mit 95 bis 105 Euro/m² nahezu stabil. Allerdings ist auch hier festzustellen, dass die Spanne zwischen den Subkreisen größer geworden sind. Während die unteren Preiskategorien nahezu konstant geblieben sind, sind die höheren Preise noch weiter gestiegen (**Abb. 3-41**).

Die Preisentwicklung der Eigenheimbauplätze wird im Folgenden durch die Darstellung von Indizes im Zeitverlauf abgebildet. Dabei ist zu beachten, dass nicht für alle Regionen Indexwerte vorliegen (**Abb. 3-42**).

Deutlich ist der starke Preisanstieg ab den 1990iger Jahren bis zum Jahr 2000 erkennbar. Seit dem Jahr 2000 zeigt sich eine starke Beruhigung der Preisentwicklung, die sich seit etwa 2010 wieder leicht steigend zeigt.

Mittlerer Bodenrichtwert für Eigenheimbauplätze (Euro/m ²)					
Jahr	Median	Veränderungsfaktor (%)	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2008	95		20	330	310
2009	100	5,3%	30	320	290
2010	100	0,0%	30	320	290
2011	100	0,0%	30	340	310
2012	110	10,0%	30	340	310
2013	100	-9,1%	30	355	325
2014	105	5,0%	30	365	335

Abb. 3-41: Mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze seit 2008

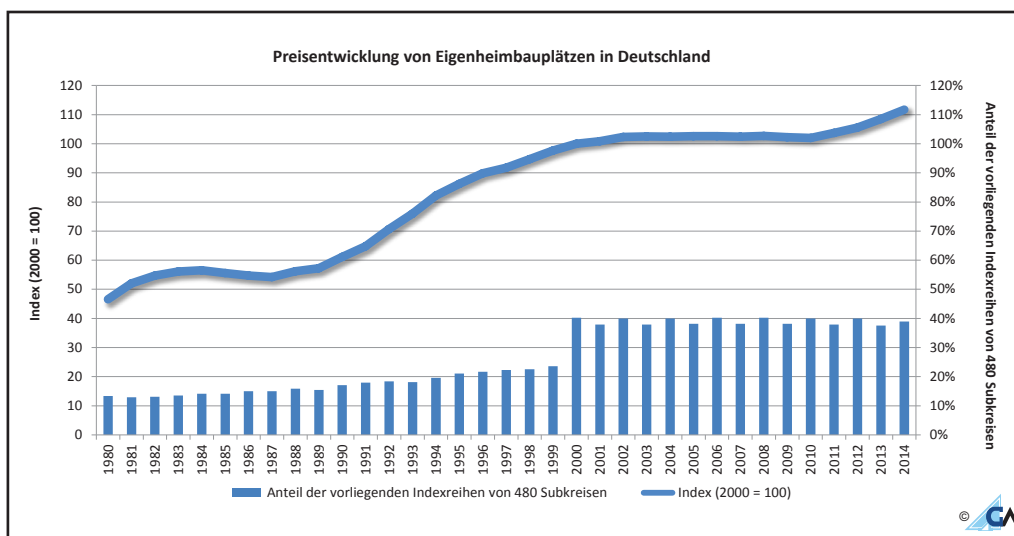


Abb. 3-42: Preisentwicklung für Eigenheimbauplätze

Nach Regionen mit unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen unterteilt zeigt sich ein deutlicher Anstieg der Preise in Gebieten mit steigender Bevölkerungsentwicklung. Dieser Effekt beginnt etwa im Jahr 2009; seitdem sind die Preise für Eigenheimbauplätze gestiegen. In Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen ist das Preisniveau nahezu gleich geblieben (Abb. 3-43).

Preisniveau bei Eigenheimbauplätzen

Das mittlere Preisniveau für Eigenheimbauplätze liegt im Jahr 2013 deutschlandweit bei ca. 100 Euro/m² bzw. im Jahr 2014 bei ca. 105 Euro/m². Dabei weist das Preisniveau eine große Spannweite auf. So liegt der geringste Preis mit 10 Euro/m² im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg) oder mit 12 Euro/m² im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Mecklenburg-Vorpommern). Die höchsten Preise werden aus München (1.200 Euro/m²) und aus Düsseldorf (700 Euro/m²) gemeldet.

Bezogen auf die Bundesländer ergeben sich die mittleren Preise wie in Abb. 3-44 dargestellt.

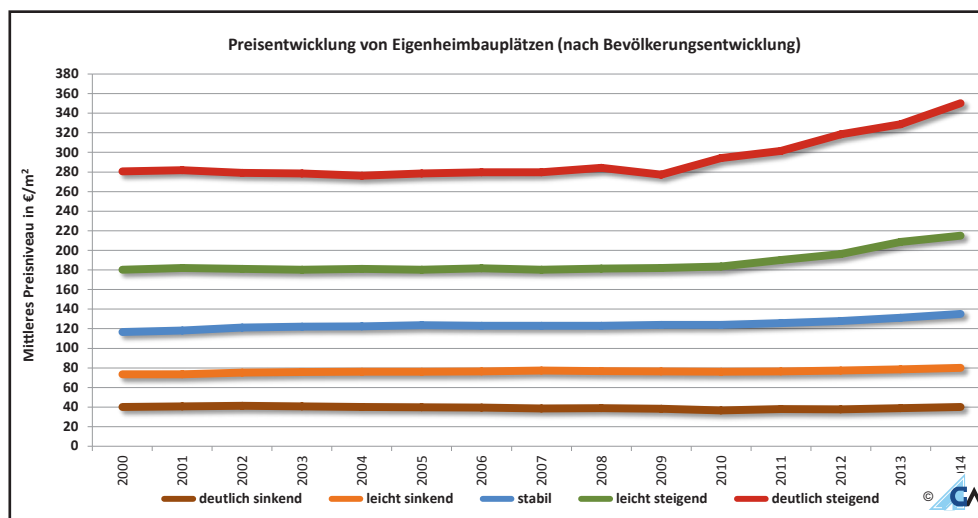


Abb. 3-43: Preisentwicklung von Eigenheimbauplätzen nach Bevölkerungsentwicklung

Preisniveau für Eigenheimbauplätze in mittlerer Lage			
	Preise in Euro/m ² (2014)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	200	80	400
Bayern	130	50	395
Berlin	300	300	300
Brandenburg	40	15	95
Bremen	135	70	195
Hamburg	370	370	370
Hessen	180	50	580
Mecklenburg-Vorpommern	45	10	150
Niedersachsen	75	35	250
Nordrhein-Westfalen	180	80	350
Rheinland-Pfalz	75	35	250
Saarland	90	65	165
Sachsen	45	25	130
Sachsen-Anhalt	40	25	105
Schleswig-Holstein	95	55	275
Thüringen	40	25	85
Deutschland	105	30	365

Abb. 3-44: Preisniveau für Eigenheimbauplätze in den Ländern (2014)

In den Stadtstaaten Hamburg und Berlin sind die Preise mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 370 Euro bzw. 300 Euro am höchsten. Das geringste Preisniveau findet sich in den Bundesländern Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen mit je 40 Euro. Die Spannweite der Preise wird durch das 5. und 95. Perzentil dargestellt; in Baden-Württemberg liegen demnach 90 % aller Subkreise in einem Preisniveau zwischen 80 und 400 Euro/m².

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung (Abb. 3-45) mit den mittleren Bodenpreisen für Eigenheimbauplätze bezogen auf die Ebene der Subkreise.

Die höchsten Preise für Eigenheimbauplätze werden in der Stadt München und in ihren Randgebieten gezahlt. In München liegt das Preisniveau für Eigenheimbauplätze in mittlerer Lage bei einem Wert von 1.200 Euro/m². Mit einem erheblichen Abstand folgen dann die Städte Düsseldorf, Oberursel und Stuttgart mit etwa 700 Euro/m² (Abb. 3-46).

Die geringsten mittleren Preise werden in den Landkreisen Teltow-Fläming (Brandenburg), Ludwigslust-Parchim (Mecklenburg-Vorpommern) und Uckermark (Brandenburg) gezahlt. Hier liegen die Bodenwerte bei etwa 10 bis 15 Euro/m². In Görlitz (Sachsen) oder Stendal (Sachsen-Anhalt) liegt der Bodenwert bei etwa 25 Euro/m² und im Vogtlandkreis in Sachsen werden etwa 30 Euro/m² erzielt.

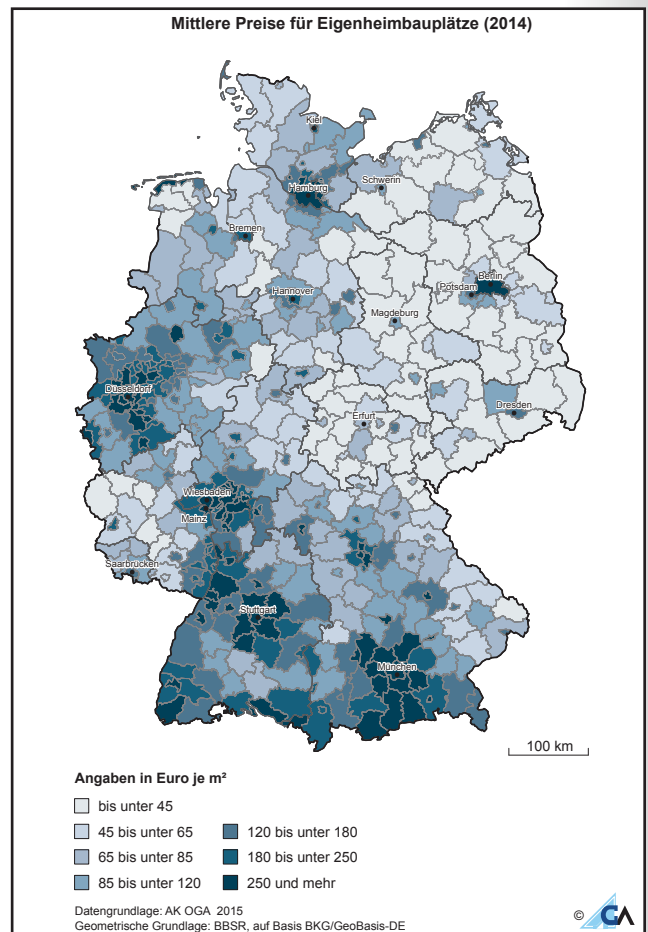


Abb. 3-45: Mittlere Preise in Euro/m² für Eigenheimbauplätze (2014)

Hohe Preise für Eigenheimbauplätze in mittlerer Lage (in Euro/m ² , 2014)	
München, krsfr. Stadt	1.200
Düsseldorf, krsfr. Stadt	710
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	690
Stuttgart, krsfr. Stadt	655
Wiesbaden, krsfr. Stadt	580
Hochtaunuskreis - Stadt Bad Homburg - Rhein-Main-Gebiet	575
München, Ldkr.	560*)
Köln, krsfr. Stadt	510*)
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	505
Starnberg, Ldkr.	500
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	460
Karlsruhe, krsfr. Stadt	430*)
Main-Taunus-Kreis	420
Nürnberg, krsfr. Stadt	400
Konstanz, Ldkr. - Stadt Konstanz	400
Heidelberg, krsfr. Stadt	400
Offenbach am Main, krsfr. Stadt	395
Ebersberg, Ldkr.	395*)

*) Preisniveau geschätzt

Abb. 3-46: Hohe Preise für Eigenheimbauplätze (2014)

3.3.4 Eigenheime

Das Segment der gebrauchten und schlüsselfertig erstellten Eigenheime kann in

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

untergliedert werden. Im Folgenden wurden die Transaktionen und die Preisentwicklungen für alle Eigenheime untersucht; für das Preisniveau werden

- gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und
- gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

getrennt voneinander beschrieben.

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

Die Intensität des Marktes der Eigenheime kann gut an dem Verhältnis der Anzahl der veräußerten Eigenheime zu den insgesamt vorhandenen Eigenheimen dargestellt werden.

Die zeitliche Entwicklung der Preise von Eigenheimen ist in den Untersegmenten ähnlich, jedoch auf jeweils unterschiedlichen Preisniveaus.

Datenlage

Für die deutschlandweite Untersuchung des Segmentes der Eigenheime wurden von den Gutachterausschüssen u. a.

- die jährliche Anzahl der in den Subkreisen abgeschlossenen Kaufverträge,
- der jährliche Geldumsatz und Grundstücksflächenumsatz,
- Indizes zur Darstellung der Preisentwicklung

abgefragt.

Bezogen auf die Gebietsfläche haben die Gutachterausschüsse sich wie folgt beteiligt:

- | | |
|---|------|
| • Angaben zu Umsätzen: | 80 % |
| • Angaben zu Preisen über Ein- und Zweifamilienhäuser: | 59 % |
| • Angaben zu Preisen über Reihenhäuser und Doppelhaushälften: | 57 % |
| • Angaben zu Preisentwicklungen in Indexreihen: | 10 % |

Die geringere Beteiligung zu den Preisinformationen ist auf den erhöhten Aufwand für die nachträgliche Ermittlung von Wohnflächen und anderen Preisindikatoren (Baujahr, Ausstattung etc.) zurückzuführen.

Die Betrachtung der Beteiligung der Bundesländer lässt einen Überblick zur Genauigkeitseinschätzung der später dargestellten Analyseergebnisse zu. Fehlende Angaben der Gutachterausschüsse wurden mit statistischen Methoden und hedonischen Modellen geschätzt (**Abb. 3-47**).

Transaktionen und Investitionsvolumen bei Eigenheimen

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2014: 191 Mrd. Euro) wurden etwa 25 % des Geldumsatzes (2014: 48 Mrd. Euro) in den Kauf von Eigenheimen investiert. Es

wurden insgesamt ca. 242.000 Grundstückskaufverträge über Eigenheime abgeschlossen; dies entspricht etwas mehr als 25 % aller Transaktionen in Deutschland.

In Schleswig-Holstein, im Saarland und in Niedersachsen entfallen von allen Immobilienverkäufen auf Eigenheime rd. 40 %. Selbst der Anteil der Eigenheimverkäufe in dem Stadtstaat Bremen liegt mit 30 % noch über dem bundesweiten Durchschnitt (**Abb. 3-48**).

Beteiligung (2014) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche			
	Eigenheime		
	Umsatz, Eigenheime	Preise, freist. Ein-/Zweifam.häuser	Preise, Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Baden-Württemberg	15,2%	6,1%	6,4%
Bayern	66,4%	10,7%	7,7%
Berlin	100,0%	0,0%	0,0%
Brandenburg	100,0%	98,4%	100,0%
Bremen	22,4%	22,4%	22,4%
Hamburg	100,0%	100,0%	100,0%
Hessen	95,2%	74,4%	62,3%
Mecklenburg-Vorpommern	100,0%	98,5%	100,0%
Niedersachsen	100,0%	100,0%	98,8%
Nordrhein-Westfalen	91,6%	76,8%	74,4%
Rheinland-Pfalz	100,0%	44,4%	46,6%
Saarland	62,3%	40,7%	40,7%
Sachsen	90,1%	55,3%	36,5%
Sachsen-Anhalt	100,0%	100,0%	100,0%
Schleswig-Holstein	37,9%	29,1%	29,1%
Thüringen	100,0%	87,1%	92,0%
Deutschland	80,2%	59,1%	57,1%

Abb. 3-47: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimen in den Ländern (2014)

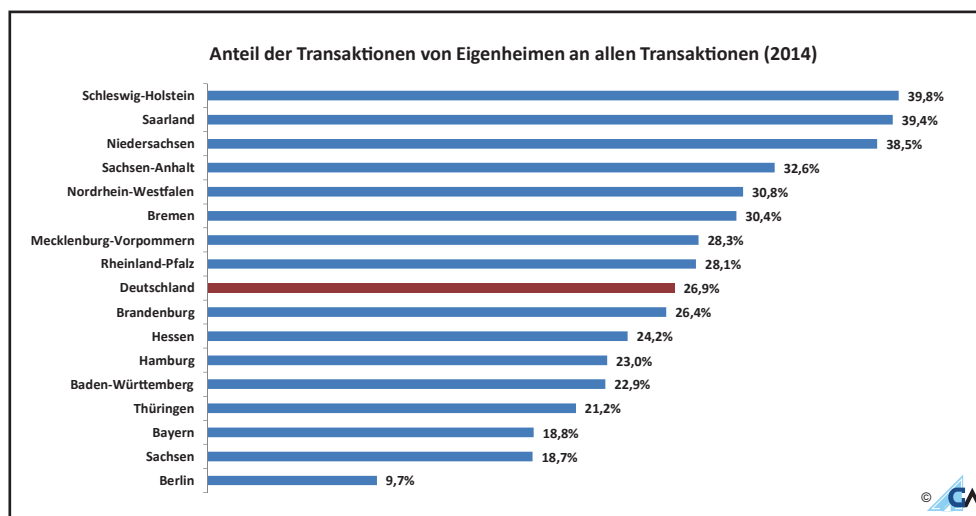


Abb. 3-48: Anteile der Transaktionen von Eigenheimen (in % von allen Transaktionen, 2014)

Seit 2007 ist Zahl der Transaktionen über Eigenheime jährlich um etwa +4 % angestiegen (**Abb. 3-49**). Wie auf dem gesamten Immobilienmarkt zeigt sich auch hier keine plötzlich ansteigende Zunahme der Transaktionen. Es kann demnach nicht von einer signifikant ansteigenden Zunahme spekulativer Erwerbsvorgänge ausgegangen werden. Von 2011 nach 2012 ist die Anzahl der Verkäufe um -1,3 % zurückgegangen, jedoch im folgenden Jahr um den gleichen Faktor wieder angestiegen. Im Jahr 2014 ist der seit 2007 höchste Wert der Transaktionszahlen erreicht worden.

Investitionsvolumen

Der Gesamtbetrag, der für den Kauf von Eigenheimen investiert worden ist, ist seit 2007 kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2014 wird mit einer Summe von 48,0 Mrd. Euro der Höchststand erreicht (**Abb. 3-50**).

Im Mittel zeigt sich seit 2009 eine jährliche Steigerung der Investitionssumme von rd. 5,5 % (Steigerungsrate bei dem Investitionsvolumen über Eigentumswohnungen: +10 % pro Jahr). Die Steigerungsrate bei den Transaktionszahlen über Eigenheime seit 2009 liegt bei ca. 2,5 % und damit erheblich unter derjenigen des Geldumsatzes.

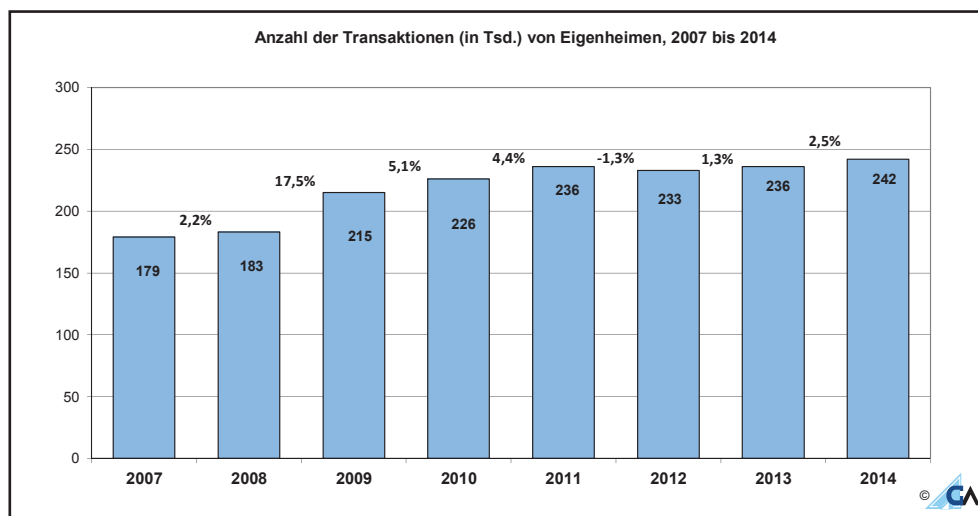


Abb. 3-49: Anzahl der Transaktionen von Eigenheimen (2007 - 2014)

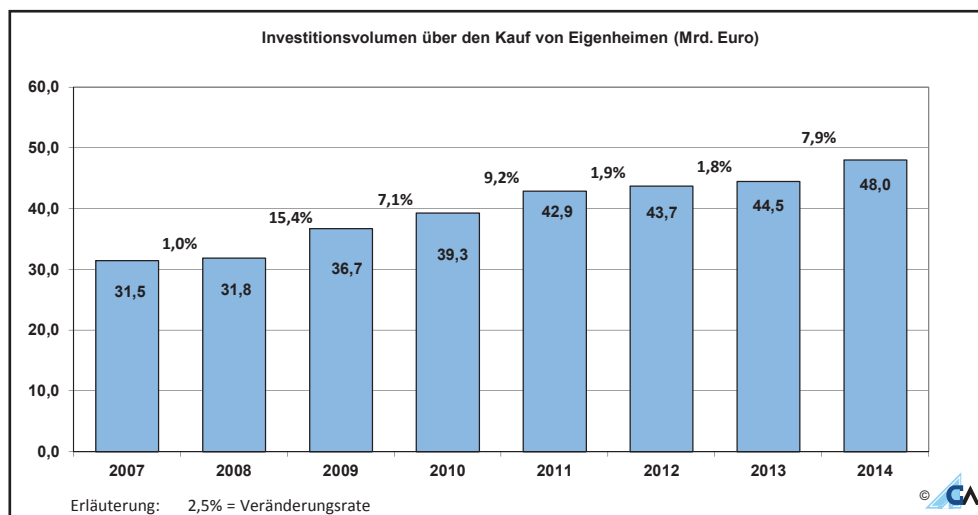


Abb. 3-50: Investitionsvolumen über den Kauf von Eigenheimen in Mrd. Euro (2007 - 2014)

Marktintensität

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Eigenheime wird im Folgenden an dem Anteil der Transaktionen an vorhandenen Eigenheimen gemessen werden.

In Deutschland gibt es nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2011 (Zensus 2011) insgesamt 15,6 Millionen Eigenheime. Von den Gutachterausschüssen wurden im Jahr 2014 insgesamt rd. 242.000 Transaktionen über Eigenheime registriert. Der Anteil der Transaktionen an den vorhandenen Eigenheimen in Deutschland beträgt damit etwa 1,55 %.

Die Marktintensität ist in Deutschland durchaus unterschiedlich. So liegt sie in Bayern (0,97 %), Baden-Württemberg (1,27 %) und Sachsen (1,30 %) am niedrigsten. In Bremen (2,26 %), Mecklenburg-Vorpommern (2,09 %) und Niedersachsen (1,99 %) wurden die höchsten Raten festgestellt (**Abb. 3-51**).

Die kleinräumige Betrachtung (**Abb. 3-52**) zeigt, dass der Anteil der Transaktionen an dem Bestand in den östlichen (1,6 %) und nördlichen Bundesländern (2,0 %) erkennbar höher ist als in den westlichen (1,7 %) und südlichen Bundesländern (1,1 %). In den Großstädten und größeren Mittelstädten liegt der Anteil bei 1,7 %, in den ländlichen Räumen und kleineren Mittelstädten bei 1,4 %.

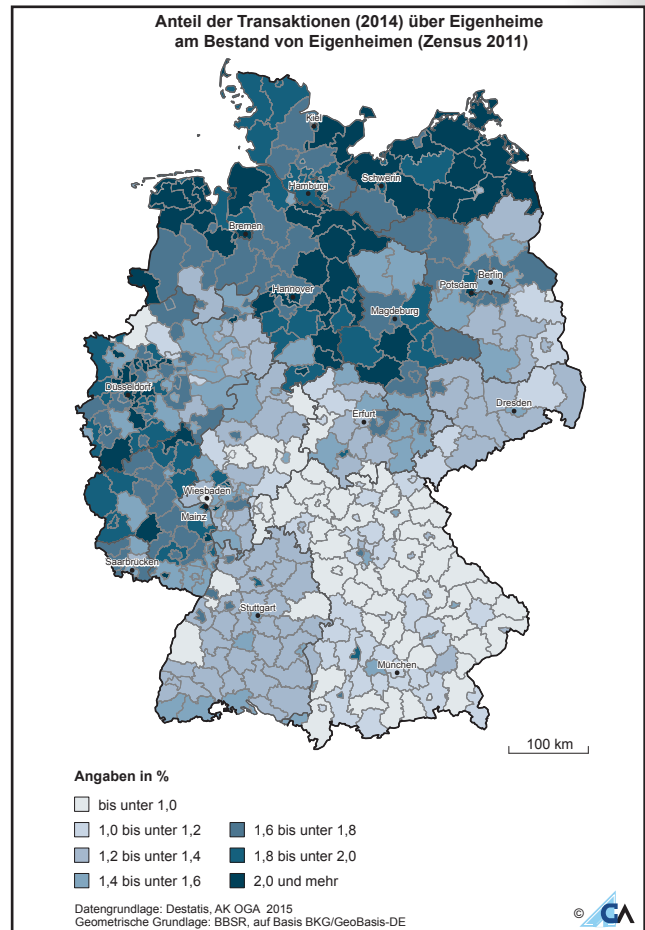


Abb. 3-52: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand von Eigenheimen (Marktintensität)

	Eigenheime, Transaktionen 2014 und Bestand nach Zensus 2011		
	bestehende Eigenheime ¹⁾	Transaktionen 2014	Anteil der Transaktionen
Baden-Württemberg	1.974.000	25.100	1,27%
Bayern	2.565.000	25.000	0,97%
Berlin	177.000	2.800	1,58%
Brandenburg	556.000	8.600	1,55%
Bremen	106.000	2.400	2,26%
Hamburg	165.000	3.100	1,88%
Hessen	1.154.000	15.600	1,35%
Mecklenburg-Vorpommern	320.000	6.700	2,09%
Niedersachsen	1.956.000	39.000	1,99%
Nordrhein-Westfalen	3.032.000	54.000	1,78%
Rheinland-Pfalz	1.039.000	18.200	1,75%
Saarland	275.000	5.100	1,85%
Sachsen	622.000	8.100	1,30%
Sachsen-Anhalt	477.000	8.500	1,78%
Schleswig-Holstein	707.000	13.400	1,90%
Thüringen	444.000	6.200	1,40%
Deutschland	15.569.000	241.700	1,55%

¹⁾ Quelle: Destatis, Zensus 2011

Abb. 3-51: Anteil der Transaktionen von Eigenheimen am Bestand von Eigenheimen (Marktintensität) in den Ländern (2014)

Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden in Deutschland im Jahr 2014 etwa 3 Eigenheime je Tsd. Einwohner veräußert; dies entspricht etwa der Zahl aus dem Jahr 2012. Die höchste Quote ist im Saarland (5,2) und in Niedersachsen (5,0) festzustellen. Die geringsten Transaktionszahlen je Einwohner finden sich in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin (1,8 und 0,8) sowie in Bayern und Sachsen je (2,0).

Bezogen auf die Bundesländer zeigt sich die Darstellung in **Abb. 3-53**:

Transaktionen über Eigenheime (2014, je Tsd. Einwohner ¹⁾)	
Baden-Württemberg	2,4
Bayern	2,0
Berlin	0,8
Brandenburg	3,5
Bremen	3,6
Hamburg	1,8
Hessen	2,6
Mecklenburg-Vorpommern	4,2
Niedersachsen	5,0
Nordrhein-Westfalen	3,1
Rheinland-Pfalz	4,6
Saarland	5,2
Sachsen	2,0
Sachsen-Anhalt	3,8
Schleswig-Holstein	4,8
Thüringen	2,9
Deutschland	3,0

¹⁾ Quelle: Destatis, Zensus 2011, Fortschreibung auf 2013

Abb. 3-53: Transaktionen über Eigenheime je Tsd. Einwohner in den Ländern (2014)

Eine differenzierte Betrachtung der Transaktionszahlen je Einwohner ermöglicht die Kartenansicht in **Abb. 3-54**.

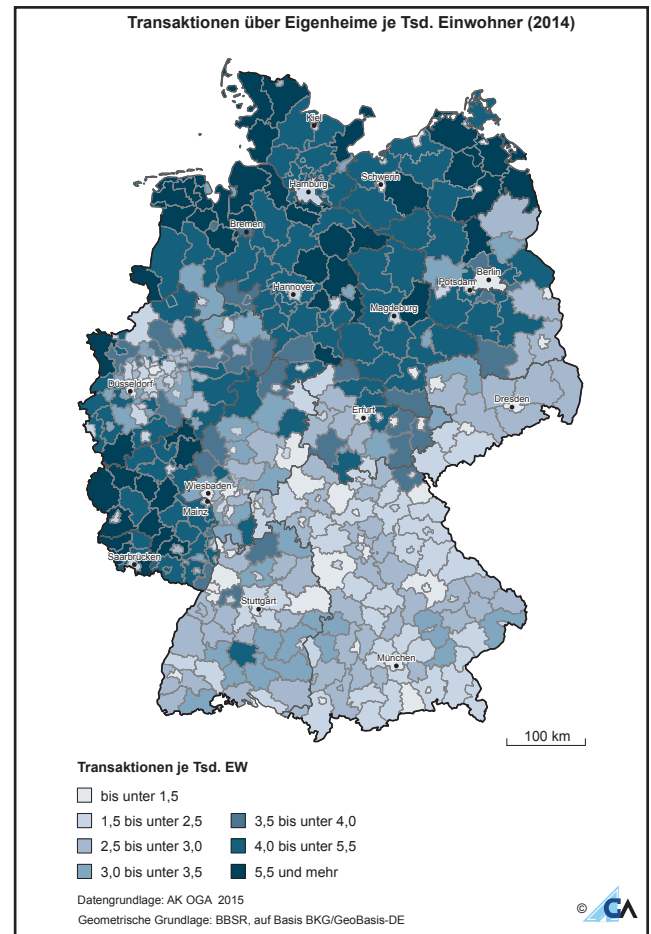


Abb. 3-54: Transaktionen über Eigenheime je Tsd. Einwohner

Preisentwicklung von Eigenheimen

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

Zeitreihen zu Preisen über Eigenheime liegen bei den Gutachterausschüssen nicht in ausreichender Anzahl vor; so stehen nur für 10 % aller Subkreise Indizes für die Jahre 2004 bis 2014 zur Verfügung. Aus diesen Daten ist es nicht möglich, eine deutschlandweit gültige Zeitreihe für die Preisentwicklung über Eigenheime abzuleiten.

Für die großen Großstädte

- Hamburg,
- Hannover,
- Düsseldorf,
- Dortmund,
- Stuttgart,
- Nürnberg

liegen allerdings Zeitreihen über Preise von Eigenheimen vor, so dass hier eine Entwicklung abgelesen werden kann.

Erkennbar wird eine steigende Preisentwicklung in diesen Städten, die sich ab dem Jahr 2009 (Index = 76) kontinuierlich steigend bis zum Jahr 2014 (Index = 100) fortsetzt. Es zeigt sich eine Preissteigerung von ca. 30 % von 2009 auf das Jahr 2014 (**Abb. 3-55**).

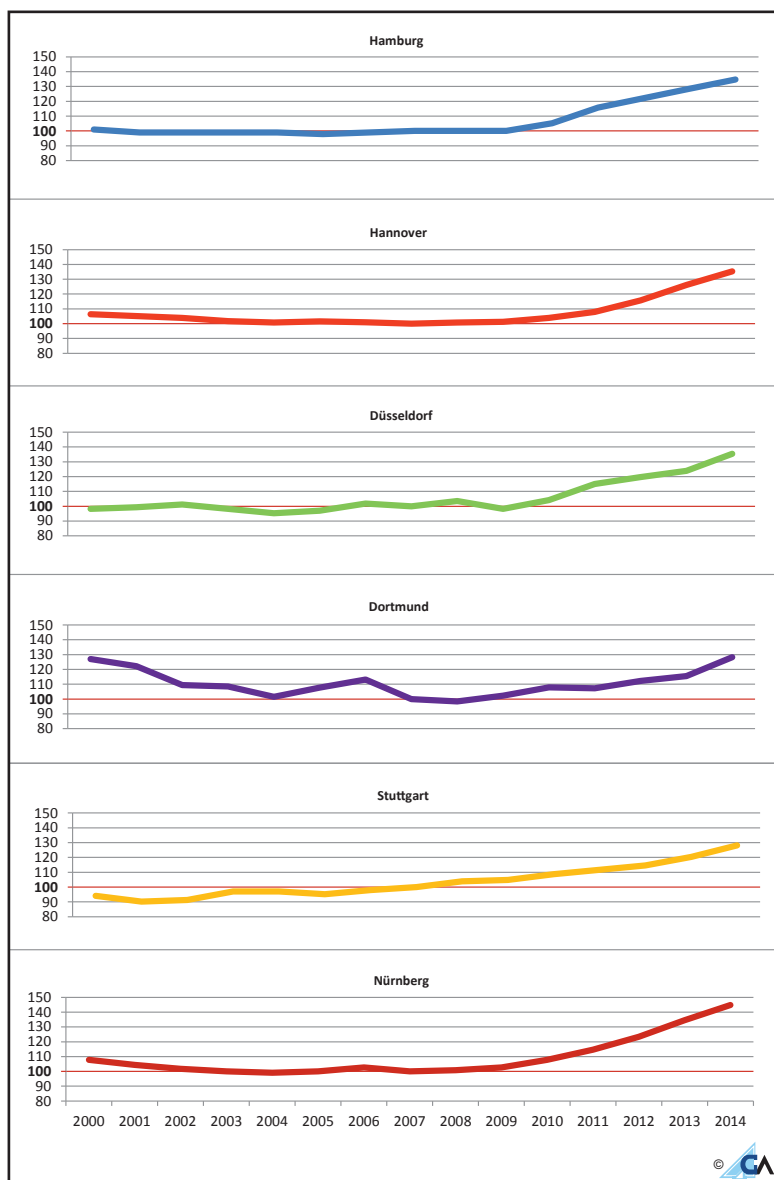


Abb. 3-55: Preisentwicklung von Eigenheimen in großen Großstädten
(Index 2007 = 100)

Preisniveau bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Zu Preisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen bundesweite Marktdaten über insgesamt 8 Jahre vor. Die Angaben beziehen sich auf gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Es handelt sich bei den vorliegenden Daten um mittlere Werte über den Preis und die wesentlichen, den Preis beeinflussenden Merkmale (z. B. Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahresgruppen) (**Abb. 3-56**).

Die mittleren Preise haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich entwickelt. Die stärksten Preisveränderungen haben die Gutachterausschüsse in den Jahren 2011 (+6,7 %) und 2013 (+5,0 %) festgestellt. Im Mittel sind die Preise seit 2008 um etwa +2 % pro Jahr gestiegen.

Daneben zeigt die Untersuchung, dass sich die Preisspanne, in der 90 % aller Fälle liegen, von Jahr zu Jahr vergrößert hat. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sich die Preise in den Regionen Deutschlands seit 2009 zunehmend auseinander entwickelt haben.

Bezogen auf die Bundesländer ergeben sich die mittleren Preise wie in **Abb. 3-57** dargestellt.

Die höchsten Preise je m² Wohnfläche werden in den Stadtstaaten Hamburg (3.250 Euro) und Berlin (2.680 Euro) gezahlt; Bremen liegt mit 1.450 Euro etwa in dem mittleren Niveau für ganz Deutschland. Die geringsten Preise werden in Sachsen-Anhalt (725 Euro) und Thüringen (900 Euro) erzielt.

Wohnflächenpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m ²)					
Jahr	Median	Veränderungsfaktor (%)	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2007	1.200		735	2.340	1.605
2008	1.170	-2,5%	705	2.220	1.515
2009	1.190	1,7%	710	2.150	1.440
2010	1.200	0,8%	710	2.200	1.490
2011	1.280	6,7%	695	2.400	1.705
2012	1.300	1,6%	690	2.460	1.770
2013	1.365	5,0%	735	2.660	1.925
2014	1.400	2,6%	715	2.840	2.125

Abb. 3-56: Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007

Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage			
	Preise je m ² Wohnfläche (2014)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	1.750	1.120	3.440
Bayern	1.570	920	3.420
Berlin	2.680	2.680	2.680
Brandenburg	970	640	2.170
Bremen	1.450	1.000	1.900
Hamburg	3.250	3.250	3.250
Hessen	1.680	545	3.520
Mecklenburg-Vorpommern	1.060	575	1.970
Niedersachsen	1.060	645	2.160
Nordrhein-Westfalen	1.500	1.070	2.620
Rheinland-Pfalz	1.340	850	2.475
Saarland	1.140	1.040	1.625
Sachsen	1.010	705	2.060
Sachsen-Anhalt	725	505	1.355
Schleswig-Holstein	1.620	1.090	3.765
Thüringen	900	660	1.710
Deutschland	1.400	715	2.840

Abb. 3-57: Mittleres Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ländern (2014)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung mit den mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise (**Abb. 3-58**).

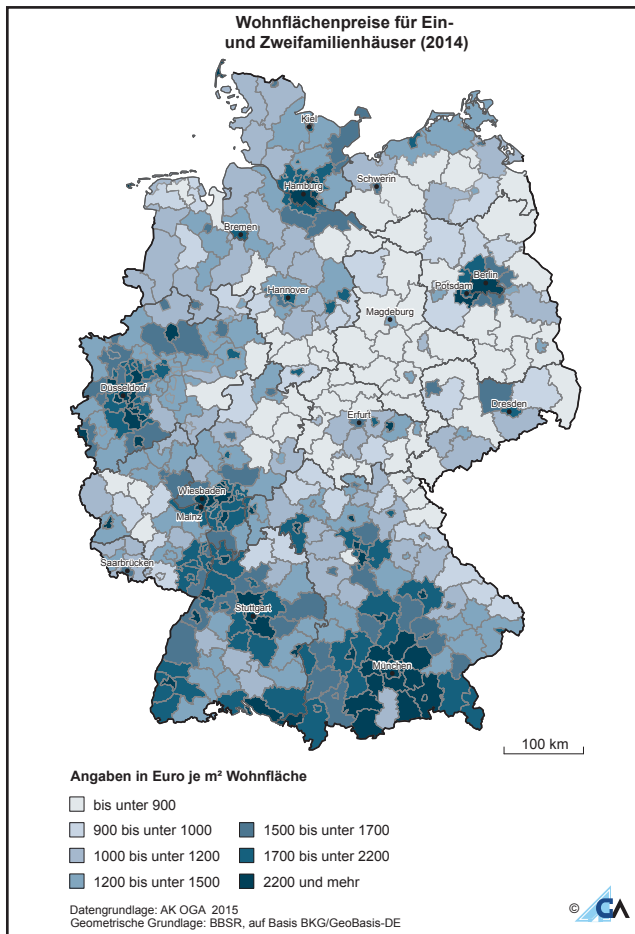


Abb. 3-58: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2014)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser haben im Jahr 2013/2014 eine mittlere Wohnfläche von rd. 150 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 800 m². Bei einem Wohnflächenpreis von 1.400 Euro kann demnach von einem mittleren Preis eines solchen Objektes von rd. 200.000 Euro ausgegangen werden.

Die höchsten Preise werden seit Langem in der Stadt München und deren näherer Umgebung gezahlt. Für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird hier von einem mittleren Verkaufspreis von rd. 1,2 Mio. Euro ausgegangen (2014); der Wohnflächenpreis liegt mit 7.200 Euro/m² im Vergleich zu den anderen Städten bei einem zudem weiten Abstand sehr hoch. Im Jahr 2012 lagen die Werte für München im Durchschnitt bei etwa 1,1 Millionen Euro für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (6.100 Euro/m² Wohnfläche) (**Abb. 3-59**).

Die niedrigsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise liegen in Deutschland bei etwa 500 Euro/m². Sie sind z. B. in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt), Hersfeld-Rotenburg (Hessen), im Kyffhäuserkreis (Thüringen) oder im Landkreis Osterode am Harz (Niedersachsen) zu finden.

	hohe Preise für freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (2014) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m ² Wohnfläche (Euro/m ²)	mittlerer Preis für ein Ein-/Zweifam.haus (Euro)
München, krsfr. Stadt	7.200	1.180.000
Dachau, Ldkr.	4.200	480.000
Düsseldorf, krsfr. Stadt	4.000	800.000
Wiesbaden, krsfr. Stadt	3.700	685.000
Freiburg im Breisgau, krsfr. Stadt	3.600	780.000
München, Ldkr.	3.600	k. A.
Fürstfeldbruck, Ldkr.	3.500	600.000
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	3.500	685.000
Konstanz, Ldkr.- Stadt Konstanz	3.500	k. A.
Stuttgart, krsfr. Stadt	3.400	635.000
Regensburg, krsfr. Stadt	3.400	440.000
Starnberg, Ldkr.	3.400	895.000
Hamburg, Hansestadt	3.200	540.000
Nordfriesland, Ldkr.- Sylt	3.200	k. A.
Ebersberg, Ldkr.	3.100	675.000
Köln, krsfr. Stadt	3.100	580.000
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	3.050	680.000
Ingolstadt, krsfr. Stadt	3.030	450.000

Abb. 3-59: Städte und Regionen mit hohen Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2014)

Preisniveau bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Hinreichend verlässliche Preise für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften liegen als bundesweite Daten seit 2009 vor. Die Angaben beziehen sich auf gebrauchte Objekte und auf mittlere Werte für den Preis und die preisbestimmenden Merkmale der Grundstücke (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Lage etc.) (**Abb. 3-60**).

Wie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen sich von Jahr zu Jahr abweichende Veränderungsraten. Festzustellen ist ein stetiger Preisanstieg, der sich im Mittel zu +3 % je Jahr ergibt. Der stärkste Preisanstieg hat sich im Jahr 2011 (+7,6 %) ergeben; dies entspricht etwa auch dem Anstieg bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (+6,7 %). Auch im Jahr 2013 ist ein stärkerer Anstieg der Preise festzustellen.

Die Preisspannen, in denen 90 % aller Subkreise liegen, entwickeln sich zunehmend auseinander. Dies zeigt ein Auseinanderdriften der Preise in den Regionen Deutschlands seit 2011.

Bezogen auf die Bundesländer ergeben sich die mittleren Preise wie in **Abb. 3-61** dargestellt.

Die höchsten Preise je m² Wohnfläche werden in den Stadtstaaten Hamburg (2.880 Euro) und Berlin (2.570 Euro) erzielt; Bremen liegt mit 1.340 Euro etwa im mittleren Preisniveau von Deutschland. Die geringsten Preise werden in Thüringen (850 Euro) und Sachsen-Anhalt (670 Euro) registriert.

Wohnflächenpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Euro/m ²)					
Jahr	Median	Veränderungsfaktor (%)	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2009	1.170		650	2.020	1.370
2010	1.180	0,9%	660	2.040	1.380
2011	1.270	7,6%	610	2.175	1.565
2012	1.300	2,4%	640	2.280	1.640
2013	1.350	3,8%	680	2.580	1.900
2014	1.375	1,9%	650	2.650	2.000

Abb. 3-60: Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2009

Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in mittlerer Lage			
	Preise je m ² Wohnfläche (2014)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	1.640	1.050	3.000
Bayern	1.640	1.020	3.440
Berlin	2.570	2.570	2.570
Brandenburg	970	480	2.090
Bremen	1.340	1.010	1.680
Hamburg	2.880	2.880	2.880
Hessen	1.690	910	2.870
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	430	1.910
Niedersachsen	1.120	470	1.810
Nordrhein-Westfalen	1.490	1.000	2.410
Rheinland-Pfalz	1.210	750	2.690
Saarland	1.080	860	1.810
Sachsen	870	650	1.810
Sachsen-Anhalt	670	450	1.260
Schleswig-Holstein	1.410	1.010	2.170
Thüringen	850	580	1.640
Deutschland	1.370	650	2.650

Abb. 3-61: Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Ländern (2014)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in der Kartendarstellung (**Abb. 3-62**) mit den mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise.

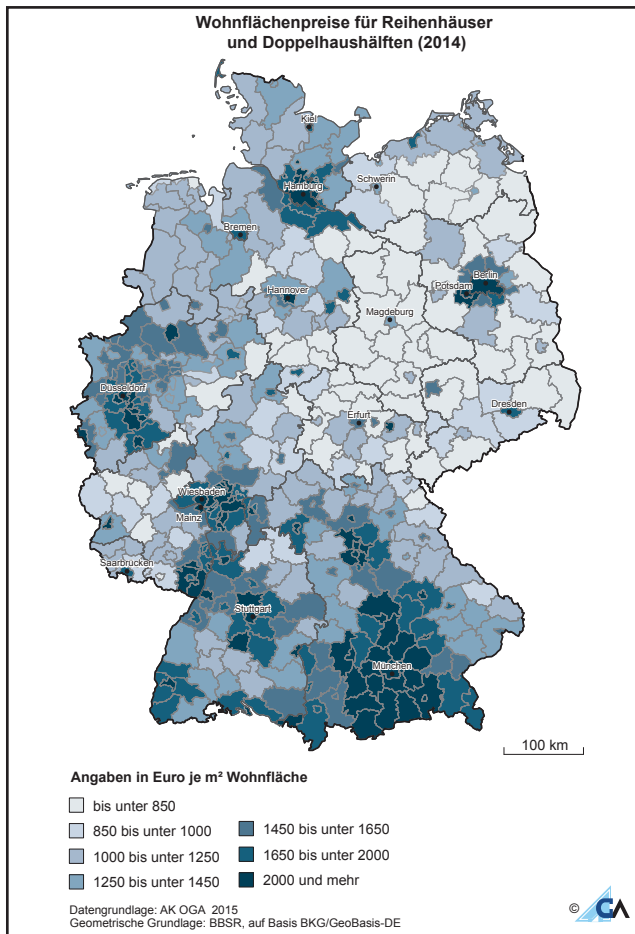


Abb. 3-62: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2014)

Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben deutschlandweit im Jahr 2013/2014 eine mittlere Wohnfläche von rd. 120 m² bei einer mittleren Grundstücksgröße von etwa 370 m². Bei einem Wohnflächenpreis von rd. 1.370 Euro kann demnach von einem mittleren Preis in Höhe von rd. 165.000 Euro ausgegangen werden.

Die höchsten Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in der Stadt München. Für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte werden im Mittel etwa 660.000 Euro gezahlt; der Preis je m² Wohnfläche liegt bei rd. 5.460 Euro. Mit einem vergleichsweise weiten Abstand folgen die Regionen um die Stadt München mit Preisen etwa um 3.500 Euro je m² Wohnfläche (**Abb. 3-63**).

Die niedrigsten Preise liegen im Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg), obwohl dieser Bereich nicht besonders weit von Berlin entfernt ist (335 Euro), in Osterode am Harz (Niedersachsen, 430 Euro) oder im Bereich des Altkreises Demmin (Mecklenburg-Vorpommern, 430 Euro). Zu beachten ist hier jedoch auch, dass der Markt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in sehr ländlich strukturierten Regionen im Vergleich zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eher von geringeren Transaktionszahlen geprägt ist.

	hohe Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2014) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m ² Wohnfläche (Euro/m ²)	mittlerer Preis für ein Reihenhaus / eine Doppelhaushälfte (Euro)
München, krsfr. Stadt	5.460	658.000
Fürstfeldbruck, Ldkr.	3.660	499.000
München, Ldkr.	3.540	672.000
Starnberg, Ldkr.	3.450	650.000
Ebersberg, Ldkr.	3.440	560.000
Dachau, Ldkr.	3.390	467.000
Konstanz, Ldkr.- Stadt Konstanz	3.160	k. A.
Speyer, krsfr. Stadt	3.150	286.000
Düsseldorf, krsfr. Stadt	3.090	446.000
Stuttgart, krsfr. Stadt	3.060	397.000
Regensburg, krsfr. Stadt	3.030	365.000
Freiburg im Breisgau, krsfr. Stadt	3.000	422.000
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	2.970	360.000
Hamburg, Hansestadt	2.880	368.000
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	2.870	457.000
Wiesbaden, krsfr. Stadt	2.850	360.000
Ingolstadt, krsfr. Stadt	2.840	k. A.
Augsburg, krsfr. Stadt	2.740	262.000

Abb. 3-63: Städte und Regionen mit hohen Preisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.3.5 Eigentumswohnungen

Innerhalb der Kategorie der Wohnimmobilien spielen die Eigentumswohnungen mit einem Anteil des Geldumsatzes von 37 % an den Wohnimmobilien eine erhebliche Rolle.

Eine weitere Unterscheidung ergibt sich nach der Größe der Wohnungen und damit nach unterschiedlichen Nutzergruppen.

Die Nutzer bzw. Erwerber von klassischen Wohnungen 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. Kleinere Wohnungen (Wohnfläche unter 45 m²) werden oftmals von jungen Menschen in der Ausbildung (Studium, Beruf etc.) oder als Zweitwohnung bei doppelter Haushaltsführung genutzt; dieses Untersegment der Wohnungen ist in der Preisgestaltung erheblich heterogener und schwieriger zu analysieren. Große Eigentumswohnungen (mehr als 120 m² Wohnfläche) sind Penthousewohnungen oder Wohnungen in Stadtvillen, die von dem Nutzer als Alternative zu Eigenheimen in sehr guten Lagen gesehen werden.

Aus dieser Überlegung heraus ergeben sich die folgenden Untergliederungen:

- klassische Eigentumswohnung (Wohnfläche 45 – 120 m²),
- Apartment (Wohnfläche unter 45 m²),
- große Eigentumswohnungen (Wohnfläche mehr als 120 m²).

Unterschieden wird zusätzlich zwischen

- Neuen Wohnungen oder Erstverkäufen (Verkauf einer neu erstellten, bislang nicht genutzten Eigentumswohnung nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz, WEG),
- Gebrauchten Wohnungen oder Weiterverkäufen (Verkauf „gebrauchter“ Eigentumswohnung nach § 5 WEG) und
- Erstverkäufen nach Umwandlung (Verkauf einer bislang vermieteten Wohnung nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung nach § 5 WEG).

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

Nicht enthalten ist hier das Segment der Mehrfamilienhäuser, also Transaktionen von ganzen Gebäuden mit mehreren Wohnungen innerhalb eines Veräußerungsvorgangs. Der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wird in Kapitel 3.3.6 (Seite 60) beschrieben.

In 2014 sind in Deutschland für den Erwerb von Eigentumswohnungen rd. 48,4 Mrd. Euro investiert worden. Etwa 30 % der Investitionssumme wurde für neue Wohnungen (Erstverkäufe) ausgegeben.

Die Verkäufe von gebrauchten Wohnungen nehmen mit fast 50 % des gesamten Investitionsaufkommens den größten Anteil ein. Bei etwa 13 % der Investitionssumme waren die Transaktionen den einzelnen Untersegmenten aufgrund fehlender Informationen aus den Kaufverträgen nicht zuzuordnen (**Abb. 3-64**).

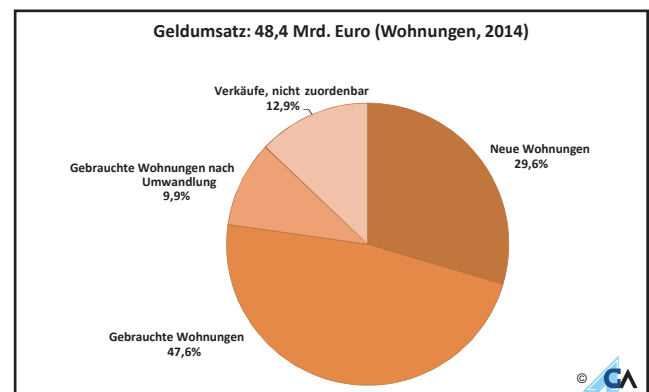


Abb. 3-64: Anteile des Geldumsatzes an Untersegmenten der Eigentumswohnungen

Im Jahr 2014 sind rd. 289.000 Eigentumswohnungen veräußert worden. Dabei stellt die Anzahl der Transaktionen von neuen Wohnungen im Gegensatz zum Geldumsatz lediglich einen Anteil von rd. 17 % dar. Bei über 60 % der Verkäufe handelte es sich um den Verkauf gebrauchter Wohnungen (**Abb. 3-65**). Schon hier wird der deutliche Preisunterschied zwischen neuen und gebrauchten Wohnungen erkennbar.

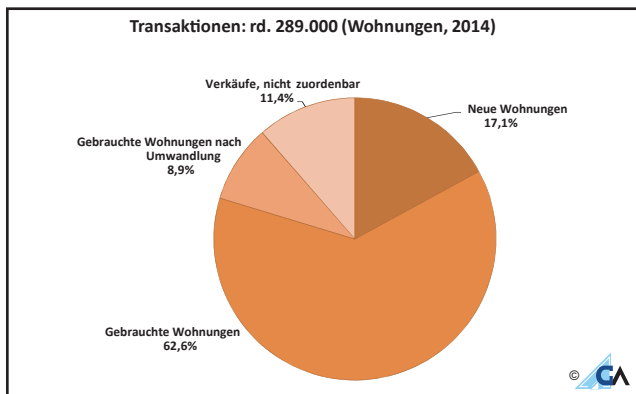


Abb. 3-65: Anteile der Transaktionen an Untersegmenten der Eigentumswohnungen

Datenlage

Für die deutschlandweite Untersuchung des Immobilienhandels mit Eigentumswohnungen wurde u. a. die jährliche

- Anzahl der Transaktionen und das
- jährliche Investitionsvolumen

von den Gutachterausschüssen abgefragt.

Bezogen auf die Gebietsfläche konnten die Gutachterausschüsse die Informationen wie in **Abb. 3-66** dargestellt zur Verfügung stellen.

Dies bedeutet auch, dass eine vergleichsweise geringe Zahl neuer Wohnungen auf den Markt gebracht worden sind, diese aber eher zu hohen Preisen veräußert worden sind.

Beteiligung (2014) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche					
	Klassische Eigentumswohnungen (Wohnfläche: 45 bis 125 m ²)		Apartments		
	Umsatzinformationen		Preisinformationen		
	Neue Wohnungen	Gebrauchte Wohnungen	Neue Wohnungen	Gebrauchte Wohnungen	Gebrauchte Apartments
Baden-Württemberg	15,2%	15,2%	6,6%	6,4%	6,1%
Bayern	67,8%	69,2%	56,8%	59,7%	51,9%
Berlin	100,0%	100,0%	K.A.	K.A.	K.A.
Brandenburg	53,5%	100,0%	30,7%	100,0%	43,5%
Bremen	22,4%	22,4%	K.A.	22,4%	K.A.
Hamburg	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Hessen	94,2%	99,0%	94,2%	99,0%	92,1%
Mecklenburg-Vorpommern	90,4%	100,0%	65,7%	98,5%	81,4%
Niedersachsen	100,0%	100,0%	76,8%	100,0%	71,9%
Nordrhein-Westfalen	91,6%	91,6%	86,4%	82,0%	56,7%
Rheinland-Pfalz	100,0%	100,0%	100,0%	72,7%	73,5%
Saarland	62,3%	62,3%	40,7%	40,7%	40,7%
Sachsen	54,1%	73,2%	29,0%	76,0%	56,6%
Sachsen-Anhalt	93,0%	100,0%	23,8%	100,0%	49,3%
Schleswig-Holstein	37,9%	37,9%	29,1%	29,1%	29,1%
Thüringen	77,8%	100,0%	38,4%	100,0%	75,3%
Deutschland	72,7%	80,1%	54,7%	74,2%	55,2%

Abb. 3-66: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)

Transaktionen über Eigentumswohnungen

Gemessen an dem gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland (2014: 191 Mrd. Euro) wurden etwa 25 % (2014: 48,4 Mrd. Euro) für den Erwerb von Wohnungen investiert (**Abb. 3-67**); dies entspricht etwa dem gleichen Anteil wie das Investitionsvolumen für Eigenheime (2014: 48,0 Mrd. Euro).

Von allen Transaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt beträgt der Anteil der Transaktionen von Wohnungen etwa 32 %.

Die Zahl der Transaktionen über Wohnungen ist seit dem Jahr 2009 jährlich etwa um +4,5 % gestiegen. Die stärksten Steigerungen waren in den Jahren 2009 und 2010 (+9 %) zu verzeichnen. Im Jahr 2014 ist der höchste Stand der Transaktionszahlen erreicht worden (**Abb. 3-68**).

Marktintensität

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen kann gut an dem Anteil der Transaktionen bezogen auf die insgesamt vorhandenen Eigentumswohnungen gemessen werden.

Nach den Erhebungen des statistischen Bundesamtes zum Zensus 2011 gibt es in Deutschland insgesamt 8,9 Millionen Eigentumswohnungen, die vermietet sind oder vom Eigentümer selbst genutzt werden. Von den Gutachterausschüssen wurden im Jahr 2014 rund 289.000 Transaktionen über Eigentumswohnungen gezählt. Der Anteil der Transaktionen an den vorhandenen Wohnungen in Deutschland beträgt damit etwa 3 %.

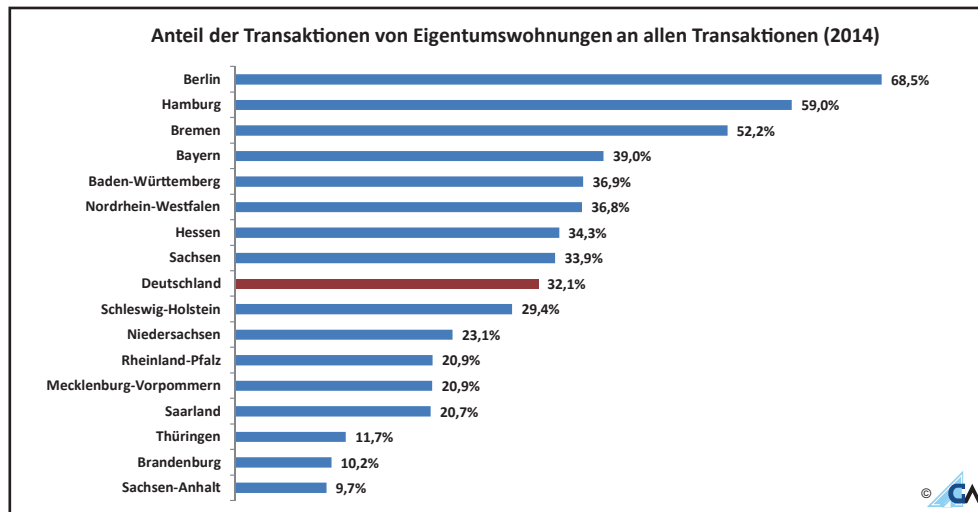


Abb. 3-67: Anteile der Transaktionen über Eigentumswohnungen (in % von allen Transaktionen, 2014)

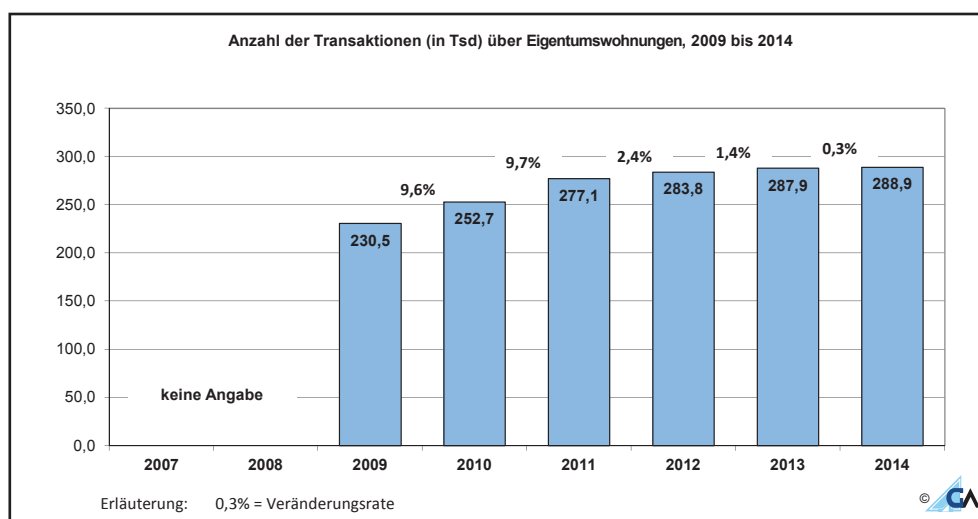


Abb. 3-68: Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen (2009 - 2014)

Die Marktintensität ist dabei unterschiedlich. So wurden 2014 in Baden-Württemberg, Sachsen-Anhalt und Thüringen lediglich 1,5 bis 2,5 % des Bestandes veräußert. In Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen sind es etwa 5 % (Abb. 3-69).

Die kleinräumige Betrachtung (Abb. 3-70) zeigt, dass der Anteil der Transaktionen am Bestand in den östlichen Bundesländern sehr gering (1,6 %) ist. In den anderen Bundesländern liegt der Anteil bei 2,5 % bis 3,5 %. In den dünn besiedelten Kreisen liegt der Anteil der Transaktionen bei 2,0 %.

Der höchste Anteil der Transaktionen am Bestand ist in großen Großstädten und kleineren Mittelstädten mit 4,0 % festzustellen. In den anderen Städten liegt der Anteil bei etwa 3,5 %. Zudem ist auch die starke Verkaufintensität in den touristisch geprägten Regionen gut erkennbar.

In den Großräumen Hamburg und Köln-Düsseldorf-Bonn und im Rhein-Main-Gebiet liegt der Anteil etwa bei 3,5 %, auf den Ostfriesischen Inseln bei 7 %. In der Hauptstadtregion um Berlin liegt der Anteil wie in den großen Großstädten etwa bei 4 %.

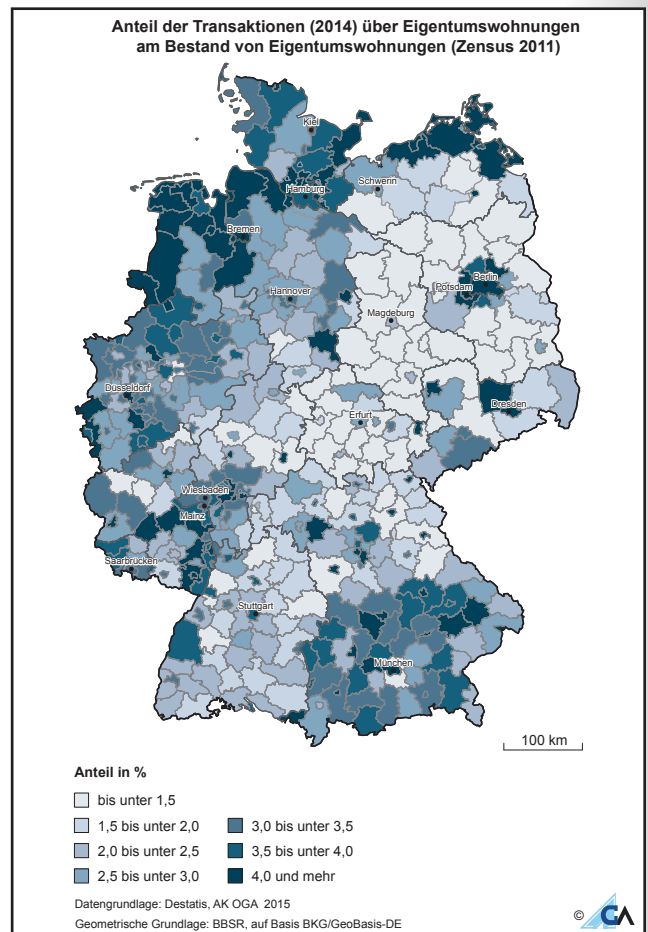


Abb. 3-70: Anteil der Transaktionen 2014 über Eigentumswohnungen am Bestand (Zensus 2011)

	Wohnungen, Transaktionen 2014 und Bestand nach Zensus 2011		
	bestehende Wohnungen ¹⁾	Transaktionen 2014	Anteil der Transaktionen
Baden-Württemberg	1.673.000	40.400	2,4%
Bayern	1.544.000	51.900	3,4%
Berlin	381.000	19.600	5,1%
Brandenburg	118.000	3.300	2,8%
Bremen	84.000	4.000	4,8%
Hamburg	201.000	7.800	3,9%
Hessen	671.000	22.100	3,3%
Mecklenburg-Vorpommern	101.000	5.000	5,0%
Niedersachsen	677.000	23.300	3,4%
Nordrhein-Westfalen	2.006.000	64.500	3,2%
Rheinland-Pfalz	398.000	13.600	3,4%
Saarland	84.000	2.700	3,2%
Sachsen	412.000	14.700	3,6%
Sachsen-Anhalt	169.000	2.500	1,5%
Schleswig-Holstein	251.000	9.900	3,9%
Thüringen	184.000	3.400	1,8%
Deutschland	8.956.000	288.900	3,2%

¹⁾ Quelle: Destatis, Zensus 2011 (Wohnungen selbstgenutzt und vermietet)

Abb. 3-69: Anteil der Transaktionen über Wohnungen am Bestand von vermietetem und selbst genutztem Wohnungseigentum in den Ländern (2014)

Investitionsvolumen

Der Gesamtbetrag, der für den Kauf von Eigentumswohnungen investiert worden ist, ist seit 2007 kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2014 wird mit einer Summe von 48,4 Mrd. Euro der Höchststand seit dem Jahr 2007 erreicht (**Abb. 3-71**).

Im Mittel zeigt sich seit 2009 eine jährliche Steigerung der Investitionssumme von rd. +10 %. Die Steigerungsrate liegt damit erheblich höher als die der Transaktionszahlen. Seit dem Jahr 2008 sind die Investitionsbeträge um fast 80 % gestiegen. Die Anzahl der Transaktionen sind in diesem Zeitraum lediglich um 25 % angestiegen. Es wird erkennbar, dass es sich auf dem Sektor der Eigentumswohnungen um eine vergleichsweise starke Entwicklung der Preise handelt. Unter

Einbeziehung der starken Marktintensität in den Städten ist davon auszugehen, dass die Preissteigerung insbesondere hier zu verorten ist.

Auf die Bundesländer bezogen ergeben sich für die Eigentumswohnungen die in **Abb. 3-72** dargestellten Geldumsätze der Jahre 2007 bis 2014.

Die mittleren jährlichen Veränderungsraten liegen in Schleswig-Holstein (+18 %), in Berlin (+17 %) und Hessen (+16 %) am höchsten. Die geringsten Veränderungsraten liegen mit +3 % bzw. +4 % in Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg (**Abb. 3-73**). Einschränkend ist festzustellen, dass die Datenlage in Baden-Württemberg vergleichsweise schlecht ist und die Daten hier in erster Linie auf Schätzungen beruhen.

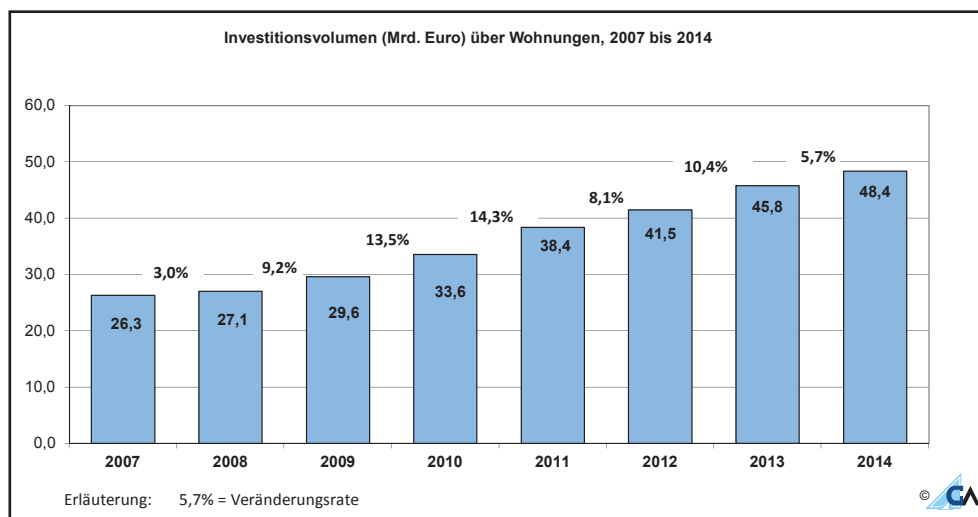


Abb. 3-71: Investitionsvolumen über Eigentumswohnungen (2007 - 2014)

	Wohnungen, Geldumsatz (Mrd. Euro)								mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Baden-Württemberg	5.090	5.400	5.490	6.120	7.070	7.300	6.210	6.720	4,1
Bayern	5.660	5.950	7.550	8.380	9.750	10.500	11.380	11.540	8,9
Berlin	1.900	1.830	1.710	2.310	2.400	2.870	4.260	3.740	16,9
Brandenburg	280	250	250	280	250	270	460	470	13,5
Bremen	310	240	280	360	370	380	480	450	10,0
Hamburg	890	1.070	1.360	1.620	1.740	1.740	2.110	2.340	11,5
Hessen	2.150	2.020	2.420	2.840	3.280	4.100	4.400	5.010	15,7
Mecklenburg-Vorpommern	270	290	310	330	410	440	460	580	13,3
Niedersachsen	1.430	1.340	1.560	1.770	2.000	2.320	2.500	2.630	11,0
Nordrhein-Westfalen	4.890	5.040	5.250	5.800	6.700	6.900	8.040	9.000	11,4
Rheinland-Pfalz	950	1.010	1.080	1.260	1.530	1.570	1.700	1.810	10,9
Saarland	100	90	160	190	190	210	260	290	12,6
Sachsen	1.400	1.300	1.180	1.220	1.130	1.200	1.580	1.810	8,9
Sachsen-Anhalt	180	160	170	140	140	190	230	200	3,3
Schleswig-Holstein	680	890	630	710	1.150	1.200	1.370	1.420	17,6
Thüringen	140	160	210	210	280	290	310	320	8,8
Deutschland	26.330	27.050	29.610	33.570	38.390	41.480	45.750	48.360	10,3

Abb. 3-72: Geldumsatz bei Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)

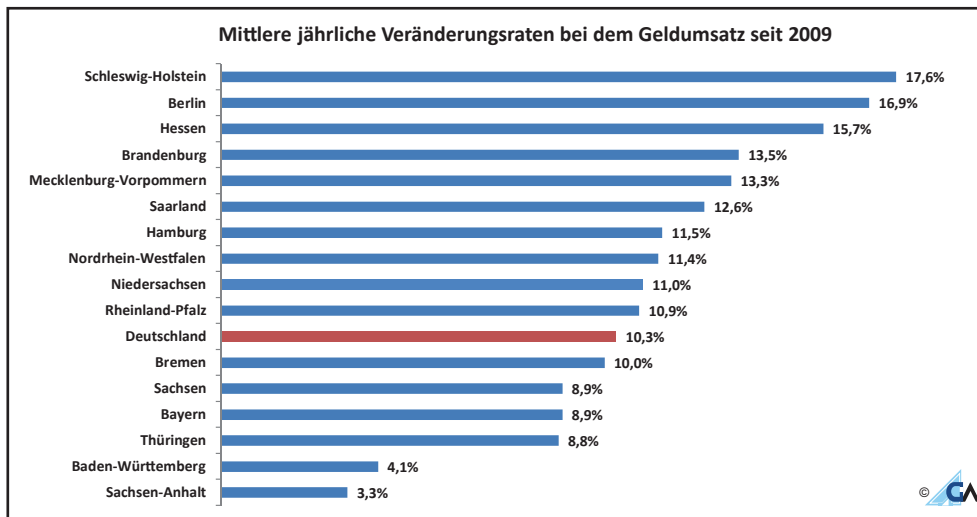


Abb. 3-73: Veränderungsrate bei dem Geldumsatz seit 2009 in den Ländern

Bezogen auf die Einwohnerzahl werden in Deutschland im Jahr 2014 im Mittel etwa 320 Euro je Einwohner für den Erwerb von Eigentumswohnungen ausgegeben. Dabei ist die Spreizung der Werte erheblich. So werden in den großen Großstädten 1.130 Euro und in den Kleinstädten und Landgemeinden etwa 225 Euro je Einwohner investiert.

Die Betrachtung des Investitionsvolumens in Bezug auf die in den jeweiligen Regionen vorhandene Kaufkraft ergibt, dass in den Erwerb von Eigentumswohnungen etwa 1,5 % der vorhandenen Kaufkraft (s. Kapitel 6.3.4, Seite 176) investiert wird. In den großen Großstädten liegt der Anteil bei 6 % und in den Kleinstädten und Landgemeinden liegt der Anteil bei 1,1 %. In den östlichen Bundesländern liegt der Anteil lediglich bei 0,4 % und in den südlichen Ländern sogar bei 2,1 %.

Eine kleinräumigere Betrachtung zeigt die Kartendarstellung der **Abb. 3-74**.

Deutlich wird hier, dass in den Städten und stark touristisch geprägten Regionen hohe Anteile der Kaufkraft in den Kauf von Eigentumswohnungen investiert werden.

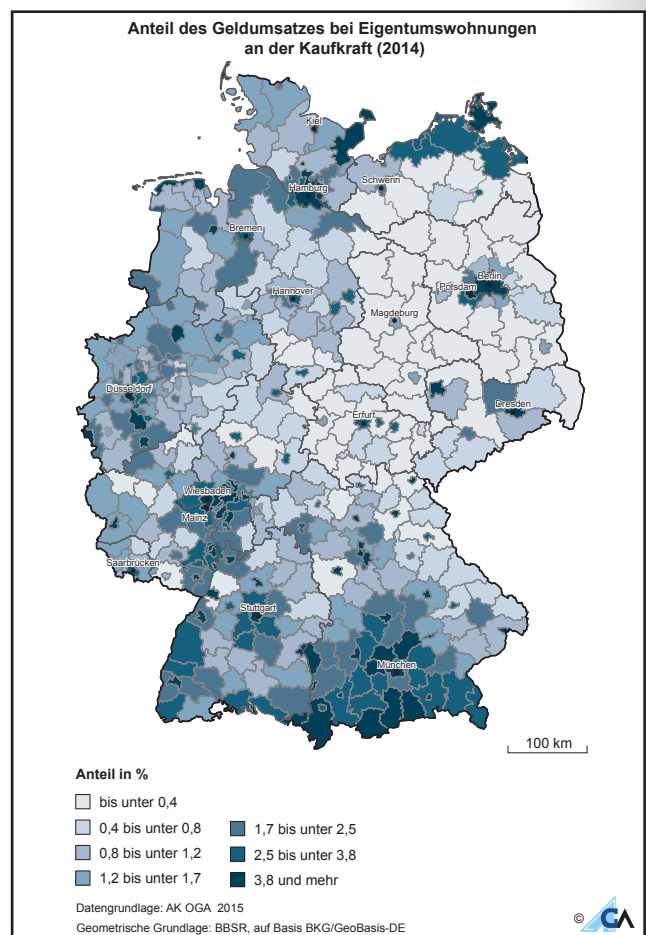


Abb. 3-74: Anteil des Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen an der Kaufkraft (2014)

Preisniveau bei klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche: 45 bis 120 m²)

Über Eigentumswohnungen liegen bundesweit Preisinformationen seit 2007 vor. Im Folgenden wird das Preisniveau der Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 45 bis 120 m² dargestellt. Bei den Preisangaben handelt es sich um Durchschnittspreise bezogen auf die Subkreise; die Bezugsgröße sind Eigentumswohnungen mit einem für den Subkreis mittleren Baujahr und in mittlerer Lage. Zeitreihen zur Darstellung von Preisentwicklungen liegen nicht vor.

Gebrauchte klassische Eigentumswohnungen

Bundesweit haben sich die mittleren Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen seit 2008 jährlich um +1,5 % erhöht. Die stärkeren Preisentwicklungen waren 2010 (+3 %) und 2013 (+4,5 %) zu verzeichnen. Interessanter ist die Entwicklung der Spannen; hier ist seit etwa 2009 eine zunehmende Spreizung bei einem Anstieg im oberen Preissegment erkennbar (**Abb. 3-75**).

In **Abb. 3-76** wird sichtbar, dass diese Spreizung in erster Linie durch die stärkeren Preissteigerungen in Regionen mit einem hohen Preisniveau entsteht. Erkennbar sind aber auch die sinkenden Preise von Eigentumswohnungen in den Regionen mit ohnehin niedrigen Werten.

Bezogen auf die Bundesländer ergeben sich die mittleren Preise wie in **Abb. 3-77** dargestellt.

Die höchsten Preise je m² Wohnfläche liegen in Hamburg (2.550 Euro), danach folgen mit einigem Abstand Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein (1.550 Euro). Die niedrigsten Preise sind in Sachsen (800 Euro), Thüringen (750 Euro) und Sachsen-Anhalt (700 Euro) zu finden.

Eine detailliertere Beschreibung ist in der Kartendarstellung mit mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise möglich (**Abb. 3-78**).

Deutlich erkennbar sind die hohen Preise in den Ländern Baden-Württemberg und Bayern; insbesondere in den Regionen um München und

Wohnflächenpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen (Euro/m ²)					
Jahr	Median	Veränderungsfaktor (%)	Perzentil 05	Perzentil 95	Preisspanne
2007	1.080		700	1.700	1.000
2008	1.060	-1,9%	705	1.700	995
2009	1.050	-0,9%	640	1.700	1.060
2010	1.080	2,9%	635	1.765	1.130
2011	1.100	1,9%	625	1.830	1.205
2012	1.105	0,5%	610	1.942	1.332
2013	1.155	4,5%	595	2.150	1.555
2014	1.195	3,5%	580	2.290	1.710

Abb. 3-75: Mittleres Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen seit 2007

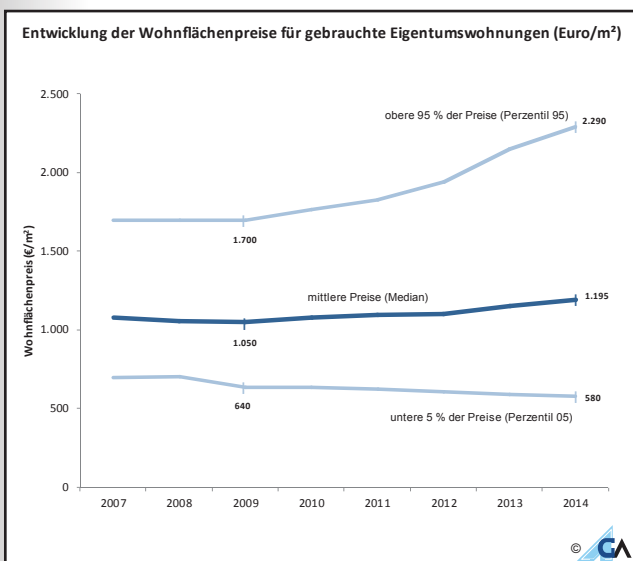


Abb. 3-76: Entwicklung des mittleren Preisniveaus bei gebrauchten Eigentumswohnungen

Stuttgart. Aber auch im Rhein-Main-Gebiet, um Hamburg und Berlin sowie an den Küsten ist mit hohen Preisen zu rechnen.

Gebrauchte Eigentumswohnungen haben im Jahr 2014 eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m². Bei einem mittleren Preis von 1.200 Euro/m² Wohnfläche liegt der mittlere zu erwartende Preis einer Eigentumswohnung bei rd. 90.000 Euro.

Die höchsten Preise werden, wie bei nahezu allen Wohnimmobilien, in der Stadt München gezahlt. Hier ist für eine gebrauchte Eigentumswohnung in mittlerer Lage bei einer Wohnfläche von rd. 70 m² mit einem Preis von rd. 300.000 Euro zu rechnen. Ähnlich hohe Preise sind auf der Insel Sylt, auf den ostfriesischen Inseln und im Landkreis Starnberg zu verzeichnen (**Abb. 3-79**).

Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer Lage			
	Preise je m ² Wohnfläche (2014)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	1.550	1.150	2.350
Bayern	1.550	850	3.000
Berlin	1.500	1.500	1.500
Brandenburg	1.000	400	1.550
Bremen	850	500	1.200
Hamburg	2.550	2.550	2.550
Hessen	1.400	700	2.400
Mecklenburg-Vorpommern	950	300	2.200
Niedersachsen	1.050	550	1.800
Nordrhein-Westfalen	1.150	900	1.750
Rheinland-Pfalz	1.200	450	1.850
Saarland	1.100	900	1.250
Sachsen	800	350	1.350
Sachsen-Anhalt	700	200	850
Schleswig-Holstein	1.550	950	3.050
Thüringen	750	500	1.350
Deutschland	1.200	600	2.300

Abb. 3-77: Mittleres Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)

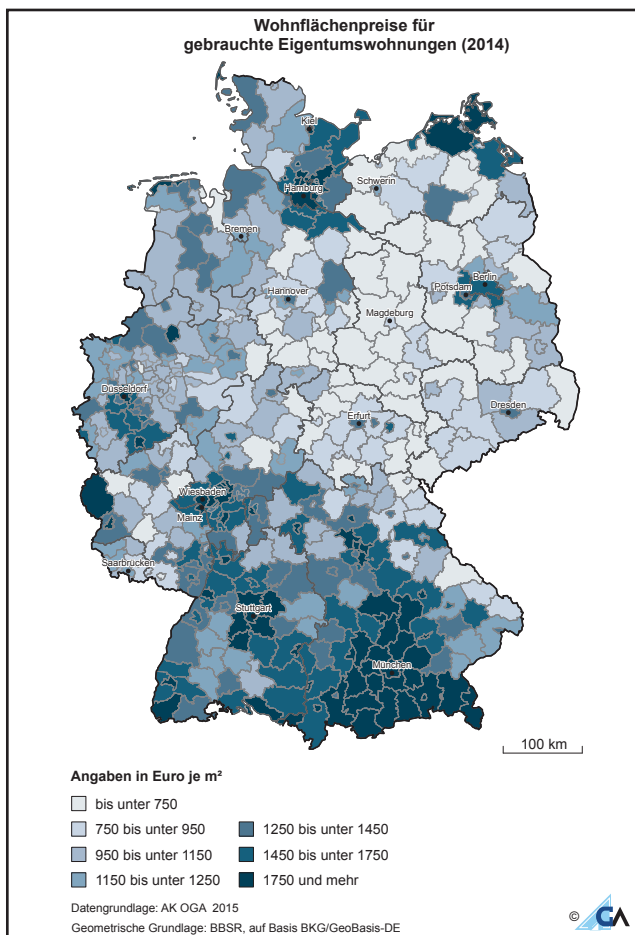


Abb. 3-78: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2014)

Die niedrigsten Wohnflächenpreise liegen mit rd. 200 Euro/m² Wohnfläche im Rhein-Lahn-Kreis (Rheinland-Pfalz) und im Landkreis Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt). Hier werden ge-

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

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

brauchte Eigentumswohnungen bereits für 10.000 bis 15.000 Euro gehandelt. Auch im Landkreis Teltow-Fläming, hier außerhalb des Umlandes von Berlin, kostet eine gebrauchte Eigentumswohnung etwa 20.000 bis 25.000 Euro; ebenso in Görlitz (Sachsen), Osterode am Harz (Niedersachsen) oder im Landkreis Cham in Bayern.

Neue klassische Eigentumswohnungen

Die mittleren Preise von neuen Eigentumswohnungen haben sich seit 2008 jährlich um +3,5 % erhöht. Die stärkeren Preisentwicklungen waren 2012 (+6,5 %) und 2014 (+5,1 %). Auch hier ist die Entwicklung der Spannen interessant; seit etwa 2007 ist eine zunehmende Spreizung erkennbar (**Abb. 3-80**).

Bezogen auf die Bundesländer ergeben sich die mittleren Preise wie in **Abb. 3-82** dargestellt.

Die höchsten Preise je m² Wohnfläche liegen in Hamburg (4.000 Euro), danach folgt mit einigem Abstand Berlin (2.900 Euro), Bayern (2.850) und Baden-Württemberg (2.800 Euro). Die niedrigsten Preise sind in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (1.850 Euro) zu finden. Der mittlere Preis für die Bundesrepublik liegt bei 2.400 Euro.

Wohnflächenpreis für neue Eigentumswohnungen (Euro/m ²)					
Jahr	Median	Veränderungsfaktor (%)	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2007	1.850		1.425	2.620	1.195
2008	1.855	0,3%	1.450	2.640	1.190
2009	1.930	4,0%	1.400	2.740	1.340
2010	2.015	4,4%	1.475	2.820	1.345
2011	2.065	2,5%	1.425	2.940	1.515
2012	2.200	6,5%	1.485	3.180	1.695
2013	2.265	3,0%	1.665	3.460	1.795
2014	2.380	5,1%	1.745	3.595	1.850

Abb. 3-80: Mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnungen seit 2007

In **Abb. 3-81** wird sichtbar, dass die Preisentwicklung in Regionen mit niedrigem und mit hohem Preisniveau etwa bis 2011 fast gleichmäßig und leicht steigend verläuft. Ab 2012 beginnen die Preise in Regionen mit hohem Preisniveau jedoch stärker zu steigen; die Preise entfernen sich zudem stärker vom mittleren Preisniveau.

Insgesamt ist in allen Regionen eine steigende Tendenz der Preise von neuen Eigentumswohnungen festzustellen.

Eine detailliertere Beschreibung ist in der Kartendarstellung mit mittleren Preisen bezogen auf die Ebene der Subkreise möglich (**Abb. 3-83**).

Wie auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen werden die hohen Preise in den Ländern Baden-Württemberg und Bayern festgestellt; insbesondere in den Regionen um München und Stuttgart. Aber auch im Rhein-Main-Gebiet, um Hamburg und Berlin, sowie um Düsseldorf sind hohe Preise zu ermittelt worden.

Neue Eigentumswohnungen haben im Jahr 2014 eine durchschnittliche Wohnfläche von 85 m². Bei einem mittleren Preis von 2.400 Euro/m² Wohnfläche ergibt sich der mittlere zu erwartende Preis einer Eigentumswohnung zu rd. 200.000 Euro. Dies entspricht nahezu dem doppelten Preis von gebrauchten Wohnungen.

Die höchsten Preise werden, wie auch bei den gebrauchten Wohnungen, in der Stadt München gezahlt. Hier ist für eine neue Eigentumswohnung in mittlerer Lage bei einer Wohnfläche von rd. 80 m² mit einem Preis von rd. 500.000 Euro zu rechnen. Ähnlich hohe Preise sind auf der Insel Sylt, auf den ostfriesischen Inseln und im Landkreis Starnberg zu erwarten (**Abb. 3-84**).

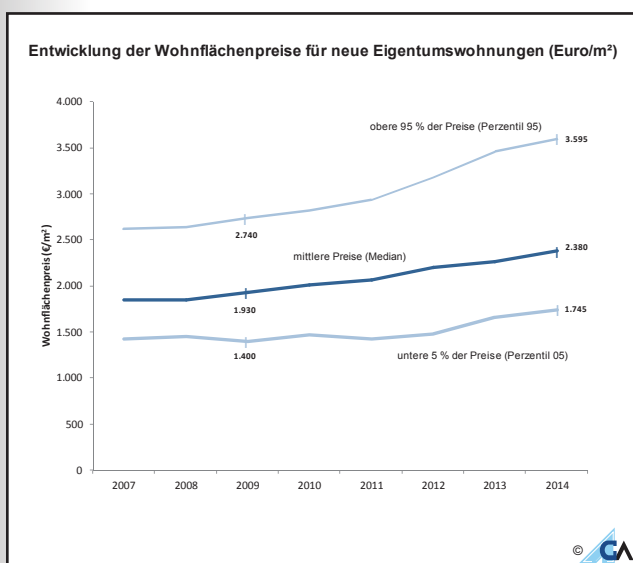


Abb. 3-81: Entwicklung des mittleren Preisniveaus bei neuen Eigentumswohnungen

Preisniveau für neue klassische Eigentumswohnungen in mittlerer Lage			
	Preise je m ² Wohnfläche (2014)		
	Mittlerer Wert (Median)	5. Perzentil	95. Perzentil
Baden-Württemberg	2.800	2.300	3.900
Bayern	2.850	2.100	4.400
Berlin	2.900	2.900	2.900
Brandenburg	1.900	1.650	3.200
Bremen	2.350	2.050	2.700
Hamburg	4.000	4.000	4.000
Hessen	2.550	1.950	4.000
Mecklenburg-Vorpommern	1.950	550	3.550
Niedersachsen	2.150	1.750	3.350
Nordrhein-Westfalen	2.350	1.950	3.200
Rheinland-Pfalz	2.300	1.400	3.150
Saarland	2.150	1.950	2.550
Sachsen	1.850	1.600	2.950
Sachsen-Anhalt	1.850	1.700	2.050
Schleswig-Holstein	2.650	1.950	3.600
Thüringen	1.850	1.650	2.400
Deutschland	2.400	1.750	3.600

Abb. 3-82: Mittleres Preisniveau für neue klassische Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)

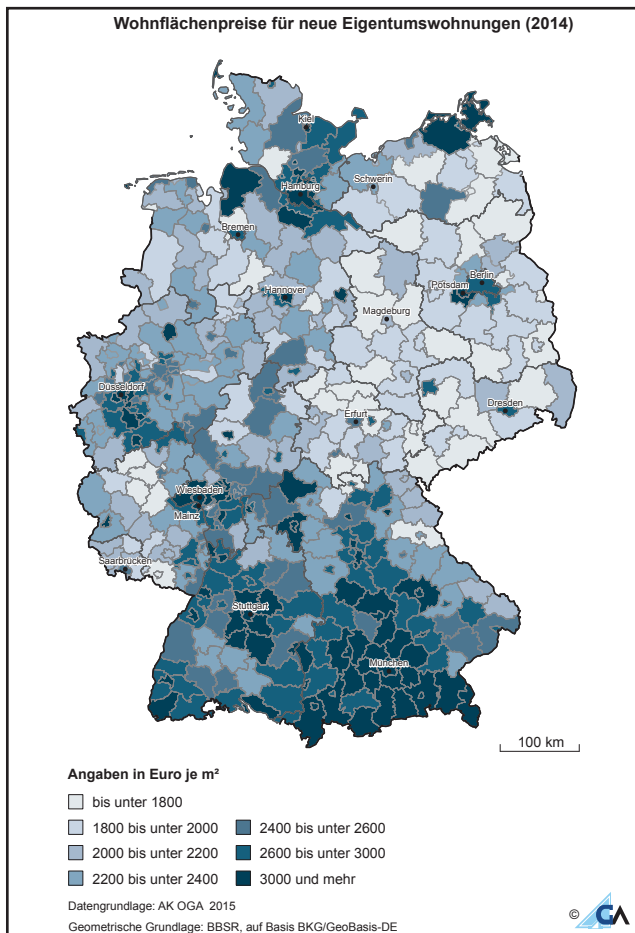


Abb. 3-83: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2014)

Auch in den Gebieten mit niedrigem Preisniveau liegen die Wohnflächenpreise für neue Wohnungen bei etwa dem Doppelten des Preisniveaus von gebrauchten Eigentumswohnungen. Die

	hohe Durchschnittspreise für neue Eigentumswohnungen (2014) in Deutschland
	mittlerer Preis je m ² Wohnfläche (Euro/m ²)
München	5.600
Sylt	5.100
Starnberg, Ldkr.	5.050
Ostfriesische Inseln	4.400
München, Ldkr.	4.400
Ebersberg, Ldkr.	4.400
Fürstfeldbruck, Ldkr.	4.300
Miesbach, Ldkr.	4.250
Dachau, Ldkr.	4.250
Ingolstadt	4.100
Bad Tölz-Wolfratshausen, Ldkr.	4.100
Garmisch-Partenkirchen, Ldkr.	4.000
Freiburg im Breisgau	4.000
Freising, Ldkr.	3.950
Stadt Konstanz	3.950
Frankfurt am Main	3.900
Hamburg	3.850
Erding, Ldkr.	3.800

Abb. 3-84: Städte und Regionen mit hohen Durchschnittspreisen für neue Eigentumswohnungen (2014)

niedrigsten Preise liegen im Altkreis Demmin (Mecklenburg-Vorpommern) bei etwa 525 Euro und im Altkreis Güstrow (Mecklenburg-Vorpommern) bei rd. 865 Euro.

3.3.6 Mehrfamilienhäuser

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

Die Kategorisierung von Mehrfamilienhäusern erfolgt nach ihrer Größe, beschrieben durch die Anzahl der Wohneinheiten, die in der betreffenden Immobilie vorhanden sind.

Bei der Erhebung der Daten über die Umsätze ist das Segment „Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau“ nicht weiter differenziert worden. Bei der Erhebung der Marktdaten über das Preisniveau ist zwischen den Segmenten

- **kleine Mehrfamilienhäuser** mit 3 bis 6 Wohneinheiten,
- **große Mehrfamilienhäuser** mit 7 bis 15 Wohneinheiten

unterschieden worden. Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten mit mehr Wohneinheiten als die oben genannten sind in den Angaben zu den Umsätzen enthalten, Preisangaben bzw. Angaben zu Liegenschaftszinssätzen wurden aufgrund der geringen Anzahl der Transaktionsfälle nicht abgefragt.

Die Analyse der Preise erfolgt in erster Linie bezogen auf den Preis je m² Wohnfläche. Vertiefende Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen u. ä. erfolgen im Kapitel 5.

Datenlage

Bezogen auf die Gebietsfläche haben die Gutachterausschüsse sich wie nachfolgend an der Erhebung der Daten beteiligt:

- Angaben zu Umsätzen 80%
- Angaben zu Preisen und Liegenschaftszinssätzen über kleine Mehrfamilienhäuser 50%
- Angaben zu Preisen und Liegenschaftszinssätzen über große Mehrfamilienhäuser 25%

Die vergleichsweise geringe Beteiligung an Preisinformationen zu großen Mehrfamilienhäusern ist auf die geringere Anzahl der Transaktionen und den erhöhten Aufwand für die nachträgliche Ermittlung von Wohnflächen und Erträgen zurückzuführen.

Fehlende Angaben von Gutachterausschüssen wurden mit statistischen Methoden und hedonischen Modellen geschätzt, um zu flächendeckenden Aussagen zu kommen, die einen Anhalt zur Einschätzung der Preise und Umsätze geben können. Die Darstellung der Beteiligung der Bundesländer an der Datenerhebung zu Mehrfamilienhäusern lässt eine Einschätzung zur Genauigkeit der Analyseergebnisse zu (**Abb. 3-85**).

Beteiligung (2014) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche			
	Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten		
	Umsatzdaten	Preise, kleine Mehrfamilienhäuser	Preise, große Mehrfamilienhäuser
Baden-Württemberg	15,2%	6,3%	6,3%
Bayern	66,4%	8,3%	6,0%
Berlin	100,0%	0,0%	0,0%
Brandenburg	100,0%	100,0%	49,0%
Bremen	22,4%	0,0%	0,0%
Hamburg	100,0%	100,0%	100,0%
Hessen	95,2%	73,9%	42,8%
Mecklenburg-Vorpommern	100,0%	84,3%	67,9%
Niedersachsen	100,0%	58,2%	4,1%
Nordrhein-Westfalen	91,6%	61,9%	41,5%
Rheinland-Pfalz	100,0%	23,7%	1,6%
Saarland	62,3%	34,2%	0,0%
Sachsen	90,1%	55,3%	36,5%
Sachsen-Anhalt	100,0%	100,0%	92,9%
Schleswig-Holstein	37,9%	29,1%	16,0%
Thüringen	100,0%	75,5%	30,3%
Deutschland	80,2%	49,1%	26,9%

Abb. 3-85: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Mehrfamilienhäusern in den Ländern (2014)

Kaufinvestitionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten

Im Jahr 2014 wurden insgesamt rd. 130 Mrd. Euro in den Kauf von Wohnimmobilien investiert; mit einer Summe von rd. 21 Mrd. Euro entfielen etwa 16% davon auf den Kauf von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbauten.

In den Kauf von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten wurden zusätzlich 3,4 Mrd. Euro investiert, so dass sich für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten insgesamt ein Kaufinvestitionsvolumen von rd. 24,4 Mrd. Euro ergibt. Dies entspricht einem Anteil von rd. 20 % des gesamten Kaufinvestitionsvolumens auf dem Wohnimmobilienmarkt (s. auch Kapitel 3.3.2, Seite 29).

Nicht enthalten sind darin die Verkäufe von Unternehmen, deren Zweck es ist, Wohnimmobilien zu halten und zu verwerten; auch die in den Neubau von Objekten investierten Mittel sind nicht enthalten. Diese Vorgänge werden – bis auf den Erwerbvorgang zu dem erforderlichen Bauplatz – von den Gutachterausschüssen nicht registriert.

Die Investitionen in den Kauf von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser 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
 2013: rd. 2,7 Mrd. Euro
 2014: rd. 3,4 Mrd. Euro

Erkennbar ist, dass im Jahr 2014 die Bereitschaft der Investoren gewachsen ist, in den Kauf von Bauplätzen und damit auch in den Bau neuer Mehrfamilienhäuser zu investieren. Dies könnte ein Hinweis auf eine langsam steigende Zunahme der Aktivitäten zur Schaffung von vermietetem Wohnraum, aber gleichzeitigen Preissteigerungen auch wegen knapper Baugrundstücke sein.

Die Investitionen in den Kauf von Mehrfamilienhäusern haben im Jahr 2014 mit einer Summe von rd. 21 Mrd. Euro den höchsten Stand seit dem Jahr 2008 erreicht. Die Spitzeninvestitionen wurden in 2007 mit rd. 30 Mrd. Euro registriert; ab 2005 traten in Deutschland vermehrt – insbesondere auch ausländische – Investoren auf, die ihr Kapital verstärkt in den Kauf deutscher Wohnimmobilien einsetzten. Diese zogen sich etwa ab dem Jahr 2008 wieder stark aus dem Markt zurück (**Abb. 3-86**). Offensichtlich sind die Erwartungen an die zu erzielende Rendite nicht erfüllt worden.

Die Zahl der Transaktionen zeigt für das Jahr 2014 leicht angestiegene Kaufaktivitäten. Allerdings verläuft die Entwicklung der Transaktionszahlen nicht analog der Investitionssummen. Vielmehr bleibt die jährliche Entwicklungsrate der Kaufaktivitäten hinter den Steigerungsraten der Kaufinvestitionsvolumina zurück (**Abb. 3-87**).

Während die mittlere jährliche Steigerung der Kaufinvestitionen seit 2010 bei etwa +9 % lag, lagen diese bei der reinen Zahl der Kaufvorgänge bei +3 %. Dies deutet auf eine insgesamt langsam zunehmende Kaufaktivität hin, verbunden mit ansteigenden Kaufpreisen.

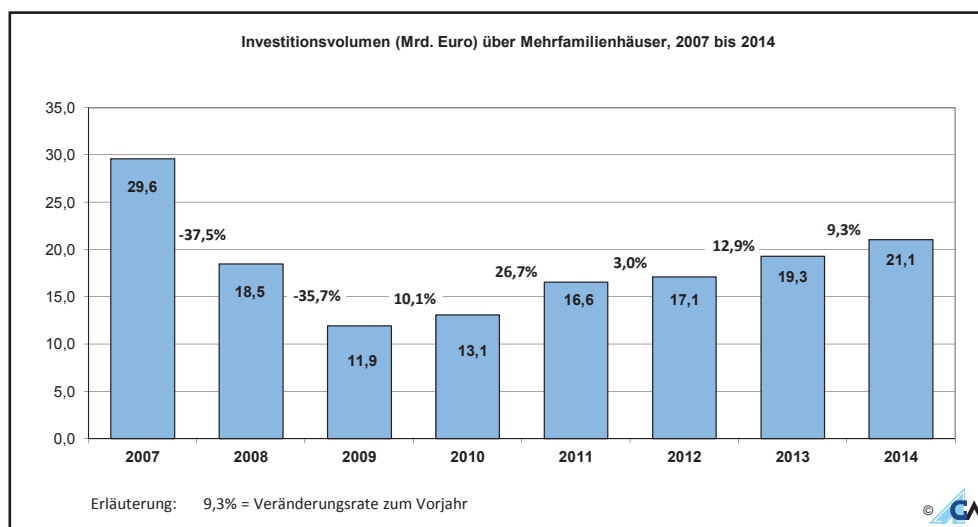


Abb. 3-86: Kaufinvestitionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten (2007 - 2014)

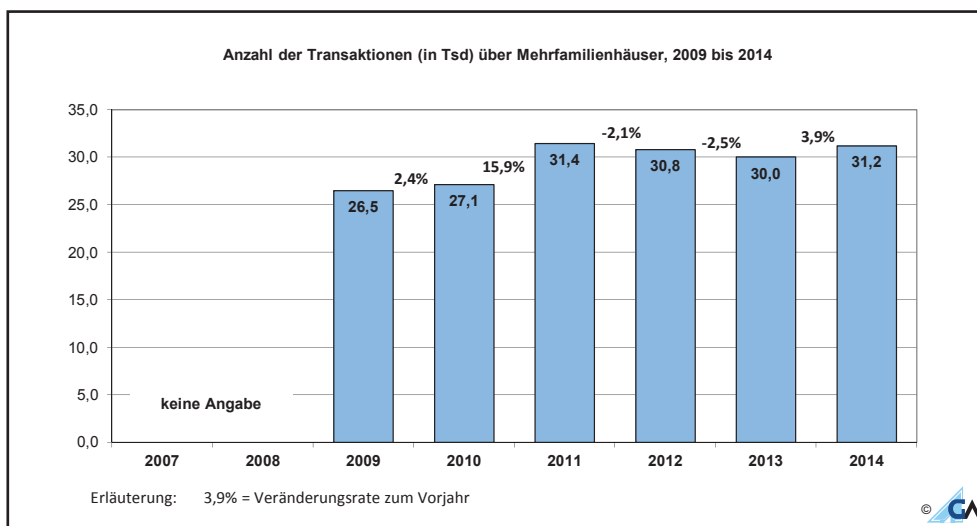


Abb. 3-87: Transaktionen über Mehrfamilienhäuser (2009 - 2014)

Marktintensität

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wird im Folgenden anhand der Verkaufszahlen im Verhältnis zu den insgesamt vorhandenen Mehrfamilienhäusern in der kreisfreien Stadt, dem Landkreis bzw. dem Subkreis dargestellt.

Bei einer Gesamtzahl von rd. 3,4 Mio. Mehrfamilienhäusern in Deutschland (Zensus 2011) beträgt der Anteil der im Jahr 2014 veräußerten Mehrfamilienhäuser mit rd. 31.200 Objekten knapp 1 %.

Die absoluten Zahlen mit den prozentualen Anteilen der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern an dem Gesamtbestand von Mehrfamilienhäusern sind nach Bundesländern gegliedert in **Abb. 3-88** dargestellt.

Mehrfamilienhäuser, Transaktionen 2014 und Bestand nach Zensus 2011			
	bestehende Mehrfam.häuser ¹⁾	Transaktionen Mehrfamilienhäuser (2014)	Anteil der Transaktionen (Mehrfamilienhäuser)
Baden-Württemberg	451.200	2.700	0,60%
Bayern	447.300	2.100	0,47%
Berlin	140.600	1.300	0,92%
Brandenburg	90.200	800	0,89%
Bremen	33.700	400	1,19%
Hamburg	81.700	400	0,49%
Hessen	246.100	1.800	0,73%
Mecklenburg-Vorpommern	68.800	800	1,16%
Niedersachsen	262.600	2.300	0,88%
Nordrhein-Westfalen	849.500	9.900	1,17%
Rheinland-Pfalz	144.200	1.400	0,97%
Saarland	32.100	400	1,25%
Sachsen	210.900	3.900	1,85%
Sachsen-Anhalt	104.300	1.200	1,15%
Schleswig-Holstein	98.000	800	0,82%
Thüringen	92.300	900	0,98%
Deutschland	3.353.300	31.200	0,93%

¹⁾ Quelle: Destatis, Zensus 2011

Abb. 3-88: Transaktionen über Mehrfamilienhäuser zu vorhandenen Mehrfamilienhäusern (Zensus 2011) in den Ländern (2014)

Bezogen auf die Bundesländer zeigt sich die in **Abb. 3-89** dargestellte Reihenfolge der Transaktionsanteile.

eres Maß ist der Liegenschaftszinssatz (s. auch 5.3, Seite 153). Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Kaufinvestition, die Nettoeinnah-

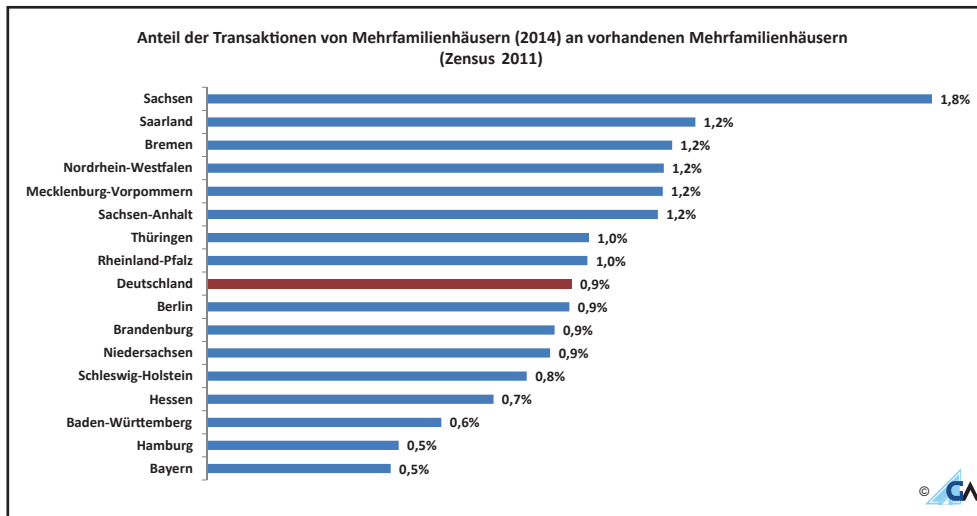


Abb. 3-89: Anteil der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern (2014) an vorhandenen Mehrfamilienhäusern (Zensus 2011)

Das Land Sachsen hebt sich mit einer Marktintensität von ca. 2 % deutlich von den anderen Bundesländern ab. Oberhalb des mittleren Wertes von knapp 1 % liegen die Anteile bei 1,0 % bis 1,2 %. Unterhalb des mittleren Wertes liegen die Anteile von 0,5 % (Bayern und Hamburg) bis 0,9 %.

Eine differenziertere Betrachtung der Marktintensität des Jahres 2014 zeigt das Kartenbild in **Abb. 3-90**. Auch hier wird deutlich, dass die Verkaufsaktivität über Mehrfamilienhäuser in den nördlichen Bundesländern signifikant höher ist als in den südlichen.

Preisniveau und Preisentwicklungen

In den Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern wird in erster Linie vor dem Hintergrund der Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung investiert. Ausrichtung ist also die Erzielung einer Rendite, die dem Risiko des Kapitaleinsatzes entspricht und – wie bei Immobilien üblich – eine mittel- bis langfristige Perspektive hat.

Der Wert einer solchen Immobilie für den Eigentümer ist daher abhängig von den Investitionskosten für den Erwerb einerseits und den aus der Immobilie erzielbaren Einnahmen andererseits. Die Kombination beider Indikatoren ergibt die Rendite. Als Bruttoanfangsrendite wird der Quotient aus den Bruttojahreseinnahmen und der Anfangsinvestition (in %) bezeichnet. Ein genau-

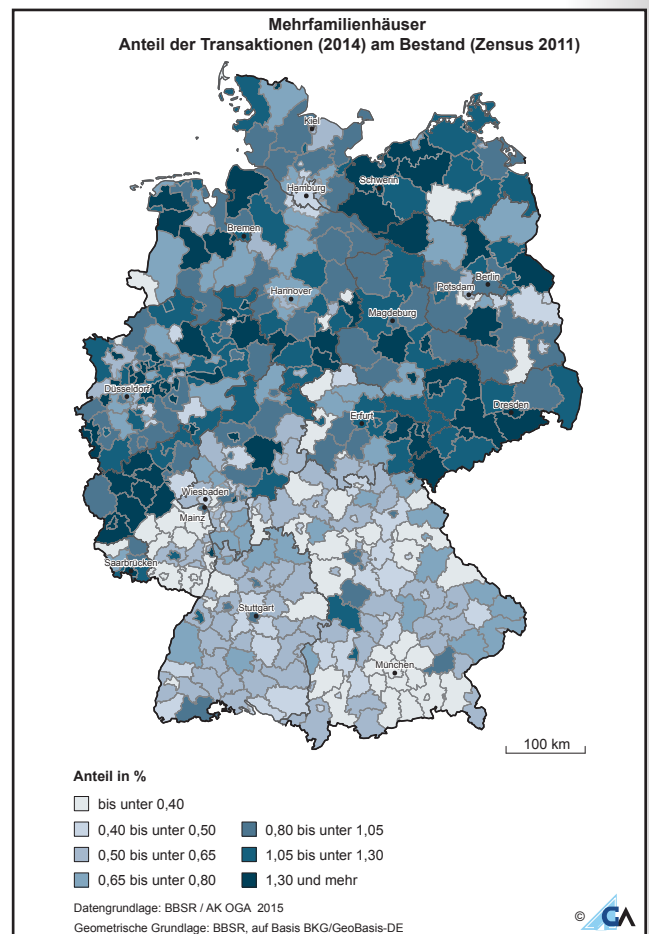


Abb. 3-90: Mehrfamilienhäuser, Anteil der Transaktionen (2014) am Bestand (Zensus 2011)

men und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie. Er spiegelt die langfristigen Renditeerwartungen des Investors bezogen auf die von ihm erworbene Immobilie wider.

Zur Darstellung des reinen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern ist der Preis je m² Wohnfläche ein geeigneter Vergleichsmaßstab; zur Darstellung der Renditeerwartungen wird im Folgenden der Liegenschaftszinssatz dargestellt.

Kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten

Das mittlere Preisniveau bei kleineren Mehrfamilienhäusern liegt in Deutschland (2014) bei etwa 810 Euro je m² Wohnfläche. Dabei liegt das Preisniveau in 90 % aller Subkreise zwischen ca. 375 Euro und 1.835 Euro je m² Wohnfläche.

Seit 2009 ist das mittlere Preisniveau von 670 Euro auf 810 Euro um etwa 20 % angestiegen (**Abb. 3-91**).

Der mittlere Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser liegt im Jahr 2014 bei ca. 5 %; in 90 % aller Subkreise liegt der Zinssatz zwischen 3 % und 7 %.

Seit 2009 hat sich der Liegenschaftszinssatz, umgekehrt zu den Wohnflächenpreisen, verringert. Lag dieser im Jahr 2009 noch bei etwa 6,5 %, so liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz im Jahr 2014 bei rd. 5 % (**Abb. 3-92**).

Mittleres Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser (Euro/m ² Wohnfläche)				
Jahr	Median	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2009	670	300	1.420	1.120
2010	690	275	1.430	1.155
2011	675	235	1.435	1.200
2012	705	250	1.500	1.250
2013	780	345	1.675	1.330
2014	810	375	1.835	1.460

Abb. 3-91: Mittleres Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser seit 2009

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser (in %)				
Jahr	Median	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2009	6,2	4,2	7,1	2,9
2010	6,1	4,0	7,8	3,8
2011	6,0	3,5	7,8	4,3
2012	5,9	3,7	7,5	3,8
2013	5,1	3,1	7,1	4,0
2014	4,9	2,9	7,0	4,1

Abb. 3-92: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser seit 2009

Die Unterscheidung der mittleren Wohnflächenpreise nach regionalen oder strukturellen Gruppen (**Abb. 3-93**) zeigt ein deutliches Gefälle des Preisniveaus von den südlichen nach den östlichen Ländern. Gut erkennbar ist auch der starke Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung.

Im Vergleich zu dem mittleren Preisniveau in **Abb. 3-93** ergibt sich der Liegenschaftszinssatz nach regionalen oder strukturellen Gruppen unterschieden wie in **Abb. 3-94** dargestellt.

Eine differenzierte Betrachtung des Preisniveaus und des Liegenschaftszinssatzes zeigen die Kartenbilder in **Abb. 3-95** und **Abb. 3-96**.

Die Betrachtung der zeitlichen Entwicklung der mittleren Preise und des Liegenschaftszinssatzes zeigt einen Rückgang des Liegenschaftszinssatzes, während die Preise steigen (**Abb. 3-97** und **Abb. 3-98**).

In **Abb. 3-97** ist der ab 2011 einsetzende Preisanstieg bei den teureren Mehrfamilienhäusern deutlich erkennbar. Parallel dazu sinkt ebenfalls bei den teureren Objekten der Liegenschaftszinssatz (**Abb. 3-98**). Demnach sind die Investo-

Mittleres Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser (Euro/m ² Wohnfläche)				
		Preisniveau (2014) (mittlerer Wert aus den Subkreisen)	Spanne ¹⁾	
			Perzentil 05	Perzentil 95
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	1.200	710	4.110
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	1.050	570	2.090
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	840	460	1.770
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	840	420	1.750
	Kleinstädte und Landgemeinden	730	330	1.650
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	510	240	1.390
	Norden	730	310	1.380
	Westen	820	520	1.850
	Süden	1.040	550	2.280
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	440	220	930
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	680	430	940
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	930	640	1.390
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	1.250	690	2.060
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	1.790	1.160	2.720

¹⁾ in 90% der Subkreise

Abb. 3-93: Mittleres Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser (%)				
		Liegenschaftszinssatz (2014) (mittlerer Wert aus den Subkreisen)	Spanne ¹⁾	
			Perzentil 05	Perzentil 95
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	4,1	2,5	5,2
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	4,3	2,6	6,3
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	5,0	2,6	6,4
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	4,1	3,4	6,3
	Kleinstädte und Landgemeinden	5,2	3,1	7,2
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	6,2	4,2	8,3
	Norden	5,9	4,2	7,3
	Westen	5,1	2,6	6,2
	Süden	3,6	2,7	4,5
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	6,4	4,2	8,3
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	5,4	3,7	6,9
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	4,4	3,2	6,4
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	4,0	2,7	5,6
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	3,0	2,5	4,8

¹⁾ in 90% der Subkreise

Abb. 3-94: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)

ren zunehmend bereit, höhere Preise zu zahlen, ohne dass die Rendite (also in erster Linie die Mieteinnahmen) wesentlich steigt. Dieser Verlauf zeigt sich über alle Preissegmente hinweg; allerdings steigt das Preisniveau in den preisgünstigeren Regionen nicht so stark an.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Investoren die Sicherheit ihrer Geldanlage in Mehrfamilienhäuser als risikoarm einschätzen und im Vergleich zu anderen Investitionsvarianten bereit sind, eine geringere Rendite für eine höhere Sicherheit hinzunehmen.

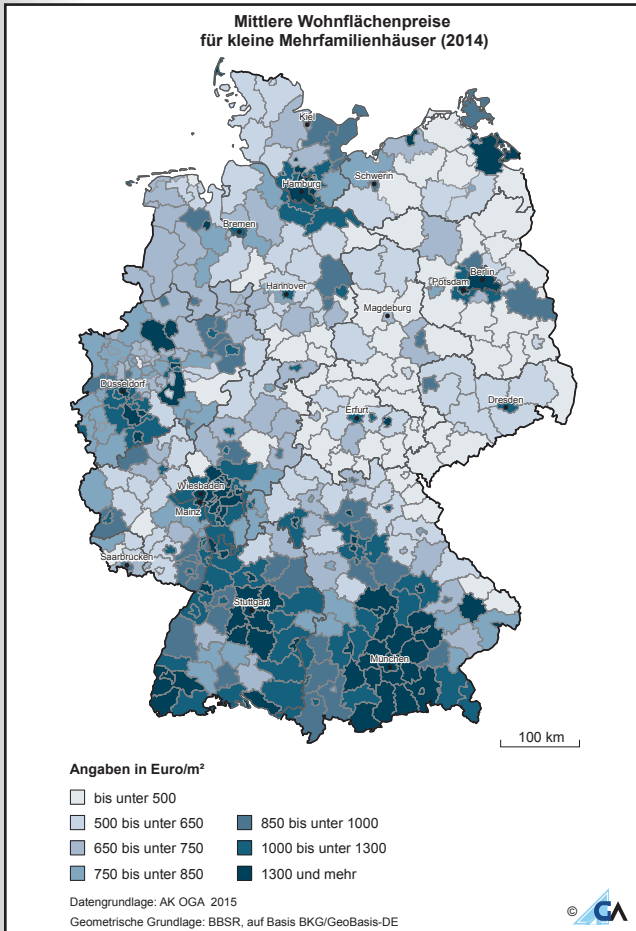


Abb. 3-95: Mittlere Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2014)

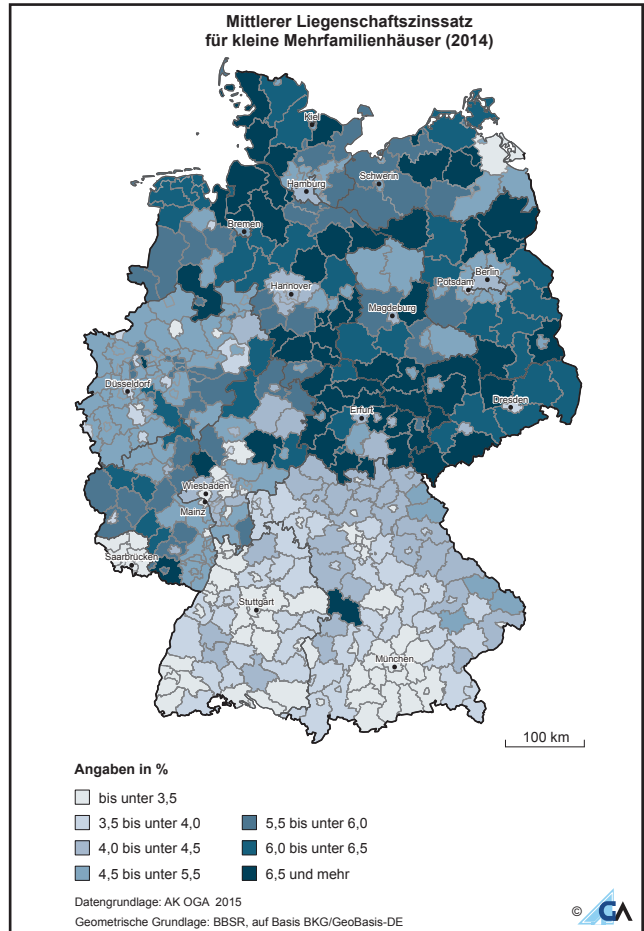


Abb. 3-96: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser (2014)

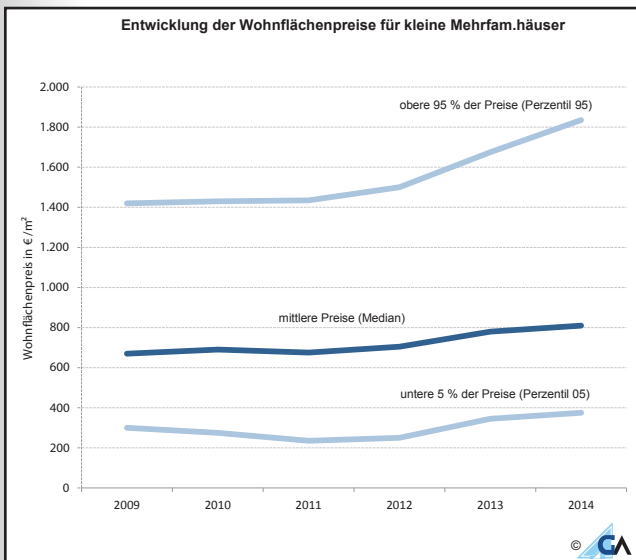


Abb. 3-97: Preisentwicklung bei kleinen Mehrfamilienhäusern (2009 bis 2014)

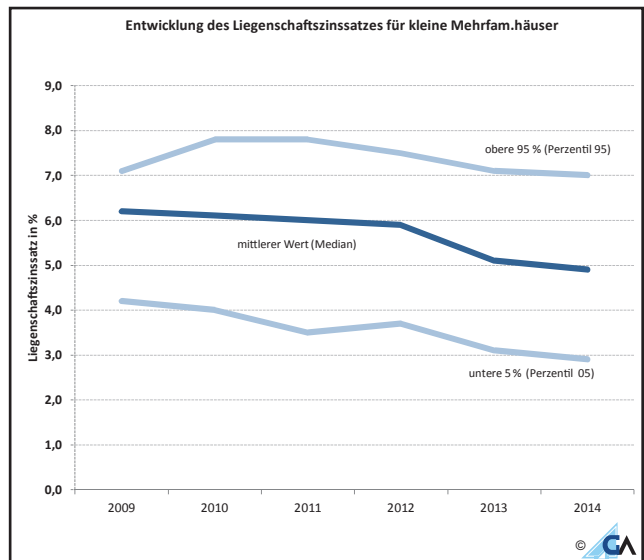


Abb. 3-98: Entwicklung des Liegenschaftszinnsatzes für kleine Mehrfamilienhäuser (2009 bis 2014)

Große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten

Das mittlere Preisniveau bei großen Mehrfamilienhäusern liegt in Deutschland (2014) bei etwa 745 Euro je m² Wohnfläche. Dabei liegt das Preisniveau in 90 % aller Subkreise zwischen ca. 375 Euro und 1.640 Euro je m² Wohnfläche.

Seit 2009 ist das mittlere Preisniveau von 625 Euro auf 745 Euro und damit wie bei den kleinen Mehrfamilienhäusern um etwa 20 % angestiegen (**Abb. 3-99**).

Der mittlere Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser hat sich seit 2009 (6,4 %) auf ca. 5,7 % in 2014 verringert; in 90 % aller Subkreise liegt der Zinssatz zwischen 3,5 % und 7,2 % (**Abb. 3-100**).

Die Unterscheidung der mittleren Wohnflächenpreise nach regionalen oder strukturellen Gruppen (**Abb. 3-101**) zeigt ein deutliches Gefälle des Preisniveaus von den südlichen zu den östlichen Ländern. Gut erkennbar ist ebenfalls der starke Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung, wobei sich dieser auch in den Kategorien

Mittleres Preisniveau für große Mehrfamilienhäuser (Euro/m ² Wohnfläche)				
Jahr	Median	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2009	625	210	1.300	1.090
2010	650	215	1.350	1.135
2011	620	235	1.460	1.225
2012	650	220	1.600	1.380
2013	710	350	1.550	1.200
2014	745	375	1.640	1.265

Abb. 3-99: Mittleres Preisniveau für große Mehrfamilienhäuser seit 2009

Mittlerer Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser, in %)				
Jahr	Median	Perzentil 05	Perzentil 95	Spanne
2009	6,4	4,5	7,6	3,1
2010	6,3	4,4	7,7	3,3
2011	6,3	3,5	8,0	4,5
2012	6,3	3,6	7,7	4,1
2013	5,8	3,5	7,3	3,8
2014	5,7	3,5	7,2	3,7

Abb. 3-100: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser seit 2009

Mittleres Preisniveau für große Mehrfamilienhäuser (Euro/m ² Wohnfläche)				
		Preisniveau (2014) (mittlerer Wert aus den Subkreisen)	Spanne ¹⁾	
			Perzentil 05	Perzentil 95
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	1.250	640	4.620
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	1.110	440	1.820
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	790	450	1.470
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	750	360	1.420
	Kleinstädte und Landgemeinden	680	360	1.390
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	500	200	1.250
	Norden	740	380	1.530
	Westen	740	440	1.600
	Süden	890	460	1.780
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	450	200	810
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	620	410	920
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	820	580	1.240
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	1.150	750	1.730
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	1.650	900	2.480

¹⁾ in 90% der Subkreise

Abb. 3-101: Mittleres Preisniveau für große Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)

der Stadt- und Gemeindetypen widerspiegelt; in der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Großstädte von deutlich steigenden Bevölkerungsentwicklungen geprägt sind.

Analog zu dem mittleren Preisniveau in **Abb. 3-101** wird der Liegenschaftszinssatz nach regionalen oder strukturellen Gruppen unterschieden in **Abb. 3-102** dargestellt.

Hier wird besonders deutlich, dass Investoren in Großstädten und Regionen mit steigender Bevölkerungszahl geringere Renditen (3,7 bis 4 %) akzeptieren als z. B. in Gebieten mit deutlich sinkender Bevölkerungsentwicklung.

Eine differenzierte Betrachtung des Preisniveaus und des Liegenschaftszinssatzes zeigen die Kartenbilder in **Abb. 3-103** und **Abb. 3-104**.

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser (%)				
		Liegenschaftszinssatz (2014) (mittlerer Wert aus den Subkreisen)	Spanne ¹⁾	
			Perzentil 05	Perzentil 95
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	3,7	2,3	6,1
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	4,7	2,7	6,9
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	5,7	3,7	6,6
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	5,4	4,6	7,1
	Kleinstädte und Landgemeinden	5,9	3,6	7,3
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	6,2	3,7	7,7
	Norden	5,9	4,2	7,2
	Westen	5,9	3,9	7,3
	Süden	4,6	3,0	5,9
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	6,6	5,4	7,7
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	6,0	4,3	7,2
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	5,3	3,6	6,5
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	4,8	3,1	5,9
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	4,0	2,4	5,2

¹⁾ in 90% der Subkreise

Abb. 3-102: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)

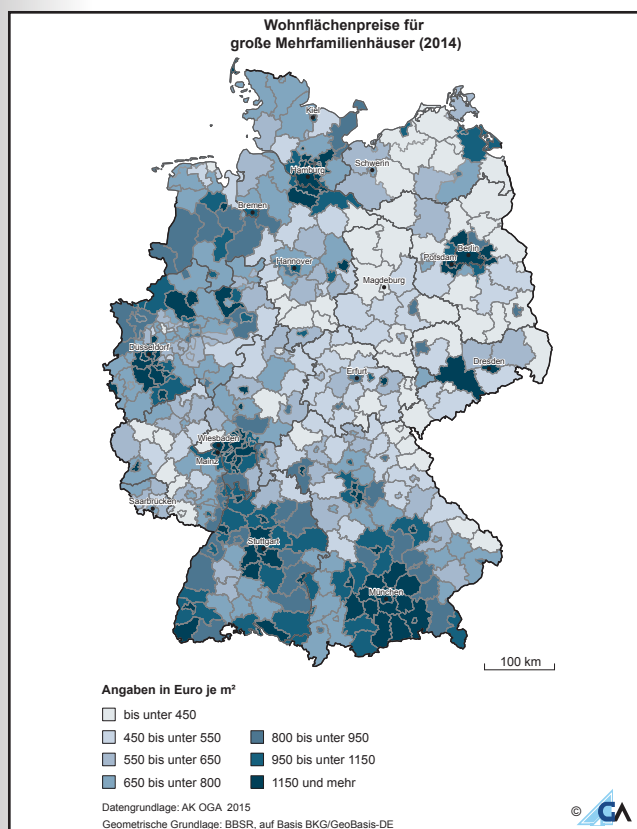


Abb. 3-103: Mittlere Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2014)

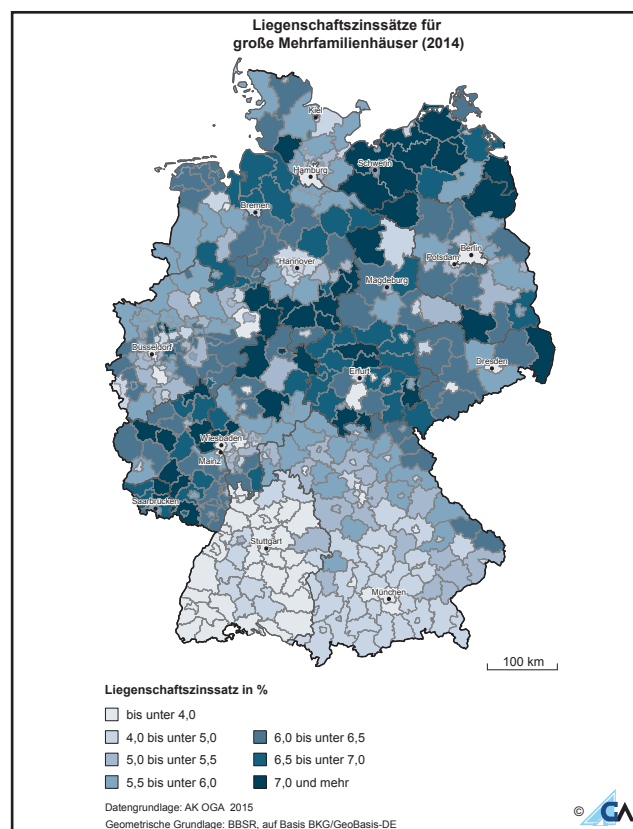


Abb. 3-104: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser (2014)

Die Betrachtung der zeitlichen Entwicklung der mittleren Preise und des Liegenschaftszinssatzes zeigt einen Rückgang des Liegenschaftszinssatzes auf, während die Preise steigen (**Abb. 3-105** und **Abb. 3-106**).

In **Abb. 3-105** ist der ab 2009 einsetzende Preisanstieg bei den teureren, großen Mehrfamilienhäusern deutlich erkennbar; bei den kleineren Mehrfamilienhäusern beginnt dieser erst im Jahr 2011. Allerdings scheint dieser Anstieg im Jahr 2012 zunächst gebremst. Bei den Objekten der unteren Preiskategorien beginnt dagegen ein Preisanstieg erst im Jahr 2012. In allen Preisgruppen fällt der Liegenschaftszinssatz etwa seit 2009, allerdings hat es in den oberen Preisklassen im Jahr 2011 einen leichten Anstieg gegeben

(**Abb. 3-106**), der jedoch im Folgejahr wieder korrigiert wurde.

Insgesamt ist auch bei den großen Mehrfamilienhäusern festzustellen, dass die Investoren bereits seit 2009 bereit sind, höhere Preise zu zahlen, ohne dass die Erträge wesentlich steigen; die Sicherheit der Geldanlage in ein großes Mehrfamilienhaus wird offensichtlich vergleichsweise hoch und als gute Alternative zu anderen Anlagemöglichkeiten eingeschätzt. Dabei werden kleine Mehrfamilienhäuser (mittlerer Liegenschaftszinssatz 2014 = 4,9 %) offensichtlich als noch sicherer eingestuft als große Mehrfamilienhäuser (mittlerer Liegenschaftszinssatz 2014 = 5,7 %).

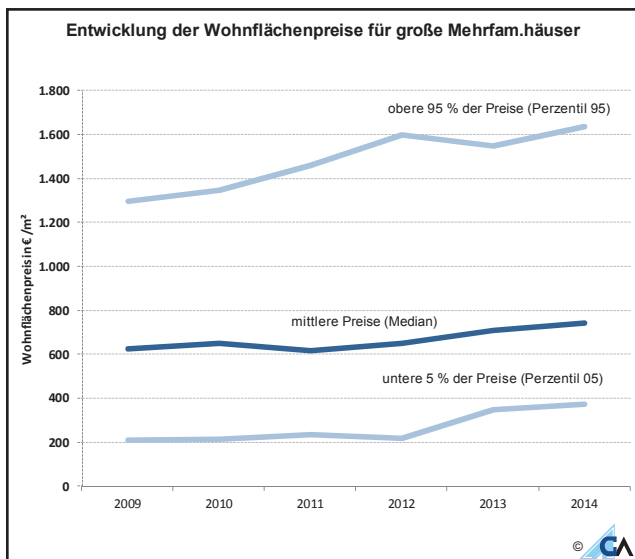


Abb. 3-105: Preisentwicklung bei großen Mehrfamilienhäusern (2009 bis 2014)

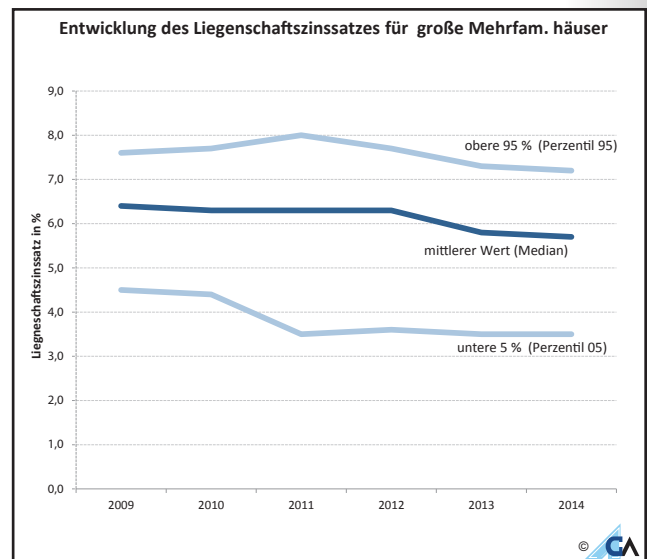


Abb. 3-106: Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für große Mehrfamilienhäuser (2009 bis 2014)



3.4 Wirtschaftsimmobilien

3.4.1 Sachliche Teilmärkte bei Wirtschaftsimmobilien

Bei dem sachlichen Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien handelt es sich um einen im Vergleich zu den Wohn- oder Agrarimmobilien inhomogenen Markt. Dies liegt insbesondere daran, dass die Nutzungs- und Renditeziele sehr stark von den speziellen Anforderungen des Investors abhängen.

Aus diesem Grund strebt der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland gemeinsam mit anderen Akteuren der Immobilienmarktbeobachtung an, eine eindeutige Strukturierung des Teilmarktes der Wirtschaftsimmobilien zu entwickeln.

Die Erhebung der Daten und die im Folgenden dargestellten Analysen berücksichtigen soweit wie möglich den derzeitigen Diskussionsstand.

Hiernach wird die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien wie in der **Abb. 3-107** dargestellt gegliedert. Dabei stellen die Immobilien für

- Büro- und Praxis,
- Handel und
- Industrie/ Produktion

nach ihren Kaufinvestitionsvolumina die umsatzstärksten Teilmärkte dar.

Bei den Büroimmobilien kann zwischen

- monofunktional genutzten Objekten (also Immobilien, die ausschließlich der Büro- bzw. Praxisnutzung dienen) und
- gemischt genutzten Objekten (bei denen jedoch mehr als 50% der Erträge aus der Büro- oder Praxisnutzung entstehen) unterschieden werden.

Diese Differenzierung ist bei der Datenerhebung für diesen Bericht noch nicht realisiert worden.



Abb. 3-107: Segmente der Kategorie bebaute Wirtschaftsimmobilien

Bei den Handelsimmobilien wurden bei der Erhebung der Daten

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

unterschieden.

Zusätzlich wurden die Umsatzdaten über Objekte, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz dem Teileigentum (also der gewerblich ausgerichteten Nutzung) zuzuordnen sind, erhoben. Oftmals werden diese als Praxis- oder Büroräume genutzt.

Öffentliche Gebäude, Krankenhäuser, Seniorenwohnheime oder Rathäuser und andere Gebäude der öffentlichen Verwaltungen sind grundsätzlich den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Dies ist jedoch aus Vereinfachungsgründen bei der Datenerhebung für diesen Bericht nicht erfolgt; diese Objekte sind den übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeordnet.

3.4.2 Umsätze bei Wirtschaftsimmobilien

Auf dem Sektor der Wirtschaftsimmobilien sind rd. 34 Mrd. Euro im Jahr 2014 umgesetzt worden, das entspricht rd. 20 % des gesamten Kaufinvestitionsvolumens (s. auch Kapitel 3.2.1, Seite 18).

Enthalten sind hier die folgenden Immobilienarten:

- Gruppe der unbebauten Grundstücke
 - Bauplätze für Industrieanlagen,
 - Bauplätze für die gewerbliche Nutzung,
 - Bauplätze für die geschäftliche Nutzung.

- Gruppe der bebauten Grundstücke
 - Büro-, Verwaltungs- und Praxisgebäude,
 - Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser,
 - Fachmärkte, Fachmarktzentren, Shoppingzentren
 - Objekte im Teileigentum.

Die Transaktionsdaten aller anderen, auch grundsätzlich den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnenden Verkäufe, sind unter der Rubrik „alle übrigen bebauten/unbebauten Grundstücke“ zusammengefasst abgefragt worden. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Anteil der Kaufinvestitionen in Wirtschaftsimmobilien nach der o. g. Definition über dem Betrag von 33,6 Mrd. Euro liegt.

Bezogen auf die o. g. Immobilienarten zeichnet sich ein seit 2011 steigender Trend der Kaufinvestitionsvolumina ab. Wurden noch im Jahr 2011 insgesamt ca. 30 Mrd. Euro in den Erwerb der o. g. Immobilienarten investiert, so waren es im Jahr 2014 bereits 33,6 Mrd. Euro (**Abb. 3-108**).

Die Anteile der o. g. Immobilienarten an dem Gesamtumsatz zeigen sich wie in der **Abb. 3-109** dargestellt:

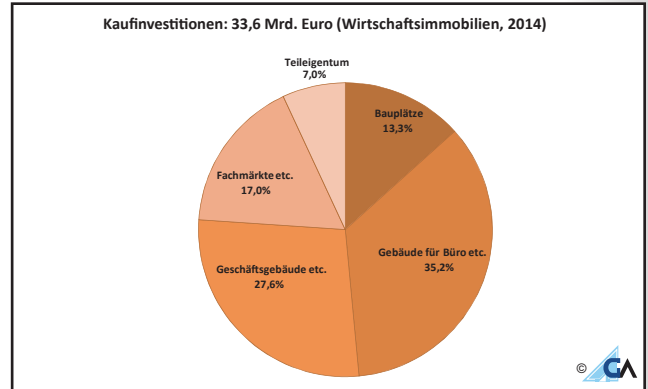


Abb. 3-109: Anteile der Wirtschaftsimmobilienarten am Kaufinvestitionsvolumen (2014)

Das Investitionsvolumen bei Handelsimmobilien in Deutschland macht den größten Anteil des Umsatzes der hier betrachteten Wirtschaftsimmobilien aus. In Geschäftsgebäude sowie Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren zusammen floss im Jahr 2014 ein Kaufinvestitionsvolumen von rd. 45 %. Der Handel mit Büro- und Praxisgebäuden rangiert mit etwa 35 % auf dem zweiten Platz. Wird davon ausgegangen, dass die Objekte in Gebäuden mit Teileigentum ebenfalls oftmals als Büro- oder Praxisräume genutzt werden, so zeigt sich für dieses Marktsegment ein Umsatzanteil von ca. 40 %.

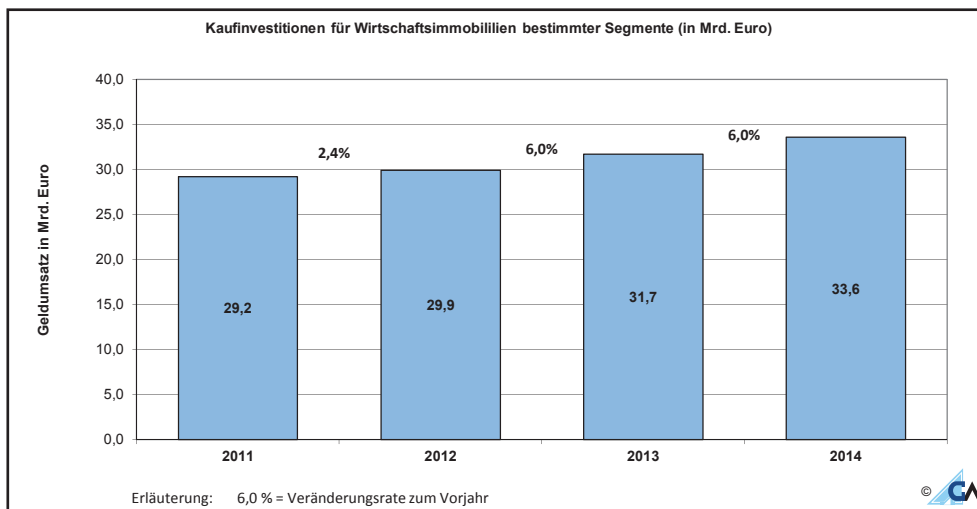


Abb. 3-108: Kaufinvestitionsvolumina für Wirtschaftsimmobilien bestimmter Segmente (2011 - 2014)

3.4.3 Büroimmobilien

Büroimmobilien stellen in ihren unterschiedlichen Ausprägungen eine Assetklasse dar, die mit einem Geldumsatz von rd. 11,8 Mrd. Euro (2014) einen Anteil von rd. 6 % am gesamten Geldumsatz (2014: 191 Mrd. Euro) aufweist. Bezogen auf das Investitionsvolumen der Wirtschaftsimmobilien von insgesamt 33,6 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rd. 35 %.

Insgesamt stellen die Büroimmobilien nach den Handelsimmobilien (insgesamt 15,0 Mrd. Euro) den bedeutendsten sachlichen Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien dar (**Abb. 3-110**).

Datenlage

Bei der Datenerhebung ist die Definition einer Büroimmobilie nach der üblichen Handhabung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erfolgt; sie kann daher von Region zu Region unterschiedlich sein, entspricht jedoch der örtlichen Auffassung zur Eingruppierung von Immobilien in die Gruppe der Büroimmobilien.

Preisinformationen über Büroimmobilien liegen den Gutachterausschüssen in der Regel lediglich als absolute Größe bezogen auf ein einzelnes Objekt vor. Informationen über die in dem Objekt vorhandene Büronutzfläche und andere Infor-

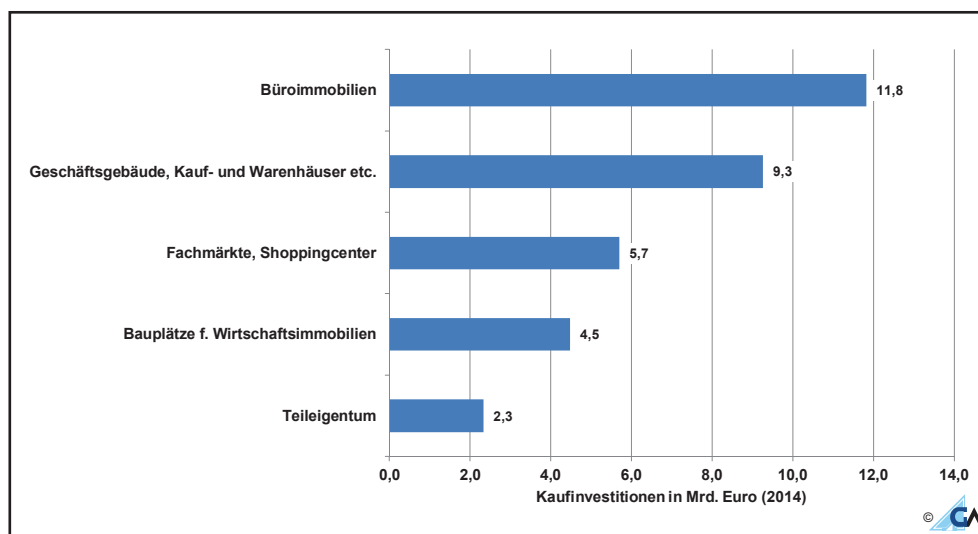


Abb. 3-110: Investitionsvolumen in Assetklassen der Wirtschaftsimmobilien (in Mrd. Euro, 2014)

Im Investitionsvolumen sind lediglich Immobilienverkäufe erfasst, nicht dazu zählen die Kosten für Neubauten, Umbauten und Sanierungen.

Da kleinere Büroimmobilien i. d. R. auch als Praxisräume verwendet werden können, wird diese Anlageklasse auch oft als „Büro-, Verwaltungs- und Praxisimmobilie“ bezeichnet. In diesem Bericht wird für diese Immobilien die Bezeichnung „Büroimmobilie“ verwendet.

Grundsätzlich können Büroimmobilien in die Kategorien

- monofunktional genutzte und
- gemischt genutzte Büroimmobilien

unterschieden werden. In diesem Bericht wird auf eine weitere Untergliederung verzichtet.

Für Büroimmobilien sind Transaktionszahlen, Geldumsätze und Grundstücksflächenumsätze erhoben worden.

mationen, die den Wert einer solchen Immobilie wesentlich bestimmen (z. B. die Ausstattung, die Stockwerkslage, das Alter des Gebäudes oder die Mieteinnahmen) liegen den Gutachterausschüssen lediglich in geringem Umfang vor.

Aus den vorliegenden Angaben zu den Transaktionsanzahlen und Geldumsätzen können mittlere Werte des Geldumsatzes je Transaktion abgeleitet werden; dies gibt einen groben Überblick über die Entwicklung der Kaufpreise über Büroimmobilien wieder.

Der Liegenschaftszinssatz (siehe auch Kapitel 5.3, Seite 153) als durch den Käufer akzeptierte Rendite einer Büroimmobilie ist von den Gutachterausschüssen abgefragt worden; allerdings ist festzustellen, dass lediglich ein geringer Anteil der Gutachterausschüsse dazu Auskunft geben konnte.

Eine Übersicht zur Beteiligung der Gutachterausschüsse bei der Angabe von Umsätzen und Liegenschaftszinssätzen für Büroimmobilien zeigt die **Abb. 3-111**.

Beteiligung (2014) der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche		
	Büroimmobilien	
	Umsatzdaten	Liegenschaftszinssätze
Baden-Württemberg	14,7%	0,9%
Bayern	40,5%	6,8%
Berlin	100,0%	0,0%
Brandenburg	90,9%	4,1%
Bremen	22,4%	0,0%
Hamburg	100,0%	0,0%
Hessen	76,3%	2,5%
Mecklenburg-Vorpommern	94,1%	1,3%
Niedersachsen	100,0%	53,4%
Nordrhein-Westfalen	84,5%	8,6%
Rheinland-Pfalz	100,0%	1,0%
Saarland	62,3%	0,0%
Sachsen	90,1%	3,0%
Sachsen-Anhalt	100,0%	40,5%
Schleswig-Holstein	37,9%	8,0%
Thüringen	94,4%	0,6%
Deutschland	71,8%	12,9%

Abb. 3-111: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Büroimmobilien in den Ländern (2014)

Die Datenlage zu den Umsatzdaten entspricht der allgemeinen Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Gesamtdatenerhebung. Bei den Angaben zu Liegenschaftszinssätzen liegt die Beteiligung erheblich darunter.

Insoweit können in den folgenden Ausführungen zu den Liegenschaftszinssätzen lediglich grobe, flächendeckende Schätzungen und einige Beispiele zu konkret benannten Liegenschaftszinssätzen in bestimmten Städten dargestellt werden. Die Schätzungen erfolgten mit hedonischen Modellen unter Einbeziehung des mittleren, geschätzten Mietenniveaus (unter Berücksichtigung auch des ivd-Gewerbe-Preisspiegel für

ausgewählte Städte, 2013). Die Mietangaben beziehen sich auf ein üblich ausgestattetes Büro in durchschnittlicher Erreichbarkeit. Zudem wurden weitere Indikatoren wie Bevölkerungsdichte oder Stadttypen einbezogen.

Für die Umsatzangaben und Aussagen zu dem Preisindikator „Geldumsatz je Transaktion“ werden die Umsatzdaten mit statistischen Methoden und hedonischen Modellen geschätzt, so dass flächendeckende Aussagen gemacht werden können. Die Angaben in **Abb. 3-111** lassen dabei eine Einschätzung der Genauigkeiten der Analyseergebnisse zu.

Kaufinvestitionsvolumen bei Büroimmobilien

Im Jahr 2014 wurden für den Kauf von Büroimmobilien ca. 11,8 Mrd. Euro umgesetzt (**Abb. 3-112**). Aus der Darstellung wird deutlich erkennbar, dass seit dem Jahr 2010 ein stetig steigendes Investitionsvolumen registriert worden ist. Die Entwicklungsrates zeigt mit etwa +14 % pro Jahr einen deutlichen Trend auf, der jedoch seit dem Jahr 2012 leicht abflacht. Wird die starke Steigerungsrate aus dem Jahr 2009/2010 einbezogen, ergibt sich eine jährliche Entwicklungsrates von ca. 18 %.

Die Transaktionszahlen zeigen im Zeitablauf ein unruhigeres Bild (**Abb. 3-113**). Es sind teilweise erhebliche Anstiege der Anzahl der Transaktionen und teilweise auch starke Rückgänge zu verzeichnen. Der Spitzenwert wurde mit ca. 3.850 Verkäufen von Büroimmobilien im Jahr 2012 registriert; für dieses Jahr ist mit +50,5 % auch der stärkste Anstieg zu verzeichnen; da die Höhe des Geldumsatzes in diesem Jahr lediglich um +18 % angestiegen ist, kann vermutet werden, dass es sich bei den Käufen im Jahr 2012 um viele eher kleinere Büroimmobilien gehandelt haben könnte.

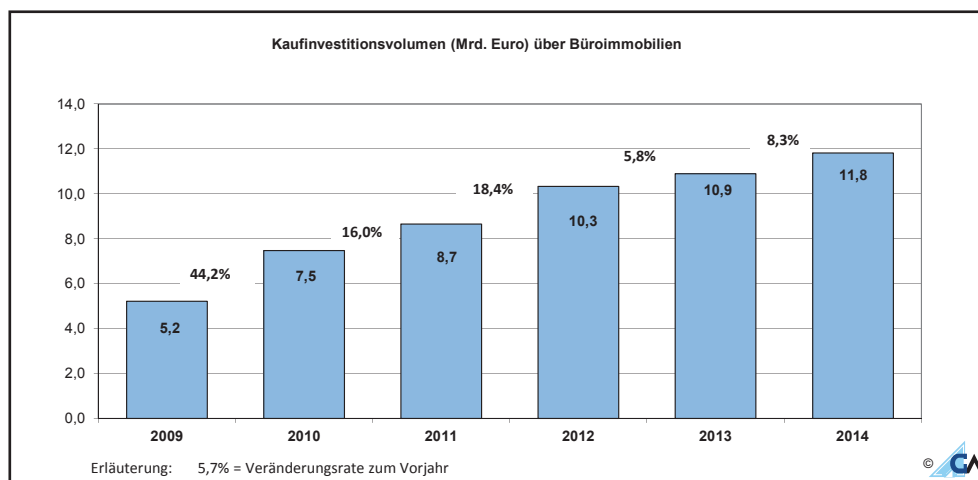


Abb. 3-112: Kaufinvestitionsvolumen in Mrd. Euro über Büroimmobilien (2009 bis 2014)

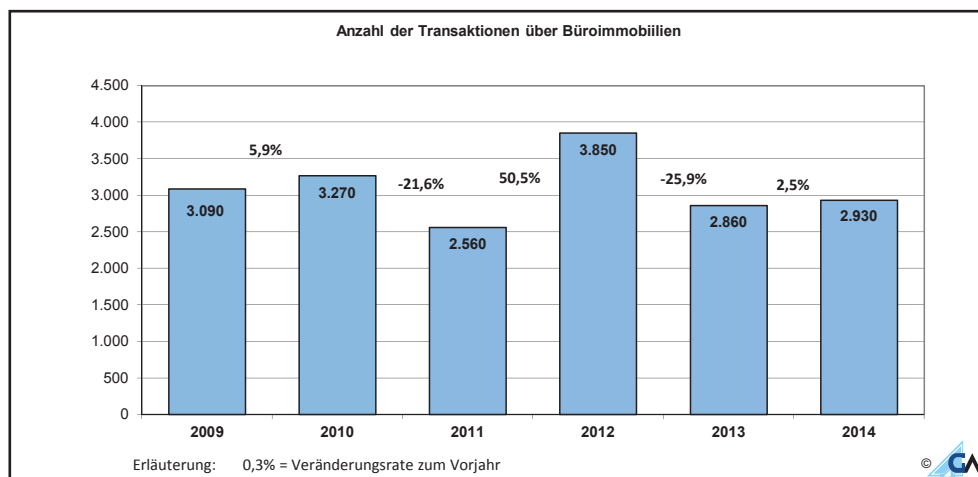


Abb. 3-113: Transaktionen über Büroimmobilien (2009 bis 2014)

Marktintensität

Um die Intensität des Kaufverhaltens in den Regionen einzuschätzen werden

- die absolute Anzahl der Verkäufe von Büroimmobilien (**Abb. 3-114**) und
- die Anzahl der Transaktionen je 10 Tsd. der in den jeweiligen Regionen sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (**Abb. 3-115**)

für das Jahr 2014 dargestellt.

Die Kartendarstellungen zeigen, dass in den Kreisen der nördlichen und östlichen Länder höhere Transaktionszahlen registriert werden als in den südlichen Bundesländern. Diese Grundstruktur wird durch die Darstellung der Verkaufszahlen in Bezug zu den Beschäftigtenzahlen (Marktintensität) noch deutlicher erkennbar (**Abb. 3-115**).

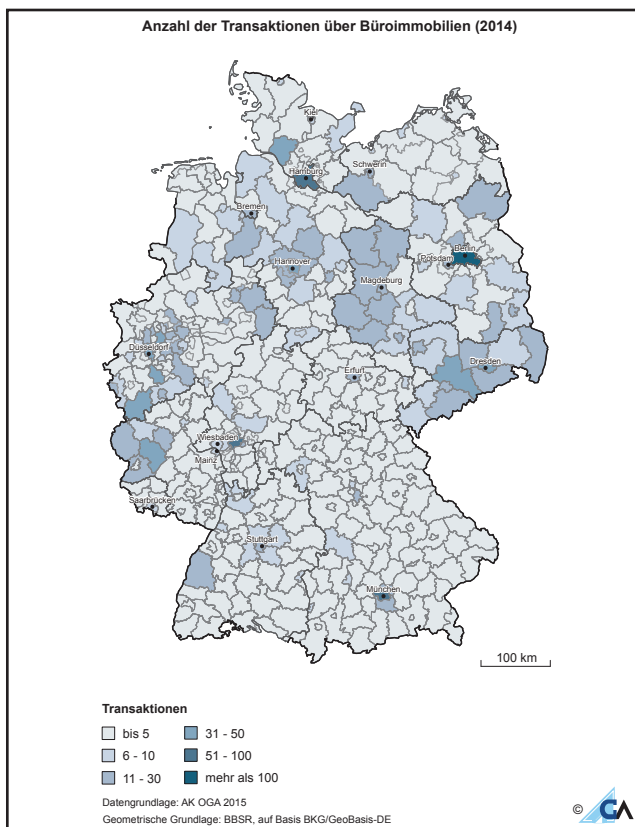


Abb.3-114: Anzahl der Transaktionen über Büroimmobilien (2014)

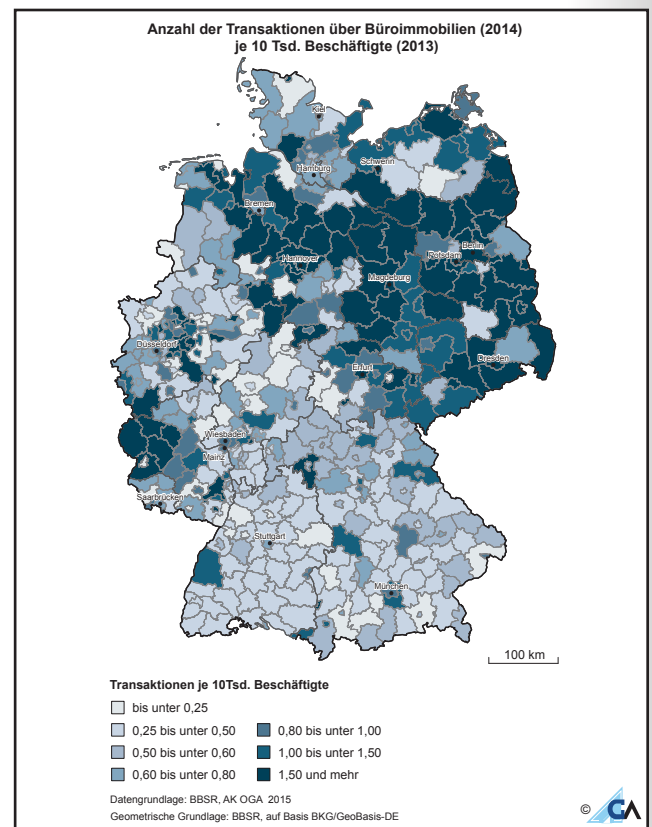


Abb.3-115: Anzahl der Transaktionen über Büroimmobilien (2014) je 10 Tsd. Beschäftigte (2013)

Bezogen auf die Bundesländer zeigt sich die Tabelle in **Abb. 3-116**.

Die Zahl der Transaktionen über Büroimmobilien in Relation zu den in den jeweiligen Bundesländern sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Brandenburg, Berlin und Sachsen-Anhalt am höchsten. Hier sind im Jahr 2014 je 10 Tsd. Beschäftigte ca. 2 Büroimmobilien veräußert worden. In den Ländern Baden-Württemberg, Saarland und Bayern liegt die Transaktionsintensität etwa bei einem Viertel derjenigen in Brandenburg (**Abb. 3-117**).

Deutschlandweit wurde im Jahr 2014 je 10 Tsd. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten etwa eine Büroimmobilie veräußert.

Büroimmobilien, Transaktionen (2014) und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2013)			
	Anzahl der Transaktionen ¹⁾	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Transaktionen je 10 Tsd. Beschäftigte
Baden-Württemberg	190	4.134.500	0,46
Bayern	320	4.913.200	0,65
Berlin	230	1.220.800	1,88
Brandenburg	150	773.100	1,94
Bremen	30	299.100	1,00
Hamburg	60	870.300	0,69
Hessen	170	2.291.800	0,74
Mecklenburg-Vorpommern	80	533.300	1,50
Niedersachsen	320	2.634.800	1,21
Nordrhein-Westfalen	660	6.108.000	1,08
Rheinland-Pfalz	170	1.282.100	1,33
Saarland	20	363.100	0,55
Sachsen	220	1.465.400	1,50
Sachsen-Anhalt	140	754.600	1,86
Schleswig-Holstein	90	868.500	1,04
Thüringen	70	761.100	0,92
Deutschland	2.930	29.273.700	1,00

¹⁾ Daten näherungsweise

Abb. 3-116: Transaktionen über Büroimmobilien (2014) und Transaktionen je 10 Tsd. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2013) in den Ländern

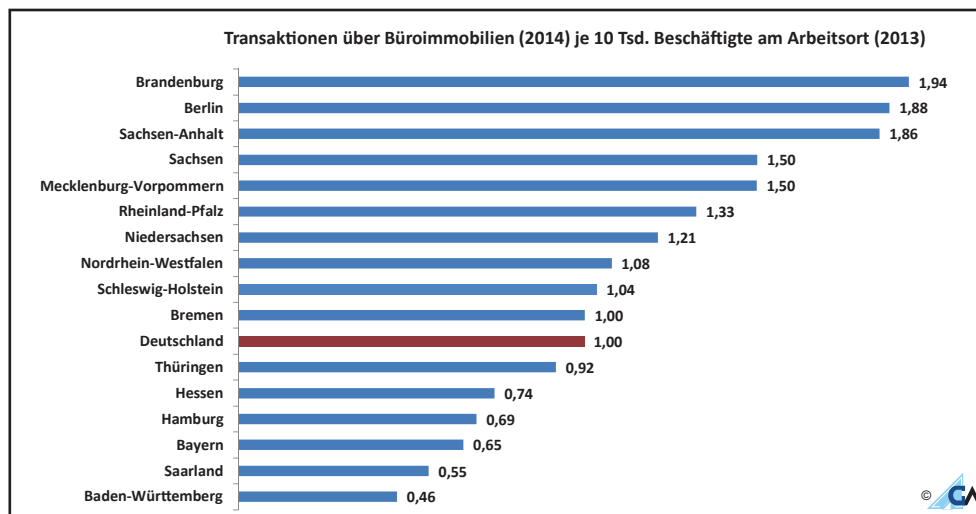


Abb. 3-117: Transaktionen über Büroimmobilien (2014) je 10 Tsd. Beschäftigte am Arbeitsort (2013)

Nach regionalen oder strukturellen Regionsgruppen ergeben sich folgende Kernaussagen zur Marktintensität (Anzahl der Transaktionen je 10 Tsd. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, **Abb. 3-118**).

- In größeren Mittelstädten (etwa 50 Tsd. Einwohner) und in Großstädten ist die Marktintensität höher als in anderen Städte-kategorien oder Landgemeinden.
- In großen Großstädten liegt die Marktintensität unter der von größeren Mittelstädten.
- In den östlichen Bundesländern ist die Marktintensität etwa dreimal so hoch wie in den südlichen Ländern.
- In Regionen mit stabiler und steigender Bevölkerungsentwicklung werden je 10 Tsd. Beschäftigte weniger Büroimmobilien veräußert als in Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen.

Geldumsatz je Transaktionsfall

In den Bau und Erwerb von Büroimmobilien wird vor dem Hintergrund der Erzielung von Einnahmen oder zur eigenen Nutzung investiert. Die Investition in eine Büroimmobilie zur eigenen Nutzung erfolgt wiederum vor dem Hintergrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen gegenüber den bei einem gemieteten Objekt eingesparten Kosten.

Insoweit ist der Wert einer solchen Immobilie einerseits von den Investitionskosten für den Bau oder Erwerb und andererseits von den (ggf. auch eingesparten) Kosten für die Anmietung abhängig. Der Erwerb einer Büroimmobilie ist auf die Erreichung einer Rendite, die dem Risiko des Kapitaleinsatzes entspricht, und mittel- bis langfristig ausgerichtet.

Marktintensität bei Büroimmobilien				
		Anzahl der Transaktionen über Büroimmobilien (2014)	Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz (2013)	Anzahl der Transaktionen je 10 Tsd. Beschäftigte
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	740	6.476.100	1,14
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	450	5.125.600	0,88
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	220	1.762.100	1,25
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	40	449.700	0,89
	Kleinstädte und Landgemeinden	1.480	15.460.100	0,96
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	900	5.508.300	1,63
	Norden	500	4.672.800	1,07
	Westen	1.020	10.044.900	1,02
	Süden	510	9.047.700	0,56
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	430	3.185.500	1,35
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	740	5.949.200	1,24
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	640	8.086.900	0,79
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	800	8.700.800	0,92
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	320	3.351.300	0,95

Abb. 3-118: Anzahl der Transaktionen (2014) je 10 Tsd. Beschäftigte nach Regionen (2013)

Die Verknüpfung der Indikatoren „Anschaffungskosten“ und aus der Immobilie erzielbare „Nettoeinnahmen“ ergibt die Rendite. Es existieren gleichwohl eine Vielzahl an unterschiedlichen Renditebegriffen, je nachdem, ob eine statische oder über den Zeitverlauf dynamische Betrachtungsweise gewählt wird, ob und welche subjektiven Faktoren wie Steuersätze und Modalitäten der Immobilienfinanzierung mit betrachtet werden. Als Bruttoanfangsrendite wird z. B. der Quotient aus den anfänglichen Bruttojahreseinnahmen und der Anfangsinvestition als Nettokaufpreis (d. h. ohne Transaktionskosten) bezeichnet.

Ein genaueres Maß ist der Liegenschaftszinssatz (s. auch Kapitel 5.3, Seite 153). Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Kaufinvestition, die Nettoeinnahmen und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie. Er spiegelt die langfristigen Renditeerwartungen des Investors bezogen auf die von ihm erworbene Immobilie wider und wird von den Gutachterausschüssen objektbezogen ermittelt. Die in diesem Bericht verwendeten Liegenschaftszinssätze sind mittlere Werte, bezogen auf die jeweiligen Kreise bzw. Subkreise.

Eine Darstellung des mittleren Preisniveaus, bezogen auf den Quadratmeter Büronutzfläche, liegt den Gutachterausschüssen in der Regel aufgrund fehlender Daten zu den Nutzflächen nicht vor.

Um dennoch Aussagen über den Büroimmobilienmarkt treffen zu können, wird der Geldumsatz je Transaktionsfall in Gebieten betrachtet, bei denen mehr als 5 Transaktionen je Jahr stattgefunden haben. In solchen Gebieten sind Aussagen über den Markt der Büroimmobilien möglich.

Im Jahr 2014 wurde deutschlandweit je Transaktion über Büroimmobilien ein Geldumsatz von 970.000 Euro registriert. An dem Verlauf der mittleren Geldumsätze je Fall wird erkennbar, dass sich dieser Betrag im Zeitablauf von 580.000 Euro im Jahr 2009 auf 970.000 Euro im Jahr 2014 nahezu stetig erhöht hat (**Abb. 3-119** und **Abb. 3-120**). Bei dem angegebenen Medianwert und den Perzentilwerten handelt es sich um die mittleren Kennziffern aus den Daten der Kreise bzw. Subkreise; dabei kann es z. B. vorkommen, dass die Maximumwerte noch erheblich über den Werten des 95. Perzentils liegen; hierbei handelt es sich dann um den Verkauf einzelner Büroimmobilien zu sehr hohen Preisen.

Geldumsatz je Transaktionsfall in Tsd. Euro *)			
Jahr	Median	Perzentil 05	Perzentil 95
2009	580	90	4.745
2010	635	110	7.845
2011	555	75	5.440
2012	665	105	6.345
2013	935	125	10.700
2014	970	130	11.850

*) nur Gebiete mit mehr als 5 Transaktionen

Abb. 3-119: Geldumsatz je Transaktionsfall bei Büroimmobilien seit 2009

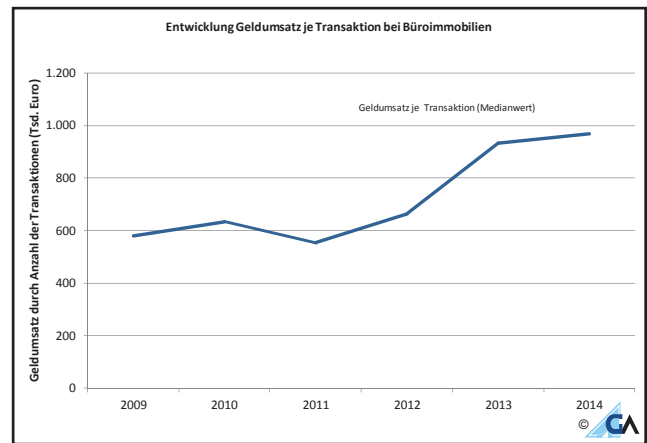


Abb. 3-120: Entwicklung des Geldumsatzes je Transaktion bei Büroimmobilien (2009 - 2014)

Die Unterscheidung der Geldumsätze je Kauffall nach regionalen oder strukturellen Regionsgruppen ergibt die folgenden Kernaussagen (**Abb. 3-121**):

- In den Großstädten zeigt sich ein erheblich höheres Preisniveau als es in den Mittel- und Kleinstädten registriert wird.
- In den östlichen und nördlichen Bundesländern wird signifikant weniger je Transaktionsfall umgesetzt als in den anderen Ländern.
- In Regionen mit sinkender Bevölkerung liegt das Preisniveau signifikant niedriger als in den Regionen mit stabiler bzw. steigender Bevölkerungsentwicklung.

Eine differenzierte Betrachtung des Geldumsatzes je Transaktionsfall zeigt die Kartendarstellung in **Abb. 3-122**.

Auch aus dieser Abbildung ist das höhere Umsatzniveau je Transaktion in den städtischen Räumen deutlich erkennbar.

Geldumsatz je Transaktionsfall für Büroimmobilien (Tsd. Euro)				
		Geldumsatz je Transaktionsfall ¹⁾ (Medianwert aus den Subkreisen)	Spanne ²⁾	
			Perzentil 05	Perzentil 95
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (etwa 500 Tsd. EW und mehr)	7.380	1.190	29.300
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	2.500	410	7.180
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	640	190	3.230
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	740	420	1.060
	Kleinstädte und Landgemeinden	380	110	2.670
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	370	110	3.320
	Norden	920	190	7.180
	Westen	1.620	200	10.040
	Süden	1.790	200	29.300
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 % je Jahr)	210	110	470
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 % je Jahr)	590	190	2.610
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 % je Jahr)	1.020	200	5.100
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 % je Jahr)	3.080	950	11.150
	deutlich steigend (0,75 % und mehr je Jahr)	6.120	2.870	29.300

¹⁾ nur Subkreis mit mehr als 5 Transaktionen, mittlerer Wert aus 2013 und 2014 ²⁾ in 90% der Subkreise

Abb. 3-121: Geldumsatz je Transaktionsfall für Büroimmobilien (2013/2014)

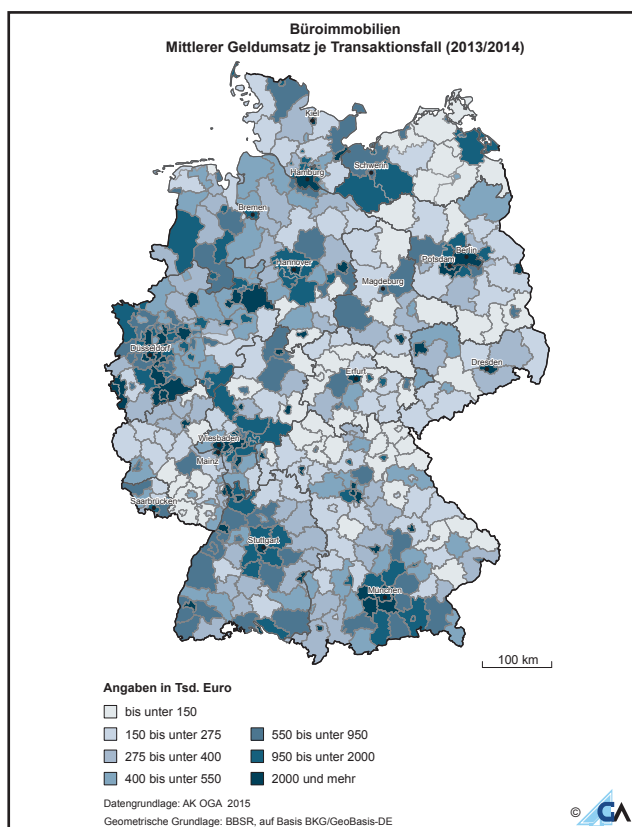


Abb. 3-122: Büroimmobilien, mittlerer Geldumsatz je Transaktionsfall (Mittelwert aus 2013/2014)

Liegenschaftszinssätze

Ein Überblick zum allgemeinen Niveau von Liegenschaftszinssätzen für Büroimmobilien kann mittels hedonischer Schätzungen aus gemeldeten Liegenschaftszinssätzen als abhängige und aus Gebietsstrukturellen Daten als unabhängige Variablen abgeleitet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben sich nicht zur Ermittlung von Verkehrswerten von Einzelgrundstücken eignen, sie sollen lediglich einen Überblick zu Strukturen und Zusammenhängen geben.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien ergibt sich nach diesen Berechnungen für ganz Deutschland im Mittel zu etwa 5,5 bis 8,0 %. Dieser Wert bezieht sich auf Städte und Kreise, bei denen von mehr als 5 Transaktionen über Büroimmobilien auszugehen ist.

Die Betrachtung nach Regionen mit unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung zeigt nachfolgende mittlere Liegenschaftszinssätze und Spannweiten (**Abb. 3-123**).

Nach Stadttypen differenziert ergibt sich die **Abb. 3-124**.

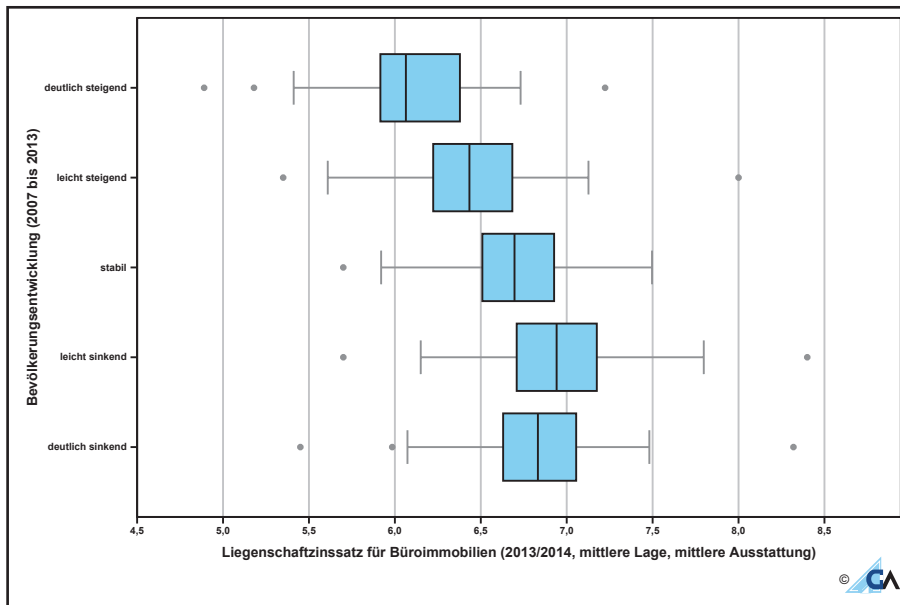


Abb. 3-123: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien 2013/2014 nach Bevölkerungsentwicklung

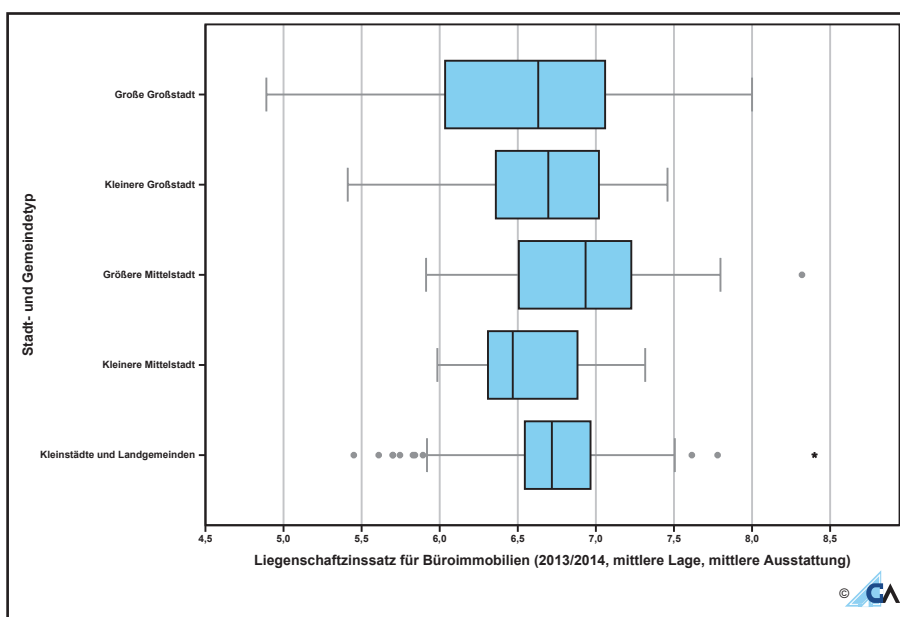


Abb. 3-124: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien 2013/2014 nach Stadt- und Gemeindetypen

Die Gutachterausschüsse der nachfolgenden Städte in Deutschland haben Liegenschaftszinssätze für Büroimmobilien abgeleitet, sie sind in **Abb. 3-125** dargestellt.

Mitgeteilte Liegenschaftzinssätze für Büroimmobilien, Großstädte (2014)			
Stadt	Liegenschaftzinssatz (%)		
	mittlerer Wert	von	bis
München	4,7	4,2	5,2
Frankfurt a. M.	5,2	3,8	7,1
Stuttgart	5,1	3,4	6,9
Dresden	6,4	2,0	11,8
Hannover	5,5	4,5	6,5
Nürnberg	7,1	k. A.	k. A.
Wiesbaden	5,4	k. A.	9,8
Braunschweig	7,2	k. A.	k. A.
Chemnitz	7,1	k. A.	k. A.
Magdeburg	5,7	3,7	8,5
Oldenburg	6,3	k. A.	k. A.
Osnabrück	6,5	k. A.	k. A.
Neuss	6,5	5,0	8,0
Ulm	6,8	6,2	7,3

Abb. 3-125: Liegenschaftzinssätze für Büroimmobilien in Städten (2014)

3.4.4 Immobilien des Einzelhandels

Definition und methodische Informationen

Einzelhandelsimmobilien stellen einen als Assetklasse bedeutsamen Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien dar. Im Jahr 2014 sind insgesamt 14,97 Mrd. Euro als Investitionen in den Kauf von Einzelhandelsimmobilien geflossen, ein Anteil von rund 8 % aller Immobilienkaufinvestitionen.

Von den Gutachterausschüssen wurden folgende wesentliche Transaktionskenngrößen zum Segment der Einzelhandelsimmobilien erhoben:

- Anzahl der Kauffälle,
- (Grundstücks-) Flächenumsatz,
- Geldumsatz,
- Preise.

Als wichtiger Hinweis ist zu beachten, dass sich die Angaben zum Flächenumsatz in der vorliegenden Publikation auch bei den Einzelhandelsimmobilien auf die Grundstücksfläche beziehen. Ein Bezug zur Verkaufs- oder Geschossfläche als gängige und etablierte Referenzgröße im Einzelhandel ist hier nicht gegeben (s. hierzu auch Kapitel 3.1, Seite 16).

Immobilien, die eine oder mehrere selbstständige Verkaufsstätten für den Einzelhandel enthalten, unterscheiden sich in vielfacher Hinsicht von einheitlich geplanten und gemanagten Großstrukturen des Einzelhandels wie z. B. Shopping- oder Fachmarktzentren. Um diesem Unterschied Rechnung zu tragen, wurden in der Datenerhebung die Immobilienkategorien

- Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser sowie
- Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren getrennt erfasst.

Die einzelnen Betriebsformate werden darüber hinaus in der vorliegenden Klassifizierung nicht gesondert berücksichtigt. Vielmehr wurde diese nur grob differenzierende Abfrage gewählt, um die Beantwortung auch jenen Gutachterausschüssen zu ermöglichen, deren Kaufpreissammlung die sachlichen Teilmärkte von Handelsimmobilien nicht sehr tief gliedert.

Des Weiteren wurde die Annahme getroffen, dass die meisten Betriebstypen in den weiter gefassten Teilmärkten aufgehen, so z. B. Supermärkte und Discounter in den „Fachmärkten“, Factory Outlets in den „Shoppingzentren“ usw. (**Abb. 3-126** u. **Abb. 3-127**).

Beispiele:



Abb. 3-126: Geschäftshäuser in der Hamburger City

(Foto: Eva Korinke)



Abb. 3-127: Shopping Center in Berlin Mitte

(Foto: Eva Korinke)

Unter Geschäftsgebäuden werden Gebäude mit einer Mischnutzung verstanden, die schwerpunktmäßig eine Einzelhandelsnutzung aufweisen. Wohnungs-, Büro- oder anderweitige Nutzungen sind für die Rendite bzw. die Flächennutzung der Immobilie von untergeordneter Bedeutung. In diese Kategorie gehen beispielsweise Ladengeschäfte des Facheinzelhandels (filialisiert oder nicht-filialisiert) ein.

Der Einbezug von Kauf- bzw. Warenhäusern mit ihrem unterschiedlichen tief bzw. breit gegliederten Fachwareangebot fächert zwar das Flächenspektrum der erstgenannten Kategorie von Einzelhandelsgebäuden stark auf. Dennoch war für die Zuordnung zu einer Gruppe hierbei der Standort- bzw. Lageaspekt ausschlaggebend. Sowohl Geschäftsgebäude als auch Kauf- und Warenhäuser lassen sich fast ausschließlich in den Zentren bzw. integrierten Lagen verorten. Aus der Perspektive sowohl der Planer und Investoren als auch der Konsumenten ist die Standortfrage im Einzelhandel das zentrale Kriterium und damit in hohem Maße wertbestimmend für Handelsimmobilien.

Eine vermutete Untererfassung der Transaktionsfälle ergibt sich dadurch, dass auch hier die Zuordnung bestimmter Immobilienarten zu den Handelsimmobilien, d.h. zu den abgefragten Kategorien „Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser“ sowie „Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren“, inhomogen ist (s. auch Kapitel 3.4, Seite 71). Nach wie vor verbleibt eine ungewisse Restgröße an Verkaufsfällen, die nicht eindeutig den Handelsimmobilien zugeordnet werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein nicht unwesentlicher Anteil an Umsätzen aufgrund intransparenter Erfassung bzw. unzureichender Informationen Eingang in die Sammelkategorie der „übrigen Immobilien“ findet.

Aus diesem Grund können die hier getroffenen Aussagen den deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt nicht in seiner Gesamtheit repräsentieren. Dennoch ist davon auszugehen, dass die vorliegenden Ergebnisse den Großteil der gehandelten Einzelhandelsimmobilien im Erhebungszeitraum 2013 und 2014 abdecken.

Der Ankauf von Grundstücken für einzelhandelsrelevante Projektentwicklungen und die spätere Errichtung von Handelsgebäuden ist in den genannten Daten nicht enthalten. Auch hier liegen den Gutachterausschüssen für eine Zuteilung der unbebauten Grundstücke zu den einzelhandelszugehörigen Nutzungen (gewerblicher oder geschäftlicher Art) in der Regel nur unzureichende Informationen vor.

Der AK OGA und seine Redaktionsstelle sind weiterhin bemüht, das momentan noch grobschicige Gerüst der Einzelhandelsdaten zu verfeinern

und für die zukünftigen Publikationen des Immobilienmarktbericht Deutschland zielgenauere Angaben zu realisieren.

Datenlage

Von den insgesamt 480 abgegrenzten regionalen Teilmärkten (Subkreise) haben 63 % Umsatzdaten zu Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern für das Berichtsjahr 2013 und 68 % für das Berichtsjahr 2014 gemeldet. Zur Kategorie der Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren liegen demgegenüber noch deutlich weniger gemeldete Daten vor: für beide Berichtsjahre nur in rund 54 % der Fälle (**Abb. 3-128**).

Während für die Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser eine im Rahmen der gesamten Befragung eher durchschnittliche Rücklaufquote zu den Umsatzdaten vorliegt, ist die Beteiligung im Segment der Fachmärkte und Zentren stark unterrepräsentiert. Im Vergleich zu den übrigen untersuchten Immobilienmärkten wird sie nur vom noch geringeren Anteil an Meldungen zu den Industriebauplätzen unterboten (44 % in 2013). Besonders hohe Beteiligungsquoten liegen demgegenüber v.a. im Bereich der Wohnimmobilien vor, so z. B. für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus oder auch für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser.

Die lückenhafte Datenbasis im Bereich der Handelsimmobilien deutet darauf hin, dass noch wesentliche Informationen oder ggf. auch passende Instrumente und Methoden für die Erfassung der relevanten Marktdaten fehlen. Oder diese

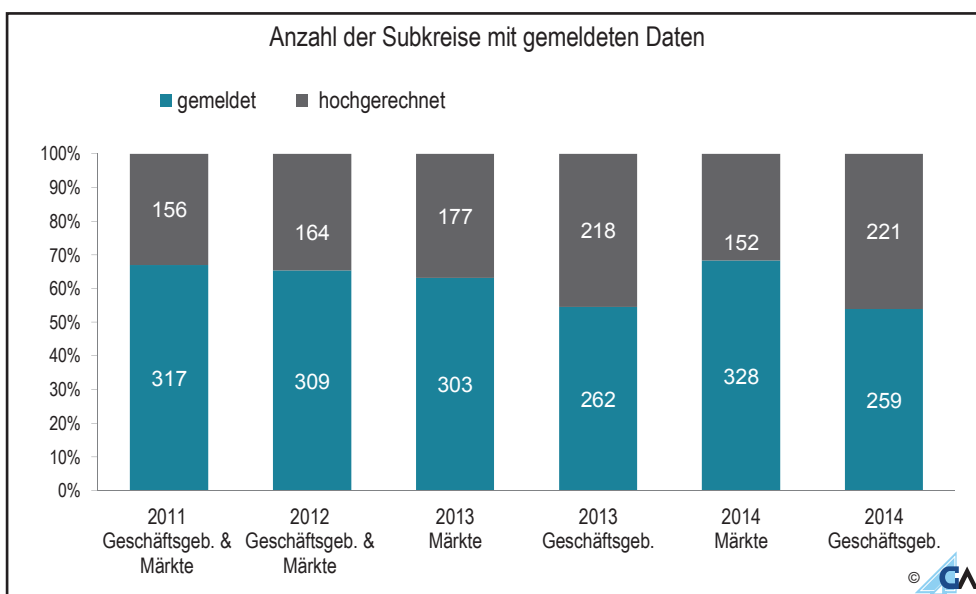


Abb. 3-128: Datenbasis: gemeldete und hochgerechnete Daten für „Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser“ sowie „Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren“

unter noch größerem Aufwand ermittelt werden müssen, um hinreichende Aussagen treffen zu können.

Für die vorliegende Auswertung wurde der Anteil an nicht gemeldeten Daten für jeden Subkreis über ein validiertes statistisches Modell geschätzt. Für die Analysen ergaben sich dennoch folgende Restriktionen:

- Die Güte des Hochrechnungsmodells wird vom Umfang und der Güte der gemeldeten Daten bestimmt. Aufgrund der zahlreichen Datenlücken im Segment der Handelsimmobilien sind die entsprechenden Schätzwerte daher mit einer größeren Ungenauigkeit behaftet. Der Teilbereich der Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren ist davon noch mehr betroffen als der Bereich der Geschäftsgebäude.
- Über die Entwicklung der Preise können Aussagen nur auf stark aggregierter Ebene getroffen werden. Analysen nach räumlich tiefer gegliederten Ebenen waren aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht möglich.

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich daher schwerpunktmäßig auf großräumigere Analyseraster wie Bundesländer und Ländergruppen sowie auf typenartige räumliche Kategorien wie die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR und die nach einer unterschiedlichen Be-

völkerungsentwicklung klassifizierten Regionen (siehe hierzu Kapitel 6).

Beteiligung nach Bundesländern

Für beide Kategorien der Handelsimmobilien liegen in den Berichtsjahren 2013 und 2014 nur für Hamburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt vollständige Umsatzmeldungen aus allen Subkreisen vor (**Abb. 3-129**). Für die Kategorie Geschäftsgebäude scheint die Beantwortung offenbar leichter gefallen zu sein: 2014 füllten immerhin sechs Bundesländer vollständig aus (Fachmärkte und Zentren demgegenüber: nur drei Bundesländer). Auf der anderen Seite konnten Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein in beiden Fällen weniger als die Hälfte ihrer Subkreise abdecken, in Teilen auch Bremen und Bayern.

Im Vergleich zur letzten Datenerhebung 2011/2012 hat sich die Beteiligung im Bereich der Handelsimmobilien insgesamt damit nur unwesentlich verändert. Deutlich gesteigert hat sich der Rücklauf aus Bayern und Rheinland-Pfalz. Abgenommen hat die Rücklaufquote währenddessen vor allem in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bremen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Umsatzmeldungen in %										
Bundesland	„Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser“					„Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren“				
	gemeldete Subkreise (%)		gemeldete Subkreise (Anzahl)		Subkreise (Gesamtanzahl)	gemeldete Subkreise (%)		gemeldete Subkreise (Anzahl)		Subkreise (Gesamtanzahl)
Berichtsjahr	2013	2014	2013	2014	2013/14	2013	2014	2013	2014	2013/14
Baden-Württemberg	18%	20%	8	5	45	11%	11%	5	5	45
Bayern	46%	54%	45	52	97	34%	25%	33	24	97
Berlin	0%	100%	0	1	1	0%	100%	0	1	1
Brandenburg	100%	100%	26	26	26	88%	88%	23	23	26
Bremen	50%	0%	1	0	2	50%	0%	1	0	2
Hamburg	100%	100%	1	1	1	100%	100%	1	1	1
Hessen	82%	79%	31	30	38	42%	53%	16	20	38
Mecklenburg-Vorpommern	63%	95%	12	18	19	68%	84%	13	16	19
Niedersachsen	100%	100%	55	55	55	100%	100%	55	55	55
Nordrhein-Westfalen	51%	58%	42	48	83	39%	41%	32	34	83
Rheinland-Pfalz	97%	100%	35	36	36	81%	81%	29	29	36
Saarland	57%	57%	4	4	7	71%	57%	5	4	7
Sachsen	46%	62%	6	8	13	69%	77%	9	10	13
Sachsen-Anhalt	100%	100%	14	14	14	100%	100%	14	14	14
Schleswig-Holstein	20%	25%	4	5	20	25%	30%	5	6	20
Thüringen	83%	96%	19	22	23	87%	74%	20	17	23
Deutschland	63,1%	68,3%	303	325	480	54,6%	54,0%	261	259	480

Abb. 3-129: Gemeldete Umsatzdaten für Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser sowie Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren in den Ländern (2013/2014)

Beteiligung nach Stadt- und Gemeindetypen

Auch in der Unterscheidung nach den verschiedenen Städte- und Gemeindetypen lässt sich feststellen, dass ein vergleichsweise größerer Informationsgehalt zu den Geschäftsgebäuden als zu den Märkten und Zentren vorliegt. Von den kleineren und großen Großstädten beteiligten sich in etwa 75 % an Datenmeldungen zu den Geschäftsgebäuden, Mittelstädte beteiligten sich zu rund 70 % und Kleinstädte und Landgemeinden meldeten zu etwa 66 %. Im Segment der Märkte und Zentren sinkt die Beteiligung auf gut 60 % bei den Großstädten, 40 bis 50 % bei Mittelstädten und 55 % bei Kleinstädten und Landgemeinden.

Betrachtet man die Herkunft der gesamten Datenmenge verteilt nach den Städte- und Gemeindetypen, so wird klar, dass das Gros der Daten aus den Kleinstädten und Landgemeinden stammt: zu mehr als zwei Dritteln tragen sie im bundesweiten Durchschnitt zum gesamten Informationsgehalt bei (siehe **Abb. 3-130** am Beispiel der Geschäftsgebäude, 2014). Gegenüber dem Norden und Osten Deutschlands verschiebt sich der Anteil im stärker verstäderten Süden und Westen deutlich hin zu den Mittel- bis kleineren Großstädten.

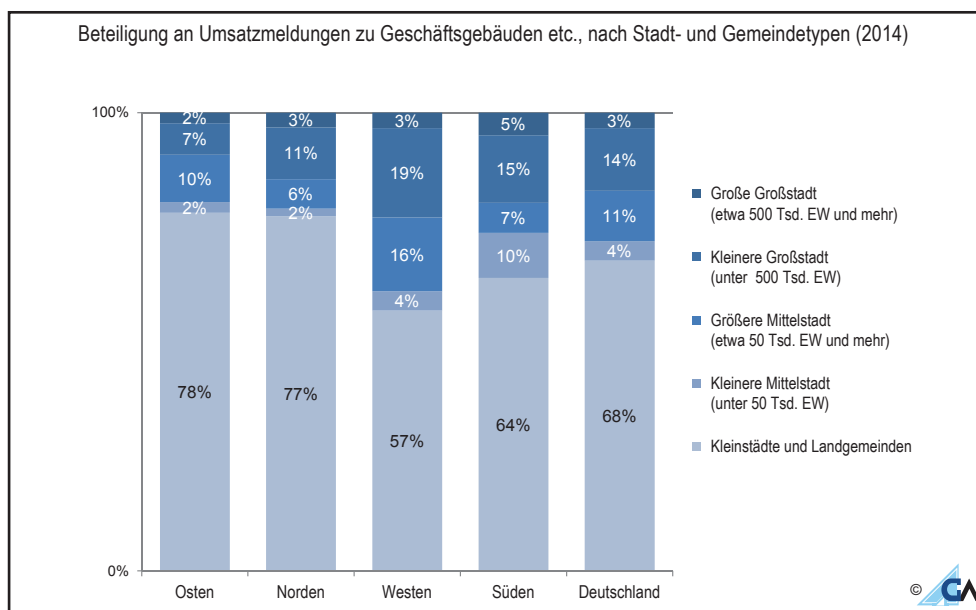


Abb. 3-130: Beteiligung an Umsatzmeldungen für Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser nach Stadt- und Gemeindetypen sowie Ländergruppen (2014)

Transaktionen, Umsätze und Investitionsintensität

Gesamtüberblick

Im Jahr 2013 sind insgesamt ca. 13,26 Mrd. Euro und im Jahr 2014 mit einem Zuwachs von 13 % rund 14,97 Mrd. Euro in den Kauf von Handelsimmobilien investiert worden. Damit deutet sich an, dass die seit 2011 erkennbare leichte Umsatzdelte von einem deutlichen Aufwärtstrend abgelöst wird (**Abb. 3-131**).

Das Investitionsvolumen in Handelsimmobilien in Deutschland macht den größten Anteil des Umsatzes aller Wirtschaftsimmobiliien aus (vgl. **Abb. 3-109**, Seite 71 unter Kapitel 3.4.2). Bezogen auf die Kategorien

- Büro- und Verwaltungsimmobilien,
- Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser,
- Fachmärkte, Fachmarktzentren, Shoppingzentren,
- Bauplätze für wirtschaftlich genutzte Immobilien,
- Teileigentum (Objekte, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz dem Teileigentum, also der gewerblich ausgerichteten Nutzung zuzuordnen sind)

zeigt sich, dass im Jahr 2014 mit ca. 9,26 Mrd. Euro im Marktsegment Geschäftsgebäude und mit ca. 5,70 Mrd. Euro im Marktsegment Fachmärkte und Zentren zusammen etwa 45 % der Kaufinvestitionen in Handelsimmobilien fließen. Das in Bürogebäude investierte Volumen (ca. 11,8 Mrd. Euro) nimmt mit einem Anteil von etwa 35 % den Platz zwei hinter den Handelsimmobilien ein (siehe Kapitel 3.4.3, Seite 72).

Die Anzahl der Kauffälle war 2014 gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig, lag aber immer noch über dem Niveau der Jahre 2011 und 2012. Währenddessen entwickelten sich Grundstücksflächenumsatz und Geldumsatz gegenläufig ins Positive. Der Geldumsatz steigerte sich dabei mit einer erheblichen Dynamik um zuletzt ca. 13 %.

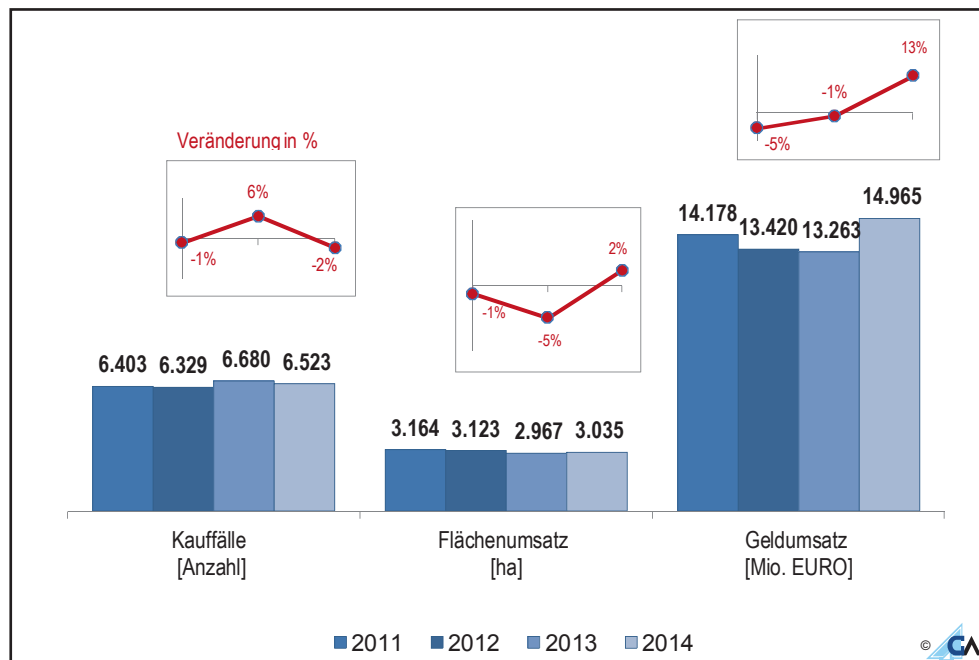


Abb. 3-131: Transaktionen und Umsätze im Handelsimmobilienmarkt 2011 - 2014

3.4.5 Detailüberblick zu Geschäftsgebäuden und Märkten / Fachmarktzentren

Die Geldumsatzsteigerung geht aktuell vor allem auf das Konto der Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser mit einer überdurchschnittlichen Zunahme von fast 22 % (**Abb. 3-132**). Dem steht

Transaktionen und Umsätze nach Bundesländern

Verteilt auf die Bundesländer ergeben sich die Transaktionen und Umsatzentwicklungen von Handelsimmobilien wie in der tabellarischen Übersicht (**Abb. 3-133**) dargestellt.

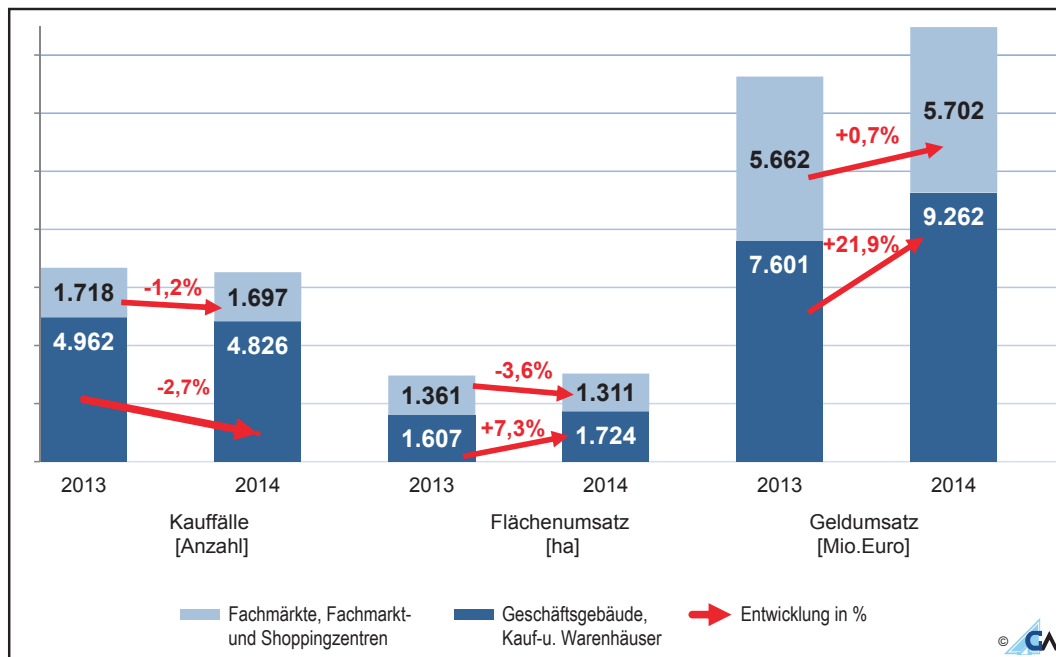


Abb. 3-132: Transaktionen und Umsätze von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäuser und Märkten/Zentren (2013 - 2014)

eine moderate Steigerung von knapp 1 % in 2014 bei den Märkten und Zentren gegenüber. Beim Flächenumsatz entwickelten sich die Märkte und Zentren leicht negativ (ca. -4 %), während die Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser ein Plus von gut 7 % verzeichneten. Hinsichtlich der Kauffälle ist hingegen keine markante Auseinanderentwicklung zu erkennen. In beiden Marktsegmenten lässt sich eine geringfügige Abnahme der Transaktionen beobachten, die sich zwischen etwa -3 % (Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser) und -1 % (Märkte und Zentren) bewegt.

Umgerechnet auf die gut 4.800 Kauffälle von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäuser in 2014 entspricht dies einem Umsatz von durchschnittlich 610.000 Euro pro Transaktion (Median). Damit liegt der Quadratmeterpreis im Schnitt bei etwa 250 Euro/m² (Median). Bei den knapp 1.700 Transaktionen von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren im Jahr 2014 liegt das rechnerische Investment mit durchschnittlich ca. 2,77 Mio. Euro pro Kauffall mehr als viermal so hoch, der Quadratmeterpreis dementsprechend bei knapp über 400 Euro/m² (Median).

Aufgrund des geringen Datenrücklaufs aus den südlichen Bundesländern sowie auch Schleswig-Holstein ist die Darstellung der absoluten Zahl der Transaktionen in **Abb. 3-134** und **Abb. 3-135** in diesen Regionen mit Ungenauigkeiten behaftet. Im Unterschied hierzu zeichnen vor allem **Abb. 3-136** und **Abb. 3-137** ein erkennbares Muster, in dem die monetären Höchstumsätze von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern über das Bundesgebiet verteilt in erster Linie in den städtischen Räumen generiert werden.

Vor allem Bayern und Nordrhein-Westfalen können 2014 Spitzenwerte des insgesamt in Handelsimmobilien investierten Kapitals verbuchen. In dem Jahr beträgt der Anteil beider Länder an den bundesdeutschen Investitionen bei Geschäftsgebäuden rund 20 % (NRW) bzw. 21 % (Bayern) und bei Märkten und Zentren etwa 15 % (Bayern) bzw. 18 % (NRW).

Einen besonders positiven Trend der Umsatzentwicklung von 2013 zu 2014 realisierte Hessen mit einer überdurchschnittlichen Steigerungsrate im Bereich der Geschäftsgebäude. In der kartographischen Darstellung des Geldumsatzes

sticht hier insbesondere das länderübergreifende Rhein-Main-Gebiet heraus, das u. a. die hessischen Großstädte Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Wiesbaden umfasst. Damit ver-

eint das Gebiet (auf hessischer Seite) über 90 % des Gesamtumsatzes von Hessen und erzielt im Mittelwert mehr als den doppelten Umsatz des landesweiten Durchschnitts.

Bundesland	Handelsimmobilien, Geldumsatz (in Mio. Euro)		Geldumsatz pro Quadratmeter* (in Euro)	
	Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser	Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren	Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser	Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren
	2014	2014	2014	2014
Baden-Württemberg	794,5	820,5	920	685
Bayern	1942,0	878,5	1.105	580
Berlin	322,5	77,5	2.425	870
Brandenburg	326,0	118,5	275	195
Bremen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Hamburg	1263,0	286,5	3.470	1.440
Hessen	1309,5	336,0	1.935	580
Mecklenburg-Vorpommern	122,0	177,5	80	265
Niedersachsen	233,5	441,0	590	285
Nordrhein-Westfalen	1802,0	1019,5	550	575
Rheinland-Pfalz	332,0	804,5	100	455
Saarland	28,0	26,0	145	270
Sachsen	371,0	223,0	150	200
Sachsen-Anhalt	63,5	82,5	205	100
Schleswig-Holstein	235,5	182,0	440	395
Thüringen	36,0	212,0	190	335

* Hinweis: Die Flächenangabe bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abb. 3-133: Geldumsatz von Handelsimmobilien in den Ländern (2014)

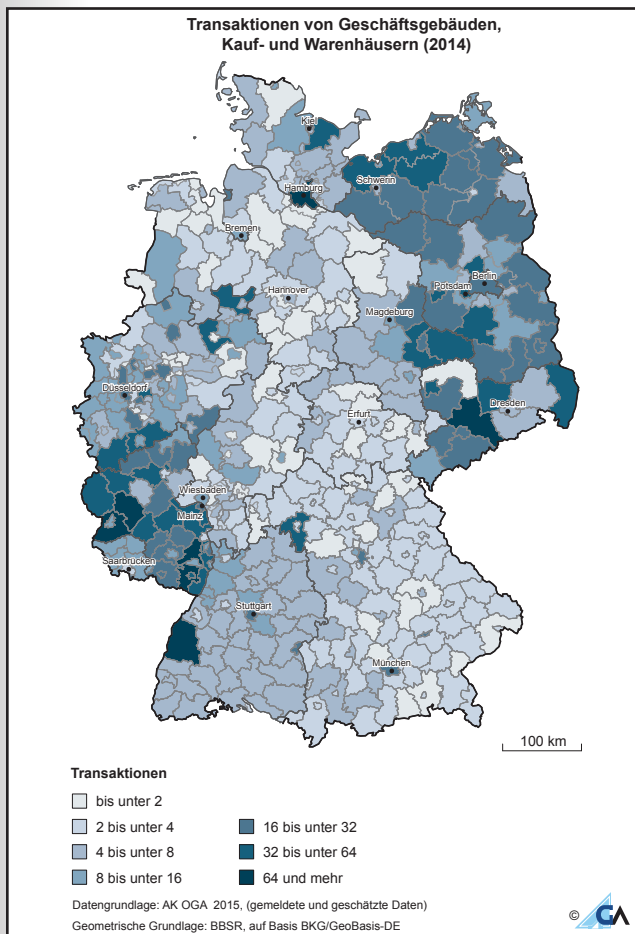


Abb. 3-134: Anzahl der Transaktionen von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern (2014)

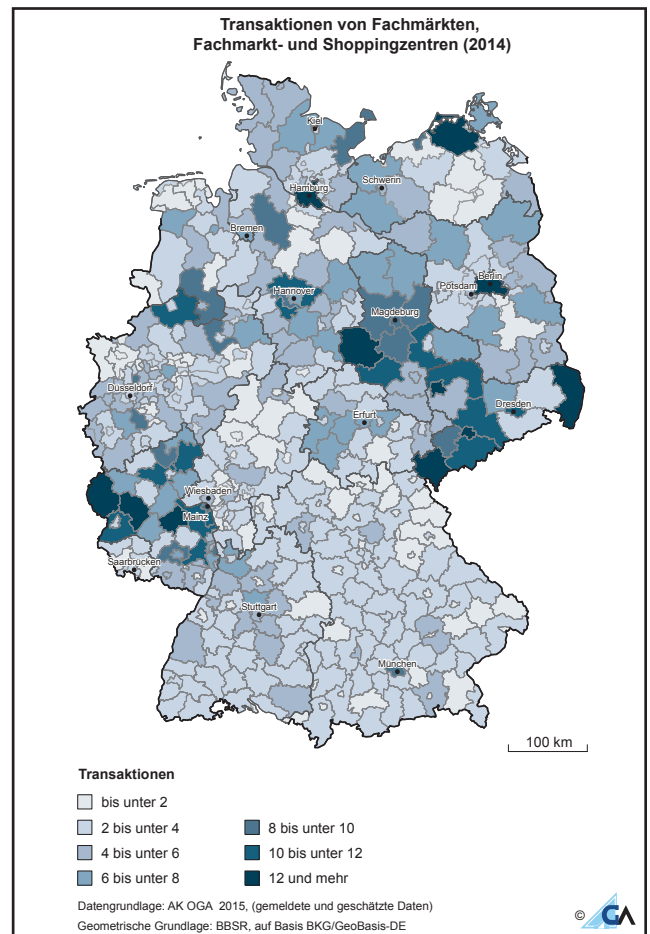


Abb. 3-135: Anzahl der Transaktionen von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren (2014)

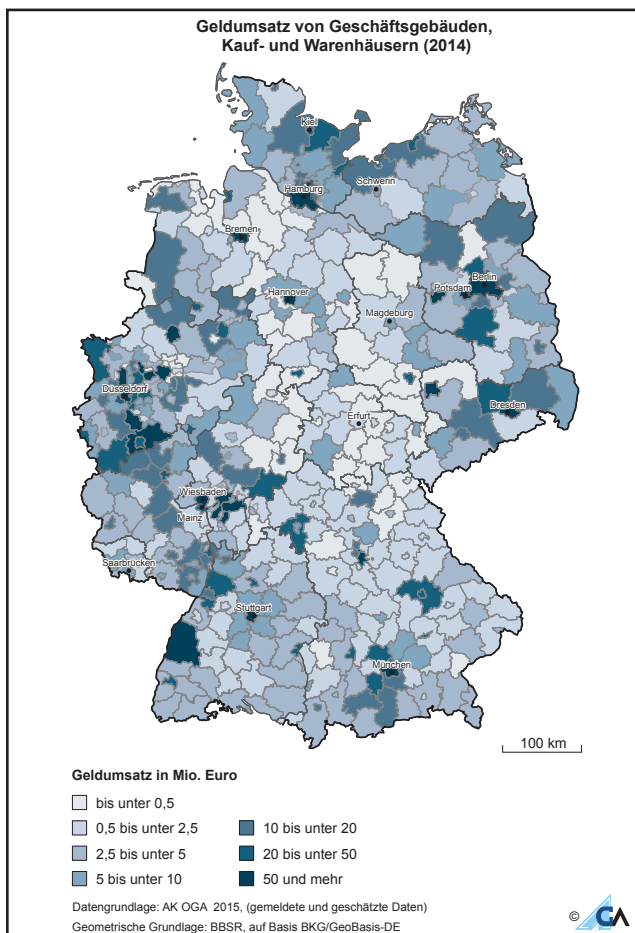


Abb. 3-136: Geldumsatz von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern (2014)

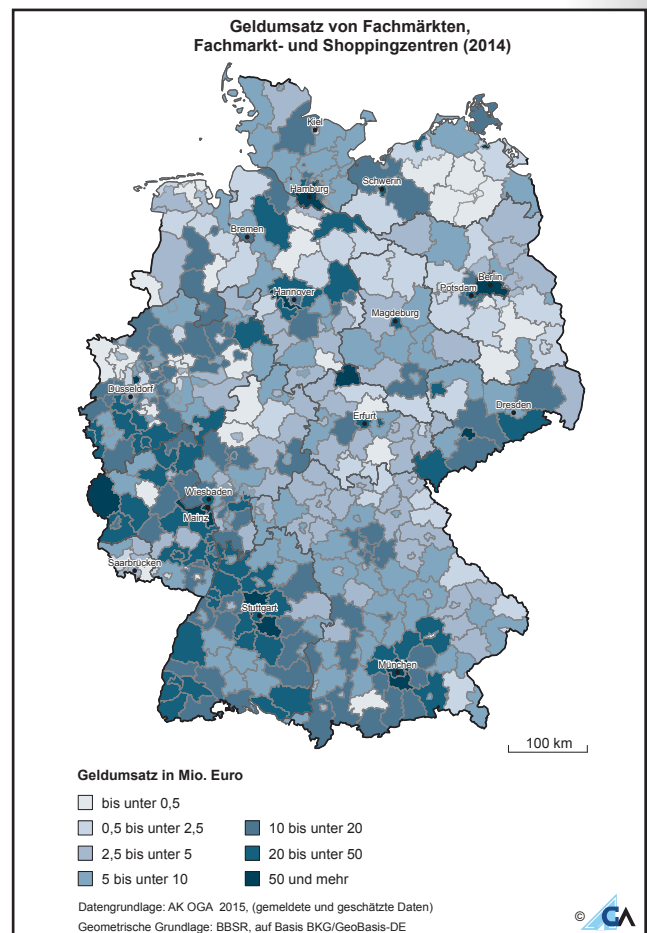


Abb. 3-137: Geldumsatz von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren (2014)

Die beiden Assetklassen Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser und Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren variieren deutlich in der Spanne zwischen Minimum- und Maximumwerten des Geldumsatzes, der in den einzelnen Regionen erzielt wurde. Die Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser weisen dabei eine wesentlich größere Standardabweichung auf. So ist die Streuung der Umsatzmeldungen in Bayern (und auch in Hessen) am größten. Bei den Märkten und Zentren streuen die Umsatzwerte erheblich weniger, so dass zwischen den Bundesländern geringere Unterschiede für die Investitionssummen je Region bestehen. Für 2014 wurden hier Maximalwerte von knapp 290 Mio. Euro in Hamburg erreicht.

Die Hansestadt kommt auf den höchsten Geldumsatz pro Quadratmeter in beiden Marktsegmenten. Hamburg profitierte zuletzt zudem von einer im Vergleich aller Bundesländer überdurchschnittlichen Steigerung des Geldumsatzes von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren bei gleichzeitig leicht rückläufigen Flächenumsätzen. Andere Länder, die trotz abnehmendem Flächenumsatz ebenfalls ein Plus beim Geld-

umsatz verbuchten, sind Baden-Württemberg, Thüringen und Sachsen-Anhalt.

Betrachtet man den Anteil der Transaktionen von Geschäftsgebäuden an allen Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien, liegt dieser bundesweit bei durchschnittlich 12 % (von Märkten und Zentren: bei rd. 5 %). In den Flächenländern Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz steigt das Verhältnis auf weit über ein Drittel an (**Abb. 3-138**). Den prozentual geringsten Anteil von Handels- an Wirtschaftsimmobilientransaktionen verzeichnen in beiden Segmenten Berlin, Hessen und Bayern.

In **Abb. 3-139** tritt nochmals deutlich der Unterschied zwischen dem städtischen und dem ländlichen Kontext hervor: je verdichteter die Siedlungsstruktur, desto geringer ist der Transaktionsanteil von Handelsimmobilien an den Wirtschaftsimmobilien insgesamt.

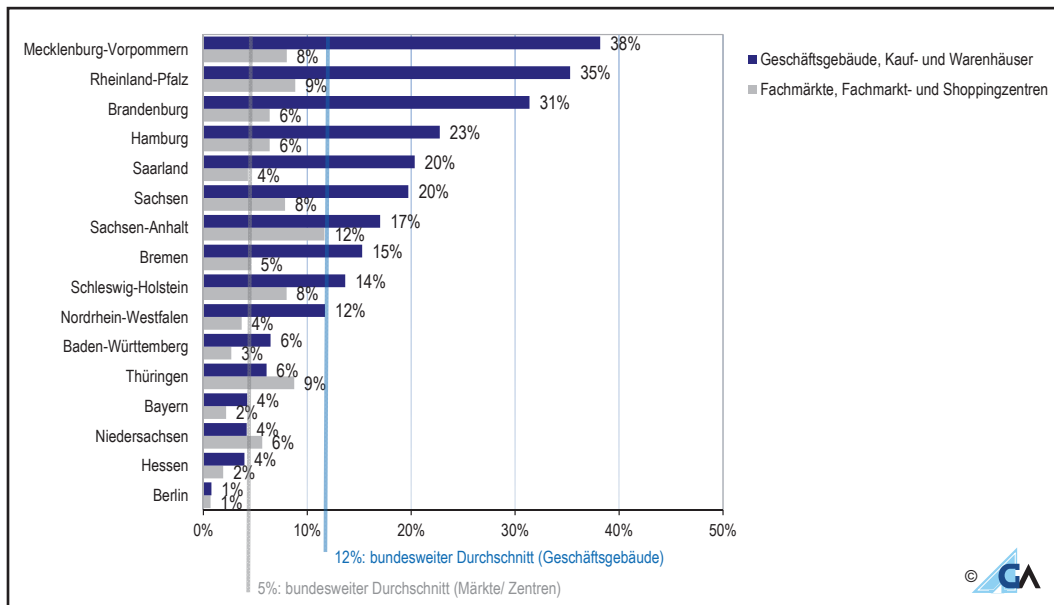


Abb. 3-138: Anteil der Transaktionen von Handelsimmobilien an allen Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien in den Ländern (2014)

Investitionsintensität nach Städten, Stadttypen und demographischer Entwicklung

Im deutschlandweiten Schnitt wechselten 2014 pro Einwohner rund 0,2 m² (Geschäftsgebäude) bzw 0,25 m² (Märkte und Zentren) einzelhandelsrelevante Grundstücksfläche den Eigentümer im Rahmen eines Verkaufsprozesses. Je 1 Mio. Einwohner wurden etwa 78 Transaktionen von Geschäftsgebäuden und 28 Transaktionen von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren registriert. Umgerechnet auf jeden Einwohner ergibt dies einen Umsatz von ca. 59 Euro pro Kopf für Geschäftsgebäude und 75 Euro pro Kopf für Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren.

Erwartungsgemäß führen die Metropolen und großen Großstädte in Deutschland die Liste der durchschnittlich teuersten Transaktionen von Geschäftsgebäuden an (Abb. 3-140). In den erstklassigen Innenstadtlagen und hochfrequentierten Einkaufslagen werden für die Geschäftshäuser pro Kauffall Spitzenpreise gezahlt. Mit rd. 137 Mio. Euro und deutlichem Abstand erzielt Frankfurt am Main 2014 den höchsten Wert, gefolgt von München (ca. 50 Mio. Euro) und Düsseldorf (ca. 30 Mio. Euro). Auf die TOP-10-Liste, die sehr volatil ist und von Jahr zu Jahr deutlichen Schwankungen unterliegt, hat es 2014 mit etwa 10 Mio. Euro ebenfalls ein Landkreis im Rhein-Main-Gebiet geschafft (Groß-Gerau).

Auch bei den Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren unterscheidet sich das Ranking in den Jahren 2014 und 2013 derart voneinander, dass mit München (ca. 12,5 Mio. in 2013) und den Landkreisen Starnberg (ca. 11,5 Mio.) sowie

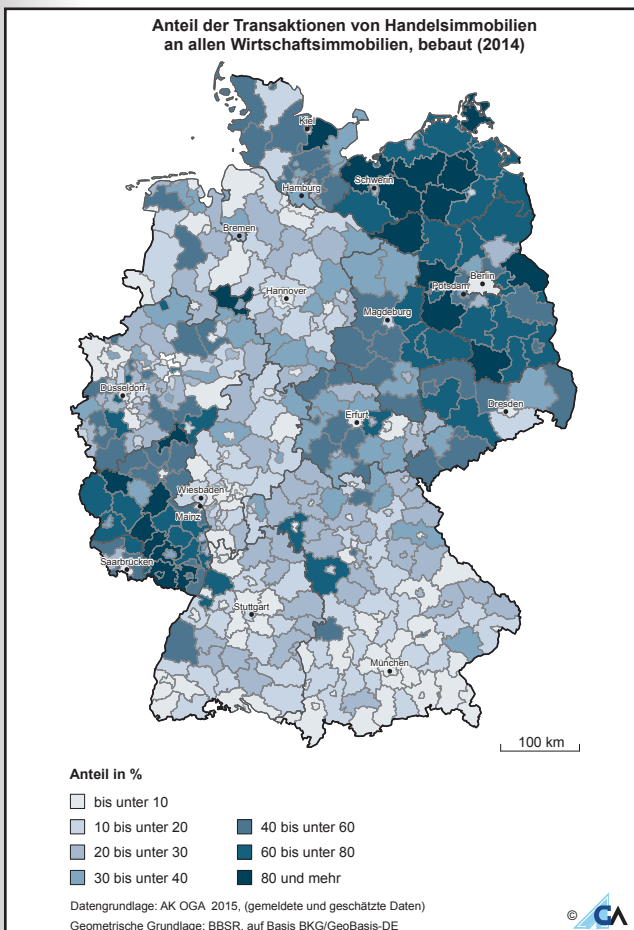


Abb. 3-139: Anteil der Transaktionen von Handelsimmobilien an allen Wirtschaftsimmobilien, bebaut (2014)

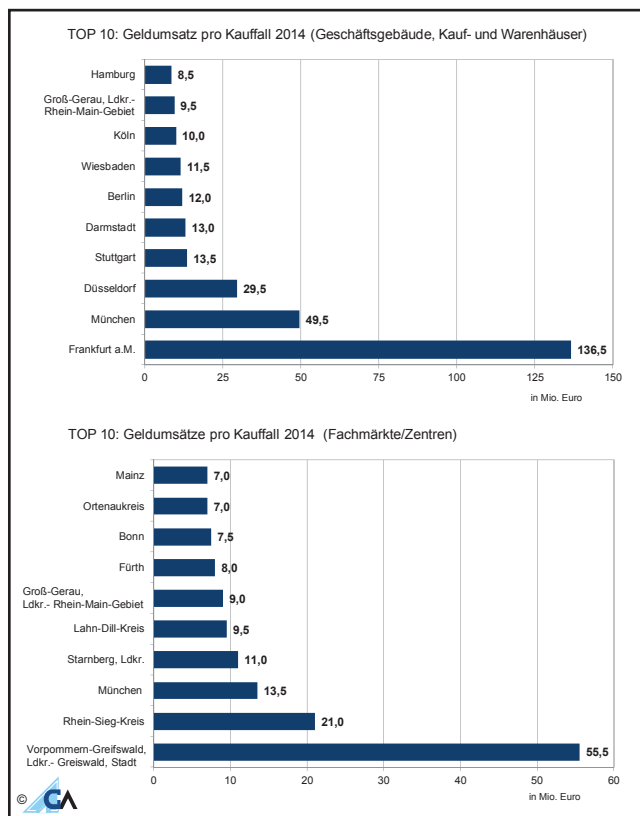


Abb. 3-140: TOP 10 der höchsten Umsätze von Handelsimmobilien pro Kauffall (2014)
 Anm.: Berücksichtigt wurden nur Städte mit mehr als 5 Transaktionen pro Berichtsjahr

Rhein-Sieg-Kreis (ca. 17,5 Mio.) nur drei der top-platzierten Regionen auch in beiden Jahren in der Rangliste auftauchen.

Große Großstädte haben in der Erhebung einen Anteil von 3 %, während Kleinstädte und Landgemeinden mit 69 % die Mehrheit bilden. Dennoch entfallen 55 % bis 60 % aller Geldumsätze von Geschäftshäusern und Märkten auf die großen Großstädte (**Abb. 3-141**). Bei den Märkten und Zentren stellen dagegen die Kleinstädte und Landgemeinden die umsatzstärkste Gruppe dar, annähernd proportional zu ihrer realen Verteilung.

Die in einem Subkreis vorhandene Kaufkraft erweist sich in den durchgeführten statistischen Modellrechnungen als starker Einflussfaktor zur Erklärung des Geldumsatzes (s. Kapitel 3.2, Seite 24).

Für die vergleichende Betrachtung der unterschiedlichen geografischen und typologischen Räume in Deutschland wurde die Kaufkraft daher als Indikator herangezogen.

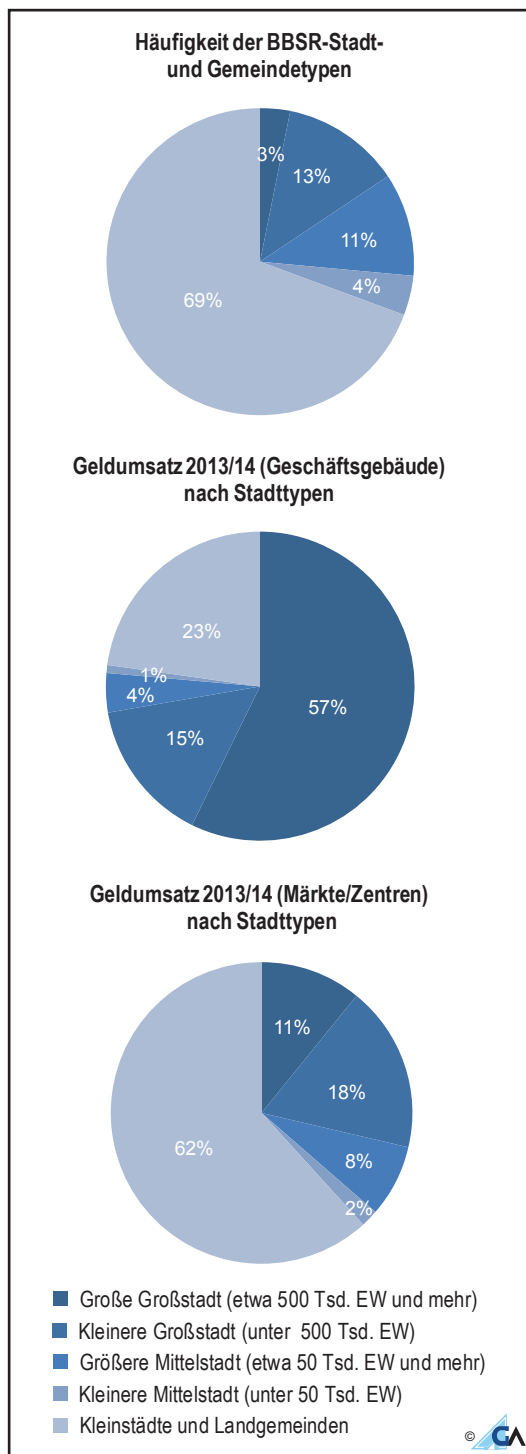


Abb. 3-141: Geldumsatz von Handelsimmobilien im Vergleich der Stadttypen

Berechnet wird der Indikator als Verhältnis von Geldumsatz (hier: von Handelsimmobilien) und Kaufkraft in der Region:

$$\frac{\text{Geldumsatz (Mio. Euro)}}{\text{Kaufkraft (2013) (Mio. Euro)}} \times 100 = \text{Investitionsintensität (in \%)}$$

Abb. 3-142 und **Abb. 3-143** veranschaulichen den Anteil des Geldumsatzes von Geschäftsgebäuden sowie von Märkten und Zentren an der jeweiligen Kaufkraft im bundesweiten Vergleich. Weitere Informationen zum bundesweiten Kaufkraftindex werden in Kapitel 6.3.4, Seite 176 beschrieben.

Differenziert nach den verschiedenen Raumkategorien (**Abb. 3-144** und **Abb. 3-145**) lassen sich in Bezug auf die Investitionsintensität folgende Schlussfolgerungen ziehen (Grundlage bilden Mittelwerte der Umsatzkennzahlen 2013/2014):

- Im Bereich der Geschäftsgebäude sind die Handelsimmobilienumsätze in der Relation zur Kaufkraft in den großen Großstädten am höchsten. Tendenziell sinkt der Anteil mit abnehmender Größe der Stadt. Sehr deutlich wird die Größenordnung, wenn man das in Handelsimmobilien investierte Geldvolumen auf die Einwohner umlegt: in diesem Vergleich erreichen die großen Großstädte mit durchschnittlich 348 Euro je Einwohner den dreifachen Wert der kleineren Großstädte und den mehr als neunfachen der Kleinstädte und Landgemeinden.

- Im Segment der Fachmärkte-, Fachmarkt- und Shoppingzentren verkehrt sich dieses Muster dahingehend, dass die kleineren Mittelstädte den höchsten Umsatzanteil in der kaufkraftbezogenen Gegenüberstellung messen. Dieser Anteil nimmt mit der Größe der Stadt nicht zu, sondern vielmehr ab. Mit 115 Euro Geldumsatz je Einwohner im Maximum (kleinere Mittelstädte) und 36 Euro im Minimum (große Großstädte) sind die Spannweiten zwischen den einzelnen Stadttypen weitaus geringer als bei den Geschäftsgebäuden.
- Im Analyseraster der großräumigen Ländergruppen zeigen sich nur geringfügige Abweichungen von den Mittelwerten des Geldumsatzes im Bundesdurchschnitt.
- Die demografische Entwicklung scheint bei der Frage nach Allokationszielen von Immobilieninvestments eine entscheidende Rolle für Investoren zu spielen. Die insgesamt 27 Regionen mit deutlicher Bevölkerungszunahme, d. h. mehr als 0,75 % pro Jahr, vereinen einen überproportionalen Anteil des einwohner- wie auch des kaufkraftbezogenen Geldumsatzes (**Abb. 3-144**). Dies ist der Fall in beiden Marktsegmenten. Insofern die

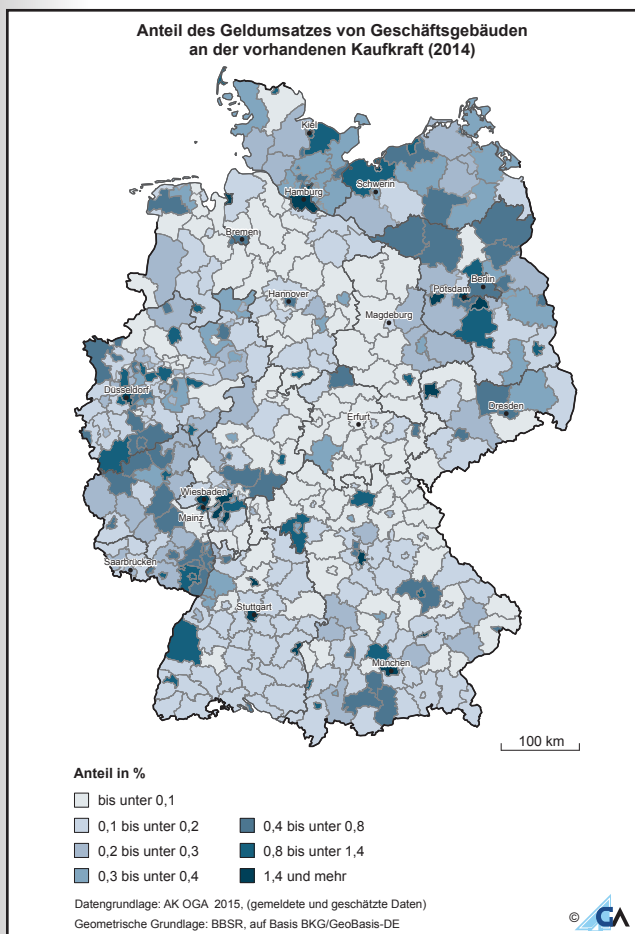


Abb. 3-142: Anteil des Geldumsatzes von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern an der Kaufkraft (2014)

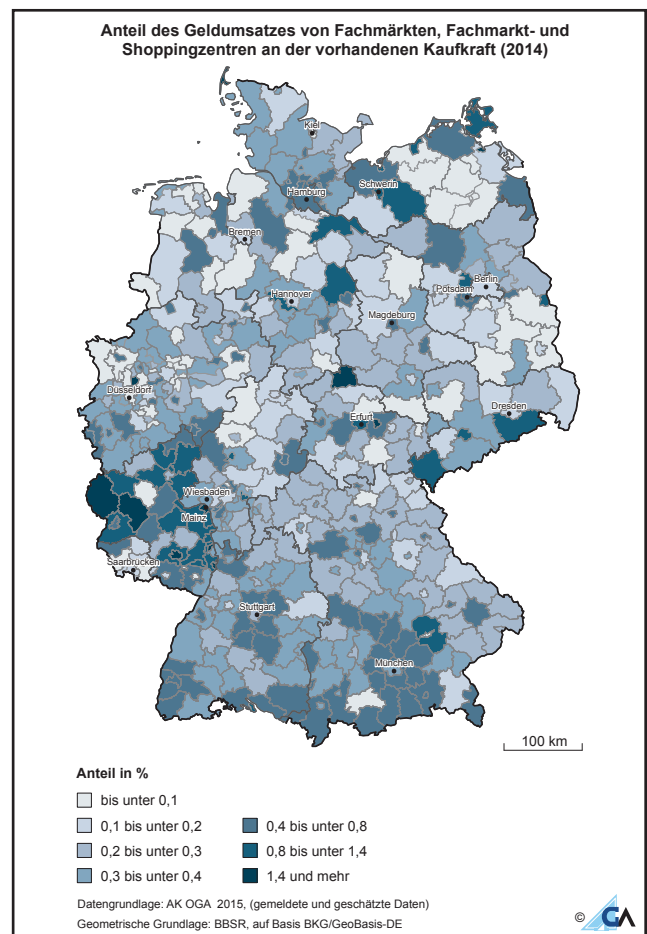


Abb. 3-143: Anteil des Geldumsatzes von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren an der Kaufkraft (2014)

	Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser					
		Anteil Geldumsatz an Kaufkraft* (in %)	Spanne		Geldumsatz (in Euro) je Einwohner *	Häufigkeits- verteilung insgesamt
			von	bis		
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (500 Tsd. EW und mehr)	1,51%	0,00%	4,91%	348,28	3%
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	0,53%	0,00%	3,36%	113,95	13%
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	0,43%	0,00%	4,75%	91,82	11%
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	0,37%	0,01%	2,15%	78,10	4%
	Kleinstädte und Landgemeinden	0,17%	0,00%	3,17%	36,32	69%
	gesamt	0,30%	0,00%	4,91%	63,53	100%
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	0,34%	0,00%	4,75%	62,82	20%
	Norden	0,28%	0,00%	3,17%	59,69	16%
	Westen	0,33%	0,00%	4,91%	73,13	34%
	Süden	0,24%	0,00%	3,42%	55,02	30%
	gesamt	0,30%	0,00%	4,91%	63,53	100%
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 %)	0,18%	0,00%	1,32%	33,81	18%
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 %)	0,22%	0,00%	4,75%	44,83	30%
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 %)	0,24%	0,00%	2,15%	48,84	29%
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 %)	0,45%	0,00%	3,24%	103,38	19%
	deutlich steigend (0,75 % und mehr)	0,88%	0,06%	4,91%	198,15	6%
	gesamt	0,30%	0,00%	4,91%	63,53	100%

*Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf den Mittelwert 2013/2014 aus den jeweiligen Subkreisen.

	Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren					
		Anteil Geldumsatz an Kaufkraft* (in %)	Spanne		Geldumsatz (in Euro) je Einwohner *	Häufigkeits- verteilung insgesamt
			von	bis		
Stadt- und Gemeindetyp	Große Großstadt (500 Tsd. EW und mehr)	0,16%	0,92%	0,70%	36,37	3%
	Kleinere Großstadt (unter 500 Tsd. EW)	0,46%	0,00%	7,30%	98,44	13%
	Größere Mittelstadt (etwa 50 Tsd. EW und mehr)	0,56%	0,00%	5,55%	113,31	11%
	Kleinere Mittelstadt (unter 50 Tsd. EW)	0,54%	0,00%	2,47%	115,30	4%
	Kleinstädte und Landgemeinden	0,32%	0,00%	6,25%	65,98	69%
	gesamt	0,36%	0,00%	7,30%	76,30	100%
Ländergruppen nach geografischer Lage	Osten	0,37%	0,00%	5,55%	68,59	20%
	Norden	0,28%	0,00%	3,93%	60,30	16%
	Westen	0,43%	0,00%	7,30%	92,54	34%
	Süden	0,33%	0,00%	3,70%	71,54	30%
	gesamt	0,36%	0,00%	7,30%	76,30	100%
Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung	deutlich sinkend (bis unter -0,75 %)	0,31%	0,00%	7,30%	60,99	18%
	leicht sinkend (-0,75 bis unter -0,25 %)	0,26%	0,00%	1,97%	54,21	30%
	stabil (-0,25 bis unter 0,25 %)	0,43%	0,00%	6,82%	90,33	29%
	leicht steigend (0,25 bis unter 0,75 %)	0,44%	0,00%	5,55%	95,26	19%
	deutlich steigend (0,75 % und mehr)	0,48%	0,00%	1,29%	107,19	6%
	gesamt	0,36%	0,00%	7,30%	76,30	100%

*Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf den Mittelwert 2013/2014 aus den jeweiligen Subkreisen.

Abb. 3-144: Verhältnis des Geldumsatzes von Handelsimmobilien zur Kaufkraft und zu Einwohnern (Mittel 2013/2014)

heran gezogenen Indikatoren inhaltlich eine abhängige Größe der Bevölkerungszahl- und entwicklung sind, verwundert dieser Zusammenhang nicht. Eine geringe oder schrumpfende Einwohnerzahl schränkt zwangsläufig auch die Kaufkraft der wohnhaften Bevölkerung innerhalb der Region ein.

wicklung gibt. Je positiver die demographische Entwicklung der Region, desto höhere Transaktionspreise werden im Durchschnitt erzielt (s. **Abb. 3-146**).

Statistisch lässt sich jedoch auch für das im Mittel erzielte Investitionsvolumen pro Kauffall nachweisen, dass es einen signifikanten Unterschied zwischen den fünf Klassen der Bevölkerungsent-

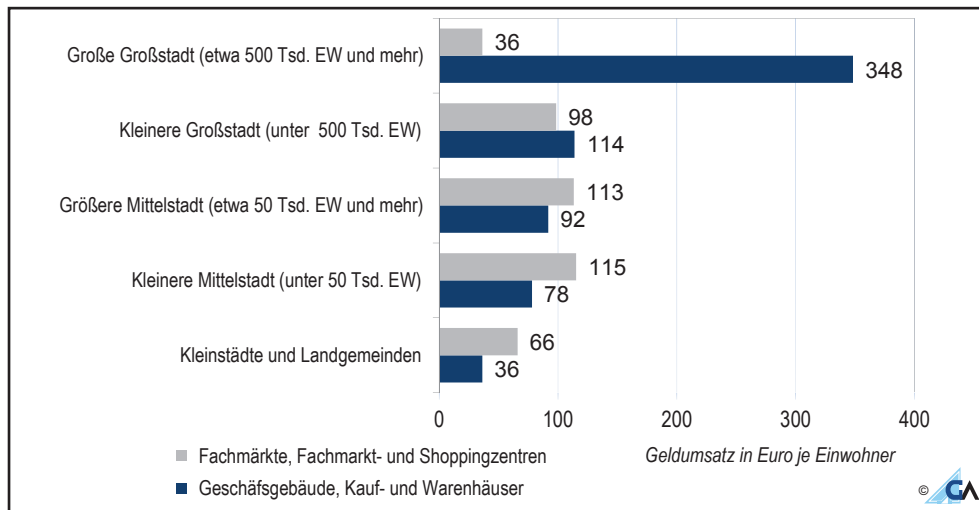


Abb. 3-145: Einwohnerbezogener Umsatz von Handelsimmobilien nach Stadt- und Gemeindetypen im Mittel (2013/2014)

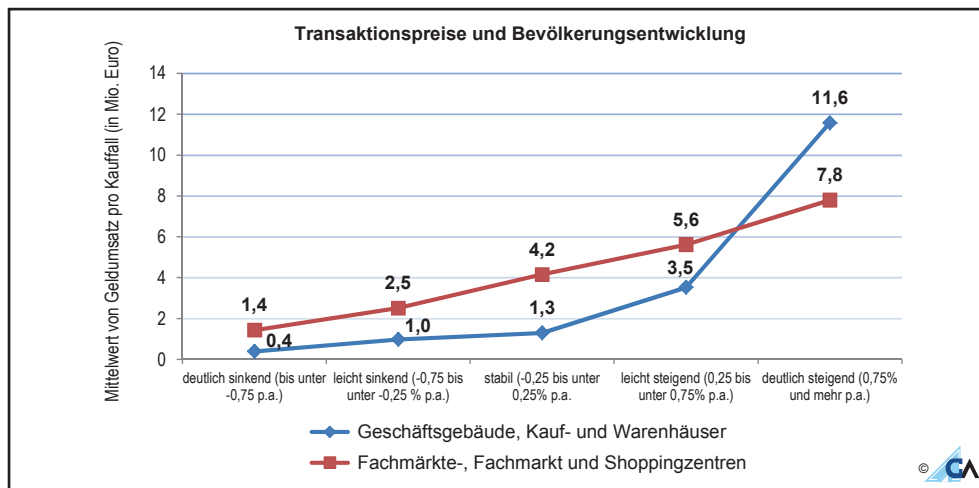


Abb. 3-146: Durchschnittliche Preise pro Transaktion und Bevölkerungsentwicklung

Preisentwicklung von Handelsimmobilien

In Bezug auf die Entwicklung der Preise im Segment der Handelsimmobilien konnten die vorliegenden Daten nur auf der obersten Aggregationsebene nach den sachlichen Teilmärkten ausgewertet werden. Für weitergehende räumliche Analysen waren die Fallzahlen zu gering. Die Aussagen zur Entwicklung der Preise sind daher nicht als repräsentativ anzusehen. Die nachfolgenden Aussagen sollten insofern nur als grobe Tendenz und insbesondere im Segment der Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren mit gebotener Vorsicht interpretiert werden.

In mindestens 85 % der in **Abb. 3-147** betrachteten Teilgruppen konnte offenbar keine Einschätzung hinsichtlich der Preisentwicklung gegeben werden („keine Angabe“).

Lässt man diese Fälle außer Acht, stuft der größte Teil der verbleibenden Gutachterausschüsse das Preisniveau im Jahr 2013 als steigend ein. Im Fachmarktsegment sehen gleiche Anteile einen Aufwärts- wie einen Stabilisierungstrend. Ein Jahr später hat sich die Wahrnehmung des Preisniveaus bereits deutlicher auseinanderentwickelt. Noch immer scheinen die Immobilienpreise von Geschäftsgebäuden 2014 eher anzuziehen, allerdings bilanziert mittlerweile knapp ein Viertel ein sinkendes Preisniveau. Im Fachmarktsegment nehmen 2014 dreimal mehr Gutachterausschüsse als zuvor eine rückläufige Preisentwicklung wahr, so dass sich Positiv- und Negativtendenz in etwa die Waage halten.

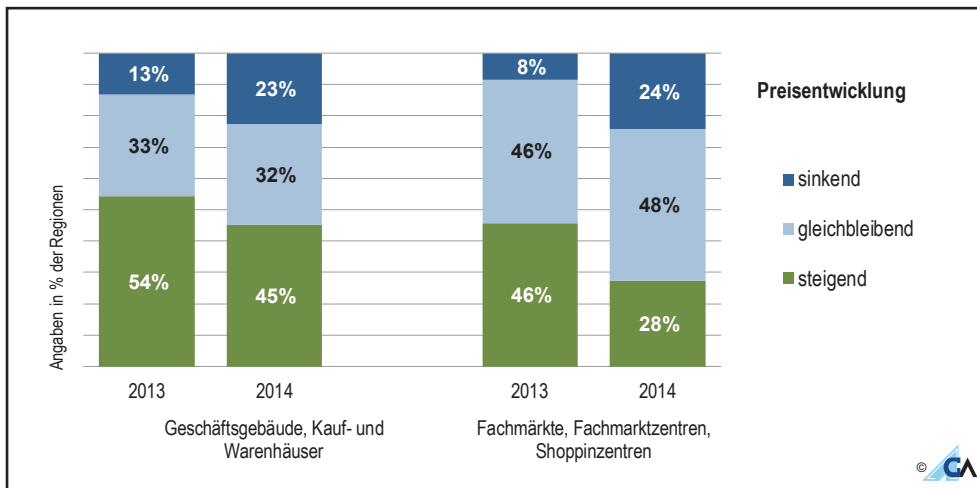


Abb. 3-147: Angaben zur Preisentwicklung von Handelsimmobilien gegenüber Vorjahr (2013/2014)



3.5 Agrar- und Forstimmobilien

3.5.1 Allgemeines

Sachliche Teilmärkte

In der Kategorie (Gesamtmarkt) der unbebauten Agrar-, Forst- und Fischereiimmobilien besteht das Segment der Agrarimmobilien aus folgenden Untersegmenten:

- Reines Agrarland
- Erwerbsgartenanbaufläche
- Ganze Höfe
- Anbauflächen für Sonderkulturen
- Besonderes Agrarland
- Sonstige Flächen

Das reine Agrarland gliedert sich weiter in:

- Ackerland (Fläche für Ackerbau)
- Grünland (Fläche für Weide-/Wiesenwirtschaft)

Im Rahmen dieses Berichts werden die Umsätze und Preisentwicklungen für Ackerland, Grünland, Forstflächen und sonstige Agrarflächen detailliert betrachtet. Unter den sonstigen Agrarflächen sind die übrigen Untersegmente der Agrarimmobilien subsumiert. Der Bereich der Fischereiimmobilien wird hier nicht betrachtet.

Datenlage

Für die deutschlandweite Untersuchung des Segmentes der Agrarimmobilien wurden von den Gutachterausschüssen

- die jährliche Anzahl der in den Kreisen bzw. Subkreisen abgeschlossenen Kaufverträge (Transaktionen),
- der jährliche Grundstücksflächenumsatz,
- der jährliche Geldumsatz,
- Angaben zu Preisen und Preisentwicklungen

erhoben.

In der nachfolgenden **Abb. 3-148** ist, bezogen auf die einzelnen Bundesländer, die Gebietsfläche angegeben, für die Umsatz- und Preisangaben durch die Gutachterausschüsse für 2014 gemeldet wurden. Insgesamt liegen für Agrarflächen (ohne Forstflächen) für 2013 und 2014 Umsatzdaten für rund 77 % der Fläche von Deutschland vor, bei den Preisangaben beträgt die Quote rd. 66 %. Fehlende Angaben wurden für diesen Bericht mittels statistischer Methoden und hedonischer Modelle jeweils auf das gesamte Bundesland hochgerechnet. Für Agrar- und Forstimmobilien wurden von Bremen keine Daten gemeldet; für Schleswig-Holstein und insbesondere Baden-Württemberg liegen nur relativ wenige Angaben vor. Für diese Bundesländer sind die in den folgenden Kapiteln getätigten Umsatz- und Preisangaben geschätzt und daher auch aus diesen Gründen mit größeren Unsicherheiten behaftet.

Nachfolgend sind die Zahl der Transaktionen, der Flächenumsatz und der Geldumsatz auf dem gesamten Markt der Agrar- und Forstimmobilien dargestellt.

Bundesland	Agrarflächen (ohne Forstflächen)	
	Umsatzangaben	Preisangaben
Baden-Württemberg	15,2%	10,0%
Bayern	58,2%	29,1%
Berlin	0,0%	100,0%
Brandenburg	100,0%	99,2%
Bremen	0,0%	0,0%
Hamburg	100,0%	100,0%
Hessen	82,9%	76,5%
Mecklenburg-Vorpommern	99,5%	98,8%
Niedersachsen	100,0%	97,9%
Nordrhein-Westfalen	83,5%	88,3%
Rheinland-Pfalz	100,0%	58,8%
Saarland	62,3%	62,3%
Sachsen	100,0%	75,5%
Sachsen-Anhalt	100,0%	100,0%
Schleswig-Holstein	37,2%	15,3%
Thüringen	100,0%	94,2%
Deutschland	77,2%	66,1%

Abb. 3-148: Datenabgabe der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche in den Ländern (2014)

Umsätze

Der Anteil der veräußerten Flächen an den gesamten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken lag im Bundesdurchschnitt im Jahr 2014 bei rund 0,8 %. Dabei zeigte sich ein deutlicher Unterschied zwischen den östlichen und den westlichen Bundesländern. Während der Anteil in den westlichen Bundesländern im Durchschnitt rd. 0,5 % betrug, lag dieser in den östlichen Bundesländern bei rd. 1,6 %, also etwa dem dreifachen Wert. Besonders hohe Anteile zeigten die Bundesländer Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern mit jeweils über 1,8 %. Im Durchschnitt waren die veräußerten Flächen in den östlichen Bundesländern deutlich größer als in den westlichen Ländern. Die nachfolgende **Abb. 3-149** gibt einen Überblick über die Anteile der veräußerten an den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen in den einzelnen Bundesländern.

Die Anzahl der Transaktionen ist bundesweit betrachtet in den Jahren 2009 bis 2013 kontinuierlich zurückgegangen und erst 2014 mit rund 124.600 Verträgen gegenüber dem Vorjahr erstmals wieder leicht um rd. 2 % angestiegen.

Die gleiche Entwicklung zeigte sich auch beim Flächenumsatz, hier lag der Anstieg von 2013 nach 2014 bei rd. 2,5 %.

Eine andere Entwicklung nahm dagegen der Geldumsatz. Während dieser trotz rückläufigen Flächenumsatzes in den Jahren 2009 bis 2013 auf einem relativ gleich bleibenden Niveau von rd.

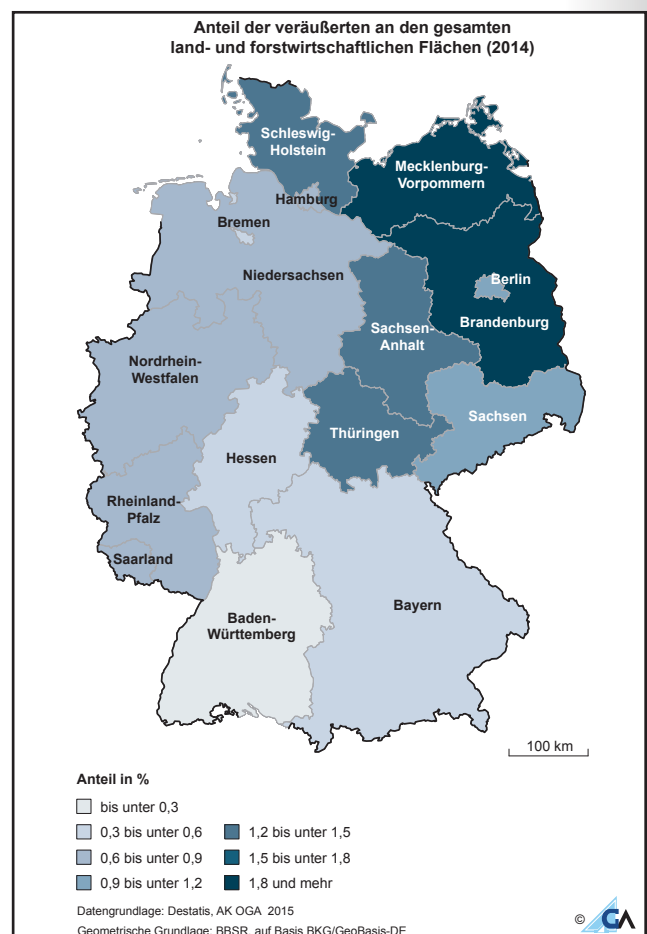


Abb. 3-149: Anteil der veräußerten an den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2014)

3,5 Mrd. Euro verharnte, stieg er nach 2014 innerhalb eines Jahres auf fast 4 Mrd. Euro und damit gegenüber dem Vorjahr um fast 15 %. Mit Blick auf den nur moderat gestiegenen Flächenumsatz ist dies ein Indiz für deutliche Preissteigerungen auf dem land- und forstwirtschaftlichen Sektor. In

den folgenden **Abb. 3-150** bis **Abb. 3-152** ist die Entwicklung der Umsätze grafisch dargestellt.

Die Abbildungen **Abb. 3-153** bis **Abb. 3-155** zeigen für Deutschland die Aufteilung der für 2014

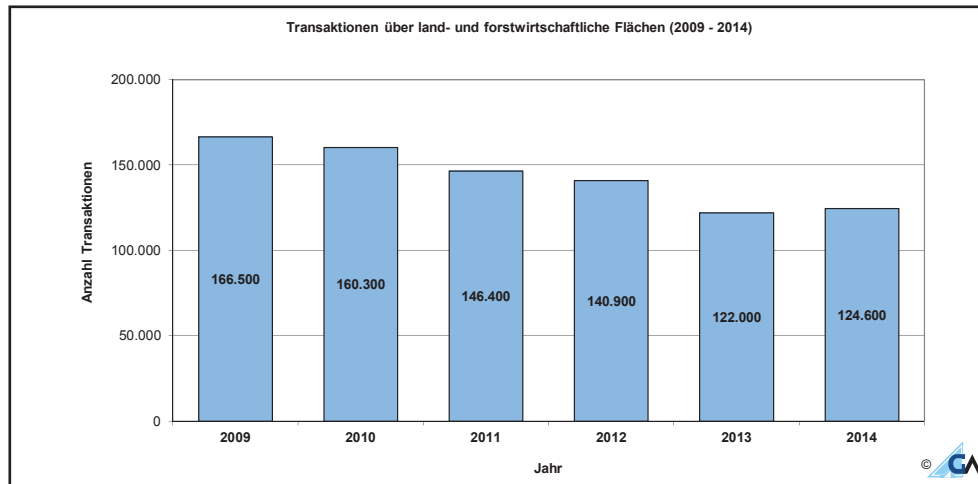


Abb. 3-150: Anzahl Transaktionen Agrar- und Forstimmobilien (2009 - 2014)

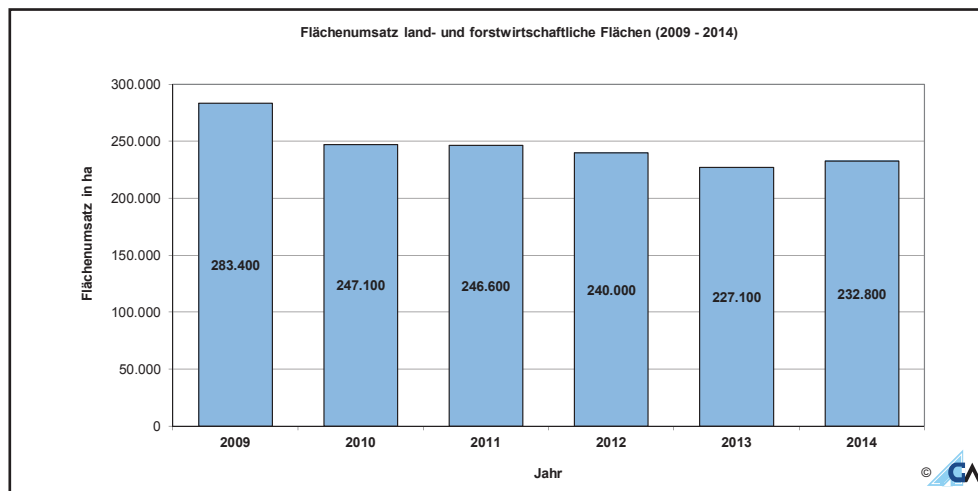


Abb. 3-151: Flächenumsatz Agrar- und Forstimmobilien (2009 - 2014)

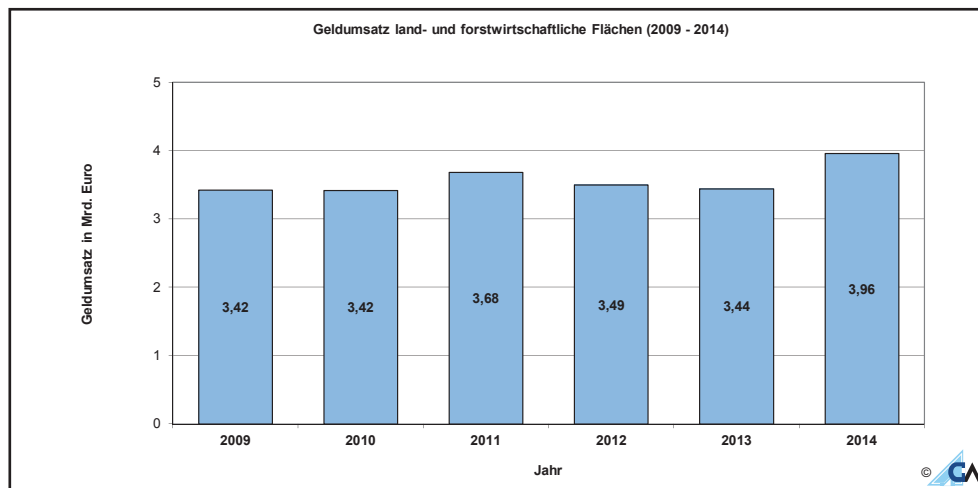


Abb. 3-152: Geldumsatz Agrar- und Forstimmobilien (2009 - 2014)

gemeldeten Umsätze auf die einzelnen Immobilienarten.

Der höchste Marktanteil bei den Umsätzen entfällt wie in den Vorjahren auf Ackerland. Während die Anteile der einzelnen Grundstücksarten an der Gesamtzahl der Transaktionen gegenüber den Vorjahren relativ konstant geblieben sind, sind beim Flächenumsatz und vor allem beim Geldumsatz die auf Ackerland entfallenden Anteile gestiegen, die Anteile aller anderen Grundstücksarten dagegen leicht gesunken. Die Nachfrage nach Ackerflächen ist demnach in vielen Regionen hoch. Es werden höhere Preise erzielt

und größere Flächen veräußert als für Grünland oder für forstwirtschaftliche oder sonstige Flächen.

Nach den Flächen für Ackerland weisen die Umsätze auf dem Teilmarkt der sonstigen Flächen mit rd. 1/4 einen - insgesamt betrachtet - beachtlichen Marktanteil bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf. Da im Bericht die sonstigen Agrarflächen eine Zusammenfassung aller übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind (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.

Im Vergleich der Teilmärkte Grünland und forstwirtschaftliche Flächen ist zu erkennen, dass bei der Anzahl der Transaktionen und beim Geldumsatz das Grünland jeweils höhere Anteile aufweist, während beim Flächenumsatz die forstwirtschaftlichen Flächen den größeren Teil einnehmen; die Verteilung ist gegenüber den Vorjahren gleich geblieben.

Die folgenden **Abb. 3-156** bis **Abb. 3-158** zeigen die Verteilung der Transaktionen, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes in den Bundesländern auf die einzelnen Immobilienarten.

Die mit Abstand meisten Transaktionen bei den Agrar- und Forstimmobilien wurden 2014 im südlichen Bundesgebiet getätigt, wobei diese Anzahl hier zu rund 1/3 von den sonstigen Agrarflächen getragen wurde. In Rheinland-Pfalz ist entgegen dem bundesweiten Durchschnitt der Anteil der sonstigen Agrarflächen an der Gesamtanzahl sogar größer als der Anteil von Ackerland. Auch in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen zeigt sich bei der Verteilung der Transaktionen bezüglich der sonstigen Agrarflächen mit einem Anteil von jeweils rund 1/3 ein ähnliches Bild. Bezogen auf die Gesamtanzahl der Transaktionen im eigenen Bundesland haben in Sachsen-Anhalt die Ackerlandflächen mit rund 56 % den mit Abstand größten Anteil im Vergleich der Bundesländer.

Im Hinblick auf die Fläche wurden im Jahr 2014 in den östlichen Bundesländern die höchsten Umsätze erzielt. Im Land Brandenburg mit dem größten Flächenumsatz bei den Agrar- und Forstimmobilien in Deutschland zeigt sich wiederum, dass der Teilmarkt der sonstigen Agrarflächen daran einen Anteil von rund 35 % hat, ebenso wie Ackerland. Auch in Niedersachsen liegt der Anteil der sonstigen Flächen und von Ackerland bei jeweils ca. 1/3 des Flächenumsatz-

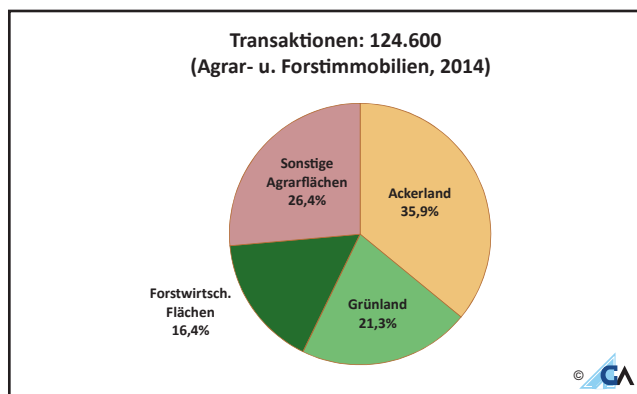


Abb. 3-153: Verteilung der Transaktionen (2014)

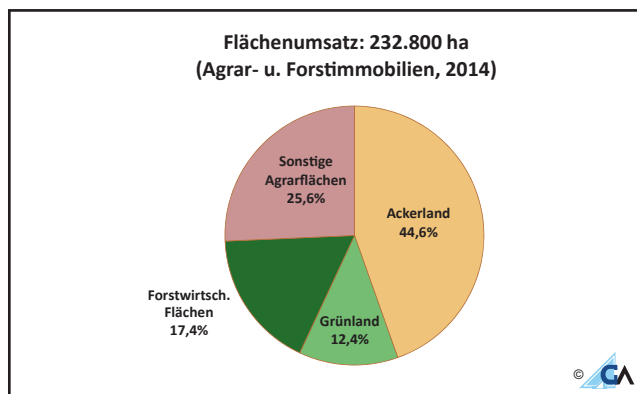


Abb. 3-154: Verteilung des Flächenumsatzes (2014)

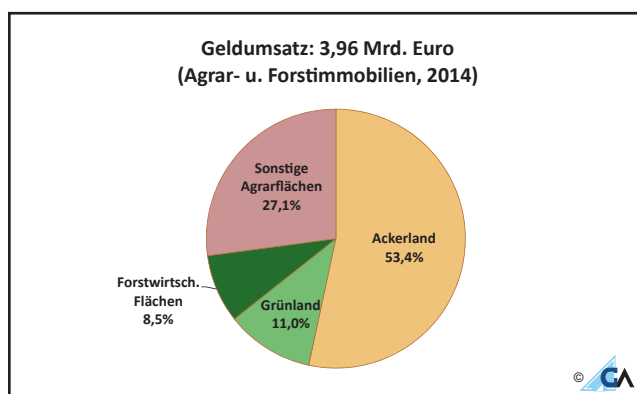


Abb. 3-155: Verteilung des Geldumsatzes (2014)

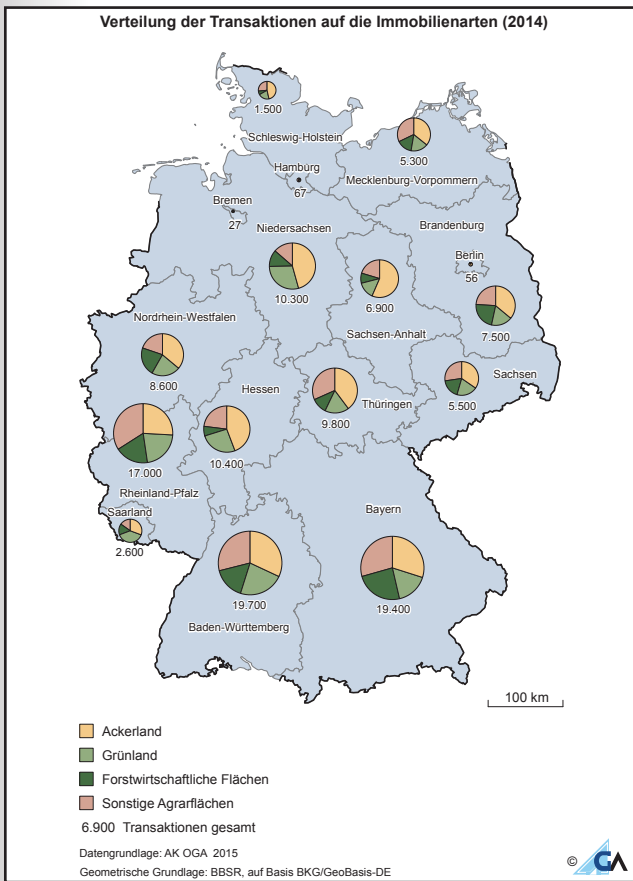


Abb. 3-156: Verteilung der Transaktionen auf die Immobilienarten (2014)

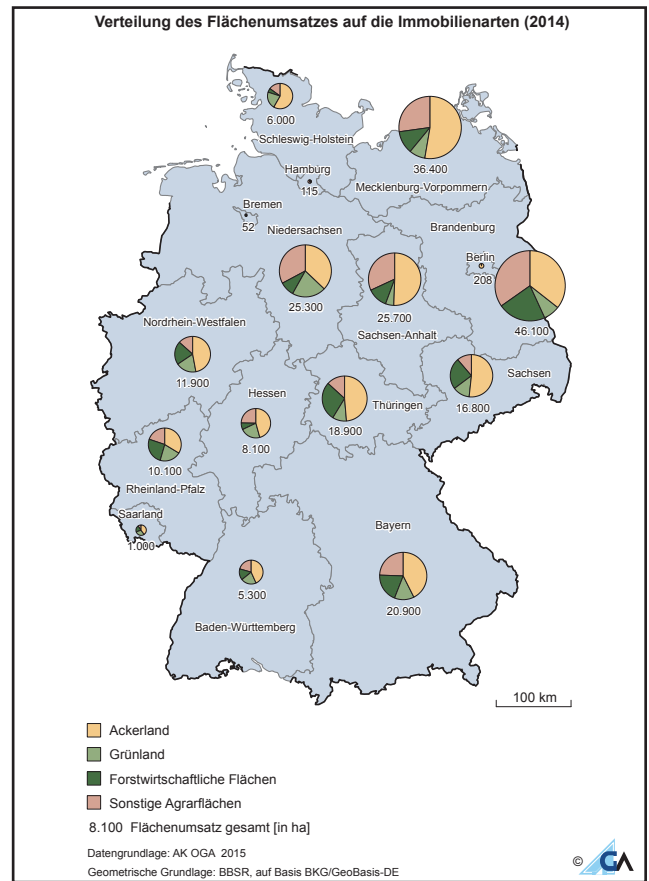


Abb. 3-157: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Immobilienarten (2014)

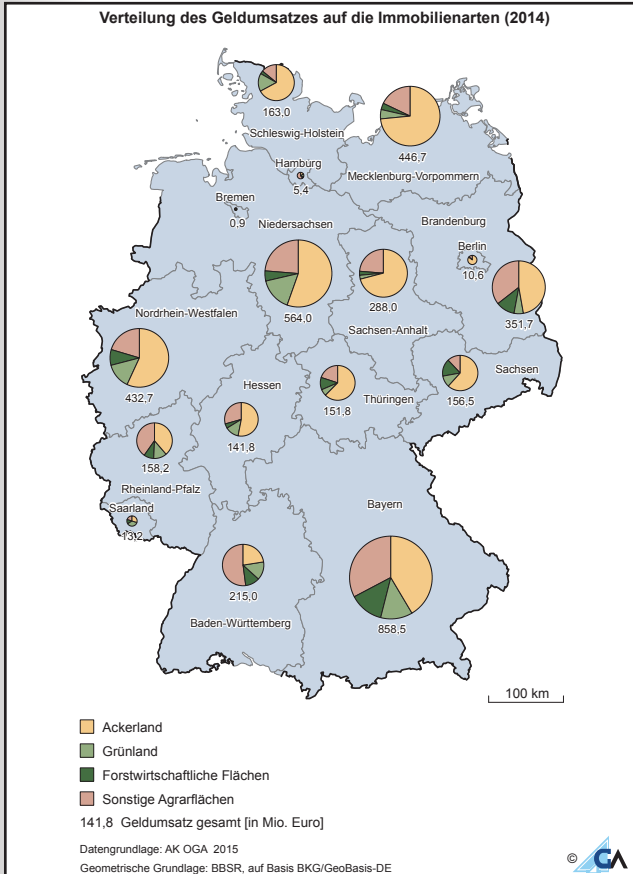


Abb. 3-158: Verteilung des Geldumsatzes auf die Immobilienarten (2014)

zes. In den anderen Bundesländern hat jeweils Ackerland den größten Anteil am Flächenumsatz, der bei den anderen östlichen Bundesländern sogar jeweils bei rund 50 % liegt und nur von Schleswig-Holstein mit fast 60 % Ackerland-Anteil übertroffen wird.

Obwohl der Gesamt-Geldumsatz hier sehr unterschiedlich ist, zeigt sich analog zum Flächenumsatz, dass in den südlichen Bundesländern der Teilmarkt der sonstigen Agrarflächen einen maßgeblichen, mit Ackerland gleichzusetzenden und in Baden-Württemberg mit ca. 52 % sogar überwiegenden Anteil am Geldumsatz des Landes hat. Auch in Brandenburg haben die sonstigen Agrarflächen mit ca. 36 % einen beachtlichen Anteil und der Anteil von Ackerland liegt nur rund 10 % darüber. In den übrigen Bundesländern wird der Geldumsatz, wie aus der Grafik ersichtlich, überwiegend durch den Teilmarkt Ackerland geprägt, der jeweils einen Anteil von über 50 % aufweist. In Mecklenburg-Vorpommern, das bundesweit betrachtet den drittgrößten Geldumsatz aufbringt, ist der darin enthaltene Ackerland-Anteil mit rund 73 % am größten.

Preisentwicklung

Im Rahmen dieses Berichts wurden Preisindizes für die landwirtschaftlichen Flächen des reinen Agrarlands (Acker- und Grünland) erhoben, die einen Überblick über die Preisentwicklung auf diesem landwirtschaftlichen Teilmarkt erlauben. In den beiden folgenden **Abb. 3-159** und **Abb. 3-160** ist die gesamte Preisentwicklung für Flächen des reinen Agrarlands seit dem Jahr 2000 bzw. 2006 für das Bundesgebiet dargestellt, welche aber unter Berücksichtigung der lückenhaften Datenabdeckung und dadurch erfolgter Hochrechnungen insbesondere in früheren Jahren hinsichtlich der Aussagekraft kritisch zu beurteilen ist.

Nach Jahren mit einem relativ konstanten Preisniveau zeigt der Verlauf einen kontinuierlichen Anstieg der Preise etwa ab dem Jahr 2007. Dieser Anstieg ist in allen geografischen Regionen zu beobachten, wenn auch auf unterschiedlichem

Preisniveau und von unterschiedlicher Intensität sowie in der Region West mit zeitlicher Verzögerung, wie der folgenden Grafik (**Abb. 3-160**) zu entnehmen ist.

Die seit Jahren anhaltende Preissteigerung auf dem Markt der Agrarlandflächen ist auf eine Vielzahl von sehr unterschiedlich wirkenden Einflussfaktoren zurückzuführen. Neben dem weiterhin allgemein niedrigen Zinsniveau des Kapitalmarktes wird die Preisentwicklung in unterschiedlicher regionaler Ausprägung, z. B. durch die Struktur und Produktionsschwerpunkte landwirtschaftlicher Betriebe, den außerlandwirtschaftlichen Flächenverbrauch sowie auch die Folgen der Änderung der Flächennutzung aufgrund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) maßgeblich beeinflusst.

Die folgenden Ausführungen bieten einen Überblick über die Kennzahlen der Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Bundesländern.

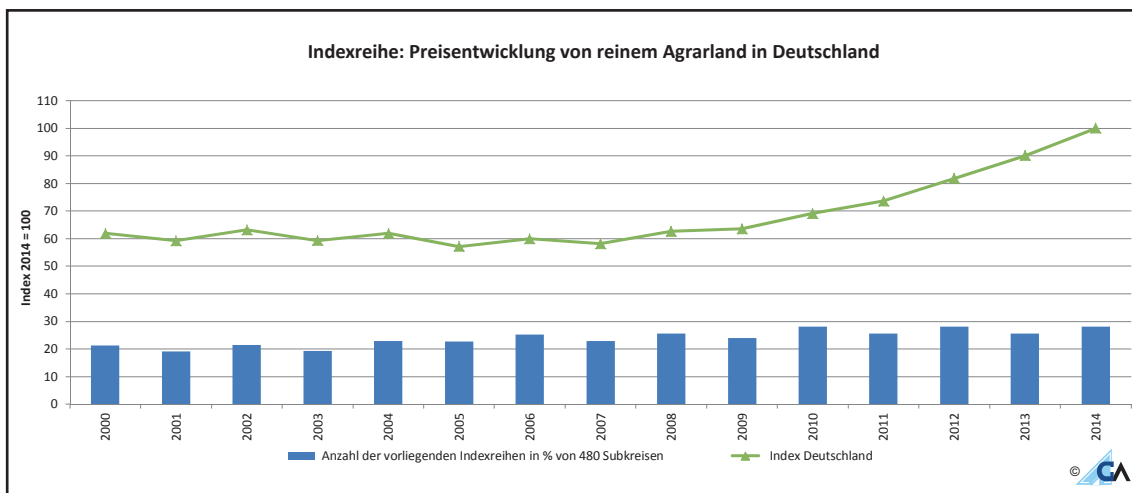


Abb. 3-159: Preisentwicklung von reinem Agrarland in Deutschland ab 2000

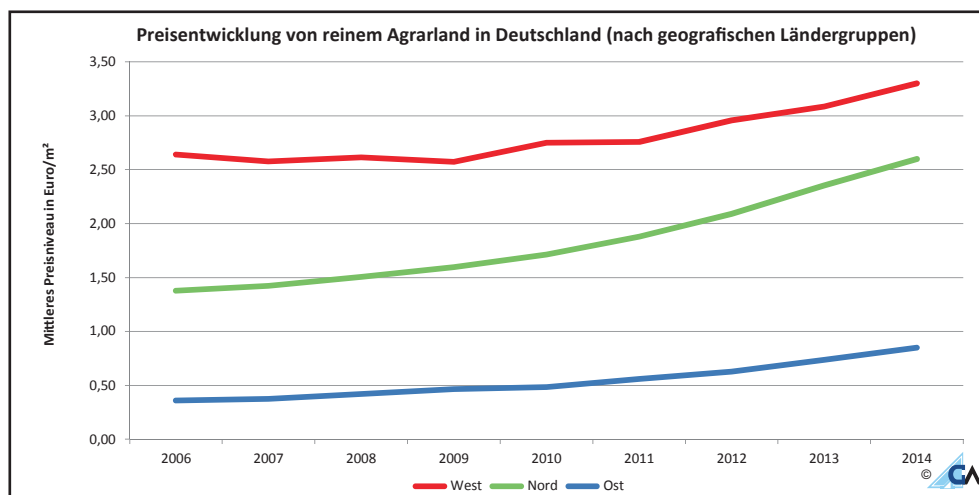


Abb. 3-160: Preisentwicklung von reinem Agrarland nach geografischen Ländergruppen seit 2006

3.5.2 Ackerland

Umsätze

Von den beteiligten Gutachterausschüssen wurden für 2014 rd. 44.800 Transaktionen über Ackerflächen gemeldet, ca. 3,7 % mehr als in 2013 (rd. 43.200). Gleichzeitig stieg der Flächenumsatz von rd. 97.200 ha in 2013 um rd. 6,9 % auf rd. 103.900 ha in 2014. Erheblich stärker nahm der Geldumsatz zu; von knapp 1,8 Mrd. in 2013 stieg er um rd. 16,7 % auf rd. 2,1 Mrd. Euro.

Eine Übersicht über die für die Bundesländer abgeleiteten Umsätze für Ackerland im Jahr 2014 gibt **Abb. 3-161**. Für einige Bundesländer liegen die Daten flächendeckend vor, für andere sind die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Landkreise auf das gesamte Bundesland hochgerechnet worden.

Die Tabelle (**Abb. 3-161**) enthält neben den Transaktionszahlen, den Flächen- und den Geldumsätzen auch die jeweils über einen Zeitraum von 5 Jahren beobachteten jährlichen Veränderungsdaten. Auffällig ist, dass in den meisten Bundesländern bei Ackerflächen sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch die Flächenumsätze seit 2009 im Durchschnitt zurückgingen, während der Geldumsatz gleichzeitig stieg. In den östlichen Bundesländern war die Zunahme des Geldumsatzes besonders ausgeprägt und erreichte - mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt - Werte zwischen rund 14 % und 16 %. Dies bedeutet, dass die Preise für Ackerflächen im Osten

im Landesdurchschnitt stärker anziehen als in den übrigen Ländern.

In den Abbildungen **Abb. 3-162** bis **Abb. 3-164** werden für die einzelnen Bundesländer - ohne Stadtstaaten - die Umsatzentwicklungen von 2011 bis 2014 entsprechend der mitgeteilten Daten dargestellt.

Wie den Abbildungen zu entnehmen ist, sind die Umsatzentwicklungen für Ackerland in den Bundesländern von 2011 bis 2014 sehr unterschiedlich.

In **Abb. 3-162** werden die Kauffallzahlen für Ackerland der Jahre 2011 bis 2014 in den Bundesländern gegenübergestellt. Während in Mecklenburg-Vorpommern über den Zeitraum stets leicht steigende Transaktionszahlen verzeichnet wurden, war in Sachsen-Anhalt und in Schleswig-Holstein der Trend genau entgegengesetzt und die Anzahl wurde von Jahr zu Jahr geringer. In einem Großteil der Bundesländer nahm von 2011 bis 2013 die Anzahl der Transaktionen ab, im Jahr 2014 nahm sie erstmals wieder zu.

Die Verteilung der Flächenumsätze für Ackerland in den Bundesländern ist in der **Abb. 3-163** ersichtlich. Wie schon bei der Anzahl der Transaktionen sind es auch beim Flächenumsatz Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein sowie hier ebenso Nordrhein-Westfalen, bei denen über den Zeitraum ein Rückgang zu verzeichnen ist. In nahezu allen anderen Bundesländern ist nach rückläufigem Flächenumsatz von 2011 bis

Umsätze für Ackerland (2014)						
	Anzahl der Transaktionen	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009	Flächenumsatz [ha]	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009	Geldumsatz [Mio. Euro]	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2014		2014		2014	
Baden-Württemberg	6.300	*)	2.300	*)	48,4	*)
Bayern	5.800	*)	8.900	*)	356,0	*)
Berlin	50	*)	200	*)	9,0	*)
Brandenburg	2.700	-3,0	16.400	-7,6	166,0	14,6
Bremen	8	*)	20	*)	0,4	*)
Hamburg	10	*)	20	*)	0,9	*)
Hessen	4.600	-2,9	3.700	-4,1	75,3	4,4
Mecklenburg-Vorpommern	1.900	-6,3	19.200	-1,0	328,1	14,3
Niedersachsen	4.700	-1,8	9.400	-4,0	312,8	8,1
Nordrhein-Westfalen	3.100	-2,1	5.600	-3,3	246,1	4,3
Rheinland-Pfalz	4.400	1,5	3.400	1,3	61,2	10,8
Saarland	800	-9,1	400	-3,0	3,9	-3,4
Sachsen	1.900	1,1	8.700	0,2	96,6	15,1
Sachsen-Anhalt	3.900	-7,3	13.000	-8,2	204,3	6,5
Schleswig-Holstein	700	-4,2	3.500	-2,4	109,3	7,2
Thüringen	3.900	2,2	9.200	1,5	94,6	15,7
Deutschland	44.800		103.900		2.112,9	

*) = auf Grund der Datenlage keine Angabe möglich

Abb. 3-161: Umsätze für Ackerland in den Ländern (2014)



2013 im Jahr 2014 erstmals wieder ein Anstieg registriert worden. In Brandenburg und Thüringen konnte durch diesen Anstieg von jeweils rund 18 % sogar der Flächenumsatz aus dem Jahr 2011 übertroffen werden.

Die Verteilung der Geldumsätze für Ackerland in den Bundesländern ist der **Abb. 3-164** zu entnehmen. Auch hier ist für Schleswig-Holstein über die Jahre ein Rückgang abzulesen. Im Gegensatz dazu sind in Sachsen-Anhalt bei abnehmen-

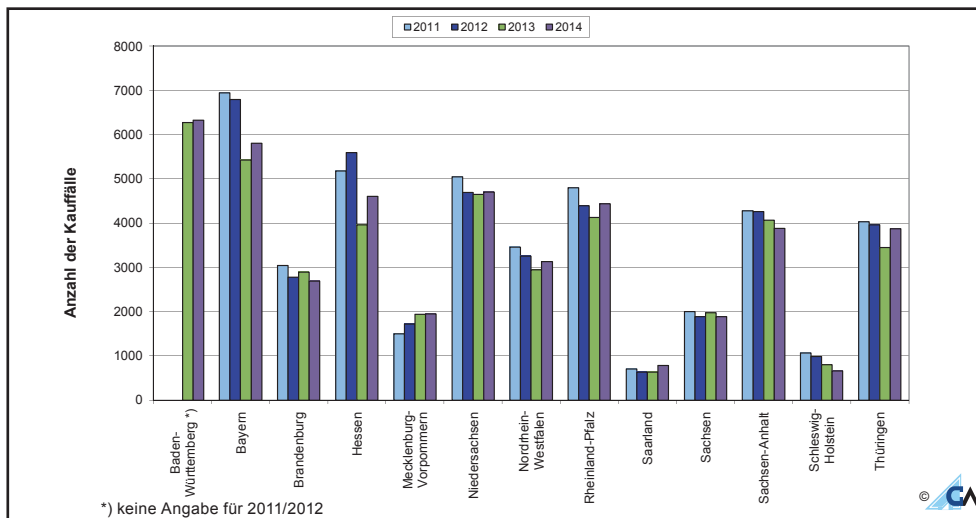


Abb. 3-162: Anzahl der Kauffälle für Ackerland (2011 - 2014)

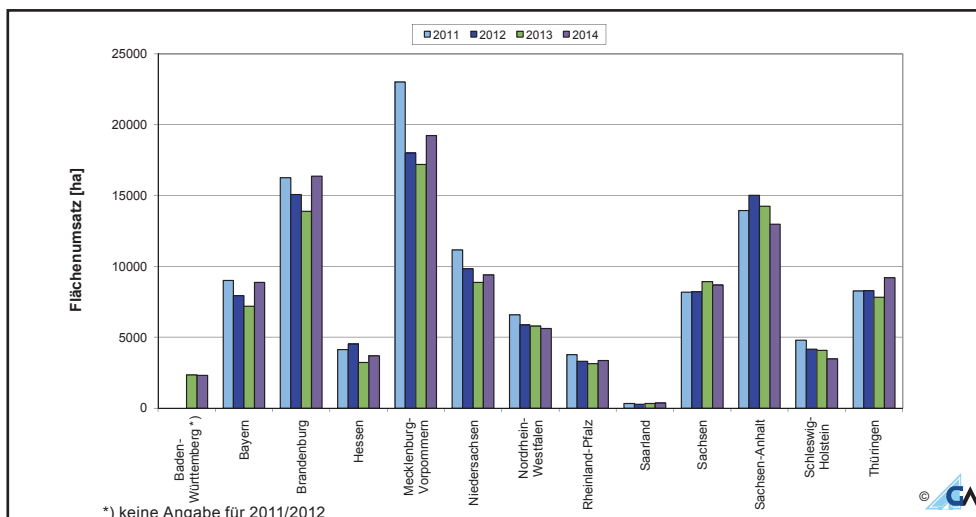


Abb. 3-163: Flächenumsatz für Ackerland (2011 - 2014)

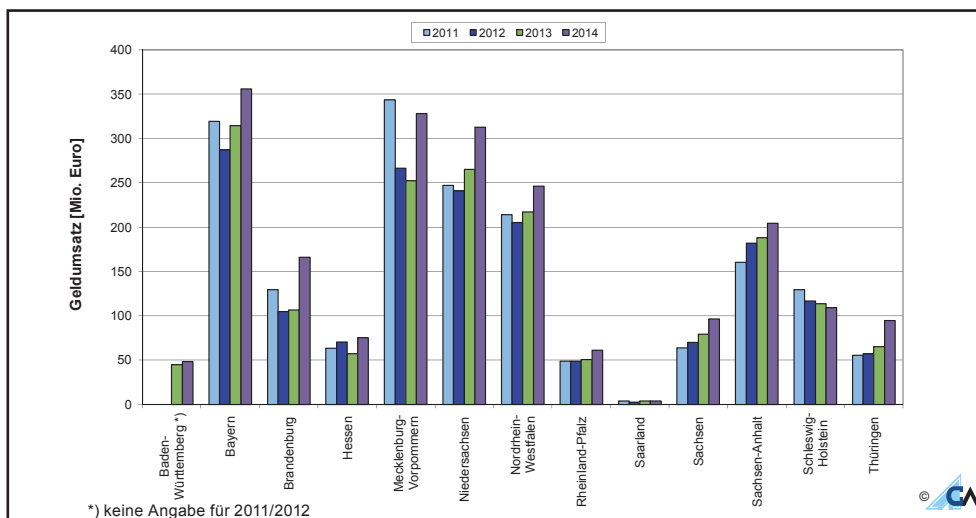


Abb. 3-164: Geldumsatz für Ackerland (2011 - 2014)

der Anzahl der Transaktionen und rückläufigem Flächenumsatz jährlich steigende Geldumsätze registriert worden. Auch in Rheinland-Pfalz, Sachsen und Thüringen sind die Geldumsätze von 2011 bis 2014 Jahren stetig gestiegen. In Bayern, Brandenburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen ist zumindest seit 2012 jeweils eine Steigerung erfolgt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Geldumsatz in allen Bundesländern, mit Ausnahme von Schleswig-Holstein, zumindest im Vergleich zum Jahr 2013 gestiegen ist. Dabei sind sehr deutliche Anstiege in Brandenburg (56 %), Thüringen (46 %) und Mecklenburg-Vorpommern (30 %) aufgetreten.

Betrachtet man die Gesamtheit der Umsätze bei Ackerflächen, lässt sich aus den Abbildungen erkennen, dass in Hessen und Rheinland-Pfalz bei vergleichsweise hohen Transaktionszahlen die Flächen- und Geldumsätze sehr niedrig sind. Im Gegensatz dazu sind in Mecklenburg-Vorpommern, wo mit die niedrigsten Transaktionszahlen vorliegen, die Flächenumsätze über alle Jahre am höchsten und auch die Geldumsätze zählen mit zu den drei höchsten in Deutschland.

Preise

Für als Ackerland genutzte Flächen sind von den beteiligten örtlichen Gutachterausschüssen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. **Abb. 3-165** enthält neben der mittleren Flächengröße für veräußertes Ackerland den durchschnittlichen Kaufpreis (Medianwert) sowie die Spannen, in denen jeweils der Großteil der Kaufpreise liegt. Diese wurden anhand der

durchschnittlichen Kaufpreise des Jahres 2014 für die beteiligten Subkreise bestimmt bzw. für Bremen geschätzt. Dazu ist der Tabelle auch zu entnehmen, welcher Flächenanteil in den einzelnen Bundesländern von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird, für die Umsätze und durchschnittliche Kaufpreise gemeldet worden sind, und wie aussagekräftig damit die entsprechenden Angaben für das jeweilige Bundesland sind. Die angegebenen Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Anhand der erhobenen Daten lässt sich feststellen, dass sich die Preise für Ackerland in den einzelnen Bundesländern zum Teil erheblich unterscheiden. **Abb. 3-166** gibt für das Jahr 2014 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 Euro/m² gezahlt wurden, steigen sie Richtung Westen kontinuierlich an. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland sind mit mehr als 4,50 Euro/m² 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 Gebieten in Hessen, großflächig niedrige Werte bis 1,00 Euro/m² aus. Bei den südlichsten Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg ist aufgrund der Datenlage und der überwiegend geschätzten Werte davon auszugehen, dass in

Preisspannen für Ackerland (2014)					
	Beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Perzentil 05 [€/m ²]	Perzentil 95 [€/m ²]
Baden-Württemberg	10%	0,36	3,26	2,29	5,89
Bayern	29%	1,53	3,69	1,65	9,36
Berlin	100%	4,32	1,50	1,50	1,50
Brandenburg	99%	6,10	0,67	0,40	1,15
Bremen	0%	2,22	1,85	1,38	2,31
Hamburg	100%	1,64	6,48	6,48	6,48
Hessen	76%	0,80	1,56	0,69	7,00
Mecklenburg-Vorpommern	99%	9,87	1,65	0,90	2,50
Niedersachsen	98%	2,00	2,90	1,50	6,70
Nordrhein-Westfalen	88%	1,80	4,00	1,77	5,75
Rheinland-Pfalz	59%	0,76	1,21	0,60	4,55
Saarland	62%	0,45	1,10	0,81	1,37
Sachsen	75%	4,60	1,06	0,41	1,35
Sachsen-Anhalt	100%	3,35	1,68	0,60	2,03
Schleswig-Holstein	15%	5,26	2,76	1,80	4,04
Thüringen	94%	2,38	0,51	0,33	0,72
Deutschland	66%	2,32	2,55	0,57	6,34

Abb. 3-165: Preisspannen für Ackerland (2014)

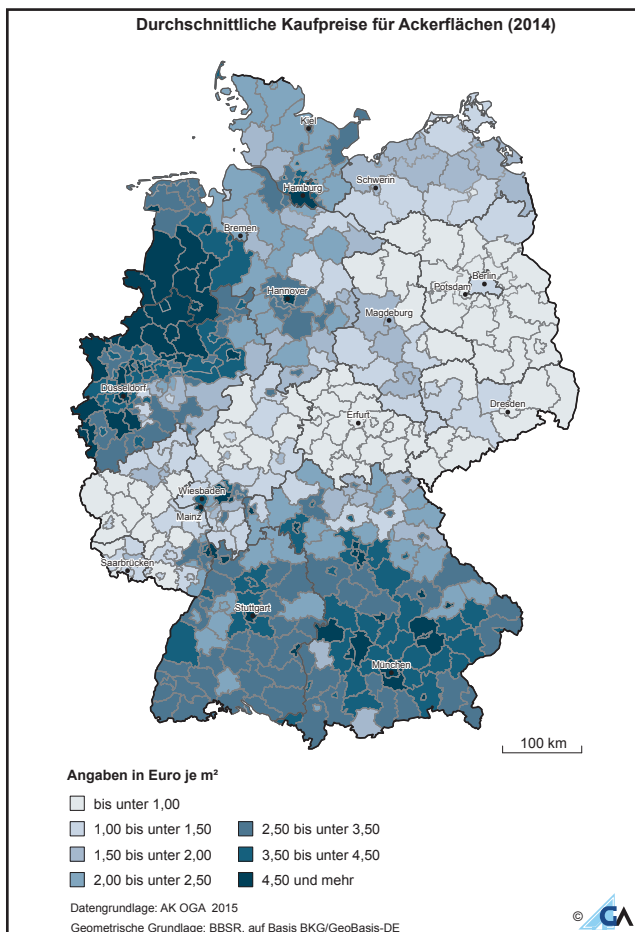


Abb. 3-166: Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen (2014)

Bayern offensichtlich hohe Preise für Ackerland erreichbar sind; insbesondere im südlichen Teil und den überwiegend städtischen Gebieten werden Werte von über 3,50 Euro/m² erzielt. Auch die vorhandenen Angaben aus Baden-Württemberg lassen im südlichen Teil auf Preise von über 2,50 Euro/m² schließen.

Die bundesweit minimal sowie maximal erzielten Preise für Ackerland wurden 2014 in Thüringen mit 0,35 Euro/m² bzw. Bayern mit 9,35 Euro/m² registriert. Im Vergleich der Bundesländer ist in Thüringen auch der Durchschnittspreis am geringsten. Ebenso wie in Brandenburg beträgt hier der mittlere Kaufpreis für Ackerland unter 1,00 Euro/m².

Die im Durchschnitt größten Ackerlandflächen werden in Mecklenburg-Vorpommern veräußert (9,87 ha), wobei der dafür gezahlte Durchschnittspreis mit 1,65 Euro/m² in etwa dem Durchschnittspreis in Sachsen-Anhalt entspricht. Die in Sachsen-Anhalt gehandelte durchschnittliche Fläche beträgt jedoch nur rund ein Drittel (3,35 ha) wie die in Mecklenburg-Vorpommern.

3.5.3 Grünland

Umsätze

Mit einer Zunahme von rd. 3,1 % auf insgesamt 26.300 Transaktionen in 2014 verlief der Anstieg bei der Anzahl der Verträge über Grünlandflächen gegenüber 2013 (rd. 25.500) ähnlich wie bei den Ackerflächen. Gleichzeitig ging allerdings der Flächenumsatz von rd. 29.000 ha in 2013 um rd. 0,7 % auf 28.800 ha in 2014 zurück, der Geldumsatz stieg dagegen um 9 % von rd. 399 Mio. auf rd. 435 Mio. Euro an.

Eine Übersicht über die für die Bundesländer abgeleiteten Umsätze für Grünland im Jahr 2014 gibt **Abb. 3-167**. Für einige Bundesländer liegen die Daten flächendeckend vor, für andere sind die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Landkreise auf das gesamte Bundesland hochgerechnet worden.

Die Tabelle enthält neben den Transaktionszahlen, den Flächen- und den Geldumsätzen auch die jeweils über einen Zeitraum von 5 Jahren beobachteten jährlichen Veränderungsrate. Vor allem in den östlichen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt sind sowohl die Transaktionen als auch die Flächen- und Geldumsätze für Grünland seit 2009 im Durchschnitt stärker zurückgegangen als in den übrigen Bundesländern; Thüringen konnte dagegen jeweils deutliche Zuwächse verzeichnen. In Brandenburg, Niedersachsen und

Schleswig-Holstein nahm der Geldumsatz trotz rückläufiger Zahlen bei den Transaktionen und beim Flächenumsatz zu. In allen Bundesländern mit Ausnahme von Hessen ging der Flächenumsatz im Beobachtungszeitraum stärker zurück oder nahm weniger zu als der zugehörige Geldumsatz. Wie auch bei den Ackerflächen liegt die Ursache in erster Linie in gestiegenen Preisen.

In den folgenden Abbildungen **Abb. 3-168** bis **Abb. 3-170** werden für die einzelnen Bundesländer - ohne Stadtstaaten - die Umsatzentwicklungen von 2011 bis 2014 entsprechend der mitgeteilten Daten dargestellt.

Wie aus den Abbildungen zu entnehmen ist, sind die Umsatzentwicklungen für Grünland von 2011 bis 2014 in den Bundesländern sehr unterschiedlich.

In **Abb. 3-168** werden die Kauffallzahlen für Grünland der Jahre 2011 bis 2014 in den Bundesländern gegenübergestellt. Wie schon bei den Ackerflächen sind es auch bei den Grünlandflächen Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein, die über den betrachteten Zeitraum von Jahr zu Jahr abnehmende Transaktionszahlen verzeichnen. Hinzu kommt hier Niedersachsen, wo seit 2012 ebenfalls eine stetig fallende Anzahl an Kauffällen registriert worden ist. Der entgegengesetzte Trend zeigt sich in Sachsen, wo seit 2011 ein steter leichter Anstieg der Transaktionszahlen zu beobachten ist. In Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Saarland wird diese stetige Zunahme bei den

Umsätze für Grünland (2014)						
	Anzahl der Transaktionen	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009	Flächenumsatz [ha]	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009	Geldumsatz [Mio. Euro]	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2014		2014		2014	
Baden-Württemberg	4.500	*)	1.100	*)	30,7	*)
Bayern	3.200	*)	2.800	*)	107,1	*)
Berlin	1	*)	1	*)	0,0	*)
Brandenburg	1.300	-4,9	3.500	-4,3	20,2	7,0
Bremen	8	*)	10	*)	0,2	*)
Hamburg	20	*)	20	*)	0,9	*)
Hessen	2.700	0,1	1.800	2,2	18,6	1,6
Mecklenburg-Vorpommern	900	-13,9	3.000	-12,9	22,7	-1,9
Niedersachsen	3.000	-1,6	5.300	-5,6	89,5	4,7
Nordrhein-Westfalen	1.900	2,4	2.200	-0,5	60,9	7,3
Rheinland-Pfalz	3.700	3,5	2.100	3,4	19,0	9,7
Saarland	1.000	-0,9	300	6,2	4,8	15,9
Sachsen	1.100	-8,3	2.200	-15,5	16,4	-8,5
Sachsen-Anhalt	1.000	-7,0	1.300	-16,5	7,6	-5,6
Schleswig-Holstein	300	-13,5	1.300	-6,6	26,5	5,6
Thüringen	1.700	7,1	1.900	7,2	9,4	13,3
Gesamt	26.300		28.800		434,5	

*) = auf Grund der Datenlage keine Angabe möglich

Abb. 3-167: Umsätze für Grünland in den Ländern (2014)

Kauffallzahlen für Grünland seit 2012 erfasst. In Rheinland-Pfalz fand, wie bei den Ackerflächen, von 2011 bis 2013 ein Rückgang statt; im Jahr 2014 dann erstmals wieder eine Zunahme der Transaktionen.

Die Verteilung der Flächenumsätze für Grünland in den Bundesländern ist in der **Abb. 3-169** ersichtlich. Es wird deutlich, dass der Flächenumsatz in Niedersachsen im betrachteten Zeitraum mit insgesamt rd. 25 % massiv zurückgegangen ist, dennoch findet hier weiterhin der mit Abstand

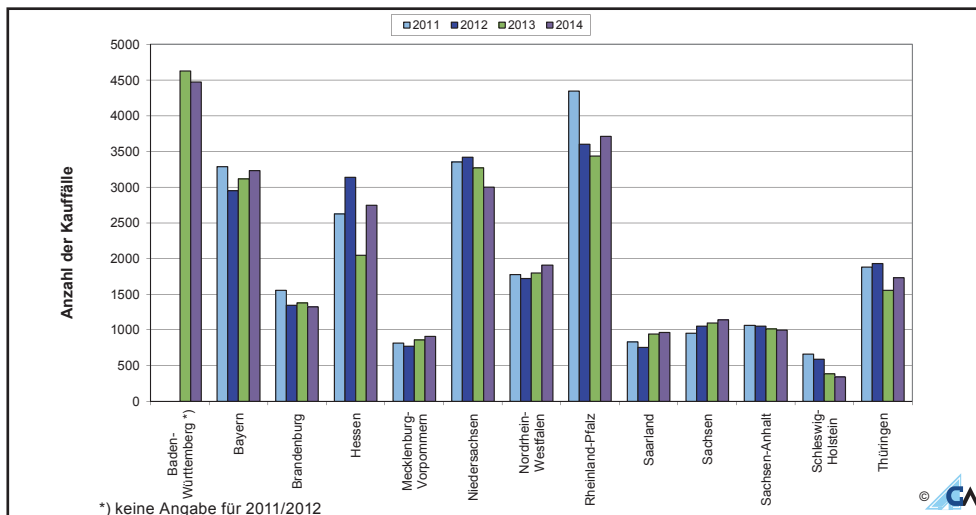


Abb. 3-168: Anzahl der Kauffälle für Grünland (2011 - 2014)

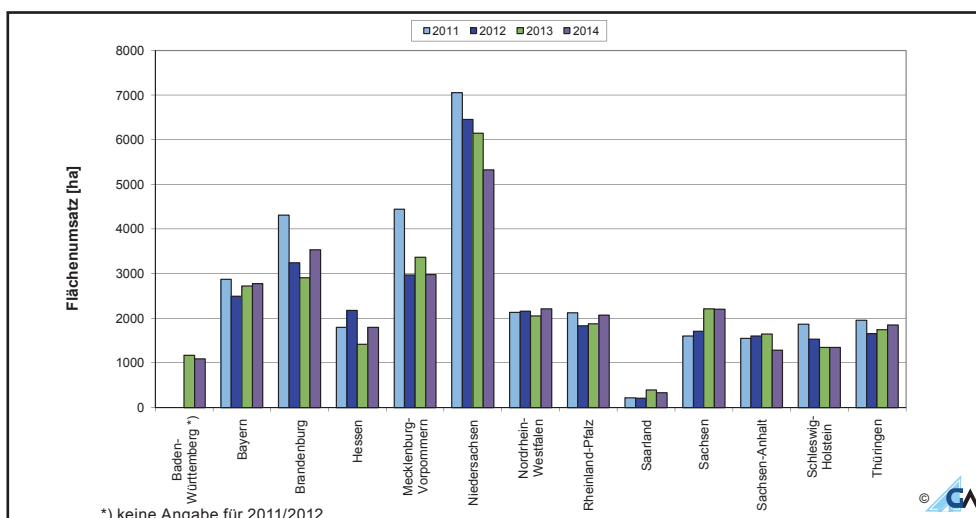


Abb. 3-169: Flächenumsatz für Grünland (2011 - 2014)

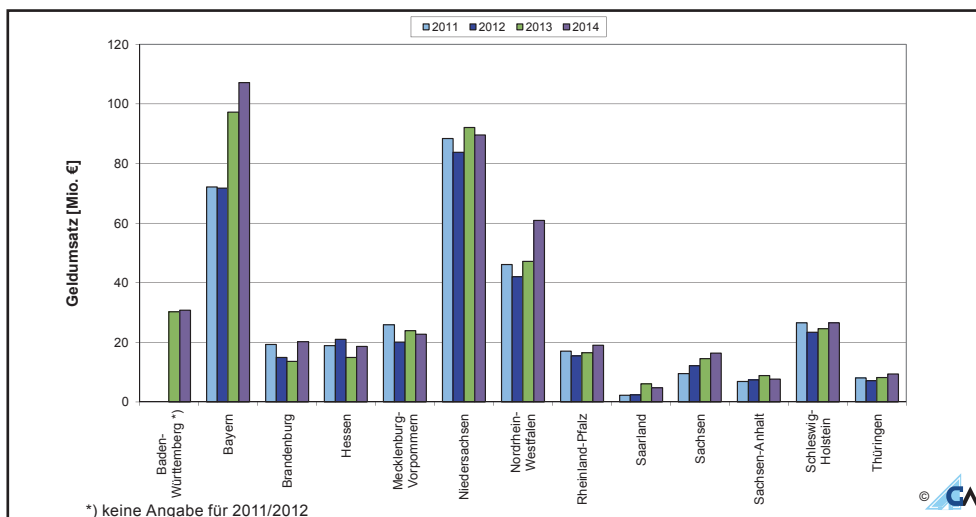


Abb. 3-170: Geldumsatz für Grünland (2011 - 2014)

höchste Flächenumsatz in Deutschland statt. In Brandenburg und Schleswig-Holstein ist nach jeweils sinkenden Flächenumsätzen von 2011 nach 2013 im Jahr 2014 erstmals wieder ein Anstieg registriert worden. In Sachsen-Anhalt zeigt sich ein entgegengesetzter Trend. Nachdem es in den Jahren von 2011 bis 2013 zu einem stetigen leichten Anstieg des Flächenumsatzes kam, gab es 2014 einen merklichen Rückgang. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch in Sachsen erkennen, wenn auch nicht mit so merklichem Rückgang in 2014. Bayern, Rheinland-Pfalz und Thüringen zeigen seit 2012 leicht steigende Flächenumsätze. In Nordrhein-Westfalen halten sich die Flächenumsätze seit vier Jahren auf einem sehr stabilen Niveau um 2000 ha.

Die Verteilung der Geldumsätze für Grünland in den Bundesländern ist in der **Abb. 3-170** ersichtlich. Hier ist insbesondere die 2013 begonnene deutliche Zunahme des Geldumsatzes in Bayern hervorzuheben. Insgesamt kam es von 2012 nach 2014 zu einem Anstieg von fast 50 %. Eine ganz ähnliche Entwicklung zeigt sich in Nordrhein-Westfalen, wo innerhalb des Zeitraumes von 2012 bis 2014 ein Anstieg von rd. 45 % erfolgt ist. Wenn auch nicht in dem Ausmaß, so zeigt sich aber auch in Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen seit 2012 eine stete Zunahme. Wie schon bei den Transaktionszahlen ist Sachsen das einzige Land, in dem über den gesamten Zeitraum ein steter leichter Anstieg beim Geldumsatz zu verzeichnen ist. Nachdem in Brandenburg von 2011 bis 2013 der Geldumsatz jeweils zurückging, ist in 2014 ein

merklicher Anstieg zu beobachten, womit sogar der Geldumsatz von 2011 übertroffen wurde.

Betrachtet man die Gesamtheit der Umsätze bei Grünlandflächen, lässt sich aus den Abbildungen erkennen, dass, wie bei den Ackerflächen, in Rheinland-Pfalz, wo die höchsten Transaktionszahlen im Vergleich der Bundesländer vorliegen, die Flächen- und Geldumsätze mit am niedrigsten sind. In Niedersachsen sind neben den höchsten Flächenumsätzen und zweithöchsten Geldumsätzen auch mit die höchsten Transaktionszahlen in Deutschland zu finden.

Preise

Für als Grünland genutzte Flächen sind von den örtlichen Gutachterausschüssen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. **Abb. 3-171** enthält neben der mittleren Flächengröße für veräußertes Grünland den durchschnittlichen Kaufpreis (Medianwert) sowie die Spannen, in denen jeweils der Großteil der Kaufpreise liegt. Diese wurden jeweils anhand der, von den beteiligten Subkreisen mitgeteilten, durchschnittlichen Kaufpreise für das Berichtsjahr 2014 bestimmt bzw. für Bremen geschätzt. Der Tabelle ist auch zu entnehmen, welcher Flächenanteil in den einzelnen Bundesländern von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird, die Umsätze und durchschnittliche Kaufpreise gemeldet haben und wie aussagekräftig damit die entsprechenden Angaben für das jeweilige Bundesland sind. Die angegebenen Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise

Preisspannen für Grünland (2014)					
	Beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Perzentil 05 [€/m ²]	Perzentil 95 [€/m ²]
Baden-Württemberg	10%	0,24	2,68	1,66	4,10
Bayern	31%	0,86	2,70	1,50	5,35
Berlin	100%	1,10	1,30	1,30	1,30
Brandenburg	99%	2,68	0,46	0,30	0,66
Bremen	0%	1,33	2,27	1,53	3,00
Hamburg	100%	0,90	5,06	5,06	5,06
Hessen	75%	0,65	1,21	0,55	6,50
Mecklenburg-Vorpommern	99%	3,29	0,75	0,46	2,10
Niedersachsen	92%	1,78	1,40	0,65	2,90
Nordrhein-Westfalen	78%	1,16	2,80	1,29	4,30
Rheinland-Pfalz	57%	0,56	0,90	0,50	1,36
Saarland	28%	0,34	0,96	0,81	1,10
Sachsen	70%	1,93	0,63	0,27	1,01
Sachsen-Anhalt	100%	1,29	0,61	0,45	0,77
Schleswig-Holstein	15%	3,97	1,94	1,17	3,74
Thüringen	81%	1,07	0,40	0,25	0,79
Deutschland	63%	1,09	1,77	0,42	4,14

Abb. 3-171: Preisspannen für Grünland (2014)

von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Anhand der erhobenen Daten lässt sich feststellen, dass sich die Preise für Grünland in den einzelnen Bundesländern zum Teil erheblich unterscheiden.

Wie in **Abb. 3-171** ersichtlich, sind deutschlandweit die höchsten Preise für Grünland in Hessen (6,50 Euro/m² und mehr) gezahlt worden. Aber auch in Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen liegen die maximal gezahlten Preise auf sehr hohem Niveau. Der höchste Durchschnittspreis ist, die Stadtstaaten ausgenommen, auch in Nordrhein-Westfalen mit 2,80 Euro/m² ermittelt worden. Wie bei den Ackerflächen ist auch bei den Grünlandflächen mit 0,25 Euro/m² und weniger der minimal gezahlte Preis in Thüringen registriert worden. Der Durchschnittspreis liegt hier bei 0,40 Euro/m²

Die **Abb. 3-172** zeigt die Verteilung der gemeldeten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen in Deutschland im Jahr 2014. 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 Euro/m². 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 Euro/m² im westlichen Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen. In Richtung Süden ist zunächst wiederum eine wertmäßige Abnahme zu erkennen, so zeigen Rheinland-Pfalz und Hessen großflächig niedri-

ge Werte unter 1,00 Euro/m². Hessen weist vor allem im Rhein-Main-Gebiet höhere Preise für Grünlandflächen aus. Aussagen über die südlichen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg sind aufgrund der Datenlage und überwiegend geschätzter Werte nicht gesichert möglich.

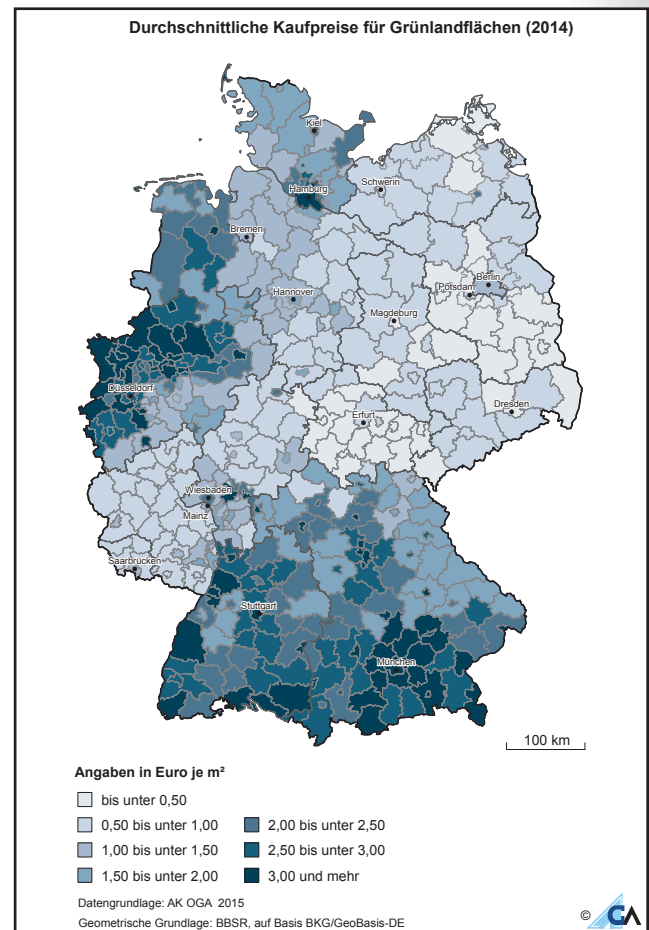


Abb. 3-172: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen (2014)

3.5.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Umsätze

Die Zahl der Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen blieb mit einem leichten Zuwachs von rd. 2,2 % auf rd. 20.500 in 2014 auf einem relativ konstanten Niveau. Gleichzeitig ging allerdings der Flächenumsatz von rd. 42.100 ha in 2013 um rd. 4 % auf 40.400 ha in 2014 zurück; der Geldumsatz wiederum stieg um rd. 8 % von rd. 312 Mio. auf rd. 338 Mio. Euro an.

Eine Übersicht über die für die Bundesländer abgeleiteten Umsätze für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand im Jahr 2014 gibt **Abb. 3-173**. Für einige Bundesländer liegen die Daten flächendeckend vor, für andere sind die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Landkreise auf das gesamte Bundesland hochgerechnet worden.

Wie aus der Tabelle hervorgeht, hebt sich das Land Brandenburg im Jahr 2014 beim Flächenumsatz deutlich gegenüber den anderen Bundesländern ab und hat auch beim Geldumsatz den zweithöchsten Wert registriert.

Die Tabelle enthält neben den Transaktionszahlen, den Flächen- und den Geldumsätzen auch die jeweils über einen Zeitraum von 5 Jahren beobachteten jährlichen Veränderungsrate. Starke Rückgänge beim Flächen- und Geldumsatz waren in den Ländern Hessen, Schleswig-Holstein

und Nordrhein-Westfalen zu beobachten. Aus der Relation Transaktionszahl und Flächenumsatz lässt sich erkennen, dass offensichtlich in Hessen und Nordrhein-Westfalen vermehrt kleinere Flächen gehandelt wurden. Eine deutliche Zunahme beim Flächen- und Geldumsatz zeigten dagegen Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Saarland und insbesondere Thüringen. In Thüringen nahmen sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz im Beobachtungszeitraum um jeweils fast 30 % zu.

In den folgenden Abbildungen **Abb. 3-174** bis **Abb. 3-176** werden für die einzelnen Bundesländer - ohne Stadtstaaten - die Umsatzentwicklungen von 2011 bis 2014 entsprechend der mitgeteilten Datenlage dargestellt.

In **Abb. 3-174** werden die Kauffallzahlen für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand der Jahre 2011 bis 2014 in den Bundesländern gegenübergestellt. In Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz war von 2011 bis 2013 ein steter Rückgang und 2014 erstmals wieder ein leichter Anstieg der Kauffallzahlen zu verzeichnen, wobei in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz dabei jeweils die Anzahl von 2011 übertroffen wurde. Im Saarland und in Sachsen werden bereits seit 2012 leicht zunehmende Transaktionszahlen verzeichnet, in Mecklenburg-Vorpommern sogar schon seit 2011. Demgegenüber steht die bereits seit 2011 leicht rückläufige Anzahl in Hessen sowie seit 2012 auch in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Umsätze für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2014)						
	Anzahl der Transaktionen	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009	Flächenumsatz [ha]	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009	Geldumsatz [Mio. Euro]	mittlere jährliche Veränderung in % seit 2009
	2014		2014		2014	
Baden-Württemberg	3.200	*)	800	*)	24,1	*)
Bayern	4.700	*)	4.100	*)	114,7	*)
Berlin	4	*)	6	*)	0,2	*)
Brandenburg	1.700	2,8	10.200	7,0	40,5	14,6
Bremen	3	*)	2	*)	0,0	*)
Hamburg	7	*)	5	*)	0,3	*)
Hessen	700	0,2	600	-17,0	6,2	-12,1
Mecklenburg-Vorpommern	800	1,1	4.300	16,1	15,9	6,0
Niedersachsen	1.200	-1,9	2.300	-6,3	27,9	2,5
Nordrhein-Westfalen	1.900	2,0	2.500	-19,6	37,3	-12,3
Rheinland-Pfalz	3.100	-2,6	2.600	4,1	14,4	-0,7
Saarland	400	0,1	200	11,5	1,8	10,4
Sachsen	1.000	-1,9	4.000	0,5	24,6	4,1
Sachsen-Anhalt	600	-7,7	3.200	-1,0	7,9	-0,4
Schleswig-Holstein	100	-23,1	300	-25,9	4,4	-20,1
Thüringen	1.100	6,1	5.300	29,0	17,5	28,1
Deutschland	20.500		40.400		337,7	

*) = auf Grund der Datenlage keine Angabe möglich

Abb. 3-173: Umsätze für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) in den Ländern (2014)

Die Entwicklung der Flächenumsätze für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand wird für die Bundesländer in **Abb. 3-175** dargestellt. Hier ist das Land Brandenburg besonders hervorzuheben, wo nach jeweils steigendem Flächenumsatz

von 2011 bis 2013 zwar im Jahr 2014 ein merklicher Rückgang verzeichnet wurde, allerdings das absolute Niveau dennoch über den gesamten Betrachtungszeitraum deutlich über dem der anderen Bundesländer lag. Auch im überwie-

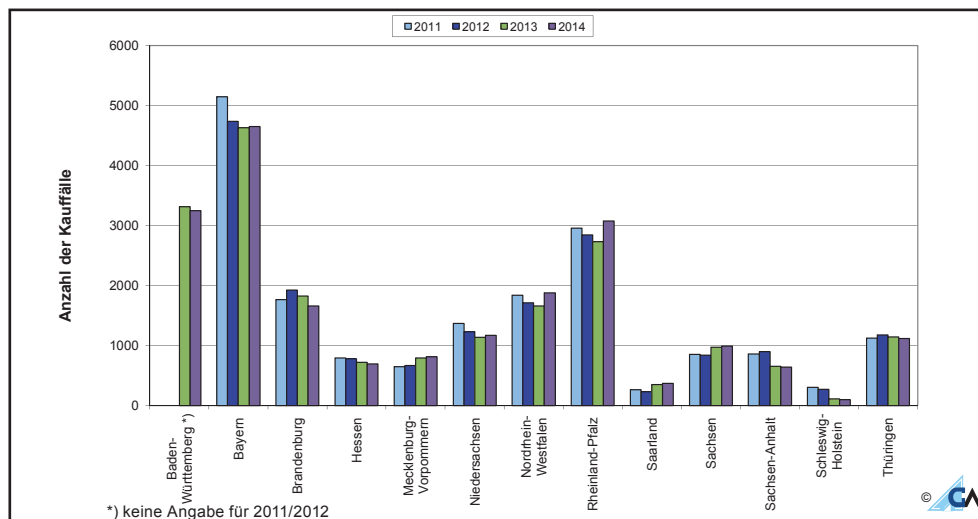


Abb. 3-174: Anzahl der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2011 - 2014)

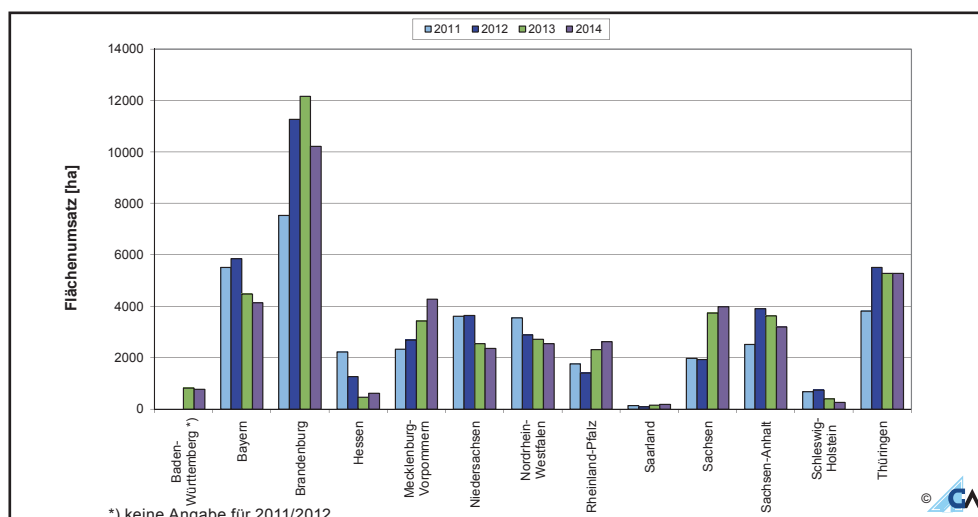


Abb. 3-175: Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2011 - 2014)

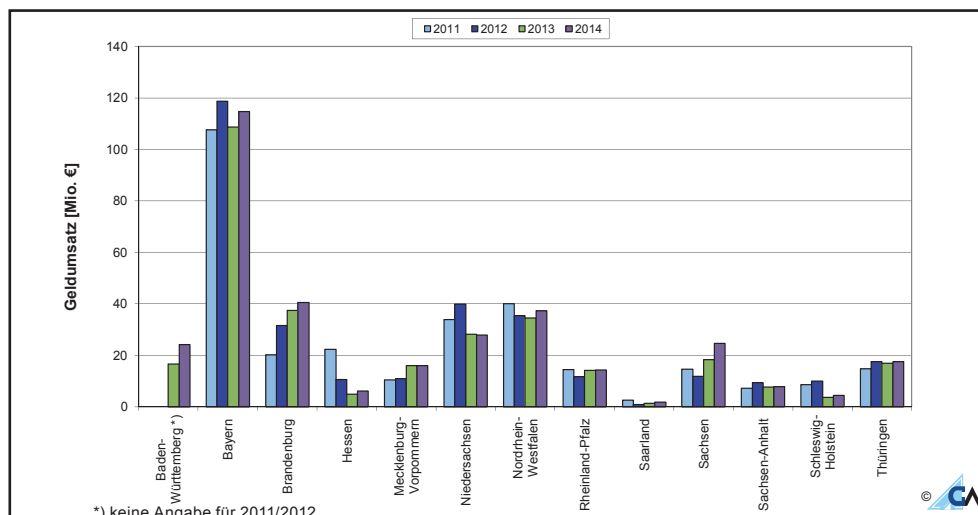


Abb. 3-176: Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2011 - 2014)

genden Teil der anderen Bundesländer ist der Flächenumsatz zumindest seit 2012 stetig leicht zurückgegangen, in Nordrhein-Westfalen sogar schon seit 2011. Im Gegensatz dazu zeigt sich in Mecklenburg-Vorpommern seit dem Jahr 2011, wie schon bei den Transaktionszahlen, eine stete leichte Zunahme, welche 2014 sogar zu einem rd. 84 % höheren Flächenumsatz als in 2011 führt. In Sachsen kam es bereits innerhalb eines Jahres von 2012 nach 2013 zu einer Steigerung des Flächenumsatzes von rd. 94 %.

Die Entwicklung der Geldumsätze für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand wird für die Bundesländer in **Abb. 3-176** dargestellt. Das Land Brandenburg hat bei steter jährlicher Zunahme über den Betrachtungszeitraum sogar eine Verdopplung des Geldumsatzes von 2011 nach 2014 erzielen können und erreicht damit den zweithöchsten Geldumsatz in Deutschland. Auch Sachsen konnte seit 2012 einen kontinuierlichen Anstieg des Geldumsatzes verzeichnen, der von 2012 nach 2014 ebenso einer Verdopplung entspricht. Der entgegengesetzte Trend zeigte sich in Hessen. Wie schon beim Flächenumsatz war hier auch beim Geldumsatz von 2011 nach 2013 mit jeweils rd. - 80 % ein markanter Rückgang zu verzeichnen, bevor es 2014 jeweils wieder zu leichten Zuwächsen kam.

Betrachtet man die Gesamtheit der Umsätze bei forstwirtschaftlichen Flächen, lässt sich aus den Abbildungen erkennen, dass in Brandenburg - bei mit Abstand höchstem Flächenumsatz - die Transaktionszahlen und der Geldumsatz keine so markanten Unterschiede im Vergleich zu den anderen Bundesländern zeigen. Wie schon bei

Acker- und Grünland liegen in Rheinland-Pfalz auch bei den forstwirtschaftlichen Flächen mit die höchsten Transaktionszahlen vor, wogegen der Flächen- und Geldumsatz vergleichsweise niedrig sind.

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.

Preise

Für forstwirtschaftliche Flächen sind von den örtlichen Gutachterausschüssen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. **Abb. 3-177** enthält neben der mittleren Flächengröße für veräußerte Forstflächen den durchschnittlichen Kaufpreis (Medianwert) ohne Bestand sowie die Spannen, in denen jeweils der Großteil der Kaufpreise liegt. Diese wurden anhand der für die beteiligten Subkreise mitgeteilten durchschnittlichen Kaufpreise für das Berichtsjahr 2014 bestimmt bzw. für Bremen geschätzt. Der Tabelle ist auch zu entnehmen, welcher Flächenanteil in den einzelnen Bundesländern von den beteiligten Subkreisen abgedeckt wird, die Umsätze und durchschnittliche Kaufpreise gemeldet haben, und wie aussagekräftig damit die entsprechenden Angaben für das jeweilige Bundesland sind. Die angegebenen Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Preisspannen für Forstflächen (ohne Bestand, 2014)					
	Beteiligte Subkreise (Flächenanteil)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Kaufpreis [Euro/m ²]	Perzentil 05 [Euro/m ²]	Perzentil 95 [Euro/m ²]
Baden-Württemberg	7%	0,22	0,75	0,65	1,05
Bayern	3%	0,82	0,75	0,60	1,20
Berlin	100%	keine Angaben			
Brandenburg	0%	5,70	0,25	0,20	0,35
Bremen	0%	keine Angaben			
Hamburg	100%	keine Angaben			
Hessen	17%	0,35	0,60	0,40	6,00
Mecklenburg-Vorpommern	19%	2,98	0,25	0,20	0,40
Niedersachsen	93%	1,46	0,45	0,25	0,60
Nordrhein-Westfalen	35%	0,98	0,80	0,45	0,95
Rheinland-Pfalz	32%	0,69	0,45	0,25	0,75
Saarland	39%	0,47	0,60	0,50	0,60
Sachsen	47%	2,62	0,20	0,15	0,45
Sachsen-Anhalt	100%	2,71	0,15	0,10	0,30
Schleswig-Holstein	0%	0,83	0,80	0,65	1,05
Thüringen	37%	2,76	0,20	0,20	0,25
Deutschland	31%	0,89	0,65	0,20	1,05

Abb. 3-177: Preisspannen für Forstflächen (ohne Bestand, 2014)

Aus der **Abb. 3-177** geht hervor, dass, wie schon bei den Grünlandflächen, auch für Forstflächen ohne Bestand die mit Abstand höchsten Preise in Hessen (6,00 Euro/m² und mehr) gezahlt wurden. Der minimal gezahlte Preis mit 0,10 Euro/m² und weniger ist in Sachsen-Anhalt registriert worden. Insgesamt betrachtet sind in den östlichen Bundesländern allgemein wesentlich niedrigere Durchschnittspreise erzielt worden als in den anderen Bundesländern. Bei den niedrigsten Durchschnittspreisen werden in den östlichen Bundesländern dabei die durchschnittlich größten Waldflächen veräußert.

Abb. 3-178 zeigt die Verteilung der gemeldeten durchschnittlichen Kaufpreise für Forstflächen (ohne Bestand) in Deutschland im Jahr 2014. In der Kartendarstellung wird auch die räumliche Verteilung der vorhandenen Daten erkennbar. Wie bei den Acker- und Grünlandflächen wird ein West-Ost-Gefälle deutlich. Während in den östlichen Bundesländern der Bodenpreis für Forstflächen (ohne Bestand) überwiegend unter 0,40 Euro/m² liegt, wird Richtung Westen eine Steigerung deutlich. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise sind in Nordrhein-Westfalen mit über 0,80 Euro/m² zu verzeichnen. In Richtung Süden und auch Norden ist jeweils wiederum eine wertmäßige Abnahme zu erkennen. So zeigen Rheinland-Pfalz und Hessen, aber auch Niedersachsen großflächig niedrige Werte unter 0,60 Euro/m². Aussagen über die südlichen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg sowie das im Norden gelegene Schleswig-Holstein sind aufgrund der Datenlage und überwiegend geschätzter Werte nicht gesichert möglich. Die vorhandenen Angaben lassen aber verbreitet auf Preise von über 0,70 Euro/m² schließen.

Durch eine zusätzliche interne Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise konnte überschlägig ein bundesweites Preisverhältnis ermittelt werden, wonach bei Forstflächen mit Bestand der reine Bodenwertanteil ca. 45 - 50 % des Kaufpreises beträgt.

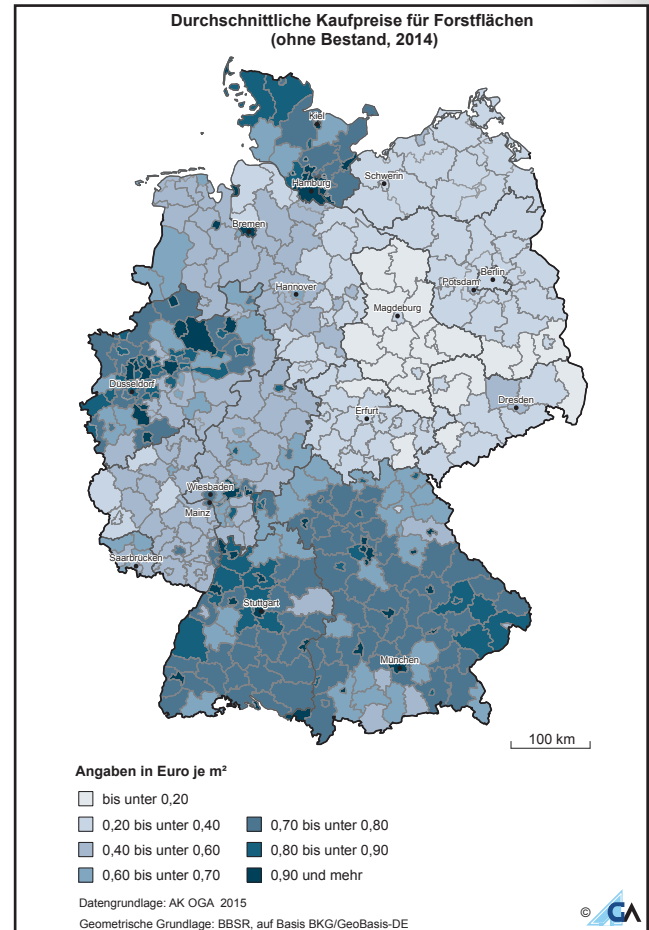


Abb. 3-178: Durchschnittliche Kaufpreise für Forstflächen (ohne Bestand) (2014)

3.5.5 Sonstige Agrarflächen

Der Teilmarkt der sonstigen Agrarflächen enthält alle übrigen, nicht bereits unter Nrn. 3.5.2 bis 3.5.4 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 haben. Aus vorgenannten Gründen ist auch eine detaillierte Auswertung dieses Teilmarktes der sonstigen Agrarflächen differenziert nach den Bundesländern, wie sie für die Teilmärkte Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen erfolgt ist, hier grundsätzlich nicht sinnvoll und aussagekräftig.

Eine Übersicht der Umsätze und Umsatzanteile für sonstige Agrarflächen im Jahr 2014 zeigt die folgende **Abb. 3-179**. Für einige Bundesländer liegen die Daten flächendeckend vor, für andere sind die Umsatzzahlen jeweils aus den gemeldeten Angaben der beteiligten Landkreise auf das gesamte Bundesland hochgerechnet worden. Entsprechend ist die Aussagekraft der folgenden Angaben im direkten Vergleich der Bundesländer zu beurteilen.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, fanden im Jahr 2014 die meisten Transaktionen auf dem Teilmarkt der sonstigen Agrarflächen in den südlichen Bundesländern statt, wo diese Flächen unterschiedlichsten Charakters insgesamt auch jeweils rund 30 % des Gesamtumsatzes ausmachen. In Bayern ist auch der Geldumsatz mehr als doppelt so hoch wie in den anderen Bundesländern. Demgegenüber wurde der mit Abstand höchste Flächenumsatz bei den sonstigen Agrarflächen 2014 im Land Brandenburg registriert, wo diese Flächen im Vergleich der Bundesländer (ausgenommen die Stadtstaaten) auch den größten Anteil am Gesamtumsatz stellen.

Umsätze für sonstige Agrarflächen (2014)						
	Anzahl der Transaktionen	Anteil in % am Gesamtumsatz	Flächenumsatz [ha]	Anteil in % am Gesamtumsatz	Geldumsatz [Mio. Euro]	Anteil in % am Gesamtumsatz
	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Baden-Württemberg	5.700	29	1.100	21	111,8	52
Bayern	5.700	29	5.100	24	280,7	33
Berlin	1	2	1	0	1,4	13
Brandenburg	1.800	24	16.000	35	125,0	36
Bremen	8	30	20	32	0,3	36
Hamburg	30	47	70	61	3,3	61
Hessen	2.400	23	2.000	25	41,7	29
Mecklenburg-Vorpommern	1.700	32	9.900	27	80,0	18
Niedersachsen	1.400	13	8.300	33	133,8	24
Nordrhein-Westfalen	1.700	19	1.600	13	88,4	20
Rheinland-Pfalz	5.800	34	2.000	20	63,6	40
Saarland	400	15	100	8	2,7	21
Sachsen	1.500	27	1.900	12	18,9	12
Sachsen-Anhalt	1.400	20	8.200	32	68,2	24
Schleswig-Holstein	400	25	900	15	22,8	14
Thüringen	3.100	32	2.500	13	30,3	20
Deutschland	33.000	27	59.700	26	1.072,9	27

Abb. 3-179: Umsätze für sonstige Agrarflächen in den Ländern (2014)

3.5.6 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Für landwirtschaftliche Flächen gehören zu den sonstigen erforderlichen Daten insbesondere Umrechnungskoeffizienten für abweichende Bodengüte und unterschiedliche Flächengröße, aber auch die Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt. Darüber hinaus ist die konjunkturelle Anpassung auf den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung bei den derzeitigen prozentualen Preissteigerungen je Jahr von Bedeutung.

Eine Erhebung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) in den Bundesländern zu der Frage, welche Länder vorgenannte Einflussfaktoren untersuchen und bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigen, führte zu folgendem Ergebnis in **Abb. 3-180**.

Für weitergehende Informationen und Angaben wird auf die Grundstücksmarktberichte der Länder verwiesen.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen (2014)				
	Bodengüte	Flächengröße	Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt	Konjunkturelle Anpassung
Baden-Württemberg			nicht bekannt	
Bayern	ja	ja	nein	ja
Berlin	(Datenübernahme von Brandenburg)			
Brandenburg	tlw.	tlw.	nein	ja
Bremen	nein	nein	nein	ja
Hamburg	nein	ja	nein	ja
Hessen	tlw.	nein	nein	ja
Mecklenburg-Vorpommern	tlw.	tlw.	nein	tlw.
Niedersachsen	ja	ja	nein	ja
Nordrhein-Westfalen	ja	ja	nein	ja
Rheinland-Pfalz	tlw.	tlw.	nein	ja
Saarland	ja	ja	ja	ja
Sachsen	tlw.	tlw.	nein	ja
Sachsen-Anhalt	ja	ja	ja	ja
Schleswig-Holstein	tlw.	tlw.	nein	nein
Thüringen	ja	tlw.	nein	ja

Abb. 3-180: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen (2014)

4 Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten



4.1 Metropolregion Hamburg

Allgemeine Beschreibung

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. 4-1**). 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. 4-2**).

Einige Strukturdaten zu Fläche und Bevölkerung sind in **Abb. 4-3** aufgeführt. Daraus wird deutlich, dass die Metropolregion sehr unterschiedlich dicht besiedelt ist und auch die Bevölkerungsentwicklung nicht gleichmäßig verläuft. Daher müssen gerade die Daten des Immobilienmarktes regional differenziert betrachtet werden. Hinzuweisen ist auf die hohe Zahl der Pendler (d.h. der

Ring	Kommune
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. 4-1: Gebiete Metropolregion Hamburg

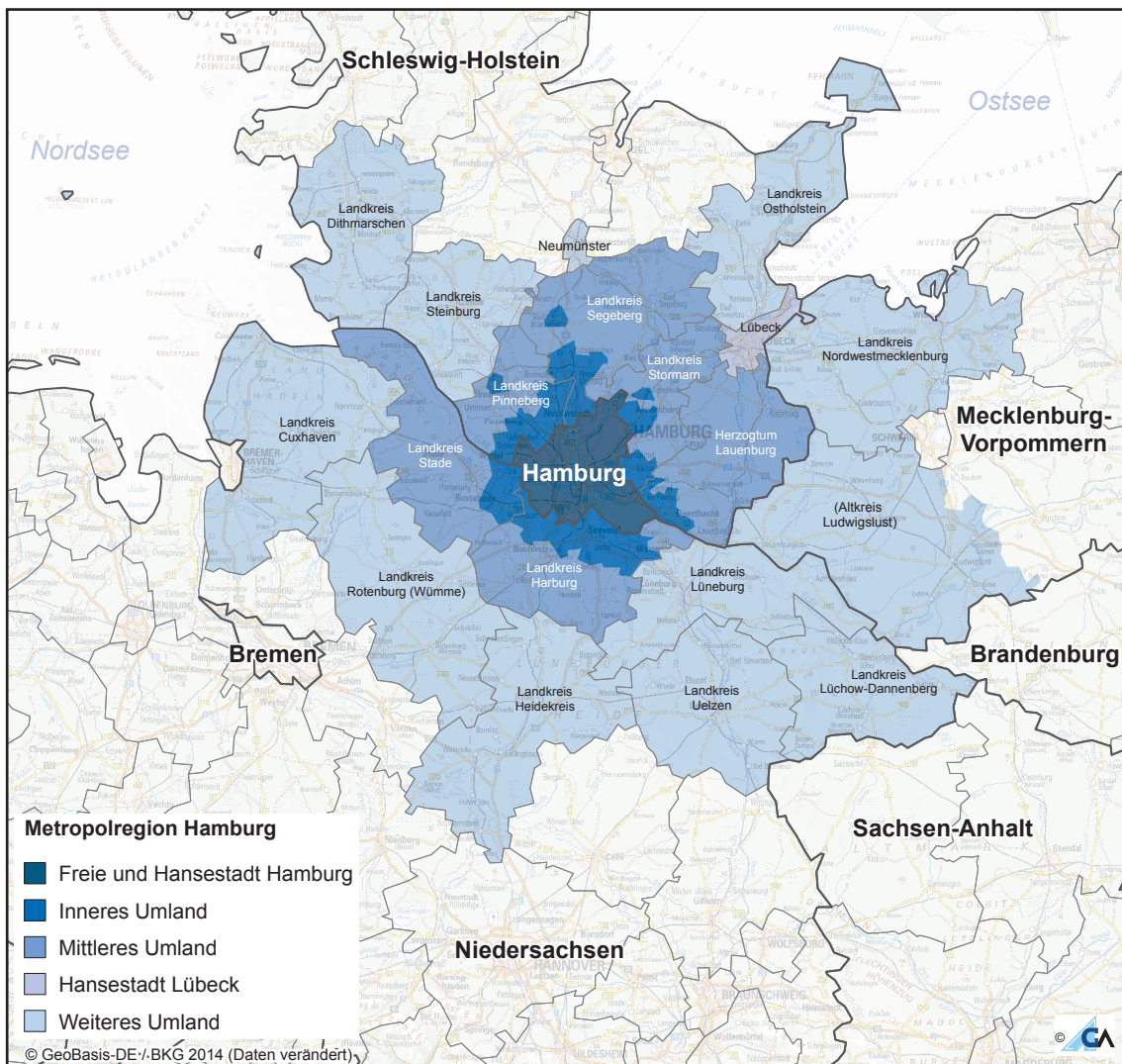


Abb. 4-2: Räumliche Gliederung der Metropolregion Hamburg

Fläche und Bevölkerung									
Ring		Fläche [km ²]	Flächenanteil	Einwohner 2013	Änderung seit 2011	Einw.anteil	Einw./km ²	Pendler 2011	Pendleranteil
1	Hamburg	755	2,9%	1.706.690	2,3%	34,8%	2.260	94.170	10,9%
2	inneres Umland	1.201	4,6%	711.933	1,8%	14,5%	593	251.778	69,5%
3	mittleres Umland	5.348	20,5%	696.657	0,9%	14,0%	130	242.652	68,9%
4	Lübeck	214	0,8%	210.320	1,3%	4,2%	982	25.320	25,1%
5	weiteres Umland	18.585	71,2%	1.590.610	-0,5%	32,4%	86	470.380	60,5%

Abb. 4-3: Fläche und Bevölkerung

Erwerbstätigen, die nicht am Wohnort arbeiten) im Umland. Von den 1,1 Mio. in Hamburg arbeitenden Erwerbstätigen pendeln rund 28,2 % aus dem Umland ein.

Wesentliche Strukturdaten zum Immobilienbestand aus der Wohnungs- und Gebäudezählung 2011 sind in **Abb. 4-4** aufgeführt (Wismar ist hier-

bei nicht enthalten). 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.

Gebäude- und Wohnungsbestand Wohnhäuser						
Ring	Anz 1-2 FH ohne ETW	Anteil freistehend	Anteil DHH	Anteil RH	Anz MFH ohne ETW	
1	Hamburg	158.814	49%	18%	33%	59.115
2	inneres Umland	165.126	68%	16%	17%	13.447
3	mittleres Umland	199.513				11.948
4	Lübeck	32.068	41%	23%	37%	8.651
5	weiteres Umland	450.943	79%	12%	9%	36.862
Wohnungsbestand Eigentumswohnungen						
Ring	Anzahl Eigentumswhg.	Anteil selbstgenutzt	Anteil vermietet	Leerstandsquote	Anteil Ferienwhg.	
1	Hamburg	210.974	40,1%	57,9%	1,4%	0,6%
2	inneres Umland	81.215	40,8%	56,2%	1,9%	1,1%
3	mittleres Umland	46.080				
4	Lübeck	21.726	31,7%	62,4%	2,0%	3,9%
5	weiteres Umland	130.222	34,5%	50,9%	2,9%	11,7%
Wohnungsbestand Gesamt						
Ring	Anzahl Whg. insgesamt	Anteil selbstgenutzt	Leerstandsquote	Anteil Ferienwhg.	Anzahl handelbarer Wohnimmobilien	
1	Hamburg	924.596	23,3%	1,6%	0,2%	428.903
2	inneres Umland	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	117.150	29,0%	2,9%	1,5%	62.445
5	weiteres Umland	821.036	51,4%	3,8%	4,4%	618.027

Abb. 4-4: Gebäude- und Wohnungsbestand

(Quelle: Zensus 2011)

Investitions- und Transaktionszahlen

Der Gesamtumsatz in der Metropolregion ist aus den **Abb. 4-5** und **Abb. 4-6** 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.

Anzahl der Transaktionen (2014)														
Ring	Bauplätze EFH	Bauplätze MFH	EFH	MFH	ETW	bebaute Wohnimm.	Anteil an handelbaren Wohnimm.	Wohnimm. insg.	pro 1000 Einw.	Wirtschaftsimmobilien	Land-, Forst- u. Fischereimmobilien	Übrige Imm.	Gesamtanzahl Transaktionen	
1	Hamburg	570	190	3.060	350	8.170	11.580	2,7%	12.340	7	640	70	570	13.620
2	inneres Umland	1.160	50	3.360	110	3.640	7.110	2,7%	8.320	12	350	170	420	9.260
3	mittleres Umland	1.840	35	3.890	150	1.890	5.930	2,3%	7.810	11	310	630	570	9.320
4	Lübeck	95	15	690	130	470	1.290	2,1%	1.400	7	40	10	130	1.580
5	weiteres Umland	3.150	140	9.070	580	4.580	14.230	2,3%	17.520	11	740	3.310	1.490	23.060

Abb. 4-5: Anzahl der Transaktionen (2014)

Investitionsvolumen, Geldumsatz (2014)													
Ring	Bauplätze EFH [Mio. €]	Bauplätze MFH [Mio. €]	EFH [Mio. €]	MFH [Mio. €]	ETW [Mio. €]	bebaute Wohnimm. [Mio. €]	Wohnimm. insg. [Mio. €]	pro Einw. [€]	Wirtschaftsimm. [Mio. €]	Land-, Forst- u. Fischereimm. [Mio. €]	Übrige Imm. [Mio. €]	Gesamtumsatz Geld [Mio. €]	
1	Hamburg	164	406	1.344	763	2.384	4.491	5.060	2.965	2.555	5	862	8.482
2	inneres Umland	220	33	962	105	620	1.686	1.939	2.723	241	15	275	2.470
3	mittleres Umland	184	14	769	103	255	1.127	1.325	1.902	118	58	143	1.643
4	Lübeck	12	13	118	95	59	272	297	1.411	73	1	52	423
5	weiteres Umland	203	34	1.203	180	568	1.951	2.188	1.376	302	202	376	3.068

Abb. 4-6: Geldumsatz (2014)

Wohnimmobilien

Eigenheime

Die Preise von Eigenheimen sind stark lageabhängig. Im Vergleich der fünf „Ringe“ fällt das extreme Gefälle von der Kernstadt zum inneren Umland auf. Die Unterschiede zwischen innerem, mittlerem und weiterem Umland fallen dem gegenüber nicht so stark aus. Dabei gibt es aber auch bereits innerhalb Hamburgs erhebliche Unterschiede. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Eigenheime in einem Stadtteil bewegt sich zwischen 110 Euro/m² und 3.400 Euro/m², der durchschnittliche Eigenheim-Kaufpreis eines Stadtteils zwischen 190.000 Euro und 4,0 Mio. Euro (**Abb. 4-7** u. **Abb. 4-8**).

Eigentumswohnungen

Für Eigentumswohnungen gilt Ähnliches wie für Eigenheime. Insgesamt ist der Markt für Eigentumswohnungen jedoch homogener. Dies liegt auch daran, dass sich Eigentumswohnungen im Umland auf entsprechend verstärkte Orte konzentrieren. Innerhalb Hamburgs bewegen sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise je Stadtteil von gebrauchten Eigentumswohnungen zwischen 1.400 Euro/m² und 6.800 Euro/m² (**Abb. 4-9**).

Bauplätze für Eigenheime (2014)								
Ring	Anzahl der verkauften Eigenheim-Bauplätze	pro 1000 Einw.	Geldumsatz Eigenheim-Bauplätze [Mio Euro]	durchschn. Bodenrichtwert für Eigenheim-Bauplätze in mittlerer Lage	durchschn. Kaufpreis Bauplatz freisteh. Eigenheim	Verhältnis zum durchschn. Kaufpreis eines freisteh. Eigenheims	durchschn. Kaufpreis Bauplatz Doppelhaushälfte / Reihenhaus	
1 Hamburg	570	0,3	164	370 €/m ²	348.000 €	65%	157.000 €	
2 inneres Umland	1.160	1,6	220	235 €/m ²	144.000 €	58%	72.000 €	
3 mittleres Umland	1.840	2,6	184	90 €/m ²	95.000 €	48%	48.000 €	
4 Lübeck	95	0,4	12	160 €/m ²	125.000 €	55%	- €	
5 weiteres Umland	3.150	2,0	203	65 €/m ²	56.000 €	42%	30.000 €	

Abb. 4-7: Bauplätze für Eigenheime (2014)

Ein-/Zweifamilienhäuser (2014)							
Ring	Anzahl der 2014 verkauften Ein-/Zweifam. Häuser	pro 1000 Bestandsobjekte	Geldumsatz 2014 Ein-/Zweifam. Häuser [Mio. Euro]	pro Stück [Mio. Euro]	Durchschn. Preis pro m ² Wohnfläche freistehendes Ein-/Zweifam. Haus	Durchschn. Preis freistehendes Ein-/Zweifam. Haus	Durchschn. Preis Doppelhaushälfte / Reihenhaus
1 Hamburg	3.060	19	1.344	0,44	3.250 €/m ²	539.000 €	368.000 €
2 inneres Umland	3.360	20	962	0,29	1.840 €/m ²	248.000 €	203.000 €
3 mittleres Umland	3.890	19	769	0,20	1.480 €/m ²	197.000 €	172.000 €
4 Lübeck	690	21	118	0,17	1.660 €/m ²	226.000 €	165.000 €
5 weiteres Umland	9.070	20	1.203	0,13	1.010 €/m ²	133.000 €	110.000 €

Abb. 4-8: Ein-/Zweifamilienhäuser (2014)

Eigentumswohnungen (2014)								
Ring	Anzahl der 2014 verkauften Eigentumswohnungen	pro 1000 Bestandsobjekte	davon Neubau	Anteil Neubau	durchschn. Wohnfl. der Bestandsobjekte	durchschn. Wohnfl. der Neubauobjekte	durchschn. Preis pro m ² Wohnfl. der Bestandsobjekte	durchschn. Preis pro m ² Wohnfl. der Neubauobjekte
1 Hamburg	8.170	39	1.350	17%	70 m ²	85 m ²	2.540 €/m ²	4.010 €/m ²
2 inneres Umland	3.640	45	700	19%	71 m ²	85 m ²	1.460 €/m ²	2.880 €/m ²
3 mittleres Umland	1.890	41	460	24%	71 m ²	77 m ²	1.360 €/m ²	2.710 €/m ²
4 Lübeck	470	22	50	11%	68 m ²	78 m ²	1.580 €/m ²	2.390 €/m ²
5 weiteres Umland	4.580	35	770	17%	71 m ²	77 m ²	930 €/m ²	2.360 €/m ²

Abb. 4-9: Eigentumswohnungen (2014)

Mehrfamilienhäuser

Der Mehrfamilienhausmarkt in der Metropolregion konzentriert sich erwartungsgemäß auf die Freie und Hansestadt Hamburg. Hier werden auch deutlich höhere Rohertragsfaktoren erzielt. Innerhalb Hamburgs bewegen sich die Rohertragsfaktoren zwischen 14,9 in schlechten Lagen (Least 10 %) und 27,0 in bevorzugten Lagen (Top 10 %) (**Abb. 4-10 u. Abb. 4-11**).

Wirtschaftsimmobilien

In **Abb. 4-12** sind die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wirtschaftsimmobilien 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 1,5- bis 3-fachen der Produktions-/Logistikgrundstücke bewegen. Die Spitzenwerte

der Kerngebiete weichen von diesem Schema jedoch ab: Im direkten Umland zu Hamburg ist die Attraktivität der Metropolenkerns zu groß, als dass sich hier nennenswert nachgefragte Kerngebiete etablieren können. Diese finden sich erst wieder in Lübeck oder Lüneburg.

Der durchschnittliche Rohertragsfaktor für Büro- und Geschäftshäuser betrug 2014 in Hamburg 16,8, in der Hamburger Innenstadt (Altstadt, Neustadt, HafenCity) 21,6.

Für Produktions- und Logistikimmobilien lag der Rohertragsfaktor bei 10,2.

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2014)							
	Ring	Anzahl der 2014 verkauften Mehrfam. haus-Bauplätze	pro 1000 Einw.	Geldumsatz 2014 Mehrfam. haus-Bauplätze [Mio Euro]	durchschn. Bodenrichtwert für Mehrfam. haus-Bauplatz	durchschn. Bodenrichtwert für Eigenheim-Bauplatz in mittl. Lage	Verhältnis MFH-BRW / EFH-BRW
1	Hamburg	190	0,1	406	565 €/m ²	370 €/m ²	153%
2	inneres Umland	50	0,1	33	235 €/m ²	235 €/m ²	100%
3	mittleres Umland	35	0,1	14	105 €/m ²	90 €/m ²	116%
4	Lübeck	15	0,1	13	150 €/m ²	160 €/m ²	94%
5	weiteres Umland	140	0,1	34	105 €/m ²	65 €/m ²	162%

Abb. 4-10: Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2014)

Mehrfamilienhäuser (2014)						
	Ring	Anzahl der 2014 verkauften Mehrfam. häuser	pro 1000 Bestandsobjekte	Geldumsatz 2014 Mehrfam. Häuser [Mio. Euro]	pro Stück [Mio. Euro]	durchschn. Rohertragsfaktor Mehrfam. haus
1	Hamburg	350	6	763	2,18	18,8
2	inneres Umland	110	9	105	0,95	11,8
3	mittleres Umland	150	12	103	0,69	11,8
4	Lübeck	130	15	95	0,73	11,7
5	weiteres Umland	580	16	180	0,31	10,7

Abb. 4-11: Mehrfamilienhäuser (2014)

Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien (2014)				
	Ring	durchschn. Bodenrichtwert für Produktion /Logistik	durchschn. Bodenrichtwert für Büro-/Geschäftshäuser	Spitzen-Bodenrichtwert für Kerngebiet
1	Hamburg	210 €/m ²	315 €/m ²	21.600 €/m ²
2	inneres Umland	55 €/m ²	100 €/m ²	800 €/m ²
3	mittleres Umland	40 €/m ²	60 €/m ²	1.100 €/m ²
4	Lübeck	50 €/m ²	160 €/m ²	3.200 €/m ²
5	weiteres Umland	20 €/m ²	60 €/m ²	2.100 €/m ²

Abb. 4-12: Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien (2014)



4.2 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Allgemeine Beschreibung

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten Europäischen Wirtschaftsraumes. Mit ihren im Jahr 2014 rund 6,0 Millionen Menschen auf über 30.000 km² Fläche, davon allein ca. 4,3 Millionen Menschen auf der Fläche von ca. 3.750 km² in der engeren Hauptstadtregion Berlin mit Berliner Umland, verfügen beide Länder in allen ihren Teilräumen über Stärken und Potenziale und werden – auch international – als eine Region wahrgenommen. Die Bundeshauptstadt in der Mitte bedeutet für diesen Raum ein Alleinstellungsmerkmal im Kreis der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Das wird durch die Bezeichnung „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ hervorgehoben.

Wirtschaftlich haben Berlin und Brandenburg in den letzten Jahren einen beachtlichen Funktionswandel vollzogen. Der Abstand zu den alten Bundesländern hat sich verringert. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gemeinsamen Planungs-

raum betrug 2014 179 Mrd. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg gegenüber 2010 um 13 %. Infolge dieses Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote in Berlin auf 11,1 %, in Brandenburg auf 9,4 % zurückgegangen. Gleichwohl bleibt die Hauptstadtregion weiter unter dem Bundesdurchschnitt.



Abb. 4-14: Berliner Umland

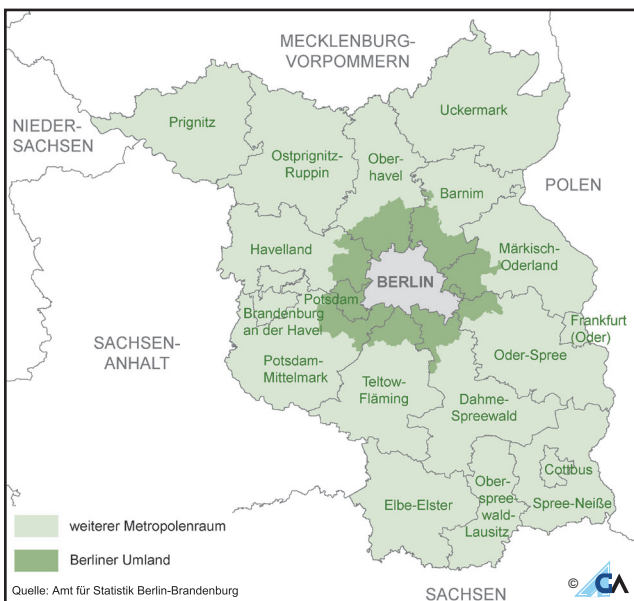


Abb. 4-13: Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum

Berlin ist der Motor des gemeinsamen Planungsraumes: 65 % der Wirtschaftsleistung im 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 bremst 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 in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Berichtsjahr 2014 insgesamt rund 41.100 notarielle Urkunden (2013: 46.500) mit einem Geldumsatz von etwa 16,0 Mrd. Euro (2013: 16,2 Mrd. Euro). Damit ergibt sich eine Umsatzveränderung nach Kaufverträgen von ca. -12 % und nach Geldumsatz in Höhe von ca. -1 %.

Anzahl der Transaktionen (2014)

Mit einem Anteil von 85,4 % (2013: 86,0 %) stellt der Markt der Wohnimmobilien mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien in der Hauptstadtregion dar. An zweiter Stelle folgen die Wirtschaftsimmobilien mit 9,9 % (2013: 9,3 %), gefolgt von den übrigen Immobilien mit 2,4 % (2013: 2,9 %) und den Immobilien für Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft mit 2,3 % (2013: 1,9 %) (**Abb. 4-15**).

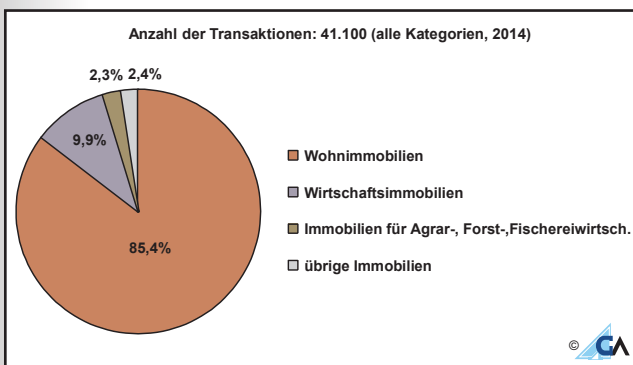


Abb. 4-15: Anzahl der Transaktionen (2014)

Investitionsvolumen, Geldumsatz 2014

Der größte Teil mit ca. 11,7 Mrd. Euro oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 73,0 % (2013: 73,6 %) entfällt auf die Wohnimmobilien. Die Wirtschaftsimmobilien folgen mit ca. 3,2 Mrd. Euro bzw. mit 20,1 % (2013: 19,5 %). Die Geldumsätze bei den Übrigen Immobilien und den Immobilien für die Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft blieben mit ca. 1,1 Mrd. Euro und 6,8 % Anteil bzw. 37 Millionen Euro und 0,2 % Anteil nahezu konstant (**Abb. 4-16**).

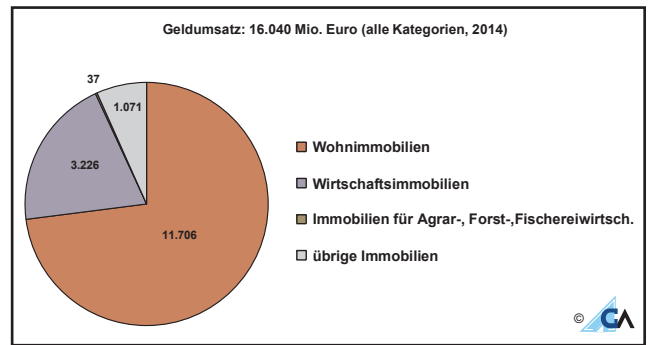


Abb. 4-16: Geldumsatz (2014)

Bodenwertniveau (Stichtag 1.1.2014)

Wohnbaulandflächen

Das Preisniveau für Wohnbaulandflächen (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Regel zwischen 50 Euro/m² (z. B. Umlandrand Brandenburg) und 310 Euro/m² (z. B. Berlin-Steglitz).

Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 20 Euro/m² (z. B. Umlandrand Brandenburg) und 90 Euro/m² (z. B. Berlin-Tempelhof).

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 0,50 Euro/m² (Umlandrand) und 1,00 Euro/m².

Eigenheime

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2014 bei ca. 367.000 Euro in Berlin (2013: 347.000 Euro) und ca. 223.000 Euro im Umland (2013: 208.000 Euro) (**Abb. 4-17**).

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2014 bei ca. 324.000 Euro in Berlin (2013: 302.000 Euro) und ca. 188.000 Euro im Umland (2013: 174.000 Euro) (**Abb. 4-17**).

Eigentumswohnungsmarkt

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2014 bei ca. 3.850 Euro/m² für Erstverkäufe in Berlin (2013: 3.600 Euro/m²) und bei ca. 3.000 Euro/m² im Umland (2013: 3.000 Euro/m²).

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen lag das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2014 bei ca. 2.150 Euro/m² in Berlin (2013: 2.000 Euro/m²) und bei ca. 1.450 Euro/m² im Umland (2013: 1.450 €/m²).



Abb. 4-17: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro



4.3 Ruhrgebiet

Allgemeine Beschreibung

Das Ruhrgebiet ist der größte Ballungsraum Deutschlands und nach Paris und London der drittgrößte innerhalb der europäischen Union. Die Grenzen sind nicht exakt festgelegt. Meist wird der Umfang des 1920 gegründeten Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk zugrunde gelegt, des heutigen Regionalverbands Ruhr. Darin leben auf einer rd. 4.435 km² großen Fläche insgesamt 5,1 Millionen Menschen – etwa 30 % der Bevölkerung Nordrhein-Westfalens. Da auch größere Landkreise dem Regionalverband Ruhr angehören und diese sich wirtschaftlich wie auch regional nur teilweise mit dem Ruhrgebiet identifizieren, beschränken sich die nachfolgenden Betrachtungen auf den Kernbereich. Mit rd. 2.130 km² Fläche und fast 4 Millionen Einwohnern steht er den vorangegangenen Ausführungen jedoch in nichts nach. Er besteht aus mehreren zusammengewachsenen Großstädten, wobei die Übergänge oft durch eine lockere Vorortbebauung und mitunter sogar durch Landwirtschaftsflächen geprägt sind. Zum Teil gehen die Sied-

lungsbereiche aber auch unmittelbar ineinander über.

Das vielfach noch als Synonym für Steinkohle, Bergwerke, Kokereien und Stahlwerke stehende Ruhrgebiet gibt es in der Form nicht mehr. Hatte die britische Besatzungsmacht diese von historischen Grenzen durchzogene Region nach Ende des Zweiten Weltkrieges durch Bildung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen noch im Interesse der Kohle- und Stahlindustrie vereint, folgte in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts deren sukzessive Stilllegung. Obwohl von den 500 größten Unternehmen Deutschlands 37 ihren Sitz im Ruhrgebiet haben (u. a. die Konzernzentralen von RWE, E.ON Ruhrgas, Aldi oder Tengelmann), befindet sich das Ruhrgebiet immer noch in einer anhaltenden Phase des Strukturwandels mit entsprechenden Schwächen auf dem Arbeitsmarkt und in der demographischen Entwicklung. Eine jüngst noch bis zum Jahr 2025 prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung von im Mittel 7,5 % kann angesichts der derzeitigen Flüchtlingsproblematik jedoch kaum mehr aufrechterhalten werden.

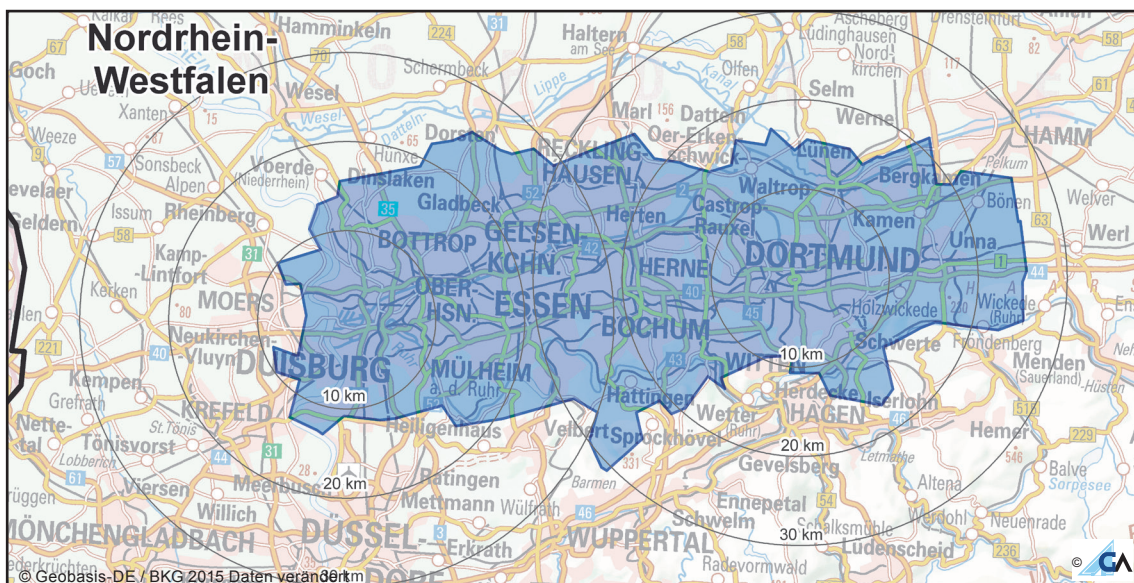


Abb. 4-18: Ruhrgebiet

Investitions- und Transaktionszahlen

Für die Untersuchung des Immobilienmarktes wurden die Kernbereichsdaten der neun kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die der kreisangehörigen Städte und Gemeinden Dinslaken (Kreis Wesel), Castrop-Rauxel, Gladbeck, Herten, Recklinghausen, Waltrop (alle Kreis Recklinghausen), Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Unna (alle Kreis Unna), Hattingen und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis) herangezogen (vgl. **Abb. 4-18**).

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2014 insgesamt ca. 29.500 notarielle Kaufverträge (2013: ca. 28.200 Kaufverträge). Damit ergibt sich gegenüber dem Jahr 2013 ein Umsatzplus von rd. 5 %. Ein um Größenordnungen höherer Geldumsatz ist maßgeblich vom Verkauf eines großen Einzelhandelsunternehmens beeinflusst, der nachfolgend als besonderer Effekt unberücksichtigt bleibt. Bereinigt um diesen Effekt, beträgt der Geldumsatz immer noch ca. 6,8 Mrd. Euro (2013: ca. 5,9 Mrd. Euro). Dies bedeutet eine Steigerung von ca. 15 %.

Anzahl der Transaktionen (2014)

Die Anzahl der Transaktionen (**Abb. 4-19**) betrug im Jahr 2014 ca. 29.500. Mit einem Anteil von 87,2 % (2013: 85,3 %) stellt der Markt der Wohnimmobilien mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien im Ruhrgebiet dar. An zweiter Stelle folgen die übrigen Immobilien mit 7,2 % (2013: 8,7 %), gefolgt von den Wirtschaftsimmobilien mit 4,3 % (2013: 4,7 %) und den Immobilien für Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft mit 1,3 % (2013: 1,3 %).

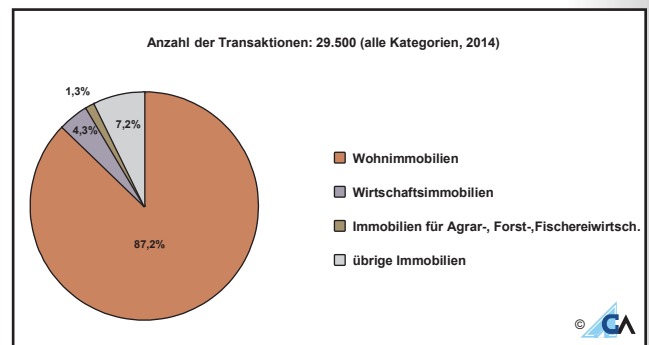


Abb. 4-19: Transaktionen (2014)

Investitionsvolumen, Geldumsatz (2014)

Der Geldumsatz in 2014 (**Abb. 4-20**) betrug ca. 6,8 Mrd. Euro. Der größte Teil mit ca. 4,7 Mrd. Euro oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 65,6 % (2013: 69,9 %) entfällt auf die Wohnimmobilien. Die Wirtschaftsimmobilien folgen mit ca. 1,3 Mrd. Euro bzw. mit 18,1 % (2013: 14,3 %). Der Geldumsatz bei den übrigen Immobilien lag bei ca. 0,9 Mrd. Euro bzw. bei 12,0 % (2013: 15,2 %) und bei den Immobilien für die Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft bei ca. 31 Millionen Euro und 0,4 % (2013: 0,5 %).

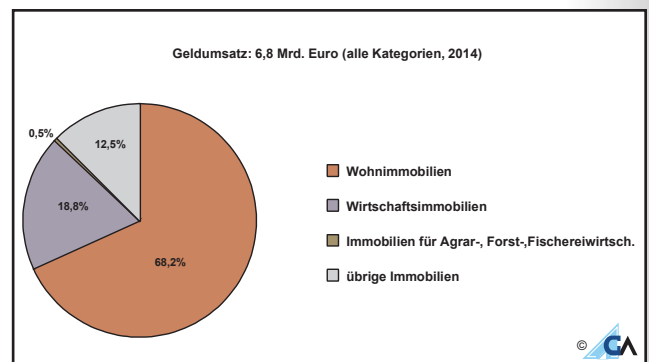


Abb. 4-20: Geldumsatz (2014)

Der Immobilienmarkt

Nach Stadt- und Gemeindetypen lässt sich die Region wie folgt unterteilen (**Abb. 4-21**):

Stadt/ Gemeindetyp nach BBSR ¹⁾	Stadt
Große Großstadt (500.000 EW und mehr)	Dortmund, Stadt Duisburg, Stadt Essen, Stadt
Kleinere Großstädte (unter 500.000 EW)	Bochum, Stadt Bottrop, Stadt Gelsenkirchen, Stadt Herne, Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadt Oberhausen, Stadt Recklinghausen, Stadt
Größere Mittelstädte mit Zentrum (50.000 EW und mehr)	Gladbeck, Stadt Lünen, Stadt Unna, Stadt Dinslaken, Stadt Hattingen, Stadt Witten, Stadt Castrop-Rauxel, Stadt Herten, Stadt Bergkamen, Stadt
Kleinere Mittelstädte mit Zentrum (20.000 - 50.000 EW)	keine
Kleinstädte u. Landgemeinden	Waltrop, Stadt Bönen Fröndenberg/Ruhr, Stadt Holzwickede, Gemeinde Kamen, Stadt Schwerte, Hansestadt an der Ruhr

¹⁾laufende Raumbearbeitung 2012

Abb. 4-21: Stadt- und Gemeindetyp nach BBSR

Es sind demnach sehr unterschiedliche Marktverhältnisse anzutreffen. Allein die Städte Dortmund, Duisburg und Essen haben an der Gesamtbevölkerung einen Anteil von rd. 25 % mit entsprechendem Gewicht. Die jeweils auf die Siedlungstypen anfallenden Marktanteile im Jahr 2014 stellt die **Abb. 4-22** dar.

Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr 2013 in den einzelnen Siedlungstypen verlief bis in den Kleinstädte und Landgemeinden positiv. Die Transaktionszahlen stiegen in den großen Groß-

städten um 11 %, in den kleineren Großstädten um 5 % und in den größeren Mittelstädten um 1 %. Beim Geldumsatz waren in den großen und kleineren Großstädten im Schnitt + 20 % und in den größeren Mittelstädten + 7 % zu verzeichnen. In den Kleinstädten und Landgemeinden kam es zu negativen Entwicklungen (ca. - 9 % bei den Transaktionen und - 7 % beim Geldumsatz).

Marktanteile nach Siedlungstypen (2014)				
Ruhrgebiet	Transaktionen	Anteil	Geldumsatz [Mrd. Euro]	Anteil
Große Großstadt	12.200	41,5%	3,44	50,3%
Kleinere Großstädte	10.500	35,7%	2,19	32,0%
Größere Mittelstädte mit Zentren	2.500	8,5%	0,48	7,0%
Kleinstädte und Landgemeinden	4.200	14,3%	0,73	10,7%

Abb. 4-22: Marktanteile nach Siedlungstypen (2014)

Preisniveau für Bauplätze

Landwirtschaftsflächen

Wohnbauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt zwischen 2,70 Euro/m² im Ennepe-Ruhr-Kreis und 5,65 Euro/m² in Bottrop.

Individueller Wohnungsbau

Das Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Ruhrgebiet zwischen 140 Euro/m² in den größeren Mittelstädten (einfache Lage) und 380 Euro/m² in den Großstädten (gute Lage) (**Abb. 4-23**).

Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (2013/2014)						
Ruhrgebiet	2013			2014		
	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]
Große Großstadt	380	260	175	380	260	175
Kleinere Großstädte	305	210	185	305	210	185
Größere Mittelstädte mit Zentren	240	175	140	240	180	140
Kleinstädte und Landgemeinden	200	170	130	230	190	150

Abb. 4-23: Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (2013/2014)

Geschosswohnungsbau

Das durchschnittliche Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2) liegt zwischen 140 Euro/m² in den größeren Mittelstädten (einfache Lage) und 390 Euro/m² in den Großstädten (gute Lage) (**Abb. 4-24**).

Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (2013/2014)						
Ruhrgebiet	2013			2014		
	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]
Große Großstadt	390	260	155	390	260	155
Kleinere Großstädte	290	230	185	290	230	185
Größere Mittelstädte mit Zentren	210	150	140	210	155	140
Kleinstädte und Landgemeinden	250	185	145	230	200	160

Abb. 4-24: Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (2013/2014)

Bauplätze für Wirtschaftsimmobilen

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen (klassische gewerbliche Nutzung) in mittleren Lagen liegt in den Großstädten und Mittelstädten bei ca. 70 Euro/m² und in den Kleinstädten und Landgemeinden bei ca. 40 Euro/m². Der höchste Bodenrichtwert für eine Geschäftsnutzung in Spitzenlage findet sich mit 8.400 Euro/m² in der Stadt Dortmund.

Eigenheimmarkt

Freistehende Einfamilienhäuser

Der durchschnittliche Preis freistehender Einfamilienhäuser lag im Jahr 2014 für gebrauchte Objekte bei ca. 286.000 Euro (**Abb. 4-25**). Für Neubauten kann angesichts des eingeschränkten Datenmaterials (33 ausgewertete Kauffälle) nur ein bedingt aussagekräftiger Preis von im Mittel 425.000 Euro angegeben werden.

Nach Siedlungstypen aufgeschlüsselt, stellen sich die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser in den Jahren 2013 und 2014 wie folgt dar (**Abb. 4-26**):

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der mittlere Preis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag im Jahr 2014 bei ca. 191.000 Euro für gebrauchte Objekte und bei ca. 286.000 Euro für Neubauten (**Abb. 4-27**).

Durchschnittliches Preisniveau von gebrauchten Einfamilienhäusern (2009 - 2014)					
Ruhrgebiet EFH	Anzahl (KV)* (ausgewertet)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte					
2009	631	621	152	230.000	1.550
2010	628	578	157	236.000	1.540
2011	760	588	156	244.000	1.580
2012	755	633	155	237.000	1.530
2013	513	708	158	266.000	1.820
2014	694	776	157	286.000	1.730

* Anzahl der ausgewerteten Kauffälle, entspricht nicht der absoluten Anzahl in diesem Marktsegment

Abb. 4-25: Durchschnittliches Preisniveau von gebrauchten Einfamilienhäusern (2009 - 2014)

Durchschnittliches Preisniveau von gebrauchten Einfamilienhäusern (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)				
Ruhrgebiet EFH	2013		2014	
	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Große Großstadt	287.000	1.860	340.000	1.950
Kleinere Großstädte	322.000	2.010	299.000	1.750
Größere Mittelstädte mit Zentren	249.000	1.530	258.000	1.700
Kleinstädte und Landgemeinden	203.000	1.320	179.000	1.300

Abb. 4-26: Durchschnittliches Preisniveau von gebrauchten Einfamilienhäusern (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)

Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)					
Ruhrgebiet RH / DHH	Anzahl (KV)* (ausgewertet)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte					
2009	1.318	365	123	174.000	1.450
2010	1.197	356	124	178.000	1.450
2011	1.446	360	126	182.000	1.470
2012	1.377	361	124	184.000	1.500
2013	1.256	378	122	187.000	1.580
2014	1.666	374	121	191.000	1.630
Neue					
2013	319	289	132	282.000	2.050
2014	488	300	125	286.000	2.190

* Anzahl der ausgewerteten Kauffälle, entspricht nicht der absoluten Anzahl in diesem Marktsegment

Abb. 4-27: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)

Nach Siedlungstypen differenziert stellen sich die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Jahren 2013 und 2014 wie folgt dar (**Abb. 4-28**):

Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)				
Ruhrgbiet RH / DHH	2013		2014	
	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte				
Große Großstadt	219.000	1.750	207.000	1.650
Kleinere Großstädte	221.000	1.860	225.000	1.910
Größere Mittelstädte mit Zentren	174.000	1.520	181.000	1.540
Kleinstädte und Landgemeinden	170.000	1.470	170.000	1.490
Neue				
Große Großstadt	286.000	2.220	310.000	2.240
Kleinere Großstädte	305.000	2.070	304.000	2.150
Größere Mittelstädte mit Zentren	258.000	1.990	264.000	2.240
Kleinstädte und Landgemeinden	267.000	2.080	262.000	2.120

Abb. 4-28: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)

Eigentumswohnungen

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 120 m² lag im Jahr 2014 bei 1.140 Euro/m² für gebrauchte Objekte und bei 2.410 Euro/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-29**).

Nach Siedlungstypen aufgeschlüsselt, stellen sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² Wohnfläche in den Jahren 2013 und 2014 wie folgt dar (**Abb. 4-30**):

Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²)			
Ruhrgbiet ETW	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte			
2009	2.094	80	1.100
2010	2.045	80	1.120
2011	2.511	79	1.080
2012	2.612	79	1.080
2013	1.663	79	1.200
2014	1.584	79	1.140
Neue			
2009	257	88	1.920
2010	302	86	2.010
2011	377	88	2.070
2012	367	86	2.200
2013	524	87	2.290
2014	703	89	2.410
Gebrauchte nach Umwandlung			
2013	320	79	1.160
2014	257	80	1.190

Abb. 4-29: Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²)

Durchschnittliches Preisniveau von von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)						
Ruhrgbiet ETW	2013			2014		
	Weiterverkauf	Umwandlung	Neubau	Weiterverkauf	Umwandlung	Neubau
Große Großstadt	1.180	1.150	2.540	1.090	1.190	2.480
Kleinere Großstädte	1.270	1.300	2.290	1.140	1.340	2.320
Größere Mittelstädte mit Zentren	1.220	1.140	2.480	1.180	1.130	2.520
Kleinstädte und Landgemeinden	1.030	-	2.070	1.100	-	2.400

Abb. 4-30: Durchschnittliches Preisniveau von von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)



4.4 Rheinschiene

Allgemeine Beschreibung

Der urbane Ballungsraum entlang des Rheins mit den Städten Köln, Düsseldorf und Bonn - auch als Rheinschiene bezeichnet - zählt zu den bedeutenden Wirtschaftszentren Deutschlands. Zusammen mit den angrenzenden Städten Bergisch Gladbach, Neuss, Ratingen und Leverkusen leben dort rund 2,4 Mio. Einwohner, in den kleineren Gemeinden des sogenannten „Speckgürtels“ weitere rd. 1 Mio. Einwohner. Das Einzugsgebiet reicht jedoch weit über die ge-

nannten Städte hinaus bis in die Dreiländerregion Aachen, das angrenzende Ruhrgebiet im Norden und Rheinland-Pfalz im Süden (**Abb. 4-31**).

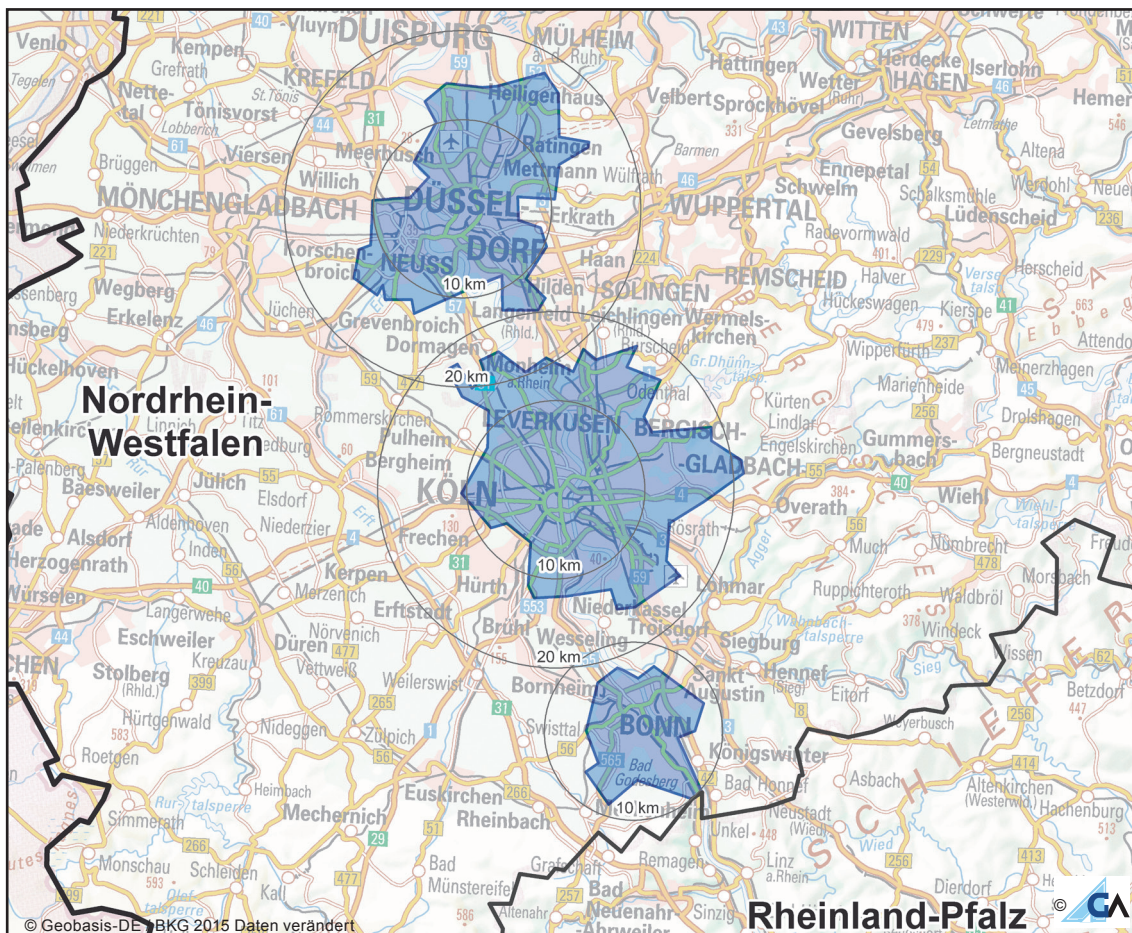


Abb. 4-31: Untersuchungsregion Rheinschiene

Nach Stadt- und Gemeindetypen lässt sich die Region wie folgt unterscheiden (**Abb. 4-32**):

Stadt/ Gemeindetyp nach BBSR ¹⁾	
	Stadt
Große Großstadt (500.000 EW und mehr)	Düsseldorf, Stadt Köln, Stadt
Kleinere Großstädte (unter 500.000 EW)	Bonn, Stadt Leverkusen, Stadt Neuss, Stadt Bergisch Gladbach, Stadt
Größere Mittelstädte mit Zentrum (50.000 EW und mehr)	Ratingen, Stadt
Kleinere Mittelstädte mit Zentrum (20.000 - 50.000 EW)	keine
Kleinstädte u. Landgemeinden	keine

¹⁾laufende Raumbearbeitung 2012

Abb. 4-32: Stadt- und Gemeindetyp nach BBSR

Der Rhein als Wasserstraße, ein dichtes Autobahnnetz sowie die Hochgeschwindigkeits-Bahntrassen für ICE und Thalys bilden einen zentralen wirtschaftlichen Standortfaktor. Zugleich ist die Region mit den beiden Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn national wie international außerordentlich gut angebunden.

In der Region Köln/Bonn konzentrieren sich bekannte Unternehmen aus den Bereichen Automobil/Maschinenbau, Chemie, Finanz- und Versicherungswirtschaft, Handel, IT/Telekommunikation, Logistik, Medien und Biotechnologie. Hier seien nur AXA, Bayer, Deutsche Post, Telekom, Ford, Kaufhof, Rewe, RTL oder WDR genannt.

In der Landeshauptstadt Düsseldorf stehen Namen wie E.ON, Henkel, McKinsey, Mitsubishi, Metro oder Vodafone für das wirtschaftliche Potenzial der Region.

Neben zwei Messestandorten in Köln und Düsseldorf sowie neu angesiedelten UN-Organisationen in der Bundesstadt Bonn sind die großen Universitäten und verschiedene Fachhochschulen in den drei Städten weitere positive Standortfaktoren für diese Region.

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftskraft gehören die Immobilienpreise in der Rheinschiene zu den höchsten im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Investitions- und Transaktionszahlen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2014 insgesamt ca. 25.600 notarielle Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 10,5 Mrd. Euro (2013: 24.100 Kaufverträge und 9,0 Mrd. Euro). Damit ergibt sich bei den Kaufverträgen gegenüber dem Jahr 2013 ein Umsatzplus von rd. 6 % und beim Geldumsatz eine Steigerung von rd. 17 %. Die **Abb. 4-33** und **Abb. 4-34** zeigen die Entwicklung der Marktanteile.

Anzahl der Transaktionen (2014)

Die Anzahl der Transaktionen (**Abb. 4-33**) betrug im Jahr 2014 ca. 25.600. Mit einem Anteil von 89,3 % (2013: 90,9 %) stellt der Markt der Wohnimmobilien mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien in der Region Rheinschiene dar. An zweiter Stelle folgen die Wirtschaftsimmobilien mit 6,1 % (2013: 4,8 %), gefolgt von den übrigen Immobilien mit 3,7 % (2013: 3,8 %) und den Immobilien für Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft mit 0,8 % (2013: 0,6 %).

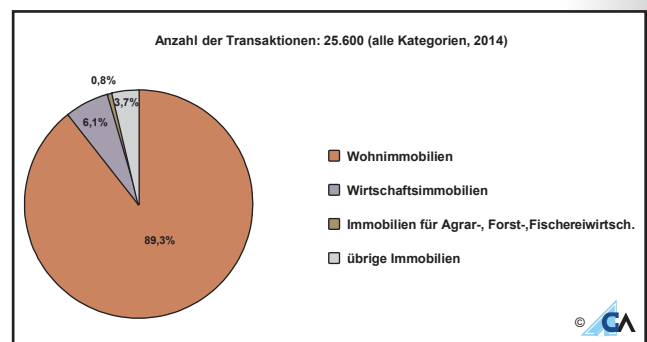


Abb. 4-33: Transaktionen (2014)

Investitionsvolumen, Geldumsatz (2014)

Der Geldumsatz in 2014 (**Abb. 4-34**) betrug ca. 10,5 Mrd. Euro. Der größte Teil mit ca. 7,1 Mrd. Euro oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 67,0 % (2013: 68,0 %) entfällt auf die Wohnimmobilien. Die Wirtschaftsimmobilien folgen mit ca. 2,4 Mrd. Euro bzw. mit 22,3 % (2013: 20,4 %). Der Geldumsatz bei den übrigen Immobilien lag bei ca. 1,1 Mrd. Euro bzw. bei 10,5 % (2013: 11,5 %) und bei den Immobilien für die Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft bei ca. 9 Millionen Euro und 0,1 % (2013: 0,1 %).

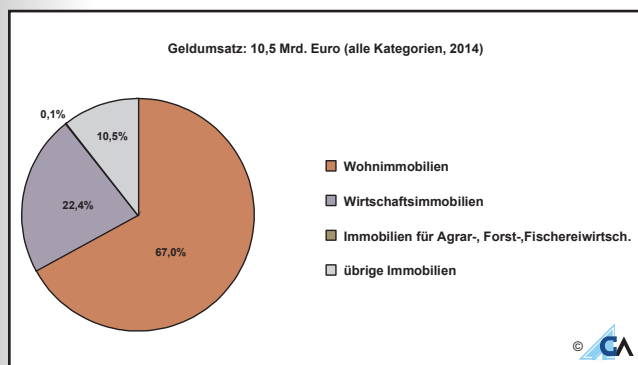


Abb. 4-34: Geldumsatz (2014)

Preisniveau für Bauplätze

Wohnbauflächen

Individueller Wohnungsbau

Das Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Fläche 330 m² bis 650 m²) liegt in der Rheinschiene zwischen 235 Euro/m² in Leverkusen (einfache Lage) und 1.100 Euro/m² in Köln (gute Lage) (**Abb. 4-35**).

Geschosswohnungsbau

Das durchschnittliche Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2) liegt zwischen 235 Euro/m² in Leverkusen (einfache Lage) und 1.725 Euro/m² in Düsseldorf (gute Lage) (**Abb. 4-36**).

Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (2013/2014)						
Rheinschiene	2013			2014		
	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]
Köln	725	415	265	1100*	440*	290*
Düsseldorf	920	690	440	1000	710	495
Bonn	430	370	300	435	375	305
Leverkusen	325	280	225	340	295	235
Neuss	380	320	240	380	320	240
Bergisch Gladbach	380	310	260	400	330	270
Ratingen	385	335	260	415	365	290

* Die Angaben in kursiv sind dem Grundstücksmarktbericht NRW 2015 entnommen

Abb. 4-35: Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (2013/2014)

Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (2013/2014)						
Rheinschiene	2013			2014		
	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]	gute Lage [Euro/m ²]	mittlere Lage [Euro/m ²]	einfache Lage [Euro/m ²]
Köln	680	475	360	---	460	---
Düsseldorf	1700	860	400	1725	925	415
Bonn	430	325	280	430	325	280
Leverkusen	335	275	230	345	280	235
Neuss	380	330	280	380	330	280
Bergisch Gladbach	500	380	300	520	400	320
Ratingen	380	360	---	410	390	---

Abb. 4-36: Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (2013/2014)

Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen (klassische gewerbliche Nutzung) in mittleren Lagen liegt zwischen 110 Euro/m² in Leverkusen und 270 Euro/m² in Düsseldorf. Der höchste Bodenrichtwert für eine Geschäftsnutzung in Spitzenlage findet sich in der Stadt Köln. Er beträgt 28.500 Euro/m².

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt zwischen 1,80 Euro/m² in Bergisch Gladbach und 5,75 Euro/m² in Neuss.

Eigenheimmarkt

Der durchschnittliche Preis freistehender Einfamilienhäuser lag im Jahr 2014 bei ca. 446.000 Euro für gebrauchte Objekte und bei ca. 833.000 Euro* für Neubauten (**Abb. 4-37**). Ursächlich für die hohen Neubauwerte sind mehrere Verkäufe in gehobener Lage der Städte Düsseldorf und Köln.

Der mittlere Preis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag im Jahr 2014 bei ca. 346.000 Euro für gebrauchte Objekte und ca. 398.000 Euro für Neubauten (**Abb. 4-38**).

Durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern (2009 - 2014)					
Rheinschiene EFH	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte					
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
2013	339	720	165	382.000	2.460
2014	398	730	165	446.000	2.690
Neue					
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*
2013	18	445*	170*	561.000*	3.300*
2014	35	570*	195*	833.000*	3.800*

* Die Angaben in kursiv sind aufgrund des beschränkten Datenmaterials nur bedingt aussagekräftig

Abb. 4-37: Durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern (2009 - 2014)

Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)					
Rheinschiene RH / DHH	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	durchschnittlicher Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte					
2009	336	365	130	252.000	1.960
2010	334	345	125	238.000	1.910
2011	459	355	130	251.000	1.960
2012	584	350	130	267.000	2.070
2013	902	345	130	299.000	2.310
2014	944	345	130	346.000	2.560
Neue					
2009	148	315	145	341.000	2.400
2010	220	310	140	337.000	2.330
2011	214	305	145	354.000	2.430
2012	248	320	150	379.000	1.670
2013	517	300	145	382.000	2.690
2014	472	290	140	398.000	2.770

Abb. 4-38: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)

Eigentumswohnungen

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 120 m² lag im Jahr 2014 bei 1.760 Euro/m² für gebrauchte Objekte und bei 3.250 Euro/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-39**).

Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2009 - 2014)			
Rheinschiene ETW	Anzahl (KV) (ausgewertet)	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte			
2009	2.545	78	1.540
2010	2.392	77	1.610
2011	2.555	77	1.670
2012	3.859	79	1.750
2013	3.217	76	1.900
2014	2.692	74	1.760
Neue			
2009	338	87	2.440
2010	328	86	2.470
2011	333	84	2.580
2012	519	88	2.750
2013	379	85	3.040
2014	509	88	3.250
Gebrauchte nach Umwandlung			
2009	594	81	1.740
2010	637	81	1.710
2011	924	79	1.720
2012	703	78	1.920
2013	481	72	1.720
2014	324	71	1.820

Abb. 4-39: Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) (2009 - 2014)



4.5 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 werden. Der hier festgelegte Bereich entspricht in etwa der Ausdehnung des S-Bahn-Netzes Frankfurt-Rhein-Main (RMV) (**Abb. 4-40**).

Der Frankfurter Flughafen ist mit rund 470.000 Flugbewegungen und 2,2 Mio.t Luftfrachturnschlag sowie ca. 60 Mio. Passagieren (jeweils 2014) Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Das „Frankfurter Kreuz“ verbindet die Autobahnen A3 und A5 und gehört mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 335.000 Fahrzeugen pro Tag zu den verkehrsträchtigsten 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.

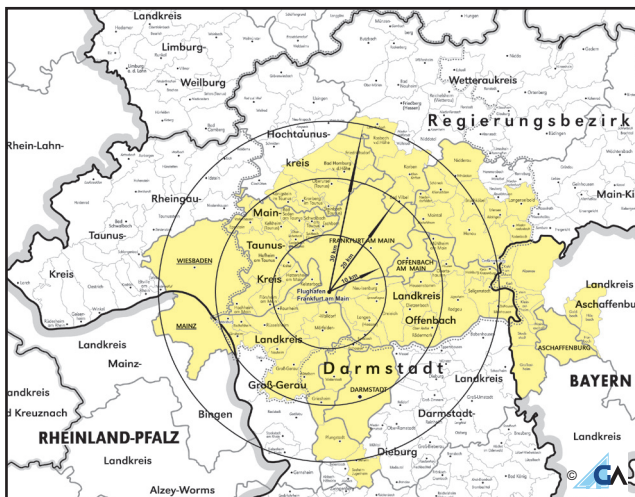


Abb. 4-40: Übersicht Rhein-Main-Gebiet

Im Rhein-Main-Gebiet konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Auch der Tourismus spielt eine nicht untergeordnete Rolle. Die Messestadt Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren.

Investitions- und Transaktionszahlen

Die Gutachterausschüsse registrierten im Jahr 2014 insgesamt ca. 30.000 notarielle Urkunden mit einem Geldumsatz von etwa 14,3 Mrd. Euro. Damit wurde das höchste Kaufinvestitionsvolumen seit der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 erzielt. Die Ursachen des festgestellten leichten Einbruchs in den Immobilienmarktgeschäften und den damit verbundenen Geldumsätzen von 2012 nach 2013 liegen insbesondere in der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zum 01.01.2013 (3,5 % auf 5,0 %) und zum 01.08.2014 (5,0 % auf 6,0 %) (**Abb. 4-41**):

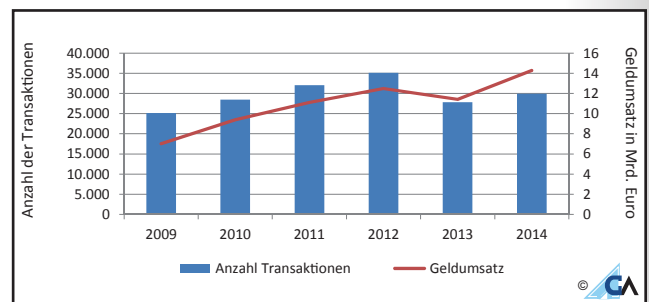


Abb. 4-41: Investitions- und Transaktionszahlen (2009 - 2014)

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die im Jahr 2014 registrierten Immobiliengeschäfte um ca. 8,0 % und der korrespondierende Geldumsatz um ca. 25 %. Bezogen auf die Bevölkerung (Stand 2013) wurde im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2014 ein durchschnittlicher Geldumsatz von rd. 4.860 Euro pro Einwohner festgestellt. Dabei erzielten die Stadt Frankfurt (8.485 Euro/Ew) und der nördlich angrenzende Hochtaunuskreis (5.070 Euro/Ew) sowie die Stadt Wiesbaden (6.020 Euro/Ew) die Höchstwerte, während die südlichen und östlichen Randbereiche des Ballungszentrums mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg (2.340 Euro/Ew) und der Region Aschaffenburg (Stadt: 2.100 Euro/Ew bzw. Landkreis 1.325 Euro/Ew) weit niedriger lagen.

Anzahl der Transaktionen (2014)

Die Anzahl der Transaktionen (**Abb. 4-42**) betrug im Jahr 2014 ca. 30.000. Mit einem Anteil von 81,7 % (2013: 81,9 %) stellt der Markt der Wohnimmobilien mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien im Rhein-Main-Gebiet dar. An zweiter Stelle folgen die Wirtschaftsimmobilien mit 9,6 % (2013: 9,3 %), gefolgt von den Immobilien für Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft mit 4,6 % (2013: 4,9 %) und den übrigen Immobilien mit 4,1 % (2013: 4,0 %).

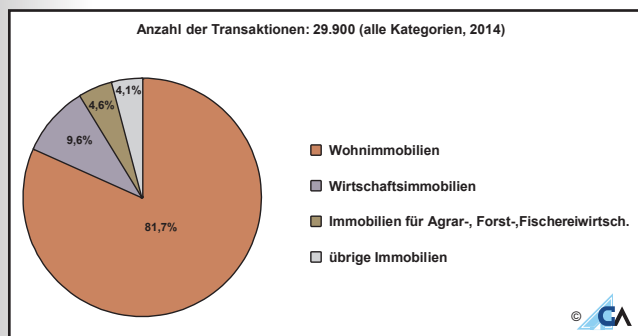


Abb. 4-42: Transaktionen (2014)

Investitionsvolumen, Geldumsatz (2014)

Der Geldumsatz in 2014 (**Abb. 4-43**) betrug ca. 14,3 Mrd. Euro. Der größte Teil mit ca. 8,2 Mrd. Euro oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 57,5 % (2013: 63,0 %) entfällt auf die Wohnimmobilien. Die Wirtschaftsimmobilien folgen mit ca. 4,4 Mrd. Euro bzw. mit 31,0 % (2013: 24,7 %). Der Geldumsatz bei den übrigen Immobilien lag bei ca. 1,6 Mrd. Euro bzw. bei 11,2 % (2013: 12,0 %) und bei den Immobilien für die Agrar-, Forst- und Fischereiwirtschaft bei ca. 46 Millionen Euro und 0,3 % (2013: 0,3 %).

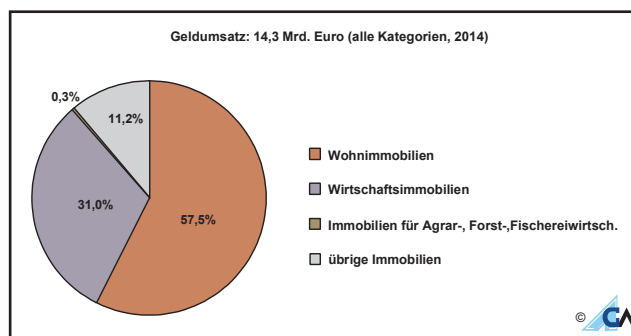


Abb. 4-43: Geldumsatz (2014)

Preisniveau für Bauplätze (Stichtag 1.1.2014)

Wohnbauflächen

Das mittlere Preisniveau von Eigenheimbauplätzen liegt im Rhein-Main-Gebiet im Mittel zwischen 220 Euro/m² (z. B. Landkreis Aschaffenburg) und 580 Euro/m² (z. B. Wiesbaden). Bevorzugte Spitzenlagen finden sich in Wiesbaden, Frankfurt und einigen Städten des Hochtaunuskreises (**Abb. 4-44**).

Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien

Das mittlere Preisniveau von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 90 Euro/m² (z. B. Main-Kinzig-Kreis) und 300 Euro/m² (Hochtaunuskreis - Stadt Bad Homburg -). Rund um den Frankfurter Flughafen werden mit 300 Euro/m² und mehr die höchsten Bodenpreise gezahlt (**Abb. 4-45**).

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 2 Euro/m² (z. B. Main-Kinzig-Kreis) und 9 Euro/m² (z. B. Frankfurt am Main).

Preisniveau für Eigenheimbauplätze (2014)					
Region		Lage 2014			
	Bundesland	Spitzenlage [Euro/m ²]	Gut [Euro/m ²]	Mittel [Euro/m ²]	Einfach [Euro/m ²]
Aschaffenburg, krsfr. Stadt	Bayern	580	370	330	250
Aschaffenburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Bayern	270	250	220	200
Darmstadt, krsfr. Stadt	Hessen	600	470	370	320
Darmstadt-Dieburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	450	380	340	270
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	Hessen	770	570	460	330
Groß-Gerau -Stadt Rüsselsheim - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	360	300	220
Groß-Gerau, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	345	320	295
Hochtaunuskreis - Stadt Bad Homburg - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	1.200	750	575	500
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	1.260	915	690	615
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	645	505	390
Main-Kinzig-Kreis Stadt Hanau - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	340	310	260	210
Main-Kinzig-Kreis, Rhein-Main- Gebiet	Hessen	k.A.	300	240	225
Main-Taunus-Kreis	Hessen	k.A.	540	430	305
Mainz, krsfr. Stadt	Rheinland-Pfalz	590	480	390	325
Offenbach am Main, krsfr. Stadt	Hessen	k.A.	520	400	290
Offenbach, Ldkr.	Hessen	k.A.	410	375	325
Wetteraukreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	550	405	330	245
Wiesbaden, krsfr. Stadt	Hessen	1.000	750	580	350

k.A. = keine Angabe

Abb. 4-44: Preisniveau für Eigenheimbauplätze (2014)

Preisniveau von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien (2014)				
Region		Lage 2014		
	Bundesland	Gut [Euro/m ²]	Mittel [Euro/m ²]	Einfach [Euro/m ²]
Aschaffenburg, krsfr. Stadt	Bayern	190	160	120
Aschaffenburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt, krsfr. Stadt	Hessen	250	215	170
Darmstadt-Dieburg, Ldkr.- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	190	145	80
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	Hessen	370	215	175
Groß-Gerau - Stadt Rüsselsheim - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	k.A.	160	120.
Groß-Gerau, Ldkr.-Rhein-Main-Gebiet	Hessen	300	180	100
Hochtaunuskreis - Stadt Bad Homburg - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	375	300	175
Hochtaunuskreis - Stadt Oberursel - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	220	200	k.A.
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	Hessen	320	270	70
Main-Kinzig-Kreis - Stadt Hanau - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	140	120	90
Main-Kinzig-Kreis, Rhein-Main- Gebiet	Hessen	130	90	65
Main-Taunus-Kreis	Hessen	305	270	215
Mainz, krsfr. Stadt	Rheinland-Pfalz	295	195	140
Offenbach am Main, krsfr. Stadt	Hessen	240	210	185
Offenbach, Ldkr.	Hessen	330	160	100
Wetteraukreis - Rhein-Main-Gebiet	Hessen	250	125	90
Wiesbaden, krsfr. Stadt	Hessen	200	150	110

k.A. = keine Angabe

Abb. 4-45: Preisniveau von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien (2014)

Eigenheimmarkt

Freistehende Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Einfamilienhäusern lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2014 bei ca. 460.000 Euro für gebrauchte und ca. 625.000 Euro für neue Objekte (Abb. 4-46 und Abb. 4-47).

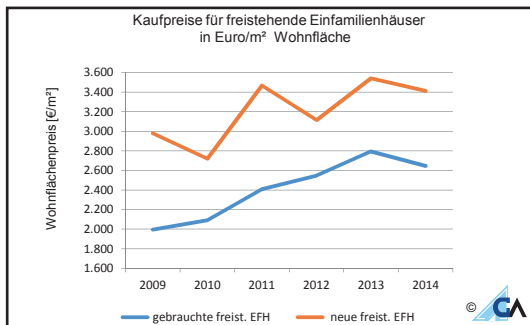


Abb. 4-46: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von freistehenden Einfamilienhäusern (2009 - 2014)

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2014 bei ca. 330.000 Euro für gebrauchte Objekte und ca. 410.000 Euro für Neubauten (Abb. 4-48 und Abb. 4-49).

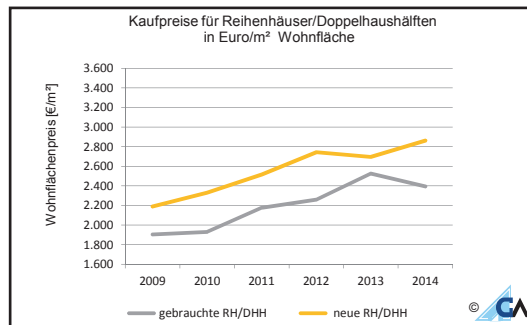


Abb. 4-48: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)

Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Einfamilienhäusern (2014)					
	Transaktionen	durchschn. Grundstücksfläche [m ²]	durchschn. Wohnfläche [m ²]	durchschn. Kaufpreis [Euro]	durchschn. Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte					
2011	2.327	627	158	380.000	2.410
2012	2.560	652	167	425.000	2.540
2013	2.246	637	161	435.000	2.790
2014	2.538	638	165	460.000	2.640
Neue					
2011	61	441	173	600.000	3.470
2012	67	543	174	540.000	3.110
2013	66	536	195	625.000	3.540
2014	46	460	189	625.000	3.410

Abb. 4-47: Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Einfamilienhäusern (2014)

Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2014)					
	Transaktionen	durchschn. Grundstücksfläche [m ²]	durchschn. Wohnfläche [m ²]	durchschn. Kaufpreis [Euro]	durchschn. Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte					
2011	2.170	304	129	280.000	2.170
2012	2.346	303	134	305.000	2.260
2013	2.000	307	134	315.000	2.520
2014	2.307	319	135	330.000	2.390
Neue					
2011	621	255	147	370.000 €	2.520
2012	567	268	148	405.000 €	2.740
2013	332	279	157	460.000 €	2.700
2014	366	265	148	410.000 €	2.860

Abb. 4-49: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2014)

Eigentumswohnungen

Apartments (Wohnfläche < 45 m²)

Das durchschnittliche Preisniveau von Apartments (Wohnfläche < 45 m²) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2014 bei ca. 1.700 Euro/m² für gebrauchte und ca. 3.300 Euro/m² für neue Apartments (**Abb. 4-50** und **Abb. 4-51**).

Durchschnittliches Preisniveau von Apartments (Wohnfläche < 45 m ²) (2014)			
	Transaktionen	durchschn. Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte			
2011	621	35	1.420
2012	648	37	1.540
2013	728	36	1.490
2014	718	35	1.680
Neue			
2011	96	38	3.220
2012	143	35	3.300
2013	147	36	3.460
2014	155	36	3.320
Gebrauchte nach Umwandlung			
2011	52	36	1.430
2012	54	36	1.570
2013	65	38	2.020
2014	43	37	2.090

Abb. 4-50: Durchschnittliches Preisniveau von Apartments (Wohnfläche < 45 m²) (2014)

Klassische Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 125 m²

Das durchschnittliche Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2014 bei ca. 1.900 Euro/m² für gebrauchte und ca. 3.200 Euro/m² für neue Eigentumswohnungen (**Abb. 4-52** und **Abb. 4-53**).

Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2014)			
	Transaktionen	durchschn. Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohnflächenpreis [Euro/m ²]
Gebrauchte			
2011	4.561	79	1.680
2012	4.836	76	1.690
2013	4.823	71	1.780
2014	3.839	75	1.900
Neue			
2011	1.947	90	2.620
2012	1.995	89	2.790
2013	2.031	87	2.920
2014	3.031	86	3.170
Gebrauchte nach Umwandlung			
2011	783	78	1.660
2012	781	77	1.710
2013	591	76	1.910
2014	842	76	1.780

Abb. 4-52: Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) (2014)

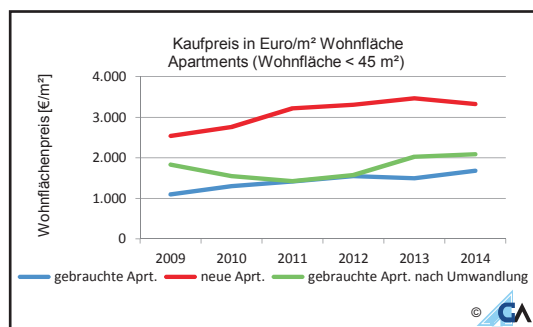


Abb. 4-51: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Apartments (2009 - 2014)

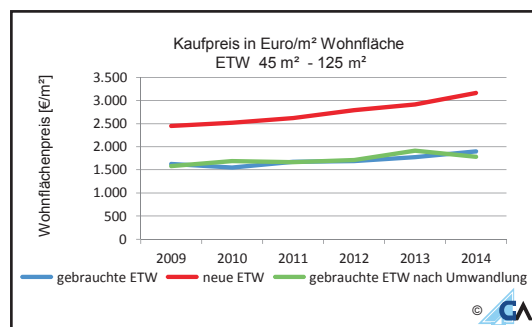


Abb. 4-53: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von klassischen Eigentumswohnungen (2009 - 2014)

5 Zur Wertermittlung erforderliche Daten



5.1 Allgemeines

Für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) haben sich in Deutschland drei Standardverfahren etabliert, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung normiert sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist anwendbar für die Ermittlung von Verkehrswerten, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und von Grundstücken für die Ableitung von erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte. Infolge dieser übergeordneten Bedeutung wirkt sie in die Beleihungswertermittlung und in die steuerliche Bewertung hinein.

Alle drei Verfahren weisen jeweils einen Parameter auf, der für die Marktkonformität des ansonsten schematisch berechneten Wertes sorgt. Im Vergleichswertverfahren ist dies der Vergleichsfaktor in Form eines Gebädefaktors (z. B. Wert pro Quadratmeter Wohnfläche o. ä.), eines Ertragsfaktors (z. B. Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete) oder des Bodenrichtwertes, im Ertragswertverfahren der Liegenschaftszinssatz und im Sachwertverfahren der Sachwertfaktor.

Ein Vergleich dieser primären Marktkenngrößen gibt einen Einblick in die Marktstärke verschiedener Regionen. Ein hoher Nachfragedruck und ein geringes Investitionsrisiko führen i. d. R. zu hohen Vergleichs- und Sachwertfaktoren sowie zu niedrigen Liegenschaftszinssätzen, ein hoher Angebotsüberhang oder ein hohes Investitionsrisiko bewirken das Gegenteil. Um die regionalen Unterschiede transparent zu machen, werden diese Parameter in den folgenden Abschnitten näher untersucht.

Die Kenntnis der primären Marktkenngrößen reicht für die korrekte Wertermittlung aber nicht aus. Die Verfahren enthalten jeweils zusätzliche Modellparameter (wie z. B. die Restnutzungsdauer), die ebenfalls bekannt sein und berück-

sichtigt werden müssen. Erst im Zusammenspiel von Modellparametern und Marktkenngrößen, d. h. durch die Beachtung der Modellkonformität, ist eine korrekte Verkehrswertermittlung möglich.

Zu beachten ist, dass die im Folgenden genannten Marktkenngrößen lediglich einen Anhalt geben. Für eine konkrete Wertermittlung sind die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen heranzuziehen.

Überregionale Vergleiche der Marktkenngrößen stehen deshalb auch unter dem einschränkenden Vorbehalt regional unterschiedlicher Modellparameter. Die in den letzten Jahren veröffentlichten amtlichen Richtlinien zu den drei Verfahren – die Sachwertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie und die Ertragswertrichtlinie – versuchen, auf eine stärkere bundesweite Vereinheitlichung der Modellparameter hinzuwirken. Dieser Prozess wird sicherlich noch einige Jahre dauern, aber die Vergleichbarkeit der primären Marktkenngrößen gerade in Berichten wie diesem eindeutig verbessern.

Ein weiteres Feld von „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ umfasst Umrechnungskoeffizienten, die den Einfluss von bestimmten Einflussgrößen wie der Grundstücksgröße, der Wertrelevanten Geschossflächenzahl, der Bodengüte, des Baujahrs bzw. Baualters usw. auf den Verkehrswert oder die primären Marktkenngrößen beschreiben. Zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten, der dort verwendeten Methoden und Modelle wird auf die Veröffentlichung des AK OGA „Abschlussbericht zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“

(http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/portal/live.php?navigation_id=19687&article_id=122735&psmand=131)

verwiesen. Die dort abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten haben Eingang in die Richtlinie

zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie- VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20.03.2014 gefunden.

Zur Darstellung des Einflusses des Kauf- bzw. Wertermittlungszeitpunktes dienen die Indexreihen. Indexreihen sind Zeitreihen z. B. über die Entwicklung von Kaufpreisen. Indexreihen sind bei der Darstellung der sachlichen Teilmärkte im Kapitel 3 aufgeführt.

Die „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ sind Bausteine, die eine sachgerechte Verkehrswertermittlung ermöglichen. Die Ermittlung zählt daher zu den Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland.



5.2 Sachwertfaktoren

Strukturdaten

Der Datenbestand aus der Erhebung 2013 und 2014 umfasst Sachwertfaktoren aus den in **Abb. 5-4** dargestellten Ländern Deutschlands. Der Großteil der Daten stammt aus Niedersachsen (24 %), Nordrhein-Westfalen (16 %), Hessen (11 %) und Rheinland-Pfalz (9 %). Insgesamt liegen den Auswertungen 766 Datensätze von 209 Gutachterausschüssen zugrunde.

Die nachfolgenden Analyseergebnisse wurden anhand von Durchschnittswerten unter Ausschluss von Extremwerten abgeleitet. Sie sollen überregionale Zusammenhänge und Entwicklungen aufzeigen. Eine unreflektierte Anwendung der Daten auf einen regionalen Markt wird aus-

drücklich nicht empfohlen. Hierzu wird auf die Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

Ein grober Überblick über die Entwicklung der bundesweiten Sachwertfaktoren ergibt sich aus **Abb. 5-1**. Sie zeigt für die Jahre 2007 bis 2014 die durchschnittlichen Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Hierbei ist zu beachten, dass die Sachwertfaktoren der Jahre 2013 und 2014 nicht mehr auf dem Modell der WertR 2006 beruhen, sondern in der Regel gemäß Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 abgeleitet wurden.

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (2007 - 2014)								
	Sachwertfaktoren							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
bundesweite Durchschnittswerte	0,80	0,76	0,80	0,81	0,81	0,82	0,84	0,86
Reihenhäuser und Doppelhaushälften								
bundesweite Durchschnittswerte	0,87	0,84	0,85	0,86	0,86	0,88	0,96	0,98

Abb. 5-1: Durchschnittliche Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (2007 - 2014)

Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Bodenwert

Die regionale Ausprägung der Sachwertfaktoren zeigten **Abb. 5-2** und **Abb. 5-3**.

In der Regel kann bei einem höheren Bodenwertniveau für Eigenheimbauplätze auch von einem höheren Sachwertfaktor ausgegangen werden.

Die entsprechenden Daten zeigen sich wie in der **Abb. 5-4** dargestellt.

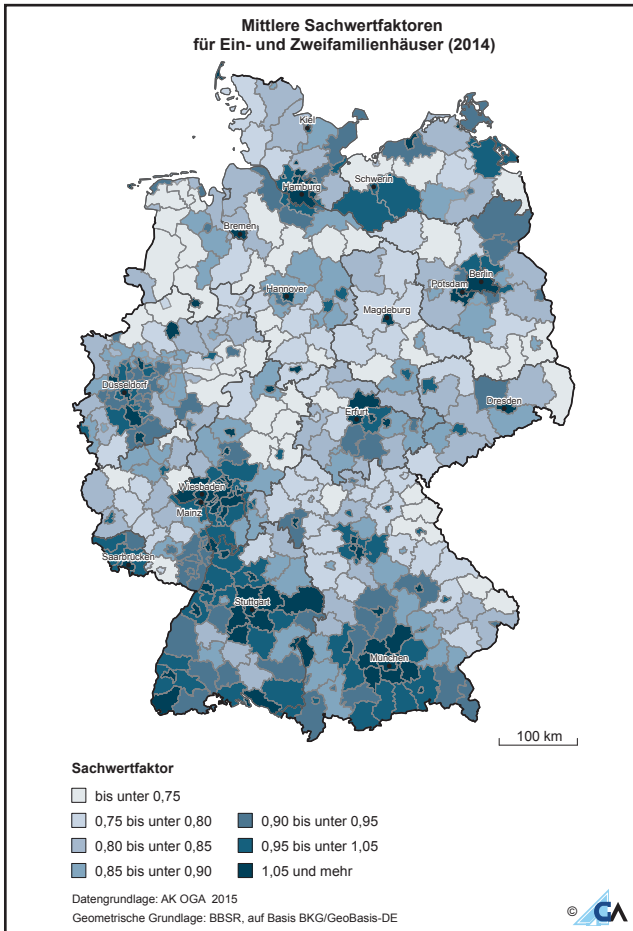


Abb. 5-2: Sachwertfaktoren (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)

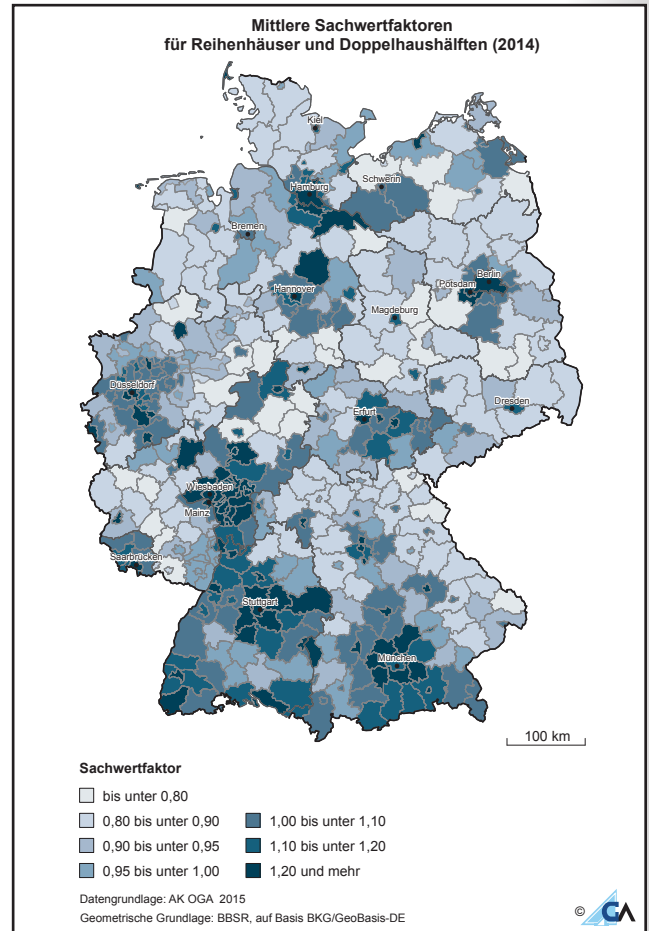


Abb. 5-3: Sachwertfaktoren (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)

Mittlere Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Ländern (2014)			
Bundesland	BRW (Mittlere Lage)	Freist. EHF / ZFH	DHH / RH
Baden-Württemberg	235	1,11	1,31
Bayern	225	1,00	1,10
Brandenburg	35	0,84	0,90
Bremen	70	0,79	0,99
Hessen	120	0,93	1,16
Mecklenburg-Vorpommern	48	0,87	0,91
Niedersachsen	70	0,81	0,94
Nordrhein-Westfalen	160	0,86	0,98
Rheinland-Pfalz	150	0,94	0,99
Saarland	80	0,99	1,10
Sachsen	65	0,91	0,95
Sachsen-Anhalt	35	0,80	0,85
Schleswig-Holstein	60	0,80	0,76
Thüringen	40	0,86	1,01

Abb. 5-4: Mittlere Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Ländern (2014)

Der funktionale Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Sachwertfaktor zeigt sich folgendermaßen (**Abb. 5-5** und **Abb. 5-6**):

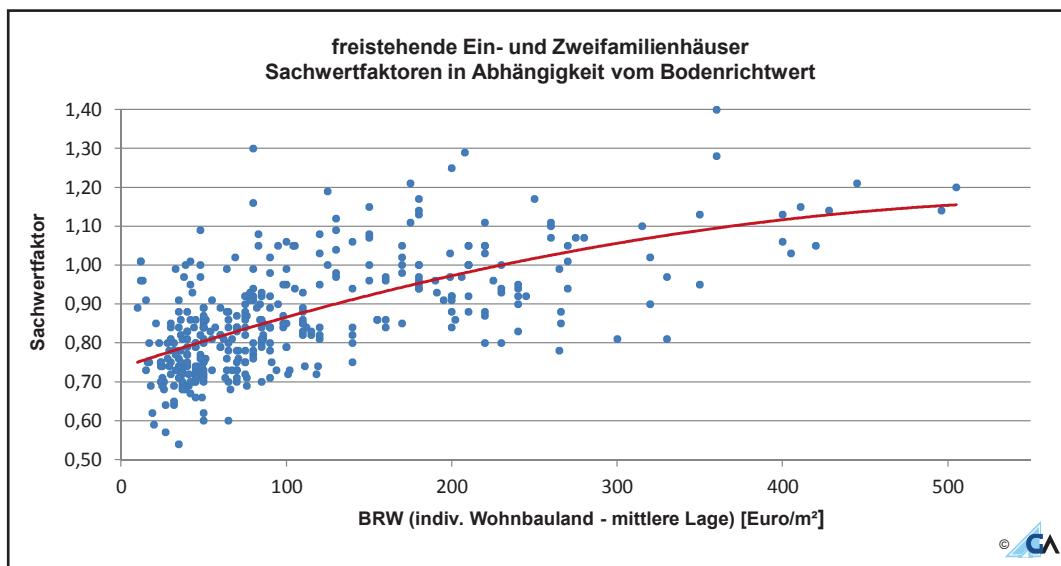


Abb. 5-5: Zusammenhang zwischen Bodenrichtwert und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)

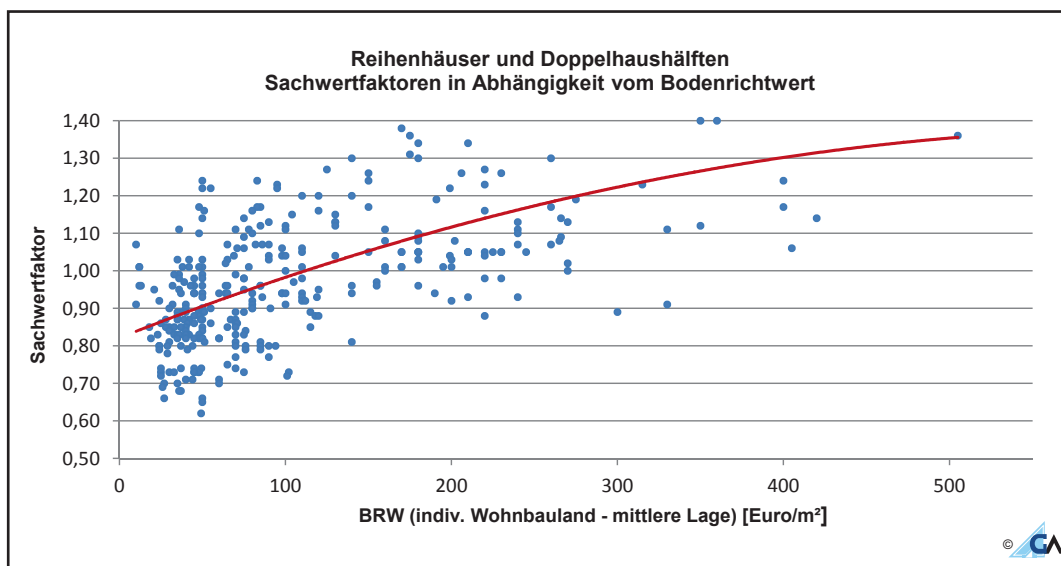


Abb. 5-6: Zusammenhang zwischen Bodenrichtwert und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)

Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von weiteren preisbestimmenden Merkmalen

Gezahlte Kaufpreise sind letztlich das Ergebnis von Angebot und Nachfrage, die u.a. maßgeblich von der Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum beeinflusst werden. Letzteres gilt auch für das Bodenrichtwertniveau. Besteht für den Sachwertfaktor eine Abhängigkeit zum Bodenwert, existiert demnach zwangsläufig auch eine Abhängigkeit zur Bevölkerungsdichte und zum Bevölkerungswachstum. Diese Parameter sind durchaus gewichtige, aber die Marktsituation nicht abschließend beschreibende Größen. Dennoch können sie zur Plausibilisierung vorhandener Daten und zur Einschätzung

der allgemeinen Marktsituation dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den **Abb. 5-7** bis **Abb. 5-10** eine Darstellung des Zusammenhangs zwischen dem Sachwertfaktor einerseits und der Bevölkerungsdichte sowie dem Bevölkerungswachstum andererseits.

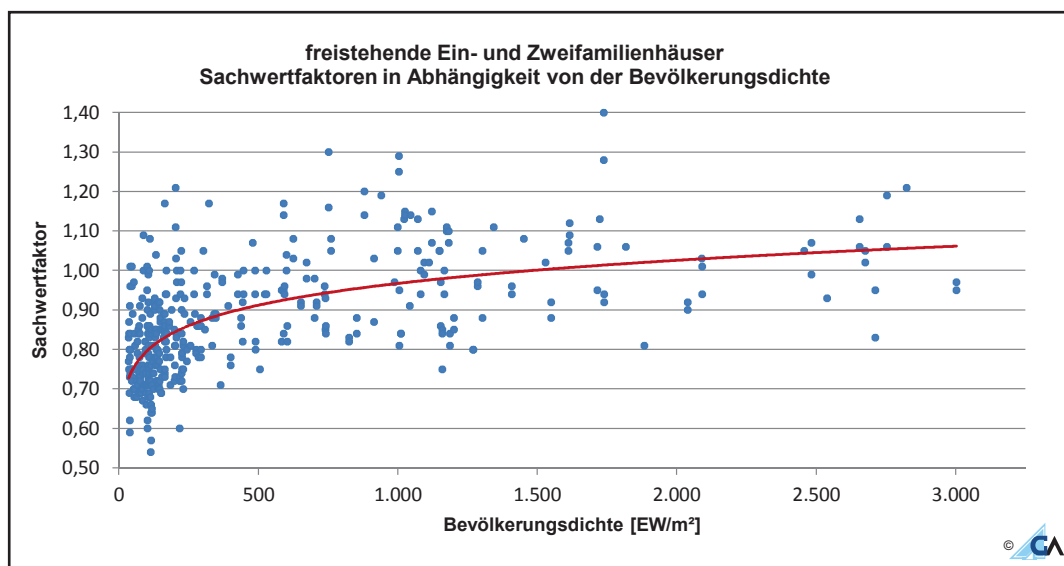


Abb. 5-7: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)

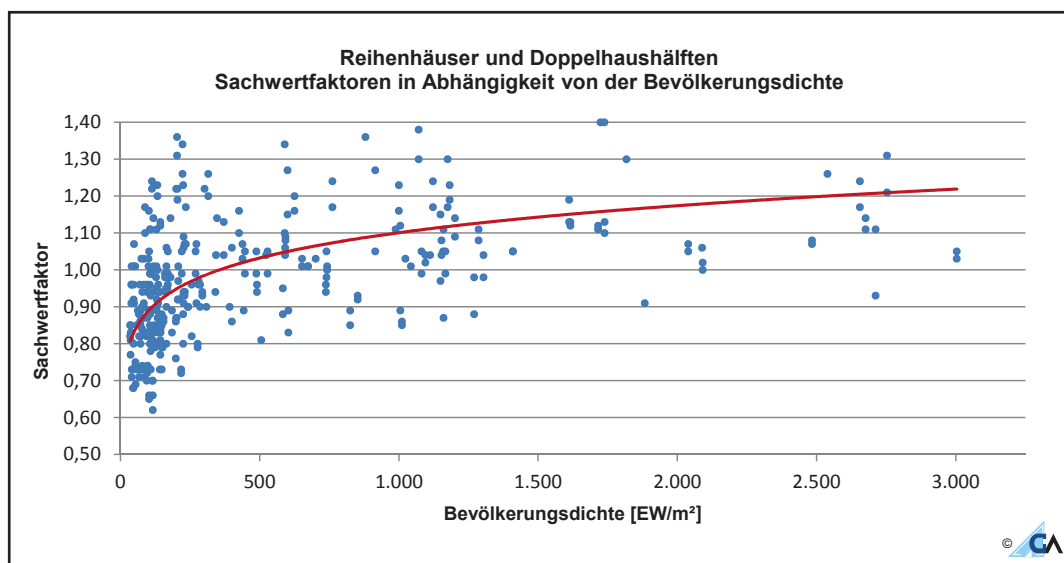


Abb. 5-8: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)

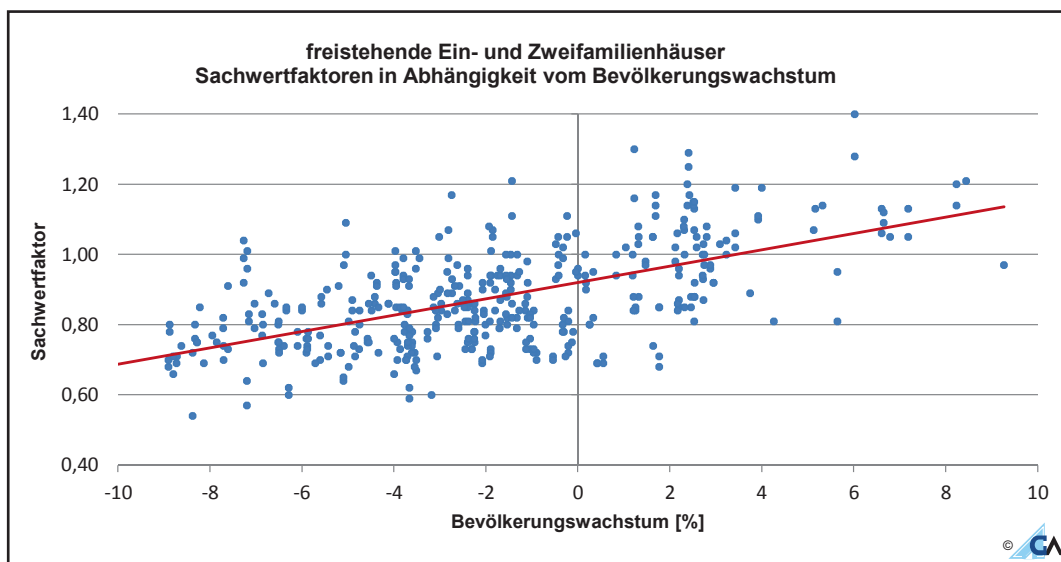


Abb. 5-9: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)

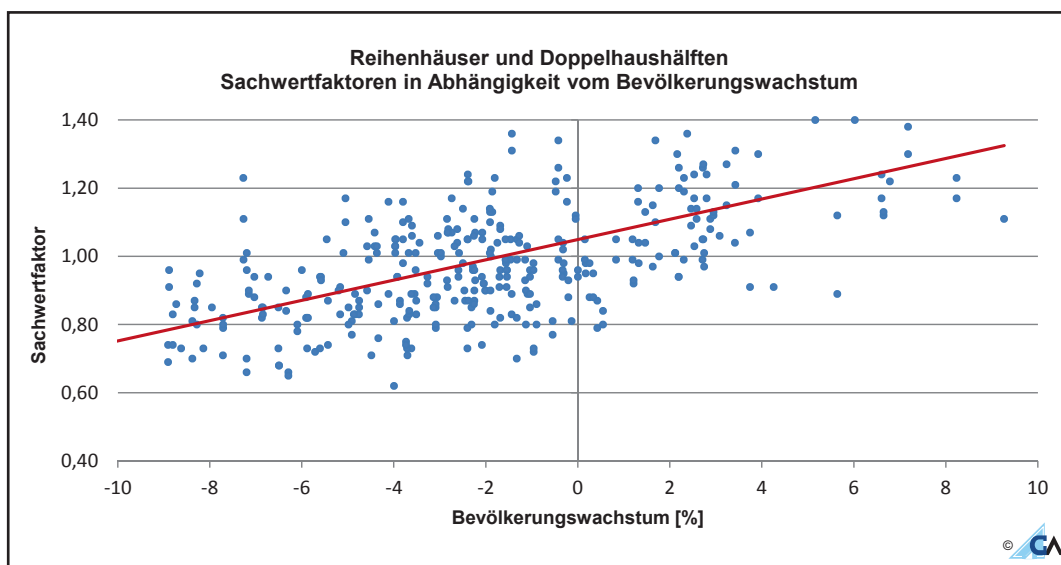


Abb. 5-10: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)

Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse

Natürlich werden Sachwertfaktoren 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. 5-11** und **Abb. 5-12** zeigen in Anlehnung daran die Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von der Baujahresklasse der Wohngebäude.

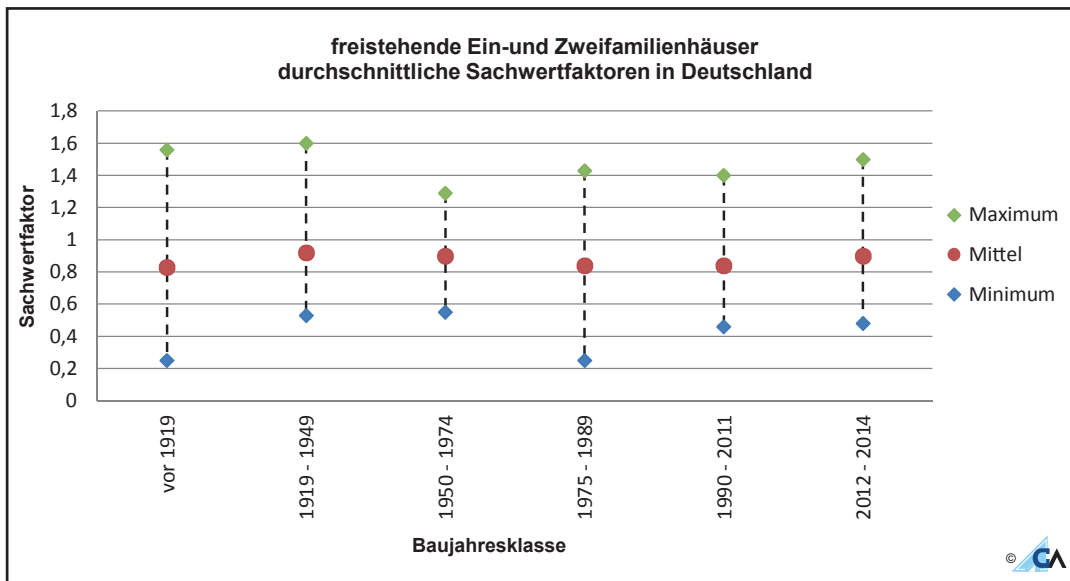


Abb. 5-11: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (freist. Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)

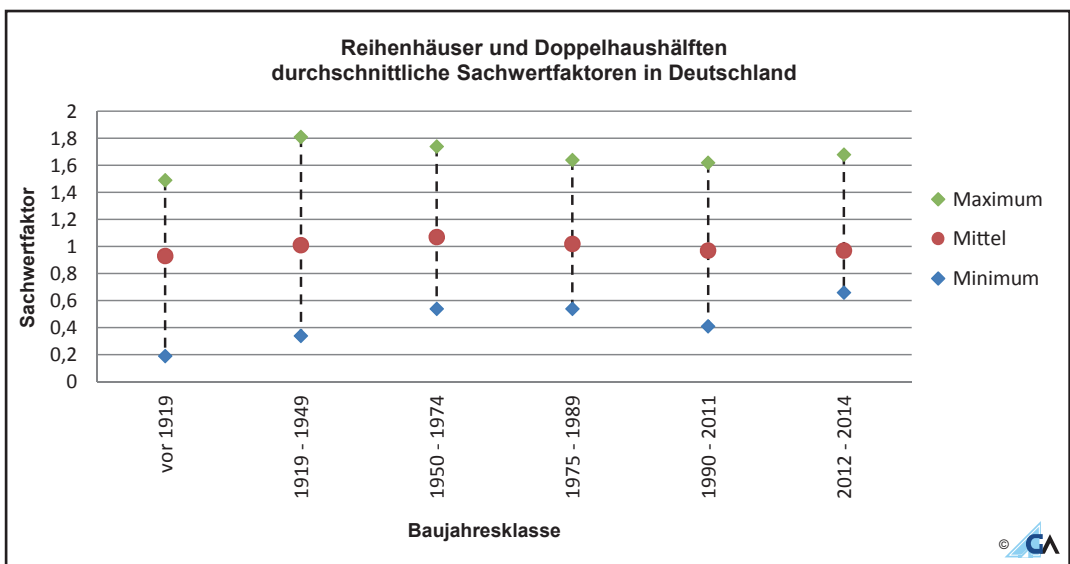


Abb. 5-12: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)

Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Kaufpreis

Neben preisbestimmenden Einflussgrößen wie dem Bodenwert oder der demographischen Entwicklung wurden auch Abhängigkeiten von den Kaufpreisen selbst untersucht. Diese gewissermaßen „rückwärts“ gerichtete Betrachtungsweise ist eher unüblich und kritikwürdig, kann aber ausgehend von einem bekannten Kaufpreisniveau indirekte Rückschlüsse auf die Höhe des marktüblichen Sachwertfaktors zulassen. Es

wurden mittlere Kaufpreise für Bauplätze, Gesamtkaufpreise und auch die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche dahingehend analysiert. Das statistische Bestimmtheitsmaß (es erklärt, inwieweit die Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen tatsächlich beeinflusst sind) lag für die Kaufpreise pro m² Wohnfläche bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 55 % über dem aller anderen Einflussgrößen und auch über dem der mittleren Bodenwerte (ca. 42 %) (**Abb. 5-13** und **Abb. 5-14**).

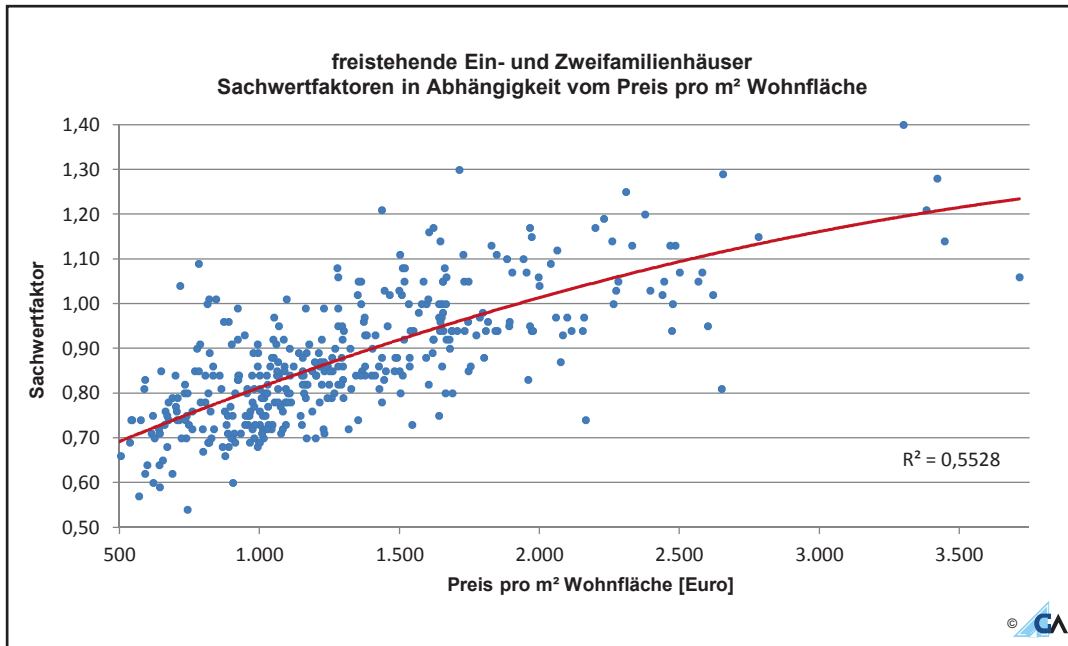


Abb. 5-13: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Preis pro m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)

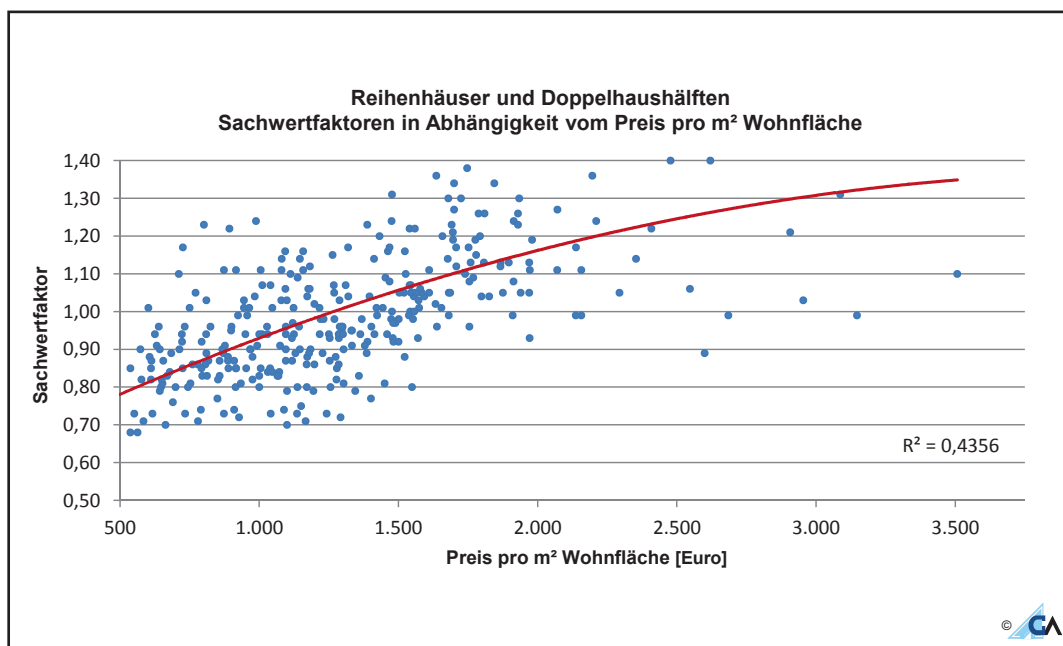


Abb. 5-14: Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Preis pro m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)



5.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbauten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken stehen aus der Erhebung von 2013 und 2014 je Teilmarkt zwischen 612 und 123 Datensätze zur Verfügung. Vertreten sind alle Länder mit bis zu 324 Gutachterausschüssen. Der Großteil der Daten stammt aus Nordrhein-Westfalen (bis zu 22 %), Niedersachsen (bis zu 18 %) und Bayern (bis zu 13 %). Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie das Saarland sind mit nur wenigen Datensätzen unterrepräsentiert.

Die nachfolgenden Auswertungen wurden anhand von Durchschnittswerten unter Ausschluss von Extremwerten durchgeführt. Sie sollen überregionale Zusammenhänge und Entwicklungen aufzeigen. Eine unreflektierte Anwendung der Daten auf einen regionalen Markt oder für Zwecke der Wertermittlung wird ausdrücklich nicht empfohlen. Hierzu wird auf die Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

Eine differenzierte Darstellung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser auf der Landkreisebene ist in Kapitel 3.3.6, Seite 68 zu finden. In Kapitel 3.4.3, Seite 80 werden regionalisierte Liegenschaftszinssätze für Büroimmobilien angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Bodenwert

Abb. 5-15 zeigt die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten vom Bodenrichtwertniveau. Eine sehr ähnliche Abhängigkeit zeigt sich gemäß **Abb. 5-16** 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 Bodenrichtwerten leicht gedämpft wird.

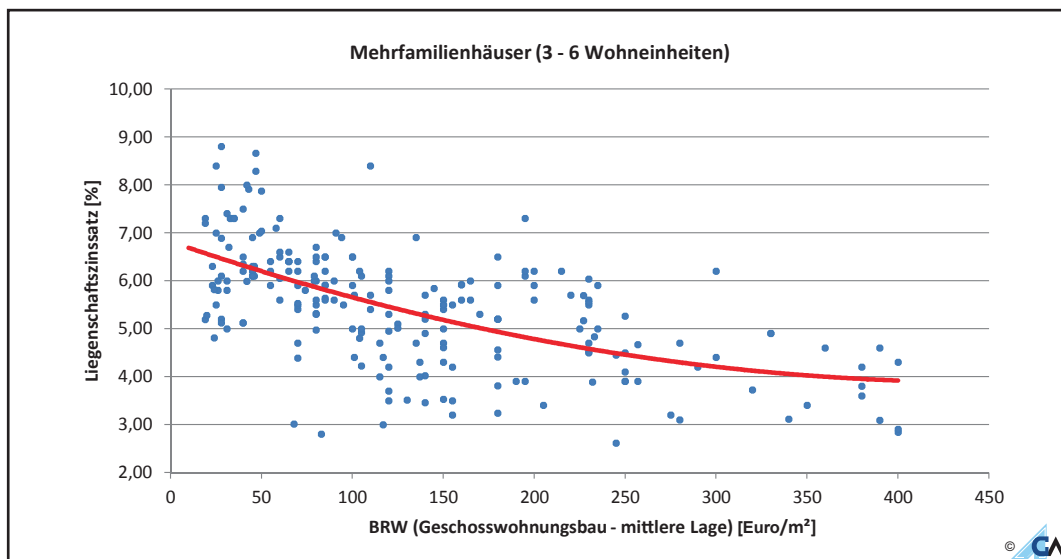


Abb. 5-15: Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)

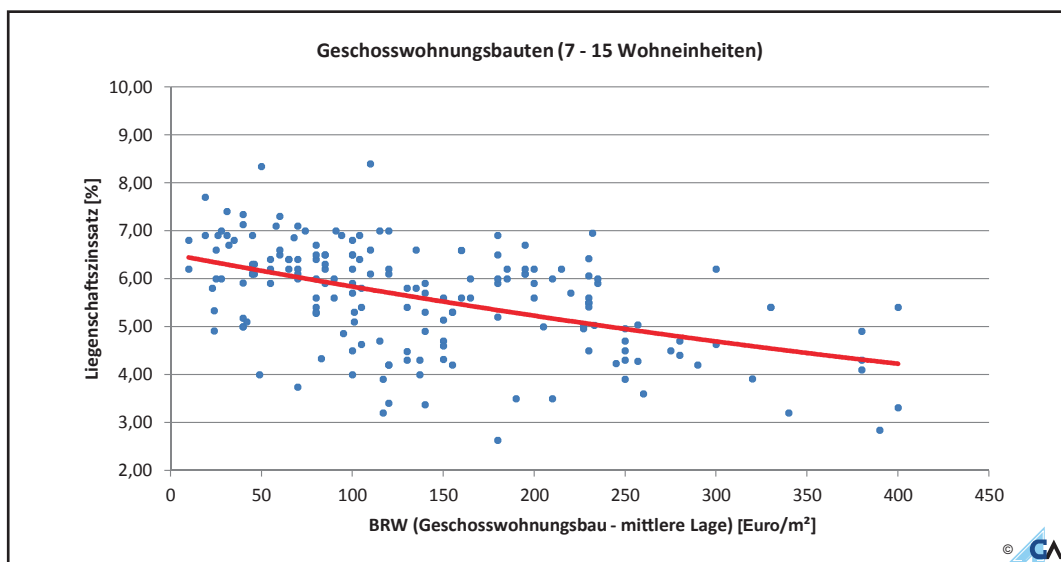


Abb. 5-16: Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)

Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von Bevölkerungsdichte und -entwicklung

Wie bereits im Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 gezeigt wurde, besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum einerseits und dem Bodenwert andererseits.

Besteht für den Liegenschaftszinssatz eine Abhängigkeit zum Bodenwert, existiert demnach zwangsläufig auch eine Abhängigkeit zu den Bevölkerungsdaten. Die **Abb. 5-17** und **Abb. 5-20** verdeutlichen diese Zusammenhänge.

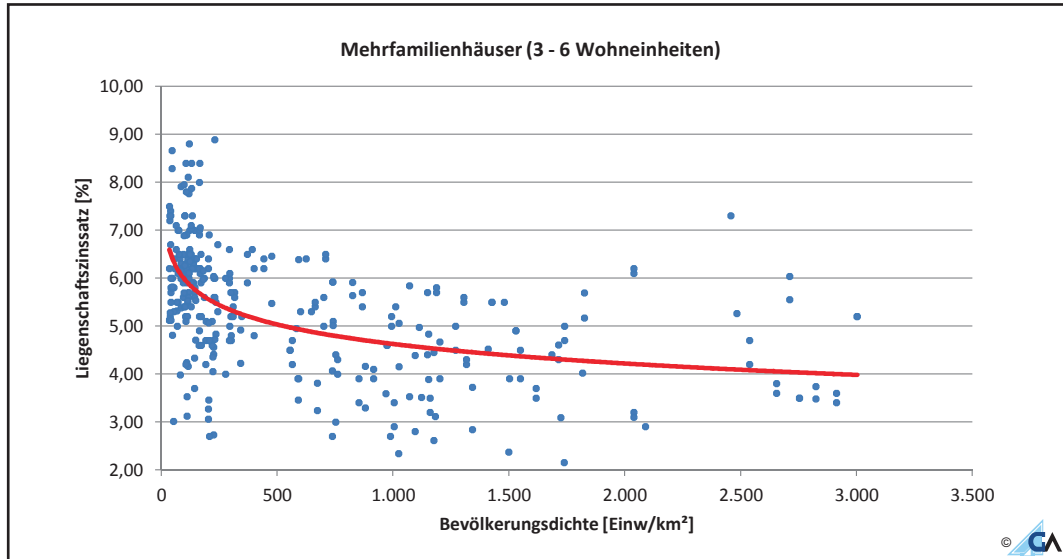


Abb. 5-17: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)

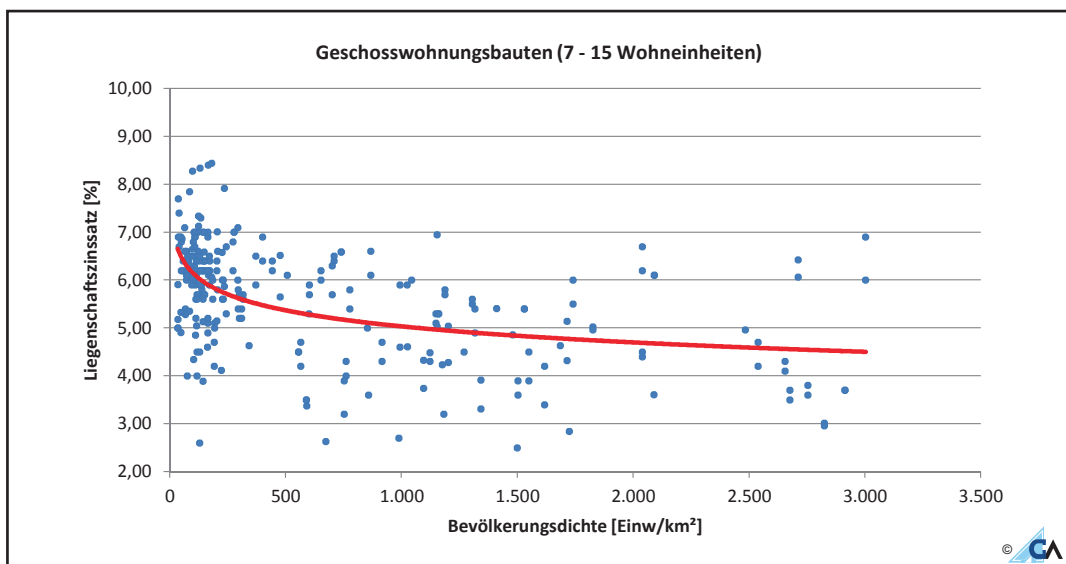


Abb. 5-18: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)

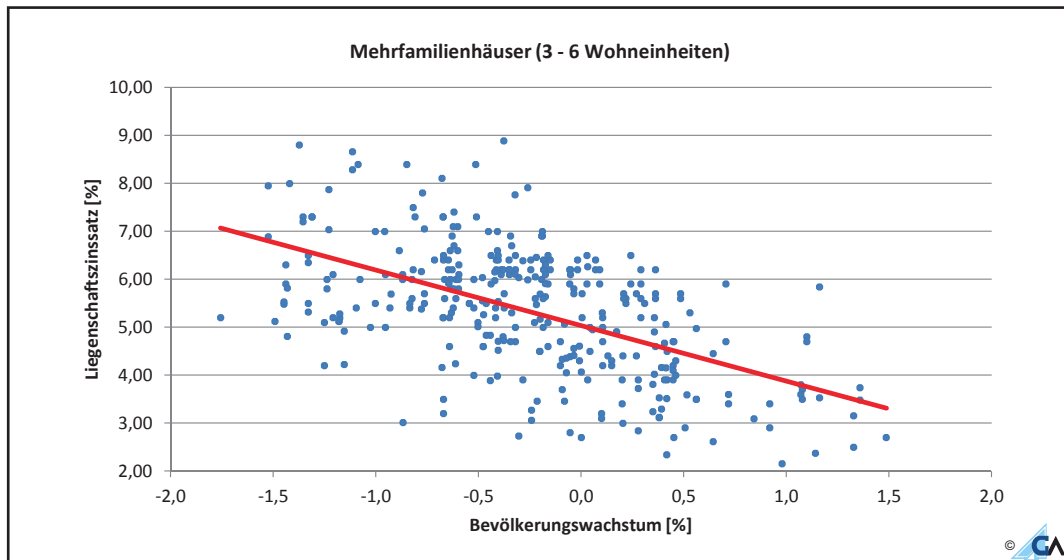


Abb. 5-19: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)

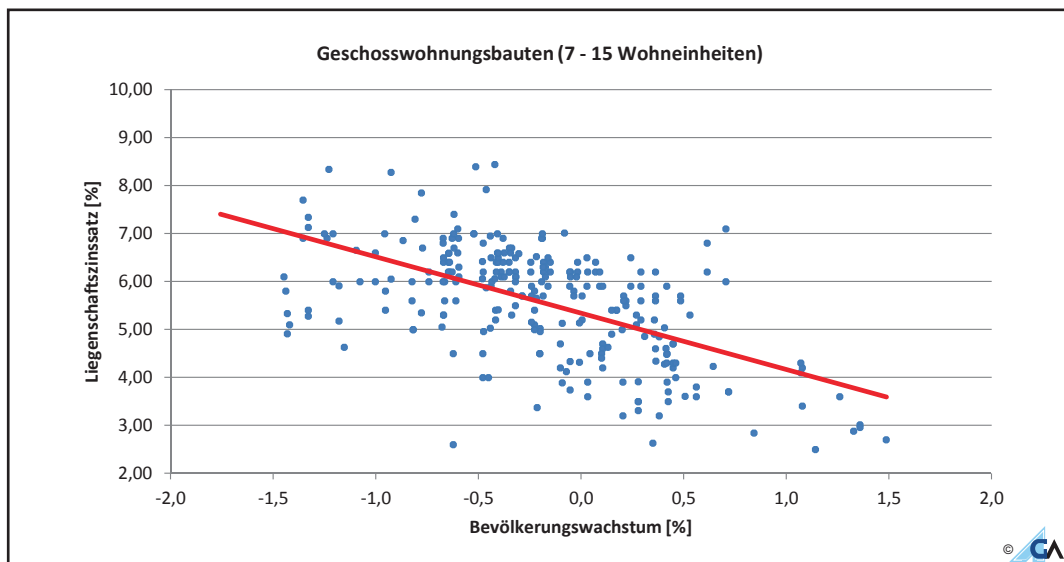


Abb. 5-20: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)

Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor

Sowohl der Liegenschaftszinssatz als auch der Rohertragsfaktor basieren auf dem 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. 5-21** und **Abb. 5-22** sollen die erforderlichen Informationen liefern.

Abb. 5-23 zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Rohertragsfaktor und dem Liegenschaftszinssatz für beide Teilmärkte kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten und große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten gemäß der **Abb. 5-21** und **Abb. 5-22** in einer gemeinsamen Graphik.

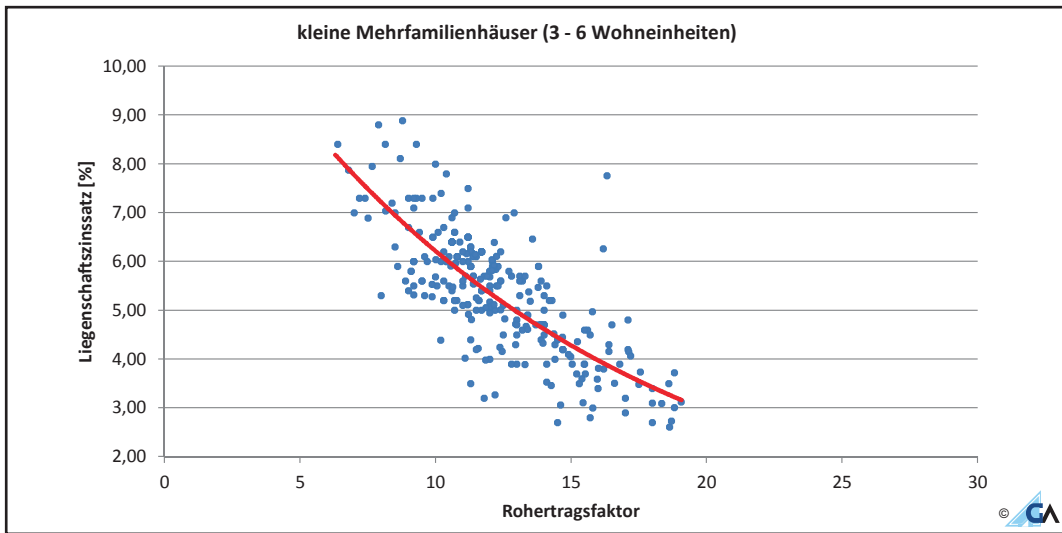


Abb. 5-21: Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertagsfaktor (kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)

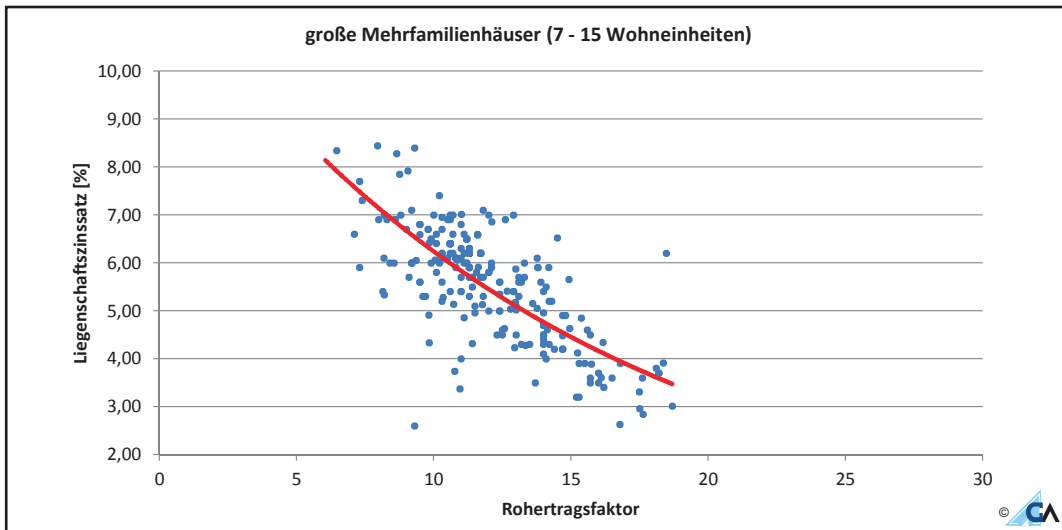


Abb. 5-22: zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertagsfaktor (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)

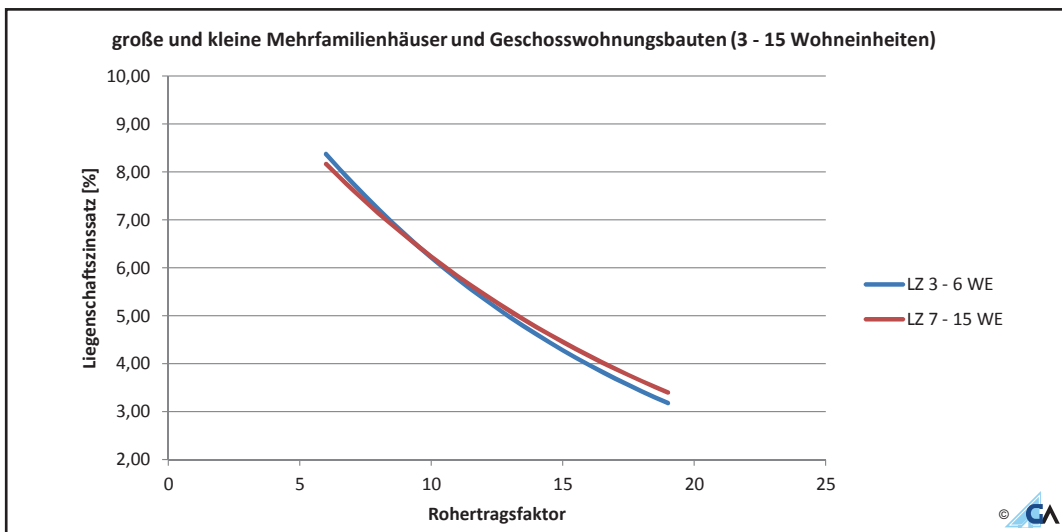


Abb. 5-23: Zusammenhang zwischen Rohertagsfaktor und Liegenschaftszinssatz (große und kleine Mehrfamilienhäuser, 2013/2014)

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 gemäß **Abb. 5-24** ergibt.

Rohertragsfaktor	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit 3 - 15 Wohneinheiten [%]
6	8,3
7	7,7
8	7,2
9	6,7
10	6,2
11	5,8
12	5,4
13	5,0
14	4,7
15	4,4
16	4,1
17	3,8
18	3,5
19	3,3

Abb. 5-24: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rohertragsfaktor für große und kleine Mehrfamilienhäuser, 2013/2014

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude

Der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Bodenwert

Auch für Büro- und Verwaltungsgebäude lassen sich Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz nachweisen. **Abb. 5-25** veranschaulicht diese Abhängigkeit bezogen auf Bodenrichtwerte für höherwertige gewerbliche Nutzung in mittlerer Lage (Ib-Lage).

Wenngleich aufgrund der ungünstigen Datenlage nur vage Beobachtungen aufgestellt werden können, lässt sich dennoch 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.

Ergänzende Untersuchungen führen mit dem vorliegenden Datenmaterial zu keinen weiteren belastbaren Erkenntnissen. Auf eine Darstellung weiterer Abhängigkeiten wird daher verzichtet.

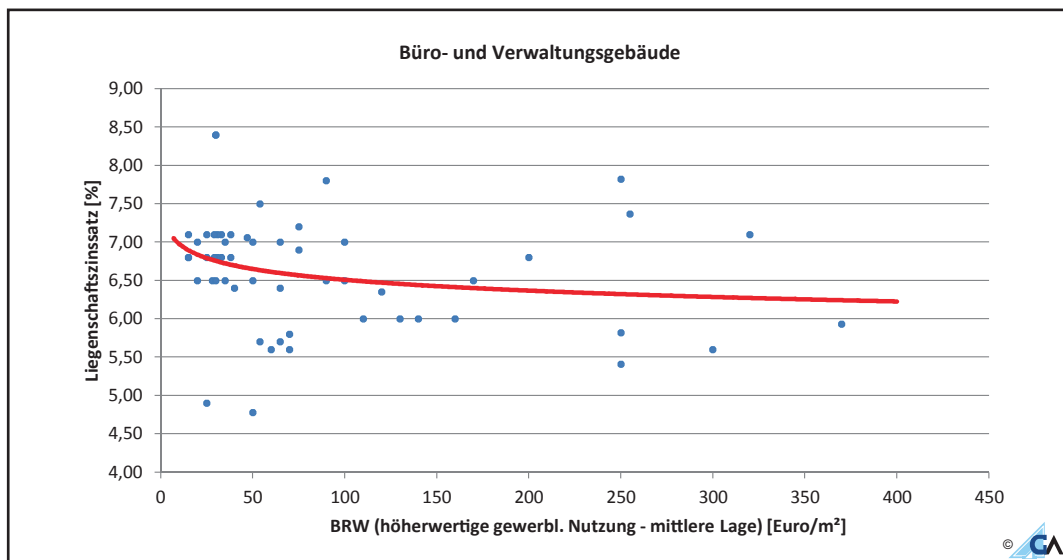
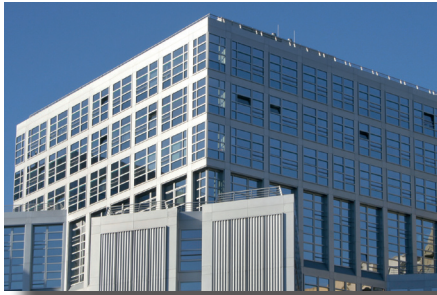


Abb. 5-25: Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Büro- und Verwaltungsgebäude in Ib-Lage, 2013/2014)



5.4 Rohertragsfaktoren

Für die Ableitung von Rohertragsfaktoren für mit Mehrfamilienhäusern sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken stehen aus der Erhebung 2013 und 2014 je Teilmarkt zwischen 612 und 105 Datensätze zur Verfügung. Der Großteil der Daten stammt aus Nordrhein-Westfalen (bis zu 22 %), Niedersachsen (bis zu 18 %) und Bayern (bis zu 13 %). Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie das Saarland sind mit nur wenigen Datensätzen unterrepräsentiert.

Die nachfolgenden Auswertungen wurden anhand von Durchschnittswerten unter Ausschluss von Extremwerten durchgeführt. Sie sollen überregionale Zusammenhänge und Entwicklungen aufzeigen. Eine unreflektierte Anwendung der Daten auf einen regionalen Markt oder für Zwecke der Wertermittlung wird ausdrücklich nicht empfohlen. Hierzu wird auf die Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

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 5.3 gezeigte Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Bodenwert auf Seite 154 gilt dementsprechend in übertragener Weise auch für die Rohertragsfaktoren. Dies zeigt die Abbildung **Abb. 5-26**.

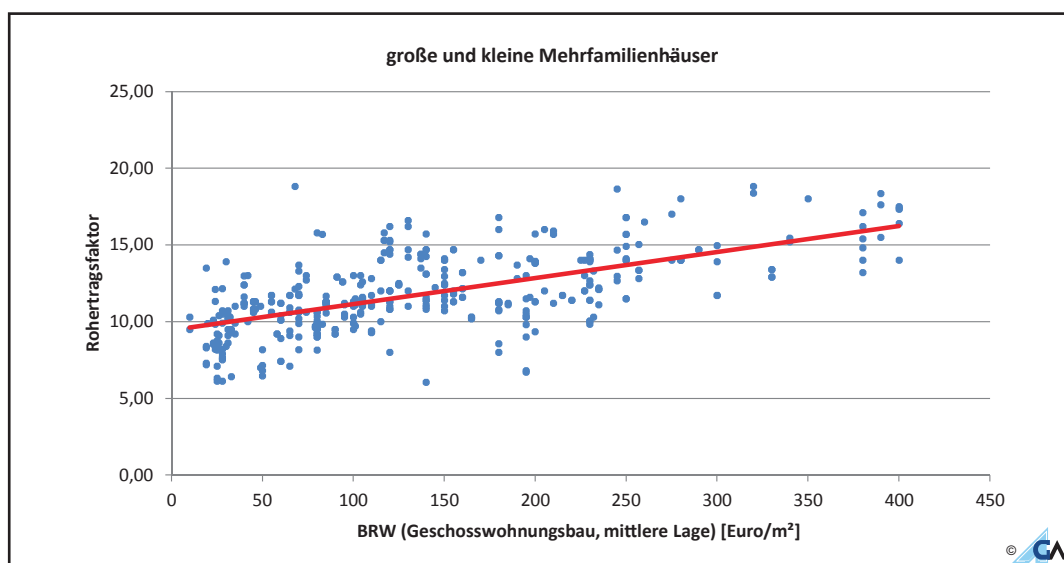


Abb. 5-26: Zusammenhang zwischen Bodenwert und Rohertragsfaktor (große und kleine Mehrfamilienhäuser)

Der Rothertragsfaktor in Abhängigkeit von Bevölkerungsdichte und -entwicklung

Wie bereits im Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 gezeigt wurde, besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsdichte in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum

einerseits und dem Bodenwert andererseits. Besteht für den Rothertragsfaktor eine Abhängigkeit zum Bodenwert, existiert demnach zwangsläufig auch eine Abhängigkeit zu den Bevölkerungsdaten. Die **Abb. 5-27** und **Abb. 5-28** verdeutlichen diese Zusammenhänge.

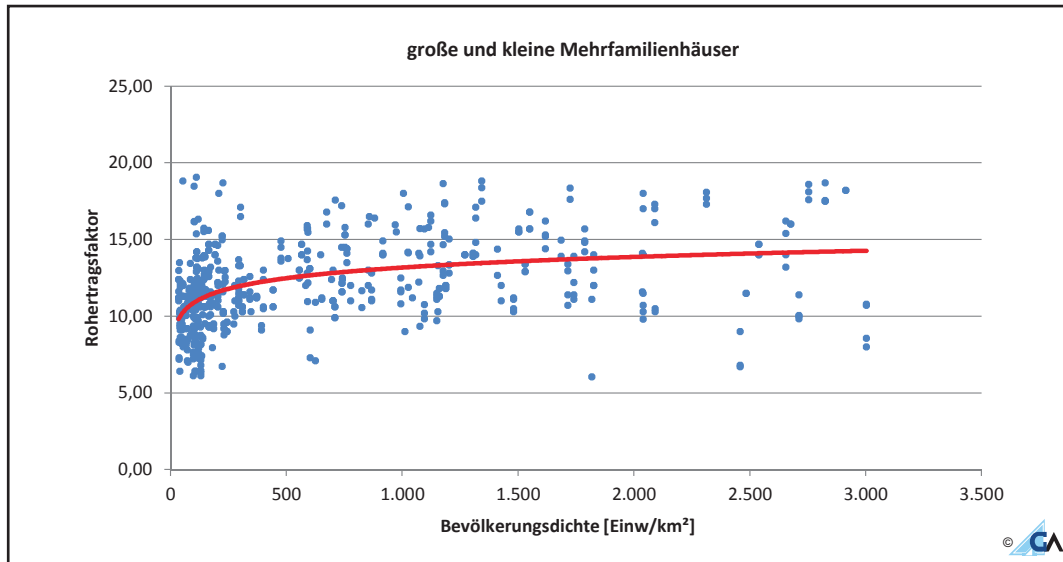


Abb. 5-27: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Rothertragsfaktor (große und kleine Mehrfamilienhäuser)

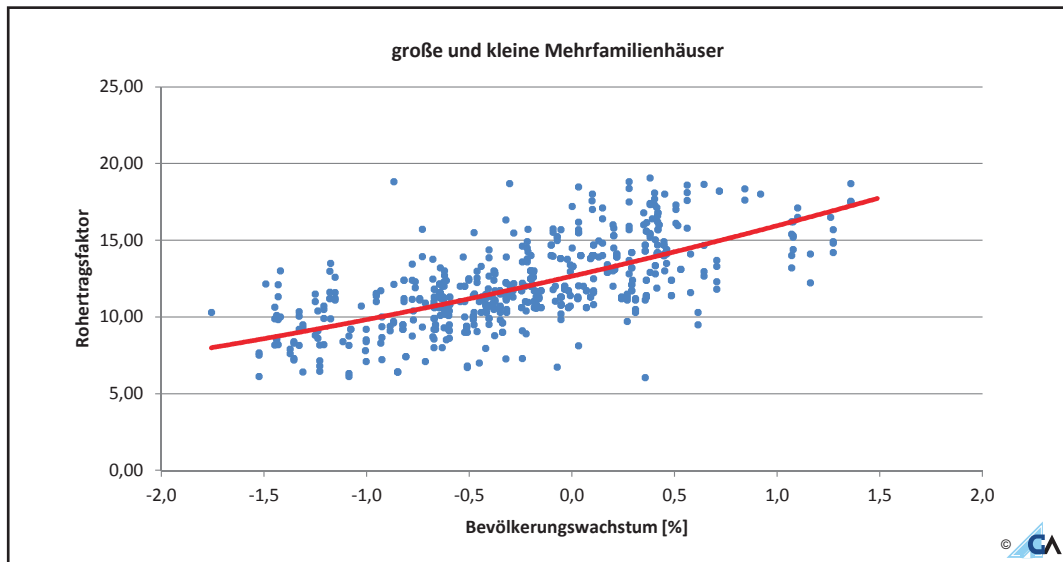


Abb. 5-28: Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Rothertragsfaktor (große und kleine Mehrfamilienhäuser)

Rohertagsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Ähnlich wie bei den Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten ist auch für Büro- und Verwaltungsgebäude eine Abhängigkeit des Rohertagsfaktors vom Bodenwert nachweisbar.

Diese zeigt die **Abb. 5-29**. Zwar ist die Genauigkeit des Ergebnisses aufgrund des geringen Datenumfangs eingeschränkt, ein Vergleich zum bereits im Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 veröffentlichten Ergebnis zeigt jedoch eine hohe Übereinstimmung. Die grundsätzliche Systematik scheint sich damit zu bestätigen.

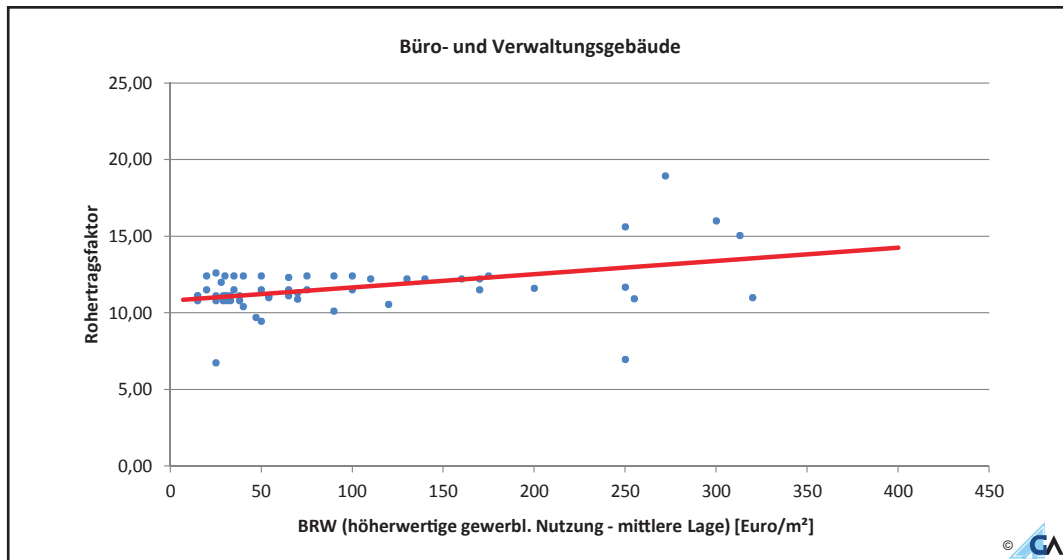


Abb. 5-29: Zusammenhang zwischen Bodenrichtwert und Rohertagsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude in mittlerer Lage



5.5 Umrechnungskoeffizienten

Abweichende wertrelevante Merkmale von ansonsten gleichartigen Grundstücken können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Durch die Nutzung von Umrechnungskoeffizienten können Vergleichspreise auf die Merkmale der zu bewertenden Immobilie umgerechnet werden (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)).

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:

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Der AK OGA hat für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 keine neuen Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. In den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse und den Landesgrundstücksmarktberichten der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen liegen teilweise aktuellere Untersuchungen vor.

6 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland



6.1 Allgemein

Umsätze und Preise von Immobilien werden zum einen durch die Immobilie selbst mit ihren Merkmalen (z. B. Wohnwertmerkmale Baujahr, Größe, Beschaffenheit etc.) determiniert. Zum anderen beeinflusst der Immobilienmarkt als Bezug, in dem sich Angebot und Nachfrage treffen, die Ausprägung von Umsätzen und Preisen der Immobilien.

Im Gegensatz zu einem vollkommenen Markt, auf dem sich Angebot und Nachfrage in einem gemeinsamen Punkt, dem Marktgleichgewicht, treffen, handelt es sich beim Immobilienmarkt um einen unvollkommenen Markt. Dieser ist geprägt von der Immobilität des Gutes, der langen Errichtungsdauer, der langen technischen und ökonomischen Lebensdauer und der geringen Fungibilität von Immobilien. Deswegen und aufgrund der Heterogenität von Immobilien sind Anbieter und Nachfrager häufig nur unzureichend über die herrschende Marktkonstellation informiert. Zudem wird die Preisbildung auf einem unvollkommenen Markt dadurch erschwert, dass Anbieter und Nachfrager erkennbare Präferenzen aufweisen, die sich in einer Fokussierung auf bestimmte sachliche und räumliche Merkmale der Immobilie niederschlagen.

Zum Verständnis der Umsätze und Preisbildung von Immobilien ist es deswegen sinnvoll, die herrschenden regionalen und lokalen Marktbedingungen zu berücksichtigen. Die betrachteten Umsätze und Preise werden dabei von einer Vielzahl von Determinanten bestimmt, die sich in ökonomische, gesellschaftliche und institutionelle Indikatoren subsumieren lassen. Für diesen Bericht werden folgende rahmensetzende Indikatoren dargestellt und bei den Umsatz- und Preismodellen (z. B. Schätzverfahren) entsprechend verwendet:

- demographische Indikatoren (z. B. Bevölkerungszahl und -entwicklung, Haushaltszahlen, Wanderungsbewegungen, Siedlungsdichten, Städtegrößen),
- makroökonomische Indikatoren (z. B. Kaufkraft, Mietpreisniveau, Beschäftigungssituation, Zinsniveau etc.),
- Institutionelle Indikatoren: Bundesländer, großräumige Lage, Stadt- und Land- bzw. Subkreise.

Dabei werden die Indikatoren sowohl zum Verständnis der Umsatz- und Preisanalysen und als Hintergrundmerkmale herangezogen, als auch mittels hedonischer Modelle für die Schätzung fehlender Angaben zur flächendeckenden Darstellung von Umsätzen und Preisen verwendet.



6.2 Institutionelle Indikatoren, Raumgliederungen

Die Bundesrepublik Deutschland wurde am 23. Mai 1949 gegründet. Gemäß ihrer Verfassung versteht sich die Bundesrepublik als soziale, rechtsstaatliche und föderale Demokratie.

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.

Die Bundesländer unterscheiden sich nach Fläche und Bevölkerungszahl sehr stark. Neben den 3 Stadtstaaten mit hoher Bevölkerungsdichte lassen einige Flächenländer oder Teile davon eine stärkere Verstädterung erkennen (z. B. Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Saarland, südliches Niedersachsen, südliches Hessen, Teile von Sachsen und Thüringen). Dünn besiedelte Gebiete sind vor allem in den östlichen Flächenländern vorzufinden (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Teile von Sachsen-Anhalt), aber auch in Schleswig-Holstein und Bayern.

Die Länder wiederum gliedern sich in kommunale Gebietskörperschaften, deren unterste Stufe des politischen Systems die Gemeinden sind. Es gibt in der Bundesrepublik knapp 11.200 Gemeinden. Rheinland-Pfalz hat die meisten (rund 2.300), Nordrhein-Westfalen hat von den Flächenländern mit 396 die wenigsten Gemeinden. Die höchste Einwohnerzahl hat Berlin mit rund 3,5 Millionen. Nach den Städten Hannover, Aachen und Saarbrücken, die ihrer Region bzw. ihrem Regionalverband zugeordnet sind, ist die Stadt Neuss mit rd. 150.000 Einwohnern die größte kreisangehörige Gemeinde. Die kleinste Gemeinde der Bundesrepublik mit nur 11 Einwoh-

nern ist die Hallig Gröde (Amt Pellworm, Kreis Nordfriesland, Schleswig-Holstein), gefolgt von Wiedenborstel in derselben Verwaltungseinheit und Dierfeld in Rheinland-Pfalz (Verbandsgemeinde Manderscheid, Kreis Bernkastel-Wittlich) mit jeweils 12 Einwohnern.

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, die im Wesentlichen auch im Gutachterausschusswesen gilt. Die zur Verfügung stehenden Indikatoren sind in der Regel auf der Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise oder Subkreise zusammengefasst (s. auch Kapitel 3.1, Seite 15).

Die Zahl der Land- und Stadtkreise hat sich seit Beginn der Gebietsreformen in den neuen Ländern 1993 von 543 deutlich auf derzeit 402 Landkreise und kreisfreie Städte verringert. Von den 402 Kreisen sind 295 Landkreise und 107 kreisfreie Städte. Gut zwei Drittel der Bevölkerung Deutschlands lebt in Landkreisen, ein knappes Drittel in kreisfreien Städten.

Die meisten Landkreise weisen die Bundesländer Bayern (71), Niedersachsen (38) und Baden-Württemberg (35) auf.

Alle Landkreise untergliedern sich in mehrere (kreisangehörige) Gemeinden. Die Anzahl der Gemeinden je Kreis ist sehr unterschiedlich und reicht von sechs Gemeinden im Landkreis Ammerland (Niedersachsen) bis zu 235 Gemeinden im Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz).

In den Regionen Hannover, Aachen und ähnlich auch in Saarbrücken (Regionalverband) wurden Kernstadt und Umland organisatorisch zusammengeschlossen. Diese drei Städte und weitere große Städte wie Paderborn oder Recklinghausen bilden die Liste der 12 Großstädte, die nicht kreisfrei sind.

Daneben gibt es 107 kreisfreie Städte, in denen Ende 2011 insgesamt über 25 Millionen Menschen lebten, darunter auch Städte wie Zweibrücken oder Suhl mit deutlich unter 50 Tsd. Einwohnern. Die größten Städte sind Berlin (3,5 Mio.), Hamburg (1,8 Mio.) und München (1,4 Mio.) Die meisten kreisfreien Städte weisen die Bundesländer Bayern (25) und Nordrhein-Westfalen (22) auf.

Durch das in der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland festgelegte föderalistische Staatsprinzip 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 Zuständigkeiten für die den Immobiliensektor beeinflussenden Politikfelder Bauen und Wohnen sind in der föderativen Ordnung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden geregelt. Zu nennen sind hier beispielsweise die Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinden, das Bauordnungsrecht oder die soziale Wohnraumförderung auf Länderebene sowie das Baugesetzbuch und das Steuerrecht auf Bundesebene.

Die Gutachterausschüsse im Speziellen sind gemäß Ermächtigungsverordnung nach § 199 BauGB von den Bundesländern eingerichtete Ausschüsse, die z. B. in Baden-Württemberg bei den Kommunen, in Nordrhein-Westfalen bei den Vermessungs- und Katasterämtern der kreisfreien Städte und Landkreise und in Niedersachsen bei den Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) angesiedelt sind.

Für regionale Analysen von Immobilienmärkten ist die Verwendung räumlicher Abgrenzungen und Typisierungen sinnvoll. Sie ermöglicht durch die Verdichtung und Aggregation vieler Einzeldaten Aussagen zu Strukturen und Entwicklungen der Immobilienmärkte in Deutschland nach Räumen ähnlicher Strukturen. Dabei sind Einwohnerzahlen, Bevölkerungsdichten, Siedlungsstrukturen und zentralörtliche Funktionen relevante Merkmale, nach denen sich Teilräume wie Gemeinden, Gemeindeverbände, Kreise oder Regionen typisieren lassen.

Innerhalb dieses Berichts kommen als räumliche Abgrenzungen kreisfreie Städte, Landkreise und durch die Gutachterausschüsse definierte Subkreise – nach Marktmerkmalen nochmals unterteilte Kreise – sowie Länder und Ländergruppen zum Einsatz. Als Typisierungen werden die siedlungsstrukturellen Kreistypen sowie Stadttypen des BBSR verwendet.

6.2.1 Siedlungsstrukturelle Kreistypen

Zur Darstellung von Marktsituationen nach siedlungsstrukturellen Unterschieden auf der Ebene der Landkreise, kreisfreien Städte und Subkreise dient die Typisierung der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR. Dabei werden die Kreisregionen nach Merkmalen der Stadt- und Gemeindestruktur sowie der Einwohnerdichte charakterisiert. Für die Systematik in diesem Bericht erfolgte zusätzlich eine Typisierung der Subkreise nach dem gleichen Verfahren. Als Indikatoren der Typik dienen:

- Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten,
- Einwohnerdichte,
- Einwohnerdichte ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte.

Die siedlungsstrukturellen Kreistypen unterscheiden kreisfreie Großstädte, städtische Kreise sowie zwei ländliche Kreistypen mit unterschiedlicher Einwohnerdichte (**Abb. 6-1**).

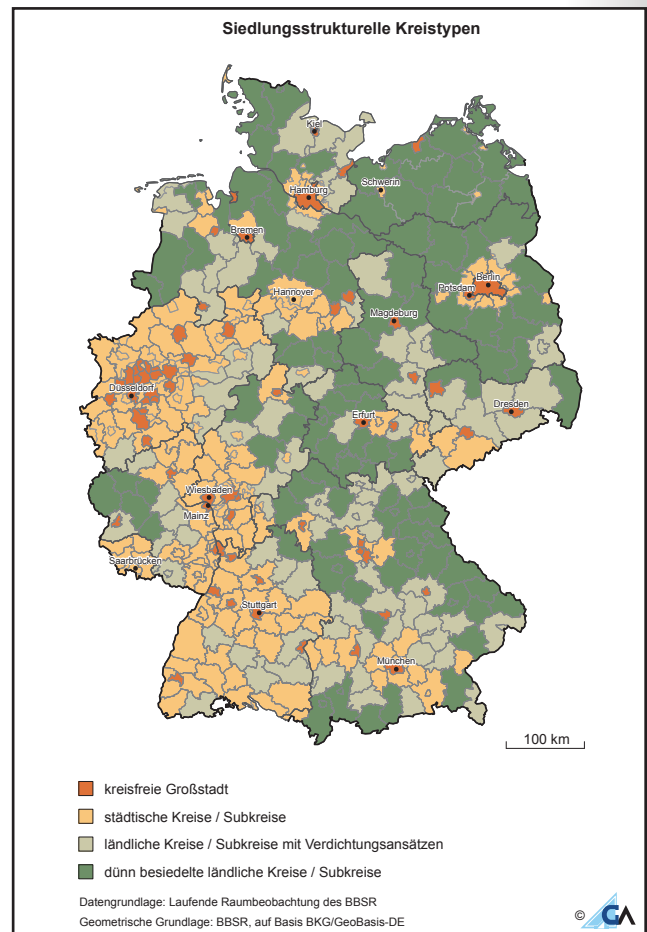


Abb. 6-1: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

6.2.2 Stadttypen

Für kleinräumige Betrachtungen auf der Ebene der Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände sind die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR zielführend. Sie differenzieren die Kommunen nach ihrer landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Funktion und ihrer Einwohnerzahl. Daraus ergeben sich die Kategorien Großstädte, Mittelstädte, Kleinstädte und Landgemeinden. Sie dienen der Zusammenfassung von Gemeinden mit vergleichbaren Versorgungsfunktionen, Wohnstrukturen und siedlungsstrukturellen Prägungen, die einen wichtigen Einfluss auf das Wohnungsangebot und die Art der Wohnungs- und Immobiliennachfrage haben.

In Deutschland können 107 kreisfreie Städte und 295 Landkreise unterschieden werden.

Die 402 Städte und Landkreise in Deutschland sind hinsichtlich ihrer Größe, Wirtschaftskraft und überregionalen Bedeutung sehr differenziert ausgeprägt. Bei den kreisfreien Städten reicht das Spektrum von Berlin mit ca. 3,5 Mio. Einwohnern bis hin zum westpfälzischen Zweibrücken mit 34 Tsd. Einwohnern. Bei den Landkreisen ist ebenfalls eine große Spanne festzustellen: sie reicht von der Region Hannover mit 1,1 Mio. Einwohnern bis hin zum Landkreis Lüchow-Danzenberg mit knapp 50 Tsd. Einwohnern. Über die 107 kreisfreien Städte hinaus, von denen knapp 40 % unter 100 Tsd. Einwohner aufweisen, gibt es knapp 280 kreisangehörige Städte mit einer Einwohnerzahl von 30 Tsd. und mehr. Zu nennen sind hier beispielsweise die Stadt Neuss mit über 150 Tsd. Einwohnern, Paderborn mit gut 140 Tsd. Einwohnern oder Göttingen mit knapp 120 Tsd. Einwohnern. Daneben gibt es einige wenige Gemeinden mit mehr als 30 Tsd. Einwohnern, die kein „Stadtrecht“ besitzen, und auch eine Vielzahl von kleineren Städten mit weniger als 30 Tsd. Einwohnern. In folgender Übersicht wird als Untergrenze die Einwohnerzahl von 30 Tsd. gesetzt.

In diesem Bericht werden neben den Landkreisen und kreisfreien Städten auch Subkreise ausgewiesen (s. auch Kapitel 3.1, Seite 15). Es kommen ausschließlich Groß- und Mittelstädte als Stadttypen bei den Analysen der Daten der Kaufpreissammlungen vor – unterschieden nach größeren und kleineren Groß- und Mittelstädten (**Abb. 6-2**).

Als Große Großstädte sind die Städte

- Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart, Düsseldorf, Dortmund, Es-

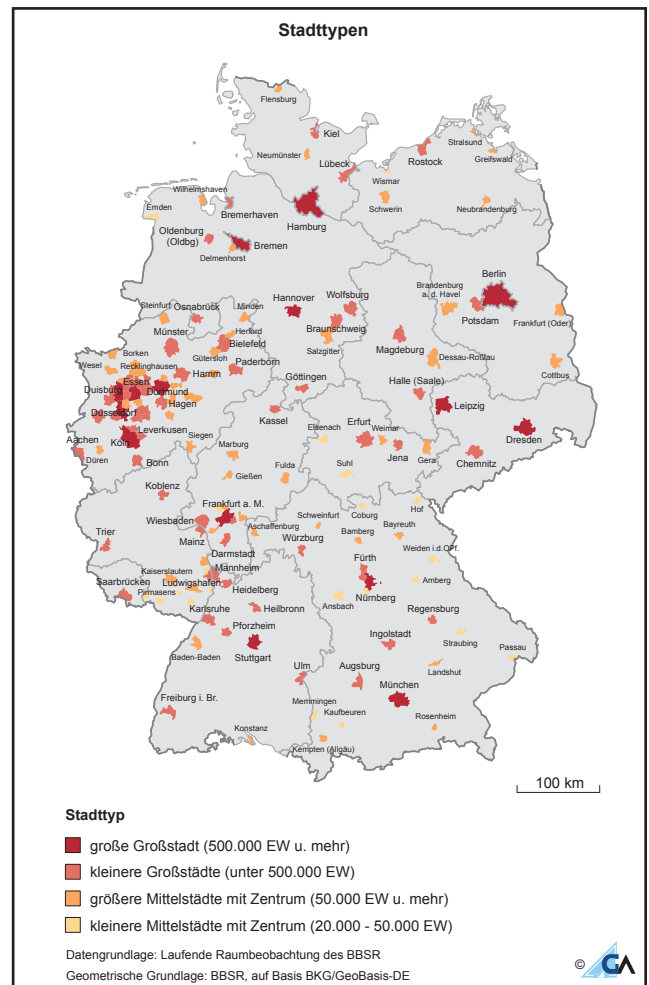


Abb. 6-2: Stadttypen für den vorliegenden Bericht

sen, Bremen, Leipzig, Dresden, Hannover, Nürnberg, Duisburg klassifiziert.

Zu den Kleineren Großstädten gehören unter anderen

- Bochum, Wuppertal, Bielefeld, Bonn, Münster, Karlsruhe, Mannheim, Augsburg, Wiesbaden, Gelsenkirchen, Mönchengladbach, Braunschweig, Chemnitz.

Größere Mittelstädte sind z. B.

- Schweinfurt, Bad Homburg, Neustadt a. d. Weinstraße, Baden-Baden, Greifswald, Stralsund, Frankfurt (Oder), Unna, Rosenheim, Rüsselsheim.

Kleinere Mittelstädte sind z. B.

- Zweibrücken (Rheinland-Pfalz), Suhl (Thüringen), Schwabach (Bayern), Coburg (Bayern), Emden (Niedersachsen), Oberursel (Hessen).

6.2.3 Ländergruppen

Aufgrund der Heterogenität der Bundesländer werden zu Analyse- und Darstellungszwecken die 16 Länder zu 4 Ländergruppen zusammengefasst (**Abb. 6-3**).

Bezogen auf die Bevölkerung und Gebietsflächen zeigen sich die Ländergruppen wie in der **Abb. 6-4** dargestellt.

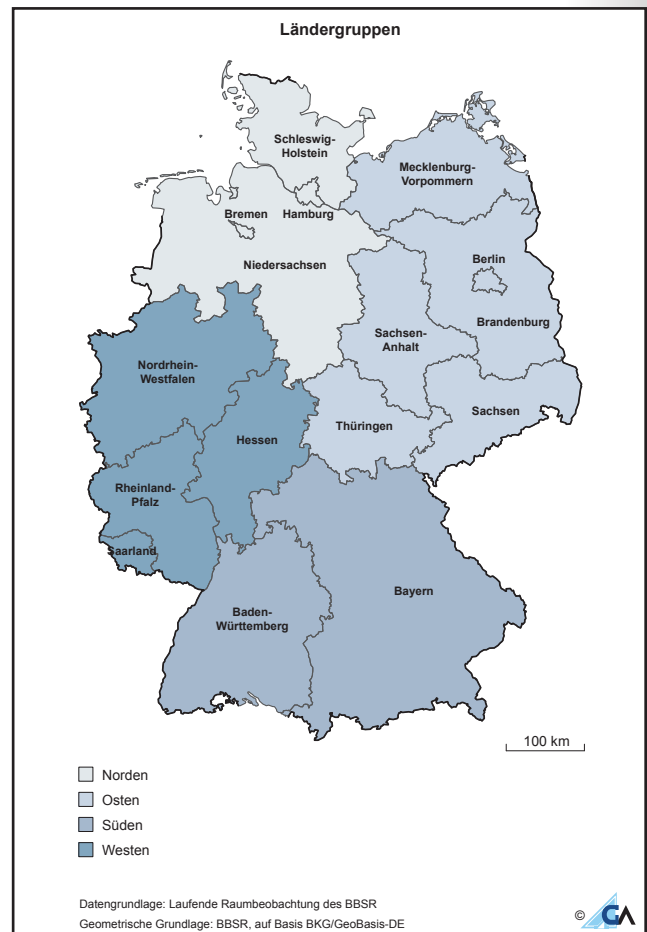


Abb. 6-3: Ländergruppen

Ländergruppen mit Bevölkerungs- und Gebietsflächenanteilen					
Ländergruppe/ Land		Bevölkerung (2013) ¹⁾	% Anteil der Bevölkerung	Fläche in km ² (2013)	% Anteil der Fläche
Norden	Schleswig-Holstein	2.815.955	3,5%	15.800	4,4%
	Hamburg	1.746.342	2,2%	755	0,2%
	Niedersachsen	7.790.559	9,6%	47.614	13,3%
	Bremen	657.391	0,8%	419	0,1%
	Gesamt, Norden	13.010.247	16,1%	64.588	18,1%
Osten	Berlin	3.421.829	4,2%	892	0,2%
	Brandenburg	2.449.193	3,0%	29.654	8,3%
	Mecklenburg-Vorpommern	1.596.505	2,0%	23.211	6,5%
	Sachsen	4.046.385	5,0%	18.420	5,2%
	Sachsen-Anhalt	2.244.577	2,8%	20.452	5,7%
	Thüringen	2.160.840	2,7%	16.173	4,5%
Gesamt, Osten	15.919.329	19,7%	108.801	30,4%	
Süden	Baden-Württemberg	10.631.278	13,2%	35.751	10,0%
	Bayern	12.604.244	15,6%	70.550	19,7%
	Gesamt, Süden	23.235.522	28,8%	106.302	29,7%
Westen	Nordrhein-Westfalen	17.571.856	21,8%	34.110	9,5%
	Hessen	6.045.425	7,5%	21.115	5,9%
	Rheinland-Pfalz	3.994.366	4,9%	19.848	5,6%
	Saarland	990.718	1,2%	2.569	0,7%
	Gesamt, Westen	28.602.365	35,4%	77.642	21,7%
Deutschland	80.767.463	100,0%	357.333	100,0%	

¹⁾ Fortschreibung Basis Zensusergebnisse 2011

Abb. 6-4: Ländergruppen mit Bevölkerungs- und Gebietsflächenanteilen



6.3 Demografische und weitere Indikatoren

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 nach maßgebenden Umständen wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen. Unter demografischen Merkmalen werden in diesem Bericht die Bevölkerungszahl und -struktur, Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlen, wachsende und schrumpfende Regionen sowie die Größenstruktur der Städte verstanden.

6.3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung hat in den letzten Jahren deutliche Veränderungen erfahren. Internationale Wanderungsgewinne sorgen in Teilräumen für mehr Wohnungsnachfrage. Regionale Binnenwanderungsmuster mit unterschiedlichen Schwerpunkten von Zu- und Abwanderungen bewirken regional differenziert Wohnungsengpässe und Angebotsüberhänge.

Deutschland hatte im Jahr 2003 mit 82,5 Mio. Einwohnern das vorläufige Bevölkerungsmaximum erreicht. Danach sank die Bevölkerungszahl bis 2009 auf 81,8 Mio. und damit auf den Stand von 1995. Während die neuen Länder bereits seit längerem einen Einwohnerrückgang verzeichneten, konnte auch für die alten Länder bis zum Jahr 2009 erstmalig seit der Wiedervereinigung ein leichter Rückgang festgestellt werden. Aufgrund einer wieder zunehmenden Zuwanderung aus dem Ausland zeigte die Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2011 einen leichten Zuwachs. Allerdings mussten die Bevölkerungsdaten zu diesem Zeitpunkt durch den Zensus 2011 korrigiert werden. Seit 2012 wächst die Bevölkerung auch mit zensuskorrigierten Bevölkerungsdaten, und zwar so deutlich wie seit über 10 Jahren nicht mehr – 2013 um knapp 250 Tsd. Einwohner bzw. 0,3 % und 2014 um 430 Tsd. Einwohner bzw. 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Mit 81,2 Mio.

Einwohnern hat Deutschland nach der Zensuskorrektur einen vorläufigen Höchstwert erreicht. Angesichts der hohen Zuwanderung ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Erhöhung zu rechnen.

Der Bevölkerungsanstieg, insbesondere in den letzten beiden Jahren, ist auf relativ hohe Außenwanderungsgewinne zurückzuführen. In den Jahren 2013 und 2014 sind ca. 2,7 Mio. Personen nach Deutschland zugezogen. Im gleichen Zeitraum zogen ca. 1,7 Mio. Personen aus Deutschland fort. Bei der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge ergibt sich für 2013/2014 ein Wanderungsüberschuss von knapp 1 Mio. Personen – der höchste Wert seit über 20 Jahren. Der Wanderungsüberschuss war besonders in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg hoch. Bezogen auf die Einwohnerzahl haben jedoch die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen die höchsten Wanderungssalden mit dem Ausland. Die neuen Länder sind dagegen bis auf Berlin deutlich seltener Zielort der Wanderungen aus dem Ausland als der Bundesdurchschnitt.

Die ausländischen Zuwanderer kamen hauptsächlich aus dem EU-Raum. Dabei ist die Zuwanderung aus den von der Eurokrise betroffenen Ländern Italien und Spanien besonders gestiegen. Die meisten ausländischen EU-Zuwanderer stammen nach wie vor aus Polen und Rumänien gefolgt von Bulgarien und Italien. Falls die von der Eurokrise betroffenen Länder weiterhin eine hohe Arbeitslosigkeit und geringes Wachstum zeigen, dürfte die überdurchschnittliche Zuwanderung auch mittelfristig bestehen bleiben. Überlagert und verstärkt wird die hohe Zuwanderung insbesondere im Jahr 2015 durch die stark gestiegenen Flüchtlingszahlen.

Durch Zuwanderung wachsen vor allem Großstädte in ihrer Bevölkerungszahl. Deren zunehmende Attraktivität ist spätestens seit Mitte des letzten Jahrzehnts durch deutliche Bevölkerungsgewinne und den gleichzeitig festzu-

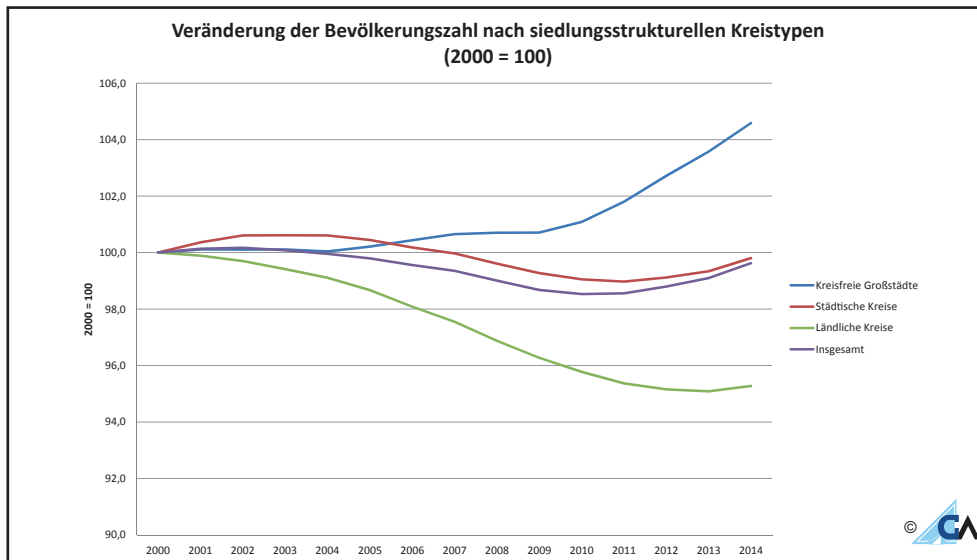


Abb. 6-5: Veränderung der Bevölkerungszahl nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (2000 - 2014)

stellenden Bevölkerungsverlusten der anderen Siedlungsräume auch demografisch feststellbar (Abb. 6-5). Während diese in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts jedes Jahr gut 200 Tsd. Einwohner verloren, kamen in den Großstädten jedes Jahr knapp 70 Tsd. Einwohner hinzu. Am aktuellen Rand sind die Bevölkerungsgewinne der Großstädte sogar auf über 200 Tsd. pro Jahr gestiegen. Der Bevölkerungsanstieg Deutschlands geht zu über 70 % auf die kreisfreien Großstädte, der restliche Zuwachs auf die städtischen Kreise.

Regional verläuft die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich (Abb. 6-6). Insbesondere der süddeutsche Raum (Oberbayern, Großstädte in Baden-Württemberg), das Rhein-Main-Gebiet, die Rheinschiene mit Münster, Teile von Niedersachsen, die Regionen Hamburg und Berlin sowie die größeren Städte in Ostdeutschland wachsen in ihrer Bevölkerungszahl. Dagegen sind schrumpfende Bevölkerungszahlen in vielen Regionen Ostdeutschlands, Niedersachsens, Hessens, Nordrhein-Westfalens, in Teilbereichen von Rheinland-Pfalz und im Norden Bayerns vorzufinden.

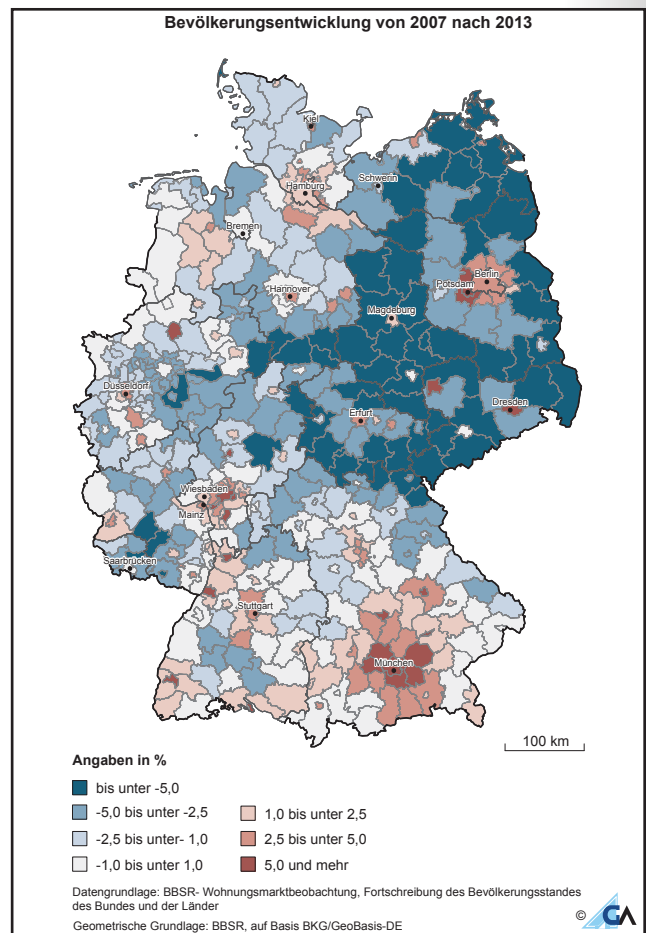


Abb. 6-6: Regionale Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2007 nach 2013 (Subkreisebene)

Entwicklungstypen

Vor allem junge Menschen sind in den letzten Jahren vermehrt in die Städte gezogen. Dies ist zum einen der Bildungsexpansion geschuldet, denn immer mehr Schulabgänger nehmen ein Studium auf. Deswegen sind die Universitätsstädte wie Freiburg, Heidelberg, Jena oder Münster u.a. von einer hohen Wohnungsnachfrage betroffen, die durch doppelte Abiturjahrgänge und das Aussetzen der Wehrpflicht zusätzlich angeheizt wurde. Insgesamt jedoch nimmt die Zahl junger Menschen in Deutschland langfristig voraussichtlich ab. Daher sehen viele Marktbeobachter den Trend zu einer stärkeren Konzentration von jungen Menschen in bestimmten Städten („unter sich bleiben“), die deswegen auch als „Schwarmstädte“ bezeichnet werden.

Die Wanderung in die Schwarmstädte führt einerseits zu Wohnungsknappheiten in den Zielregionen, andererseits zu Wohnungsüberhängen in den Schrumpfsregionen. Positiv zu bewerten ist die aktuelle Stabilität der Kernstädte in den Schrumpfsregionen (z.B. Mittelstädte in ländlichen Räumen), die zum Zielgebiet von jungen Menschen aus der jeweiligen Region geworden sind. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich der Zuzug in naher Zukunft deutlich abflacht, wenn sich die Abwanderungsgebiete noch stärker entleert haben.

Eine zweite Komponente der aktuellen Wanderungen junger Menschen ist neben der deutlichen Konzentration auf bestimmte Städte die Fokussierung auf bestimmte Stadtteile in diesen Städten. Es entstehen „In“-Gebiete in den Städten, in denen es zu Verdrängungsprozessen (Gentrifizierung) kommt und sich die Bestandsbewohnerschaft häufig mit steigenden Mieten und umfangreicher Modernisierung konfrontiert sieht. Allerdings ist die Gentrifizierung und ihre Folgen ein sehr viel komplexeres Thema, das sich nicht nur auf die Zuwanderung junger Menschen in die „Schwarmstädte“ beschränkt. Im Ergebnis konzentriert sich vor allem die „zah-

lungskräftigere“ Wohnungsnachfrage auf wenige Stadtquartiere, was zu steigenden und deutlich überdurchschnittlichen Mieten und Preisen führt und den Immobilienmarkt der jeweiligen Stadt beeinflusst.

Anhand der demographischen Entwicklung und der Wanderungsbewegungen lassen sich Kreise und Subkreise typisieren (**Abb. 6-7**). Diese Entwicklungstypik ermöglicht anhand der Darstellung der jährlichen Entwicklung der Bevölkerungszahlen zwischen den Jahren 2007 und 2013 eine Charakterisierung der Kreise und Subkreise nach Regionen.

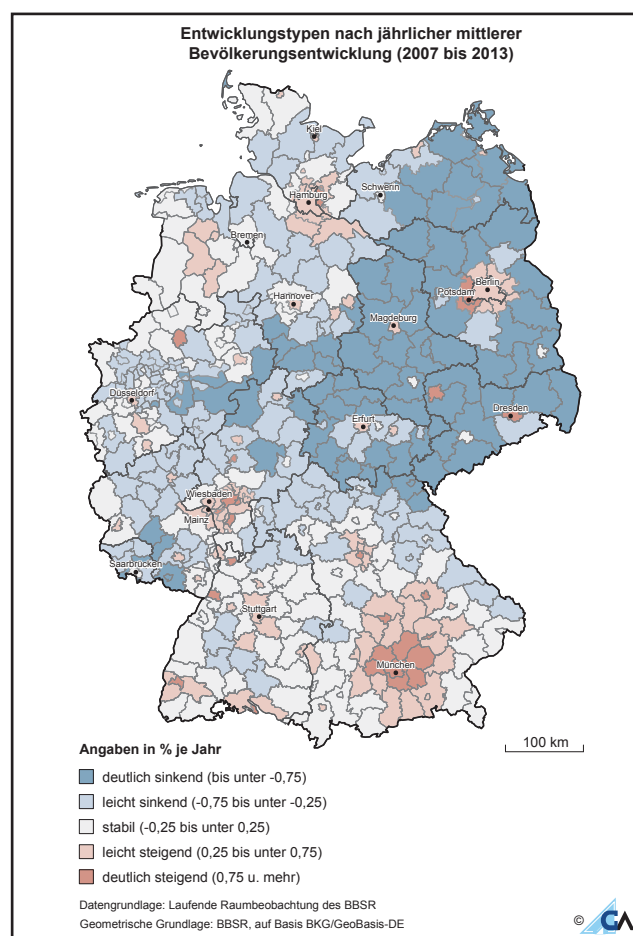


Abb. 6-7: Entwicklungstypen nach jährlicher mittlerer Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2013

6.3.2 Wachsende und schrumpfende Regionen

Durch die starke Zuwanderung aus dem Ausland und die beschriebene Binnenwanderung in viele Städte und Regionen hat sich die Zahl der Kreise, die eine positive Bevölkerungsentwicklung erfahren, entgegen dem langjährigen Trend des letzten Jahrzehnts wieder deutlich erhöht (**Abb. 6-8**). Zwischen 2007 und 2013 stieg die Bevölkerungszahl in 152 der 402 Kreise wieder an (38 %). Dagegen sank die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitabschnitt in 250 Kreisen (62 %).

Die Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung macht sich dabei deutlich bemerkbar. Waren im

schen Kreise und auch etliche ländliche Kreise. Beispiele hierfür sind Neustadt a.d. Weinstraße, Speyer, der Rhein-Sieg-Kreis und auch die Landkreise Bamberg und Passau.

Bei den Großstädten war die Bevölkerungsentwicklung bereits im letzten Jahrzehnt vielerorts positiv und hat sich aktuell noch verstärkt. Allerdings ist die Bevölkerungsentwicklung in manchen Ruhrgebietsstädten nach wie vor leicht negativ, wie z.B. für Duisburg oder Gelsenkirchen, während Essen und Dortmund bereits wieder Bevölkerung gewinnen. Eine deutliche Trendwende erfahren zurzeit Städte wie Bremen oder Ludwigshafen/Rhein, die nach zwischenzeitlichen Bevölkerungsrückgängen nun wieder wachsen.

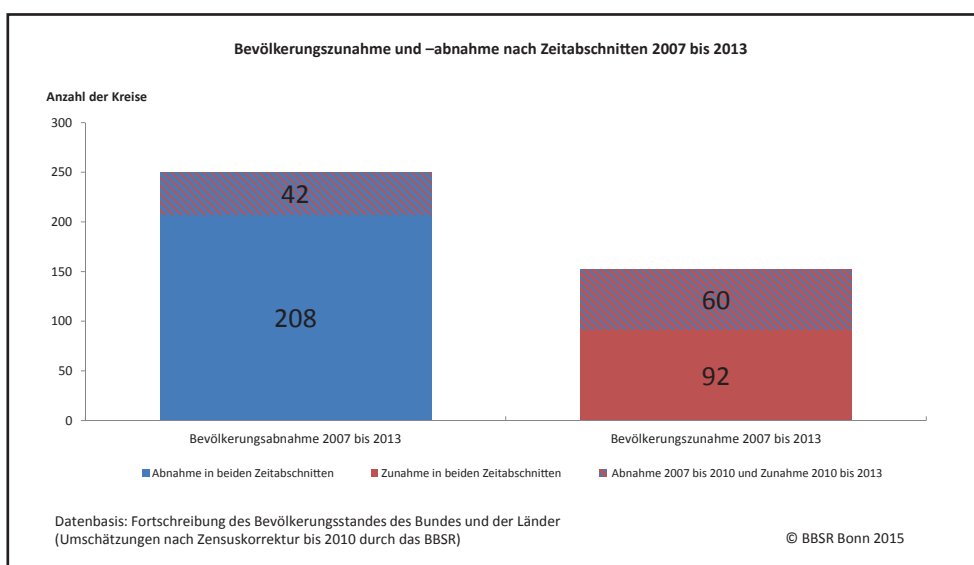


Abb. 6-8: Bevölkerungszunahme und -abnahme nach Zeitabschnitten 2007 bis 2013

Zeitraum von 2007 bis 2010 noch 77 % der Kreise von einer Bevölkerungsabnahme betroffen, sind es im jüngsten Zeitabschnitt 2010 bis 2013 nur noch knapp 52 %. Der Übergang von Bevölkerungsrückgang zu Bevölkerungszunahme ist somit bei gut 100 Kreisen feststellbar, wobei 60 % dieser Kreise aufgrund einer stärkeren positiven Entwicklung seit 2010 trotz zunächst rückläufiger Bevölkerung im gesamten Zeitabschnitt eine positive Bevölkerungsbilanz erreicht haben. Bei anhaltend hoher Zuwanderung ist abzusehen, dass weitere Kreise trotz früherer Bevölkerungsrückgänge in einen Wachstumspfad bei der Bevölkerungszahl einschwenken.

Bezogen auf die siedlungsstrukturellen Kreistypen (siehe Kapitel 6.2.1, Seite 167) sind es weniger die Großstädte, die diesen Trendwechsel von Schrumpfung zu Wachstum besonders deutlich erfahren, sondern vielmehr die städti-

Fast zwei Drittel der kreisfreien Großstädte sind Wachstumsstädte und nur 27 % schrumpfen. Demgegenüber sind fast die Hälfte der städtischen Kreise und fast 2/3 der ländlichen Kreise schrumpfende Kreise (**Abb. 6-9**). Insbesondere in den ländlichen Kreisen sind nur wenige wachsende Gebietseinheiten festzustellen, und zwar vorrangig in Bayern und teilweise im Berliner Umland. Bevölkerungswachstum findet in erster Linie in den großen Städten und deren Umland sowie auf den Achsen zwischen den Metropolräumen statt. Wie sich die hohe Zuwanderung durch Flüchtlinge auf die demografische Entwicklung vor Ort auswirkt, bleibt abzuwarten. Bisher hat sich gezeigt, dass die größeren Städte deutlicher von Zuwanderung profitieren, jedoch macht sich auch in den anderen räumlichen Typen (auch ländliche Räume) ein – wenn auch kleinerer Teil – der Zuwanderung nach Deutschland quantitativ bemerkbar.

Altersstruktur der Bevölkerung

Neben den geringen Geburtenzahlen und der zunehmenden Lebenserwartung verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung vor allem durch Wanderungsprozesse: in Schrumpfungsregionen altert die Bevölkerung stärker, in den Wachstumsregionen verjüngt sie sich. Deswegen ist die Altersstruktur der Großstädte durch einen erhöhten Anteil von jüngeren Menschen geprägt, während ältere Menschen im Erwerbsalter häufiger in den städtischen Kreisen leben. Der Anteil der 65 Jahre und Älteren ist in den ländlichen Kreisen dagegen höher als in den Großstädten und den städtischen Kreisen. Der Anteil der jüngsten Altersklasse (bis unter 18 Jahren) ist in den Großstädten jedoch deutlich niedriger als im bundesdeutschen Durchschnitt. Als Standorte von Familien mit Kindern zeichnen sich insbesondere die städtischen, aber auch die ländlichen Kreise aus.

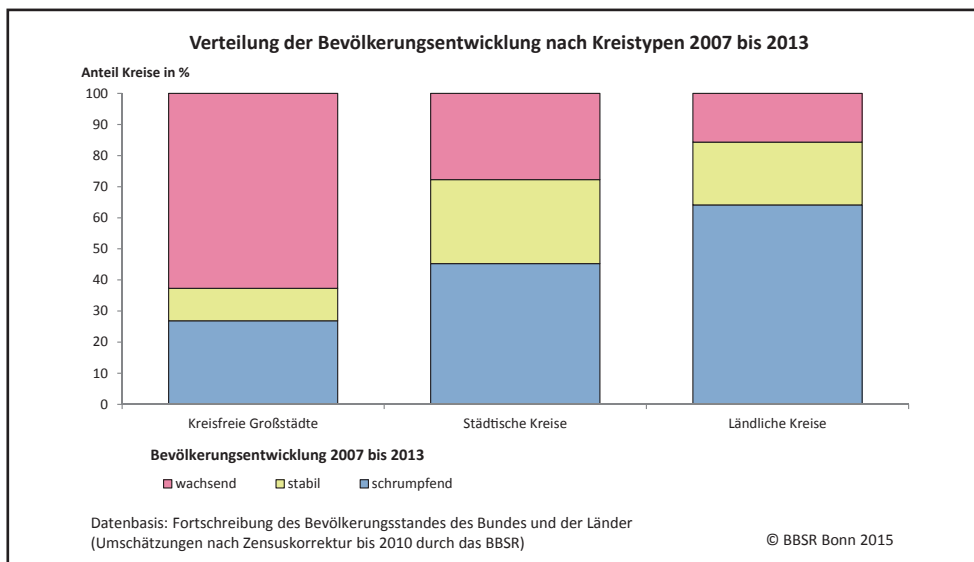


Abb. 6-9: Verteilung der Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen 2013

6.3.3 Haushaltsstruktur und Wohnungsnachfrage

Träger der Wohnungsnachfrage sind die Haushalte. Deren durchschnittliche Größe hat sich in den letzten Jahrzehnten weiter verringert. Es zeigt sich darin die zunehmende Vereinzelung des Wohnens; sowohl im Alter durch steigende Lebenserwartungen als auch bei jungen Menschen.

Im Jahr 2014 gab es in Deutschland 40,2 Millionen Haushalte. Damit ist die Zahl der Privathaushalte in den letzten Jahren weiter gestiegen, im Durchschnitt der letzten 3 Jahre um 0,6 % pro Jahr mit steigender Tendenz. Dies bedeutet einen Zuwachs an Haushalten von ca. 240 Tsd. pro Jahr (**Abb. 6-10**). Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich dabei weiter verringert auf nunmehr 2,01 Personen.

Im Unterschied zur Bevölkerungszahl ist die Zahl der Haushalte im letzten Jahrzehnt in den meisten Regionen Deutschlands noch gestiegen. Selbst etliche Schrumpfungsregionen hatten durch eine weitere Verkleinerung der Haushalte noch Zuwächse bei der Wohnungsnachfrage.

Während die Zahl der größeren Haushalte ab 3 Personen in den letzten Jahren weiter rückläufig ist, wächst die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte unvermindert an, mit steigender Tendenz. Die kleinen Haushalte weisen mittlerweile einen Anteil von ca. 75 % an allen Haushalten auf. In den größten Städten liegen die Anteilswerte sogar bei über 80 %.

2014 wohnten in knapp einem Viertel der Haushalte (24,6 %) ausschließlich Menschen im Seniorenalter ab 65 Jahren. In 6 % der Haushalte lebten Senioren mit Jüngeren zusammen. Damit war in knapp 31 % der Haushalte mindestens eine Person im Seniorenalter. Dieser Anteil stieg in den letzten Jahren weiter an.

Durch Alterung und Individualisierung verändert sich die Wohnungsnachfrage der Haushalte. Insbesondere die Pro-Kopf-Wohnflächen steigen weiterhin an. Je Person werden in Deutschland ca. 43 Quadratmeter Wohnfläche benötigt. Eigentümerhaushalte (Selbstnutzer) weisen mit 47 Quadratmeter deutlich höhere Werte auf als die Mieterhaushalte mit ca. 38 Quadratmetern pro Person. Auch die Wohneigentumsquote, die bei ungefähr 45 % liegt (haushaltsbezogen), steigt insbesondere durch die Alterung weiter an. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert mittelfristig auf 50 % steigen wird.

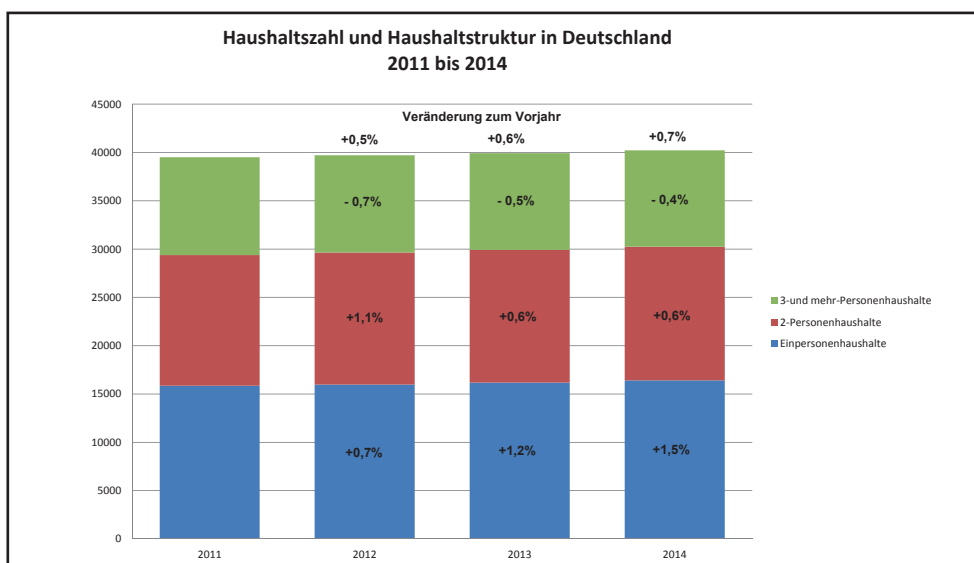


Abb. 6-10: Haushaltszahl und –struktur in Deutschland (2011 bis 2014)

Quelle: Mikrozensus

6.3.4 Kaufkraft

Die Kaufkraft hat den Wohnort der Bevölkerung als räumlichen Bezug und beziffert laut Definition des Statistischen Bundesamtes das verfügbare Einkommen als die Summe aller Nettoeinkünfte der Einwohner. Neben den Löhnen und sonstigen Erwerbseinkünften werden hierzu ebenfalls Kapitaleinkünfte und staatliche Transferleistungen gerechnet. Die Kaufkraft berücksichtigt allerdings keine Lebenshaltungs- bzw. Verbraucherkosten, die ebenso wie Mieten regional stark variieren können.

Als inhaltlich abhängige Größe von Bevölkerungszahl und -entwicklung ist die Kaufkraft ein hochrelevanter Indikator für auf den Immobilienmarkt bezogene Fragestellungen. Dabei können einerseits rein quantitative Potenzialanalysen im Fokus stehen und gleichzeitig auch nachfragespezifische Qualitäten und Restriktionen betrachtet werden. So schränken beispielsweise eine geringe Einwohnerdichte oder eine schrumpfende Bevölkerung zwangsläufig auch die Kaufkraft in der Region ein. Dies hat Auswirkungen auf Art und Umfang der Wohnungsnachfrage, ebenso wie auf die Nachfrage nach z. B. Verkaufsflächen des Einzelhandels und gastronomischen Angeboten.

Da die Kaufkraft am Wohnort erfasst wird, sagt die entsprechende Kennziffer nichts darüber aus, wo das verfügbare Geld ausgegeben wird. Hierüber gibt z. B. der durch den Einzelhandel vor Ort erzielte Umsatz Auskunft (POS: point of sale-Umsatz). Für einzelhandelsbezogene Fragestellungen wie beispielsweise Vertriebs- und Standortplanungen oder Analysen regionaler und lokaler Marktpotenziale sind dies die beiden wesentlichsten Bezugsgrößen. Durch neu entstehende Shoppingdestinationen ergeben sich ggf. Verschiebungen von POS - Umsatzanteilen. Die Umsatzentwicklung des ansässigen Einzelhandels ist dort umso mehr von der Kaufkraft der wohnhaften Bevölkerung abhängig, wo die Sogwirkung der Stadt bzw. des Standorts gering ist und nicht unbedingt aus der umliegenden Region Konsumenten anzieht.

Die Berechnungsgrundlagen für Kaufkraftkennzahlen bilden neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik diverse Statistiken mit Bezug zu staatlichen Leistungen sowie Prognosewerte von Wirtschaftsinstituten. Wie auch der POS-Umsatz stellt die Kaufkraft in der Regel einen Prognosewert dar, der auf Basis der Vorjahreswerte neu berechnet und regionalisiert wird.

Nach den vorliegenden Auswertungen erweist sich die lokal vorhandene Kaufkraft als aussa-

gekräftiger Indikator zur Erklärung des Investmentumsatzes bei Immobilienkäufen (s. auch Kapitel 3.2, Seite 31).

Die Entwicklung der nominalen Kaufkraft zeigt für das Jahr 2013 eine Steigerung von 2,3 % auf durchschnittlich 20.897 Euro pro Einwohner (Datenbasis: infas geodaten). Das Plus geht dabei vor allem auf Einkommenszuwächse von rund 478 Euro pro Kopf zurück, wird allerdings durch die Inflationsrate der Verbraucherpreise von ca. 1,5 % (Statistisches Bundesamt) wieder etwas relativiert. Insgesamt errechnet sich für 2013 ein Kaufkraft-Gesamtvolumen in Höhe von 1,71 Billionen Euro für Deutschland.

Wie sich die Kaufkraft in den einzelnen Regionen im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt darstellt, zeigt **Abb. 6-11**. Der hier abgebildete Kaufkraftindex gibt das Kaufkraftniveau in Prozent der jeweiligen Region pro Einwohner verglichen zum nationalen Durchschnitt (= 100) an. Ein Kaufkraftindex von beispielsweise 115 gibt demnach an, dass die Einwohner dieser Region im Mittel über eine Kaufkraft verfügen, die 15 % über dem bundesweiten Durchschnitt liegt.

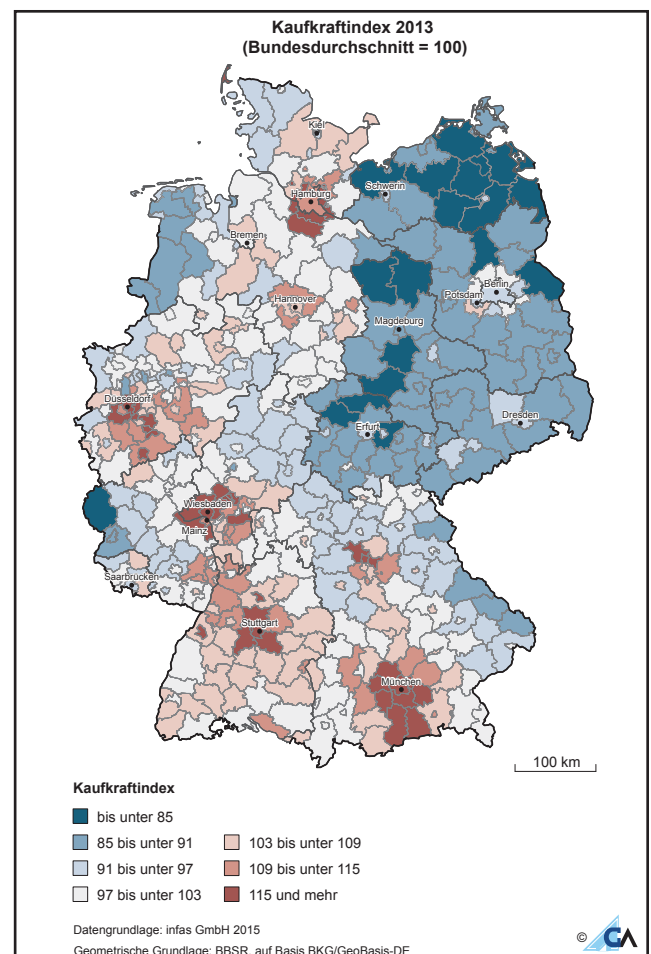


Abb. 6-11: Kaufkraftindex 2013



6.4 Immobilienmarktindikatoren im Fokus

Der Wohnungsmarkt stellt in Deutschland das bedeutendste Marktsegment auf dem Immobilienmarkt dar. Diese Immobilienart unterscheidet sich durch Gebäude- und Wohnformen, Eigentümerstrukturen, Nutzungsformen der Wohnungen und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die unterschiedlichen Marktconstellationen zwischen Wohnungsempässen und Angebotsüberhängen in den Städten und Regionen bringen sehr unterschiedliche Chancen und Herausforderungen für Eigentümer, Mieter und Kommunen mit sich.

6.4.1 Wohnimmobilien

Wohnungsbestand

Die Wohnungsbestände in Deutschland haben sich über Jahrzehnte hinweg stetig verändert und angepasst. Die Anpassung ist im Bundesgebiet in sehr unterschiedlicher Dynamik und Zusammensetzung innerhalb der Städte und der Regionen erfolgt.

Die unterschiedliche Wohnungsbauintensität und wohnungspolitischen Ausrichtungen in der BRD und der ehemaligen DDR haben sehr ungleiche Muster in der Struktur der Wohnungsbestände hervor gebracht. Die Schwerpunkte des Wohnungsbaus in Ostdeutschland lagen zur Zeit der DDR im Geschosswohnungsbau, z. T. in großen Einheiten. Das betraf neben den städtischen auch ländliche Räume. Hier haben Mehrfamilienhäuser eine größere Bedeutung als in Westdeutschland. Damit einher ging aber auch häufig eine Vernachlässigung der Altbaubestände. Daher ist es Ziel von Stadtentwicklung, gerade in Innenstadtlagen diese Bestände wieder zu aktivieren, um Wohnungsleerständen in zentralen Lagen entgegen zu wirken.

Insgesamt haben die Vorkriegsbestände in Ostdeutschland in den Städten und Kreisen vielfach ähnliche Anteile des Wohnungsbestands wie die Wohnungen der Nachkriegszeit bis 1978. In Westdeutschland haben die Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978 hingegen eine deutlich größere Verbreitung. Sie machen vielfach die Hälfte des Bestands in den Regionen aus (**Abb. 6-12**)

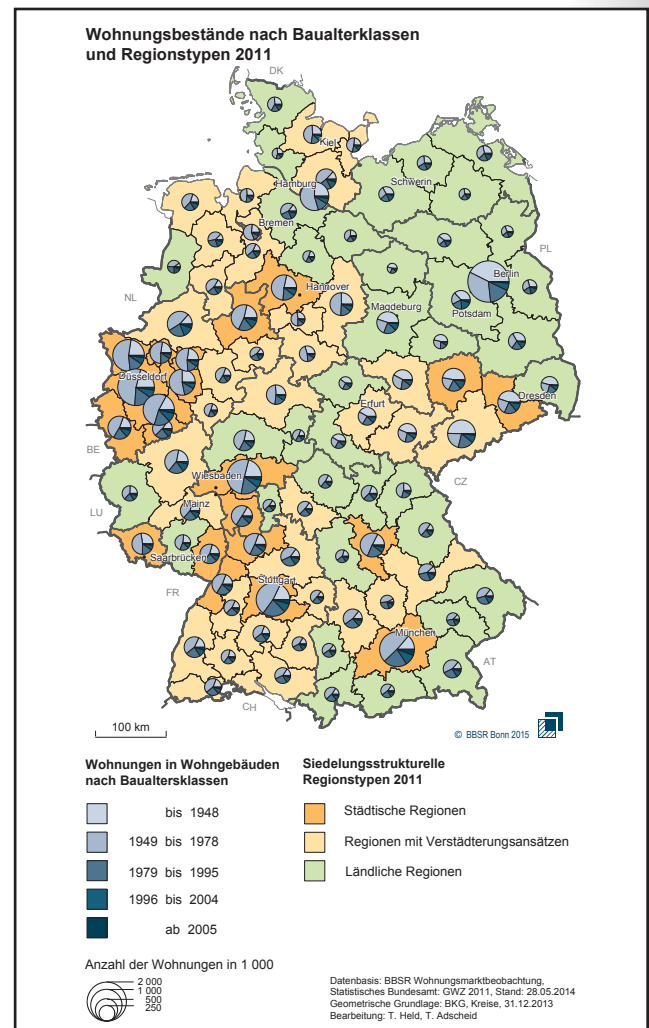


Abb. 6-12: Wohnungsbestände nach Baualterklassen 2011 (Karte BBSR)

Im Bundesgebiet gab es im Jahr 2012 etwa 40,6 Mio. Wohnungen, 18,1 Mio. Wohnungen davon in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den rund 3,2 Mio. Mehrfamilienhäusern befinden sich fast 20,7 Mio. Wohnungen. Weitere 1,8 Mio. Wohnungen bestehen in Heimen, sonstigen Gebäuden und Unterkünften. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in Westdeutschland bei 50%, in Ostdeutschland machen diese nur gut ein Drittel der Bestände aus. In den ländlichen Regionen Westdeutschlands dominieren die Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Durchschnitt etwa zwei Drittel des Wohnungsbestands, regional teilweise noch mit höheren Anteilen.

In Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich im Mittel 1,2 Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich 6,5 Wohnungen. Der Anteil großer Mehrfamilienhäuser mit sieben und mehr Wohnungen ist mit etwa 6 % der Wohngebäude recht gering. In diesen Gebäuden befinden sich aber fast ein Drittel aller Wohnungen in Deutschland.

Eine Wohnung hatte 2011 durchschnittlich etwa 91 m² Wohnfläche, in Ein- und Zweifamilienhäusern 115 m², in Mehrfamilienhäusern 70 m². Die Pro-Kopf-Wohnfläche hat in den letzten Jahrzehnten beständig auf aktuell 42,7 m² zugenommen. Aber auch hier ist der Unterschied zwischen West (43,6 m²) und Ost (39,2 m²) trotz einer stetigen Annäherung in den letzten 25 Jahren immer noch erkennbar.

Eigentümerstrukturen

Mit 23,03 Mio. Wohnungen werden knapp 57 % des Wohnungsbestands vermietet. Selbstnutzer bewohnen 17,29 Mio. Wohnungen, davon 78 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 22 % als Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die privaten Kleinvermieter (d.h. Vermieter, die nicht alleine aus den Einnahmen aus Vermietung leben, z. T. auch als Amateurvermieter bezeichnet) stellen mit einem Anteil von fast 66 % die größte Gruppe der Wohnungsanbieter. Bei zwei Drittel dieser Wohnungen sind die Vermieter die Eigentümer des Gebäudes. Ein Drittel der Wohnungen von Privatvermietern gehört zu Wohnungseigentümergeinschaften. Die privatwirtschaftlichen Unternehmen vereinen 12 % der Mietwohnungen auf sich, die kommunalen Vermieter 10 %, Genossenschaften 9 %.

Die Eigentumsformen stellen sich in Deutschland räumlich unterschiedlich dar. Die Flächenländer Saarland, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen

haben einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Selbstnutzern. Dort werden mehr als die Hälfte der Wohnungen durch die Eigentümer bewohnt. In Ostdeutschland sind die Selbstnutzer im Vergleich zu den westlichen Flächenländern mit Anteilen zwischen 29 und 42 % weniger stark vertreten. Im Westen ist Nordrhein-Westfalen eine Ausnahme, da das Land sehr städtisch geprägt ist und dadurch einen hohen Mietwohnungsanteil hat. In den Stadtstaaten Berlin (15 %) und Hamburg (23 %) fällt der Selbstnutzeranteil aufgrund der rein städtischen Wohnungsmärkte besonders gering aus. Bremen fällt mit fast 37 % Selbstnutzern als Stadtstaat auf. Der große Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern erklärt die hohe Zahl selbstnutzender Eigentümer.

Die Verteilungen der vermieteten und selbstgenutzten Wohnungen stehen in engem Zusammenhang mit der Größe der Kommunen. Die Quote der selbstgenutzten Wohnungen sinkt von 62 % in den kleinen Kommunen unter 5.000 Einwohnern auf 23 % in Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern.

Die privaten Kleinvermieter ganzer Gebäude sind in allen Ländern außer Mecklenburg-Vorpommern die größte Anbietergruppe von Mietwohnungen (**Abb. 6-13**). Sie haben auf Landesebene Anteile zwischen 25 % (Berlin) und 63 % (Saarland).

Wohnungseigentümergeinschaften, die z. T. auch aus privaten Vermietern bestehen, sind in Baden-Württemberg mit einer Quote von 35 % außergewöhnlich stark vertreten. Besonders niedrig ist diese Eigentumsform mit 11 % in Brandenburg.

Die höchsten Anteile kommunaler Mietwohnungen an allen Mietwohnungen haben die östlichen Länder Mecklenburg-Vorpommern mit 32 %, Brandenburg mit 28 % und Sachsen-Anhalt mit 23 %. Auch die Genossenschaften verfügen in den östlichen Flächenländern ebenso wie in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin über deutlich umfangreichere Wohnungsbestände als in den anderen Bundesländern.

Neben den großräumigen Unterschieden wirken auch die Gemeindegrößenstrukturen auf die Verteilung der Vermietergruppen. Der Anteil der privaten Kleinvermieter nimmt von 69 % in kleinen Kommunen unter 5.000 Einwohnern kontinuierlich bis auf 33 % in Großstädten mit mindestens 200.000 Einwohnern ab. Auf der anderen Seite steigt die Bedeutung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen, kommunaler Wohnungsanbieter und der Genossenschaften mit zunehmender Gemeindegröße. Sie sind besonders auf den großstädtischen Märkten vertreten.

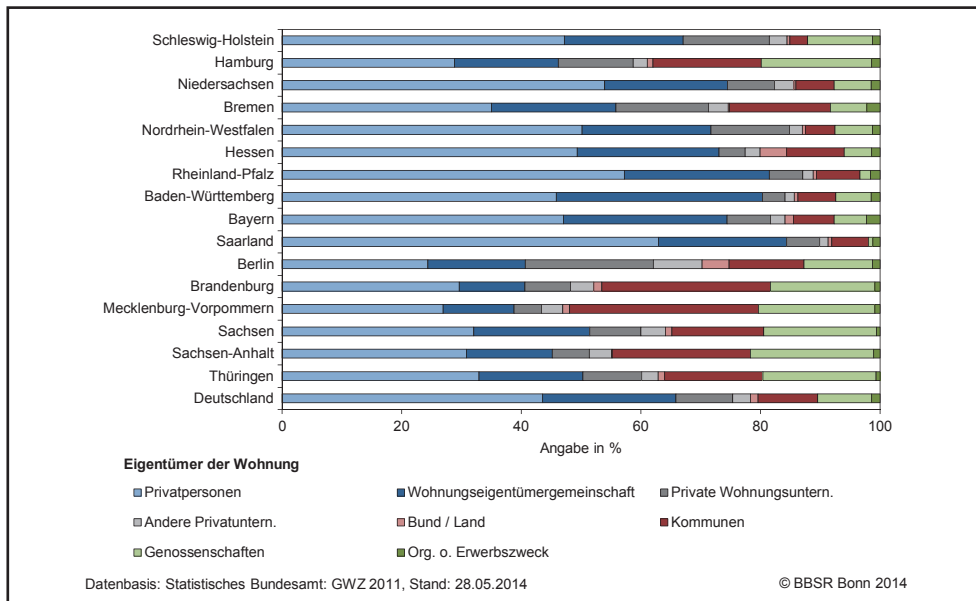


Abb. 6-13: Eigentümerstrukturen der Mietwohnungsmärkte in den Ländern 2011

Wohnungsbautätigkeit

Seit Mitte der 1990er Jahre verringerte sich der Wohnungsneubau in Deutschland deutlich. Eine in vielen Regionen kaum noch wachsende oder rückläufige Nachfrage nach Wohnraum führte zu deutlich niedrigerem Wohnungsneubau in den meisten Regionen. Seit 2011 steigt der Neubau wieder erkennbar an. Gründe sind die anziehende Wohnungsnachfrage in den Boomstädten und -regionen sowie die anhaltende Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekte. So wurden 2014 gut 245 Tsd. Wohnungen bzw. gut 3 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt. Dabei steigt der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stärker als im Eigenheimsegment. Der Geschosswohnungsneubau erfolgt vor allem in den wachsenden Großstädten, Umlandgemein-

den und touristisch geprägten Regionen. Die Baufertigstellungen in den Wachstumsregionen steigerten sich sogar um 17 % gegenüber dem Vorjahr. Die Fertigstellungszahlen sind dabei im Vergleich zum Bevölkerungsanteil überproportional.

Die weiterhin, wenn auch etwas schwächer, angestiegenen Baugenehmigungszahlen lassen mit 285 Tsd. Wohnungen in 2014 eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus erwarten. Die kreisfreien Städte entwickeln sich besonders dynamisch (Abb. 6-14). Vor allem Eigentumswohnungen haben im Neubau an Bedeutung gewonnen. Sie bildeten 2014 56 % aller Baugenehmigungen des Geschosswohnungsbaus. Insgesamt zeigt der klassische Mietwohnungsbau seit 2010 zwar wieder Zuwächse, allerdings ist seine Bedeutung

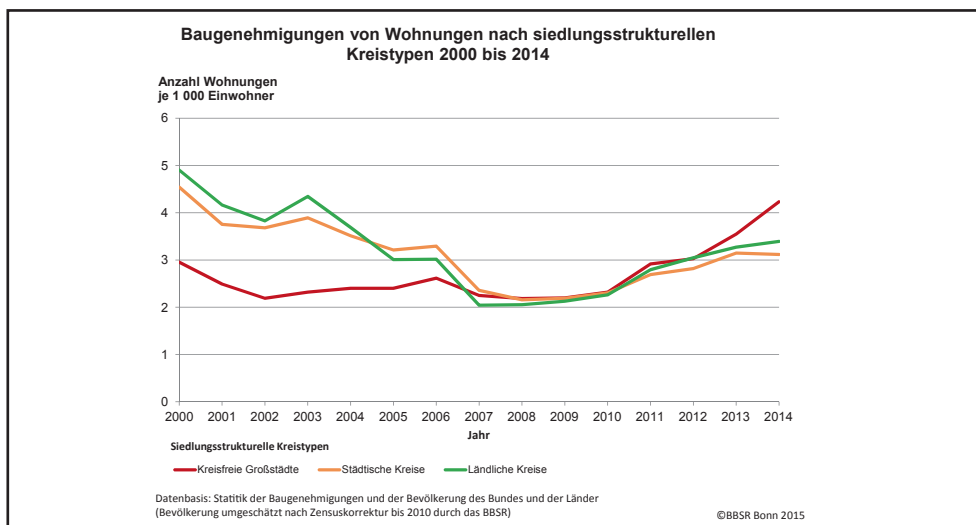


Abb. 6-14: Baugenehmigungen von Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2000 bis 2014

im Vergleich zu früheren Jahrzehnten zurückgegangen. Die aktuellen Entwicklungen der Nachfrage, Mieten und Preise in einigen wachsenden Großstädten zeigen, dass der bisherige Neubau immer noch nicht den vorhandenen und zum Teil aufgestauten Bedarf abdeckt.

Regionale Schwerpunkte der Bautätigkeit sind im Eigenheimsektor die ländlich geprägten Regionen im nördlichen Schleswig-Holstein, in Rheinland-Pfalz und in Bayern sowie die Umlandregionen der großen Metropolen wie Berlin und Hamburg (**Abb. 6-15**). Zusätzlich sind positive Impulse für den Eigenheimbau in Grenznähe zu Luxemburg und den Niederlanden erkennbar. Der Geschosswohnungsbau erfolgt vor allem in den großen Städten sowie teilweise in den Umlandgemeinden, in Regionen außerhalb der Metropolregionen mit noch wachsender Bevölkerung und in Tourismusregionen an den Küsten und in Süddeutschland.

Die Wohnungsengpässe in einigen Städten sind auch ein Grund, dass mehr neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden gebaut werden. Dazu zählen z. B. Dachgeschossausbauten und Woh-

nungsteilungen. Hier haben sich die Genehmigungszahlen im Vergleich zum Vorjahr um gut 12 % erhöht. Die Umwandlung von Nicht-Wohngebäuden in Wohngebäude ist in den letzten Jahren aufgrund der Marktlage in wachsenden Städten mehr in den Blick gerückt, auch wenn die Anzahl dieser Projekte im Vergleich zu den Neubauzahlen noch gering ist.

Wohnungsmieten (Angebotsmietenniveau)

Wohnungsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit deutlich angezogen. 2014 stiegen die Angebotsmieten um 3,5 % auf durchschnittlich 7,06 € je m² nettokalt. In Westdeutschland haben die Angebotsmieten ein durchschnittliches Niveau von 7,40 € je m², in Ostdeutschland von 6,18 € je m².

Die Angebotsmieten streuen ähnlich wie Immobilienpreise sehr stark in den Teilräumen Deutschlands. Die prosperierenden Großstädte und Universitätsstädte heben sich hier deutlich von ihrem Umland ab. In den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main werden die hohen Mieten weit in die ebenfalls wirtschaftlich starken Umlandkreise getragen (**Abb. 6-16**). In anderen Regionen wie in der nordrhein-westfälischen Rheinschiene oder Berlin reichen die hohen Mieten nur bis in das engere Umland. Dort schließen sich ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Mieten an. In schrumpfenden Regionen sind die Mieten in den Kernstädten vergleichsweise niedrig, so dass dort ein Kernstadt-Umland-Preisgefälle kaum in Erscheinung tritt.

Die Mietensteigerungen von 2012 nach 2014 sind in den westlichen Bundesländern mit einer durchschnittlichen Rate von 3,3 % vergleichbar mit der Vorjahresentwicklung. In Ostdeutschland sind die Entwicklungen vor allem durch etwas stärkere Anstiege im 4. Quartal 2014 in einzelnen Städten wie Berlin, Dresden, Leipzig und Erfurt nochmal leicht um 0,3 %-Punkte auf 4,2 % gestiegen. Berlin hat aufgrund des sehr hohen Mietwohnungsanteils einen prägenden Einfluss auf den ostdeutschen Durchschnittswert. Ohne Berlin haben sich die Angebotsmieten in Ostdeutschland nur um 1,3 % erhöht (**Abb. 6-17**).

Die Zahl der Kreise mit steigenden Mieten ist bundesweit im 2. Halbjahr 2014 deutlich zurückgegangen. Nachdem noch im ersten Halbjahr 2013 vier von fünf Kreisen steigende Mietentwicklungen im Vergleich zum Vorhalbjahr hatten, waren es im 2. Halbjahr 2014 nur noch knapp 60 %. Ein Drittel der Kreise hatte stabile Entwicklungen, knapp 10 % sinkende Mieten.

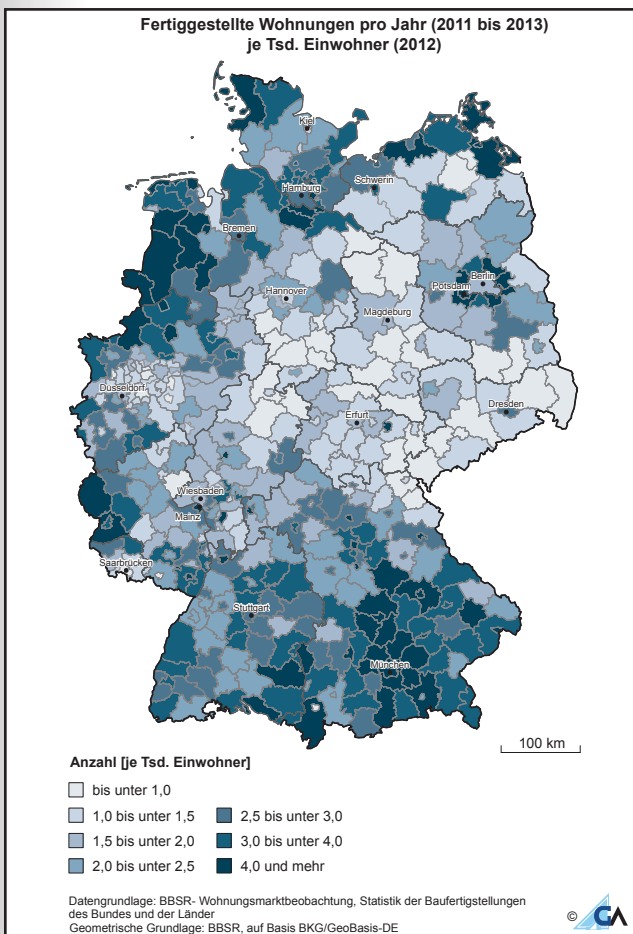


Abb. 6-15: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr (2011 bis 2013) je Tsd. Einwohner (2012)

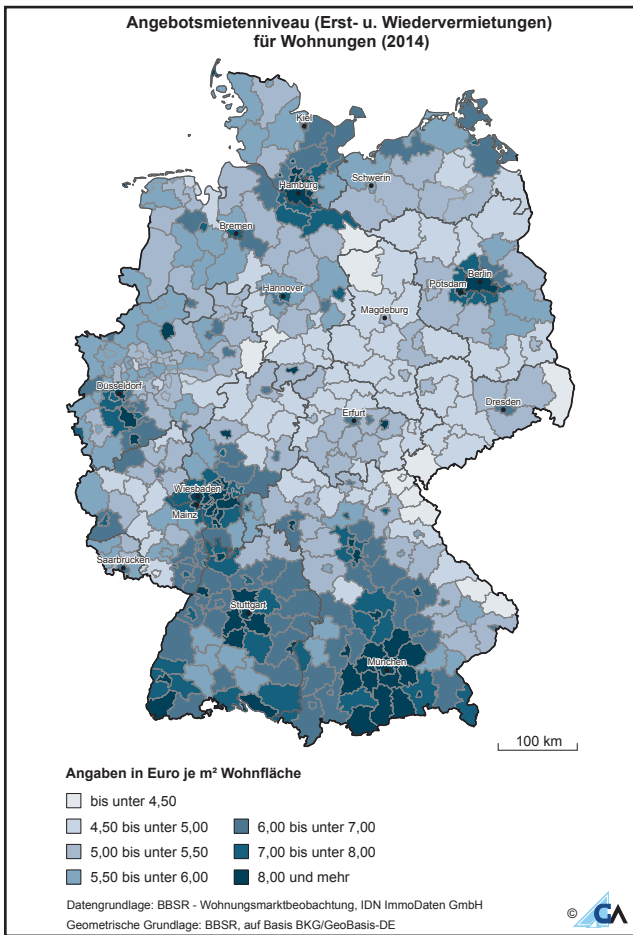


Abb. 6-16: Angebotsmietenniveau (Erst- und Wiedervermietungen) für Wohnungen 2014 in Euro/m² Wohnfläche

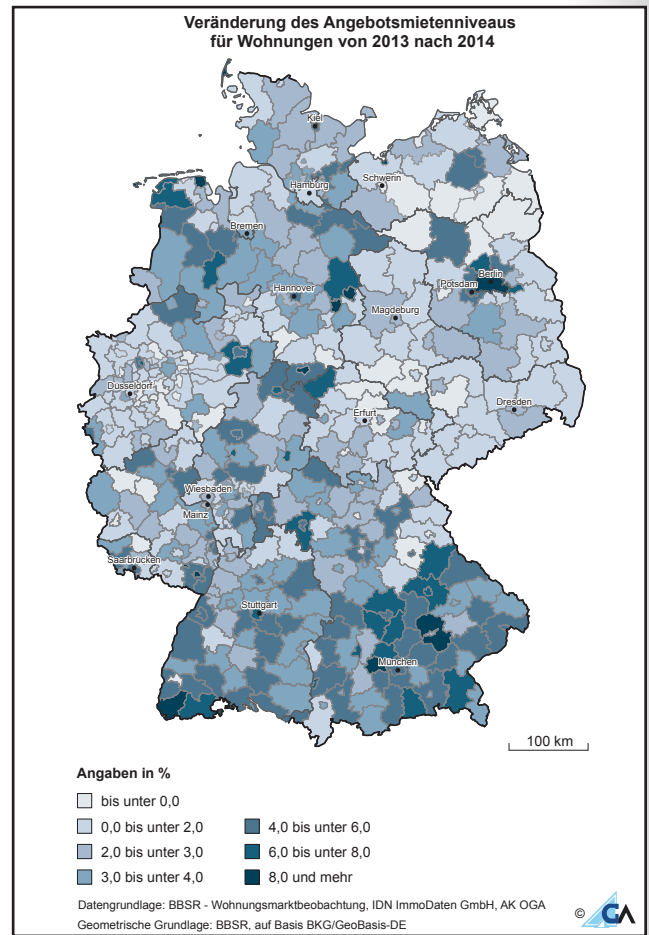


Abb. 6-17: Veränderung des Angebotsmietenniveaus von 2013 nach 2014

Im Mietenniveau heben sich die 19 Metropolkerne und die Universitätsstädte deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab (Abb. 6-18). Die Metropolkerne erzielten 2014 mit ca. 8,80 € je m² die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten. Die Städte mit großen Universitätsstandorten lagen bei ca. 8,50 € je m². Die Wanderungsgewinne und Wohnungsengpässe in vielen dieser Städte schlagen sich in den Mietenentwicklungen und -niveaus nieder. Dünn besiedelte ländliche Kreise mit vielfach entspannten Wohnungsmärkten lagen bei 5,40 € je m².

Mit Blick auf die letzten fünf Jahre hatten sich in den Metropolkernen, Groß- und Universitätsstädten in Nord- und Süddeutschland sowie in Ostdeutschland in Berlin, Potsdam und Jena die höchsten Mietensteigerungen eingestellt. Aber auch in zahlreichen weiteren Städten und Landkreisen in Nord- und Süddeutschland sind die Mieten zwischen 2009 und 2014 immerhin um über 10 % gestiegen.

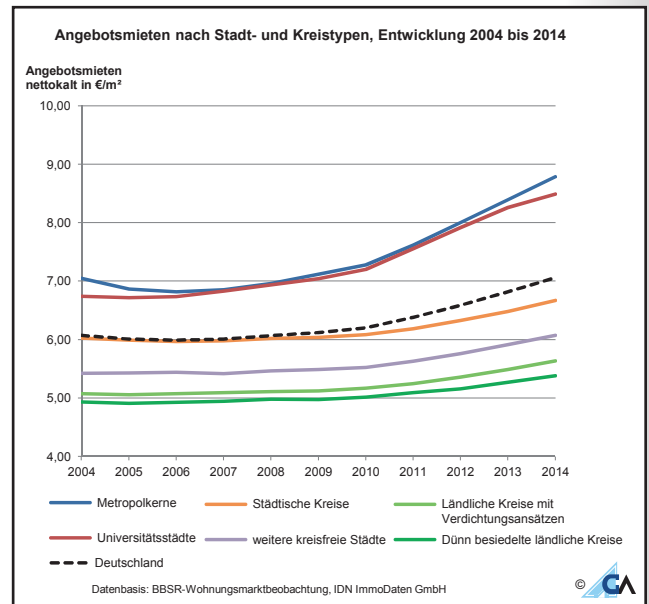


Abb. 6-18: Entwicklung der Angebotsmieten nach Stadt- und Kreistypen 2004 bis 2014

Wohnungsleerstand

2011 standen mit 1,83 Mio. Wohnungen 4,5 % aller Wohnungen mit Wohnraum leer, davon 1,2 Mio. in Westdeutschland (3,8 %) und 0,63 Mio. in Ostdeutschland (7,1 %). Leerstände in Mehrfamilienhäusern sind besonders im Osten hoch. Im Durchschnitt erreichen diese knapp 9 %. Überdurchschnittliche Eigenheimleerstände finden sich gleichsam in Teilräumen im Westen wie im Osten, wenn auch auf niedrigerem Niveau als bei Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsleerstände sind regional je nach Wohnungsmarktsituation in den Kommunen und Regionen sehr unterschiedlich verteilt. Es besteht ein enger Zusammenhang mit der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung in den Teilräumen (s. auch Kapitel 6.3, Seite 170). Die höchsten Leerstandsniveaus bestehen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Landkreise und kreisfreie Städte wie Altenburger Land, Vogtlandkreis, Chemnitz oder Dessau-Roßlau erreichen hier Niveaus zwischen 12 und 14 %. In Westdeutschland sind Wohnungsleerstände besonders in ländlichen Kreisen Südniedersachsens, Nordhessens, im nordöstlichen Bayern und Teilen von Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz zu finden. Auch altindustrielle Städte im Ruhrgebiet wie Hagen, Gelsenkirchen, Remscheid und im Saarland wie die Landeshauptstadt Saarbrücken haben Leerstandsquoten von über 6 % (**Abb. 6-19**).

Die Unterscheidung nach Gebäudearten zeigt nochmals eine deutlichere Differenzierung. Die höchsten Leerstände bei Mehrfamilienhäusern sind mit über 10 % Anteil am Geschosswohnungsbestand in Ostdeutschland und im südlichen Niedersachsen verbreitet. Der Niveauunterschied zwischen West- und Ostdeutschland ist hier immer noch erkennbar. Die Leerstandsschwerpunkte bei Eigenheimen sind hingegen in beiden Landesteilen gleichermaßen außerhalb der Wachstumszentren zu finden. Dabei sind die Leerstandsanteile niedriger als bei Mehrfamilienhäusern.

Durch Abriss vor allem in Ostdeutschland verringerten sich in den letzten Jahren die Leerstände in Mehrfamilienhäusern. Förderprogramme von Bund und Ländern wie Stadtumbau Ost und kommunale Maßnahmen leisten dabei einen wichtigen Beitrag, um den kostenintensiven Abriss zu ermöglichen. Durch die aktuellen Wandergewinne in boomenden Groß- und Universitätsstädten verringerten sich dort ebenfalls die Leerstände.

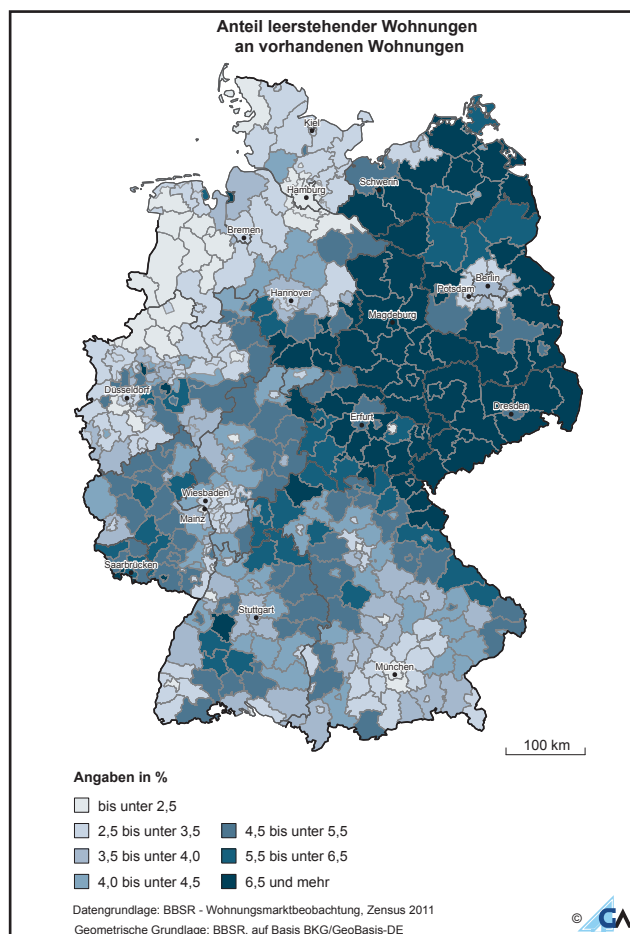


Abb. 6-19: Anteil leerstehender Wohnungen an vorhandenen Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Zensus 2011) in %

Wohnungsleerstände werden künftig wieder zunehmen, vor allem in schrumpfenden ländlichen Räumen und in weiten Teilen Ostdeutschlands. Geschosswohnungen sind davon besonders betroffen. Nach Berechnungen des BBSR muss bis zum Jahr 2030 für ein Sechstel der Kreise von einem sehr hohen Leerstandsrisiko im Mietwohnungsbestand ausgegangen werden, für weitere knapp 20 % von einem hohen Leerstandsrisiko. Für rund 40 % der Kreise wird das Leerstandsrisiko im Mietwohnungsbestand auch in Zukunft kaum oder nicht höher liegen als heute.

Die nachfragegerechte Entwicklung der Wohnungsbestände, die Aktivierung der Eigentümer und die Konzentration auf innenstadtnahe Lagen sind wichtige Strategien zur Vermeidung von qualitätsbedingtem Neubau. Dieser Neubau findet zum Teil in Regionen statt, in denen mehr Wohnungen als nachfragende Haushalte bestehen – die leeren Wohnungen aber nicht den Nachfragewünschen oder –bedürfnissen entsprechen. Damit kommt es dann durch die Parallelität von Neubau und Leerständen zu einer weiteren Verschärfung der Leerstandssituation.

6.4.2 Marktindikatoren für Wirtschaftsimmobilien

Die Märkte für Wirtschaftsimmobilien unterliegen angesichts ihrer großen Bandbreite an Branchen, Nutzungen, Nachfragern und Anbietern, baulichen, planerischen und immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten noch komplexeren Strukturen als die Wohnungsmärkte. Folglich weitet sich das Spektrum an möglichen und relevanten Kenngrößen zur Beurteilung der einzelnen Märkte bei den Wirtschaftsimmobilien erheblich aus.

Über die bereits in Kapitel 6.3, Seite 170 genannten Bezugsgrößen hinaus sind dies in erster Linie Kennziffern, die sich auf spezifische Flächenangaben, Bauvolumina und Mieten oder Kaufpreise beziehen.

Grundsätzlich haben aber auch weichere Indikatoren wie z. B. Konjunkturstimmungen oder Lageattraktivitäten Auswirkungen auf die zu treffenden Entscheidungen und Entwicklungen der Marktbranche.

In der Gesamtschau gilt es immer zu berücksichtigen, dass das Transaktionsgeschehen, also der Handel mit Immobilien, nicht unbedingt gleichläufig mit dem Vermietungsgeschehen, also den Flächenanmietungen von Nutzern ist. Je nach Marktconstellation, Beobachtungszeitpunkt und sachlichen Teilmärkten sind möglicherweise teils gegenläufige Tendenzen und Marktstimmungen beobachtbar, die ggf. zeitversetzt zusammenspielen.

Im Folgenden werden ausgewählte Indikatoren mit einem maßgeblichen Einfluss vor allem auf die Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte näher betrachtet.

Konjunkturstimmung

Die deutsche Wirtschaft zeigt zum Ende des Betrachtungszeitraums 2014 eine insgesamt positive Marktlage, allerdings begleitet von einigen Unsicherheitsfaktoren.

In Anbetracht der guten Arbeitsmarktlage, weiterer Lohnzuwächse, wesentlich zum BIP beitragenden Bauinvestitionszuwächse und weiterhin vorteilhaften Finanzierungsbedingungen aufgrund des Zinstiefs geben die ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen insgesamt sehr günstige Signale an die Immobilienmärkte weiter. Die Wirkungen und Stimmungslagen zeigen sich allerdings in unterschiedlichen Marktsegmenten differenziert. Zu den Unsicherheitsfaktoren bis

hin zu Hemmnissen für das Wirtschaftswachstum zählen vor allem geopolitische Rahmenbedingungen, Währungsunsicherheiten im Euroraum, Arbeitskosten sowie Fachkräftemangel.

Nach den Ergebnissen des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt zeichnen sich in den Wirtschaftsimmobilienmärkten zum Befragungszeitpunkt im Herbst 2014 teils gegenläufige Marktstimmungen ab (**Abb. 6-20**). So laufen die Konjunkturbewertungen im Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt auseinander, nachdem beide Märkte Anfang 2014 einen Aufschwung realisierten.

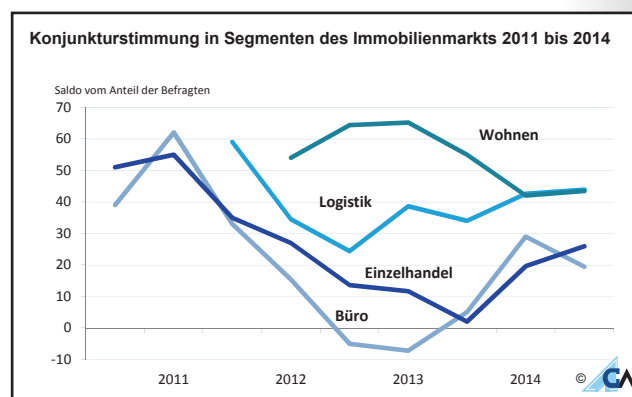


Abb. 6-20: Konjunkturstimmung in Segmenten des Immobilienmarkts 2011 bis 2014*

*Angaben: Stimmungswert (Saldo von % der Befragten für bessere, schlechtere oder gleich gebliebene Konjunkturlage gegenüber dem letzten Halbjahr), Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

Entscheidende Impulse kommen von der Nachfrageseite. Hier erweist sich der private Konsum 2014 als eine wesentliche Stütze der Binnen- nachfrage auf stabil hohem Niveau. Die privaten Konsumausgaben sickern im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit lagespezifisch hohen Erwartungswerten an Nachfrage und Mietentwicklung durch und senden so auch der Immobilienwirtschaft Investitionsanreize. In der nach Lagen differenzierten Betrachtung der Panelergebnisse macht sich am aktuellen Rand nach wie vor eine Angebotsknappheit von Einzelhandelsflächen bei zeitgleich überschießender Nachfrage in den erstklassigen Citylagen bemerkbar.

Flächenbestände

In Anbetracht ihrer Bedeutsamkeit als volkswirtschaftliche Größe ist die statistische Datenlage zum Gebäude- und Flächenbestand von Wirtschaftsimmobiliien in Deutschland unzureichend. Erfasst wird von Seiten der amtlichen Statistik zwar die Neubautätigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden ebenso wie von Handelsgebäuden, jedoch existieren keine amtlichen Datenquellen zur Gesamtanzahl der Immobilien, zum Gesamtbestand der Gebäudeflächen oder zur Struktur der Bestände im gesamten Nichtwohngebäudebereich.

Diese Lücke wird durch die privatwirtschaftlichen Datenquellen von u.a. größeren Maklerhäusern, Banken oder Beratungsunternehmen nur teilweise geschlossen. In erster Linie sind die marktaktiven Flächen in den Schwerpunktregionen relativ gut untersucht, wozu vor allem die sieben größten Investmentzentren (sog. A-Städte) sowie auch größere Großstädte (sog. B-Städte) zählen.

Für die außerhalb dieser Allokationsräume liegenden Städte und Regionen erfordern Datendefizite in der Regel Hochrechnungen und Schätzungen. Aufgrund unterschiedlicher Bezugsjahre und Objektfilter existiert dabei ein breiter Korridor an Schätzwerten.

Der gesamte Büroflächenbestand in Deutschland beläuft sich im Jahr 2012 auf geschätzte 326 Mio. m² Mietfläche (MF-G; Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif) bzw. einem Äquivalent von rund 407 Mio m² Bruttogrundfläche (BGF)¹

¹ Voigtländer, Michael et al., 2013: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 – Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft. In: Zeitschrift für Immobilienökonomie: Sonderausgabe. Wiesbaden, S. 28.

Verkaufsflächen des Einzelhandels

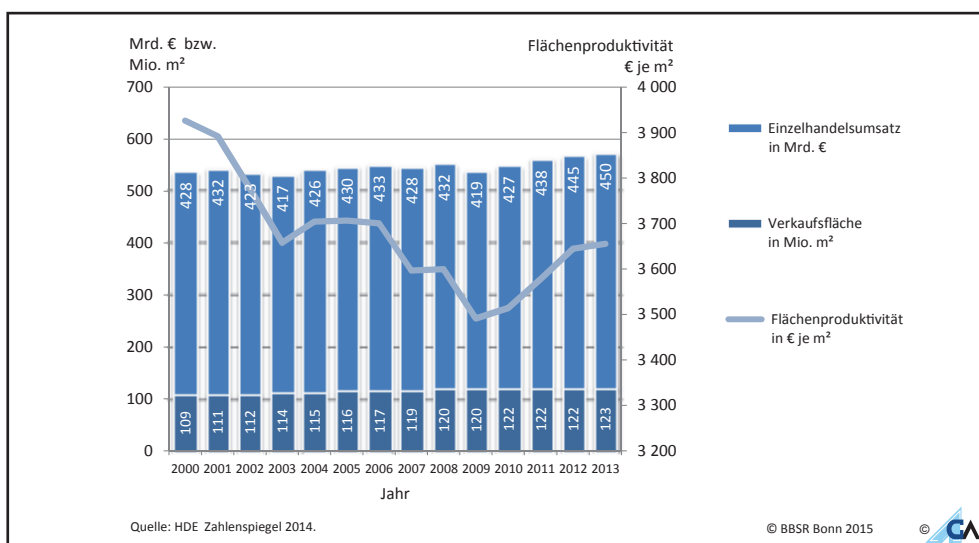
Für 2013 weist die GfK eine Gesamtverkaufsfläche von rund 118 Mio. m² aus, der HDE geht von etwa 123 Mio. m² aus. Im deutschlandweiten Schnitt entfallen auf jeden Einwohner damit etwa 1,46 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche².

Die seit Jahrzehnten steigende Gesamtverkaufsfläche spielt neben dem wachsenden Wettbewerbsdruck und der Konkurrenz für die stationären Betriebsformen durch den Online-Handel eine zentrale Rolle des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel. Seit Beginn der 1990er Jahre konnte der Umsatz im Einzelhandel nicht mit dem expansiven Verkaufsflächenwachstum Schritt halten. Im Ergebnis führte dies zu einer Stagnation der Umsatzentwicklung.

Erstmals seit der Jahrtausendwende erlebte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2012 eine Schrumpfung der Verkaufsfläche (s. **Abb. 6-21**). Gleichzeitig zog der Einzelhandelsumsatz weiter an. In Folge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise ging zuvor ein starker Einbruch voraus. Seit 2010 erholt sich der zuvor abwärts gerichtete Trend der Flächenproduktivität und erreichte zuletzt das gemessene Niveau vor der Immobilienkrise 2007.

Allerdings sind vornehmlich Großinsolvenzen von Handelsbetrieben für diesen statistischen Wert verantwortlich. Vor allem der Abgang von Flächen der Schlecker-Filialen in einer Größenordnung von rund 1,8 Mio. m² konsolidierte 2012

² Handelsverband Deutschland HDE e.V.: HDE-Zahlenspiegel 2014. Berlin: Hahn-Gruppe 2014: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2014/2015. Bergisch-Gladbach. Internet: http://www.cbre.de/de_de/research/capital_markets/capital_markets_content/Hahn_Retail_Real_Estate_Report_Germany_DEU.pdf, 05.02.2015, S. 13



Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung, HDE Zahlenspiegel 2014

Abb. 6-21: Einzelhandelsumsatz und Verkaufsfläche 2000 bis 2013

den Markt. 2013 und 2014 erfolgten ebenfalls größere Flächenabgänge durch die Insolvenz von Praktiker und des Tochterunternehmens Max Bahr mit über 300 Baumärkten.

Durch das Umsatzplus von ca. 1,9 % in 2013 konnte die wieder expandierende Verkaufsfläche dennoch abgefangen werden und so an den positiven Produktivitäts-Trend der letzten Jahre in leicht abgeschwächter Form anknüpfen.

Mit speziellem Blick auf die Shopping-Center stellt sich die Mietflächenentwicklung seit den 1990er Jahren sehr dynamisch dar. Shopping-Center sind „aus einem Guss“ geplante, gebaute und verwaltete Einkaufszentren mit mehreren Einzelhandelseinrichtungen und mindestens 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Insbesondere in der ersten Hälfte der 1990er Jahre wurden großflächige Einkaufszentren vor allem im Außenbereich angesiedelt. In den ostdeutschen Ländern entstanden gerade in der Phase nach der Wiedervereinigung flächenintensive Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten im Außenbereich. Auch in den westlichen Bundesländern folgten die Shopping-Center den Stadt-Umland-Wanderern in den suburbanen Raum.

Seit Mitte der 1990er Jahre ist die Tendenz zu beobachten, dass Shopping-Center vermehrt in Innenstädten angesiedelt werden (Abb. 6-22). Der Trend zu integrierten Standorten hat sich seitdem manifestiert. Investoren orientieren ihre Vorhaben zudem stärker auf die Stadtteile – aber längst nicht im gleichen Ausmaß wie auf die Innenstädte.

Abb. 6-23 veranschaulicht die durchschnittlichen Mietflächen der Shopping-Center im Jahr 2014 nach ihren klassifizierten Standorten. Erwartungsgemäß verfügen innerstädtische Einkauf-

zentren im Schnitt über geringere Mietflächen als die Center auf der grünen Wiese. Die Größenordnungen reichen dabei von durchschnittlich unter 20.350 m² im innerstädtischen Kontext bis knapp 29.000 m² auf der grünen Wiese, bezogen auf Shopping Center, die zwischen 2000 und 2014 eröffnet wurden (Quelle: EHI 2014).

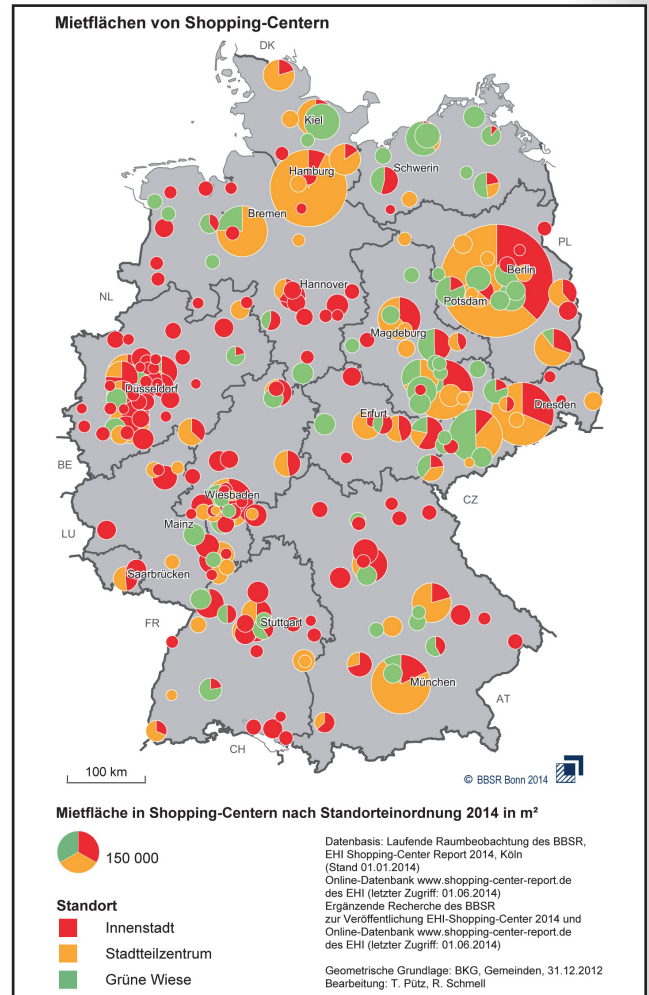
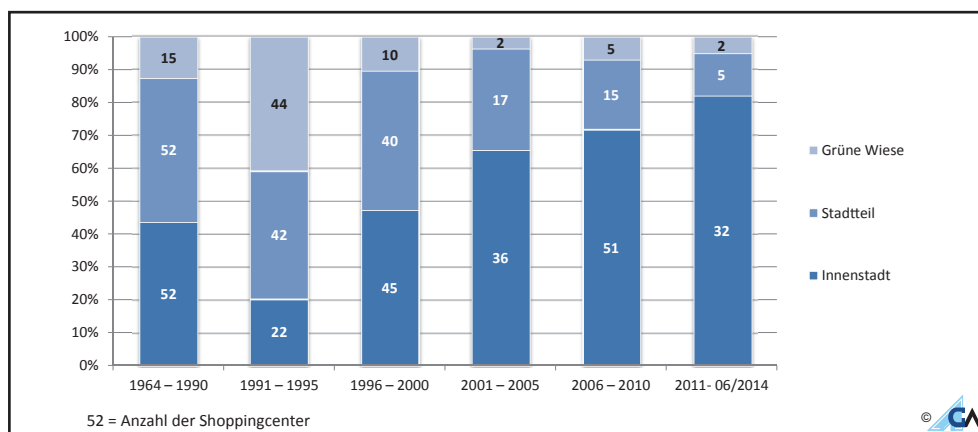


Abb. 6-23: Mietflächen in Shopping Center nach Standorten 2014 (Karte: BBSR)



Datenbasis: Laufende Raumbewachung des BBSR, EHI Shopping Center Report 2014 (Stand: 01/2014), Online-Datenbank www.shopping-center-report.de des EHI (Stand 06/2014)

Abb. 6-22: Anzahl der Shopping-Center nach Standortlage und Eröffnungsjahren, Stand 06/2014

Bautätigkeit

Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden etwa 1.680 neue Büro- und Verwaltungsgebäude pro Jahr mit einer Nutzfläche von durchschnittlich rund 2.300 m² gebaut. Im Segment der Handels- und Lagergebäude gingen dem Markt etwa 7.200 neue Immobilien mit einer Nutzfläche von durchschnittlich rund 8.500 m² zu (Statistisches Bundesamt 2013). Nach Abzug der amtlich gemeldeten Bauabgänge ergibt sich im fünfjährigen Mittel ein Nettosaldo von ca. 840 neuen Büro- und ca. 5.390 neuen Handelsgebäuden pro Jahr.

Im Büromarkt stellt das Jahr 2012 einen Wendepunkt nach mehrjähriger Abwärtsentwicklung dar (**Abb. 6-24**). Gegenüber dem Vorjahr stieg die neu gebaute Nutzfläche 2013 um etwa 24 % auf 2,51 Mio. m² an. Die fertiggestellte Fläche von Handels- und Lagergebäuden gab dagegen nach zwei starken Wachstumswerten 2013 mit einem Minus von 2 % leicht nach und erreichte rund 8,91 Mio. m².

Bürobeschäftigte

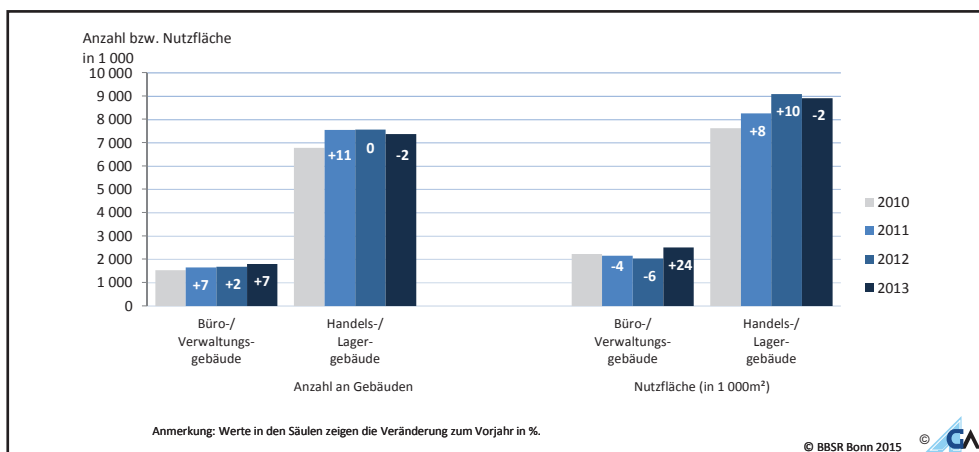
Anzahl und Entwicklung der Bürobeschäftigten werden in der amtlichen Statistik nicht abgebildet. Über auf Berufsgruppen zugeschnittene Quoten werden Hochrechnungen von sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten näherungsweise ermittelt (sog. Dobberstein-Methode). Die Bürobeschäftigten sind ein zentraler Indikator für die Nachfrage nach Büroflächen und damit für Neubauprojektierungen wie auch für Bestandsanpassungen. Auch Mietenveränderungen lassen sich als zeitverzögerte Reaktion des Marktes u. a. auf modifizierte Bürobeschäftigtenzahlen zurückführen.

Die Bürobeschäftigtenzahl selbst wird in erster Linie von der Konjunkturlage beeinflusst. Zuletzt pausete sich die bereits mehrere Jahre andauernde Phase wirtschaftlichen Wachstums und positiven Beschäftigungstrends auf die Nachfrage nach Büroflächen durch.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten überrundete 2011 die Marke von zehn Millionen (**Abb. 6-25**). Mit etwa 10,98 Mio. SV-Bürobeschäftigten wird 2014 ein weiteres Mal ein neuer Höchstwert erreicht. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bürobeschäftigtenquote von 36,4 %. Die Quote gibt den Anteil der Bürobeschäftigten an allen Beschäftigten an. Sie hat sich infolge des Strukturwandels in der Wirtschaft und unserer Arbeitsgesellschaft in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich erhöht.

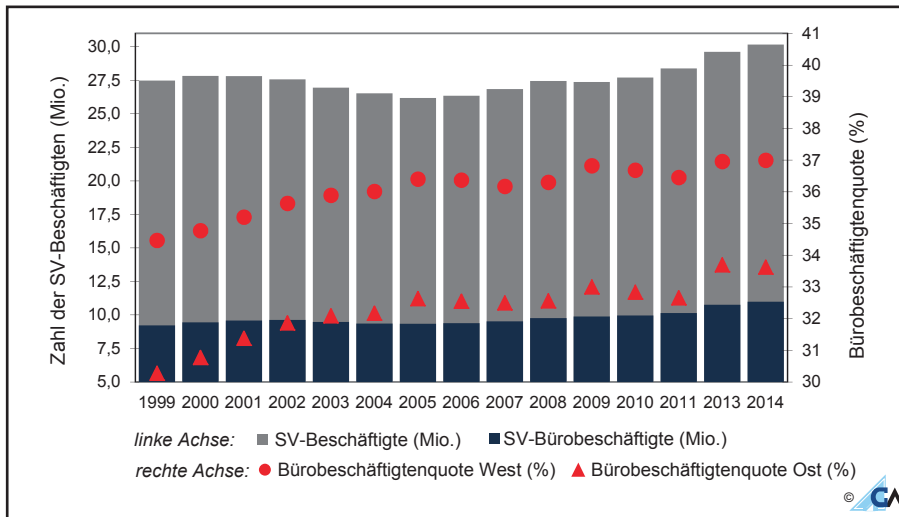
Die Gründe für den Anstieg bzw. die Veränderung der Bürobeschäftigtenquote liegen auch darin, dass bestimmte Wirtschaftsbranchen mit einer hohen Tertiärisierung in der Gesamtwirtschaftsstruktur an Bedeutung gewinnen.

Nach einem Abflachen der Entwicklungskurve in den Jahren 2009 bis 2011 zieht die Bürobeschäftigtenquote seit 2012 wieder merklich an. Wie in **Abb. 6-25** und **Abb. 6-26** zu erkennen ist, liegt die Quote in Ostdeutschland mit zuletzt 33,6 % erheblich unter der westdeutschen Quote von knapp 37%. Ein Grund ist darin zu sehen, dass sich im Osten weniger Agglomerationsräume konzentrieren und entsprechend weniger Arbeitsplätze angesiedelt sind, die hohe Anteile an Bürobeschäftigung aufweisen (wie hochwertige Dienstleistungen, Verwaltungs- und Wissenschaftseinrichtungen).



Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Fachserie 5 Reihe 1 Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen, Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden (Neubau) - Lange Reihen. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Abb. 6-24: Baufertigstellungen Büro- und Handelsgebäude 2010 bis 2013



Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Regionaldaten zur Bürobeschäftigung (empirica-Regionaldatenbank)

Abb. 6-25: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten 1999 bis 2014

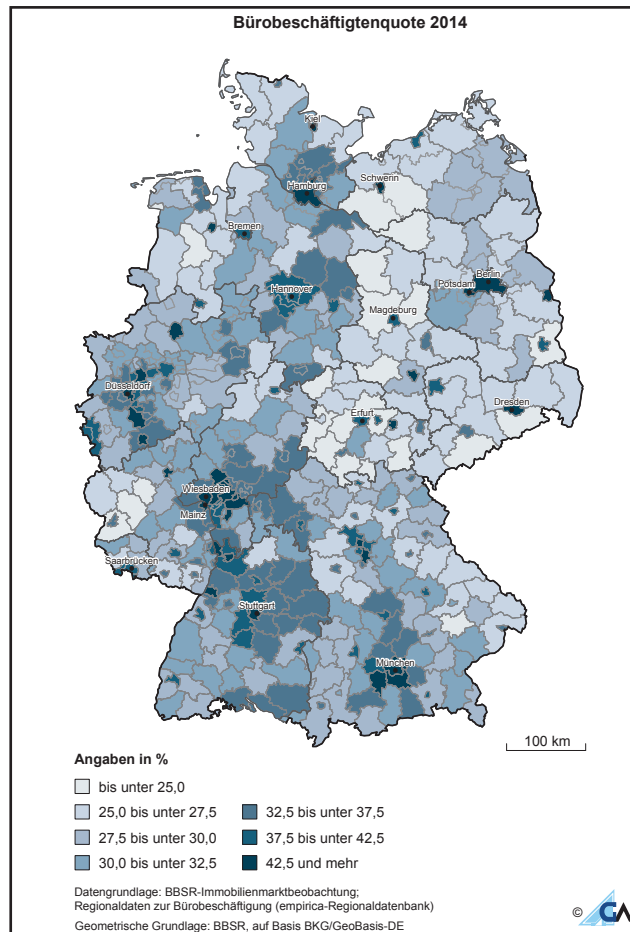


Abb. 6-26: Bürobeschäftigtenquote 2014

7 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland



7.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse

7.1.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte sind grundlegende Übersichten über das Marktgeschehen der bebauten und unbebauten Grundstücke. Sie werden von Gutachterausschüssen regelmäßig für deren Zuständigkeitsbereich herausgegeben. Grundstücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung anhand aktueller Marktdaten und auf der anderen Seite die für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten. Einige Marktberichte vermitteln auch einen Überblick zur Entwicklung von Tendenzen des speziellen Grundstücksmarkts sowie über die Tätigkeit des Gutachterausschusses.

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung des Marktvolumens (Kaufzahlen, Flächen- und Geldumsätze) erfolgt differenziert in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und bebauten Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differenziert; bebaute gewerbliche Grundstücke rücken insbesondere in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen nach rechtlichen Vorgaben für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden (für die Wertermittlung erforderliche Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB). Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in den Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können.

Grundstücksmarktberichte werden in der Regel jährlich erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Regelungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild bei der Erstellung sowie beim Inhalt von Grundstücksmarktberichten (vgl. **Abb. 7-1**). In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen.

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilien-

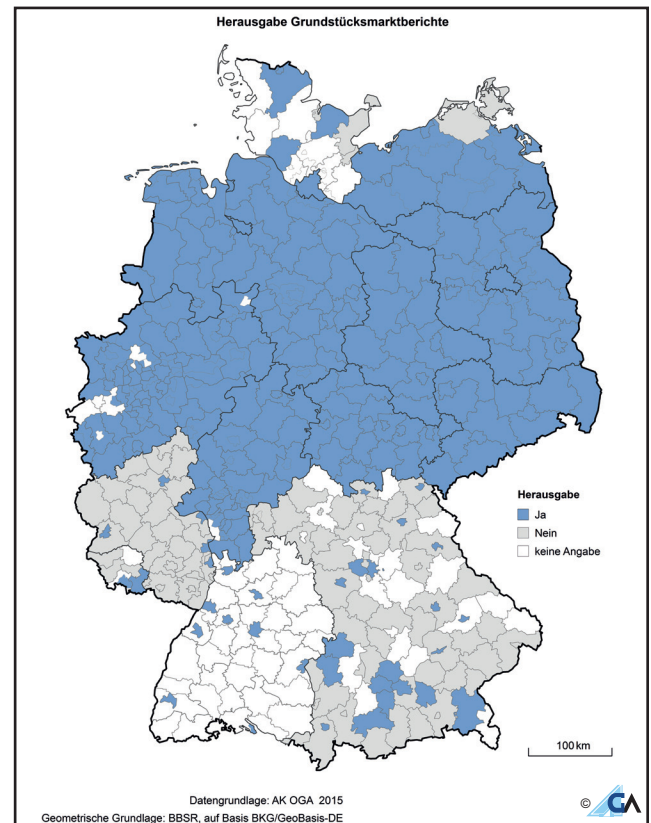


Abb. 7-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2015)

marktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum für 304 Landkreise bzw. kreisfreie Städte Grundstücksmarktberichte herausgegeben. Für 80 Landkreise haben die Gutachterausschüsse keine Angaben gemacht und für 98 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.

Zudem werden Landesgrundstücksmarktberichte von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben. Anders als die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse untersuchen sie das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2015 noch nicht in allen Bundesländern erhältlich (vgl. **Abb. 7-2**).

7.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind als Geldbetrag ausgewiesene und auf einen Quadratmeter des Bodens normierte durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten ausschließlich für den Boden und sollen dessen unterschiedliche Entwicklungszustände berücksichtigen. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und werden so auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmt. Bodenrichtwerte werden entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe.

Bodenrichtwerte sind die einzigen aufgrund tatsächlich anfallender Grundstücksgeschäfte abgeleiteten Orientierungswerte für Bodenpreise und haben insofern große Bedeutung. Sie dienen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts und finden in Verwaltungsverfahren Anwendung. Eine besondere Bedeutung erlangen Bodenrichtwerte neben der Verkehrswertermittlung zunehmend in der steuerlichen Bewertung. Aus diesem Grund sind Bodenrichtwerte für die verschiedenen Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen.

Bodenrichtwerte werden nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke in Richtwertzonen zusammengefasst (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eines (fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes

Bundesland	Landesgrundstücksmarktbericht
Baden-Württemberg	nein
Bayern	nein
Berlin	ja
Brandenburg	ja
Bremen	ja (getrennt für Bremen und Bremerhaven)
Hamburg	ja
Hessen	ja
Mecklenburg-Vorpommern	ja
Niedersachsen	ja
Nordrhein-Westfalen	ja
Rheinland-Pfalz	ja
Saarland	ja
Sachsen	nein
Sachsen-Anhalt	ja
Schleswig-Holstein	nein
Thüringen	ja

Abb. 7-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand: Herbst 2015)



werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (siehe **Abb. 7-3**). Die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte wird durch die Bodenrichtwertrichtlinie vereinheitlicht.

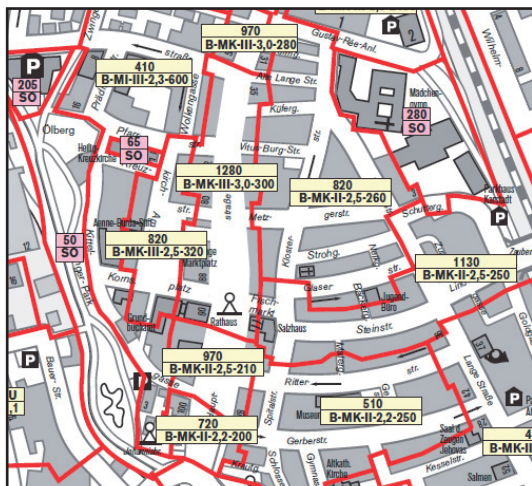


Abb. 7-3: Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2014.

(Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Offenburg)

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten hat mindestens alle zwei Jahre zu erfolgen. Näheres können seit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 die Landesregierungen regeln. Teilweise werden Bodenrichtwerte in einem jährlichen Turnus neu ermittelt (**Abb. 7-4**).

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt standardisiert nach den in der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes vorgegebenen Verfahren.

Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten und die Ansprüche der Nutzer an ihre Qualität sind in der Vergangenheit spürbar gestiegen. Dieser Effekt wird noch zunehmen.

Die in Deutschland anstehende Grundsteuerreform setzt bestimmte bundeseinheitliche Anforderungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Marktdaten, zu denen insbesondere die Bodenrichtwerte zählen werden. Als elementare Grundlage für die Bemessung des Steueranteils des Grund und Bodens müssen die Bodenrichtwerte künftig flächendeckend elektronisch bereitgestellt werden.



Abb. 7-4: Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2014 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen über 500.000 Bodenrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Die Anzahl der Bodenrichtwerte ist im Vergleich zu dem vorangegangenen Berichtszeitraum in etwa konstant geblieben.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2014 wurden durch 361 der an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen; dies entspricht 89,4 % aller teilnehmenden Gutachterausschüsse. Zu beachten ist, dass sich nicht in jedem Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses landwirtschaftliche Flächen befinden. Die Anzahl der Gutachterausschüsse, die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet haben, ist damit leicht um 4,5 % gestiegen.

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte Besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete und bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Große Bedeutung besitzen Besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (**Abb. 7-5**) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. Im Jahr 2014 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen 334 Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.

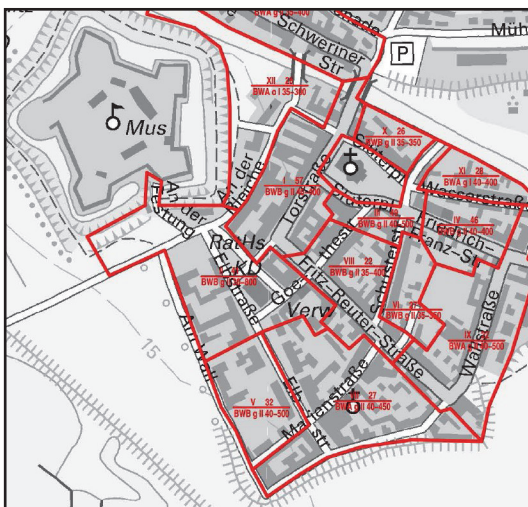


Abb. 7-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebietes Dömitz zum Stichtag: 31.12.2014

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ludwigslust-Parchim / Oberer Gutachterausschuss Mecklenburg-Vorpommern)

Bodenrichtwertinformationssystem BORIS in Deutschland

Das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ist ein online-gestütztes Auskunftportal, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte in grafischer Darstellung digital verfügbar macht. Die einzelnen BORIS-Länderlösungen können als Geodatendienst in unterschiedliche Geodatenportale eingebunden werden und stellen somit einen wichtigen Beitrag innerhalb der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Sie ermöglichen eine raumbezogene Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb. 7-6**).

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Bundesweit, aber oft auch innerhalb eines Landes, war das Datenangebot lange Zeit nicht zwischen verschiedenen Gutachterausschüssen abgestimmt und konnte deshalb nur begrenzt für mehrere Zuständigkeitsbereiche übergreifend genutzt werden. Eine länderübergreifende Harmonisierung für die Führung der Datenbestände der Bodenrichtwerte wurde durch die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten geschaffen und wird in BORIS umgesetzt.

Eine vernetzte Datenabgabe unterschiedlicher, dezentraler Geodatenbestände ist zeitgemäß und nutzerorientiert. Deshalb hat die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) die Schaffung eines solchen Angebots für BORIS vorangetrieben. So werden beispielsweise eine verknüpfte Darstellung der Bodenrichtwerte mit den Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung (präzise Georeferenzierung) durch das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) realisiert und künftig zudem die verschiedenen Länderportale zusammengeführt. Ziel ist es, die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich im Internet beispielsweise über das Portal

www.gutachterausschuesse-online.de

zukunftsorientiert anzubieten sowie bundesweit einheitlich und flächendeckend in amtlicher Qualität (höchste Aktualität und garantierte Kontinuität) für jedermann zur Verfügung zu stellen.

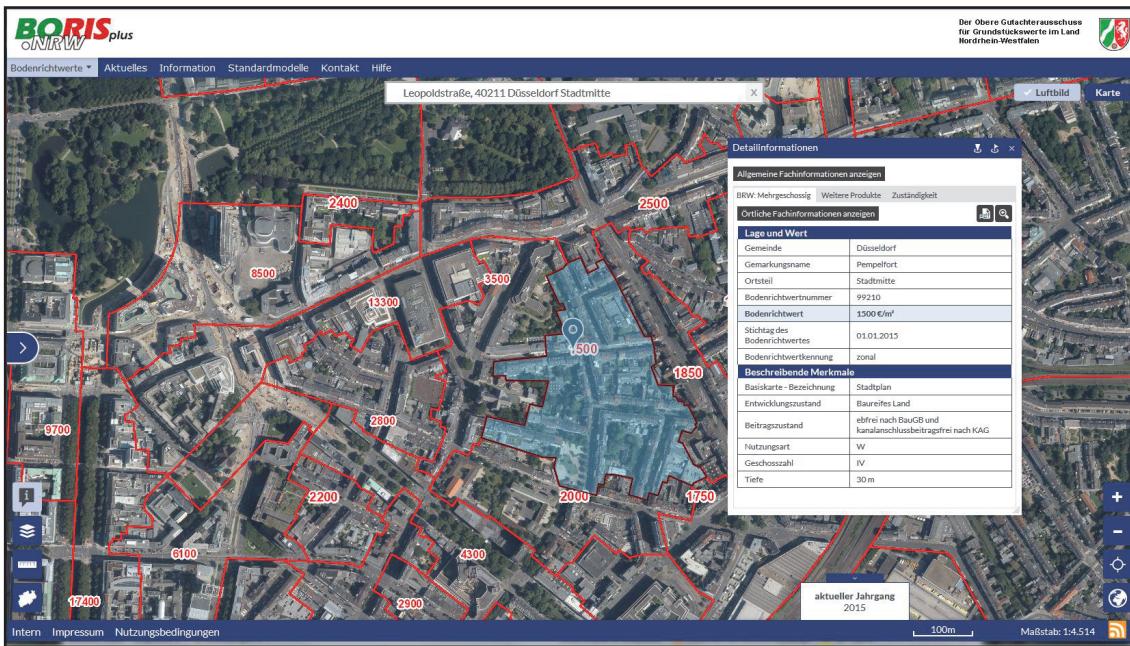


Abb. 7-6: BORIS am Beispiel der Stadt Düsseldorf

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 ermittelt 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

(Gebädefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (vgl. **Abb. 7-7**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebädefaktor). Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Ein objektbezogener Marktwert wird nicht unmittelbar abgebildet.

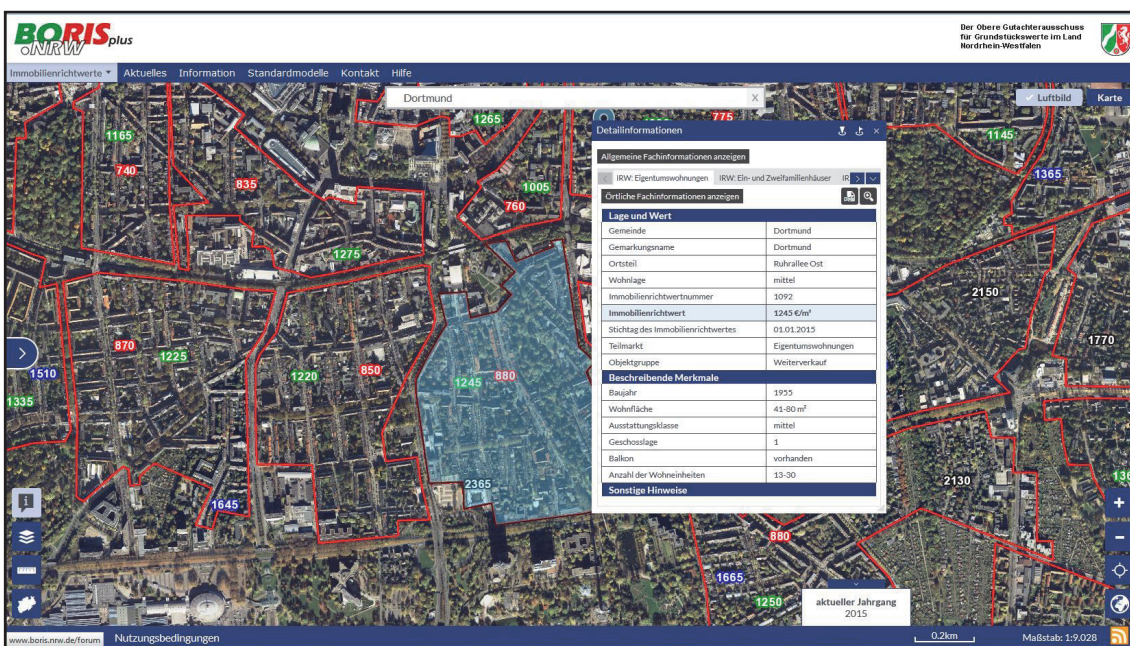


Abb. 7-7: Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund

7.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch und können hiermit die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Diese Mietpreissammlungen dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von Mietspiegeln und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben.

Ein Mietspiegel nach den §§ 558c und 558d BGB ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein und regelmäßig aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über eine entsprechende Mietpreissammlung, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf. Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesammelt, jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse ausgewertet.

Die Sammlung der Mietpreise durch Gutachterausschüsse erfolgt deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelt. Im Jahr 2014 wurden von 196 an der Erstellung dieses Immo-

bilienmarktberichtes 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 Auswertung von Mietpreisen gibt es nicht. Die Erstellung eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB wird künftig dort notwendig sein, wo durch Landesverordnung Gemeinden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurden und entweder eine Kappungsgrenze (für bestehende Mietverhältnisse) oder eine Mietpreisbremse für Neuvermietungen (Mietrechtsnovellierungsgesetz) eingeführt ist. Dies erfordert eine hohe Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen.

Im Jahr 2014 waren 66 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 geringfügig erhöht.

Außerdem erstellen viele Gutachterausschüsse auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Dazu zählen bspw. Angaben zu Renditen oder Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann sehr individuell sein. Sofern sich eine Kaufpreissammlung entsprechend einer Anfrage automatisiert auswerten lässt, können Gutachterausschüsse auf auftragsbezogene Anfragen umgehend reagieren.



7.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

7.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) umfangreiche 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 und nimmt fachliche Wertungen der Ergebnisse vor. Das BBSR liefert insbesondere Marktinformationen für die Fachpolitiken der 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 erarbeitet regelmäßig alle vier Jahre einen umfassenden „Wohn- und Immobilienmarktbericht“. Der Bericht analysiert 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 in 2016 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 Mai dieses Jahres veröffentlichte das BBSR die „Wohnungsmarktprognose 2030“, die die zukünftige Entwicklung

des Wohnimmobilienmarktes - insbesondere des Wohnungsbaubedarfs - 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>

7.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das BMUB erstellt mit Unterstützung des BBSR für die Bundesregierung den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag über die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Der Wohngeld- und Mietenbericht wurde im Herbst 2015 dem Bundestag vorgelegt. Für die Analyse der Miethöhe und Mieterstruktur ist eine umfangreiche Kenntnis des freien Mietmarktes erforderlich. Der Wohngeld- und Mietenbericht untersucht die 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 Berichts werden die Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, die Daten des Statistischen Bundesamtes, die Daten des Maklerverbandes IVD und die Daten des BBSR Wohnungsmarktbeobachtungssystems (IDN Immodaten u.a.) miteinander verknüpft. Der Wohngeld- und Mietenbericht differenziert die Marktmieten in Erst- und Wiedervermietungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen (Kreise und kreisfreie Städte) nach Ausstattung, Bauwerkalter und Stadtgröße. Sozial geförderte Mieten werden unabhängig von der Marktmiete festge-

legt und orientieren sich an Herstellungskosten und Förderbedingungen.

7.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetages gibt seit 1955 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ in der Zeitschrift „Der Städtetag“ heraus. Hauptbestandteil der Untersuchung ist das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt in 63 deutschlandweit verteilten Städten (Immobilienmarkt 2013 in großen deutschen Städten). Der Bericht beschreibt die Entwicklung der innerstädtischen Immobilienmärkte. Die Untersuchung richtet sich vor allem an Entscheidungsträger in den Mitgliedsstädten des Deutschen Städtetags, allerdings werden die Daten ebenso von einer Vielzahl von Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Daten für die Erstellung des Immobilienmarktberichts werden im Zusammenhang mit der Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse und Gutachterausschüsse erhoben. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form. In der Zeitschrift „Der Städtetag“ wird eine gekürzte Version veröffentlicht; eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse ist über den Internetauftritt des Deutschen Städtetags verfügbar.

Daneben gibt es eine zweite Publikation, die sich 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 2014“ als auch der Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ sind jeweils aktuelle Themenschwerpunkte; zurückliegende Berichte sind teilweise über die Suchfunktion zu finden).

7.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang).

Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Auch die Gutachterausschüsse sind Datenlieferanten für das Statistische Bundesamt. Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und anschließend fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung als Metadaten. Anders als das BBSR nimmt das Statistische Bundesamt keine Wertungen vor.

Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland bzw. den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen enthalten wesentliche Angaben zum Grundstücksmarkt. Der Baupreisindex und der Häuserpreisindex besitzen als 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 allgemeinen Öffentlichkeit genutzt. Eine Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen:

<http://www.destatis.de>

8 Kontakt Daten



8.1 Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

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

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

www.gutachterausschuesse-online.de/

Landesportale

Baden-Württemberg

www.gutachterausschuesse-bw.de

Bayern

www.gutachterausschuesse-bayern.de

Berlin

www.berlin.de/gutachterausschuss

Brandenburg

www.gutachterausschuesse-bb.de

Bremen

www.gutachterausschuss.bremen.de

Hamburg

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Hessen

www.gutachterausschuss.hessen.de

www.boris.hessen.de/

Mecklenburg-Vorpommern

www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp

Niedersachsen

www.gag.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

Rheinland-Pfalz

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Saarland

www.saarland.de/zgga.htm

Sachsen

www.boris.sachsen.de

Sachsen-Anhalt

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Schleswig-Holstein

www.gutachterausschuesse-sh.de

Thüringen

www.gutachterausschuss-th.de



8.2 Kontaktdaten

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Internet
Baden-Württemberg	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Abt. 2 – Gutachterausschusswesen Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart Postfach 10 29 62, 70125 Stuttgart	Tel.: 0711 - 959 80 750 Fax: 0711 - 959 80 92 750	grundstueckswertermittlung-bw@lgl.bwl.de www.gutachterausschuesse-bw.de
Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bayern - Geschäftsstelle - Fleischbankgasse 310 84028 Landshut	Tel. 0871 - 88-1350 Fax: 0871 - 88-200-1350	oga-bayern@landshut.de www.gutachterausschuesse-bayern.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 - 9013-5239 Fax: 030 - 90139-5231	gaa@senstadtum.berlin.de www.berlin.de/gutachterausschuss
Brandenburg	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Tel.: 03 35 - 55 82 520 Fax: 03 35 - 55 82 503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.gutachterausschuesse-bb.de
Bremen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 - 3614944 Fax: 0421 - 36189469	gutachterausschuss@geo.bremen.de www.gutachterausschuss.bremen.de
Hamburg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Tel.: 040 - 42826 - 6000 Fax: 040 - 42792 - 6000	gutachterausschuss@gv.hamburg.de www.gutachterausschuss.hamburg.de
Hessen	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611- 535 5575 Fax: 0611 - 327 60 50 85	info.zggh@hvbg.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de www.boris.hessen.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	Tel.: 0385 588-56332 Fax: 0385 588-48256258	wertermittlung@laiv-mv.de www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp
Niedersachsen	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 - 9215-633 Fax: 0441 - 9215-505	oga@lgl.niedersachsen.de www.gag.niedersachsen.de

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail/Internet
Nordrhein-Westfalen	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen c/o Bezirksregierung Düsseldorf Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Tel.: 0211 - 475 2640 Fax: 0211 - 475 2900	oga@brd.nrw.de www.boris.nrw.de
Rheinland-Pfalz	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz - Geschäftsstelle - Von-Kuhl-Straße 49 56070 Koblenz	Tel.: 0261 - 492-366 Fax: 0261 - 492 365	oga.rlp@vermkv.rlp.de www.gutachterausschuesse.rlp.de
Saarland	Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes Kaibelstrasse 4-6 66740 Saarlouis	Tel.: 0681 - 9712 442 Fax: 0681 - 9712 470	zgga@vgl.saarland.de www.saarland.de/zgga.htm
Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen - Olbrichtplatz 3 01099 Dresden	Tel.: 0351 - 82 83 4010 Fax: 0351 - 82 83 6400	servicedesk@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de
Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 – 567 8585 Fax: 0391 – 567 8599	GAA@LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Schleswig-Holstein	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Dezernat 45 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein Broilingstr. 53 b-d 23554 Lübeck	Tel.: 0451 - 30090 123 Fax: 0451 - 30090 149	poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de www.gutachterausschuesse-sh.de
Thüringen	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt	Tel.: 0361 - 3783237 Fax: 0361 - 3783868	gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de www.gutachterausschuss-th.de

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

2 Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

Abb. 2-1:	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand Dezember 2015)	7
Abb. 2-2:	Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen (Stand Dezember 2015)	8
Abb. 2-3:	Beteiligung der Gutachterausschüsse in % der Gebietsfläche	9
Abb. 2-4:	Beteiligung 2013	10
Abb. 2-5:	Beteiligung 2014	10

3 Der Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 3-1:	Struktur der sachlichen Teilmärkte von Immobilien (bis 2. Aggregationsebene)	14
Abb. 3-2:	Bildung von Subkreisen, Bsp. Berlin - Brandenburg	16
Abb. 3-3:	Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt	17
Abb. 3-4:	Geldumsatz in sachlichen Teilmärkten (2014)	18
Abb. 3-5:	Anzahl der Transaktionen und jährliche Veränderungsdaten auf dem Immobilienmarkt	18
Abb. 3-6:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien der sachlichen Teilmärkte (2014)	18
Abb. 3-7:	Anzahl der Transaktionen in den Ländern (2007 - 2014)	19
Abb. 3-8:	Transaktionen nach Regionskategorien (gerundete Werte)	19
Abb. 3-9:	Anzahl der Transaktionen (2014)	20
Abb. 3-10:	Transaktionen von Wohnimmobilien (bebaut und unbebaut, 2014)	21
Abb. 3-11:	Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien (bebaut und unbebaut, 2014)	21
Abb. 3-12:	Transaktionen von Land-, Forst-, Fischereiimmobilien (unbebaut, 2014)	21
Abb. 3-13:	Transaktionen von bebauten Wohnimmobilien	22
Abb. 3-14:	Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien	22
Abb. 3-15:	Transaktionen von Bauplätzen für Wohnimmobilien	22
Abb. 3-16:	Transaktionen von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien	22
Abb. 3-17:	Geldumsatz in den Ländern (2007 - 2014)	23
Abb. 3-18:	Ranking der mittleren jährlichen Veränderungsdaten (seit 2009) im Geldumsatz	23
Abb. 3-19:	Anteil des Geldumsatzes für Immobilienverkäufe an der Kaufkraft	24
Abb. 3-20:	Anteil des Geldumsatzes bei Immobilienverkäufen an der Kaufkraft (2014)	24
Abb. 3-21:	Anteile der Transaktionen von Wohnimmobilien (in % von allen Transaktionen, 2014)	26
Abb. 3-22:	Transaktionen bei Wohnimmobilien (2009 - 2014)	26
Abb. 3-23:	Transaktionen über Wohnimmobilien je 1.000 Einwohner in den Ländern (2009 - 2014)	27
Abb. 3-24:	Anzahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner (2014)	27
Abb. 3-25:	Anzahl der Transaktionen je Tsd. Einwohner (2014) nach Gebietsgruppen	28
Abb. 3-26:	Geldumsatz für Wohnimmobilien (2007 - 2014)	28
Abb. 3-27:	Umsatzanteile der Segmente in der Kategorie Wohnen (2014)	29
Abb. 3-28:	Geldumsatz in der Kategorie Wohnimmobilien in den Ländern (2009 - 2014)	29
Abb. 3-29:	Veränderungsdaten bei dem Geldumsatz seit 2009 in den Ländern	29
Abb. 3-30:	Geldumsatz je Einwohner in den Ländern (2009 - 2014)	30
Abb. 3-31:	Anteil des Geldumsatzes an der Kaufkraft nach Gebietskategorien	30
Abb. 3-32:	Anteil des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien an der Kaufkraft (2014)	31
Abb. 3-33:	Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimbauplätzen in den Ländern (2014)	32
Abb. 3-34:	Anzahl der Transaktionen von Eigenheimbauplätzen (2007 - 2014)	33
Abb. 3-35:	Bauplätze für Eigenheime, Anzahl der Transaktionen in den Ländern (2007 - 2014)	33
Abb. 3-36:	Anteile der Transaktionen von Eigenheimbauplätzen an allen Transaktionen (2014)	34
Abb. 3-37:	Anteil der Transaktionen über Eigenheimbauplätze an der Anzahl bestehender Eigenheime in den Ländern (2014)	34
Abb. 3-38:	Anteil der Transaktionen über Eigenheimbauplätze (2014) am Bestand von Eigenheimen	35
Abb. 3-39:	Geldumsatz für Eigenheimbauplätze (2007 - 2014)	36
Abb. 3-40:	Geldumsatz Eigenheimbauplätze in den Ländern (2007 - 2014)	36
Abb. 3-41:	Mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze seit 2008	37
Abb. 3-42:	Preisentwicklung für Eigenheimbauplätze	37
Abb. 3-43:	Preisentwicklung von Eigenheimbauplätzen nach Bevölkerungsentwicklung	38
Abb. 3-44:	Preisniveau für Eigenheimbauplätze in den Ländern (2014)	38
Abb. 3-45:	Mittlere Preise in Euro/m ² für Eigenheimbauplätze (2014)	39
Abb. 3-46:	Hohe Preise für Eigenheimbauplätze (2014)	39

Abb. 3-47: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigenheimen in den Ländern (2014)	41
Abb. 3-48: Anteile der Transaktionen von Eigenheimen (in % von allen Transaktionen, 2014)	41
Abb. 3-49: Anzahl der Transaktionen von Eigenheimen (2007 - 2014)	42
Abb. 3-50: Investitionsvolumen über den Kauf von Eigenheimen in Mrd. Euro (2007 - 2014)	42
Abb. 3-51: Anteil der Transaktionen von Eigenheimen am Bestand von Eigenheimen (Marktintensität) in den Ländern (2014)	43
Abb. 3-52: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand von Eigenheimen (Marktintensität)	43
Abb. 3-53: Transaktionen über Eigenheime je Tsd. Einwohner in den Ländern (2014)	44
Abb. 3-54: Transaktionen über Eigenheime je Tsd. Einwohner	44
Abb. 3-55: Preisentwicklung von Eigenheimen in großen Großstädten (Index 2007 = 100)	45
Abb. 3-56: Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007	46
Abb. 3-57: Mittleres Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ländern (2014)	46
Abb. 3-58: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2014)	47
Abb. 3-59: Städte und Regionen mit hohen Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2014)	47
Abb. 3-60: Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2009	48
Abb. 3-61: Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Ländern (2014)	48
Abb. 3-62: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2014)	49
Abb. 3-63: Städte und Regionen mit hohen Preisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	49
Abb. 3-64: Anteile des Geldumsatzes an Untersegmenten der Eigentumswohnungen	50
Abb. 3-65: Anteile der Transaktionen an Untersegmenten der Eigentumswohnungen	51
Abb. 3-66: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)	51
Abb. 3-67: Anteile der Transaktionen über Eigentumswohnungen (in % von allen Transaktionen, 2014)	52
Abb. 3-68: Anzahl der Transaktionen über Eigentumswohnungen (2009 - 2014)	52
Abb. 3-69: Anteil der Transaktionen über Wohnungen am Bestand von vermietetem und selbst genutztem Wohnungseigentum in den Ländern (2014)	53
Abb. 3-70: Anteil der Transaktionen 2014 über Eigentumswohnungen am Bestand (Zensus 2011)	53
Abb. 3-71: Investitionsvolumen über Eigentumswohnungen (2007 - 2014)	54
Abb. 3-72: Geldumsatz bei Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)	54
Abb. 3-73: Veränderungsrate bei dem Geldumsatz seit 2009 in den Ländern	55
Abb. 3-74: Anteil des Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen an der Kaufkraft (2014)	55
Abb. 3-75: Mittleres Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen seit 2007	56
Abb. 3-76: Entwicklung des mittleren Preisniveaus bei gebrauchten Eigentumswohnungen	56
Abb. 3-77: Mittleres Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)	57
Abb. 3-78: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2014)	57
Abb. 3-79: Städte und Regionen mit hohen Preisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2014)	57
Abb. 3-80: Mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnungen seit 2007	58
Abb. 3-81: Entwicklung des mittleren Preisniveaus bei neuen Eigentumswohnungen	58
Abb. 3-82: Mittleres Preisniveau für neue klassische Eigentumswohnungen in den Ländern (2014)	59
Abb. 3-83: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2014)	59
Abb. 3-84: Städte und Regionen mit hohen Durchschnittspreisen für neue Eigentumswohnungen (2014)	59
Abb. 3-85: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Mehrfamilienhäusern in den Ländern (2014)	60
Abb. 3-86: Kaufinvestitionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten (2007 - 2014)	61
Abb. 3-87: Transaktionen über Mehrfamilienhäuser (2009 - 2014)	62
Abb. 3-88: Transaktionen über Mehrfamilienhäuser zu vorhandenen Mehrfamilienhäusern (Zensus 2011) in den Ländern (2014)	62
Abb. 3-89: Anteil der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern (2014) an vorhandenen Mehrfamilienhäusern (Zensus 2011)	63
Abb. 3-90: Mehrfamilienhäuser, Anteil der Transaktionen (2014) am Bestand (Zensus 2011)	63
Abb. 3-91: Mittleres Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser seit 2009	64
Abb. 3-92: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser seit 2009	64
Abb. 3-93: Mittleres Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)	65
Abb. 3-94: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)	65

Abb. 3-95: Mittlere Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2014)	66
Abb. 3-96: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für kleine Mehrfamilienhäuser (2014)	66
Abb. 3-97: Preisentwicklung bei kleinen Mehrfamilienhäusern (2009 bis 2014)	66
Abb. 3-98: Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für kleine Mehrfamilienhäuser (2009 bis 2014)	66
Abb. 3-99: Mittleres Preisniveau für große Mehrfamilienhäuser seit 2009	67
Abb. 3-100: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser seit 2009	67
Abb. 3-101: Mittleres Preisniveau für große Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)	67
Abb. 3-102: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser nach Regionen (2014)	68
Abb. 3-103: Mittlere Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2014)	68
Abb. 3-104: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für große Mehrfamilienhäuser (2014)	68
Abb. 3-105: Preisentwicklung bei großen Mehrfamilienhäusern (2009 bis 2014)	69
Abb. 3-106: Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für große Mehrfamilienhäuser (2009 bis 2014)	69
Abb. 3-107: Segmente der Kategorie bebaute Wirtschaftsimmobilien	70
Abb. 3-108: Kaufinvestitionsvolumina für Wirtschaftsimmobilien bestimmter Segmente (2011 - 2014)	71
Abb. 3-109: Anteile der Wirtschaftsimmobilienarten am Kaufinvestitionsvolumen (2014)	71
Abb. 3-110: Investitionsvolumen in Assetklassen der Wirtschaftsimmobilien (in Mrd. Euro, 2014)	72
Abb. 3-111: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Büroimmobilien in den Ländern (2014)	73
Abb. 3-112: Kaufinvestitionsvolumen in Mrd. Euro über Büroimmobilien (2009 bis 2014)	74
Abb. 3-113: Transaktionen über Büroimmobilien (2009 bis 2014)	74
Abb. 3-114: Anzahl der Transaktionen über Büroimmobilien (2014)	75
Abb. 3-115: Anzahl der Transaktionen über Büroimmobilien (2014) je 10 Tsd. Beschäftigte (2013)	75
Abb. 3-116: Transaktionen über Büroimmobilien (2014) und Transaktionen je 10 Tsd. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2013) in den Ländern	76
Abb. 3-117: Transaktionen über Büroimmobilien (2014) je 10 Tsd. Beschäftigte am Arbeitsort (2013)	76
Abb. 3-118: Anzahl der Transaktionen (2014) je 10 Tsd. Beschäftigte nach Regionen (2013)	77
Abb. 3-119: Geldumsatz je Transaktionsfall bei Büroimmobilien seit 2009	78
Abb. 3-120: Entwicklung des Geldumsatzes je Transaktion bei Büroimmobilien (2009 - 2014)	78
Abb. 3-121: Geldumsatz je Transaktionsfall für Büroimmobilien (2013/2014)	79
Abb. 3-122: Büroimmobilien, mittlerer Geldumsatz je Transaktionsfall (Mittelwert aus 2013/2014)	79
Abb. 3-123: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien 2013/2014 nach Bevölkerungsentwicklung	80
Abb. 3-124: Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Büroimmobilien 2013/2014 nach Stadt- und Gemeindetypen	80
Abb. 3-125: Liegenschaftszinssätze für Büroimmobilien in Städten (2014)	81
Abb. 3-126: Geschäftshäuser in der Hamburger City	82
Abb. 3-127: Shopping Center in Berlin Mitte	82
Abb. 3-128: Datenbasis: gemeldete und hochgerechnete Daten für „Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser“ sowie „Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren“	83
Abb. 3-129: Gemeldete Umsatzdaten für Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser sowie Fachmärkte, Fachmarkt- und Shoppingzentren in den Ländern (2013/2014)	84
Abb. 3-130: Beteiligung an Umsatzmeldungen für Geschäftsgebäude, Kauf- und Warenhäuser nach Stadt- und Gemeindetypen sowie Ländergruppen (2014)	85
Abb. 3-131: Transaktionen und Umsätze im Handelsimmobilienmarkt 2011 - 2014	86
Abb. 3-132: Transaktionen und Umsätze von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäuser und Märkten/Zentren (2013 - 2014)	87
Abb. 3-133: Geldumsatz von Handelsimmobilien in den Ländern (2014)	88
Abb. 3-134: Anzahl der Transaktionen von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern (2014)	88
Abb. 3-135: Anzahl der Transaktionen von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren (2014)	88
Abb. 3-136: Geldumsatz von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern (2014)	89
Abb. 3-137: Geldumsatz von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren (2014)	89
Abb. 3-138: Anteil der Transaktionen von Handelsimmobilien an allen Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien in den Ländern (2014)	90
Abb. 3-139: Anteil der Transaktionen von Handelsimmobilien an allen Wirtschaftsimmobilien, bebaut (2014)	90
Abb. 3-140: TOP 10 der höchsten Umsätze von Handelsimmobilien pro Kauffall (2014)	91
Abb. 3-141: Geldumsatz von Handelsimmobilien im Vergleich der Stadttypen	91
Abb. 3-142: Anteil des Geldumsatzes von Geschäftsgebäuden, Kauf- und Warenhäusern an der Kaufkraft (2014)	92

Abb. 3-143: Anteil des Geldumsatzes von Fachmärkten, Fachmarkt- und Shoppingzentren an der Kaufkraft (2014)	92
Abb. 3-144: Verhältnis des Geldumsatzes von Handelsimmobilien zur Kaufkraft und zu Einwohnern (Mittel 2013/2014)	93
Abb. 3-145: Einwohnerbezogener Umsatz von Handelsimmobilien nach Stadt- und Gemeindetypen im Mittel (2013/2014)	94
Abb. 3-146: Durchschnittliche Preise pro Transaktion und Bevölkerungsentwicklung	94
Abb. 3-147: Angaben zur Preisentwicklung von Handelsimmobilien gegenüber Vorjahr (2013/2014)	95
Abb. 3-148: Datenabgabe der Gutachterausschüsse in % bezogen auf die Gebietsfläche in den Ländern (2014)	97
Abb. 3-149: Anteil der veräußerten an den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2014)	97
Abb. 3-150: Anzahl Transaktionen Agrar- und Forstimmobilien (2009 - 2014)	98
Abb. 3-151: Flächenumsatz Agrar- und Forstimmobilien (2009 - 2014)	98
Abb. 3-152: Geldumsatz Agrar- und Forstimmobilien (2009 - 2014)	98
Abb. 3-153: Verteilung der Transaktionen (2014)	99
Abb. 3-154: Verteilung des Flächenumsatzes (2014)	99
Abb. 3-155: Verteilung des Geldumsatzes (2014)	99
Abb. 3-156: Verteilung der Transaktionen auf die Immobilienarten (2014)	100
Abb. 3-157: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Immobilienarten (2014)	100
Abb. 3-158: Verteilung des Geldumsatzes auf die Immobilienarten (2014)	100
Abb. 3-159: Preisentwicklung von reinem Agrarland in Deutschland ab 2000	101
Abb. 3-160: Preisentwicklung von reinem Agrarland nach geografischen Ländergruppen seit 2006	101
Abb. 3-161: Umsätze für Ackerland in den Ländern (2014)	102
Abb. 3-162: Anzahl der Kauffälle für Ackerland (2011 - 2014)	103
Abb. 3-163: Flächenumsatz für Ackerland (2011 - 2014)	103
Abb. 3-164: Geldumsatz für Ackerland (2011 - 2014)	103
Abb. 3-165: Preisspannen für Ackerland (2014)	104
Abb. 3-166: Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen (2014)	105
Abb. 3-167: Umsätze für Grünland in den Ländern (2014)	106
Abb. 3-168: Anzahl der Kauffälle für Grünland (2011 - 2014)	107
Abb. 3-169: Flächenumsatz für Grünland (2011 - 2014)	107
Abb. 3-170: Geldumsatz für Grünland (2011 - 2014)	107
Abb. 3-171: Preisspannen für Grünland (2014)	108
Abb. 3-172: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen (2014)	109
Abb. 3-173: Umsätze für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) in den Ländern (2014)	110
Abb. 3-174: Anzahl der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2011 - 2014)	111
Abb. 3-175: Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2011 - 2014)	111
Abb. 3-176: Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestand) (2011 - 2014)	111
Abb. 3-177: Preisspannen für Forstflächen (ohne Bestand, 2014)	112
Abb. 3-178: Durchschnittliche Kaufpreise für Forstflächen (ohne Bestand) (2014)	113
Abb. 3-179: Umsätze für sonstige Agrarflächen in den Ländern (2014)	114
Abb. 3-180: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen (2014)	115
4 Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten	
Abb. 4-1: Gebiete Metropolregion Hamburg	118
Abb. 4-2: Räumliche Gliederung der Metropolregion Hamburg	119
Abb. 4-3: Fläche und Bevölkerung	119
Abb. 4-4: Gebäude- und Wohnungsbestand	120
Abb. 4-5: Anzahl der Transaktionen (2014)	120
Abb. 4-6: Geldumsatz (2014)	120
Abb. 4-7: Bauplätze für Eigenheime (2014)	121
Abb. 4-8: Ein-/Zweifamilienhäuser (2014)	121
Abb. 4-9: Eigentumswohnungen (2014)	121
Abb. 4-10: Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2014)	122
Abb. 4-11: Mehrfamilienhäuser (2014)	122
Abb. 4-12: Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien (2014)	122
Abb. 4-13: Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolraum	123
Abb. 4-14: Berliner Umland	123
Abb. 4-15: Anzahl der Transaktionen (2014)	124

Abb. 4-16: Geldumsatz (2014)	124
Abb. 4-17: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro	125
Abb. 4-18: Ruhrgebiet	126
Abb. 4-19: Transaktionen (2014)	127
Abb. 4-20: Geldumsatz (2014)	127
Abb. 4-21: Stadt- und Gemeindetyp nach BBSR	128
Abb. 4-22: Marktanteile nach Siedlungstypen (2014)	128
Abb. 4-23: Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (2013/2014)	129
Abb. 4-24: Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (2013/2014)	129
Abb. 4-25: Durchschnittliches Preisniveau von gebrauchten Einfamilienhäusern (2009 - 2014)	130
Abb. 4-26: Durchschnittliches Preisniveau von gebrauchten Einfamilienhäusern (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)	130
Abb. 4-27: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)	130
Abb. 4-28: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)	131
Abb. 4-29: Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²)	131
Abb. 4-30: Durchschnittliches Preisniveau von von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2013/2014; differenziert nach Siedlungstypen)	131
Abb. 4-31: Untersuchungsregion Rheinschiene	132
Abb. 4-32: Stadt- und Gemeindetyp nach BBSR	133
Abb. 4-33: Transaktionen (2014)	133
Abb. 4-34: Geldumsatz (2014)	134
Abb. 4-35: Preisniveau von Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (2013/2014)	134
Abb. 4-36: Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (2013/2014)	134
Abb. 4-37: Durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern (2009 - 2014)	135
Abb. 4-38: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)	135
Abb. 4-39: Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2009 - 2014)	136
Abb. 4-40: Übersicht Rhein-Main-Gebiet	137
Abb. 4-41: Investitions- und Transaktionszahlen (2009 - 2014)	137
Abb. 4-42: Transaktionen (2014)	138
Abb. 4-43: Geldumsatz (2014)	138
Abb. 4-44: Preisniveau für Eigenheimbauplätze (2014)	139
Abb. 4-45: Preisniveau von Bauplätzen für Wirtschaftsimmobilien (2014)	139
Abb. 4-46: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von freistehenden Einfamilienhäusern (2009 - 2014)	140
Abb. 4-47: Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Einfamilienhäusern (2014)	140
Abb. 4-48: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2009 - 2014)	140
Abb. 4-49: Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (2014)	140
Abb. 4-50: Durchschnittliches Preisniveau von Apartments (Wohnfläche < 45 m ²) (2014)	141
Abb. 4-51: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von Apartments (2009 - 2014)	141
Abb. 4-52: Durchschnittliches Preisniveau von klassischen Eigentumswohnungen (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²) (2014)	141
Abb. 4-53: Durchschnittliche Wohnflächenpreise von klassischen Eigentumswohnungen (2009 - 2014)	141

5 Zur Wertermittlung erforderliche Daten

Abb. 5-1: Durchschnittliche Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (2007 - 2014)	146
Abb. 5-2: Sachwertfaktoren (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)	147
Abb. 5-3: Sachwertfaktoren (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)	147
Abb. 5-4: Mittlere Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Ländern (2014)	147

Abb. 5-5:	Zusammenhang zwischen Bodenrichtwert und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)	148
Abb. 5-6:	Zusammenhang zwischen Bodenrichtwert und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)	148
Abb. 5-7:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)	149
Abb. 5-8:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)	149
Abb. 5-9:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)	150
Abb. 5-10:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Sachwertfaktor (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)	150
Abb. 5-11:	Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (freist. Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)	151
Abb. 5-12:	Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Baujahresklasse (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)	151
Abb. 5-13:	Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Preis pro m ² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2014)	152
Abb. 5-14:	Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Preis pro m ² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 2014)	152
Abb. 5-15:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)	154
Abb. 5-16:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)	154
Abb. 5-17:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)	155
Abb. 5-18:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)	155
Abb. 5-19:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)	156
Abb. 5-20:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Liegenschaftszinssatz (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)	156
Abb. 5-21:	Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor (kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten, 2013/2014)	157
Abb. 5-22:	zwischen Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor (große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohneinheiten, 2013/2014)	157
Abb. 5-23:	Zusammenhang zwischen Rothertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz (große und kleine Mehrfamilienhäuser, 2013/2014)	157
Abb. 5-24:	Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Rothertragsfaktor für große und kleine Mehrfamilienhäuser, 2013/2014	158
Abb. 5-25:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (Büro- und Verwaltungsgebäude in Ib-Lage, 2013/2014)	158
Abb. 5-26:	Zusammenhang zwischen Bodenwert und Rothertragsfaktor (große und kleine Mehrfamilienhäuser)	159
Abb. 5-27:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Rothertragsfaktor (große und kleine Mehrfamilienhäuser)	160
Abb. 5-28:	Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Rothertragsfaktor (große und kleine Mehrfamilienhäuser)	160
Abb. 5-29:	Zusammenhang zwischen Bodenrichtwert und Rothertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude in mittlerer Lage	161
6 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland		
Abb. 6-1:	Siedlungsstrukturelle Kreistypen	167
Abb. 6-2:	Stadttypen für den vorliegenden Bericht	168
Abb. 6-3:	Ländergruppen	169
Abb. 6-4:	Ländergruppen mit Bevölkerungs- und Gebietsflächenanteilen	169
Abb. 6-5:	Veränderung der Bevölkerungszahl nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (2000 - 2014)	171
Abb. 6-6:	Regionale Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2007 nach 2013 (Subkreisebene)	171

Abb. 6-7:	Entwicklungstypen nach jährlicher mittlerer Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2013	172
Abb. 6-8:	Bevölkerungszunahme und –abnahme nach Zeitabschnitten 2007 bis 2013	173
Abb. 6-9:	Verteilung der Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen 2013	174
Abb. 6-10:	Haushaltszahl und –struktur in Deutschland (2011 bis 2014)	175
Abb. 6-11:	Kaufkraftindex 2013	176
Abb. 6-12:	Wohnungsbestände nach Baualtersklassen 2011 (Karte BBSR)	177
Abb. 6-13:	Eigentümerstrukturen der Mietwohnungsmärkte in den Ländern 2011	179
Abb. 6-14:	Baugenehmigungen von Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2000 bis 2014	179
Abb. 6-15:	Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr (2011 bis 2013) je Tsd. Einwohner (2012)	180
Abb. 6-16:	Angebotsmietenniveau (Erst- und Wiedervermietungen) für Wohnungen 2014 in Euro/m ² Wohnfläche	181
Abb. 6-17:	Veränderung des Angebotsmietenniveaus von 2013 nach 2014	181
Abb. 6-18:	Entwicklung der Angebotsmieten nach Stadt- und Kreistypen 2004 bis 2014	181
Abb. 6-19:	Anteil leerstehender Wohnungen an vorhandenen Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Zensus 2011) in %	182
Abb. 6-20:	Konjunkturstimmung in Segmenten des Immobilienmarkts 2011 bis 2014*	183
Abb. 6-21:	Einzelhandelsumsatz und Verkaufsfläche 2000 bis 2013	184
Abb. 6-22:	Anzahl der Shopping-Center nach Standortlage und Eröffnungsjahren, Stand 06/2014	185
Abb. 6-23:	Mietflächen in Shopping Centern nach Standorten 2014 (Karte: BBSR)	185
Abb. 6-24:	Baufertigstellungen Büro- und Handelsgebäude 2010 bis 2013	186
Abb. 6-25:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten 1999 bis 2014	187
Abb. 6-26:	Bürobeschäftigtenquote 2014	187

7 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 7-1:	Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2015)	190
Abb. 7-2:	Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand: Herbst 2015)	191
Abb. 7-3:	Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2014.	192
Abb. 7-4:	Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern	192
Abb. 7-5:	Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebietes Dömitz zum Stichtag: 31.12.2014	193
Abb. 7-6:	BORIS am Beispiel der Stadt Düsseldorf	194
Abb. 7-7:	Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund	194

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.fotolia.com, AK OGA

Titelseite	business chart © Corgarashu
Titelseite	Haus © Wolfgang Reiss
Titelseite	Wohnhaus, Hausfassade, Mietwohnungen, Deutschland © PANORAMO
Titelseite	On Air © hans klein
Seite II	Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit © Bundesregierung/Sandra Steins 05.02.2015
Seite 14	Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 17	Financial charts with house, real estate analysis © Kheng Guan Toh
Seite 25	Haus © Wolfgang Reiss
Seite 70	moderne Wohnung - Haus © Tiberius Gracchus
Seite 96	Landschaft, Landwirtschaft, Bodenkultur, Agrarland © mahey
Seite 118	hamburg skyline © flashpics
Seite 123	berlin skyline spree © flashpics
Seite 126	DORTMUND - Stadtpanorama © ErnstPieber
Seite 132	Düsseldorf Medienhafen © davis
Seite 137	Frankfurt © Dream-Emotion
Seite 144	Graphs of financial analysis - Isolated © Dreaming Andy
Seite 146	Einfamilienhaus © JSB
Seite 153	Business © Bilderbaron
Seite 159	cubus © carsten jacobs
Seite 162	Wirtschaft Deutschland © SyB
Seite 164	Deutschland mit den Bundesländer © Sven Knie
Seite 165	Reichstag Bundestag © polybianer
Seite 170	Familienglueck © Udo Kroener
Seite 177	Mehrfamilienhaus © Thomas Bublak
Seite 190	Working late © Zsolt Nyulaszi
Seite 196	Pages of a book © Valery Potapova
Seite 200	Internet © Julien Eichinger
Seite 201	Rolodex 4 © Orlando Florin Rosu

10 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 978-3-00-051642-9