

Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

für den Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2010

Herausgeber

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Urheber

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

Redaktion und Vertrieb

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

Telefon: 0441 / 9215-633

Telefax: 0441 / 9215-505

E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Hinweis: Dieser Bericht steht auch als Downloadversion zur Verfügung.

Preis

90 €

Druck

LGLN, Landesvermessung und Geobasisinformation, Hannover 2012

ISBN 978-3-00-037029-8

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





Während in anderen Ländern Verwerfungen auf den Immobilienmärkten zu Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten geführt haben, hat sich der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Deutschland als wesentlicher Stabilitätsanker erwiesen. Zu verdanken ist dies vor allem den hierzulande verlässlichen Rahmenbedingungen – gerade bei der Kreditfinanzierung. Derzeit gewinnen Immobilien nicht zuletzt deshalb eine neue Attraktivität für Anleger. Angesichts der anhaltenden Vertrauenskrise auf den internationalen Märkten steigt der Wunsch nach verlässlichen Anlageformen.

Investitionsbereitschaft – von in- wie ausländischen Investoren – setzt immer auch funktionierende Märkte voraus. Funktionierende Märkte wiederum brauchen ein transparentes Marktgeschehen. Der „Immobilienmarktbericht Deutschland“ hat sich zum Ziel gesetzt, genau diese Transparenz weiter zu verbessern. Der nach 2009 zum zweiten Mal erschienene Bericht weist für den Immobilienmarkt bundesweit deutlich wachsende Umsätze und tendenziell leicht steigende Preise nach und bestätigt den zunehmenden Trend zur Immobilie als Kapitalanlage. Darüber hinaus analysiert er die Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern sowie regionalen Teilmärkten wie zum Beispiel im Rhein-Main-Gebiet oder der Metropolregion Ruhr.

Da nicht für alle Regionen Deutschlands verwertbare Daten zur Verfügung stehen, beinhaltet der „Immobilienmarktbericht Deutschland 2011“ weiterhin „weiße Flecken“. Allerdings werden wir künftig von einer immer breiteren Datengrundla-

ge profitieren: Alle Bundesländer sind seit Mitte 2009 gesetzlich dazu verpflichtet, Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Stellen einzurichten, die insbesondere überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens erstellen.

Besonders würdigen möchte ich, dass der „Immobilienmarktbericht Deutschland 2011“ das Ergebnis einer freiwilligen Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer ist. Mein herzlicher Dank gilt all jenen, die zum Gelingen dieses Berichtes beigetragen haben. Dieses Engagement gilt es fortzusetzen, denn der „Immobilienmarktbericht Deutschland“ ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu mehr Markttransparenz in Deutschland!

Dr. Peter Ramsauer MdB

Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Autorenverzeichnis



Am Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligte Autoren

Autor / Autorin

Peter Ache
Harry Bönisch
Ernst Dautert
René Gudat
Alfred Heger
Rainer Höhn
Volker Junge
Matthias Kredt
Reinhard Krumbholz
Jürgen Kuse
Peter Kutschke
Reiner Rössler
Hans-Wolfgang Schaar
Andreas Schöndube
Alexander Schürt
Hans-Peter Strotkamp
Matthias Waltersbacher
Klaus-Peter Weis

Bundesland / Institution

Niedersachsen
Sachsen
Bremen
Niedersachsen
Thüringen
Nordrhein-Westfalen
Hamburg
Sachsen
Niedersachsen
Brandenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Berlin
Deutscher Städtetag
Sachsen-Anhalt
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Rheinland-Pfalz
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Hessen

Redaktion

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
LGLN, RD Oldenburg

Marktanalysen:

Peter Ache
Holger Benecke
Peter Diekhöfer
Tino Koch
Michael Schraad

Redaktionelle Bearbeitung:

Holger Benecke
Peter Diekhöfer
Reinhard Krumbholz
Raika Ost
Michael Schraad
Antje Tormanski
Ernst Weich

Internetpräsentation:

Michael Schraad



Inhaltsverzeichnis

1 Zielsetzung	1
2 Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse	5
2.1 Ziele und Organisation	6
2.2 Befragung der Gutachterausschüsse zu Immobilienmarktdaten 2009/ 2010	7
2.3 Beschreibung der erhobenen Daten	9
2.4 Hinweise und Ausblick	10
3 Bundesrepublik Deutschland	11
3.1 Allgemein	12
3.1.1 Gründung und Aufbau	13
3.1.2 Geografie und Klima	14
3.2 Strukturdaten	15
3.2.1 Bevölkerung und Demografie	15
3.2.2 Verkehr	17
3.2.3 Arbeitsmarkt	18
3.2.4 Siedlungsstrukturelle Prägungen	18
3.2.5 Land- und Forstwirtschaft	18
3.3 Wirtschaftsindikatoren	20
3.3.1 Finanzwirtschaft	20
3.3.2 Außenhandel	21
3.3.3 Verbraucherpreisindex	22
3.3.4 Dienstleistungen	22
3.3.5 Tourismus	23
3.4 Stellenwert und Besonderheiten des Immobilienmarktes	25
3.4.1 Allgemeine Besonderheiten von Immobilien	25
3.4.2 Die deutschen Wohnimmobilienmärkte: Gegenwart und Zukunft	29
3.5 Bauen und Wohnen	37
3.5.1 Baugenehmigungen	37
3.5.2 Baupreisindex	39
3.5.3 Mieten für Wohnen und Gewerbe	39
4 Immobilienmarkt in Deutschland	43
4.1 Übersicht	44
4.1.1 Datenlage	44
4.1.2 Beschreibung des Immobilienmarktes Deutschland 2007 bis 2010 – Überblick –	50
4.1.3 Gesamtumsätze – auch auf den Teilmärkten	51
4.1.4 Schwerpunkte der Transaktionen	65
4.1.5 Extremwerte in Deutschland	75
4.2 Immobilienmärkte in den Bundesländern	78
4.2.1 Berlin	79
4.2.2 Brandenburg	87
4.2.3 Bremen	92
4.2.4 Hamburg	94
4.2.5 Hessen	96
4.2.6 Mecklenburg-Vorpommern	102
4.2.7 Niedersachsen	104
4.2.8 Nordrhein-Westfalen	113
4.2.9 Rheinland-Pfalz	118
4.2.10 Saarland	124
4.2.11 Sachsen	128
4.2.12 Sachsen-Anhalt	136
4.2.13 Thüringen	141
4.3 Überregionale Teilmärkte	146
4.3.1 Teilmarkt - Rhein-Main-Gebiet -	146
4.3.2 Teilmarkt - Küstenregionen in Deutschland -	152
4.3.3 Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	163
4.3.4 Teilmarkt - Metropole Ruhr -	166
4.3.5 Teilmarkt - Köln - Düsseldorf - Bonn - (K- D - BN)	170

4.3.6	Teilmarkt Grenzregionen zu Nachbarstaaten	174
4.4	Wohnimmobilien in großen deutschen Städten	185
4.4.1	Einleitung	186
4.4.2	Marktanteile	186
4.4.3	Wohnungseigentum	186
4.4.4	Kennzahlen	187
4.4.5	Geldumsätze	188
4.4.6	Preisentwicklung	190
4.4.7	Höhe der Baulandpreise	191
4.4.8	Preise für bebaute Immobilien	191
4.4.9	Wohnflächen	193
4.4.10	Schlussbemerkung	193
5	Entwicklung auf den Teilmärkten	195
5.1	Individuell genutzte Wohnimmobilien	196
5.1.1	Allgemeines	196
5.1.2	Bauplätze für Eigenheime	202
5.1.3	Eigenheime	208
5.1.4	Wohnungen	219
5.2	Renditeobjekte und gewerbliche Immobilien	230
5.2.1	Allgemein	230
5.2.2	Unbebaute Grundstücke	231
5.2.3	Bebaute Grundstücke	239
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	245
5.3.1	Allgemeines	245
5.3.2	Ackerland	247
5.3.3	Grünland	251
5.3.4	Forstwirtschaftliche Flächen	256
6	Zur Wertermittlung erforderliche Daten	261
6.1	Grundsätze zur Ableitung der erforderlichen Daten	262
6.2	Vorhandene Daten in Deutschland	264
6.2.1	Liegenschaftszinssätze	266
6.2.2	Rohertragsfaktoren	273
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	281
6.2.4	Sachwertfaktoren	291
6.2.5	Indexreihen	297
7	Vorhandene Immobilienmarktinformationen	303
7.1	Gutachterausschüsse	304
7.1.1	Organisation	304
7.1.2	Veröffentlichungen	306
7.2	Weitere amtliche Veröffentlichungen	311
7.2.1	Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes	311
7.2.2	Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung	311
7.2.3	Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	312
7.2.4	Informationen des Deutschen Städtetages	312
7.3	Immobilienwirtschaft	313
7.3.1	Allgemeines	313
7.3.2	Veröffentlichungen	313
8	Gutachterausschüsse in Deutschland	317
8.1	Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	318
8.2	Kontaktadressen der Gutachterausschüsse	320
9	Abbildungsverzeichnis	335
10	Abkürzungsverzeichnis	347

Wussten Sie schon, dass ...

- ... es in den westlichen Bundesländern seit über 50 Jahren, in den östlichen Bundesländern seit über 20 Jahren Gutachterausschüsse gibt?
- ... die meisten Immobilienverkäufe in den Küstenregionen erfolgten?
- ... der teuerste Bauplatz in München an der Kaufingerstraße mit einem Preis von rd. 60.000 €/m² liegt?
- ... im Landkreis Görlitz das preiswerteste Wohnbauland in Deutschland mit 1 €/m² gehandelt wird?
- ... die meisten Bauplätze für individuellen Wohnungsbau in den Bundesländern Brandenburg und Rheinland-Pfalz verkauft wurden?
- ... in Deutschland in 2010 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 3.500 km² veräußert wurden - soviel wie die Fläche Berlins und des Saarlandes zusammen?
- ... das teuerste Apartment in Hamburg im Jahr 2010 mit fast 16.700 €/m² Wohnfläche gehandelt wurde?
- ... man im Landkreis Ostvorpommern bereits für 8 ct/m² Grünlandflächen kaufen kann?
- ... ein durchschnittliches Baugrundstück für Reihenhäuser/Doppelhaushälften ca. 390 m² groß ist?
- ... das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland rd. 10 Billionen € beträgt?
- ... sich ein Mehrfamilienhaus in 2010 durchschnittlich mit 6,2 % verzinst hat?
- ... in 2010 in Deutschland fast 250.000 Eigentumswohnungen für rd. 33,5 Mrd. € verkauft worden sind?



1 Zielsetzung

Zielsetzung

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

Alle diese Unternehmen benötigen für ihre Arbeit grundlegende Marktinformationen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist ein weiterer Schritt auf dem Weg, die bundesweite Markttransparenz zu verbessern. Zu diesem Zweck werden Landesdaten zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt aggregiert. Für die Immobilienwirtschaft soll der Immobilienmarktbericht Deutschland mit seinen vielfältigen Analysen der Märkte eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen der Jahre 2009 und 2010, teilweise auch die der Jahre 2007 - 2010 analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

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

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

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

2 Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse



2.1 Ziele und Organisation

Rechtsgrundlage und Anforderungen der amtlichen Wertermittlung

Das Gutachterausschusswesen in Deutschland hat seine allgemeine Rechtsgrundlage in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Die weitere Ausgestaltung dieser Rechtsnorm, wie z. B. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse, die Einrichtung sowie die Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, obliegt den Bundesländern.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leiten auf der Grundlage von Kaufverträgen Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktdaten ab. Diese leisten einen Beitrag zur Markttransparenz eines Landes und sind Grundlage für Standort- und Investitionsentscheidungen. Immobilienmarktdaten werden von Privatpersonen,

Verwaltungen und Wirtschaftsunternehmen für vielfältige Entscheidungen im Zusammenhang mit Immobilien benötigt. Mit ihrer Veröffentlichung tragen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wesentlich zur Grundstücksmarkttransparenz bei.

Nach § 198 i. V. m. § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind durch die Länder – mit Ausnahme der Stadtstaaten - Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden. Diese haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Dieser Verpflichtung kommen die Länder insbesondere durch Landesgrundstücksmarktberichte nach.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Gutachterausschüsse in Deutschland wie folgt strukturiert (**Abb. 2-1**):

	Anzahl der Gutachterausschüsse *)	Anzahl der Haushalte **) je Gutachterausschuss (gerundet)	Oberer Gutachterausschuss (OGA) oder zentrale Stelle (ZGGA)
Baden-Württemberg	1.008	5.000	
Bayern	96	63.000	ggf. 2012 OGA
Berlin	1	1.991.000	-
Brandenburg	17	74.000	OGA
Bremen	2	181.000	-
Hamburg	1	983.000	-
Hessen	45	66.000	ZGGA
Mecklenburg-Vorpommern	8	107.000	OGA
Niedersachsen	14	277.000	OGA
Nordrhein-Westfalen	77	112.000	OGA
Rheinland-Pfalz	36	53.000	OGA
Saarland	7	70.000	ZGGA
Sachsen	13	170.000	ggf. 2012 OGA
Sachsen-Anhalt	4	302.000	OGA
Schleswig-Holstein	15	93.000	evt. ZGGA
Thüringen	23	49.000	OGA
Deutschland Gesamt	1.367		

*) Stand Febr. 2012,

**) Stand 2010

Abb. 2-1: Gutachterausschüsse in Deutschland



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA)

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

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

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

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

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

In einem ersten Schritt wurde durch die Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts Deutschland 2009 im Frühjahr 2010 ein abgestimmtes und effizientes Vorgehen der Gutachterausschüsse zur Verbesserung bundesweiter Immobilienmarkttransparenz realisiert.

Zur Herausgabe der bundesweiten Marktinformationen in einem Immobilienmarktbericht und auch zur Ableitung von weiteren bundesweiten Marktinformationen ist eine Redaktionsstelle bei

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

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

2.2 Befragung der Gutachterausschüsse zu Immobilienmarktdaten 2009/ 2010

Kaufpreissammlungen

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

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

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

Untersuchungsräume, Bildung von Subkreisen

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

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

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

Aus diesem Grund sind in einer ersten Phase die Mitglieder des Arbeitskreises bzw. die Gutachterausschüsse gebeten worden, mitzuteilen, ob es unterhalb der Ebene der Landkreise bzw. kreisfreien Städte Regionen gibt, die unter den o.g.

Gesichtspunkten zusammenzufassen wären. Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume ergeben haben.

Zur Datenerhebung und späteren Datenanalyse wurden daher „Subkreise“ gebildet, die strukturelle Unterschiede innerhalb von Landkreisen oder kreisfreien Städten abfangen können oder die Zuständigkeitsbereiche von Gutachterausschüssen berücksichtigen.

Als Ergebnis dieser ersten Erhebung haben sich Untersuchungsräume ergeben, wie z. B. in **Abb. 2-2** dargestellt.

Mit dieser ersten detaillierten Unterteilung und der Berücksichtigung von strukturellen Besonderheiten können Verwerfungen statistischer Kennzahlen von Stichproben eines Landkreises (z. B. durchschnittlicher Preis je m² Wohnfläche in Küstenbereichen oder im Hinterland) ansatzweise aufgefangen werden. So wird z. B. das Rhein-Main-Gebiet oder der Bereich um Hamburg damit besser abgebildet. Es wird davon ausgegangen, dass sich z. B. die Küstengebiete Mecklenburg-Vorpommerns oder der Großraum um Berlin zu einem späteren Zeitpunkt noch genauer untersuchen lassen.

Eine Abfrage der Informationen auf der Ebene der Gemeinden in Baden-Württemberg hat allerdings einen für weitere Analysen nicht geeigneten Rücklauf der Antworten ergeben.

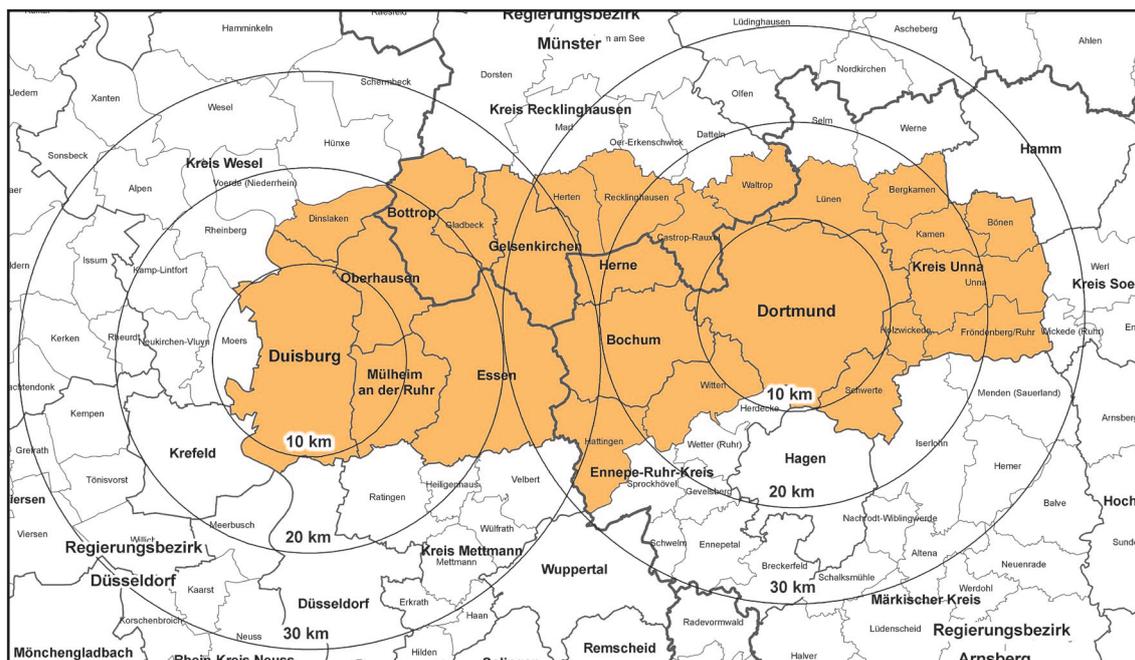


Abb. 2-2: Beispiel Untersuchungsraum Ruhr - Metropole

2.3 Beschreibung der erhobenen Daten

Im Zuge der Haupterhebung der Immobilienmarktdaten wurden - wie bereits für die Jahre 2007 und 2008 - durch den AK OGA keine originären Kauffalldaten verwendet.

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

Die Informationen können in drei Blöcke unterteilt werden:

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

- Anzahl der abgeleiteten Bodenrichtwerte,
- werden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte abgeleitet,
- wird eine Mietpreissammlung geführt,
- werden Indexreihen zur Preisentwicklung abgeleitet,
- liegen Liegenschaftszinssätze vor.

2. Umsatzdaten

- Anzahl der Verträge (in Stück),
- veräußerte Grundstücksfläche (in Hektar),
- Investierte Geldsumme (in Millionen €).

3. Preisinformationen, z. B.

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

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

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen,
 - Ackerflächen,
 - Grünlandflächen,

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

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

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

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

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

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

Die Befragung wurde auf einer Internetplattform durchgeführt, die von der Redaktionsstelle des AK OGA in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit Hauptsitz in Bonn entwickelt und vom BBSR finanziert wurde.

Einschließlich der Befragung zu den Jahren 2007 und 2008 liegt nunmehr eine Datenbasis zu Immobilienmarktdaten für die Jahre 2007 bis 2010 vor.

2.4 Hinweise und Ausblick

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

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

Die Ursachen liegen in tlw. abweichenden Analysezeiträumen sowie in unterschiedlichen Interpretationen zur Einbeziehung von Transaktionen, die eher dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, in die Darstellung der Gesamtumsätze.

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

Um die Aktualität des Datenmaterials zu verbessern ist es vorgesehen, die Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen nunmehr jährlich durchzuführen. Damit wird auch erreicht, dass sich der erhebliche Aufwand für die Gutachterausschüsse auf zwei Jahre verteilt und die Bearbeitung in engem Zusammenhang mit der ohnehin erforderlichen Berichterstattung durch die Gutachterausschüsse erfolgt. Die Befragung findet künftig jährlich in der ersten Jahreshälfte statt.

3 Bundesrepublik Deutschland

3.1.1 Gründung und Aufbau

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

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

Die Bundesrepublik Deutschland wird als Bundesstaat aus 16 Ländern gebildet (**Abb. 3-1** und **Abb. 3-2**). Die Länder wiederum gliedern sich in kommunale Gebietskörperschaften.

Wappen	Land	Fläche [km ²]	Einwohner [Mio.]	Bevölkerungsdichte [E/km ²]	Landkreise / kreisfreie Städte	Hauptstadt
	Baden-Württemberg	35.751	10,74	301	44	Stuttgart
	Bayern	70.550	12,51	177	96	München
	Berlin	892	3,44	3.861	1	-
	Brandenburg	29.482	2,51	85	18	Potsdam
	Bremen	404	0,66	1.637	2	-
	Hamburg	755	1,77	2.349	1	-
	Hessen	21.115	6,06	287	26	Wiesbaden
	Mecklenburg-Vorpommern	23.189	1,65	71	8	Schwerin
	Niedersachsen	47.635	7,93	166	46	Hannover
	Nordrhein-Westfalen	34.088	17,87	524	54	Düsseldorf
	Rheinland-Pfalz	19.854	4,01	202	36	Mainz
	Saarland	2.569	1,02	398	6	Saarbrücken
	Sachsen	18.420	4,17	226	13	Dresden
	Sachsen-Anhalt	20.449	2,38	115	14	Magdeburg
	Schleswig-Holstein	15.799	2,83	179	15	Kiel
	Thüringen	16.172	2,25	139	23	Erfurt
	Bundesrepublik Deutschland	357.124	81,80	229	403	Berlin

Abb. 3-2: Länderübersicht

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland (Stand: 23.06.2011)

3.1.2 Geografie und Klima

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

Geprägt ist Deutschland in seinen Naturräumen durch das Norddeutsche Tiefland, die Mittelgebirgszone und das Alpenvorland mit den Alpen. Der höchste Punkt ist der Gipfel der Zugspitze

mit 2.962 m über Normalnull. Die niedrigste begehbare Landesstelle Deutschlands liegt bei 3,54 m unter Normalnull in einer Senke bei Neuendorf-Sachsenbande in der Wilstermarsch in Schleswig-Holstein.

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



3.2 Strukturdaten

Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland unter die Angaben zur Bevölkerung und Demografie, zum Verkehr und Arbeitsmarkt, zu siedlungsstrukturellen Prägungen und zur Land- und Forstwirtschaft fallen, stellen die Kenngrößen des Landes dar. Die Analyse der zeitlichen Entwicklung einzelner Größen sowie die Untersuchung der Wechselbeziehungen der verschiedenen Daten lassen Prognosen für die zukünftige Entwicklungen zu. Auf dieser Grundlage entstehen Planungen für Investitionen in die Wirtschaft, den Arbeitsmarkt, den Tourismus oder auch den Immobilienmarkt.

3.2.1 Bevölkerung und Demografie

In der Bundesrepublik Deutschland leben derzeit rd. 82 Mio. Einwohner auf einer Fläche von rd. 357.000 km². Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 229 E/km². Damit gehört Deutschland zu den am dichtesten besiedelten Flächenstaa-

ten der Welt. Die Vergleichszahl für die Europäische Union liegt bei 119 E/km². Etwa 75 Mio. Menschen (91%) sind deutsche Staatsbürger. Von diesen haben rund 16 Mio. Bürger einen Migrationshintergrund.

Während die neuen Länder bereits seit längerem einen Einwohnerrückgang verzeichnen, kann nunmehr auch für die alten Länder erstmalig seit der Wiedervereinigung ein (leichter) Rückgang konstatiert werden (**Abb. 3-3**). Seit einem Höchststand von 65,7 Mio. im Jahr 2005 sinkt auch hier die Bevölkerungszahl leicht – allerdings jährlich nur um sehr niedrige 0,1 %. Demgegenüber schrumpft die Bevölkerung der neuen Länder pro Jahr um ca. 0,5 % und damit wesentlich stärker. Insgesamt verliert Deutschland in jeden Jahr Einwohner in der Größenordnung um 200 000.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung veröffentlichte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2009 eine Prognose zur

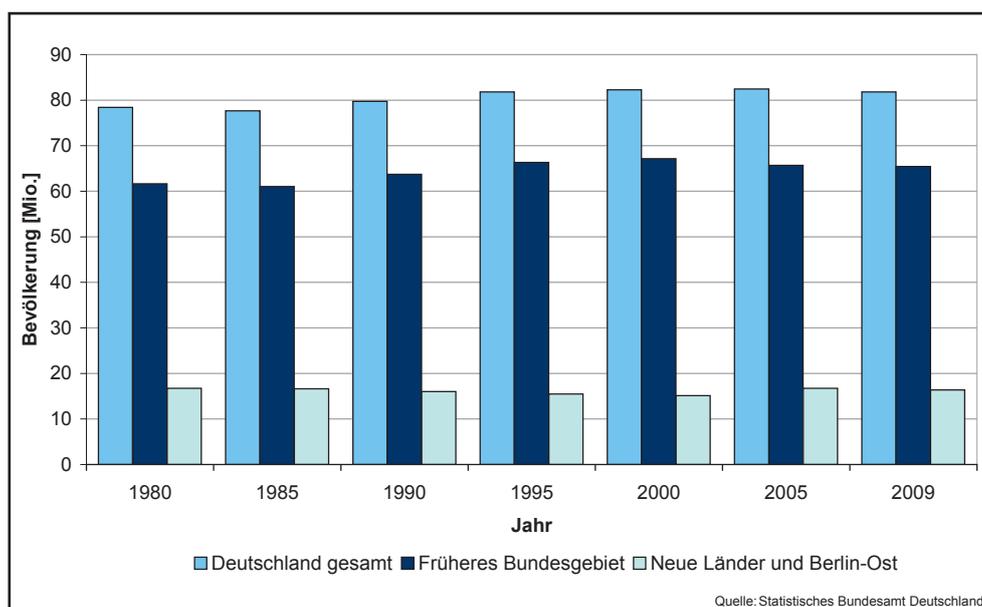


Abb. 3-3: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1980

Veränderung der Bevölkerungszahl von 2005 bis 2025 (Abb. 3-4). Es ist deutlich zu erkennen, dass die Abwanderungsquote im Osten Deutschlands zunimmt und die Regionen um Berlin und München an Bevölkerung zulegen.

Am Altersaufbau der Bevölkerung lässt sich ablesen, wie sich das Verhältnis der jüngeren

zur älteren Generation entwickelt. Bereits heute ist die Bundesrepublik Deutschland – wie die meisten Industrieländer – durch eine verhältnismäßig schwach vertretene junge Generation gekennzeichnet. Die Lebenserwartung wächst, und dadurch verschiebt sich die Altersstruktur ständig zugunsten der älteren Menschen (Abb. 3-5). Bereits heute leben in Deutschland

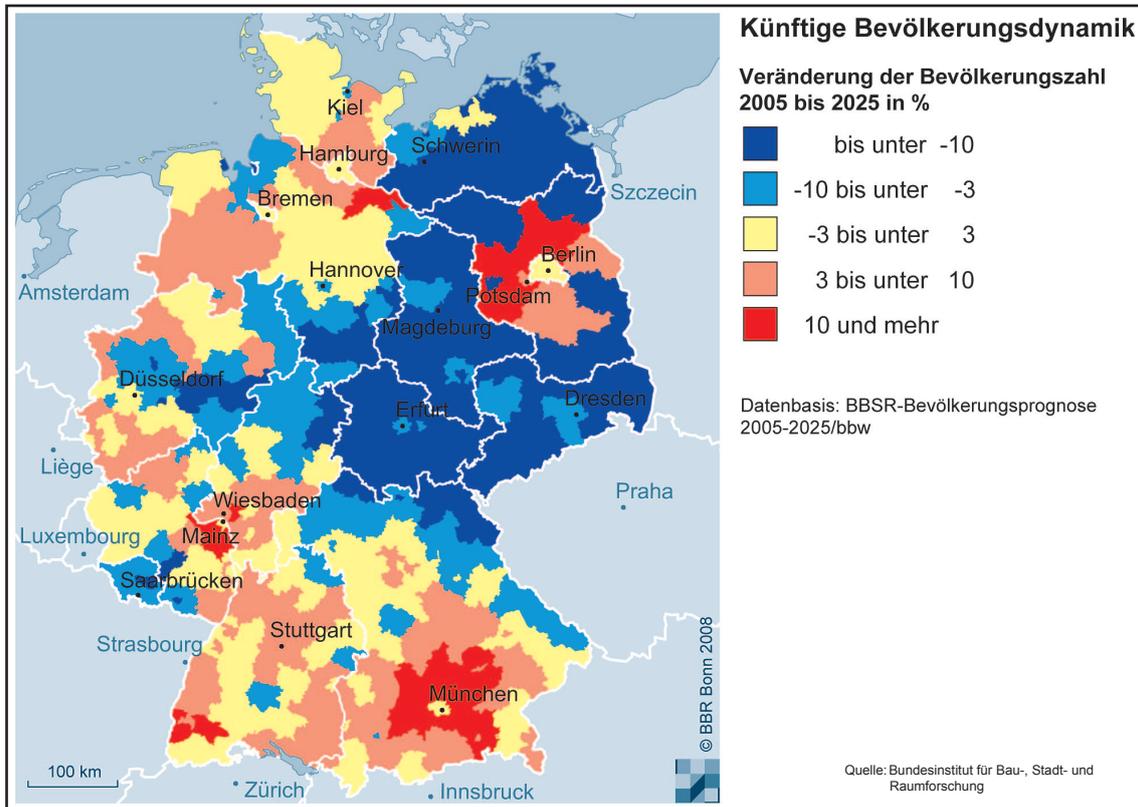


Abb. 3-4: künftige Bevölkerungsdynamik von 2005 bis 2025

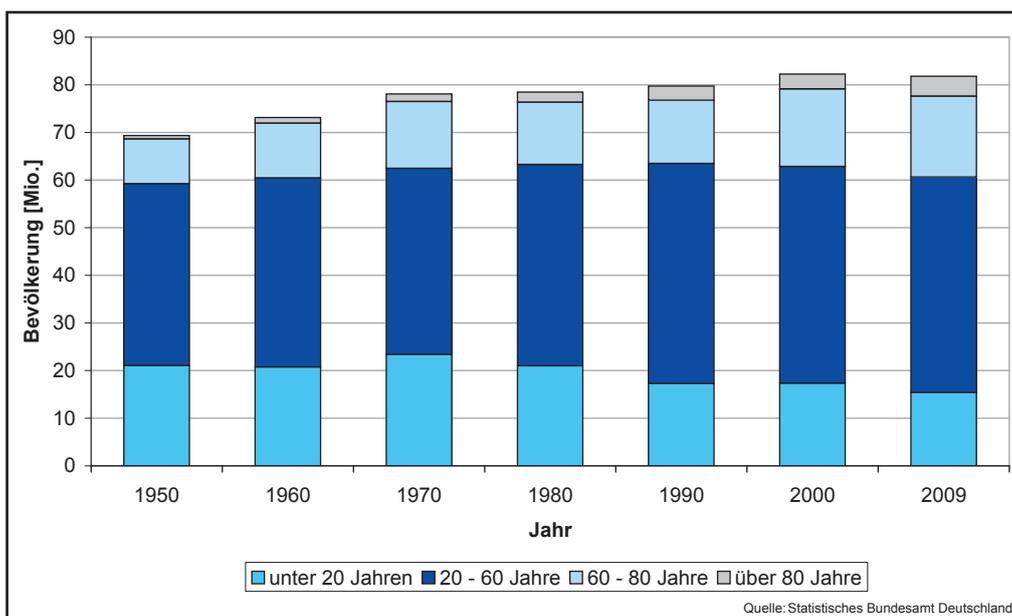


Abb. 3-5: Entwicklung der Altersstruktur der Bundesrepublik Deutschland seit 1950

mehr 65-Jährige als 15-Jährige und Jüngere (**Abb. 3-6**). Dieser demografische Wandel hat vor allem Auswirkungen auf die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme, er führt aber auch zu Änderungen bei der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt (siehe 3.4.2).

Im Luftverkehr bildet Deutschland weiterhin die wichtigste Drehscheibe Europas. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sind im Jahr 2010 die Fluggastzahlen im Luftverkehr im Vergleich zum Vorjahr um 4,8% gestiegen. Insgesamt meldeten die 26 großen deutschen Flughäfen 167 Millionen Passagiere. Auch der

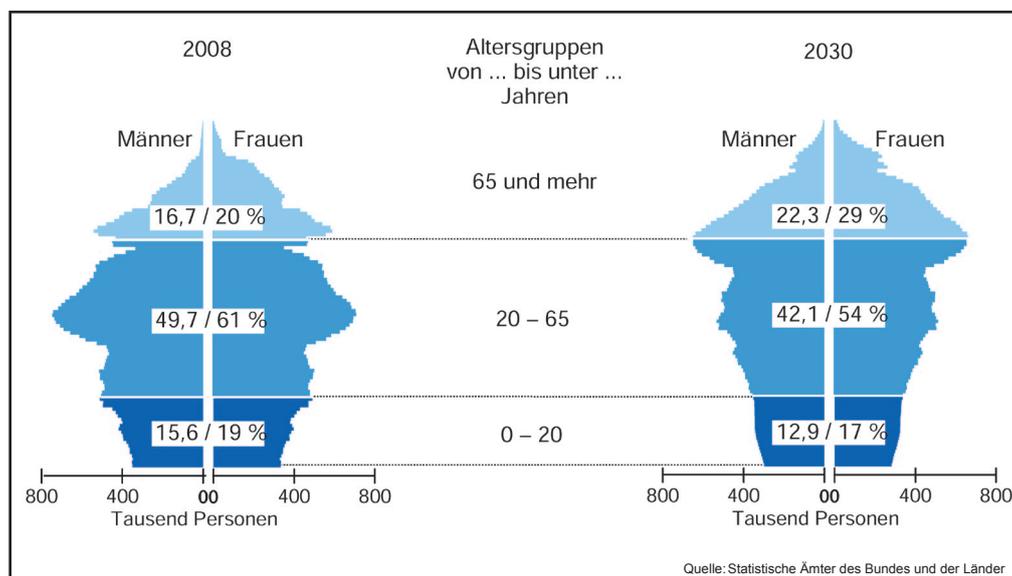


Abb. 3-6: Altersaufbau in Deutschland 2008 und 2030

3.2.2 Verkehr

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

So verfügt die Bundesrepublik Deutschland über eine Streckenlänge der Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs von rd. 37.900 km. Davon waren rd. 52% (2005) elektrifiziert. Das Straßennetz des überörtlichen Verkehrs (Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) hat eine Länge von rd. 231.000 km, davon entfallen rd. 6% auf Autobahnen. Damit besitzt Deutschland nach den USA eines der längsten Autobahnnetze der Welt und das längste in Europa.

Luftfrachttransport stieg im Vergleich zu anderen Transportformen überproportional; in 2010 wurden insgesamt rd. 4,2 Mill. t Luftfracht auf deutschen Flughäfen ein- und ausgeladen, dies ist mehr als ein Viertel des europäischen Luftfrachtaufkommens. Wichtigste Drehscheibe ist dabei der Flughafen Frankfurt, der fast zwei Drittel der gesamten deutschen Luftfracht umschlägt. Nach einem vorübergehenden Einbruch infolge der Wirtschafts- und Finanzkrise in 2009 setzt der Luftverkehr in Deutschland damit sein überdurchschnittliches Wachstum weiter fort.

Auch die maritime Wirtschaft ist ein Wirtschaftszweig mit hoher gesamtwirtschaftlicher Bedeutung. Das Netz der Bundeswasserstraßen in Deutschland umfasst circa 7.350 Kilometer Binnenwasserstraßen, von denen circa 75 Prozent der Strecke auf Flüsse und 25 Prozent auf Kanäle entfallen. Zu den Bundeswasserstraßen zählen auch circa 23.000 Quadratkilometer Seewasserstraßen. Mehr als 380.000 Arbeitskräfte sind in Deutschland in der maritimen Wirtschaft einschließlich der maritimen Dienstleister tätig.

3.2.3 Arbeitsmarkt

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

Die internationale Krise in den Jahren 2008/2009 hat die Wirtschaft stark geschwächt. Infolgedessen sinkt im Jahr 2009 das Bruttoinlandprodukt um 4,7% in der Bundesrepublik. Es ist eine Erhöhung der Arbeitslosenquote auf 8,1% (**Abb. 3-7**) sowie der Zahl der Kurzarbeiter um 1,089 Mio. im Jahr 2009 zu verzeichnen.

ordnungsberichtes 2010 die Raumstrukturen in Deutschland nach unterschiedlichen Kriterien klassifiziert. Eine dieser Klassifizierungen ist die sich an den tatsächlichen Siedlungsmustern orientierende Unterscheidung nach den siedlungsstrukturellen Prägungen:

- ländlich,
- teilweise städtisch,
- überwiegend städtisch.

Das BBSR hat alle 413 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland diesen Prägungen zugeordnet, so dass sich das Gesamtbild wie in der Abbildung **Abb. 3-8** ergibt.

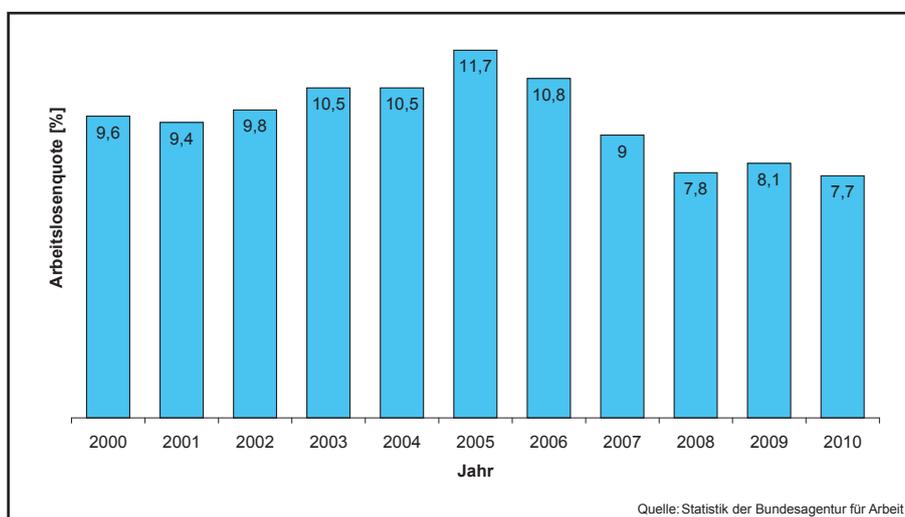


Abb. 3-7: Arbeitslosenquote in Deutschland

Mithilfe verschiedener Stabilisierungsmaßnahmen durch den Staat wie Konjunkturpaketen oder der Verringerung der Leitzinsen durch die Zentralbanken kann die ökonomische Entwicklung beeinflusst werden. Dadurch kann in Deutschland innerhalb von 1,5 Jahren eine rasche und nachhaltige Erholung der Wirtschaft verzeichnet werden und die wichtigsten Kenngrößen im Jahr 2010 konnten das Vorkrisenniveau erreichen. Das reale Bruttoinlandsprodukt erfährt einen Aufschwung um 3,6%, während die Arbeitslosigkeit auf 7,7% sinkt.

3.2.4 Siedlungsstrukturelle Prägungen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat anlässlich des Raum-

3.2.5 Land- und Forstwirtschaft

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

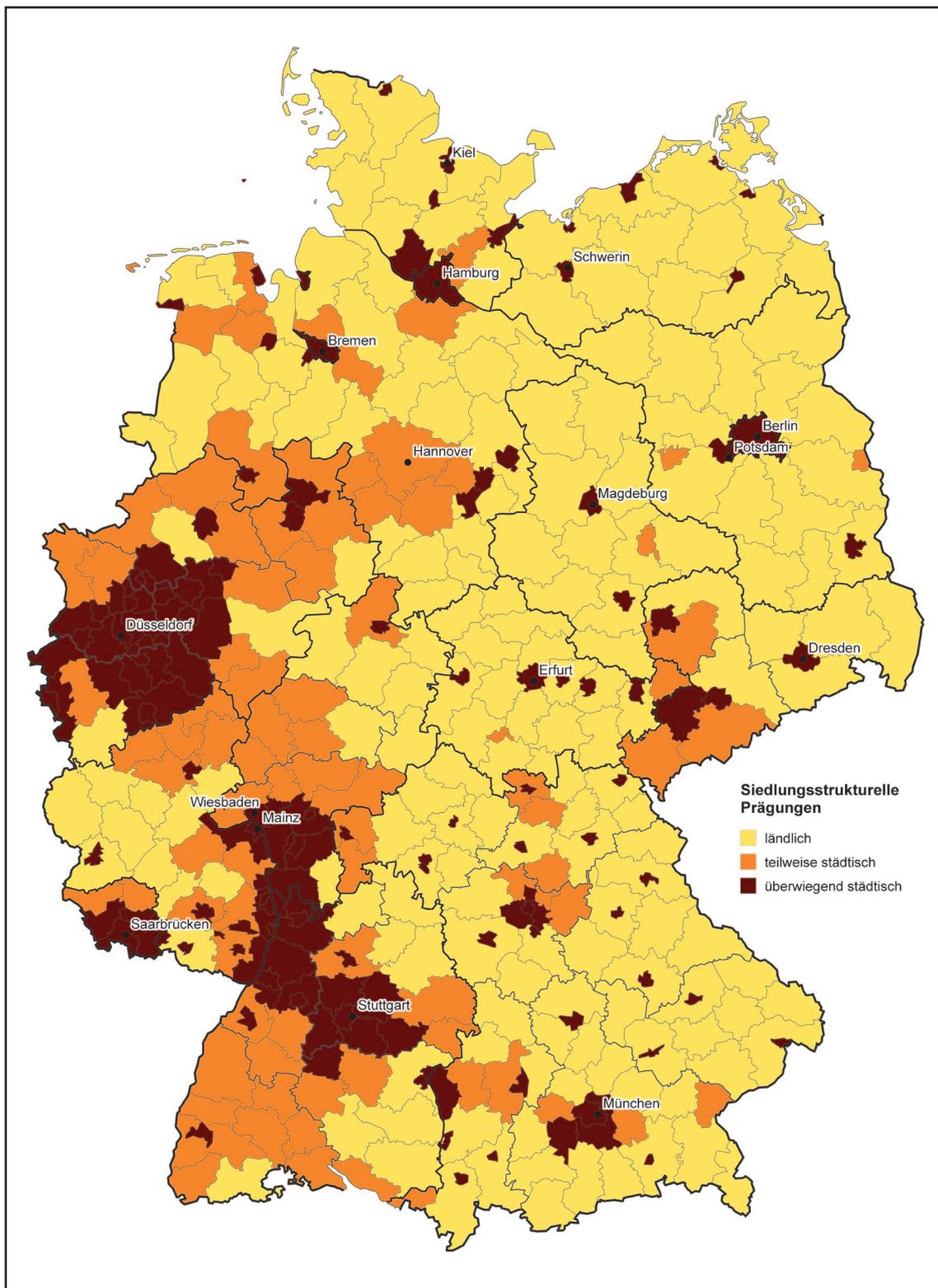


Abb. 3-8: siedlungsstrukturelle Prägungen der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland

zählen zum Beispiel die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft sowie die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, wodurch in hohem Maße die Lebensqualität in unserer Gesellschaft beeinflusst wird.

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



3.3 Wirtschaftsindikatoren

Die deutsche Wirtschaft stellt die leistungstärkste Volkswirtschaft in Europa dar. Mit einem Anteil von 71,2% am Bruttoinlandsprodukt stellt der Dienstleistungssektor den wichtigsten Wirtschaftszweig dar, gefolgt von der produzierenden Industrie mit 27,9%. Die Land- und Forstwirtschaft als dritter Sektor nimmt eine untergeordnete Position, gemessen am Bruttoinlandsprodukt von 0,9%, ein. Die folgenden Wirtschaftsindikatoren geben ein detailliertes Bild von der wirtschaftlichen Entwicklung in den einzelnen Bereichen.

3.3.1 Finanzwirtschaft

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

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

Der Schuldenstand des öffentlichen Gesamthaushalts erreichte am 31. Dezember 2009 mit 1.694 Mrd. € einen um 7,4% höheren Betrag als Ende 2008. Die Staatsverschuldung in Deutschland beläuft sich somit auf 73,5% des BIP im Jahr 2009. Im folgenden Jahr stieg die prozentuale Staatsverschuldung auf 83,2%.

Im europäischen Vergleich der 27 EU-Staaten liegt Deutschland damit im Mittelfeld (**Abb. 3-9**). 12 Länder, darunter auch Deutschland, konnten im Jahr 2010 den Grenzwert von 60% Schuldenstand der öffentlichen Haushalte am BIP nicht einhalten. Die Gesamtentwicklung der EU der 27 Länder als auch des Euroraums (17 Länder) zeigt eine Erhöhung der Staatsverschuldung. Die Gründe sind zum Teil in den Folgen der Finanzkrise und den daraus entstehenden

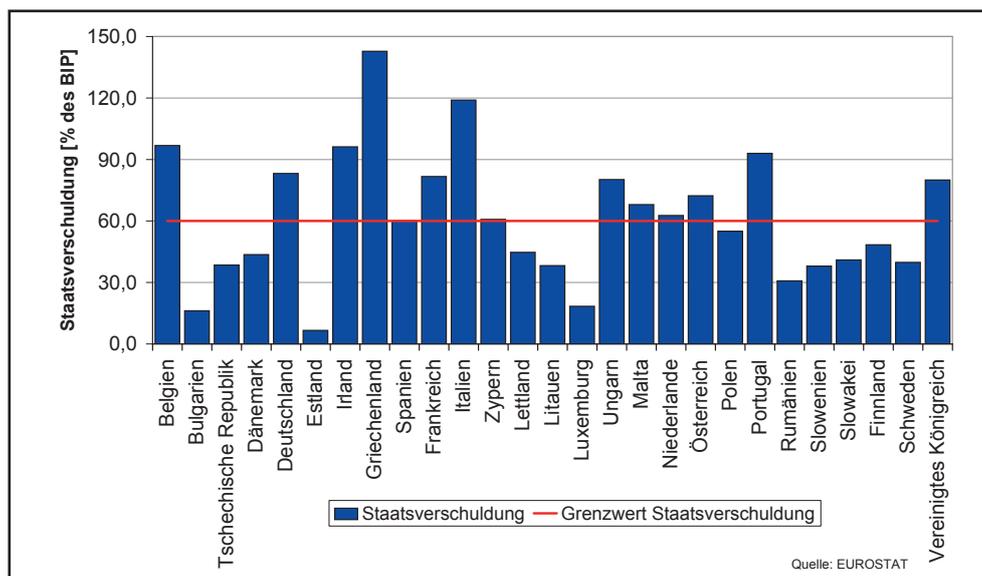


Abb. 3-9: Vergleich der Staatsverschuldung der 27 EU-Länder (Stand 2010)

finanziellen Belastungen der Staatshaushalte zu finden. Das Jahr 2010 zeigt jedoch bereits eine positive Entwicklung in der Europäischen Union. So wird sowohl in der EU der 27 Länder als auch im Euroraum (17 Länder) eine Erhöhung des BIP sowie die Verringerung des öffentlichen Defizits im Vergleich zum Vorjahr registriert (**Abb. 3-10**).

3.3.2 Außenhandel

Die deutsche Wirtschaft ist in hohem Maße exportorientiert und damit auch exportabhängig. Gleichzeitig ist Deutschland als rohstoffarmes Land aber auch auf Importe – insbesondere im Energiebereich – angewiesen. **Abb. 3-11** stellt

die Außenhandelsbewegungen verteilt auf die industriellen Hauptgruppen dar. Im Jahr 2010 wurden von Deutschland Waren im Wert von rd. 959,5 Mrd. € ausgeführt und Waren im Wert von rd. 806,2 Mrd. € eingeführt. Somit haben sich die Ausfuhr- wie auch die Einfuhrzahlen nach einem Einbruch um fast 20% im Jahr 2009 wieder erholt. Die Importe haben das Vorkrisenniveau nahezu erreicht, während die Exporte bereits über den Werten von 2008 liegen. Der Außenhandels-saldo erreicht im Jahr 2010 einen Überschuss von 153,3 Mrd. €.

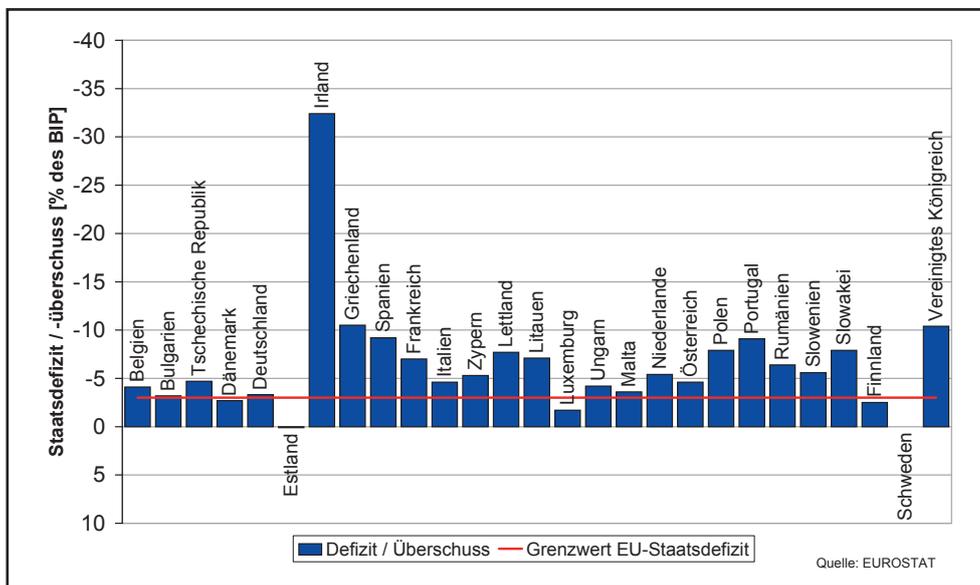


Abb. 3-10: Defizite/Überschüsse der 27 Staaten der EU (Stand 2010)

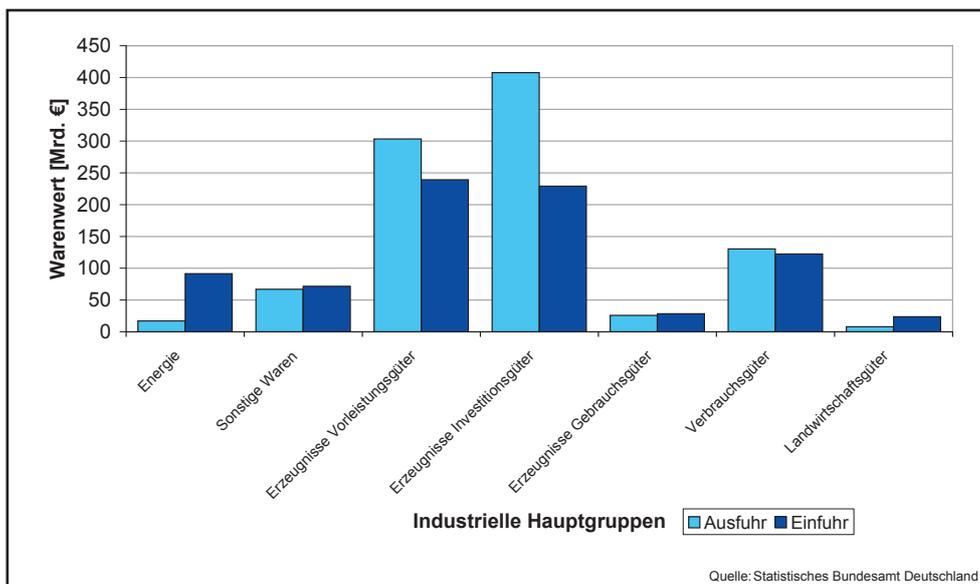


Abb. 3-11: deutscher Außenhandel im Jahr 2010

3.3.3 Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden, wie zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung, Mieten oder auch Kraftfahrzeuge und Dienstleistungen wie Friseur oder Reparaturen („Warenkorb“). Darin sind die Entwicklung der Immobilienpreise enthalten. Der Verbraucherpreisindex liefert ein Gesamtbild der Teuerung in Deutschland und ist somit ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland (**Abb. 3-12**).

3.3.4 Dienstleistungen

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

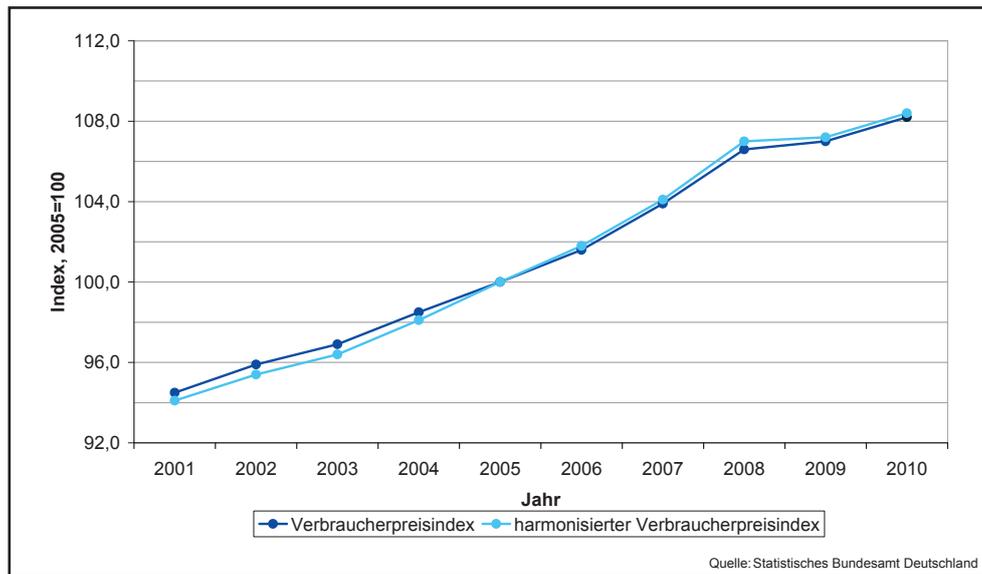


Abb. 3-12: Verbraucherpreisindizes

Um internationale Vergleiche durchführen zu können, der Fokus liegt vor allem auf dem EU-Gebiet, wird ergänzend der harmonisierte Verbraucherpreisindex ermittelt, der als Indikator der Inflationsrate dient.

Auf EU-Ebene findet er beispielsweise Anwendung in der Bewertung des Konvergenzkriteriums der Preisstabilität der Mitgliedsländer im Rahmen der Beitrittsabwägungen zur Wirtschafts- und Währungsunion.

Sowohl der Verbraucherpreisindex als auch der harmonisierte Verbraucherpreisindex zeigen in den letzten Jahren eine steigende Tendenz. Nachdem die Teuerungsrate von 2008 zu 2009 eine abgeschwächte Erhöhung zeigte, hat sie zum Jahr 2010 wieder deutlich angezogen.

Waren zum Beispiel 1970 noch rd. 45 % der 22,6 Mill. Erwerbstätigen im früheren Bundesgebiet im Dienstleistungsbereich tätig, so waren es im gesamten Bundesgebiet im Jahr 2011 von rd. 41 Mill. Erwerbstätigen bereits rund 74 %. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe um 22 Prozentpunkte von 46,5 % auf 24,6 %.

Auch im Dienstleistungsbereich haben sich Veränderungen ergeben. Standen früher eher Handel und Gastgewerbe im Vordergrund, so liegt der Schwerpunkt heute bei unternehmensnahen Dienstleistungen. Es entstanden völlig neue Dienstleistungszweige. Informations- und Kommunikationstechnologien nehmen inzwischen eine Schlüsselrolle ein. Für das Funktionieren der Marktwirtschaft sind zum Beispiel beratende Dienstleistungen wie Rechts-, Steuer- oder Unternehmensberatung unverzichtbar.

3.3.5 Tourismus

Die Tourismusbranche ist ein wichtiger Wirtschaftszweig, der in den vergangenen Jahrzehnten eine starke Aufwärtsentwicklung genommen hat und vor allem in den industriell schwachen Regionen einen hohen Stellenwert einnimmt. Er gehört zu den Zukunftsbranchen mit guten Wachstumserwartungen.

Als Querschnittsbereich verschiedener Branchen hatte der Tourismus 2010 in Deutschland eine direkte Wertschöpfung von 97 Mrd. € und einschließlich indirekter Effekte einen gesamtwirtschaftlichen Produktionswert von 214,1 Mrd. €. Damit erreichte er einen Anteil von 9,7% der gesamten Bruttowertschöpfung der deutschen Volkswirtschaft. Dieser wird vor allem in mittelständisch geprägten Unternehmen erzielt, zum Beispiel in den rd. 53.000 Betrieben des Beherbergungsgewerbes, und bietet zurzeit insgesamt 2,9 Mio. Beschäftigten Einkommen.

Mit 380,3 Mio. Übernachtungen insgesamt im Jahr 2010 und erneuter Steigerung gegenüber dem Vorjahr (3,2%) verzeichnete das Beherbergungsgewerbe im Inland zum Jahresende wiederholt ein Umsatzplus. Die Zahl der Übernachtungen von Deutschen im eigenen Land

stieg um 2% auf über 320,3 Mio., die der ausländischen Gäste sogar um 10,0% auf über 60,3 Mio. (**Abb. 3-13**).

Die höchste Anzahl an Übernachtungen verzeichnet mit Abstand das Bundesland Bayern, gefolgt von Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Diese Zahlen sind auf den hohen Anteil an geschäftlichem Tourismus zurückzuführen.

Eine Gegenüberstellung der Anzahl der Ankünfte von Touristen im Verhältnis zur Anzahl der Übernachtungen zeigt die Verweildauer in den einzelnen Bundesländern an (**Abb. 3-14**). Die durchschnittliche Verweildauer ist in Deutschland in den Jahren 2008 und 2009 annähernd konstant geblieben. In der Grafik wird jedoch die Verschiebung zwischen den Bundesländern deutlich.

Auf diese Weise zeigt sich die Verteilung des Urlaubstourismus in Deutschland. Schwerpunkte sind vor allem die Regionen an Nord- und Ostsee, gefolgt von den Alpenregionen im Süden der Republik.

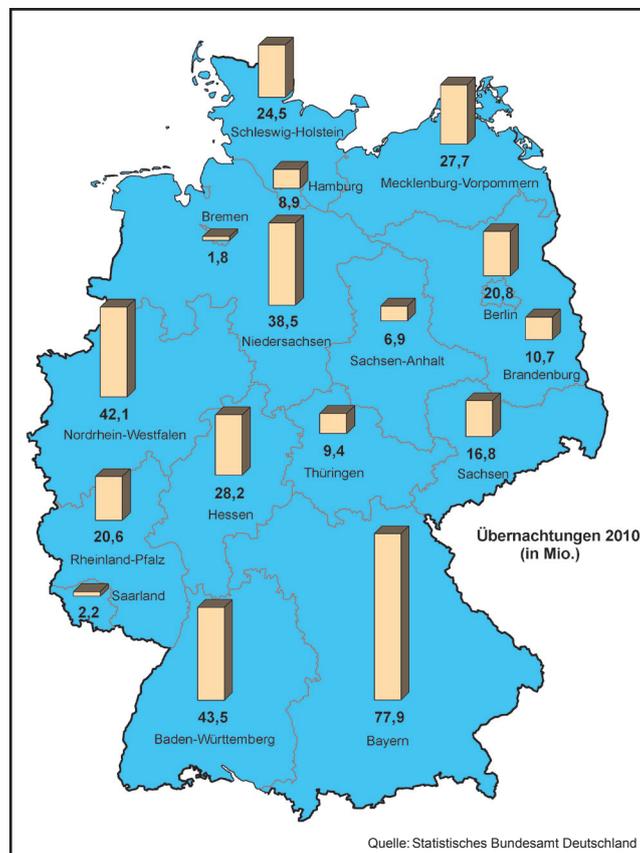


Abb. 3-13: Anzahl der Übernachtungen 2010 (in Mio.)

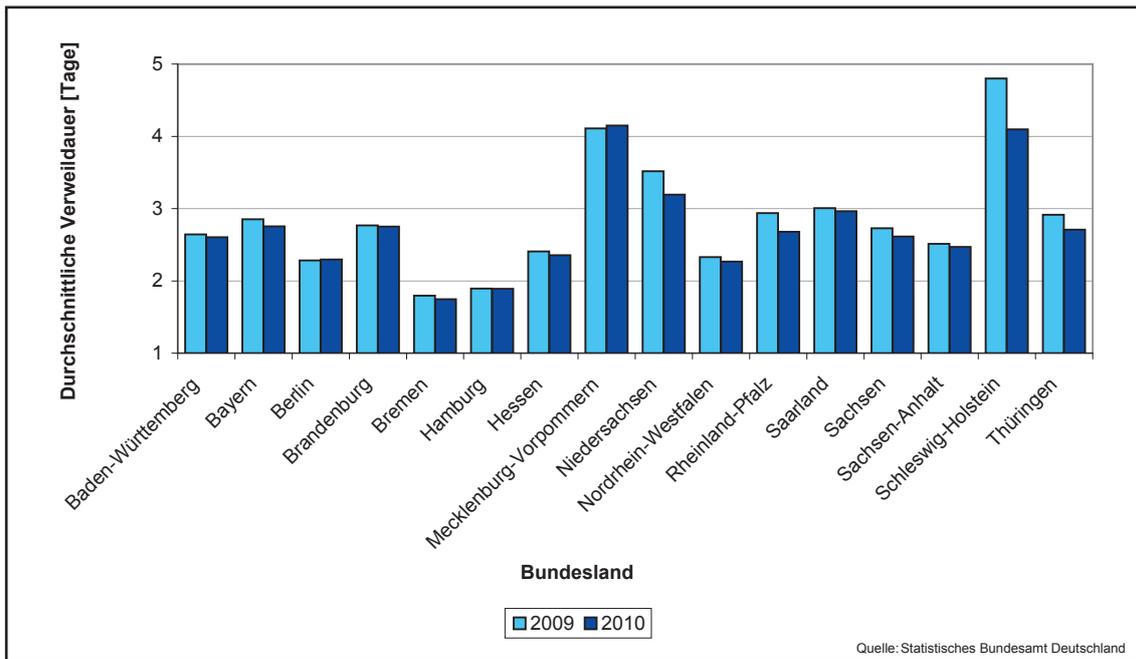


Abb. 3-14: durchschnittliche Verweildauer in den Tourismusregionen der Bundesländer



3.4 Stellenwert und Besonderheiten des Immobilienmarktes

3.4.1 Allgemeine Besonderheiten von Immobilien

Immobilien sind - unabhängig davon, ob sie direkt zum Wohnen oder als Kapitalanlage genutzt werden - ein besonderes Wirtschaftsgut. Die Anschaffung einer Immobilie bzw. ihre Nutzung ist zumeist mit sehr hohen Kosten verbunden; nicht zuletzt deswegen liegen die Anteile für das Wohnen an den Gesamtausgaben der Haushalte bei ca. 25%, mit wachsender Tendenz. Damit sind die Ausgaben für das Wohnen für die privaten Haushalte der größte Posten unter allen Konsumausgaben. Aber auch als Anlageprodukt ist eine Immobilie sehr kapitalintensiv und mit einem langwierigen Herstellungs- und Vermarktungsprozess verbunden. Die Langlebigkeit der Immobilie führt dazu, dass sie nur mit hohem Aufwand an sich wandelnde Ansprüche angepasst werden kann. Sanierung und Modernisierung – z.B. aus energetischen Gründen - bedeuten oftmals kapitalintensive Investitionen

Volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors

Die Besonderheit der Immobilie als Wirtschafts- und Sozialgut ist in Kombination mit dem Stellenwert des Immobiliensektors zu sehen. Mehr als die Hälfte des deutschen Privatvermögens ist in Immobilien angelegt. Zum Jahresanfang 2011 belief sich das Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen auf 8,15 Bio. Euro, wovon rund 87 % den Bauten zugeordnet werden (vgl. **Abb. 3-15**). Entsprechend wird der Wert der Wohn- und Nichtwohnbauten mit 7,09 Bio. Euro angegeben, wovon etwa 4,25 Bio. Euro (rund 60 %) auf Wohnbauten entfallen und 2,84 Bio. Euro (40 %) auf Nichtwohnbauten bzw. Gewerbe- und Infrastrukturbauten. Berücksichtigt man zusätzlich noch den Wert der bebauten und bebaubaren Grundstücke, die in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung als „nicht produziertes Vermögensgut“ ausgeklammert werden, bezifferte sich das gesamte Immobilienvermögen

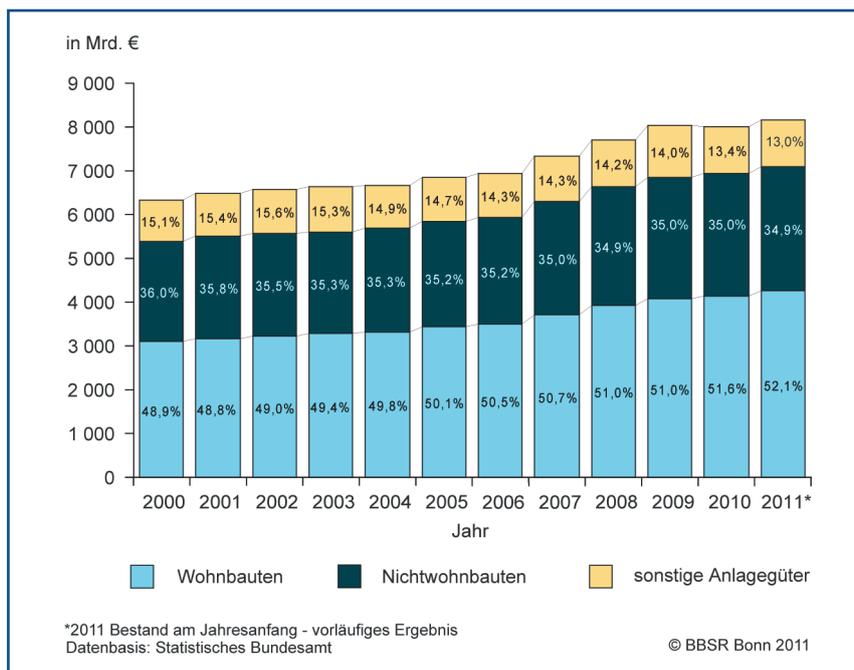


Abb. 3-15: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2000 bis 2011

2011 gar auf rund 9,5 Bio. Euro. (Daten basierend auf der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder)

Seit Anfang der 1990er Jahre werden jährlich über 200 Mrd. Euro in Immobilien investiert. Dies entspricht mehr als der Hälfte der gesamten Bruttoanlageinvestitionen in Deutschland. 2010 entfiel mit rund 143 Mrd. Euro fast ein Drittel der gesamten Bruttoanlageinvestitionen auf Wohnbauten, ein Viertel auf Nichtwohnbauten. Ebenso beeindruckend sind die Umsatzzahlen und der Beitrag zur Bruttowertschöpfung: Insgesamt erzielt das Grundstücks- und Wohnungswesen einen Umsatz von rund 140 Mrd. Euro und zählte mit einer Bruttowertschöpfung von 280 Mrd. Euro zu den größten Wirtschaftszweigen Deutschlands. Das Geschäft mit Büros, Wohnungen und Einfamilienhäusern strahlt damit wesentlich auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft in Deutschland aus.

Bedeutung des Wohneigentums

Eine besondere Form des Immobilienbesitzes ist das selbstgenutzte Wohneigentum. Es genießt sowohl bei den Privathaushalten als auch bei den Entscheidungsträgern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung einen hohen Stellenwert. Die meisten Immobilienkäufer in Deutschland legen sich ein Haus oder eine Wohnung zu, um darin zu wohnen. Die Diskussion um die Entwicklung der Immobilienpreise und damit der Immobilie als Geldanlage spielt deswegen für viele Wohneigentümer eine nur untergeordnete Rolle, da keine konkrete Absicht besteht, die Immobilie zu veräußern. Für den klassischen Eigenheimerwerber lohnt sich der Immobilienkauf oftmals weniger aus rein finanziellen Gründen als aus Gründen der Verwirklichung einer bestimmten Wohnform und eines individuellen Lebensstils.

Für viele Haushalte ist das selbstgenutzte Wohneigentum die bevorzugte Wohnform. Umfragen unter jungen Menschen zeigen, dass sich ein Großteil der Befragten für Wohneigentum entscheiden will. Die Gründe für Wohneigentum sind dabei die Autonomie des Wohneigentümers, die Schaffung dauerhafter Werte und die Altersvorsorge.

Trotz dieser hohen Präferenz für das Wohneigentum wohnt die Mehrheit der Haushalte (noch) zur Miete. Dies liegt zum einen an den Vermögens- und Einkommensverhältnissen. Zum anderen ist die mit 43,2% im europäischen Vergleich eher niedrige Wohneigentumsquote der Haushalte in Deutschland auch Ausdruck für den besonderen

Stellenwert und die Qualität des Mietwohnungsbestandes, der nicht nur historisch eine besondere Rolle gespielt hat, sondern auch aktuell durch steigende Fertigstellungszahlen zur Wohnungsverorgung an Bedeutung gewinnt.

Aktuelle und künftige Wohneigentumsbildung

Die Wohneigentumsquote stieg in den letzten Jahren stets leicht an. Es bestehen dabei regional höchst unterschiedliche Anteile: in den großen Städten liegt die Wohneigentumsquote zwischen 10 bis 30%; je kleiner die Gemeinde ist, desto höher fällt der Anteilswert aus. Ein immer noch großer Unterschied besteht zwischen Westdeutschland mit 45,7% und Ostdeutschland mit 32,5% Wohneigentumsquote. Auch wenn hier die Wohneigentumsquote über alle Haushalte gerechnet noch nicht das Niveau der alten Länder erreicht hat, hat sie sich bei den Haushalten der 30- bis 40-Jährigen, also den typischen Eigentumsbildnern, mittlerweile bereits angepasst. Ähnliches gilt auch für die Haushalte mit Personen zwischen 40 und 50 Jahren. In den nächsten Jahren wird über den Alterungseffekt damit eine weitere Angleichung der Gesamtquote über alle Haushalte erfolgen, da die jetzigen älteren Haushalte mit höherem Mieteranteil in ihrer Anzahl zurückgehen und jüngere Haushalte mit höherer Eigentumsquote in diese Altersklassen nachwachsen. Familien mit Kindern machen mit 62% die größte Gruppe unter den Eigentümerwerbenden aus. Doch auch bei den Gruppen der kinderlosen Paare oder Singles erfreut sich Wohneigentum einer wachsenden Beliebtheit.

Der Trend zur Wohneigentumsbildung wird trotz aller Unkenrufe weiter bestehen. Dafür sorgen günstige Erwerbsbedingungen für Wohneigentum aufgrund der niedrigen Zinsen und moderaten Hauspreisentwicklungen. Auf der Habenseite stehen die günstigen Konditionen langfristiger Zinsbindungen, die gerade bei Wohnungskrediten bevorzugt genutzt werden. Die Zeitreihen der Deutschen Bundesbank zu den Effektivzinssätzen für Wohnungskredite an private Haushalte machen die Abwärtsbewegung der Leitzinsen deutlich, die insbesondere seit Sommer 2009 stark gesunken sind. Auf der Nachfrageseite stehen potenzielle Käufer, die sich aus Mangel an sicheren Geldanlagen und Inflationsängsten vermeintlich wertstabile Immobilien suchen. Dies wird sich auch auf den Markt vermieteter Wohnimmobilien auswirken. Dem gegenüber stehen moderat steigende Haushaltseinkommen und stabile Hauspreise, die 2010 ein günstiges Umfeld für die Wohneigentumsbildung geschaffen haben.

Auch die demographische Entwicklung wird zukünftig zu weiterhin steigenden Eigentümerquoten führen. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose, die mit Hilfe langer Zeitreihen für verschiedene Haushaltstypen deren Wohneigentumsquote aus der Vergangenheit in die Zukunft prognostiziert, rechnet bis 2025 mit einem Anstieg in den alten Ländern auf 47% und in den neuen Ländern auf 36%. Dies ist zum einen auf den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentümerquoten zurückzuführen. Altersklassen, die jetzt noch mit höheren Mieterquoten belegt sind, werden durch Altersklassen mit höheren Eigentümerquoten ersetzt. Zum anderen führen steigende Einkommen und wachsende Vermögen, insbesondere durch Erbschaften, zu einer leichten Erhöhung der Eigentümerquoten. Dies gilt vor allem bei Haushaltstypen im mittleren Alter.

wunsches. Durch einen Generationenwechsel bei den Wohneigentümern kommen zunehmend entsprechende Angebote auf den Immobilienmarkt. Zudem bieten bestehende Wohngebäude häufig zentralere Lagen als Neubauobjekte und werden angesichts veränderter Lebensstile und dem stärkeren Wunsch der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auch deshalb stärker nachgefragt. Das wachsende Bewusstsein für das Wohnen in der Stadt wirkt letztlich dem Trend der Suburbanisierung entgegen bzw. schwächt diesen ab. Bei Mehrpersonenhaushalten ist seit dem letzten Jahrzehnt der Gebrauchterwerb in seiner Bedeutung vor den Neuerwerb getreten (vgl. **Abb. 3-16**). Bei Single-Haushalten war er bereits seit längerem die bevorzugte Form der Wohneigentumsbildung. Hier hat aktuell der Neuerwerb etwas zugelegt.

Bedeutung von Bestandsimmobilien

Die aufgenommenen Immobilienkredite verwenden die privaten Haushalte vermehrt für den Erwerb von Bestandsimmobilien; neu gebautes Wohneigentum hat seit Ende des Jahrtausends an Bedeutung verloren. Bestandsgebäude bieten gegenüber dem Neubau vor allem eine kostengünstigere Verwirklichung des Erwerbs-

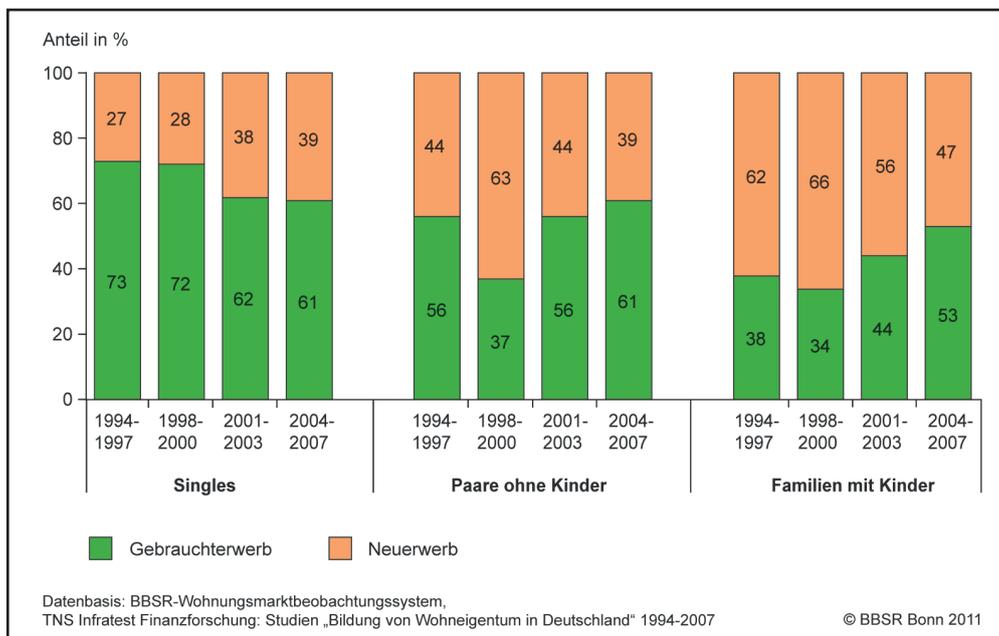


Abb. 3-16: Wohneigentumsbildung mit Neubau- und Bestandsimmobilien nach Haushaltstypen 1994 bis 2007

Altersvorsorge mit Immobilien

Das selbstgenutzte Wohneigentum hat für viele Menschen einen sehr hohen Stellenwert für die individuelle Altersvorsorge. Das Vermögen der privaten Haushalte ist zur Hälfte in Immobilien gebunden. Bei Seniorenhaushalten ist dieser Anteil noch höher. (BMVBS 2009, S. 58). Laut einer aktuellen Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Postbank sehen zwei Drittel der befragten Berufstätigen in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung die beste Form der Alterssicherung (Postbank 2011). Diese lässt sich auch am ehesten mit der Realisierung eigener Wohnwünsche und Lebensstile verbinden. Das selbstgenutzte Wohneigentum und das genossenschaftliche Wohnen werden mit dem sogenannten „Wohn-Riester“ in die steuerlich geförderte private Altersvorsorge mit einbezogen. Dadurch wird die Eigentumsbildung anderen Formen der Altersvorsorge gleich gestellt.

Immobilien als Vererbungsobjekte

Immobilien haben auch bei Erbschaften ein großes Gewicht. Sie machen mit 47 % knapp die Hälfte des vererbten Vermögens aus. Dabei sind allerdings großräumige Unterschiede zu erkennen. So haben in Ostdeutschland nur 23 % der vererbten Immobilien einen Wert von mindestens 150.000 Euro, in Westdeutschland 60 % der Immobilien. Außerdem werden Immobilien in den neuen Ländern bis zum Jahr 2020 nur in einem Drittel der generationsübergreifenden Erbfälle vererbt, in den alten Ländern in mehr als 50 % der Fälle (Deutsches Institut für Altersvorsorge 2011).

Eine zu erwartende Steigerung von Immobilienerbfällen wird sich auch auf die Angebots- und Transaktionsstruktur in regionalen Teilmärkten auswirken. Erben veräußern häufiger geerbte Immobilien. Aufgrund höherer Lebenserwartungen steigt auch das Durchschnittsalter der Erben, so dass eher bereits eine selbst genutzte Immobilie bei den Erben vorhanden ist. Angesichts der zugenommenen beruflichen Mobilität sind die Lebensmittelpunkte der Erben häufig nicht mehr in der Nähe der geerbten Immobilien. Somit können ähnliche Immobilien aus bestimmten Bauphasen, bspw. Einfamilienhäuser in Suburbanisierungsgebieten der 1970er und 1980er Jahre, künftig vermehrt auf den Markt treten.

Immobilien als Kapitalanlage

Immobilien haben gerade für Privatpersonen eine hohe finanzielle Relevanz für die Vermögensbildung und bedeuten für sie in der Regel die größte Investition im Leben. Diese Aufwendungen haben entweder den Hintergrund der Wohneigentumsbildung zur Selbstnutzung oder dienen als Investitionsanlage zur Vermietung. In beiden Fällen spielen kurz- und langfristige Entscheidungen eine Rolle. Der kurzfristige Blick fokussiert sich auf die Möglichkeit, vorhandenes oder als Kredit aufgenommenes Geld zu investieren. Dahinter steckt das Ziel, die Wohnsituation den eigenen Bedürfnissen anzupassen oder aber finanzielle Vorteile zu erhalten. Der langfristige Blick richtet sich auf den Aufbau einer soliden Altersvorsorge.

Besonders im Jahr 2011 mehrten sich laut Angaben der Gutachterausschüsse und Branchenvertretern die Investitionen in Immobilien unter dem Aspekt des Inflationsschutzes. Das Klischee des sogenannten „Betongolds“ bringt zunehmend Investoren hin zu Immobilien – bedingt durch Inflations- oder Währungsängste. Ein Inflationsschutz durch Immobilien wird allerdings von verschiedenen Studien gegensätzlich bewertet. Die Betrachtungszeiträume haben bei dieser Beurteilung ebenso wie die zu Grunde liegenden Marktsituationen und innerstädtischen Lagen der Immobilien einen wesentlichen Einfluss. Der erkennbare Drang in Sachwerte, ebenso wie die Investitionen in Gold, hängen aber auch mit der physischen Greifbarkeit dieser Güter zusammen, die bei anderen Anlageobjekten wie Aktien, Fonds oder Staatsanleihen nicht gegeben ist.

Mitte 2011 wurden mit 1,1 Bio. Euro 46 % der ausstehenden gesamten Kreditsummen von Privatpersonen und inländischen Unternehmen für den Wohnungsbau verwendet (Deutsche Bundesbank 2011, S. 34). Drei Viertel dieser Summe wurde von Privatpersonen in Anspruch genommen. Damit wird einerseits der hohe Stellenwert von Immobilien für Privatpersonen und Investoren deutlich, die sich über in der Regel langfristige Kreditlaufzeiten finanziell mit Immobilien binden. Andererseits zeigt sich die enge Verflechtung zwischen Immobilien- und Kapitalmärkten. Diese Verknüpfung hat sich in den letzten Jahren noch weiter verstärkt. Durch neue Finanzierungsmöglichkeiten und Anlageformen werden an sich standortgebundene Immobilien zunehmend zu mobilen Anlageklassen, die als Alternativen zu Aktien und anderen Wertpapieren genutzt werden (BBSR 2011a, S. 19). So sind in den letzten Jahren offene und geschlossene Immobilienfonds ebenso wie Aktien von an Börsen notierten Immobilienunternehmen stärker

gehandelt worden. Mit dieser Form können die Investoren flexibler agieren und vermeiden lange Transaktionsprozesse und -kosten. Dafür gehen die Bindungen zu den jeweiligen Immobilien verloren. Investitionsentscheidungen sind stärker vom Kapitalmarkt als von den einzelnen Immobilien geprägt.

3.4.2 Die deutschen Wohnimmobilienmärkte: Gegenwart und Zukunft

Die besonderen und sehr heterogen ausgeprägten Eigenschaften von Immobilien führen zu einer spezifischen Struktur der entsprechenden Wohnungs- und Immobilienmärkte. Sie sind oftmals eigenständige Märkte (z.B. Markt für Einfamilienhäuser) mit einer relativ autonomen Preisbildung und auch eigenen Zyklen. Dies führt dazu, dass in einer Stadt das Wohneigentum relativ gesehen günstiger erscheint als eine Mietwohnung, in einer anderen Stadt dagegen lohnt sich das Wohnen zur Miete eher als der Immobilienkauf. Am Ideal vollkommener Märkte mit Markttransparenz, Homogenität und Fungibilität des gehandelten Gutes können sich Wohnimmobilienmärkte per se nicht messen lassen. Der Immobilienmarkt ist dabei nicht nur als sektoral differenzierter Markt, sondern auch als regionaler Markt zu verstehen. Durch die Immobilität der Objekte sind diese an die lokalen und regionalen Marktconstellationen gebunden, die oftmals mit wirtschaftlichen Kennziffern wie Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen, Pendlerdaten und Branchenbesatz sowie Indikatoren zur Demografie und Haushaltsstrukturen beschrieben werden können. Eine umfassende Immobilienmarktbeobachtung benötigt somit ebenso regionale und lokale Marktinformationen. Diese werden von den örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Regel in Form von Grundstücksmarktberichten zur Verfügung gestellt.

Wohnimmobilienmärkte und Finanzmarktkrise

Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren in Deutschland einen Bedeutungsgewinn erfahren. Die Attraktivität von Immobilien haben die Transaktionszahlen nach den Einbrüchen 2008/2009 wieder anziehen lassen. Neben dem inländischen Interesse haben auch die internationalen Investitionen aufgrund der soliden Marktsituation mit einem deutlichen Wirtschafts- und Beschäftigtenwachstum in Deutschland zugelegt. Die deutschen Immobilienmärkte werden zurzeit als stabiler Investitionsmarkt eingeschätzt. Vor allem die Wohnimmobilienmärkte haben die Finanz-

marktkrise 2008/2009 unerwartet gut überstanden.

Aktuell bestehen allerdings auch einige politische und wirtschaftliche Risiken, die die allgemeine und die immobilienwirtschaftliche Konjunktur schwächen können. Die Stabilität der Wirtschaft einzelner EU-Staaten und des Euros sorgen für erhebliche Unsicherheiten. Weltwirtschaftliche Risiken können sich negativ auf den bisher boomenden Export auswirken. Es werden bereits wieder erste Schwierigkeiten bei der Finanzierung großer Immobilieninvestitionen beobachtet. Aber auch die vielfach schwierigen Finanzlagen von Kommunen können Investitionen von Unternehmen hemmen.

Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen

Neben der bundesweiten Sichtweise ist es ebenso wichtig, genauer auf die ausgesprochen differenzierten Immobilienmärkte in den Regionen zu schauen. Deutschland ist von einem Nebeneinander wachsender und schrumpfender Regionen geprägt (siehe Abb. 3.4). Diese Entwicklungstrends sind vor allem von den miteinander verwobenen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in den Teilmärkten abhängig und sorgen somit je nach Verlauf und Dynamik für sehr spezifische Gunstfaktoren und Problemkonstellationen. In Süddeutschland sowie in Teilen Nord- und Westdeutschlands dominieren prosperierende Regionen mit erhöhten Wohnungsnachfragen und teilweise Angebotsengpässen. Schrumpfende Regionen sind in Ostdeutschland, zunehmend aber auch in Teilen Westdeutschlands zu finden. Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenverluste sorgen hier für stagnierende bis sinkende Immobilienpreise, Wohnungsleerstände und Hemmnisse bei Investitionen in die Wohnungsbestände.

Dieser Trend der Heterogenisierung schreitet weiter voran. Das fällt vor allem bei der regional vergleichenden Betrachtung von Immobilienpreisen, Wohnungsmieten oder verfügbaren Einkommen auf. Hier nehmen die Spannen zwischen den teuren und günstigen Teilräumen weiter zu.

Wohnungsbestände und Neubau

Der Wohnimmobilienmarkt ist ein Bestandsmarkt. Dies ist auf die lange Nutzungsdauer der Wohnimmobilien zurückzuführen, die z. T. weit über 100 Jahre betragen kann, und der seit einigen Jahren niedrigen Neubauraten. Dementspre-

chend liegt der Anteil der Wohnungen, die nach 1990 entstanden sind, bei unter 10%. Bebaute Grundstücke haben bei Transaktionen also ein entsprechend höheres Gewicht als Neubaubjekte oder unbebaute Grundstücke (vgl. Kapitel 5 Entwicklung auf den Teilmärkten). Auch das Wohnungsbauvolumen, also die Investitionen in Wohnimmobilien, hat sich in Deutschland seit Ende der 1990er Jahre hin zum Bestand verschoben. So machen mittlerweile die Bauleistungen in bestehenden Gebäuden wie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 80% des gesamten Wohnungsbauvolumens aus (vgl. DIW 2010) und haben somit für das Baugewerbe eine tragende Rolle.

Der Abwärtstrend der Neubautätigkeit von Wohnungen seit Mitte der 1990er Jahre hat sich aktuell erstmals umgekehrt. 2010 wurden mit insgesamt knapp 160.000 fertig gestellten Wohnungen 0,5% mehr als im Vorjahr realisiert. Die Baugenehmigungen sind um 5,5%, im ersten Halbjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar um 28% angestiegen (vgl. Kapitel 3.5.1 Baugenehmigungen). Somit ist also auch für das Jahr

2011 mit einer steigenden Neubauleistung zu rechnen.

Großräumig und regional bestehen deutliche Unterschiede der Neubautätigkeit. In Ostdeutschland ist diese bei einem niedrigeren Ausgangsniveau zwischen 2001 und 2009 mit 63% etwas stärker zurückgegangen als in Westdeutschland mit 50%. Die größten Rückgänge sind im verdichteten und im ländlichen Umland der neuen Länder zu erkennen. Die mit Abstand niedrigsten Rückgänge erfolgten in den Großstädten Westdeutschlands. **Abb. 3-17** zeigt ebenfalls eine Konzentration der Neubautätigkeit auf städtische Räume und deren näheres Umland. Der Ein- und Zweifamilienhausbau ist noch eher in der Fläche zu finden. Der bescheidene Geschosswohnungsbau findet fast nur noch in Städten bzw. in touristisch attraktiven Räumen statt.

Wohnungsmieten in den Regionen

Die Neu- und Wiedervermietungsmieten haben sich nach einigen Jahren eher stagnierender bis

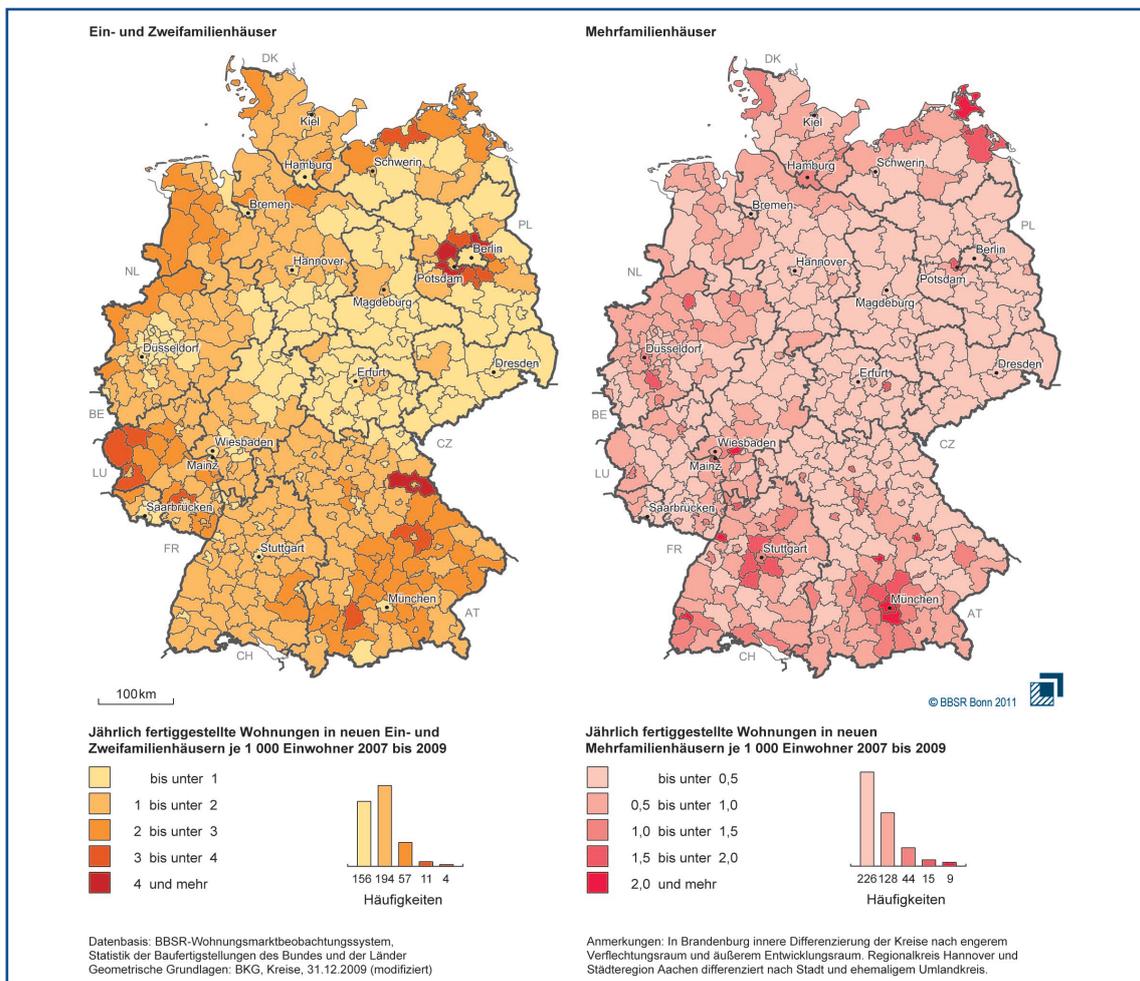


Abb. 3-17: Bautätigkeit von Wohnungen 2007 bis 2009

sinkender Entwicklungen seit 2006 wieder erholt. Seitdem sind wieder Steigerungen der Angebotsmieten zu erkennen – im deutschlandweiten Mittel im Jahr 2010 auf 6,20 Euro je m² netto kalt. Neben städtischen Räumen zeigen auch ländliche Räume wieder zunehmend Mietensteigerungen. Im 2. Halbjahr 2010 hatten über 50 % der Kreise und kreisfreien Städte anziehende Angebotsmieten von mindestens 0,5 % gegenüber dem Vorhalbjahr. Vor allem in prosperierenden Metropolen und Großstädten sind aufgrund von Nachfrageüberhängen zum Teil deutliche Mietensteigerungen zu erkennen.

Regional bestehen bei den Wohnungsmieten ebenso wie bei Immobilienpreisen erhebliche Niveauunterschiede. Neben einem großräumigen Preisgefälle von Süden über Westen und Norden nach Osten besteht auch ein deutliches Gefälle von den Städten hin zu ländlichen Kreisen; Metropolkerne heben sich hierbei nochmals deutlich von den weiteren Großstädten ab (**Abb. 3-18**). Die Preis- und Mietenspannen zwischen prosperierenden und schrumpfenden Regionen sind besonders ausgeprägt. Die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen in den Teilräumen haben einen wesentlichen Einfluss auf

das Niveau und die Entwicklung der Mieten und Preise.

Transaktionen von großen Wohnungsbeständen

Der Handel von größeren Wohnungsbeständen war am ehesten von der Finanzmarktkrise 2008/2009 gezeichnet. Nach der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wechselten zwischen 2004 und 2007 zahlreiche große (über 800 Wohnungen) und mittelgroße (100 bis unter 800 Wohnungen) Wohnungsportfolios ihre Besitzer. Ab 2008 kam dieser Markt aber fast vollständig zum Erliegen (**Abb. 3-19**). Die wirtschaftlichen Unsicherheiten und Hemmnisse bei der Finanzierung großer Portfolios prägten diese Zurückhaltung. Im ersten Halbjahr 2010 fand eine leichte Belebung bei den großen Transaktionen statt, die im Folgehalbjahr aber wieder zurückgingen. Vor allem aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen zwischen Anbietern und potenziellen Käufern fand in diesem Segment kaum ein Handel statt. Dafür erhielt der Handel mit mittelgroßen Portfolios als Investitionsalternative eine deutliche Dynamik, die sich vor allem in den Verkaufsfällen niederschlägt (vgl. BBSR 2011b, S. 3).

Anbieterstrukturen auf den Wohnungsmärkten

Die Anbieterstrukturen in Deutschland sind ausgesprochen vielfältig und kleinteilig. Aufgrund des hohen Mietwohnungsanteils von ungefähr 60 % am Gesamtwohnungsbestand haben Wohnungsanbieter für die regionalen Wohnungsmärkte eine große Bedeutung in Deutschland – vor allem im europäischen Vergleich. Zu diesen Wohnungen gehören neben den klassischen Geschosswohnungen in Mietobjekten zunehmend auch vermietete Eigenheime sowie vermietete Eigentumswohnungen.

Der vermietete Wohnungsbestand machte 2006 knapp 23,7 Mio. Wohnungen aus (BBSR 2011a, S. 121). Eine Mehrheit dieser Wohnungen, ungefähr 14,5 Mio., wird von privaten Kleinanbietern bewirtschaftet (vgl. **Abb. 3-20**). Diese nicht-institutionellen Vermieter verfügen in der Regel nur über kleine Wohnungsbestände. Sie zeigen eine stärkere Bindung zu ihren Objekten. Der Sicherheitsaspekt dieser Anlageform überwiegt gegenüber Renditeerwartungen.

Es bestehen deutliche regionale Unterschiede der Anbieterstrukturen. So dominieren vor allem

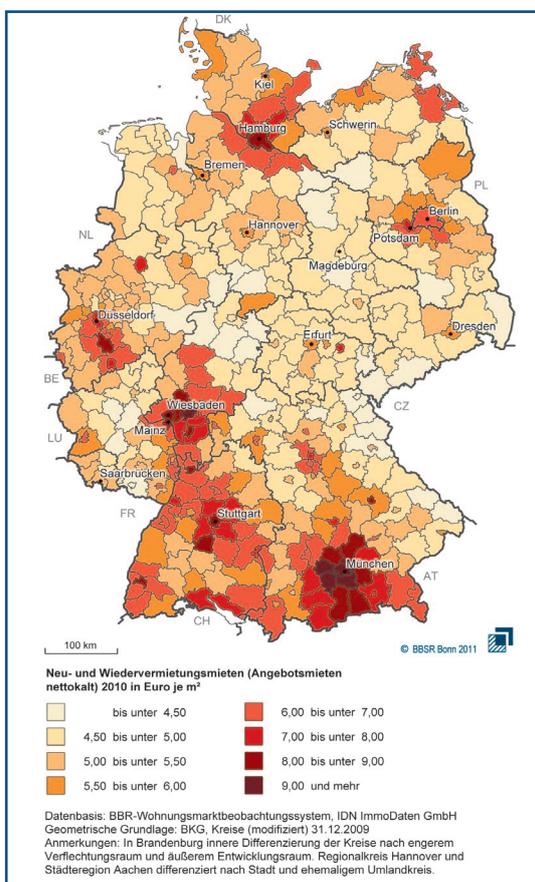


Abb. 3-18: Neu- und Wiedervermietungsrenten von Wohnungen 2010

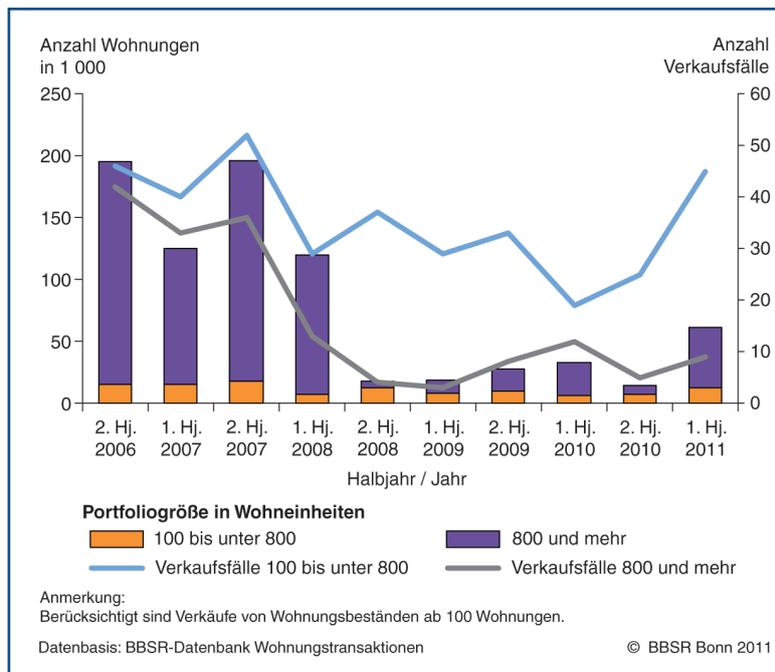


Abb. 3-19: Anzahl verkaufter Wohnungen und Verkaufsfälle Mitte 2006 bis Mitte 2011

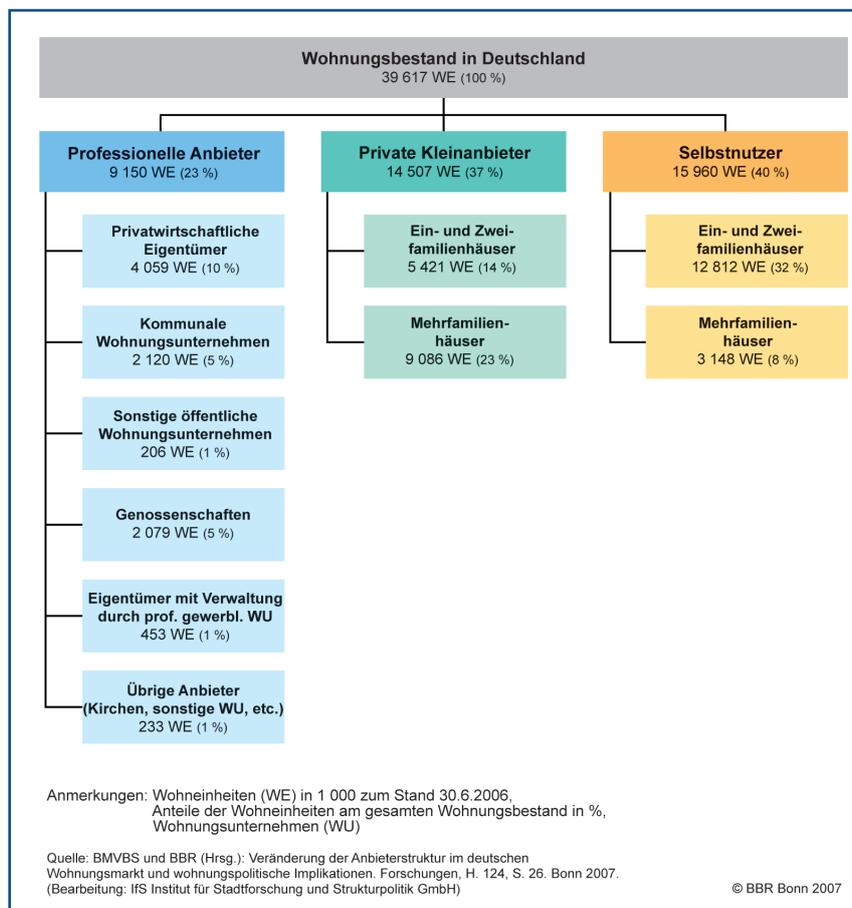


Abb. 3-20: Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006

in ländlichen Räumen private Kleinvermieter. In größeren Städten haben die professionellen Vermieter eine höhere Bedeutung. Innerhalb dieser Kategorie sind auch die regionalen Zusammensetzungen sehr unterschiedlich. Gerade in ostdeutschen Städten, aber bspw. auch in Hamburg, haben aus früheren wohnungspolitischen Strategien heraus Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen eine hohe Bedeutung. In anderen Städten sind diese Gruppen deutlich schwächer vertreten.

Regionale, vor allem demographisch bedingte veränderte Nachfragebedingungen sorgen besonders bei den privaten Kleinanbietern für deutliche Anpassungsbedarfe und –probleme in den Beständen. Die professionellen Wohnungsanbieter sind hingegen deutlich stärker von internationalen Einflüssen geprägt. Neue Akteursgruppen (Internationalisierung) und ein zunehmend freierer Wettbewerb (Ökonomisierung) sorgen bei der Bewirtschaftung von Wohnungen für deutliche Veränderungen. Vor allem das internationale Investment in Wohnungsbestände oder ganze Wohnungsunternehmen sorgt für eine stärkere Verknüpfung der Immobilien- und Kapitalmärkte. Bei Investitionen erhalten die Renditeerwartungen eine größere Bedeutung. Der regionale Bezug zu den Wohnungsbeständen lässt nach.

Die zu beobachtende Internationalisierung hat auch Einflüsse auf die Marktbeobachtung. Verkäufe, die zunehmende Anzahl von Wiederverkäufen, der internationale Handel von großen Wohnungsbeständen oder ganze Unternehmensverkäufe erschweren die Markttransparenz,

was auch die Gutachterausschüsse bei der Pflege der Kaufpreissammlungen betrifft.

Aktuelle demographische Trends

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland war in den letzten Jahren leicht negativ (siehe **Abb. 3-21**). Die Bevölkerungsabnahme wirkt sich auf die Nachfrage nach Wohnraum aus, jedoch zunächst nur mittelbar. Denn die Träger der Nachfrage sind die Haushalte. Deren durchschnittliche Größe hat sich zwar in den letzten Jahrzehnten deutlich verringert, dabei haben sie sich jedoch der Zahl nach stets dynamischer entwickelt als die Bevölkerung. Bei stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerung kann so bei ausreichender Verkleinerung der Haushalte mit einer Kompensation der Verluste gerechnet werden und damit die Wohnungsnachfrage weiterhin positiv ausfallen.

Die Zahl der Haushalte als Träger der Nachfrage ist in den letzten Jahren noch gestiegen. Von 2001 bis 2009 nahm sie von 38,5 Mio. auf 40,2 Mio. und damit jährlich um ca. 0,6 % zu. Die Steigerung ist sowohl für die alten als auch für die neuen Länder erkennbar. Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung ist die Haushaltsentwicklung auch am aktuellen Rand noch positiv. In den alten Ländern kamen in den letzten Jahren durchschnittlich noch über 110.000 Haushalte pro Jahr hinzu, in den neuen Ländern knapp 30.000 pro Jahr. Grund für die noch steigende Haushaltszahl ist die sich fortsetzende Verkleinerung der Haushalte, bedingt durch niedrigere

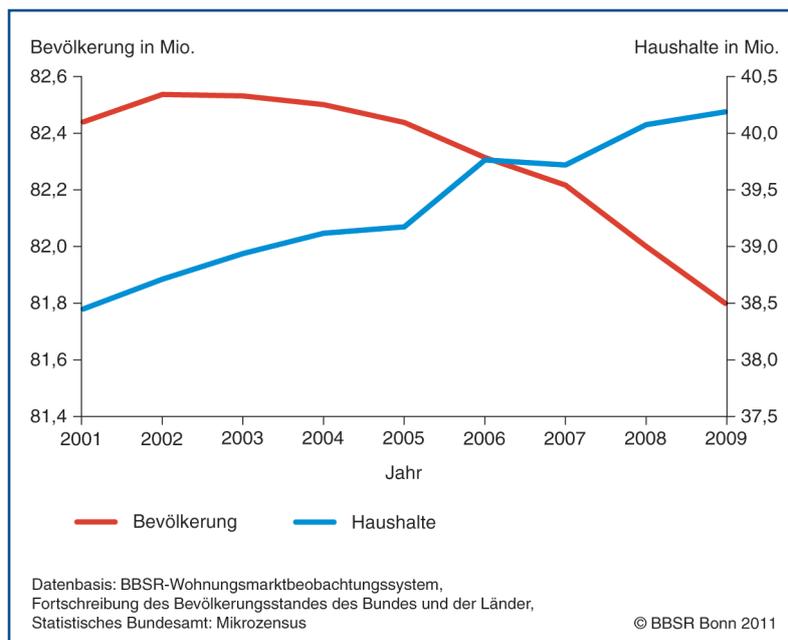


Abb. 3-21: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2001 bis 2009

Geburtenzahlen, abnehmende Heiratsbereitschaft und steigende Scheidungszahlen, aber auch durch die Alterung der Gesellschaft mit dem Trend zu kleineren Seniorenhaushalten. Die Haushaltsgröße nimmt in der Bundesrepublik Deutschland tendenziell seit Jahren ab; lebten im April 1991 im Durchschnitt noch 2,27 Personen in einem Haushalt, so waren es 2009 nur noch 2,04 Personen. Es wird erwartet, dass die Haushaltsgröße weiter zurückgeht und bis zum Jahr 2025 durchschnittlich unter 2,00 Personen in einem Haushalt leben. Das Anwachsen der Zahl der Haushalte wird lediglich begrenzt durch die erwartete Abnahme der Bevölkerung. Die Entwicklung wird jedoch in Deutschland nicht einheitlich verlaufen; der Osten Deutschlands wird von dieser Entwicklung stärker betroffen sein als das übrige Bundesgebiet.

Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen für das Bundesgebiet insgesamt kann die regional sehr unterschiedliche Situation vor Ort nicht wiedergeben. Mit der Standortge-

Zuwächsen bei den Kernstädten und teilweise erheblichen Bevölkerungsverlusten in den Umlandgemeinden und ländlichen Räumen.

Zum demographischen Wandel gehören neben dem Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen auch die Alterung und die Singularisierung. Diese langfristigen Prozesse haben einen großen Einfluss auf die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen und Wohnformen.

Im vergangenen Jahrzehnt ist die Alterung der Bevölkerung weiter vorangeschritten. Während die bedeutendste Gruppe der 20- bis 40-Jährigen im Zeitverlauf einen Rückgang um knapp 3,3 Mio. (-14%) erfahren hat, ist die Zahl der 40- bis 60-Jährigen in gleicher Höhe gestiegen, was einen Anstieg von ca. 15% bedeutet (vgl. **Abb. 3-22**). In ihrer Bedeutung ebenfalls zugenommen hat die Zahl der über 60-Jährigen, die von knapp 20 Mio. auf 21,2 Mio. (+6,6%) angestiegen ist. Daneben hat sich die Zahl der unter 20-Jährigen um 1,9 Mio. verringert. Insgesamt

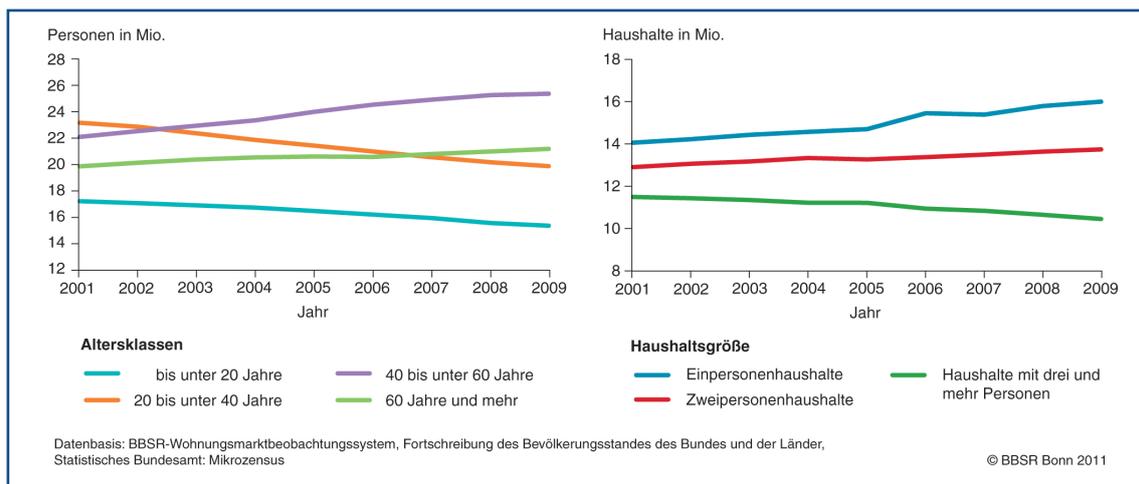


Abb. 3-22: Entwicklung der Altersstruktur und der Haushaltsgrößen 2001 bis 2009

bundenheit von Immobilien und der deutlich auseinander gehenden regionalen Entwicklung rückt die regionale Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung noch stärker in den Mittelpunkt des Interesses. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte können demographische Entwicklungen mitunter deutlich vom bundesdeutschen Durchschnitt abweichen. Kleinräumig betrachtet, gibt es in Deutschland immer mehr Regionen mit Bevölkerungsabnahme. Aktuell wird die noch halbwegs stabile bis leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung durch die Kernstädte getragen, während die Bevölkerung in Umland- und ländlichen Kreisen schrumpft. Besonders ausgeprägt ist dieser Stadt-Land-Unterschied in Ostdeutschland, mit deutlichen

zeigt das vergangene Jahrzehnt eine deutliche Dynamik in der Alterung, die sich in den nächsten Jahren ungebremst weiterentwickeln wird.

Durch die Singularisierung der Bevölkerung ist die Zahl der Haushalte im Gegensatz zur Bevölkerungszahl in den letzten Jahren noch gestiegen. Die Zahl der 1-Personenhaushalte ist im zurückliegenden Jahrzehnt um 1,9 Mio. und damit um knapp 14% angestiegen (vgl. **Abb. 3-23**). Auch die Zahl der 2-Personenhaushalte erfuhr noch eine leichte Erhöhung um gut 800 000 (knapp 6%). Demgegenüber ist die Zahl der 3- und mehr-Personenhaushalte um über eine Million gesunken, was einer Verringerung um 9% entspricht. Damit einher geht eine deutliche

Verschiebung der Nachfragerichtung. Größere Haushalte machen aktuell nur noch 26% aller Haushalte aus. Zu Beginn des Jahrzehnts lag ihr Anteil noch bei 30%. 1-Personen-Haushalte haben dagegen mittlerweile einen Anteil von knapp 40%, 2-Personenhaushalte von 34% an allen Haushalten.

Künftige Wohnungsnachfrage und Neubautätigkeit

Die künftigen Wohnungsmarktkonstellationen mit der Nachfrageentwicklung und dem zu erwartenden Wohnungsneubau werden durch grundlegende zukünftige Trends bei Bevölkerung und Haushalten bestimmt. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 erwartet in einer unteren Variante zukünftig eine deutliche Schrumpfung der Bevölkerung. Danach nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland von 2010 bis 2025 von 81,5 Mio. auf knapp 77,9 Mio. um gut 4,5% ab. In den neuen Ländern sinkt die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um über 10% von 16,1 Mio. auf 14,4 Mio., während der zu erwartende Rückgang in den alten Ländern mit 3,0% weniger stark ausfällt. (vgl. **Abb. 3-23**)

Die Zahl der Haushalte wird im Zeitraum 2010 bis 2025 in Deutschland um ca. 60.000 auf 40,5 Mio. Haushalte marginal sinken, was einem Rückgang von 0,1% entspricht. Diese Entwicklung ist dabei im Wesentlichen auf die noch positive Haushaltsentwicklung in den alten Ländern zurückzuführen. Einem Zuwachs von rund 560.000 Haushalten (+1,7%) in den alten Ländern steht

ein Rückgang um gut 620.000 Haushalten in den neuen Ländern (-7,3%) gegenüber.

Die in der BBSR-Wohnungsmarktprognose untersuchten Städte und Landkreise zeigen gegenüber den bundesweiten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowohl in der Vergangenheit als auch im Prognosezeitraum eine deutlich divergierende Dynamik. Analog zum bisherigen räumlichen und zeitlichen Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung ist auch im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 von einer Gleichzeitigkeit unterschiedlichster Entwicklungen auszugehen. Auf der regionalen Ebene werden in Zukunft die Schrumpfungsregionen ein deutliches Übergewicht gegenüber den Wachstumsregionen besitzen. Die sich aktuell noch in der Mehrheit befindlichen Kreise mit zunehmenden Haushaltszahlen werden bis 2025 deutlich in der Minderheit sein; nur noch gut jeder fünfte Kreis kann in 2025 noch Haushaltszuwächse erwarten. Die seit einigen Jahren erkennbare Verschiebung in Richtung Schrumpfung wird sich in Zukunft noch deutlicher fortsetzen, bei den Haushaltszahlen abgeschwächt, bei der Bevölkerungsentwicklung umso deutlicher: hier wird die Zahl der Kreise mit Wachstum noch weiter sinken und nur noch einen Anteil von 5% erreichen.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage sowie der damit einhergehende Neubau von Wohnungen ergeben sich zum einen aufgrund der zukünftigen demographischen Entwicklung und der Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte nach Größe, Alter und Herkunft. Zum anderen werden sich die Präferenzen der Haushalte nach bestimmten Wohnungsgrößen und Wohnformen,

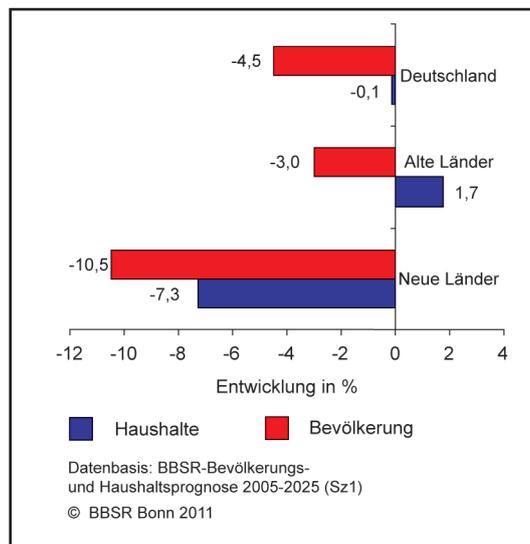


Abb. 3-23: künftige Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2005 bis 2025

insbesondere Wohneigentum, weiterentwickeln. Dadurch ergibt sich trotz stagnierender bis leicht rückläufiger Haushaltszahlen eine noch leicht zunehmende Wohnungsnachfrage. Wird zusätzlich noch ein realistischer Ersatzneubaubedarf durch die Alterung und Umnutzung von Wohnungen von ca. 0,2 bis 0,3% pro Jahr angesetzt, ergeben sich in den nächsten 15 Jahren Neubauzahlen, die mit bundesweit gut 180.000 etwas höher als die zur Zeit bestehenden Wohnungsbaufertigstellungen von ca. 160.000 Wohnungen liegen. Knapp zwei Drittel der Wohnungsnachfrage wird in Ein- und Zweifamilienhäuser gehen – in verdichtete sowie Teile ländlicher Räume. Im Geschosswohnungsbau wird sich die Nachfrage nur noch auf die wichtigsten Ballungsräume und de-

ren Umland konzentrieren (vgl. **Abb. 3-24**). Trotz einer etwas geringeren Dynamik bleibt die Eigentumsbildung Motor der Wohnungsnachfrage.

Auch zukünftig wird das Bild am Wohnungsmarkt mehr von Bestandskäufen und –maßnahmen wie Sanierung und Modernisierung als von hohen Neubauzahlen geprägt sein.

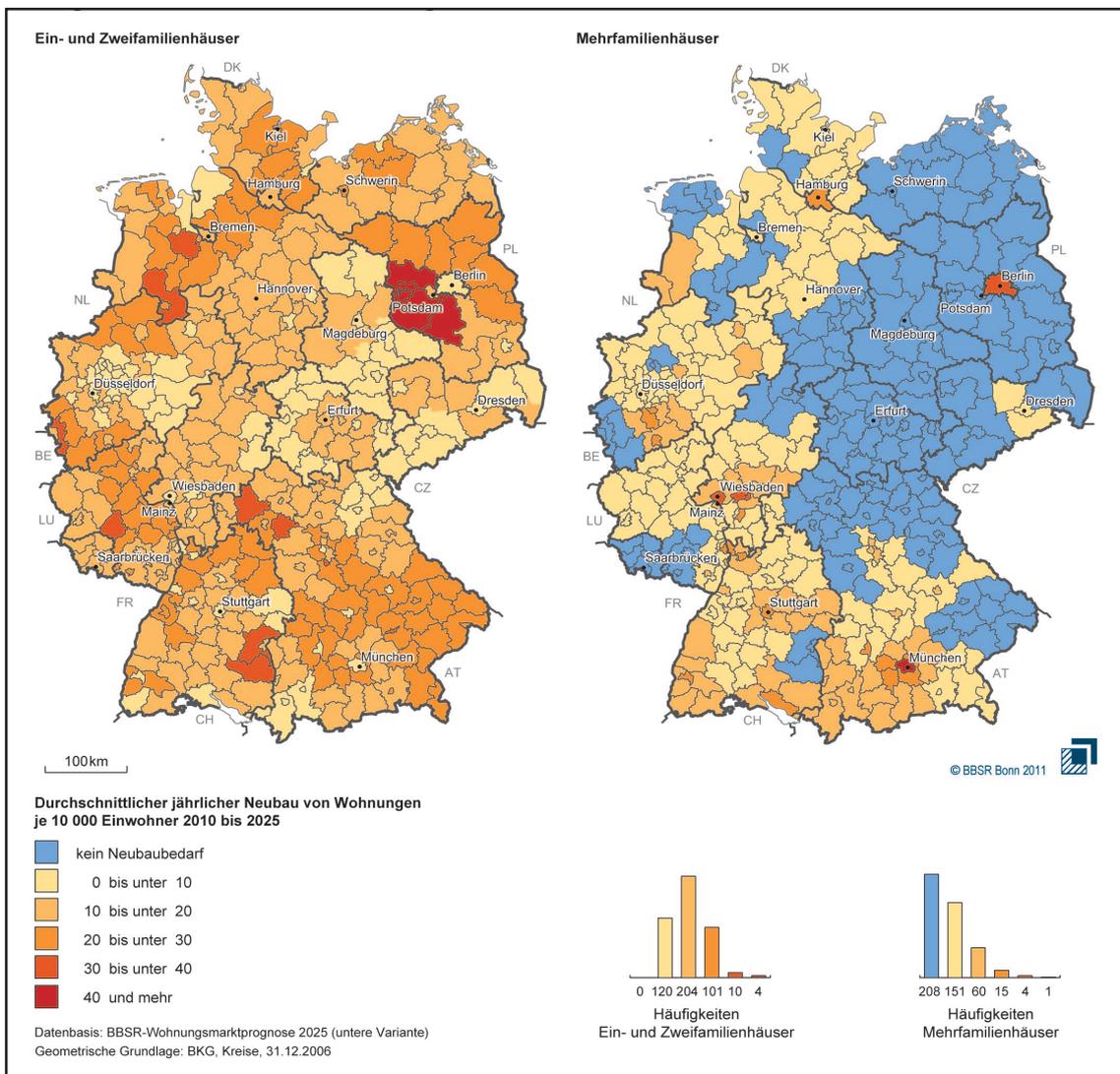


Abb. 3-24: prognostizierter Neubau von Wohnungen 2010 bis 2025



3.5 Bauen und Wohnen

Die Lage am Bau ist immer im starken Maße von konjunkturellen Einflüssen und von strukturellen Entwicklungen der Gesamtwirtschaft abhängig. Der Einfluss dieser Rahmenbedingungen wirkt sich deutlich auf die wirtschaftliche Situation der Bauunternehmen und auf die Anzahl der am Bau Beschäftigten aus (**Abb. 3-25**). Die Entwicklung der letzten zwei Jahre zeigt sowohl bei der Anzahl der Betriebe (+ 1,8%) als auch bei den beschäftigten Personen im Baugewerbe (+3,8%) einen positiven Trend.

3.5.1 Baugenehmigungen

Die Anzahl der Baugenehmigungen im Hochbau ist ein deutlicher Indikator für den Konjunkturverlauf im Baugewerbe (**Abb. 3-26**). Mit rd. 191.300 Genehmigungen (Neu- und Umbau) wurde in 2010 der niedrige Stand der vergangenen zwei Jahre überwunden und es ist eine Steigerung um 3,7% zu verzeichnen. Während die Errichtung neuer Nichtwohngebäude, zu denen Anstaltsgebäude, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Betriebsgebäude zählen, in den letzten sieben

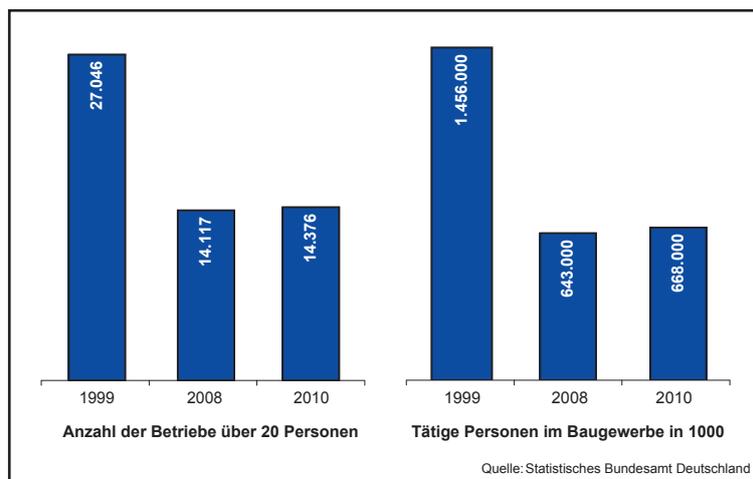


Abb. 3-25: Anzahl der Betriebe und Beschäftigten im Baugewerbe

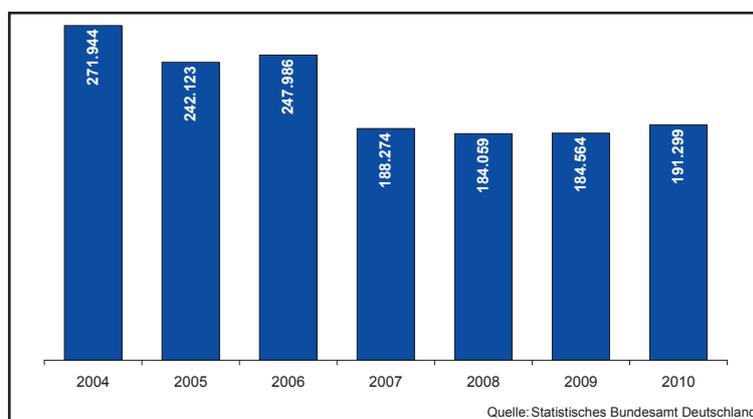


Abb. 3-26: Baugenehmigungen im Hochbau (Neu- und Umbau)

Jahren annähernd konstant blieben, verzeichnet das Wohnungsbaugewerbe stärkere Schwankungen. Nachdem die Zahl der Genehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude im Jahr 2008 ihren Tiefpunkt erreicht hatte, steigt diese in den letzten beiden Jahren wieder an. Das Jahr 2010 verzeichnet eine Steigerung um ca. 8% im Vergleich zu 2008 (**Abb. 3-27**).

gen jedoch eine gegenläufige Tendenz zu höherwertigen Vergaben.

Im Folgejahr 2010 erholt sich das Auftragsvolumen in allen Bereichen, vor allem der seit Auslaufen der Eigenheimzulage im Jahr 2006 rückläufige Wohnungsbau verzeichnet einen hohen Zuwachs. Die ab 2008 eingeführte Eigen-

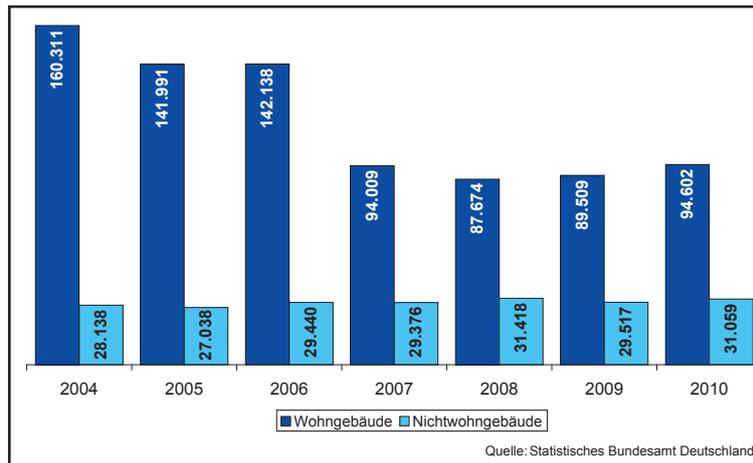


Abb. 3-27: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude

Das Volumen des Auftragsbestands im gesamten Hochbau ist im Jahr 2009 stark gefallen (**Abb. 3-28**). Dabei ist vor allem die Auftragslage im Hochbau ohne Wohnungsbau, zum dem der öffentliche und der gewerbliche Sektor zählen, zurückgegangen. Im Wohnungsbau ist nur ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Entwicklung der Auftragswerte gestaltet sich im Bereich des Wohnungsbaus und vor allem des gewerblichen Hochbaus in ähnlicher Weise (**Abb. 3-29**). Die Aufträge aus dem öffentlichen Bereich zei-

heimrentenförderung („Wohn-Riester“) und die positive Wirtschaftsentwicklung zeigen vermutlich erste Auswirkungen für nachhaltige Impulse. Die Auftragswerte des Hochbaus bestätigen die positive Tendenz. An dieser Stelle ist erneut im Wohnungsbau die deutlichste Entwicklung mit einer Erhöhung um 18,5 Indexpunkte zu beobachten. Die aus der Finanzkrise resultierenden niedrigen Zinsen im Bankensektor tragen ihren Anteil an der derzeitigen Entwicklung der Baubranche bei. Der gewerbliche Hochbau steigt im Wert um

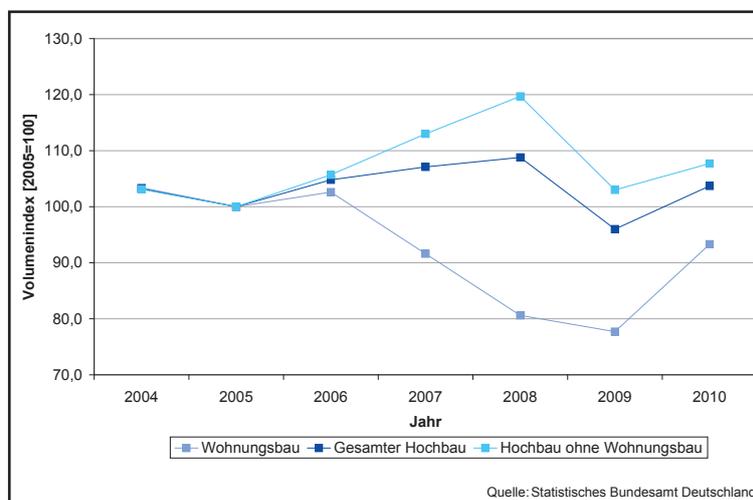


Abb. 3-28: Volumenindex des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe

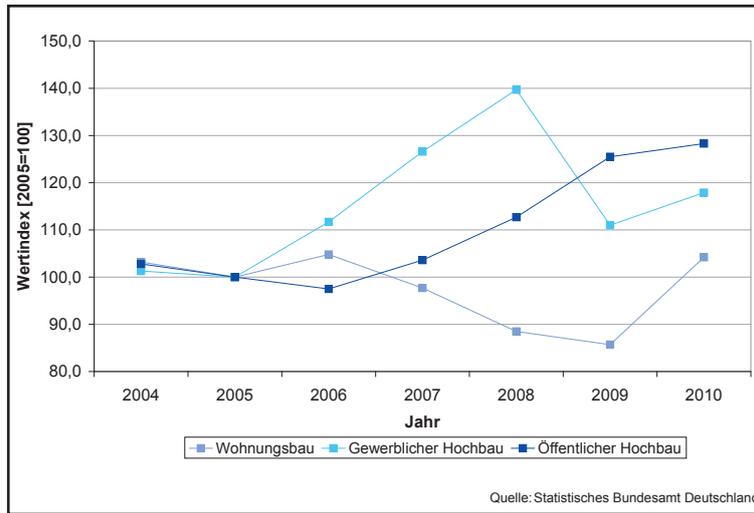


Abb. 3-29: Wertindex des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe

6,9 Indexpunkte während der öffentliche Sektor einen leichten Anstieg um 2,8 Punkte aufweist.

Aufgrund einer steigenden Wohnungsbaunachfrage, die im Jahr 2010 begonnen hat, ist zu erwarten, dass die Bautätigkeit in Deutschland in den Jahren 2011 bis 2020 moderat zunehmen wird. Die jährliche Steigerungsrate im Wohnungsbau wird mit rd. 1% angenommen. Die zurzeit andauernden günstigen Zinskonditionen, erwartete Einkommenserhöhungen und das Inflationsrisiko begünstigen die Bereitschaft der Investition in Bestands- und Neubauimmobilien.

3.5.2 Baupreisindex

Auf dem Bausektor geben die Baupreisindizes die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wieder. Für den konventionellen Neubau im Bereich Wohn-

gebäude lässt sich die Entwicklung der stetig moderat steigenden Preise beobachten (Abb. 3-30). Für die Zukunft wird eine fortlaufende geringe Steigerung bis Stagnation der Preise im Baugewerbe erwartet.

3.5.3 Mieten für Wohnen und Gewerbe

Eine Aussage zu Mieten und Pachten für die Bundesrepublik Deutschland zu treffen ist nicht ganz einfach. Eine amtliche Statistik für diese Bereiche gibt es nicht, nur eine vergleichsweise grobe Erfassung von Mietwohnungen im engen Segment der Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, und das letztlich aus der Perspektive der Verbraucherpreismessung.

Es gibt jedoch eine Reihe von Instituten und Einrichtungen, die den Immobilienmarkt zwar nicht

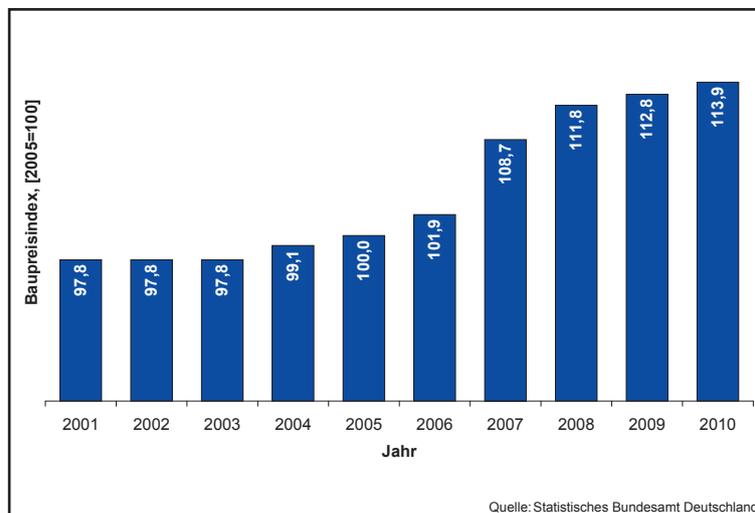


Abb. 3-30: Entwicklung des Baupreisindex von Wohngebäuden

in seiner Gesamtheit, so doch in einzelnen Teilbereichen regelmäßig untersuchen und dabei auf verschiedenen Datengrundlagen wie z. B. Daten der Gutachterausschüsse und Amtsgerichte, Preisspiegel oder Zeitungs- und Internetannoncen zurückgreifen. Diese Informationen werden zu eigenen Datenprodukten aufbereitet und dem Markt zur Verfügung gestellt.

Interessant sind in diesem Zusammenhang regionale Faktoren, da es ebenso wie bei den Immobilienpreisen erhebliche Niveauunterschiede in den einzelnen Regionen gibt. Neben einem großräumigen Preisgefälle von Süden über Westen und Norden nach Osten besteht auch ein deutliches Gefälle von den Ballungsräumen/Städten hin zu ländlichen Kreisen. Die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen in den Teilräumen haben wesentlichen Einfluss auf das Niveau und die Entwicklung der Mieten. So gelten gerade die wirtschaftlich starken Regionen als Hochpreisregionen z.B. München, Stuttgart, Hamburg, Rhein-Main sowie die Rheinschiene in Nordrhein-Westfalen.

Unter dem Begriff Miete werden im Sprachgebrauch oft unterschiedliche Inhalte verstanden. Daher ist es sinnvoll, den Begriff Miete zu definieren, bevor Angaben zur Miethöhe gemacht werden.

Die Nettokaltmiete ist das reine Entgelt für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung und daher für eine vergleichende Marktbeobachtung besonders gut geeignet. Kommen die sogenannten kalten Nebenkosten wie Grundsteuer, Hausmeisterdienste, Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzu, ist man bei der Bruttokaltmiete angelangt. Werden zusätzlich Energiekosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt, spricht man von der Bruttowarmmiete.

Neben der Inhaltsbestimmung des Mietbegriffs ist die Miethöhe von weiteren Einflussfaktoren abhängig. So zum Beispiel von der Vertragslaufzeit. Bei älteren Mietverträgen im Wohnungsmietenbereich – den sogenannten Bestandsmieten – ist zu beobachten, dass die Anpassung der Mieten an den Markt eher zurückhaltend erfolgt.

Bei Neuvermietungen bedingt durch Mieterwechsel oder bei Erstvermietungen kommt der Einfluss der aktuellen Konjunktur deutlicher zum Tragen. Insofern können die Erst- und Wiedervermietungsflächen von den Bestandsmieten abweichen.

Für eine weitergehende, detaillierte Betrachtung können die Mieten weiter nach Objekt- und Haushaltsmerkmalen differenziert werden.

Das Statistische Bundesamt hat den Durchschnitt der Mieten (Bestandsmieten, nettokalt) für Deutschland gerechnet und kommt zu dem Ergebnis, dass die Nettokaltmieten in den Jahren 2005 bis 2010 durchschnittlich um 1,1 % pro Jahr gestiegen sind. Aus diesem Zahlenmaterial lässt sich bei einer Zusammenfassung der Länder in die Regionen Süd, West und Ost ableiten, dass die Mieten in der Region Süd in den Jahren 2005 bis 2010 jährlich durchschnittlich um 1,5 % gestiegen sind, während die Steigerung in der Region Ost nur bei 0,5 % lag (**Abb. 3-31**).

Der deutsche Bundestag hat in seiner Drucksache 17/6280 das Niveau der Erst- und Wiedervermietungsflächen in regionalen Teilräumen dargestellt (s. S. 31 **Abb. 3-18**). Er greift dabei auf die Angaben von Maklern im Rahmen des IVD-Wohn-Preisspiegels und auf Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN Immo-Daten) zurück. Dabei ist zu berücksichtigen, dass inserierte und vereinbarte Mieten voneinander abweichen können.

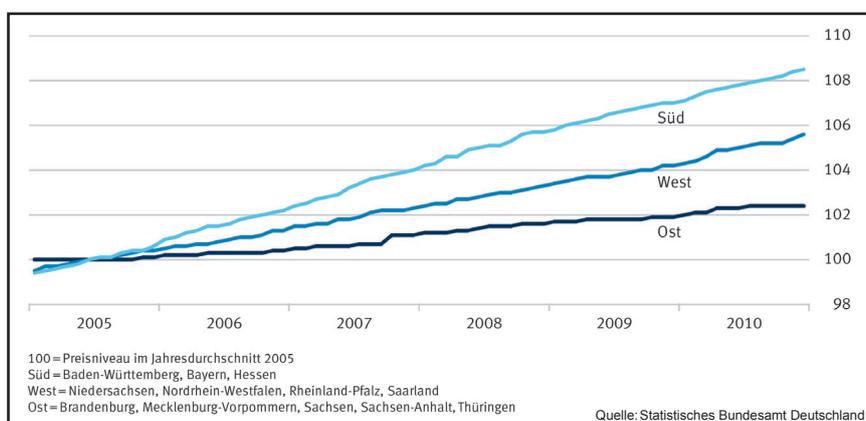


Abb. 3-31: Preise auf einen Blick, 2011 Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten in verschiedenen Regionen Deutschlands, Statistisches Bundesamt

Regional gibt es große Unterschiede in den Mietpreisniveaus. In Ballungsräumen sind die Mietniveaus deutlich höher als in ländlichen Gebieten. Die Hochpreisregionen finden sich in den wirtschaftlich prosperierenden Gebieten mit engem Mietwohnungsmarkt. Auch die Umlandkreise werden dadurch beeinflusst.

Büromarkt

Daten zur Mietentwicklung von Büroimmobilien liegen im Rahmen dieser Erhebung von den beteiligten Gutachterausschüssen nicht in einem Umfang vor, der gesicherte Aussagen zulässt. Daher werden hier Ergebnisse aus anderen Untersuchungen kurz vorgestellt.

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) hat eine Büromarkterhebung durchgeführt und stellt für den Büromietenmarkt eher eine verhaltene Entwicklung im Jahr 2010 fest. Demnach sind die Büromieten im Großen und Ganzen stabil. In einigen wenigen Städten mit leichter Tendenz nach oben, aber auch andernorts leichte Rückgänge. Ein wichtiger Indikator für Entwicklungen sind in diesem Segment unter anderem die Leerstände an Büroflächen.

Für 2010 und auch für 2011 ist nach Analysen der gif ein „anhaltender Marktaufschwung“ an den deutschen Büromärkten zu verzeichnen. Dies gilt für die Vermietung als auch für den Verkauf von Büroflächen.

Der deutsche Büroflächenbestand wird zur Zeit auf rd. 330 Mio. m² Bürofläche geschätzt. Die

Leerstandsquote in den deutschen Großstädten liegt bei durchschnittlich rd. 9 %.

Spitzenmieten werden in Frankfurt mit 38,5 €/m² und in München mit 33,9 €/m² angegeben, während sie in Bonn und Heidelberg lediglich bei 14,8 €/m² liegen.

Die durchschnittlichen Büromieten der großen Großstädte bewegen sich in dem Korridor zwischen 10 €/m² und 20 €/m².

Darüber hinaus erfasst der Verband der Pfandbriefbanken (vdp) seit einigen Jahren in einer Transaktionsdatenbank Angaben zu Preisen, Mieten und anderen Objekteigenschaften von Büroimmobilien, die ihm von zurzeit 21 Kreditinstituten, die solche Objekte finanzieren, in anonymisierter Form mitgeteilt werden. Aus diesen Daten lassen sich Miet- und Preisindizes ableiten.

Insgesamt konnten für die Ermittlung des Büromietindex ca. 50.000 Mietverträge berücksichtigt werden. Die Daten umfassen den Zeitraum von Anfang 2003 bis Mitte 2011 und schließen das gesamte Bundesgebiet ein. In die Berechnung gehen die Lage, das Alter, die Nutz- bzw. Mietfläche, die Ausstattung und der Objektzustand als Einflussfaktoren auf das Mietniveau ein.

Als Ergebnis zeigt der vdp - Mietindex für Büroflächen (**Abb. 3-32**) über die vergangenen acht Jahre eine weitgehend stabile mittelfristige Entwicklung. Im zweiten Quartal 2011 lag der Mietindex mit 98,2 Punkten nur sehr leicht unter dem Basiswert für 2003 (100).

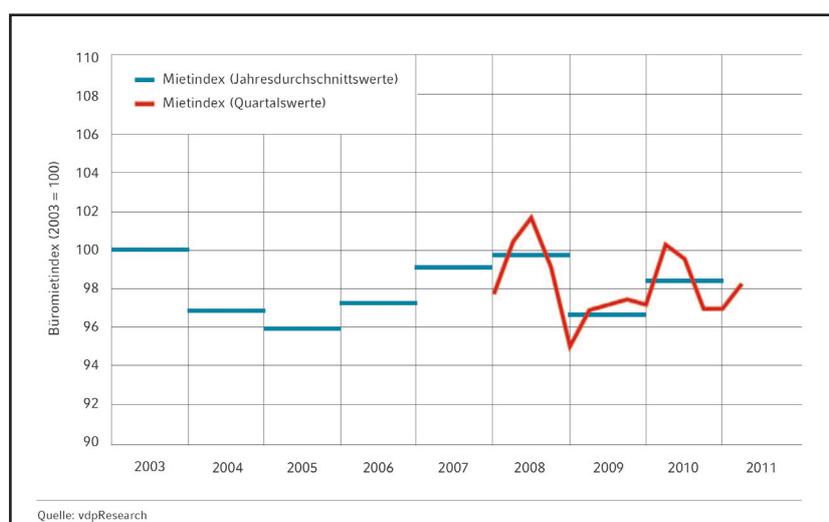


Abb. 3-32: Entwicklung der Büromieten 2003 – 2011 (Quelle: Immobilien-Banking 2011/2012, vdp - Research)

4 Immobilienmarkt in Deutschland



4.1 Übersicht

4.1.1 Datenlage

Für diesen Immobilienmarktbericht 2011 für Deutschland liegen Daten aus allen 16 Bundesländern für die Jahre 2007 bis 2010 vor.

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

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

Für die Jahre 2009 und 2010 ergeben sich insgesamt ähnliche Abdeckungsgrade; Baden-Württemberg ist weiterhin sehr schlecht repräsentiert, Bayern, Sachsen und Schleswig-Holstein haben sehr lückenhafte Daten - die anderen 12 Bundesländer sind flächendeckend oder nahezu flächendeckend mit Daten belegt.

Die **Abb. 4-2** und die beiden Grafiken **Abb. 4-3** und **Abb. 4-4** veranschaulichen die oben beschriebene Datenlage.

Damit ist es möglich, für einen großen Teil Deutschlands die Situation des Immobilienmarktes aufgrund der bei den Gutachterausschüssen erfassten Transaktionsdaten der Jahre 2007 bis 2010 darzustellen.

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

Die Einwohnerabdeckung mit Daten stellt sich für Gesamtdeutschland (**Abb. 4-1**) wie folgt dar:

2007	2008	2009	2010
77 %	78 %	76 %	76 %

Abb. 4-1: Einwohnerabdeckung mit Daten

Für die 7 Bundesländer Berlin, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt liegen alle 4 erfassten Jahrgänge vollständig vor - hier sind belastbare Zeitreihenanalysen möglich.

Datenlage in den Teilmärkten

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

Die **Abb. 4-5** zeigt, dass für 342 (2009) bzw. 343 (2010) Landkreise, kreisfreie Städte und Subkreise in Deutschland Daten zu den Werten für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** vorliegen; das entspricht einer 64 %igen Abdeckung von Deutschland.

Bodenwerte für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** sind flächendeckend für Deutschland in Form von Bodenrichtwerten vorhanden. Für die Bearbeitung dieses Berichtes liegen Bodenrichtwerte für rd. 60 % (2009) bzw. rd. 70 % (2010) des Bundesgebietes vor. Die **Abb. 4-6** zeigt die Verteilung auf die 16 Bundesländer.

Bodenrichtwerte für **Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung** liegen ebenfalls für Gesamtdeutschland flächendeckend vor; für diesen Bericht wurden den Herausgebern Daten von insgesamt 314 (2009) bzw. 322 (2010) Land- bzw. Subkreisen oder kreisfreien Städten zur Verfügung gestellt, damit sind rd. 61 % (2007) bzw. rd. 70 % (2008) von Deutschland repräsentiert (**Abb. 4-7**).

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

Bundesland	2009			2010		
	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]	Abdeckung Fläche [%]	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]	Abdeckung Fläche [%]
Baden-Württemberg	9	18	3	9	18	3
Bayern	36	45	24	35	44	24
Berlin	2	100	100	2	100	100
Brandenburg	18	100	100	18	100	100
Bremen	1	83	80	1	83	80
Hamburg	1	100	100	1	100	100
Hessen	31	100	100	31	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	15	86	86	16	89	86
Niedersachsen	55	100	100	55	100	100
Nordrhein-Westfalen	79	97	98	79	97	98
Rheinland-Pfalz	36	100	100	36	100	100
Saarland	6	85	91	6	85	91
Sachsen	7	56	42	8	63	54
Sachsen-Anhalt	14	100	100	14	100	100
Schleswig-Holstein	9	50	47	9	50	47
Thüringen	23	100	100	23	100	100
Deutschland	342	76	69	343	76	69

Abb. 4-2: Datenlage für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Ein bedeutender und großer Teilmarkt für Immobilien ist der der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für diesen Teilmarkt liegen Daten aus 324 (2009) bzw. 329 (2010) Land- bzw. Subkreisen oder kreisfreien Städten vor; diese decken rd. 68 % (2007) bzw. rd. 69 % (2008) des Bundesgebietes ab (Abb. 4-8).

Ebenfalls ein wichtiger und bedeutender Teilmarkt ist der der **Eigentumswohnungen** und Apartments; hier liegen aus 341 (2009) bzw. 342 (2010) Land- bzw. Subkreisen oder kreisfreien Städten Daten vor. Damit ist Deutschland zu etwa zwei Dritteln abgedeckt (Abb. 4-9).

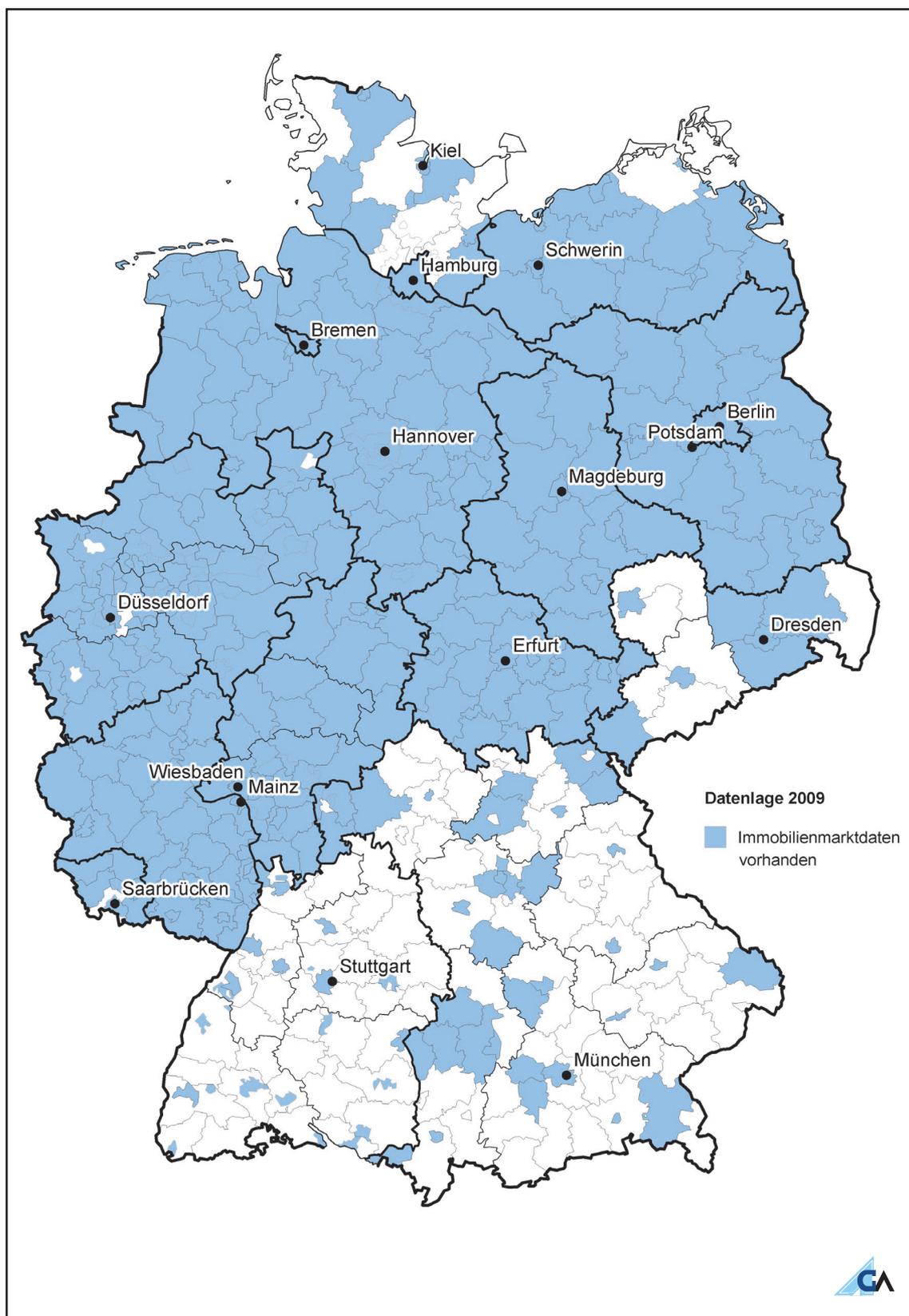


Abb. 4-3: Übersicht über die Datenlage für 2009

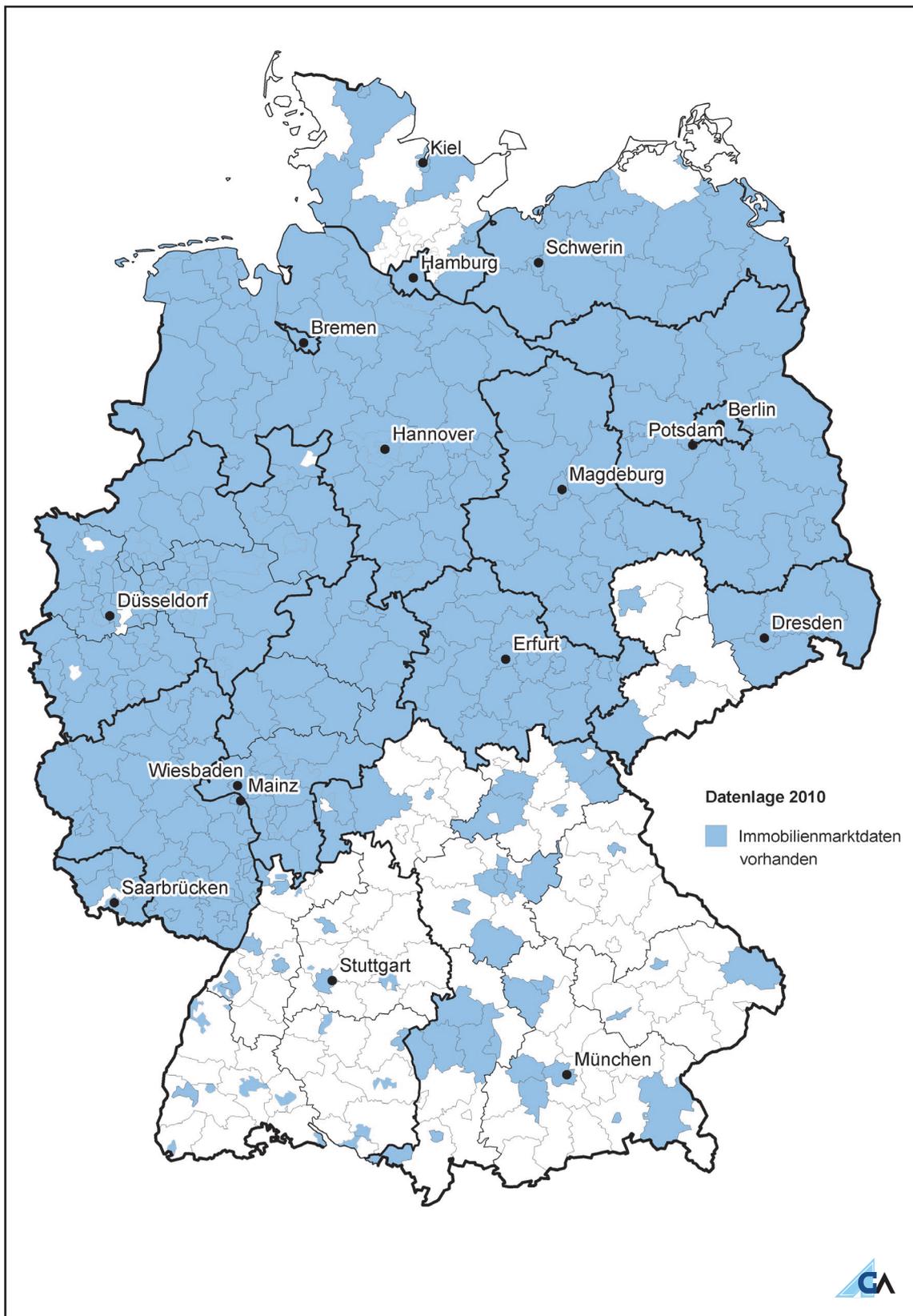


Abb. 4-4: Übersicht über die Datenlage für 2010

Bundesland	2009		2010	
	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Fläche [%]	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten)	Abdeckung Fläche [%]
Baden-Württemberg	9	3	9	3
Bayern	36	24	35	24
Berlin	2	100	2	100
Brandenburg	18	100	18	100
Bremen	1	80	1	80
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	31	100	31	100
Mecklenburg-Vorpommern	15	86	16	86
Niedersachsen	55	100	55	100
Nordrhein-Westfalen	79	98	79	98
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	6	91	6	91
Sachsen	7	42	8	54
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	9	47	9	47
Thüringen	23	100	23	100
Deutschland	342	69	343	69

Abb. 4-5: Datenlage der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bundesland	2009		2010	
	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg	8	18	8	18
Bayern	26	32	30	39
Berlin	2	100	2	100
Brandenburg	18	100	17	94
Bremen	1	83	1	83
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	31	100	31	100
Mecklenburg-Vorpommern	15	86	16	89
Niedersachsen	55	100	55	100
Nordrhein-Westfalen	79	97	77	93
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	5	74	5	74
Sachsen	5	36	6	43
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	9	50	9	50
Thüringen	17	76	18	82
Deutschland	322	72	326	72

Abb. 4-6: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Für **gewerbliche Immobilien** ist die Datenlage erheblich schlechter; Transaktionen für Gewerbeobjekte finden vor allem in ländlichen Bereichen seltener statt. Dazu kommt, dass die Auswertung derartiger Kauffälle mit zusätzlichen Erhebungen verbunden ist. Dieser zusätzliche Aufwand ist

nicht immer leistbar. Die Datenerhebung ergab daher ein lückenhaftes Bild. Die Analyse dieser Daten erfolgt in Kapitel 5.2.

Die Datenlage wird sich in Deutschland verbessern, da zurzeit viele Gutachterausschüsse

Bundesland	2009		2010	
	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg	8	18	8	18
Bayern	24	31	29	39
Berlin	2	100	2	100
Brandenburg	16	90	17	96
Bremen	1	83	1	83
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	31	100	31	100
Mecklenburg-Vorpommern	15	86	16	89
Niedersachsen	55	100	55	100
Nordrhein-Westfalen	77	94	76	90
Rheinland-Pfalz	35	99	36	100
Saarland	4	57	4	57
Sachsen	5	36	6	43
Sachsen-Anhalt	14	100	13	96
Schleswig-Holstein	9	50	9	50
Thüringen	17	76	18	82
Deutschland	314	70	322	71

Abb. 4-7: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung

Bundesland	2009		2010	
	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg	9	18	9	18
Bayern	29	38	30	38
Berlin	2	100	2	100
Brandenburg	18	100	18	100
Bremen	1	83	1	83
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	24	80	24	80
Mecklenburg-Vorpommern	13	77	16	89
Niedersachsen	55	100	55	100
Nordrhein-Westfalen	77	93	77	93
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	6	85	6	85
Sachsen	7	56	8	63
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	9	50	9	50
Thüringen	23	100	23	100
Deutschland	324	72	329	73

Abb. 4-8: Datenlage für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

an der Flächendeckung der Daten des Immobilienmarktes arbeiten. Für den Bereich der unbebauten Grundstücke und der Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Wohnungseigentum) sind aufgrund der sehr

guten Datenlage repräsentative Aussagen und Analysen für ganz Deutschland möglich und werden in den entsprechenden Kapiteln dargestellt.

Bundesland	2009		2010	
	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]	Landkreise/ kreisfreie Städte/ Subkreise mit Daten	Abdeckung Einwohner [%]
Baden-Württemberg	9	18	9	18
Bayern	36	45	35	44
Berlin	2	100	2	100
Brandenburg	18	100	18	100
Bremen	1	83	1	83
Hamburg	1	100	1	100
Hessen	31	100	31	100
Mecklenburg-Vorpommern	15	86	16	89
Niedersachsen	55	100	55	100
Nordrhein-Westfalen	79	97	79	97
Rheinland-Pfalz	36	100	36	100
Saarland	6	85	6	85
Sachsen	6	49	7	55
Sachsen-Anhalt	14	100	14	100
Schleswig-Holstein	9	50	9	50
Thüringen	23	100	23	100
Deutschland	341	75	342	75

Abb. 4-9: Datenlage für Eigentumswohnungen und Apartments

4.1.2 Beschreibung des Immobilienmarktes Deutschland 2007 bis 2010 – Überblick –

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin sehr stabil. Dies ist das Ergebnis der Analyse der Transaktionsdaten auf dem deutschen Immobilienmarkt für die Jahre 2007 bis 2010. Dieses stabilisierende Element in dem gesamten Wirtschaftsraum Deutschland ist insbesondere in Krisenzeiten außerordentlich wichtig. Durch die enge Verzahnung der Immobilienwirtschaft mit anderen Wirtschaftsbereichen trägt der Immobilienmarkt zu den gedämpften Auswirkungen der Wirtschaftskrise in Deutschland wesentlich bei.

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

Das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland summiert sich auf etwa 9 -10 Bio. € – es ist damit die bedeutendste Vermögensart in Deutschland. Auch hier ragt das Wohneigentum heraus; es stellt etwa 60% des Immobilienvermögens und ist wichtig als bedeutender Teil der privaten Vermögensbildung.

Folgende Kernaussagen kennzeichnen den Immobilienmarkt Deutschland in den Jahren 2009 und 2010:

Der deutsche Immobilienmarkt ist sehr vielfältig strukturiert und in den einzelnen Teilmärkten gibt es sehr unterschiedliche Entwicklungen. Insgesamt stellt er sich in 2010 sehr robust dar - mit wachsenden Umsätzen und stabilen bis steigenden Preisen. Die regional unterschiedlichen Entwicklungen hängen ab von der Wirtschaftskraft der Räume, von Demographieentwicklungen und von der Anbieter- und Käuferstruktur. Die Spannen zwischen den teuren und den sehr günstigen Bereichen werden größer und die „Gunstfaktoren“ oder „Problemfaktoren“ vielfältiger.

- **Deutlich belebter Immobilienmarkt**

2007: 836.000 Immobilienverkäufe,
2008: 817.000 Immobilienverkäufe,
2009: 912.000 Immobilienverkäufe,
2010: 954.000 Immobilienverkäufe.

Dabei ist herauszuheben, dass die individuellen Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücke) deutliche Umsatzzuwächse aufweisen; dies gilt auch für renditeorientierte Wohnobjekte (Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser).

- **In 2009 und in 2010 wechselten im Durchschnitt jährlich rd. 1,0% der Fläche Deutschlands den Eigentümer:**

2007: Flächenumsatz 4.430 km²,
 2008: Flächenumsatz 4.560 km²,
 2009: Flächenumsatz 3.850 km²,
 2010: Flächenumsatz 3.520 km².

Der Rückgang in den Flächenumsätzen resultiert im wesentlichen aus der deutlich zurückgegangenen Größe der verkauften landwirtschaftlichen Flächen.

- **Die Geldumsätze steigen im Jahr 2010 deutlich an, haben das Niveau von 2007 und 2006 jedoch noch nicht erreicht.**

2007: 174 Mrd. €,
 2008: 131 Mrd. €,
 2009: 130 Mrd. €,
 2010: 148 Mrd. €.

Auch hier ist bedeutendste Zuwachs im Bereich Wohnimmobilien zu verzeichnen.

- Die Preise landwirtschaftlicher Flächen sind deutlich gestiegen - dies resultiert im Wesentlichen aus der deutlich verringerten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen am Markt durch erhöhten Flächenbedarf für

- Energiegewinnung,
- mehr Anbaufläche für Biosprit,
- bauliche und verkehrliche Zwecke (78 ha pro Tag bundesweit).

- Die Preise für Wohnimmobilien blieben stabil bis leicht steigend,
- die Preise für gewerbliche Immobilien stagnieren auf dem Niveau der Vorjahre,
- die Preise für Renditeimmobilien sind im Mittel für Deutschland angestiegen.

- **Im Jahr 2010 sind steigende Neubautätigkeiten zu verzeichnen - vor allen in Bereichen mit hoher Nachfrage im Wohnungsbau:**

- Bei heterogener Entwicklung der Wohnungsmieten mit deutlich unterschiedlichen Mietniveaus (regional bedingt) ist ein deutlicher bundesweiter Trend zu höheren Wohnungsmieten erkennbar,
- die Immobilie als Kapitalanlage (vor allem Wohnimmobilien, aber auch Mietimmobilien

und zunehmend landwirtschaftliche Immobilien) hat in 2010 an Bedeutung gewonnen.

Wichtige Kenngrößen für typische Grundstücke des Immobilienmarktes in Deutschland sind in Tabelle **Abb. 4-10** dargestellt.

4.1.3 Gesamtumsätze – auch auf den Teilmärkten

Mit den Daten, die für diesen Bericht zur Verfügung standen, sind ca. 75% des Geschehens auf dem Immobilienmarkt Deutschland repräsentiert.

Eine Hochrechnung dieser Daten auf Gesamtdeutschland erfolgt mit multiplen statistischen Methoden, die die unterschiedliche Wirtschaftskraft und Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt und ergibt folgende Zahlen:

Gesamtzahl der Transaktionen

2007: ca. 836.000 Fälle,
 2008: ca. 817.000 Fälle,
 2009: ca. 912.000 Fälle,
 2010: ca. 954.000 Fälle.

Gesamter Flächenumsatz

2007: ca. 4.430 km²,
 2008: ca. 4.560 km²,
 2009: ca. 3.850 km²,
 2010: ca. 3.520 km².

Gesamte umgesetzte Geldmenge

2007: ca. 174 Mrd. €,
 2008: ca. 131 Mrd. €,
 2009: ca. 130 Mrd. €,
 2010: ca. 148 Mrd. €.

Die Aufschlüsselung auf die Länder für die Anzahl der Transaktionen, den Flächenumsatz und den Geldumsatz ergibt sich für die Jahre 2007 bis 2010 aus den nachfolgenden Tabellen. Dabei wurden ergänzende Daten aus den jeweiligen Landesmarktberichten genutzt.

Die Anzahl der Transaktionen verteilt sich auf die Bundesländer, wie der **Abb. 4-11** und **Abb. 4-12** zu entnehmen ist; die Schwerpunkte liegen dabei in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Allein in diesen 4 Bundesländern haben über ½ Millionen Transaktionen stattgefunden, das entspricht rd. 60% der Gesamtzahl.

Teilmarkt	2009	2010
Bauplätze für Eigenheime		
Grundstücksgröße (m ²)	645	650
Preis je m ² (€/m ²)	135	135
Kaufpreis gesamt	87.000 €	88.000 €
Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern		
Grundstücksgröße (m ²)	1.045	820
Wohnfläche (m ²)	150	150
Kaufpreis je m ² Wohnfläche	1.255 €	1.275 €
Kaufpreis gesamt	188.000 €	191.000 €
Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften		
Grundstücksgröße (m ²)	405	410
Wohnfläche (m ²)	120	120
Kaufpreis je m ² Wohnfläche	1.235 €	1.250 €
Kaufpreis gesamt	148.000 €	150.000 €
Wohnungseigentum (gebraucht, ohne Apartments und Umwandlungen)		
Wohnfläche (m ²)	75	75
Preis je m ² - Wohnfläche	1.050 €	1.070 €
Kaufpreis gesamt	79.000 €	80.000 €
Land- und forstwirtschaftliche Flächen		
Ackerland (Preis je m ²)	2,05	2,10
Grünland (Preis je m ²)	1,30	1,35
Waldfläche (ohne Bestand, Preis je m ²)	0,85	0,95

Angegeben sind jeweils die arithmetischen Mittelwerte der gemeldeten Durchschnittswerte aus den Landkreisen, kreisfr. Städten und Subkreisen. Die Mittelwerte können regional abhängig sehr stark abweichen. Zeitliche Trends sind aus diesen Kennzahlen nicht ableitbar.

Abb. 4-10: Kenngrößen für typische Grundstücke des Immobilienmarktes in Deutschland

Bundesland	2007		2008		2009		2010	
	Datenlage (Einwohnerabdeckung [%])	Vertragsumsatz						
Baden-Württemberg	4%	126.000	20%	125.000	18%	146.100	18%	152.300
Bayern	69%	131.500	69%	130.000	45%	161.300	43%	168.900
Berlin	100%	27.000	100%	24.000	100%	20.500	100%	25.300
Brandenburg	100%	37.400	100%	38.000	100%	35.200	100%	35.600
Bremen	100%	7.200	100%	7.000	83%	6.400	83%	7.600
Hamburg	100%	11.500	100%	11.700	100%	11.700	100%	12.600
Hessen	100%	54.000	100%	51.600	100%	57.700	100%	63.000
Mecklenburg-Vorpommern	90%	28.400	96%	27.000	86%	25.700	89%	24.100
Niedersachsen	100%	88.000	100%	87.600	100%	88.500	100%	93.600
Nordrhein-Westfalen	100%	125.300	100%	124.000	97%	152.700	97%	161.200
Rheinland-Pfalz	100%	55.700	100%	55.200	100%	60.900	100%	63.600
Saarland	100%	10.300	100%	11.000	85%	13.500	85%	13.600
Sachsen	36%	50.100	36%	40.000	56%	42.400	63%	43.400
Sachsen-Anhalt	100%	31.500	100%	30.200	100%	30.700	100%	28.300
Schleswig-Holstein	100%	20.500	100%	24.700	50%	30.800	50%	32.600
Thüringen	100%	31.800	54%	30.000	100%	28.000	100%	28.800
Deutschland	74%	836.000	76%	817.000	76%	912.100	76%	954.500

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb.4-11: Anzahl der Transaktionen

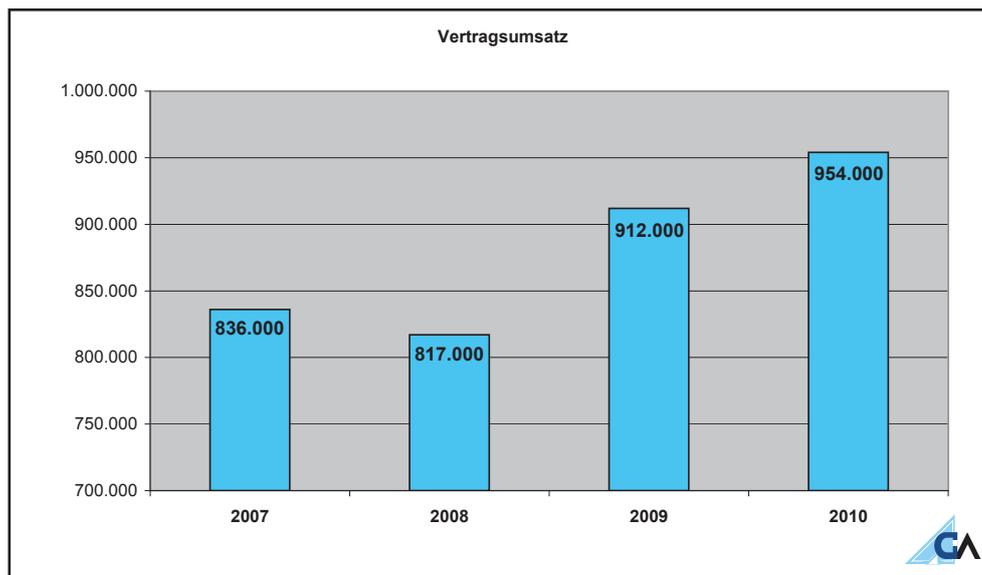


Abb.4-12: Anzahl der Transaktionen 2007 - 2010

Die Flächenumsätze sind für 9 Bundesländer direkt ableitbar (**Abb. 4-13** und **Abb. 4-14**); für Bremen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern sind sehr stabile Hochrechnungen möglich. Es ergibt sich somit für 12 Bundesländer eine zuverlässige Aussage zu den Flächenumsätzen.

Schwerpunkte sind die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern

und Sachsen-Anhalt mit sehr hohen Anteilen im land- und forstwirtschaftlichen Bereich. Dazu kommen Niedersachsen und Bayern als Länder mit ebenfalls hohen Anteilen in diesem Teilmarkt. Allein diese fünf Bundesländer verzeichnen in 2010 einen Gesamtflächenumsatz von ca. 2.000 km²; das entspricht 60 % des Gesamtumsatzes in Deutschland.

Bundesland	Flächenumsatz [ha]			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	k.A.	k.A.	23.300	23.300
Bayern	33.000	36.500	46.100	46.500
Berlin	1.600	1.220	1.200	1.100
Brandenburg	63.000	68.000	58.800	46.100
Bremen	510	445	400	500
Hamburg	820	670	600	700
Hessen	13.400	11.600	12.600	13.500
Mecklenburg-Vorpommern	70.000	70.000	48.700	41.700
Niedersachsen	49.000	49.500	41.700	41.400
Nordrhein-Westfalen	22.900	23.400	33.600	29.600
Rheinland-Pfalz	11.200	13.300	12.900	12.800
Saarland	1.750	1.660	2.000	2.200
Sachsen	k.A.	k.A.	31.400	26.500
Sachsen-Anhalt	40.400	43.790	39.300	32.200
Schleswig-Holstein	11.000	11.800	14.800	15.100
Thüringen	18.000	23.600	17.900	18.700
Deutschland	443.000	456.000	385.000	352.000

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb. 4-13: Flächenumsatz

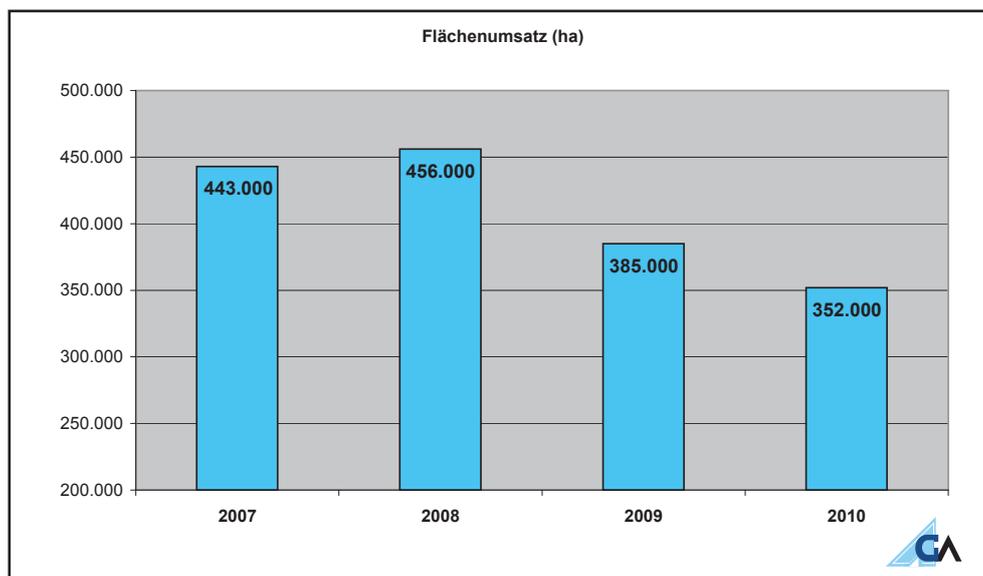


Abb. 4-14: Flächenumsatz 2007 - 2010

Die Geldumsätze sind für 9 Länder direkt ableitbar (**Abb. 4-15** und **Abb. 4-16**); für Bremen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern sind sehr stabile Hochrechnungen möglich. Es ergibt sich somit für 12 Bundesländer eine zuverlässige Aussage zu den Geldumsätzen.

Die höchsten Geldumsätze sind in Nordrhein-Westfalen mit fast 30 Mrd. € und Bayern mit über 28 Mrd. € zu verzeichnen. Dahinter folgt Baden-

Württemberg mit knapp 25 Mrd. €. Erhebliche Umsätze sind auch in Hessen und Niedersachsen jeweils über 10 Mrd. € zu verzeichnen. Die Geldumsätze werden weiter auf ca. 160-170 Mrd. € in 2011 steigen und damit das Niveau von 2007 ungefähr wieder erreichen.

Die unterschiedliche Struktur der Immobilienmärkte zeigt sich deutlich, wenn man die Umsätze unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen

Bundesland	Geldumsatz [Mio. €]			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	k.A.	k.A.	22.400	24.700
Bayern	34.200	25.800	26.200	28.500
Berlin	14.600	7.300	6.100	9.500
Brandenburg	3.650	2.800	2.500	3.100
Bremen	1.250	1.160	1.000	1.300
Hamburg	7.600	5.600	5.000	6.200
Hessen	17.900	10.300	10.300	12.800
Mecklenburg-Vorpommern	2.200	1.900	1.900	2.200
Niedersachsen	14.000	11.400	10.000	11.000
Nordrhein-Westfalen	33.400	25.700	26.300	29.000
Rheinland-Pfalz	5.800	5.100	5.300	5.800
Saarland	1.100	960	1.100	1.200
Sachsen	k.A.	k.A.	3.700	4.200
Sachsen-Anhalt	2.800	2.100	1.700	1.700
Schleswig-Holstein	4.400	4.450	4.800	5.000
Thüringen	2.400	1.700	1.500	1.500
Deutschland	174.000	131.000	130.000	148.000

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb. 4-15: Geldumsatz

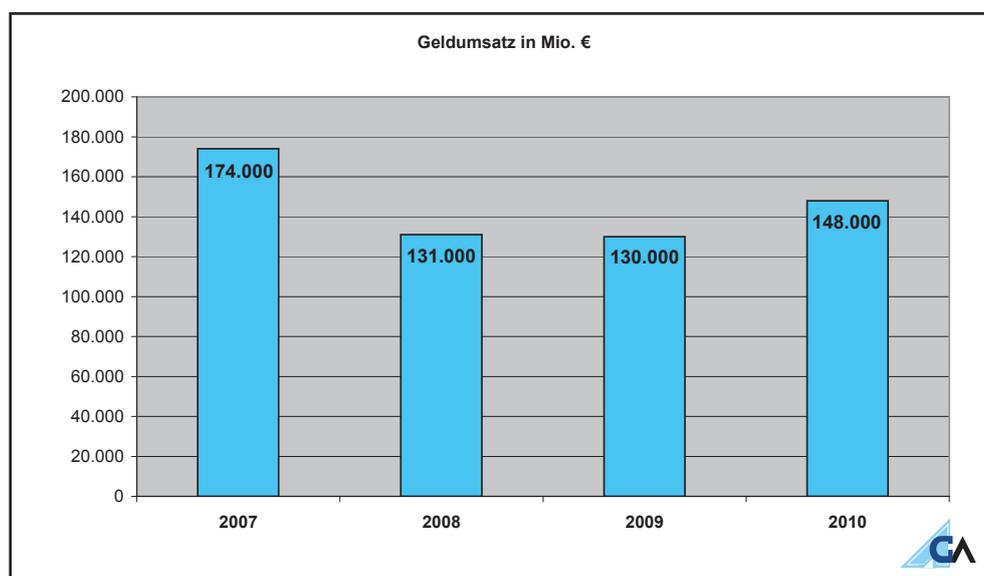


Abb. 4-16: Geldumsatz 2007 - 2010

analysiert. So werden in Rheinland-Pfalz ca. 16 Kauffälle pro Tsd. Einwohner registriert, in Hamburg und Nordrhein-Westfalen sind es nur ca. 7 Kauffälle pro Tsd. Einwohner. Das Balkendiagramm **Abb. 4-17** zeigt die Daten der einzelnen Länder.

Auch die Geldumsätze und die Flächenumsätze – bezogen auf die Einwohnerzahlen der Bundesländer – differieren stark (**Abb. 4-18** und **Abb. 4-19**); so wurden in Hamburg 2010 über 3.500€ je Einwohner umgesetzt – in Thüringen waren es dagegen nur etwa 700€.

Die deutlichsten Unterschiede ergeben sich bei den Flächenumsätzen pro Einwohner. Hier sind die ostdeutschen Bundesländer mit einem „starken“ land- und forstwirtschaftlichen Immobilienmarkt deutlich in Front. Es wurden dort bis zu 230 m² pro Einwohner (Berichtsjahr 2010; Mecklenburg-Vorpommern) umgesetzt, während in Nordrhein-Westfalen, Hessen und dem Saarland nur ca. 10 – 20 m² pro Einwohner gemeldet wurden.

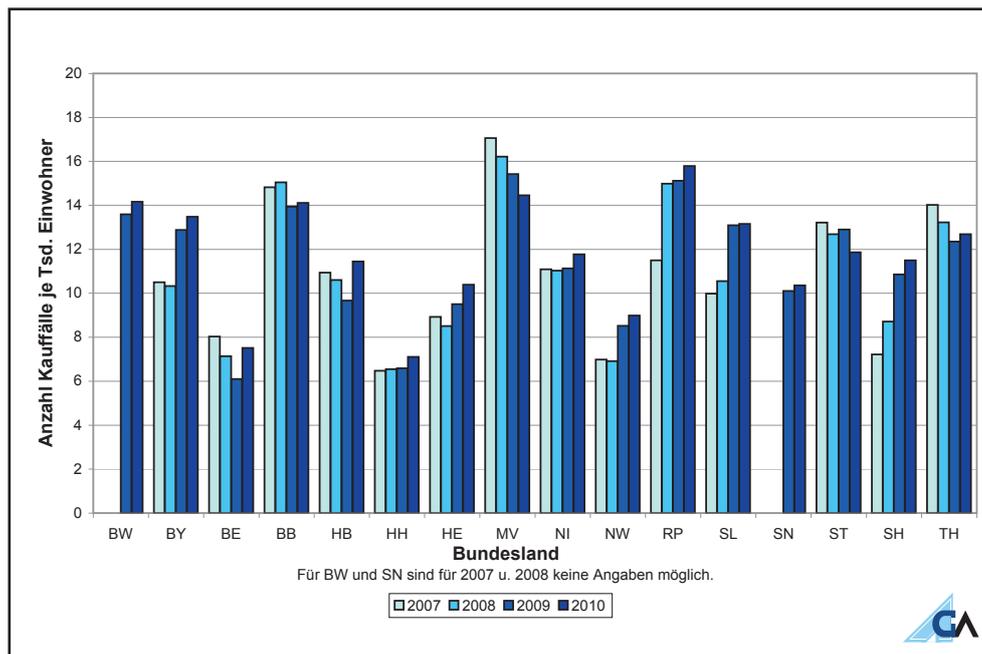


Abb. 4-17: Anzahl der Kauffälle (gesamt für 2007 - 2010) je Tsd. Einwohner

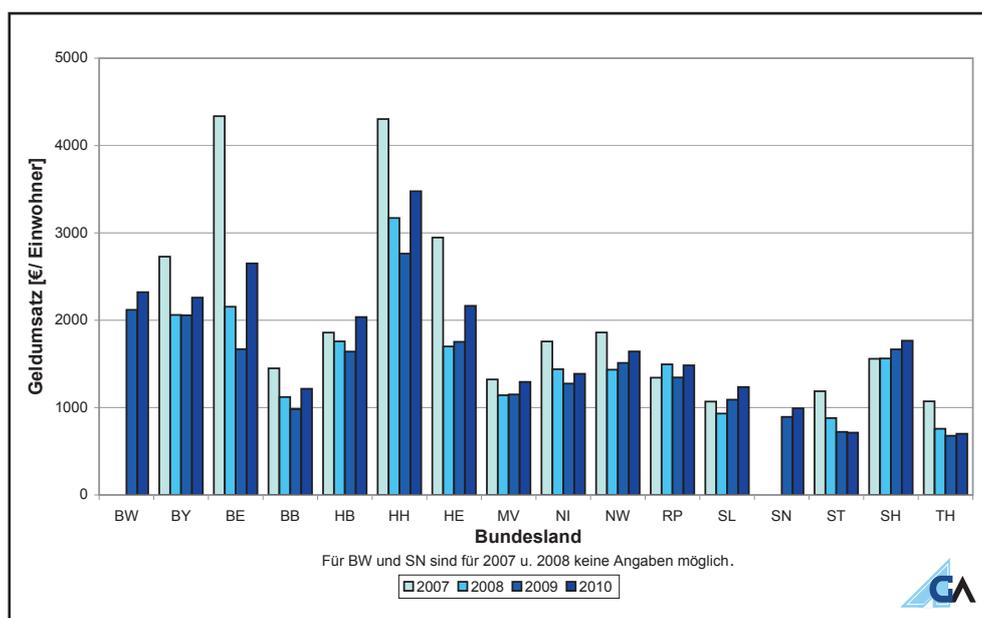


Abb. 4-18: Geldumsatz (gesamt für 2007 - 2010) in € je Einwohner

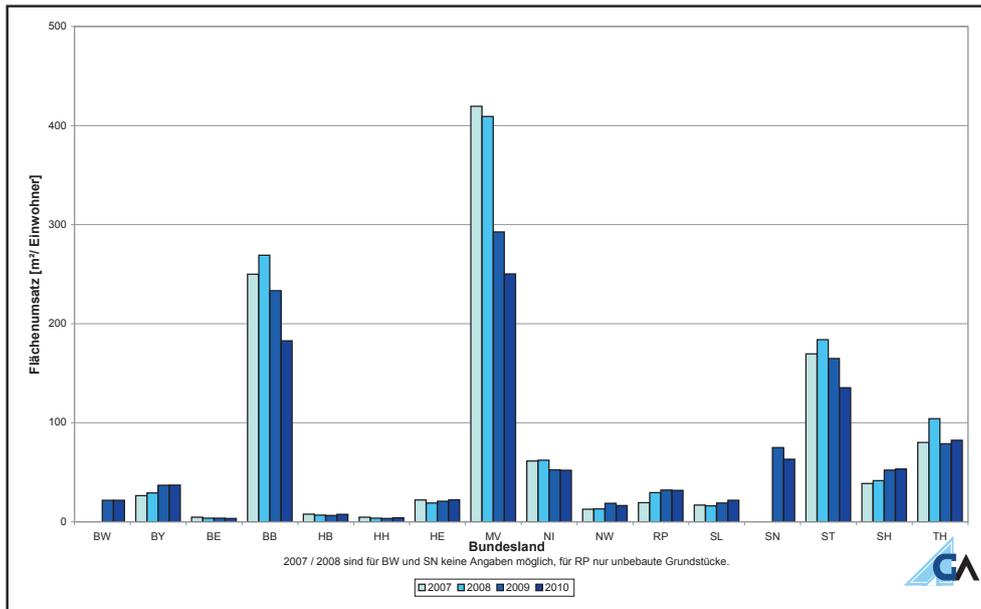


Abb.4-19: Flächenumsatz (gesamt für 2007 - 2010) in m² je Einwohner

Umsätze auf den Teilmärkten

In den folgenden Grafiken sind die Umsätze des Immobilienmarktes für ganz Deutschland in den Teilmärkten:

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

Für alle Länder mit Ausnahme von Baden-Württemberg, Bayern, Sachsen und Thüringen lässt sich aufgrund des vorliegenden Datenmaterials eine sichere Aufteilung in die o.g. Teilmärkte durchführen. Die Verteilung auf die genannten Teilmärkte innerhalb der einzelnen Länder ist für 2010 in der **Abb. 4-20** dargestellt.

für die Jahre 2009 und 2010 dargestellt.

Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Deutschland 2009 (Hochrechnung)		
Deutschland 2010 (Hochrechnung)		
Land- & Forstwirtschaft Wohnungs- und Teileigentum	unbebaute Bauflächen bebaute Grundstücke	

Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Baden-Württemberg 2010		
Bayern 2010		
Berlin 2010		
Brandenburg 2010		
Bremen 2010		
Hamburg 2010		
Hessen 2010		

Umsätze auf den Teilmärkten		
Vertragsvorgänge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Mecklenburg-Vorpommern 2010		
Niedersachsen 2010		
Nordrhein-Westfalen 2010		
Rheinland-Pfalz 2010		
Saarland 2010		
Sachsen 2010 (Hochrechnung)		
Sachsen-Anhalt 2010 (Hochrechnung)		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Land- & Forstwirtschaft ■ Wohnungs- und Teileigentum 	<ul style="list-style-type: none"> ■ unbaute Bauflächen ■ bebaute Grundstücke 	

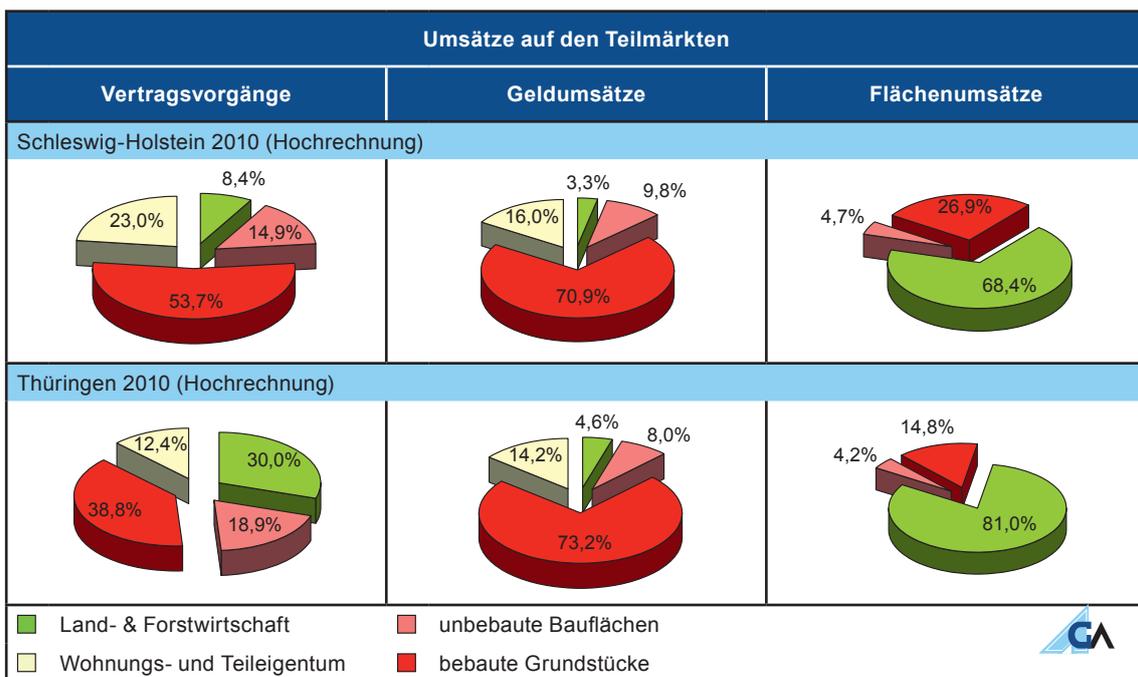


Abb. 4-20: Umsätze auf den Teilmärkten

Entwicklung der Umsätze für typische Grundstücke

Die **Abb. 4-21** zeigt die Anzahl von Kauffällen für typische Grundstücke. Bei den Zahlen handelt es sich um tlw. Hochrechnungen für ganz Deutschland. Danach wurden in 2010 rd. 98.000 Baugrundstücke für Wohnungsbau veräußert – 2009 waren es nur rd. 89.000. Der Verkauf von Baugrundstücken für Gewerbe ist relativ konstant bei rd. 12.000 Fällen pro Jahr. Dagegen wurden

in 2009 und 2010 deutlich mehr Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, veräußert (2009: 215.000; 2010: 226.000). Dies gilt noch deutlicher für Wohnungseigentum; hier stieg die Anzahl von 172.000 in 2007 auf 224.000 in 2010. Die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe ist nach einem Höchststand in 2008 deutlich auf 126.000 zurückgegangen.

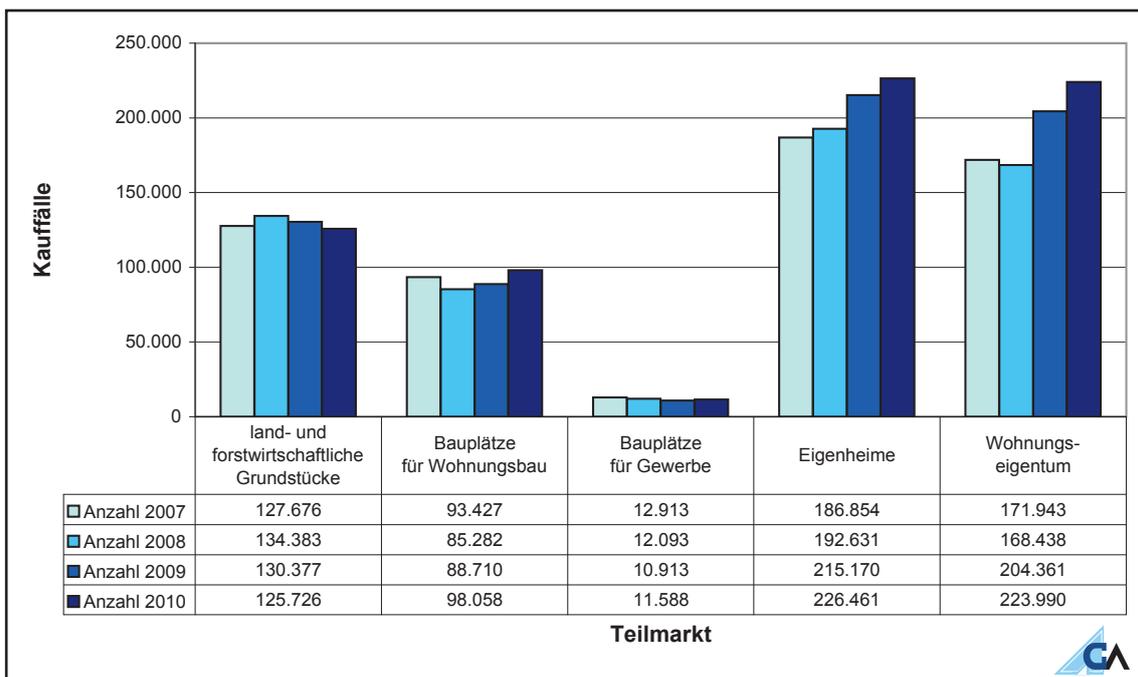


Abb. 4-21: Anzahl von Kauffällen für typische Grundstücke in Deutschland (Hochrechnung)

Umsätze pro Kauffall

In Deutschland wurden 2007 pro Kauffall 208.000€ umgesetzt; in 2008 fiel diese Summe auf 161.000€, in 2009 waren es 143.000 € und in 2010 stieg dieser Wert wieder auf 155.000 € pro Kauffall. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Preisen bei gewerblichen Objekten; also bei Bauland für Gewerbe und bei bebauten Renditeobjekten. Die Steigerung in 2010 zeigt, dass in bestimmten Teilmärkten (Eigentumswohnungen) die Preise pro Objekt angezogen haben.

Die weiteren Immobilienmärkte für Bauland im Wohnungsbau, im land- und forstwirtschaftlichen Bereich, für Wohnungseigentum und für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke blieben relativ konstant.

Aus der **Abb. 4-22** ragen die Stadtstaaten Berlin und Hamburg beim Geldumsatz pro Kauffall heraus, insbesondere bei den Renditeobjekten und im Teilmarkt des gewerblichen Baulandes.

Die Flächenumsätze pro Kauffall haben sich in 2009 und 2010 gegenüber 2007 und 2008 deutlich reduziert:

2007:	0,56 ha pro Kauffall,
2008:	0,53 ha pro Kauffall,
2009:	0,43 ha pro Kauffall,
2010:	0,37 ha pro Kauffall.

Dies liegt vor allen an den geringeren Flächenumsätzen im landwirtschaftlichen Bereich, hier wurden 2010 nur noch 2,2ha gegenüber 2,4ha in 2008 pro Kauffall umgesetzt (**Abb. 4-23**).

Aus den Daten lässt sich für den Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke aufgrund der dafür sehr sicheren Datenlage eine Übersicht der Umsätze pro Kauffall erstellen (**Abb. 4-24** und **Abb. 4-25**).

Bundesland	Jahr	Geldumsatz pro Kauffall [100 Tsd. €]					Wohnungs- eigentum*
		land- und forstwirtschaftl. Grundstücke	Bauplätze individueller Wohnungsbau	Bauplätze für Gewerbe	Eigenheime	Rendite- objekte	
Baden- Württemberg	2007	keine Aussage	1,09	keine Aussage möglich			1,28
	2008	möglich	1,09				1,32
	2009	0,10	1,35	3,31	2,30	7,13	1,40
	2010	0,11	1,35	4,45	2,34	7,78	1,42
Bayern	2007	0,32	0,95	7,55	2,68	k.A.	1,44
	2008	0,36	0,90	4,09	2,46	k.A.	1,41
	2009	0,25	1,20	2,66	2,11	5,52	1,50
	2010	0,26	1,19	2,87	2,15	6,08	1,55
Berlin	2007	0,93	1,20	18,82	2,66	26,31	1,08
	2008	0,69	1,28	12,16	2,63	21,21	1,23
	2009	1,42	1,61	7,31	2,68	12,55	1,26
	2010	0,15	1,35	13,01	2,80	15,90	1,40
Brandenburg	2007	0,16	0,49	1,97	1,19	4,72	0,89
	2008	0,22	0,44	1,62	1,10	3,03	0,94
	2009	0,19	0,41	1,22	1,14	1,86	0,87
	2010	0,25	0,45	1,56	1,16	2,45	0,96
Bremen	2007	0,03	0,95	2,12	1,53	9,01	1,04
	2008	0,04	0,92	3,48	1,55	6,54	1,04
	2009	0,63	1,34	2,31	1,51	6,70	0,93
	2010	0,67	1,36	3,51	1,51	8,11	0,96
Hamburg	2007	1,38	1,82	33,65	3,22	33,92	1,68
	2008	0,97	1,80	23,83	3,29	24,59	1,94
	2009	0,66	1,70	15,59	3,11	25,79	2,05
	2010	0,46	1,95	18,28	3,41	28,78	2,32
Hessen	2007	0,12	0,67	7,18	3,73	k.A.	1,46
	2008	0,12	0,68	5,50	3,02	k.A.	1,40
	2009	0,10	1,17	5,40	2,09	6,02	1,52
	2010	0,14	1,12	4,14	2,09	7,84	1,55
Mecklenburg- Vorpommern	2007	0,23	0,33	1,14	0,88	4,67	0,18
	2008	0,26	0,31	1,20	0,85	3,33	0,97
	2009	0,38	0,42	1,03	0,90	1,83	1,20
	2010	0,51	0,44	1,26	0,95	2,37	1,18
Niedersachsen	2007	0,37	0,59	1,79	1,35	9,45	0,84
	2008	0,38	0,57	1,71	1,33	5,78	0,81
	2009	0,32	0,57	1,42	1,30	3,38	0,84
	2010	0,32	0,58	1,62	1,34	3,50	0,87
Nordrhein- Westfalen	2007	0,38	0,91	4,51	2,01	12,42	1,21
	2008	0,41	0,88	4,92	1,96	7,62	1,11
	2009	0,46	0,94	4,08	1,90	5,12	1,10
	2010	0,40	0,94	3,73	1,93	5,24	1,13
Rheinland-Pfalz	2007	0,06	0,41	1,69	1,53	8,08	1,04
	2008	0,07	0,47	2,12	1,51	5,51	0,99
	2009	0,06	0,47	1,19	1,41	2,90	1,02
	2010	0,06	0,49	1,52	1,43	2,96	1,05
Saarland	2007	0,05	0,81	1,26	1,30	5,66	0,90
	2008	0,05	0,81	0,98	1,30	4,10	0,90
	2009	0,03	0,65	1,19	1,16	2,04	0,78
	2010	0,03	0,61	1,09	1,12	2,18	0,85
Sachsen	2007	keine Aussage	0,30	keine Aussage möglich			0,75
	2008	möglich	0,29				0,77
	2009	0,20	0,43	1,47	0,89	2,32	0,80
	2010	0,26	0,45	1,91	0,94	2,60	0,80
Sachsen- Anhalt	2007	0,17	0,25	1,39	0,65	5,30	0,63
	2008	0,23	0,25	0,88	0,66	3,46	0,59
	2009	0,21	0,18	0,89	0,65	1,73	0,58
	2010	0,28	0,20	0,82	0,66	1,63	0,52
Schleswig- Holstein	2007	0,73	0,68	3,31	1,50	11,49	1,03
	2008	0,65	0,63	3,17	1,70	5,59	0,98
	2009	0,59	0,78	2,14	1,56	4,69	1,08
	2010	0,59	0,79	2,02	1,59	4,69	1,11
Thüringen	2007	0,05	0,24	0,32	0,81	5,33	0,83
	2008	0,09	0,24	0,47	0,78	2,79	0,67
	2009	0,10	0,24	0,67	0,79	1,48	0,77
	2010	0,12	0,28	0,80	0,72	1,49	0,79

* klassisches Wohnungseigentum ohne Teileigentum und Erstverkäufe nach Umwandlung

Abb. 4-22: Geldumsatz pro Kauffall (2007 - 2010)

Bundesland	Jahr	Flächenumsatz pro Kauffall [ha]			
		land- und forstwirtschaftl. Grundstücke	Bauplätze individueller Wohnungsbau	Bauplätze für Gewerbe	Eigenheime
Baden-Württemberg	2007	keine Aussage	0,08	keine Aussage möglich	
	2008	möglich	0,08		
	2009	0,34	0,06	0,45	0,07
	2010	0,33	0,06	0,49	0,07
Bayern	2007	1,10	0,08	0,56	0,09
	2008	1,32	0,08	0,47	0,08
	2009	1,13	0,08	0,43	0,09
	2010	1,13	0,08	0,47	0,09
Berlin	2007	0,32	0,09	0,46	0,07
	2008	0,33	0,10	0,85	0,07
	2009	0,66	0,13	0,50	0,06
	2010	0,29	0,11	0,43	0,06
Brandenburg	2007	5,61	0,12	1,11	0,26
	2008	5,18	0,11	0,72	0,30
	2009	5,75	0,10	1,02	0,22
	2010	4,89	0,10	0,78	0,19
Bremen	2007	0,15	0,08	0,54	0,05
	2008	0,24	0,07	0,76	0,05
	2009	1,90	0,10	0,38	0,05
	2010	1,86	0,09	0,39	0,05
Hamburg	2007	15,53	0,07	0,31	0,06
	2008	1,89	0,06	0,70	0,06
	2009	3,00	0,06	0,31	0,06
	2010	1,28	0,07	0,45	0,07
Hessen	2007	0,82	0,05	0,45	0,05
	2008	0,77	0,05	0,52	0,04
	2009	0,88	0,07	0,51	0,07
	2010	0,95	0,07	0,42	0,07
Mecklenburg-Vorpommern	2007	4,73	0,10	0,62	0,96
	2008	4,97	0,10	0,73	0,73
	2009	5,23	0,13	0,78	0,20
	2010	5,79	0,11	0,97	0,24
Niedersachsen	2007	3,27	0,08	0,52	0,12
	2008	3,04	0,08	0,61	0,12
	2009	2,26	0,11	0,70	0,11
	2010	2,17	0,09	0,89	0,12
Nordrhein-Westfalen	2007	1,57	0,07	0,64	0,08
	2008	1,50	0,07	0,59	0,08
	2009	2,40	0,07	0,55	0,08
	2010	1,72	0,07	0,53	0,08
Rheinland-Pfalz	2007	0,54	0,10	0,49	k.A.
	2008	0,64	0,11	0,57	k.A.
	2009	0,65	0,08	0,30	0,10
	2010	0,65	0,08	0,40	0,10
Saarland	2007	0,28	0,09	0,58	0,08
	2008	0,34	0,09	0,34	0,08
	2009	0,29	0,06	0,30	0,07
	2010	0,32	0,07	0,26	0,07
Sachsen	2007	keine Aussage	0,10	keine Aussage möglich	
	2008	möglich	0,10		
	2009	3,79	0,11	0,85	0,17
	2010	3,10	0,15	0,83	0,18
Sachsen-Anhalt	2007	4,41	0,11	1,50	0,16
	2008	4,45	0,11	1,13	0,15
	2009	3,27	0,09	1,29	0,15
	2010	3,29	0,07	1,13	0,14
Schleswig-Holstein	2007	4,42	0,09	0,57	0,16
	2008	3,95	0,08	0,47	0,11
	2009	3,71	0,09	0,52	0,11
	2010	3,48	0,09	0,48	0,11
Thüringen	2007	1,20	0,10	0,20	k.A.
	2008	1,49	0,10	0,36	k.A.
	2009	2,05	0,07	0,53	0,11
	2010	2,15	0,07	0,60	0,10

Abb. 4-23: Flächenumsatz pro Kauffall (2007 - 2010) wesentlicher Teilmärkte in Deutschland

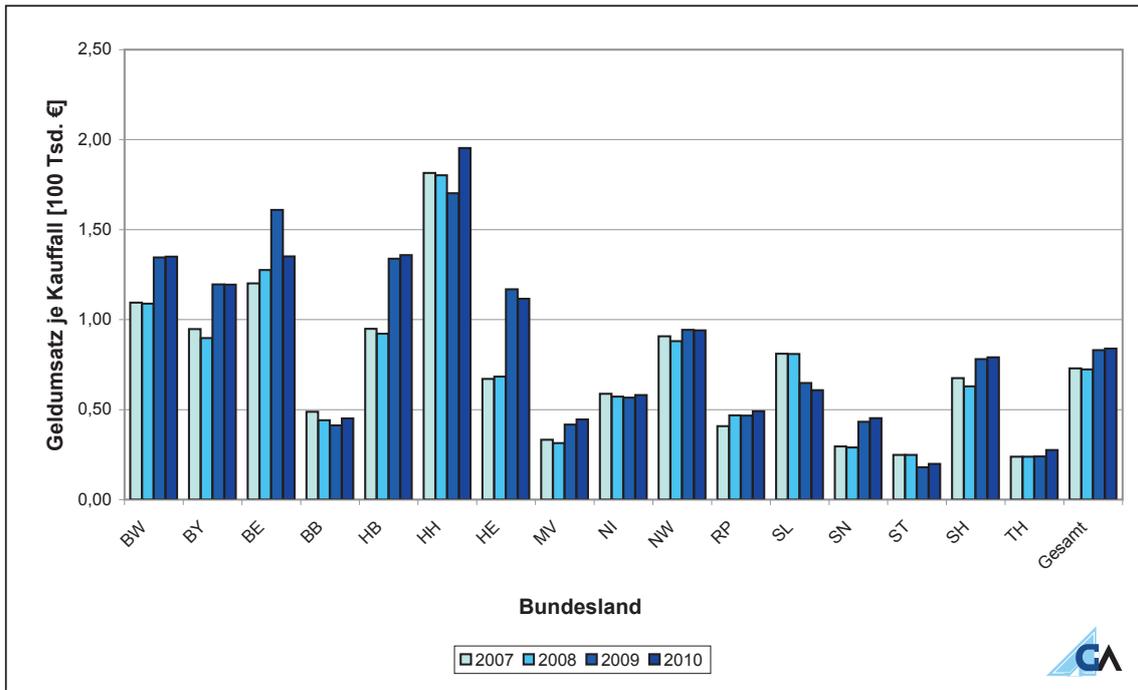


Abb. 4-24: Geldumsatz pro Kauffall für individuelles Wohnbauland

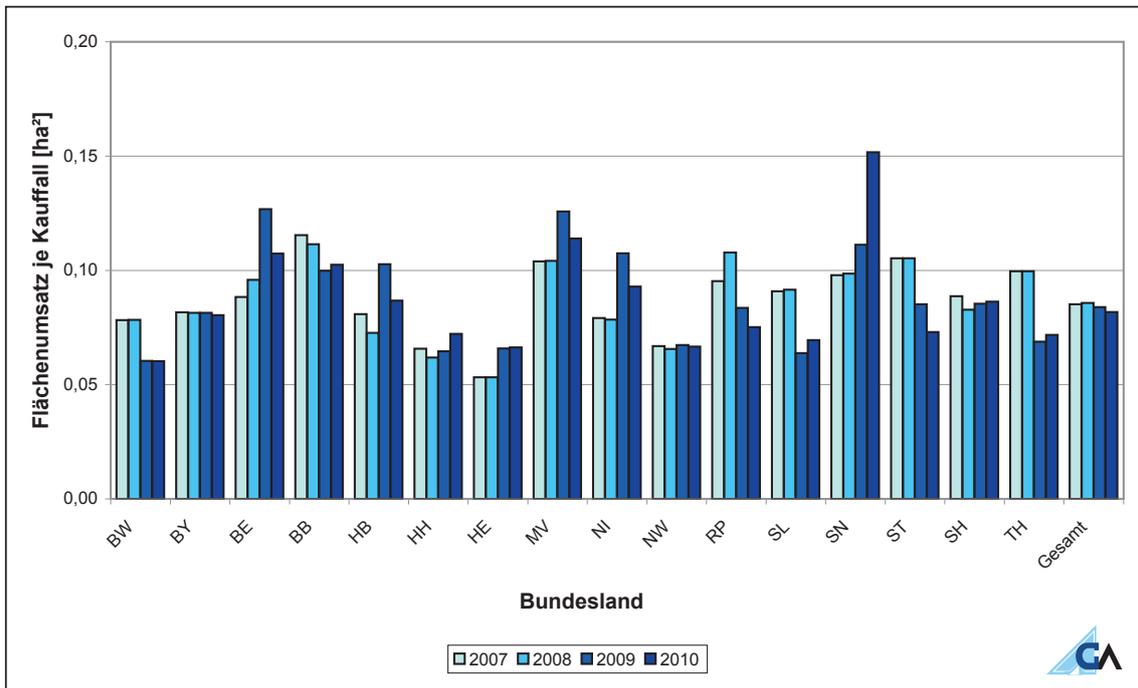


Abb. 4-25: Flächenumsatz je Kauffall für individuelles Wohnbauland

4.1.4 Schwerpunkte der Transaktionen

Die Intensität der Transaktionen von Immobilien in Deutschland ist sehr unterschiedlich. Sie schwankt von 4 - 5 Kauffällen pro 1.000 Einwohner in Teilen Nordrhein-Westfalens und im Landkreis Wunsiedel (BY) bis zu 33 Kauffällen pro 1.000 Einwohner im Landkreis Friesland. Der Durchschnitt hat sich wie folgt entwickelt:

2007:	10,0	Kauffälle	1000	Einwohner,
2008:	10,0	Kauffälle	1000	Einwohner,
2009	11,1	Kauffälle	1000	Einwohner,
2010	11,7	Kauffälle	1000	Einwohner,

(siehe **Abb. 4-27** und **Abb. 4-28**).

Die nachfolgende Karte zeigt die Intensität des Immobilienmarktes (**Abb. 4-26**) für 2010.

Je nach Teilmarkt sind die Schwerpunkte verschieden; so sind die meisten Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in den ostdeutschen Landkreisen und die des Wohnungseigentums in den Städten im Süden und Westen Deutschlands zu verzeichnen.

Bei Immobilien des Wohnungsbaus, also Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau, Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Transaktionen je Einwohner nicht signifikant von der Bevölkerungsdichte oder von der Kaufkraft beeinflusst. Hinsichtlich siedlungsstruktureller

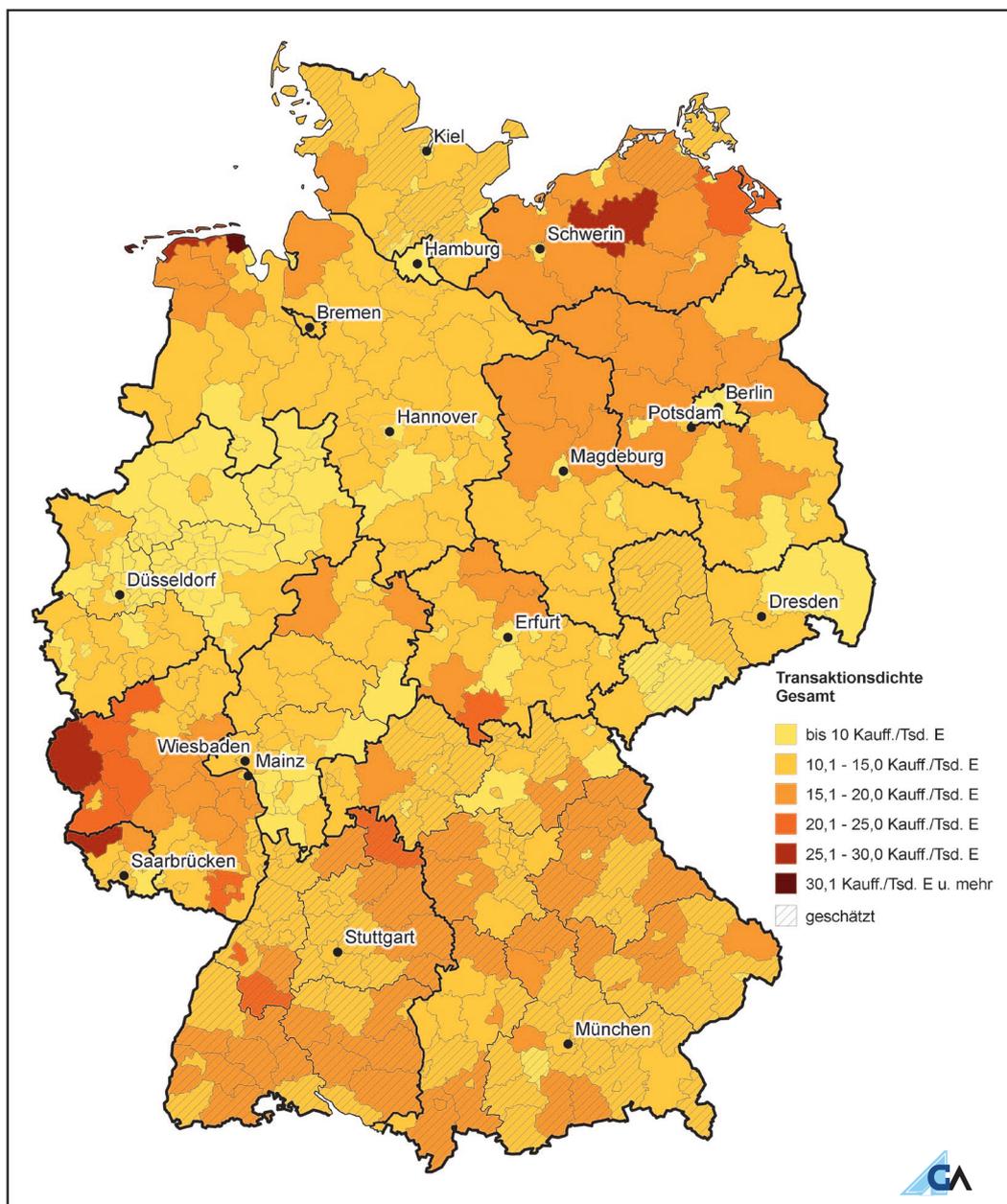


Abb. 4-26: Transaktionen je Tsd. Einwohner insgesamt (2010)

Muster wie eine eher ländliche oder städtische Prägung ist jedoch ein deutlicher Einfluss messbar.

Bei den Wohnbaulandplätzen zeigt sich, dass in den ländlichen Bereichen die doppelte Anzahl der Bauplätze je 1.000 Einwohner veräu-

bert worden ist als in den städtischen Räumen (**Abb. 4-29**). Darüber hinaus ist eine steigende Tendenz der Anzahl von Kauffällen je Einwohner in den ländlichen Bereichen und eine zunächst fallende, ab 2009 wieder steigende Tendenz in den städtischen Bereichen feststellbar.

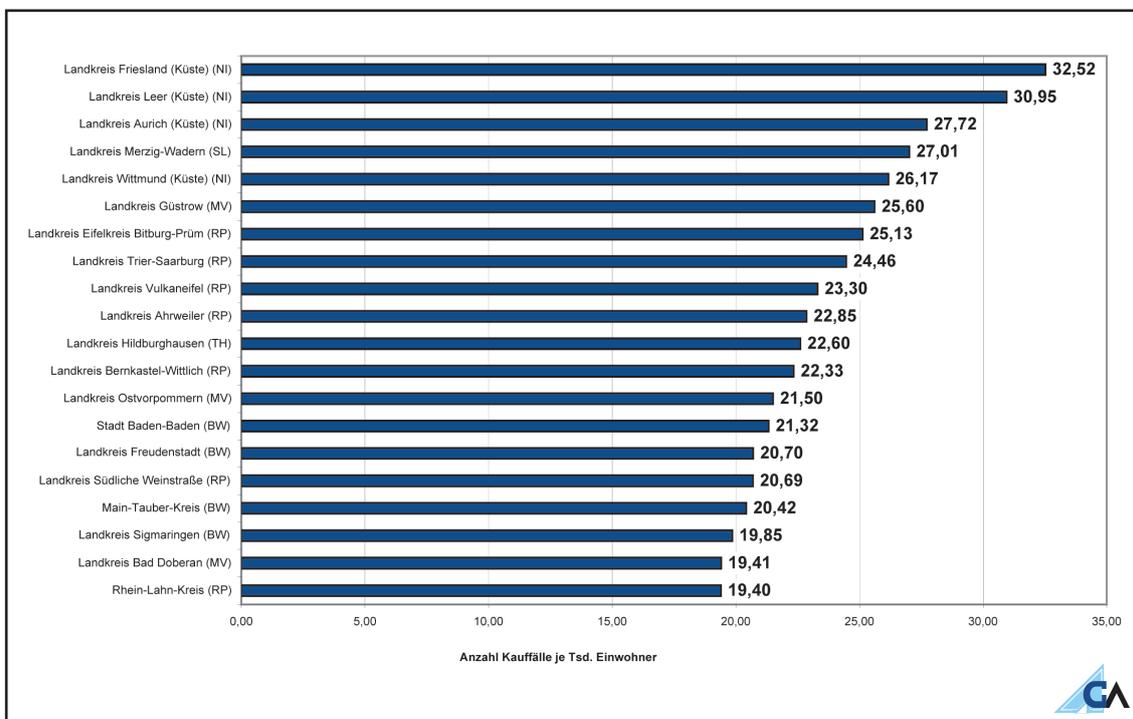


Abb. 4-27: höchste Transaktionen gesamt (2010)

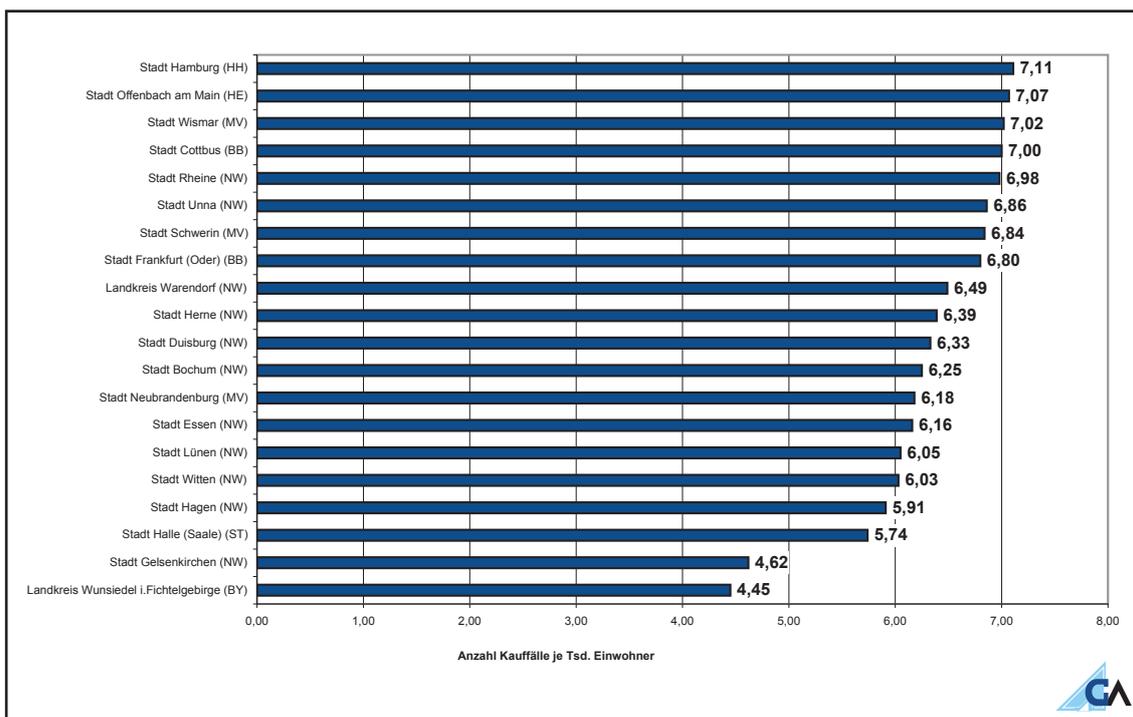


Abb. 4-28: niedrigste Transaktionen gesamt (2010)

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	1,56	0,87
2008	1,48	0,83
2009	1,76	0,65
2010	1,71	0,97

Abb. 4-29: Transaktionsdichte bei Wohnbaulandplätzen [Verkäufe je Tsd. Einwohner]

Die Analyse der Anzahl der Transaktionen von Wohnbaulandplätzen zeigt ein erhöhtes Aufkommen um Berlin und im westlichen Bereich von Rheinland-Pfalz. Auch in den Küstenbereichen Niedersachsens und Mecklenburg-Vorpommerns zeigt sich ein erhöhtes Transaktionsaufkommen (Abb. 4-30).

Die ländlichen Kommunen sind der stärkste Anbieter von Wohnbaulandplätzen; insofern sind hier die Aktivitäten auch der Kommunen auf

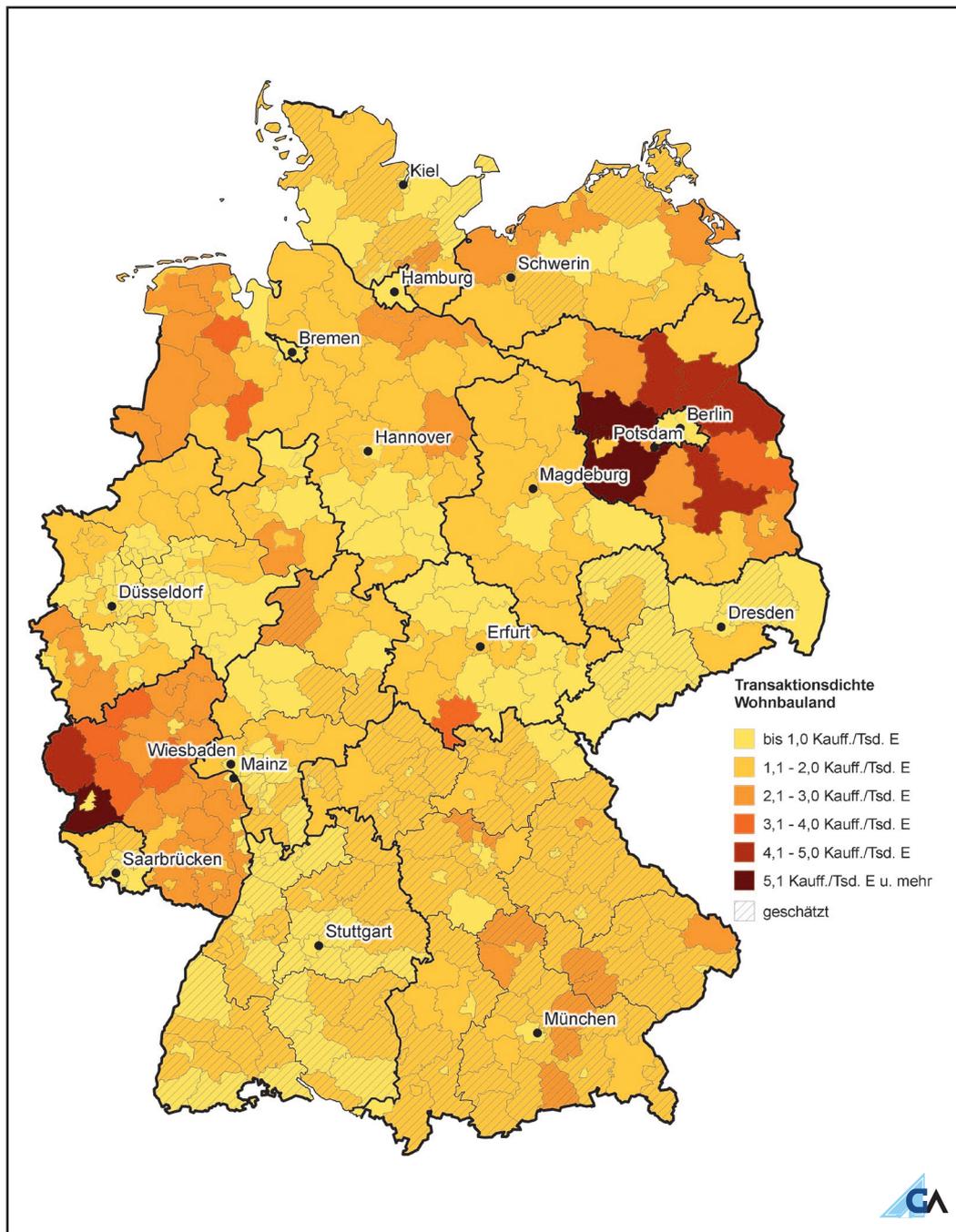


Abb. 4-30: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnbaulandplätze (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, 2010)

diesem Teilmarkt aus dieser Darstellung interpretierbar.

Die niedrigsten Kauffalldichten 2010 liegen in Nordrhein-Westfalen, und zwar in den Städten Lüdenscheid und Gelsenkirchen. Die höchsten

Transaktionsraten liegen in Trier-Saarburg, Havelland und im weiten Umkreis von Berlin.

In den **Abb.4-31** und **Abb.4-32** sind für das Jahr 2010 die jeweils 20 Landkreise / kreisfreien Städte mit den höchsten und niedrigsten Transaktionszahlen für Wohnbauland dargestellt.

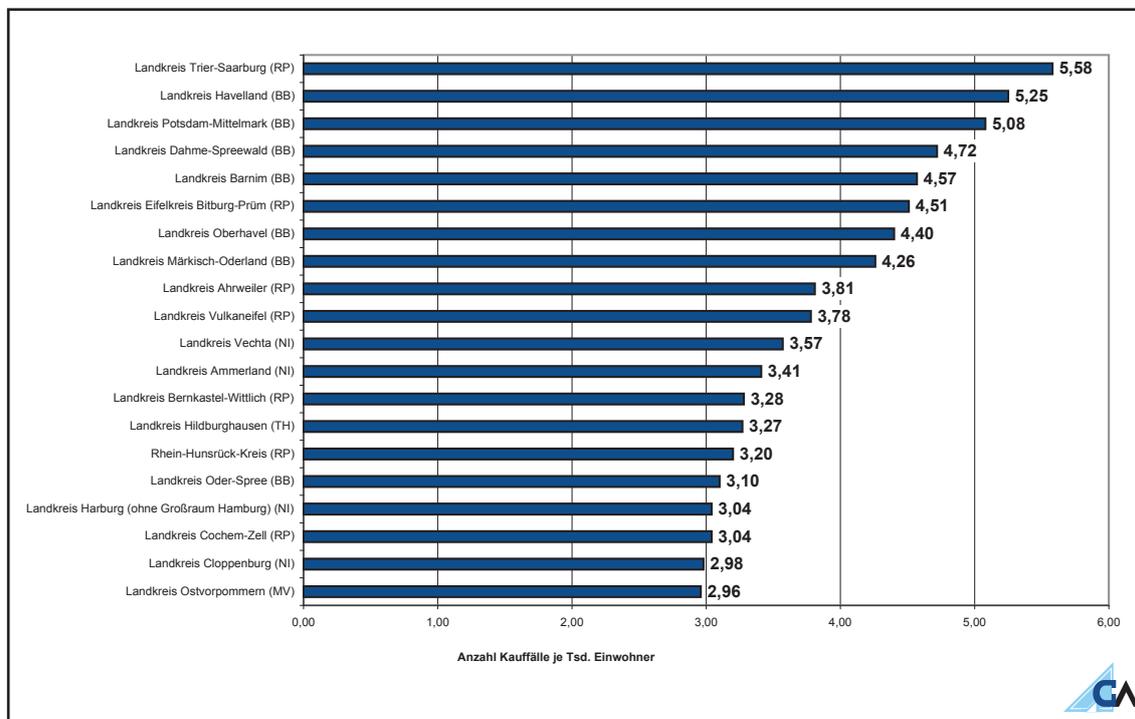


Abb.4-31: höchste Transaktionen für Wohnbauland (2010)

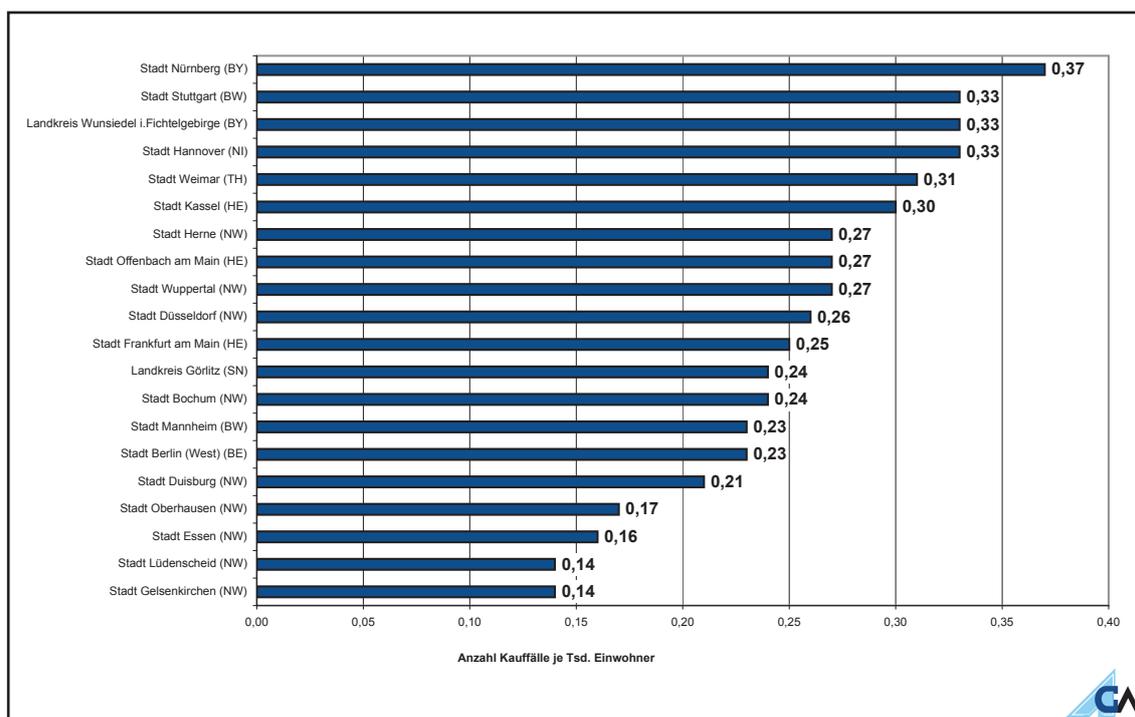


Abb.4-32: niedrigste Transaktionen für Wohnbauland (2010)

Bei den Veräußerungen von Eigenheimen zeigt sich eine höhere Transaktionsdichte als bei den Bauplätzen und es ist vor allen in den städtischen Bereichen eine rückläufige Tendenz der Verkaufszahlen je 1000 Einwohner festzustellen (**Abb. 4-33**):

In städtischen Bereichen werden je 1.000 Einwohner deutlich weniger Eigenheime veräußert als in den ländlich strukturierten Gebieten (**Abb. 4-34**). Insgesamt zeigt dies, dass der private Marktteilnehmer – möglicherweise wegen der günstigeren Preisstrukturen – Wohnimmobilien eher im ländlichen Raum erwirbt.

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	3,34	2,85
2008	3,51	3,03
2009	3,24	1,61
2010	3,38	1,64

Abb. 4-33: Transaktionsdichte bei Eigenheimen (Verkäufe je Tsd. Einwohner)

Bei den Eigenheimen zeigt sich, dass eine Fluktuation der Eigentümer dieser Immobilien einsetzt, die sicherlich auch ihre Ursache in den demografischen Veränderungen hat. Dazu ist

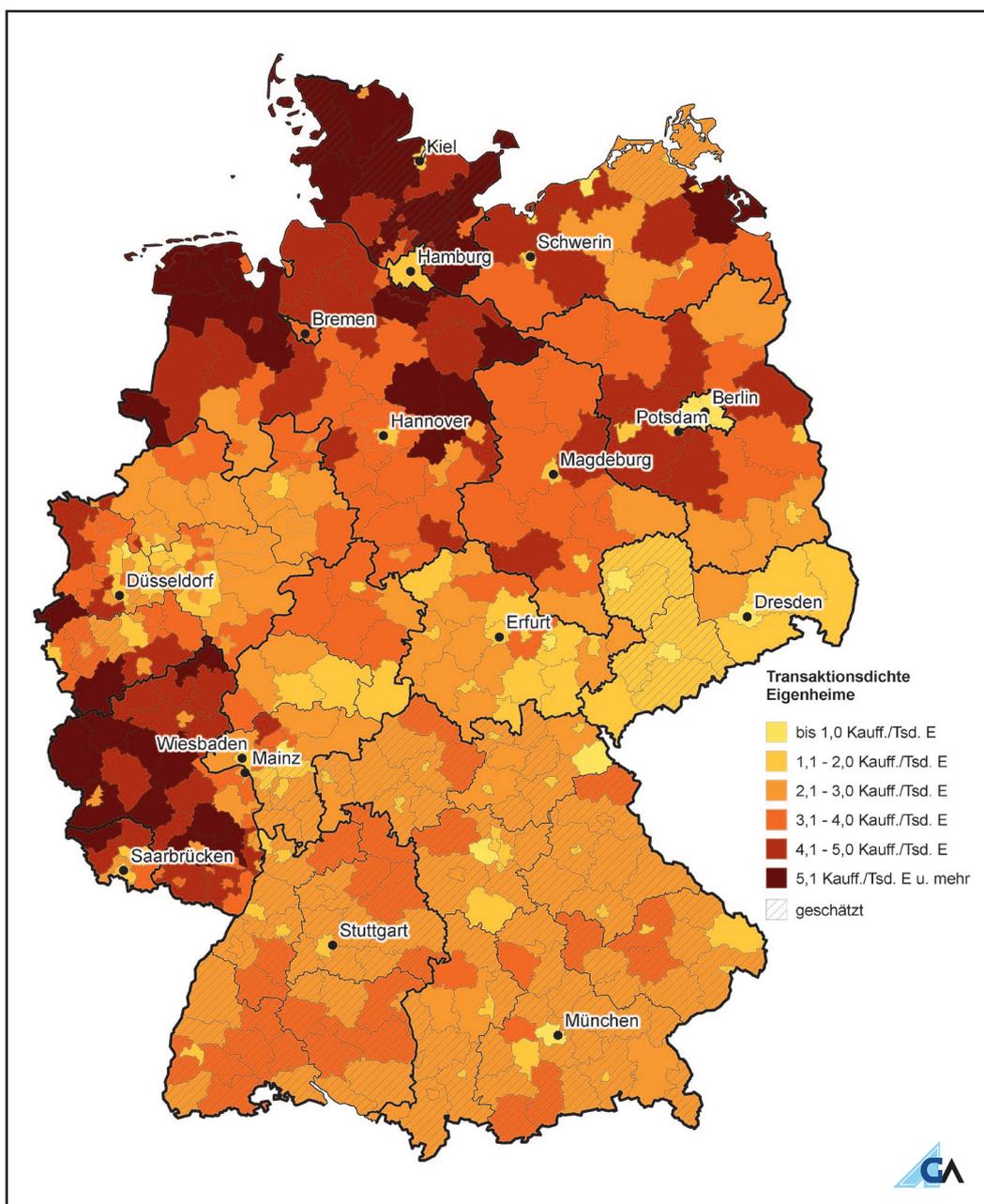


Abb. 4-34: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Eigenheime (2010)

festzustellen, dass – wie bei den Bauplätzen auch – im ländlichen Bereich mehr Häuser verkauft werden als in den städtischen Bereichen. Die niedrigste Kauffalldichte liegt in Fürth (BY), im Fichtelgebirge und in Herne (NRW). Die höchste Kaufintensität liegt in den Landkreisen Friesland (Küste, NI), Merzig-Wadern (SL), Leer und Aurich (Osfriesland).

Die jeweiligen Landkreise / kreisfreien Städte mit den höchsten bzw. niedrigsten Transaktionszahlen für 2010 sind in den **Abb. 4-35** und **Abb. 4-36** dargestellt.

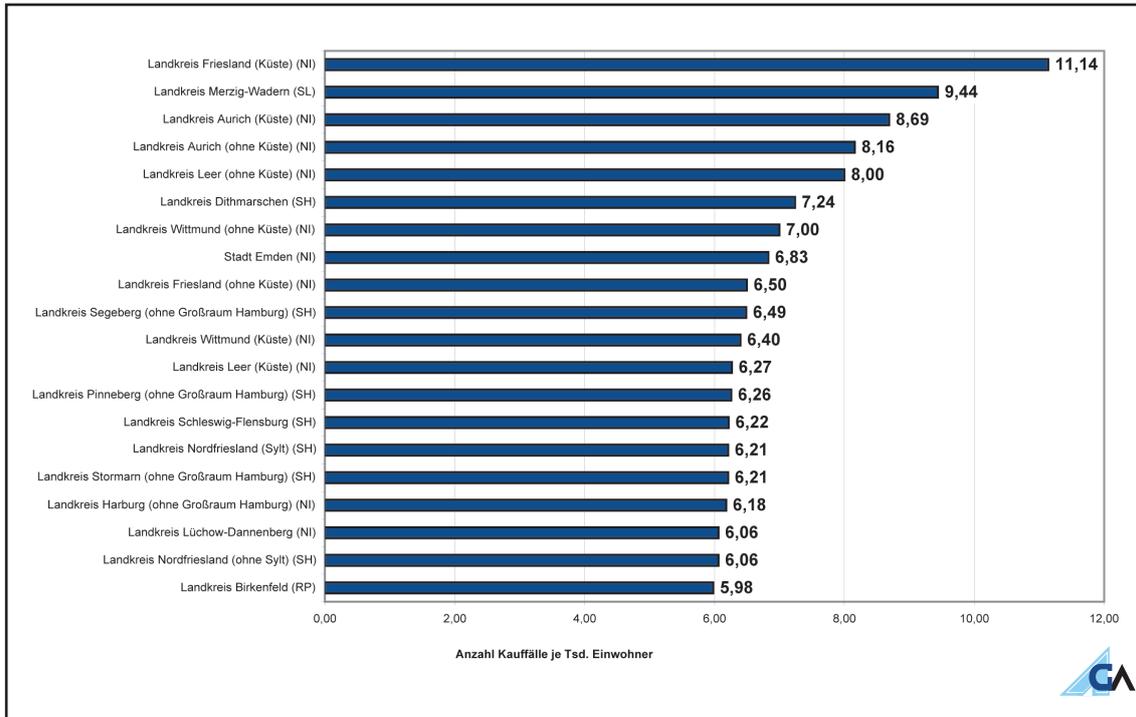


Abb. 4-35: höchste Transaktionen für Eigenheime (2010)

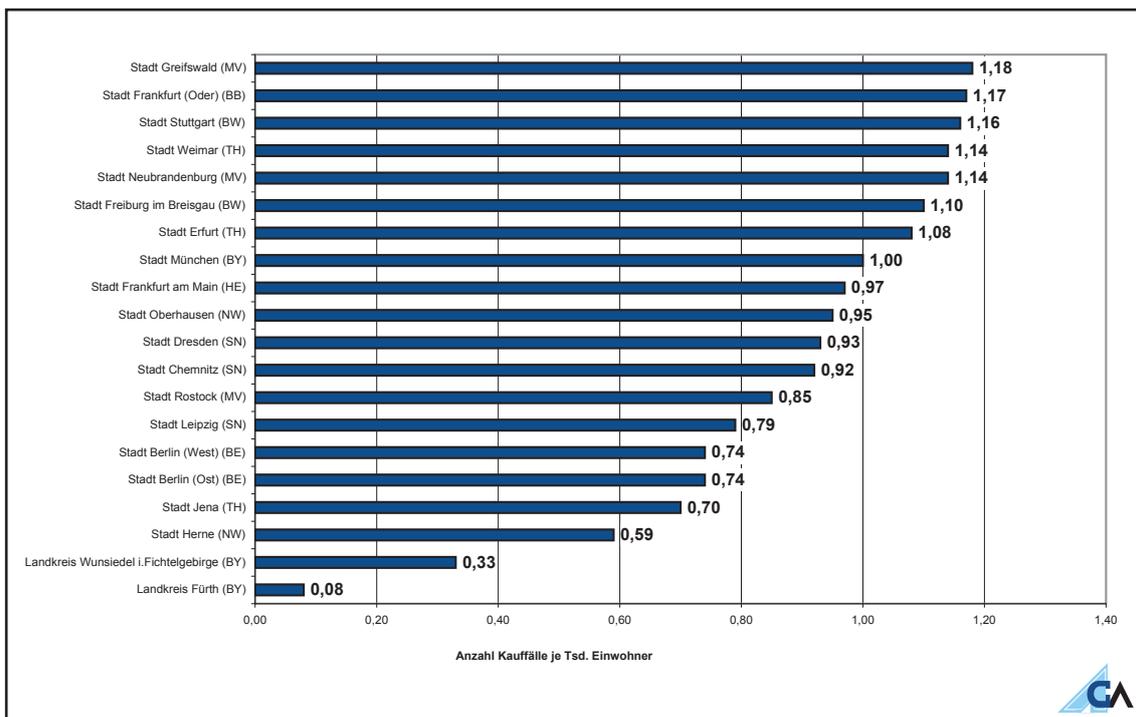


Abb. 4-36: niedrigste Transaktionen für Eigenheime (2010)

Auf dem Sektor des Wohnungseigentums ist die Transaktionsdichte in den städtischen Bereichen deutlich höher. Hier werden etwa dreimal soviel Eigentumswohnungen veräußert wie in den ländlichen Gebieten. Gegenüber dem Jahr 2007 ist eine stetig steigende Tendenz der Transaktionen festzustellen (Abb. 4-37).

Stärkere Kaufaktivitäten sind vor allem in den Küstengebieten und in den Bereichen der Großstädte zu verzeichnen (Abb. 4-38).

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	1,12	3,36
2008	1,22	3,52
2009	1,20	4,02
2010	1,36	4,36

Abb. 4-37: Transaktionsdichte bei Wohnungseigentum [Verkäufe je Tsd. Einwohner]

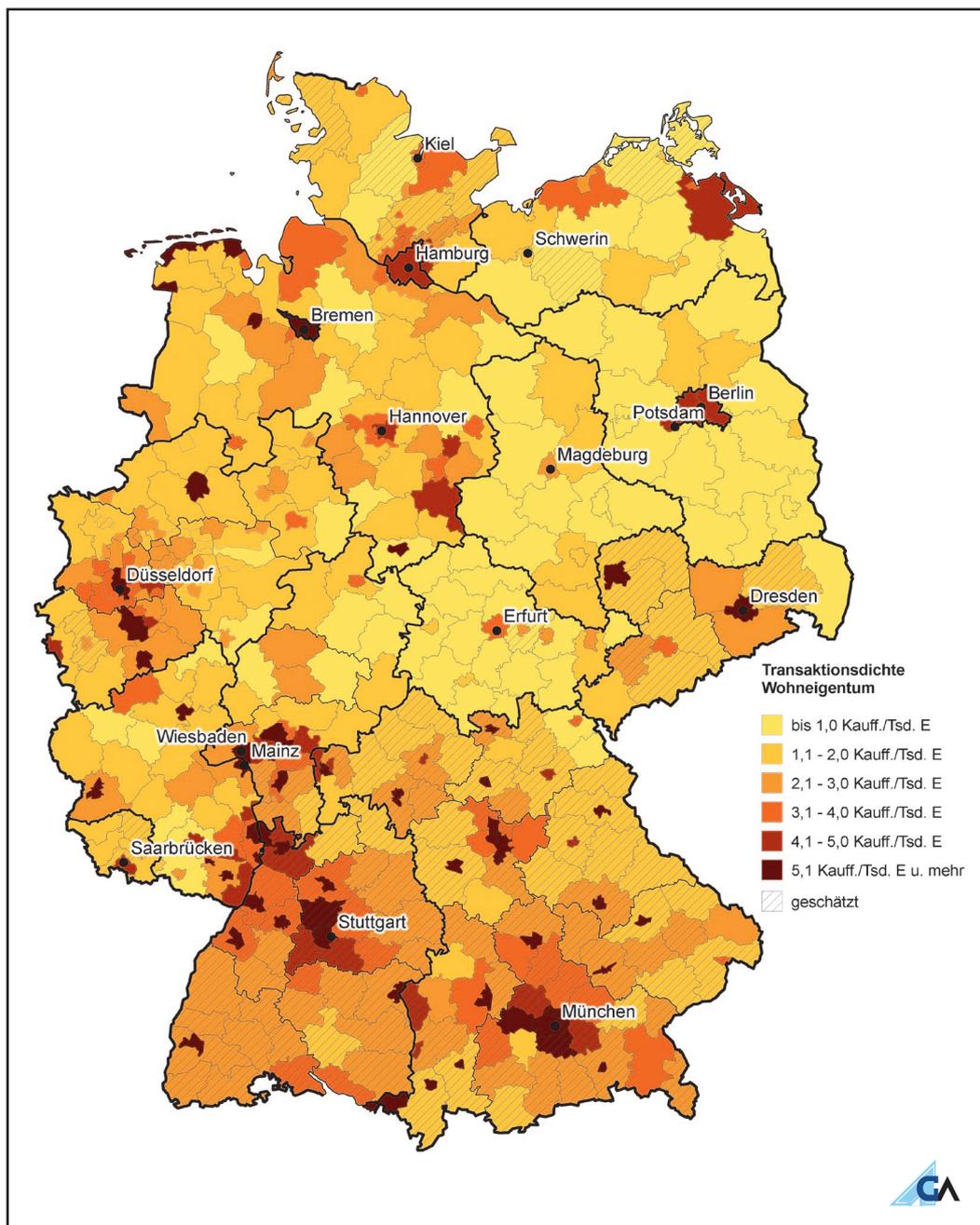


Abb. 4-38: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnungseigentum (2010)

Wie in den **Abb. 4-39** und **Abb. 4-40** dargestellt ist die höchste Intensität der Transaktionen in Küstenregionen, die niedrigste im Landkreis Görlich (SN) festzustellen.

Bei den Verkäufen von Bauplätzen, die der gewerblichen Nutzung dienen, ist die Intensität der Transaktionen von siedlungsstrukturellen Prägnungen abhängig. Die Messbarkeit dieser Abhängigkeit ist jedoch aufgrund der offensichtlich

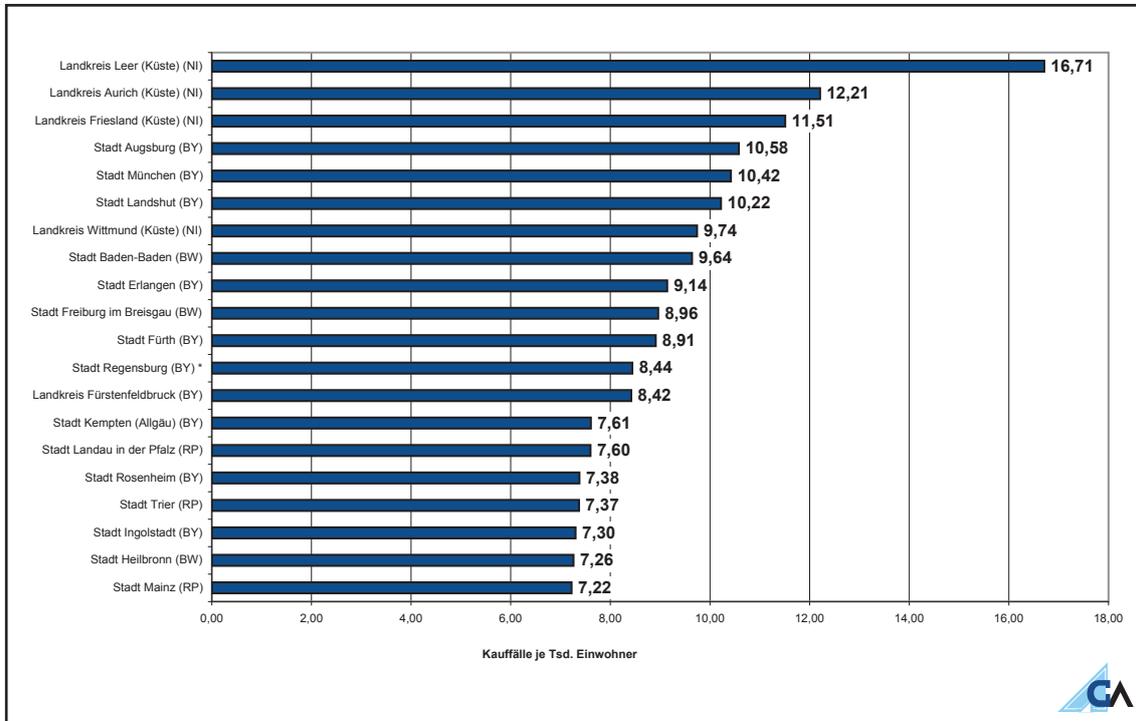


Abb. 4-39: höchste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2010)

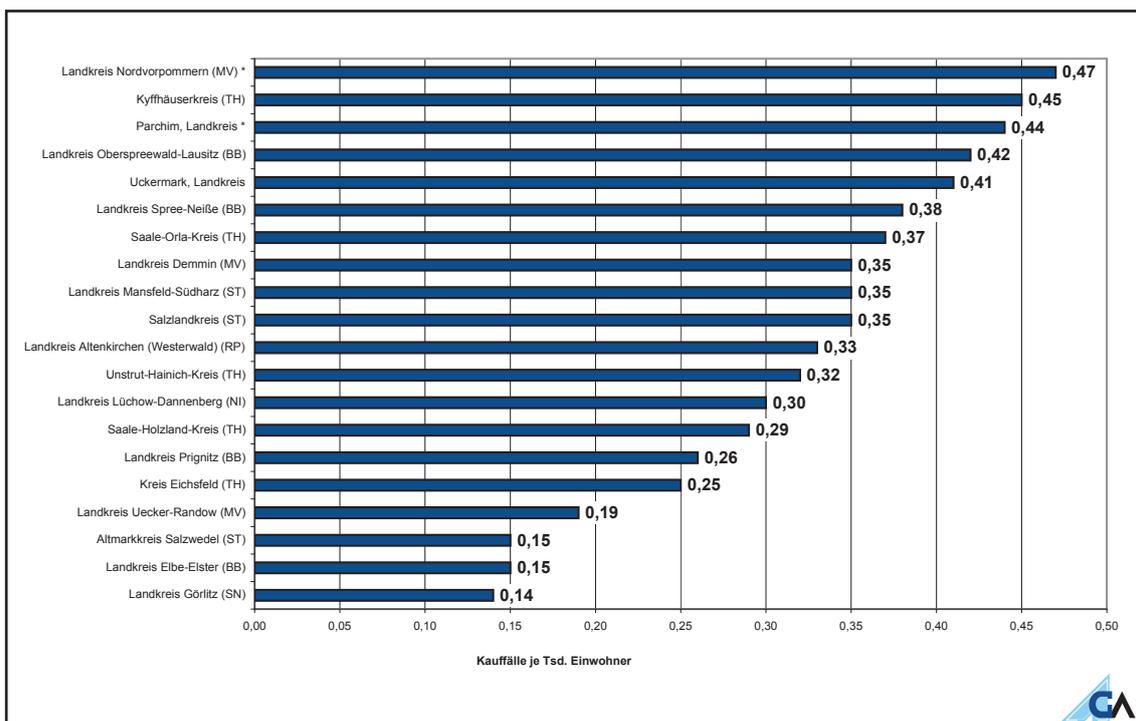


Abb. 4-40: niedrigste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2010)

heterogenen Angebotslage eingeschränkt. Allerdings ist deutlich erkennbar, dass in den ländlich strukturierten Bereichen – bezogen auf die Einwohnerzahl – erheblich mehr Gewerbebauflächen veräußert wurden als in den Städten.

Darüber hinaus liegen die Transaktionszahlen weit unter denen der Immobilien für die private Nutzung, so dass in den **Abb. 4-41 - Abb. 4-44** die Transaktionszahlen je 10.000 Einwohner dargestellt sind.

Die Transaktionsdichte von Bauplätzen mit gewerblicher Nutzung zeigt sich in Deutschland insgesamt recht homogen, Höchstwerte werden

Jahr	Siedlungsstruktur	
	ländliche Struktur	überwiegend städtisch
2007	2,70	1,44
2008	2,45	1,31
2009	1,85	0,51
2010	1,90	0,58

Abb. 4-41: Transaktionsdichte bei Bauplätzen mit gewerblicher Nutzung [Verkäufe je 10 Tsd. Einwohner]

in einigen Landkreisen Niedersachsens und Bayerns erzielt (**Abb. 4-42**).

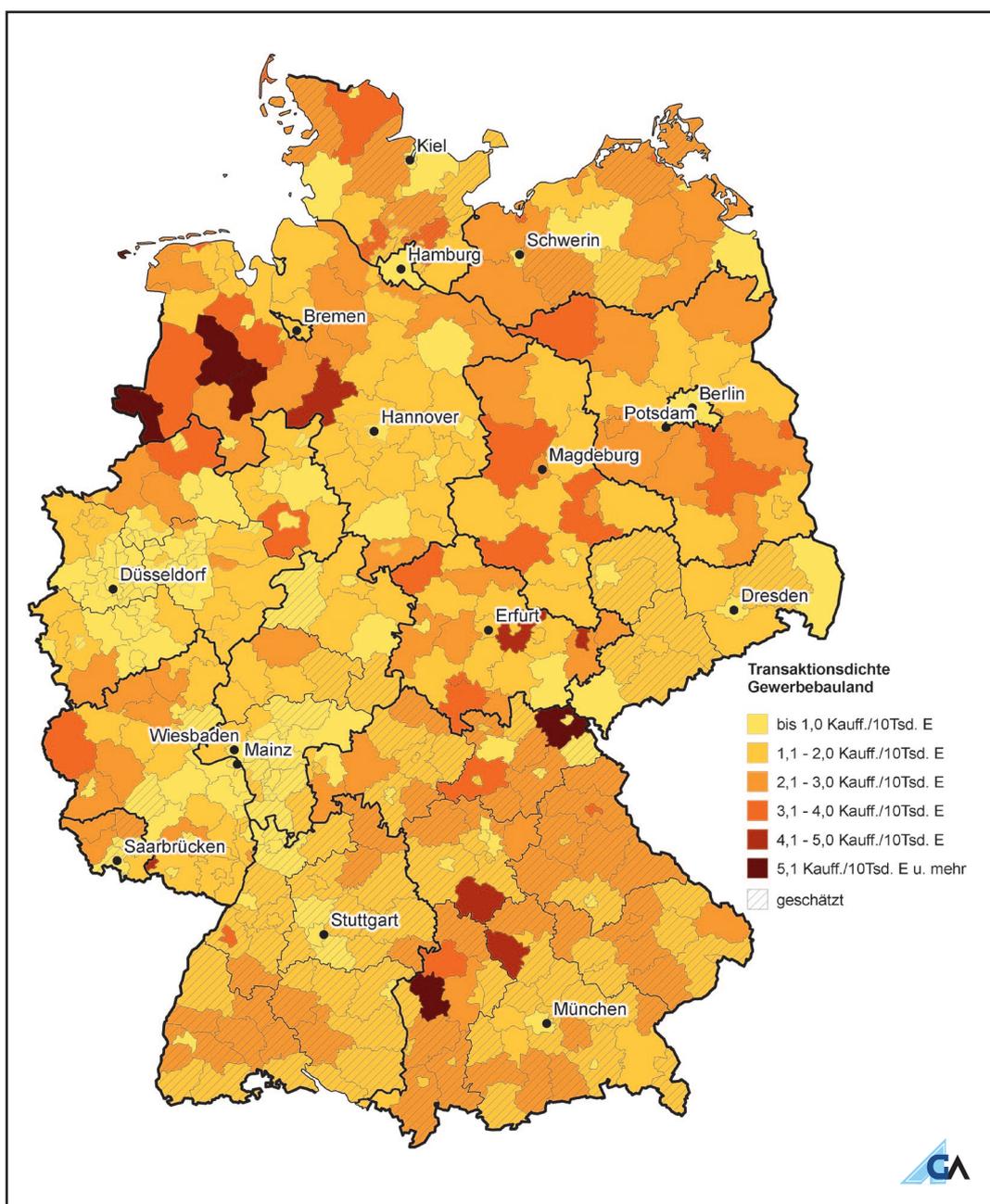


Abb. 4-42: Transaktionen je 10 Tsd. Einwohner für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2010)

In der Mehrzahl der Bereiche zeigen sich Verkäufe, die etwa bei 1 - 4 Kauffälle je 10.000 Einwohner liegen.

Die Spitzen liegen in den Landkreisen Hof und Günzburg in Bayern sowie Vechta und Leer in Niedersachsen. Die geringsten Umsatzzahlen sind im Main-Kinzig-Kreis, in der Stadt Bergisch-

Gladbach sowie im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge zu verzeichnen.

Die Land- bzw. Subkreise und kreisfreien Städte mit den höchsten oder niedrigsten Transaktionsraten auf dem Sektor der gewerblichen Baulandflächen sind in den **Abb. 4-43** und **Abb. 4-44** dargestellt.

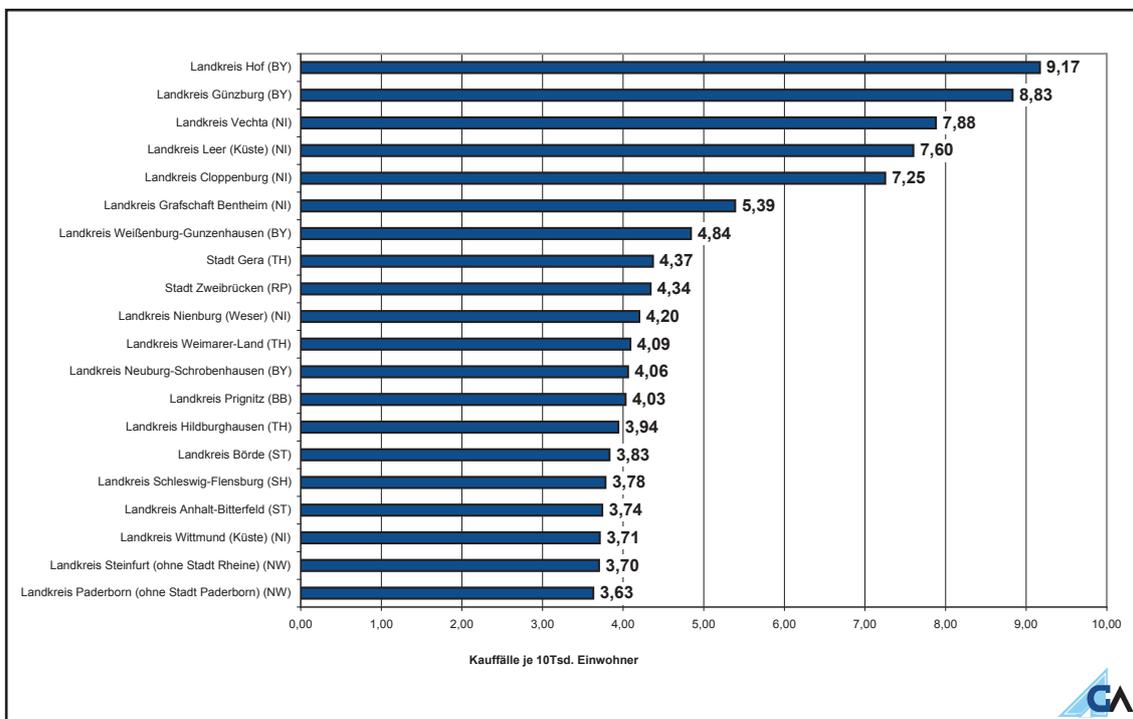


Abb. 4-43: höchste Transaktionen für Gewerbebauland (2010)

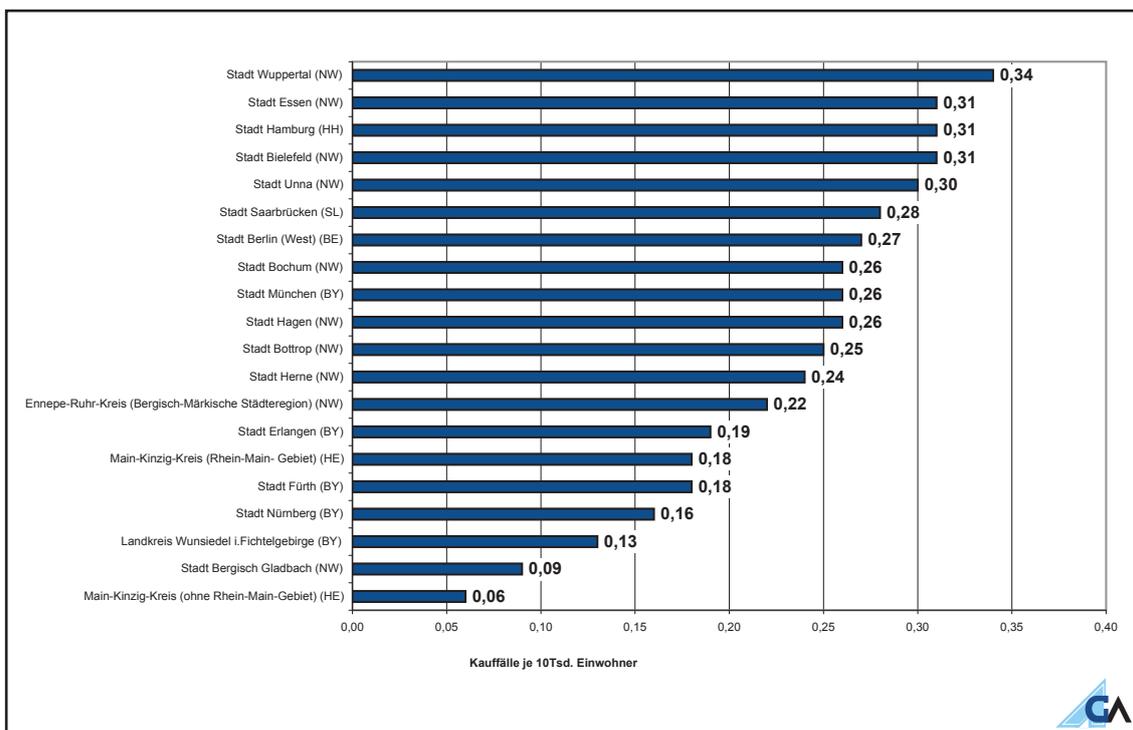


Abb. 4-44: niedrigste Transaktionen für Gewerbebauland (2010)

4.1.5 Extremwerte in Deutschland

Bauland für individuellen Wohnungsbau

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

Aber auch in den Großstädten kann es teuer werden, z.B. in München. Dort liegen die Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in offener Bauweise in der Spitze bei 4.150€/m², gefolgt von Hamburg mit bis zu 2.400€/m². Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in München bis zu 1.800€/m² ausgegeben. Etwas preiswerter, aber immer noch relativ teuer ist es in Hamburg mit 1.000€/m². In den anderen Städten, deren Zahlen für diesen Bericht vorliegen, bewegen sich die Preise in den Spitzenlagen unter 500€/m². In Köln liegt das Niveau bei maximal rd. 860€/m².

Eine Analyse der mittleren Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in Spitzenlagen für das Jahr 2010 ergibt die Reihenfolge in **Abb. 4-45**.

Landkreis / Subkreis / kreisfreie Stadt	mittlerer Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Spitzenlage) [€/m ²]
Stadt München (BY)	2.000
Stadt Rostock (MV)	1.100
Stadt Heidelberg (BW)	1.070
Landkreis Aurich, Küste (NI)	1.050
Stadt Stuttgart (BW)	1.045

Abb. 4-45: mittlerer Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Spitzenlage) 2010

Bauland für Geschosswohnungsbau

Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage liegen für das Jahr 2010 für insgesamt 200 Land- bzw. Subkreise und kreisfreie Städte vor. Hier führt die Stadt München mit durchschnittlich 950€/m² die Liste der Spitzenwerte deutlich an (**Abb. 4-46**).

Landkreis / Subkreis / kreisfreie Stadt	mittlere Baulandpreise für Geschosswohnungsbau (mittlere Lage) [€/m ²]
Stadt München (BY)	950
Stadt Düsseldorf (NW)	680
Stadt Stuttgart (BW)	586
Stadt Frankfurt am Main (HE)	540
Stadt Fürth (BY)	450
Stadt Darmstadt (HE)	440
Stadt Köln (NW)	415
Stadt Freiburg im Breisgau (BW)	410
Stadt Rosenheim (BY)	410

Abb. 4-46: mittlere Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage 2010

Bei den Spitzenlagen und guten Lagen ist das Preisniveau in den beiden Städten Hamburg und München mit Abstand am höchsten; so werden in Hamburg in der Spitze bis zu 5.200€/m², in München immerhin noch bis zu 3.000€/m² gezahlt.

Bauland für Geschäftsgrundstücke in Spitzenlagen

Bei den Baulandpreisen für Geschäftsgrundstücke in Spitzenlagen nimmt München im Berichtsjahr 2010 mit bis zu 60.000€/m² eine Sonderstellung ein (**Abb. 4-47** und **Abb. 4-48**). In Hamburg werden für derartige Grundstücke rd. 24.600€/m² gezahlt, gefolgt von Berlin mit 21.000€/m². Aber auch in den Städten Frankfurt am Main und Stuttgart bewegt sich das Preisniveau immerhin noch bei rd. 18.000€/m² bzw. 17.000€/m².

Landkreis / Subkreis / kreisfreie Stadt	maximale Bauland- preise für Geschäfts- grundstücke (Spitzenlage) [€/m ²]
Stadt München (Marienplatz) (BY)	60.000
Stadt Hamburg (HH)	24.600
Stadt Berlin (Pariser Platz) (BE)	21.000
Stadt Frankfurt am Main (HE)	18.000
Stadt Stuttgart (BW)	17.500

Abb. 4-47: Baulandpreise für Geschäftsgrundstücke
(Spitzenlage) 2010

Landkreis / Subkreis / kreisfreie Stadt	Eigentumswohnungen (Erstverkauf nach Neubau) (mittlere Lage) [€/m ²]
Stadt München (BY)	3.800
Stadt Hamburg (HH)	3.340
Landkreis Fürstenfeld- bruck (BY)	3.300
Landkreis Aurich, Küste (NI)	3.280
Stadt Freiburg im Breisgau (BW)	3.050

Abb. 4-49: Eigentumswohnungen 2010

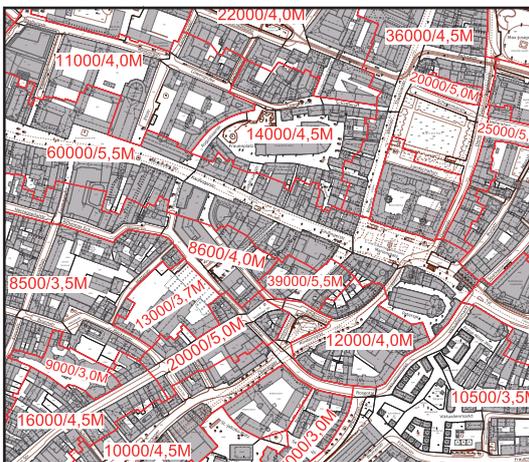


Abb. 4-48: Bodenrichtwertkarte München (Marienplatz)
2010

Eigentumswohnungen in mittleren Lagen

Wer in München eine Eigentumswohnung in mittlerer Lage erwerben wollte, musste 2010 im Schnitt 3.800€/m² Wohnfläche bezahlen (Abb. 4-49). Gegenüber 2009 stieg der durchschnittliche Wohnflächenpreis für derartige Objekte in München um fast 9% an. Es folgt Hamburg mit 3.340€/m² Wohnfläche. Ein ähnlich hohes Preisniveau findet man aber auch im Landkreis Fürstenfeldbruck und im Landkreis Aurich im Küstenbereich

Flächenumsatz für Bauland des individuellen Wohnungsbaus

Eine Analyse des Flächenumsatzes für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigt in 2010 gegenüber 2009 die größten

prozentualen Zuwächse in Bremen und einzelnen Landkreisen der Bundesländer Sachsen, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Brandenburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen; dabei sind nur Umsätze von in der Summe mehr als 10 ha berücksichtigt. Im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (SN) wurden mit rd. 163 ha in 2010 der höchste Flächenumsatz überhaupt und gleichzeitig auch die höchste Steigerungsrate gemeldet. Die Abb. 4-50 stellt die zehn Landkreise/kreisfreien Städte/Subkreise mit den stärksten Veränderungen dar.

Bei den großen Städten und Landkreisen bzw. Subkreisen mit über 500.000 Einwohnern und mehr als 10 ha Flächenumsatz gab es nach den vorliegenden Zahlen in 2010 den größten prozentualen Anstieg in Bremen, Dortmund und München. Die Bundeshauptstadt Berlin hat in 2010 mit zusammen rd. 130 ha den größten Flächenumsatz der einwohnerstärksten Großstädte und Landkreise erzielt. Die Entwicklung verlief dabei unterschiedlich; während der Umsatz der westlichen Stadthälfte mit 14,7 % gegenüber dem Vorjahr anstieg, fiel er im Osten der Stadt um -27,2%. Daneben wurden die stärksten Rückgänge in den Städten Nürnberg, Köln, Leipzig und Hamburg verzeichnet. Die Abb. 4-51 stellt jeweils die fünf Landkreise/kreisfreien Städte/Subkreise mit den stärksten Zuwächsen und den stärksten Rückgängen dar.

Flächenumsatz für Bauland des Geschosswohnungsbaus

Den größten Flächenumsatz für Baugrundstücke zum Geschosswohnungsbau verzeichnet in 2010 die Stadt Berlin, hier insbesondere der Ostteil der

Landkreis/kreisfr. Stadt/ Subkreis (Umsätze > 10 ha)	Flächenumsatz für Bauland (individueller Wohnungsbau) [ha]		Veränderung gegenüber Vorjahr [%]
	2009	2010	
Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge (SN)	38,1	163,3	329,3
Stadt Bremen (HB)	10,2	20,7	103,3
Landkreis Südwestpfalz (RP)	15,7	29,5	87,5
Stadt Potsdam (BB)	23,0	43,0	87,0
Landkreis Peine (NI)	13,3	24,3	83,1
Landkreis Düren (ohne Stadt Düren) (NW)	19,0	34,0	78,9
Landkreis Spree-Neiße (BB)	12,0	20,5	70,8
Landkreis Prignitz (BB)	11,0	18,5	68,2
Landkreis Gifhorn (NI)	23,1	38,4	66,1
Landkreis Meißen (SN)	25,9	42,7	64,7

Abb. 4-50: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2009 / 2010

Landkreis/kreisfr. Stadt/ Subkreis (Umsätze > 10 ha)	Flächenumsatz für Bauland (individueller Wohnungsbau) [ha]		Veränderung gegenüber Vorjahr [%]
	2009	2010	
Stadt Bremen (HB)	10,2	20,7	103,3
Stadt Dortmund (NW)	11,9	19,1	60,5
Stadt München (BY)	33,0	42,0	27,3
Rhein-Sieg-Kreis (NW)	36,9	45,3	22,7
Stadt Dresden (SN)	23,2	27,5	18,3
Stadt Hamburg (HH)	49,3	48,1	-2,4
Stadt Leipzig (SN)	21,8	20,9	-4,1
Stadt Köln (NW)	24,7	21,0	-14,9
Stadt Nürnberg (BY)	12,6	10,2	-19,0
Stadt Berlin (Osthälfte) (BE)	89,9	65,4	-27,2

Abb. 4-51: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2009 / 2010

Stadt. Hier wurde mit 42,8 ha deutlich mehr umgesetzt als in der zweitplatzierten Stadt München (29 ha). Auf Grund des höheren Preisniveaus liegt München allerdings beim Geldumsatz mit 429 Mio. € an der Spitze, vor Hamburg mit 176 Mio. € und Berlin (Ost) mit ca. 140 Mio. €.



4.2 Immobilienmärkte in den Bundesländern

Für die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein konnte kein Länderbericht erstellt werden, da die Datenlage dafür nicht ausreichend ist.

In den nachfolgenden Darstellungen der Immobilienmärkte der Bundesländer kann es zu Abweichungen zu den bundesweiten Analyseergebnissen der anderen Kapitel kommen. Dies liegt an unterschiedlichen Analyseansätzen der Gutachterausschüsse in den Ländern. Hier wird zukünftig eine Harmonisierung angestrebt (siehe dazu auch Kapitel 2.4, Seite 10).

4.2.1 Berlin

Fläche:	ca. 892 km ²
Einwohner:	ca. 3,4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	3861 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km² Stadt und Bundesland zugleich.

Berlin verbindet eine intensive und vielfältige Urbanität mit hoher Lebensqualität. Die historisch bedingte dezentrale Stadtstruktur mit insg. 12 Bezirken führt u.a. auch zu einer Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten (**Abb. 4-52**).



Abb. 4-52: Bezirke von Berlin

Mit rd. 3,4 Mio. Einwohner ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 (**Abb. 4-53**).

Für gute Verkehrsanbindungen sorgen sowohl ein gut ausgebautes Straßennetz als auch ein engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das in dichter Taktfolge durch Regionalbahnen, S- und U-Bahnstrecken sowie Bus- und Straßenbahnlinien bedient wird.

Überregional ist Berlin sowohl über Bundesautobahnen und Bundesstraßen als auch über den Hauptbahnhof in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz gut angebunden. Im Luftverkehr vollzieht sich ein Wandel: Mit der geplanten Inbetriebnahme des neuen Großflughafens Willy-Brandt (BER) vor den Toren der Stadt im

Jahr 2012 wird nach Berlin-Tempelhof (THF) auch Berlin-Tegel (TXL) entbehrlich.

Mit rd. 382 km² besitzt Berlin einen großen Freiflächenanteil mit hohem und abwechslungsreichem Freizeit- und Erholungswert.

Aufgrund seiner vielfältigen Attraktivität hat Berlin national und international sehr hohe touristische Anziehungskraft.

Wirtschaftsindikatoren¹

Während die Wirtschaftskrise das Bruttoinlandsprodukt Berlins im Jahr 2009 zunächst mit einem im Bundesvergleich moderaten Minus von 0,5 % dämpfte, hat 2010 mit einem Plus von 2,7 % wieder ein Wirtschaftswachstum eingesetzt.

Krisenbedingte Auswirkungen für die Berliner Wirtschaft sind insgesamt weitaus geringer ausgefallen als im übrigen Bundesgebiet (**Abb. 4-54**).

Bei Unternehmensgründungen liegt Berlin im Vergleich aller Bundesländer sowohl 2009 als auch 2010 an der Spitze. Das Plus von 31 je 10.000 Einwohner im Saldo von Gewerbenueuerichtungen abzüglich Gewerbestilllegungen im Jahr 2009 konnte 2010 auf 44 gesteigert werden. Die Zahl der Neuanmeldungen von Gewerbe hat sich von 40.100 (2009) auf 47.300 (2010) erhöht.

Die Berliner Industrie konnte den 2009 erfassten Rückgang von fast 11 % im Auftragsvolumen mit einem Anstieg von 8,1 % im Jahr 2010 weitestgehend kompensieren. Vergleichbares gilt auch für den Einzelhandel: Während die Einzelhandelsumsätze 2009 noch leicht unter dem Vorjahresniveau lagen, sind sie 2010 mit 1,3 % wieder angestiegen.

Dauerhaft positiv entwickelt sich der Berlin-Tourismus: Die Anzahl der Übernachtungen wuchs 2009 auf fast 19 Mio. und hat sich 2010 auf 20,8 Mio. erneut gesteigert. Damit hat sich die Anzahl der Übernachtungen seit 1999 um etwa das 2,5 fache erhöht. Der Anteil ausländischer Gäste an allen Übernachtungen liegt 2010 bei 40,9 %.

Die 2009 zunächst wieder leicht angestiegene Arbeitslosenquote von 14,0 % ist 2010 auf 13,6 % zurückgegangen. Sie liegt damit leicht unterhalb des Niveaus des Jahres 2008 (**Abb. 4-55**).

¹ Angaben wurden Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entnommen.



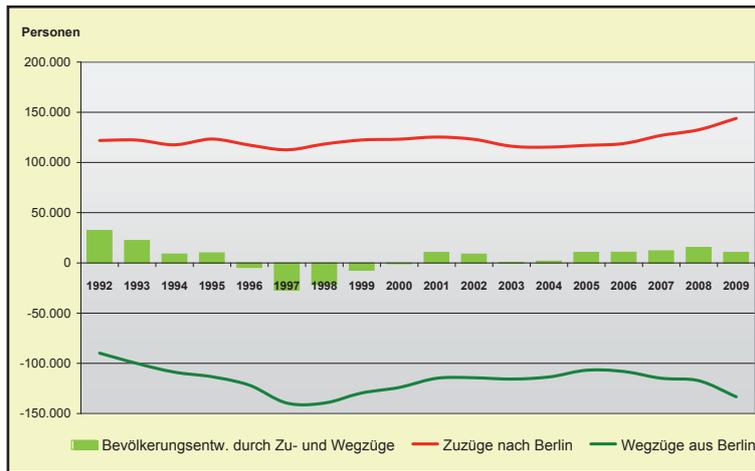


Abb. 4-53: Bevölkerungsentwicklung

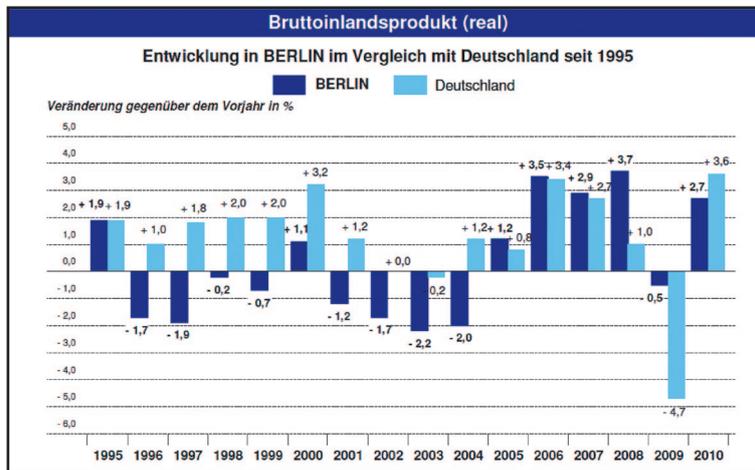


Abb. 4-54: Vergleich Bruttoinlandsprodukt

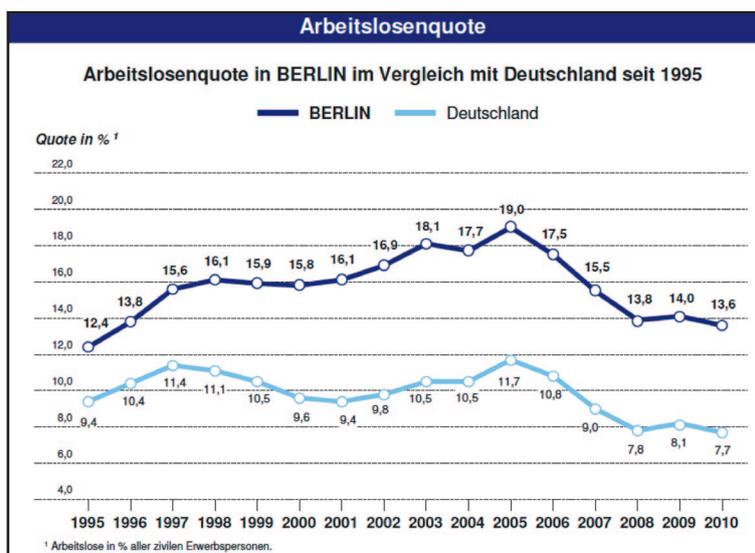


Abb. 4-55: Arbeitslosenquote Berlin

Bauen und Wohnen

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude (Neubau) ist 2009 zunächst auf ca. 1.704 zurückgegangen (2008: 1.980) und hat 2010 den Wert von ca. 1.800 erreicht.

Das Bauhauptgewerbe erwies sich auch 2010 wieder als stark nachgefragt und konnte das Volumen der Auftragseingänge sogar um 33,9 % auf 1,7 Mrd. € steigern. Entsprechend positiv entwickelte sich der baugewerbliche Umsatz mit einem Plus von 13,5 % gegenüber dem Jahr 2009; die Zahl der Beschäftigten im Baubereich stieg erneut um fast 12 %.¹

Demgegenüber hat der Immobilienmarkt Berlin im Jahr 2010 mit rd. 27.000 Kaufverträgen (+20 %), einem Flächenumsatz von ca. 12 km² (-7 %) und einem Geldumsatz 8,7 Mrd € (+33 %) wieder erheblich an Fahrt aufgenommen.

Damit bleibt das Immobilienmarktgeschehen der Bundeshauptstadt von der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise weitestgehend unbeeinträchtigt (**Abb. 4-56**).

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

Mit rd. 23.000 Kaufverträgen (-5 %), einem Flächenumsatz² von rd. 13 km² (+6 %) und einem Geldumsatz 6,5 Mrd. € (-10 %) war im Jahr 2009 eine allgemeine Zurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Entwicklung der Umsätze

2009

Die schon 2008 bei Renditeobjekten zu beobachtenden Umsatzrückgänge haben sich zunächst fortgesetzt. Hierbei hatten Büro- und Geschäftshäuser aufgrund der üblicherweise nur geringen absoluten Zahlen mit einem Minus von ca. 30 % sowohl nach Kauffallzahlen als auch nach Geld- und Flächenumsatz den stärksten relativen Rückgang zu verzeichnen.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	2.386	2.229	7%	654,7	639,2	2%	444,0	520,5	-15%
	Westteil	798	678	18%	299,0	293,1	2%	215,1	179,2	20%
	Ostteil	1.588	1.500	6%	355,7	276,5	29%	228,9	299,7	-24%
	in Paketen	0	51		0,0	69,6		0,0	41,6	
Bebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	5.200	4.612	13%	5.414,8	3.949,1	37%	763,5	773,0	-1%
	Westteil	3.148	2.751	14%	3.378,6	2.438,3	39%	480,7	544,0	-12%
	Ostteil	1.952	1.732	13%	1.693,7	1.290,1	31%	258,9	216,1	20%
	in Paketen	100	129	-22%	342,5	220,7	55%	23,9	12,9	85%
Grundstücke insgesamt	Berlin ¹⁾	7.586	6.841	11%	6.069,5	4.588,3	32%	1.207,5	1.293,5	-7%
	Westteil	3.946	3.429	15%	3.677,6	2.731,4	35%	695,8	723,2	-4%
	Ostteil	3.540	3.232	10%	2.049,4	1.566,6	31%	487,8	515,8	-5%
	in Paketen	100	180	-44%	342,5	290,3	18%	23,9	54,5	-56%
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin ¹⁾	19.600	15.879	23%	2.649,8	1.953,4	36%	Wohn-/Nutzfläche ²⁾ in Tsd. m ²		
	Westteil	10.923	8.851	23%	1.383,1	1.063,0	30%	1.282,2	966,5	33%
	Ostteil	6.756	4.991	35%	1.094,2	736,1	49%	789,5	610,2	29%
	in Paketen	1.921	2.037	-6%	172,5	154,3	12%	492,7	356,3	38%
								keine Angabe		
Gesamtumsatz	Berlin ¹⁾	27.186	22.720	20%	8.719,3	6.541,7	33%	entfällt		
	Westteil	14.869	12.280	21%	5.060,7	3.794,4	33%			
	Ostteil	10.296	8.223	25%	3.143,6	2.302,7	37%			
	in Paketen	2.021	2.217	-9%	515,0	444,6	16%			

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

²⁾ Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

Abb. 4-56: Gesamtumsatz Berliner Immobilienmarkt

1 Angaben wurden Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entnommen.

2 Grundstücksfläche



Von rückläufigen Tendenzen ausgenommen waren lediglich reine Mietwohnhäuser: Bei diesen Objekten konnte wieder ein Anstieg um 8 % nach Verträgen sowie um 15 % nach Geld- bzw. Flächenumsatz beobachtet werden.

Während der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern um etwa 7 % zurückging, blieben die Umsätze bei Wohnungs- und Teileigentum – sieht man von ausbleibenden Paketverkäufen ab – weitestgehend stabil.

2010

Nach der allgemeinen Zurückhaltung im Jahr 2009 hat die Umsatztätigkeit 2010 auf allen Teilmärkten wieder zugenommen.

Im Gegenzug zu starken Rückgängen des Vorjahres verzeichneten Büro- und Geschäftsimmobiliien 2010 besonders hohe Umsatzsteigerungen. Hier war ein Plus von 42 % auf 211 Kauffälle und ein Plus beim Geldumsatz um 45 % auf über 1,1 Mrd. € zu beobachten.

Bei Wohn- und Geschäftshäusern stiegen die Kauffallzahlen um 22 % auf 812 Kauffälle. Der Geldumsatz stieg um 73 % auf 1,8 Mrd. €, verbunden mit einem Flächenanstieg von ca. 65 %. Der Umsatzschwerpunkt lag bei diesem Teilmarkt im Westteil der Stadt.

Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist um ca. 10 % angestiegen und hat damit die Rückgänge des Jahres 2009 mehr als ausgeglichen.

Deutliche Umsatzsteigerungen waren beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zu beobachten: Die Anzahl der Kaufverträge stieg um ca. 23 % auf rd. 20.000 (2009: rd. 16.000), verbunden mit einer Steigerung des Geldumsatzes auf 2,6 Mrd. € (2009: 2,0 Mrd. €) (**Abb. 4-57** bis **Abb. 4-59**).

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	2.386	2.229	7%	654,7	639,2	2%	444,0	520,5	-15%
	Westteil	798	678	18%	299,0	293,1	2%	215,1	179,2	20%
	Ostteil	1.588	1.500	6%	355,7	276,5	29%	228,9	299,7	-24%
	in Paketen	0	51	-	0,0	69,6	-	0,0	41,6	-
Davon:										
Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin	1.222	1.131	8%	164,4	181,8	-10%	132,0	145,6	-9%
	Westteil	439	385	14%	100,9	120,9	-17%	65,2	55,6	17%
	Ostteil	783	746	5%	63,5	60,9	4%	66,8	90,0	-26%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin	382	323	18%	166,3	117,1	42%	52,8	60,8	-13%
	Westteil	56	57	-2%	24,6	37,3	-34%	9,1	13,3	-32%
	Ostteil	326	266	23%	141,7	79,8	78%	43,7	47,5	-8%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin	27	30	-10%	112,1	65,8	70%	7,2	5,2	38%
	Westteil	3	14	-79%	14,0	29,7	-53%	0,3	2,2	-86%
	Ostteil	24	16	50%	98,1	36,1	172%	6,9	3,0	130%
Gewerbeflächen	Berlin	106	124	-15%	60,5	64,6	-6%	49,3	73,7	-33%
	Westteil	60	51	18%	46,6	17,5	166%	27,7	23,7	17%
	Ostteil	46	73	-37%	13,9	47,1	-70%	21,6	50,0	-57%
Sonstige Flächen ²⁾	Berlin	256	319	-20%	24,3	41,3	-41%	80,1	93,5	-14%
	Westteil	46	70	-34%	13,4	7,1	89%	46,1	26,9	71%
	Ostteil	210	249	-16%	10,9	34,2	-68%	34,0	66,6	-49%
Flächen ohne erkennbare Nutzungsordnung ³⁾	Berlin	393	251	57%	127,1	99,0	28%	122,6	100,1	22%
	Westteil	194	101	92%	99,5	80,6	23%	66,7	57,5	16%
	Ostteil	199	150	33%	27,6	18,4	50%	55,9	42,6	31%

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

²⁾ Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen).

³⁾ Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung der Flächen noch nicht bekannt war.

Abb. 4-57: Umsatz unbebauter Grundstücke

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Bebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	5.200	4.612	13%	5.414,8	3.949,1	37%	763,5	773,0	-1%
	Westteil	3.148	2.753	14%	3.378,6	2.438,3	39%	480,7	544,0	-12%
	Ostteil	1.952	1.730	13%	1.693,7	1.290,1	31%	258,9	216,1	20%
	in Paketen	100	129,0	-22%	342,5	220,7	55%	23,9	12,9	85%
Davon:										
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ²⁾	Berlin	3.098	2.808	10%	839,8	736,0	14%	195,1	177,5	10%
	Westteil	1.854	1.711	8%	589,7	529,5	11%	118,5	110,9	7%
	Ostteil	1.244	1.097	13%	250,1	206,5	21%	76,6	66,6	15%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin ¹⁾	1.611	1.399	15%	2.995,7	2.003,6	50%	300,7	240,7	25%
	Westteil	1.052	850	24%	2.085,2	1.324,4	57%	222,6	180,2	24%
	Ostteil	483	422	14%	716,5	532,5	35%	63,2	48,1	31%
	in Paketen	76	127	-40%	194,0	146,7	32%	14,9	12,4	20%
Davon										
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	Berlin	799	732	9%	1.171,2	948,1	24%	165,9	159,1	4%
	Westteil	558	523	7%	862,1	749,4	15%	131,0	135,7	-3%
	Ostteil	193	203	-5%	216,2	190,9	13%	25,8	22,8	13%
	in Paketen	48	6	-	92,9	7,8	-	9,1	0,6	-
Wohn- und Geschäftshäuser	Berlin	812	667	22%	1.824,5	1.055,5	73%	134,8	81,6	65%
	Westteil	494	327	51%	1.223,1	575,0	113%	91,6	44,5	106%
	Ostteil	290	219	32%	500,3	341,6	46%	37,4	25,3	48%
	in Paketen	28	121	-77%	101,1	138,9	-27%	5,8	11,8	-51%
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin ¹⁾	211	149	42%	1.133,6	781,0	45%	109,5	64,2	71%
	Westteil	96	68	41%	436,1	365,8	19%	49,7	23,9	108%
	Ostteil	110	80	38%	592,5	410,2	44%	59,4	40,2	48%
	in Paketen	5	1	-	105,0	5,0	-	0,4	0,1	-
Davon:										
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin	46	31	48%	184,4	51,0	262%	22,0	11,6	90%
	Westteil	21	11	91%	90,8	21,4	324%	10,2	3,6	183%
	Ostteil	25	20	25%	93,6	29,6	216%	11,8	8,0	48%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	114	74	54%	119,1	40,5	194%	84,4	44,4	90%
	Westteil	59	32	84%	65,5	19,5	236%	50,1	14,1	255%
	Ostteil	42	42	0%	41,0	21,0	95%	28,1	30,3	-7%
	in Paketen	13	0	-	12,6	0,0	-	6,2	0,0	-
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin	166	182	-9%	326,6	388,0	-16%	73,8	246,2	-70%
	Westteil	87	92	-5%	202,1	199,1	2%	39,8	214,9	-81%
	Ostteil	73	89	-18%	93,6	119,9	-22%	31,6	30,9	2%
	in Paketen	6	1	-	30,9	69,0	-	2,4	0,4	-
Davon:										
Hotels, Hotelpensionen	Berlin	27	20	35%	111,0	151,2	-27%	4,2	3,3	27%
	Westteil	12	9	33%	55,6	62,5	-11%	1,6	1,7	-6%
	Ostteil	10	11	-9%	39,5	88,7	-55%	0,9	1,6	-44%
	in Paketen	5	0	-	15,9	0,0	-	1,7	0,0	-
Alten- und Pflegeheime	Berlin	16	13	23%	65,8	52,2	26%	8,5	4,5	89%
	Westteil	10	10	0%	54,2	45,8	18%	4,3	3,9	10%
	Ostteil	6	3	100%	11,6	6,4	81%	4,2	0,6	600%

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

²⁾ Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Abb. 4-58: Umsatz bebauter Grundstücke

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage (Pakete)	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.	2010	2009	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin ¹⁾	19.600	15.879	23%	2.649,8	1.953,4	36%	Wohn-/Nutzfläche ²⁾ in Tsd. m ²		
	Westteil	10.923	8.851	23%	1.383,1	1.063,0	30%	1.210,7	966,5	25%
	Ostteil	6.756	4.991	35%	1.094,2	736,1	49%	737,1	610,2	21%
	in Paketen	1.921	2.037	-6%	172,5	154,3	12%	473,6	356,3	33%
								keine Angabe		
Davon:										
Eigentumswohnungen	Berlin	17.502	14.309	22%	2.484,5	1.834,4	35%	1.156,4	909,2	27%
	Westteil	9.966	8.152	22%	1.325,7	1.012,9	31%	708,1	575,1	23%
	Ostteil	5.615	4.342	29%	1.022,9	693,6	47%	448,3	334,1	34%
	in Paketen ⁵⁾	1.921	1.815	6%	135,9	127,9	6%			
Gewerberäume	Berlin	539	438	23%	72,2	64,5	12%	54,3	57,3	-5%
	Westteil	278	242	15%	35,4	33,1	7%	29,0	35,1	-17%
	Ostteil	261	196	33%	36,8	31,4	17%	25,3	22,2	14%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	Berlin	1.164	746	56%	48,4	25,4	91%	entfällt		
	Westteil	603	405	49%	20,7	16,2	28%			
	Ostteil	561	341	65%	27,7	9,2	201%			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	Berlin	395	164	141%	8,1	2,7	200%	entfällt		
	Westteil	76	52	46%	1,3	0,8	63%			
	Ostteil	319	112	185%	6,8	1,9	258%			

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.

²⁾ Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

³⁾ Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (keine Verkäufe in Paketen).

⁴⁾ Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum (keine Verkäufe in Paketen).

⁵⁾ Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen.

Abb. 4-59: Umsatz Wohnungs- und Teileigentum

Preisniveau und Preisentwicklung in ausgesuchten Teilmärkten

2009

Für innerstädtische Grundstücke in guter Lage für den Geschosswohnungsbau in Teilen von Mitte und Prenzlauer Berg war 2009 ein wachsender Nachfragedruck zu beobachten. Hierbei sind Angleichungstendenzen im Preisniveau zwischen den historisch gewachsenen City-Bereichen West/Ost zu verzeichnen. Das Kaufpreisniveau für alle anderen Baulandgrundstücke blieb demgegenüber weitestgehend stabil.

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte trotz leichter Umsatzrückgänge keine wesentlichen Änderungen.

Deutliche Preisanstiege waren bei der Neuerstellung von Wohnungseigentum bzw. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beobachten. Die Zahlen des Erstverkaufs sind ebenfalls gestiegen. In mittleren bis sehr guten Wohnlagen waren Preissteigerungen zwischen 15 % und 20 % zu verzeichnen.

Das Preisniveau für Renditegrundstücke gab 2009 überwiegend weiter nach. Hierbei konnte

aber unterstellt werden, dass die Spitzenwerte von 2007/2008 auf das Preisniveau vor 2006 zurückgenommen wurden.

2010

Bei weiter anhaltend nur geringfügigen Wertbewegungen bei unbebauten Grundstücken hat sich 2010 der Nachfragedruck in attraktiver und baulich verdichteter Innenstadtlage weiter verstärkt. In seinen Beratungen zum Jahreswechsel 2010/2011 hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für kerngebietstypische Nutzungen in Berlin-Mitte um 10 bis 38 % angehoben. Bodenrichtwerte für den Wohnungsbau der geschlossenen Bauweise wurden zwischen 10 und 20 % in den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Charlottenburg angehoben.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben lageabhängig überwiegend leicht angezogen. Bei differenzierterer Betrachtung steht ein leicht nachgebendes Preisniveau z.B. bei Alt- und Zwischenkriegsbauten im Ostteil einem leicht steigenden Niveau bei Nachkriegsbauten insbesondere bei Neubauten im Westteil gegenüber. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind in beiden Stadthälften überwiegend Preissteigerungen zu beobachten.

Differenziert nach Berliner Altbezirken ergibt sich 2010 folgende Niveauverteilung (**Abb. 4-60**):

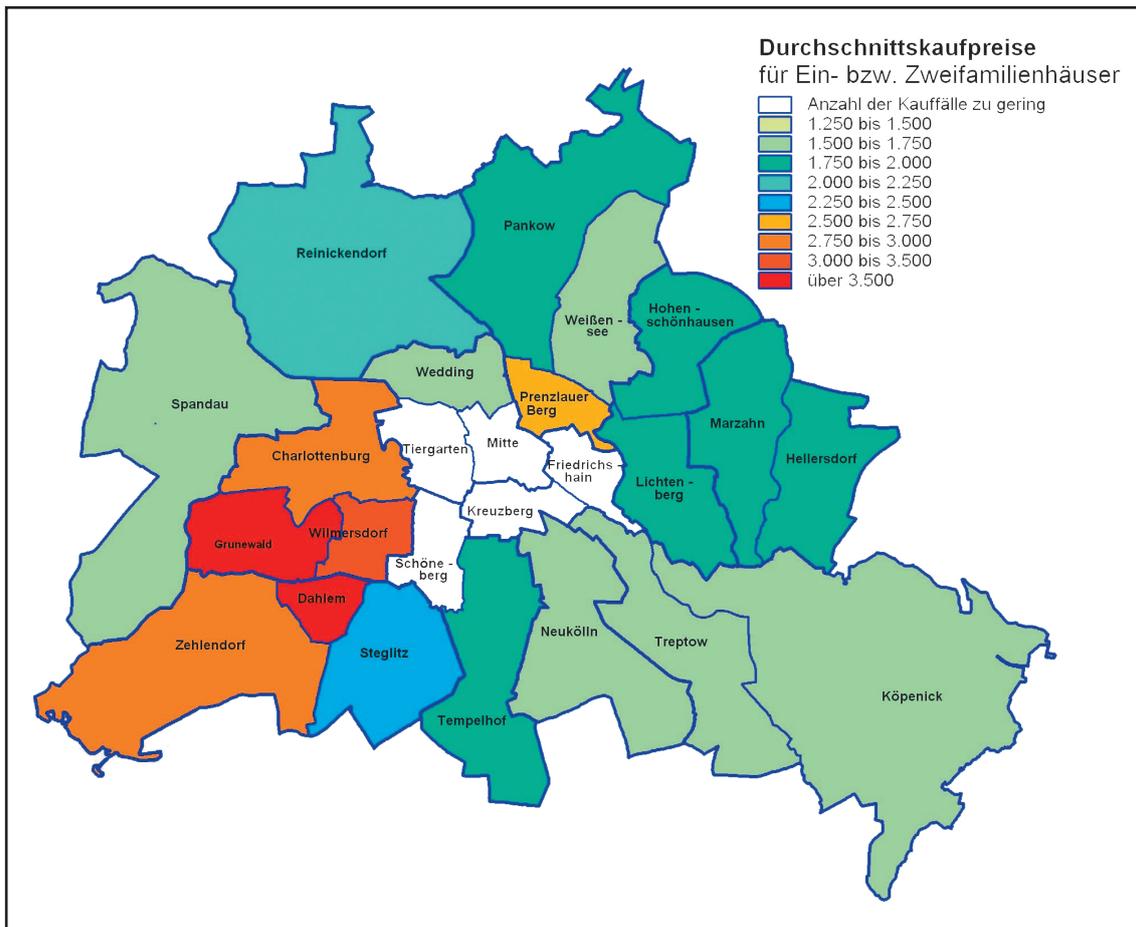


Abb. 4-60: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m² - Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Umsatz neu erstellter Eigentumswohnungen ist von 483 (2009) auf 746 erheblich angestiegen. Das damit verbundene durchschnittliche Preisniveau hat sich ebenfalls deutlich geändert: Der durchschnittliche Kaufpreis in sehr guten Wohnlagen liegt im Westteil ca. 15% über dem Vorjahreswert. In guten Wohnlagen im Ostteil übersteigt der durchschnittliche Kaufpreis den Vorjahreswert um mehr als 40%; diese Anhebung ist im Wesentlichen auf verstärkte Verkäufe von Top-Immobilien in gefragten City-Lagen in den Bezirken Prenzlauer Berg und Mitte zurückzuführen.

Differenziert nach Berliner Altbezirken ergibt sich 2010 folgende Niveauverteilung (**Abb. 4-61**):

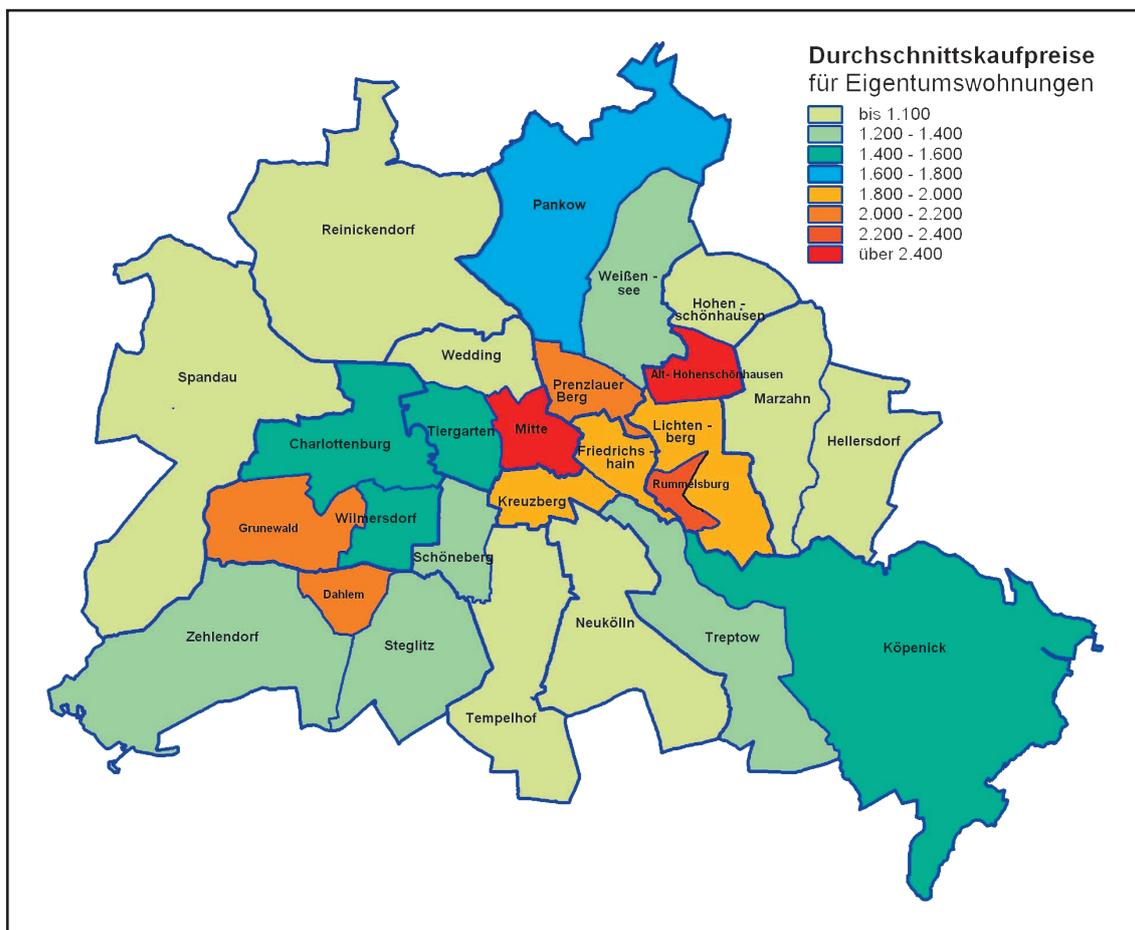


Abb. 4-61: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m² - Wohnfläche bei Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise von Renditegrundstücken zeigen 2010 überwiegend steigende Tendenzen. Allerdings ist auch hier teilmarktbezogen zu differenzieren. Bei reinen Mietwohnhäusern sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern im Ostteil Berlins sind Preissteigerungen im Altbaubereich, z.T. aber auch nachgebende Preise bei Neubauten zu beobachten. Demgegenüber sind im Westteil Preissteigerungen insbesondere bei Zwischen- und Nachkriegsbauten sowie bei Neubauten reiner Mietwohnhäuser zu beobachten.

Hinweis auf den Landesgrundstücksmarktbericht

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in Berlin können den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichten Berlin entnommen werden. Marktberichte stehen in gedruckter Form oder auszugsweise digital zum Download im Internet zur Verfügung.

Druckexemplare sind über den Kulturbuch-Verlag GmbH Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, www.kulturbuch-verlag.de erhältlich.

Digitale Informationen sind über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin unter <http://www.gutachterausschuss-berlin.de> abrufbar.

4.2.2 Brandenburg

Fläche: ca. 29.500 km²
 Einwohner: ca. 2,5 Mio.
 Bevölkerungsdichte: 85 E/km²

Brandenburg

Strukturdaten

Brandenburg umschließt die Bundeshauptstadt Berlin, grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt und im Osten auf rund 250 km Länge an die Republik Polen. Seit 2010 werden die landesplanerisch definierten Strukturräume des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraumes als Analyseräume ausgewertet (**Abb. 4-62**).

Mit ca. 29.500 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit rd. 2,5 Millionen Einwohnern relativ dünn besiedelt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat ca. 155.000 Einwohner. Während das Berliner Umland stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet, geht die Bevölkerungszahl in den übrigen Landesteilen zurück. 49% der Landesfläche werden landwirtschaftlich und 36% forstwirtschaftlich genutzt.



Wirtschaftsindikatoren

Der Arbeitsmarkt im Land Brandenburg entwickelte sich 2010 positiv und die Zahl der Arbeitslosen sank landesweit (**Abb. 4-63**).

Aufgrund der günstigen landschaftlichen Voraussetzungen ist der sanfte Tourismus im stetigen Wachstum begriffen. Dies schlägt sich in steigen-

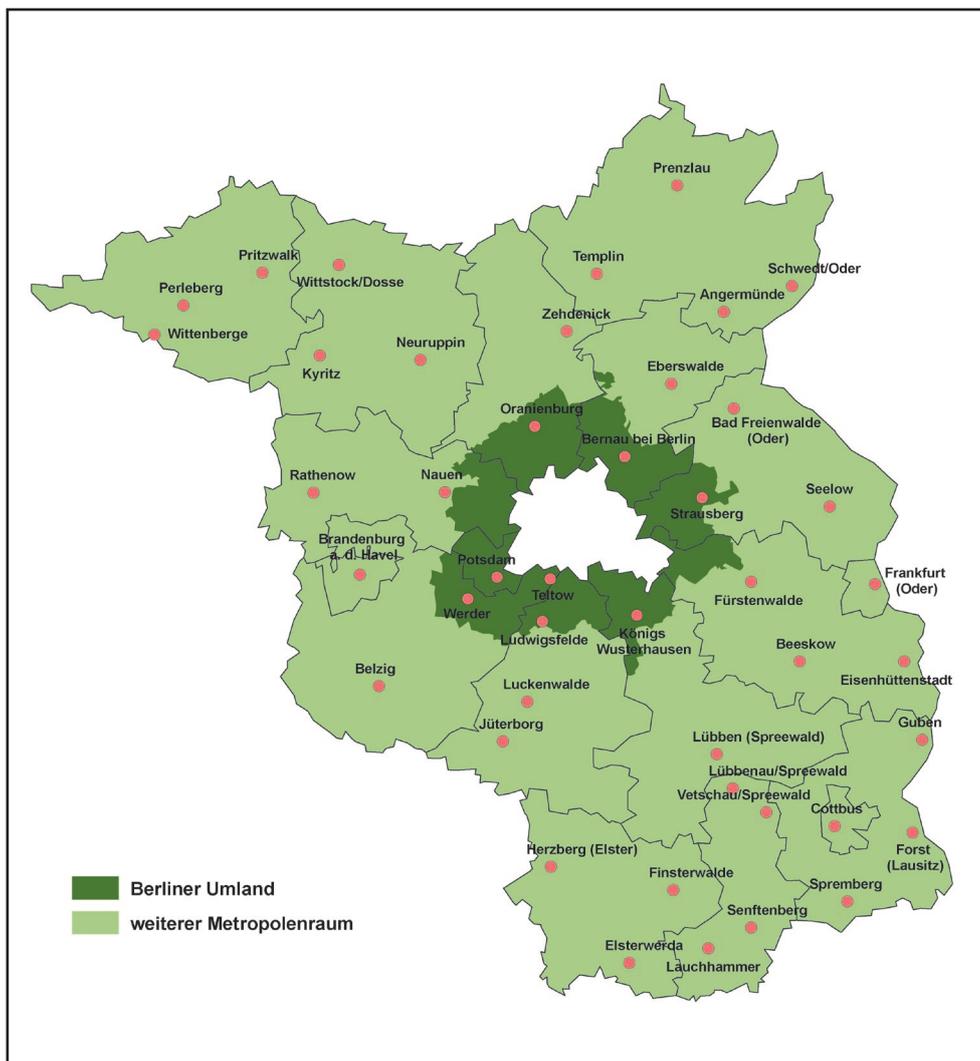


Abb. 4-62: Strukturräume

den Übernachtungszahlen nieder. Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Energieerzeugung war im Land Brandenburg bis Ende 2010 ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen. Mehr als 2.900 Windkraftanlagen und nicht weniger als 13.100 Solarstromanlagen sind nach Angaben der Netzbetreiber im Land angeschlossen.

Bauen und Wohnen

4.361 Baugenehmigungen für neue Wohngebäude sind 2010 durch die Bauaufsichtsbehörden ausgestellt worden. Erstmals seit 2006 ist mit 2% wieder ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich um ca. 4% (+ 29 Mio. €).

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

2010 wurden durch die Gutachterausschüsse 36.092 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge leicht um 1% (+ 507) gegenüber dem Jahr 2009. Der Flächenumsatz ging bei 48.145 ha um 22% gegenüber dem Vorjahr zurück, während der Geldumsatz mit 3.170 Mio. € kräftig um 26% zunahm.

Entwicklung der Umsätze

Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 612 Mio. € zu, und auch im weiteren Metropolraum erhöhte er sich um 30 Mio. € gegenüber



Abb. 4-63: Arbeitslosenentwicklung

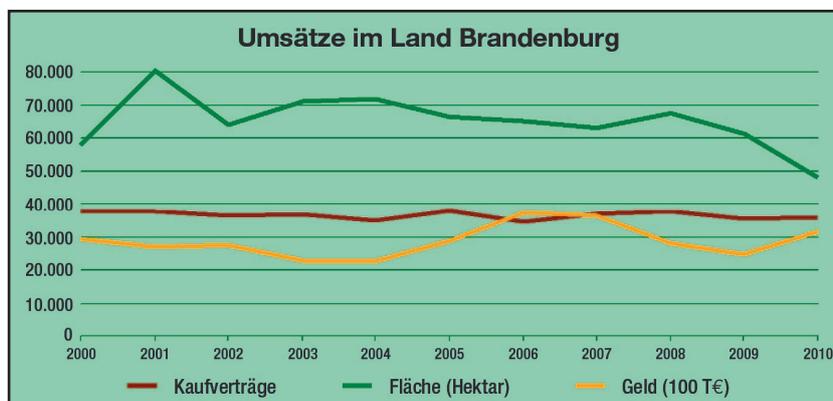


Abb. 4-64: Umsätze

dem Vorjahr. Erhöhungen im Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen mit 32 %, bei bebauten Grundstücken mit 33 % und beim Wohnungs- und Teileigentum mit 10 % verzeichnet. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging der Geldumsatz um 6 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück. Der Anteil des Berliner Umlandes am Geldumsatz im Land Brandenburg beträgt 64 %, die Stadt Potsdam hat davon mit 540 Mio. € einen Anteil von immerhin 17 % und der weitere Metropolenraum noch einen Anteil von 36 % (**Abb. 4-64**).

Im Jahr 2010 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz umfasst rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 13.543 Hektar (- 22 %). Der Flächenumsatz verringerte sich im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 2 % und bei bebauten Grundstücken um 14 % (**Abb. 4-65**).

baulandgrundstücke wurden 8.143 Kaufverträge abgeschlossen.

Gewerblich genutzte Baugrundstücke nahmen mit ca. 5 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 516 Kaufverträge einem Geldumsatz von 83 Mio. € registriert.

Bebaute Grundstücke wurden 2010 in 12.934 Kaufverträgen (+ 10 %) mit einem Geldumsatz von 2.144 Mio. € (+ 33 %) registriert (**Abb. 4-66**).

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2010 mit insgesamt 6.122 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 9 %. Die folgende Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser ab 2000 (**Abb. 4-67**).

Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden im Land Brandenburg 7.959 Kaufverträge (- 13 % gegenüber 2009)

Unbebaute Bauflächen/Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2009	Hektar	% zu 2009	Mio. €	% zu 2009
individueller Wohnungsbau	7.234	+ 17	741	+ 20	325	+ 27
Mehrfamilienhäuser	909	+ 23	117	+ 18	62	+ 100
geschäftliche- und Büronutzung	58	- 29	13	- 28	5	- 29
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	89	+ 16	88	+ 19	4	+ 33
gewerbliche Nutzung	516	+ 8	424	- 26	83	+ 38
sonstige Nutzung (darunter: Erholungsflächen)	590	- 9	63	- 38	9	- 36
Land Brandenburg	9.396	+ 14	1.446	- 2	488	+ 32
Berliner Umland	4.964	+ 17	654	+ 8	385	+ 39
darunter: Potsdam	378	+ 28	71	+ 82	97	+ 111
weiterer Metropolenraum	4.432	+ 9	792	- 9	103	+ 8
darunter: kreisfreie Städte	406	+ 13	68	- 15	18	+ 20

Abb. 4-65: unbebaute Bauflächen

2010 wurden 9.396 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2009 um 14 % angestiegen. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 32 %.

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser sind mit 87 % der Kaufverträge und 79 % des Geldumsatzes beherrschend in diesem Marktsegment. Für Wohn-

registriert. Der Flächenumsatz ging um 22 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Preisniveau / Preisentwicklung

Für unbebauten Bauflächen stieg der durchschnittliche Bodenpreis auf 34 €/m² (im Vorjahr 25 €/m²). Für baureifes Wohnbauland wurden im Landesdurchschnitt 67 €/m² (Vorjahr 65 €/m²)

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2009	Hektar	% zu 2009	Mio. €	% zu 2009
freistehende Einfamilienhäuser	6.122	+ 9	1.466	+ 5	745	+ 16
Zweifamilienhäuser	488	+ 14	82	- 57	66	+ 29
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.060	+ 13	169	- 16	257	+ 27
Wochenendhäuser	1.221	+ 8	132	- 4	44	+ 2
Mehrfamilienhäuser	936	+ 22	290	+ 6	300	+ 80
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	788	+ 11	300	+ 2	500	+ 102
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.319	- 2	1.787	- 26	232	- 9
Land Brandenburg	12.934	+ 10	4.226	- 14	2.144	+ 33
Berliner Umland	4.808	+ 7	796	- 1	1.365	+ 55
darunter: Potsdam	561	+ 29	118	+ 141	316	+ 44
weiterer Metropolitanraum	8.126	+ 7	3.430	- 17	779	+ 4
darunter: kreisfreie Städte	712	+ 10	158	+ 13	131	- 6

Abb. 4-66: bebaute Grundstücke

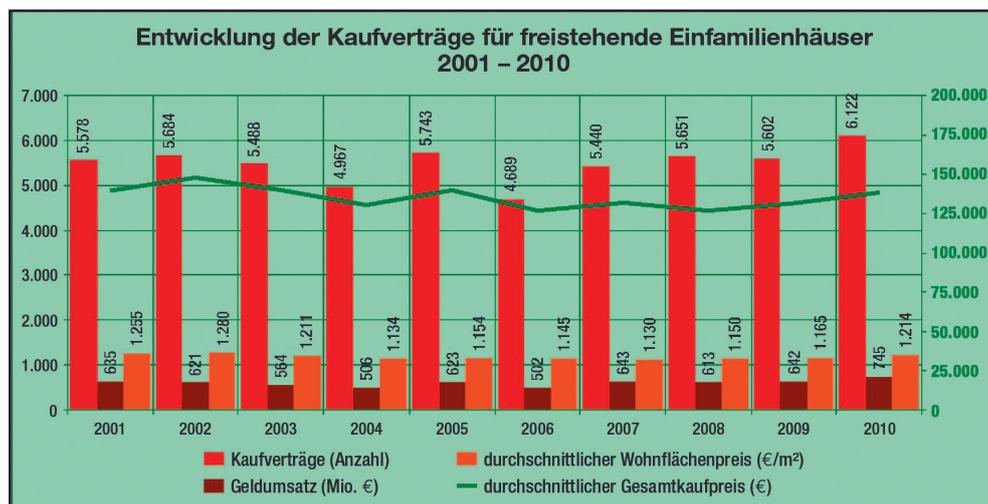


Abb. 4-67: Einfamilienhäuser

gezahlt. Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,6 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt. Die Spanne beträgt 26 - 591 €/m². In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 11 €/m² und 181 €/m².

Der durchschnittliche Kaufpreis (138.700€) und der Wohnflächenpreis (1.214 €/m²) für freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Jahr 2010 um 5 % gegenüber dem Vorjahr an (Abb. 4-68).

Die Bodenpreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke steigen seit 2006 kontinuierlich weiter (Abb. 4-69).

Hinweis auf den Landesgrundstücksmarktbericht

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt im Land Brandenburg enthalten die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte des Landes Brandenburg. Marktberichte stehen in gedruckter oder digitaler Form zur Verfügung. Ein Auszug aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie weitere Informationen zum Grundstücksmarkt sind auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter <http://www.gutachterausschuss-bb.de> abrufbar.

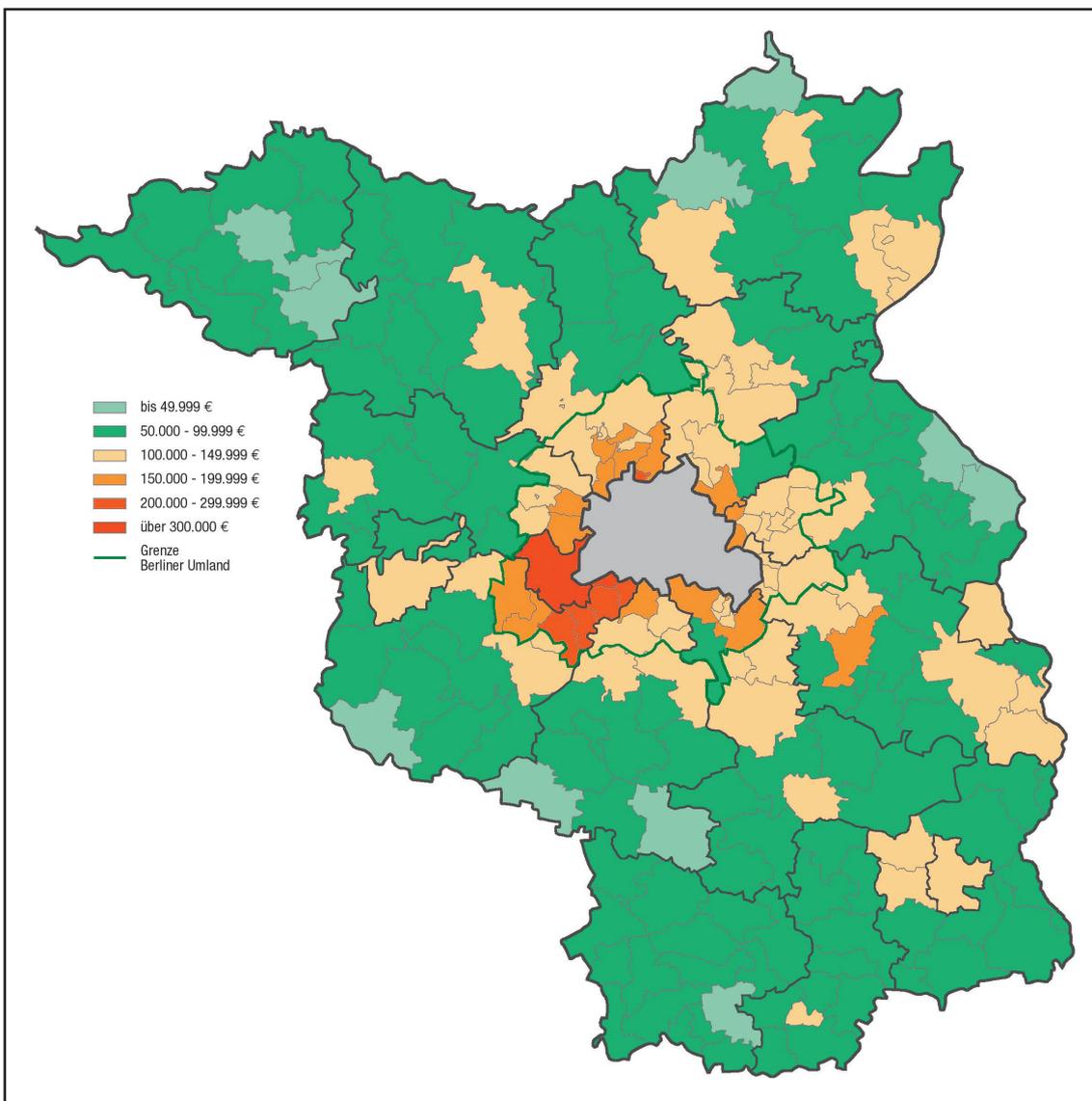


Abb. 4-68: freistehende Einfamilienhäuser

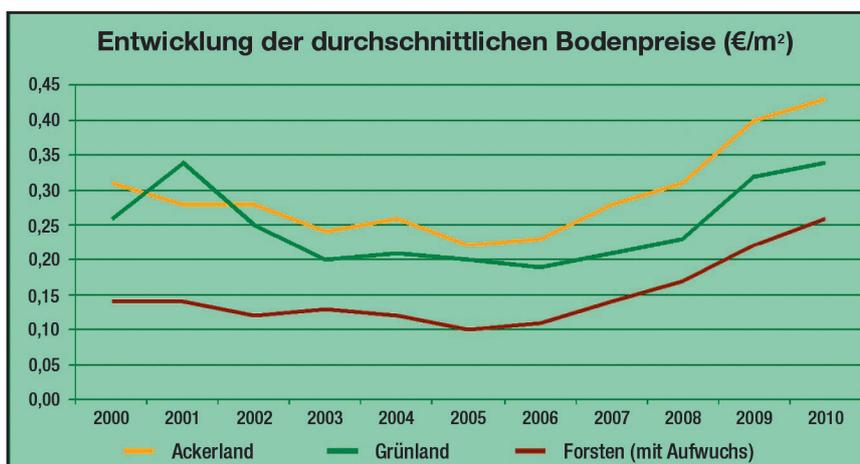


Abb. 4-69: land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise

4.2.3 Bremen

Fläche:	ca. 404 km ²
Einwohner:	ca. 0,66 Mio.
Bevölkerungsdichte:	ca. 1640 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

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

	Bremen	Bremerhaven
Fläche	325 km ²	79 km ²
Einwohner	547.000	114.000
Bevölkerungsdichte	ca. 1700 E/km ²	ca. 1450 E/km ²

Quelle: Destatis, Stichtag 31.12.2009

Auch wenn das Land Bremen sehr städtisch geprägt ist, gibt es landwirtschaftliche Nutzungen mit ca. 210 Betrieben und einer Betriebsfläche von ca. 9.100 ha. Die Zahl der Betriebe ist jedoch abnehmend. Durch die natürlichen Bodenverhältnisse (überwiegend Grünland mit einem hohen Grabenanteil) ist es nicht möglich, eine intensive Landwirtschaft zu betreiben.

Flächenmäßig spielt Wald im Land Bremen nur eine untergeordnete Rolle. Die Waldentwicklungsplanung beplant eine Fläche von ca. 400 ha. Daneben sind viele kleinere „sonstige Waldflächen“ im Land zu verzeichnen. Seit 2005 unterliegt der Wald mit dem Waldgesetz einem besonderen Schutzstatus.

Wirtschaftsindikatoren

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

Darüber hinaus ist Bremen bekannt durch zwei große Werbeträger. Das sind zum einen die Bremer Stadtmusikanten und zum anderen der Fußballverein Werder Bremen.

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

Im Jahr 2009 waren rund 284.000 Personen erwerbstätig. Das waren 14.000 Personen mehr als im Vorjahr.

Hier ist vor allem festzustellen, dass im produzierenden Bereich immer weniger Personen arbeiten, aber im Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr immer mehr Personen beschäftigt sind.

Im verarbeitenden Gewerbe gibt es ca. 145 Betriebe mit 46.000 Beschäftigten. Bedeutend ist das Bremer Mercedes-Werk.

Im Land Bremen gibt es mehrere Universitäten mit ca. 31.500 Studenten. Die jüngste Gründung einer Universität ist auf dem privaten Sektor erfolgt.

Bauen und Wohnen

Der Bestand an Wohngebäuden beträgt rund 134.500, von denen rund 21.300 auf Bremerhaven entfallen.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen haben zugenommen. In der Stadt Bremen stiegen sie von 801 auf 1255 und in der Stadt Bremerhaven von 71 auf 96.

Dagegen haben die Baufertigstellungen abgenommen.

Der Immobilienmarkt

Bremerhaven und Bremen haben jeweils einen eigenen Gutachterausschuss. Die Adressen lauten:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lloydstr. 4, 28217 Bremen
Tel: 0421/361-4901; Fax: 0421-36189469
www.gutachterausschuss.bremen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Fährstr. 20, 27568 Bremerhaven
Tel: 0471-5903334; Fax: 0471-5902078
www.gutachterausschuss.bremerhaven.de

Da die beiden Städte räumlich getrennt liegen und jeweils einen eigenständigen Markt abbilden, werden im Folgenden die beiden Märkte getrennt dargestellt.

Die Preisentwicklung am Bremer Immobilienmarkt wies in 2010 für die meisten Teilmärkte eine anziehende Tendenz auf. Allerdings hat sich die durchgängig zu beobachtende Entwicklung der letzten Jahre hin zu einer Ausdifferenzierung des Gesamtmarktes nach Lagequalitäten weiter fortgesetzt:

- Überwiegend hochpreisige Wohnimmobilien in innenstadtnaher und bevorzugter Wohnlage zeigen in 2010 ein steigendes Preisniveau
- Die Preise in den Stadtlagen Süd, West und Ost sind uneinheitlich, tendenziell jedoch gleichbleibend.
- Die Marktentwicklung in Bremen-Nord ist ebenfalls uneinheitlich, in einigen Bereichen jedoch mit steigender Tendenz.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge in Bremen um rund 12,5% gestiegen. Im Jahr 2010 wurden 6.645 Kaufverträge registriert. Das entspricht einem Umsatz von 1,09 Milliarden € auf dem Immobilienmarktsektor. An Fläche wurden 378 ha umgesetzt.

In Bremen-Stadt stieg der statistische durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Wohnbauland auf 180 €/m². Auch in Bremen-Nord ist der Durchschnittswert auf 100 €/m² gestiegen.

Der Durchschnittspreis verkaufter Altbestandsobjekte lag für Reihenhäuser bei rund 141.000 €, Doppelhaushälften bei rund 145.000 € und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei rund 214.000 €. Der langjährige Kaufpreisindex für diese Gebäudetypen zeigt, dass der Tiefpunkt durchschritten und eine gemäßigte Aufwärtsbewegung erkennbar ist.

Gerade im Bereich der Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Verkäufe gestiegen. Auch die Erstverkäufe haben deutlich zugelegt. So kostete eine neue Eigentumswohnung im Schnitt 2.770 €/m² Wohnfläche bei einer Wohnungsgröße von 105 m². Die gebrauchte Eigentumswohnung lag im Durchschnitt bei 1.200 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung des Durchschnittswertes gegenüber dem Vorjahr. Eine differenzierte Analyse dieses Teilmarktes hat jedoch gezeigt, dass zum Teil erhebliche Preisunterschiede bestehen.

In Bremerhaven sind 1.175 Kaufverträge mit einem Geldvolumen von 95 Mio. € und einem Flächenumsatz von 115 ha im Jahr 2010 abgeschlossen worden.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland für den individuellen Wohnungsbau liegt in Bremerhaven bei 80 €/m² (**Abb. 4-70**).

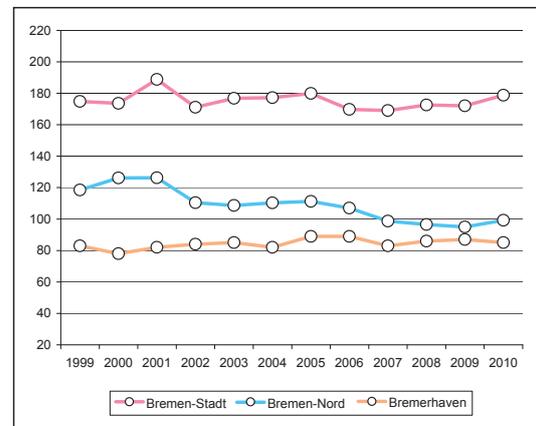


Abb. 4-70: Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit 1999

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis incl. Bodenwert bei der gebrauchten Immobilie bei 882,- €/m² Wohnfläche. Die Auswertungen der letzten 10 Jahre zeigen einen deutlichen Preisrückgang in einer Größenordnung von knapp 25%. Hier wird ein strukturelles Problem Bremerhavens sichtbar. Bei den Verkäufen sind viele Häuser, die in der Zeitspanne 1920 bis 1960 errichtet wurden. Wegen fehlender Modernisierung und Instandhaltung sind die Gebäude wirtschaftlich überholt. In zahlreichen Fällen verbleibt lediglich der Bodenwert als wertbildendes Element des Kaufpreises.

Der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften incl. Bodenwert liegt bei 782 €/m². Auch in diesem Segment sind die Durchschnittspreise in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Je nach Baujahr liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 200 €/m² und 1.500 €/m² Wohnfläche. Neubauten liegen bei rund 2.000 €/m² Wohnfläche, wobei auch hier gilt, dass diese Preise nur in besonders attraktiven Lagen erzielt werden.

Detailliertere Informationen können den örtlichen Immobilienmarktberichten entnommen werden. (siehe Kapitel 8.1).

4.2.4 Hamburg

Fläche:	ca. 755 km ²
Einwohner:	ca. 1,77 Mio.
Bevölkerungsdichte:	2.349 E/km ²

Das Land

Hamburg - das „Tor zur Welt“ - ist bekannt für seinen Hafen, der 74 km² oder rund ein Zehntel der Landesfläche umfasst. In der Folge ist Hamburg traditionell Sitz vieler Konsulate. So haben 104 konsularische Vertretungen ihren Sitz in Hamburg (April 2008) und machen die Hansestadt damit zum größten Konsularstandort Europas und dem drittgrößten der Welt. Die Wirtschaft hat jedoch viele weitere Standbeine. Zu nennen sind dabei insbesondere die Medienwirtschaft, die Luftfahrtindustrie und der Tourismus, der u.a. durch die Musicals starke Impulse erhält. So stiegen die Übernachtungszahlen z.B. von 4,8 Mio. im Jahr 2001 auf 7,7 Mio. im Jahr 2008. Dies führte in den letzten Jahren u.a. zu einem Boom von Hotelneubauten.

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

Hamburg ist aber auch eine Stadt im Grünen. Nur rund 50% der Landesfläche sind Bau- oder Verkehrsflächen, der Rest ist überwiegend Grün oder Wasser (**Abb. 4-71**).

Der Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ist im Internet unter www.gutachterausschuss.hamburg.de zu finden. Dort sind seine Produkte und Dienstleistungen dargestellt. Der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht kann ebenfalls dort bestellt werden, die älteren Berichte stehen sogar zum kostenlosen Download zur Verfügung.

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

Abb. 4-71: Flächenaufteilung in Hamburg

Gesamtumsätze

2010 wechselten in Hamburg rund 13.000 Grundstücke, Häuser und Wohnungen den Eigentümer. Das entspricht 3% der Grundbuchbestände. Den Hauptanteil daran hatten Eigentumswohnungen mit 58%. Auf bebaute Grundstücke entfielen 33% und auf unbebaute Baugrundstücke 8% der Verkäufe. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rund 7 km², der Geldumsatz rund 6,2 Mrd. €.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen einschließlich Bauerwartungsland wurden 2010 insgesamt rd. 1,2 km² Land und rd. 0,5 Mrd. € umgesetzt. Das entspricht 0,17% der Landesfläche (**Abb. 4-72**).

Umsätze 2008	Verträge	Fläche [ha]	Geld [Mio. €]
Eigentumswohnungen	7.354	–	1.628
Ein- / Zweifamilienhäuser	3.330	233,1	1.215
Mehrfamilienhäuser	459	63,0	886
Büro- / Geschäftshäuser	235	64,3	1.869
Lager und Produktion	75	60,8	132
unbebaute Bauflächen	1.001	124,8	474
landwirtschaftl. Flächen	55	95,6	3
Gesamtumsatz	12.596	723,2	6.238

Abb. 4-72: Umsätze auf den Teilmärkten

Entwicklung der Umsätze

2010 wurden insgesamt 8% mehr Grundstücke, Wohnungen und Häuser verkauft als im Vorjahr, wobei der Flächenumsatz sogar um 26% und der Geldumsatz ebenfalls um 26% stieg. Die Umsatzsteigerungen betrafen dabei alle Arten

von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen.

2010 wurden in Hamburg genauso viele Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Jahr davor. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg 2010 sogar um 9 %.

Bei Büro- und Geschäftshäusern stieg der Umsatz 2010 um 47 %, bezogen auf den Geldumsatz etwa ebenso um 46 %. Bei Lager- und Produktionsgebäuden betrug die Umsatzsteigerung 32 %, bezogen auf den Geldumsatz sogar um 83 %, allerdings war der Umsatz in diesem Segment im Vorjahr auch sehr schwach. Auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden 19 % mehr Objekte mit einem um 29 % gestiegenen Geldvolumen verkauft.

Bei den Bauplätzen gab es dagegen unterschiedliche Umsatzentwicklungen: Bei den Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen sank die Zahl der verkauften Grundstücke um 15 %, bei den Mehrfamilienhausbauplätzen stieg sie um 17 %. Bei den Büro- und Geschäftshausgrundstücken sank die Zahl um 23 %, bei den Gewerbegrundstücken stieg sie dagegen um 8 %.

Preisniveau und Preisentwicklung in ausgesuchten Teilmärkten

Die Preise bei frei stehenden Einfamilienhäusern einschließlich Grundstück sowie Mittelreihenhäusern stiegen mit +5 % erstmals seit Jahren deutlich an. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Mittel 452.000 €, ein Mittelreihenhaus 221.000 €. Der mittlere Preis einer Eigentumswohnung in Hamburg betrug 2010 rund 2.550 €/m² Wohnfläche, 5 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2010 bei rd. 1.600 €/m² Wohnfläche, 9 % über dem Wert des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 16,0-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei den Büro- und Geschäftshäusern lag der Ertragsfaktor, d. h. das Verhältnis des Verkaufspreises zur Jahresnettokaltmiete, 2010 bei 14,0.

Die Preise von Baugrundstücken stiegen 2010 erkennbar an. Erwähnenswert ist insbesondere der Preisanstieg für Mehrfamilienhausbauplätze um 7 %.

Ein Einfamilien-Einzelhausbauplatz kostete 2010 durchschnittlich rd. 200.000 € und war im Mittel 749 m² groß.

Auch wenn Hamburg nur aus einer einzigen Gemeinde besteht, gibt es hier extreme Lage- und Preisunterschiede. Die Bodenrichtwerte für 600 m² große Einfamilienhausbauplätze reichen von rd. 70 €/m² bis 2.500 €/m², die für Mehrfamilienhausbauplätze von 200 bis über 2.200 €/m² Wohnfläche, die für Lager- und Produktionsflächen von 60 €/m² bis 610 €/m².

4.2.5 Hessen

Fläche: ca. 21.100 km²
 Einwohner: ca. 6,0 Mio.
 Bevölkerungsdichte: 287 E/km²

Das Land

Strukturdaten und Organisation der Gutachterausschüsse

Hessen liegt in der Mitte Deutschlands und ist mit einer Fläche von ca. 21.100 km² das siebtgrößte Bundesland. In Hessen leben ca. 6,1 Millionen Einwohner. Die größten Städte sind Frankfurt (ca. 665.000 Einwohner) und die Landeshauptstadt Wiesbaden (ca. 277.000 Einwohner).

43 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich und 40 % forstwirtschaftlich genutzt. Allerdings arbeiten nur etwa 1,5 % der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft, während 27,2 % im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor sowie 26,5 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehrssektor tätig sind.

Die überregional bedeutsamen Verkehrsachsen mit einer zentralörtlichen Gliederung (Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren) werden im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000) ausgewiesen (**Abb. 4-73**).

Verwaltungsmäßig gliedert sich das Bundesland in die drei Regierungspräsidien Kassel, Gießen und Darmstadt. Neben den fünf kreisfreien Städten (Kassel, Wiesbaden, Frankfurt, Offenbach

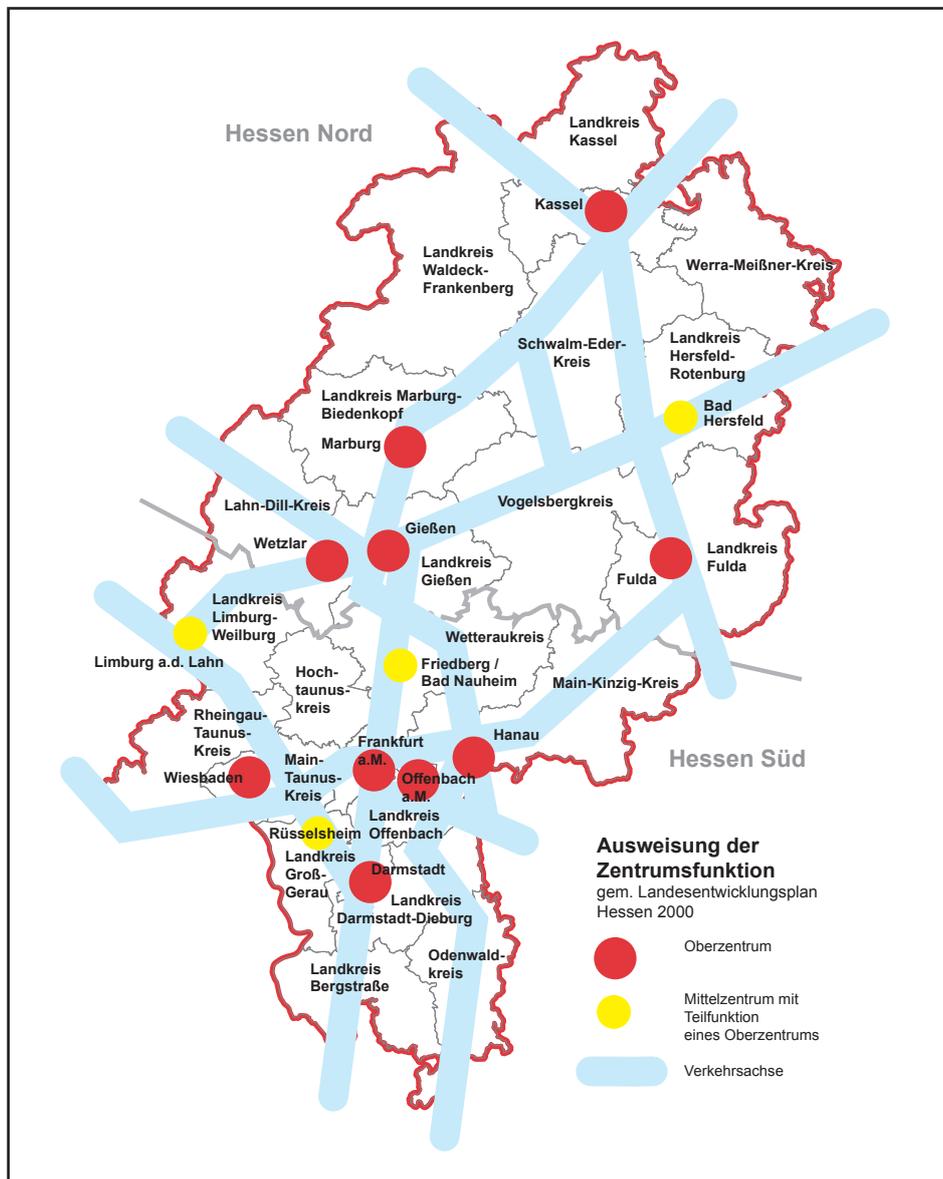


Abb. 4-73: Übersicht Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000)

und Darmstadt) gibt es 21 Landkreise. In Hessen existieren für die Bereiche der Landkreise, kreisfreien Städte sowie einzelner kreisangehöriger Städte derzeit insgesamt 46 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Sie sind Einrichtungen des Landes und bedienen sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben jeweils einer Geschäftsstelle, die sich bei der Stadtverwaltung bzw. dem zuständigen Amt für Bodenmanagement befindet.

Als koordinierende Stelle wurde 2007 im Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH) eingerichtet. Sie ist zentrale Ansprechstelle für allgemeine Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse und hat die Aufgabe verbindliche Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots festzulegen.

Wirtschaftsindikatoren

In Hessen waren im Jahr 2010 durchschnittlich 3,1 Millionen Personen und damit rund 14.000 oder 0,4 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Zu dieser Steigerung trugen maßgeblich die Dienstleistungsbranchen bei. Hier nahm im Vorjahresvergleich die Zahl der Arbeitsplätze um 21.400 oder 0,9% auf nunmehr über 2,4 Millionen zu. Im produzierenden Gewerbe ohne Bau gab es weiterhin einen Beschäftigungsabbau. Allerdings fiel dieser im Jahr 2010 mit 9.800 Personen (minus 1,0%) deutlich kleiner aus als ein Jahr zuvor (2009: 16.800 oder minus 3,0%). (© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2010)

Mit dem Rhein-Main-Gebiet verfügt Hessen über einen der bedeutendsten deutschen Wirtschaftsstandorte. Hier konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren.

Der Frankfurter Flughafen ist Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Die enorme Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes spiegelt sich in der sehr hohen Bevölkerungsdichte und den höchsten Grundstücks- und Immobilienpreisen wider.

Bauen und Wohnen

Die nachfolgenden Grafiken beschreiben die langfristigen Entwicklungen des Baugeschehens in Hessen unterschieden nach Häusern und Wohnungen (Abb. 4-74 und Abb. 4-75). (Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2010, © Statistisches Landesamt Wiesbaden, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2009)

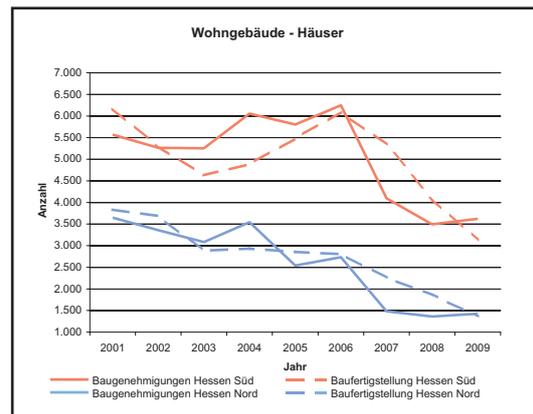


Abb. 4-74: Baugeschehen Häuser

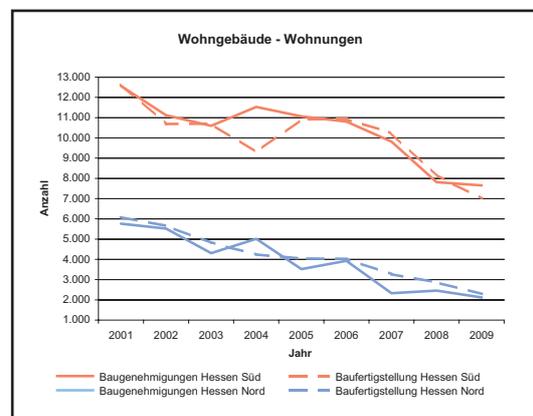


Abb. 4-75: Baugeschehen Wohnungen

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

Im Jahr 2010 registrierten die Gutachterausschüsse in Hessen etwas mehr als 55.000 Kaufverträge (**Abb.4-76**) mit einem Geldumsatz von 11,5 Mrd. € (**Abb.4-77**). Diese teilten sich in 32% unbebaute Grundstücke (Bauland und Nichtbauland), 36% bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und 32% Wohnungs- und Teileigentum auf. Diese Relation der Teilmärkte fällt regional allerdings sehr unterschiedlich aus.

Entwicklung der Umsätze

Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich für 2010 konkret nachfolgende Änderungen (**Abb.4-78**).

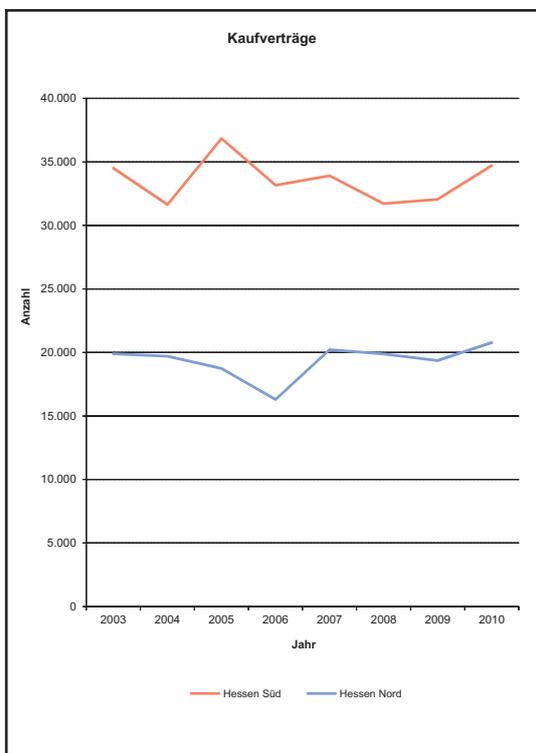


Abb.4-76: Vertragsaufkommen 2003-2010

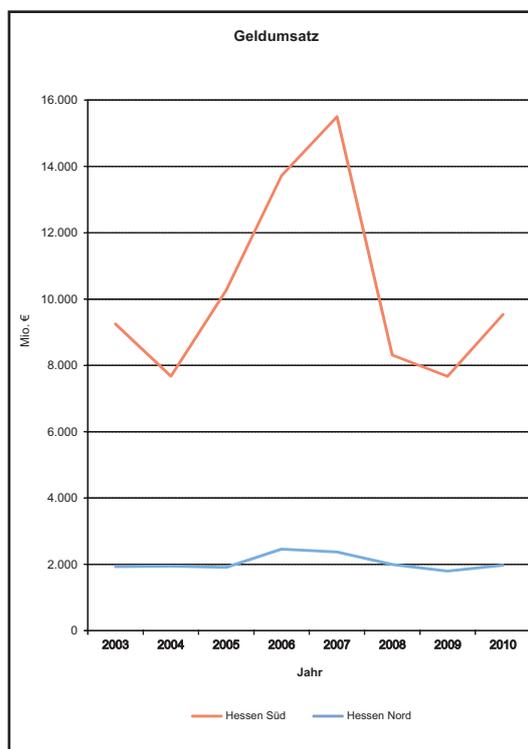


Abb.4-77: Geldumsatz 2003-2010

2010	Vertragszahl	Geld	Fläche
Unbebaut	17.679 (+ 3,6%)	1,28 Mrd.€ (+10,3%)	9.796 ha (+7,1%)
Bebaut	19.861 (+ 4,0%)	7,48 Mrd.€ (+23,9%)	2.155 ha (-7,5%)
Wohnungs- und Teileigentum	17.949 (+ 17,6%)	2,76 Mrd.€ (+21,3%)	----
Gesamtumsatz	55.489(+ 7,9%)	11,5 Mrd.€ (+21,6%)	11.952 ha (+4,1%)

Abb.4-78: Entwicklung der Umsätze

Preisniveau

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

Während in Nord- und Osthessen die Bauplatzpreise im individuellen Wohnungsbau bei etwa 20 €/m² beginnen, enden sie im Rhein-Main-Ge-

biet in guter Lage bei etwa 1.000 €/m² (z.B. Wiesbaden und Hochtaunuskreis). Im Gewerbesektor muss ein Käufer in Hessen je nach Lage und Baulandqualität zwischen 10 €/m² und 400 €/m² bezahlen. Im Bereich der Landwirtschaftsflächen liegt die Preisspanne zwischen 0,50 €/m² bis etwa 10 €/m² im Großraum Frankfurt (**Abb. 4-79**).

Die zonierten Bodenrichtwerte können im Internet unter www.boris.hessen.de gebührenfrei eingesehen werden.

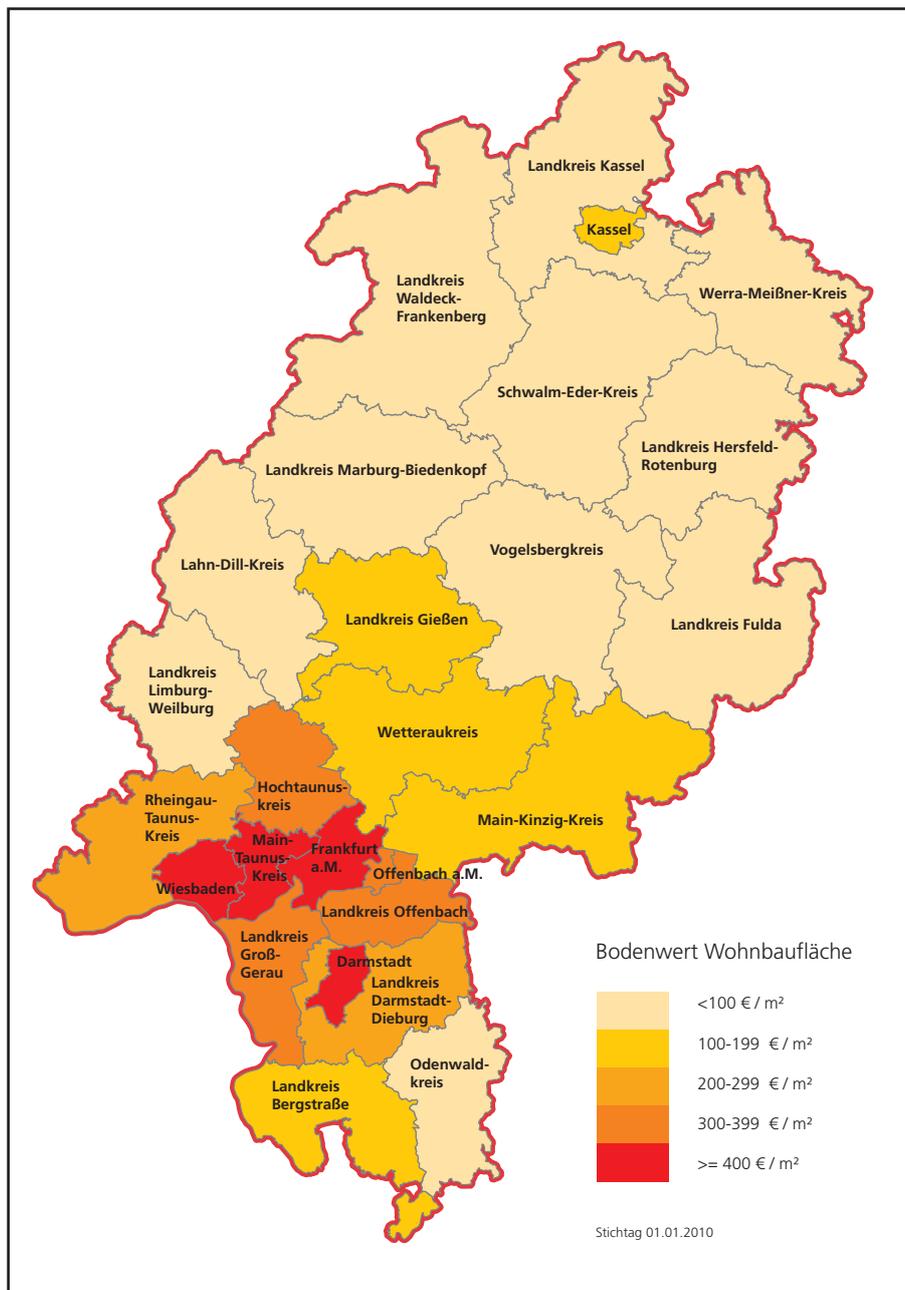


Abb. 4-79: Bodenwert Wohnbau

Für das Land Hessen wurden folgende mittlere Kaufpreise registriert (**Abb. 4-80**):

Objektart	2010	2009	Veränderung
Einfamilienhäuser (Wiederverkauf)	249.000€	251.000€	- 0,8 %
Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Neubau)	308.000€	296.000€	+ 4,0 %
Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Wiederverkauf)	308.000€	323.000€	- 4,6 %
Eigentumswohnungen (Neubau)	185.000€	181.000€	+ 2,2 %
Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	197.000€	192.000€	+ 2,6 %
Eigentumswohnungen (Neubau)	2.300 €/m ²	2.200 €/m ²	+ 4,5 %
Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	1.250 €/m ²	1.225 €/m ²	+ 2,0 %

Abb. 4-80: mittlere Kaufpreise für Eigenheime und Wohnungen in Hessen

Um die Preisrelationen für Eigenheime innerhalb Hessens exemplarisch darstellen zu können, kann auf die landesweit vorliegenden Vergleichsfaktoren für Immobilien zurückgegriffen werden. Danach ergibt sich für ein standardisiertes Einfamilienhaus (150 m² Wohnfläche, Baujahr 1970, 700 m² Grundstücksfläche, generalisierter Bodenwert für mittlere Lage) nachfolgendes Preisgefüge (**Abb. 4-81**).

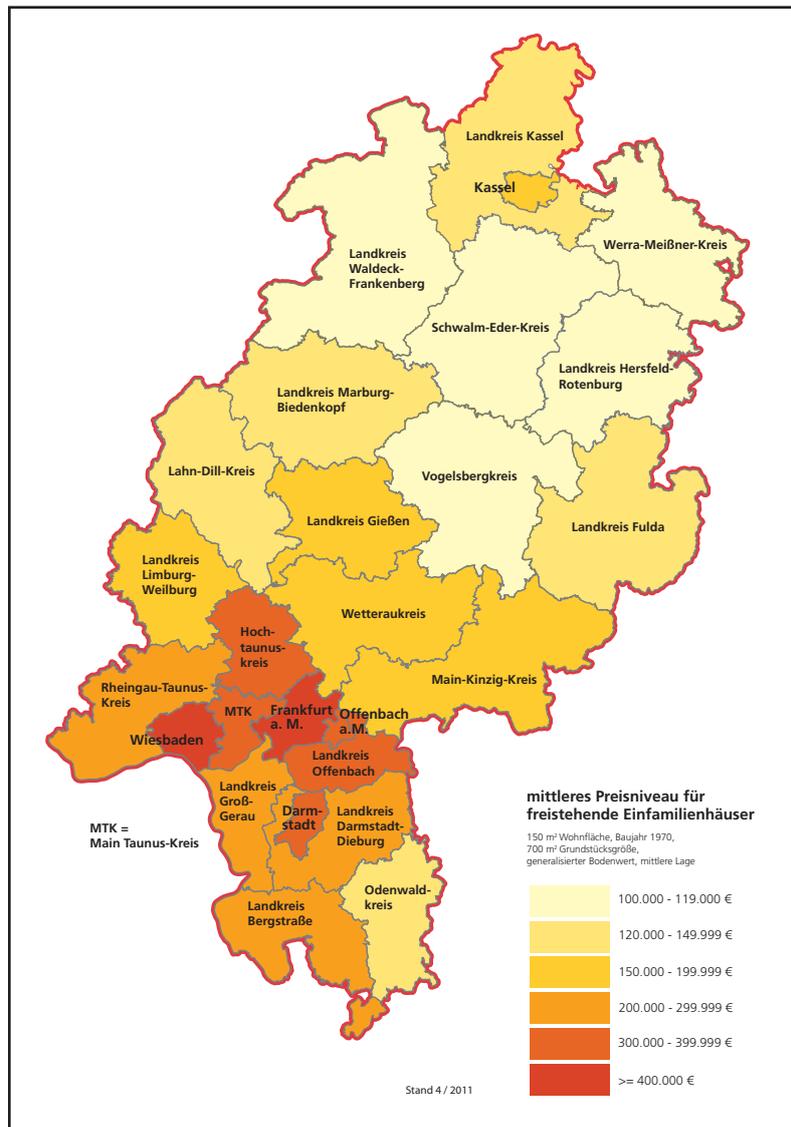


Abb. 4-81: mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

Hinweis auf landesweite Produkte

Nähere Detailinformationen enthalten der landesweite Immobilienmarktbericht und die Marktberichte der regional zuständigen Gutachterausschüsse (**Abb. 4-82**). Diese liegen in Hessen mit wenigen Ausnahmen flächendeckend vor, eine aktuelle Übersicht der Verfügbarkeit findet sich auf der Homepage der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss.hessen.de).

Über das Internet können neben dem Landesmarktbericht auch hessenweit gültige Vergleichsfaktoren für Eigenheime und Eigentumswohnungen gemäß §183 Bewertungsgesetz (BewG) bezogen werden.



Abb. 4-82: Immobilienmarktberichte 2011

4.2.6 Mecklenburg-Vorpommern

Fläche:	ca. 23.200 km ²
Einwohner:	ca. 1,7 Mio.
Bevölkerungsdichte:	71 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Das mit rd. 23.000 Quadratkilometern sechstgrößte Bundesland ist der Wohnsitz von rd. 1,6 Millionen Einwohnern und damit das am dünnsten besiedelte Bundesland Deutschlands.

Schwerin ist mit rd. 95.000 Einwohnern die kleinste deutsche Landeshauptstadt. Mit rd. 203.000 Einwohnern stellt die Hansestadt Rostock die größte Stadt des Landes dar.

Fast zwei Drittel der Landesfläche (63%) umfassen landwirtschaftliche Nutzflächen. Darüber hinaus ist die Landschaft durch große Waldgebiete (22%) und viele Seen (6%) geprägt. Besondere Erwähnung muss hierbei die Mecklenburgische Seenplatte mit dem größten innerdeutschen See, der Müritz finden. Ebenso charakteristisch für Mecklenburg-Vorpommern ist die insgesamt ca. 2.000 km lange Ostseeküste.

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

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

Im Jahr 2010 wurden von 16 der 18 Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern (ohne die Landkreise Nordvorpommern und Rügen) ca. 21.000 Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von etwa 2,0 Milliarden Euro und einem Flächenumsatz von ca. 340 km² registriert. Die umgesetzte Fläche ist etwa vergleichbar mit der zweifachen Größe der Hansestadt Rostock.

Davon entfielen 19% der Erwerbsvorgänge auf unbebaute Bauflächen, 35% auf bebaute Bauflächen, 13% auf Wohnungs- und Teileigentum, 25%

auf land- und forstwirtschaftliche Flächen und 8% auf sonstige Flächen.

Beim Geldumsatz dominiert der Teilmarkt der bebauten Bauflächen mit 59%, gefolgt vom Wohnungs- und Teileigentum mit 16%, den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 11%, den unbebauten Bauflächen mit 9% und den sonstigen Flächen mit 5% Anteil.

Hinsichtlich der umgesetzten Flächen beherrscht erwartungsgemäß der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen den Grundstücksmarkt in Mecklenburg-Vorpommern. 81% entfallen auf ihn. Es folgen die bebauten Bauflächen mit 10%, die sonstigen Flächen mit 6% und die unbebauten Bauflächen mit 3%.

Entwicklung der Umsätze

Der Grundstücksmarkt in Mecklenburg-Vorpommern hat sich hinsichtlich der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2010 gegenüber 2009 insgesamt rückläufig entwickelt (- 8%). In den verschiedenen Teilmärkten zeichnet sich dagegen eine von der Gesamtbetrachtung oft abweichende Entwicklung ab.

Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu legen. Der massive Rückgang der Erwerbsvorgänge um 29% in diesem Teilmarkt brachte das Gesamtergebnis erst in den negativen Bereich. Bei den anderen Teilmärkten sind, bis auf die sonstigen Flächen (- 11%), hingegen Zuwächse zu verzeichnen: unbebaute Bauflächen (+ 12%), bebaute Bauflächen (+ 2%), Wohnungs- und Teileigentum (+ 4%).

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 13% gestiegen. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte der Teilmarkt bebaute Bauflächen mit + 26%. Die weiteren Teilmärkte entwickelten sich folgendermaßen: unbebaute Bauflächen (+ 23%), Wohnungs- und Teileigentum (+ 4%), land- und forstwirtschaftliche Flächen (- 20%), sonstige Flächen (- 10%).

Entgegen dem gestiegenen Geldumsatz hat sich der Flächenumsatz im Jahr 2010 in Relation zum Vorjahr stark reduziert (-24%). Wie auch beim Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge ist dafür im Wesentlichen der Umsatzeinbruch beim Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen verantwortlich (- 30%). Die durchschnittliche Größe der veräußerten land- oder forstwirtschaftlichen Flächen blieb konstant bei knapp über 5 ha (2010: 5,1 ha; 2009: 5,2 ha).

Während der Teilmarkt unbebaute Bauflächen bzgl. des Flächenumsatzes nahezu konstant blieb (- 3 %), stiegen die Umsätze bei den bebauten Bauflächen (+ 12 %) und den sonstigen Flächen (+ 75 %).

Preisniveau und Preisentwicklung in ausgesuchten Teilmärkten

Die Baulandpreise im individuellen Wohnungsbau in Mecklenburg-Vorpommern weisen eine große Bandbreite in Abhängigkeit von der Lage im Bundesland und der regionalen Lage auf. Im Jahresvergleich 2010 zu 2009 sind kaum Veränderungen zu verzeichnen.

So bewegten sich in beiden Jahren die durchschnittlichen Baulandpreise für Grundstücke in mittleren Lagen zwischen 20 €/m² im Landkreis Ludwigslust und 200 €/m² in der Hansestadt Rostock. Die mittleren Kaufpreise für einfache Lagen reichen von 8 €/m² im Landkreis Parchim bis 60 €/m² in der Hansestadt Stralsund. In den Spitzenlagen der Stadt Rostock wurden im Mittel 1.100 €/m² gezahlt.

Die durchschnittlichen Bodenwerte im Geschosswohnungsbau liegen zwischen 15 €/m² für einfache Lagen im Landkreis Uecker-Randow und 320 €/m² in Spitzenlagen der Hansestadt Rostock. Für mittlere Lagen bewegt sich die Bandbreite zwischen 20 €/m² im Landkreis Uecker-Randow und 85 €/m² in der Hansestadt Greifswald. Die Bodenwerte zeigen ein gleichbleibendes Niveau.

Auch die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen haben sich kaum verändert. Sie bewegen sich im Schnitt zwischen 5 €/m² im Landkreis Uecker-Randow und 30 €/m² in der Hansestadt Rostock.

Die durchschnittlichen Kaufpreise des Jahres 2010 von weiterveräußerten Grundstücken, die mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind, liegen bei Zusammenfassung aller Baujahresklassen in der Spanne 89.000 € im Landkreis Güstrow bis 219.000 € in der Hansestadt Rostock (2009: 74.000 € - 225.000 €). Dabei liegen die mittleren Wohnflächenpreise zwischen 715 €/m² und 1.515 €/m² (2009: 716 €/m² - 1.589 €/m²).

Die erzielten Preise sind auf diesem Grundstücksmarkt im Mittel gestiegen. Besonders charakteristisch sind die wesentlich höheren Kaufpreise in den kreisfreien Städten in Relation zu den Kaufpreisen in den Landkreisen. Weiterhin ist zu beobachten, dass die Preise der weiterveräußerten Grundstücke, die mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind, in den an der Ostseeküste befindlichen kreisfreien Städte (u. a. Greifswald) signifikant höher sind als die Preise der küsten-

fernen kreisfreien Städte (u. a. Neubrandenburg). Gleiches gilt für die Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern.

Eigentumswohnungen wurden im Erstverkauf durchschnittlich in der Spanne von 1.330 €/m² Wohnfläche in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bis 2.813 €/m² im Landkreis Bad Doberan gehandelt (2009: 1.179 €/m² - 2.680 €/m²).

Die größte Bewegung im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen herrschte bei den Verkäufen von Ackerland. Die Jahre 2009 und 2010 waren durch eine vermehrte Nachfrage und stark steigende Preise für Ackerflächen gekennzeichnet.

Während die durchschnittlichen Preise für die Gebiete der Landkreise im Jahr 2009 im Gesamtmittel bei 0,71 €/m² und in der Spanne 0,35 €/m² im Landkreis Uecker-Randow bis 1,15 €/m² im Landkreis Nordwestmecklenburg lagen (2008: Spanne 0,11 €/m² - 0,95 €/m²), stiegen sie im Jahr 2010 im Gesamtmittel auf 0,87 €/m² und in der Spanne auf 0,40 €/m² im Landkreis Uecker-Randow bis 1,32 €/m² im Landkreis Güstrow.

Auch die Kaufpreise für Grünland stiegen insgesamt in Mecklenburg-Vorpommern im letzten Jahr. Das Gesamtmittel der durchschnittlichen Kaufpreise lag im Jahr 2010 bei 0,49 €/m² (2009: 0,43 €/m²). Die Spanne der durchschnittlichen Preise reichte von 0,20 €/m² im Landkreis Uecker-Randow bis 0,73 €/m² in der Hansestadt Wismar (2009: 0,20 €/m² - 0,75 €/m²).

Die Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen zeigten sich auf einem gleichbleibenden Niveau. Im Jahr 2010 betrug das Gesamtmittel der Durchschnittspreise 0,37 €/m² (2009: 0,35 €/m²) bei einer Spanne von 0,15 €/m² im Landkreis Uecker-Randow bis 0,53 €/m² im Landkreis Mecklenburg-Strelitz (2009: 0,15 €/m² - 0,50 €/m²).

Hinweis auf den Landesgrundstücksmarktbericht

Nähere Detailinformationen enthalten die Marktberichte sowie die Bodenrichtwertkarten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse. Diese liegen in Mecklenburg-Vorpommern mit wenigen Ausnahmen flächendeckend vor. Ein Landesgrundstücksmarktbericht ist frühestens für das Geschäftsjahr 2011 vorgesehen.

Weitere Informationen sind zu finden unter

http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp (siehe Kapitel 8.1).

4.2.7 Niedersachsen

Fläche:	ca. 47.600 km ²
Einwohner:	ca. 7,9 Mio.
Bevölkerungsdichte:	166 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

In Niedersachsen leben auf einer Fläche von knapp 48000 Quadratkilometern rund 7,9 Millionen Einwohner. Niedersachsen ist damit der Fläche nach das zweitgrößte, der Einwohnerzahl nach das viertgrößte Bundesland. Niedersachsen wurde 1946 gegründet und ist hervorgegangen aus den Ländern Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Schaumburg-Lippe. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Hannover mit ca. 521.000 Einwohnern.

Niedersachsens tiefster Punkt liegt nahe der Nordseeküste in der ostfriesischen Gemeinde Krummhörn 2,5 Meter unter dem Meeresspiegel. Der höchste Berg des Landes ist mit 971 Metern der Wurmberg im Harz. Zwischen Wattenmeer und Harz liegen vielfältige und attraktive Landschaften wie die Lüneburger Heide und das Weserbergland.

60 % der Landesfläche werden landwirtschaftlich genutzt und 21 % sind Waldfläche. Trotzdem ist Niedersachsen kein Agrarland mehr. Nur 3,2 % der rund 3,7 Millionen Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Knapp ein Viertel (23,4 %) der Erwerbstätigen arbeitet im produzierenden Gewerbe, 26,0 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und ein Drittel (32,4 %) im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor.

Überregionale und internationale Bedeutung haben vor allem das Volkswagenwerk in Wolfsburg, das Oldenburger Münsterland als agrarische Intensivregion sowie die Stadt Hannover mit der CeBIT und der Hannover-Messe.

Die Landesregierung wird derzeit von CDU und FDP gestellt. Ministerpräsident ist seit 01.07.2010 David McAllister (CDU).

Wirtschaftsindikatoren

Die Zahl der Erwerbstätigen in Niedersachsen stieg von 2008 nach 2009 leicht um + 0,5 % auf rd. 3,7 Millionen. Bundesweit blieb die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2008 unverändert,

wobei die Entwicklungsspanne zwischen + 1,8 % (Berlin) und - 1,3 % (Thüringen) liegt. Niedersachsen liegt, wie auch beim BIP, im Mittelfeld.

Der durchschnittliche Bruttoverdienst je Arbeitnehmer betrug in Niedersachsen im Jahr 2009 26.545 Euro; das ist ein Zuwachs von + 0,8 % gegenüber dem Vorjahr. Die niedersächsische Steigerungsrate lag damit über dem Bundesdurchschnitt von - 0,2 %, der Verdienst blieb absolut 1.118 Euro unter dem bundesweiten Durchschnitt. Die höchsten durchschnittlichen Bruttojahresverdienste wurden 2009 in Hessen, Hamburg und Baden-Württemberg und Bayern erzielt, die niedrigsten Verdienste wies Mecklenburg-Vorpommern auf. Niedersachsen rangierte im Ländervergleich an neunter Position (Quellen: Niedersachsen Monitor 2010, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie; Destatis).

Im Jahr 2010 stieg Niedersachsens Wirtschaft nominal um + 3,4 % (preisbereinigt, verkettet). Auf Bundesebene stieg das BIP um + 3,6 % (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 1. Fortschreibung 2010). Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Deutschland (**Abb. 4-83**).

In jeweiligen Preisen erreichte damit das Bruttoinlandsprodukt in Niedersachsen für 2010 einen Anteil von 8,6 % an dem gesamten Bruttoinlandsprodukt in Deutschland; Niedersachsen liegt damit - gemessen an seiner Wirtschaftsleistung - hinter Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg und Hessen auf Platz 5 der 16 Bundesländer. Die Produktivität (BIP pro Erwerbstätigen) war 2010 weiterhin niedriger als in Deutschland insgesamt: Niedersachsens Wert von 57.757 Euro lag um 6,4 % unter dem bundesdeutschen Vergleichswert.

Bauen und Wohnen

Die Wirtschaftskrise ging auch an der niedersächsischen Bauwirtschaft nicht spurlos vorüber; im Jahr 2009 erzielte sie einen Umsatz von knapp 8,8 Milliarden Euro, gegenüber dem Vorjahr entsprach das einem Rückgang um - 4,6 %. Damit lag Niedersachsen ungefähr im Bundesdurchschnitt (- 4,1 %) und hatte einen Umsatzanteil von 10,5 % am Bundesergebnis. Von den Ländern mit den höchsten Umsätzen im Bauhauptgewerbe - Baden-Württemberg (+ 18,2 %) Bayern (+ 4,1 %), Nordrhein-Westfalen (+ 2,9 %) - lag nur Baden-Württemberg über der niedersächsischen Zuwachsrate von 10,2 %. Die stärkste Zunahme erzielte der Stadtstaat Hamburg (+ 22,0 %).

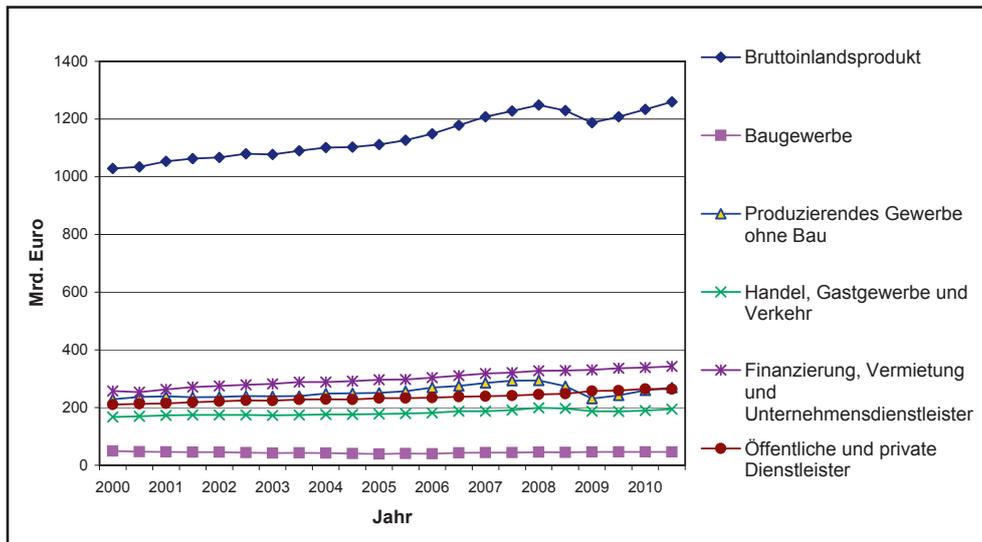


Abb. 4-83: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukt und Wertschöpfung in Preisen in Deutschland (Quelle: www.bundesbank.de)

Schlusslicht blieb Mecklenburg-Vorpommern mit einem Minus von - 17,7%. Im mittelfristigen Vergleich von 2009 zu 2004 stieg der Umsatz im niedersächsischen Baugewerbe mit + 10,2% deutlich schneller als im nationalen Durchschnitt von + 4,3%, wobei dieser in zwei heterogene Entwicklungen zerfällt: Einem Plus von + 6,7% im Westen stand ein Minus von - 3,5% im Osten gegenüber.

(aus: Niedersachsen Monitor 2010, Niedersächsischer Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie).

Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristigen Entwicklungen in Niedersachsen (Abb. 4-85).

Nach Angaben des niedersächsischen Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie hält der Trend zu kleineren Wohneinheiten weiter an. Der Anteil der Einpersonenhaushalte

an der Gesamtsumme aller Haushalte liegt bei 39,3% und die der Zweipersonenhaushalte bei 34,6%. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 1998 von 2,22 auf 2,07 Personen in 2009 zurückgegangen. Die Anzahl der Privathaushalte hat sich im selben Zeitraum in Niedersachsen von 3.545 Tsd. auf 3.833 Tsd. erhöht (Abb. 4-84).

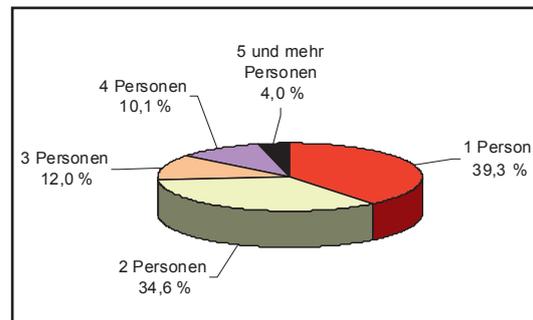


Abb. 4-84: Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2009 (Quelle: www.lsk.niedersachsen.de)

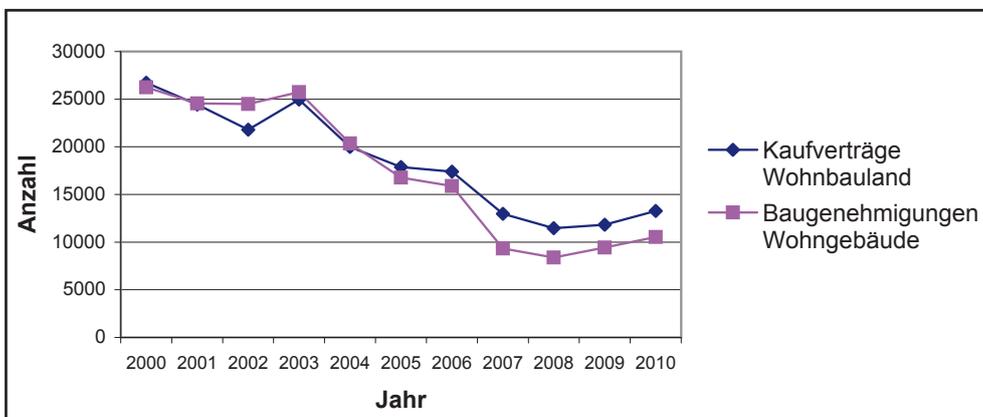


Abb. 4-85: Entwicklung Baulandumsatz (Wohnbauland) und Bautätigkeit (Baugenehmigungen Wohngebäude) (Quelle: OGA Nds. und www.lsk.niedersachsen.de)

Wegen der Verschiebung der Altersstruktur und dem damit verbundenen Zuwachs der Bevölkerung im Alter über 60 Jahre wird die Zahl der Haushalte trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerungszahl zunächst weiter ansteigen. Den Höhepunkt erreichen die Haushaltszahlen mit rund 3,9 Millionen voraussichtlich im Jahr 2017. Danach werden die Haushaltszahlen abnehmen und im Jahr 2030 um etwa 73.000 Haushalte unter dem Ausgangsjahr 2009 liegen. Dieser Rückgang vollzieht sich dann mit geringerem Tempo als die Bevölkerungsabnahme.

Innerhalb Niedersachsens gibt es entsprechend der regionalen Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung erhebliche Gegensätze in der erwarteten Zahl der Haushalte. Im westlichen Niedersachsen, insbesondere im Oldenburger Münsterland, ist noch mit Zuwächsen in Höhe von + 18 % im Landkreis Vechta und + 14 % im Landkreis Cloppenburg zu rechnen. Neben dem westlichen Niedersachsen werden auch für das südliche Hamburger Umland sowie für die Städte Hannover und Braunschweig steigende Haushaltszahlen prognostiziert. Im südlichen Niedersachsen ist dagegen bis 2030 von abnehmenden Haushaltszahlen in der Größenordnung von über - 20 % auszugehen. (aus: Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011, NBank).

Der Immobilienmarkt

Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die amtliche Wertermittlung liegt in Niedersachsen in den Händen von 14 Gutachterausschüssen sowie einem Oberen Gutachterausschuss. Seit dem 01.01.2011 ist je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bei der örtlichen Regionaldirektion eingerichtet und ist in der Regel für mehrere Landkreise und kreisfreie Städte bzw. eine Region zuständig (**Abb. 4-86**). Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle beim LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.

Detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in Niedersachsen enthalten der Landesgrundstücksmarktbericht sowie die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse. Sie stehen als Druck oder in digitaler Form auf Datenträger sowie als Download im Internet unter www.gag.niedersachsen.de zur Verfügung.

Gesamtumsätze

In 2010 wechselten durch ca. 94.000 Verträge 439 km² Grundstücksfläche für 11,0 Milliarden Euro den Eigentümer. Davon betrafen 17 % der Kaufverträge Bauland, 45 % bebaute Grundstücke, 23 % Wohnungs- / Teileigentum und 12 % land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Entwicklung der Umsätze

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich gegenüber 2009 im Jahr 2010 positiv entwickelt. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um ca. 6 % (2009: + 1 %) auf rd. 94.000 zu (**Abb. 4-87**). Die größten Zuwächse gab es hierbei beim Teilmarkt Wohnungseigentum mit 10 % und beim Wohnbauland mit 12 %. Selbst der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes hat sich nach dem Einbruch des Vorjahres (- 23 %) mit - 1 % wieder gefangen.

Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um ca. 9 % (2009: - 12 %) auf rd. 11 Mrd. € erhöht (**Abb. 4-87**). Auch hier ergaben sich bei den oben angegebenen Teilmärkten (Wohnungseigentum + 15 % und Wohnbauland + 16 %) die größten Zuwächse. Abweichend von der überwiegend positiven Entwicklung stagnierte oder bzw. fiel der Geldumsatz leicht in den Bereichen der Gutachterausschüsse Braunschweig und Cloppenburg.

Beim Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang von ca. 3 % zu verzeichnen (**Abb. 4-87**). Insgesamt wechselten rd. 44.000 ha den Besitzer, wovon ca. 69 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, ca. 20 % auf bebaute Baugrundstücke, etwa 7 % auf unbebaute Baugrundstücke und der Rest auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen entfielen. Den stärksten Anstieg verzeichneten dabei die unbebauten Bauflächen mit rd. 10 %.

Die Anzahl der Verträge für Wohnbauland nahm im Jahr 2010 um + 12 % (2009: + 3 %) und der Geldumsatz um + 16 % (2009: + 1 %) zu. Der Flächenumsatz ist dagegen um - 3 % (2009: - 1 %) gefallen. Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes erholte sich im Berichtsjahr wieder. Die Anzahl der Verträge verringerte sich nur leicht um - 1 % (2009: - 23 %). Der Geldumsatz stieg im Berichtsjahr wieder um + 14 % (2009: - 43 %) und der Flächenumsatz um + 26 % (2009: - 47 %) an. Der Zuwachs beim Flächenumsatz resultiert überwiegend aus 8 (2009: 9) großflächigen Verkäufen zwischen 10 ha und 341 ha mit einer Gesamtfläche von 509 ha (2009: 210 ha).

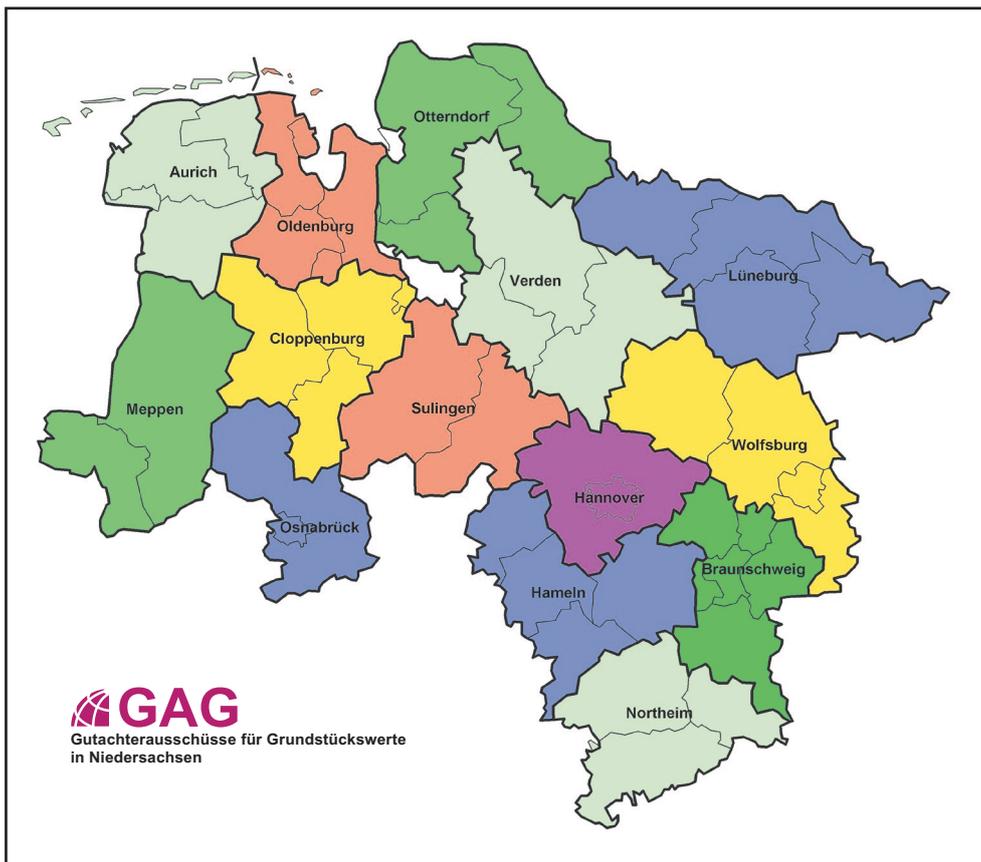


Abb. 4-86: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nds.

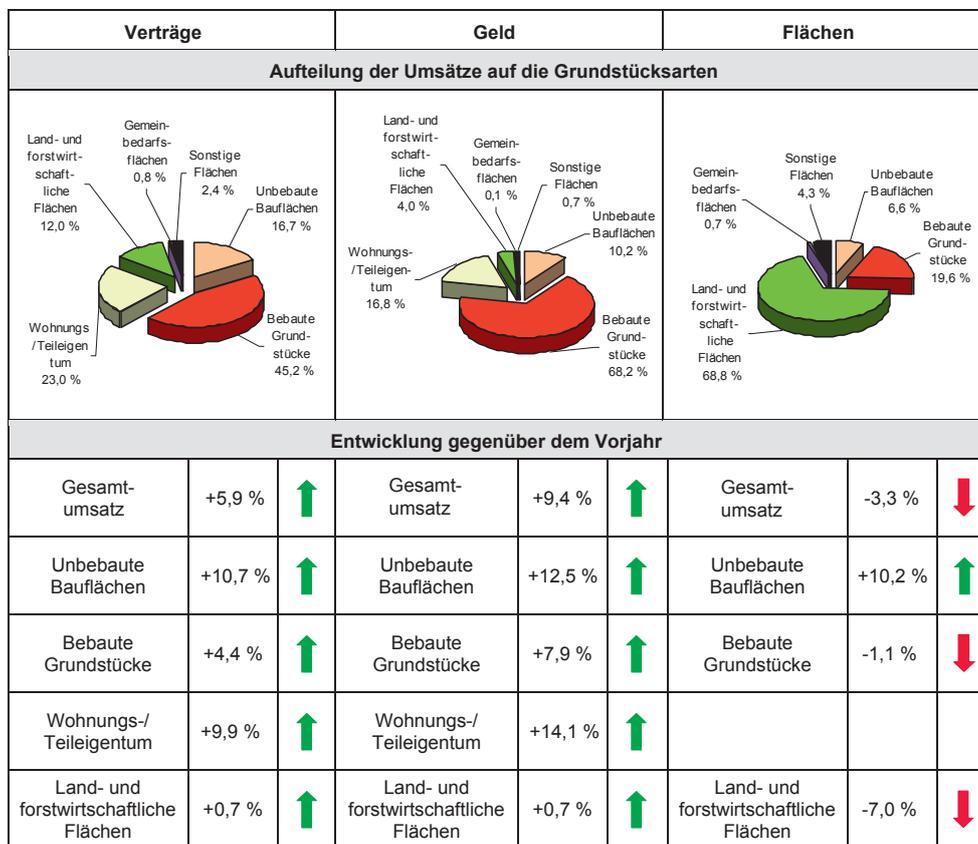


Abb. 4-87: Aufteilung der Umsätze 2010 auf die Grundstücksarten und ihre Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

Der Gesamtumsatz der Anzahl der Verträge bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist im Jahr 2010 um ca. 4 % gegenüber dem Jahr 2009 gestiegen und verteilt sich zu ca. 59 % auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, ca. 21 % auf Reihenhäuser / Doppelhaushälften, ca. 5 % auf Mehrfamilienhäuser bzw. auf Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und der restliche Teil auf die übrigen bebauten Objekte.

Die Anzahl der Verträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2010 um 5 % (2009: + 2 %) gestiegen. Der Geldumsatz erhöhte sich um 7 % (2009: 0 %) und der Flächenumsatz um 11 % (2009: - 3 %). Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften stieg die Anzahl der Verträge für 2010 um 4 % (2009: + 3 %) und der Geldumsatz um 8 % (2009: + 3 %) an; der Flächenumsatz fiel um 10 % (2009: + 20 %). Seit dem Jahr 2008 ist auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Anstieg der Umsatzzahlen festzustellen (**Abb. 4-88**).

ken Rückgängen in den beiden letzten Jahren im Berichtsjahr 2010 wieder stabilisiert. In diesem Jahr ist ein Anstieg der Vertragsumsätze um 2 % (2009: - 18 %) zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist hierbei nach extremen Rückgängen von 34 % im Jahr 2009 und 51 % im Jahr 2008 wieder um 8 % gestiegen.

Die Anzahl der Verträge von Wohnungseigentum ist um 10 % (2009: + 7 %) gestiegen (**Abb. 4-89**). Ebenso verzeichnete der Geldumsatz eine Erhöhung um 15 % (2009: + 11 %).

Beim Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes) stieg die Anzahl der Verträge um 4 % (2009: + 13 %), der Geldumsatz stieg um 6 % (2009: - 22 %). Insbesondere in diesem Teilmarkt zeigten sich in den vergangenen Jahren immer wieder relativ große Schwankungen im Geldumsatz. Dies lag in der Regel an Verkäufen mit großen Umsätzen. Im Jahr 2010 resultiert der positive Geldumsatz überwiegend aus der steigenden Zahl der Vertragsvorgänge.

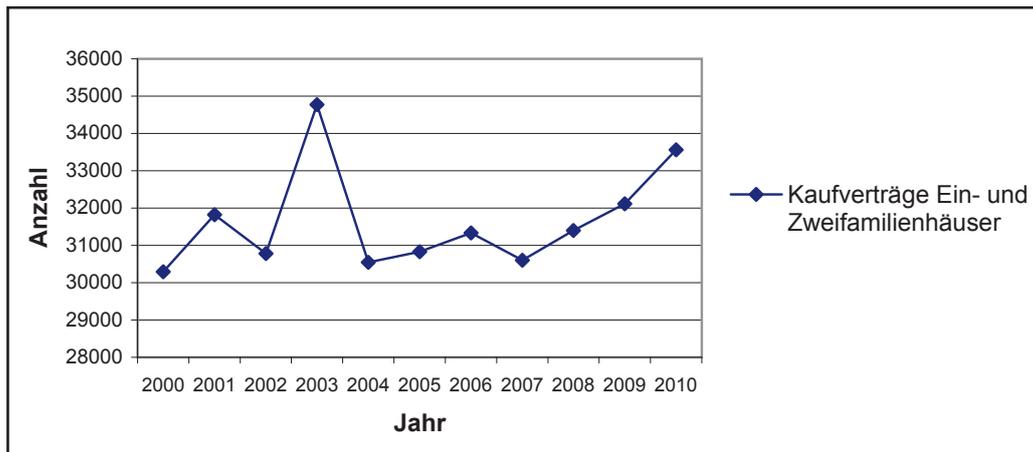


Abb. 4-88: Entwicklung Kaufverträge Ein- und Zweifamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ging der Umsatz bei den Verträgen nach 2 Jahren wieder leicht um 3 % (2009: - 12 %) nach oben. Der Geldumsatz stieg dabei um 13 % (2009: - 34 %). Wurden im Jahr 2009 insgesamt 70 Kaufverträge (Geldumsatz 134 Millionen Euro) über 1 Million Euro abgeschlossen, so waren es im Jahr 2010 zusammen 76 Verträge mit einem Geldumsatz von 184 Millionen Euro. Insgesamt wurden in den höheren Preisklassen ab 700.000 Euro im Jahre 2010 leicht mehr Kauffälle als im Jahr 2009 getätigt, wobei der Anteil von Objekten aus Großinvestitionen / Portfolioverkäufen bei 18 % lag.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern und den Bürogebäuden hat sich der Markt nach den star-

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist insgesamt zurückgegangen. Der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungs-/Teileigentum ist deutlich. In den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ist der Anteil immer noch höher.

Die Anzahl der Verträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen ist um 1 % (2009: - 4 %) gestiegen. Ihr Flächenumsatz im Land ging weiter um 7 % (2009: - 8 %) zurück; der Geldumsatz dagegen ging um 1 % (2009: - 2 %) nach oben. In Niedersachsen sind im Jahr 2010 insgesamt ca. 44.000 ha an Immobilienflächen umgesetzt

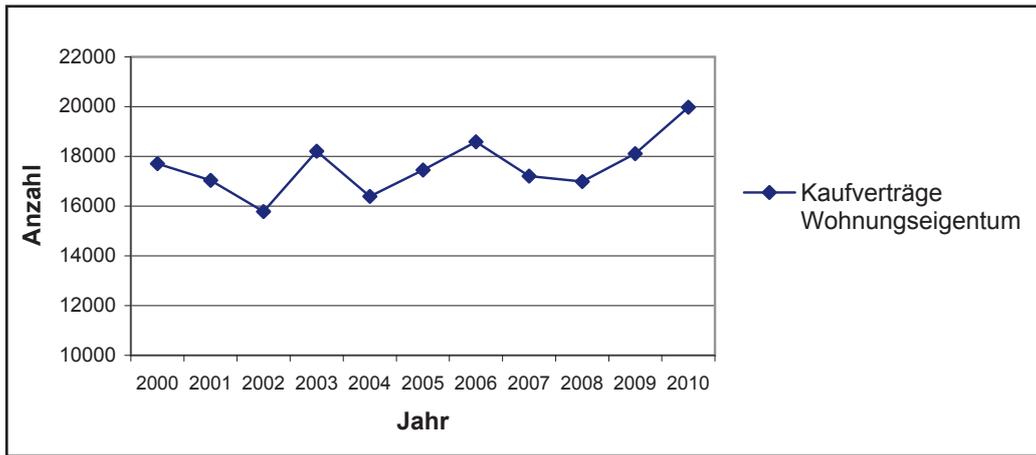


Abb. 4-89: Entwicklung Kaufverträge Wohnungseigentum

worden. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen haben daran mit insgesamt ca. 70 % den größten Anteil. In den Bereichen der einzelnen Gutachterausschüsse verliefen die Entwicklungen der Flächenumsätze zum Teil sehr unterschiedlich. Die größten Flächenverkäufe fanden in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme) und Celle (rd. 1.800 bis 2.000 ha) statt. In den Landkreisen Peine, Goslar und Osterode (Harz) wurde mit etwa 200 ha die geringste Gesamtfläche verkauft.

Preisniveau / Preisentwicklung

Für den normalen Wohnbauplatz haben sich die Preise in den meisten Gemeinden kaum verändert. Die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des individuellen Wohnungsbaus bewegte sich, abhängig von Angebot und Nachfrage, zwischen - 11,9% im Landkreis Goslar ohne Ober-

harz und bis zu + 7,8 % in der Stadt Celle. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 17 €/m² im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 550 €/m² auf der Insel Norderney (Abb. 4-91). Im Landesdurchschnitt wurden im Berichtsjahr 93 €/m² Grundstücksfläche (Vorjahr: 89 €/m²) bezahlt.

Beim gewerblichen Bauland sind die Preise für diese häufig von Kommunen angebotenen Flächen seit Jahren fast unverändert.

Die Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland für Niedersachsen zeigt, dass nach einem stetigen Preisanstieg bis 2002 die Preise in Niedersachsen seitdem nahezu stagnieren (Abb. 4-90).

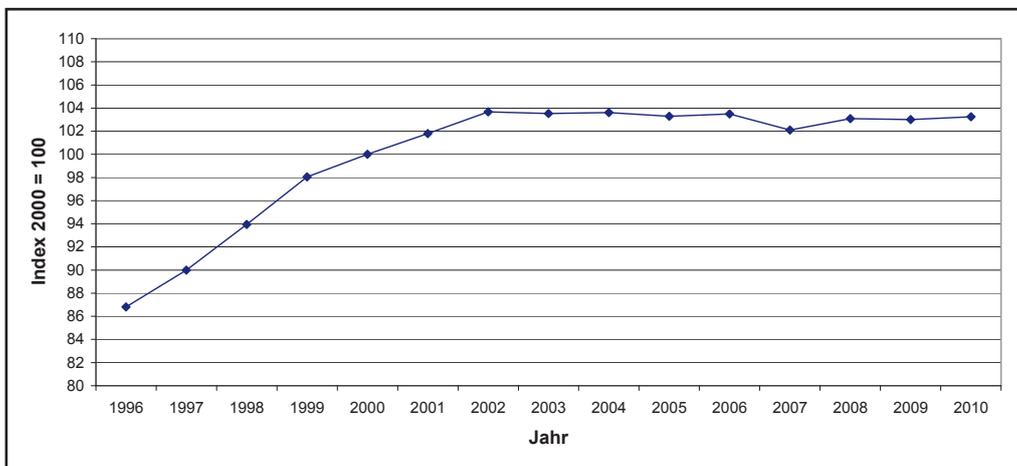


Abb. 4-90: Bodenpreisindexreihe für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) in Niedersachsen (Basisjahr 2000 = Index 100)

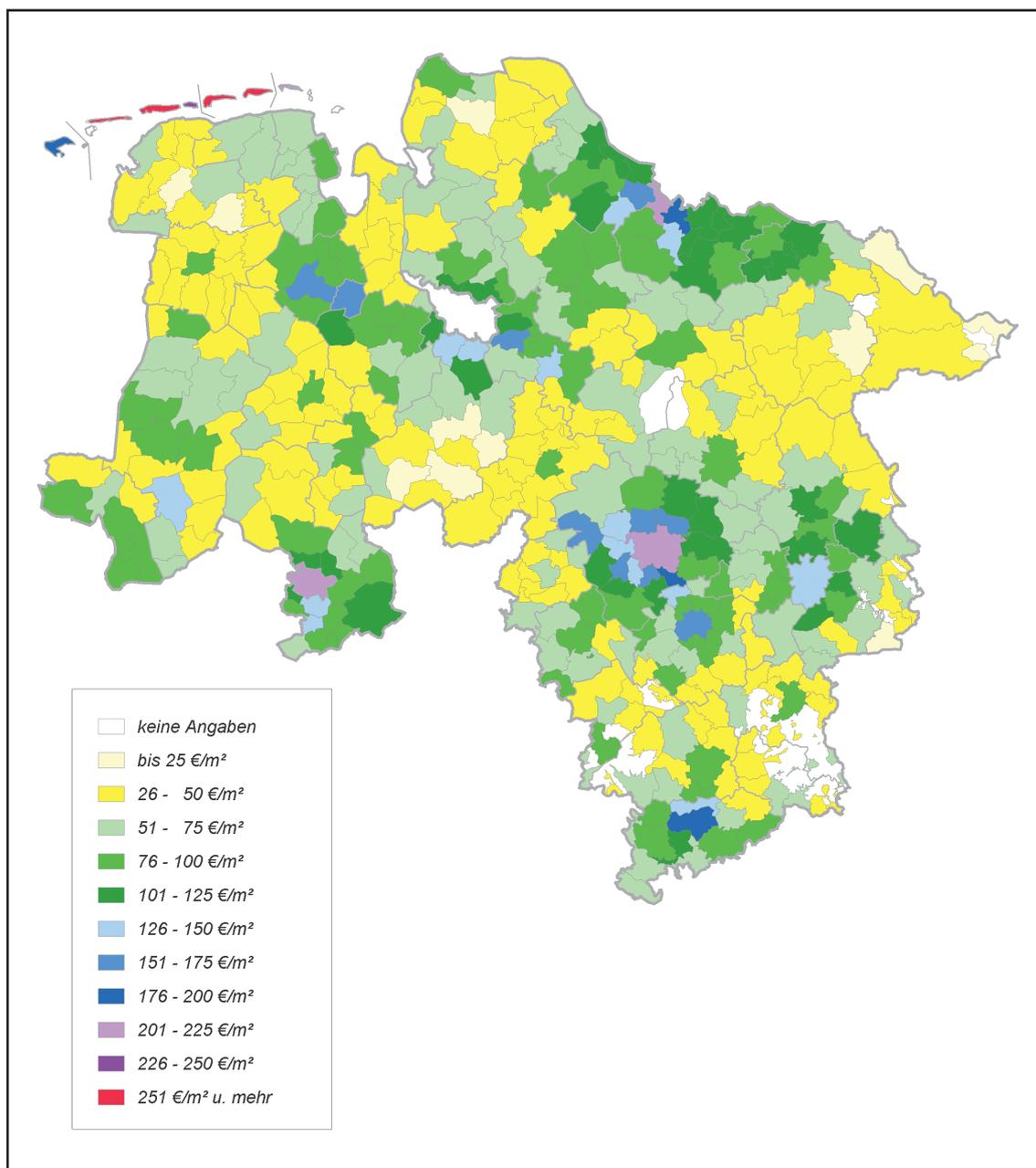


Abb. 4-91: Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage (Stand 01.01.2011)

Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter gestiegen sind. Bei den älteren Gebäuden setzte sich der seit 10 Jahren zu beobachtende Preistrückgang nicht fort; erstmals ergab sich wieder eine positive Entwicklung (**Abb. 4-92**). Auch der NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften zeigt vergleichbare Preisanstiege. Durchschnittlich wurden für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 85.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 262.000 Euro in der Stadt Göttingen gezahlt. Im Landesdurchschnitt wurden für ein Einfamilienhaus 141.000 Euro (2009: 137.000 Euro), für ein Zweifamilienhaus 149.000 Euro (2009: 147.000 Euro) und für

Reihenhäuser/Doppelhaushälften 132.000 Euro (2009: 128.000 Euro) bezahlt.

Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten und ältere Objekte im Jahr 2010 weiter gestiegen sind. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.430 Euro im Landkreis Rotenburg (Wümme) und 2.520 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Der seit 2006 steigende Preistrend für Acker- und Grünlandflächen in Niedersachsen hat sich auch im Jahr 2010 weiter fortgesetzt (**Abb. 4-93**). Es

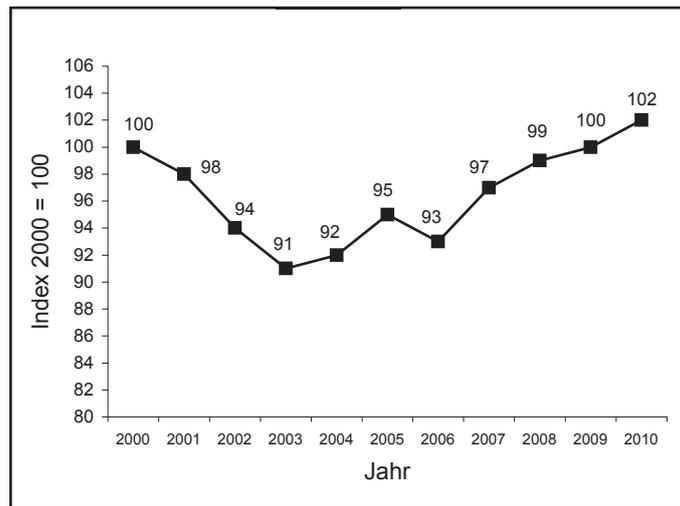


Abb. 4-92: NIDEX für Einfamilienhäuser
(Neubauten; Basisjahr 2000 = Indexwert 100)

kann davon ausgegangen werden, dass der Kauf von Flächen für die Gewinnung von Biogas dabei eine große Rolle spielt.

Starke Preisanstiege sind im Landkreis Wesermarsch (Grünland: ca. + 30%), im Landkreis Friesland (ca. + 20%) und im Landkreis Northeim (ca. + 15%) gemessen worden. In den Landkreisen Goslar und Osterode am Harz (ca. - 4%) sowie in Uelzen (ca. - 5%) sind die Preise dagegen gefallen.

Der durchschnittliche Preis für Ackerflächen in Niedersachsen ist von 1,75 €/m² (2009) auf

1,82 €/m² in 2010 gestiegen, der von Grünland stieg von durchschnittlich 0,94 €/m² in 2009 auf 1,03 €/m² im Jahr 2010. Die Preisstruktur für Agrarflächen in Niedersachsen ist stark abhängig von der Intensität der Tierhaltung, aber zunehmend auch von anderen Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Flächen. Ackerflächen haben ihre höchsten Preise in den südoldenburgischen Landkreisen Vechta und Cloppenburg, aber auch im Emsland, in der Grafschaft Bentheim und im Landkreis Osnabrück. Die Preise für Acker- und Grünflächen liegen hier bei 2,50 bis tlw. über 4,00 €/m² (**Abb. 4-94**).

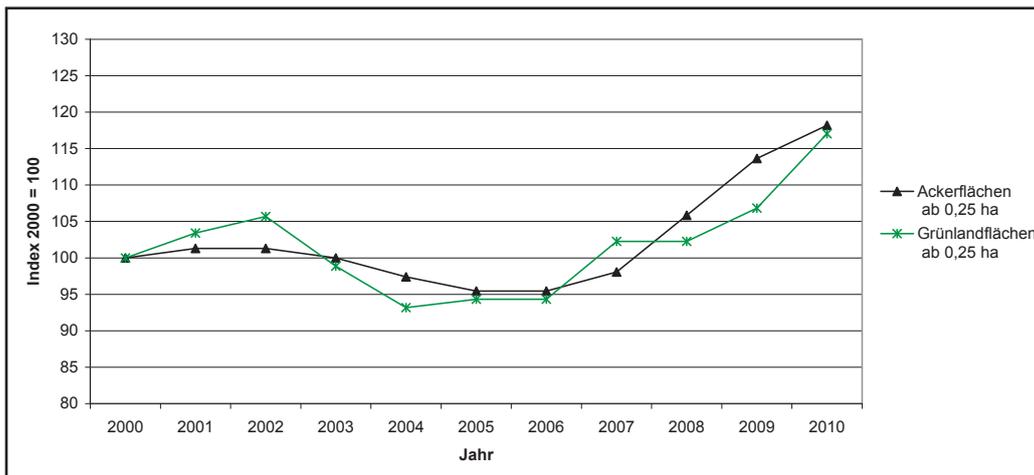


Abb. 4-93: Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen (Basisjahr 2000 = Index 100)

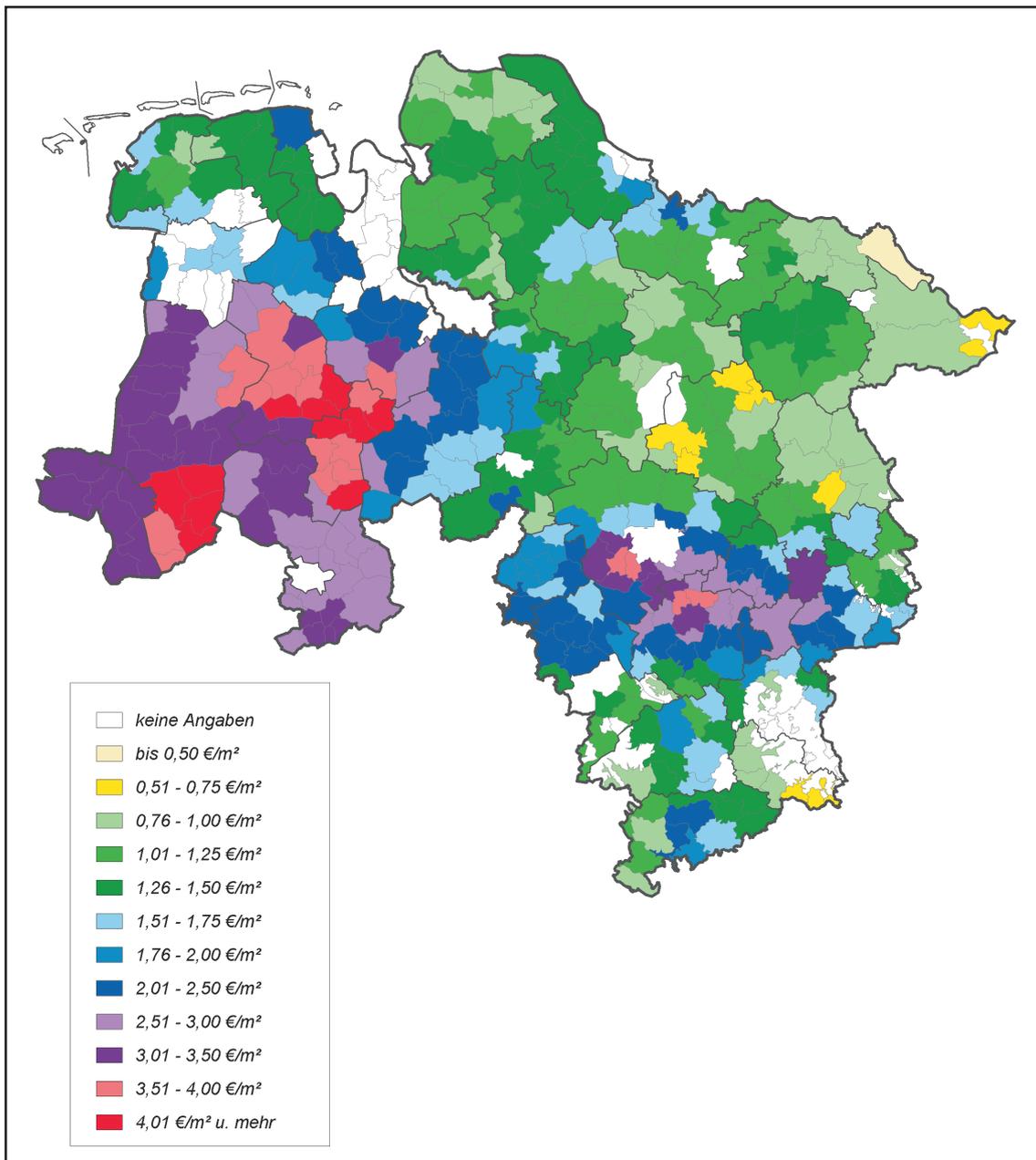


Abb. 4-94: durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland (Stand 01.01.2011)

Weitere detaillierte Informationen zum Grundstücksmarkt in Niedersachsen enthält der Landesgrundstücksmarktbericht.



4.2.8 Nordrhein-Westfalen

Fläche:	ca. 34.100 km ²
Einwohner:	ca. 18 Mio.
Bevölkerungsdichte:	524 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

In Nordrhein-Westfalen leben knapp 18 Millionen Einwohner auf einer Fläche von ca. 34.100 Quadratkilometern. Demnach ist Nordrhein-Westfalen das bevölkerungsreichste Land der Bundesrepublik, es hat auch mehr Einwohner als die Niederlande, Belgien, Österreich oder die Schweiz. Die drei einwohnerstärksten Städte sind Köln mit ca. einer Million Einwohnern, gefolgt von der Landeshauptstadt Düsseldorf mit rund 586.000 Einwohnern und Dortmund mit 581.000 Einwohnern.

Zum Rothaargebirge im Sauerland gehört der Langenberg, dieser ist mit einer Höhe von 843,2 m ü. NN die höchste Erhebung in NRW. Der Rhein durchfließt in Süd-Nord-Richtung Nordrhein-Westfalen, an ihm liegen die größten Städte des Landes, Köln und Düsseldorf. Der größte Binnenhafen Europas liegt einige Kilometer rheinabwärts in Duisburg.

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

Wie keine andere Region in Deutschland hat sich Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahrzehnten verändert und setzt bei diesem Wandel auf Kultur. Sichtbar wird das im ganzen Land, besonders aber im Ruhrgebiet. Heute arbeiten im einstigen Revier mehr Menschen in der Kreativwirtschaft als im Bergbau. Die Ruhrtriennale, ein internationales Fest der Künste im Ruhrgebiet, zieht jährlich Menschen aus aller Welt in ihren Bann. Nordrhein-Westfalen hat eine Dichte an Museen, Kulturzentren, Konzerthäusern und Theatern, die ihresgleichen sucht und hat eine große kulturelle Vergangenheit mit dem Aachener und dem

Kölner Dom, der Essener Zeche Zollverein und dem Schloss Augustusburg in Brühl – allesamt Weltkulturerbe.

Wirtschaftsindikatoren

Das Land Nordrhein-Westfalen ist eine der wirtschaftsstärksten Metropolregionen Europas. Das einwohnerstärkste Bundesland hat sich von einer Montanregion zu einem modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Heute hat Nordrhein-Westfalen das dichteste Forschungsnetz in Deutschland und ist der wichtigste Industriestandort der Bundesrepublik. 37 der 100 größten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz an Rhein und Ruhr. Nordrhein-Westfalen ist jedoch nicht nur ein Land der großen Konzerne, sondern auch des Mittelstands. 99 Prozent der Unternehmen, mehr als 70 Prozent der Arbeitnehmer und mehr als 80 Prozent der Auszubildenden gehören zum Mittelstand. Knapp ein Drittel der Erwerbstätigen arbeitet im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor, ein Viertel im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 18 % im produzierenden Gewerbe sowie im Bereich der Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistung. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt in Nordrhein-Westfalen derzeit bei 8,7 Millionen, dies entspricht einem Zuwachs von 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen).

Bauen und Wohnen

Baulandumsatz / Bautätigkeit

Im Jahr 2010 hat das Baugewerbe in Nordrhein-Westfalen einen Umsatz von 13,6 Mrd. € erreicht, dies entspricht einem Umsatzrückgang von ca. - 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Der bundesweite Gesamtumsatz im Baugewerbe beläuft sich auf 81,9 Mrd. €, demnach besitzt Nordrhein-Westfalen einen Anteil von 16,6 % am Gesamtumsatz. Die Umsatzentwicklung im Baugewerbe ist in Nordrhein-Westfalen relativ konstant geblieben. Im Jahr 2010 ist der Bauhauptumsatz gegenüber dem Jahr 2004 um + 1,8 % angestiegen (Statistisches Bundesamt Deutschland und Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen).

Die folgende Grafik (**Abb. 4-95**) zeigt die Entwicklung des Grundstücksmarkts und des Wohnungsbaus seit 1980 in Nordrhein-Westfalen.



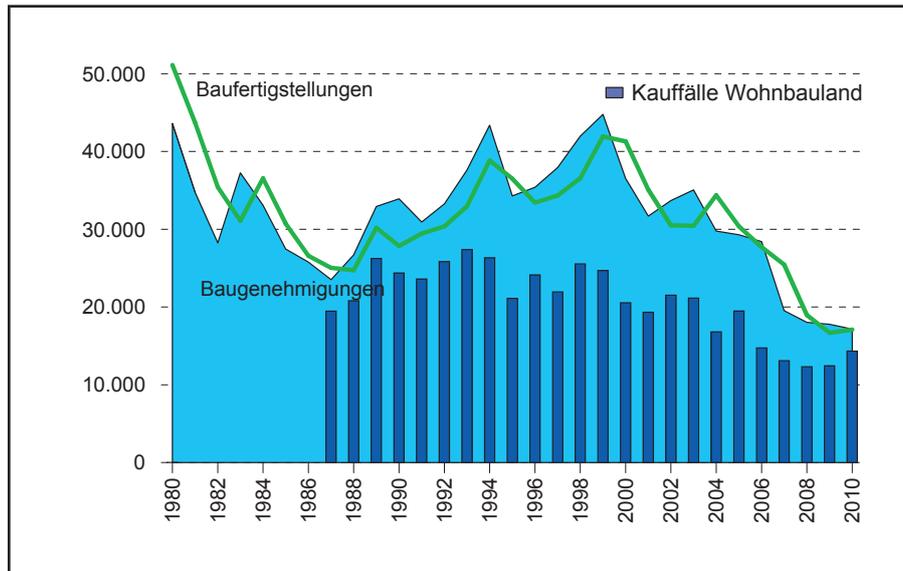


Abb. 4-95: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau 1980 bis 2010 in Nordrhein-Westfalen
(Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW)

Der Immobilienmarkt

Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind bisher in Nordrhein-Westfalen 77 Gutachterausschüsse eingerichtet worden. 1981 wurde für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Gesamtumsätze

Insgesamt sind 2010 dem Oberen Gutachterausschuss in Nordrhein-Westfalen 131.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 25,5 Mrd. € (+ 11 %) und einem Flächenumsatz von 197 km² (- 16 %) mitgeteilt worden. Dabei beziehen sich 12 % der Verträge auf unbebautes Bauland, 45 % auf bebaute Grundstücke, 38 % betreffen Wohnungs- und Teileigentum, 4,5 % land- und forstwirtschaftliche Flächen und 0,5 % Bauerwartungs- und Rohbauland.

Entwicklung der Umsätze

Der Grundstücksmarkt in NRW hat sich im letzten Jahr von der Wirtschaftskrise erholt und

verzeichnet steigende Umsätze. Die Zahl der Kaufverträge, die in den letzten Jahren leicht rückläufig war, ist im Jahr 2010 wieder um 7 % (2009: + 2 %) gestiegen. Alle Teilmärkte weisen ein überwiegend starkes Umsatzplus auf (vgl. **Abb. 4-96**). Den größten Zuwachs erfährt der Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke, hier steigt die Anzahl der Kaufverträge um 15 % an.

Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um + 11 % (2009: - 10 %) gestiegen. Am stärksten hat der Geldumsatz im Bereich der unbebauten Baugrundstücke mit + 16 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen, wobei der Umsatz in der Region Düsseldorf sogar um + 43 % angestiegen ist. Bei den bebauten Grundstücken ist der Umsatzanstieg in der Region Köln mit + 25 % gefolgt von der Bergisch/Märkischen Städteregion mit + 24 % am höchsten. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums weist in der Region Sauer- und Siegerland (+ 36 %) sowie in der Region Eifel/Rur die stärksten Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr auf. Insgesamt entfallen 69 % des Geldumsatzes in Nordrhein-Westfalen auf das Rheinland.

Im Berichtsjahr sind im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt 197,0 km² Grundstücksfläche umgesetzt worden. Damit hat der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 16 % abgenommen, wobei dieser insbesondere auf den hohen Rückgang bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurück zu führen ist. Diese Flächen machen 52,8 % des Flächenumsatzes aus, 36,6 % entfallen auf bebaute Grundstücke und 8,8 % auf

unbebaute Baugrundstücke sowie 1,8 % auf Bau-erwartungs- und Rohbauland.

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist im Jahr 2010 mit 22.190 Kauffällen ein Geldumsatz von 2,58 Mrd. € erreicht worden. Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nimmt nach rückläufigen Umsätzen im Vorjahr nun um 7 % zu. Der Geldumsatz steigt um 8 % an. Das deutliche Umsatzplus ist im Bereich des individuellen Wohnungsbaus, beim Geschosswohnungsbau sowie bei den gewerblichen Bauflächen zu erkennen.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 62 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 51 %. In diesem Teilmarkt nimmt die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um 15,4 % zu.

Im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus haben im Berichtsjahr 590 Grundstücke den Eigentümer gewechselt, dies entspricht einem Umsatzplus von rund + 11 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Geldumsatz nimmt dabei mit 0,33 Mrd. € um + 46 % zu.

Während die Anzahl der Kauffälle im Bereich der gewerblichen Bauflächen seit 2004 anstieg, ging sie in den Jahren 2008 und 2009 zurück. Nun hat sie im Berichtsjahr wieder einen Zuwachs von 12 % auf 1.220 Verkäufe zu verzeichnen.

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Umsatzrückgang bei steigenden Preisen im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen. So nimmt die Anzahl der Kauffälle von 6.360 im Jahr 2009 auf 5.840 im Jahr 2010 um – 8 % ab. Die veräußerte land- und forstwirtschaftliche Fläche geht um – 29 % und der Geldumsatz um – 16 % zurück. Insgesamt nehmen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 53 % den größten Anteil am gesamten Flächenumsatz ein.

Bei den bebauten Grundstücken ist ein starker Umsatzanstieg zu verzeichnen. Mit einem Geldumsatz von 16,98 Mrd. Euro (+ 11 %) bei 59.480 Kauffällen (+ 6 %) haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Im Berichtsjahr wechseln in Nordrhein-Westfalen 45.556 (+ 5 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 8,86 Mrd. Euro (+ 6 %) den Eigentümer.

Nach einer deutlichen Abnahme des Geldumsatzes aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser in den Vorjahren steigt der Umsatz im Berichtsjahr 2010 um 14 % auf 3,41 Mrd. €. Die Zahl der Kauffälle nimmt um 9 % auf 7.878 zu. Die meisten Kauffälle im Bereich der Mehrfamilienhäuser weisen das Ruhrgebiet mit 2.465 Kauffällen (± 0 %) und einem Geldumsatz von 720 Mio. € (- 7 %) auf sowie die Region Köln mit 942 Kauffällen (+ 7 %) und einem Geldumsatz von 915 Mio. € (+ 34 %), gefolgt von der Bergisch/Märkischen Städteregion mit 926 Kauffällen (+ 6 %) und einem Geldumsatz von 260 Mio. € (+ 20 %).

Der Anteil an Erwerbsvorgängen über Gewerbe- und Industrieobjekte liegt mit 1.147 Kauffällen (+ 9 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 580 Kauffällen (- 6 %). Dabei sind in den Kreisen 689 Mrd. € (- 12 %) und in den kreisfreien Städten 598 Mio. € (- 4 %) umgesetzt worden. Unterschieden nach Landesteilen ging der Geldumsatz im Rheinland um 1 % auf 782 Mio. € und in Westfalen/Lippe um 18 % auf 505 Mio. € zurück.

In der nachfolgenden Tabelle (**Abb. 4-96**) sind die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt zusammengefasst.

Preisniveau / Preisentwicklung

Die Preisentwicklung ist in den Teilmärkten unterschiedlich. Die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind insgesamt konstant, dagegen steigen die Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern landesweit erstmals nach zehn Jahren um ein Prozent an. Gleiches gilt für Erstverkäufe von Wohnungseigentum. Hier nehmen die Preise landesweit nach 14 Jahren erstmals um ein Prozent zu, in einzelnen Regionen sogar bis zu drei Prozent.

Der höchste Bodenrichtwert in NRW befindet sich mit 27.000 €/m² in Köln in der Schildergasse / Hohe Straße, gefolgt von der Düsseldorfer Königsallee mit 15.200 €/m².

Die Bodenpreise weisen in Nordrhein-Westfalen aufgrund der regional unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur ein breites Spektrum auf. Spitzenreiter bei den durchschnittlichen Baulandpreisen in mittleren Wohnlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 440 €/m². Bei den guten Wohnlagen rangiert Köln mit 810 €/m² vor Düsseldorf mit 670 €/m² und Aachen mit 480 €/m².

Deutlich günstiger ist die Situation in einigen ländlichen Gebieten. So liegt der Preis für den

Teilmarkt	Kauffälle	Veränderung (zum Vorjahr)	Geldumsatz [Mrd. €]	Veränderung (zum Vorjahr)	Preise
Unbebaute Baugrundstücke	15.790	↑	2,19	↑	-
Individueller Wohnungsbau	13.740	↑	1,31	↑	→
Geschosswohnungsbau	590	↑	0,33	↑	→
Gewerbe / Industrie	1.220	↑	0,31	↑	→
Bebaute Grundstücke	59.480	↑	16,98	↑	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	45.560	↗	8,86	↑	↗
Mehrfamilienhäuser	7.880	↑	3,41	↑	→
Gewerbe / Industrieobjekte	1.730	↗	1,29	↓	-
Wohnungseigentum	49.680	↑	5,98	↑	↗
Gesamtumsatz	131.340	↑	25,54	↑	-

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

Abb. 4-96: Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2010 in NRW

Quadratmeter Bauland in mittleren Wohnlagen beispielsweise in Hallenberg bei 30 €/m² und in Marienmünster bei 33 €/m² (Hochsauerlandkreis bzw. Kreis Höxter) (vgl. Abb. 4-97).

Bei nach Regionen differenzierten Baulandpreisen sind die Grundstücke in der Region Düsseldorf am teuersten. Dort kostet der Quadratmeter Bauland im Schnitt 280 €. Günstiger sind die Grundstücke in der Bergisch/Märkischen Städteregion mit 194 €/m², knapp gefolgt vom Ruhrgebiet mit 187 €/m², den Regionen Bonn mit 180 €/m² und Köln mit 169 €/m² sowie der Region Niederrhein mit 154 €/m². Im Münsterland können die Grundstücke mit 124 €/m², in der Region Eifel/Rur mit 106 €/m², in Ostwestfalen/Lippe mit 96 €/m² und im Sauer- und Siegerland mit 87 €/m² deutlich preiswerter erworben werden.

Die Grundstückspreise für Ackerland liegen in den Landkreisen im Mittel bei 2,75 €/m² und für Grünland bei 1,87 €/m². Im Kreis Borken werden für Ackerland mit 4,77 €/m² und für Grünland mit 4,06 €/m² die höchsten Quadratmeterpreise gezahlt. Das durchschnittliche Kaufpreinsniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt in den Landkreisen mit 1,00 €/m² zwischen dem Maximum von 1,55 €/m² im Rhein-Erft-Kreis und dem Minimum von 0,74 €/m² im Märkischen Kreis.

Einen Überblick über das Bodenpreinsniveau in Nordrhein-Westfalen gibt die folgende Übersichtskarte (Abb. 4-97). Dargestellt sind Durchschnittswerte erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen.

Landesweit ist ein starkes Umsatzplus beim Wohnungseigentum zu erkennen. Dort ist ein Anstieg um 9 % gegenüber dem Vorjahr auf 47.931 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 5,78 Mrd. € (+ 14 %) zu verzeichnen. Entlang der Rheinschiene sind die Preise für Eigentumswohnungen wiederum am höchsten. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet in Düsseldorf in mittlerer Lage 3.208 €/m². An zweiter und dritter Stelle stehen Bonn mit 2.780 €/m² und Monheim am Rhein mit 2.630 €/m². Dagegen kostet eine Eigentumswohnung in Herford 1.443 €/m².

Gebrauchte Reihenhäuser oder Doppelhaushälften aus der Altersklasse 1975-2008 in Ostwestfalen/Lippe kosten mit 152.000 € deutlich weniger als in der Region Düsseldorf mit 279.000 €. Die Kaufpreise für die übrigen Regionen: Bergisch/Märkische Städteregion 230.000 €, Köln 228.000 €, Bonn 220.000 €, Ruhrgebiet 220.000 €, Eifel/Rur 202.000 €, Niederrhein 200.000 €, Sauer- und Siegerland 174.000 €, Münsterland 161.000 € (vgl. Abb. 4-98). Reihen-

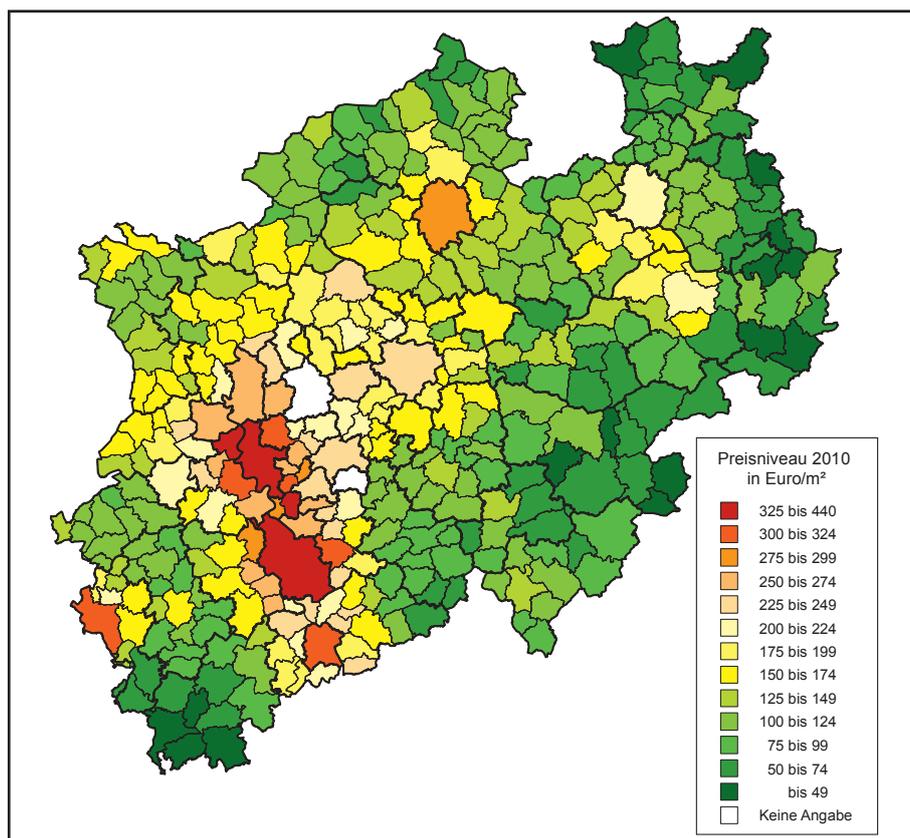


Abb. 4-97: Baulandpreisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage 2010

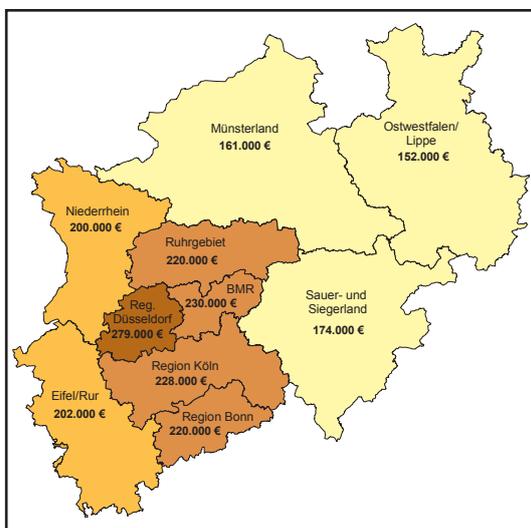


Abb. 4-98: durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Altersklasse 1975-2008) in den verschiedenen Regionen

Hinweis auf den Landesgrundstückmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht NRW sowie die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten detaillierte Informationen zu den unterschiedlichen Teilmärkten sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Diese können zentral unter <http://www.boris.nrw.de> eingesehen werden (siehe Kapitel 8.1).

mittelhäuser aus vergleichbaren Altersklassen sind in der Regel etwas preisgünstiger, sie kosten in der Region Düsseldorf aber immer noch 236.000 €.

4.2.9 Rheinland-Pfalz

Fläche:	ca. 19.900 km ²
Einwohner:	ca. 4 Mio.
Bevölkerungsdichte:	202 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Rheinland-Pfalz besitzt eine Fläche von 19.900 Quadratkilometern und zählt rund 4 Millionen Einwohner. Es wurde am 18. Mai 1947 gegründet. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Mainz mit rund 198.000 Einwohnern. 24 Landkreise mit insgesamt 163 Verbandsgemeinden und 12 kreisfreie Städte bilden die kommunalen Verwaltungsbereiche.

Der tiefste Punkt liegt mit 52 Metern über dem Meeresspiegel auf der Rheininsel Nonnenwerth an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die höchste Erhebung ist mit 816 Metern der Erbeskopf im südlichen Hunsrück. Die Landschaft ist geprägt von den rheinischen Mittelgebirgen Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald im Norden, dem Pfälzerwald und dem Oberrheinischen Tiefland im Süden sowie den Flusstälern von Rhein, Mosel, Nahe und Lahn.

2,0% der Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft, 28,5% im produzierenden Gewerbe, 24,9% im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 44,6% im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor. 265.000 Rheinland-Pfälzer arbeiteten 2009 jenseits der Landesgrenzen. Ihre Zahl ist etwa doppelt so groß wie die der Einpendler (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz).

Größte Arbeitgeber sind die pharmazeutische und chemische Industrie (BASF/Ludwigshafen und Boehringer/Ingelheim), die Fahrzeugindustrie und der Maschinenbau. Rheinland-Pfalz ist ein Exportland und liegt mit seinen Quoten an der Spitze der Bundesländer.

Die Landesregierung wird derzeit von SPD und B'90/Grüne gestellt. Ministerpräsident ist seit 1994 Kurt Beck (SPD).

Wirtschaftsindikatoren

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Wirtschaftsindikatoren für Rheinland-Pfalz, bezogen auf die Jahre 2008 bis 2010, dargestellt. Die Indikatoren folgen dem Bundestrend und belegen eine deutliche Erholung nach dem Einbruch 2009 (**Abb. 4-99**).

	2008	2009	2010
Beschäftigte (Mio.)	1,85	1,85	1,86
Arbeitslosenquote	5,6%	6,1%	5,7%
(Deutschland)			7,7%
Bruttoverdienst	36.852	37.812	38.736
(Deutschland)	37.152	37.692	38.257
Entwicklung gegenüber Vorjahr		+1,9%	+1,4%
(Deutschland)	+2,7%	+1,2%	+1,5%
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. Euro)	107,5	102,5	107,6
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+2,8%	-3,6%	+5,4%
Anteil an Deutschland gesamt	4,3%	4,3%	4,3%

Abb. 4-99: Kennzahlen zur Wirtschaft (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Je 42% der Landesfläche werden landwirtschaftlich bzw. als Waldfläche genutzt. Mit 64.000 ha bestockter Rebfläche ist Rheinland-Pfalz größtes Weinbauland Deutschlands (98.000 ha). Die sechs Weinanbaugebiete Ahr, Mittelrhein, Mosel, Nahe, Pfalz und Rheinhessen sowie die Mittelgebirge sind zugleich stark vom Fremdenverkehr geprägt.

Bauen und Wohnen

Die Wohneigentumsquote ist in Rheinland-Pfalz mit 57,2% (2008) nach dem Saarland die zweithöchste aller Bundesländer und ist charakteristisch für die vorherrschende ländliche Siedlungsstruktur. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtzahl (2009: 1.862 Tsd.) beträgt

35,4%. Zweipersonenhaushalte machen 35,6% aus.

Einen historischen Tiefststand erreichte die Zahl der Baugenehmigungen. Sie nimmt seit 2004 (ca. 11.800) kontinuierlich ab (2009: 5.187; vgl.

Abb. 4-100).

schuss gibt in zweijährigem Turnus den Landesgrundstücksmarktbericht heraus. Die aktuelle Ausgabe 2011 ist im Frühjahr 2011 erschienen. Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.gutachterausschuesse.rlp.de.

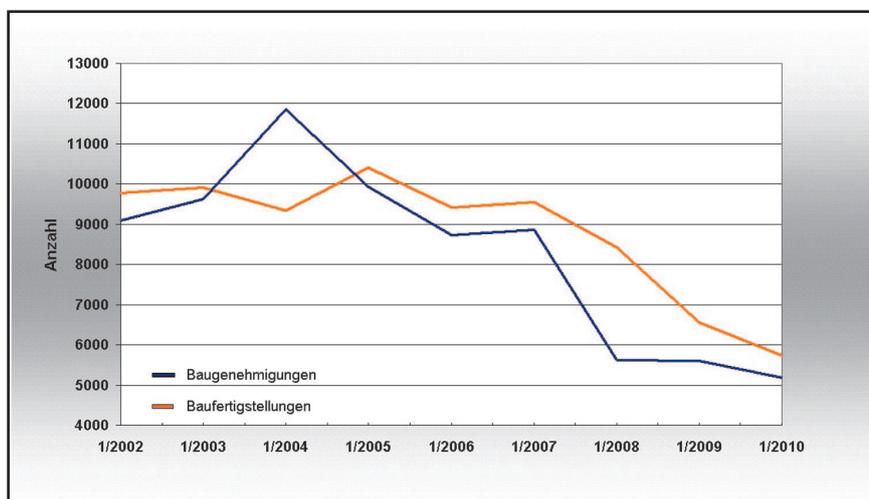


Abb. 4-100: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 – 1/2010)

Rheinland-Pfalz liegt bezüglich seiner Bevölkerungsstruktur im Mittelfeld der Bundesländer. 19% sind jünger als 20 Jahre, 21% sind über 65 Jahre alt.

Die Bevölkerungszahl nimmt seit 2005 ab (2009: -1,2%). Gründe sind der negative Wanderungssaldo (-0,7%) sowie das Geburtendefizit von - 3,2 je 1.000 Einwohner. Ein Wachstum gibt es vor allem in den Einzugsbereichen der großen Ballungsräume und entlang der Verkehrsachsen des Landes. Die Bevölkerungsentwicklung in kleineren Gemeinden - insbesondere im ländlichen Bereich - ist rückläufig.

Der Immobilienmarkt

Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz

Insgesamt 36 Gutachterausschüsse sind für die rheinland-pfälzischen Landkreise und kreisfreien Städte zuständig. Deren Geschäftsstellen sind bei 19 Vermessungs- und Katasterämtern sowie bei 6 behördlichen Vermessungsstellen der Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms angesiedelt. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss

Preisniveau für Immobilien

Preisentwicklungen

Ein wichtiger Parameter zur Beurteilung des Grundstücksmarktes in Rheinland-Pfalz sind die durchschnittlichen Bodenpreisentwicklungen der vergangenen Jahre. Bodenpreisentwicklungen können durch Bodenpreisindexreihen, die die relativen Bodenwertänderungen wiedergeben, dargestellt werden. Bezieht man die Bodenpreisindexreihen auf ein gemeinsames Bezugsdatum, lassen sich die einzelnen Regionen miteinander vergleichen. Die **Abb. 4-101** gibt einen Überblick über die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland seit dem 01.01.2001 in ausgewählten Stützpunkten (Städte und Kreise).

Die regionale Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz verläuft gleichförmiger als im vorangegangenen Zweijahreszeitraum. Die Stadt Trier zeigt weiterhin eine deutliche, der Landkreis Vulkaneifel noch eine abgeschwächte Tendenz zu Steigerungen, wie auch wenige weitere Landkreise und Städte. Im Übrigen überwiegen Tendenzen zu stagnierenden bzw. leicht fallenden Preisen.

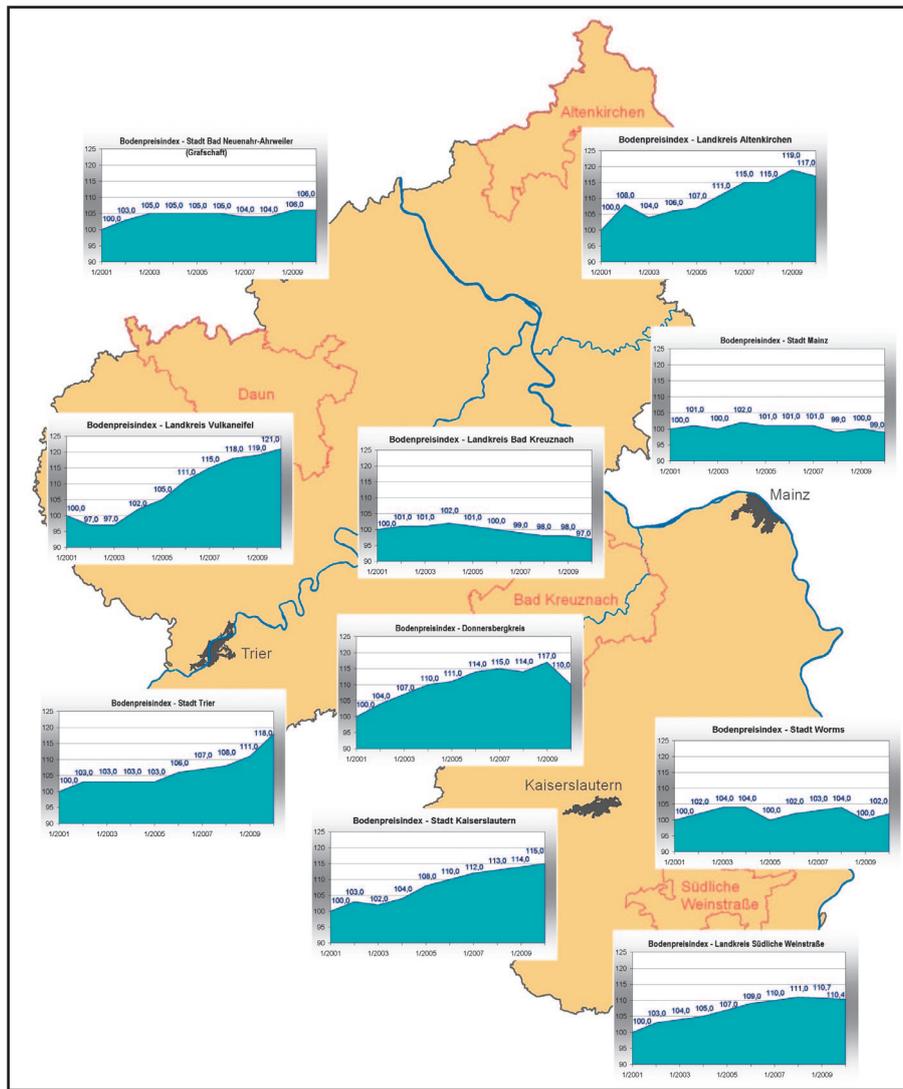


Abb. 4-101: Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen und Städten (1/2001 bis 1/2010)

Preisniveau

Die „Lage“ hat in der Regel den größten Einfluss auf den Bodenwert und den Verkehrswert bebauter Grundstücke. Der Einfluss der unterschiedlichen Wirtschaftskraft wird in der **Abb. 4-102** deutlich. Es werden repräsentative Bodenwerte für Gewerbebauland in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer das Kreissymbol, desto höher der Bodenwert.

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

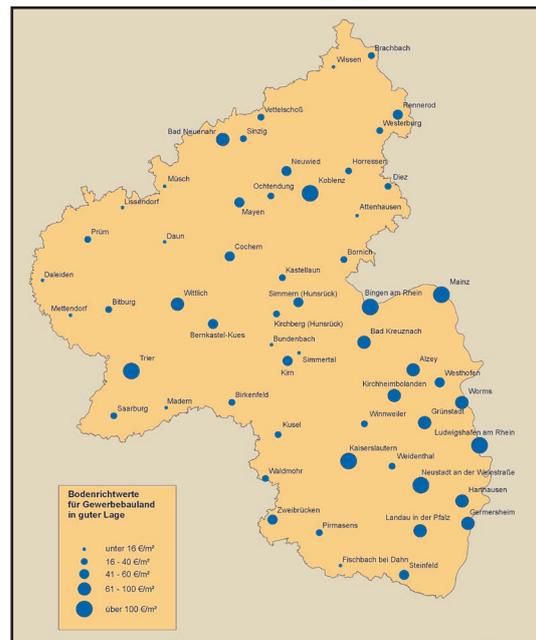


Abb. 4-102: Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Stützpunkten

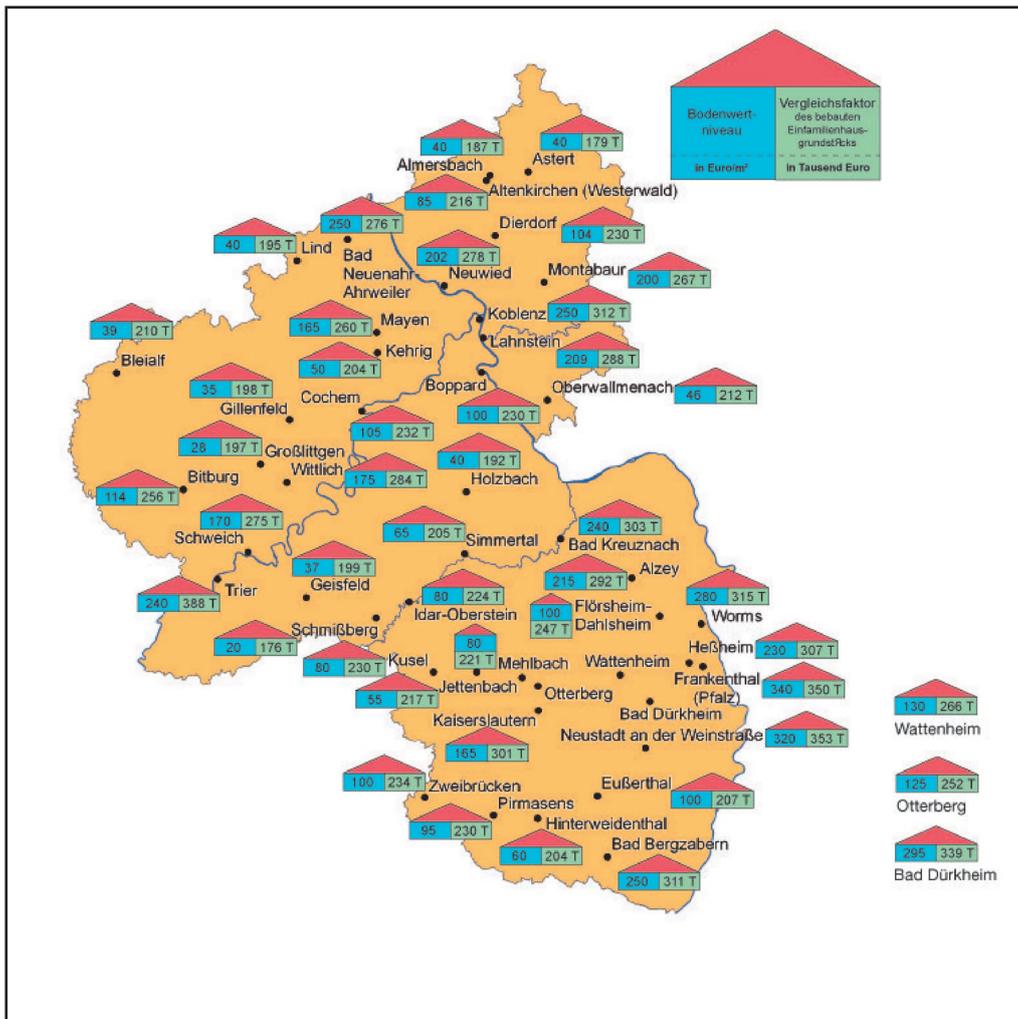


Abb. 4-103: Preisniveau für das Standardeinfamilienwohnhausgrundstück (Bodenwert und Vergleichsfaktor, Stichtag 01.01.2010).

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

Dazu wurde in ausgewählten Gemeinden von Rheinland-Pfalz jeweils ein Vergleichsfaktor für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (Eigenschaften siehe **Abb. 4-104**) mit den gleichen wertbeeinflussenden Umständen von den zuständigen Gutachterausschüssen auf der Grundlage von Marktanalysen ermittelt. Die Ergebnisse sind in **Abb. 4-103** zusammengefasst. Neben dem jeweiligen Vergleichsfaktor ist auch der Bodenwert je Quadratmeter angegeben.

Die Vergleichsfaktoren unterscheiden sich zum Teil erheblich, so liegt der höchste Wert mit 388.000€ in Trier (Bodenwert 240 €/m²) und der niedrigste Wert mit 176.000 €/m² bei einem Bodenwertniveau von rd. 20 €/m² in Schmißberg im Landkreis Birkenfeld. Die Differenz beträgt

212.000€ (rd. + 120 %) und wird allein durch die unterschiedliche Nachfrage erzeugt.

Grundstücksbeschreibung	
Boden	
Grundstücksgröße:	500 m²
Zuschnitt:	rechteckig
Wohnlage:	gut
Erschließungszustand:	voll erschlossen (ansprechende Erschließungsanlagen)
Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand:	beitragsfrei
Bauliche Anlagen	
Geschosszahl:	I
Dachform:	Satteldach
Dachausbau:	ja
unterkellert:	100%
Ausstattung:	gehoben
Wohnfläche:	145 m²
Rauminhalt:	BRI = 860 m³
GND:	100 Jahre
RND:	80 Jahre

Abb. 4-104: Beschreibung des Standardeinfamilienwohnhausgrundstücks

Wohnungseigentum

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

In der Tabelle **Abb.4-105** sind die Ergebnisse aus dieser Auswertung für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz angegeben; im Landesgrundstücksmarktbericht sind Ergebnisse veröffentlicht, die nach einzelnen Landkreisen bzw. Städten differenziert sind. Die Richtwerte für Wohnungseigentum sind in 5 Lageklassen mit mittleren Bodenwerten von rd. 30 €/m² bis

rd. 440 €/m² gegliedert. Sie unterscheiden Wohnungsgrößen von 50 m², 70 m², 90 m² und 110 m², wobei die Objekte im Durchschnitt aus 10 Wohneinheiten bestehen. Die Restnutzungsdauer beträgt durchschnittlich 63 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (vgl. **Abb.4-106**).

Um sich einen schnellen Überblick über das örtliche Preisniveau von Eigentumswohnungen zu verschaffen, können aus diesen landesweiten Durchschnittswerten mit Hilfe von regionalen Anpassungsfaktoren (überschlägige) Richtwerte für konkrete Bereiche abgeleitet werden.

Region Rheinland-Pfalz *)							
Umfang der Stichprobe: 1202							
Wohnlage(n)	Wohnlagefaktor	Ø Bodenwert	Wohnungsgröße				Ø Bodenwertanteil
			50 m ²	70 m ²	90 m ²	110 m ²	
II	85	31 €/m ²	725 €/m ²	750 €/m ²	760 €/m ²	755 €/m ²	7,6%
III	110	71 €/m ²	940 €/m ²	970 €/m ²	985 €/m ²	980 €/m ²	11,4%
IV	136	139 €/m ²	1.160 €/m ²	1.200 €/m ²	1.220 €/m ²	1.215 €/m ²	15,0%
V	159	249 €/m ²	1.355 €/m ²	1.405 €/m ²	1.425 €/m ²	1.420 €/m ²	22,3%
VI	181	436 €/m ²	1.540 €/m ²	1.600 €/m ²	1.620 €/m ²	1.615 €/m ²	33,0%

*) Ohne Datensätze der Landkreise Ahrweiler und Bad Dürkheim sowie der Städte Neustadt an der Weinstraße und Koblenz.

Abb. 4-105: Richtwerte für Wohnungseigentum („Standardeigentumswohnung“) in Rheinland-Pfalz

Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“	
Stichtag	01.01.2011
Restnutzungsdauer	63 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ausstattungsstandard	gehoben
Anzahl der Wohneinheiten	10
Sondernutzungsrecht	nein
Stellplatz, Tiefgarage, Garage	nein
Ein-, Zweifamilienwohnhaus	nein
Vermietungssituation	unvermietet

Abb. 4-106: Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“

Beispiel: Überschlägige Bewertung eines Wohnungseigentums

Aufgabe

In der Stadt Kaiserslautern soll der Preis für ein Wohnungseigentum von 90 m² überschlägig ermittelt werden. Der Bodenrichtwert beträgt 140 €/m².

Lösung

Der Wert des Wohnungseigentums kann aus der **Abb. 4-105** in Verbindung mit der **Abb. 4-107** ermittelt werden. Das Bewertungsobjekt liegt in der Lageklasse IV und hat eine Größe von 90 m². Damit ist der Tabellenwert 1.220,- €/m² maßgeblich.

Für die Stadt Kaiserslautern liegt ein regionaler Anpassungsfaktor von 0,90 vor. Die Rechnung lautet:

$$1.220,- \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 1.098,- \text{ €/m}^2$$

$$1.098,- \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 98.820,- \text{ €}$$

rd. 99.000,- €.

Der so ermittelte Wert bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit den Standardeigenschaften, die in **Abb. 4-106** angegeben sind. Abweichungen von diesen Eigenschaften sind durch entsprechende pauschale Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

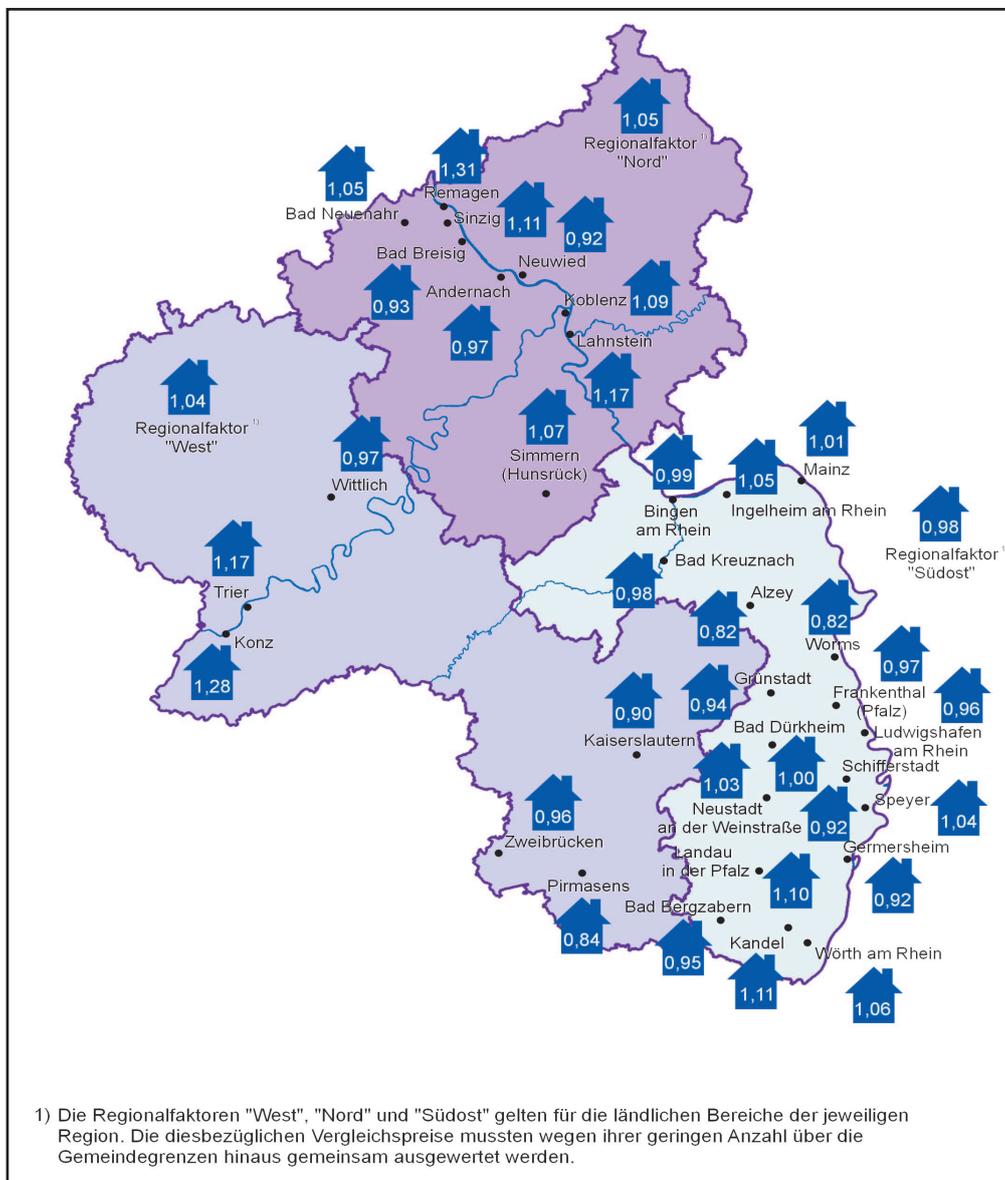


Abb. 4-107: regionale Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum

4.2.10 Saarland

Fläche:	ca. 2.6 km ²
Einwohner:	ca. 1 Mio.
Bevölkerungsdichte:	398 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Das Saarland liegt im Südwesten der Bundesrepublik Deutschland. Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt ist Saarbrücken mit ca. 175.000 Einwohnern.

Als kleinstes der sogenannten Flächenländer hat es doch geografisch eine besondere Lage: im Westen grenzt es an Luxemburg und im Süden an Frankreich. Einzig angrenzendes Bundesland ist im Nord-Osten Rheinland-Pfalz. Somit liegt das Saarland im Dreiländereck von Deutschland, Luxemburg und Frankreich, im Herzen Europas.

Nach einer, aufgrund dieser zentralen Lage, bewegten Geschichte mit wechselnder Nationalität (8 mal in 200 Jahren) wurde das Saarland ab 1947 sogar eine autonome Region. Erst aufgrund einer Volksabstimmung erfolgte 1957 der politische Anschluss und 1959 die wirtschaftliche Eingliederung in die Bundesrepublik Deutschland. Politisch ist das Land aufgeteilt in 5 Landkreise und dem Regionalverband inklusive der Landeshauptstadt Saarbrücken; insgesamt gibt es 52 selbstständige Städte und Gemeinden (**Abb. 4-108**).



Abb. 4-108: Verwaltung

Im Saarland leben auf einer Fläche von knapp 2.568 Quadratkilometern rund 1,02 Millionen Einwohner. Es ist damit der Fläche nach das viertkleinste Bundesland, die Einwohnerzahl ist die zweitniedrigste. Trotzdem ist es mit einer

Zahl von 397 Einwohnern je Quadratkilometer das fünft dichtbesiedelteste Land.

89% der Landesfläche ist unbebaut, davon werden 43% land- bzw. 34% forstwirtschaftlich genutzt. Weniger als 1% der rund 507.000 Erwerbstätigen arbeiten in der Landwirtschaft. Etwa ein Viertel (27%) der Erwerbstätigen arbeitet im Produzierenden Gewerbe, 24,6% im Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 30,9% im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor.

Wirtschaftsindikatoren

Das Saarland und seine Bevölkerung waren lange Zeit ein von zwei wesentlichen Industriezweigen geprägtes Land.

Zum einen war dies der Bergbau, insbesondere der Abbau von Kohle. Der Wegfall der staatlichen Subventionen für einheimische Kohle mit starken Absatzeinbrüchen und folgenreiche Erdbeben 2008 führten letztendlich dazu, dass 2012 das letzte aktive Bergwerk geschlossen werden soll.

Der zweite Bereich war die rohstoffverarbeitende Schwerindustrie (insbesondere die Eisen- und Stahlindustrie) – hier sind noch zwei große Stahlunternehmen tätig. Ausdruck dieser industriellen Geschichte und Denkmal des Industriezeitalters in Deutschland ist das UNESCO-Weltkulturerbe „Völklinger Hütte“.

Die heutige Wirtschaft basiert wesentlich auf den Bereichen der weiterverarbeitenden Industriezweige: Metallindustrie und Fahrzeugproduktion einschließlich der Zulieferer. Die Keramikindustrie nimmt ebenfalls einen großen Anteil in der Wirtschaft des Saarlandes ein; starker Förderung und in positiver Entwicklung begriffen ist der Bereich der Informatik und der Informationsindustrie. Neben diesen Zweigen ruht die Wirtschaft auf überregionalen und mittelständischen Unternehmen im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor. Gleichzeitig entwickelt sich das Saarland mit seiner Landschaftsstruktur und der unmittelbaren Nähe zu Frankreich und Luxemburg seit Jahren zu einem attraktiven Urlaubs- und Reiseziel.

Die Zahl der Erwerbstätigen im Saarland stieg von 2009 nach 2010 um +0,4% auf knapp 507.000 und liegt damit knapp unter dem Beschäftigungszuwachs von 0,5 Prozent in Deutschland. Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst eines vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich betrug 3.397 €.

Der Verbraucherpreisindex insgesamt für das Saarland (MD, 2005 = 100) lag im Jahresdurchschnitt 2010 bei 107,8; von 2009 auf 2010 stiegen die Preise damit um +0,7%.

Mit einem Indexstand von 110,2 im Mai 2011 lag er um durchschnittlich 2,4 Prozent höher als vor einem Jahr und es ergaben sich im Vergleich zum Vormonat April 2011 nur geringfügige Veränderungen (-0,1%) (Abb. 4-109).

2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mai 2011
100	101,7	103,9	106,9	107,1	107,8	110,2

Abb. 4-109: Verbraucherpreisindex

Bauen und Wohnen

Baulandumsatz / Bautätigkeit

In der saarländischen Bauwirtschaft verlief das Jahr 2010 unterschiedlich. Das Ausbaugewerbe meldete gute Geschäfte und verzeichnete beim Umsatz eine positive Entwicklung. Im Bauhauptgewerbe dagegen blieben die wichtigsten Indikatoren (Auftragseingang, Umsatz und Beschäftigung) hinter den Vorjahreswerten zurück. Allein die öffentlichen Baumaßnahmen, die über die staatlichen Konjunkturprogramme getätigt werden, verhinderten ein schlechteres Ergebnis.

Die Zahl der Baugenehmigungen, die nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage regelrecht eingebrochen war, hat sich inzwischen auf niedrigem Niveau stabilisiert. Mit 719 ist die Anzahl der

Baugenehmigungen für Wohngebäude im Vergleich zum Vorjahr um 2,3% leicht angestiegen. Die Anzahl der fertig gestellten Wohngebäude ist mit 628 allerdings weiter rückläufig (-13,6%). Die nachfolgende Grafik (Abb. 4-110) zeigt die Entwicklungen der Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland gegenüber der Anzahl der Baugenehmigungen im Saarland.

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

In 2010 wechselten durch ca. 11.000 Verträge 1.500 ha Grundstücksfläche für 980 Millionen Euro den Eigentümer, knapp 18% der Verträge entfielen auf die Landeshauptstadt Saarbrücken. Insgesamt verteilen sich die Verträge auf: 10% Bauland, 45% bebaute Grundstücke, 19% Wohnungs- / Teileigentum und 19% land- und forstwirtschaftliche Flächen. Grundlage für die Angaben zu den Umsätzen bilden die Daten von 6 (von 7) Gutachterausschüssen.

Entwicklung der Umsätze

Der Grundstücksmarkt hat sich gegenüber 2009 im Jahr 2010 kaum verändert. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge gerade mal +0,4% zu. Bis auf die Teilmärkte landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (-8%) und sonstige Flächen (-25%) wiesen die Teilmärkte unbebaute Bauflächen (+9,5%), bebaute Grundstücke (+6%) und Wohnungs- und Teileigentum (+6%) eine positive Entwicklung auf.

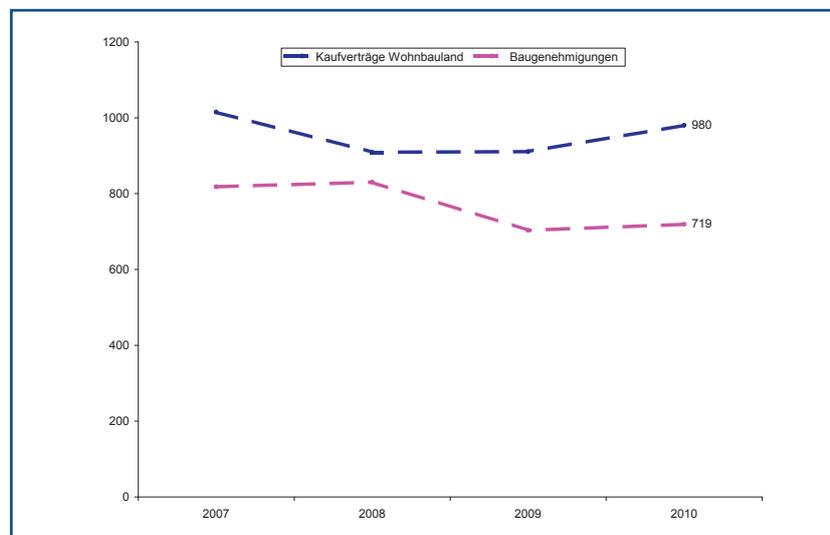


Abb. 4-110: Entwicklungen der Baugenehmigungen und der Transaktionen für Wohnbauland

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse für Wohnbauland ist gestiegen. Im Jahr 2010 wurde mit knapp 1000 Verträgen ein Plus von 9% registriert. Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurden 2010 rd. -8% weniger verzeichnet. Bei den bebauten Flächen erhöhte sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse für die Wohngebäudegruppe: Ein-, Zwei-, Reihen- und Doppelhäuser um +6%, für Mehrfamilienhäuser um knapp +26%. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Saarland der Teilmarkt, der über Jahre stetig ansteigt: im Jahr 2010 mit einem Plus von weiteren 6% (Abb. 4-111).

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 16% gestiegen, in der Landeshauptstadt sogar um +28%. 71% Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke, 18% entfallen auf Wohnungs- und Teileigentum und 7% auf unbebaute Bauflächen. Mit knapp 26% Anteil am gesamten Geldumsatz haben die mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäuser bebauten Grundstücke 2010 ein Umsatzminus von 21%. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum, mit 18% Umsatzanteil, verzeichnete ein

Plus von 24%, das Umsatzvolumen für Wohnbauflächen blieb konstant (+0,4%) (Abb. 4-111).

Der gesamte Flächenumsatz hat im Vorjahresvergleich ein Minus von 4% zu verzeichnen. Insgesamt wechselten rd. 1.500 ha den Besitzer, wovon ca. 42% auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, ca. 38% auf bebaute Grundstücke, etwa 7% auf unbebaute Baugrundstücke und der Rest auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen entfielen. Mit höchstem Umsatzanteil sind trotzdem in der Land- und Forstwirtschaft 3% weniger Fläche veräußert worden, gewerbliche Bauflächen gingen 5% zurück. Einzig die Bauflächen für Wohnbau verzeichnen dagegen ein Plus von rd. 10%. (Abb. 4-111).

Preisniveau / Preisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Wohnbauland ist landesweit gegenüber dem Vorjahr 6% gefallen. Er liegt 2010 bei rd. 82 €/m² (Vorjahr 2009: 87 €/m²). Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke in mittlerer

Verträge			Geld			Flächen		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+0,4 %	↑	Gesamtumsatz	+16 %	↑	Gesamtumsatz	-4 %	↓
Unbebaute Bauflächen	+10 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+2,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+13 %	↑
Bebaute Grundstücke	+6 %	↑	Bebaute Grundstücke	+14 %	↑	Bebaute Grundstücke	-8 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+6 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+24 %	↑			
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	-8 %	↓	Land- und forstwirtschaftl. Flächen	+5 %	↑	Land- und forstwirtschaftl. Flächen	-3 %	↓

Abb.4-111: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten und ihre Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

Lage liegen bei 70€/m², wobei die Spannweite im ländlichen Bereich von 35€/m² in einfacher Lage bis zu 200€/m² in Spitzenlage reicht. In der Landeshauptstadt betragen die Bodenrichtwerte in mittlere Lage 156€/m² (einfache Lage 84€/m² – gute Lage 223€/m²).

In der nachfolgenden Grafik (**Abb. 4-112**) wird das Bodenwertniveau für Wohnbauflächen für Gemeinden und Städte dargestellt.

Während die Preisentwicklung bei Wohnbauland gesunken ist, ist sie bei gewerblichen Bauflächen nahezu konstant bei 30€/m². Der durchschnittliche Bodenrichtwert in mittlerer Lage liegt bei 35€/m² (Min.: 10€/m² - Max.: 80€/m²).

Jahr 2010 wurden im Durchschnitt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) rd. 160.000€ bezahlt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise geringfügig (6%) gefallen.

Die Eigentumswohnungen nahmen am Grundstücksmarkt mit 19% Anteil einen weiteren Großteil ein. Für neu zu beziehende Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 85m² wurden 2010 im Durchschnitt rd. 2000€/m², für weiterverkaufte Eigentumswohnungen mit 75m² Wohnflächen rd. 950€/m² bezahlt.

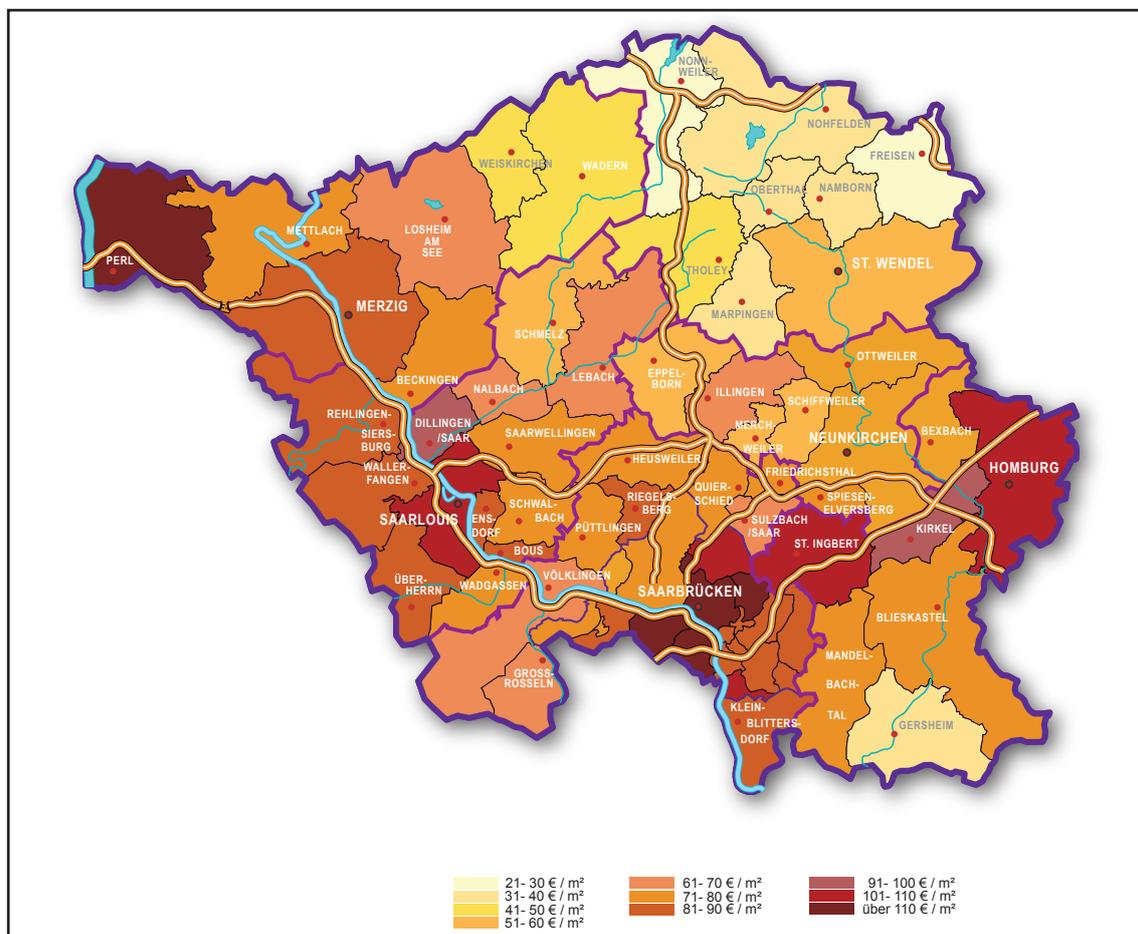


Abb. 4-112: Bodenwertniveau für Wohnbauflächen

Die Preise für Agrarland lagen 2010 zwischen 0,70€/m² und 1,90€/m². Trotz eines leicht erhöhten Geldumsatzes von +5% sanken die Preise im Vergleich zum Vorjahr minimal auf im Durchschnitt 1€/m².

Ein- und Zweifamilienhäuser bilden auf dem gesamten Grundstücksmarkt einen Großteil des Marktgeschehens für bebaute Grundstücke. Im

Hinweis auf den Landesgrundstücksmarktbericht

Weitere Informationen zum Grundstücksmarkt wird der Landesgrundstücksmarktbericht Saarland 2011 der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte erhalten.

4.2.11 Sachsen

Fläche:	ca. 18.400 km ²
Einwohner:	ca. 4,2 Mio.
Bevölkerungsdichte:	226 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Der Freistaat Sachsen ist mit 4.149.477 Einwohnern (Stand 31.12.2010) und einer Bevölkerungsdichte von 226 Einwohnern je km² das bevölkerungsreichste und – abgesehen von Berlin – das am dichtesten besiedelte der neuen Bundesländer. Die Fläche des Landes beträgt 18.418 km².

Der Freistaat Sachsen ist damit das viertkleinste Flächenland Deutschlands.

Der Freistaat Sachsen bildet als östlichster Teil der Bundesrepublik Deutschland die Außen- grenze zur Republik Polen und im Südosten zur Tschechischen Republik. Im Südwesten grenzt Sachsen an den Freistaat Bayern, im Westen an die Bundesländer Thüringen sowie Sachsen-Anhalt und im Norden an das Bundesland Brandenburg.

Die Wirtschaftskraft des Freistaates konzentriert sich vor allem auf die Ballungsräume Leipzig-Halle (Sachsen-Anhalt), Chemnitz-Zwickau und Dresden. Wichtige Industrieansiedlungen sind die Unternehmen der Chipindustrie in Dresden sowie der Autoindustrie in Zwickau und Leipzig.

Diese drei Räume bilden die Eckpunkte der Metropolregion Sachsendreieck als eine der elf Metropolregionen in Deutschland. Einen weiteren wichtigen Faktor der Sächsischen Wirtschaft stellt der Tourismus dar. Neben dem Stadttourismus in Leipzig und Dresden sind insbesondere das Erzgebirge, das Vogtland (sächsischer Teil), die Sächsische Schweiz und das Zittauer Gebirge als sächsische Landschaften vom Tourismus geprägt. Aufgrund vieler kultureller und historischer Sehenswürdigkeiten ist Sachsen eines der führenden Kultururlaubsziele in Deutschland.

Verwaltungsgliederung

Sachsen ist in drei Direktionsbezirke mit 10 Landkreisen und 3 kreisfreien Städten untergliedert (**Abb. 4-113**):

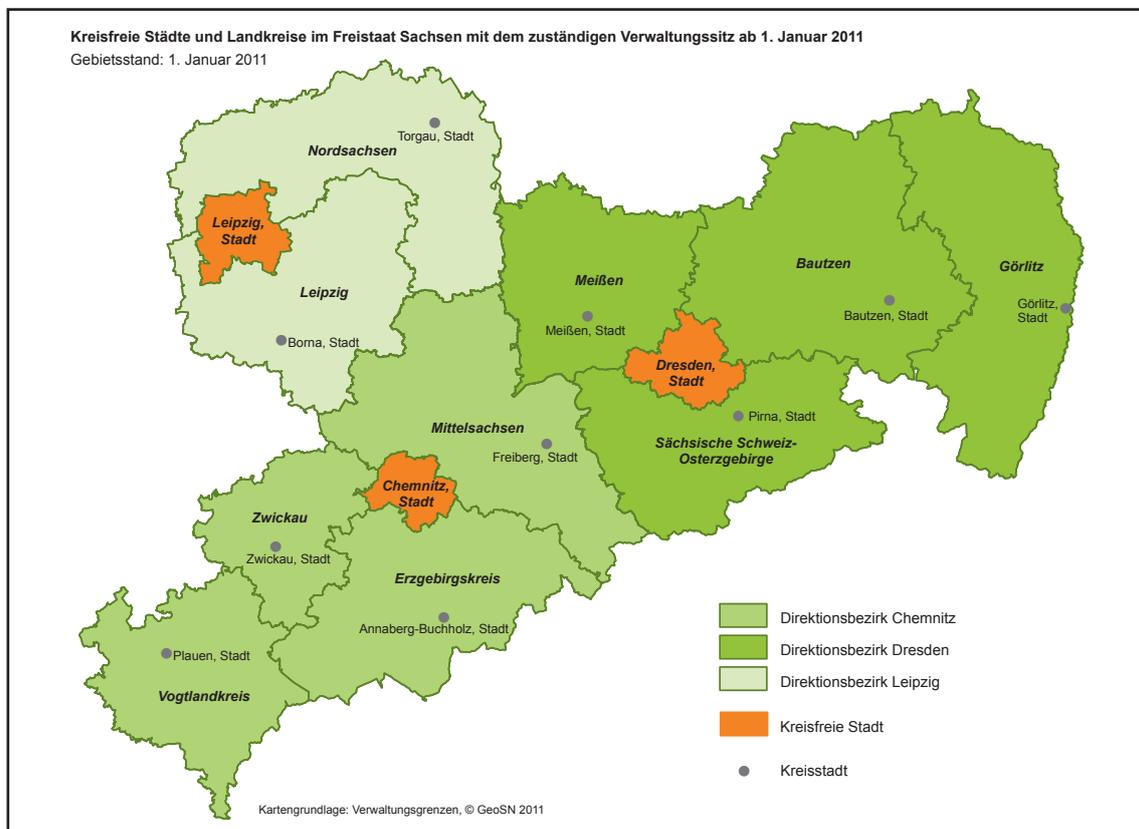


Abb. 4-113: Verwaltungskarte 2011

Bodennutzungen

Wirtschaftswachstum aller Bundesländer. Die (Abb. 4-115) spiegelt diese Aussage wieder.

Die Bodennutzungen nach Art der tatsächlichen Nutzung zum Stand 31.12.2010 stellen sich in den einzelnen Direktionsbezirken wie folgt dar (Abb. 4-114):

Nutzungsart	Sachsen	Direktionsbezirk Chemnitz	Direktionsbezirk Dresden	Direktionsbezirk Leipzig
Gebäude und Freifläche	125.822	46.703	50.295	28.824
Erholungsfläche	21.499	6.709	7.598	7.192
Verkehrsfläche	76.627	27.624	31.775	17.228
Landwirtschaftsfläche	1.015.188	360.842	408.571	245.775
Waldfläche	500.650	190.067	243.881	66.702
Wasserfläche	35.775	7.319	20.369	8.087
Flächen anderer Nutzung	66.409	13.117	30.635	22.657
Bodenfläche insgesamt	1.841.971	652.381	793.125	396.465

Abb. 4-114: Bodennutzungen nach Art der tatsächlichen Nutzung 2010

Wirtschaftsindikatoren

Im längerfristigen Bereich hat die Wirtschaft in Sachsen seit dem Jahr 2000 um 13,9% zugelegt und verzeichnet damit das höchste

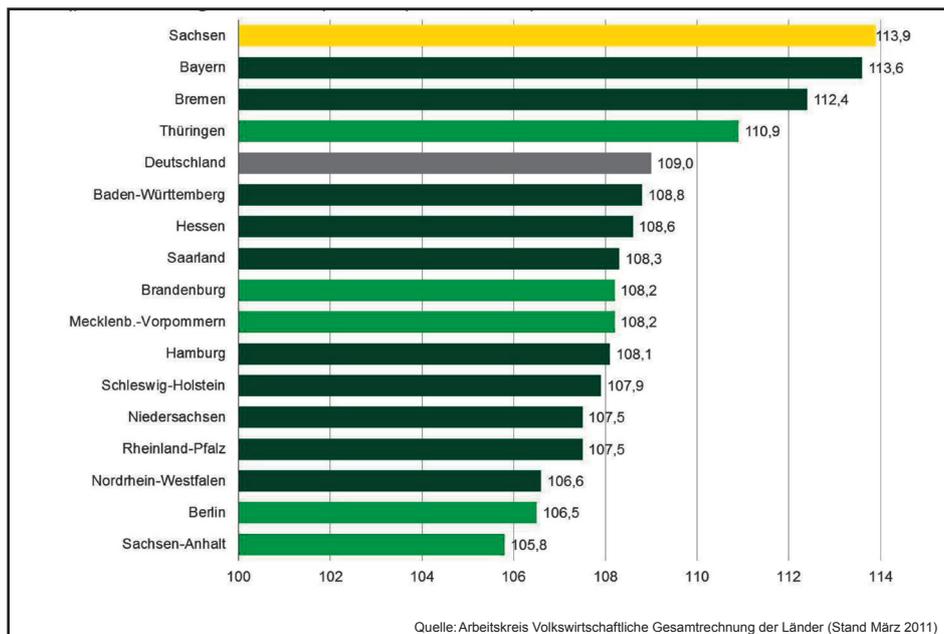


Abb. 4-115: Bruttoinlandsprodukt nach Bundesländern 2010 (preisbereinigt, verkettet) Index (2000 = 100)

Im Jahr 2010 stieg das BIP (preisbereinigt) in Sachsen um 1,9 % (Stand März 2011) gegenüber dem Vorjahr auf 22.870,- EUR je Einwohner. Die tendenzielle Entwicklung der Eckdaten der sächsischen Wirtschaft wird wie folgt dargestellt (Abb. 4-116):

Wohnen

Problematisch stellt sich die Bevölkerungsentwicklung für den Freistaat Sachsen dar. Zwar sind die Wirtschaftsstandorte Dresden und Leipzig durch Bevölkerungszuwächse gekennzeichnet. Prognosen zufolge gehen für den Freistaat ins-

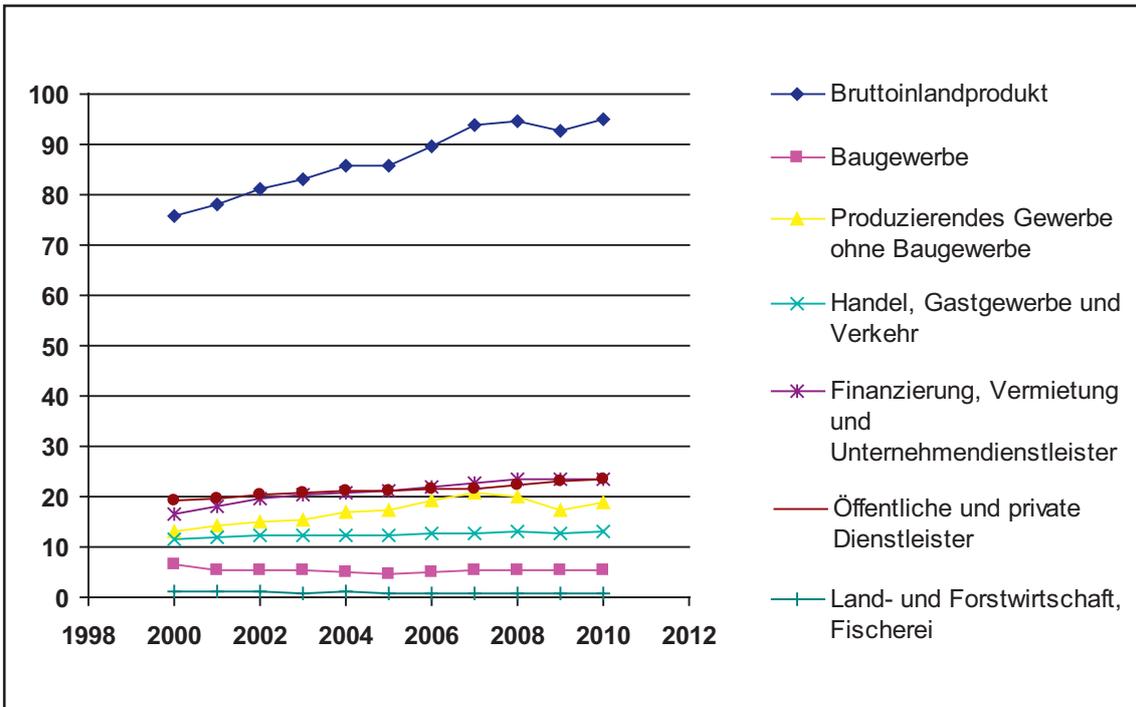


Abb. 4-116: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen in Sachsen

Bauen und Wohnen

gesamt aber von einem Bevölkerungsrückgang auf 3,9 bis 4,0 Mill. Einwohnern bis 2020 aus. Das entspricht einer Reduzierung um 5 % bis 7 % (Abb. 4-118).

Bauen

Das nachfolgende Diagramm beinhaltet einen Auszug der vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen herausgegebenen Veröffentlichungen zum Baugeschehen des Zeitraumes 2000 bis 2010 (Abb. 4-117).

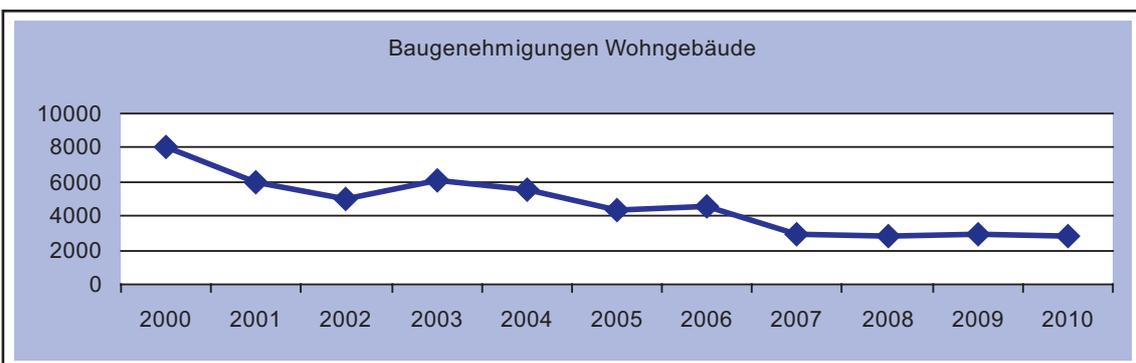


Abb. 4-117: Baugenehmigungen Wohngebäude

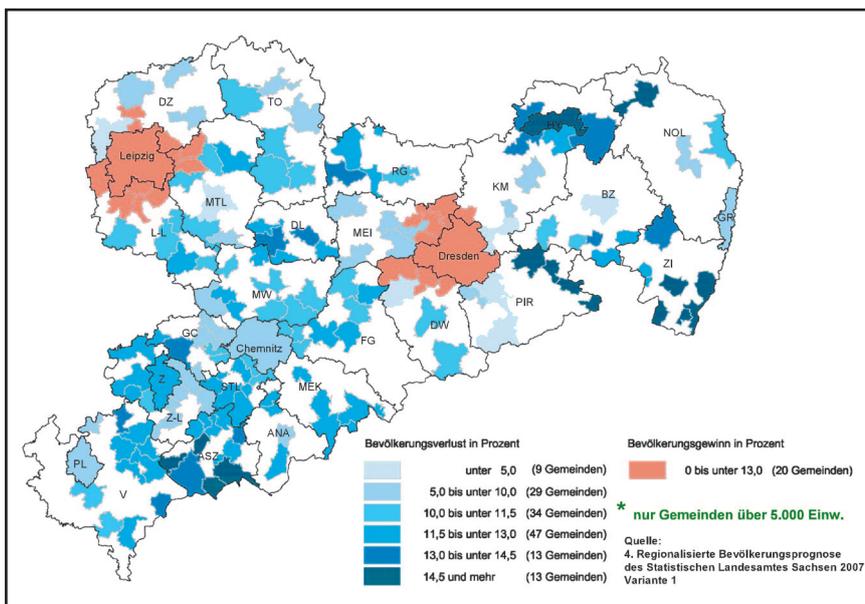


Abb. 4-118: regionalisierte Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsdichte ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt (Abb. 4-119):

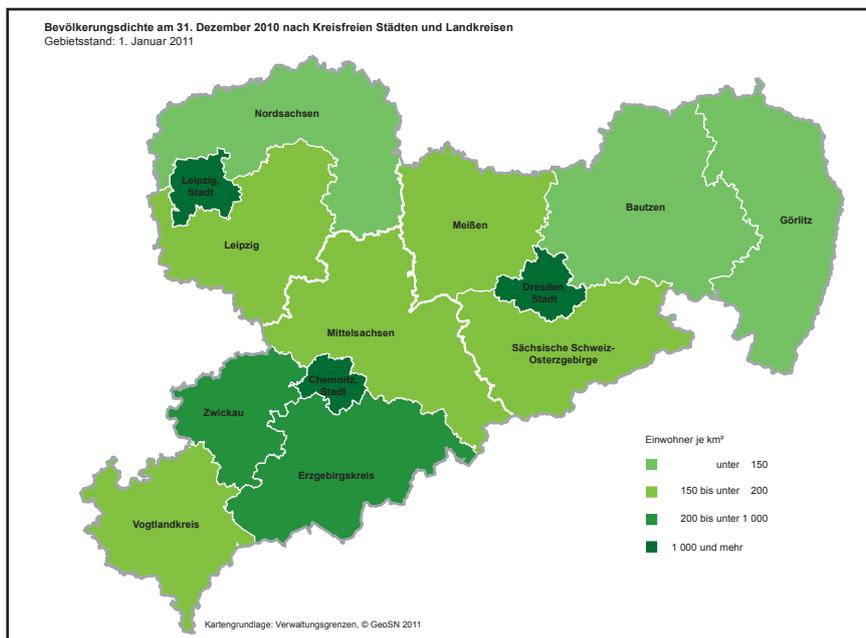


Abb. 4-119: Bevölkerungsdichte am 31. Dezember 2010

Die Entwicklung der Haushalte im Freistaat Sachsen von 1991 bis 2010 ist im nachfolgenden Bild aufgezeigt (Abb. 4-120). Die Werte wurden den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen entnommen.

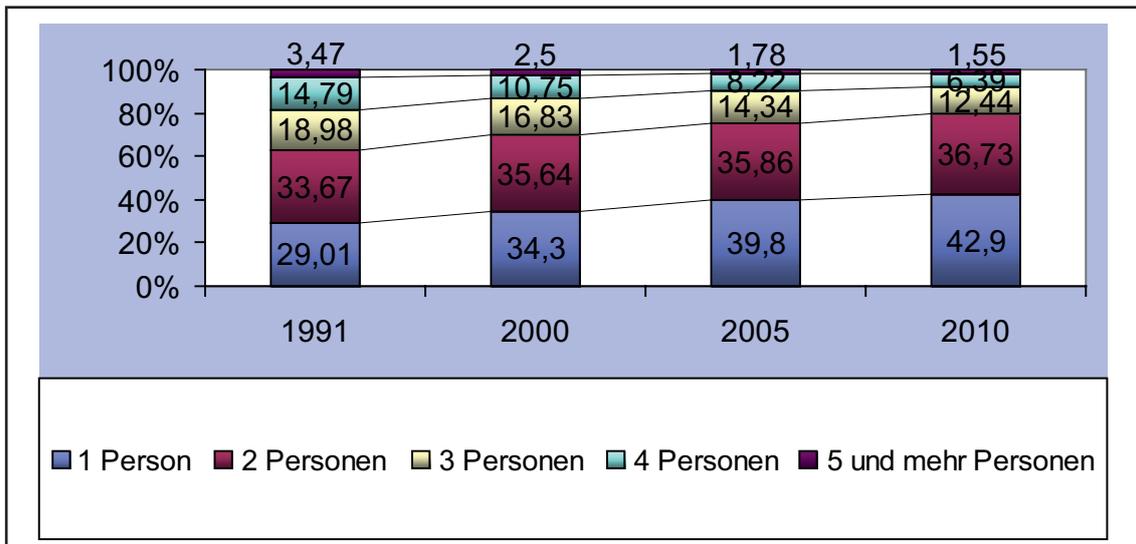


Abb. 4-120: Entwicklung der Haushalte im Freistaat Sachsen von 1991 bis 2010

Der Immobilienmarkt

Gutachterausschüsse in Sachsen

Im Freistaat Sachsen sind für den Bereich der Landkreise und kreisfreien Städte selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen eingerichtet. Insgesamt sind 13 Gutachterausschüsse (3 in den kreisfreien Städten und 10 in den Landkreisen) für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben zuständig. Eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Zu diesem Zweck führen die Gutachterausschüsse eine Kaufpreissammlung, werten diese aus und ermitteln Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Eine weitere zentrale Aufgabe ist die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Nach dem Entwurf der Sächsischen Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) sollen die Gutachterausschüsse als kommunale Einrichtungen bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen eingerichtet werden. Des Weiteren sieht der Entwurf der SächsGAVO die Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses vor. Eine Übersicht zu den sächsischen Gutachterausschüssen steht im Internet unter

<http://www.gutachterausschuss.sachsen.de>

zur Verfügung.

Der räumliche Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse des Freistaates Sachsen kann der **Abb. 4-113** (Verwaltungsgliederung) entnommen werden.

Umsätze

Im Jahr 2009 sind in allen Bundesländern Umsatzrückgänge für private und gewerbliche Immobilien zu verzeichnen. Wurde im Jahr 2008 in Sachsen noch ein Immobilienumsatz von 5,74 Mrd. € erzielt, so sank dieser im Jahr 2009 um 31,11%, das entspricht einem Umsatzrückgang von ca. 1,79 Mrd. €. Dagegen lag im ersten Halbjahr 2010 der Immobilienumsatz bei 2,06 Mrd., welcher, nach entsprechender Hochrechnung auf das Gesamtjahr 2010, dann mit einem Umsatzplus von 4,3% abschließt. Demnach würde allein auf die kreisfreien Städte 56% des Gesamtumsatzes entfallen.

Das entspricht einer Steigerung von 24%, wobei die Städte Dresden und Leipzig mit 50,5% den größten Anteil am Gesamtumsatz verzeichnen können.

Entwicklungen der Umsätze

Aufgrund des Fehlens von Daten aus einzelnen Regionen des Freistaates Sachsen ist es nicht möglich, die Entwicklung der Immobilienumsätze für das Land Sachsen aufzuzeigen. Es werden daher für die Betrachtung der Entwicklung die Umsätze der kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig zusammengefasst und in der nachfolgenden Abbildung dargestellt (**Abb. 4-121**):

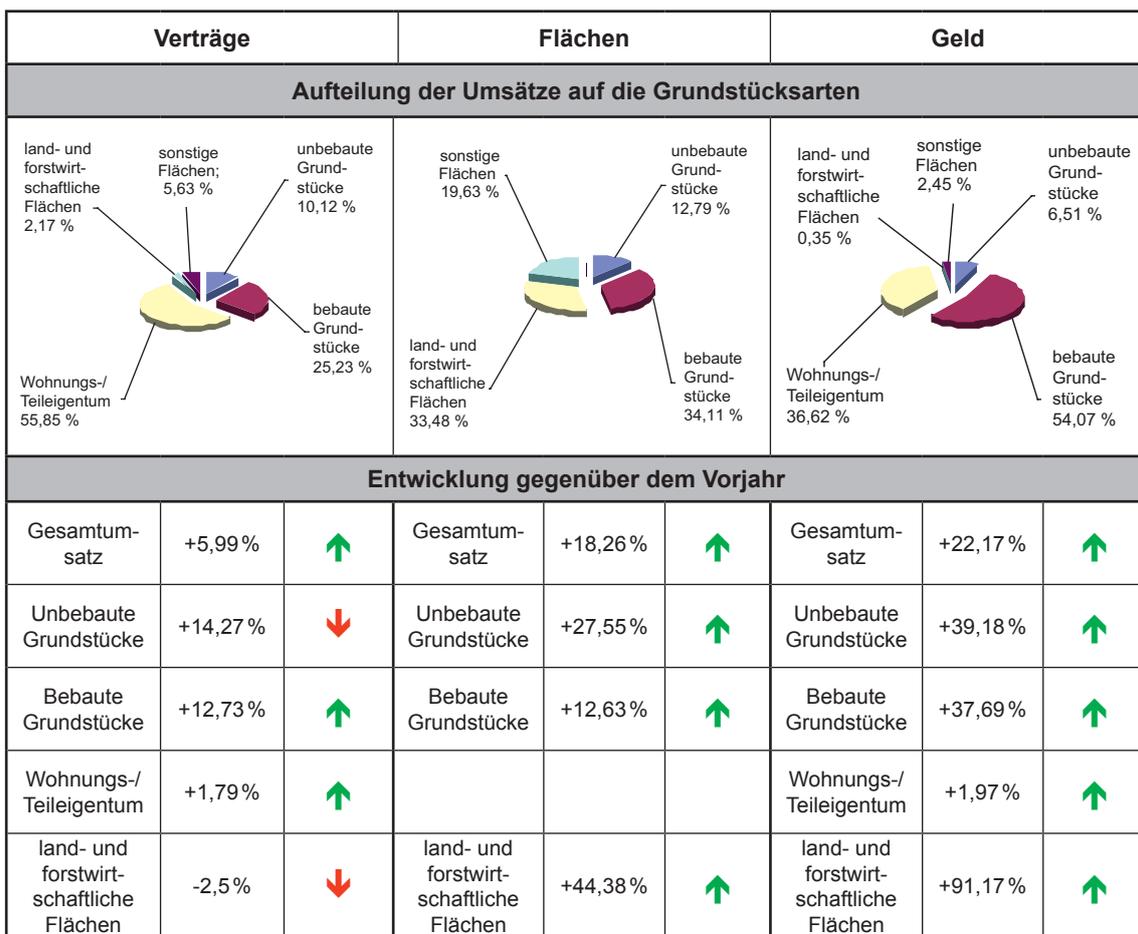


Abb. 4-121: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

Preisniveau und Preisentwicklung

Unbebaute Grundstücke

Während im ländlichen Raum für individuelles Wohnbauland mittlere Bodenwerte für eine mittlere Lage 30,- €/m² gezahlt werden, liegen dieselben in den kreisfreien Städten Dresden bei 240,- €/m² und Leipzig bei 130,- €/m² und in Chemnitz bei 135,- €/m².

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 4-122) beinhaltet die regionale Zuordnung von Durchschnittspreisen für Bauland in Sachsen:

Die anschließende Grafik (Abb. 4-123) stellt je Landkreis und kreisfreie Stadt die durchschnittlichen Preise, die für einen Quadratmeter Bauland sowie pro Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche rechnerisch zustande kamen, gegenüber.

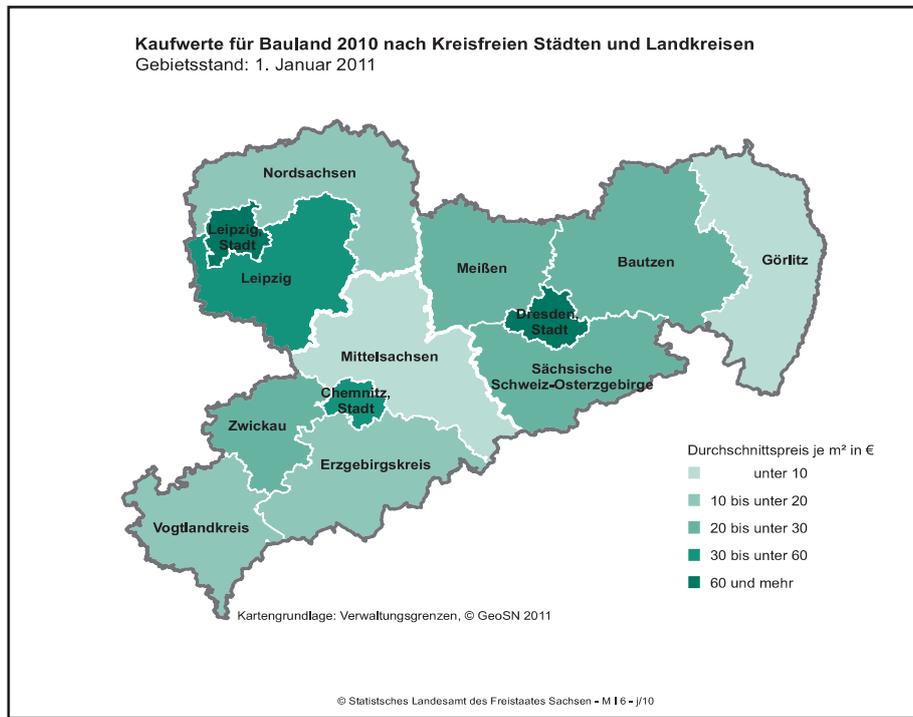


Abb. 4-122: regionale Zuordnung von Durchschnittspreisen für Bauland

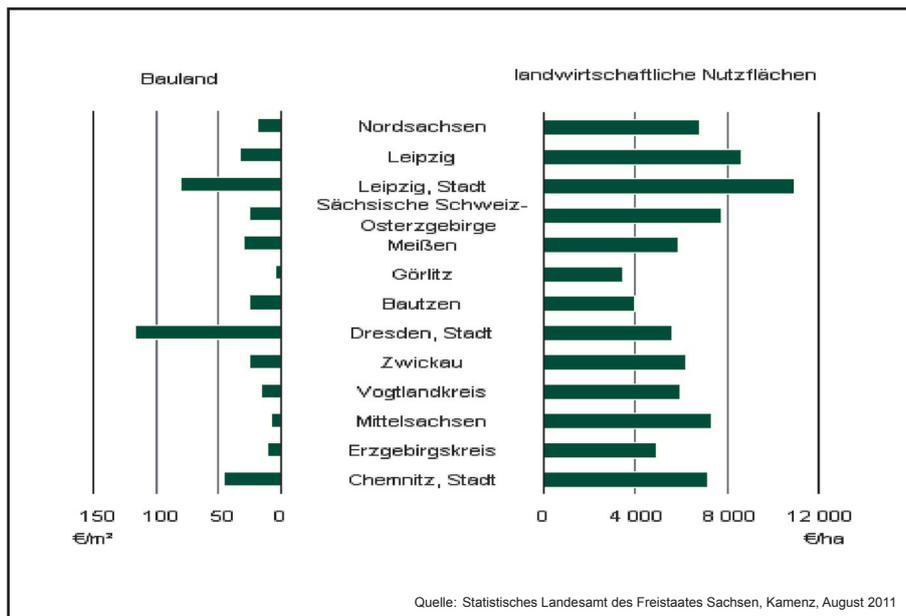


Abb. 4-123: durchschnittliche Preise

Bebaute Grundstücke

Der Durchschnittspreis für eine Wohnimmobilie im Freistaat Sachsen liegt zurzeit bei ca. 1.100 €/m². Das entspricht einem Kaufpreis von ca. 180.000,- € für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Individueller Wohnungsbau

Im Grundstücksteilmarkt Individueller Wohnungsbau spiegeln sich die Entwicklungen im Segment Einfamilienhäuser in den kreisfreien Städten wie folgt wieder (Abb. 4-124):

	Stadt Chemnitz			Stadt Dresden			Stadt Leipzig		
	Ø Wfl. [m ²]	Ø KP [€/m ²]	Ø KP [€]	Ø Wfl. [m ²]	Ø KP [€/m ²]	Ø KP [€]	Ø Wfl. [m ²]	Ø KP [€/m ²]	Ø KP [€]
2007	118	1.086	126.873	-	-	-	127	1.139	147.171
2008	109	1.158	124.803	-	-	-	119	1.254	149.003
2009	144	1.086	147.032	156	1.796	282.344	133	1.335	176.000
2010	141	1.163	158.989	152	1.936	290.445	137	1.305	176.000

Abb. 4-124: individueller Wohnungsbau

Geschosswohnungsbau

	Stadt Chemnitz	Stadt Dresden	Stadt Leipzig
	Ø KP/m ² [€]	Ø KP/m ² [€]	Ø KP/m ² [€]
2007	695	-	633
2008	633	-	627
2009	369	835	-
2010	388	804	-

Abb. 4-125: Geschosswohnungsbau

Eigentumswohnungen

	Stadt Chemnitz		Stadt Dresden		Stadt Dresden	
	Ø Wfl. [m ²]	Ø KP/m ² [€]	Ø Wfl. [m ²]	Ø KP/m ² [€]	Ø Wfl. [m ²]	Ø KP/m ²
2007	89	1.405	95	2.054		
2008	90	1.347	98	1.988		
2009	101	1.501	97	2.120	83	2.069
2010	95	1.548	95	2.244	84	2.041

Abb. 4-126: Eigentumswohnungen

Während sich die Kaufpreise in den kreisfreien Städten stabilisiert haben und in Teilbereichen eine geringe Steigerung zu verzeichnen ist, liegen hingegen im ländlichen Bereich die Kaufpreisentwicklungen von 2009 auf 2010 bei - 20 % bis - 10 %. Jedoch ist in einzelnen Kommunen der Landkreise, gerade in den grenznahen Bereichen zu Polen und Tschechien, eine Entwicklung von bis zu + 10 % festzustellen. Aufgrund des Fehlens von Daten in Teilbereichen der ländlichen Regionen des Freistaates Sachsens können die Aussagen nicht für den gesamten ländlichen Raum getroffen werden.

Konkretere Aussagen zum Grundstücksmarkt sind bei den regional zuständigen Gutachterausschüssen zu erfragen.

4.2.12 Sachsen-Anhalt

Fläche:	ca. 20.400 km ²
Einwohner:	ca. 2,3 Mio.
Bevölkerungsdichte:	115 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Im Land Sachsen-Anhalt leben rund 2,3 Millionen Einwohner auf einer Fläche von 20.450 km². Die Landeshauptstadt Magdeburg hat rund 232.000 und die nach der Bevölkerungszahl größte Stadt in Sachsen-Anhalt Halle (Saale) 233.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Bei einer Bevölkerungsdichte von 114 Ew./km² im Landesdurchschnitt ist ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar. Neben den drei kreisfreien Städten Magdeburg, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau sind 11 Landkreise gebildet worden.

Das Land besitzt bedeutende innerdeutsche und europäische Verkehrsverbindungen. Neben den Autobahnen A 2 (Ost-West-Richtung), A 9 und A 14 (Nord-Süd-Richtung) verlaufen die A 38 südlich und die zweispurig ausgebaute B 6n nördlich des Harzes jeweils in Ost-West-Richtung. Sachsen-Anhalt verfügt über eines der dichtesten Eisenbahnnetze Europas und wird von der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover - Stendal - Berlin durchquert. Der Magdeburger Hafen ist der zweitgrößte Binnenhafen Deutschlands und besitzt wichtige Wasserstraßenverbindungen nach Berlin (Elbe-Havel-Kanal), ins Ruhrgebiet (Mittellandkanal) und zum Überseehafen Hamburg (Elbe). Über den Flughafen Leipzig/Halle ist Sachsen-Anhalt an den internationalen Flugverkehr angebunden.

In Sachsen-Anhalt werden 62% des Bodens landwirtschaftlich genutzt. 27% sind Wald- und Gewässerflächen, 11% Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Wirtschaftsindikatoren

Die Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt ist im Jahr 2010 auf 1,0 Millionen und im Vergleich zum Vorjahr um 0,4% gestiegen. Sie hat damit fast wieder das Niveau von 2008 erreicht. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt 2008 von 13,9% auf 12,5% im Jahr 2010. Der Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt stieg im Jahresdurchschnitt von 100,0 im Jahr 2005

auf 106,4 im Jahr 2008 und auf 107,9 im Jahr 2010. Gegenüber 2008 betrug die Steigerung damit 1,4% und gegenüber dem Vorjahr 1,2%. Dagegen stieg der Bruttojahresverdienst vollzeit- und teilzeitbeschäftigter Arbeitnehmer von rund 26.650 Euro im Jahr 2008 jährlich um 1,8% auf rund 27.600 Euro im Jahr 2010 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

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

Bauen und Wohnen

Im Jahr 2010 wurden in Sachsen-Anhalt insgesamt 4031 Baumaßnahmen genehmigt. Das sind 1,9% mehr als im Jahr 2008, nachdem das Niveau von 2008 im Jahr 2009 gehalten wurde. Die Anzahl der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude erreichte mit 1512 wieder nahezu das Niveau von 2008, nachdem es 2009 einen leichten Anstieg gegeben hatte. Dagegen ist die Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen mit 2023 im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben, gegenüber 2008 aber um 8% zurückgegangen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

Die folgende Grafik (**Abb. 4-127**) zeigt die langfristige Entwicklung in diesem Zusammenhang.

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

Insgesamt sind in Sachsen-Anhalt im Berichtsjahr 2010 rund 28.200 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von 1,66 Milliarden Euro und einer umgesetzten Grundstücksfläche von rd. 352 km² von den Gutachterausschüssen registriert worden, während es im Jahr 2009 rund 30.700 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von 1,7 Milliarden Euro und einer umgesetzten Grundstücksfläche von fast 426 km² waren.

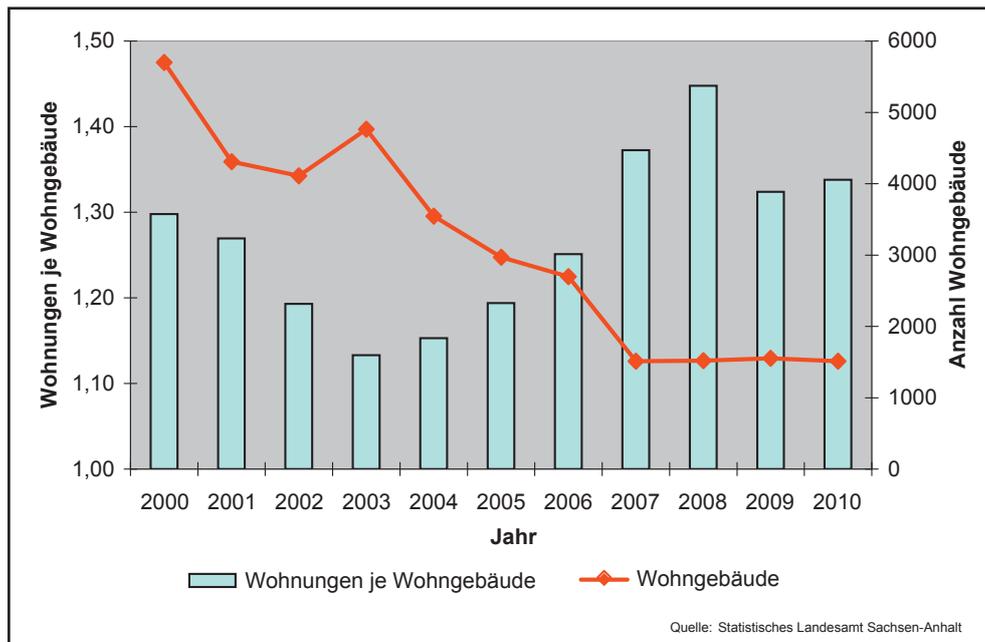


Abb. 4-127: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohngebäude und die darin befindlichen Wohnungen

Aus der Summe der 2010 insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge entfallen 41 % auf bebaute Grundstücke, 17 % auf unbebaute Baugrundstücke, 10 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 27 % auf Land- und Forstwirtschaft. Demgegenüber wird die insgesamt umgesetzte Fläche im Land zu 85 % hauptsächlich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Der Geldumsatz ergibt sich zu 69 % aus dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

Entwicklung der Umsätze

Insgesamt deutet alles darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt wieder auf ein nachhaltiges Umsatzniveau einpendelt. Die Umsatzentwicklung lässt sich nur im Vergleich mit den Vorjahren interpretieren. So hat in den Jahren 2006 und 2007 der Handel mit großen Immobilienpaketen, teilweise unter Beteiligung ausländischer Investoren, zu einer merklichen Steigerung des Umsatzvolumens geführt. Große Portfolioverkäufe sowie Investments in hochwertige Gewerbe- und Geschäftsimmobilien haben innerhalb von zwei Jahren zu einer Erhöhung des Transaktionsvolumens in Sachsen-Anhalt um über 1 Milliarde Euro geführt. Seit drei Jahren korrigiert sich der Geldumsatz (Abb. 4-128) wieder nach unten, im Jahr 2008 deutlich mit über 25 %, im Jahr 2009 noch zu 18 % und aktuell im Jahr 2010 nur noch zu 3 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei ist die Anzahl der im Berichtsjahr

2010 realisierten Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 8 % zurückgegangen. Demgegenüber steht auch ein Rückgang des Flächenumsatzes von rd. 17 %.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge (Abb. 4-128) ist im Jahr 2010 sowohl bei den unbebauten Baugrundstücken (-8,8 %) als auch bei den Gemeinbedarfs- bzw. sonstigen Flächen (-4,6 %), und mit -23,2 % am stärksten bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Auch der Flächenumsatz (Abb. 4-128) hat sich mit Ausnahme der bebauten Grundstücke in allen übrigen Teilmärkten reduziert. Dabei ist die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes bei den bebauten Grundstücken auffällig. Einem Umsatzplus von 28 % bei der Fläche stehen lediglich 3 % mehr Erwerbsvorgänge und ein um knapp 1 % gesunkener Geldumsatz gegenüber. Ebenfalls bemerkenswert ist das Verhältnis von Erwerbsvorgängen, Flächen- und Geldumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Hier steht einer gegenüber dem Vorjahr um über 20 % gesunkenen Anzahl von Verkäufen und einem um ebenfalls 20 % reduzierten Flächenumsatz ein nur um 4 % verringerter Geldumsatz gegenüber. Die größten Verluste zeigen sich im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier ist der Geldumsatz um über 17 % gesunken, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge um immerhin 8 % zugelegt hat.

Entwicklung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr												
	Verträge				Geld				Flächen			
	2009		2010		2009		2010		2009		2010	
Unbebaute Bauflächen	+2 %	↑	-9 %	↓	-8 %	↓	-1 %	↓	-26 %	↓	-20 %	↓
Bebaute Grundstücke	-3 %	↓	+3 %	↑	-25 %	↓	-1 %	↓	-17 %	↓	+28 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+5 %	↑	+8 %	↑	+8 %	↑	-17 %	↓				
Land- und forstwirtsch. Flächen	+10 %	↑	-23 %	↓	+12 %	↑	-4 %	↓	+2 %	↑	-21 %	↓
Gesamtumsatz	+2 %	↑	-8 %	↓	-18 %	↓	-3 %	↓	-3 %	↓	-17 %	↓

(Quelle: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011)

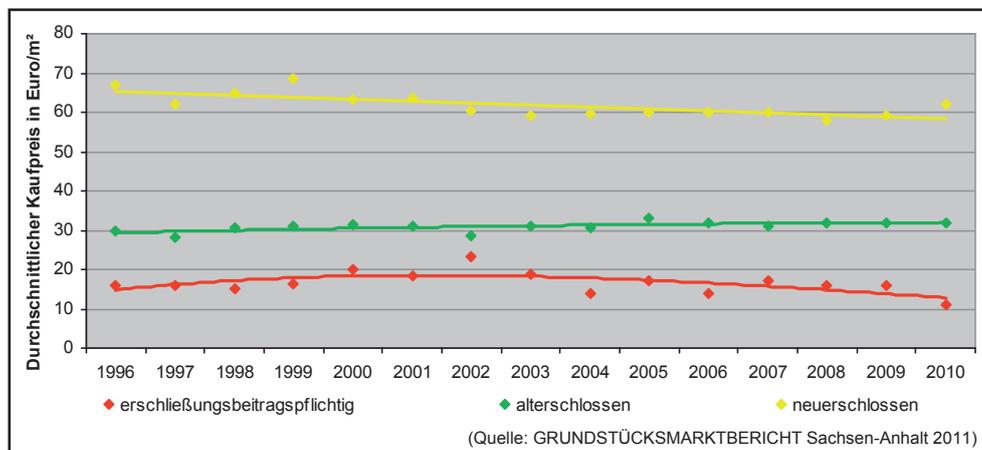
Abb. 4-128: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten und ihre Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

Preisniveau / Preisentwicklung

Für den privaten Bereich sind Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und Eigenheime aus dem Bestand die bedeutenden Marktsegmente. Bei den Baugrundstücken werden die meisten Erwerbsvorgänge in den klassischen Neubaugebieten zur Errichtung eines Einfamilienhauses registriert. Für diese Baugrundstücke ist die Nachfrage im Berichtsjahr 2010 gegenüber dem Vorjahr um fast 20 % angestiegen, während das durchschnittliche Preisniveau um knapp 4 % angezogen hat. Dabei ist in den Großstädten der größte Anstieg des Durchschnittsniveaus zu verzeichnen, von 87 €/m² im Jahr 2009 auf 94 €/m² im Jahr 2010. In den Mittelzentren liegt das Durchschnittsniveau nahezu unverändert bei 54 €/m² (2009) bzw. 55 €/m² (2010), wie auch in den Kleinstädten nahezu unverändert bei 40 €/m²

(2009) bzw. 42 €/m² (2010) und in den Dörfern unverändert bei 36 €/m² (Abb. 4-129).

Bei den Wohnimmobilien für die private Nutzung steht das Eigenheim im Vordergrund. Die Einfamilienhäuser bilden, egal ob freistehend, doppelt oder in Reihe errichtet, einen wichtigen Grundpfeiler des Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt. Sowohl bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften besteht eine Nachfrage insbesondere nach Bestandsimmobilien in den unteren und mittleren Preisklassen. Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2010 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 77.000€, im Jahr 2009 waren dies rd. 75.500€. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen 2010 durchschnittlich bei 67.800€ und im Jahr 2009 bei rd. 68.200€. Die Kaufpreise



(Quelle: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011)

Abb. 4-129: Entwicklung des Preisniveaus von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau

pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen je nach Lage und Baujahr der Objekte ein differenziertes Bild mit unterschiedlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Das durchschnittliche Preisniveau der freistehenden Eigenheime mit einem Baujahr vor 1949 liegt im Jahr 2009 bei ca. 530 €/m² und 2010 bei 520 €/m² Wohnfläche. Neu gebaute freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen 2009 im Landesdurchschnitt bei ca. 1.150 €/m² Wohnfläche und 2010 bei rd. 1.170 €/m² Wohnfläche. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat das Preisniveau in allen Baujahresklassen angezogen. Das durchschnittliche Preisniveau für Neubauten liegt 2009 bei rd. 1.050 €/m² Wohnfläche und 2010 bei rd. 1.100 €/m² Wohnfläche. In der gleichen Größenordnung zeigen sich die Veränderungen bei den Bestandsobjekten mit einem Baujahr vor 1949. Während 2009 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 610 €/m² Wohnfläche erzielt wurde, waren es 640 €/m² Wohnfläche in 2010.

Im Teilmarkt des Wohnungseigentums ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr 2010 gegenüber dem Vorjahr um über 7 % gestiegen, wobei es in den einzelnen Preissegmenten unterschiedliche Entwicklungen gegeben hat. Während es in der unteren Preiskategorie bis 50.000€ fast 50 % mehr Erwerbsvorgänge gab als im Jahr 2009, ist im mittleren und oberen Preissegment die Nachfrage teilweise deutlich zurückgegangen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen im unteren Preissegment hat sich das Preisniveau im Berichtsjahr 2010 im Landesdurchschnitt um 17 % reduziert und liegt bei knapp 62.000€. Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis einer klassischen Altbau-Eigentumswohnung mit einem Baujahr vor 1949 beträgt rd. 1.575 €/m² Wohnfläche (2009) bzw. 1.300 €/m² Wohnfläche (2010). Teurer sind nur die Neubaueigentumswohnungen, für die im Landesdurchschnitt knapp 1.845 €/m² Wohnfläche (2009) bzw. knapp 1.800 €/m² Wohnfläche (2010) gezahlt werden. Insgesamt lässt die Preisentwicklung der letzten Jahre erkennen, dass sich für die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung und die Eigentumswohnung in einem Neubau in guter Lage nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch eine konsequente Preissteigerung erzielen lassen.

Bei den gewerblichen Baugrundstücken (**Abb. 4-130**) ist die Nachfrage insgesamt zurückgegangen. Gegenüber dem Vorjahr sind im Berichtsjahr 2010 fast 12 % weniger Transaktionen von Gewerbeflächen registriert worden. Dabei kommt nach wie vor den revitalisierten Gewer-

beflächen innerhalb der Stadt- und Ortslagen aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung eine hohe Bedeutung zu. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis für das alt erschlossene Gewerbegrundstück mit 23 €/m² im Jahr 2009 und 22 €/m² im Berichtsjahr 2010 nahezu unverändert. Innerhalb der Regionen zeigt sich eine differenzierte Abstufung mit dem höchsten Preisniveau von 44 €/m² (2009) bzw. 57 €/m² (2010) in den Großstädten sowie 23 €/m² (2009) bzw. 20 €/m² (2010) in den Mittelzentren. Außerhalb der Großstädte und Mittelzentren werden in beiden Berichtsjahren in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10 €/m² und 20 €/m², teilweise darunter, angeboten.

Im Teilmarkt der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge, nach sechs Jahren permanenter jährlicher Zunahme, im Berichtsjahr 2010 um fast ¼ gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, während die durchschnittlichen Kaufpreise dem bisherigen Trend folgend erneut weiter gestiegen sind. Dabei werden überwiegend qualitativ hochwertige Ackerböden gehandelt. Im Jahr 2009 ergab sich im Landesdurchschnitt bei einer mittleren Ackerzahl von 66 und einer durchschnittlichen Fläche von 3,3 ha ein Kaufpreis für Ackerland von 0,79 €/m², im Jahr 2010 waren dies bei einer mittleren Ackerzahl von 65 und einer durchschnittlichen Fläche von 4 ha im Landesdurchschnitt 0,84 €/m². Neben der natürlichen Ertragsfähigkeit als maßgebliches Preis bildendes Kriterium lässt sich beobachten, dass die erzielten Kaufpreise zunehmend vom Flächenbedarf bestimmt werden und das durchschnittliche Preisniveau für große am Markt gehandelte Flächen höher ist als für kleine Schläge. Für Grünland liegt das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2009 bei einer durchschnittlichen Fläche von knapp 2 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 44 bei 0,40 €/m² und im Jahr 2010 im Landesdurchschnitt bei 0,42 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 1,9 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43.

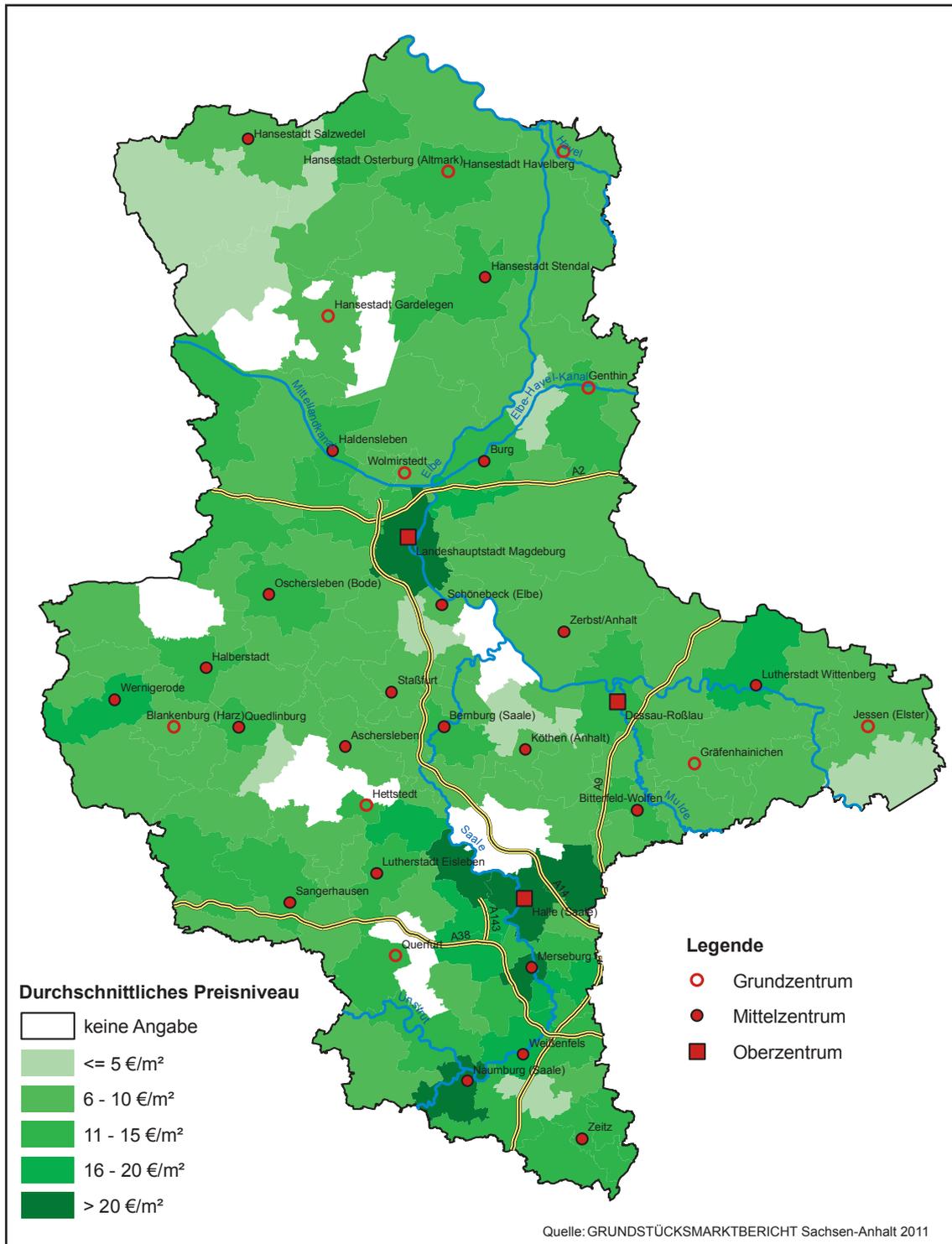


Abb. 4-130: durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten

Hinweis auf den Landesgrundstücksmarktbericht

Angaben im Detail sind im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt, der gemeinsam von den vier Gutachterausschüssen und vom Oberen Gutachterausschuss für Grund-

stückswerte des Landes Sachsen-Anhalt herausgegeben wird, nachzulesen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

4.2.13 Thüringen

Fläche:	ca. 16.200 km ²
Einwohner:	ca. 2,2 Mio.
Bevölkerungsdichte:	138 E/km ²

Das Land

Strukturdaten

Der Freistaat Thüringen umfasst eine Fläche von rund 16.200 Quadratkilometern, auf der rund 2,2 Millionen Einwohner leben. Seit dem frühen 6. Jahrhundert findet man für Teile des Landes schon die Bezeichnung Thüringen. Im weiteren Verlauf der Geschichte bildet Thüringen kein zusammenhängendes Herrschaftsgebiet, sondern war aufgeteilt in verschiedene (Groß-)Herzogtümer, Fürstentümer und das Königreich Preußen. Bei der Staatsgründung 1920 wurde die Gebietsbezeichnung Thüringen im Namen erneut aufgegriffen. Nach dem Zweiten Weltkrieg ist das Land Thüringen in verschiedene Bezirke aufgelöst worden. 1990 wurde der Freistaat Thüringen wieder gegründet und besteht heute aus 17 Landkreisen und sechs kreisfreien Städten. Die Landeshauptstadt ist Erfurt.

Die Regionen Thüringens zeichnen sich durch ihre unterschiedlichen Landschaften aus. Das größte Gebirge im Land ist der Thüringer Wald, an das im Osten das Thüringer Schiefergebirge angrenzt. Im Südwesten liegt die Vordere Rhön und im Norden der Südliche Unterharz und der Kyffhäuser. In der Mitte des Landes befindet sich das ertragreiche Thüringer Becken. Thüringen ist mit ca. 520.000 Hektar Wald bedeckt, was ungefähr 32 % der Landesfläche entspricht. Mehr als die Hälfte (54,4 %) der Bodenfläche des Freistaates sind mit 880.000 ha landwirtschaftliche Flächen, davon rund 80 % Ackerland.

In den Jahren 2009 und 2010 hat sich der Bevölkerungsrückgang von ehemals konstant 0,9 % auf ca. 0,6 % verringert. Die Wanderungsbilanz hat sich im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum ebenfalls um mehr als die Hälfte auf minus 2,6 % in 2010 verringert. Neben diesem demographischen Wandel stehen im Landesentwicklungsprogramm 2025 der energetische Wandel sowie der verantwortungsbewusste Umgang mit knappen Ressourcen (wie Energie, Wasser und Fläche) im Mittelpunkt. Die Zentralen Orte und ihr Umland haben dabei als Leistungsträger und Impulsgeber, ebenso wie der ländliche Raum mit seinen Wirtschafts- und Naturpotentialen, große Bedeutung.

Wirtschaftsindikatoren

Obwohl 86,3% der Landesfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind 2010 in diesem Bereich durchschnittlich nur 2,3% der ca. eine Million Erwerbstätigen beschäftigt. Der Dienstleistungssektor ist mit 42,5% aller Erwerbstätigen der größte Wirtschaftszweig, mit 32,2% folgt das Produzierende Gewerbe und in der Sparte Handel, Gastgewerbe und Verkehr sind 23,0% beschäftigt. Zur Aufschlüsselung der Erwerbstätigen innerhalb der Wirtschaftszweige ist erwähnenswert, dass fast die Hälfte aller männlichen Erwerbstätigen im Bereich des Produzierenden Gewerbes arbeitet, während im Dienstleistungssektor der Anteil der weiblichen Beschäftigten bei 59,2% liegt. Insgesamt ist die Zahl der Erwerbstätigen von 2009 nach 2010 um 0,7% gestiegen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer sind in Thüringen mit 23.000 € im Vergleich zum Vorjahr um 2,9% gestiegen. Das Wachstum liegt um 0,6% über der bundesdurchschnittlichen Entwicklung. Etwa 30% der Erwerbstätigen im Freistaat erzielen ein monatliches Nettoeinkommen über 1.500 € (Quellen: Thüringer Landesamt für Statistik, DESTATIS).

Zu den Wachstumskernen in Thüringen zählt aufgrund der Universitäts- und Forschungslandschaft die Region Jena, zugleich auch einer der führenden Hightech-Standorte Deutschlands. An diesem richtungweisenden Standort für moderne Querschnittstechnologien haben sich u.a. Unternehmen aus der Photonik, Mikrotechnik, Biotechnologie, Medizintechnik und Green Tech („grüne Technologien“) angesiedelt. Thüringen gehört zu den bedeutendsten Standorten der hochinnovativen Solarbranche in Deutschland (Quelle: Trendatlas TLWAT).

Thüringens größten Industriestandort bilden die Gewerbegebiete rund um das Erfurter Kreuz, dem Autobahnkreuz A4/A71. Namhafte Unternehmen schaffen hier zukunftsorientierte, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze. Die Möglichkeiten einer interdisziplinären Forschungskoooperation z.B. mit der TU Ilmenau sowie die sozialen und kulturellen Angebote in der Region spielen bei der Standortwahl eine wichtige Rolle.

In der Tourismusbranche stieg die Zahl der Gäste 2010 auf insgesamt 3,5 Millionen, ein Zuwachs von 1,7% gegenüber 2009, wobei sich die Gesamtzahl der Übernachtungen leicht um 0,4% auf 9,4 Millionen verringerte. Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Thüringen stieg dabei



Thüringen

die Anzahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben der Städte Eisenach, Erfurt, Weimar, Jena, dem Thüringer Voigtland und der Thüringer Rhön an, wogegen der Thüringer Wald sinkende Übernachtungszahlen registrierte. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Bauen und Wohnen

Bautätigkeit / Baulandumsatz

War im Jahr 2009 noch eine Zunahme bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau festzustellen, verlief die Entwicklung 2010 rückläufig. 2010 wurden 2773 Baugenehmigungen für Wohnungen freigegeben, das sind 495 weniger als 2009. Bei den Baufertigstellungen sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen bei Wohn- und Nichtwohnbau gegenüber 2009 auf 2570, dies sind 329 Wohnungen weniger als im Vorjahr. 2010 wurden insgesamt 1951 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bezugsfertig, davon entfielen 1199 auf Einfamilienhäuser, 148 auf Zweifamilienhäuser und 584 auf Mehrfamilienhäuser. In 47 % aller neu gebauten Einfamilienhäuser wurden als vorwiegende Heizenergie Wärmepumpen eingesetzt, gefolgt von Gas mit 38 % (Abb. 4-131).

Die Anzahl aller gemeldeten Baugenehmigungen ist seit 2000 insgesamt rückläufig. Für den Berichtszeitraum 2009 und 2010 werden 4530 bzw. 4438 Baugenehmigungen verzeichnet. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Baugenehmigungen für neue Wohngebäude der Grafik „Entwicklung Baulandumsatz/Bautätigkeit“ (Abb. 4-132) zu entnehmen, wobei die Anzahl der gemeldeten Genehmigungen für Wohnungsneubau in den letzten vier Jahren bei ungefähr 1570 fast konstant ist. Nur 2008 ist ein leichter Rückgang um ca. 130 Baugenehmigungen festzustellen.

Im Gegensatz dazu ist im selben Zeitraum von vier Jahren die Anzahl der Kauffälle für Bauland um 20 % von ca. 2000 auf über 2400 gestiegen, obwohl auch hier langfristig ein Rückgang an Kauffällen erkennbar ist.

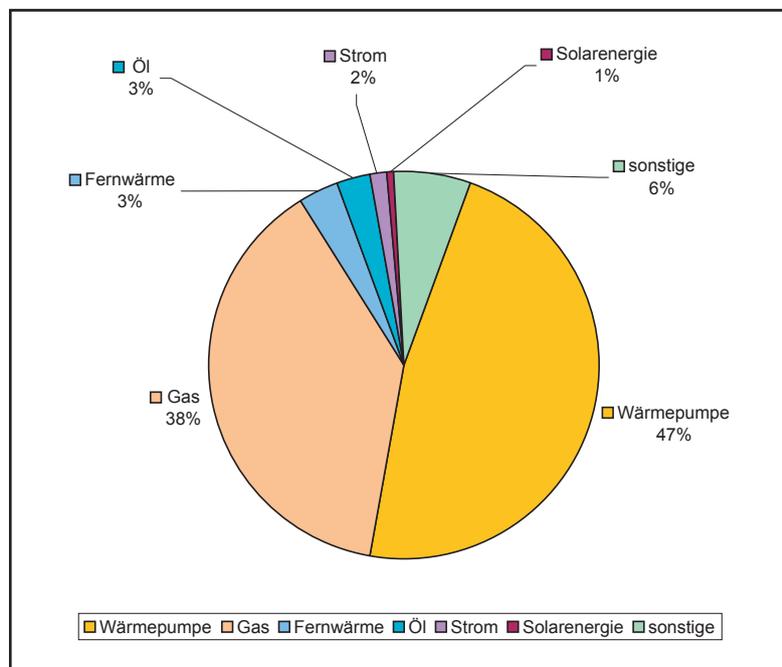


Abb. 4-131: Baufertigstellung für Wohngebäude (Neubau) mit einer Wohnung in 2010 nach vorwiegend verwendeter Heizenergie (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

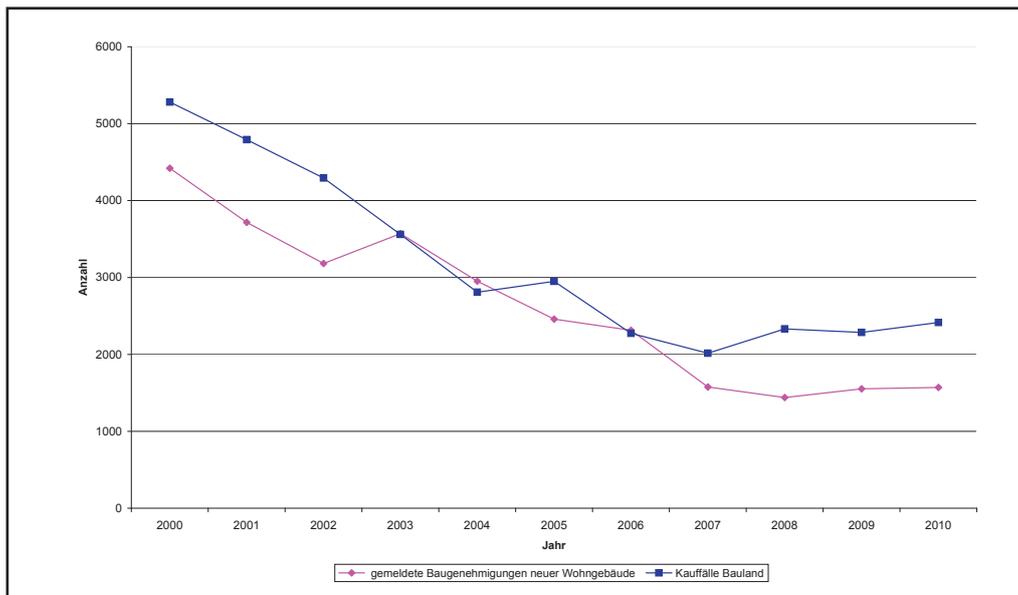


Abb. 4-132: Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Der Immobilienmarkt

Gesamtumsätze

In den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gingen 2010 rund 28.800 Kaufverträge ein. Im Vergleich zu 2009 hat sich die Anzahl der Verträge um 2,7% erhöht, das entspricht etwa 800 Verträgen. Die Verträge verteilten sich wie folgt auf die Teilmärkte: bebaute Grundstücke 33,5%, land- und forstwirtschaftliche Flächen 25,9%, unbebaute Bauflächen 16,2%, Wohnungs- und Teileigentum 10,6% sowie sonstige Flächen 13,8%.

Der Gesamtflächenumsatz von etwa 184 km² im Jahr 2009 hat sich 2010 auf ca. 188 km² leicht erhöht. Der Gesamtgeldumsatz ist von ca. 1,5 Mrd. € im Jahr 2009 auf ca. 1,6 Mrd. € in 2010 angestiegen.

Fast 75% des Flächenumsatzes entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Demgegenüber entfielen ca. 2/3 des Geldumsatzes auf die bebauten Grundstücke.

Entwicklung der Umsätze

Der Geldumsatz ist im Berichtszeitraum über alle Teilmärkte um 6,0% gestiegen. Die markantesten Veränderungen des Geldumsatzes gab es bei den unbebauten Grundstücken mit fast 30% Zuwachs. Das Wachstum bei Zahlungen für unbebaute Grundstücke korreliert mit der Zunahme des Geldumsatzes von 24,9% bei unbebauten

Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Bei allen anderen Teilmärkten ist ebenfalls ein Anstieg beim Geldumsatz zu verzeichnen, wobei das Wohnungs- und Teileigentum mit einer Zunahme von 9,5% an zweiter Stelle steht, bei fast konstanter Vertragsanzahl. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist der Geldumsatz beim Teileigentum. Am deutlichsten nachvollziehbar ist dies in Jena, während in den meisten anderen Regionen Thüringens dieses Marktsegment nicht sehr ausgeprägt ist. Auch beim individuellen Wohnungsbau mit dem Umsatzplus von 24,9% verteilt sich die allgemein positive Entwicklung nicht gleichmäßig über alle Regionen in Thüringen. Spitzenwerte sind in Jena und im Ilmkreis zu verzeichnen. In absoluten Zahlen ergibt dies für Jena ein Umsatzplus von rd. 9,4 Mio. €.

Der Gesamtflächenumsatz ist von 2009 nach 2010 um rund 2,5% gestiegen. Dabei haben Kauffälle für unbebaute Bauflächen mit etwa 20,4% den umfangreichsten Anstieg, der mit dem Geldumsatz korreliert. Auch hier liegt das Hauptgewicht wieder beim individuellen Wohnungsbau, gefolgt von den Gewerbeflächen.

Bei den Kauffällen für baureife Gewerbe- und Industrie-Baugrundstücke gab es von 2007 bis 2009 einen Rückgang um rd. ein Drittel. Erst im Berichtszeitraum 2010 ist wieder ein Anstieg der Verträge gegenüber 2009 zu verzeichnen. Trotzdem liegt die absolute Vertragsanzahl 2010 immer noch ca. 20% unter der Summe von 2007. Von 23 Gutachterausschüssen vermelden 13 eine steigende Tendenz, 6 annähernd gleichbleibende und 4 fallende Werte bei einem Geldumsatzplus von insgesamt rd. 11 Mio. € und einem

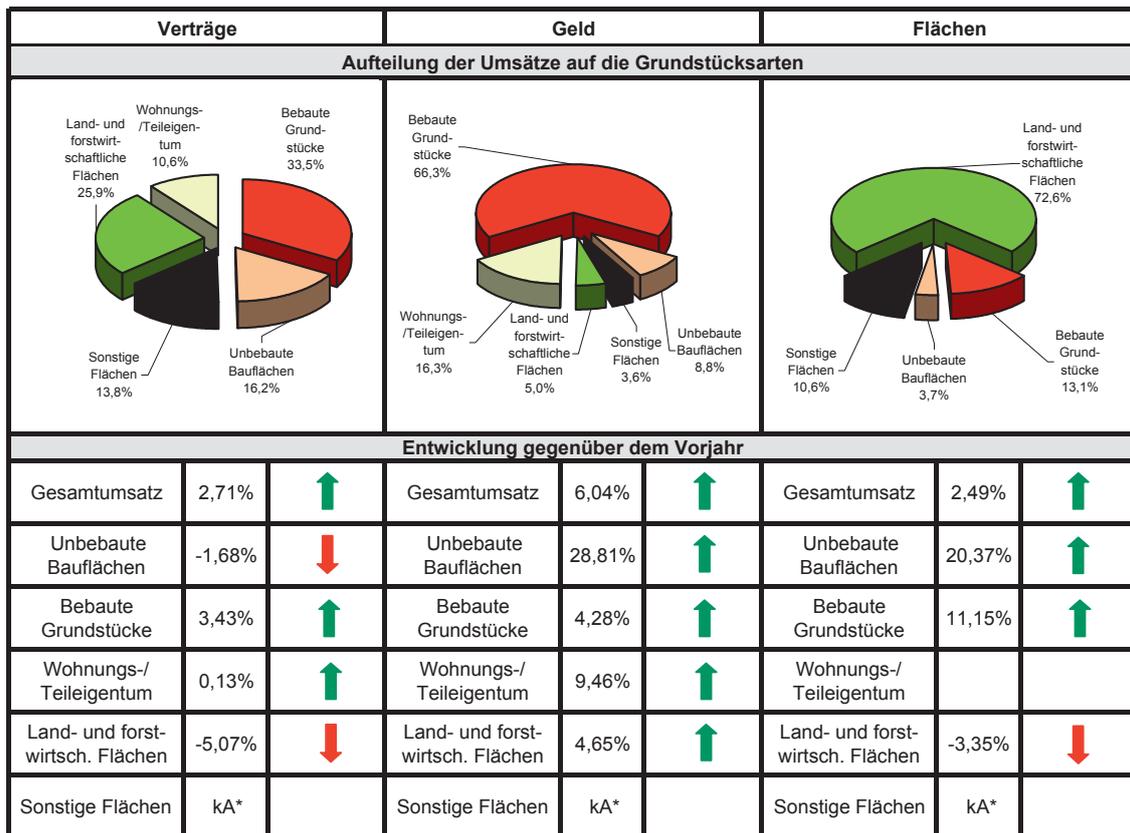
Flächenmehrumsatz von ca. 72 ha zwischen 2009 und 2010.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen (**Abb. 4-133**) ist ein geringer Rückgang von rd. 3,4 % beim Flächenumsatz zu verzeichnen, was sich auch in der sinkenden Anzahl an Verträgen widerspiegelt. Dagegen hat der Geldumsatz ein Plus von 4,6 % aufzuweisen.

Preisniveau und Preisentwicklung in ausgewählten Teilmärkten

Eigentumswohnungen in Erfurt, Jena und Weimar

Wie bereits im Immobilienmarktbericht 2009 beschrieben, ist der Erstverkauf nach Neubau in Thüringen nur in diesen drei aufgeführten Städ-



(*Eine tiefer gehende Analyse der Ausgangsdaten hat ergeben, dass in die sonstigen Flächen unbeabsichtigt auch nicht auswertbare Kaufverträge eingeflossen sind.)

Abb. 4-133: Aufteilung der Umsätze auf Grundstücksarten

Eine Entwicklung entgegen dem Landtrend ist im Landkreis Eichsfeld sowie im Landkreis Altenburger Land zu verzeichnen mit einer Flächenumsatzsteigerung von 835 ha bzw. 240 ha und einem Anstieg des Geldumsatzes um 5,7 Mio. auf 8,7 Mio. € im Eichsfeld und einer Verdoppelung im Altenburger Land auf rund vier Mio. Euro im Jahr 2010.

ten von Bedeutung. Ein deutlicher Preisanstieg in Weimar ist auf das eingeschränkte Angebot an Eigentumswohnungen im Neubau vor allem in den bevorzugten (Stadt)lagen zurückzuführen (**Abb. 4-134**).

Die Wohnflächenpreise für Erstverkauf nach Umwandlung liegen 2009 und 2010 konstant in Erfurt bei ca. 1430 €/m², in Jena bei ca. 1750 €/m² und in Weimar bei ca. 1500 €/m².

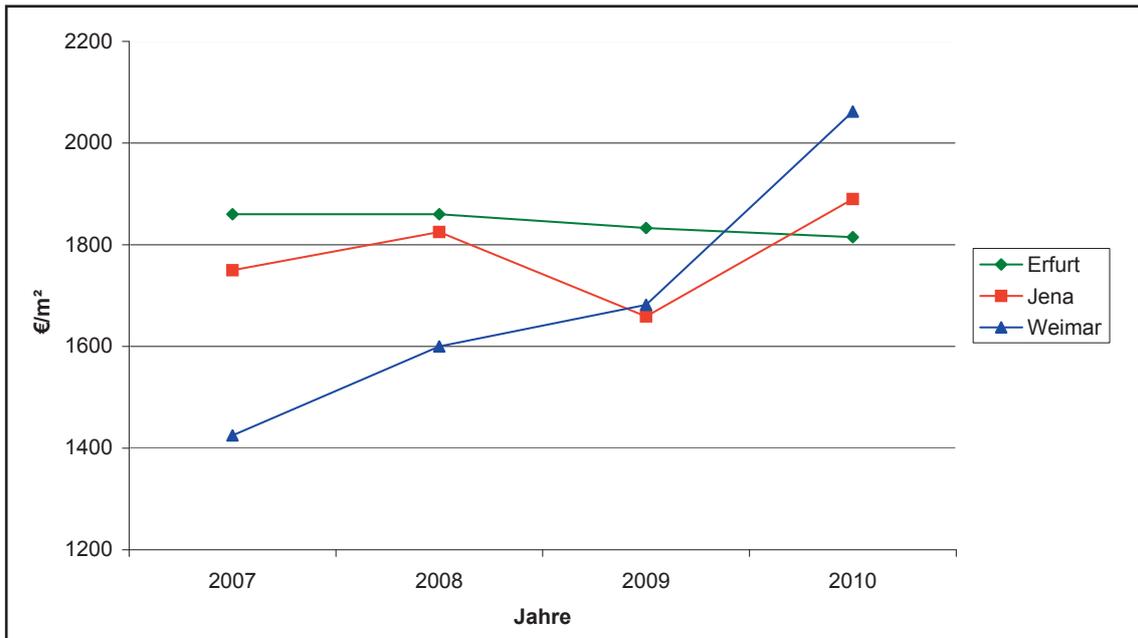


Abb. 4-134: Erstverkauf aus Neubau

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Bei Weiterverkäufen liegt landesweit eine Vielzahl von Datensätzen durchschnittlicher Preise vor, wie der **Abb. 4-135** „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen“ zu entnehmen ist.

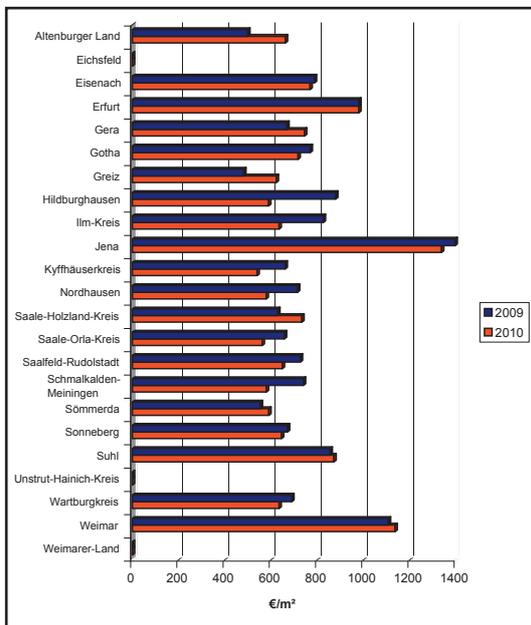


Abb. 4-135: Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbe „in mittlerer Lage“ in Thüringen

Die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland der mittleren Lage liegen im Durchschnitt im

Jahr 2010 in Thüringen zwischen 25 und 60 €/m². Einzig die Landeshauptstadt Erfurt mit 97 €/m² und Jena mit 100 €/m² heben sich davon ab. Gegenüber dem letzten Berichtszeitraum ist ein leichter Rückgang in Erfurt und Jena erkennbar.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbenutzung in mittlerer Lage sind auch hier wieder in Erfurt mit 35 €/m² und Jena mit 40 €/m² weit über den Durchschnitt des restlichen Landes. Dort bewegen sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte zwischen 10 und 20 €/m².

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Die Ackerlandpreise Thüringens liegen im Durchschnitt zwischen 0,30 und 0,60 €/m², mit Ausnahme des Altenburger Landes mit 1,00 €/m². In gleicher Größenordnung bewegen sich auch die Werte für Grünland zwischen 0,30 und 0,60 €/m, wobei sich ein Flächenanteil von ca. 20 % am Gesamtumsatz ergibt.

Hinweis auf den Landesgrundstücksmarktbericht

Im 1. Halbjahr 2012 ist geplant, dass die örtlichen Gutachterausschüsse in Thüringen Marktberichte für die Jahre 2010 und 2011 erstellen, deren Ergebnisse werden in einem Landesmarktbericht zusammengefasst.



4.3 Überregionale Teilmärkte

4.3.1 Teilmarkt - Rhein-Main-Gebiet -

Allgemeine Beschreibung

Das Rhein-Main-Gebiet gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland und liegt an der Nahtstelle zwischen den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern. Der engere Ballungsraum reicht im Westen von den Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden entlang des Taunuskamms über die Städte Frankfurt, Offenbach und Hanau bis nach Aschaffenburg im Osten. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit deren umliegenden Gemeinden kann als südliche Begrenzung angesehen werden. Der hier festgelegte Bereich entspricht in etwa der Ausdehnung des S-Bahn-Netzes Frankfurt-Rhein-Main (**Abb. 4-136**).

Im Rhein-Main-Gebiet konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Auch der Tourismus spielt eine nicht untergeordnete Rolle. Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren. Der Frankfurter Flughafen ist mit rd. 2,3 Mill. t Luftfrachtumschlag und ca. 53 Mill. Passagieren (jeweils in 2010) Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Das „Frankfurter Kreuz“ verbindet die Autobahnen A3 und A5 und gehört mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 310.000 Fahrzeugen pro Tag zu den verkehrsträchtigsten Knotenpunkten Europas. Der Frankfurter Hauptbahnhof zählt mit täglich ca. 350.000 Reisenden zu den größten Deutschlands.

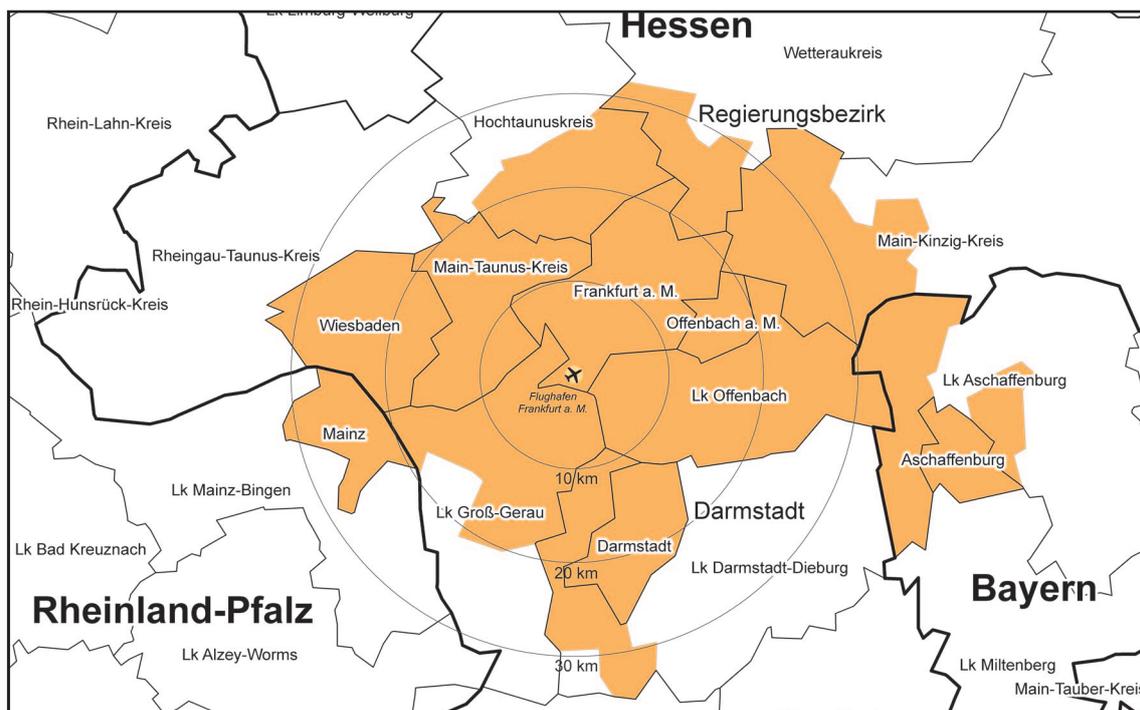


Abb. 4-136: Übersicht

Die enorme Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes spiegelt sich in der sehr hohen Bevölkerungsdichte und in der Höhe der Grundstücks- und Immobilienpreise wider (**Abb. 4-137**).

im Rhein-Main-Gebiet dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 29,0% (2009: 29,6%). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 7,9% unbebaute Grund-

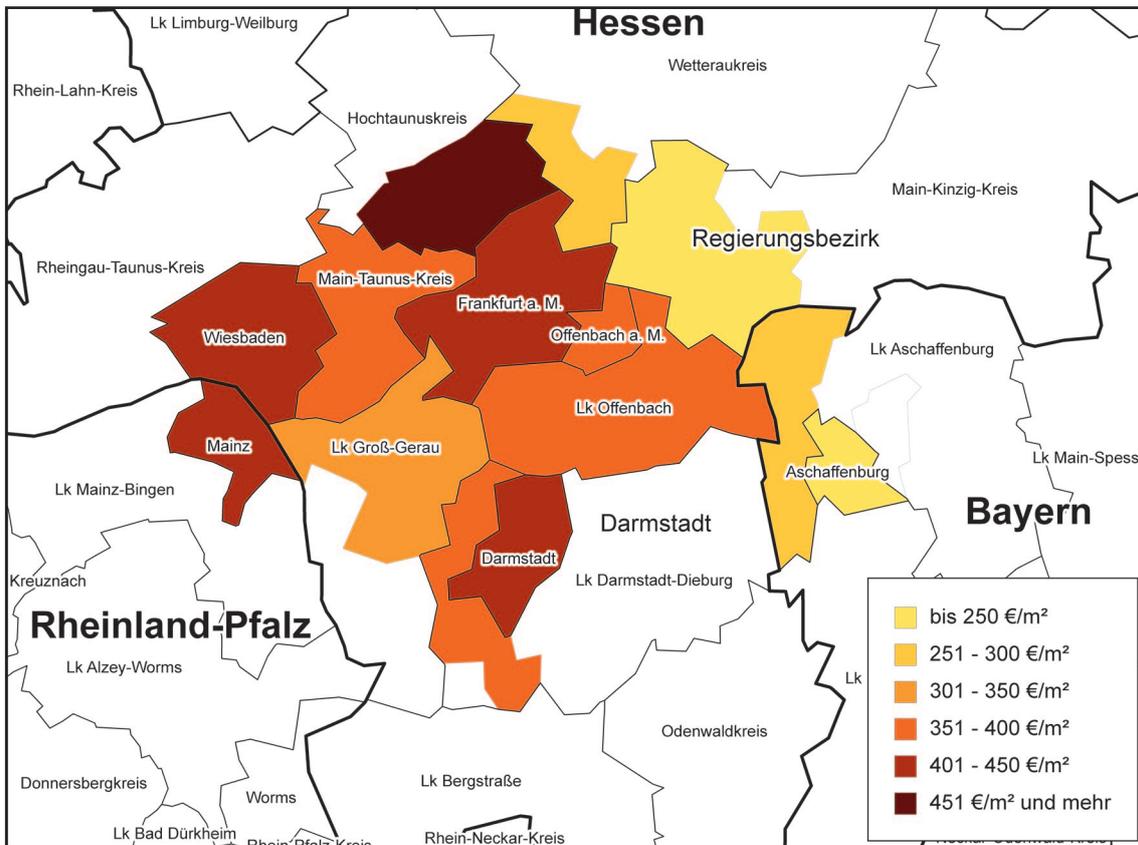


Abb. 4-137: Bodenrichtwerte für Wohnbauland in mittleren Lagen

Umsatzzahlen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2010 insgesamt 28.466 notarielle Urkunden (KV) mit einem Geldumsatz von etwa 9,4 Mrd. € (2009: 25.121 KV und 7,0 Mrd. €). Damit ergibt sich ein Umsatzplus bei den Kaufverträgen von ca. 13,3% und dem korrespondierenden Geldumsatz in Höhe von ca. 33,9%. Bezogen auf die Bevölkerung wurde im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2010 ein durchschnittlicher Geldumsatz von 3.354€ pro Einwohner erzielt. Dabei erzielten die Städte Frankfurt (5.378€/Ew) und Wiesbaden (3.923€/Ew) die Höchstwerte, die Mehrheit der ausgewählten Städte und Landkreise lag im Untersuchungszeitraum zwischen 2.000€/Ew und 3.000€/Ew.

Anzahl der Kauffälle (2010)

Mit einem Anteil von 54,5% (2009: 52,4%) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien

stücke und 4,5% reine Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) (**Abb. 4-138**).

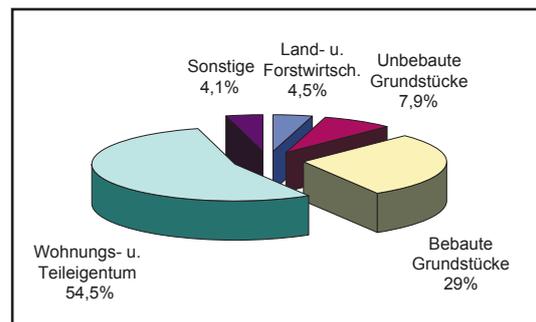


Abb. 4-138: Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2010)

Transaktionsvolumen (2010)

Den größten Teil des gesamten Transaktionsvolumens von 9,352 Mrd. € nehmen hier die bebauten Grundstücke mit ca. 5,7 Mrd.€ oder einem Anteil von 60,7% (2009: 56,5%) ein. Danach folgt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

mit etwa 2,6 Mrd. € bzw. 27,3% des Gesamtvolumens (2009: 30,1%). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 0,7 Mrd. € oder 8,3% für unbebaute Grundstücke. Die reinen Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) spielen beim Geldumsatz im Rhein-Main-Gebiet bei 51 Mio. € oder einem Anteil von weniger als 0,5% eine untergeordnete Rolle. (Abb. 4-139).

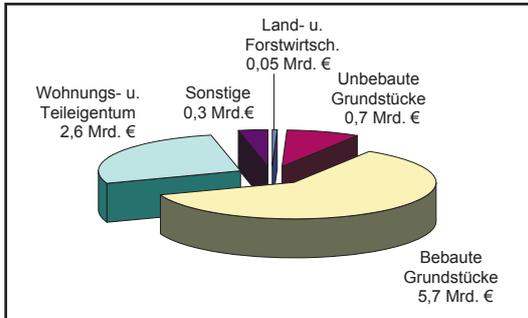


Abb. 4-139: Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Teilmärkte (2010)

Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2010)

Wohnbauflächen

Das Preisniveau für Wohnbauflächen liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 250 €/m² (z.B. Landkreis Aschaffenburg) und 650 €/m² (z.B. Wiesbaden) (Abb. 4-140).

Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 60 €/m² (z.B. Wetteraukreis) und 630 €/m² (z.B. Main-Taunus-Kreis) (Abb. 4-141).

Landwirtschaftsflächen

Das Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 2 €/m² (z.B. Main-Taunus-Kreis) und 15 €/m² (z.B. Hochtaunuskreis) (Abb. 4-142).

Stadt / Landkreis	Bundesland	Gute Lage [€/m ²]	Mittlere Lage [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]
Kreisfreie Städte				
Aschaffenburg	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt	Hessen	580	440	320
Frankfurt a. M.	Hessen	490	440	370
Mainz	Rheinland-Pfalz	440	410	360
Offenbach a. M.	Hessen	435	395	345
Wiesbaden	Hessen	650	450	350
Landkreise				
Aschaffenburg, tlw.	Bayern	340	300	250
Darmstadt-Dieburg, tlw.	Hessen	386	355	289
Groß-Gerau, tlw.	Hessen	351	327	298
Hochtaunus, tlw.	Hessen	543	466	362
Main-Kinzig, tlw.	Hessen	k.A.	249	k.A.
Main-Taunus	Hessen	500	400	300
Offenbach	Hessen	407	378	338
Wetterau	Hessen	k.A.	287	k.A.

Abb. 4-140: Preisniveau für Wohnbauflächen

Stadt / Landkreis	Bundesland	Gute Lage [€/m ²]	Mittlere Lage [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]
Kreisfreie Städte				
Aschaffenburg	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt	Hessen	400	300	275
Frankfurt a. M.	Hessen	600	220	170
Mainz	Rheinland-Pfalz	k.A.	180	100
Offenbach a. M.	Hessen	240	210	185
Wiesbaden	Hessen	200	150	110
Landkreise				
Aschaffenburg, tlw.	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt-Dieburg, tlw.	Hessen	170	162	150
Groß-Gerau, tlw.	Hessen	270	184	125
Hochtaunus, tlw.	Hessen	400	271	170
Main-Kinzig, tlw.	Hessen	160	108	70
Main-Taunus	Hessen	630	270	105
Offenbach	Hessen	260	168	120
Wetterau	Hessen	300	168	60

Abb. 4-141: Preisniveau für Gewerbeflächen

Stadt / Landkreis	Bundesland	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Kreisfreie Städte				
Aschaffenburg	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt	Hessen	2,50	2,40	3,00
Frankfurt a. M.	Hessen	6,00	4,00	10,00
Mainz	Rheinland-Pfalz	5,50	3,50	7,00
Offenbach a. M.	Hessen	6,00	k.A.	k.A.
Wiesbaden	Hessen	4,00	3,00	6,00
Landkreise				
Aschaffenburg, tlw.	Bayern	k.A.	k.A.	k.A.
Darmstadt-Dieburg, tlw.	Hessen	2,60	2,10	3,20
Groß-Gerau, tlw.	Hessen	4,30	2,50	8,00
Hochtaunus, tlw.	Hessen	6,60	4,00	15,00
Main-Kinzig, tlw.	Hessen	2,50	2,00	5,00
Main-Taunus	Hessen	5,00	2,00	10,00
Offenbach	Hessen	5,10	4,00	8,00
Wetterau	Hessen	3,70	2,60	5,20

Abb. 4-142: Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland)

Eigenheimmarkt (2010)

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2010 bei ca. 325.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 515.000 € für Neubauten (**Abb. 4-143**).

Jahr	Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
Weiterverkauf				
2009	2.135	616	161	1.996
2010	2.001	601	159	2.092
Neubau				
2009	59	411	170	2.979
2010	72	536	184	2.721

Abb. 4-143: Preisniveau für Einfamilienhäuser

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2010 bei ca. 255.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 340.000 € für Neubauten (**Abb. 4-144**).

Jahr	Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
Weiterverkauf				
2009	2.057	321	133	1.904
2010	2.267	310	140	1.930
Neubau				
2009	1.422	319	126	2.189
2010	2.902	311	140	2.331

Abb. 4-144: Preisniveau für Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Eigentumswohnungsmarkt (2010)*Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m²*

Das durchschnittliche Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m²) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2010 bei ca. 1.300 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 2.750 €/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-145**).

Jahr	Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
Weiterverkauf			
2009	494	34	1.101
2010	555	34	1.298
Umwandlung			
2009	30	37	1.830
2010	48	34	1.551
Neubau			
2009	34	38	2.536
2010	46	38	2.758

Abb. 4-145: Preisniveau für Eigentumswohnungen bis 45 m² Wohnfläche

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 125 m²

Das durchschnittliche Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) lag im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2010 bei ca. 1.550 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 2.500 €/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-146**).

Jahr	Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
Weiterverkauf			
2009	4.996	77	1.628
2010	5.228	77	1.548
Umwandlung			
2009	777	80	1.583
2010	869	83	1.690
Neubau			
2009	1.396	89	2.448
2010	1.905	89	2.522

Abb. 4-146: Preisniveau für Eigentumswohnungen von 45 m² bis 125 m² Wohnfläche

4.3.2 Teilmarkt - Küstenregionen in Deutschland -

Einleitung

Erstmals wird im Immobilienmarktbericht Deutschland ein Blick auf den Grundstücksteilmarkt der Küstenregionen geworfen. Die besondere Lage am Meer bzw. in Meeresnähe zieht nicht nur Erholungsuchende an, sie dient durch die besonderen klimatischen Bedingungen der gesundheitlichen Genesung und bindet tourismusverträgliche Wirtschaftszweige in den Regionen.

Mit einer Küstenlänge von 1.096 km (Festland und Inseln) grenzt die Bundesrepublik Deutschland im Nordwesten an die Nordsee. Den im Vergleich dazu längeren Küstenbereich stellt im Nor-

den und Nordosten Deutschlands mit 2347 km die Ostseeküste dar.

Dieses Kapitel bezieht sich überwiegend auf Aussagen und Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Bundesländer Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Bundesweit soll mit der Betrachtung des Teilmarktes mehr Transparenz in Küstengebieten erzeugt werden. Ein transparenter Grundstücksmarkt ist und bleibt ein wichtiger Standortfaktor.

Der Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses umfasst in Küstenregionen mindestens einen Landkreis (Lk) bzw. eine kreisfreie Stadt (k. St.). Die nachfolgende Karte (**Abb. 4-147**) mit erläuternder Tabelle (**Abb. 4-148**) zeigt die durch Küstenlage beeinflussten Landkreise bzw. kreisfreien Städte. Die von den Gutachterausschüssen ausgewerteten Küstenregionen sind dunkel-

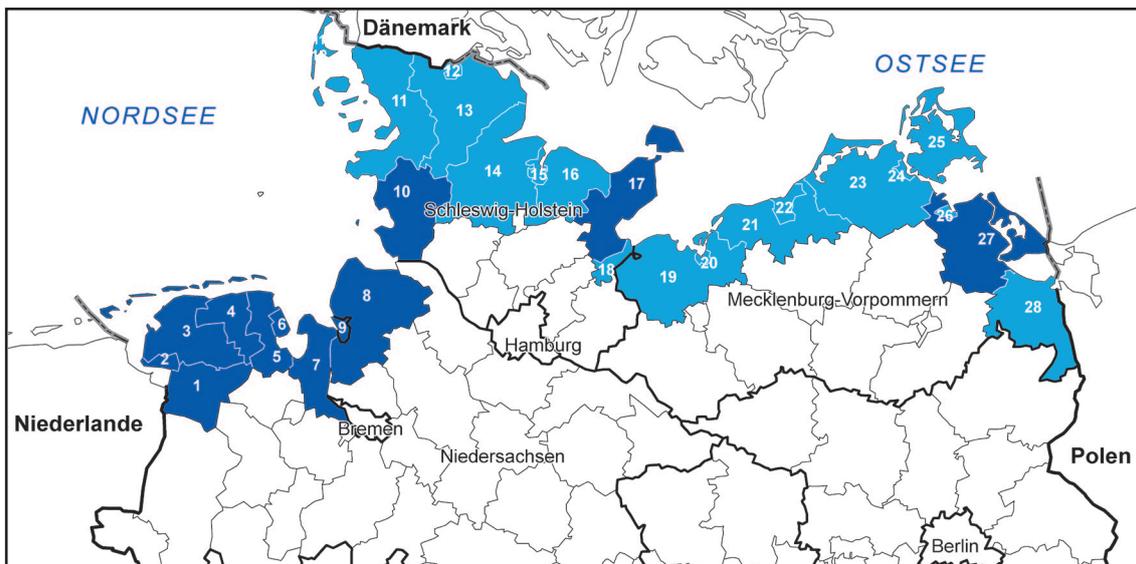


Abb. 4-147: Übersicht

Niedersachsen	Schleswig-Holstein	Mecklenburg-Vorpommern
1 Lk Leer	10 Lk Dithmarschen	19 Lk Nordwestmecklenburg
2 Emden (k.St.)	11 Lk Nordfriesland	20 Wismar (k.St.)
3 Lk Aurich	12 Flensburg (k.St.)	21 Lk Bad Doberan
4 Lk Wittmund	13 Lk Schleswig-Flensburg	22 Rostock (k.St.)
5 Lk Friesland	14 Lk Rendsburg-Eckernförde	23 Lk Nordvorpommern
6 Wilhelmshaven (k.St.)	15 Kiel (k.St.)	24 Stralsund (k.St.)
7 Lk Wesermarsch	16 Lk Plön	25 Lk Rügen
8 Lk Cuxhaven	17 Lk Ostholstein	26 Greifswald (k.St.)
Bremen	18 Lübeck (k.St.)	27 Lk Ostvorpommern
9 Bremerhaven		28 Lk Uecker-Randow

Abb. 4-148: Landkreise und kreisfreie Städte in Küstenregionen (fett = untersuchte Regionen)

blau hervorgehoben. In den hellblau unterlegten Gebieten wurde der besondere Teilmarkt nicht näher untersucht.

Bremen

Die Freie Hansestadt Bremen ist das flächenmäßig kleinste Bundesland Deutschlands und besteht aus zwei Stadtgemeinden. Das sind zum einen die Stadt Bremen und daneben die auf 12 km Länge an die Nordsee grenzende Hafenstadt Bremerhaven.

Bremerhaven ist mit ca. 113.000 Einwohnern (7/2011 [Quelle: Statistisches Landesamt Bremen]) die einzige deutsche Großstadt an der Nordsee. Der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremerhaven veröffentlichte „Grundstücksmarktbericht 2011“ beinhaltet detaillierte Aussagen zu den Grundstücksteilmärkten. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurde nach Lagekriterien (vgl. **Abb. 4-149**) differenziert betrachtet. Bei seiner Auswertung

Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern ist dem Festland die Ostsee vorgelagert. Das Land hat im bundesweiten Vergleich die längste Meeresküste mit einer Ausdehnung von insgesamt ca. 1.945 km. Davon sind 377 km Außenküste (140 km Steilküste und 237 km Flachküste). Die restlichen 1.568 km werden mit den Inseln und Halbinseln zum Bodden zur und Haffküste gezählt. [Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern; Statistisches Jahrbuch Mecklenburg-Vorpommern 2011, Seite 31] Rügen und Usedom sind nicht nur die größten deutschen Inseln, sie bilden mit der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sehr bedeutsame Urlaubs- bzw. Erholungsgebiete in Mecklenburg-Vorpommern.

Der besondere regionale Teilmarkt der Küstenregionen wurde im Landkreis Ostvorpommern (ist seit der Kreisgebietsreform 2011 ein Teil vom Landkreis Vorpommern-Greifswald) vom örtlichen Gutachterausschuss untersucht. Dieser hat die Entwicklung der Grundstückspreise anhand

Jahr	Lage	Bestand / Neubau	Anzahl ETW	Mittelwert in € pro m ² Wohnfläche	Spanne (1) in € pro m ² Wohnfläche
2010	einfach	Bestand	90	382	±262
		Neubau	-	-	-
2009			-	-	-
2010	mittel	Bestand	56	589	±313
		Neubau	23	1351	±331
2009			-	-	-
2010	gut	Bestand	104	637	±287
		Neubau	2	-	-
2009			-	-	-
2010	bevorzugt	Bestand	17	1538	±373
		Neubau	21	2979	±783
2009			-	-	-

(1) - Spanne entspricht +/- 1,0 -facher Standardabweichung

Abb. 4-149: mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen nach Lagen

wurde eine individuelle Einschätzung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie den Aspekten einer Makro- und Mikrolage zugrunde gelegt. Eine explizite Auswertung der Küstenregion ist jedoch nicht durchgeführt worden.

von Bodenpreisindexreihen beurteilt. Dafür wurde der Landkreis in mehrere Bodenpreisindexgebiete für baureifes Land unterteilt (vgl. **Abb. 4-150** bis **Abb. 4-152**).

Die Gebiete an der Ostseeküste wurden zum großen Teil in dem Bodenpreisindexgebiet „See- und Erholungsorte“ zusammengefasst. Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den unbebauten Baugrundstücken ist hier auf dem re-



Stichtag	Anklam und Wolgast	See- und Erholungsgebiet	Umland von Greifswald	ländlicher Bereich
31.12.1996	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
31.12.1997	96,8%	100,7%	104,0%	97,3%
31.12.1998	96,4%	100,9%	108,7%	103,6%
31.12.1999	94,6%	98,3%	110,6%	100,4%
31.12.2000	95,0%	97,3%	111,6%	100,4%
31.12.2001	95,0%	97,0%	110,7%	100,4%
31.12.2002	95,0%	97,0%	108,3%	100,4%
31.12.2003	97,0%	96,7%	104,1%	98,2%
31.12.2004	96,3%	99,2%	105,9%	96,3%
31.12.2005	95,3%	101,8%	106,7%	95,1%
31.12.2006	94,0%	103,3%	101,5%	96,3%
31.12.2007	96,3%	105,9%	109,5%	103,9%
31.12.2008	92,5%	110,7%	98,8%	105,0%
31.12.2009	91,5%	121,9%	103,7%	103,7%
31.12.2010	92,0%	120,9%	100,4%	103,5%

Abb. 4-150: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen

Merkmal	Anklam und Wolgast	See- und Erholungsorte	Umland Greifswald	ländlicher Bereich
durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	45 €/m ²	87 €/m ²	56 €/m ²	35 €/m ²
Preisspanne	26 – 66 €/m ²	30 – 198 €/m ²	27 – 80 €/m ²	12 – 105 €/m ²
Anzahl der auswertbaren Kauffälle	35	181	42	131
durchschnittliche Grundstücksgröße	569 m ²	664 m ²	717 m ²	855 m ²
Spanne	135 m ² - 1.299 m ²	129 m ² - 1.483 m ²	292 m ² - 1.270 m ²	153 m ² - 2.268 m ²

Abb. 4-151: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen (Zeitraum 01.01.2009 – 31.12.2010)

gionalen Grundstücksmarkt eine vergleichsweise hohe Aktivität zu verzeichnen. Während in den überwiegend küstenfernen Bodenpreisindexgebieten die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau seit 1998 fallen bzw. ein gleichbleibendes Niveau aufweisen, legten die Preise bei den See- und Erholungsorten kräftig zu (+ 20 %). Sie bewegten sich im Jahr 2010 in der Spanne 30 €/m² - 198 €/m². In den überwiegend küstenfernen Gebieten des Landkreises Ostvorpommern waren die Kaufpreise niedriger: 12 €/m² - 105 €/m².

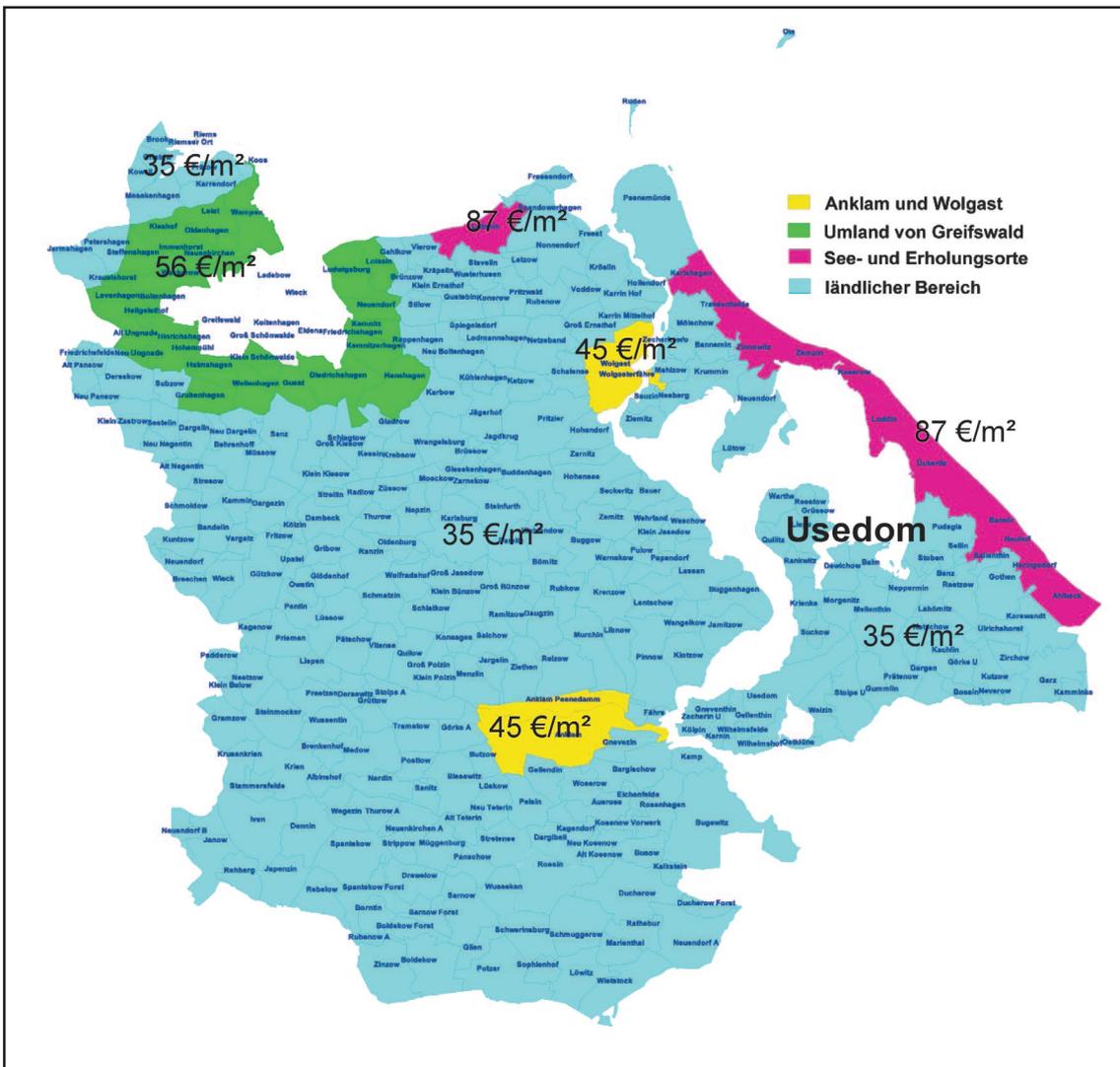


Abb. 4-152: Bodenpreisindexgebiete für baureifes Land im Landkreis Ostvorpommern

Niedersachsen

Niedersachsen liegt an der Nordsee. Die Küstenlinie (Festland), bezogen auf das durchschnittliche Tidehochwasser 1,20 m über NN, hat ohne die Flussmündungen eine Länge von ca. 373 km. Niedersachsens Inseln grenzen mit ca. 255 km Küstenlinie an die Nordsee. Die Hauptdeichlinie an der niedersächsischen Nordseeküste weist eine Gesamtlänge von ca. 600 km einschließlich der Deiche bis zur Tidegrenze der Flussmündungen auf. [Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN); Statistisches Taschenbuch Niedersachsen 2010, Seite 16] Die natürlichen Rahmenbedingungen sind durch die typischen erdgeschichtlichen Entwicklungsstufen an den Küsten gekennzeichnet. Marsch, Moor und Geest bestimmen rückwärtig die Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur und damit die Vielfalt des Grundstücksmarktes.

Die für die Küstenregionen zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) Aurich, Oldenburg und Otterndorf haben diesen besonderen Teilmarkt untersucht und in ihren Grundstücksmarktberichten dargestellt.

Der GAG Aurich stellte fest, dass Wohngebiete in Küstennähe auch für Erwerber aus Nachbarländern attraktiv sind. Einen hohen Anteil an auswärtigen Käufern (Wohnsitz nicht in Ostfriesland) weist der Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kamen 69 % aller Käufer von Eigentumswohnungen im Jahr 2010 nicht aus Ostfriesland. Bei den Einfamilienhäusern lag dieser Anteil bei 34 %. Dieses Verhältnis war 2010 gegenüber den Vorjahren leicht rückläufig. Auch im Bereich der Küste und der Inseln des Landkreises Wittmund liegt der Anteil der auswärtigen Erwerber auf ähnlich hohem Niveau. Hier wurden im Jahr 2010 27 % aller Häuser und 66 % aller



Eigentumswohnungen von Nicht- Einheimischen erworben (**Abb. 4-153**).

2010 ist nur eine leichte Preissteigerung (2%) zum Vorjahr beobachtet worden. Auf der Insel Langeoog werden z.B. neue Reihenhäuser und Doppelhaushälften vorwiegend in der Form des

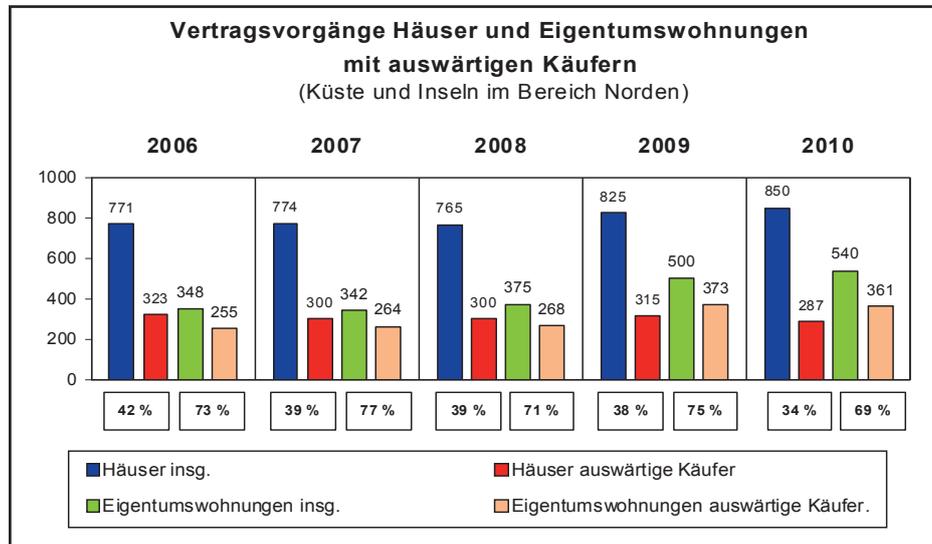


Abb. 4-153: Vertragsvorgänge Häuser und Eigentumswohnungen der Küstenregion und Inseln im Bereich Norden mit niederländischen Erwerbern

In der Stadt Emden ist die Nachfrage im individuellen Wohnungsbau besonderes groß. Im Jahr 2006 lag die Anzahl der geschlossenen Verträge bei 134; 2010 bei 193. Das ist ein Anstieg um mehr als 44 %. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 19% mehr Kauffälle. Insgesamt gab es in Ostfriesland für 2010 ein Umsatzplus von 9%, wobei das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2010 um ca. 5% angewachsen ist. Die Herstellungskosten für Gebäude des Grundstücksteilmarkts der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen auf den ostfriesischen Inseln erheblich höher als die Herstellungskosten auf dem Festland. Dies ist bedingt durch deutlich höhere Aufwendungen für den Transport von Material und Gerät, durch höhere Personalkosten und durch Bausperren während der Saison. Aber auch die Wettbewerbssituation im Baugewerbe weicht auf den Inseln erheblich von der Situation auf dem Festland ab und ist auch zwischen den Inseln unterschiedlich.

Der nach NHK 2000 vorgesehene Korrekturfaktor für unterschiedliche Ortsgrößen liegt im ostfriesischen Raum bei 1,0. Auf den Inseln sind die in **Abb. 4-154** dargestellten Ortsfaktoren zu berücksichtigen.

Der Marktbereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nimmt in den Städten, den Küstenbadeorten sowie den seniorengerechten Lagen einen hohen Stellenwert ein. Im Jahre

Insel	Ortsfaktor
Baltrum	1,8
Borkum	1,3
Juist	1,9
Langeoog	1,6
Norderney	1,4
Spiekeroog	1,7

Abb. 4-154: Ortsfaktoren ostfriesischer Inseln

Bruchteileigentums veräußert. Der mittlere Kaufpreis dieser Objekte betrug in den Jahren 2009 und 2010 rd. 5.200 €/m² Wohnfläche. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche (73 - 100 m²) ist nicht festzustellen.

In den Küstenregionen nimmt der Teilmarkt der Eigentumswohnungen eine wichtige Stellung ein. So gab es 2010 beim Wohnungseigentum mit 1.665 Verkäufen eine Umsatzsteigerung von 31% zum Vorjahr. In der Stadt Emden haben 2010 fast doppelt so viele Wohnungen ihren Eigentümer gewechselt als im Jahre 2009 (362 zu 189) – ein Anstieg von 92%. Im Landkreis Aurich, der den Großteil der ostfriesischen Inseln verwaltet, gab es in den Jahren 2006 bis 2008 immer eine konstante Anzahl Transaktionen (ca. 483 Verkäufe im Jahr). Dagegen lag der Umsatz 2010 bei 752 (Vorjahr 656) Verträgen, was einen beachtlichen Zuwachs von 56% ergibt.

Der GAG Aurich leitete aus seiner Kaufpreissammlung Daten zu Ferienhäusern ab. Diese für Touristenregionen bedeutende Objektgruppe nimmt einen Anteil von 25 % aller sonstigen bebauten Objekte in Ostfriesland ein.

Da das Baulandangebot an der Küste nicht so eingeschränkt ist wie auf den ostfriesischen Inseln, hat sich in den Nordseebädern der Landkreise Aurich und Wittmund ein Grundstücksmarkt für Ferienhäuser entwickelt. Die meisten Verkäufe von Ferienhäusern erfolgten jedoch vor 1995, so dass in den letzten Jahren dort nur noch wenige Verkäufe registriert wurden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser um 10 Objekte bzw. 8 % gestiegen, was jedoch vornehmlich auf die Entwicklung im Landkreis Aurich zurückzuführen ist. Die nachfolgend dargestellten Grafiken **Abb. 4-155** - **Abb. 4-157** verdeutlichen die Umsatzzahlen und die Umsatzentwicklung in den Landkreisen und den Küstenbadeorten.

Das Kaufpreisniveau der Ferienhäuser ist in Abhängigkeit von der Größe, der Qualität und der Lage der Objekte sehr unterschiedlich. Die Bandbreite der Kaufpreise und der mittlere Kaufpreis ergeben sich aus der **Abb. 4-156**. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die Insellage hat ihren Preis. So kostet ein Ferienhaus auf einer ostfriesischen Insel im Durchschnitt dreimal so viel wie auf dem küstennahen Festland.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg hat ebenfalls die verschiedenen

Teilmärkte in der Küstenregion untersucht. Dazu zählen die Insel Wangerooge und die Region um den Jadebusen. Diese besteht aus dem Landkreis Friesland im Westen und dem nördlichen Teil des Landkreises Wesermarsch im Osten der Jadebucht.

Bei der Untersuchung der Kaufpreise für individuelle Wohnungsbaugrundstücke konnten in diesen Regionen im Vergleich zum Vorjahr unterschiedliche Entwicklungen beobachtet werden (vgl. **Abb. 4-157**). Kam es in der Hafenstadt Wilhelmshaven zu einem Kauffallrückgang von 26 %, stieg jedoch der durchschnittliche Preis pro m² Grundstücksfläche um 46 %. Im Landkreis Friesland gab es bei gleichbleibendem Preisniveau einen Vertragszuwachs von 23 %. Die im Nordkreis der Wesermarsch auffallend größer gehandelten Wohnungsbaugrundstücke (um durchschnittlich 23 %) führen, aufgrund der engen Korrelation der Grundstücksfläche zum Kaufpreis/m², zu einem Kaufpreiserückgang von ca. 9 %.

Das Land an Jade und Weser hat mit seinen zahlreichen Küstenbadeorten eine besondere Bedeutung als Urlaubs- und Erholungsraum. Auf dem Grundstücksmarkt spiegelt sich das in dem Segment der Ferienobjekte wider.

Ferienobjekte werden in Ferienhäuser und Ferienwohnungen unterschieden.

Im Landkreis Friesland wurden im Berichtsjahr 13 Ferienhäuser veräußert. Die Objekte liegen überwiegend in Ferienhausgebieten der Gemeinde Wangerland und in Dangast. Bei Preisen zwischen 80.000 € und 258.000 € muss ein Erwerber im Mittel 141.000 € aufbringen, um in den Ferienhausgebieten ein Domizil zu erwerben.

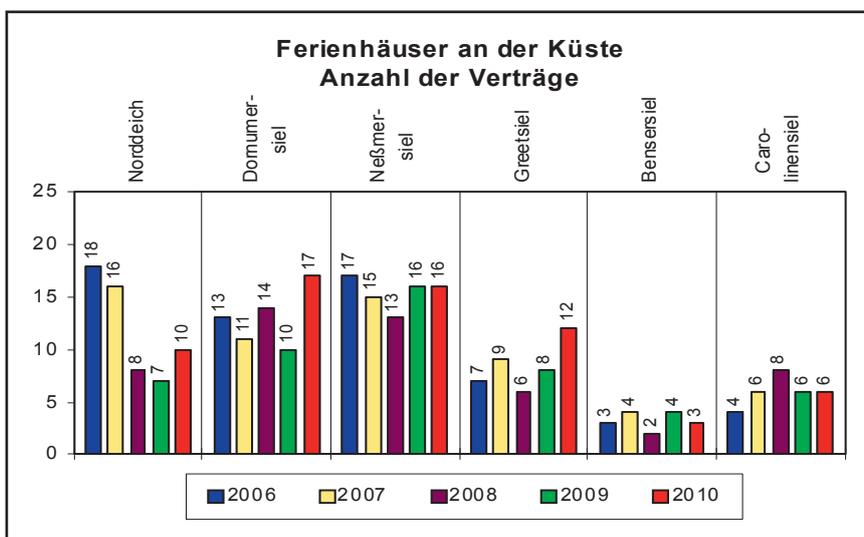


Abb. 4-155: Kauffälle Ferienhäuser im Küstenbereich Ostfrieslands

verkaufte Objekte 2010	Jahr	Anzahl	Kaufpreis-Spanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	2010	113	13.000 – 300.000	99.000
	2009	104	18.000 – 178.000	79.000
Landkreis Leer -ohne Insel Borkum-	2010	6	35.000 – 153.000	86.000
	2009	5	55.000 – 249.000	133.000
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	2010	17	17.000 – 150.000	96.000
	2009	13	28.000 – 142.000	85.000
Inseln (Borkum, Juist, Norderney, Baltrum, Spiekeroog, Langeoog)	2010	6	170.000 – 525.000	305.000
	2009	3	*)	318.000

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Abb. 4-156: Kaufpreise für Ferienhäuser ostfriesischer Küstenregionen

Die durchschnittliche Wohnfläche der Häuser liegt bei ca. 104 m² und der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche bei rund 1.450 €. Überwiegend handelt es sich um freistehende Häuser.

Im Landkreis Wesermarsch sind im Berichtsjahr 33 Ferienhäuser (Vorjahr 38) veräußert worden. Lediglich ein Neubau wurde als Eigentum verkauft, weitere Neubauobjekte wurden im Berichtsjahr als Wohnungseigentum veräußert und sind somit bei den Ferienwohnungen erfasst worden. Das Preisniveau für gebrauchte Ferienhäuser liegt bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 71.000 € (Vorjahr 71.000 €); das entspricht einem Preis von 1.100 €/m² Wohnfläche (Vorjahr

1.000 €/m²). Die Kaufpreisspanne reicht von 20.000 € bis zu 125.000 €. Gleichzeitig wird mit dem Ferienhaus in der Regel auch das Inventar an die neuen Eigentümer übertragen; hierfür wird ein zusätzlicher Betrag erhoben.

Die nachfolgenden **Abb. 4-158** und **Abb. 4-159** enthalten Verkäufe von Eigentumswohnungen aus den Ferienhausgebieten der Landkreise Friesland und Wesermarsch. Es handelt sich überwiegend um Ferienwohnungen aus den Küstenbadeorten und von der Nordseeinsel Wangerooge. Auf der Insel Wangerooge wird nicht nur Wohnungseigentum, sondern auch Bruchteilseigentum verkauft. Die Tabellen enthalten für

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Stadt Wilhelmshaven	28	38	650	620	96	66
Jever, Stadt	26	25	670	770	72	68
Sande	3	5	880	690	45	69
Schortens, Stadt	17	20	690	700	56	56
Wangerland	21	17	740	700	62	76
Wangerooge	2	2	*)	*)	*)	*)
Bockhorn	19	4	830	770	42	48
Varel, Stadt	31	28	760	780	70	69
Zetel	21	13	800	700	52	58
Landkreis Friesland	140	114	740	730	65	67
Butjadingen	6	3	900	870	37	44
Jade	8	12	885	790	37	46
Nordenham, Stadt	14	12	890	760	49	56
Stadland	5	4	1.000	560	38	30
Landkreis Wesermarsch (Nordkreis)	33	31	3675	2980	161	176

Abb. 4-157: Umsätze im individuellen Wohnungsbau der Küstenregionen (GAG Oldenburg)

*) keine Angaben

den Bereich der Insel somit auch Verkäufe von Bruchteilseigentum.

Im Norden Niedersachsens sind im Landkreis Cuxhaven Besonderheiten in den Küstenregionen vor allem im Teilmarkt des Wohnungseigentums durch den örtlichen GAG Otterndorf beobachtet worden.

Der Landkreis Cuxhaven, als einer der flächengrößten Landkreise im Land Niedersachsen, ist zur Hälfte vom Wasser begrenzt (Mündung von Elbe und Weser sowie Nordsee). Die Stadt Cuxhaven, mit den Nordseeheilbädern Döse und Duhnen an der meistbefahrenen Schifffahrtsstraße Deutschlands, ist Urlaubs-, Erholungs- und Freizeitzentrum. Einzelne Orte und Gemeinden ragen ebenfalls wegen ihrer besonderen Urlaubs- und Freizeitangebote bzw. Wohnqualitäten heraus. Hierzu zählen vor allem die Orte und Gemeinden im Küstennahbereich mit ihrem klimabezogenen Erholungswert als Nordseebäder sowie der Luftkurort und das Moorheilbad Bad Bederkesa.

Der Umsatz und das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen werden im Landkreis Cuxhaven stark durch den Handel mit Ferienwohnungen in unmittelbarer Küstennähe

geprägt, vor allem durch hochpreisige Objekte in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und in weiteren Feriengemeinden und Gemeindezentren im Küstenbereich. Der Gutachterausschuss hat daher in der Stadt Cuxhaven Kurlagen aus dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen herausgetrennt und gesondert untersucht. Hier treten erhebliche Preisunterschiede zu anderen Stadtteilen auf.

Die nachfolgend dargestellten Wertspannen und Durchschnittspreise (**Abb. 4-160**) begründen sich überwiegend in den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der jeweiligen Apartmentanlage, dem Modernisierungsgrad und der Ausstattung sowie der Wohnungslage im Gebäude (z.B. mit oder ohne Seeblick). Die Wohnungsgrößen sind eher von untergeordneter Bedeutung.

Die Preisentwicklung war 2010 bei den Eigentumswohnungen regional und auch hinsichtlich der objekttypischen Eigenschaften unterschiedlich. Eigentumswohnungen in Neubauten sowie auch gebrauchte Immobilien werden seit nunmehr mehreren Jahren auf einem weitgehend gleich bleibenden Preisniveau gehandelt. Die geringen Schwankungen sind eher durch die individuellen Ausbau- und Lagekriterien als durch konjunkturelle Entwicklungen zu erklären. Die

Ort	Anzahl	Wohnfläche in m ²			Wohnflächenpreis (€/m ²)			
		von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt	
Wangerooge								(2.440,-)
Horumersiel-Schillig	13	54	80	74	1.460	2820	1.980	
Hooksiel	2			85			1.260	
Dangast	6	40	87	63	2.250	2.600	2.430	
Burhave	2*)	-	-	71	-	-	1.900	(1.900,-)

*) überwiegend Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wohnungseigentum

Abb. 4-158: durchschnittliche Wohnflächenpreise für Ferienwohnungen in den Landkreisen Friesland und Wesermarsch 2010 (2009) – Erstverkäufe –

Ort	Anzahl	Wohnfläche in m ²			Wohnflächenpreis (€/m ²)			
		von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt	
Wangerooge	18	26	66	41	1.220	4.450	2.680	(2.260,-)
Horumersiel-Schillig	46	28	70	45	510	2.980	1.310	(1.430,-)
Hooksiel	13	36	83	60	510	1.770	960	(1.610,-)
Dangast	15	39	92	52	850	2.310	1.340	(1.210,-)
Burhave	15	30	90	45	400	1.600	800	(900,-)
Tossens	13	22	84	52	500	1.300	900	(900,-)

Abb. 4-159: durchschnittliche Wohnflächenpreise für Ferienwohnungen in den Landkreisen Friesland und Wesermarsch 2010 (2009) – Weiterverkäufe –

nachfolgende Grafik (**Abb. 4-161**) zeigt für den Bereich der Kurlagen der Stadt Cuxhaven die langfristige Preisentwicklung von gebrauchtem

sowie neu erstelltem Wohnungseigentum über alle Baualtersklassen.

Ferienwohnungen verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Wertspeane (€)
Duhnen 1. Kurlage					
Baujahr 1970 – 1984	18 (26)	1975 (1976)	39 (40)	2.252 (2.044)	1.543-3.143 (1.025-4.231)
Baujahr 1985 – 1999	6 (9)	1989 (1991)	41 (39)	2.694 (2.785)	1.804-3.529 (1.622-3.190)
Baujahr 2000 – 2007	5	2004	75	2.962	2.273-3.435
Baujahr 2000 – 2006	(5)	(2003)	(48)	(3.674)	(2.754-4.701)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten)	37	2010	65	3.213	2.542-5.000
Baujahr 2007 – 2009	(16)	(2008)	(71)	(3.171)	(2.102-5.516)
Döse 1. Kurlage					
Baujahr 1970 – 1984	9 (24)	1975 (1975)	55 (46)	1.476 (1.537)	1.160-2.177 (1.025-2.517)
Baujahr 1985 – 1999	25 (21)	1989 (1994)	45 (62)	2.259 (2.147)	1.567-3.448 (933-3.392)
Baujahr 2000 – 2007	*)				
Baujahr 2000 – 2006	*)				
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten)	*)				
Baujahr 2007 – 2009	(13)	(2009)	(71)	(3.120)	(1.667-4.839)
Seedeich/Schleusenpriel					
Baujahr 1970 – 1984	10 (3)	1975 (1982)	53 (49)	1.748 (1.910)	928-3.288 (1.428-2.384)
Baujahr 1985 – 1999	11 (1)	1996 (1994)	73 (37)	2.276 (2.371)	1.544-3.725
Baujahr 2000 – 2007	11	2005	102	3.493	2.353-4.041
Baujahr 2000 – 2006	(10)	(2005)	(86)	(3.860)	(2.413-5.152)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten)	19	2009	72	3.377	2.028-4.938
Baujahr 2007 – 2009	*)				
Sahlenburg					
Baujahr 1970 – 1984	25 (25)	1973 (1973)	46 (43)	1.665 (1.764)	833-2.568 (1.304-2.500)
Baujahr 1985 – 1999	10 (5)	1998 (1994)	63 (52)	2.294 (2.501)	1.622 – 3.190 (2.291-2.741)
Baujahr 2000 – 2007	2	2001	45	1.249	1.143-1.354
Baujahr 2000 – 2006	(2)	(2001)	(47)	(1.735)	(1.681-1.790)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten)	3	2009	*)	*)	*)
Baujahr 2007 – 2009	*)				

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

Abb. 4-160: Wohnungseigentum in Küstennähe des Landkreises Cuxhaven

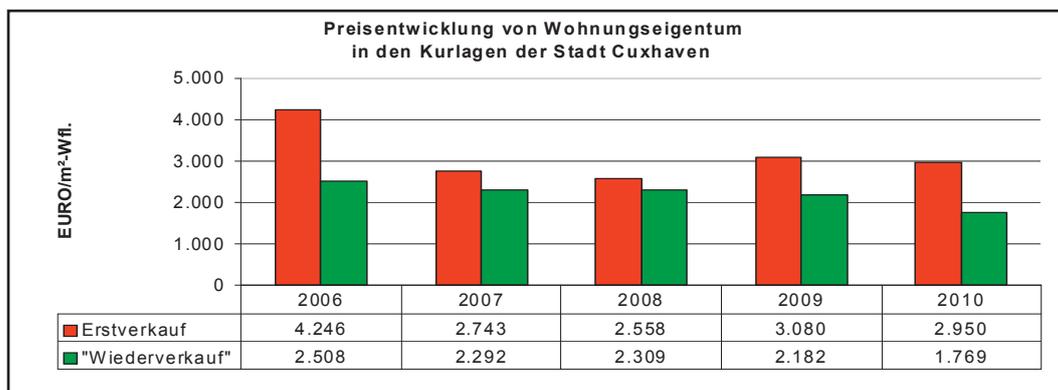


Abb. 4-161: Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Kurlagen der Stadt Cuxhaven

Schleswig-Holstein

Das Land Schleswig-Holstein ist geographisch gesehen die Verbindung zwischen Nord- und Ostsee. Damit verfügt es insgesamt über den längsten Küstenstreifen Deutschlands. In dem nördlichsten Bundesland sind selbstständige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Verwaltungsbereich eines Landkreises bzw. einer kreisfreien Stadt eingerichtet worden.

Der Landkreis Dithmarschen hat hauptsächlich natürliche Grenzen, wovon die Nordsee den längsten Teil im Westen einnimmt. Für den Landkreis ist die Gemeinde Büsum die wichtigste Hafenstadt und an der schleswig-holsteinischen Nordseeküste nach Übernachtungszahlen der drittgrößte Fremdenverkehrsort hinter Sankt Peter-Ording und Westerland [Quelle: wikipedia.org].

Der örtliche Gutachterausschuss hat in Büsum eine erhöhte Nachfrage von Wohnungs- und Teileigentum in Küstenlage beobachtet, wobei der Teilmarkt im küstennahen Hinterland, wie in den Gemeinden Meldorf oder Marne keine Rolle spielt (Abb. 4-162). Hier werden überwiegend bebaute Wohngrundstücke gehandelt. In Büsum konnte 2010 ein Umsatzplus von 15 % bei Eigentumswohnungen verzeichnet werden.

richt durch den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht worden.

Die westlichste Küstenregion des Baltischen Meeres ist durch die regionalen Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein bis auf den des Landkreises Ostholstein nicht näher untersucht worden.

Den größten Teil der Kreisgrenze Ostholsteins bildet der Küstenstreifen zur Ostsee. Dazu zählt neben dem Bereich des Festlands auch die Küste der Ferieninsel Fehmarn. In der Küstenregion wurde der Grundstücksmarkt, insbesondere der Teilmarkt der Eigentumswohnungen, vom regionalen Gutachterausschuss untersucht.

Bei der folgenden Auswertung der küstennahen Lagen werden lediglich die Orte mit direktem Zugang zur Ostsee betrachtet. Ausgehend vom Bodenwertniveau ist die Küstenregion in 3 Bereiche eingeteilt (Abb. 4-163): Seebäder Nord (Insel Fehmarn, Großenbrode, Heiligenhafen), Seebäder Mitte (Dahme, Kellenhusen, Grömitz, Neustadt, Sierksdorf) und am hochpreisigsten die Seebäder Süd (Scharbeutz, Timmendorfer Strand). In allen Küstenlagen konnte im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg für den Quadratmeterpreis Wohnfläche von bis zu 7,5 % verzeichnet werden.

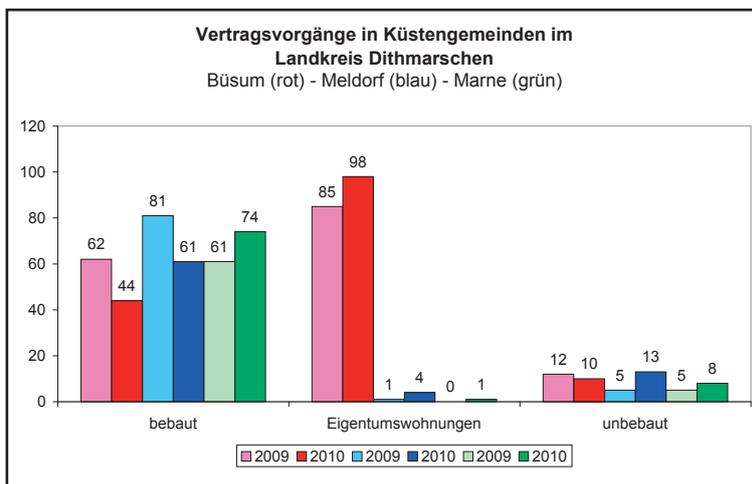


Abb. 4-162: Vertragsvorgänge in Küstengemeinden im Landkreis Dithmarschen

Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordfriesland ist u.a. für das hochpreisige Seebad Sankt Peter-Ording, die Küstenstadt Husum sowie die größte nordfriesische Insel Sylt zuständig. Für den an der Nordsee gelegenen Landkreis Nordfriesland ist noch kein Grundstücksmarktbe-

Weitere Teilmarktanalysen

Ebenfalls hat sich mit diesem besonderen Marktsegment die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG beschäftigt. Sie haben in Zusammenarbeit mit dem Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Um-



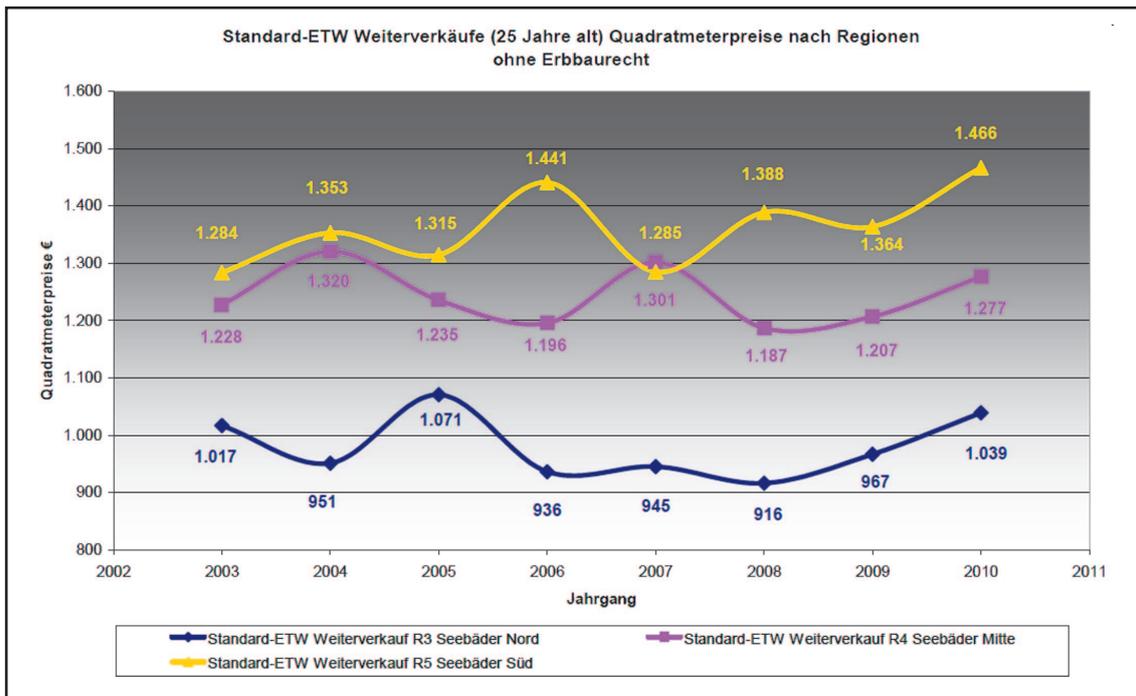


Abb. 4-163: Preisentwicklung Wohnungseigentum im Landkreis Ostholstein

welt GmbH im November 2011 den **Immobilienmarktatlas Schleswig-Holstein 2011 „Inseln, Küsten, Förden“** veröffentlicht [Quelle: <http://www.lbs.de/shh/immobilienmarktatlas/immobilienmarktstudien>]. Der Bericht soll zu einer erhöhten Markttransparenz in diesen begehrten und vom Tourismus stark frequentierten Wohn- und Freizeitgebieten beitragen. Dabei wurden

regional die Marktsegmente Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen, jeweils aus dem Bestand, untersucht. Im Gegensatz zu den Gutachterausschüssen, die mit Daten von abgeschlossenen Kauffällen arbeiten, sind für die Analysen der LBS Angebotsdaten verwendet worden.

4.3.3 Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Allgemeine Beschreibung

aus www.berlin-brandenburg.de/daten-fakten

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten Europäischen Wirtschaftsraumes.

Wirtschaftlich haben Berlin und Brandenburg in den letzten Jahren einen beachtlichen Funktionswandel vollzogen. Der Abstand zu den alten Bundesländern hat sich verringert. Der Aufschwung seit 2004 – unterbrochen von der Weltwirtschaftskrise – hat zu Wachstum und Beschäftigung wie Anfang bis Mitte der 1990er Jahre geführt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gemeinsamen Planungsraum betrug 2010 151 Mrd. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg gegenüber 2004 um 20 %. Infolge dieses Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote in Berlin auf 13,6 %, in Brandenburg auf 11,1 % zurückgegangen. Gleichwohl bleibt die Hauptstadtregion noch unter dem Bundesdurchschnitt: Das BIP je Erwerbstätigem betrug in Berlin 56.205 €, in Brandenburg 52.205 €,

während der Schnitt im Bund bei 61.725 € liegt (Abb. 4-164).

Berlin ist der Motor des gemeinsamen Planungsraumes: 63 % der Wirtschaftsleistung im Gesamttraum entfallen auf die Hauptstadt. Die Verflechtungen und die räumliche Arbeitsteilung zwischen Berlin und Brandenburg haben sich deutlich weiterentwickelt.

Der Neubau des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) Willy-Brandt prägt schon jetzt die wirtschaftliche Entwicklung und ist mit seiner Eröffnung 2012 Schlüsselprojekt der gesamten Region (Abb. 4-165).

Umsatzzahlen

Die Gutachterausschüsse erfassten im Berichtsjahr 2010 insgesamt 40.381 notarielle Urkunden (KV) (2009: 35.168) mit einem Geldumsatz von etwa 10,7 Mrd. € (2009: 7,9 Mrd. €). Damit ergibt sich ein Umsatzplus nach Kaufverträgen von ca. 15 % und nach Geldumsatz in Höhe von ca. 35 %.

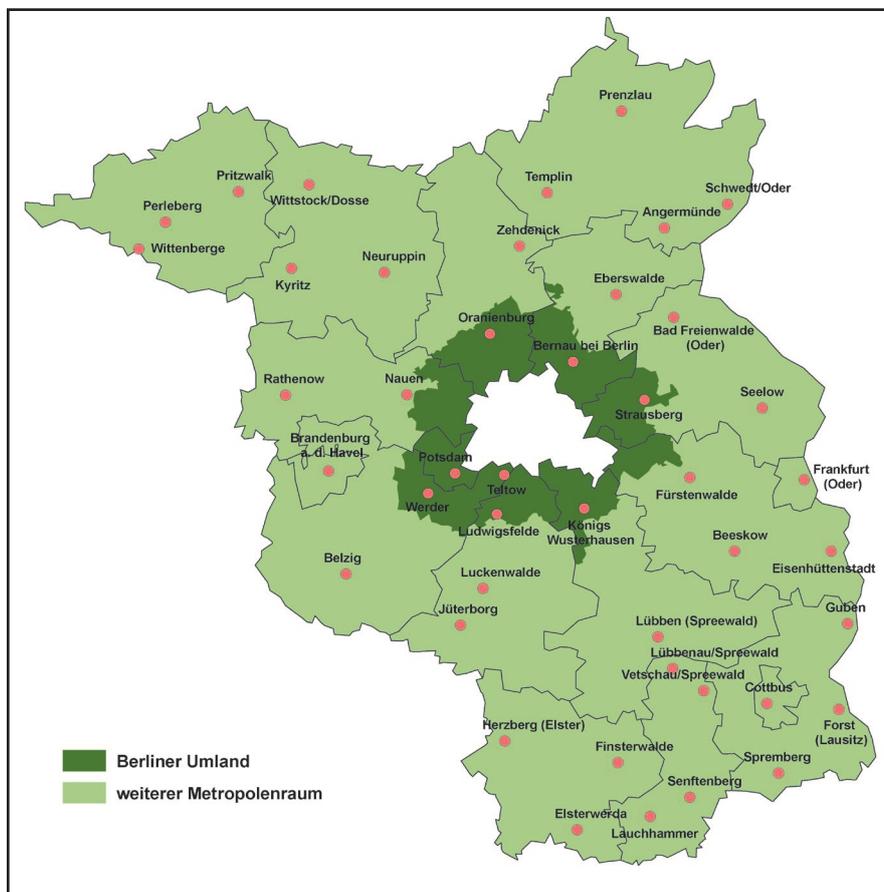


Abb. 4-164: Übersicht Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum



Abb. 4-165: Berliner Umland

Anzahl der Kauffälle (2010)

Mit einem Anteil von 53 % (2009: 50 %) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien in der Hauptstadtregion dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 25 % (2009: 26 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 17 % unbebaute Grundstücke und 2 % reine Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) (Abb. 4-166).

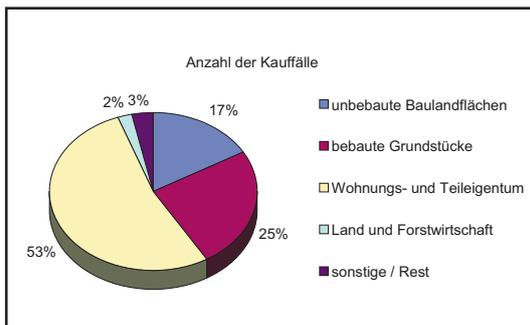


Abb. 4-166: Anzahl der Kauffälle

Transaktionsvolumen Geldmenge (2010)

Der größte Teil mit ca. 6,8 Mrd. € oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 63 % (2009: 61 %) entfällt auf bebaute Grundstücke. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt folgt mit etwa 2,9 Mrd. € bzw. mit 27 % (2009: 27 %). Zusätzlich registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 0,9 Mrd. € oder 8 % bei unbebauten Grundstücken. Die reinen Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) sind bezogen auf den Geldumsatz als nur nachrangig zu bezeichnen (Abb. 4-167).

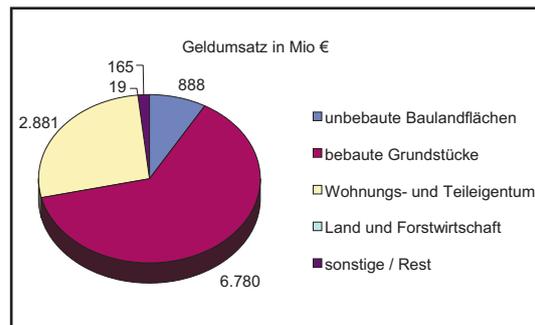


Abb. 4-167: Geldumsatz

Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2010)

Wohnbaulandflächen

Das Preisniveau für Wohnbaulandflächen (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Regel zwischen 50€/m² (z.B. Umlandrand Brandenburg) und 240€/m² (z.B. Berlin-Steglitz).

Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 20€/m² (z.B. Umlandrand Brandenburg) und 90€/m² (z.B. Berlin-Tempelhof).

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 0,30€/m² (Umlandrand) und 1,00€/m².

Eigenheimmarkt (2010)

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in der Hauptstadtregion Berlin-

Brandenburg im Jahr 2010 bei ca. 284.000€ in Berlin (2009: 255.000€) und ca. 174.000€ im Umland (2009: 165.000€).

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2010 bei ca. 238.500€ in Berlin (2009: 222.000€) und ca. 150.700€ im Umland (2009: 150.000€).

Eigentumswohnungsmarkt (2010)

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2010 bei ca. 2.800€/m² für Erstverkäufe in Berlin (2009: 2.600€/m²) und bei ca. 2.650€/m² im Umland (2009: 2.650€/m²).

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen lag das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2010 bei ca. 1.450€/m² in Berlin (2009: 1.500€/m²) und bei ca. 1.250€/m² im Umland (2009: 1.200€/m²) (**Abb. 4-168**).

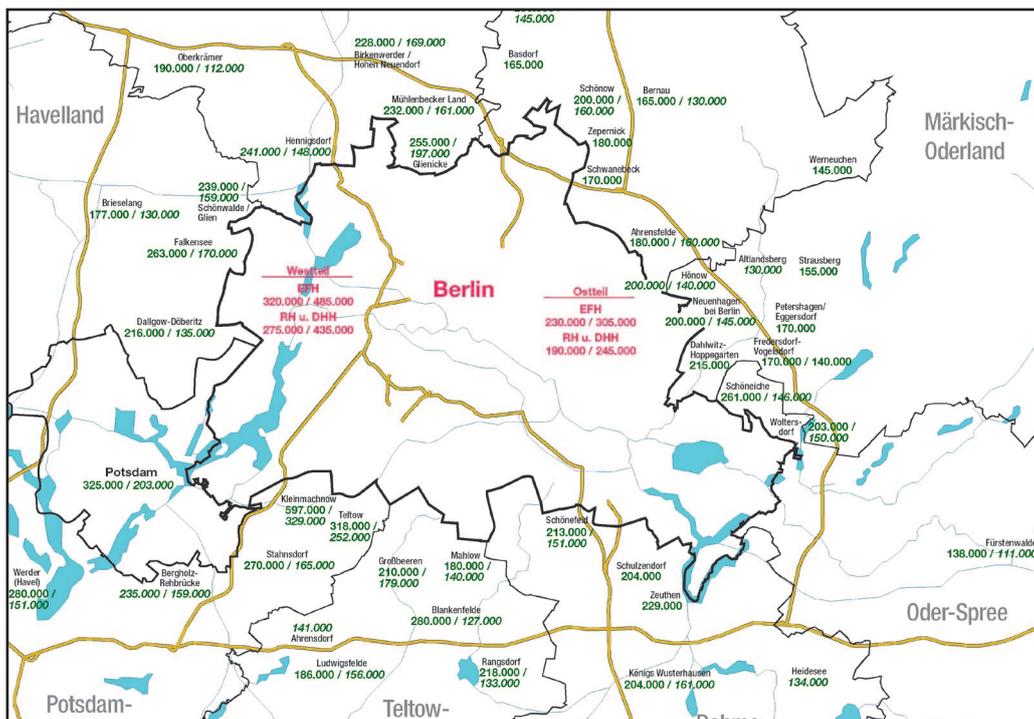


Abb. 4-168: durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1990) in €

4.3.4 Teilmarkt - Metropole Ruhr -

Allgemeine Beschreibung

Mit fast 4 Millionen Einwohnern auf rd. 213 km² Fläche ist die nordrhein-westfälische Metropole Ruhr der fünftgrößte Ballungsraum Europas.

Auf einer Karte betrachtet könnte man das Ruhrgebiet für eine einzige Großstadt halten, da es, zumindest in der Nord-Süd-Ausdehnung, keine erkennbaren Grenzen zwischen den einzelnen Städten gibt. So ist das Ruhrgebiet als polyzentrische Städtelandschaft zu bezeichnen. Der Raum ist gekennzeichnet durch seine ähnliche stadt- und wirtschaftsgeografische Entwicklung. Eine feste Abgrenzung für die Metropole existiert nicht. Für die Untersuchungen des Immobilienmarktes wurden die Grundstücksmarktdaten der in der Karte farblich dargestellten neun kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr sowie der kreisangehörigen Gemeinden Dinslaken (Kreis Wesel), Castrop-Rauxel, Gladbeck, Herten, Recklinghausen, Waltrop (Kreis Recklinghausen), Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Unna (Kreis Unna) sowie Hattingen und Witten (Ennepe-Ruhr-Kreis) herangezogen (**Abb. 4-169**).

Die Oberzentren der Region entstanden bereits im Mittelalter entlang des westfälischen Hellwegs. Sie erreichten ihre heutige Struktur als Standort der Montanindustrie und durch eine rasante Besiedlung des ursprünglichen Naturraums während der Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert. In der durch Altindustrie gekennzeichneten Region wurden die Industriebranchen inzwischen zahlreichen unterschiedlichen Folgenutzungen zugeführt. Erfolgreich waren u.a. Neuansiedlungen von Industrie, Gewerbe und Handel. Mit den Duisburg-Ruhrorter Häfen verfügt die Region über den größten Binnenhafen Europas. Mit den Universitäten in Dortmund, Duisburg-Essen sowie mit der Ruhr-Universität Bochum, der ältesten im Ruhrgebiet, mit gegenwärtig über 87.000 Studierenden und deutlichen Schwerpunkten in den Fachbereichen Wirtschafts- und Ingenieurwissenschaften wird umfangreich in die Zukunft investiert.

Auch Einrichtungen der Kultur-, Kreativ- und Freizeitwirtschaft haben einen Teil des Strukturwandels abgefangen. Highlights finden sich hier mit der Route der Industriekultur, dem Innenhafen und zahlreichen Museen, die ihren Beitrag zum Erfolg der Kulturhauptstadt 2010 geleistet haben; mit „Zollverein“ verfügt die Region gar über ein Weltkulturerbe. Die verkehrstechnische Situation mit einem dichten Straßen- und Schienenverkehrsnetz sowie dem Flughafen Dortmund bietet hervorragende Mobilität innerhalb der grünen Metropole Ruhr sowie weit darüber hinaus.

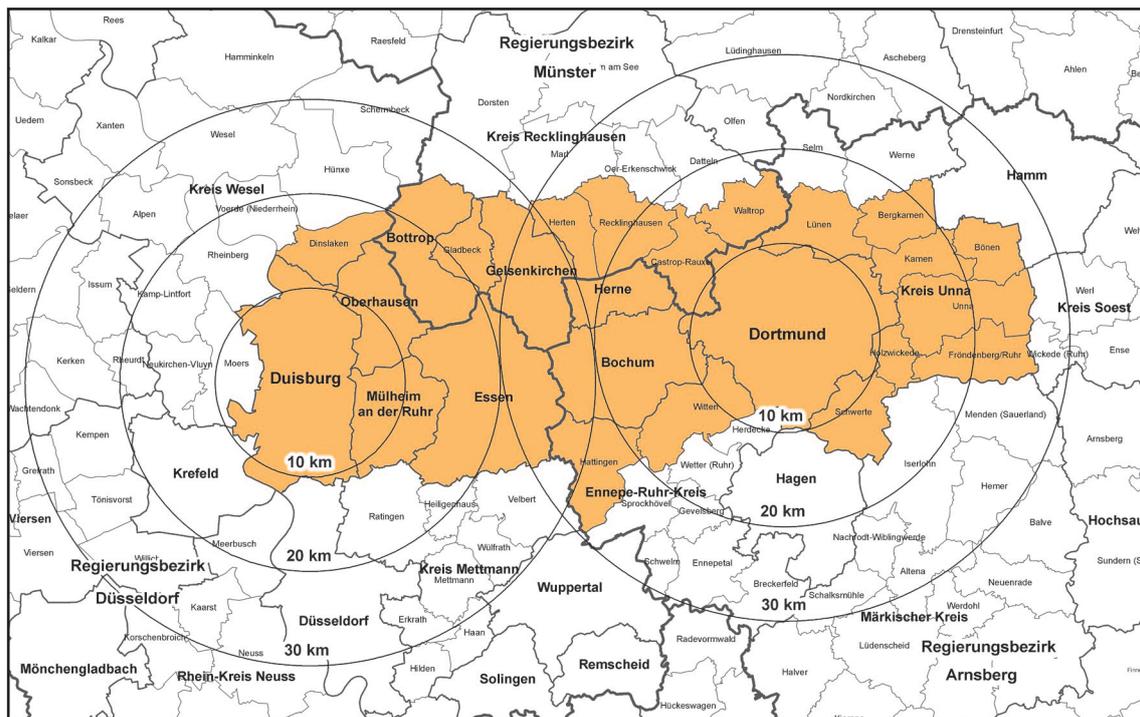


Abb. 4-169: Übersicht Metropole Ruhr

Umsatzzahlen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2010 insgesamt 26.516 Grundstückskaufverträge (KV) mit einem Geldumsatz von etwa 4,9 Mrd. € (2009: 25.603 KV und 4,4 Mrd. €). Damit ergibt sich bei den Kaufverträgen mit ca. 3 % mehr als im Vorjahr eine leichte Zunahme und dem korrespondierenden Geldumsatz ein Umsatzplus in Höhe von ca. 11 %.

Anzahl der Kauffälle (2010)

Mit einem Anteil von 45,4 % (2009: 46,2 %) stellen die bebauten Grundstücke das größte Segment verkaufter Immobilien in der Metropole Ruhr dar. An zweiter Stelle folgt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit 36,8 % (2009: 36,2 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 7,8 % (2009: 6,9 %) unbebaute Grundstücke und 0,9 % (2009: 1,2 %) reine land- und forstwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünlandflächen sowie Waldflächen) (Abb. 4-170).

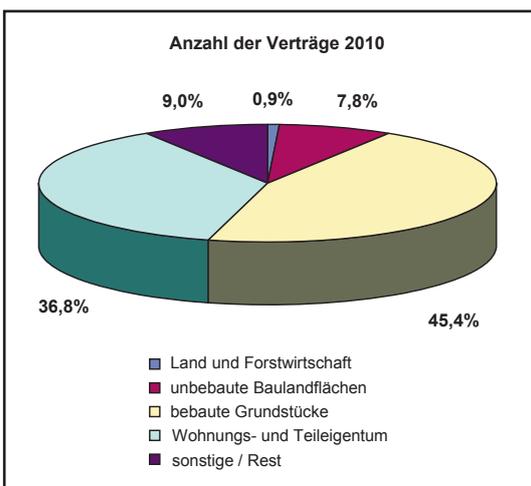


Abb. 4-170: Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2010)

Transaktionsvolumen (2010)

Den größten Teil mit ca. 3,3 Mrd. € oder einem Anteil von 66,7 % (2009: 3,0 Mrd. €, 68,3 %) nehmen hier die bebauten Grundstücke ein. Danach folgt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit etwa 950 Mio. € bzw. gegenüber 2009 unveränderten 19,4 % des Gesamtvolumens. Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 368 Mio. € oder 7,5 % für unbebaute Grundstücke. Die reinen Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen) spielen beim Geldumsatz in der Metropole Ruhr

mit rd. 8 Mio. € oder einem Anteil von weniger als 0,2 % keine Rolle (Abb. 4-171).

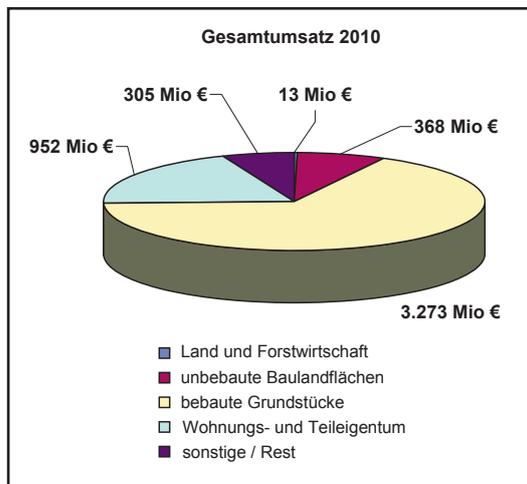


Abb. 4-171: Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Teilmärkte (2010)

Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2011)

Wohnbauflächen

Das Preisniveau für Wohnbauflächen ist in der Metropole Ruhr je nach Nutzung des Bodens sehr unterschiedlich. Richtwerte finden sich in der Abb. 4-172.

Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in der Metropole Ruhr bei 55 €/m², wobei Preise zwischen 36 €/m² (z.B. Recklinghausen) und 90 €/m² (z.B. Mülheim a. d. Ruhr) angegeben werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Preisniveaus in der Metropole Ruhr sind für Ackerflächen mit durchschnittlich 6 €/m² sowie für Grünlandflächen mit durchschnittlich 5 €/m² und für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit durchschnittlich 1,90 €/m² relativ homogen.

durchschnittliche Bodenrichtwerte [€/m ²]	von	bis	Durchschnitt
mittlere Bodenrichtwerte			
gute Lage	170	350	238
mittlere Lage	145	270	179
mäßige Lage	125	210	136
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
gute Lage	180	360	214
mittlere Lage	150	250	161
mäßige Lage	130	205	108
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
gute Lage	210	360	219
mittlere Lage	150	260	168
mäßige Lage	115	210	110
Geschosswohnungsbau			
gute Lage	170	380	239
mittlere Lage	150	260	196
mäßige Lage	155	200	186

Abb. 4-172: Preisniveau für Wohnbauflächen

Eigenheimmarkt (2010)

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in der Metropole Ruhr im Jahr 2010 bei ca. 274.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 365.000 € für Neubauten (**Abb. 4-173**).

EFH Metropole Ruhr	Anzahl (KV)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Durchschnittlicher Kaufpreis
Weiterverkauf					
2009	1.263	808	159	1.624	260.346 €
2010	1.297	850	163	1.662	274.245 €
Neubau					
2009	57	420	137	1.840	299.978 €
2010	87	471	154	2.100	364.831 €

Abb. 4-173: durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in der Metropole Ruhr im Jahr 2010 bei ca. 183.000 € für weiterverkaufte Objekte und ca. 236.000 € für Neubauten (**Abb. 4-174**).

für weiterverkaufte oder umgewandelte Eigentumswohnungen (**Abb. 4-175**). Für neu gebaute Wohnungen mit geringer Wohnfläche liegen keine Preisinformationen vor.

RH / DHH Metropole Ruhr	Anzahl (KV)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Durchschnittlicher Kaufpreis
Weiterverkauf					
2009	2.837	400	120	1.491	180.181 €
2010	2.688	394	123	1.474	182.871 €
Neubau					
2009	836	280	129	1.847	238.516 €
2010	818	290	125	1.876	236.321 €

Abb. 4-174: durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

*Eigentumswohnungsmarkt (2010)**Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m²*

Das durchschnittliche Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m²) lag in der Metropole Ruhr im Jahr 2010 bei ca. 690 €/m²

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 125 m²

Das durchschnittliche Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche zwischen 45 m² und 120 m²) lag in der Metropole Ruhr im Jahr 2010 bei ca. 1.100 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 1.990 €/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-176**).

ETW Metropole Ruhr	Anzahl (KV)	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]
Weiterverkauf			
2009	467	33	672
2010	311	32	692
Umwandlung			
2009	15	20	609
2010	9	21*	691*

* Die Angabe ist aufgrund des beschränkten Datenmaterials nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 4-175: durchschnittliches Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m²)

ETW Metropole Ruhr	Anzahl (KV)	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]
Weiterverkauf			
2009	3.449	78	1.091
2010	2.736	80	1.102
Umwandlung			
2009	556	77	1.102
2010	484	76	1.068
Neubau			
2009	457	91	1.958
2010	421	90	1.987

Abb. 4-176: durchschnittliches Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche zwischen 45 m² und 120 m²)

4.3.5 Teilmarkt - Köln - Düsseldorf - Bonn - (K- D - BN)

Allgemeine Beschreibung

Die Region Köln – Düsseldorf – Bonn zählt zu den bedeutenden Wirtschaftszentren in Deutschland. Sie befindet sich im Süden Nordrhein Westfalens und wird geprägt durch die Lage am Rhein. In den untersuchten Städten Köln, Düsseldorf, Bonn sowie den größeren Städten Bergisch Gladbach, Neuss, Ratingen und Leverkusen wohnen rund 2,4 Mio. Einwohner. In den unmittelbar angrenzenden kleineren kreisangehörigen Gemeinden im sogenannten „Speckgürtel“ leben rd. 1 Mio. Einwohner. Das Einzugsgebiet reicht jedoch weit über die hier genannten Städte hinaus bis in die Dreiländerregion Aachen, das angrenzende Ruhrgebiet im Norden und Rheinland- Pfalz im Süden (**Abb. 4-177**).

Der Rhein als Wasserstraße, ein dichtes Autobahnnetz und Zugverbindungen in Ost-West- wie Nord-Süd-Richtung mit den Hochgeschwindigkeitszügen ICE und Thalys passieren die Wirtschaftregion. Zugleich ist die Region mit den zwei Flughäfen Düsseldorf und Köln/ Bonn national und international hervorragend verkehrlich angebunden.

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich Betriebe aus der Kommunikations- und Medienbranche; Europas größter Privatsender RTL hat hier seinen Sitz, ebenso die größte öffentlich-rechtliche Sendeanstalt WDR sowie Telekom und Deutsche Post.

Daneben bietet die Region zwei Messestandorte in Düsseldorf und Köln, neu angesiedelte Sitze von UN-Organisationen in der Bundesstadt Bonn sowie neben großen Industriebetrieben (Chemie- und Automobilindustrie, Maschinen- und Anlagenbau) auch Standorte für Dienstleistungs-

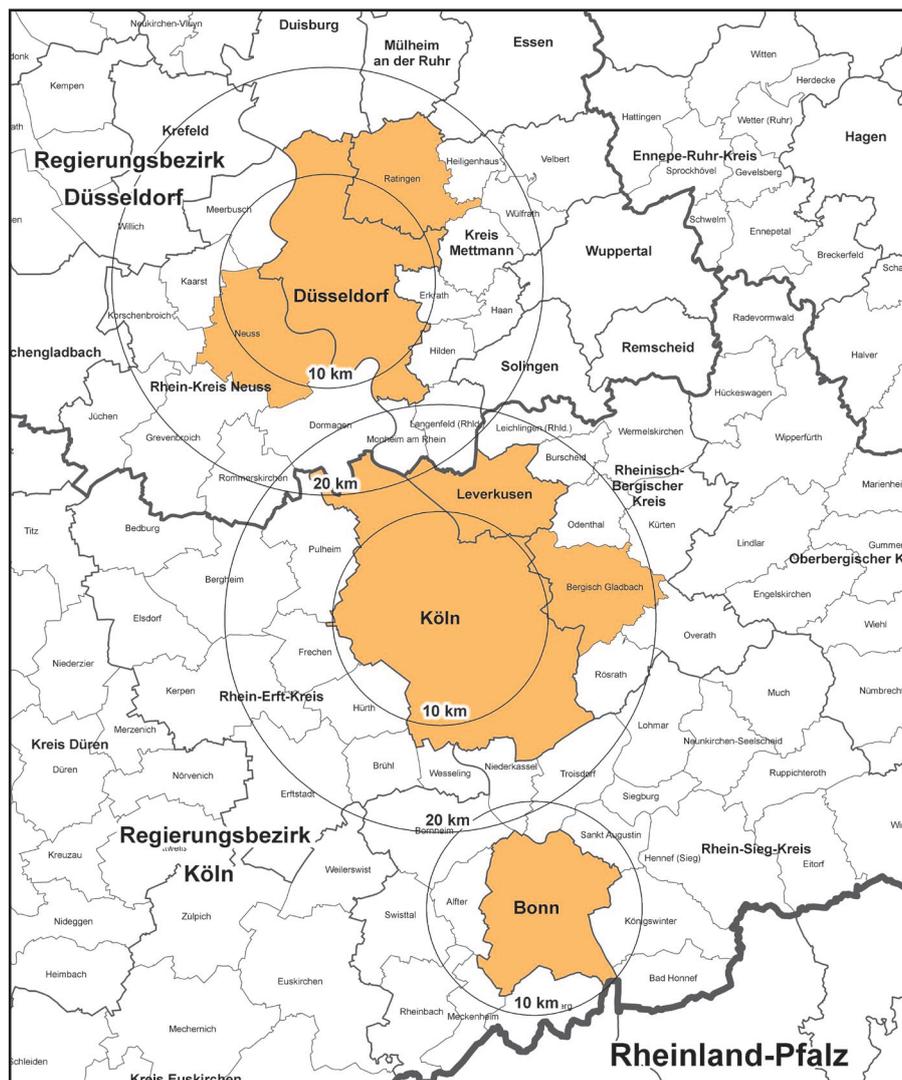


Abb. 4-177: Untersuchungsregion Köln - Düsseldorf - Bonn

betriebe (IT-Industrie, Versicherungen u.a.). Die großen Universitäten in Köln, Düsseldorf und Bonn sowie verschiedene Fachhochschulen sind ein weiterer positiver Standortfaktor für diese Region.

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftskraft gehören die Grundstücks- und Immobilienpreise in der Region K – D – BN zu den höchsten im Bundesland Nordrhein Westfalen.

Umsatzzahlen

In der Summe erfassten die Gutachterausschüsse im Berichtsjahr 2010 insgesamt 22.067 notarielle Urkunden (KV) mit einem Geldumsatz von etwa 7,4 Mrd. € (2009: 21.123 KV und 6,6 Mrd. €). Damit ergibt sich ein Umsatzplus bei den Kaufverträgen von ca. 4,5% und dem korrespondierenden Geldumsatz in Höhe von ca. 12,12%.

Anzahl der Kauffälle (2010)

Mit einem Anteil von 61,2% (2009: 60,7%) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien im Gebiet K – D – BN dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 30,1% (2009: 30,1%). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 5,1% unbebaute Grundstücke und 0,7% reine Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen)(Abb. 4-178).

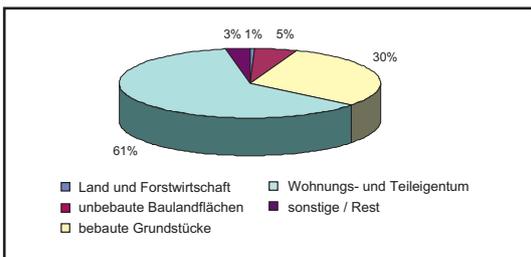


Abb. 4-178: Anzahl der Verträge

Transaktionsvolumen (2010)

Den größten Teil mit ca. 4,6 Mrd. € oder einem Anteil von 62,2% (2009: 60,7%) nehmen hier die bebauten Grundstücke ein. Danach folgt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit etwa 2,1 Mrd. € bzw. 28,5% des Gesamtvolumens (2009: 30,1%). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 0,6 Mrd. € oder 7,9% für unbebaute Grundstücke. Die reinen Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grün-

landflächen) spielen beim Geldumsatz im Gebiet K – D – BN bei 5,6 Mio. € oder einem Anteil von weniger als 0,1% keine Rolle (Abb. 4-179).

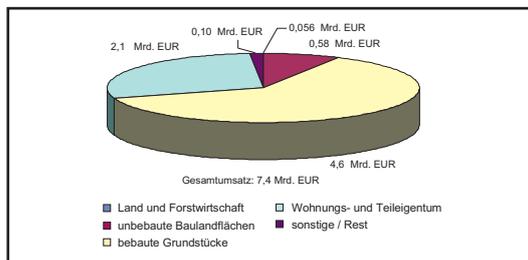


Abb. 4-179: Geldumsatz

Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2011)

Individueller Wohnungsbau

Das Preisniveau für Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (Fläche: 350 – 800 m²) liegt in der Region Köln – Düsseldorf – Bonn in der Regel zwischen 210€/m² (z.B. Leverkusen) und 810 €/m² (z.B. Köln) (Abb. 4-180).

Geschosswohnungsbau

Das Preisniveau für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau liegt (GFZ: ca. 1,2, Geschosse: III – V, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages) in der Region Köln – Düsseldorf – Bonn in der Regel zwischen 225 €/m² (z.B. Leverkusen) und 700€/m² (z.B. Düsseldorf) (Abb. 4-181).

Gewerbliche Bauflächen

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen (GFZ ca. 2,0) in mittleren Lagen liegt im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn zwischen 85 €/m² (z.B. Leverkusen) und 200 €/m² (z.B. Düsseldorf).

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen liegt im Gebiet Köln – Düsseldorf – Bonn zwischen 1,70 €/m² (z.B. Bergisch Gladbach) und 5 €/m² (z.B. Düsseldorf).

Bodenrichtwerte- K – D - BN	Gut	Mittel	Einfach
Stadt			
Köln	810	325	235
Düsseldorf	670	440	330
Bonn	350	300	245
Leverkusen	295	255	210
Neuss	380	300	230
Bergisch Gladbach	400	310	260
Ratingen	365	315	240

Abb. 4-180: Preisniveau für Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser

Bodenrichtwerte- K – D - BN	Gut	Mittel	Einfach
Stadt			
Köln	475	420	340
Düsseldorf	700	460	380
Bonn	370	275	235
Leverkusen	325	265	225
Neuss	---	---	---
Bergisch Gladbach	---	---	---
Ratingen	365	345	---

Abb. 4-181: Preisniveau für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Eigenheimmarkt (2010)

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag im Gebiet Köln-Düsseldorf-Bonn im Jahr 2010 bei ca. 370.000€ für weiterverkaufte Objekte und ca. 472.000€* für Neubauten (Abb. 4-182).

EFH K – D - BN	Anzahl (ausgewertete KV)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Durchschnittlicher Kaufpreis	Kaufpreis [€/m ²]
Weiterverkauf					
2009	445	688	159	369.078 €	2.249
2010	382	683	161	394.350 €	2.411
Neubau					
2009	17	400*	163*	542.903*	3.086*
2010	20	437*	187*	471.694*	3.549*

* Die Angaben in kursiv sind aufgrund des beschränkten Datenmaterials nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 4-182: durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag im Gebiet Köln – Düsseldorf - Bonn im Jahr 2010 bei ca. 263.000€ für weiterverkaufte Objekte und ca. 331.000€ für Neubauten (**Abb. 4-183**).

RH / DHH K – D - BN	Anzahl (ausgewertete KV)	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Durchschnittlicher Kaufpreis	Kaufpreis [€/m ²]
Weiterverkauf					
2009	911	317	124	238.305	1.863
2010	843	329	132	262.767	2.023
Neubau					
2009	241	273	138	302.961	2.191
2010	334	289	140	331.314	2.356

Abb. 4-183: durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Eigentumswohnungsmarkt (2010)

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m²

Das durchschnittliche Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m²) lag im Gebiet Köln – Düsseldorf - Bonn im Jahr 2010 bei ca. 1.483 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und im Jahr 2009 bei ca. 2.342 €/m²* für Neubauwohnungen (**Abb. 4-184**).

ETW K – D - BN	Anzahl (ausgewertete KV)	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]
Weiterverkauf			
2009	286	28	1.275
2010	497	30	1.483
Umwandlung			
2009	30	33*	1.533*
2010	62	35*	1.644*
Neubau			
2009	44	27*	2.342*
2010	---	---	---

* Die Angaben in kursiv sind aufgrund des beschränkten Datenmaterials nur bedingt aussagekräftig

Abb. 4-184: durchschnittliches Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m²)

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 125 m²

Das durchschnittliche Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²) lag im Gebiet Köln – Düsseldorf - Bonn im Jahr 2010 bei ca. 1.588 €/m² für weiterverkaufte Eigentumswohnungen und ca. 2.340 €/m² für Neubauwohnungen (**Abb. 4-185**).

ETW K – D - BN	Anzahl (ausgewertete KV)	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]
Weiterverkauf			
2009	1302	75	1.485
2010	2230	75	1.588
Umwandlung			
2009	258	74	1.613
2010	597	75	1.695
Neubau			
2009	258	88	2.408
2010	438	90	2.340

Abb. 4-185: durchschnittliches Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche 45 m² bis 125 m²)

4.3.6 Teilmarkt Grenzregionen zu Nachbarstaaten

Einleitung

Durch die Abschaffung der stationären Grenzkontrollen an den Binnengrenzen (Schengener Abkommen) sollte vor allem der Binnenhandel in der Europäischen Union erleichtert werden. Die offenen Grenzen bewirken aber auch eine leichtere, länderübergreifende Teilnahme im Grundstücksmarktgeschehen in den Grenzregionen. Damit dieser Teilmarkt an Transparenz gewinnt, ist die folgende Untersuchung durchgeführt worden.

Die Bundesrepublik Deutschland grenzt auf dem Festland mit 10 Bundesländern und einer gemeinsamen Länge von 3.757 km (**Abb. 4-186**) [Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2011, S. 21] an 9 benachbarte Staaten.

Zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der grenzanliegenden Bundesländer zurückgegriffen.

Die nachstehende Deutschlandkarte (**Abb. 4-187**) zeigt die Landkreise bzw. Gemeinden der Grenzregionen, in denen im Grundstücksmarktverkehr ein Einfluss durch den Grenznachbarn als Erwerber vorliegt. In den übrigen Grenzgebieten konnte dieser Einfluss nicht beobachtet werden oder er wurde von den zuständigen Gutachterausschüssen nicht untersucht.

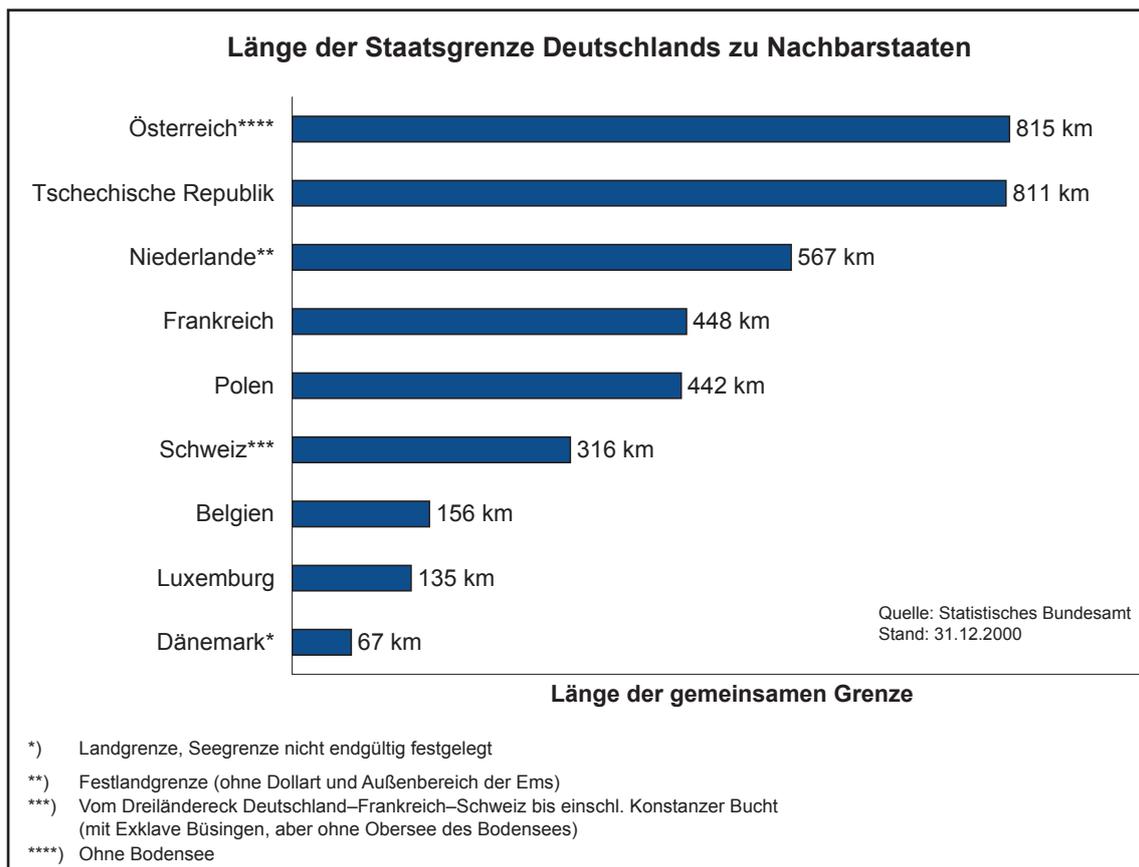


Abb. 4-186: Länge der Staatsgrenze Deutschlands zu Nachbarstaaten

Im Folgenden werden regionale Besonderheiten in den Grenzbereichen der Bundesrepublik Deutschland betrachtet. Hierbei wird auf Aussagen bzw. Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse bzw.

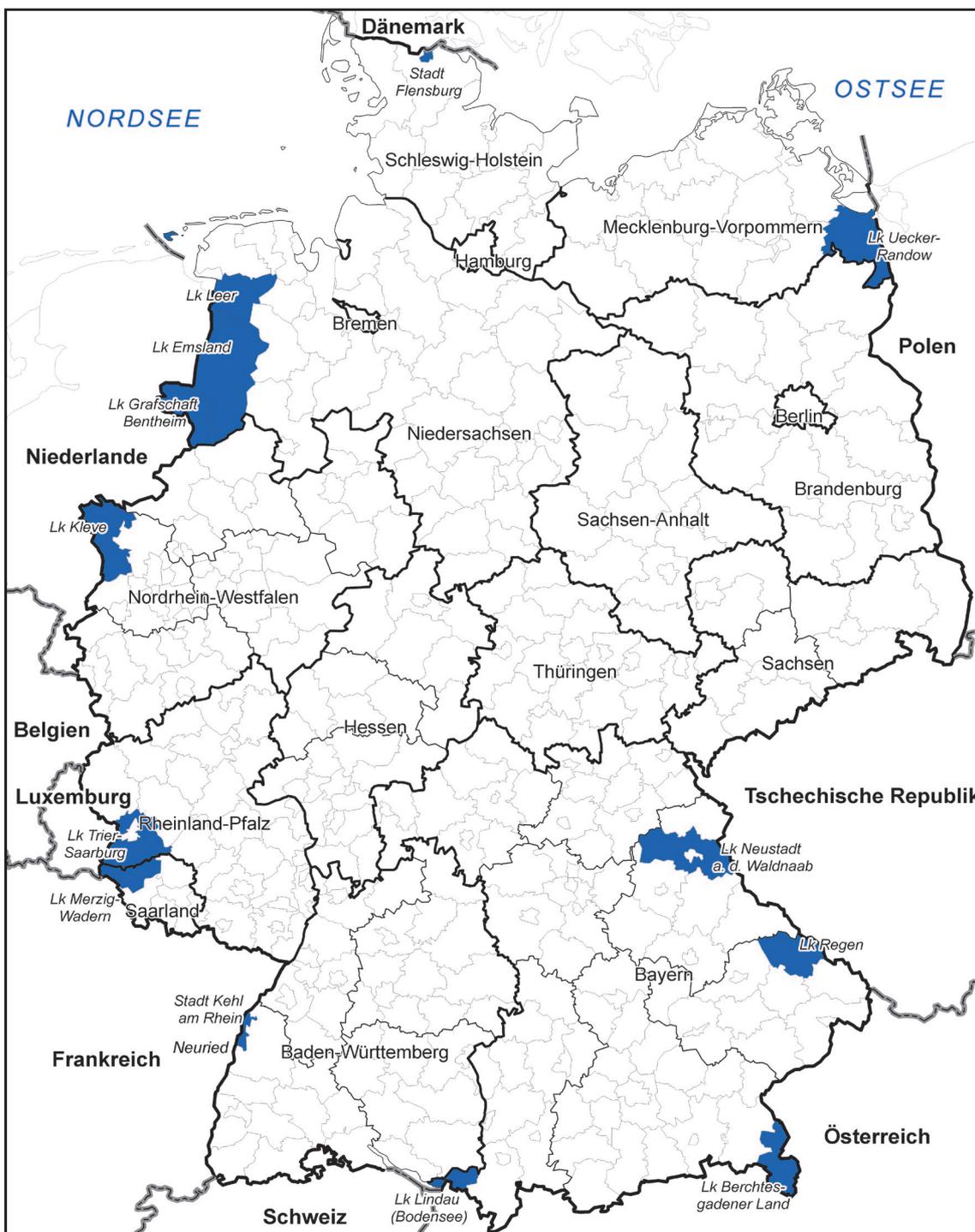


Abb. 4-187: Deutschland und der Teilmarkt Grenzregionen zu Nachbarstaaten

Baden-Württemberg

Im Süden Deutschlands grenzt Baden-Württemberg vollständig auf einer Länge von rd. 316 km an die Schweiz. Obwohl die Schweiz nicht der EU beigetreten ist, ist sie seit dem 16. Oktober 2004 Mitglied des Schengener Abkommens. Grenzkontrollen zu Deutschland sind hier vom 12. Dezember 2008 an weggefallen (gilt für Personenkontrollen, Warenkontrollen bleiben bestehen), was den grenznahen Grundstücksmarkt

überländlich beleben könnte. Darüber hinaus sind die Kursentwicklungen der Währungen von Bedeutung. Durch den gegenüber dem Euro stärker gewordenen Schweizer Franken sind in der letzten Zeit mehr Käufer aus der Schweiz in den Grenzgebieten auffällig. Ein Trend lässt sich aber noch nicht ableiten. Die Aussage beruht auf Beobachtungen mehrerer kommunaler Gutachterausschüsse und ist nicht statistisch gesichert.



Im Westen Baden-Württembergs wird die gesamte Landesgrenze zu Frankreich durch den Rhein gebildet. In Regionen der Grenzübergänge wird zunehmend der Trend beobachtet, dass deutsche Staatsbürger ihren Wohnsitz nach Frankreich verlegen, ihre Kinder aber weiter zur Schule in Deutschland gehen.

In der deutschen Stadt Kehl am Rhein (rd. 16 km Staatsgrenze) leben ca. 1.700 französische Staatsbürger, etwa 5.000 Deutsche wohnen dagegen in der Stadtgemeinschaft Straßburg in Frankreich. Der starke Umsatzzuwachs für Bauland, ausgelöst durch die Landesgartenschau in 2004, hatte bis 2007 eine preissteigernde Wirkung von bis zu 20% im Kehler Stadtgebiet. Seitdem nahm die Nachfrage durch französische Staatsangehörige ab. Die Kaufpreise befinden sich 2010 wieder auf dem Niveau von 2003 (vgl. **Abb. 4-188** und **Abb. 4-189**).

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Neuried (rd. 9 km Staatsgrenze) beobachtete ebenso einen Einfluss französischer Erwerber auf dem grenznahen Grundstücksmarkt.

Die im Vergleich hohen Bodenpreise, welche auf französischer Seite durch den jeweils zuständigen Gemeinderat festgelegt werden, führen zu vermehrten Investitionen durch den Grenznachbarn. Plobsheim ist eine grenznahe Partnergemeinde von Neuried in Frankreich. Hier liegt der Preis für Wohnbauland ungefähr bei dem Doppelten (Neuried: 122 – 135 €/m²; Plobsheim: etwa 250 €/m²).

Zum Vergleich: der Anteil französischer Erwerber auf dem Teilmarkt bebauter Grundstücke lag im Jahre 2010 bei ca. 9% (96 Transaktionen, davon 9 Kaufverträge mit französischen Staatsbürgern), welches in etwa dem Vorjahresniveau entspricht (7 Kaufverträge durch Franzosen von 83 Transaktionen).

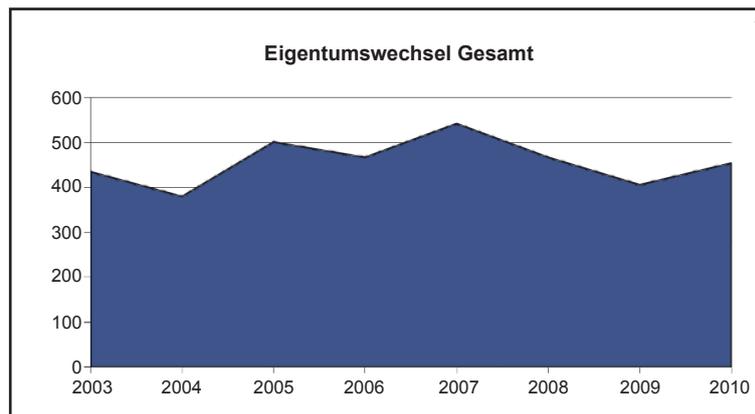


Abb. 4-188: Umsatzentwicklung geschlossener Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- u. Teileigentum in der Stadt Kehl am Rhein von 2003 bis 2010

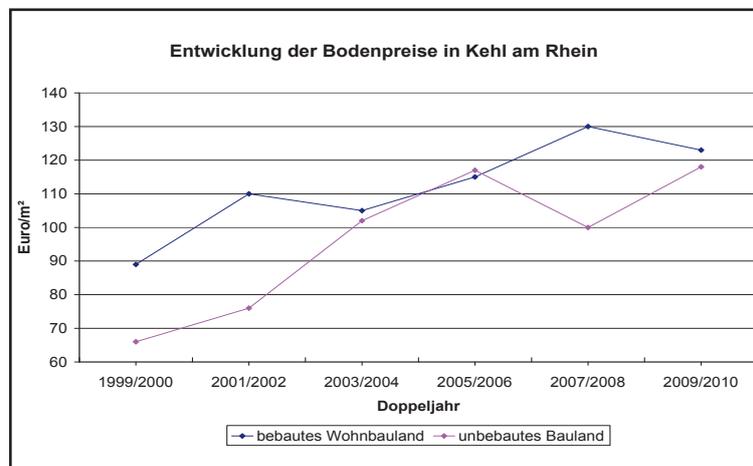


Abb. 4-189: Bodenpreisentwicklungen der Stadt Kehl am Rhein

Bayern

Die längste gemeinsame Grenze Deutschlands zu einem Nachbarstaat wird mit 815 km zu Österreich vollständig durch den Freistaat Bayern gebildet. Ein weiterer Grenznachbar ist im Osten des Landes die Tschechische Republik.

Die grenznahen Gutachterausschüsse konnten in den Grenzregionen zu Tschechien vorwiegend eine nennenswerte Umsatzteilhabe durch den Grenznachbarn ausschließen. Lediglich im Landkreis Regen (rd. 35 km Staatsgrenze) sind in den Teilmärkten Bebaute Grundstücke (z.B. Hotels) sowie Wohnungseigentum vereinzelt Käufe durch Grenznachbarn aufgetreten, welche aber den gewöhnlichen Marktpreisen entsprachen.

Im Grenzgebiet des Landkreises Neustadt an der Waldnaab (rd. 37 km Staatsgrenze) hingegen ist auf tschechischer Seite ein Aufkauf landwirtschaftlicher Flächen durch bayrische Landwirte beobachtet worden. Obwohl der Durchschnittspreis im Nachbargebiet 1,00 €/m² beträgt und damit ca. 40 ct günstiger ist als auf deutscher Seite, zahlen die Landwirte bis zu 2,40 €/m² für landwirtschaftliche Fläche in Tschechien. Der Grund ist die Flächenknappheit auf der bayerischen Seite, um die Bespeisung von Biogasanlagen, vor allem mit Mais, sicher zu stellen.

Der überländliche Eingriff in den Grundstücksmarkt in und von Österreich ist in den Grenzregionen überwiegend ausgeglichen und preisneutral. Im Landkreis Lindau (Bodensee) (rd. 52 km Staatsgrenze) wurde verstärkt beobachtet, dass in Vorarlberg (Österreich) ansässige Landwirte vermehrt im Westallgäu größere landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) zu überhöhten Preisen kaufen. Dies stellt für die einheimischen Käufer teilweise ein Problem dar.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Berchtesgadener Land (rd. 141 km Staatsgrenze) hat eigens für den vorliegenden Marktbericht eine Umfrage bei allen grenznahen Notaren und einigen Maklern durchgeführt. Das Ergebnis bestätigte den Eindruck, dass österreichische Käufer am Grundstücksmarktgeschehen in den Grenzgebieten teilnehmen. Ihr Anteil liegt bei ca. 10% des Gesamtumsatzes. Private Erwerber bevorzugen Immobilien des individuellen Wohnungsbaus und Wohnungseigentum. Bemerkenswert ist der zunehmende Erwerberanteil österreichischer Bauträger. Sie drücken auf den grenznahen Markt und bauen Eigentumswohnungen zum Verkauf oder auch Gewerbeobjekte.

Der Einfluss des Grenznachbarn auf den Grundstücksmarkt lässt sich vor allem auf die Bodenwertunterschiede zurückführen. Auf deutscher Seite sind die Grundstückspreise erheblich günstiger als in der benachbarten Grenzregion. Diese ist durch die Großstadtnähe geprägt und wird auch als Speckgürtel Salzburgs bezeichnet.

Ein weiterer Hintergrund ist u.a. die geschichtliche Entwicklung der Regionen. Die Gemeinde Bayerisch Gmain ist z.B. mit der österreichischen Nachbargemeinde Großgmain eng verbunden. Sie verfügen über gemeinsame, grenzüberschreitende technische Einrichtungen, wie Abwasserbeseitigungs- oder Sportanlagen. Die beiden Orte waren bis vor ca. 200 Jahren eine Gemeinde. Durch diese offensichtliche Verbundenheit in der bayerisch-salzburgischen Grenzregion und den Einfluss der grenznahen österreichischen Stadt Salzburg (rd. 148.000 Einwohner) wurde 1995 die „EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein“ als Zusammenschluss auf kommunaler Ebene gegründet. Ziele sind neben der kulturellen und wirtschaftlichen Zusammenarbeit auch den Tourismus, Bildung, Jugend und Sport zu fördern [Quelle: www.wikipedia.org]. Dieser Zusammenschluss begünstigt nachhaltig einen gemeinsamen, grenzüberschreitenden Grundstücksmarkt.

Brandenburg

Brandenburg bildet im Osten entlang der Flüsse Neiße und Oder mit einer Länge von rd. 250 km über 5 Landkreise und einer kreisfreien Stadt die Grenze zur Republik Polen. Der Obere Gutachterausschuss bzw. die zuständigen regionalen Gutachterausschüsse haben noch keine Auswertungen des Grundstücksmarktes in den grenznahen Gebieten durchgeführt. Für die nächste Ausgabe des vorliegenden Marktberichtes ist eine Analyse diesbezüglich vorgesehen.

Mecklenburg-Vorpommern

Im östlichen Grenzverlauf ist Mecklenburg-Vorpommern mit den Landkreisen Ostvorpommern und Uecker-Randow auf ca. 78 km mit dem Nachbarstaat Polen verbunden. Untersuchungen des Grundstücksmarktes haben durch die örtlichen Gutachterausschüsse in Uecker-Randow (rd. 54 km Staatsgrenze) in den Jahren 2007 und 2008 einen Umsatzanteil von ca. 8% (135 Grundstückskäufe) durch polnische Staatsbürger feststellen können. Hierbei wurden vor allem bebaute und unbebaute Wohngrundstücke in Grenznähe erworben. Anlass sind die in Polen

relativ hohen Bodenpreise und die nicht vorhandene Unterteilung nach Grundstücksqualitäten (Entwicklungszustände). Demnach kostete ein Grundstück Bauland, Garten oder Wiese denselben Quadratmeterpreis. Dieser lag gleich hinter der deutsch-polnischen Grenze bei 50 – 60 €/m², dagegen wurden im Landkreis Uecker-Randow in Marktlage Pasewalk und Ueckermünde höchstens 50 €/m² erzielt.

In den Jahren 2009 und 2010 konnte keine erhöhte Nachfrage aus Polen festgestellt werden. Die Anzahl der ausschließlich für bebaute und unbebaute Wohngrundstücke in Grenzregionen geschlossenen Verträge mit polnischen Bürgern sank im Jahre 2010 auf 4 % (35 Grundstückskäufe). Der in den Grenzgebieten zu Polen bisher ableitbare leichte Preisanstieg hat sich in 2010 nicht fortgesetzt.

Niedersachsen

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

Im Landkreis Emsland (GAG Meppen) (rd. 59 km Staatsgrenze) ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden das Angebot an Baugrundstücken auch für die Niederländer von Interesse. Aus den Verträgen der Berichtsjahre 2009 und 2010 ergeben sich für individuelles Wohnbauland insgesamt 22 bzw. 12 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland.

Der Grundstücksmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird im Landkreis Emsland durch Niederländer beeinflusst. Aus den Verträgen des Berichtsjahres 2009 ergeben sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt 178 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtmarkt von rd. 15%. Im Berichtsjahr 2010 sind es 12% der Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland. In den grenznahen Gemeinden (s. **Abb. 4-190**) liegt der Anteil entsprechend höher.

Stadt / Samtgemeinde	Verträge mit niederländischen Käufern [%]	
	2009	2010
Rhede (Ems)	47	33
Dörpen	21	20
Lathen	18	21
Haren (Ems)	15	14
Twist	46	45
Geeste	26	26
Emsbüren	28	10
Landkreis Emsland	15	12

Abb. 4-190: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Emsland

Durch die hohen Grundstückspreise in den Niederlanden wurden in den Grenzregionen des Landkreises Grafschaft Bentheim (GAG Meppen) (rd. 101 km Staatsgrenze) ebenfalls Ausstrahlungseffekte beobachtet. Im Jahre 2010 sind im individuellen Wohnbauland insgesamt 25 Ankäufe (Vorjahr 34) durch Personen aus dem Nachbarland registriert worden.

Auch bei dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Anteil der Grenznachbarn an den Umsätzen mit insgesamt 21% aller Ankäufe im Jahre 2010 (Vorjahr 28%) immer noch sehr hoch. Gleichwohl ist der Trend regional unterschiedlich, wie nachstehende Tabelle (**Abb. 4-191**) aufweist.

Stadt / Samtgemeinde	Verträge mit niederländischen Käufern [%]	
	2009	2010
Stadt Nordhorn	11	11
Stadt Bad Bentheim	35	33
SG Wietmarschen	19	0
SG Uelsen	45	50
SG Schüttorf	22	10
SG Neuenhaus	40	26
SG Emlichheim	51	32
Landkreis Graf- schaft Bentheim	28	21

Abb. 4-191: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Grafschaft Bentheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat bei seinen Untersuchungen entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste ebenfalls festgestellt, dass auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teilnehmen. Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 sind in den letzten 3 Jahren die Verträge mit niederländischen Erwerbern leicht zurückgegangen (**Abb. 4-192**). So kamen im Landkreis Leer (rd. 17 km Staatsgrenze) in den Jahren 2009 149 Erwerber (11%) und 2010 136 Erwerber (9%) aus den Niederlanden. Speziell im Rheiderland war 2009 der Anteil mit 63 Erwerber (23%) und in 2010 mit 73 Erwerber (24%) besonders groß. Während in Ostfriesland die Preise für Häuser seit über 10 Jahren weitgehend stabil sind (Durchschnittspreis rd. 110.000 €), haben sie sich in den Niederlanden in den letzten 15 Jahren nahezu vervierfacht. Die Preise waren jedoch in den letzten Jahren wieder rückläufig.

Nordrhein-Westfalen

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen hat im Westen eine gemeinsame Grenze mit den Staaten Belgien und Niederlande. In der **Abb. 4-193** werden die typischen Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage des Jahres 2010 mit den Preisen des Jahres 2004 verglichen. Bei dem Vergleich zeigt sich insbesondere entlang der Rheinschiene sowie im Grenzbereich zu den Niederlanden eine Tendenz zu steigenden Preisen.

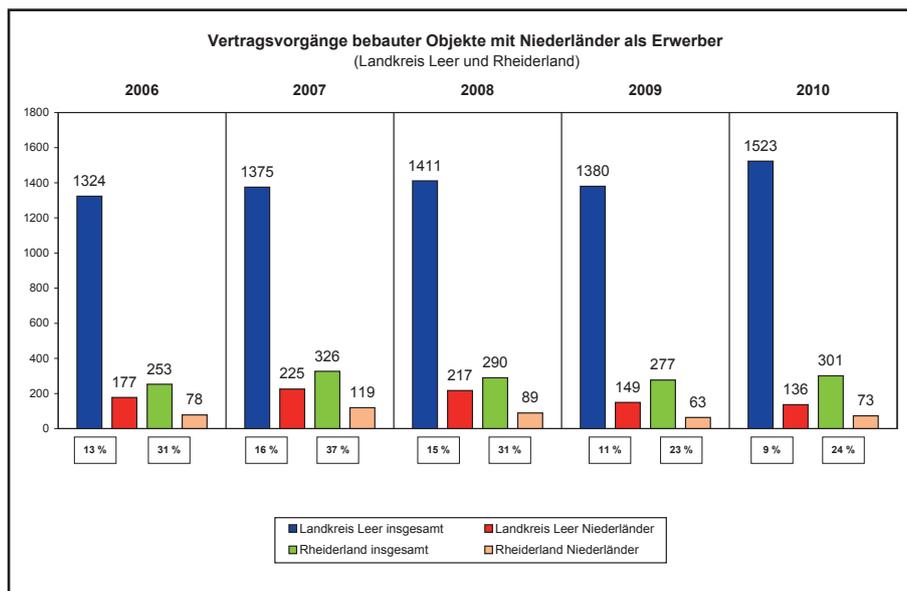


Abb. 4-192: Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke im Landkreis Leer und Rheiderland mit niederländischen Erwerbern

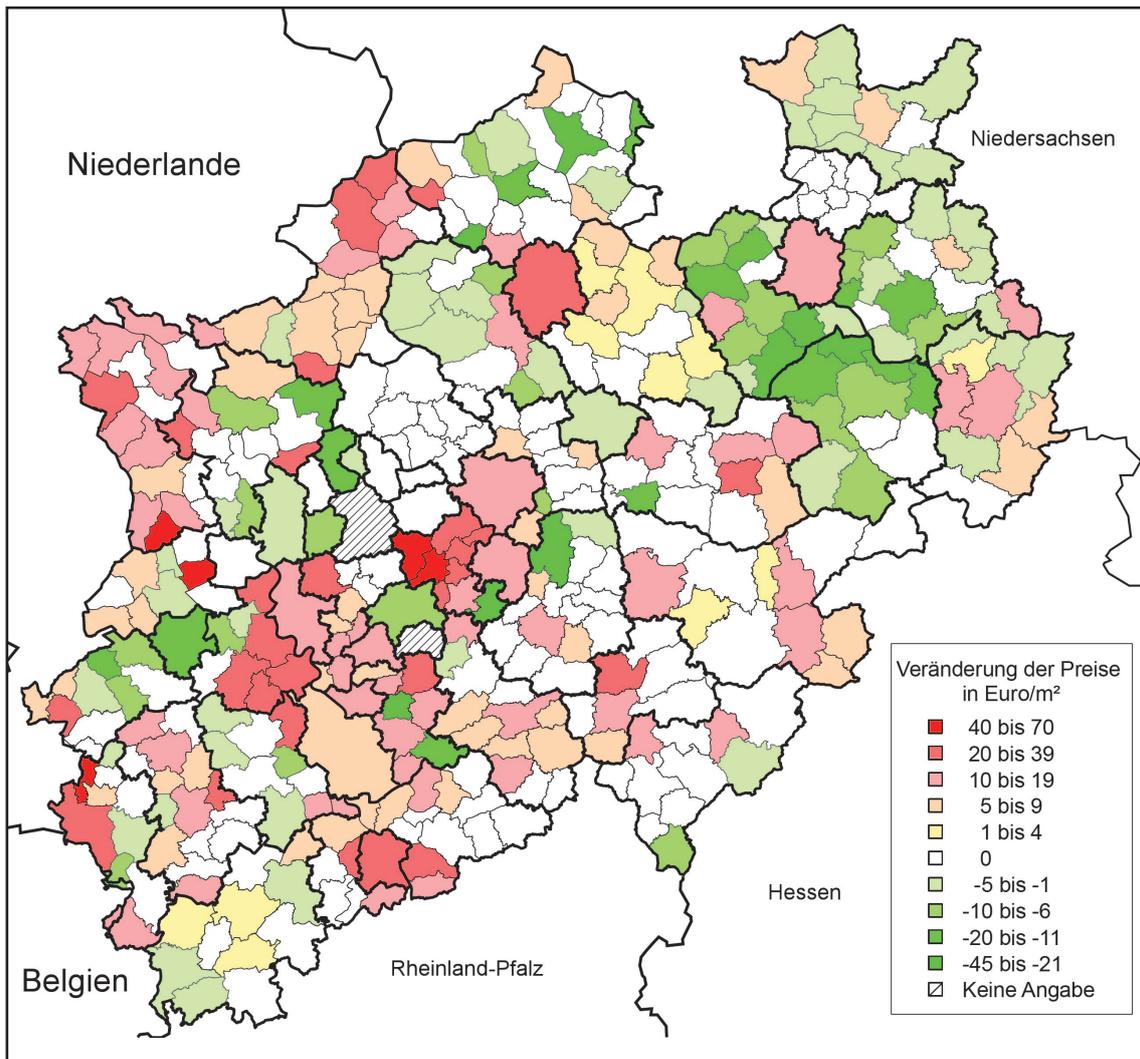


Abb. 4-193: Veränderung des Preisniveaus im individuellen Wohnungsbau in NRW (2010 mit 2004)

Unterschiedliche Entwicklungen ergeben sich entlang der Bundesgrenze, wobei Marktteilnehmer aus Belgien keinen signifikanten Einfluss auf den Grundstücksmarkt ausüben. Ausstrahlungseffekte gehen aber von den niederländischen Staatsbürgern aus. Grundstücke im Grenzgebiet zu Belgien werden von ihnen auch hier über Wert bezahlt.

Im Landkreis Kleve (rd. 131 km Staatsgrenze) ist der Markteinfluss durch die Niederländer immer noch sehr hoch, wie nachstehende Tabelle (Abb. 4-194) zeigt. Der Vergleich zu den Vorjahren zeigt aber insgesamt bei der Umsatzentwicklung einen Trend, der weiter rückläufig ist.

Gemeinden des Landkreises Kleve	Marktanteil der Niederländer am individuellen Wohnungsbau
Kranenburg	30 %
Emmerich am Rhein	23 %
Weeze	15 %

Abb. 4-194: Marktanteil der Käufer aus den Niederlanden am individuellen Wohnungsbau

Rheinland-Pfalz

Mit drei Nachbarstaaten hat das Bundesland Rheinland-Pfalz eine gemeinsame Grenze. Das sind im Süden Frankreich (108 km Grenzlänge), sowie Luxemburg (125 km) und Belgien (57 km) im Westen des Landes.

Der Einfluss auf den deutschen Grundstücksmarkt wird jedoch überwiegend von Käufern

aus Luxemburg bestimmt. In den nördlichen Landkreisen sind auch Marktteilnehmer aus den Niederlanden auffällig. Erwerber aus Frankreich und Belgien nehmen am grenznahen Grundstücksmarktgeschäft teil; sie wirken aber nicht marktbeeinflussend.

Der größte Ausstrahlungseffekt wurde im Landkreis Trier-Saarburg (rd. 49 km Staatsgrenze) durch den Einfluss Luxemburgs registriert und im aktuellen „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2011“ ausführlich behandelt. Demnach herrscht in den Grenzregionen ein ungewöhnlich hohes Bodenwertniveau. Die Abbildungen **Abb. 4-195** bis **Abb. 4-198** zeigen die Ursache dafür. Da für Luxemburg derzeit noch keine Bodenrichtwerte abgeleitet sind, wurden die in der **Abb. 4-195** angegebenen Bodenwerte bei ortsansässigen Maklern erfragt. Das aktuelle Programm der luxemburgischen Regierung enthält aber die Maßgabe, die notariellen Verkaufsakten zu standardisieren, um aus ihnen Verkaufspreise für Bauland und Wohnungen ableiten zu können.

Aufgrund des – gegenüber Deutschland – höheren Bodenpreisniveaus in Luxemburg weichen

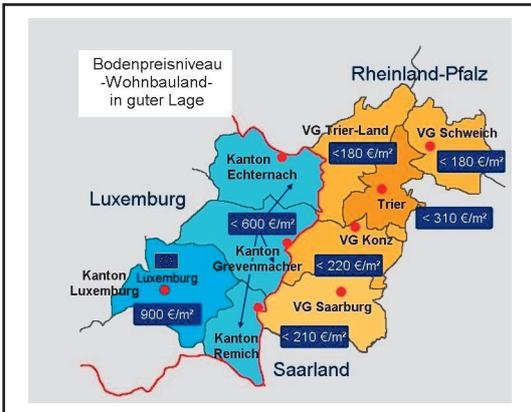


Abb. 4-195: Bodenpreisniveau – Wohnbauland – Landkreis Trier-Saarburg und Grenzregionen

immer mehr Luxemburgerinnen und Luxemburger beim Kauf einer Immobilie auf die deutsche Seite aus. In der Regel ist dieser Käuferkreis in der Lage, wegen der wesentlich höheren Kaufkraft in Luxemburg und damit einhergehenden höheren Verdiensten mehr zu bezahlen. Käufer, die in das Umland von Trier ziehen möchten und die hohen Preise nicht zahlen wollen oder können, weichen bevorzugt in die Verbandsgemeinde (VG) Schweich aus, die ebenfalls verkehrsmäßig günstig an das Oberzentrum Trier angebunden ist. Die Folge sind überproportionale Preissteigerungen sowohl im Grenzland zu Luxemburg (VG

Saarburg, VG Konz, VG Trier-Land) als auch in der VG Schweich (s. **Abb. 4-196**).

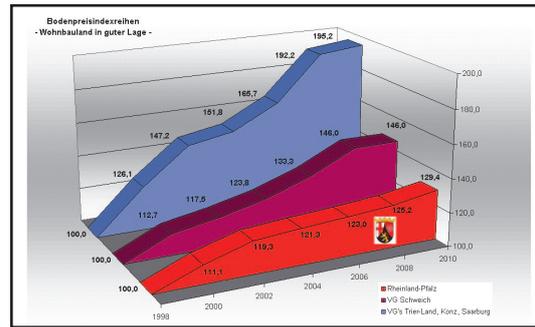


Abb. 4-196: Einfluss der luxemburgischen Baulandnachfrage im rheinland-pfälzischen Grenzland zu Luxemburg

Seit 1998 hat der örtliche – für Wohnbauland ermittelte – Bodenpreisindex für die Verbandsgemeinden Trier-Land, Konz und Saarburg rd. 51 % stärker als der diesbezügliche Bodenpreisindex für den Landesdurchschnitt angezogen. Der Bodenpreisindex der Verbandsgemeinde Schweich lag bis 2004 etwa im Landesdurchschnitt, hat dann bis 2010 um rd. 11 % stärker angezogen als der Landesdurchschnitt. In den vergangenen zwei Jahren hat die Entwicklung des Bodenpreises im Grenzgebiet zu Luxemburg an Dynamik verloren. Grund dafür könnte ein Rückgang des Anteils an ausländischen Käufern am regionalen Grundstücksmarkt sein. Dieser Anteil hatte sich bis zum Jahr 2008 kontinuierlich erhöht und erreichte bei den unbebauten Grundstücken für alle ausländischen Käufer einen Wert von 19,2 % und bei luxemburgischen Käufern einen Wert von 17,6 % aller ausgewerteten Kaufverträge (vgl. **Abb. 4-197**). Vermutlich durch die einsetzende

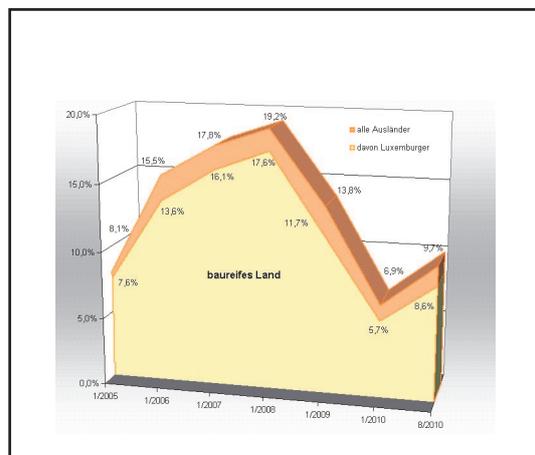


Abb. 4-197: Nachfrage von ausländischen Interessenten an unbebauten rheinland-pfälzischen Wohnbaugrundstücken entlang der luxemburgischen Grenze

Finanzkrise waren ausländische Käufer besonders vorsichtig bei ihren Kaufentscheidungen, erst im Jahr 2010 hat sich wieder der Anteil ausländischer Käufer in dieser Region erhöht.

Die ausländischen Kaufinteressenten beeinflussen ebenfalls den Markt für bebaute Grundstücke (24,0% Käuferanteil in 1/2008 für nicht aufgeteilte Grundstücke und 19,1% Käuferanteil in 1/2008 für Wohnungseigentum). Die prozentualen Anteile sind in diesem Marktsegment sogar noch höher als bei unbebauten Grundstücken, insbesondere ist der Anteil der ausländischen, nicht luxemburgischen Käufer mit maximal 9% recht hoch (vgl. **Abb. 4-198**). Es ist anzunehmen, dass diese aus ganz Europa stammende Erwerbergruppe in Luxemburg arbeitet und Interesse an einer zügigen Nutzung der Immobilie hat, längere Wartezeiten bis zur Baufertigstellung sind eher unerwünscht.

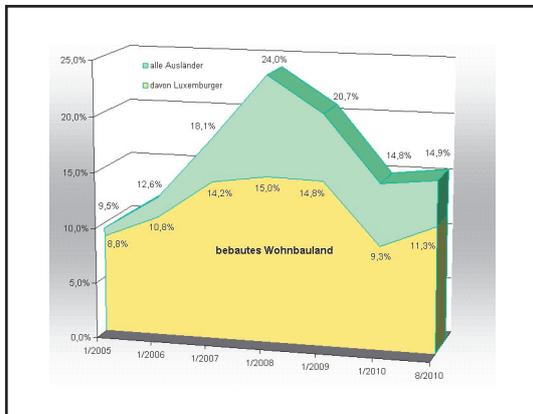


Abb. 4-198: Nachfrage von ausländischen Interessenten an bebauten Wohnbaugrundstücken entlang der luxemburgischen Grenze

Nachfolgend (**Abb. 4-199**) ist dargestellt, wo Grenznachbarn seit 2004 überwiegend im Grenzgebiet zu Luxemburg Eigentum erwerben.

Saarland

Das kleinste Flächenland der Bundesrepublik Deutschland teilt sich seine Landesgrenze neben Rheinland-Pfalz mit den Nachbarstaaten Frankreich und Luxemburg.

In den Grenzregionen Saarlunds ist der Grundstücksmarkt nicht wesentlich durch den Grenznachbarn Frankreich beeinflusst. Im Bereich zu Luxemburg dagegen bewirken, analog zu Rheinland-Pfalz, die großen Bodenpreisunterschiede einen Zuwachs auf deutschem Gebiet und somit eine Preissteigerung. Vor allem im Landkreis Merzig-Wadern (rd. 28 km Staatsgrenze, davon



Abb. 4-199: örtliche Verteilung der luxemburgischen Nachfrage ab 2004 bis 2010 für bebaute und unbebaute Grundstücke

16 km zu Frankreich) wurde das vom zuständigen Gutachterausschuss wie folgt beobachtet.

Ausgelöst durch die hohen Bodenpreise in Luxemburg und der Fertigstellung der Autobahnverbindung nach Luxemburg entschieden sich im Jahr 2002 immer mehr Luxemburger Bürger beim Kauf eines Einfamilienwohnhauses bzw. Grundstückes für eine Immobilie im Saarland. Ein höheres Lohnniveau in Luxemburg, niedrigere Lebenshaltungskosten im Saarland sowie eine kaum vorhandene Sprachbarriere verstärkten diesen Effekt in den Folgejahren. Entsprechend diesen Vorgaben änderte sich das Verkäuferverhalten der Saarländer, welche immer häufiger in Luxemburg gezielt um Käufer warben, um einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Zwischenzeitlich ist festzustellen, dass in den Orten in Grenznähe (z.B. Perl, Besch, Nennig) kaum noch Privatverkäufe zwischen Saarländern stattfinden. Die größten Transaktionsumsätze werden z. B. in der Gemeinde Perl durch den Grenznachbarn Frankreich, aber vor allem durch Luxemburg bestimmt (vgl. **Abb. 4-200**). Dieser liegt im Jahr 2010 jeweils für die Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen bei mehr als ¼ aller Verträge (landkreisweit ca. 15% bzw. 19%). Ferner wird in Perl jedes zweite Grundstück für Wohnbauland durch einen Grenznachbarn erworben (Anteil bei 56%).

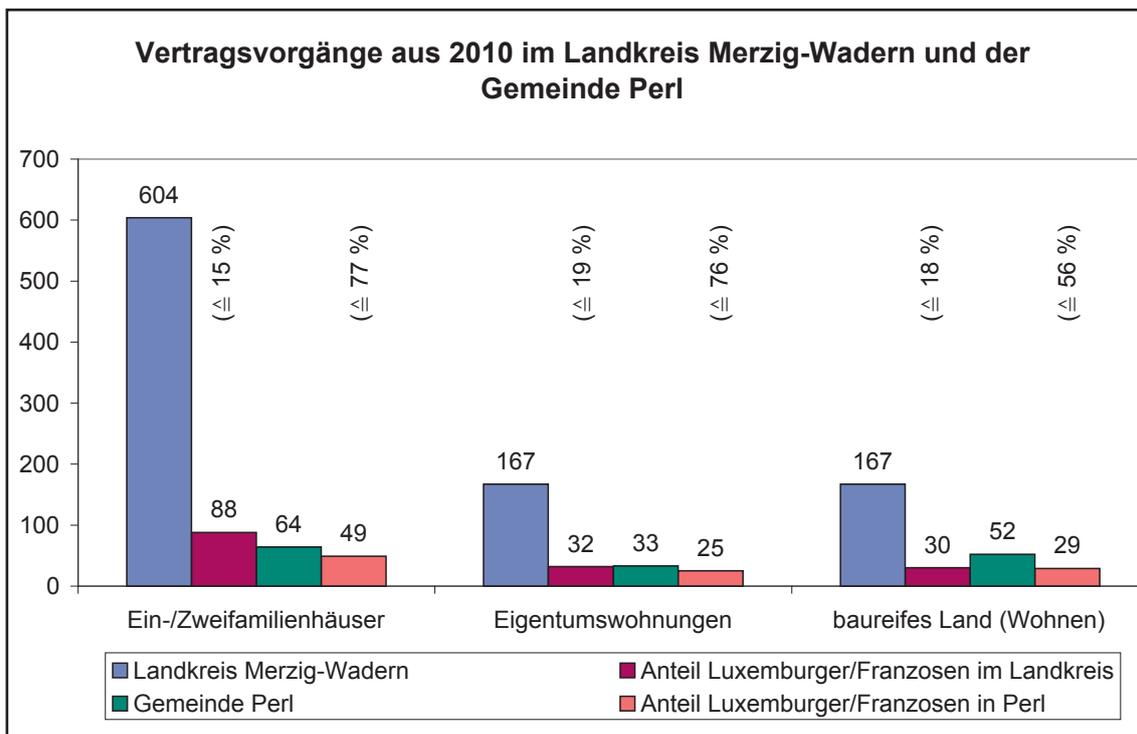


Abb. 4-200: Vertragsvorgänge 2010 im Landkreis Merzig-Wadern und der Gemeinde Perl mit Luxemburgern/Franzosen als Erwerber

Die Bodenpreissteigerung in der Gemeinde Perl beträgt 5 - 20%, wobei die Bodenpreise der Ortsteile entlang der Grenze vermutlich aufgrund des höheren Bodenniveaus den geringeren Anstieg zu verzeichnen haben.

Nachdem die Kaufpreise in den letzten Jahren im Grenzbereich explodiert sind, hat der Gutachterausschuss vom Landkreis Merzig-Wadern beobachtet, dass die Bodenpreise entlang der Autobahn A8 steigen. Ausschlaggebend für die Höhe dieser Steigerung ist das Vorhandensein von Autobahnzufahrten in Richtung Luxemburg. So stiegen die Bodenpreise z.B. in Tünsdorf und Wellingen nicht in dem Maße wie in Ballern und Schwemlingen, obwohl diese von Luxemburg weiter entfernt sind.

Sachsen

Mit dem Landkreis Görlitz grenzt Sachsen an die Republik Polen. Hier ist in Grenzregionen ein Einfluss durch den Grenznachbarn spürbar, jedoch nicht statistisch belegt.

Im Süden hat Sachsen eine gemeinsame Grenze mit der Tschechischen Republik. In dem grenznahen Grundstücksmarkt besteht jedoch kein signifikanter Einfluss durch tschechische Grundstückserwerber. Im Vogtlandkreis sind jedoch in den letzten Jahren vermehrt Grundstückskäufe

durch Erwerber aus den Niederlanden beobachtet worden.

Schleswig-Holstein

Die kürzeste gemeinsame Grenze mit 65 km teilt sich Deutschland mit dem Nachbarstaat Dänemark. Die Grenzregion wird durch das Bundesland Schleswig-Holstein mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Landkreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg sowie der kreisfreien Stadt Flensburg abgedeckt. Im letzten Bundesmarktbericht ist durch den Gutachterausschuss der Stadt Flensburg nach steigenden Verkaufszahlen der Jahre 2005 bis 2007 ein Umsatzrückgang im Jahre 2008 durch dänische Investoren berichtet worden. Der relativ hohe Geldumsatz (vgl. **Abb. 4-201**) im Jahr 2009 ist auf Verkäufe einiger großer Gewerbeimmobilien zurückzuführen. Im Jahre 2010 sind in allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr Umsatzrückgänge wie folgt eingetreten: bebaute Grundstücke rd. 42%, Eigentumswohnungen rd. 17% und unbebaute Grundstücke rd. 3%.

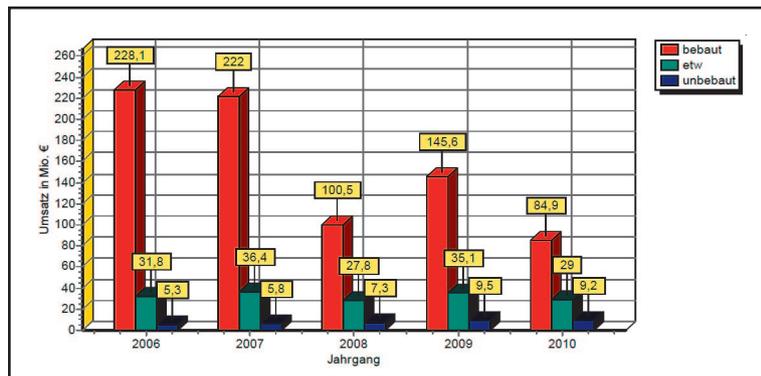


Abb. 4-201: Umsätze der Stadt Flensburg im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Mio. €

In den Grenzregionen zu Dänemark ist insgesamt nach Aussagen der regionalen Gutachterausschüsse kein nennenswerter Einfluss durch den Grenznachbarn nachweisbar.

4.4 Wohnimmobilien in großen deutschen Städten



Abb. 4-202: Untersuchungsregionen der großen deutschen Städte

Quelle: Quelle: Schaar, H.V., Immobilienmarkt 2010 in großen deutschen Städten, der städtetag 4/2010, S. 32, Luchterhand Köln

4.4.1 Einleitung

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

Erstmalig 1955 über Trümmergrundstücke aufgelegt wurden die jährlichen Untersuchungen nach mehrfachen Modifikationen 1999 in die heutige Form gebracht. Die Analysen basieren seit den 1960er Jahren auf den anonymisierten, aggregierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in 60 bis 80 Städten. Untersuchungszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Zum 01.04. jeden Jahres übermitteln die Gutachterausschüsse ihre Daten. Erstmalig konnte 2011 das zentrale Erfassungssystem des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse genutzt werden, mit dem auch die übrigen Daten zu diesem bundesweiten Immobilienmarktbericht erhoben wurden. Statt der bisher üblichen 130.000 bis 150.000 Kaufverträge aus 50 bis 60 Städten standen nunmehr 180.000 Kaufverträge aus 77 Städten zur Verfügung. Abbildung **Abb. 4-202** zeigt die Untersuchungsregionen, zu denen die Städte zusammen gefasst sind.

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

- Typ A: 15 Kernstädte über 500.000 Einwohner,
- Typ B: 20 Kernstädte bis 500.000 Einwohner sowie Oberzentren in hochverdichteten Kreisen,

- Typ C: 37 Städte in ländlichen Kreisen der Agglomerationsräume sowie Kernstädte und Mittelzentren der verstädterten Räume,
- Typ D: 5 Ober- bzw. Mittelzentren in ländlichen Kreisen.

Untersucht werden die Teilmärkte der unbebauten baureifen Wohngrundstücke, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke und Wohnungseigentum; Letzteres wird für detaillierte Untersuchungen differenziert nach Erstverkauf nach Errichtung, Erstverkauf nach Umwandlung und Weiterverkauf ohne Unterscheidung nach der Art der erstmaligen Entstehung. Der Intention dieses Marktberichts folgend werden die Verhältnisse der Jahre 2009 und 2010 dargestellt und teilweise um entsprechende Langzeituntersuchungen seit dem Jahr 2000 ergänzt.

4.4.2 Marktanteile

In den Regionen haben sich typische Marktanteile der einzelnen Teilmärkte herausgebildet, die über Jahre hinweg nur geringen Schwankungen unterworfen sind. Einzig in der Region Nord wurden 2006 bis 2008 Abweichungen um rd. 3 Prozentpunkte bei Mehrfamilienhäusern festgestellt. Dies ist zurückzuführen auf den verstärkten Handel zur Veränderung von Portfolios in der Regel großer überregional agierender Unternehmen. Dargestellt sind in **Abb. 4-203** die Mediane aus dem Untersuchungszeitraum 2000 bis 2010.

4.4.3 Wohnungseigentum

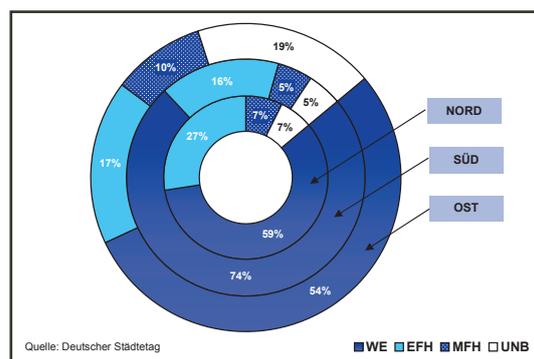


Abb. 4-203: Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2000 – 2010

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden. Umwandlungen erfassen Objekte, die ursprünglich als Mietwoh-

nung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung veräußert werden. Weiterverkäufe umfassen jede weitere Veräußerung von Wohnungen beider Gruppen. In der Untersuchungsregion Ost wurden bis zum Jahr 2008 einschließlich aufgrund der abweichenden früheren Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten sanierte, aus Mietwohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen sowie teil-sanierte Eigentumswohnungen im komplexen Wohnungsbau untersucht. Ab 2009 ist diese Differenzierung nach Untersuchungen des Arbeitskreises Wertermittlung nicht mehr erforderlich, so dass die entsprechenden Tabellen nunmehr einheitlich dargestellt werden können. Dadurch ergeben sich allerdings Lücken in den Langzeit-tabellen.

In der Regel leicht identifiziert werden können Kaufverträge über Erstverkäufe (**Abb. 4-204**). Daher werden in der diesbezüglichen Analyse alle entsprechenden Mitteilungen verwendet. Die Identifizierung der Kaufverträge über Umwandlungen und Weiterverkäufe ist bisweilen mühsam und erfordert weitere Arbeiten, die von einigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, z. B. wegen ihrer geringen personellen Ressourcen, nicht oder nur eingeschränkt geleistet werden können. Daher werden im Interesse einer höheren Aussagekraft nur Meldungen aus Städten berücksichtigt, in denen mindestens 85 % aller Kauffälle über Wohnungseigentum den jeweiligen Kategorien zugeordnet worden sind. **Abb. 4-205** zeigt die Verteilung der Kauffälle des gesamten Teilmarktes auf die Untergruppen.

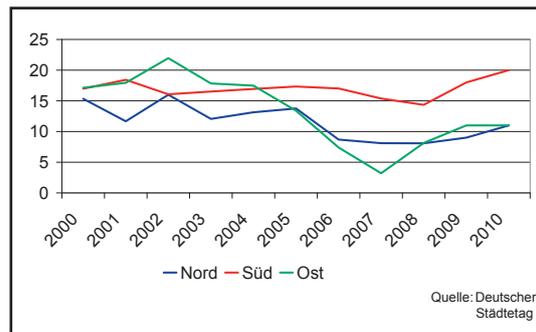


Abb. 4-204: Entwicklung der Marktanteile von Wohnungseigentum-Erstverkäufen

4.4.4 Kennzahlen

Erstmalig 2002 wurden die in den Städten abgeschlossenen Kaufverträge je 1.000 Einwohner, der darin erzielte Geldumsatz je Einwohner sowie der Geldumsatz je Kaufvertrag als Kennzahlen des Immobilienmarktes definiert. Zu Vergleichszwecken ist das Untersuchungsergebnis sowohl für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt. Aus unterschiedlichen Gründen sind die untersuchten Städte im Untersuchungszeitraum nicht kontinuierlich vertreten. Bedingt durch den versuchsweise vorgezogenen Berichtstermin für das Jahr 2007 lieferten rd. 10 Städte aus den Regionen Nord und Ost keine Daten. Betroffen waren hiervon die Auswertungstypen A und D. Dies ist bei der Dateninterpretation zu berücksichtigen.

Die Abbildungen **Abb. 4-206 a-c** und **Abb. 4-207 a-c** zeigen die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen sowohl in den traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen.

Jahr	Erstverkäufe				Weiterverkäufe				Umwandlungen			
	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle
2000	15	17	17	16	51	56	6	38	21	25	75	40
2001	12	18	18	16	58	53	10	40	17	30	70	39
2002	16	16	22	18	53	53	12	40	23	26	57	35
2003	12	17	18	15	66	56	33	52	21	23	37	27
2004	13	17	17	16	65	59	33	52	19	24	30	25
2005	14	17	13	15	71	55	42	56	14	23	36	24
2006	9	17	7	11	69	64	47	60	12	15	26	17
2007	8	15	3	9	74	65	58	66	15	13	12	14
2008	8	14	8	10	80	71	62	71	10	12	31	18
2009	9	18	11	12	80	71	59	73	9	11	28	11
2010	11	20	11	14	80	71	59	73	9	10	26	12
Median	12	17	13	15	69	59	42	56	15	23	31	24
Mittel	12	17	13	14	68	61	38	56	15	19	39	24

Abb. 4-205: Marktanteile Wohnungseigentum

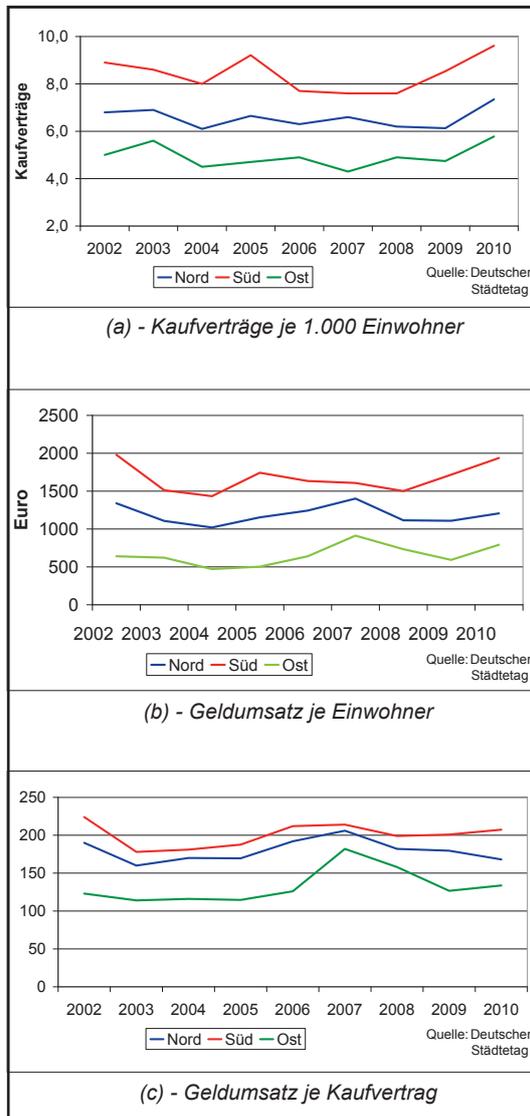


Abb. 4-206: Kennzahlenentwicklung in den Regionen (a-c)

4.4.5 Geldumsätze

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

Die Verteilung auf die Regionen und Teilmärkte zeigt **Abb. 4-208**. **Abb. 4-209** analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten. Systematisch unzulässig ist der direkte Vergleich der Vorjahreszahlen mit den aktuellen Auswertungen; durch die in jedem Jahr möglicherweise andere Zusammensetzung der berichtenden Städte kann die Summe der Geldumsätze verändert sein. Innerhalb der Auswertung eines Jahres ist dieses Problem unbeachtlich, da nur Städte

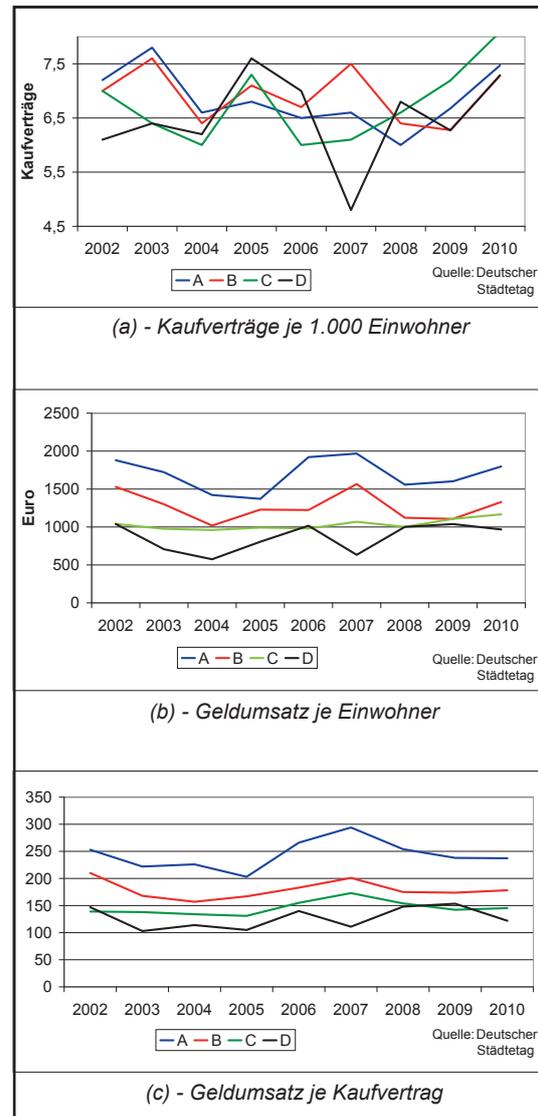


Abb. 4-207: Kennzahlenentwicklung in den Auswertungstypen (a-c)

einbezogen werden, in denen für beide Jahre entsprechende Daten vorliegen.

In 44 Städten liegen die Veränderungen des Geldumsatzes zwischen $\pm 15\%$ gegenüber dem Vorjahr, in weiteren 19 Städten ist der Umsatz um bis zu 30 % gestiegen. 4 Städte verzeichneten noch höhere Zuwächse, während nur in 3 Städten Umsatzverluste von mehr als 15 % vorhanden waren. Insgesamt wurden Umsatzverluste bezogen auf den jeweiligen Untersuchungsraum nur bei Mehrfamilienhäusern in den Auswertungstypen C und D festgestellt. Am größten fielen mit zumeist über + 25 % die Geldumsatzzuwächse im Süden und Osten bei den Baugrundstücken aus (**Abb. 4-210** und **Abb. 4-211**).

Objektart	Region [Mio. €]			Summe [Mio. €]
	Nord	Süd	Ost	
Anzahl der Städte	34	23	17	74
Baugrundstücke	1.369,9	1.510,8	508,2	3.388,9
Ein- u. Zweifamilienhäuser	5.917,7	3.013,5	711,3	9.642,4
Mehrfamilienhäuser	4.612,6	2.727,4	1.052,9	8.392,9
Wohnungseigentum	7.461,6	8.340,2	2.243,3	18.045,1
Summe	16.626,1	11.453,5	3.879,5	31.959,1

Abb. 4-208: Geldumsätze 2010

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Veränderung [Mio. €]				Veränderung [%]			
	NORD	SÜD	OST	Summe	NORD	SÜD	OST	Summe
Baugrundstücke	171,0	292,6	170,3	633,9	14,3	24,0	50,4	23,0
Ein- u. Zweifamilienhäuser	342,6	236,8	43,2	622,7	6,1	8,5	6,5	6,9
Mehrfamilienhäuser	626,6	23,4	237,4	887,4	15,7	0,9	29,1	11,8
Wohnungseigentum	1.024,4	858,5	274,7	2.157,5	15,9	11,5	14,0	13,6
Summe	2.164,6	1.411,3	725,6	4.301,5	12,6	10,0	19,1	12,2

Abb. 4-209: Veränderungen in den Geldumsätzen 2009/ 2010

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Typ [Mio. €]				Summe [Mio. €]
	A	B	C	D	
Anzahl der Städte	15	20	35	5	75
Baugrundstücke	2.287,2	438,8	630,4	32,6	3.388,9
Ein- u. Zweifamilienhäuser	5.279,6	2.145,6	2.048,4	168,9	9.642,4
Mehrfamilienhäuser	6.071,6	1.170,1	1.057,6	93,7	8.392,9
Wohnungseigentum	12.547,9	2.434,3	2.912,9	150,0	18.045,1
Summe	26.186,2	6.188,7	6.649,2	445,2	39.469,3

Abb. 4-210: Geldumsätze 2010 in Mio. €

Quelle: Deutscher Städtetag

Objektart	Veränderung [Mio. €]					Veränderung [%]			
	A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Baugrundstücke	476,7	60,7	85,7	10,8	633,9	26,33	16,06	15,73	49,84
Ein- u. Zweifamilienhäuser	454,4	20,3	119,4	28,6	622,7	9,418	0,954	6,19	20,34
Mehrfamilienhäuser	861,5	94,5	-64,3	-4,3	887,4	16,54	8,788	-5,736	-4,368
Wohnungseigentum	1.805,6	320,7	26,3	4,9	2.157,5	16,81	15,17	0,911	3,355
Summe	3.598,3	496,2	167,0	40,0	4.301,5	15,93	8,717	2,577	9,863

Abb. 4-211: Veränderungen der Geldumsätze 2009/ 2010

Quelle: Deutscher Städtetag

4.4.6 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung ist für die Regionen zusammengefasst in **Abb. 4-212** dargestellt.

Die **Abb. 4-213** bis **Abb. 4-215** zeigen die Preisentwicklungen in den Teilmärkten. Für unbebaute Grundstücke sind zur Orientierung die in den Regionen jeweils mittleren Grundstückspreise angegeben.

Kategorie	Nord [%]		Süd [%]		Ost [%]		Alle [%]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
unbebaute Grundstücke								
individuelle Bauweise	2	1	3	1	6	1	4	1
Geschosswohnungsbau	4	-2	-1	± 0	12	-2	7	-2
Wohnbaugrundstücke insgesamt	2	1	3	1	7	± 0	4	1
bebaute Grundstücke								
Ein- u. Zweifamilienhäuser	2	± 0	4	2	5	± 0	3	± 0
Mehrfamilienhäuser	2	-1	4	± 0	13	-5	6	-1
Wohnungseigentum	k. A.	2	k. A.	2	k. A.	1	k. A.	2

Abb. 4-212: Preisentwicklungen 2009/2010 in Prozent

Quelle: Deutscher Städtetag

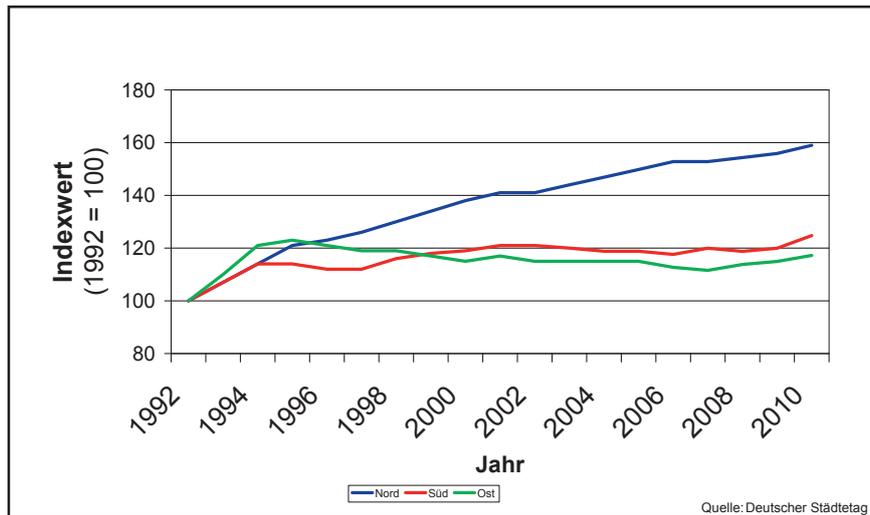


Abb. 4-213: Preisentwicklung für Baugrundstücke nach Regionen (individuelle Bauweise)

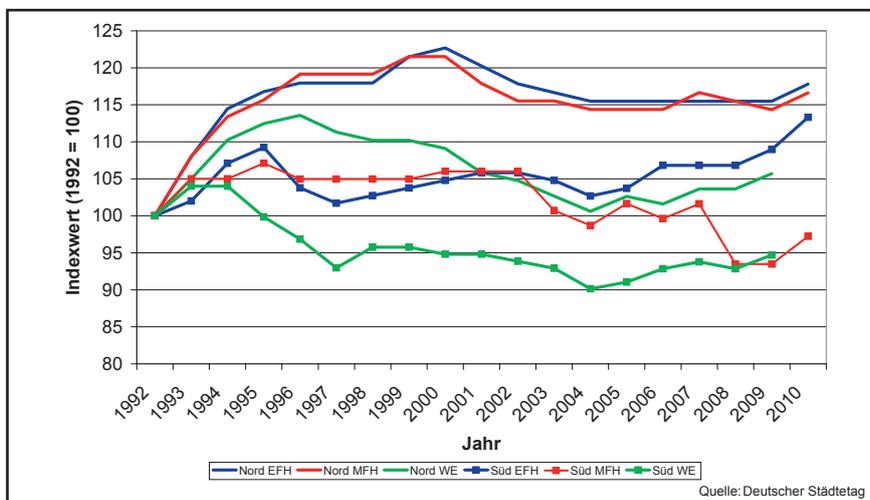


Abb. 4-214: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Regionen Nord und Süd)

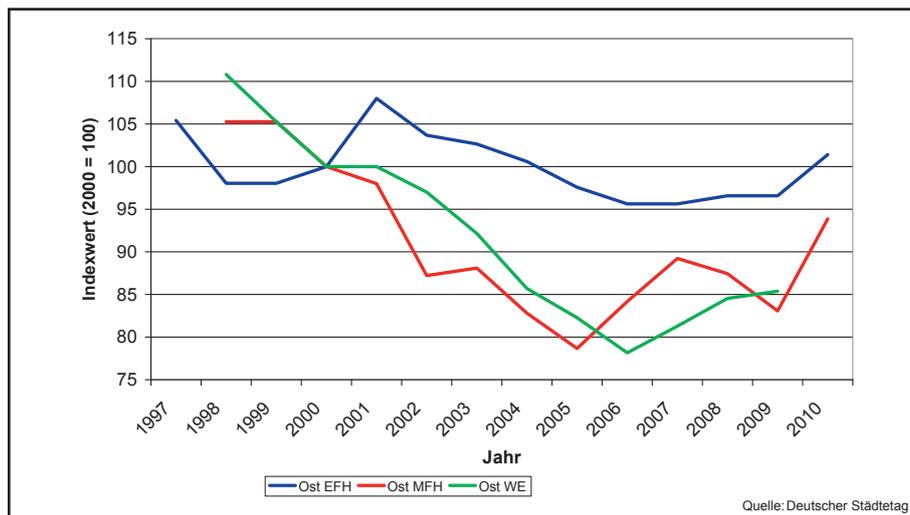


Abb. 4-215: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Region Ost)

4.4.7 Höhe der Baulandpreise

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

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

Auf den hier untersuchten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus können Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser errichtet werden. Die Grundstücksfläche liegt per definitionem zwischen 250 und 500 m². Die Umstellung der Datenerhebung hat teilweise zu temporären Erhebungslücken geführt, die bereits in der kommenden Erhebung wieder geschlossen werden sollen.

4.4.8 Preise für bebaute Immobilien

Aus der Vielzahl möglicher Objektarten wurden 2 Repräsentanten für neue und 3 Repräsentanten für gebrauchte Immobilien ausgewählt. Die Daten beziehen sich auf Objekte mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Wohnlage des jeweiligen

Stadtgebiets. Zusätzlich wurden folgende Randbedingungen aufgestellt:

Neue Immobilien:

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

Gebrauchte Immobilien:

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

Vor der Wiedervereinigung lagen in der östlichen Untersuchungsregion abweichende Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten vor. Dadurch mussten die Auswertungen für gebrauchte Immobilien im Osten bzw. Süden und Norden entsprechend differenziert werden (vgl. Immobilienmarktbericht Deutschland 2009, Kap. 3.4.7). Nach Untersuchungen des Arbeitskreises Wertermittlung sind diese Unterschiede heute nicht mehr signifikant. Nach Aufgabe der Diffe-

renzierung ab 2009 können ab diesem Zeitpunkt in allen Regionen vergleichbare Untersuchungen angestellt werden.

Stellvertretend für die auf der Website des Deutschen Städtetags (siehe unten) abrufbaren

weiteren Abbildungen zeigen die **Abb. 4-216** und **Abb. 4-217** die Preisniveaus für gebrauchte Doppelhaushälften und neu errichtetes Wohnungseigentum.

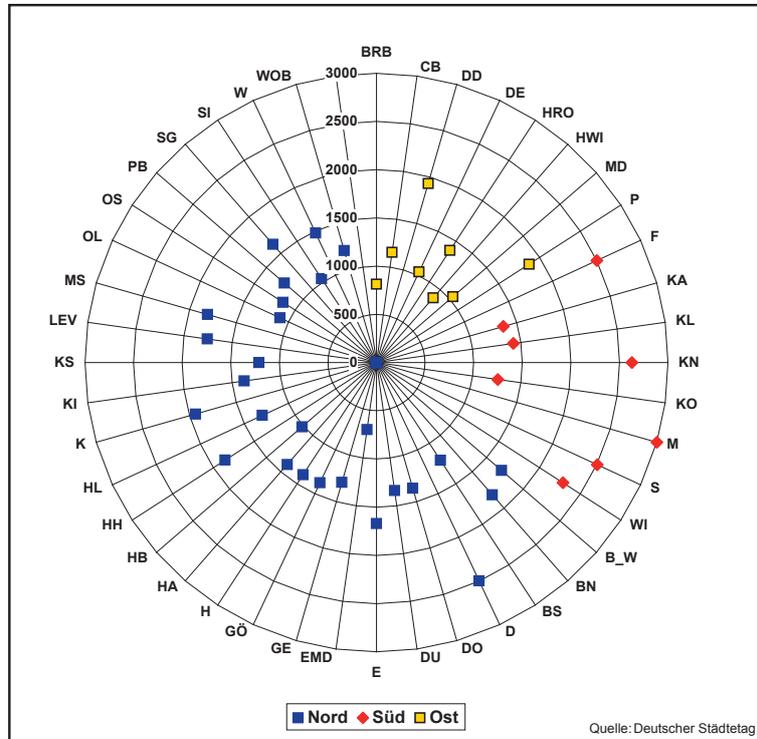


Abb. 4-216: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2010 [€/m² Wohnfläche]

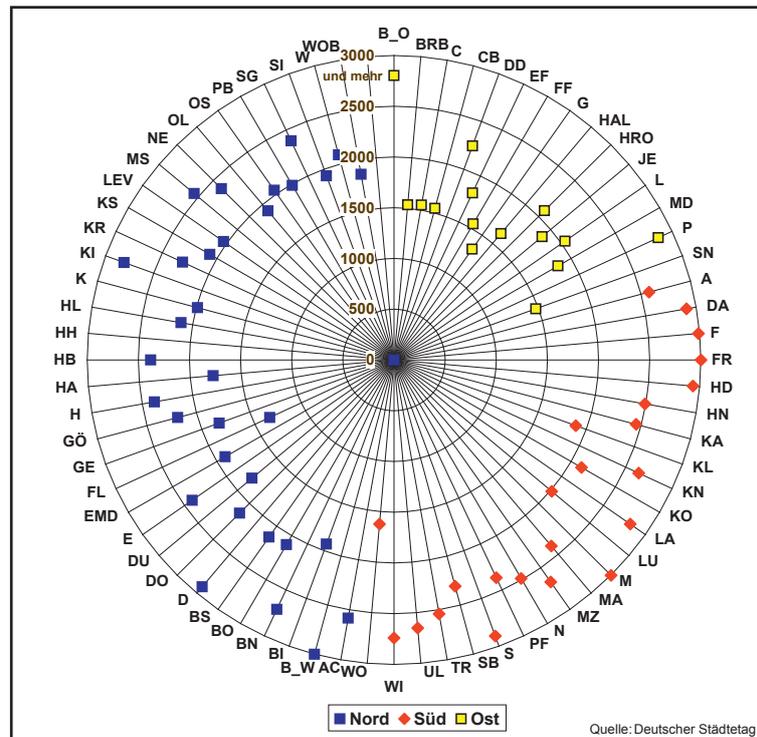


Abb. 4-217: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2010 [€/m² Wohnfläche]

4.4.9 Wohnflächen

In den an der Untersuchung teilnehmenden Städten wiesen die bebauten Immobilien zum Teil sehr unterschiedliche durchschnittliche Wohnflächen auf. **Abb. 4-218** zeigt die Flächen für neue und für Bestandsimmobilien. Der aufgeführten Doppelhaushälfte steht das Reihenendhaus gleich. In der Untersuchungsregion Ost sind Weiterverkäufe und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen noch nicht repräsentativ, so dass hierfür keine Flächenangaben vorliegen.

4.4.10 Schlussbemerkung

Die Untersuchungsergebnisse werden jährlich als Kurzfassung in der Zeitschrift „der städtetag“, Luchterhand Verlag Köln, veröffentlicht. Umfangreiche Darstellungen auch für vorangehende Jahre mit zahlreichen Tabellen und Abbildungen sowie detaillierten Ergebnissen für die teilnehmenden Städte finden sich auf der Website des Deutschen Städtetags (www.staedtetag.de, Rubrik Schwerpunkte, Fachinformationen, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr).

Jahr	Neue Immobilien						Gebrauchte Immobilien								
	Doppelhaushälfte			Wohnungseigentum			Doppelhaushälfte			WE-Weiterverkauf			WE-Umwandlung		
	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost	Nord	Süd	Ost
2000	119	132	111	80	76	77	118	123	94	76	70	--	76	73	--
2001	120	125	118	83	78	79	110	120	105	73	72	--	68	69	--
2002	122	126	113	86	83	83	113	117	114	74	73	--	74	73	--
2003	121	128	108	86	84	82	113	119	107	74	73	--	68	76	--
2004	121	123	115	85	82	88	114	116	110	74	74	--	74	77	--
2005	123	128	115	85	84	82	114	116	104	75	76	--	75	76	--
2006	120	126	118	86	89	80	112	116	105	74	71	--	73	76	--
2007	127	127	112	87	90	89	115	117	99	75	74	--	76	75	--
2008	125	130	114	85	93	84	114	119	106	75	73	--	75	75	--
2009	127	128	113	88	86	94	115	116	107	75	75	77	76	75	69
2010	131	134	123	92	87	87	113	113	113	72	73	61	74	72	64

Abb. 4-218: durchschnittliche Wohnflächen in m²

5 Entwicklung auf den Teilmärkten



5.1 Individuell genutzte Wohnimmobilien

5.1.1 Allgemeines

Teilmärkte und Analysemodelle

Individuell genutzte Wohnimmobilien sind Grundstücke, die im Eigentum von Privatpersonen stehen und in ihrer Eigenschaft darauf ausgerichtet sind, vorrangig privat genutzt zu werden.

In der Immobilienmarktanalyse haben sich für diesen Teilmarkt die folgenden Begriffe gefestigt:

1. **Bauplätze** für Eigenheime (unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau)
2. **Eigenheime** (bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern)
3. **Wohnungen** mit Wohnflächen über 45 m² (Wohnungen nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz, WEG).

Die nachfolgenden Analysen werden in diesen Kategorien vorgenommen. Für die o. g. Kategorien 1. - 3. haben Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten über rd. 325 Landkreise, Subkreise und kreisfreie Städte in Deutschland mitgeteilt. Dies entspricht, bezogen auf die Fläche, etwa 70 % der Bundesrepublik (**Abb. 5-1**).

Entsprechend der allgemeinen Beteiligung ist auch hier festzustellen, dass die Regionen aus den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein eine geringere Melderate aufweisen. Besonders in Bayern und Baden-Württemberg liegen in der Regel lediglich aus den größeren Städten Daten vor. In beiden Berichtsjahren ist eine konstant hohe Meldungsrate registriert. Auch weicht die Melderate 2009/2010 nicht stark von der Anzahl der Meldungen aus den Jahren 2007/2008 ab.

Um einen Überblick über den gesamten deutschlandweiten Markt zu erhalten, sind für die fehlenden Daten der Landkreise bzw. kreisfreien Städte

Werte mit statistischen Methoden zu schätzen. Dies erfolgt durch Berechnung des Geldumsatzes der einzelnen o. g. Teilmärkte in Abhängigkeit von weiteren sozioökonomischen Daten wie z. B. der Bevölkerungsdichte, der Kaufkraft je Haushalt oder der regionalen Lage in Deutschland. Dazu wurden hedonische Modelle mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse entwickelt. Für die Bundesländer und weitere kategoriale Einflussgrößen wurden Dummy-Variablen gebildet. Die aus den Modellen heraus geschätzten Daten wurden dort ergänzt, wo keine Mitteilungen der Gutachterausschüsse vorlagen.

Teilweise sind auch die Daten der Jahre 2007 und 2008 mit verbesserten Modellen erneut berechnet worden, so dass sich zu den Angaben des Immobilienmarktberichts Deutschland 2009 tlw. Abweichungen ergeben haben.

Bei der Ableitung der Umsätze ergaben die Berechnungen Bestimmtheitsmaße (R^2) von ca. 0,8 (Bauplätze) bis ca. 0,9 (Eigenheime und Wohnungen). Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Schätzungen hinreichend genau sind und - zumindest auf der Ebene der Bundesländer - Umsatzdaten geschätzt werden konnten, die eine gute Aussage über die Anzahl der abgeschlossenen Verträge, den Geldumsatz und die veräußerten Grundstücksflächen zulassen.

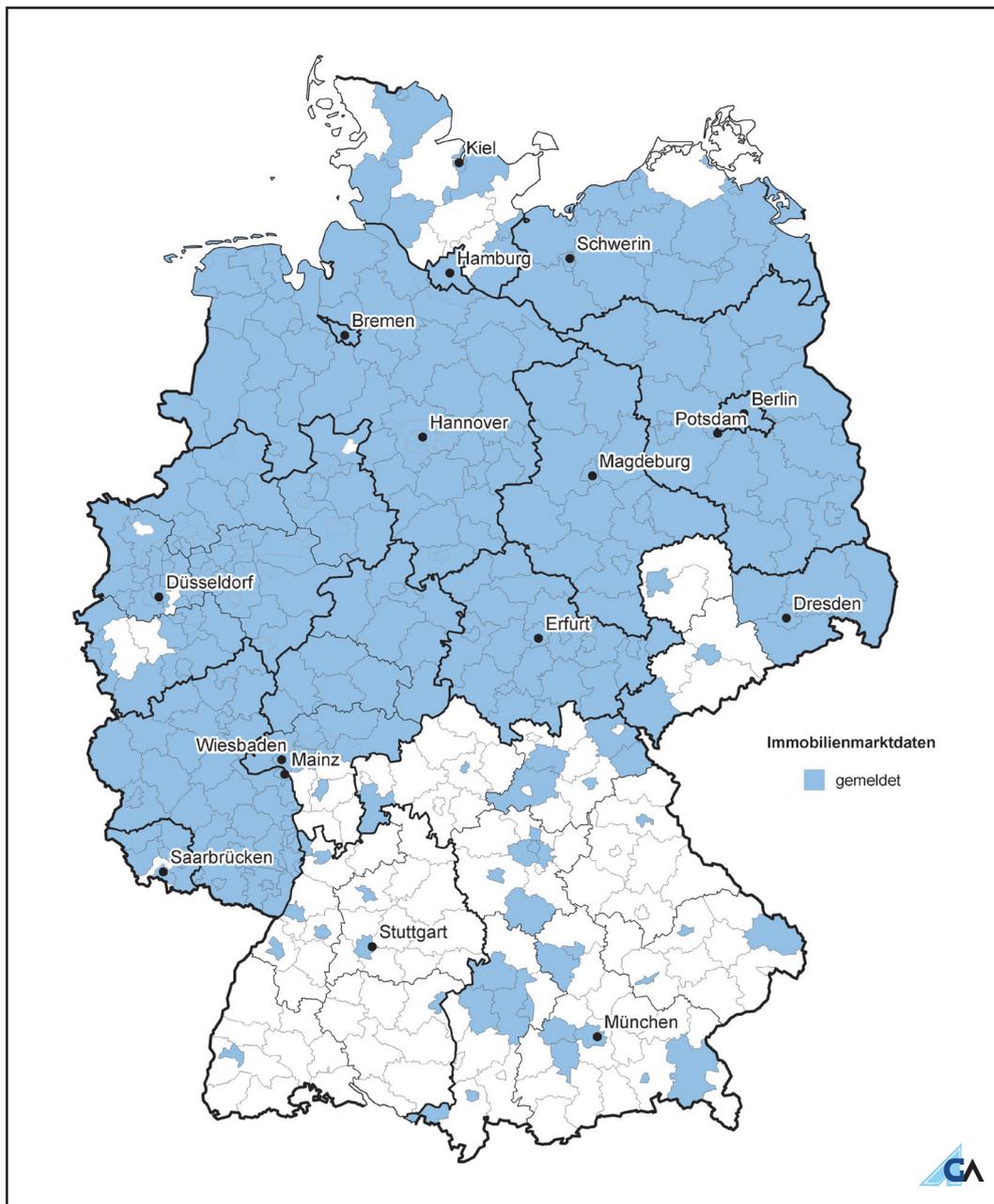


Abb. 5-1: Beteiligungen zur Abfrage über Geldumsätze 2010

Bei der Ableitung der **Preise** ergaben die Modelle nachfolgende Bestimmtheitsmaße:

- neue Eigentumswohnungen: R^2 ca. 0,7
- gebrauchte Eigentumswohnungen: R^2 ca. 0,8
- Eigenheime und Bauplätze: R^2 ca. 0,9.

Auch hier reicht die Anpassungsgüte der Modelle aus, um zu den weiter unten dargestellten Analyseergebnissen zum Preisniveau in der Bundesrepublik Deutschland zu kommen.

Durch die Tatsache, dass besonders in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein eine erhebliche Anzahl von Gutachterausschüssen keine Daten mitgeteilt haben, sind die Schätzungen zu diesen Ländern mit größeren Unsicherheiten behaftet. Da die Meldungen dort vornehmlich aus den Städten vorgenommen wurden, kann es sein, dass die Schätzungen leichte Verzerrungen aufweisen; dieser Einfluss wurde bei den weiteren Untersuchungen vernachlässigt.

Investitionsvolumen für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen

Die Zusammenfassung der geschätzten und gemeldeten Geldumsätze für die Bereiche der Bundesländer stellt das Investitionsvolumen innerhalb des individuellen Wohnungsbaus dar (**Abb. 5-2**).

doch erheblich (jährlich ca. + 10 %) zugenommen (**Abb. 5-3**).

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen in diesen Teilmärkten sind die Bundesländer Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Damit fallen rd. 43 % (47 Mrd. €) des monetären Transaktionsvolumens für den individuellen

	Geldumsatz (in Mio. Euro) für Bauplätze, Eigenheime, Wohnungen			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	11.700	12.000	12.500	13.700
Bayern	12.800	13.100	15.300	16.700
Berlin	2.900	2.800	2.500	3.200
Brandenburg	1.500	1.400	1.400	1.600
Bremen	700	600	600	800
Hamburg	2.100	2.300	2.400	2.800
Hessen	2.700	2.600	5.600	6.300
Mecklenburg-Vorpommern	600	600	800	900
Niedersachsen	6.000	5.900	6.400	7.000
Nordrhein-Westfalen	13.900	13.900	15.100	16.300
Rheinland-Pfalz	3.100	3.300	3.800	4.200
Saarland	600	600	700	700
Sachsen	2.300	2.200	1.900	2.000
Sachsen-Anhalt	700	700	700	700
Schleswig-Holstein	2.600	2.900	2.900	3.200
Thüringen	500	600	600	600
Deutschland, gesamt	64.700	65.500	73.200	80.700

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb. 5-2: Transaktionssummen (Geld) für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen

Für den Erwerb individuell genutzter Wohnimmobilien sind in Deutschland im Jahr 2010 rd. 81 Milliarden Euro ausgegeben worden; darin sind der Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie von Bauplätzen enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten, die Erwerber von Bauplätzen aufzuwenden hatten, um die Eigenheime zu erstellen.

Damit werden über 50 % des Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt in Bauplätze, Wohnungen und Häuser des individuellen Wohnungsbaus investiert.

Bundesweit hat es von 2007 nach 2008 keine wesentliche Veränderung des Geldumsatzes in diesen Marktsegmenten gegeben. Von 2008 nach 2009 und weiter nach 2010 haben die Investitionen in selbstgenutztes Wohneigentum je-

Wohnungsbau ausschließlich in diesen drei Bundesländern an. Sehr geringe Umsatzzahlen sind insbesondere in Thüringen, im Saarland und in Sachsen-Anhalt zu verzeichnen. Aber auch der Stadtstaat Bremen und Mecklenburg-Vorpommern erreichen keine Umsätze im Milliardenbereich (**Abb. 5-4**).

Die Höhe des Geldumsatzes hängt sehr stark von der Anzahl der Einwohner und von der Kaufkraft je Haushalt ab. Aus dem Rechenmodell zur Schätzung der nicht gemeldeten Umsatzdaten ergibt sich z. B., dass bei einem Zuwachs der Bevölkerung oder der Kaufkraft je Haushalt um etwa 1 bis 2 % der Geldumsatz auf diesem Teilmarkt ebenfalls um etwa 1 bis 2 % steigt.

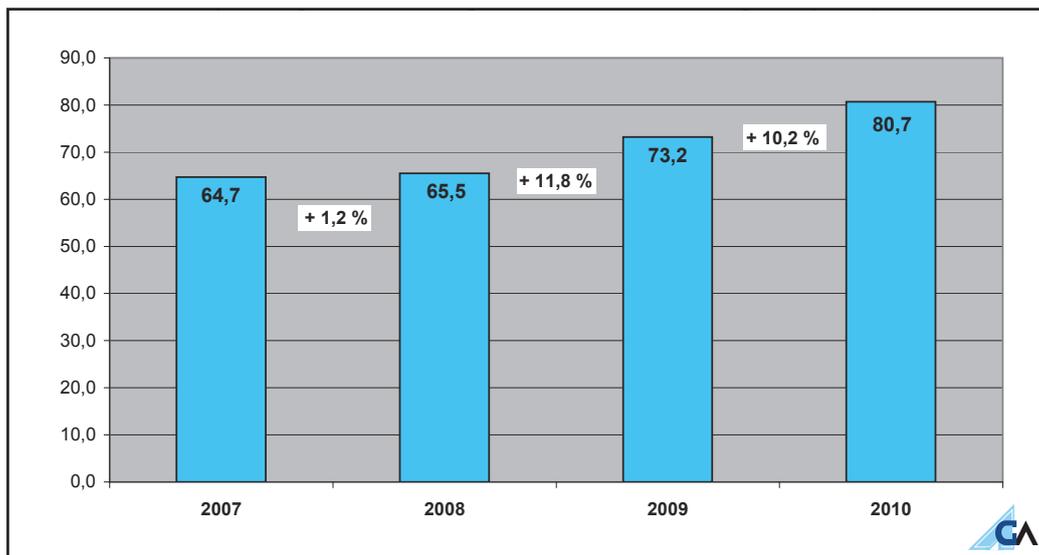


Abb. 5-3: Geldumsatz Deutschland gesamt für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen (Mrd. €)

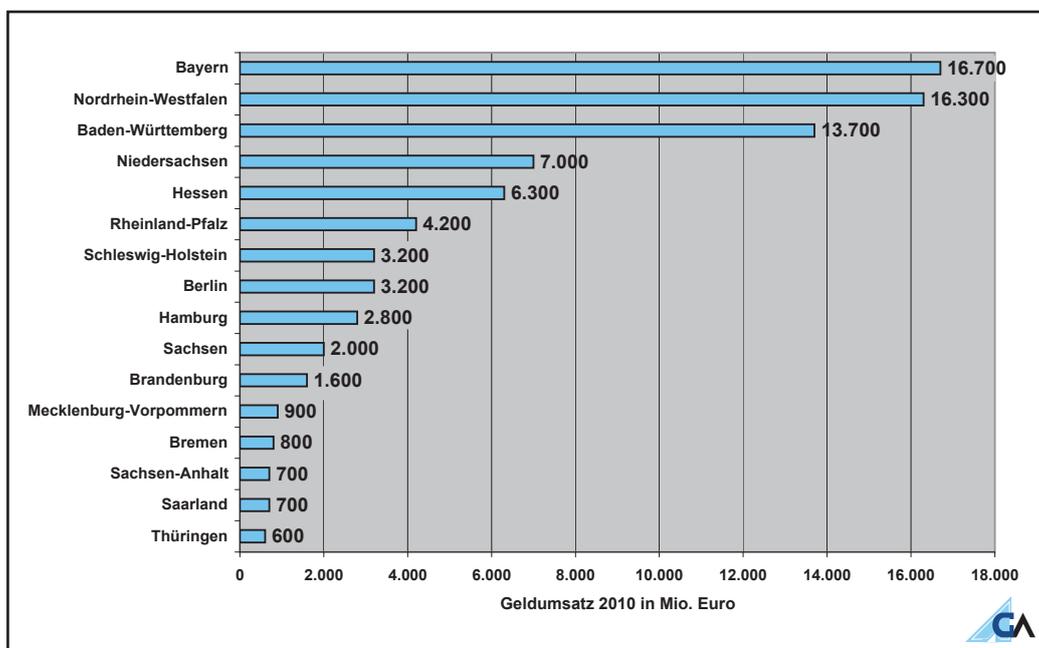


Abb. 5-4: Geldumsatz für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen im Ländervergleich (2010)

Prinzipiell erkennt man in fast allen Ländern eine deutlich steigende Entwicklung der Transaktionen für individuelles Wohnen von 2009 nach 2010. Lediglich in Thüringen, Sachsen-Anhalt und dem Saarland stagnierte der Geldumsatz. Durchschnittlich steigerte sich der Umsatz 2010 um etwa 10%. Der stärkere Anstieg von 12% im Jahr 2009 setzte sich zwar damit nicht fort, jedoch blieb das positive Wachstum des Investitionsvolumens bestehen. Die Bundeshauptstadt Berlin sowie Bremen weisen mit ca. 30% weit vor Hamburg (17%) und Brandenburg (14%) die größten Zuwachsraten auf (Abb. 5-5).

Betrachtet man die Investitionssummen für individuelles Wohnen je Haushalt, zeigt sich ein Bild, das der Investitionsbereitschaft je Haushalt am nächsten kommt (Abb. 5-6). Dabei wird deutlich, dass Hamburg, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein zu den Spitzenreitern gehören. Aber auch in Bayern, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen sind Umsätze von etwa 2.000€ je Haushalt festzustellen.

Die Spanne geht insbesondere zwischen den alten und neuen Bundesländern stark auseinander. Die geringsten Umsätze je Haushalt liegen in

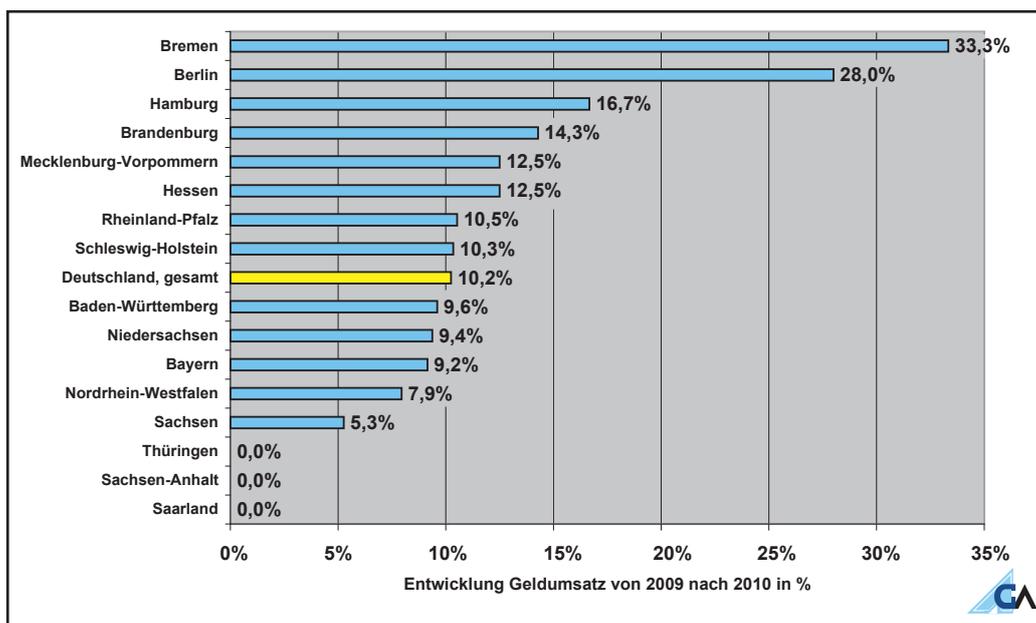


Abb. 5-5: Veränderung Geldumsatz

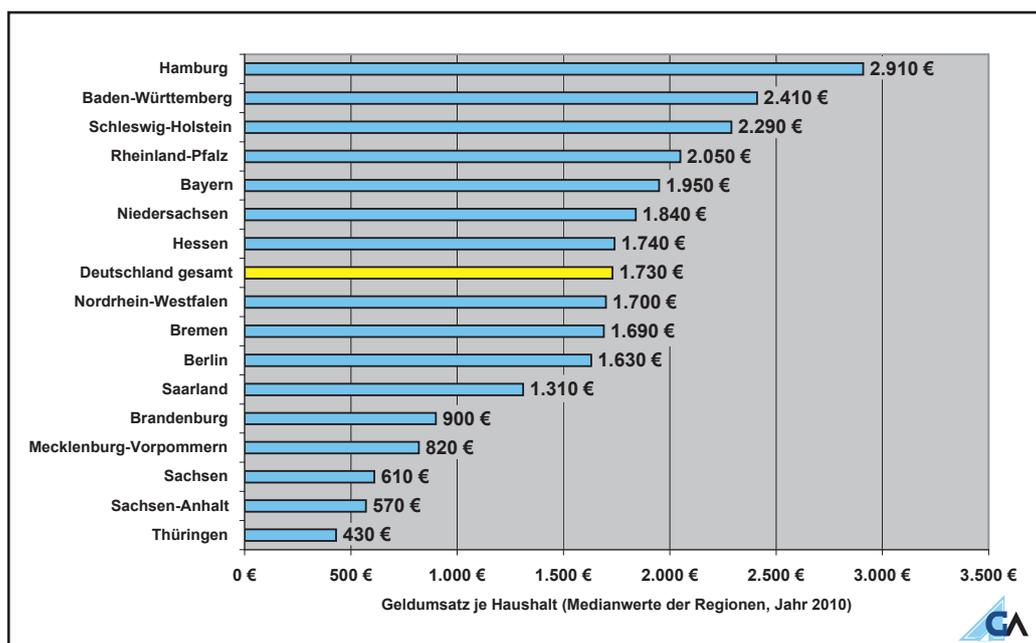


Abb. 5-6: Ranking Geldumsatz je Haushalt

den Ländern Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Hier liegen die Werte bei 25 - 35 % des Durchschnitts der Bundesrepublik Deutschland (1.730€ / Haushalt).

In Regionen wie dem Ilm-Kreis in Thüringen oder dem Landkreis Görlitz in Sachsen liegt der Umsatz je Haushalt lediglich bei rund 200€ pro Jahr; in Starnberg (Bayern) oder den Küstenbereichen Norddeutschlands liegen die Umsätze bei 8.000€ bis 9.000€ je Haushalt. Die sehr hohen Zahlen liegen an der geringen Anzahl der Haushalte einerseits und den hohen Im-

mobilienspreisen andererseits; hier kann davon ausgegangen werden, dass die Umsätze durch stärkere Fluktuation hochwertiger Immobilien in besten Lagen entstehen und diese an Erwerber veräußert werden, die nicht direkt aus der Region selbst stammen (**Abb. 5-7**).

Gemessen an der Kaufkraft je Haushalt kann festgestellt werden, dass z. B. in Görlitz der Geldumsatz je Haushalt bei lediglich 1 %, in Starnberg und in den Küstengebieten Norddeutschlands der Geldumsatz bei 15 bis 20 % der Kaufkraft liegt. Auch hier kann davon ausgegangen wer-

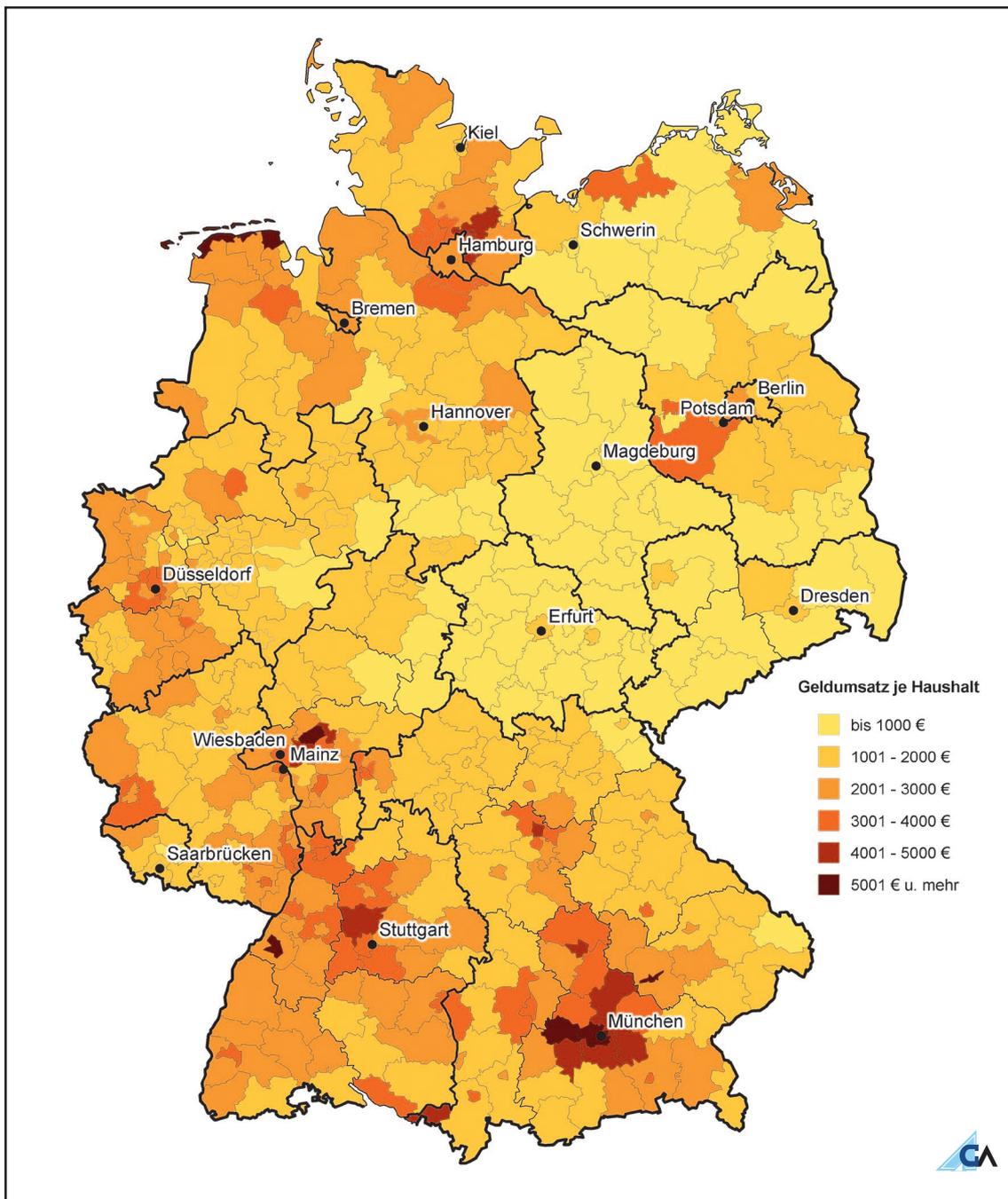


Abb. 5-7: Geldumsatz je Haushalt (2010)

den, dass insbesondere in den Spitzenlagen der besonderen Gebiete in Deutschland eine höhere Fluktuation stattfindet und die Immobilien zu sehr hohen Preisen von Personen außerhalb der Region erworben werden.

Deutschlandweit liegt der Anteil des Geldumsatzes für die hier diskutierte Immobilienklasse bei etwa 4 %; die Spanne innerhalb der Bundesländer liegt zwischen ca. 8 % in Hamburg bis hin zu 1,3 % in Thüringen (**Abb. 5-8**).

Auch wird erkennbar, dass gerade die neuen Bundesländer weniger Geld in die private Wohnimmobilie investieren. Dies macht sich dann in einer geringeren Wohneigentumsquote der östlichen Bundesländer bemerkbar.

	Geldumsatz zu Kaufkraft je Haushalt (2010)
Hamburg	7,9%
Berlin	6,0%
Schleswig-Holstein	5,6%
Bremen	5,4%
Baden-Württemberg	5,4%
Rheinland-Pfalz	5,3%
Niedersachsen	4,6%
Bayern	4,3%
Deutschland gesamt	4,2%
Hessen	4,2%
Nordrhein-Westfalen	4,1%
Saarland	3,7%
Brandenburg	2,7%
Mecklenburg-Vorpommern	2,5%
Sachsen	1,8%
Sachsen-Anhalt	1,8%
Thüringen	1,3%

Abb. 5-8: Geldumsatz zu Kaufkraft je Haushalt

5.1.2 Bauplätze für Eigenheime

Geldumsätze

Für alle unbebauten Bauflächen (inkl. z.B. Gewerbe, Industrie) wurden im Jahr 2010 in der Bundesrepublik Deutschland mit rd. 125.000 Verträgen insgesamt rd. 15 Mrd. Euro umgesetzt. Die Fläche betrug dabei rd. 20.000 ha. Der Anteil der Bauplätze für den Bau von Eigenheimen an diesem Gesamtumsatz beträgt etwa 7,8 Mrd. €, das sind knapp über 50 %. Hierfür wurden im Jahr 2010 rd. 93.000 Verträge registriert, gegenüber 2009 bedeutet dies eine Steigerung um rd. 10 %.

Die Entwicklung der monetären Transaktionssumme ab 2007 ist in **Abb. 5-9** dargestellt. Offensichtlich hat die Bereitschaft der Bundesbürger zugenommen, in den Bau eines Einfamilienhauses zu investieren. Dies liegt an der zu diesem Zeitpunkt trotz Finanzmarktkrise langsam anziehenden Konjunktur und den gleichbleibend niedrigen Kapitalmarktzinsen.

In den Bundesländern zeigt sich die Umsatzentwicklung in Euro wie nachfolgend dargestellt (**Abb. 5-10**):

Da die Umsätze stark von der Einwohnerzahl abhängen, zeigen sich bei den Ländern Bayern (2010: 2,0 Mrd. €) und Nordrhein-Westfalen (2010: 1,4 Mrd. €) die höchsten Umsätze.

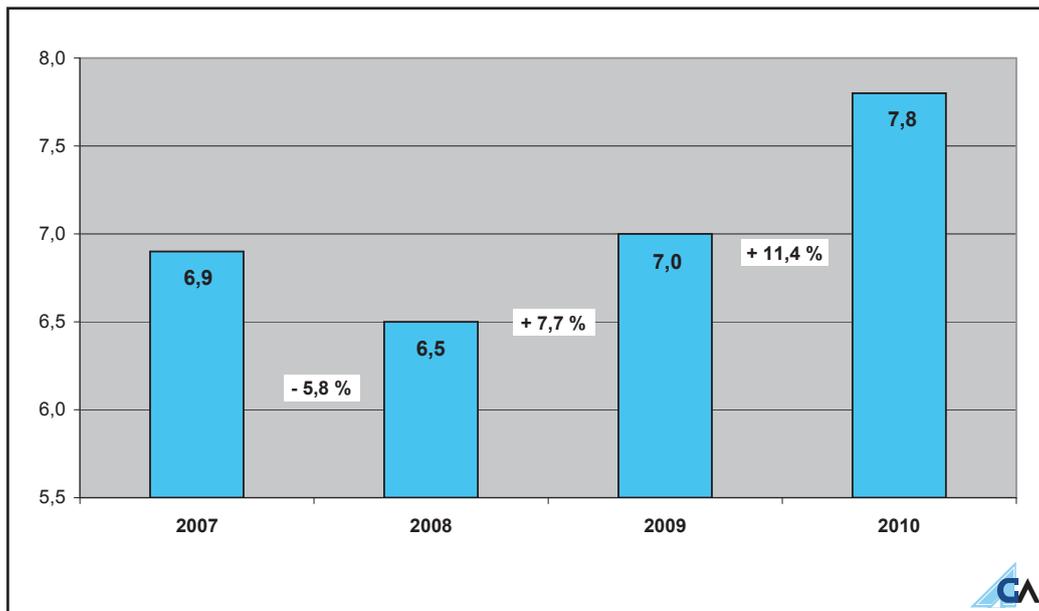


Abb. 5-9: Geldumsätze Bauplätze für Eigenheimbau - Deutschland gesamt (Mrd. €)

	Bauplätze für Eigenheime, Investitionsvolumen in Mio. Euro			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	1.560	1.520	1.100	1.240
Bayern	1.700	1.610	1.820	2.010
Berlin	170	170	190	160
Brandenburg	320	270	260	330
Bremen	30	20	20	40
Hamburg	100	120	130	130
Hessen	200	200	530	600
Mecklenburg-Vorpommern	80	70	90	120
Niedersachsen	570	500	630	730
Nordrhein-Westfalen	1.050	970	1.230	1.380
Rheinland-Pfalz	480	470	430	460
Saarland	120	120	60	60
Sachsen	120	120	130	140
Sachsen-Anhalt	70	70	50	50
Schleswig-Holstein	230	210	250	280
Thüringen	70	70	50	70
Deutschland, gesamt	6.870	6.510	6.970	7.800

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb. 5-10: Geldumsätze Bauplätze für Eigenheimbau nach Bundesländern

Preisniveau

Die Analyse des **Preisniveaus** für Baulandflächen des Eigenheimbaus zeigt eine starke Abhängigkeit der Preisstrukturen von

- der Bevölkerungsdichte
- der Höhe des allgemeinen Mietpreisniveaus für Wohnungen
- der demografischen Situation
- der Kaufkraft in der jeweiligen Region und
- der Lage der Region innerhalb der Bundesrepublik

Liegt z.B. das Mietniveau um 10% höher, kann von höheren Baulandpreisen um etwa 15 - 20% ausgegangen werden.

Das Preisniveau für Bauplätze in den östlich gelegenen Bundesländern liegt bei rd. der Hälfte der nördlichen Länder und bei einem noch geringeren Anteil der westlichen und südlichen Bundesländer (**Abb. 5-11**).

Der mittlere Preis für ein voll erschlossenes Baugrundstück in einer mittleren Lage in der Bundesrepublik Deutschland liegt bei ca. 100 €/m²/135 €/m² (Medianwert/arithmetisches Mittel).

Ein bedeutender weiterer Einflussfaktor ist die Klassifizierung nach demografischen Entwicklungen. Auch hier sind die erheblichen Preisunterschiede schrumpfender Regionen zu wachsenden und stark wachsenden Regionen erkennbar (**Abb. 5-12**).

	mittlere Preise für Eigenheimgrundstücke [€/m ²]		
	Medianwert	Minimum	Maximum
östliche Länder	40	15	240
nördliche Länder	80	25	255
westliche Länder	155	25	515
südliche Länder	130	30	700

Abb. 5-11: Preise für Eigenheimbauplätze nach regionaler Gliederung

	mittlere Preise für Eigenheimgrundstücke [€/m ²]		
	Medianwert	Minimum	Maximum
stark schrumpfend	40	15	170
schrumpfend	80	20	415
stabil	85	25	240
wachsend	140	40	465
stark wachsend	220	55	700

Abb. 5-12: Preise für Eigenheimbauplätze nach demografischen Entwicklungsklassen

Die Preisentwicklung (siehe auch Abschnitt 6.2.5) zeigt deutlich, dass nach dem starken Anstieg der Preise für Wohnbaulandflächen in den Jahren 1990 bis 1999 nunmehr ein starker Preisrückgang in den östlichen Bundesländern festzustellen ist, der sich bereits seit 2006 wieder unter dem Preisniveau der westlichen Länder bewegt (**Abb. 5-13**).

Nach Bundesländern gegliedert zeigt sich das Preisniveau wie folgt (**Abb. 5-14**):

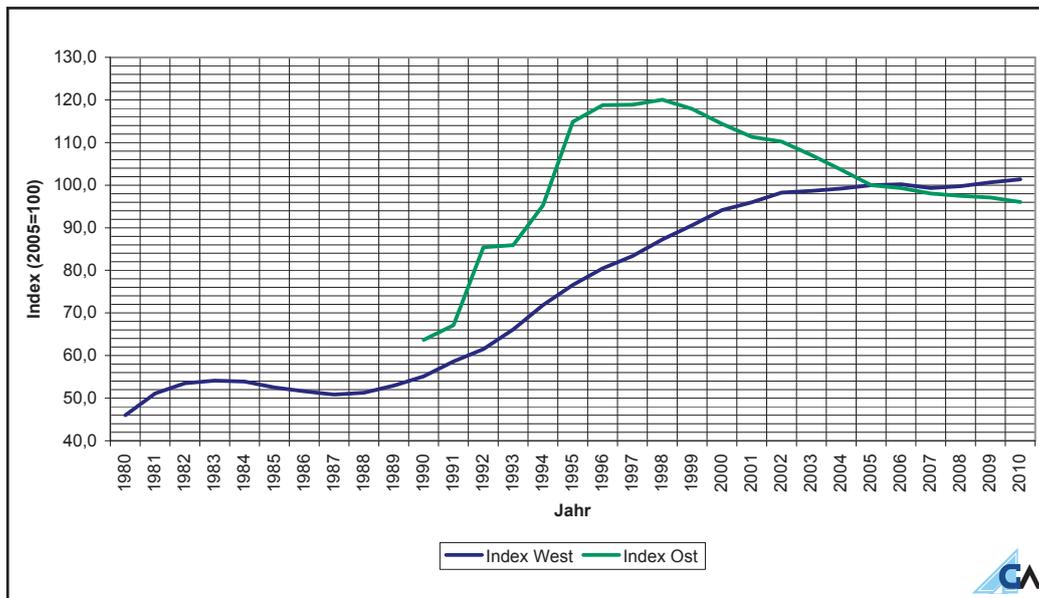


Abb. 5-13: Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland Deutschland West und Ost

	mittlere Baulandpreise (Eigenheimbau) in €/m ²		
	Medianwert	Min.	Max.
Baden-Württemberg	160	65	530
Bayern	115	30	700
Berlin	175	110	240
Brandenburg	45	15	140
Bremen	120	75	170
Hamburg	255	255	255
Hessen	150	30	465
Mecklenburg-Vorpommern	45	20	200
Niedersachsen	75	25	230
Nordrhein-Westfalen	170	30	515
Rheinland-Pfalz	105	25	410
Saarland	75	50	155
Sachsen	40	20	130
Sachsen-Anhalt	40	25	100
Schleswig-Holstein	85	45	225
Thüringen	40	30	105
Deutschland, gesamt	100	15	700

Abb. 5-14: Preise für Eigenheimbauplätze nach Bundesländern

Das höchste Preisniveau im Jahr 2010 lag mit rd. 700€/m für Eigenheimgrundstücke in München, gefolgt von Stuttgart und Düsseldorf (**Abb. 5-15**).

Ludwigslust; ebenso bekommt man Bauplätze in mittlerer Lage für 20€/m² in den Landkreisen Märkisch- Oderland (Brandenburg) und Mecklen-

	mittlere Baulandpreise (für Eigenheimbau, 2010) in €/m ²			
	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	Spitzenlage
München, Kreisfreie Stadt	680	k. A.	950	1.400
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	530	440	708	1.027
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	470	310	515	770
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	450	404	530	742
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	450	350	650	820
München, Landkreis	445	k. A.	k. A.	k. A.
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	440	320	580	k. A.
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	440	370	490	650
Heidelberg, Kreisfreie Stadt	430	260	720	1.070
Main-Taunus-Kreis	420	310	510	k. A.
Offenbach am Main, Kreisfreie Stadt	415	370	450	k. A.
Mainz, Kreisfreie Stadt	410	360	440	580
Offenbach, Landkreis	380	338	407	k. A.
Starnberg, Landkreis	370	k. A.	k. A.	k. A.
Rosenheim, Kreisfreie Stadt	370	295	395	500
Köln, Kreisfreie Stadt	360	245	550	895

Abb. 5-15: höchste Preise für Eigenheimbauplätze

k. A. = Keine Angabe

Die niedrigsten Preise mit 15€/m² finden sich in Brandenburg und hier in dem Landkreis Uckermark in direkter Nähe zur polnischen Grenze. Der geringste Baulandpreis Mecklenburg-Vorpommerns liegt mit 20€/m² im Landkreis

burg-Strelitz (Mecklenburg-Vorpommern). Eine Differenzierung in Lagekategorien ist in diesen Bereichen nicht mehr möglich (**Abb. 5-16**).

Landkreis	Bundesland	mittlere Baulandpreise, (für Eigenheimbau, 2010) in €/m ² mittlere Lage
Uckermark, Landkreis	Brandenburg	15
Ludwigslust, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	20
Märkisch-Oderland, Landkreis	Brandenburg	20
Mecklenburg-Strelitz, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	20
Oberspreewald-Lausitz, Landkreis	Brandenburg	20
Spree-Neiße, Landkreis	Brandenburg	21
Sonneberg, Landkreis	Thüringen	23
Güstrow, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	24
Prignitz, Landkreis	Brandenburg	24
Altmarkkreis Salzwedel, Landkreis	Sachsen-Anhalt	25
Elbe-Elster, Landkreis	Brandenburg	25
Kyffhäuserkreis	Thüringen	25
Lüchow-Dannenberg, Landkreis	Niedersachsen	25
Osterode am Harz, Landkreis	Niedersachsen	25
Saalekreis	Sachsen-Anhalt	25
Uecker-Randow, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	25

Abb. 5-16: niedrigste Preise für Eigenheimbauplätze

Insgesamt zeigt sich das Preisniveau der Bauplätze für den Eigenheimbau wie in der nachfolgenden Karte dargestellt (**Abb. 5-17**):

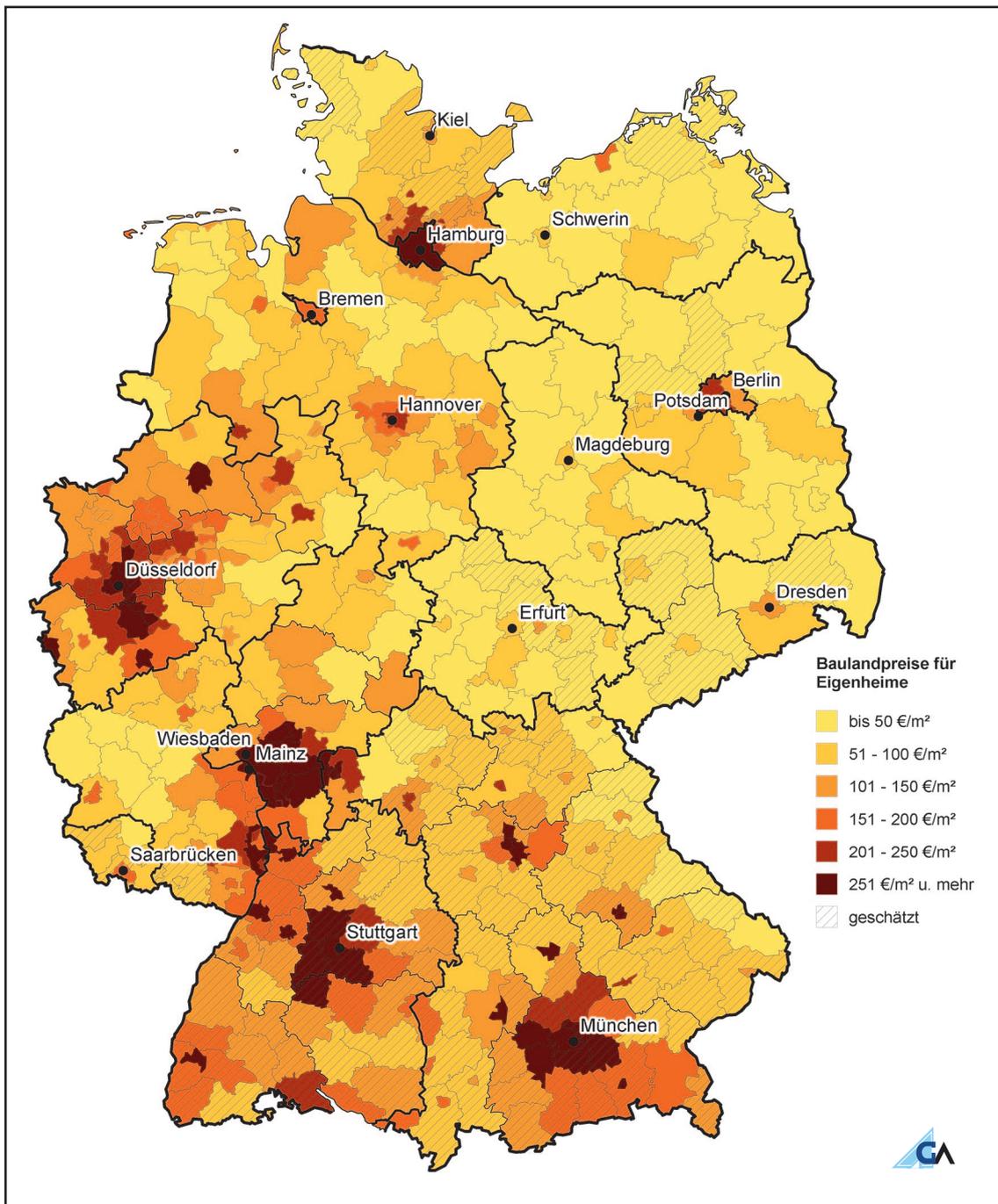


Abb. 5-17: Preise für Eigenheimbauplätze

5.1.3 Eigenheime

Geldumsätze

Für Eigenheime wurden im Jahr 2010 in der Bundesrepublik Deutschland mit rd. 226.000 Verträgen insgesamt rd. 39 Milliarden Euro umgesetzt. Die dazugehörige Grundstücksfläche betrug rd. 22.400 ha. Der Anteil der Eigenheime am Gesamtgeldumsatz der Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen liegt damit im Jahr 2010 über 50 % (Abb. 5-18).

Insgesamt liegt das Verhältnis des Geldumsatzes für Bauplätze zum Geldumsatz für gebrauchte Eigenheime gleichbleibend bei ca. 1 : 5.

In den Bundesländern zeigen sich die Geldumsätze der Jahre 2007 - 2010 wie in **Abb. 5-19** dargestellt.

Die Geldumsätze in den Regionen (Landkreise, kreisfreie Städte, Subkreise) hängen sehr stark von der Bevölkerung und der Kaufkraft der Haushalte ab.

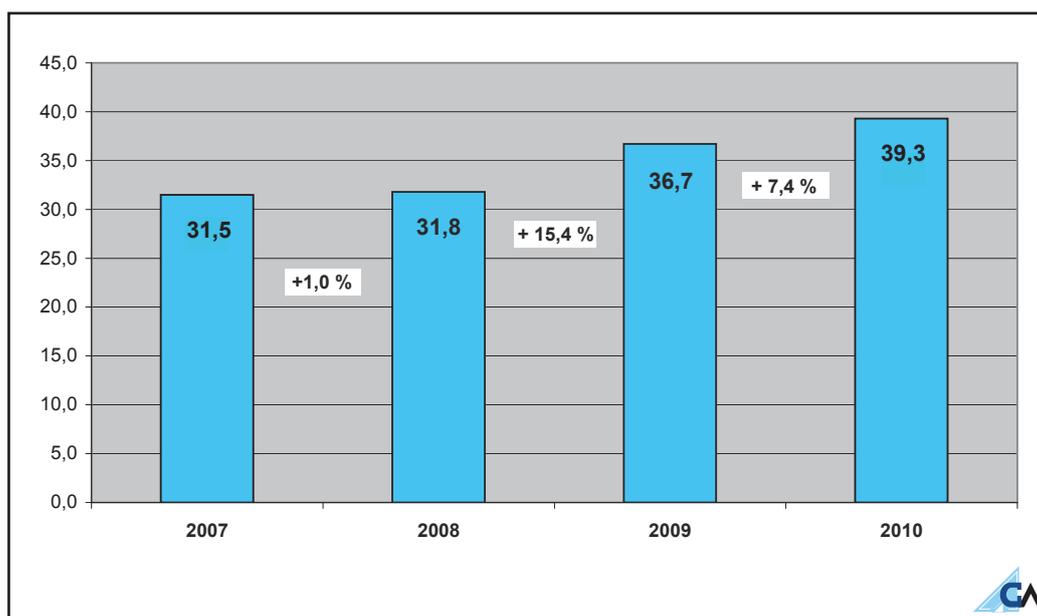


Abb. 5-18: Geldumsätze Kauf von Eigenheimen - Deutschland gesamt (Mrd. €)

Die Investitionen von Privatpersonen in den Kauf von Eigenheimen hat seit dem Jahr 2007 deutschlandweit kontinuierlich zugenommen. Der stärkste Anstieg wird im Jahr 2009 mit ca. 15 % verzeichnet. Angesichts der in den Jahren 2009/2010 immer noch spürbaren Finanzkrise ist die Steigerung im Jahr 2010 um mehr als 7 % ein Ergebnis des Vertrauens der Bevölkerung in eine Privatimmobilie.

Bei einer um etwa 10 % höheren Bevölkerungszahl kann davon ausgegangen werden, dass die Investitionssummen ebenfalls um ca. 10 % höher liegen. Bei einer um 10 % höheren Kaufkraft der Haushalte wird die Investitionssumme sogar um ca. 20 % erhöht sein; Letzteres ist auch ein Hinweis darauf, dass Kaufkraft und Kaufpreisniveau einen engen Zusammenhang haben.

Besonders interessant ist der Vergleich mit den Veräußerungen von Bauplätzen in den Jahren 2007/ 2008, bei denen die Investitionen erheblich zurückgegangen sind und die Geldumsätze erst im Jahr 2009 wieder gestiegen sind. Privatpersonen haben im Jahr 2008 dem Kauf von gebrauchten Eigenheimen bundesweit den Vorzug gegeben.

	Eigenheime, Geldumsatz in Mio. €			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	5.080	5.100	5.910	6.360
Bayern	5.430	5.590	5.960	6.360
Berlin	800	790	640	700
Brandenburg	910	870	890	980
Bremen	340	340	340	360
Hamburg	1.070	1.090	910	1.060
Hessen	320	330	2.670	2.890
Mecklenburg-Vorpommern	280	270	420	460
Niedersachsen	3.960	4.010	4.180	4.490
Nordrhein-Westfalen	7.930	7.900	8.680	9.160
Rheinland-Pfalz	1.700	1.770	2.250	2.450
Saarland	410	410	440	450
Sachsen	780	750	550	610
Sachsen-Anhalt	460	460	460	490
Schleswig-Holstein	1.700	1.800	2.030	2.180
Thüringen	320	360	370	330
Deutschland, gesamt	31.490	31.840	36.700	39.330

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb. 5-19: Geldumsätze gebrauchte Eigenheime nach Bundesländern

Preisniveau

Die Analyse des Preisniveaus für gebrauchte Eigenheime zeigt eine starke Abhängigkeit der Preise in erster Linie von

- der Bevölkerungsdichte
- der Höhe des allgemeinen Mietpreisniveaus für Wohnungen
- der Kaufkraft in der jeweiligen Region
- den siedlungsstrukturellen Prägungen

Bei einem um 10 % höheren Mietniveau kann von einem höheren Preisniveau der Eigenheime von ebenfalls 10 % ausgegangen werden.

Darüber hinaus ist die Siedlungsstruktur des jeweiligen Beobachtungsgebietes von Bedeutung. Bei den frei stehenden Einfamilienhäusern ergeben sich bundesweit stark unterschiedliche Preisniveaus, je nach den jeweiligen siedlungsstrukturellen Prägungen (**Abb. 5-20**):

Aus der Analyse ist deutlich erkennbar, dass das Preisniveau in überwiegend ländlichen Bereichen etwa 60 % des Niveaus in städtischen Räumen erreicht.

Die Medianwerte für die Jahre 2009 und 2010 zeigen darüber hinaus, dass bundesweit von einem leichten Preisrückgang ausgegangen werden kann:

- überwiegend städtische Bereiche: - 3,7 %
- teilweise städtische Bereiche: - 1,7 %
- ländliche Bereiche: - 4,1 %.

	mittlere Wohnflächenpreise für frei stehende Einfamilienhäuser (€/m ²)			
	Medianwert 2009	Medianwert 2010	Minimum 2010	Maximum 2010
überwiegend städtisch	1.610	1.550	940	4.700
teilweise städtisch	1.180	1.160	730	2.380
ländlich	980	940	560	2.170

Abb. 5-20: Preise für frei stehende Einfamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Prägungen

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt sich, dass die Preise nur leicht unter dem Niveau der Einfamilienhäuser liegen. In ländlichen Bereichen liegen die Preise etwa bei 60% des Preisniveaus wie sie in städtischen Bereichen (**Abb. 5-21**).

Im Gegensatz zu den frei stehenden Einfamilienhäusern zeigt sich aber auch, dass die Preise für Objekte dieses Teilmarktes nahezu stabil geblieben sind.

Die Darstellung der mittleren Preise nach demografischen Entwicklungen bildet sich ähnlich ab:

Bei den frei stehenden Einfamilienhäusern liegen die Preise in stark schrumpfenden Gebieten bei ca. 40% der Preise in Regionen, die als stark wachsend eingestuft werden (**Abb. 5-22**).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ergibt sich - auf etwas geringerem Preisniveau - das gleiche Bild (**Abb. 5-23**).

	mittlere Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (€/m ²)			
	Medianwert 2009	Medianwert 2010	Minimum	Maximum
überwiegend städtisch	1.450	1.460	100	3.620
teilweise städtisch	1.160	1.170	730	4.200
ländlich	930	920	380	2.200

Abb. 5-21: Preise für Reihenhäuser / Doppelhaushälften nach siedlungsstrukturellen Prägungen

	mittlere Wohnflächenpreise für frei stehende Einfamilienhäuser (€/m ²)		
	Medianwert 2010	Minimum 2010	Maximum 2010
stark schrumpfend	800	560	1.610
schrumpfend	1.170	610	2.160
stabil	1.050	640	2.060
wachsend	1.370	830	2.990
stark wachsend	2.000	970	4.700

Abb. 5-22: Preise für frei stehende Einfamilienhäuser nach demografischen Entwicklungen

	mittlere Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (€/m ²)		
	Medianwert 2010	Minimum 2010	Maximum 2010
stark schrumpfend	750	380	1.500
schrumpfend	1.080	100	1.930
stabil	1.070	410	1.970
wachsend	1.370	820	2.690
stark wachsend	1.910	1.000	4.200

Abb. 5-23: Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach demografischen Entwicklungen

Nach Bundesländern gegliedert ergibt sich das Preisniveau wie folgt:

Frei stehende Einfamilienhäuser:

Die höchsten Preise sind in Hamburg zu finden (2.570€/m²). Danach folgt mit einem erheblichen Abstand (ca. - 30%) der mittlere Preis für ein Einfamilienhaus in Berlin (1.770€/m²). Der höchste Preis für ein Einfamilienhaus in mittlerer Lage kann in Bayern, namentlich im Landkreis Starnberg, mit 4.700€ je m² Wohnfläche erzielt werden (**Abb. 5-24**).

Der Vergleich der regionalen Lage der Bundesländer zeigt, dass die Preise für freistehende Einfamilienhäuser in den östlichen Bundesländern am geringsten (900€/m²) sind. Hier liegt das Niveau bei etwa 65% des Preises der westlichen Bundesländer (1.400€/m²). Das Preisniveau der nördlichen Bundesländer (1.100€/m²) liegt bei etwa 75% des Niveaus der westlich gelegenen Länder und die Preise in den südlichen Ländern liegen etwa auf dem gleichen Niveau wie in den westlichen Bundesländern.

	frei stehende Einfamilienhäuser mittlere Wohnflächenpreise in €/m ² (2010)		
	Medianwert	Min.	Max.
Baden-Württemberg	1.470	960	3.040
Bayern	1.220	640	4.700
Berlin	1.770	1.590	1.960
Brandenburg	1.160	570	2.040
Bremen	1.270	1.090	1.460
Hamburg	2.570	2.570	2.570
Hessen	1.520	610	2.990
Mecklenburg-Vorpommern	950	650	1.520
Niedersachsen	980	630	1.770
Nordrhein-Westfalen	1.420	660	3.210
Rheinland-Pfalz	1.290	830	2.020
Saarland	1.180	1.000	1.370
Sachsen	910	800	1.940
Sachsen-Anhalt	710	560	1.270
Schleswig-Holstein	1.230	830	2.220
Thüringen	820	580	1.670
Deutschland, gesamt	1.210	560	4.700

Abb. 5-24: mittlere Wohnflächenpreise für frei stehende Einfamilienhäuser nach Bundesländern

Die **Spitzenpreise** Deutschlands in mittleren Lagen für frei stehende Einfamilienhäuser finden sich in der nachfolgenden Tabelle (**Abb. 5-25**):

der Landkreis Holzminden in Niedersachsen gehören dazu (**Abb. 5-26**).

	mittlere Wohnflächenpreise, frei stehende Einfamilienhäuser (2010) in € je m ² Wohnfläche
Starnberg, Landkreis	4.700
München, Kreisfreie Stadt	4.570
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	3.210
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	3.040
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	2.990
München, Landkreis	2.770
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	2.650
Hochtaunuskreis- Subkreis Rhein-Main-Gebiet	2.600
Hamburg, Hansestadt	2.570
Köln, Kreisfreie Stadt	2.560
Heidelberg, Kreisfreie Stadt	2.540
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	2.530
Baden-Baden, Kreisfreie Stadt	2.480
Main-Taunus-Kreis	2.470
Rosenheim, Kreisfreie Stadt	2.420
Fürstfeldbruck, Landkreis	2.380

Abb. 5-25: höchste Preise für frei stehende Einfamilienhäuser in Deutschland

Die **niedrigsten Preise** für frei stehende Einfamilienhäuser finden sich im Landkreis Mansfeld-Südharz, direkt am Fuß des östlichen Harzgebietes in Sachsen-Anhalt gelegen. Aber auch der Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg oder sogar

In diesen Regionen liegen die Preise bei etwa der Hälfte des mittleren Preises eines frei stehenden Einfamilienhauses in Deutschland.

Landkreis, Stadt, Subkreis	Bundesland	mittlere Wohnflächenpreise, frei stehende Einfam.häuser (2010) in € je m ² Wohnfläche
Mansfeld-Südharz, Landkreis	Sachsen-Anhalt	560
Elbe-Elster, Landkreis	Brandenburg	570
Nordhausen, Landkreis	Thüringen	580
Burgenlandkreis	Sachsen-Anhalt	600
Hersfeld-Rotenburg, Landkreis	Hessen	610
Lüchow-Dannenberg, Landkreis	Niedersachsen	630
Osterode am Harz, Landkreis	Niedersachsen	630
Weißenburg-Gunzenhausen, Landkreis	Bayern	640
Altmarkkreis Salzwedel, Landkreis	Sachsen-Anhalt	650
Kyffhäuserkreis	Thüringen	650
Prignitz, Landkreis	Brandenburg	650
Demmin, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	650
Werra-Meißner-Kreis	Hessen	650
Saalekreis	Sachsen-Anhalt	660
Holzminden, Landkreis	Niedersachsen	660
Anhalt-Bitterfeld, Landkreis	Sachsen-Anhalt	660

Abb. 5-26: niedrigste Preise für frei stehende Einfamilienhäuser in Deutschland

Der mittlere Wohnflächenpreis eines frei stehenden Einfamilienhauses in Deutschland liegt im Jahr 2009 bei 1.190€/m². Für das Jahr 2010 konnte ein Wert von 1.210€/m² ermittelt werden (+ 1,7%) (**Abb. 5-27**).

Insgesamt kann in den Jahren 2008 bis 2010 nicht von einer signifikant messbaren Preisveränderung gesprochen werden. Für das Jahr 2008 kann im Vergleich zum Jahr 2007 von einer bundesweit leicht fallenden bis stagnierenden Tendenz ausgegangen werden.

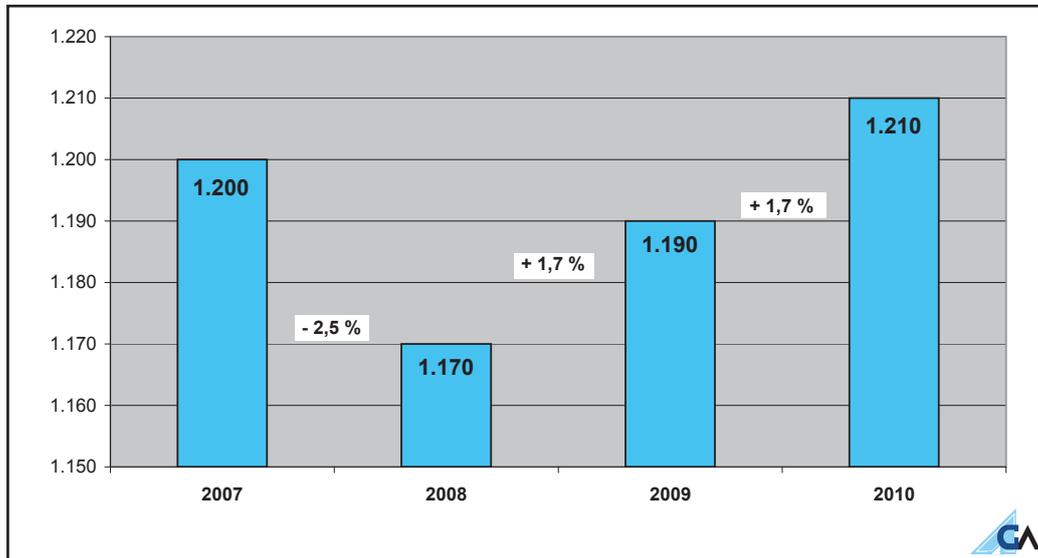


Abb. 5-27: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für frei stehende Einfamilienhäuser (Wohnflächenpreis in €/m²)

Das Preisniveau für frei stehende Einfamilienhäuser ist in der nachfolgenden Karte dargestellt (**Abb. 5-28**):

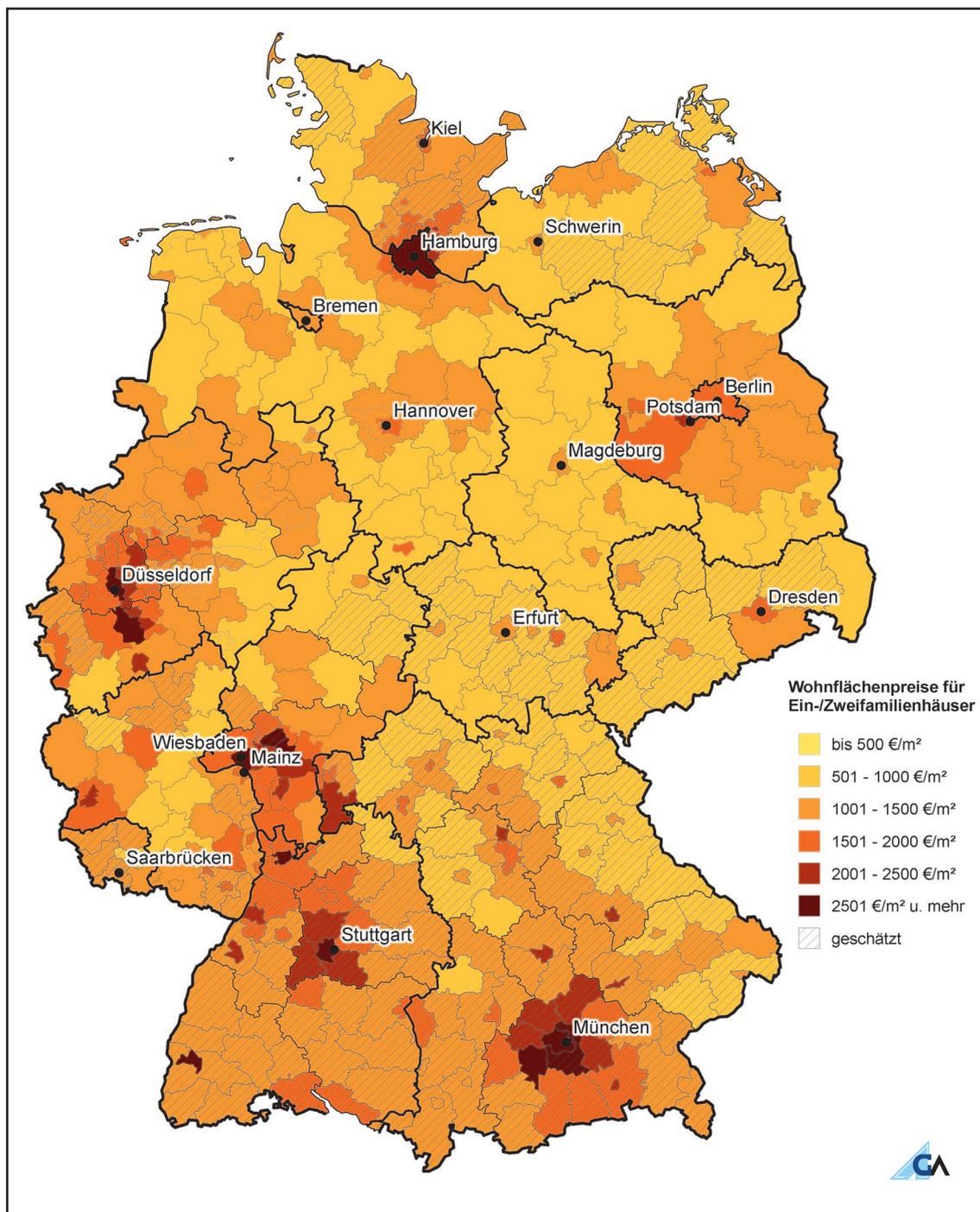


Abb. 5-28: mittlere Wohnflächenpreise für frei stehende Einfamilienhäuser 2010 (in €/m² Wohnfläche)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Hier liegt das höchste Preisniveau in Hamburg bei rd. 2.070€. Der Abstand zum Niveau in Berlin ist allerdings nicht so ausgeprägt (rd. 15%) wie

bei den frei stehenden Einfamilienhäusern. Der geringste Wert liegt für diese Art von Eigenheimen mit rd. 670€/m², ähnlich wie bei den frei stehenden Einfamilienhäusern, in Sachsen-Anhalt (**Abb. 5-29**).

	Reihenhäuser / Doppelhaushälften mittlere Wohnflächenpreise in €/m ² (2010)		
	Medianwert	Min.	Max.
Baden-Württemberg	1.440	960	2.600
Bayern	1.210	410	4.200
Berlin	1.730	1.590	1.870
Brandenburg	1.010	380	1.710
Bremen	1.050	910	1.180
Hamburg	2.070	2.070	2.070
Hessen	1.540	490	2.690
Mecklenburg-Vorpommern	890	600	1.460
Niedersachsen	1.020	540	1.640
Nordrhein-Westfalen	1.350	660	2.510
Rheinland-Pfalz	1.210	840	1.890
Saarland	870	660	1.030
Sachsen	940	780	1.740
Sachsen-Anhalt	670	530	1.180
Schleswig-Holstein	1.220	860	2.050
Thüringen	810	700	1.670
Deutschland, gesamt	1.180	380	4.200

Abb. 5-29: Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Bundesländern

Die **Spitzenpreise** Deutschlands in mittleren Lagen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften finden sich nicht wie bei den Einfamilienhäusern in Starnberg, sondern im Landkreis Fürstfeldbruck und in der Stadt München selbst. Starnberg folgt erst auf dem dritten Platz. Aber auch die Städte Stuttgart oder der Bereich des Rhein-Main-Gebietes im Hochtaunuskreis weisen ausgesprochen hohe Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf (**Abb. 5-30**).

Die **niedrigsten Preise** finden sich im Landkreis Elbe-Elster im Süden des Landes Brandenburg zwischen Dresden, Leipzig und Berlin. Aber auch Weiden in der Oberpfalz nördlich von Regensburg oder der Landkreis Osterode am Harz gehören zu den Bereichen mit den niedrigsten Preisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (**Abb. 5-31**).

	mittlere Wohnflächenpreise, Reihenhäuser / Doppelhaushälften (2010) in € je m ² Wohnfläche
Fürstfeldbruck, Landkreis	4.200
München, Kreisfreie Stadt	3.620
Starnberg, Landkreis	3.200
München, Landkreis	2.850
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	2.690
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	2.600
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	2.510
Main-Taunus-Kreis	2.490
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	2.470
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	2.410
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	2.310
Lindau (Bodensee), Landkreis	2.300
Heidelberg, Kreisfreie Stadt	2.300
Ebersberg, Landkreis	2.280
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	2.260
Mettmann, Landkreis/ Stadt Ratingen	2.250

Abb. 5-30: höchste Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis, Stadt, Subkreis	Bundesland	mittlere Wohnflächenpreise, frei stehende RH/ DHH (2010) in € je m ² Wohnfläche
Elbe-Elster, Landkreis	Brandenburg	380
Weiden i.d.OPf., Kreisfreie Stadt	Bayern	410
Werra-Meißner-Kreis	Hessen	490
Prignitz, Landkreis	Brandenburg	490
Burgenlandkreis	Sachsen-Anhalt	530
Mansfeld-Südharz, Landkreis	Sachsen-Anhalt	530
Osterode am Harz, Landkreis	Niedersachsen	540
Altmarkkreis Salzwedel, Landkreis	Sachsen-Anhalt	570
Hersfeld-Rotenburg, Landkreis	Hessen	580
Hof, Landkreis	Bayern	580
Demmin, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	600
Uecker-Randow, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	610
Wittenberg	Sachsen-Anhalt	610
Schwalm-Eder-Kreis	Hessen	620
Goslar, Landkreis	Niedersachsen	640
Anhalt-Bitterfeld, Landkreis	Sachsen-Anhalt	640

Abb. 5-31: niedrigste Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der mittlere Wohnflächenpreis eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte in Deutschland liegt im Jahr 2009 bei 1.170 €/m². Für das Jahr 2010 kann ein Wert von 1.180 €/m² ermittelt werden (**Abb. 5-32**).

Auch die Medianwerte der Preise für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2007 und 2008 unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der Jahre 2009 und 2010.

Diese Entwicklung entspricht in etwa der der freistehenden Einfamilienhäuser, so dass auf dem gesamten Markt der Eigenheime von einer eher stagnierenden Tendenz bzw. lediglich von kleineren Preisausschlägen ausgegangen werden kann.

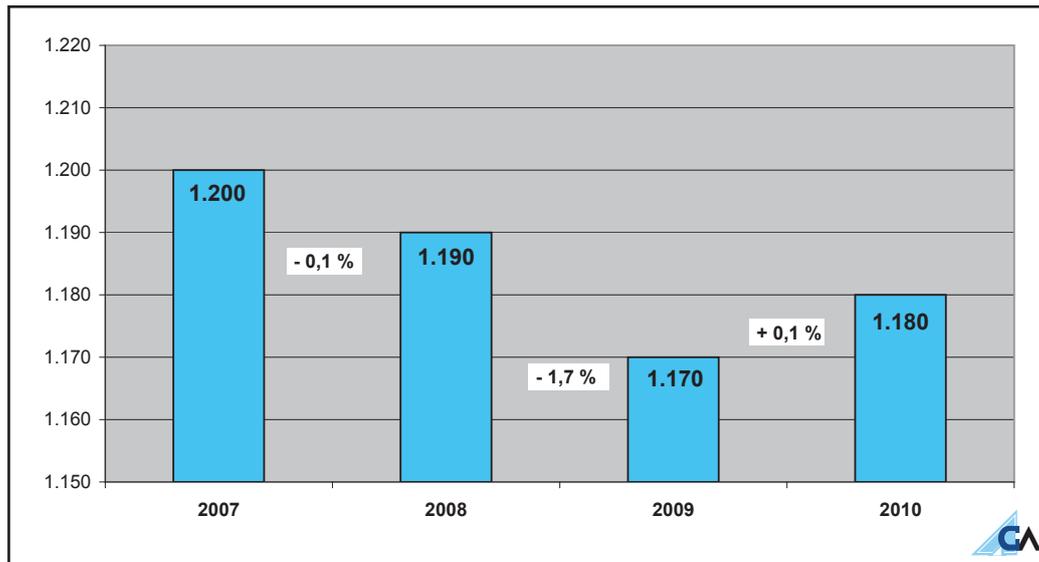


Abb. 5-32: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Wohnflächenpreis in €/m²)

Das Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Jahr 2010 ist auf nachfolgender Karte dargestellt (**Abb. 5-33**):

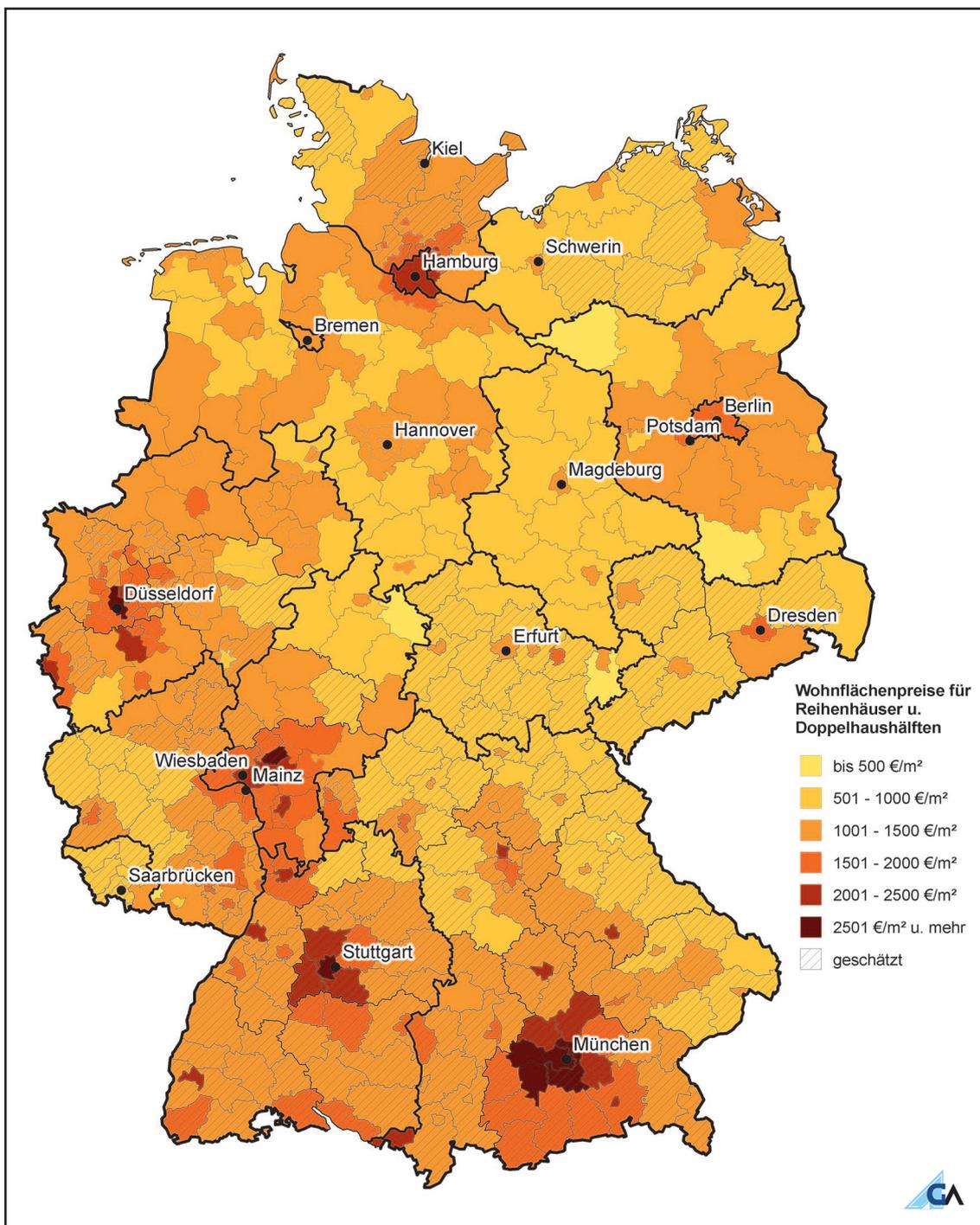


Abb. 5-33: mittlere Wohnflächenpreise 2010, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (in €/m² Wohnfläche)

5.1.4 Wohnungen

Geldumsatz

Für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen (inklusive Apartments mit Wohnflächen unter 45m² und inklusive der Erstverkäufe nach Umwandlung von Mietwohnungen) wurden im Jahr 2010 in Deutschland mit rd. 250.000 Verträgen etwa 33,5Mrd. Euro umgesetzt. Das entspricht etwa 85% der Geldumsätze bei den Eigenheimen (39,3Mrd.€) (**Abb. 5-18**). Die Vertragsanzahl bei den Wohnungen lag über der Anzahl der veräußerten Eigenheime (225.000).

Die Investitionen von Privatpersonen in den Kauf von Wohnungen haben seit dem Jahr 2007 deutschlandweit kontinuierlich zugenommen. Besonders in den Jahren 2009 und 2010 sind starke Steigerungen zu verzeichnen (**Abb. 5-34**).

Die Entwicklung des Geldumsatzes von 2009 nach 2010 zeigt, dass - ebenso wie auf dem Markt der Eigenheime - die Bundeshauptstadt einen starken Boom auf dem Sektor der Wohnungen zu verzeichnen hat; ebenso ist in Bremen und Hamburg ein starker Zuwachs zu verzeichnen gewesen. Auch Niedersachsen, Hessen und das Saarland liegen mit den Zuwachsraten von 2009 nach 2010 über dem Durchschnitt in der Bundesrepublik Deutschland. Die Länder Schleswig-Holstein, Brandenburg und Baden-Württemberg liegen unter diesem Durchschnitt, jedoch sind - bis auf Sachsen-Anhalt - in allen Bundesländern deutliche Zuwachsraten erkennbar (**Abb. 5-36**).

Die Höhe der Geldumsätze ist naturgemäß stark von den Preisen der Wohnungen abhängig. Darüber hinaus zeigt sich auch, dass die Einwohnerzahl und die Gebietsfläche des Untersuchungsraumes (also die Bevölkerungsdichte) von wesentlicher Bedeutung sind.

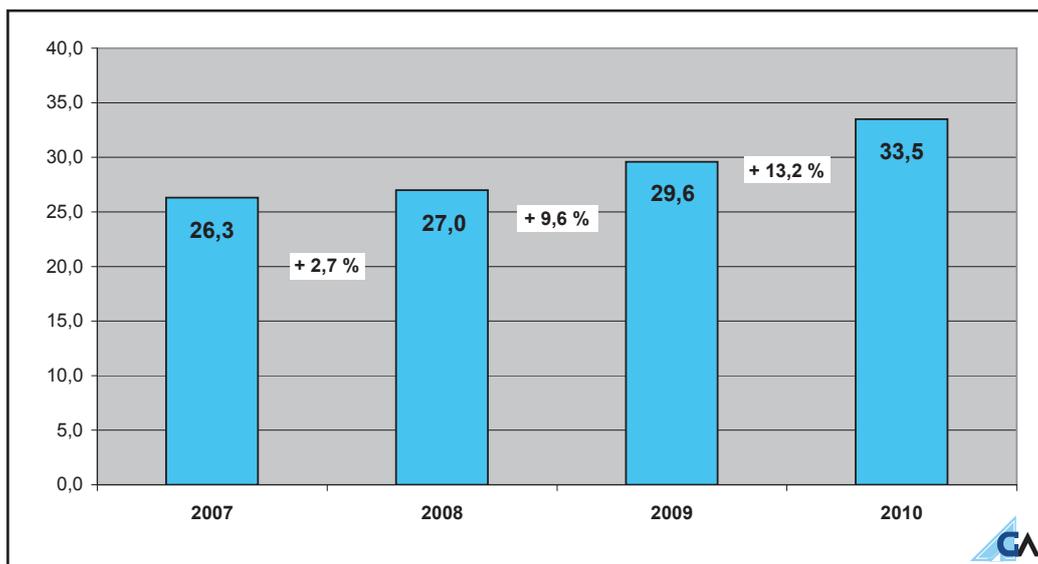


Abb. 5-34: Gesamtumsätze in Mrd. Euro für den Kauf von Wohnungen (inkl. Apartments und Erstverkäufe nach Umwandlung)

Der stärkste Anstieg wird im Jahr 2010 mit ca. 13% registriert. Es wird deutlich erkennbar, dass die Nachfrage auf dem Sektor der Wohnungen erheblich zugenommen hat.

In den Bundesländern zeigen sich die Geldumsätze der Jahre 2007 - 2010 wie in **Abb. 5-35** dargestellt.

Bei einer z. B. etwa 10% höheren Bevölkerungszahl kann davon ausgegangen werden, dass die Investitionssummen ebenfalls um ca. 10 - 15% höher liegen.

	Wohnungen inkl. Apartments und Erstverkäufe nach Umwandlung Geldumsatz in Mio. €			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	5.090	5.400	5.490	6.120
Bayern	5.660	5.950	7.550	8.380
Berlin	1.900	1.830	1.710	2.310
Brandenburg	280	250	250	280
Bremen	310	240	280	360
Hamburg	890	1.070	1.360	1.620
Hessen	2.150	2.020	2.420	2.840
Mecklenburg-Vorpommern	270	290	310	330
Niedersachsen	1.430	1.340	1.560	1.770
Nordrhein-Westfalen	4.890	5.040	5.250	5.800
Rheinland-Pfalz	950	1.010	1.080	1.260
Saarland	100	90	160	190
Sachsen	1.400	1.300	1.180	1.220
Sachsen-Anhalt	180	160	170	140
Schleswig-Holstein	680	890	630	710
Thüringen	140	160	210	210
Deutschland, gesamt	26.320	27.040	29.610	33.540

Abb. 5-35: Geldumsätze für Wohnungen nach Bundesländern

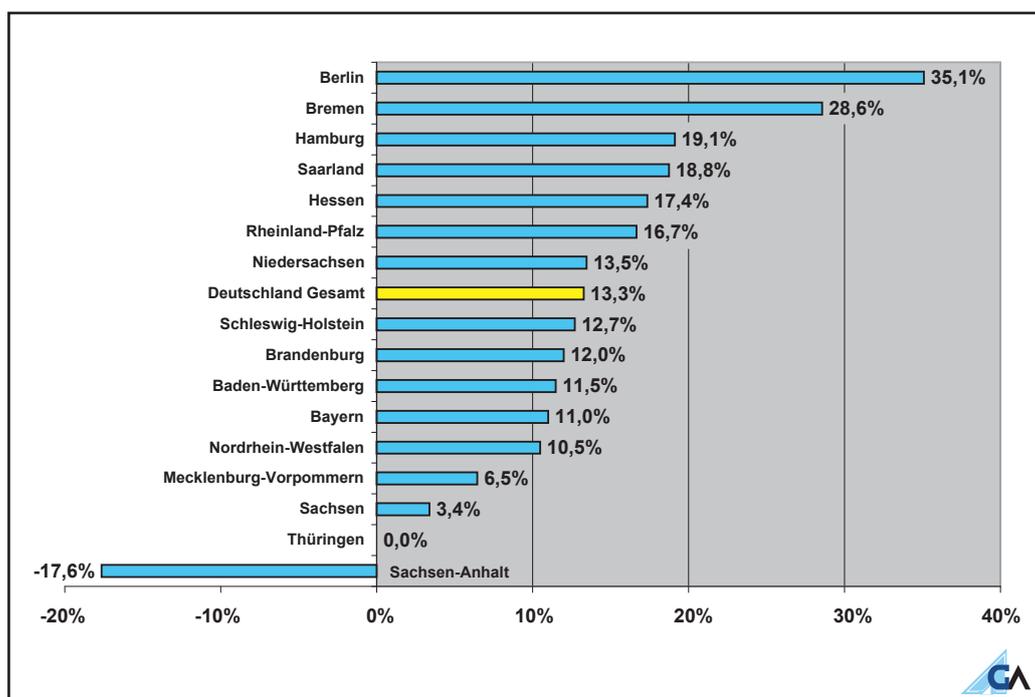


Abb. 5-36: Entwicklung der Geldumsätze für Wohnungen (inkl. Apartments und Erstverkäufe nach Umwandlung) nach Bundesländern von 2009 nach 2010

Preisniveau

Die Analyse des Preisniveaus für Wohnungen zeigt eine starke Abhängigkeit der Preisstrukturen in erster Linie von

- der Einwohnerzahl
- der Höhe des allgemeinen Mietniveaus für Wohnungen
- der Kaufkraft in der jeweiligen Region
- den demografischen Entwicklungen in der Region

Bei einem z.B. etwa 10 % höheren Mietniveau kann von einem etwa 10 % höheren Niveau der Preise für Wohnungen ausgegangen werden (hier zeigt sich eine etwa gleiche Korrelation wie auch bei den Eigenheimen).

Ebenso zeigt sich der Einfluss demografischer Entwicklungen in den Untersuchungsräumen sowohl bei den neuen als auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sehr deutlich (**Abb. 5-37**).

Im Jahr 2010 erreichten die Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen in stark schrumpfenden Gebieten lediglich etwa 45 - 50 % der Preise von Wohnungen in stark wachsenden Bereichen. Die Preise für gebrauchte Wohnungen scheinen lediglich in stark wachsenden Gebieten gestiegen zu sein. In allen anderen Bereichen zeigt sich ein eher stagnierendes Preisniveau.

Bei den neuen Eigentumswohnungen liegen die Preise in stark schrumpfenden Gebieten bei rd. 60 % der Preise in Regionen, die als stark wachsend eingestuft werden. Darüber hinaus ist in allen Regionen von 2009 nach 2010 ein leichter Preisanstieg von 3 - 4 % festzustellen.

	mittlere Wohnflächenpreise für neue Wohnungen (€/m ²)			
	Medianwert 2009	Medianwert 2010	Minimum 2010	Maximum 2010
stark schrumpfend	1.460	1.510	850	2.500
schrumpfend	1.900	1.970	1.330	3.280
stabil	1.850	1.910	1.300	2.720
wachsend	2.060	2.150	1.340	3.050
stark wachsend	2.490	2.620	1.600	3.800

Abb. 5-37: mittlere Preise für neue Wohnungen nach demografischen Entwicklungen

Bei den gebrauchten Wohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild (**Abb. 5-38**):

	mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen (€/m ²)			
	Medianwert 2009	Medianwert 2010	Minimum 2010	Maximum 2010
stark schrumpfend	750	740	310	1.310
schrumpfend	990	990	440	2.150
stabil	990	990	680	1.820
wachsend	1.170	1.180	740	1.940
stark wachsend	1.560	1.620	910	2.700

Abb. 5-38: mittlere Preise für gebrauchte Wohnungen nach demografischen Entwicklungen

Nach Bundesländern gegliedert zeigt sich das Preisniveau von neuen Wohnungen wie folgt (**Abb. 5-39**):

Das geringste Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt in Brandenburg, Thüringen und Sachsen-Anhalt vor; hier kostet eine neue Wohnung im Mittel etwa 1.500 €/m² Wohnfläche.

	Neue Wohnungen, mittlere Wohnflächenpreise in €/m ² (2010)		
	Medianwert	Min.	Max.
Baden-Württemberg	2.260	1.890	3.050
Bayern	2.190	1.300	3.800
Berlin	2.920	2.800	3.030
Brandenburg	1.550	1.330	2.850
Bremen	2.190	2.000	2.380
Hamburg	3.340	3.340	3.340
Hessen	2.230	1.580	3.020
Mecklenburg-Vorpommern	1.620	1.330	2.810
Niedersachsen	1.830	1.450	3.280
Nordrhein-Westfalen	2.040	1.400	2.920
Rheinland-Pfalz	1.990	1.480	2.670
Saarland	1.990	1.830	2.310
Sachsen	1.690	1.550	2.240
Sachsen-Anhalt	1.500	940	1.850
Schleswig-Holstein	2.110	1.340	2.810
Thüringen	1.510	850	2.060
Deutschland, gesamt	2.020	850	3.800

Abb. 5-39: Preise für neue Eigentumswohnungen nach Bundesländern

Die mit großem Abstand höchsten Preise sind aus Hamburg und Berlin mitgeteilt worden.

Der mittlere Wert in Deutschland liegt bei ca. 2.000 €/m² für eine neue Eigentumswohnung.

Die **Spitzenpreise** Deutschlands für neue Wohnungen finden sich neben München und in dem direkt benachbarten Landkreis Starnberg, in Hamburg, aber auch in Westberlin und an der Küste Norddeutschlands. Hier liegen die Preise zwischen ca. 3.000 und 4.000€ je m² Wohnfläche (**Abb. 5-40**).

Die **niedrigsten Preise** finden sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in Thüringen

und in Sachsen-Anhalt im Salzlandkreis. Dort kostet eine neue Wohnung etwa 850 - 950€/m² (**Abb. 5-41**).

In diesen Regionen liegen die Preise bei etwa der Hälfte des bundesweit mittleren Preises einer neuen Wohnung.

	mittlere Wohnflächenpreise, neue Wohnungen (2010) in € je m ² Wohnfläche
München, Kreisfreie Stadt	3.800
Starnberg, Landkreis	3.400
Hamburg, Hansestadt	3.340
München, Landkreis	3.320
Fürstentfeldbruck, Landkreis	3.300
Aurich, Landkreis- Küste	3.280
Regensburg, Kreisfreie Stadt	3.090
Cuxhaven, Landkreis	3.050
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	3.050
Berlin, West	3.030
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	3.020
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	2.990
Dachau, Landkreis	2.960
Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	2.950
Heidelberg, Kreisfreie Stadt	2.930
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	2.920

Abb. 5-40: höchste Preise für neue Wohnungen in Deutschland

Landkreis, Stadt, Subkreis	Bundesland	mittlere Wohnflächenpreise, neue Wohnungen (2010) in € je m ² Wohnfläche
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	Thüringen	850
Salzlandkreis	Sachsen-Anhalt	940
Lichtenfels, Landkreis	Bayern	1.300
Uckermark, Landkreis	Brandenburg	1.330
Neubrandenburg, Kreisfreie Stadt	Mecklenburg-Vorpommern	1.330
Gera, Kreisfreie Stadt	Thüringen	1.330
Freyung-Grafenau, Landkreis	Bayern	1.330
Flensburg, Stadt	Schleswig-Holstein	1.340
Dillingen a.d.Donau, Landkreis	Bayern	1.350
Harz, Landkreis	Sachsen-Anhalt	1.360
Altmarkkreis Salzwedel, Landkreis	Sachsen-Anhalt	1.370
Prignitz, Landkreis	Brandenburg	1.400
Herford, Landkreis- Stadt Herford	Nordrhein-Westfalen	1.400
Spree-Neiße, Landkreis	Brandenburg	1.410
Mansfeld-Südharz, Landkreis	Sachsen-Anhalt	1.440
Greiz, Landkreis	Thüringen	1.440

Abb. 5-41: niedrigste Preise für neue Wohnungen in Deutschland

Der mittlere Wohnflächenpreis einer neuen Wohnung in Deutschland liegt im Jahr 2010 bei 2.020 €/m². Für das Jahr 2009 konnte ein Wert von 1.930 €/m² ermittelt werden (**Abb. 5-42**).

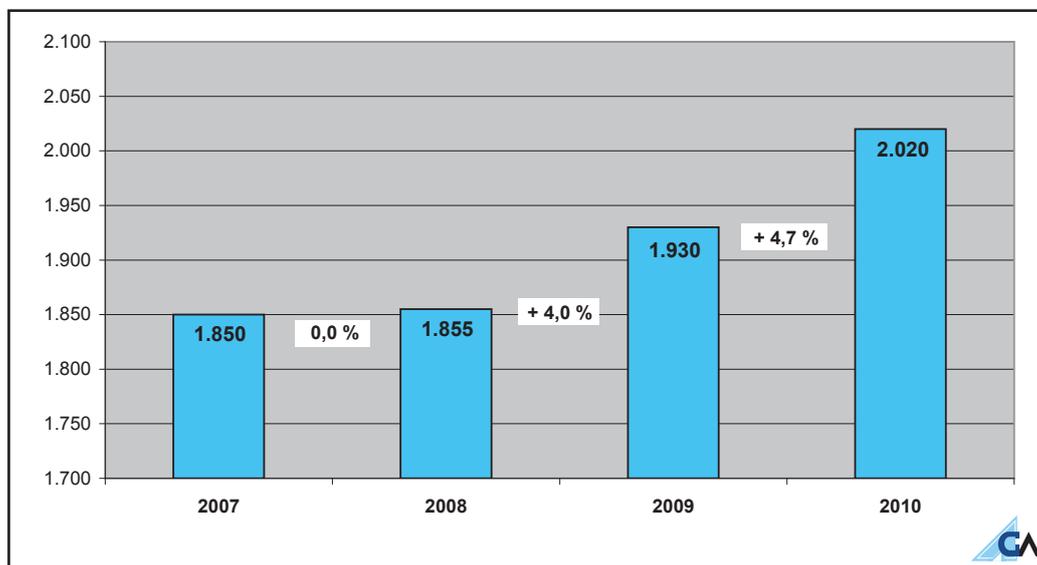


Abb. 5-42: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für neue Wohnungen

Insgesamt zeigt sich das Preisniveau für neue Wohnungen im Jahr 2010 wie in der nachfolgenden Karte dargestellt (**Abb. 5-43**):

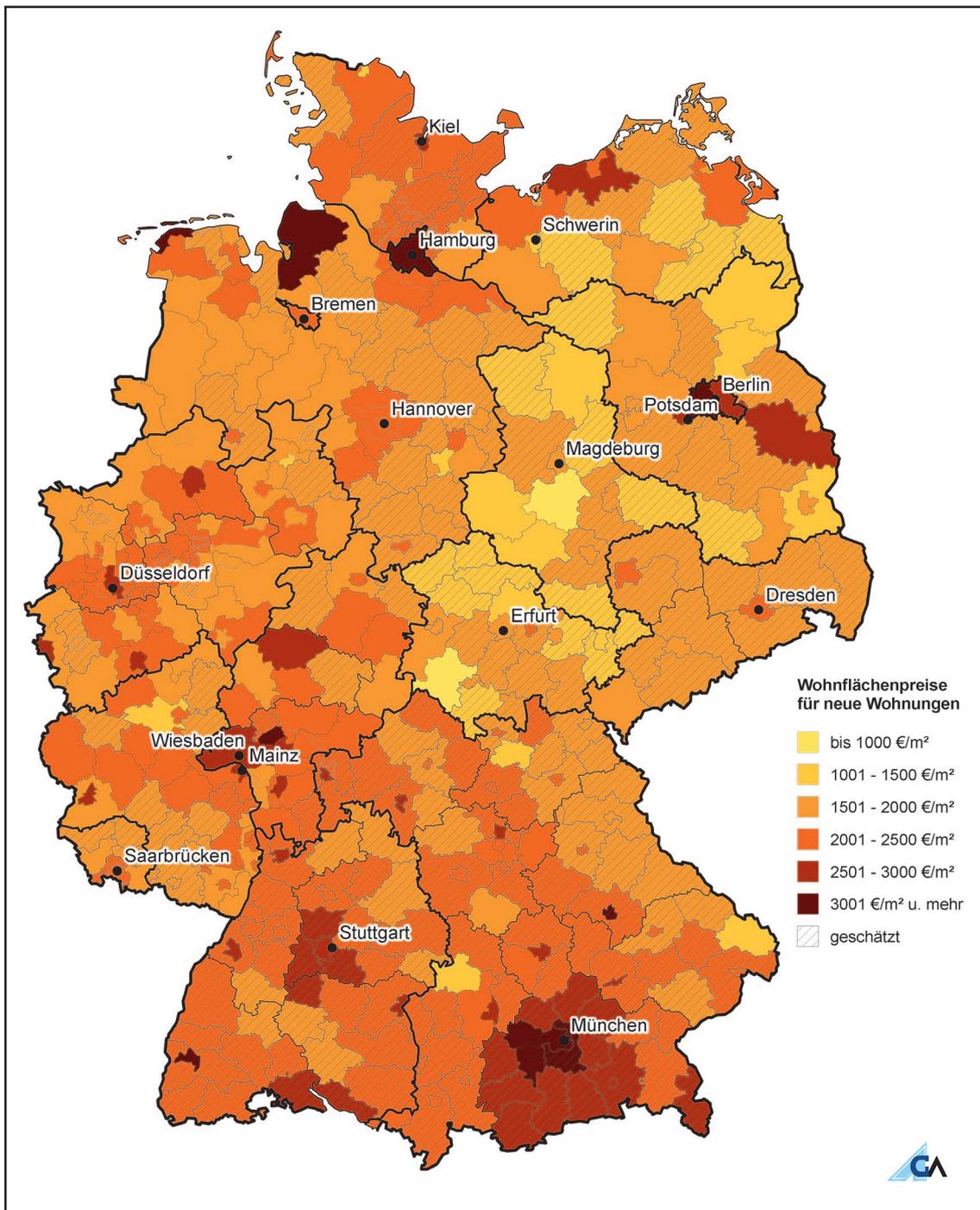


Abb. 5-43: mittlere Wohnflächenpreise 2010, neue Wohnungen (in €/m² Wohnfläche)

Das Preisniveau für gebrauchte Wohnungen zeigt sich nach Bundesländern gegliedert wie folgt (**Abb. 5-44**):

	gebrauchte Wohnungen, mittlere Wohnflächenpreise in €/m ² (2010)		
	Medianwert	Min.	Max.
Baden-Württemberg	1.310	1.010	1.940
Bayern	1.150	600	2.700
Berlin	1.210	1.150	1.270
Brandenburg	970	310	1.290
Bremen	920	850	1.000
Hamburg	1.950	1.950	1.950
Hessen	1.230	780	1.880
Mecklenburg-Vorpommern	940	310	1.980
Niedersachsen	930	440	2.150
Nordrhein-Westfalen	1.080	630	1.700
Rheinland-Pfalz	1.000	660	1.420
Saarland	970	860	1.090
Sachsen	830	730	1.060
Sachsen-Anhalt	600	420	870
Schleswig-Holstein	1.310	790	1.650
Thüringen	650	540	1.340
Deutschland, gesamt	1.080	310	2.700

Abb. 5-44: Preise für gebrauchte Wohnungen nach Bundesländern

Die Unterschiede zwischen den mittleren Werten der Wohnflächenpreise für neue Wohnungen (gesamt Deutschland: 2.020€) und gebrauchte Wohnungen (1.080€) ist erheblich; neue Wohnungen sind im Mittel etwa doppelt so teuer wie gebrauchte. Dies lässt darauf schließen, dass neue Eigentumswohnungen vornehmlich in attraktiven und damit auch höherpreisigen Lagen geschaffen werden.

Wie bei den neuen Wohnungen liegen die mittleren Wohnflächenpreise auch hier in Hamburg am höchsten (neu: 3.340€ / gebraucht: 1.950€). Der

Preisunterschied zwischen neuen und gebrauchten Objekten ist gerade in Hamburg sehr hoch.

Die Bundeshauptstadt Berlin liegt bei den Preisen für gebrauchte Wohnungen auf dem 5. Rang (neue Wohnungen: 2. Rang).

Die geringsten Wohnungspreise liegen in Sachsen-Anhalt (600€/m²) und Thüringen (650€/m²).

Die **Spitzenpreise** Deutschlands in mittleren Lagen für gebrauchte Wohnungen finden sich wie bei nahezu allen anderen Wohnimmobilien in der Region um München. Bei den gebrauchten Wohnungen liegen die teuersten Wohnungen Deutschlands in den Landkreisen Starnberg und München sowie in der Stadt München.

Aber auch in den Küstenbereichen des Landkreises Leer werden - wie auch z. B. in Bad Doberan - Preise erzielt, die etwa um 2.000 €/m² liegen. Damit liegt das Preisniveau auch dieser Bereiche

auf dem Niveau etwa der Städte Hamburg oder Frankfurt a. M. (**Abb. 5-45**).

Die **niedrigsten Preise** finden sich im Landkreis Elbe-Elster (Brandenburg) und in Demmin (Mecklenburg-Vorpommern). Aber auch in Goslar und Osterode, den touristisch geprägten Gebieten im Harz in Niedersachsen oder in Börde (Sachsen-Anhalt) und in Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt) lassen sich lediglich Preise erzielen, die bei etwa der Hälfte des Durchschnittspreises in Deutschland liegen (**Abb. 5-46**).

	mittlere Wohnflächenpreise, gebrauchte Wohnungen (2010) in € je m ² Wohnfläche
Starnberg, Landkreis	2.700
München, Kreisfreie Stadt	2.610
München, Landkreis	2.370
Aurich, Landkreis- Küste	2.150
Fürstfeldbruck, Landkreis	2.100
Lindau (Bodensee), Landkreis	2.080
Wittmund, Landkreis- Küste	2.050
Ebersberg, Landkreis	1.990
Leer, Landkreis- Küste	1.990
Dachau, Landkreis	1.980
Bad Doberan, Landkreis	1.980
Hamburg, Hansestadt	1.950
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	1.940
Heidelberg, Kreisfreie Stadt	1.930
Miesbach, Landkreis	1.890
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	1.880

Abb. 5-45: höchste Preise für gebrauchte Wohnungen in Deutschland

Landkreis, Stadt, Subkreis	Bundesland	mittlere Wohnflächenpreise, gebrauchte Wohnungen (2010) in € je m ² Wohnfläche
Elbe-Elster, Landkreis	Brandenburg	310
Demmin, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	310
Stendal, Landkreis	Sachsen-Anhalt	420
Emden, Kreisfreie Stadt	Niedersachsen	440
Anhalt-Bitterfeld, Landkreis	Sachsen-Anhalt	460
Osterode am Harz, Landkreis	Niedersachsen	490
Altmarkkreis Salzwedel, Landkreis	Sachsen-Anhalt	500
Börde, Landkreis	Sachsen-Anhalt	510
Goslar, Landkreis	Niedersachsen	540
Kyffhäuserkreis	Thüringen	540
Wittenberg	Sachsen-Anhalt	540
Saale-Orla-Kreis	Thüringen	560
Mansfeld-Südharz, Landkreis	Sachsen-Anhalt	570
Dessau-Roßlau, Stadt	Sachsen-Anhalt	570
Nordhausen, Landkreis	Thüringen	580
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	Thüringen	580

Abb. 5-46: niedrigste Preise für gebrauchte Wohnungen in Deutschland

Der mittlere Wohnflächenpreis einer gebrauchten Wohnung in Deutschland liegt im Jahr 2010 bei 1.080 €/m². Für das Jahr 2009 kann ein Wert von 1.050 €/m² ermittelt werden (**Abb. 5-47**).

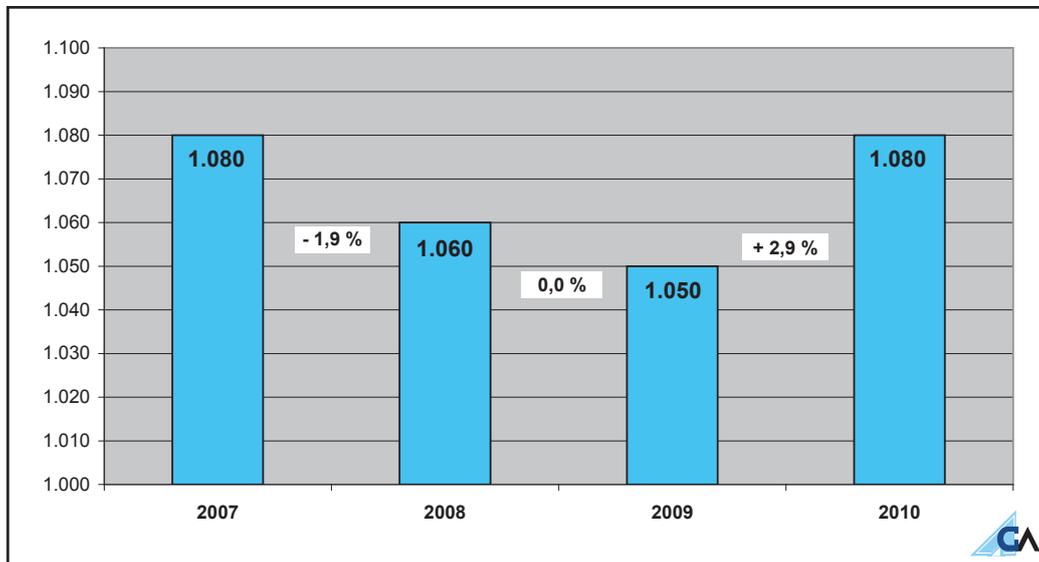


Abb. 5-47: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für gebrauchte Wohnungen

Die deutschlandweite Preisentwicklung bei den gebrauchten Wohnungen zeigt ein eher stagnierendes Verhalten, wobei von 2009 nach 2010 von einer leichten Preissteigerung ausgegangen werden kann, die insgesamt wieder zu einem Preisniveau von 2007 geführt hat.

Das Preisniveau für gebrauchte Wohnungen im Jahr 2010 ist auf nachfolgender Karte dargestellt (Abb. 5-48).

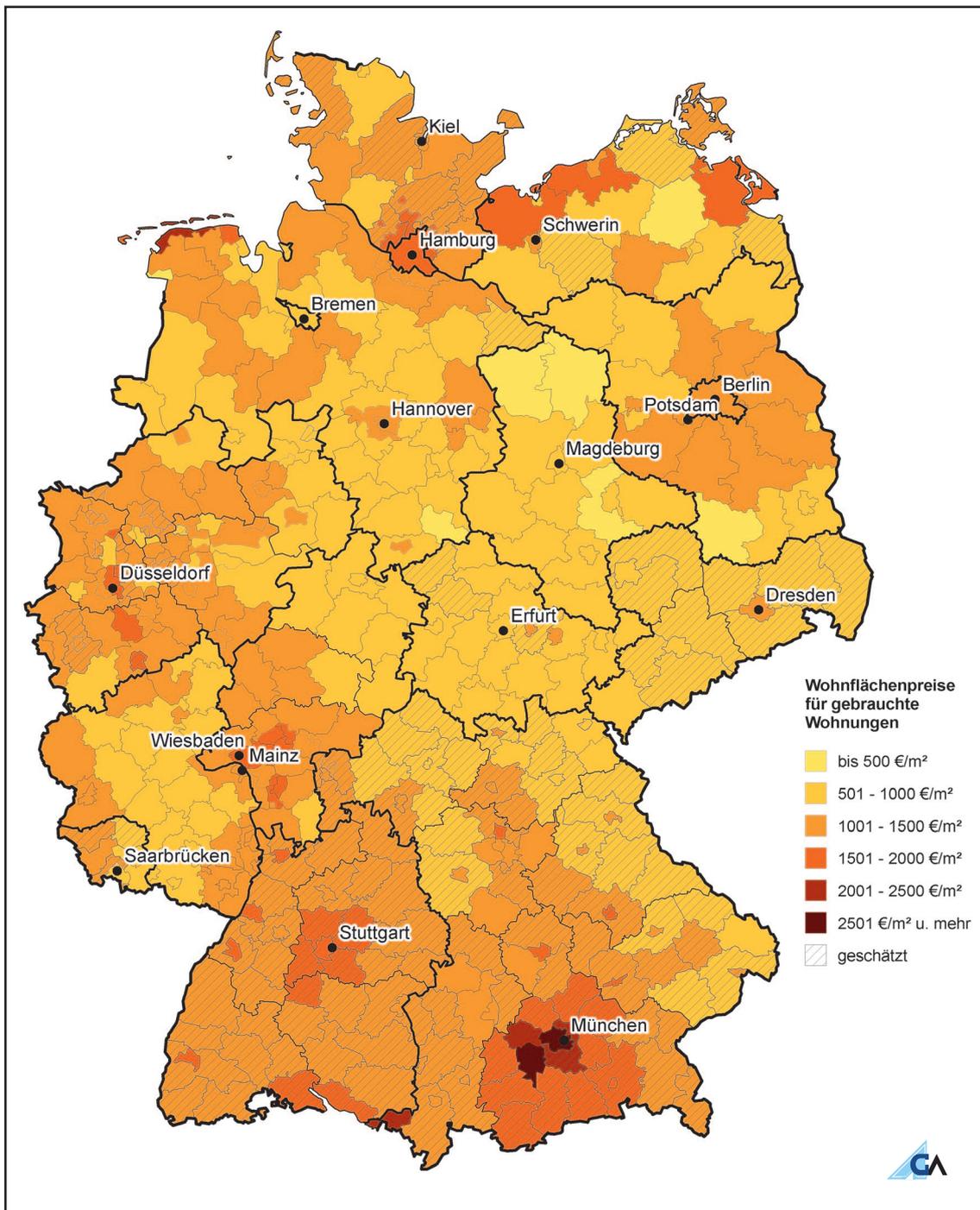


Abb. 5-48: mittlere Wohnflächenpreise 2010, gebrauchte Wohnungen (in Euro/m² Wohnfläche)



5.2 Renditeobjekte und gewerbliche Immobilien

5.2.1 Allgemein

Im Rahmen der Datenerhebung zu diesem Bericht wurden zahlreiche Kennzahlen zum Teilmarkt der Renditeobjekte und gewerblichen Immobilien bei den örtlichen Gutachterausschüssen erfragt. Der Rücklauf der Daten, vor allen Dingen auf dem Sektor der Spezialimmobilien, war – erwartungsgemäß – recht lückenhaft.

Für nachfolgende Teilmärkte ist ausreichend Datenmaterial vorhanden, um Auswertungen durchführen zu können:

- Gewerbebauplätze für klassisches Gewerbe,
- Bauplätze für den Mehrfamilienhausbau,
- mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke,
- mit Gewerbe- und Industriegebäuden bebaute Grundstücke.

Analysen der Daten und Rückschlüsse auf die Transaktionsumsätze der Regionen, von denen keine Daten vorliegen, sind ebenfalls möglich. Dazu werden die vorliegenden Immobilienmarktdaten mit weiteren für alle Landkreise / kreisfreien Städte vorhandenen sozioökonomischen Daten (z. B. Kaufkraftsummen) in Beziehung gesetzt.

Darüber hinaus sind die Gutachterausschüsse auch gebeten worden, Informationen zu Bodenrichtwerten über unbebaute Gewerbegrundstücke mitzuteilen. Aus diesen Daten soll ein Überblick zum Preisniveau derartiger Grundstücke in Deutschland gegeben werden.

Um Aussagen über die mittelfristige Umsatzentwicklung für gewerbliche Immobilien und Renditeobjekte in Deutschland darstellen zu können, wurde in 2009 eine zusätzliche Erhebung von Umsatzdaten für alle unbebauten und bebauten gewerblich genutzten Flächen für ausgewählte Städte in Deutschland durchgeführt. Dabei wurden, um längerfristige Entwicklungen beschreiben zu können, über den Zeitraum von 1990 bis

2008 die Geld- und Flächenumsätze für folgende Grundstücks-kategorien erhoben (**Abb. 5-49**):

Nutzungsart	GE	hG & MK	Σ (GE, hg, MK)
unbebaute Grundstücke (€- und ha-Umsatz)	×	×	×
bebaute Grundstücke (€-Umsatz)	–	–	×

Abb. 5-49: erhobene Grundstücks-kategorien für die Umsätze

Die klassische Gewerbenutzung (**GE**) steht hierbei für voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbebetrieben, aber auch Logistikunternehmen.

Mit höherwertiger Gewerbenutzung (**hG & MK**) werden hier voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären oder dienstleistungsorientierten) Nutzung zugeführt werden sollen, bezeichnet. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büronutzung.

Die im Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 veröffentlichten Umfrageergebnisse wurden durch die Daten der Jahre 2009 und 2010 ergänzt.

Das für die Untersuchung von Städten verwendete Datenmaterial setzt sich aus den Geld- und Flächenumsätzen der Immobilientransaktionen von 1999 – 2010 nachfolgender 20 Städte zusammen:

- **Berlin** (BE)
- **Stuttgart** (BW)
- **Reutlingen** (BW)
- **München** (BY)
- **Nürnberg** (BY)
- **Bremen** (HB)
- **Hamburg** (HH)
- **Frankfurt am Main** (HE)
- **Wismar** (MV)
- **Braunschweig** (NI)
- **Hannover** (NI)
- **Oldenburg** (NI)
- **Osnabrück** (NI)
- **Düsseldorf** (NW)
- **Essen** (NW)
- **Hagen** (NW)
- **Köln** (NW)
- **Mainz** (RP)
- **Dresden** (SN)
- **Leipzig** (SN)

Selbst bei einer solch kleinen Auswahl von Datenlieferanten wird deutlich, dass eine gemeinsame Auswertung aller 20 Städte wenig sinnvoll ist, da allein aus Gründen der Skalierung der Auswertegrafiken eine gemeinsame Darstellung der Ergebnisse scheitert.

Die dargestellten Ergebnisse wurden daher wie in **Abb. 5-50** dargestellt nach Größenklassen eingeteilt.

Größenklasse	Daten liefernde Städte
I (≥ 580.000 EW)	Berlin (B), Hamburg (HH), München (M), Köln (K), Frankfurt am Main (F), Stuttgart (S), Düsseldorf (D)
II (< 580.000 EW & > 250.000 EW)	Essen (E), Bremen (HB), Hannover (H), Leipzig (L), Dresden (DD), Nürnberg (N)
III (≤ 250.000 EW)	Braunschweig (BS), Mainz (MZ), Hagen (HA), Osnabrück (OS), Oldenburg (OL), Reutlingen (RT), Wismar (HWI)

Abb. 5-50: Größenklassen der untersuchten Städte

Insgesamt liegt damit für folgende Teilmärkte ausreichend Datenmaterial vor, um sinnvolle Analysen durchführen zu können:

Unbebaute Grundstücke

- Geldumsätze für Gewerbegrundstücke insgesamt
- Geld- und Flächenumsätze für Gewerbegrundstücke in ausgewählten Städten Deutschlands
- Preisniveau für Gewerbegrundstücke

- Preisniveau der Bauplätze für Mehrfamiliengrundstücke von drei bis fünf Geschossen

Bebaute Grundstücke

- Geldumsätze für Mehrfamiliengrundstücke
- Geldumsätze für bebaute Gewerbegrundstücke in ausgewählten Städten Deutschlands

5.2.2 Unbebaute Grundstücke

Geldumsätze insgesamt

Zu Transaktionsumsätzen über unbebaute Gewerbegrundstücke liegen den Autoren Informationen aus 275 (2009) bzw. 277 (2010) Landkreisen und kreisfreien Städten vor.

Auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist bereits in Kapitel 4.1.3 intensiv eingegangen worden, so dass im Folgenden die Investitionsumsätze in Geld und zu den veräußerten Flächen näher untersucht werden sollen.

Die Gesamtumsätze wurden mittels der multiplen Regression auf Deutschland hochgerechnet.

Dabei wurde eine signifikante Abhängigkeit des durchschnittlichen Geldumsatzes in den Landkreisen und kreisfreien Städten von

- dem Verkaufsjahr,
- der für den betreffenden Bereich zur Verfügung stehenden Kaufkraftsumme (2010) und
- der Bevölkerungszahl (2010)

festgestellt.

Damit ist es möglich, Schätzwerte über die Transaktionssummen für unbebaute Gewerbegrundstücke in den Landkreisen und kreisfreien Städten abzuleiten.

Die geschätzten und mitgeteilten Transaktionssummen für das Jahr 2010 sind in der **Abb. 5-51** dargestellt.

Mehr als die Hälfte (56%) der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland weisen ein eher geringes Aufkommen an Investitionen in gewerbliche Baulandflächen auf (geringer als 5 Mio. €). In jeweils rd. 20% der Landkreise / kreisfreien Städte sind Investitionen von 5 – 10 Mio. € und von 10 – 25 Mio. € zu verzeichnen. In den ver-

bleibenden rd. 5% der Regionen wurden höhere Summen (> 25 Mio. €) umgesetzt.

Die deutschlandweiten Umsätze für Gewerbebauland haben sich wie folgt entwickelt:

2007:	5,5 Mrd. €
2008:	3,8 Mrd. €
2009:	2,8 Mrd. €
2010:	3,2 Mrd. €

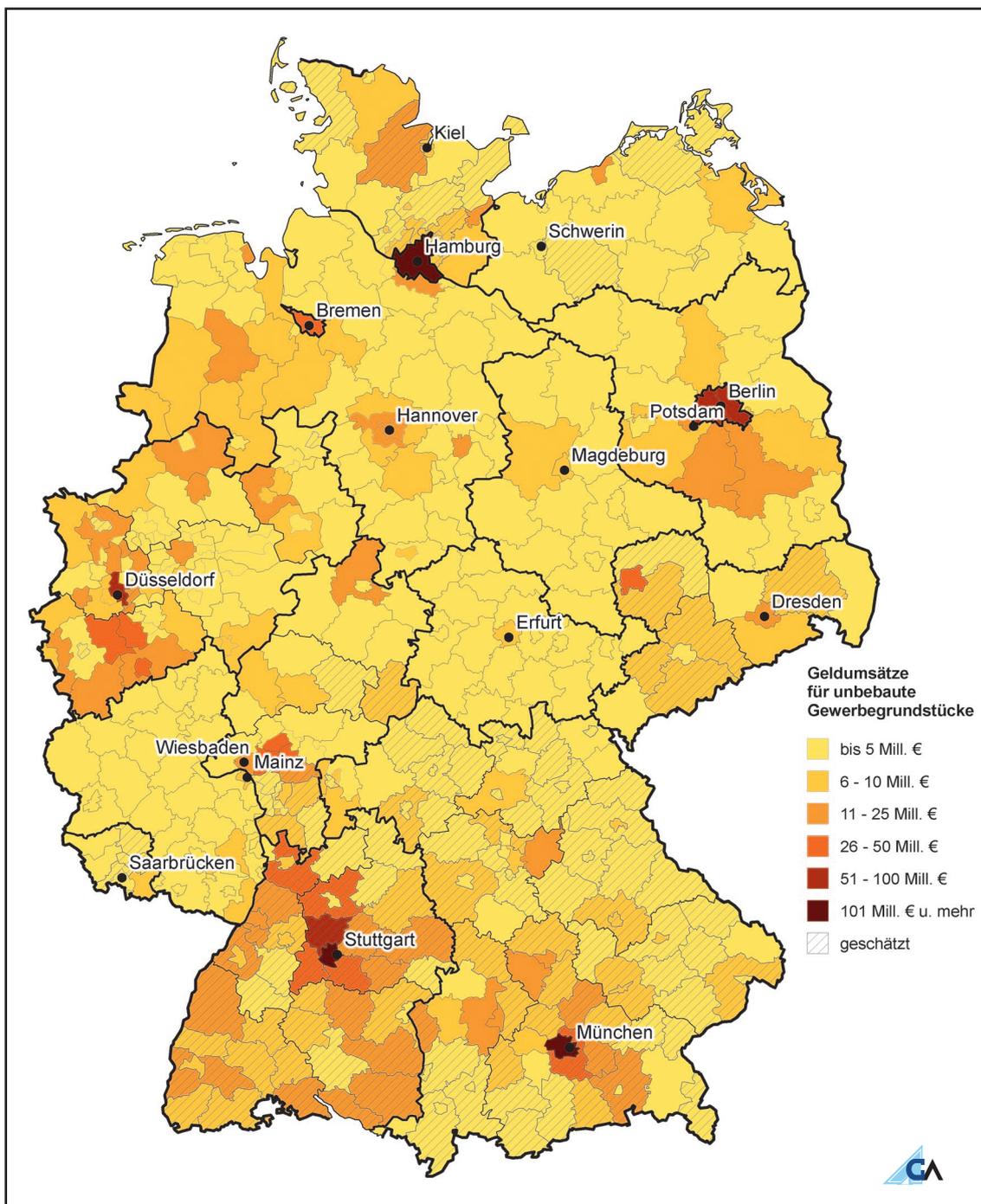


Abb. 5-51: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von unbebauten Gewerbegrundstückflächen (2010)

Die Investitionsschwerpunkte 2010 liegen in Regionen von Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, um Hamburg und um Berlin.

Die Entwicklung der Geldumsätze für die Jahre 2007 bis 2010 zeigt sich nach Bundesländern geordnet in **Abb. 5-52**, für das Jahr 2010 ist das Ranking in **Abb. 5-53** dargestellt.

Bundesland	Geldumsatz [Mio. €]			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	1.137	704	477	699
Bayern	1.221	683	520	643
Berlin	333	153	105	138
Brandenburg	132	101	68	86
Bremen	40	40	9	27
Hamburg	259	200	97	101
Hessen	524	356	247	228
Mecklenburg-Vorpommern	28	35	34	43
Niedersachsen	258	250	236	266
Nordrhein-Westfalen	951	817	624	619
Rheinland-Pfalz	124	147	75	95
Saarland	17	11	15	17
Sachsen	179	124	75	95
Sachsen-Anhalt	84	69	55	43
Schleswig-Holstein	166	111	93	103
Thüringen	38	40	28	39
Gesamt	5.490	3.841	2.757	3.240

Abb. 5-52: Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke nach Bundesländern

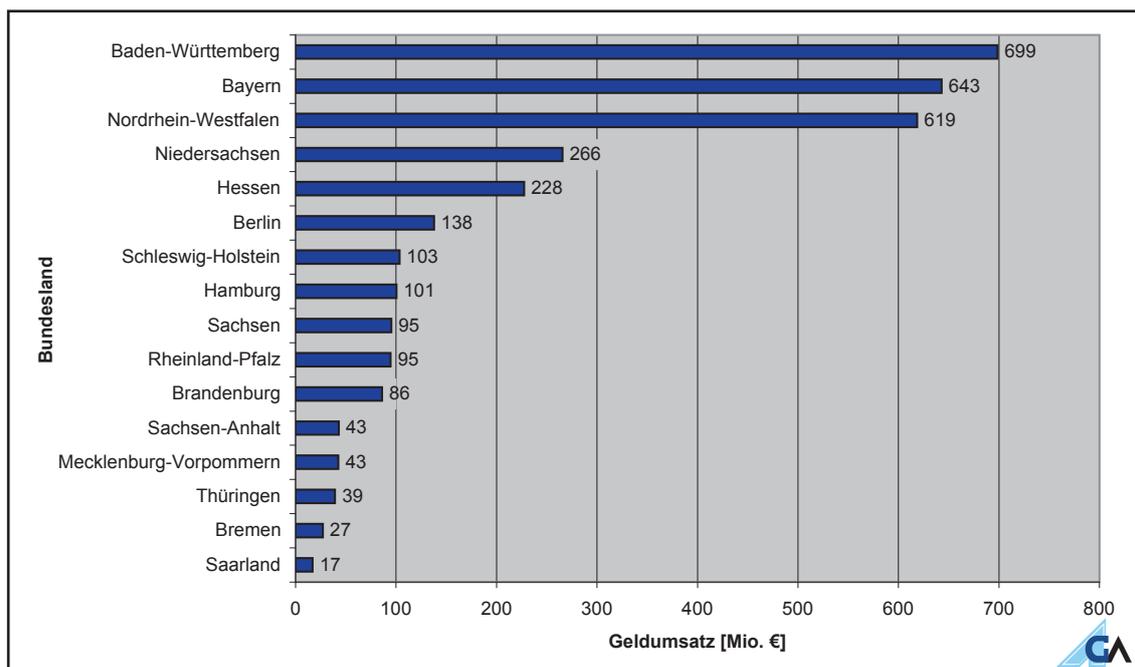


Abb. 5-53: Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke 2010

Flächen und Geldumsätze in ausgewählten Städten Deutschlands

Die Umsatzzahlen der anfangs bezeichneten Städte zeigen ebenfalls eine Abhängigkeit der absoluten Werte von der Größenklasse der jeweiligen Stadt (**Abb. 5-54** bis **Abb. 5-56**).

Bezogen auf die Einwohnerzahlen ist auch eine Abhängigkeit des Flächenumsatzes von der Größenklasse festzustellen. In den Städten der Grö-

ßenklasse I ist erheblich mehr Fläche umgesetzt worden als in denen der Klasse II. Die Städte der Klasse III liegen weit unter den Umsätzen der anderen beiden Klassen.

Im Kapitel 4.1 wird auf die Transaktionsdichte von Gewerbebauland eingegangen, siehe **Abb. 4-41** bis **Abb. 4-43** auf Seite 73/74.

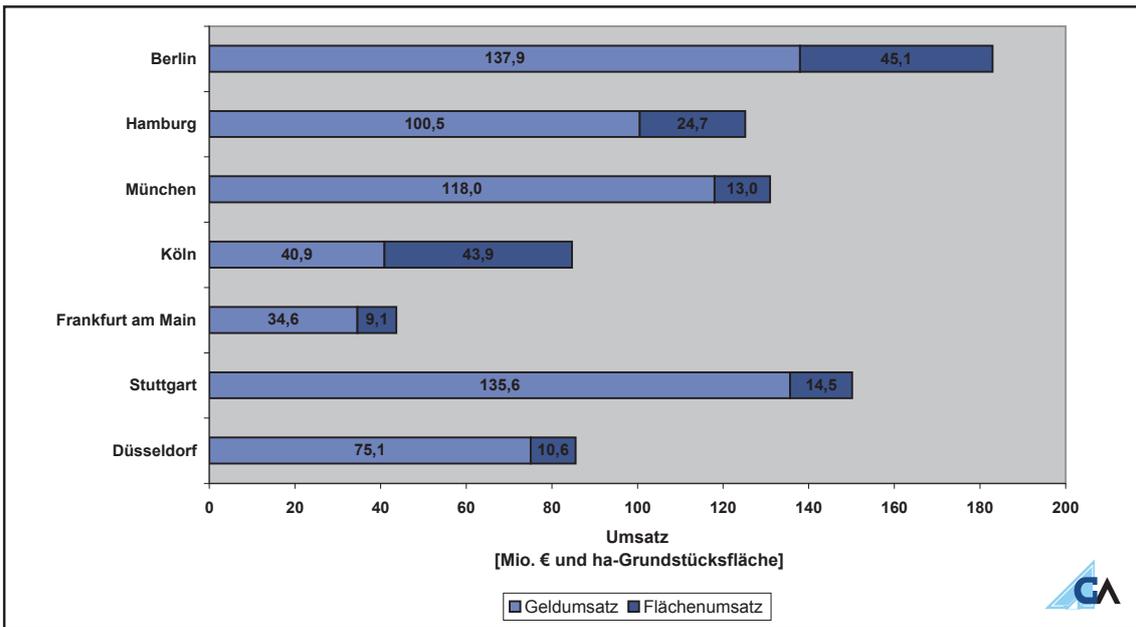


Abb. 5-54: Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2010)

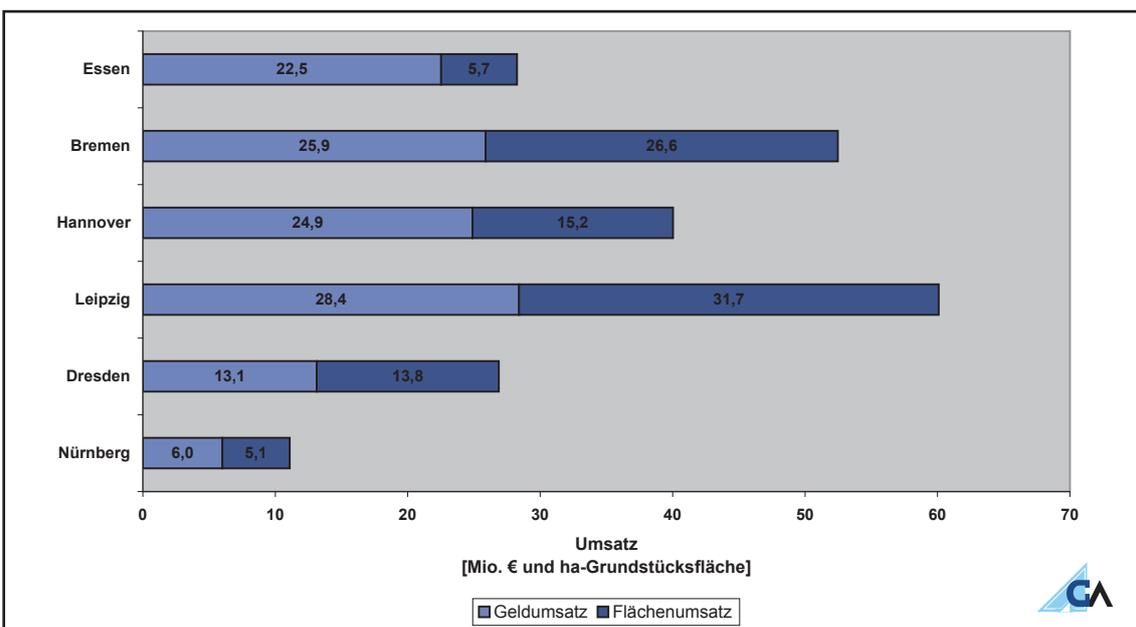


Abb. 5-55: Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2010)

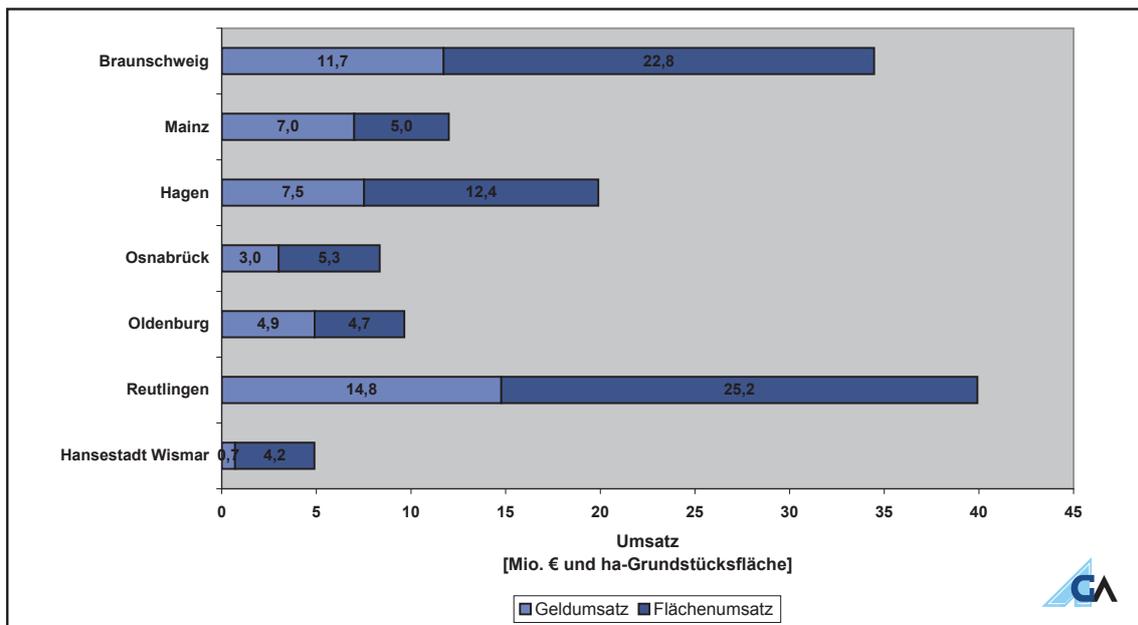


Abb. 5-56: Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2010)

Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke – klassisches Gewerbe

Bei den Gewerbegrundstücken wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung der Baulandflächen wie nachfolgend unterschieden:

Flächen für

- **klassisches Gewerbe** (z. B. Produktionsstätten, Lagerhallen, Reparaturwerkstätten etc.),
- **gehobenes Gewerbe** (z. B. Informationstechnik, Labors, repräsentative Gebäude, Technikparks etc.),
- **Gewerbe mit überwiegend tertiärer Nutzung** (z. B. Dienstleistungsbereiche, Handel, großflächiger Einzelhandel etc.),
- **Industriegebiete.**

Für Baulandflächen, die in erster Linie für klassisches Gewerbe geeignet sind, lagen den Autoren Informationen für 2010 von rd. 200 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten vor. Zu den anderen Nutzungsarten der Gewerbeflächen lagen nicht genügend Informationen vor.

Für Bauplätze des klassischen Gewerbes in mittleren Lagen ohne öffentliche Förderung zeigt sich das Preisniveau wie in **Abb. 5-57** dargestellt.

Zusammengefasst ergeben sich die in **Abb. 5-58** dargestellten mittleren Werte und Spannen. Dabei ist erkennbar, dass das Preisniveau der

Flächen in guten Lagen etwa doppelt so hoch ist wie das in mäßigen Lagen. Darüber hinaus zeigt sich, dass auch das Preisniveau insgesamt von 2007 nach 2010 leicht gestiegen ist.

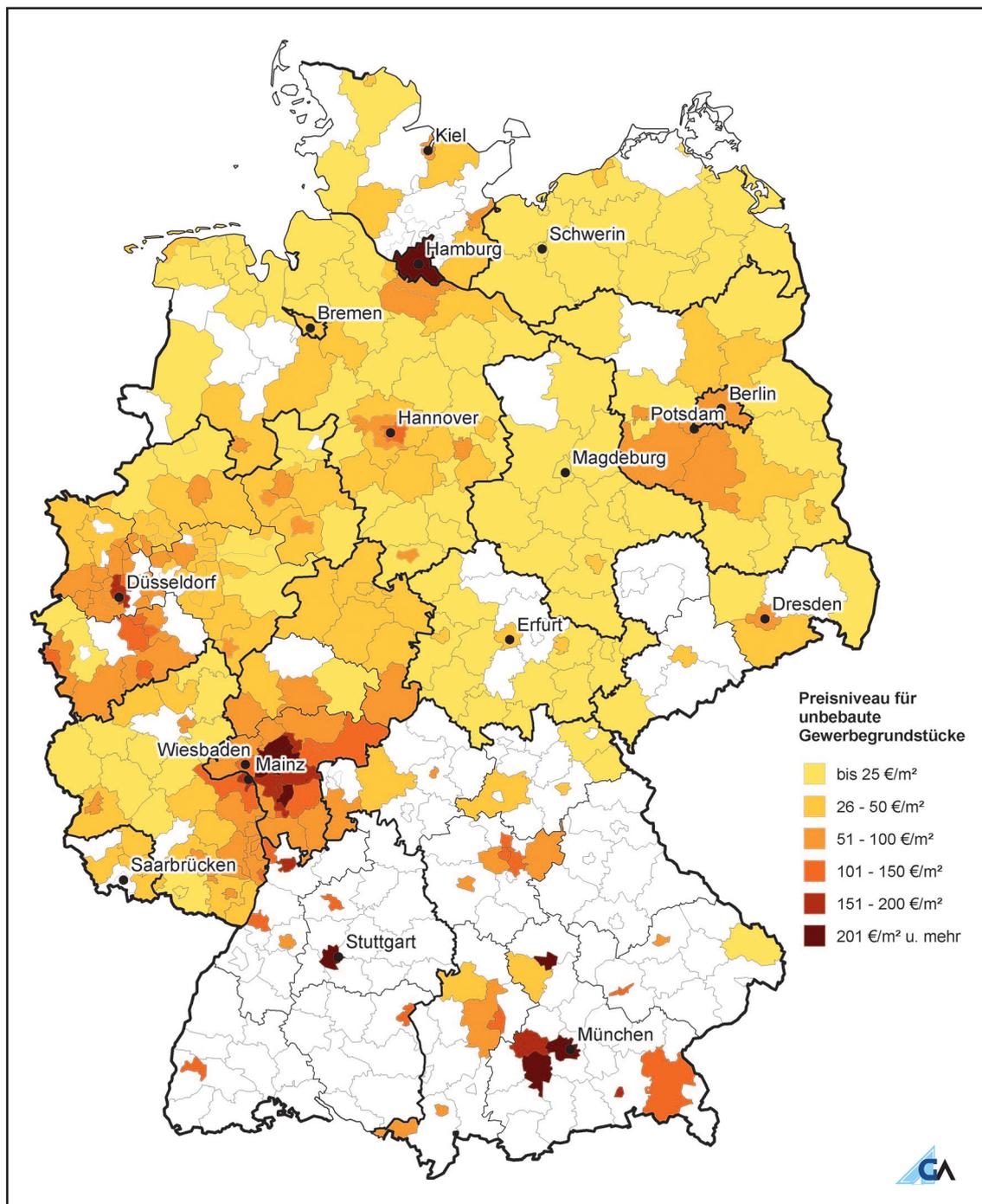


Abb. 5-57: Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke des klassischen Gewerbes in mittleren Lagen ohne öffentliche Förderung (2010)

Lagequalität	Anzahl der beteiligten Subkreise / Landkreise / kreisfreien Städte	arithmetisches Mittel [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]
2007				
gute Lage (ohne öffentliche Förderung)	110	69,27	10	420
mittlere Lage (ohne öffentliche Förderung)	153	53,73	5	350
mittlere Lage (mit öffentlicher Förderung)	65	31,05	5	220
mäßige Lage (ohne öffentliche Förderung)	111	33,41	3	150
2008				
gute Lage (ohne öffentliche Förderung)	114	71,25	10	420
mittlere Lage (ohne öffentliche Förderung)	160	55,86	5	350
mittlere Lage (mit öffentlicher Förderung)	62	31,99	5	230
mäßige Lage (ohne öffentliche Förderung)	114	33,81	3	150
2009				
gute Lage	91	78,10	15	450
mittlere Lage	114	51,04	6	320
mäßige Lage	70	34,31	4	210
2010				
gute Lage	90	76,90	15	450
mittlere Lage	117	49,95	7	320
mäßige Lage	72	39,04	6	250

Abb. 5-58: Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke (2010)

Die Entwicklung der Gewerbebaulandpreise wird beispielhaft an der Indexreihe der Städte

Hamburg Frankfurt
 Düsseldorf Essen
 Dresden Nürnberg

Die Entwicklung der Gewerbebaulandpreise in Deutschland kann zusammengefasst durch die in Kapitel 6.2.5 dargestellte Indexreihe abgelesen werden.

für Baulandflächen dargestellt (Abb. 5-59).

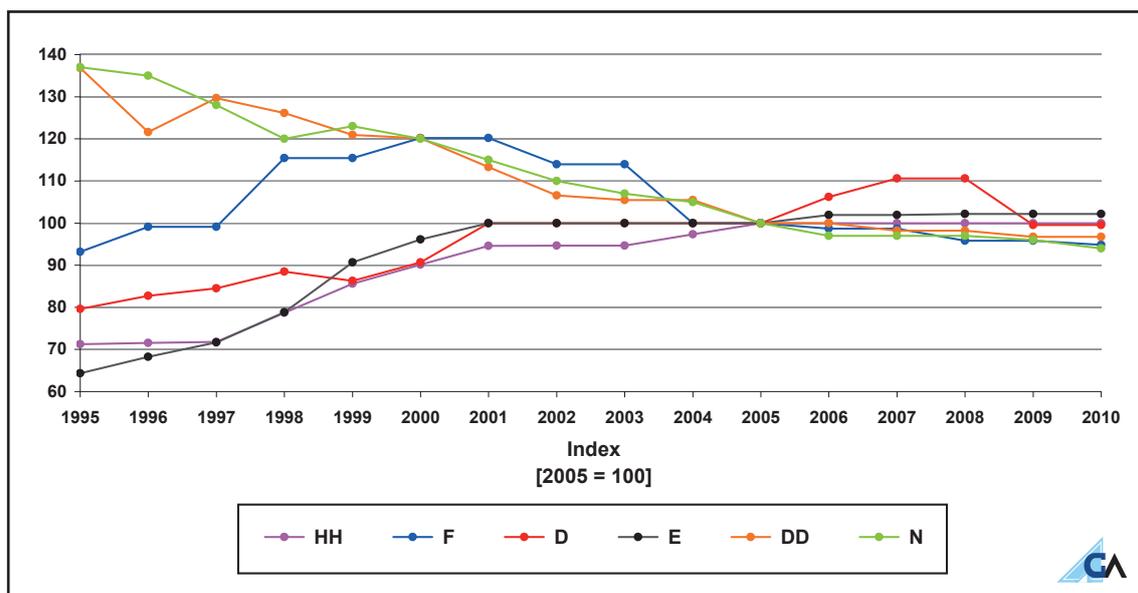


Abb. 5-59: Baulandpreisindex - Gewerbe Industrie - kreisfreie Städte - Größenklasse I

Preisniveau der Bauplätze für Gebäude mit Wohnungen von drei bis fünf Geschossen

Auf dem Sektor der Baulandflächen, für die der Bau von Mehrfamilienhäusern von drei bis fünf Geschossen möglich ist, lagen den Autoren Informationen aus rd. 175 Landkreisen und kreisfreien Städten vor. Damit ist es nicht möglich, gesicherte bundesweite Aussagen zu Preisstrukturen abzuleiten. In der nachfolgenden Grafik werden die

Spitzenwerte aus den gemeldeten Regionen dargestellt.

Die höchsten Preise für Bauplätze in mittleren Lagen, die dem Geschosswohnungsbau dienen, werden in München und Düsseldorf gezahlt (**Abb. 5-60**).

Die geringsten Werte der gemeldeten Landkreise liegen z. B. in Eichsfeld, in Prignitz und im Vogelsbergkreis (Hessen) mit unter 20 €/m² (**Abb. 5-61**).

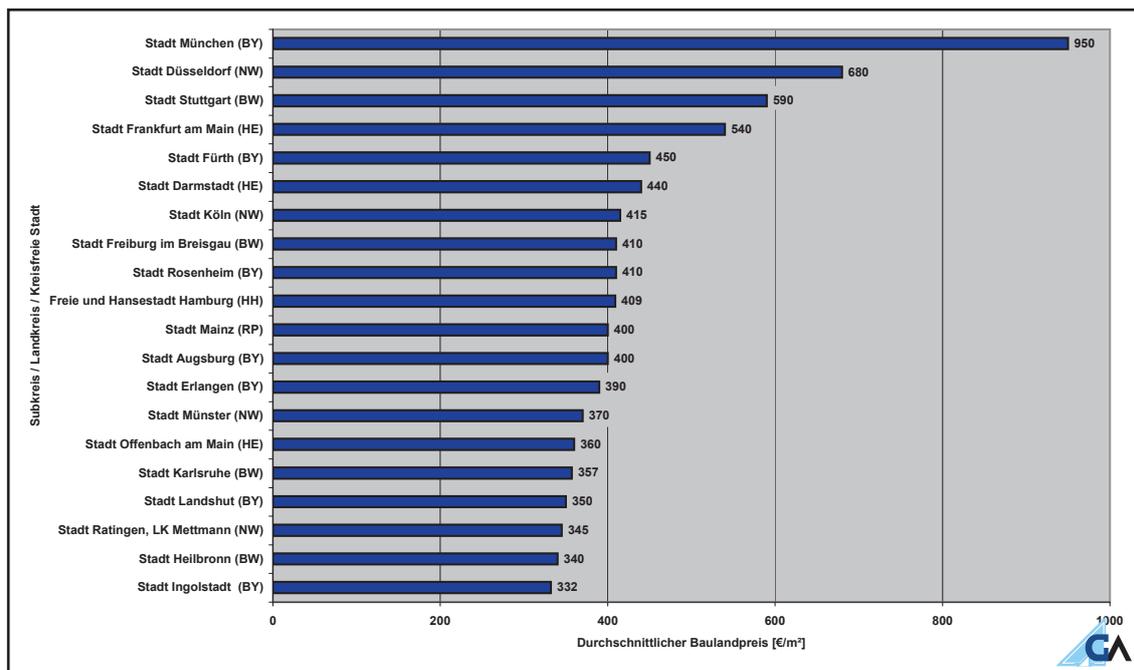


Abb. 5-60: höchste Grundstückspreise - Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (3 - bis 5 -geschossig) in mittleren Lagen

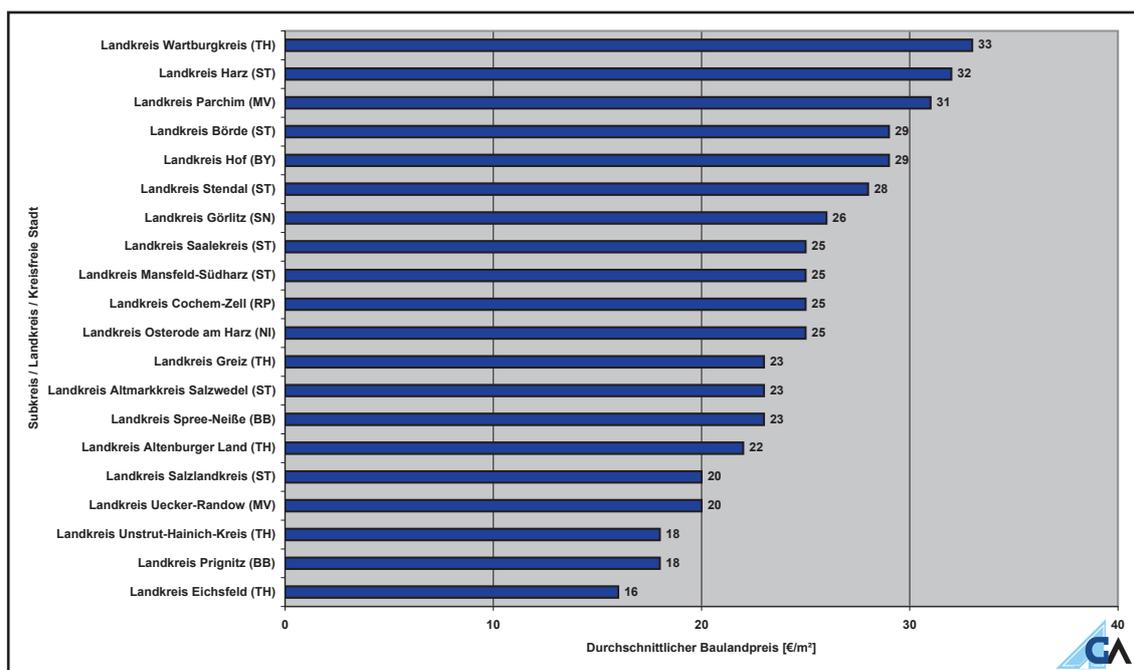


Abb. 5-61: niedrigste Grundstückspreise - Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (3 - bis 5 -geschossig) in mittleren Lagen

Flächendeckende Aussagen zu den Preisen von unbebauten Grundstücken zur Geschäftsnutzung sind aufgrund der Datenlage nicht möglich. Die Spanne reicht für die 1a Lagen von 60.000€/m² in München (Spitzenlagen) bis unter 100€/m² in kleinen Städten. Hier wird auf die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen.

5.2.3 Bebaute Grundstücke

Im Rahmen der Datenerhebung zu den Umsätzen gewerblich oder geschäftlich genutzter bebauter Grundstücke wurden unter anderem die Geldumsätze nachfolgender Marktkategorien erhoben:

- Mehrfamilienhaus, gewerblich,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Geschäftshäuser,
- Handel- und Verbrauchermärkte.

Von den insgesamt 413 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland wurden für 2010 durch die Gutachterausschüsse Informationen aus über 200 Landkreisen und kreisfreien Städten über Mehrfamilienhäuser übermittelt, so dass für diese Grundstücks-kategorie Analysen möglich sind.

Zu Umsätzen über Gewerbe- und Industriegebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Handels- und Verbrauchermärkte sowie Hotelimmobilien liegen weniger Informationen vor. Hier wäre eine regional differenzierte Betrachtung der Märkte erforderlich, bundesweite Aussagen sind mit einer hinreichenden Genauigkeit nicht möglich.

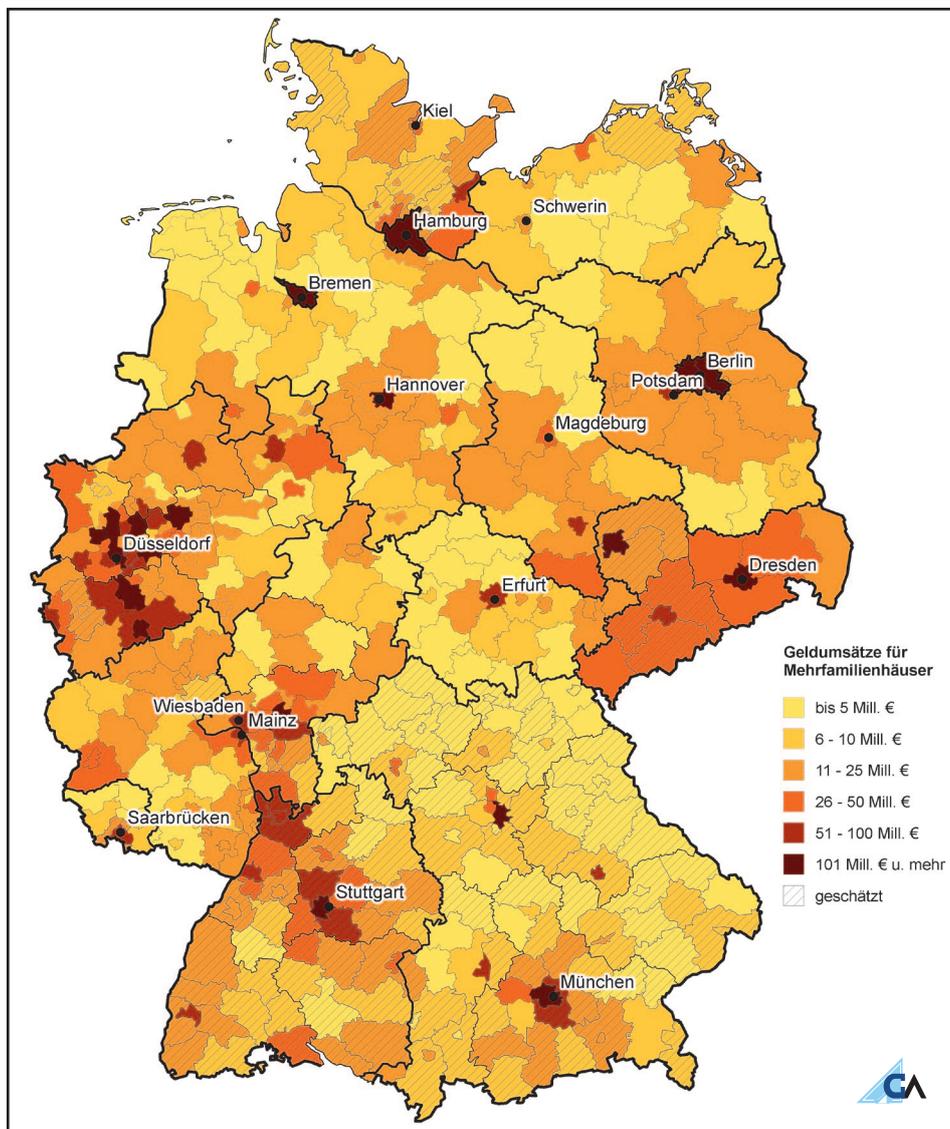


Abb. 5-62: mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von Mehrfamilienhäusern (2010)

Geldumsätze für Mehrfamilienhäuser

Zu veräußerten Mehrfamilienhäusern in Deutschland liegen den Verfassern Informationen aus über 200 Landkreisen und kreisfreien Städten vor. Eine Gegenüberstellung der Transaktionssummen mit den durchschnittlichen Angebotsmieten der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt keine signifikante Abhängigkeit der Geldumsätze von der Höhe der Mieten. Die Verknüpfung der Geldumsätze in den Landkreisen / kreisfreien Städten mit den jeweiligen Kaufkraftsummen zeigt – wie auch bei den unbebauten Gewerbegrundstücken –, dass in den Bereichen mit höherer Kaufkraft auch höhere Geldumsätze zu verzeichnen sind als in den Bereichen mit geringerer Kaufkraft.

Unter Zusammenführung der für Deutschland nur teilweise vorliegenden Daten über Geldumsätze mit den flächendeckend vorliegenden Daten zur Kaufkraft und zum Niveau der Angebotsmieten ist es möglich, eine Aussage über die Gesamtumsätze an Mehrfamilienhäusern in Deutschland zu machen. Dabei wird ein Bestimmtheitsmaß von ca. 0,7 erreicht.

Die geschätzten und mitgeteilten Transaktionssummen von Mehrfamilienhäusern für das Jahr 2010 in der Karte **Abb. 5-62** dargestellt.

Es ist ein eher heterogenes Bild der Umsätze erkennbar. Die Investitionsschwerpunkte liegen in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg und Berlin.

Von 2007 nach 2009 ist in allen Bundesländern ein deutlicher Rückgang der Investitionen zu verzeichnen. (**Abb. 5-63**).

Für 2007 ergibt sich deutschlandweit eine geschätzte Investitionssumme von rd. 29,6 Mrd. €. Für 2009 ist diese Summe auf rd. 11,9 Mrd. € gesunken. In 2010 ist eine leichte Belebung erkennbar. Die Umsätze steigen leicht auf 13,1 Mrd. € an.

Spitzenreiter bei den Geldumsätzen sind in 2010 München, Berlin (West), Hamburg, Köln und Frankfurt am Main (**Abb. 5-64**).

Bezüglich der Liegenschaftszinssätze und Rohtragsfaktoren für die Grundstücke dieses Teilmarktes wird auf das Kapitel 6.2.1. verwiesen.

Bundesland	Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern [Mio.€]			
	2007	2008	2009	2010
Baden-Württemberg	5.700	3.700	1.350	1.500
Bayern	3.400	2.300	2.100	1.960
Berlin	1.600	820	940	1.150
Brandenburg	400	220	170	300
Bremen	360	230	120	110
Hamburg	1.100	640	680	890
Hessen	2.600	1.600	1.090	1.100
Mecklenburg-Vorpommern	260	210	180	170
Niedersachsen	2.300	1.400	570	640
Nordrhein-Westfalen	6.800	4.500	2.960	3.400
Rheinland-Pfalz	480	380	380	450
Saarland	260	160	70	80
Sachsen	2.200	1.200	520	660
Sachsen-Anhalt	540	360	220	200
Schleswig-Holstein	1.100	610	410	320
Thüringen	480	150	170	170
Deutschland (ca.)	29.600	18.500	11.900	13.100

Abweichungen von Angaben in Landesmarktberichten sind möglich; siehe Hinweise in Kapitel 2.4, Seite 10

Abb. 5-63: Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern

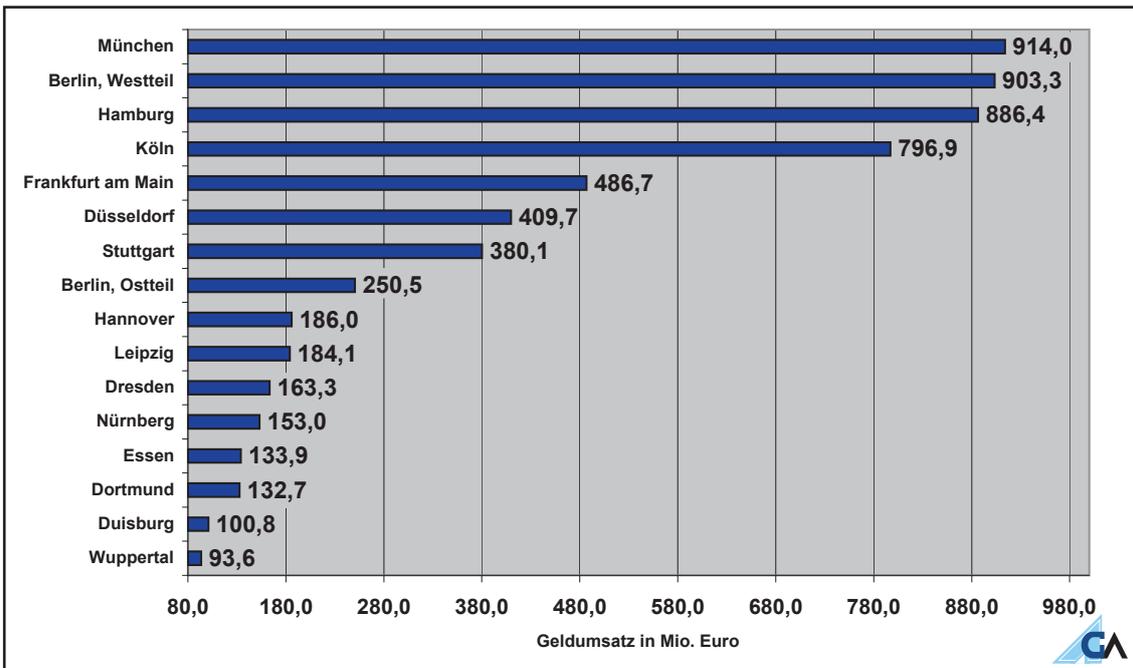


Abb. 5-64: höchste Geldumsätze von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (2010)

Geldumsätze für bebauten Gewerbegrundstücke – ausgewählte Städte –

Analog zu den unbebauten Grundstücken weichen auch im Teilmarkt der bebauten Gewerbegrundstücke die Preise der Großstädte (Größenklasse I) signifikant vom durchschnittlichen Wertniveau ab.

halb der 1 Mrd.€-Grenze. Insbesondere in den Jahren 2006 und 2007 wurden Spitzenumsätze, wie z.B. in Frankfurt am Main mit 4,5 Mrd.€ (2007) oder in München mit 3,2 Mrd.€ (2006) und Hamburg mit 3,4 Mrd.€ (2007), erzielt. In 2008 und 2009 sind die Umsätze insgesamt gesunken. Für 2010 werden wieder höhere Umsätze verzeichnet (Abb. 5-65).

In der Größenklasse I liegen die Jahresumsätze aller Städte bis auf Berlin (vermutlich keine Kerngebietslagen ausgewertet) an bzw. deutlich ober-

Bezogen auf die Einwohnerzahl erreichen ebenfalls die Städte der Größenklasse I Spitzenwerte, wobei – analog zu den unbebauten Grundstü-

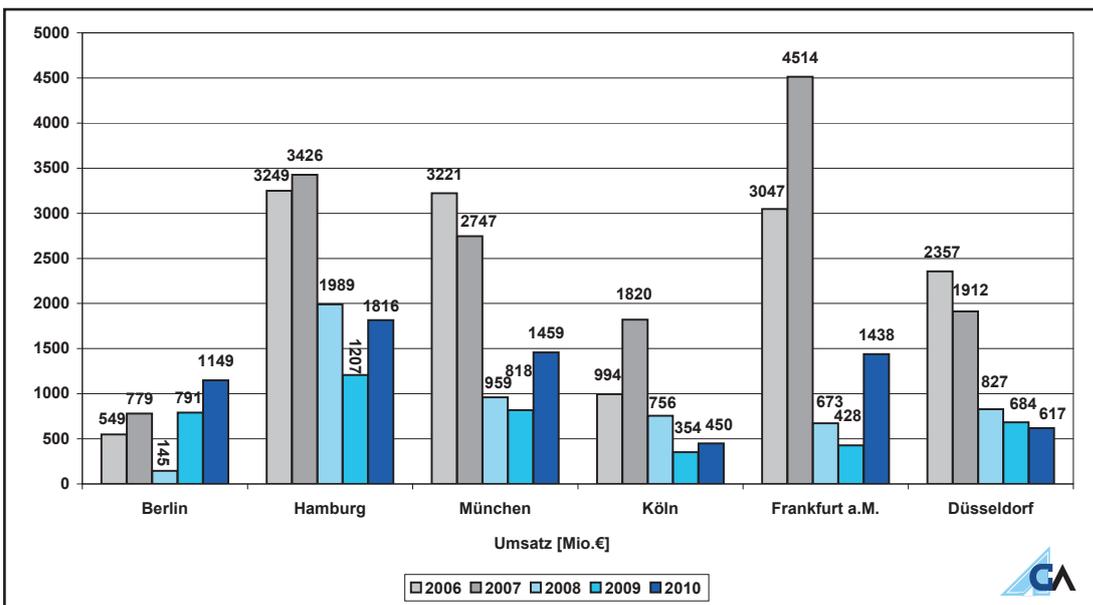


Abb. 5-65: Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2006 – 2010)

cken – Frankfurt am Main mit rd. 6.800€ (2007) bzw. 2200 in 2010 pro Einwohner den Spitzenplatz einnimmt. Mit weitem Abstand folgen Düsseldorf, München und Hamburg.

Anhand der **Abb. 5-65** bis **Abb. 5-68** wird ersichtlich, wie sich der Immobilienmarkt für gewerblich genutzte Grundstücke in den letzten fünf Jahren entwickelt hat.

In den nachfolgenden **Abb. 5-69** bis **Abb. 5-71** ist die Entwicklung der Geldumsätze der letzten 10 Jahre dargestellt. Für alle Größenklassen ist bis auf wenige Ausreißer eine relativ konstante Entwicklung von 1999 bis 2005 festzustellen.

Die Umsätze liegen in diesem Zeitraum für die Größenklasse I im Mittel bei rd. 800 Mio.€, für die Größenklasse II bei rd. 180 Mio.€ und für die

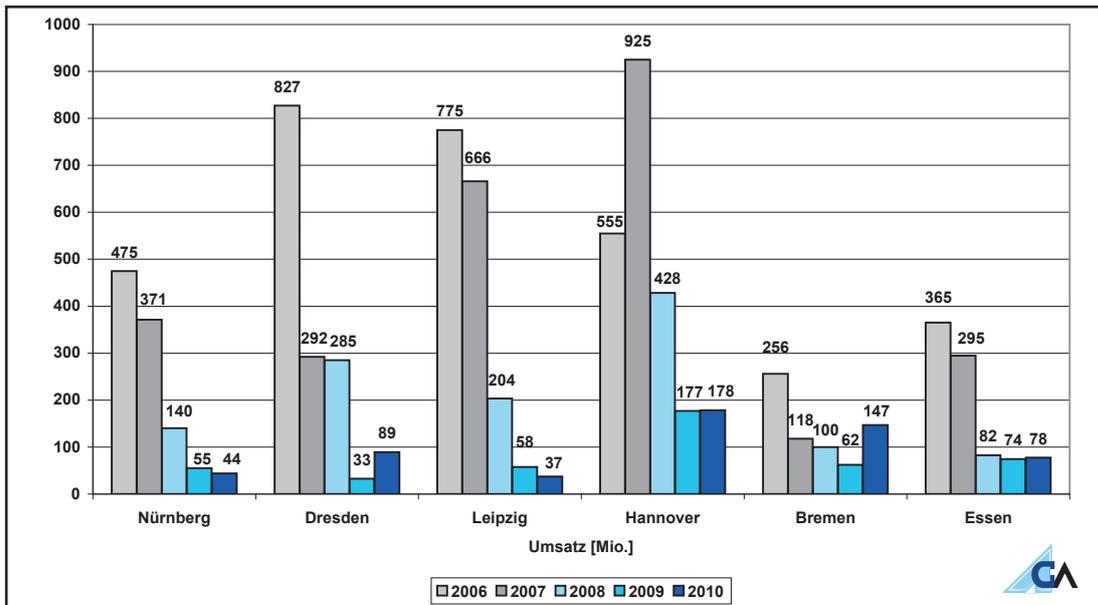


Abb. 5-66: Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2006 – 2010)

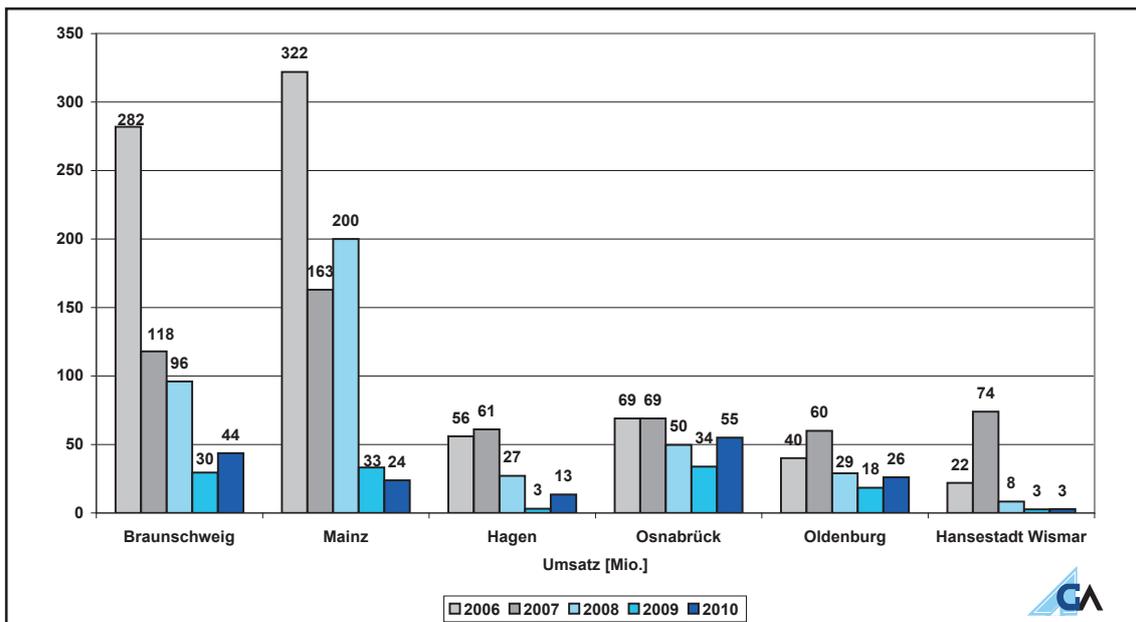


Abb. 5-67: Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2006 – 2010)

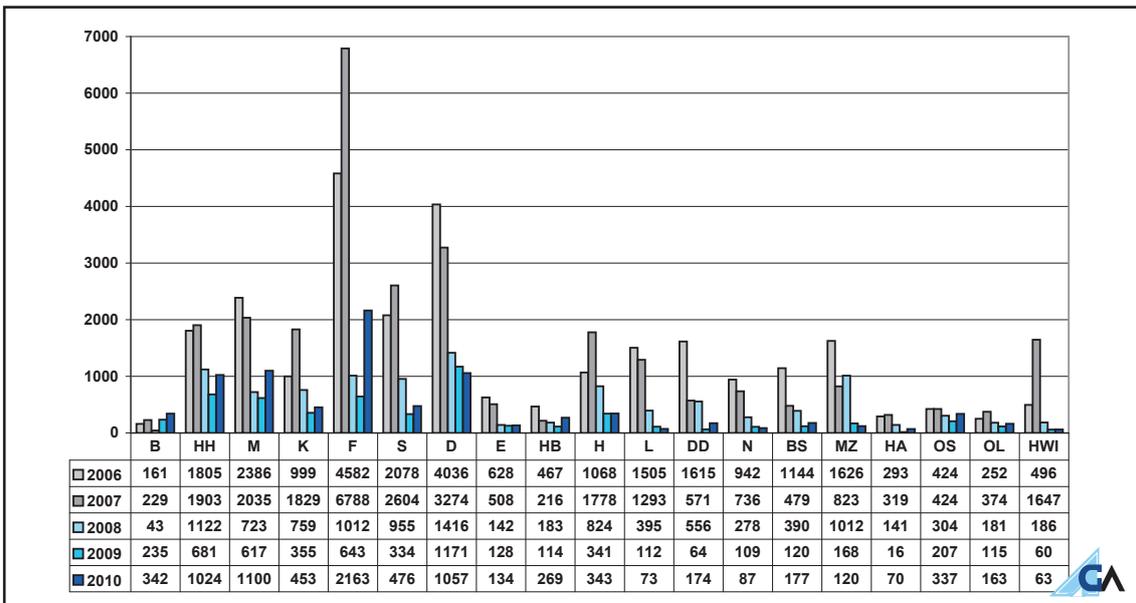


Abb. 5-68: Umsatz (€) je Einwohner bebauter Gewerbegrundstücke in ausgewählten 20 Städten (2006 – 2010)

Größenklasse III bei rd. 45 Mio. € pro Jahr. In den Jahren 2006 und 2007 stiegen diese Umsätze relativ einheitlich um das 2,3-fache (Größenklasse III) bis 2,7-fache (Größenklassen I und II) und lagen dann 2007 bis 60% über dem Mittelwert für den Zeitraum 1999 bis 2005. Die Spitzenumsätze der hier aufgeführten Städte wurden mit rd. 4,5 Mrd. € für Frankfurt am Main und mit rd. 3,4 Mrd. € für Hamburg registriert.

se gerade im Teilmarkt der gewerblichen Grundstücke die Umsätze in den Jahren 2005 bis 2009 beeinflusst hat. In den Jahren 2008 und 2009 sind die Umsätze geradezu abgestürzt; der Markt konsolidiert sich ab 2010.

Hier wird auch deutlich, dass sich bis auf wenige Ausnahmen der Markt in sehr kurzer Zeit wieder reguliert hat. Die Umsätze 2009 / 2010 sind wieder im Bereich der langjährigen Mittel vor 2005.

Die Grafiken veranschaulichen sehr deutlich, wie der Immobilienboom und die Weltwirtschaftskri-

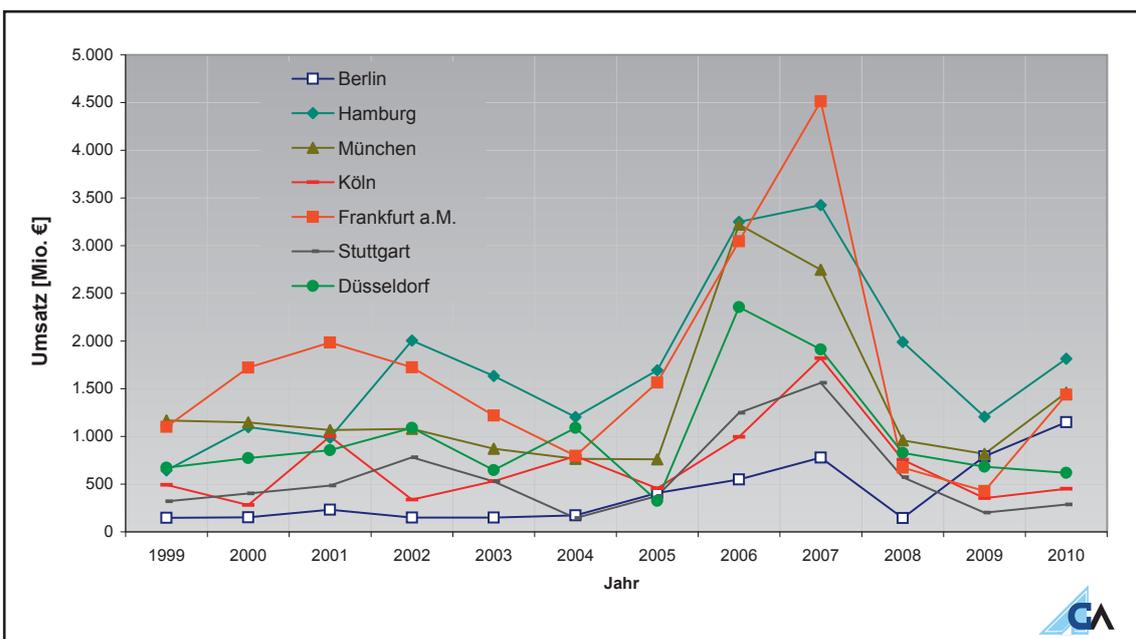


Abb. 5-69: Umsatzentwicklung 1999 – 2010 in der Größenklasse I

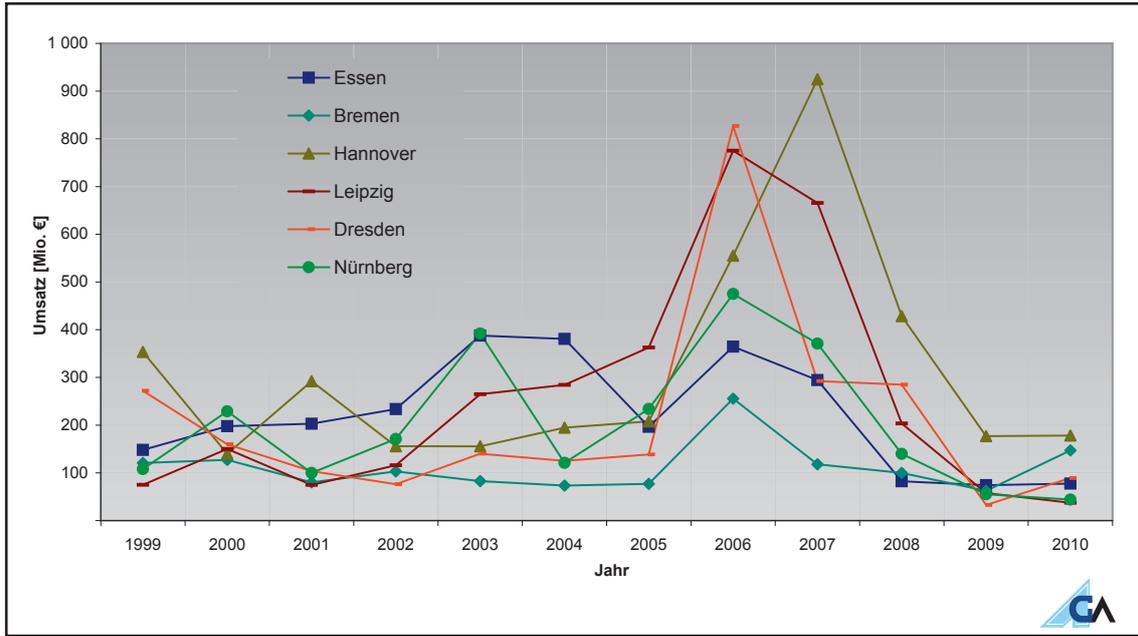


Abb. 5-70: Umsatzentwicklung 1999 – 2010 in der Größenklasse II

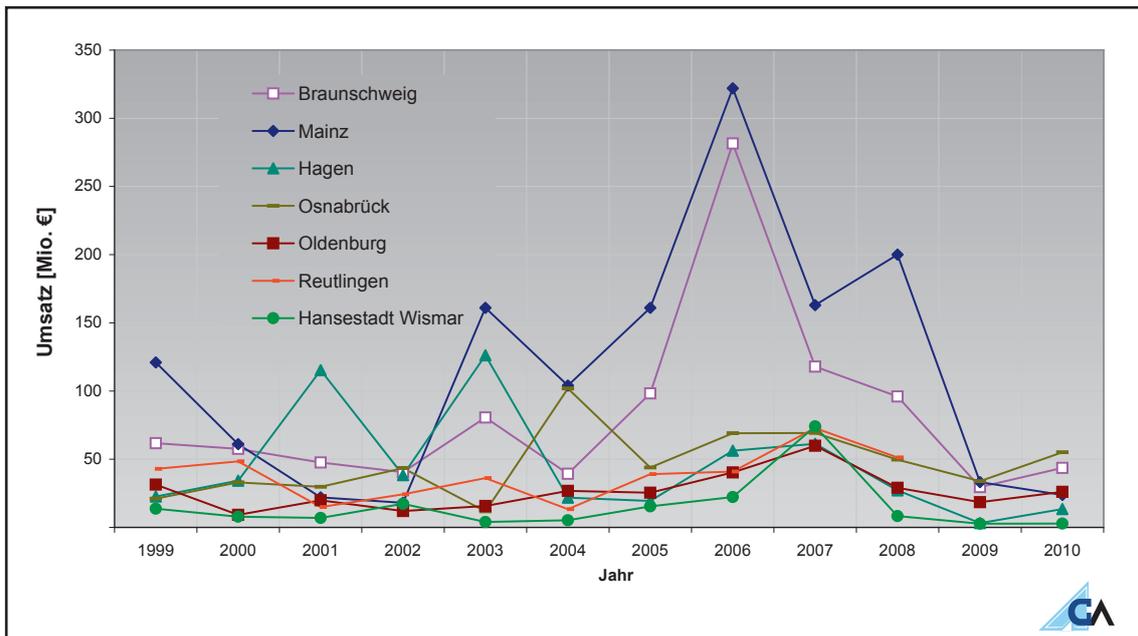


Abb. 5-71: Umsatzentwicklung 1999 – 2010 in der Größenklasse III

Bezüglich der Liegenschaftszinssätze und Roh-ertragsfaktoren für die Grundstücke dieses Teil- marktes wird auf das Kapitel 6.2.1. verwiesen.



5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

5.3.1 Allgemeines

Zur Beschreibung des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen für 2010 Umsatzdaten und Preisniveaus aus 302 Landkreisen und kreisfreien Städten (2009: 301) vor. Damit werden rund 69 % der Fläche von Deutschland abgedeckt (siehe Kap. 4.1.1, Abb. 4-2).

Der Gesamtmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen lässt sich, unterschieden nach Nutzungsarten, in weitere Teilmärkte untergliedern.

Für die drei „Hauptmärkte“

- Ackerland,
- Grünland und
- forstwirtschaftliche Flächen

liegen die höchsten Datendichten vor. Für weitere Teilmärkte (z.B. Weinanbau) ist sie zu gering, um gesicherte Aussagen treffen zu können. Die folgenden Auswertungen beschränken sich daher nur auf die drei genannten Teilmärkte.

Mit der Gesamtanzahl der mitgeteilten Kauffälle lässt sich für die Bundesrepublik Deutschland hochrechnen, dass in 2010 rund 126.000 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert wurden; gegenüber 2009 mit rund 130.000 Kauffällen ist das ein Rückgang um ca. 3 % (Abb. 5-72).

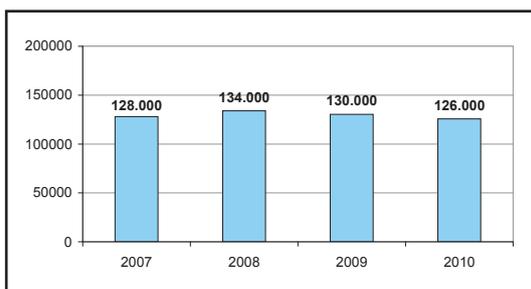


Abb. 5-72: Anzahl Verträge Acker-, Grünland und Forstflächen (2010)

Die folgenden Abb. 5-73 bis Abb. 5-75 zeigen die Aufteilung der für 2010 gemeldeten Umsätze auf die Teilmärkte Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen.

Den Abbildungen lässt sich entnehmen, dass der höchste Marktanteil beim Ackerland liegt. Von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle entfällt rund die Hälfte (52 %) auf diesen Teilmarkt. Noch höhere Anteile bei den Geldumsätzen (71 %) und den Flächenumsätzen (60 %) bestätigen, dass für Ackerland höhere Preise erzielt werden und größere Flächen veräußert werden als für Grünland oder forstwirtschaftliche Flächen.

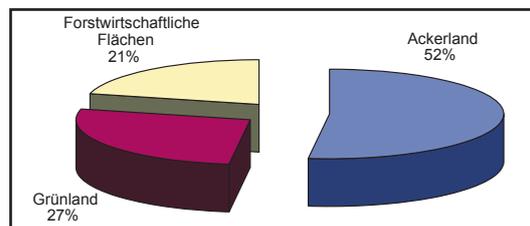


Abb. 5-73: Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2010)

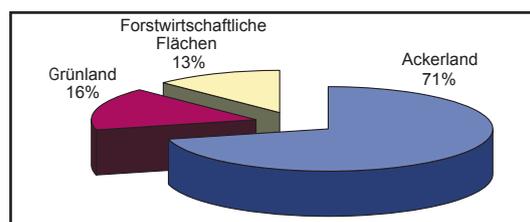


Abb. 5-74: Verteilung des gemeldeten Geldumsatzes auf die Teilmärkte (2010)

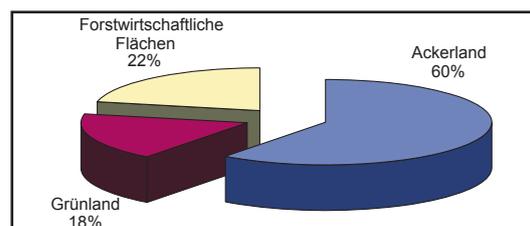


Abb. 5-75: Verteilung des gemeldeten Flächenumsatzes auf die Teilmärkte (2010)

Der Anteil der gemeldeten Kauffallzahlen für Grünland ist mit 27% etwas höher als der für forstwirtschaftliche Flächen mit 21%. Ähnlich sieht es bei den Geldumsätzen aus, wo der Anteil für Grünland bei 16% und der für forstwirtschaftliche Flächen bei 13% liegt. Anders verhält es sich bei den gemeldeten Flächenumsätzen. Hier ist der Anteil der forstwirtschaftlichen Flächen mit 22% geringfügig höher als der Grünlandanteil mit 18%.

Im Vergleich zu 2009 sind die Umsatzanteile für Ackerland nahezu unverändert geblieben. Allerdings können Tendenzen aufgrund der lückenhaften Datenabdeckung nicht gesichert abgeleitet werden. Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die gemeldeten Umsätze und Preisniveaus für die land- und forstwirtschaftlichen Teilmärkte in den Bundesländern. Innerhalb der Bundesländer ist die Datenlage teilweise ebenfalls nicht flächendeckend, wodurch nicht die Gesamtumsätze in diesen Ländern abgebildet werden. Für die Länder mit überwiegend flächendeckend vorliegenden Daten sind deutliche Tendenzen ableitbar.

Zur Darstellung von Umsatzentwicklungen wurden daher die Angaben der 6 Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt untersucht, für die seit 2007 Daten mit einer Abdeckung von 100%, mindestens jedoch 2/3 der jeweiligen Landesfläche vorliegen. Bei nicht vollständiger Abdeckung wurden die Daten auf die gesamte Landesfläche hochgerechnet. Zusammen decken diese Länder ca. 50% der Fläche der Bundesrepublik ab. Damit lassen sich Tendenzen in den Umsatzentwicklungen erkennen, die vermutlich auch für das übrige Bundesgebiet zutreffen.

Für die Analyse der Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze wurden die Gesamtmengen für Acker-, Grünland- und Forstflächen untersucht und die Entwicklung von 2007 bis 2010 in den **Abb. 5-76** bis **Abb. 5-78** dargestellt.

Den Übersichten lässt sich entnehmen, dass die Entwicklung der Vertrags- und der Flächenumsätze - nach einer anfänglichen Steigerung - in 2010 wieder rückläufig war; dagegen blieb der gesamte Geldumsatz nach einer ebenfalls anfänglichen Steigerung in 2009 und 2010 annähernd konstant. Da sich die Flächenanteile zwischen den verkauften (i. d. R. teureren) Ackerflächen und den Grünland- sowie Forstflächen nicht wesentlich verändert haben, lassen sich hieraus Preissteigerungen unmittelbar ableiten.

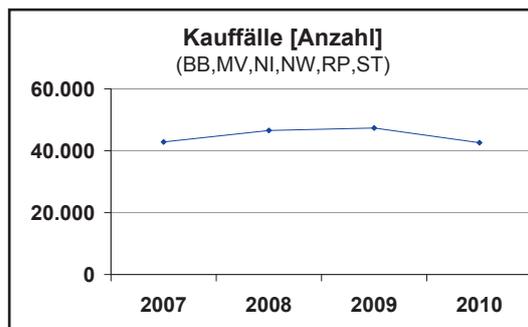


Abb. 5-76: Kauffälle ausgewählter Bundesländer (Acker- /Grünland-/Forstflächen)

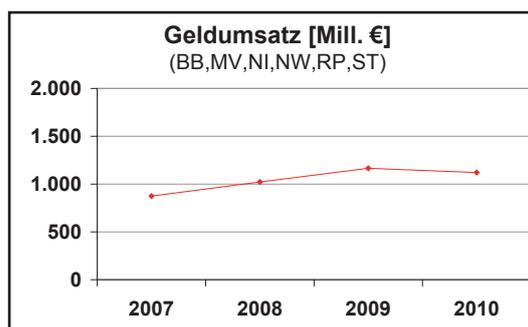


Abb. 5-77: Geldumsatz ausgewählter Bundesländer (Acker- /Grünland-/Forstflächen)

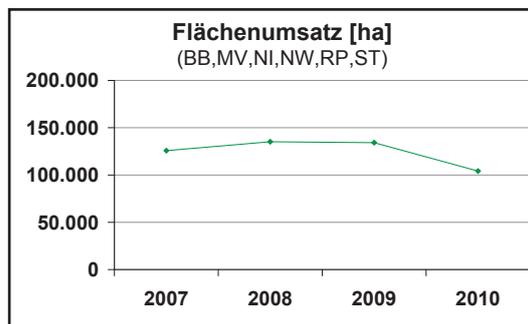


Abb. 5-78: Flächenumsatz ausgewählter Bundesländer (Acker- /Grünland-/Forstflächen)

Die beobachteten Preissteigerungen werden auch durch die im Rahmen der Datenerhebung von den Gutachterausschüssen gemeldeten Durchschnittspreise für Acker-, Grünland- und Forstflächen bestätigt. Für die vorstehend genannten Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt (außer Rheinland-Pfalz, hier lagen für 2007 und 2008 keine Daten zu Durchschnittspreisen vor) wurden die Preisangaben gemittelt; dabei ergab sich die in nachfolgender **Abb. 5-79** dargestellte Preisentwicklung. Diese zeigt, dass der Trend in erster Linie auf steigende Ackerpreise zurückzuführen ist.

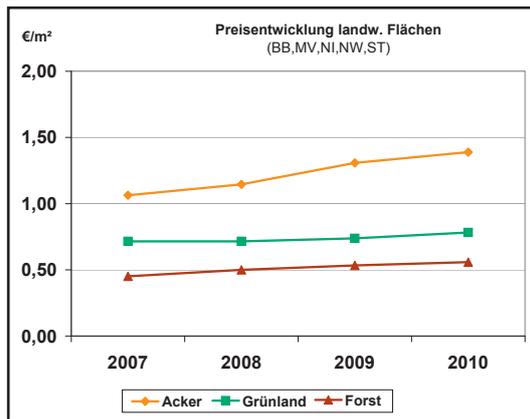


Abb. 5-79: Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen ausgewählter Bundesländer (2007-2010)

Als vermutliche Ursachen kommen dabei infrage:

- Flächenverknappung wegen Inanspruchnahme für Baumaßnahmen (täglicher Landschaftsverbrauch in Deutschland 2009: 78 ha)
- Steigende Nachfrage nach Ackerland zur Erzeugung von Biomasse
- Stärkeres Interesse von Kapitalanlegern an Investitionen in landwirtschaftliche Flächen

5.3.2 Ackerland

Umsatzdaten für Ackerland liegen für 2010 aus 292 Landkreisen und kreisfreien Städten (2009: 283) vor. Mit diesem Datenmaterial werden rund 67 % des Bundesgebietes abgedeckt.

Von den beteiligten Gutachterausschüssen wurden für 2010 rund 33.300 Transaktionen von Ackerflächen gemeldet, rund 3.000 weniger als 2009. Die gemeldeten Flächenumsätze sind von rd. 102.400 ha in 2009 auf rd. 81.700 in 2010 gesunken. Im Gegensatz dazu liegen die gemeldeten Geldumsätze in 2010 mit rd. 1.060 Mio. € etwas höher als im Vorjahr (rd. 1.010 Mio. €).

Eine Übersicht über die aus den Bundesländern gemeldeten Umsätze für Ackerland gibt **Abb. 5-80**. Neben den Umsatzdaten für 2009 und 2010 wird in dieser Tabelle die Datenabdeckung in den einzelnen Ländern angegeben. Die Tabellenangaben zur Datenabdeckung beziehen sich dabei auf die gemeldeten Verträge pro Landkreis unabhängig von deren Anzahl oder Auswertbarkeit. Flächendeckend liegen Daten aus Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen vor. Die Angaben aus den Stadtstaaten Berlin und Hamburg sind zu gering, um daraus Entwicklungen abzuleiten. Für die üb-

Bundesland	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte (Flächenabdeckung)		Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
BW	9 (4%)	9 (4%)	384	298	115,29	92,06	6,10	6,16
BY	27 (20%)	34 (18%)	1.941	2.038	1.923,28	2.195,82	49,45	54,81
BE	1 (100%)	1 (100%)	2	1	3,48	0,16	0,84	0,01
BB	18 (100%)	18 (100%)	3.121	2.460	24.296,50	15.783,00	84,08	102,20
HB	0 (0%)	0 (0%)	0	0	0	0	0	0
HH	1 (100%)	1 (100%)	1	5	5,90	10,90	0,10	0,10
HE	20 (86%)	21 (86%)	4.455	4.634	4.009,00	3.796,73	47,33	64,84
MV	15 (86%)	14 (86%)	2.469	1.713	16.555,28	11.062,17	138,10	127,31
NI	46 (100%)	46 (100%)	5.151	5.211	11.531,76	10.992,86	212,02	211,63
NW	54 (97%)	53 (95%)	3.378	3.219	6.509,04	5.754,14	193,92	183,13
RP	36 (100%)	36 (100%)	4.122	4.286	3.154,31	3.309,37	36,60	37,89
SL	4 (65%)	6 (91%)	1.015	542	310,57	203,46	3,56	1,80
SN	7 (42%)	8 (54%)	742	846	3.711,12	3.706,72	14,62	37,02
ST	14 (100%)	14 (100%)	5.673	4.380	19.867,12	15.075,95	149,10	148,51
SH	8 (46%)	8 (46%)	364	441	1.841,03	2.052,28	32,06	38,23
TH	23 (100%)	23 (100%)	3.471	3.267	8.532,43	7.679,28	45,64	49,12

Abb. 5-80: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Ackerland 2009 / 2010

rigen Bundesländer liegt die Datenabdeckung in 2010 zwischen 4% in Baden-Württemberg und 95% in Nordrhein-Westfalen. Aus Bremen liegen keine Daten vor.

Eine Aussage über die Entwicklung der Gesamtumsätze von 2009 nach 2010 lässt sich aufgrund der Datenlage nicht gesichert feststellen. Daher werden in den **Abb. 5-81** bis **Abb. 5-83** nur für die Bundesländer die Umsatzentwicklungen

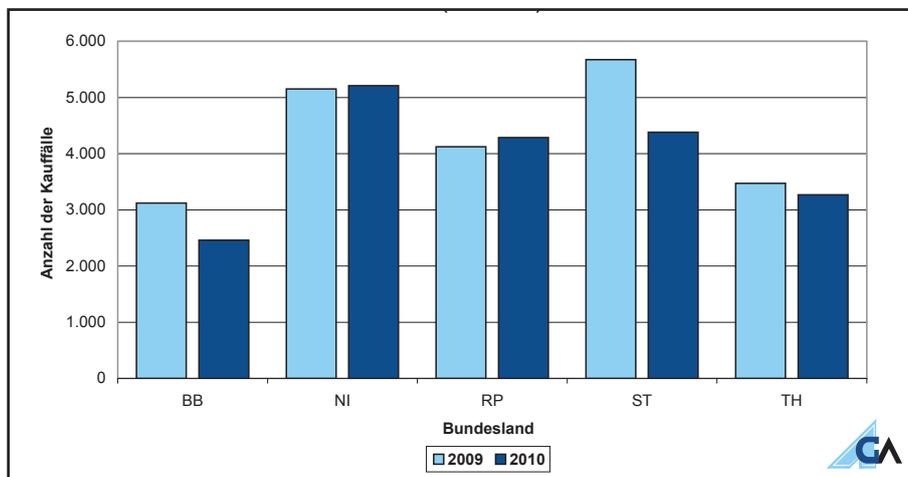


Abb. 5-81: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Ackerland 2009 / 2010

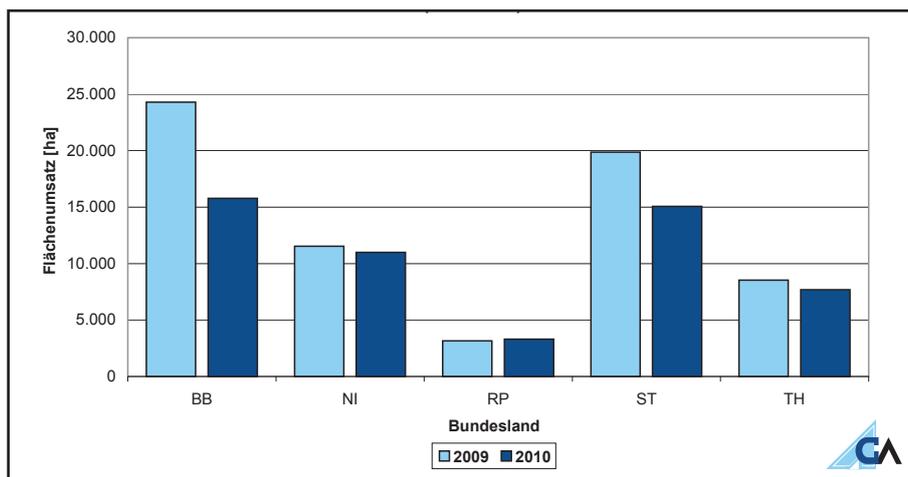


Abb. 5-82: gemeldeter Flächenumsatz für Ackerland 2009 / 2010

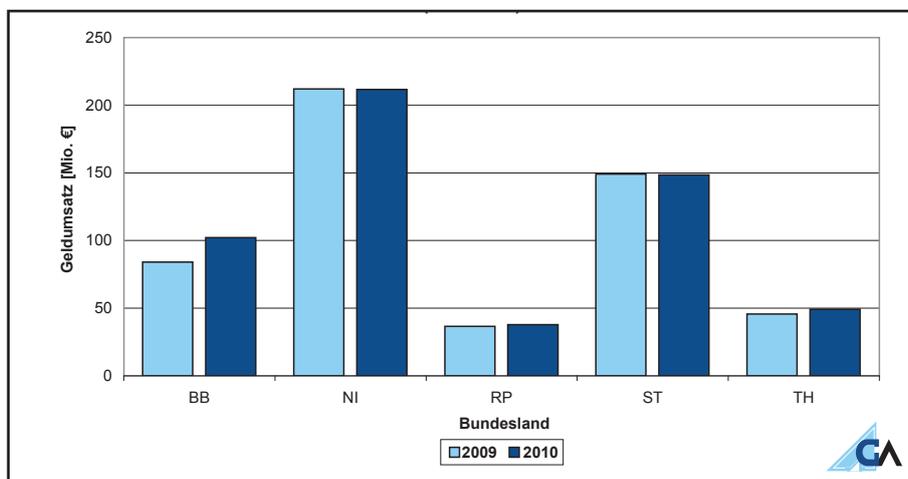


Abb. 5-83: gemeldeter Geldumsatz für Ackerland 2009 / 2010

dargestellt, in denen für beide Berichtsjahre die gleichen Gutachterausschüsse Daten gemeldet haben.

Wie den Abbildungen zu entnehmen ist, sind die Umsatzentwicklungen für Ackerland in den Ländern mit flächendeckend vorliegenden Daten

in den Jahren 2009 und 2010 unterschiedlich. Trendaussagen für die Gesamtumsätze sind daher unsicher. Während in Rheinland-Pfalz ein leichter Anstieg erkennbar ist, sind die Umsätze in Sachsen-Anhalt von 2009 nach 2010 gefallen. Dennoch sind hier von den dargestellten Ländern die zweithöchsten Umsätze erzielt worden.

Bundesland	Siedlungsstruktur	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [Spanne in €/m ²]
Baden-Württemberg	überwiegend städtisch	92,1	298	0,3	2,72 - 15,00
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich		keine Angaben		
Bayern	überwiegend städtisch	147,8	173	0,9	2,05 - 21,00
	teilweise städtisch	570,5	723	0,8	1,27 - 5,46
	ländlich	1.477,5	1.142	1,3	1,25 - 4,00
Brandenburg	überwiegend städtisch	64,0	38	1,7	0,33 - 0,52
	teilweise städtisch	155,0	27	5,7	0,33 - 0,35
	ländlich	15.564,0	2.395	6,5	0,29 - 0,77
Hessen	überwiegend städtisch	414,4	509	0,8	3,40 - 12,47
	teilweise städtisch	1.854,5	2.612	0,7	0,91 - 6,96
	ländlich	1.527,8	1.513	1,0	0,62 - 1,18
Mecklenburg-Vorpommern	überwiegend städtisch	40,8	10	4,1	0,46 - 0,88
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	11.021,4	1.703	6,5	0,40 - 1,32
Niedersachsen	überwiegend städtisch	209,5	125	1,7	2,72 - 3,32
	teilweise städtisch	2.465,4	1.491	1,7	1,45 - 2,84
	ländlich	8.317,9	3.595	2,3	0,82 - 3,67
Nordrhein-Westfalen	überwiegend städtisch	1.797,4	1079	1,7	0,89 - 5,37
	teilweise städtisch	3.041,6	1.605	1,9	1,17 - 4,88
	ländlich	915,2	535	1,7	1,25 - 3,60
Rheinland-Pfalz	überwiegend städtisch	427,5	786	0,5	0,84 - 3,87
	teilweise städtisch	1.047,8	1.682	0,6	0,61 - 2,47
	ländlich	1.834,1	1.818	1,0	0,42 - 0,98
Saarland	überwiegend städtisch	158,9	405	0,4	0,73 - 1,35
	teilweise städtisch	44,6	137	0,3	k. A.
	ländlich		keine Angaben		
Sachsen	überwiegend städtisch	311,4	54	5,8	0,57 - 0,66
	teilweise städtisch	393,4	82	4,8	k. A.
	ländlich	3.001,9	710	4,2	k. A.
Sachsen-Anhalt	überwiegend städtisch	82,9	42	2,0	1,08 - 1,29
	teilweise städtisch	50,8	37	1,4	k. A.
	ländlich	14.942,2	4.301	3,5	0,40 - 1,52
Schleswig-Holstein	überwiegend städtisch	24,2	8	3,0	1,50 - 1,95
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	2.028,1	433	4,7	1,60 - 2,00
Thüringen	überwiegend städtisch	232,0	110	2,1	0,45 - 0,71
	teilweise städtisch	549,3	106	5,2	k. A.
	ländlich	6.897,9	3.051	2,3	0,32 - 0,92

Abb. 5-84: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Ackerland 2010)

Nahezu unverändert blieben die Umsätze in den Jahren 2009 und 2010 in Niedersachsen, dies insbesondere bei den Transaktionszahlen und dem Geldumsatz auf hohem Niveau. In Brandenburg und Thüringen sind bei den Transaktionszahlen und den Flächenumsätzen Rückgänge zu verzeichnen, wobei der Geldumsatz aber gestiegen ist.

Für als Ackerland genutzte Flächen sind von den beteiligten örtlichen Gutachterausschüssen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. **Abb. 5-84** enthält neben der Angabe von Flächenumsatz und Anzahl der Kauffälle die mittlere Flächengröße für veräußertes Ackerland sowie die Preisspannen, die anhand der Kauffälle des Berichtsjahres 2010 bestimmt worden sind. Aufgrund der geringen Datenlage sind in der Tabelle die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht aufgeführt. Ebenfalls sind in **Abb. 5-84** die Durchschnittspreise für die Bundesländer jeweils den siedlungsstrukturellen Prägungen des BBSR (Abb. 3-8 auf Seite 19) zugeordnet, so dass

sich spezifische Preisspannen nach den Gebietsstrukturen angeben lassen.

Anhand der erhobenen Daten lässt sich feststellen, dass sich die Preise für Ackerland in den einzelnen Bundesländern zum Teil erheblich unterscheiden. **Abb. 5-85** gibt für das Jahr 2010 eine Übersicht über die räumliche Verteilung der Preisspannen in der Bundesrepublik. Anders als in **Abb. 5-80** sind hier nur die ausgewerteten Verträge berücksichtigt, d.h. es sind nur die Kreise enthalten, die auch Durchschnittspreise angegeben haben. Dabei wird ein deutliches West-Ost-Gefälle erkennbar. Während im Osten Deutschlands überwiegend Preise bis zu 1,00€/m² gezahlt wurden, steigen sie Richtung Westen kontinuierlich an. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland sind mit mehr als 3,00€/m² im nordwestlichen Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen. In Richtung Süden ist wiederum eine wertmäßige Abnahme zu erkennen. Rheinland-Pfalz und Hessen weisen

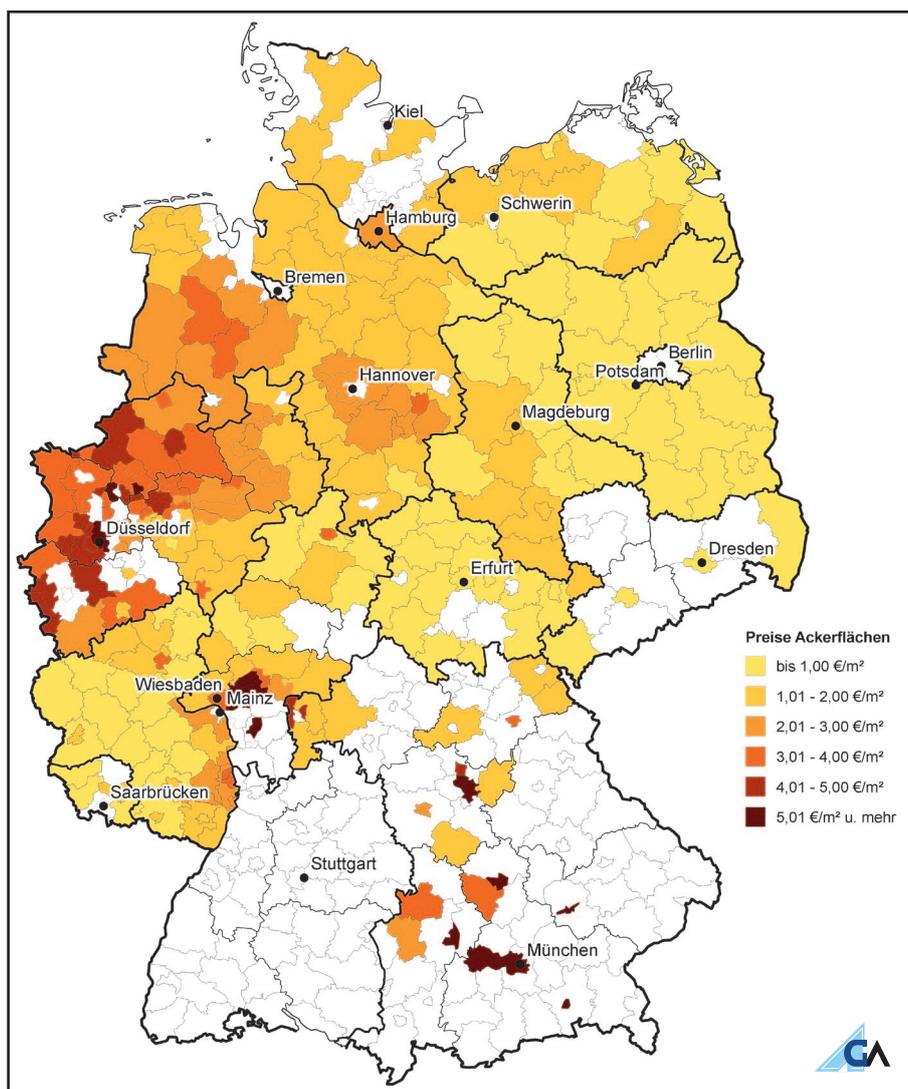


Abb. 5-85: durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen 2010

neben einzelnen Regionen mit hohen Preisen, wie in den überwiegend städtischen Gebieten in Hessen, großflächig niedrige Werte bis 1,00 €/m² aus. Gesicherte Aussagen über die südlichen Bundesländer sind aufgrund der Datenlage nur in geringem Umfang möglich. In Bayern scheinen generell hohe Preise für Ackerland erreichbar zu sein, insbesondere in den überwiegend städtischen Gebieten. Die vorhandenen Angaben aus Baden-Württemberg lassen hingegen keine Aussagen zu.

Für die überwiegend städtischen Strukturen als Ballungsraum gilt, dass ein „normaler“ land- und forstwirtschaftlicher Grundstücksmarkt seltener vorhanden ist. Das Preisgefüge wird in der Regel stark durch andere Vorhaben und Planungen beeinflusst.

zeigt sich, dass die größten Preissteigerungen von 2009 nach 2010 zudem bei Ackerzahlen >61 festgestellt wurden (**Abb. 5-86**). Insgesamt ergaben sich die größten Steigerungen von 2009 nach 2010 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde. Hier hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis um ca. 8 % erhöht und die mittlere Flächengröße hat um ca. 41 % zugenommen.

Detailliertere Angaben zu Untersuchungen und ermittelten Umrechnungskoeffizienten können im von den Gutachterausschüssen des Landes Sachsen-Anhalt gemeinsam herausgegebenen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt nachgeschlagen werden.

Gutachterausschuss	Verkäufe	2009					2010				
		Ackerzahl				Gesamt/ Mittel	Ackerzahl				Gesamt/ Mittel
		≤ 40	41 -60	61 -80	≥ 81		≤ 40	41 -60	61 -80	≥ 81	
Altmark	Anzahl	245	214	31	1	491	263	168	21	0	452
	Ø Fläche [ha]	4,32	4,87	3,36	2,00	4,49	4,32	5,42	6,96	-	4,85
	Ø Kaufpreis [€]	0,41	0,55	0,69	0,64	0,49	0,39	0,51	0,61	-	0,44
Harz-Börde	Anzahl	96	158	361	685	1.300	83	131	312	559	1.085
	Ø Fläche [ha]	2,03	2,43	3,02	2,86	2,79	2,15	2,21	3,16	5,02	3,93
	Ø Kaufpreis [€]	0,48	0,71	0,97	1,16	1,00	0,54	0,76	1,03	1,27	1,08
Anhalt	Anzahl	250	127	96	98	571	235	89	50	87	461
	Ø Fläche [ha]	3,84	3,10	3,02	3,56	3,49	3,88	4,25	2,52	5,40	4,09
	Ø Kaufpreis [€]	0,44	0,55	0,69	1,06	0,61	0,42	0,58	0,77	1,09	0,62
Saale-Unstrut	Anzahl	17	204	361	296	878	12	166	345	260	783
	Ø Fläche [ha]	1,31	3,00	3,73	3,32	3,38	1,96	2,92	3,38	4,57	3,66
	Ø Kaufpreis [€]	0,28	0,64	0,75	0,91	0,77	0,56	0,69	0,84	0,98	0,85

Abb. 5-86: Erwerbsvorgänge von Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt 2009 / 2010

Die minimal sowie die maximal bundesweit erzielten Preise für Ackerland werden 2010 in Brandenburg bzw. Bayern registriert. In Brandenburg wurde der geringste Durchschnittspreis mit 0,29 €/m² in den Landkreisen Elbe-Elster und Spree-Neiße gezahlt. Der höchste Durchschnittspreis wurde für Fürth gemeldet und beträgt 21,00 €/m².

Regionale Untersuchungen im Rahmen des länderspezifischen Grundstücksmarktberichtes haben im gesamten Land Sachsen-Anhalt eine Abhängigkeit des Wertes landwirtschaftlicher Flächen von der Bodenwertzahl gezeigt. Der Kaufpreis steigt mit größer werdender Ackerzahl. Im Vergleich der beiden Jahre 2009 und 2010

5.3.3 Grünland

Ähnlich wie beim Ackerland ergibt sich die Datenlage für Umsatzzahlen über Grünlandflächen. Mit den gemeldeten Daten aus 278 Landkreisen und kreisfreien Städten für 2010 (2009: 282) werden rund 50 % der Fläche Deutschlands abgedeckt. Die Anzahl der mitgeteilten Kauffälle ist dabei von ca. 19.000 auf ca. 17.400 zurückgegangen. Auch bei den gemeldeten Flächenumsätzen gab es einen Rückgang von rd. 30.700 ha auf rd. 24.300 ha. Wie bei den Ackerflächen hat sich dagegen bei den Geldumsätzen eine geringe Steigerung von rd. 243 Mio. € auf rd. 245 Mio. € ergeben.

Abb. 5-87 gibt einen Überblick über die Umsatzentwicklung für Grünland von 2009 nach 2010 in den Bundesländern. Die Tabellenangaben zur Datenabdeckung beziehen sich dabei auf die gemeldeten Verträge pro Landkreis unabhängig von deren Anzahl oder Auswertbarkeit. Für neun Bundesländer liegt kein bzw. nicht vollständiges Datenmaterial vor, so dass für diese Länder keine gesicherten Aussagen über Gesamtumsätze und Tendenzen getroffen werden können.

sind die größten Rückgänge in Mecklenburg-Vorpommern (-39 %) und Sachsen-Anhalt (-36 %) zu erkennen.

Die Verteilung der Geldumsätze für Grünland in den ausgewählten Ländern ist in der **Abb. 5-89** ersichtlich. Deutlich ragt Niedersachsen mit 79 Mio. € in 2010 gegenüber den anderen Ländern heraus. Mit weniger als der Hälfte und knapp 35 Mio. € folgt Nordrhein-Westfalen. In den übr-

Bundesland	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte (Flächenabdeckung)		Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
BW	9 (4 %)	8 (3 %)	172	192	29,95	29,09	0,79	0,73
BY	30 (20 %)	27 (20 %)	1.466	1.307	1.514,14	1.280,99	42,27	36,37
BE	1 (100 %)	1 (100 %)	2	1	0,49	0,22	0,07	0,03
BB	18 (100 %)	18 (100 %)	1.696	1.365	4.407,00	3.512,40	14,40	13,97
HB	0 (0 %)	0 (0 %)	0	0	0	0	0	0
HH	1 (100 %)	1 (100 %)	11	13	35,90	14,30	0,80	0,80
HE	19 (71 %)	18 (71 %)	1.791	1.805	1.044,25	1.068,04	9,30	10,98
MV	15 (86 %)	15 (86 %)	1.709	1.039	4.641,77	2.793,65	18,09	13,31
NI	46 (100 %)	46 (100 %)	3.250	3.261	7.101,02	7.110,08	71,12	79,45
NW	52 (93 %)	52 (93 %)	1.562	1.506	2.103,98	1.778,33	38,93	34,70
RP	35 (99 %)	35 (99 %)	3.116	3.001	1.751,98	1.636,94	11,34	11,31
SL	4 (66 %)	5 (81 %)	744	795	181,47	235,79	1,44	2,26
SN	7 (42 %)	7 (52 %)	622	696	2.350,17	1.043,57	10,38	15,13
ST	14 (100 %)	14 (100 %)	1.435	918	3.173,86	1.383,03	10,18	5,61
SH	8 (46 %)	8 (46 %)	287	346	1.012,16	1.210,97	8,66	14,70
TH	23 (100 %)	23 (100 %)	1.227	1.185	1.307,26	1.249,96	4,94	5,71

Abb. 5-87: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Grünland 2009 / 2010

In **Abb. 5-88** werden die Kauffallzahlen für Grünland der Jahre 2009 und 2010 für die Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen gegenübergestellt. Da für diese Länder für beide Berichtsjahre Umsatzdaten in gleichem und großem Umfang vorliegen, ist es möglich Tendenzen in den Umsatzentwicklungen abzulesen. Es ist erkennbar, dass im Jahr 2010 mit Abstand die meisten Transaktionen in Niedersachsen (ca. 3.300), gefolgt von Rheinland-Pfalz (ca. 3.000) zu verzeichnen sind. Mit gerade einmal der Hälfte der vorgenannten Anzahl der Kauffälle (ca. 1.500 in Nordrhein-Westfalen) und weniger folgen die anderen Bundesländer. Bis auf Niedersachsen ist in allen aufgeführten Ländern die Anzahl der Kauffälle von 2009 nach 2010 gesunken. Dabei

gen dargestellten Ländern liegen die gemeldeten Geldumsätze bei unter 20 Mio. €. Vergleichbar dem Trend bei den Transaktionszahlen ist auch der Geldumsatz mit Ausnahme von Niedersachsen und Thüringen in allen dargestellten Ländern von 2009 auf 2010 gesunken. Dabei liegen auch hier die größten Rückgänge in den Bundesländern Sachsen-Anhalt (-45 %) und Mecklenburg-Vorpommern (-26 %).

Die **Abb. 5-90** zeigt den Vergleich des Flächenumsatzes für Grünland in den sechs ausgewählten Bundesländern für die Jahre 2009 und 2010. Es wird deutlich, dass in Niedersachsen in beiden Jahren die größten, nahezu unveränderten, Flächenumsätze (rd. 7.100 ha) im Vergleich zu den anderen Ländern erzielt wurden. Obwohl nur etwa halb so viel, wurde auch in Brandenburg

(rd. 3.500 ha) und Mecklenburg-Vorpommern (rd. 2.800 ha) im Jahr 2010 noch ein recht hoher Umsatz erzielt. Wiederum mit Ausnahme von Niedersachsen sind die Flächenumsätze in allen dargestellten Ländern im Vergleich zum Vorjahr

gesunken, wobei auch wieder in Sachsen-Anhalt (-56%) und Mecklenburg-Vorpommern (-40%) die größten Rückgänge zu erkennen sind.

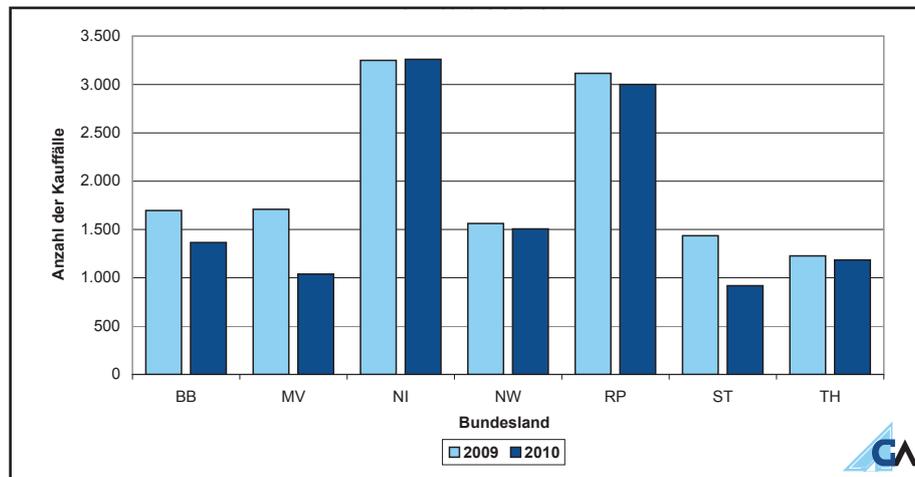


Abb. 5-88: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Grünland 2009 / 2010

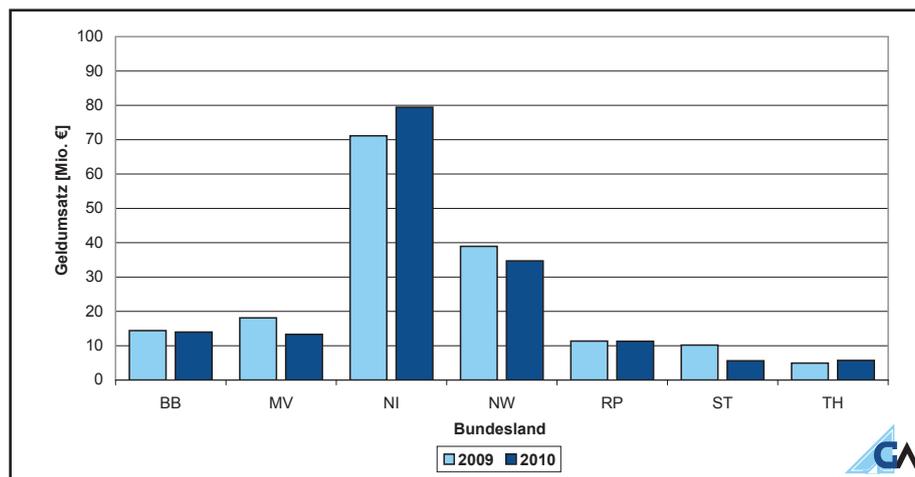


Abb. 5-89: gemeldeter Geldumsatz für Grünland 2009 / 2010

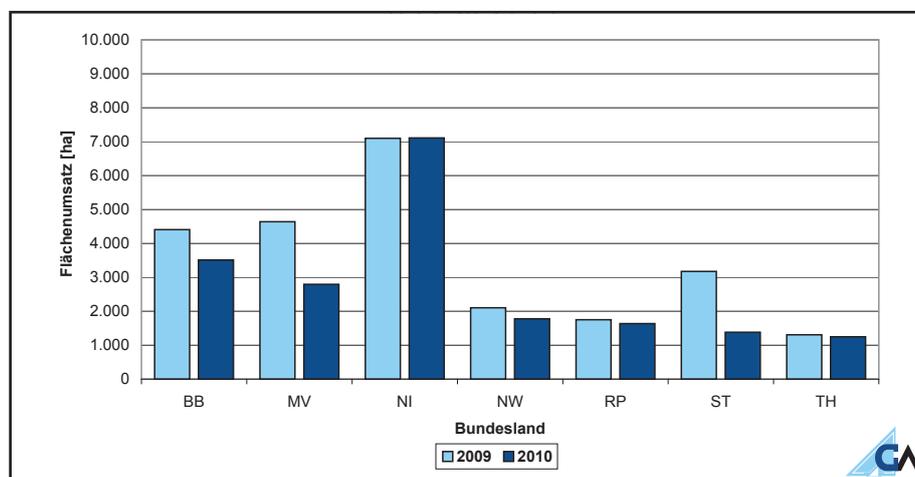


Abb. 5-90: gemeldeter Flächenumsatz für Grünland 2009 / 2010

Eine bundesweite Tendenz in der Entwicklung der Umsätze für Grünland von 2009 nach 2010 lässt sich aufgrund der für 50% Deutschlands vorliegenden Daten nicht ausreichend gesichert feststellen, allerdings ist erkennbar, dass in den östlichen Bundesländern das Marktgeschehen für Grünlandflächen am deutlichsten zurückgegangen ist.

Im Vergleich der Bundesländer untereinander mit Unterscheidung nach siedlungsstrukturellen Prägungen (Abb.3-8 auf Seite 19) erzielten

die ländlichen Regionen Niedersachsens mit ca. 5.400 ha den größten Flächenumsatz, gefolgt von Brandenburg mit ca. 3.400 ha. Den drittgrößten Flächenumsatz gab es in den ländlichen Strukturen Mecklenburg-Vorpommerns mit rd. 2.800 ha.

In **Abb. 5-91** werden für das Jahr 2010 neben den gemeldeten Flächenumsätzen auch mittlere Größen und die Spannen für durchschnittliche Kaufpreise nach den Regionsstrukturen unterschieden. Die Stadtstaaten Hamburg, Bremen

Bundesland	Siedlungsstruktur	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [Spanne in €/m ²]
Baden-Württemberg	überwiegend städtisch	29,1	192	0,2	1,94 - 7,00
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich		keine Angaben		
Bayern	überwiegend städtisch	94,6	92	1,0	1,56 - 7,00
	teilweise städtisch	663,5	782	0,8	1,31 - 5,45
	ländlich	522,8	433	1,2	1,15 - 3,22
Brandenburg	überwiegend städtisch	57,0	26	2,2	0,27 - 0,44
	teilweise städtisch	16,4	27	0,6	0,10 - 0,42
	ländlich	3.439,0	1.312	2,6	0,26 - 0,46
Hessen	überwiegend städtisch	286,4	283	1,0	1,00 - 17,73
	teilweise städtisch	412,7	1.018	0,4	0,71 - 4,11
	ländlich	368,9	504	0,7	0,53 - 0,92
Mecklenburg-Vorpommern	überwiegend städtisch	40,5	3	13,5	k. A.
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	2.753,2	1.036	2,7	0,20 - 0,70
Niedersachsen	überwiegend städtisch	54,3	32	1,7	0,82 - 1,16
	teilweise städtisch	1.679,2	934	1,8	0,73 - 1,71
	ländlich	5.376,6	2.295	2,3	0,40 - 2,42
Nordrhein-Westfalen	überwiegend städtisch	670,6	637	1,1	1,05 - 5,68
	teilweise städtisch	781,5	595	1,3	1,07 - 4,06
	ländlich	326,2	274	1,2	0,75 - 1,66
Rheinland-Pfalz	überwiegend städtisch	41,7	125	0,3	0,52 - 3,53
	teilweise städtisch	376,7	958	0,4	0,39 - 2,71
	ländlich	1.218,6	1.918	0,6	0,37 - 0,77
Saarland	überwiegend städtisch	102,3	367	0,3	0,73 - 1,74
	teilweise städtisch	133,5	428	0,3	0,82 - 0,91
	ländlich		keine Angaben		
Sachsen	überwiegend städtisch	11,8	21	0,6	0,59 - 1,25
	teilweise städtisch	114,0	82	1,4	k. A.
	ländlich	917,8	593	1,5	k. A.
Sachsen-Anhalt	überwiegend städtisch	4,8	3	1,6	k. A.
	teilweise städtisch	17,4	17	1,0	k. A.
	ländlich	1.360,9	898	1,5	0,33 - 0,67
Schleswig-Holstein	überwiegend städtisch	6,8	7	1,0	k. A.
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	1.204,2	339	3,6	0,80 - 1,40
Thüringen	überwiegend städtisch	24,6	31	0,8	0,56 - 0,81
	teilweise städtisch	23,5	61	0,4	k. A.
	ländlich	1.202,0	1.093	1,1	0,20 - 0,82

Abb. 5-91: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Grünland 2010)

und Berlin werden aufgrund der zu geringen bzw. nicht vorhandenen Datenlage nicht dargestellt.

In Niedersachsen reicht die Spanne für Grünland im ländlichen Bereich von 0,40 €/m² bis 2,42 €/m². Die niedrigsten Grünlandpreise Deutschlands sind mit einer Spanne von 0,10 €/m² bis 0,42 €/m² in Brandenburg erzielt worden. Mit 5,68 €/m² liegt der höchste mitgeteilte durchschnittliche Preis von den Ländern mit flächendeckend vorliegenden Daten in Nordrhein-Westfalen im überwiegend städtischen Bereich.

Wie in der **Abb. 5-91** ersichtlich sind nach den gemeldeten Angaben deutschlandweit die höchsten Preise für Grünland in städtischen Bereichen in Hessen, Baden-Württemberg und Bayern gezahlt worden.

Aussagen über ein zu vermutendes Nord-Süd-Gefälle können nicht getroffen werden, da die Datendichte in diesen südlichen Bundesländern hierfür nicht ausreicht.

Die **Abb. 5-92** zeigt die Verteilung der gemeldeten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen in Deutschland im Jahr 2010. Anders als in **Abb. 5-87** sind hier nur die ausgewerteten Verträge berücksichtigt, d.h. es sind nur die Kreise enthalten, die auch Durchschnittspreise angegeben haben. 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 0,50 €/m². In Richtung Westen ist über Niedersachsen bis nach Nordrhein-Westfalen eine kontinuierliche Steigerung zu erkennen.

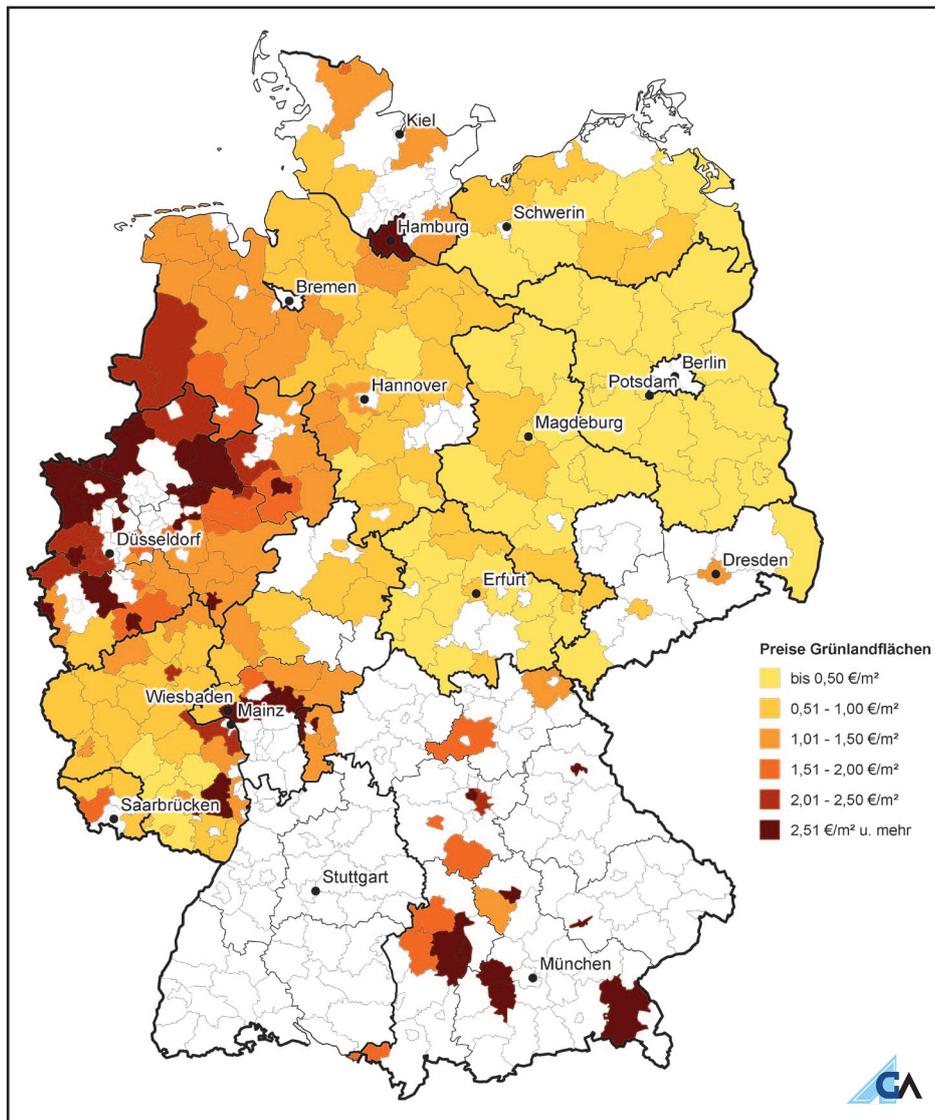


Abb. 5-92: durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen 2010

5.3.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Über Transaktionen von forstwirtschaftlichen Flächen mit Bestand liegen für 2010 Daten aus 289 Landkreisen und kreisfreien Städten (2009: 282) vor, was einer bundesweiten Flächendeckung von ca. 63% entspricht. Die gemeldete Anzahl von veräußerten forstwirtschaftlichen Flächen mit Bestand ist mit rd. 13.400 in 2009 auf rd. 13.600 in 2010 leicht gestiegen. Während dessen sind die gemeldeten Flächenumsätze von rd. 31.400 ha auf rd. 29.400 ha und der mitgeteilte Geldumsatz von rd. 203 Mio. € auf rd. 187 Mio. € zurückgegangen. Da allerdings nur aus sechs Bundesländern annähernd bzw. flächendeckende Informationen über die Umsätze von forstwirtschaftlichen Flächen vorliegen, ist diese Aussage nicht für das gesamte Bundesgebiet zu treffen. Die Stadtstaaten Berlin und Hamburg bleiben trotz 100%iger Abdeckung bei dieser Betrachtung außen vor, da die Datenmenge zu gering ist, um daraus Entwicklungen ableiten zu können. Eine Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze für forstwirtschaftliche Flächen in den Bundesländern gibt **Abb. 5-93**. Die Tabellenangaben zur Datenabdeckung beziehen sich dabei auf die gemeldeten Verträge pro Landkreis unabhängig von deren Anzahl oder Auswertbarkeit. Während sich bei der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2009

und 2010 Rheinland-Pfalz mit doppelt so vielen gegenüber den anderen Bundesländern deutlich abhebt, ist es beim Flächenumsatz Brandenburg. Den meisten Geldumsatz hat Nordrhein-Westfalen erzielt, wobei hier auch der größte Rückgang von 2009 auf 2010 zu verzeichnen ist.

Gesicherte Aussagen über die Umsatzentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen können für die Länder Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen gemacht werden, da die Datenlage in diesen Ländern für die Jahre 2009 und 2010 konstant geblieben ist und nahezu flächendeckend vorliegt. Die Entwicklungen der Umsätze in diesen Ländern von 2009 nach 2010 sind in den Abbildungen **Abb. 5-94** bis **Abb. 5-96** dargestellt.

Mit rd. 3.400 Kauffällen wurden für 2010 von den ausgewählten Bundesländern die mit Abstand meisten Transaktionen für forstwirtschaftliche Flächen in Rheinland-Pfalz durchgeführt, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit knapp der Hälfte und rd. 1.700 Kauffällen (**Abb. 5-94**). Die Entwicklung der Kauffallzahlen von 2009 nach 2010 ist in den Ländern unterschiedlich. Während in Brandenburg, Hessen, Niedersachsen und Thüringen mehr Transaktionen stattgefunden haben,

Bundesland	beteiligte Landkreise / kreisfreie Städte (Flächenabdeckung)		Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
BW	7 (3%)	9 (4%)	41	51	15,34	19,38	0,76	0,28
BY	30 (23%)	32 (23%)	1.685	1.605	1.437,72	1.786,38	21,81	26,62
BE	1 (100%)	1 (100%)	4	13	1,31	3,98	0,18	0,18
BB	18 (100%)	18 (100%)	1.444	1.556	7.266,50	6.993,00	20,49	17,24
HB	0 (0%)	0 (0%)	0	0	0	0	0	0
HH	1 (100%)	1 (100%)	2	2	0,20	0,40	0,03	0,01
HE	21 (86%)	20 (84%)	594	769	1.455,24	2.598,45	10,02	24,22
MV	14 (86%)	15 (86%)	616	570	1.252,98	1.697,17	9,03	5,52
NI	46 (100%)	46 (100%)	1.289	1.362	3.249,37	3.254,78	24,35	27,73
NW	53 (98%)	53 (98%)	1.684	1.655	7.510,58	3.496,12	70,32	34,11
RP	35 (99%)	36 (99%)	3.510	3.444	2.138,82	1.999,40	14,87	14,11
SL	5 (84%)	5 (84%)	310	342	96,61	111,52	1,00	0,84
SN	7 (42%)	8 (42%)	394	488	1.602,22	1.101,71	9,56	10,37
ST	13 (99%)	14 (99%)	949	765	3.351,74	3.471,60	8,04	16,09
SH	8 (46%)	8 (46%)	78	113	588,54	414,41	8,24	3,45
TH	23 (100%)	23 (100%)	827	844	1.473,99	2.450,68	4,77	6,50

Abb. 5-93: Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010

sind die Kauffallzahlen in Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt zurückgegangen.

Die Entwicklung der Geldumsätze für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand wird für die oben genannten Länder in Abbildung **Abb. 5-95** dargestellt. Trotz eines erheblichen Rückgangs um 51,4 % von 2009 nach 2010 wurden in Nordrhein-Westfalen mit rd. 34 Mio. € in 2010 die höchsten

53,4 % der größte Rückgang von 2009 nach 2010 erkennbar (**Abb. 5-96**). Mit rd. 7.300 ha in 2009 und rd. 7000 ha in 2010 hat in beiden Jahren Brandenburg den mit Abstand höchsten Flächenumsatz. Wie bei den Geldumsätzen zeigt sich in Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen auch ein Anstieg der Flächenumsätze. Dabei tritt Hessen wieder besonders hervor, wo der Flächenumsatz um 79 % gestiegen ist, gefolgt von Thüringen mit einem Anstieg von 66 %.

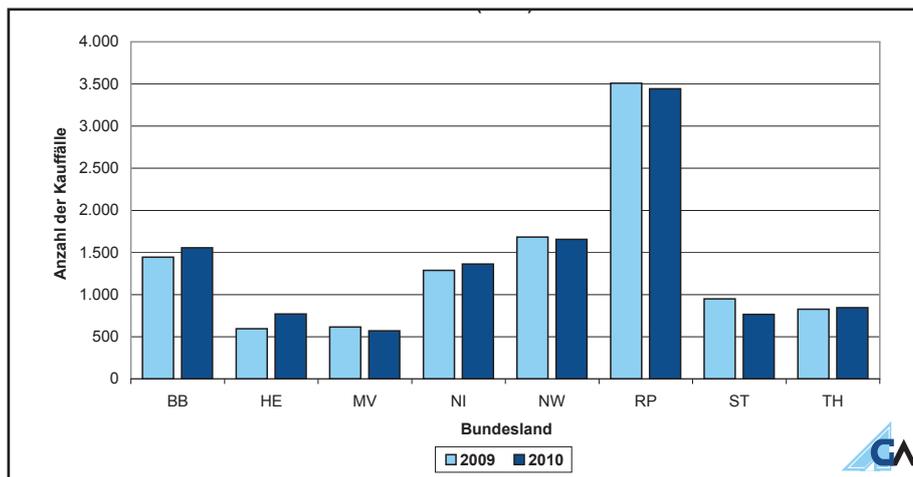


Abb. 5-94: Anzahl der gemeldeten Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010

Geldumsätze erzielt. Eine rückläufige Umsatzentwicklung von 2009 nach 2010 zeichnet sich auch in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz ab, während in Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen die Geldumsätze gestiegen sind. Besonders stark ist mit +140 % der Anstieg des Geldumsatzes in Hessen und mit + 100% in Sachsen-Anhalt.

Auch beim Flächenumsatz ist von den dargestellten Ländern in Nordrhein-Westfalen mit –

In Rheinland-Pfalz ist der Flächenumsatz wie der Geldumsatz zurückgegangen, während sich in Mecklenburg-Vorpommern bei rückläufigem Geldumsatz ein Anstieg des Flächenumsatzes zeigt.

Eindeutige Aussagen für Deutschland über die Entwicklung auf dem Teilmarkt der forstwirtschaftliche Flächen lassen sich aufgrund der lückenhaften Datenlage und unterschiedlicher Tendenzen in den Bundesländern nicht gesichert

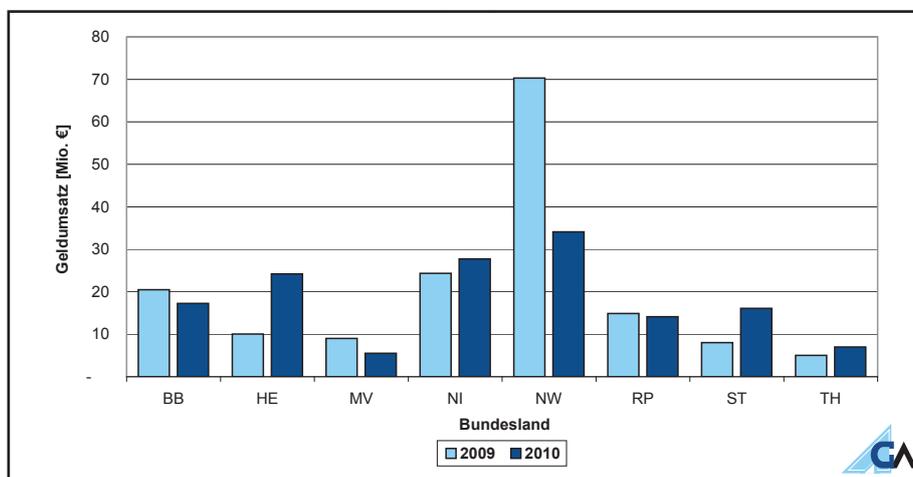


Abb. 5-95: gemeldeter Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010

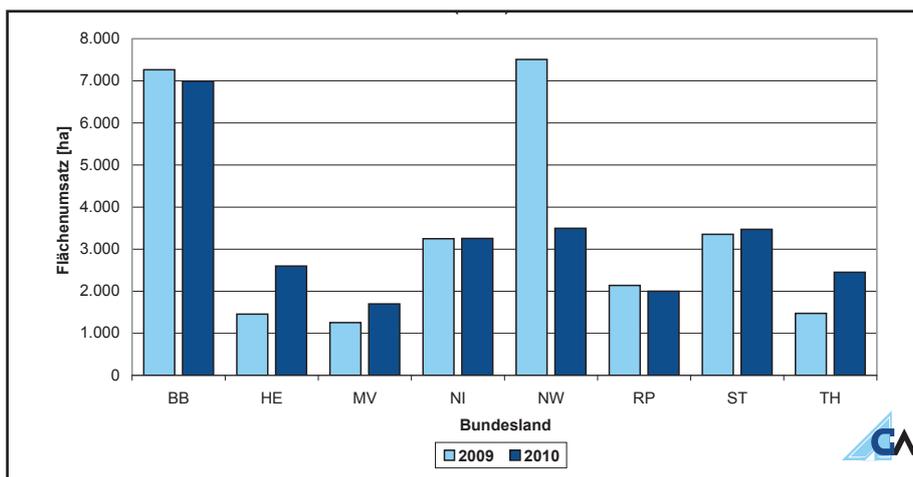


Abb. 5-96: gemeldeter Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010

treffen. In **Abb. 5-98** werden für die Bundesländer, unterschieden nach siedlungsstrukturellen Prägungen (Abb. 3-8 auf Seite 19), auch die mittleren Flächengrößen und die Spannen für

durchschnittliche Kaufpreise mit Bestand für das Jahr 2010 dargestellt. Ausgenommen sind wegen der zu geringen Datenlage die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. Abgesehen von den

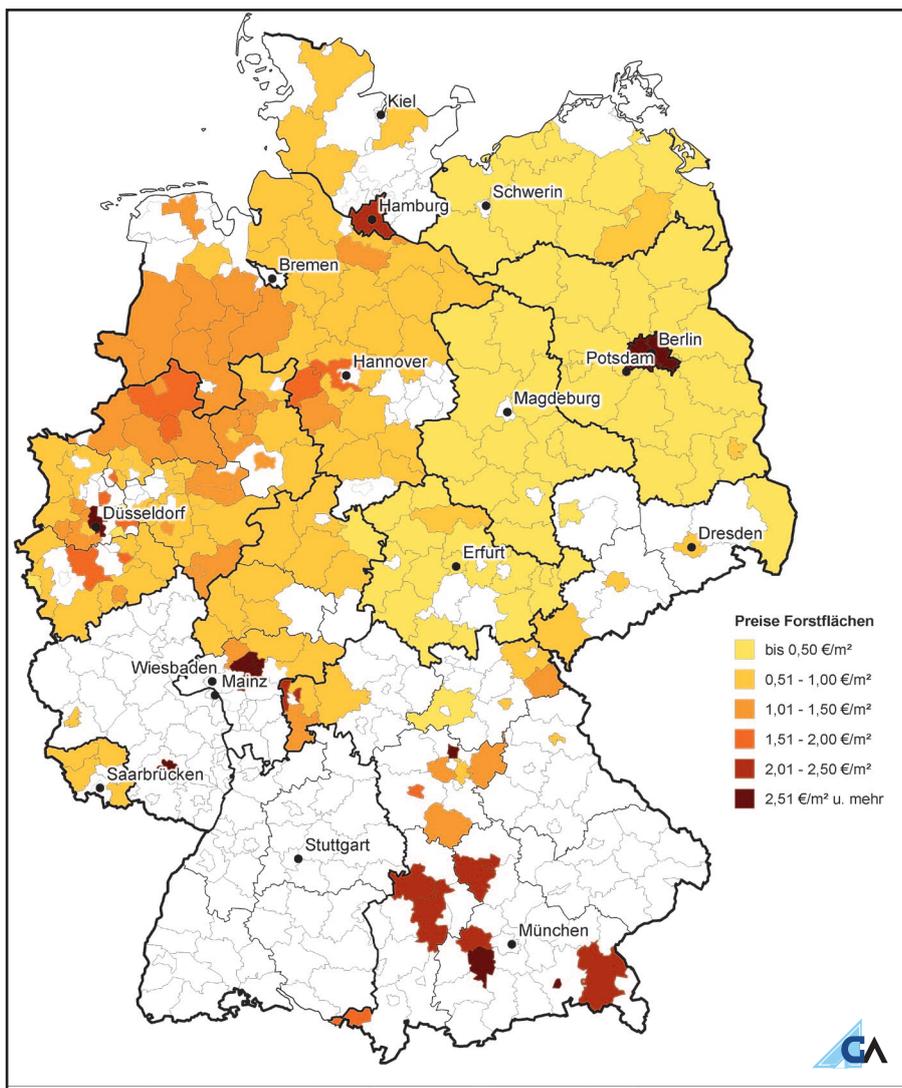


Abb. 5-97: durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2010

überwiegend städtischen Gebieten in Hessen werden die durchschnittlich größten forstwirtschaftliche Flächen pro Kauffall in Brandenburg veräußert, die kleinsten Flächen im Saarland.

Eine räumliche Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen zeigt **Abb. 5-97**. Anders als in **Abb. 5-93** sind hier nur die ausgewerteten Verträge berücksichtigt, d.h. es sind nur die Kreise enthalten, die auch Durchschnittspreise angegeben haben. In dieser Abbildung ist zu erkennen, dass die niedrigsten Preise

für forstwirtschaftliche Flächen in den östlichen Bundesländern gezahlt werden. Allerdings fallen im überwiegenden Teil von Rheinland-Pfalz und im Nordwesten Niedersachsens die durchschnittlichen Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen mit weniger als 0,50 €/m² ebenfalls sehr gering aus. Größtenteils werden in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Hessen Preise zwischen 0,50 €/m² und 1,50 €/m², teilweise bis 2,00 €/m² erzielt. Mit bis zu 3,00 €/m² werden in Bayern die höchsten Preise gezahlt.

Bundesland	Siedlungsstruktur	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe [ha]	Ø Kaufpreis [Spanne in €/m ²]
Baden- Württemberg	überwiegend städtisch	19,4	51	0,4	1,00 - 2,00
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich		keine Angaben		
Bayern	überwiegend städtisch	92,7	93	1,0	0,59 - 3,00
	teilweise städtisch	779,1	673	1,2	0,93 - 2,45
	ländlich	914,5	839	1,1	0,46 - 2,44
Brandenburg	überwiegend städtisch	79,0	26	3,0	0,32 - 0,59
	teilweise städtisch	192,0	28	6,9	0,24 - 0,27
	ländlich	6.722,0	1.502	4,5	0,22 - 0,40
Hessen	überwiegend städtisch	1.563,1	90	17,4	k. A.
	teilweise städtisch	386,6	343	1,1	0,62 - 16,00
	ländlich	648,7	336	1,9	0,40 - 0,72
Mecklenburg- Vorpommern	überwiegend städtisch	5,2	6	0,9	0,36 - 0,47
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	1.692,0	564	3,0	0,15 - 0,53
Niedersachsen	überwiegend städtisch	20,7	11	1,9	k. A.
	teilweise städtisch	786,8	418	1,9	0,73 - 1,93
	ländlich	2.447,3	933	2,6	0,53 - 1,42
Nordrhein- Westfalen	überwiegend städtisch	1.596,7	880	1,8	0,08 - 3,00
	teilweise städtisch	1.505,4	538	2,8	0,81 - 1,68
	ländlich	394,0	237	1,7	0,54 - 1,30
Rheinland- Pfalz	überwiegend städtisch	50,7	170	0,3	0,55 - 7,09
	teilweise städtisch	650,4	1.434	0,5	k. A.
	ländlich	1.298,3	1.840	0,7	k. A.
Saarland	überwiegend städtisch	15,1	71	0,2	0,81 - 0,99
	teilweise städtisch	96,5	271	0,4	0,67 - 0,74
	ländlich		keine Angaben		
Sachsen	überwiegend städtisch	49,1	17	2,9	0,15 - 0,88
	teilweise städtisch	163,0	99	1,6	k. A.
	ländlich	889,7	372	2,4	k. A.
Sachsen-Anhalt	überwiegend städtisch	1,4	2	0,7	k. A.
	teilweise städtisch	16,4	7	2,3	k. A.
	ländlich	3.453,8	756	4,6	0,24 - 0,47
Schleswig-Holstein	überwiegend städtisch	2,6	2	1,3	k. A.
	teilweise städtisch		keine Angaben		
	ländlich	411,8	111	3,7	0,59 - 0,92
Thüringen	überwiegend städtisch	45,0	39	1,2	0,31 - 0,41
	teilweise städtisch	54,3	23	2,4	k. A.
	ländlich	2.351,4	782	3,0	0,20 - 0,52

Abb. 5-98: land- und forstwirtschaftliche Flächen (Forst 2010)

6 Zur Wertermittlung erforderliche Daten



6.1 Grundsätze zur Ableitung der erforderlichen Daten

Nach § 193 Abs. 3 BauGB gehört zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse insbesondere die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Marktanpassungsfaktoren (zu denen auch die Liegenschaftszinssätze und die Sachwertfaktoren zählen), Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren usw. Dazu bedienen sich die Gutachterausschüsse der Kaufpreissammlung. In die Kaufpreissammlung sind alle wertrelevanten Daten aus Verträgen aufzunehmen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege des Tausches zu übertragen bzw. ein Erbbaurecht zu begründen (§ 195 Abs. 1 BauGB). Ergänzend ist in § 197 BauGB geregelt, dass der Gutachterausschuss auch mündliche oder schriftliche Auskünfte von Personen einholen kann, die Angaben über das zu bewertende Grundstück oder – unter besonderen Voraussetzungen – auch über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können.

Durch die Verpflichtung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie zur Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten will der Bundesgesetzgeber insbesondere

- mehr Markttransparenz und
- rechtssichere Grundstückswertermittlungen

erreichen.

Damit liegen in der Bundesrepublik die besten Voraussetzungen für marktkonforme Wertermittlungen dann vor, wenn die Gutachterausschüsse die Kaufpreissammlungen sachgerecht auswerten und die Auswertergebnisse, z.B. in Form von Grundstücksmarktberichten, veröffentlichen.

Der Herausgeber dieses Reports für ganz Deutschland – der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse Deutschlands – hat sich zur Aufgabe gemacht, Standards für die Ermittlung dieser wesentlichen Daten des Immobilienmarktes zu veröffentli-

chen und allen Akteuren auf diesem Markt zu empfehlen, danach zu verfahren. Vor allem die Gutachterausschüsse, die vom Gesetzgeber aufgefördert sind, diese Daten zu ermitteln, sollten einheitlich arbeiten.

Im Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 wurde im Kapitel 5.1 anhand der Vorgehensweise in Rheinland – Pfalz beispielhaft die Ermittlung der wichtigsten Daten beschrieben.

Zwischenzeitlich hat im Mai 2011 der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse Empfehlungen zur

„Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“

veröffentlicht. Diese stehen unter der Internet Adresse

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

als Downloadversion kostenlos zur Verfügung.

Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung

Bei den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Wertermittlungsverfahren (insbesondere Sachwert- und Ertragswertverfahren) handelt es sich streng genommen um reine Rechenvorschriften. Die Ergebnisse dieser Verfahren führen nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) in dem (Bewertungs-) Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet wurden. Daher gilt der Grundsatz:

„IMMER IN DEM MODELL BEWERTEN, IN DEM DIE DATEN ABGELEITET WURDEN“

Als Konsequenz aus der notwendigen Beachtung dieses Grundsatzes muss der Gutachterausschuss zu jeder Ableitung seiner Marktdaten das diesbezügliche Modell angeben.

Wichtigste Anforderung an ein Wertermittlungsverfahren

Marktanpassungsfaktoren sind eine unverzichtbare Voraussetzung für marktkonforme Wertermittlungen. Kein Bewertungsverfahren zur Ermittlung eines Verkehrswertes kann den Grundstücksmarkt hinreichend beschreiben, wenn es keine Möglichkeit zur Einführung einer Marktanpassung zulässt.

Die ImmoWertV Verordnung kennt drei Bewertungsverfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Im Vergleichswertverfahren wird die Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt unmittelbar durch die Vergleichskaufpreise oder mittelbar durch Vergleichsfaktoren (z. B. im Sinne des § 13 ImmoWertV) gewährleistet. Im Ertragswertverfahren kommen dem Liegenschaftszinssatz und dem marktüblichen Mietansatz die Funktion der Marktanpassung zu. Der Liegenschaftszinssatz wird durch Umkehrung der Formel für das Ertragswertverfahren aus Kaufpreisen für hinreichend vergleichbare Grundstücke ermittelt.

Das Pendant zum Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren ist der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren. Er wird ermittelt, indem man bebaute Grundstücke jeweils einer Objektgruppe, die veräußert wurden, nachbewertet und dann den (nicht marktangepassten) Modellwert mit dem erzielten Kaufpreis vergleicht. Aus den Abweichungen zwischen den Modellwerten und Kaufpreisen lassen sich mit Hilfe von statistischen Methoden die Marktanpassungsfaktoren ermitteln.

Die ImmoWertV schreibt die Ermittlung der nachfolgend aufgeführten Daten vor:

- Indexreihen als Indikator der zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 11 ImmoWertV),
- Umrechnungskoeffizienten zur Ableitung von Wertunterschieden, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale (z. B. Maß der baulichen Nutzung...) ergeben (§12 ImmoWertV),
- Vergleichsfaktoren zur Ermittlung von Vergleichswerten (Ertragsfaktoren, Gebäudefaktoren, § 13 ImmoWertV),

- Liegenschaftszinssätze als Zinssätze mit dem Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden (§ 14(3) ImmoWertV),
- Sachwertfaktoren zur Anpassung der Sachwerte an die Marktlage (§ 14(2) Nr. 1 ImmoWertV) und
- Erbbaurechtsfaktoren zur Anpassung finanzmathematisch berechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaurechtsgrundstücken (§ 14(2) Nr. 2 ImmoWertV).



6.2 Vorhandene Daten in Deutschland

Übersicht über vorhandene Daten

In den nachfolgenden Kapiteln wird eine Analyse der von den Gutachterausschüssen berichteten Daten durchgeführt. Dabei beschränken sich die Analysen auf die Daten, die in einem dafür ausreichendem Maß vorliegen.

- Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke
- Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgrundstücke
- Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke
- Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgrundstücke
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Indexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus
- Indexreihen für gewerbliche Baugrundstücke

Die Datenauswertung hat ergeben, dass für die Länder Deutschlands die "erforderlichen Daten der Grundstückswertermittlung" in sehr unterschiedlicher regionaler Dichte vorliegen. Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die regionale Dichte der erforderlichen Daten von Norden nach Süden Deutschlands abnimmt. Überwiegend werden Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Rohertragsfaktoren und Sachwertfaktoren von den Gutachterausschüssen im Norden, Osten und Westen Deutschlands abgeleitet.

Die Grafik (**Abb. 6-1**) zeigt die Verfügbarkeit dieser erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung.

Zu Umrechnungskoeffizienten hat der AK OGA eine Erhebung der dort veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Erhebung und von Analyseergebnissen werden im Kapitel 6.2.3 mitgeteilt,

Die Modelle, nach denen die Gutachterausschüsse ihre erforderlichen Daten ableiten, sind unter-

schiedlich. Nur in wenigen Bundesländern gibt es Vorschriften oder zumindest Empfehlungen für einheitlich anzuwendende Modelle. Die empfohlenen oder vorgeschriebenen Modelle sind von den Oberen Gutachterausschüssen und den zentralen Geschäftsstellen der Länder veröffentlicht. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen für ihre Auswertungen zugrunde liegenden Modelle sind häufig in den Grundstücksmarktberichten der Ausschüsse abgebildet. Die von dem AK OGA herausgegebenen Empfehlungen zur Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten sollen zu einer weiteren Vereinheitlichung der Ableitung derartiger Daten führen.

Nach den obigen Aussagen dürften die Ergebnisse der einzelnen Gutachterausschüsse nur bei Verwendung gleicher Modelle oder nach entsprechender Migration von einzelnen Ergebnissen miteinander verglichen werden. Dieser Abgleich war zeitlich nicht durchführbar. Da die verwendeten Modelle in ihren Grundfestlegungen weitgehend übereinstimmen, führen die nachfolgenden Vergleiche zu verwertbaren Aussagen, insbesondere zur Ermittlung gesicherter Tendenzen.

Erforderliche Daten	Anzahl Landkreise / kreisfreie Städte / Subkreise*			
	2007	2008	2009	2010
Liegenschaftszinssätze				
Mehrfamilienhäuser 3 - 6 Wohneinheiten	k. A.	k. A.	136	142
Mehrfamilienhäuser 7 - 15 Wohneinheiten	105	105	127	133
Büro- u. Verwaltungsgebäude	13	7	64	64
Rohertagsfaktoren				
Mehrfamilienhäuser 3 - 6 Wohneinheiten	k. A.	k. A.	124	129
Mehrfamilienhäuser 7 - 15 Wohneinheiten	107	108	121	122
Büro- u. Verwaltungsgebäude	10	7	67	66
Sachwertfaktoren				
freistehende Ein- und Zweifami- lienhäuser	119	121	175	177
Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften	99	99	140	142
Bodenpreisindexreihen				
individueller Wohnungsbau	202	202	250	244
gewerbliche Baugrundstücke	k. A.	k. A.	70	68

* Subkreise ab 2009

Abb. 6-1: Verfügbarkeit erforderlicher Daten für die Grundstückswertermittlung (2007 bis 2010)

6.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für diesen Bericht liegen rd. 330 Liegenschaftszinssätze aus ganz Deutschland jeweils für die Jahre 2009 und 2010 vor. Zu beachten ist, dass für die süddeutschen Bundesländer überwiegend Liegenschaftszinssätze aus den Städten gemeldet wurden. Sie decken die Teilmärkte der Mehrfamilienhausgrundstücke und der Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden ab.

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze sind großräumig abgeleitet. Es handelt sich um Durchschnittswerte, eine unreflektierte Anwendung auf den Einzelfall wird nicht empfohlen. Es sollten zunächst die durch die örtlichen Gutachterausschüsse ermittelten Liegenschaftszinssätze sachverständig angewendet werden.

Für diese genannten Teilmärkte ergeben sich die nachfolgenden Analysen:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Für die weiteren Analysen wurden die mitgeteilten Liegenschaftszinssätze in 2 Stichproben unterteilt:

- Mehrfamilienhausgrundstücke mit 3 - 6 Wohneinheiten

- Mehrfamilienhausgrundstücke mit 7 - 15 Wohneinheiten.

Für beide Gruppen ergeben sich die nachfolgenden Werte in **Abb. 6-2**.

Danach ergibt sich für die Grundstücke mit 7 - 15 Wohneinheiten ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 6,3 % - konstant für die letzten 4 Jahre und in ähnlicher Größenordnung der Liegenschaftszinssatz für die kleineren Mehrfamilienhausgrundstücke mit rd. 6 %.

Die mitgeteilten Liegenschaftszinssätze wurden auf ihre Abhängigkeiten von Strukturen, Zentralität, Demografiedaten und Einwohnerdaten untersucht.

Mehrfamilienhausgrundstücke mit 3 - 6 Wohneinheiten

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für diesen Teilmarkt liegen im Wesentlichen zwischen 5,5 und 9 % (**Abb. 6-3**). Extreme Werte wurden z.B. für Hamburg gemeldet (2,1 % in sehr hochwertigen Wohnlagen).

Analysen ergeben gesicherte statistische Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze von

Mehrfamilienhausgrundstücke	Liegenschaftszinssatz [%]			
	2007	2008	2009	2010
Mehrfamilienhäuser 3-6 WE	k. A.	k. A.	6,0 (Spanne: 3,1- 8,0)	6,1 (Spanne: 3,5 - 9,3)
Mehrfamilienhäuser 7-15 WE	6,3 (Spanne: 3,7 - 7,6)	6,3 (Spanne: 4,0 - 7,9)	6,2 (Spanne: 3,5 - 8,4)	6,3 (Spanne: 3,5 - 9,3)

Abb. 6-2: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne Angaben zu Neubauten

	Liegenschaftszinssatz [%]
Landkreis Oldenburg	7,2
Landkreis Dithmarschen	7,2
Stadt Gelsenkirchen	7,2
Landkreis Prignitz	6,8
Landkreis Ludwigslust	6,7
Stadt München	4,4
Stadt Münster	4,1
Stadt Ulm	3,8
Stadt Dinslaken	3,6
Landkreis Aachen	3,5

Abb. 6-3: höchste/niedrigste durchschn. Liegenschaftszinssätze im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau

- der großräumigen Lage in Deutschland (Nord, Süd, West, Ost)
- der siedlungsstrukturellen Prägung (Siedlungsstruktur)
- der Bevölkerungsentwicklung
- der Bevölkerungsdichte
- der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert)

Die Differenzierung nach Ländergruppen ergibt folgendes Bild (Abb. 6-4 - Abb. 6-5):

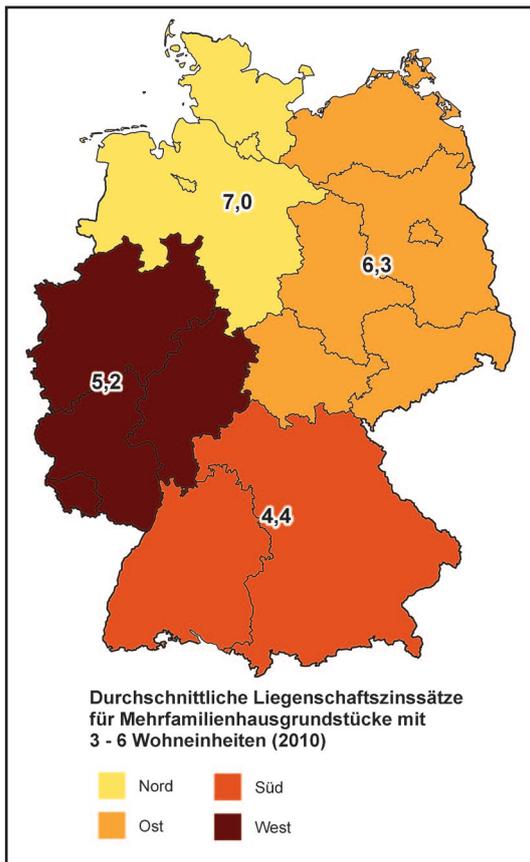


Abb. 6-4: Deutschlandkarte mit Regionen Nord/Süd/ West/Ost

Die Analyse auf Abhängigkeit von der siedlungsstrukturellen Prägung (nach BBSR Typisierung siehe Abb.3-8 auf Seite 19) zeigt folgendes Bild (Abb. 6-8 und Abb. 6-6).

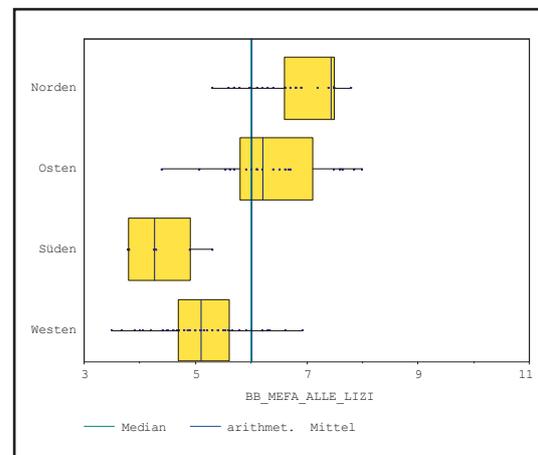


Abb. 6-7: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

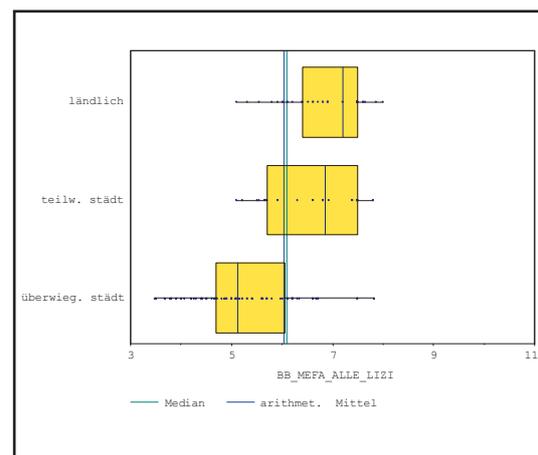


Abb. 6-8: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung (Siedlungsstruktur) - ohne Extremwerte

Ländergruppe	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
Norden	5,3	7,5	7,0	7,8	0,7
Osten	3,5	6,2	6,3	8,0	1,1
Süden	3,8	4,3	4,4	5,3	0,7
Westen	3,5	5,1	5,2	6,9	0,8

Abb. 6-5: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

Siedlungsstruktur	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
ländlich	5,1	7,2	6,9	8,0	0,8
teilweise städtisch	5,1	6,9	6,7	7,8	1,0
überwiegend städtisch	3,5	5,1	5,3	7,8	1,0

Abb. 6-6: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung beeinflusst die Verzinsung von Immobilien, wobei die Unterscheidung „stark schrumpfend“, „schrumpfend“ und „stabil“ offensichtlich (noch) nicht den Immobilienmarkt erreicht hat (**Abb. 6-9** und **Abb. 6-10**).

Weiter kann eine klare Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der kleinräumigen Lage (hier repräsentiert durch das Bodenrichtwertniveau) nachgewiesen werden.

Die nachfolgende Grafik (**Abb. 6-11**) zeigt deutlich die Abhängigkeit.

Auch die Bevölkerungsdichte bestimmt die Liegenschaftszinssätze mit. Die nachfolgende Grafik zeigt die Korrelation zwischen beiden Werten auf (**Abb. 6-12**).

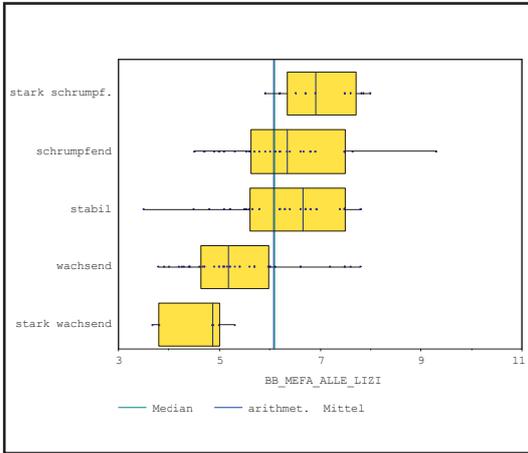


Abb. 6-9: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend Bevölkerungsentwicklung - ohne Extremwerte

Bevölkerungsentwicklung	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	4,1	6,9	6,8	8,0	1,2
schrumpfend	4,5	6,3	6,4	9,3	1,1
stabil	3,5	6,7	6,5	7,8	1,1
wachsend	3,8	5,2	5,4	7,8	1,1
stark wachsend	3,7	4,9	4,6	5,3	0,7

Abb. 6-10: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend

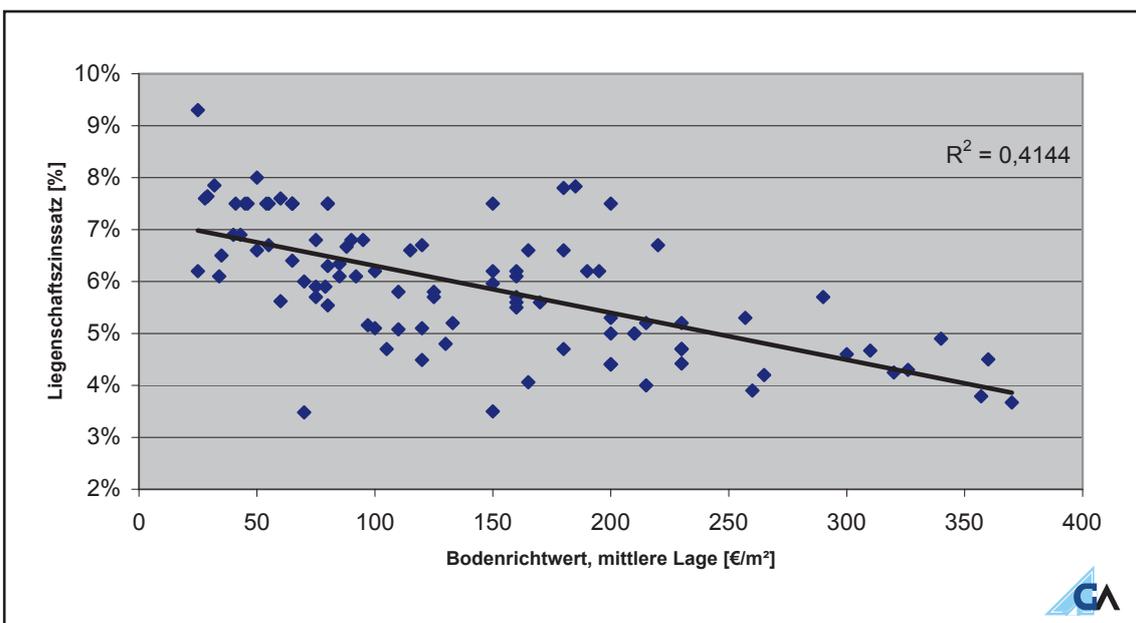


Abb. 6-11: durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau 2010

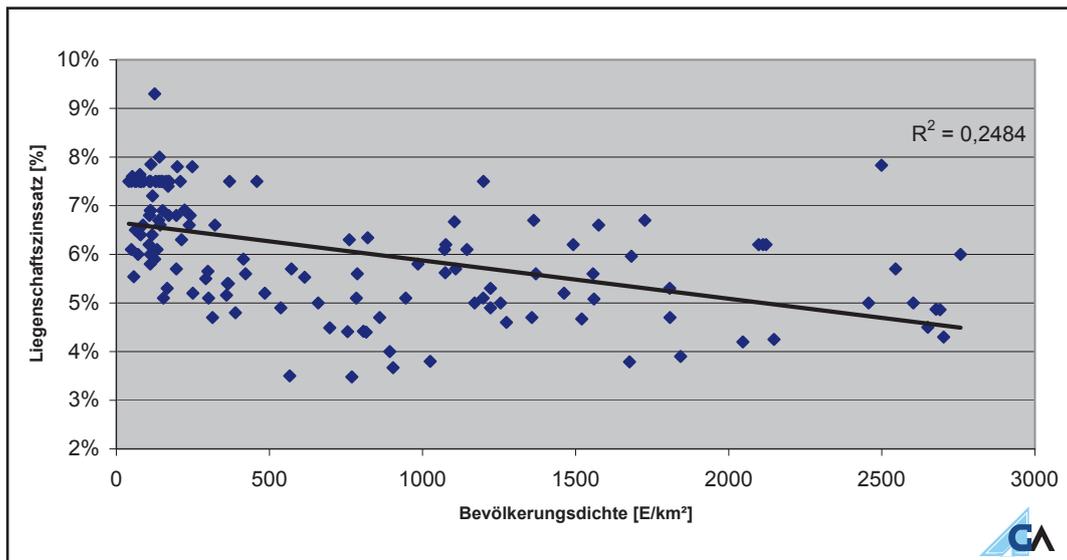


Abb. 6-12: durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010

Mehrfamilienhausgrundstücke mit 7 – 15 Wohnheiten

Für diesen Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke wurden analog den kleineren Mehrfamilienhäusern Analysen durchgeführt mit ähnlichen Ergebnissen.

Gesicherte statistische Abhängigkeiten ergeben sich für die

- großräumige Lage in Deutschland
- siedlungsstrukturelle Prägung
- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsdichte
- Lagewertigkeit (Bodenrichtwert)

Die Ergebnisse sind – analog zu den kleineren Mehrfamilienhausgrundstücken – den nach-

folgenden Grafiken und Tabellen (Abb. 6-13 - Abb. 6-20) zu entnehmen:

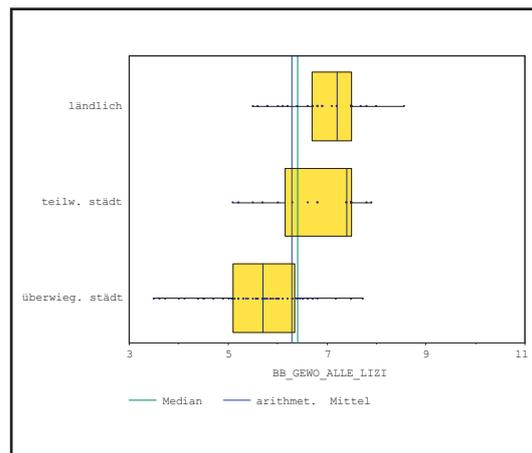


Abb. 6-14: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

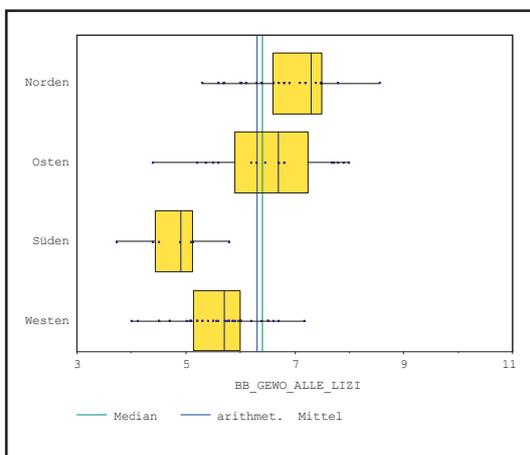


Abb. 6-13: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

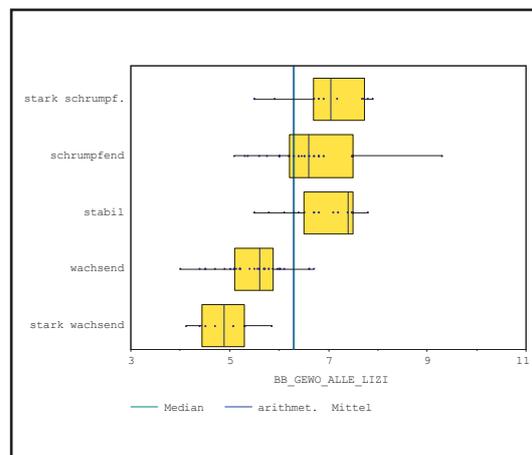


Abb. 6-15: differenziert nach der Bevölkerungsentwicklung - ohne Extremwerte

Ländergruppe	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
Norden	5,3	7,3	7,0	8,6	0,7
Osten	4,4	6,7	6,5	8,0	1,0
Süden	3,7	4,9	4,8	5,8	0,7
Westen	4,0	5,7	5,6	7,2	0,7

Abb. 6-16: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

Siedlungsstruktur	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
ländlich	5,5	7,2	7,0	8,6	0,7
teilweise städtisch	5,1	7,4	6,9	7,9	0,9
überwiegend städtisch	3,5	5,7	5,7	7,7	1,0

Abb. 6-17: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Bevölkerungsentwicklung	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	5,5	7,0	7,0	7,9	0,9
schrumpfend	5,1	6,6	6,7	9,3	0,8
stabil	4,9	7,4	7,0	7,8	0,8
wachsend	4,0	5,6	5,5	7,2	0,7
stark wachsend	4,1	4,9	4,9	5,8	0,6

Abb. 6-18: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

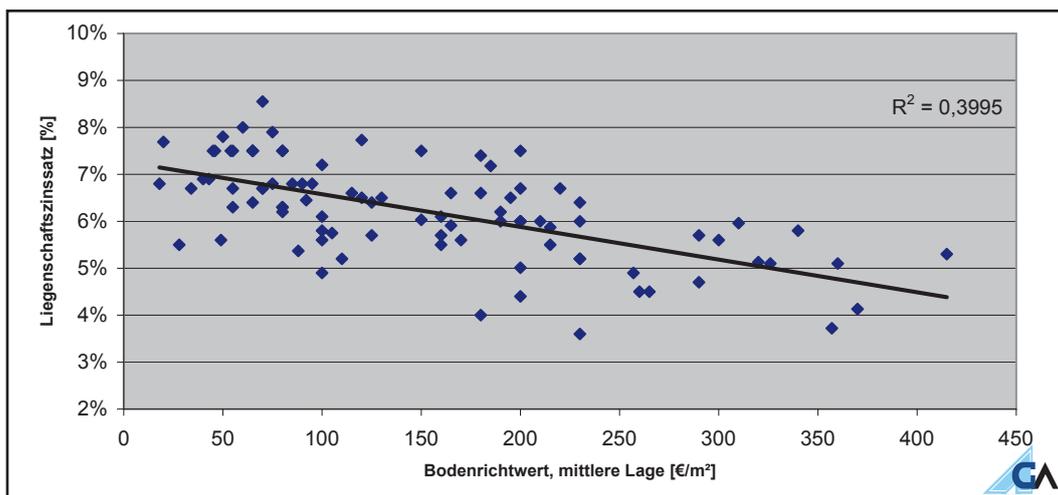


Abb. 6-19: durchschnittliche Liegenchaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau 2010

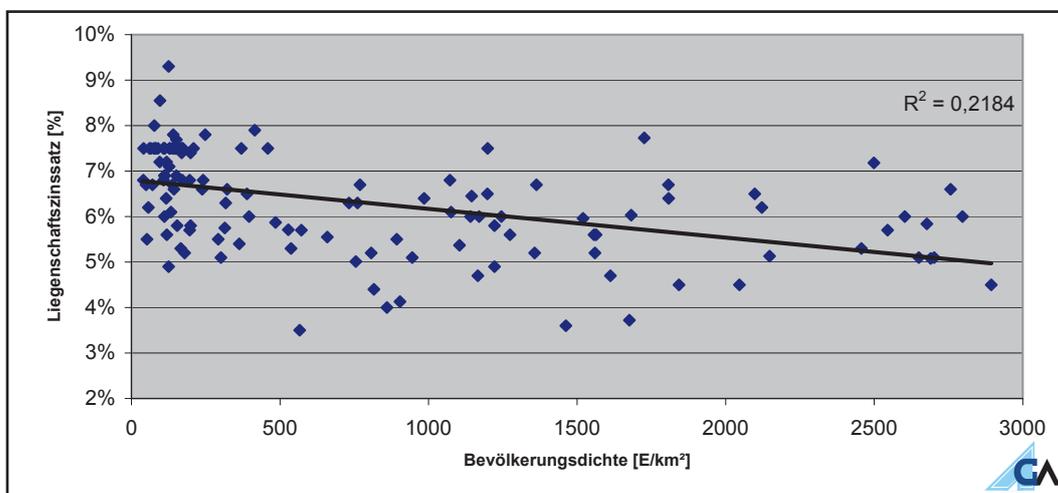


Abb. 6-20: durchschnittliche Liegenchaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt liegen aus ganz Deutschland ausreichende Liegenschaftszinssätze vor, um erste Analysen des Materials durchzuführen.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Büro- und Verwaltungsgrundstücke ist von dem Niveau 5,6 % bzw. 6,0 % in 2007 und 2008 deutlich auf 6,8 % in 2009 und 2010 gestiegen. (Abb. 6-21). Auch die Umsätze in diesem Teil des Immobilienmarktes sind gestiegen, haben allerdings noch nicht das Niveau von vor 2007 erreicht.

Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden	Liegenschaftszinssatz [%]			
	2007	2008	2009	2010
	5,6 (Spanne: 3,3 - 8,2)	6,0 (Spanne: 4,5 - 7,1)	6,8 (Spanne: 3,9 - 9,4)	6,8 (Spanne: 4,4 - 10,8)

Abb. 6-21: Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden

Auch für diesen Teilmarkt wurden statistische Analysen zur Abhängigkeit von der

- großräumige Lage in Deutschland
- siedlungsstrukturelle Prägung
- der Bevölkerungsentwicklung
- der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert)
- der Bevölkerungsdichte

Die Ergebnisse werden in den nachfolgend dargestellten Grafiken und Tabellen (Abb. 6-22 - Abb. 6-29) dargestellt:

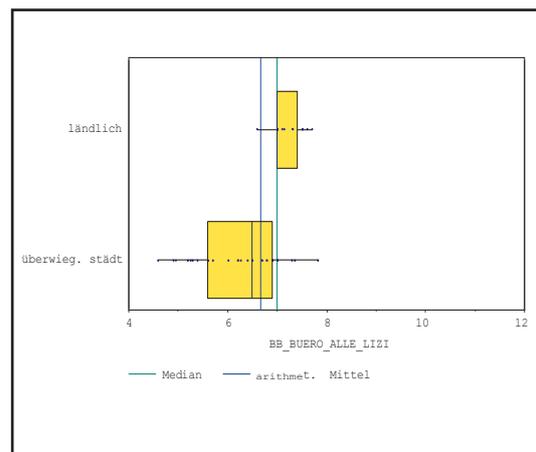


Abb. 6-23: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

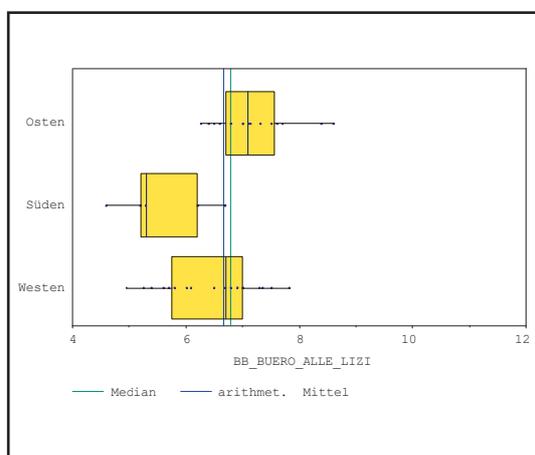


Abb. 6-22: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

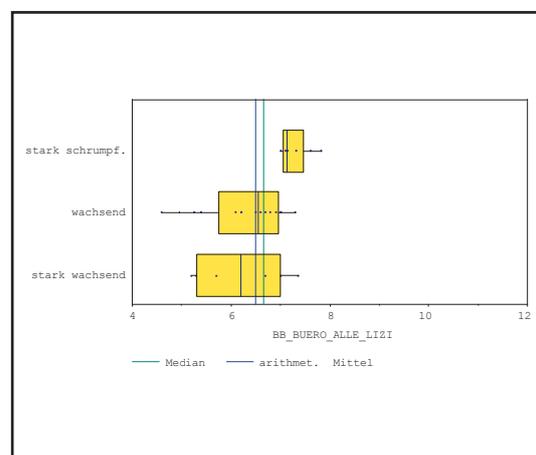


Abb. 6-24: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

Ländergruppe	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
Osten	6,3	7,1	7,2	8,6	0,7
Süden	4,6	5,3	5,6	6,7	0,9
Westen	5,0	6,7	6,5	7,8	0,9

Abb. 6-25: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

Siedlungsstruktur	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
ländlich	6,6	7,0	7,2	7,7	0,3
überwiegend städtisch	4,6	6,5	6,3	7,8	0,9

Abb. 6-26: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Bevölkerungsentwicklung	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	6,3	7,1	7,2	7,8	0,5
wachsend	4,6	6,6	6,3	7,3	0,9
stark wachsend	5,2	6,2	6,2	7,4	1,0

Abb. 6-27: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

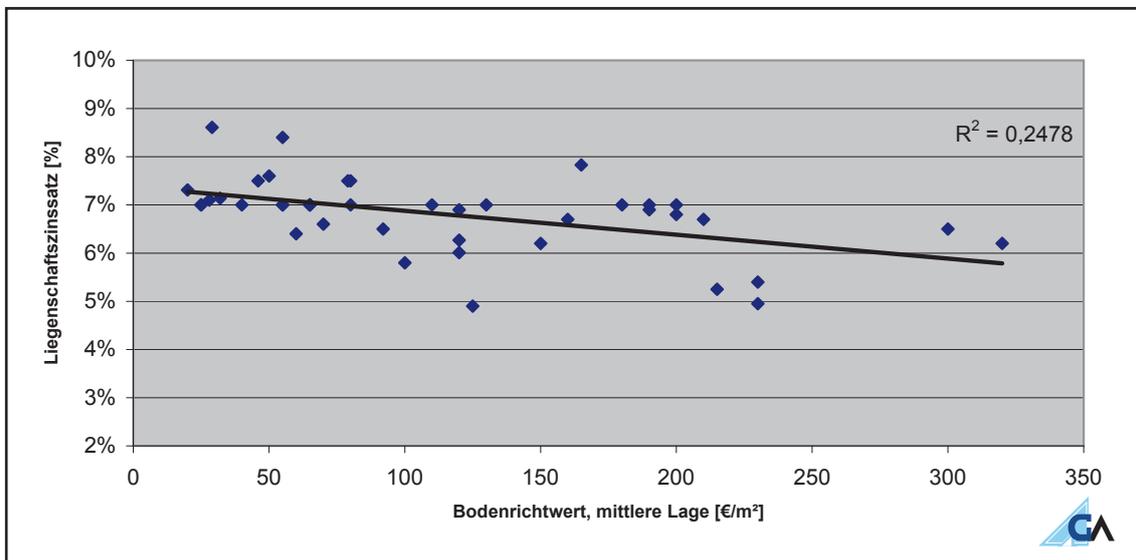


Abb. 6-28: durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau 2010

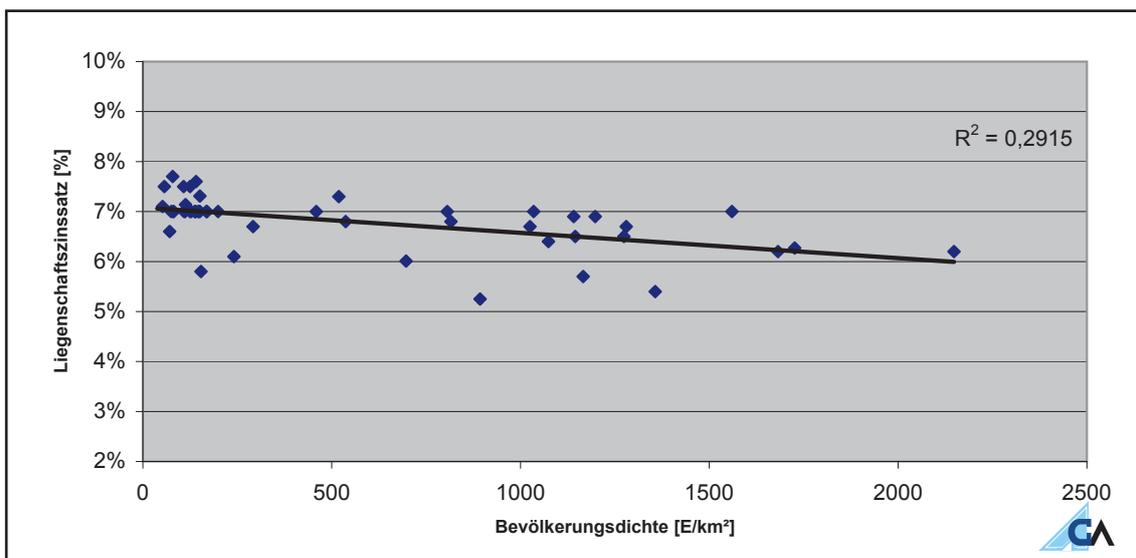


Abb. 6-29: durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010

6.2.2 Rohertragsfaktoren

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragsobjekten und für die Anpassung von Ertragswerten an die Marktlage ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Rohertragsfaktoren wurden ebenfalls für diesen Bericht bei den Gutachterausschüssen abgefragt und sind in ähnlicher Zahl wie die Liegenschaftszinssätze gemeldet worden.

Für diesen Bericht liegen rd. 320 Rohertragsfaktoren aus ganz Deutschland jeweils für die Jahre 2009 und 2010 vor.

Sie decken die Teilmärkte der Mehrfamilienhausgrundstücke und der Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden ab.

Für diese genannten Teilmärkte ergeben sich die nachfolgenden Analysen:

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke

Für die weiteren Analysen wurden die mitgeteilten Rohertragsfaktoren in 2 Stichproben unterteilt:

- Mehrfamilienhausgrundstücke mit 3 - 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhausgrundstücke mit 7 - 15 Wohneinheiten.

Für beide Gruppen ergeben sich die nachfolgenden Werte in **Abb. 6-30**.

Danach ergibt sich für die Grundstücke mit 7 - 15 Wohneinheiten ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von ca. 11,2 - relativ konstant für die letzten 4 Jahre und etwas höher der Rohertragsfaktor für die kleineren Mehrfamilienhausgrundstücke mit rd. 11,8 .

Die mitgeteilten Rohertragsfaktoren wurden auf ihre Abhängigkeiten von Siedlungsstrukturen, Zentralität, Demografiedaten und Einwohnerdaten untersucht.

Mehrfamilienhausgrundstücke	Rohertragsfaktor			
	2007	2008	2009	2010
Mehrfamilienhäuser 3-6 WE	k. A.	k. A.	11,8 (Spanne: 4,3 - 17,8)	11,7 (Spanne: 4,2 - 20,0)
Mehrfamilienhäuser 7-15 WE	11,3 (Spanne: 6,0 - 25,9)	11,4 (Spanne: 7,0 - 23,7)	11,1 (Spanne: 4,6 - 17,4)	11,2 (Spanne: 3,8 - 18,0)

Abb. 6-30: Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne Angaben zu Neubauten

	Rohertragsfaktor
Stadt Münster	18,3
Stadt München	18,0
Stadt Wiesbaden	16,0
Stadt Ulm	16,0
Stadt Bergisch-Gladbach	15,8
Stadt Wuppertal	9,7
Landkreis Teltow-Fläming	8,8
Stadt Gelsenkirchen	8,8
Landkreis Prignitz	8,1
Burgenlandkreis	6,6

Abb. 6-31: höchste/niedrigste durchschn. Rohertragsfaktoren im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau

Mehrfamilienhausgrundstücke mit 3 – 6 Wohnheiten

Die angegebenen Rohertragsfaktoren für diesen Teilmarkt liegen im Wesentlichen zwischen 7 und 18 (**Abb. 6-31**). Extreme Werte wurden z.B. für München gemeldet (bis zu 26 in sehr hochwertigen Wohnlagen).

Analysen ergeben gesicherte statistische Abhängigkeiten der Rohertragsfaktoren von

- der großräumigen Lage in Deutschland (Nord, Süd, West, Ost)
- der siedlungsstrukturellen Prägung (Siedlungsstruktur)
- der Bevölkerungsentwicklung
- der Bevölkerungsdichte
- der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert)

Die Differenzierung nach Ländergruppen ergibt folgendes Bild (**Abb. 6-32** und **Abb. 6-33**):

Die Analyse auf Abhängigkeit von der siedlungsstrukturellen Prägung (nach BBSR Typisierung siehe Abb.3-8 auf Seite 19) zeigt folgendes Bild (**Abb. 6-35** und **Abb. 6-34**).

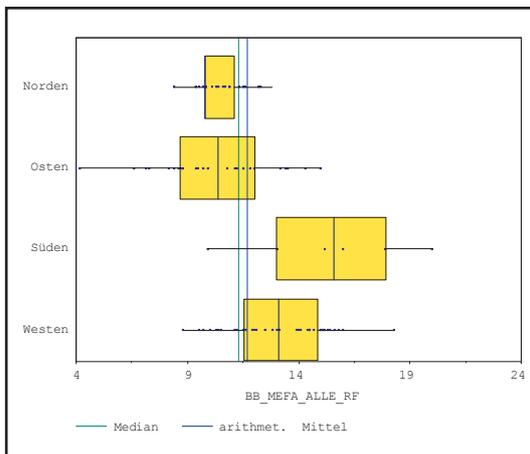


Abb. 6-32: Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) Differenziert nach der Ländergruppe) - ohne Extremwerte

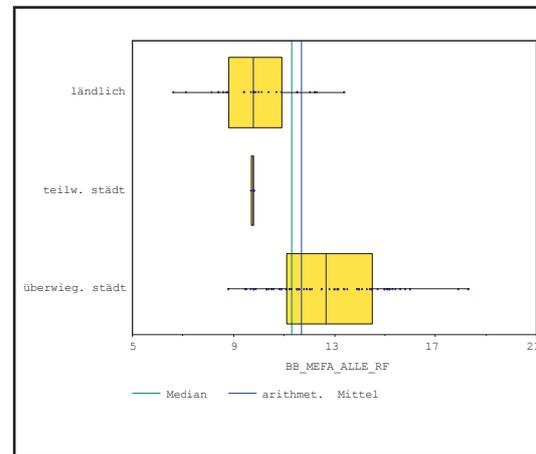


Abb. 6-35: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Ländergruppe	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
Norden	8,4	9,8	10,5	13,4	1,1
Osten	4,2	10,4	10,4	15,0	2,6
Süden	9,9	15,6	15,3	20,0	3,9
Westen	8,8	13,1	13,1	18,3	2,1

Abb. 6-33: Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) Differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

Siedlungsstruktur	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
ländlich	6,6	9,8	10,1	14,5	1,7
teilweise städtisch	9,4	9,8	10,0	11,3	0,7
überwiegend städtisch	8,8	12,7	12,8	18,3	2,2

Abb. 6-34: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung beeinflusst den Rohertragsfaktor von Immobilien, wobei die Unterscheidung „schrumpfend“ und „stabil“ offensichtlich (noch) nicht den Immobilienmarkt erreicht hat (**Abb. 6-36** und **Abb. 6-37**).

Weiter kann eine klare Abhängigkeit der Rohertragsfaktoren von der kleinräumigen Lage (hier repräsentiert durch das Bodenrichtwertniveau) nachgewiesen werden.

Die nachfolgende Grafik (**Abb. 6-38**) zeigt deutlich die Abhängigkeit.

Auch die Bevölkerungsdichte bestimmt die Rohertragsfaktoren mit. Die nachfolgende Grafik zeigt die Korrelation zwischen beiden Werten auf (**Abb. 6-39**).

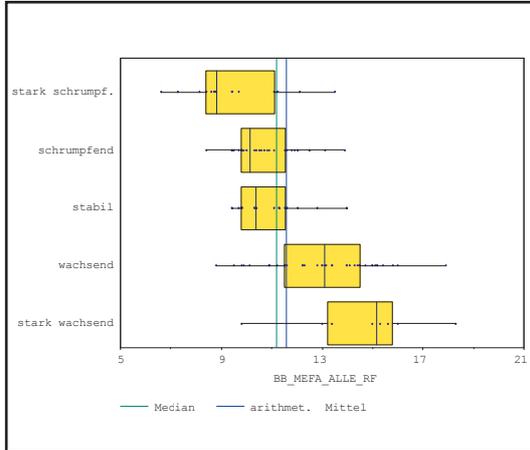


Abb. 6-36: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

Bevölkerungsentwicklung	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	6,6	8,8	9,5	13,5	2,0
schrumpfend	7,1	10,2	10,5	13,9	1,4
stabil	9,4	10,4	10,8	14,0	1,2
wachsend	8,8	13,1	13,0	17,9	2,1
stark wachsend	9,8	15,2	14,6	18,3	2,7

Abb. 6-37: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

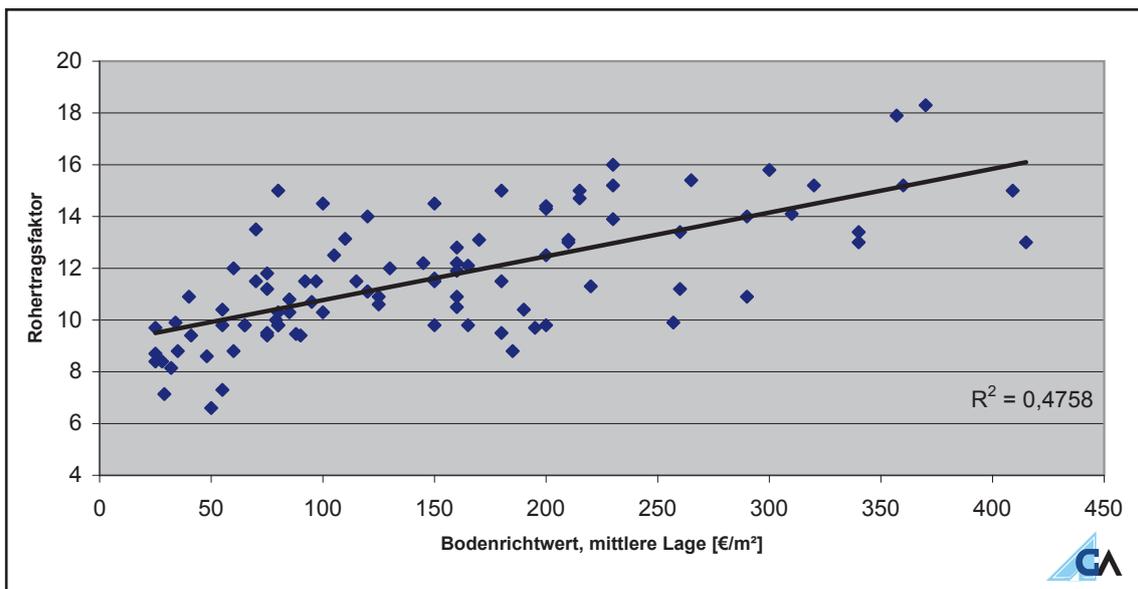


Abb. 6-38: durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau 2010

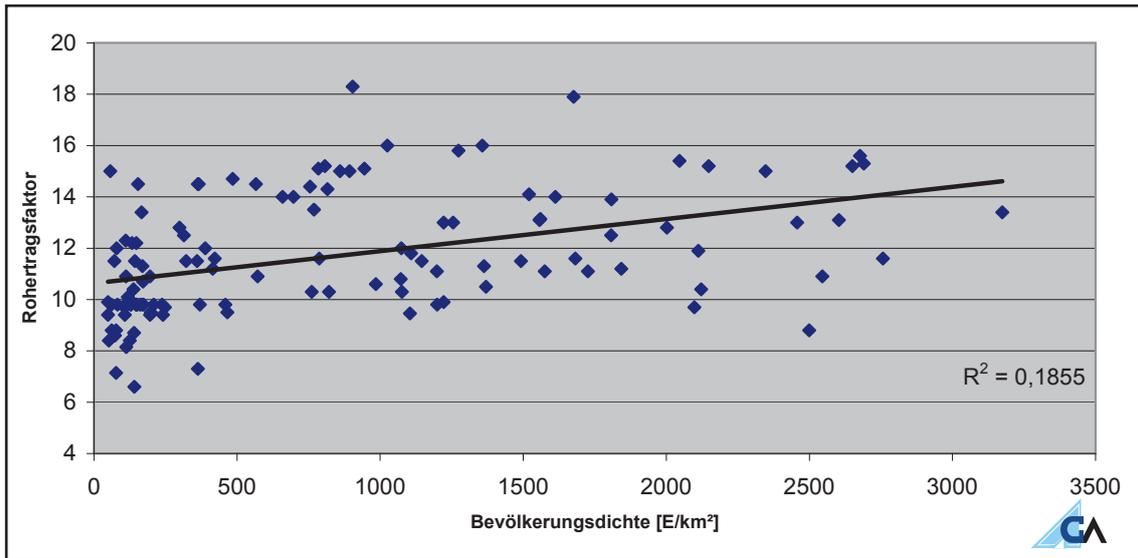


Abb. 6-39: durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010

Mehrfamilienhausgrundstücke mit 7 – 15 Wohnheiten

Für diesen Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke wurden analog den kleineren Mehrfamilienhäusern Analysen durchgeführt mit ähnlichen Ergebnissen.

Gesicherte statistische Abhängigkeiten ergeben sich für die

- großräumige Lage in Deutschland
- siedlungsstrukturelle Prägung
- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsdichte
- Lagewertigkeit (Bodenrichtwert)

Die Ergebnisse sind – analog zu den kleineren Mehrfamilienhausgrundstücken – den nach-

folgenden Grafiken und Tabellen (Abb. 6-40 - Abb. 6-47) entnehmen:

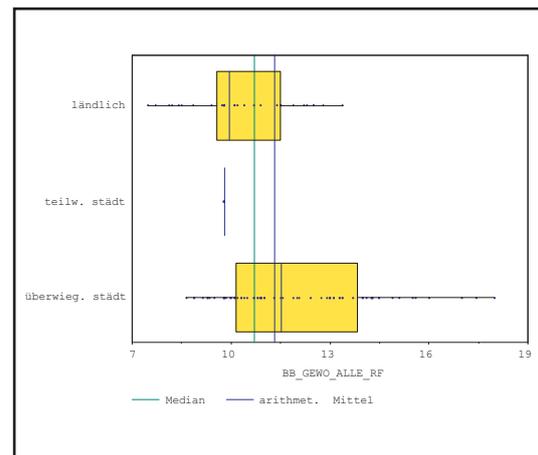


Abb. 6-41: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

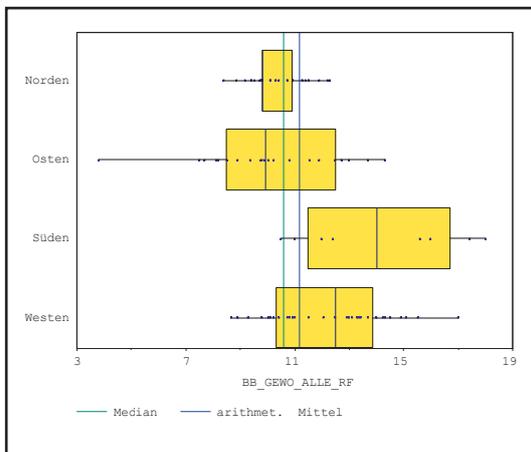


Abb. 6-40: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

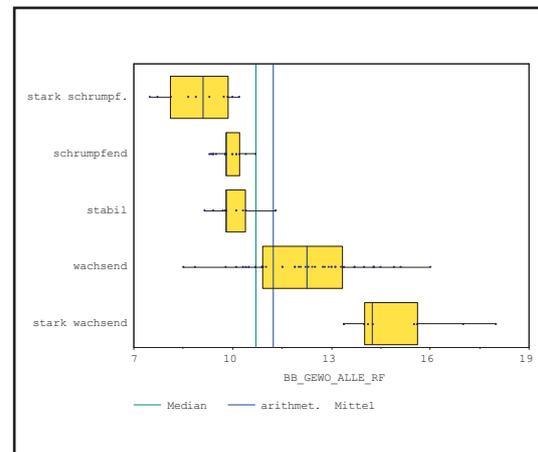


Abb. 6-42: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

Ländergruppe	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
Norden	8,4	9,8	10,2	12,3	0,9
Osten	3,8	9,9	10,3	14,3	2,6
Süden	10,5	14,0	14,1	18,0	3,2
Westen	8,7	12,5	12,1	17,0	2,2

Abb. 6-43: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

Siedlungsstruktur	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
ländlich	7,5	10,0	10,3	13,4	1,6
teilweise städtisch	9,4	9,8	9,8	10,4	0,3
überwiegend städtisch	8,7	11,5	12,1	18,0	2,3

Abb. 6-44: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Bevölkerungsentwicklung	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	7,5	9,1	9,0	10,2	1,0
schrumpfend	8,9	9,8	10,0	11,6	0,6
stabil	8,9	9,8	10,1	11,5	0,8
wachsend	8,5	12,3	12,2	16,0	1,7
stark wachsend	13,4	14,3	15,0	18,0	1,7

Abb. 6-45: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

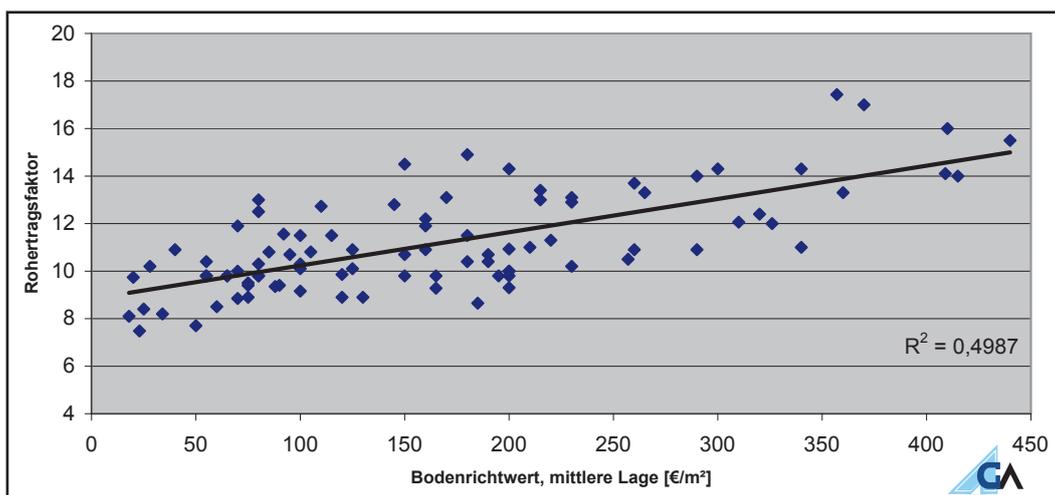


Abb. 6-46: durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von dem Bodenwertniveau 2010 - ohne Extremwerte

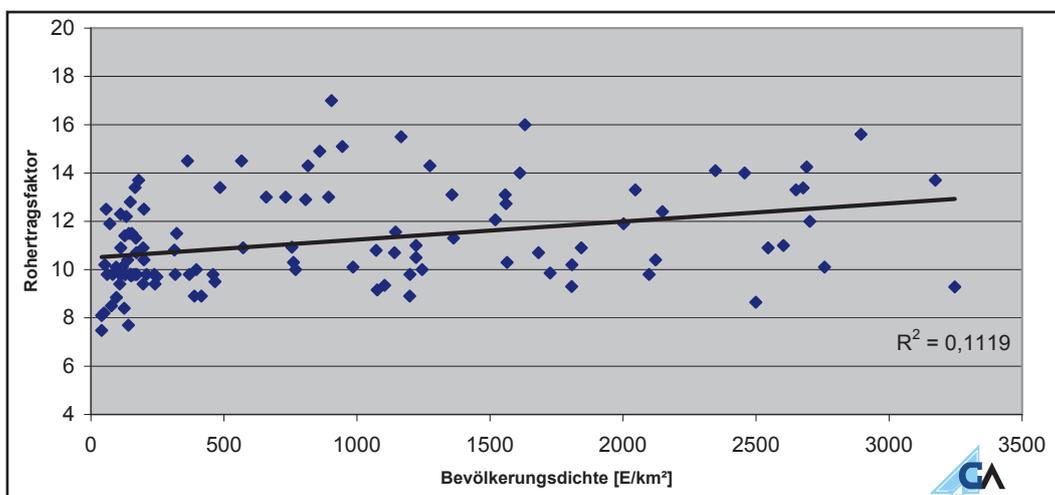


Abb. 6-47: durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010 - ohne Extremwerte

Rohertagsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt liegen aus ganz Deutschland ausreichende Rohertagsfaktoren vor, um erste Analysen des Materials durchzuführen.

Der durchschnittliche Rohertagsfaktor für Büro- und Verwaltungsgrundstücke hat sich von ca. 15 in 2007 deutlich auf rd. 11 in 2009 und 2010 verringert (**Abb. 6-48**).

Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden	Rohertagsfaktoren			
	2007	2008	2009	2010
	14,7 (Spanne: 9,2 - 22,0)	13,3 (Spanne: 9,6 - 21,0)	11,4 (Spanne: 5,3 - 20,4)	11,3 (Spanne: 4,8 - 17,0)

Abb. 6-48: Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden

Die Entwicklungen in Deutschland sind sehr unterschiedlich. Extrem hohe Rohertagsfaktoren wurden aus Hamburg (Spitzenwerte bis 20) und München (bis 18) gemeldet.

Auch für diesen Teilmarkt wurden statistische Analysen zur Abhängigkeit von der

- großräumige Lage in Deutschland
- siedlungsstrukturelle Prägung
- der Bevölkerungsentwicklung
- der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert)
- der Bevölkerungsdichte

Die Ergebnisse werden in den nachfolgend dargestellten Grafiken und Tabellen (**Abb. 6-49 - Abb. 6-56**) dargestellt:

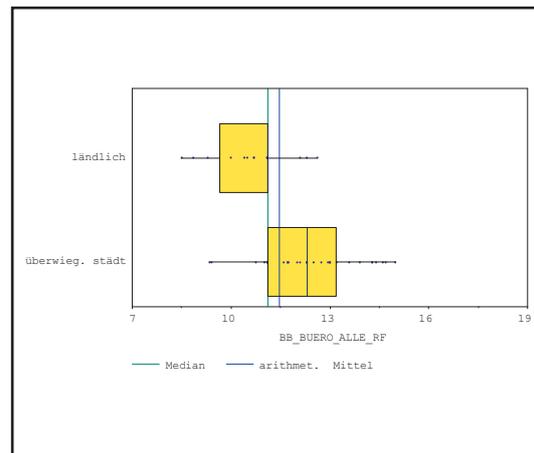


Abb. 6-50: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

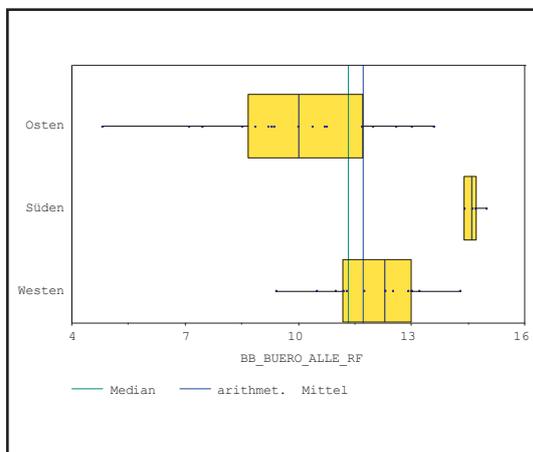


Abb. 6-49: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

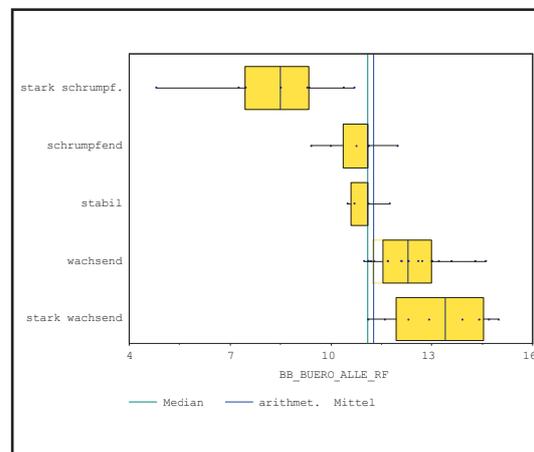


Abb. 6-51: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

Ländergruppe	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
Osten	4,8	10,0	9,9	13,6	2,3
Süden	12,7	14,6	14,30	15,0	1,0
Westen	9,4	12,3	12,1	14,3	1,3

Abb. 6-52: differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte

Siedlungsstruktur	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
ländlich	7,1	11,1	10,3	12,6	1,6
überwiegend städtisch	7,9	12,3	12,3	15,0	1,7

Abb. 6-53: differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte

Bevölkerungsentwicklung	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	4,8	8,5	8,4	10,7	2,0
schrumpfend	8,9	11,1	10,8	12,5	1,0
stabil	7,9	11,1	10,6	11,8	1,4
wachsend	11,0	12,3	12,3	14,6	1,1
stark wachsend	11,1	13,4	13,2	15,0	1,6

Abb. 6-54: differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte

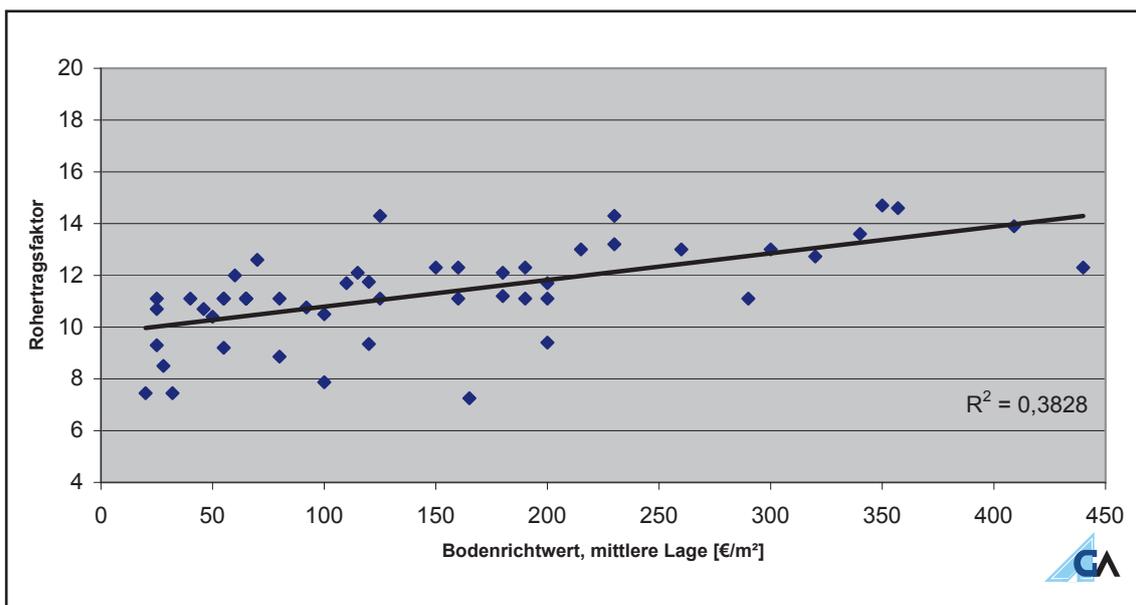


Abb. 6-55: durchschnittliche Rohertagsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit von dem Bodenwertniveau 2010 - ohne Extremwerte

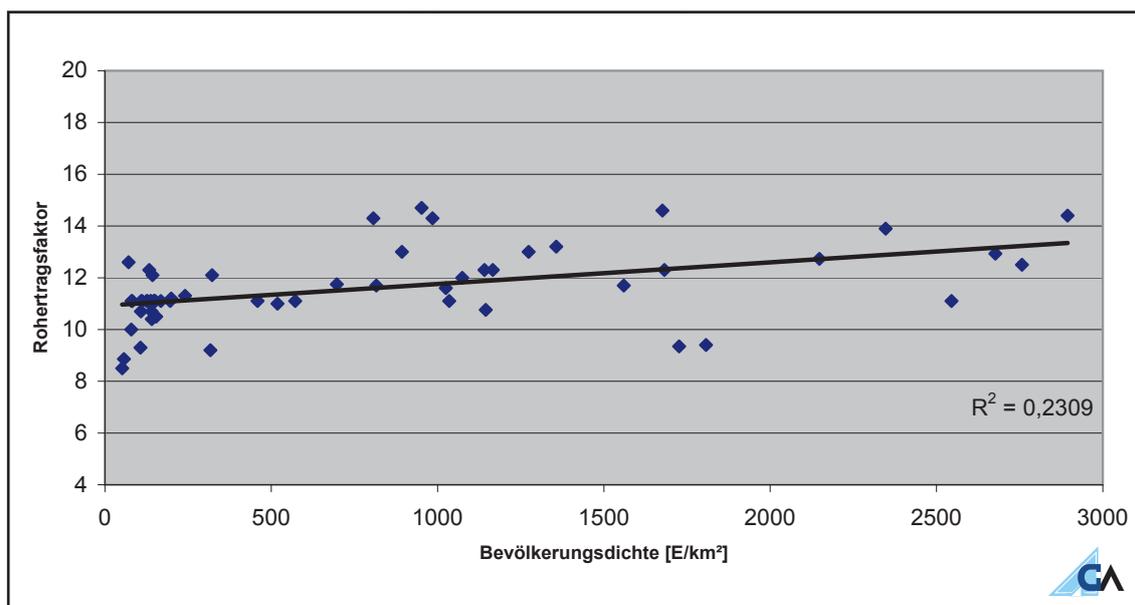


Abb. 6-56: durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010 - ohne Extremwerte

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Grundlagen

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale ansonsten gleichartiger Grundstücke ergeben, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise für bestimmte abweichende Merkmale abgeleitet (vgl. § 12 ImmoWertV).

Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmale können zu Veränderungen des Bodenwertes führen und sind damit häufig Anlass für die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten durch die Gutachterausschüsse:

- Maß der baulichen Nutzung (in der Regel die Geschossflächenzahl (GFZ), diese wirkt insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhausbebauung)
- Grundstücksfläche (diese wirkt insbesondere auf den Bodenwert von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau)
- Grundstückstiefe
- Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung als Merkmal für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland hat in den Bundesländern, die über einen Oberen Gutachterausschuss oder eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte verfügen, eine Erhebung zu verfügbaren Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Aussagen beziehen sich grundsätzlich auf den abgabefreien Bodenwert der unbebauten Grundstücke.

Das Ergebnis dieser Befragung und eine Zusammenfassung werden nachfolgend mitgeteilt:

Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße

Der Bodenwert von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und weiteren Faktoren auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst.

Insgesamt stehen für diesen Bericht Umrechnungskoeffizienten aus 6 Bundesländern für

ländlich geprägte Gebiete bzw. aus 4 Bundesländern für großstädtisch geprägte Gebiete zur Verfügung. Die Ergebnisse der Gutachterausschüsse wurden länderweise zusammengeführt, dabei nach überwiegend ländlichen bzw. großstädtischen Strukturen getrennt ausgewertet. Die Reihen der Umrechnungskoeffizienten wurden auf die Flächengröße von 800 m² normiert, d. h. dieser Fläche wurde ein Umrechnungskoeffizient von 1,0 zugeordnet. Die Ergebnisse sind in den beiden nachfolgenden Tabellen **Abb. 6-57** und **Abb. 6-58** zusammenfassend dargestellt.

Individueller Wohnungsbau – großstädtische Gebiete

Grundstücksgröße [m²]	Hamburg	Bremen	Nordrhein-Westfalen	Sachsen, Stadt Leipzig
100	1,83			
150	1,63			1,53
200	1,50	1,36	1,32	1,44
250	1,40	1,32	1,26	1,37
300	1,33	1,28	1,23	1,31
350	1,27	1,25	1,20	1,26
400	1,22	1,21	1,16	1,22
450	1,18	1,19	1,14	1,18
500	1,15	1,16	1,11	1,15
550	1,12	1,13	1,10	1,11
600	1,09	1,10	1,08	1,09
650	1,06	1,07	1,05	1,07
700	1,04	1,04	1,03	1,05
750	1,02	1,02	0,99	1,02
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,98	0,98	0,96	0,99
900	0,97	0,97	0,95	0,97
950	0,95	0,94	0,90	0,95
1000	0,94	0,92	0,90	0,93
1050	0,92	0,90	0,84	0,92
1100	0,91	0,89	0,80	0,91
1150	0,90	0,87	0,76	0,89
1200	0,89	0,85	0,75	0,87
1250	0,88	0,84		0,86
1300	0,87	0,82	0,63	0,85
1350	0,86	0,81		0,84
1400	0,85	0,80	0,59	0,83
1450	0,84	0,78		0,82
1500	0,83	0,76		0,80
1600	0,82	0,74		
1700	0,80	0,72		
1800	0,79			
1900	0,78			
2000	0,77			
2100	0,76			
2200	0,75			
2300	0,74			
2400	0,73			
2500	0,72			
2600	0,71			
2700	0,70			
2800	0,69			
2900	0,69			
3000	0,68			
3500	0,65			
4000	0,63			
4500	0,61			
5000	0,59			

Abb. 6-57: Umrechnungskoeffizienten individueller Wohnungsbau nach Grundstücksgröße – großstädtische Gebiete

Individueller Wohnungsbau – ländliche Gebiete

Grundstücksgröße [m ²]	Niedersachsen	Brandenburg (gemittelt)	Sachsen-Anhalt (gemittelt)	Nordrhein-Westfalen	Rheinland-Pfalz	Hessen
100					1,20	
150						1,41
200	1,13				1,13	1,33
250	1,11					1,27
300	1,09	1,24	1,25	1,26	1,09	1,22
350	1,08	1,19	1,21	1,23		1,19
400	1,07	1,16	1,18	1,19	1,06	1,15
450	1,06	1,13	1,14			1,13
500	1,05	1,11	1,11	1,14	1,04	1,10
550	1,04	1,08	1,09			1,08
600	1,03	1,06	1,07	1,10	1,02	1,06
650	1,02	1,04	1,05	1,08		1,04
700	1,01	1,03	1,03	1,05	1,01	1,03
750	1,01	1,01	1,02			1,01
800	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,98	0,99			0,99
900	0,99	0,97	0,98	0,98	0,99	0,98
950	0,98	0,95	0,97			0,97
1000	0,98	0,94	0,96	0,94	0,98	0,95
1050	0,97	0,93	0,95			0,95
1100	0,97	0,91	0,94		0,97	0,94
1150	0,96	0,90	0,92			0,93
1200	0,96	0,88	0,91	0,91	0,96	0,92
1250	0,95	0,87	0,90			0,91
1300	0,95	0,86	0,90		0,96	0,90
1350	0,95	0,86	0,89			0,90
1400	0,94	0,85	0,88		0,95	0,89
1450	0,94	0,85	0,87			0,88
1500	0,94	0,84	0,87		0,95	0,88
1600	0,93					
1700	0,92					
1800	0,92					
1900	0,91					
2000	0,90					

Abb. 6-58: Umrechnungskoeffizienten individueller Wohnungsbau nach Grundstücksgröße – ländliche Gebiete

Durch Regressionsfunktionen wurden die 4 bzw. 6 länderweisen Reihen von Umrechnungskoeffizienten zusammengefasst; das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle (Abb. 6-59) dargestellt.

individueller Wohnungsbau		
Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungskoeffizienten	
	großstädtische Gebiete	ländliche Gebiete
200	1,37	
250	1,33	
300	1,29	1,18
350	1,26	1,15
400	1,23	1,13
450	1,20	1,11
500	1,16	1,10
550	1,13	1,08
600	1,11	1,06
650	1,08	1,04
700	1,05	1,03
750	1,02	1,01
800	1,00	1,00
850	0,97	0,99
900	0,95	0,97
950	0,93	0,96
1000	0,91	0,95
1050	0,89	0,94
1100	0,87	0,93
1150	0,85	0,93
1200	0,83	0,92
1250	0,82	0,91
1300	0,80	0,91
1350	0,79	0,90
1400	0,77	0,90
1450	0,76	0,89
1500	0,75	0,89

Abb. 6-59: Umrechnungskoeffizienten Individueller Wohnungsbau

Damit liegen für einen Teil Deutschlands Orientierungshilfen zu Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksfläche vor.

Die beiden Grafiken **Abb. 6-60** und **Abb. 6-61** zeigen den Verlauf dieser beiden Reihen von Umrechnungskoeffizienten. Die sich aus den Daten ergebene Schwankungsbreite ist grau abgebildet.

Nachfolgend ist ein Anwendungsbeispiel dargestellt:

Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks im großstädtischen Gebiet:

$$600 \text{ m}^2$$

Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks:

$$\frac{125}{W 750} \left(\frac{\text{Bodenrichtwert [€/m}^2]}{\text{Wohnbaufläche [m}^2]} \right)$$

Umrechnungskoeffizienten (Grundstücksgröße):

$$600 \text{ m}^2 = 1,11$$

$$750 \text{ m}^2 = 1,02$$

Umrechnung:

$$\frac{1,11}{1,02} \cdot 125 \text{ €/m}^2 = 136,03 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert: rd. 135 €/m²

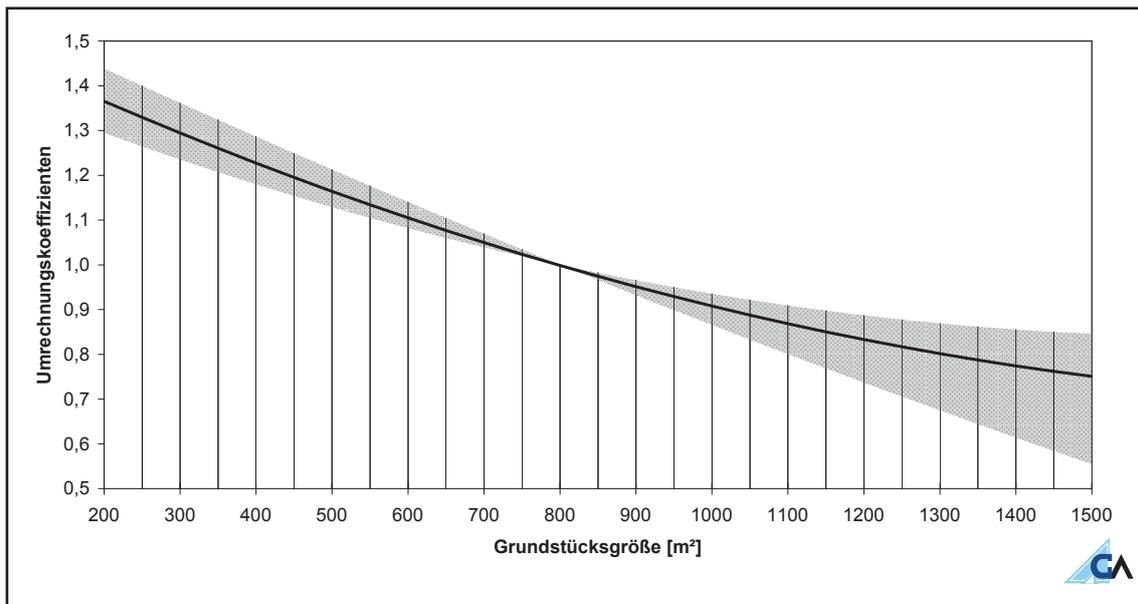


Abb. 6-60: Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße
- Individueller Wohnungsbau in großstädtischen Gebieten -

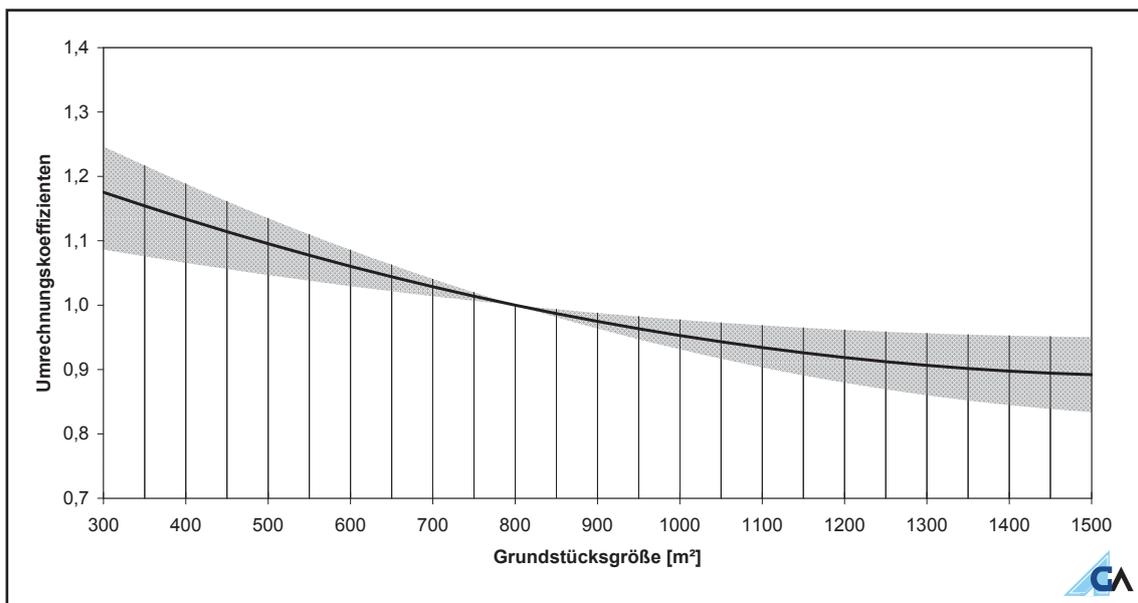


Abb. 6-61: Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße
- Individueller Wohnungsbau in ländlichen Gebieten -

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung

Aus dem Grundstückmarkt werden regelmäßig neben weiteren Merkmalen auch Abhängigkeiten der Kaufpreise für bebaubare Grundstücke von dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung festgestellt. Diese Abhängigkeit lässt sich durch GFZ - Umrechnungskoeffizienten darstellen. Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis zwischen der maximal zu errichtenden Geschossfläche und der Größe des Grundstücks an. Insbesondere für den Mehrfamilienhausbau

in städtischen Gebieten zeigt sich diese Abhängigkeit des Baulandwertes von der GFZ.

In den Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (Anlage 11) sind Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche GFZ veröffentlicht; diese basieren auf Kaufpreisen der Stadt Essen aus den Jahren 1963 bis 1972. Weitere Veröffentlichungen in der Fachpresse zeigen unterschiedliche Ergebnisse; siehe auch der aktuelle Beitrag von Kierig/Blenemann in Immobilien und Bewerten Nr. 3/2011. Eindeutig ist die Abhängigkeit derartiger Um-

rechnungskoeffizienten von der Zentralität und Einwohnerzahl der Kommune.

Für diesen Bericht liegen die in der **Abb. 6-62** aufgeführten Reihen von Umrechnungskoeffizienten vor. Die länderweise zusammengefassten Daten basieren auf abgabefreien Bodenwerten von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau. Mittels der Regressionsanalyse wurden die Umrechnungskoeffizienten für Berlin, Hamburg,

Düsseldorf und Köln zusammengefasst und die Umrechnungskoeffizienten von Niedersachsen, Bremen und Nordrhein-Westfalen ebenfalls. Sie sind in der Tabelle **Abb. 6-63** dargestellt.

Die Koeffizienten wurden auf die Basis GFZ = 1,0 (Umrechnungskoeffizient = 1,00) umgerechnet. Daher kann es zu Abweichungen von anderen Veröffentlichungen kommen.

Mehrfamilienhausbau							
GFZ	Berlin	Hamburg	Düsseldorf	Köln	Niedersachsen	Bremen	Nordrhein-Westfalen
0,2		0,36	0,57				
0,3		0,36	0,62				
0,4		0,46	0,67		0,72	0,66	0,73
0,5		0,55	0,73		0,78	0,72	0,75
0,6		0,65	0,78		0,84	0,78	0,80
0,7		0,74	0,83		0,88	0,84	0,86
0,8	0,80	0,83	0,89	0,93	0,92	0,90	0,91
0,9	0,90	0,91	0,94	0,96	0,96	0,95	0,95
1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,1	1,10	1,08	1,06	1,04	1,04	1,05	1,05
1,2	1,20	1,17	1,11	1,08	1,08	1,10	1,09
1,3	1,29	1,25	1,17	1,12	1,09	1,14	1,13
1,4	1,39	1,33	1,23	1,16	1,12	1,19	1,18
1,5	1,48	1,41	1,29	1,20	1,14	1,24	1,22
1,6	1,57	1,49	1,34	1,25	1,16	1,28	1,27
1,7	1,65	1,57	1,40	1,29	1,19	1,32	1,31
1,8	1,74	1,65	1,46	1,34	1,21	1,36	1,35
1,9	1,82	1,73	1,52	1,39	1,23	1,41	1,40
2,0	1,91	1,80	1,58	1,44	1,25	1,45	1,44
2,1	1,99	1,88	1,64	1,50	1,27	1,49	1,49
2,2	2,06	1,95	1,70	1,56	1,29	1,53	1,55
2,3	2,14	2,03	1,76	1,61	1,30	1,57	1,59
2,4	2,22	2,11	1,82	1,67	1,32	1,61	1,64
2,5	2,29	2,18	1,88	1,74	1,33		1,69
2,6	2,36	2,25	1,94	1,80	1,35		
2,7	2,43	2,33	2,00	1,87	1,37		
2,8	2,49	2,40	2,06	1,94	1,38		
2,9	2,56	2,47	2,13	2,01	1,40		
3,0	2,62	2,54	2,19	2,09	1,41		
3,5	2,91	2,90	2,50	2,51			
4,0	3,15	3,25	2,80				
4,5	3,34	3,59	3,11				
5,0	3,48	3,93	3,41				
5,5		4,26	3,71				
6,0		4,59	3,99				
6,5		4,91	4,27				
7,0		5,23	4,53				
7,5		5,55					
8,0		5,86					

Abb. 6-62: GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten

Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten		
Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten	
	Metropolen (B, HH, D, K)*	Deutschland ohne Metropolen
0,40	0,58	0,71
0,50	0,65	0,76
0,60	0,72	0,81
0,70	0,79	0,86
0,80	0,86	0,91
0,90	0,93	0,95
1,00	1,00	1,00
1,10	1,07	1,04
1,20	1,14	1,09
1,30	1,21	1,13
1,40	1,28	1,17
1,50	1,35	1,21
1,60	1,42	1,25
1,70	1,49	1,29
1,80	1,55	1,32
1,90	1,62	1,36
2,00	1,69	1,39
2,10	1,76	1,42
2,20	1,83	1,45
2,30	1,89	1,49
2,40	1,96	1,51
2,50	2,03	1,54
2,60	2,10	
2,70	2,16	
2,80	2,23	
2,90	2,30	
3,00	2,36	

* B - Berlin, HH - Hamburg, D - Düsseldorf und K - Köln

Abb. 6-63: Zusammengeführte GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten

Die Verläufe dieser beiden Reihen von Umrechnungskoeffizienten sind in den beiden nach-

folgenden Grafiken (**Abb. 6-64** und **Abb. 6-65**) dargestellt:

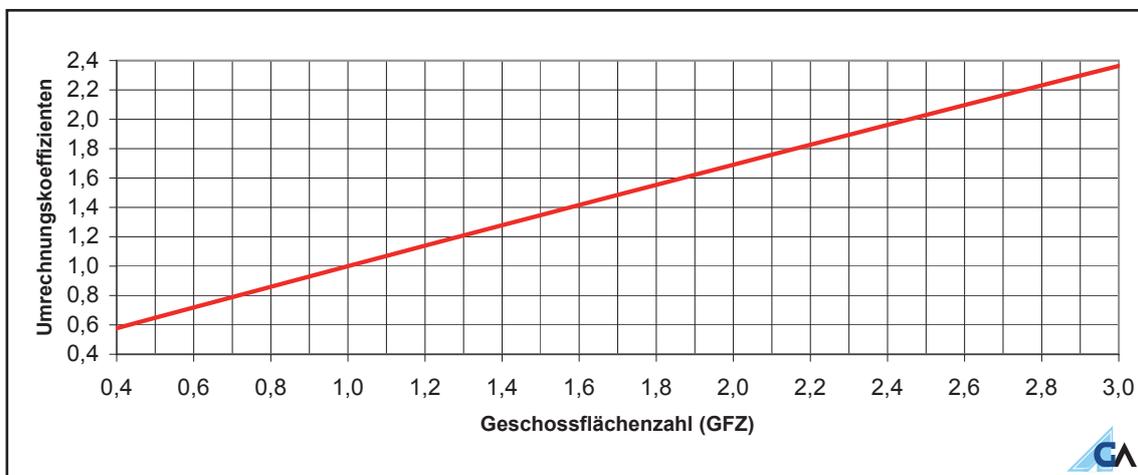


Abb. 6-64: Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl - Mehrfamilienhausbau in Metropolen (Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Köln) -

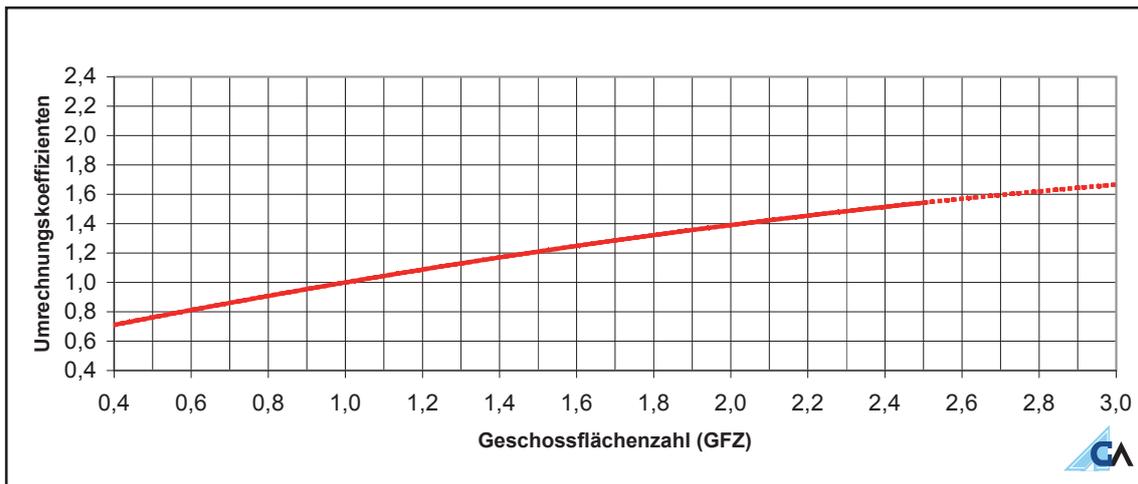


Abb. 6-65: Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl
- Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten ohne Metropolen -

Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Grundstückstiefe

Für dieses weitere Merkmal eines unbebauten Baugrundstücks, das Einfluss auf den Kaufpreis hat, liegen nur wenige Reihen von Umrechnungskoeffizienten vor. Exemplarisch wird hier die Reihe der Umrechnungskoeffizienten der Hansestadt Hamburg dargestellt (**Abb. 6-66**).

Hamburg	
Grundstückstiefe [m]	Umrechnungskoeffizient
15,0	1,42
20,0	1,31
25,0	1,22
30,0	1,16
35,0	1,11
40,0	1,07
45,0	1,03
50,0	1,00
55,0	0,97
60,0	0,95
65,0	0,93
70,0	0,91
75,0	0,89
80,0	0,87
85,0	0,86
90,0	0,84
95,0	0,83
100,0	0,82

Abb. 6-66: Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

Umrechnungskoeffizienten für die Bonität landwirtschaftlicher Flächen

Für landwirtschaftliche Flächen liegen flächendeckend für ganz Deutschland die Bonitätszahlen für Grünland (Grünlandzahl) und für Acker (Ackerzahl) der Reichsbodenschätzung vor. Dabei haben optimale Böden mit der höchsten Ertragsfähigkeit eine Acker- bzw. Grünlandzahl von 100 Punkten. Für Umrechnungskoeffizienten aufgrund unterschiedlicher Ackerzahl liegen aus Brandenburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt Umrechnungsreihen vor; die sind in der nachfolgenden Tabelle (**Abb. 6-67**) dargestellt.

Ackerzahl (AZ)	Niedersachsen	Brandenburg	Sachsen-Anhalt	Mecklenburg-Vorpommern
15		0,58		
20	0,74	0,67		0,50
25	0,79	0,75		0,63
30	0,88	0,82	0,72	0,73
35	0,93	0,88		0,81
40	0,90	0,94	0,88	0,88
45	0,93	0,95		0,94
50	1,00	1,00	1,00	1,00
55	1,04	1,05		1,05
60	1,10		1,11	1,10
65	1,08			1,14
70	1,13		1,23	1,18
75	1,19			1,23
80	1,25		1,37	1,26
85	1,31			1,29
90	1,33		1,50	
95	1,11			
100	1,14		1,63	

Abb. 6-67: Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen nach Ackerzahl

Mittels der Regressionsanalyse ergeben sich zusammengeführte Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen (vgl. **Abb. 6-68** und **Abb. 6-70**).

Für Umrechnungskoeffizienten aufgrund unterschiedlicher Grünlandzahlen liegen nur wenige Reihen vor. Exemplarisch wird hier die Reihe der Umrechnungskoeffizienten für Niedersachsen dargestellt (**Abb. 6-69**).

Ackerflächen	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,66
25	0,72
30	0,78
35	0,84
40	0,89
45	0,95
50	1,00
55	1,05
60	1,10
65	1,15
70	1,20
75	1,24
80	1,29
85	1,33

Abb. 6-68: zusammengeführte Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen

Niedersachsen	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,86
25	0,91
30	1,00
35	1,04
40	1,10
45	1,10
50	1,16
55	1,16
60	1,23
65	1,23
70	1,28
75	1,49
80	1,56
85	1,65
90	1,73

Abb. 6-69: Umrechnungskoeffizienten für Niedersachsen dargestellt

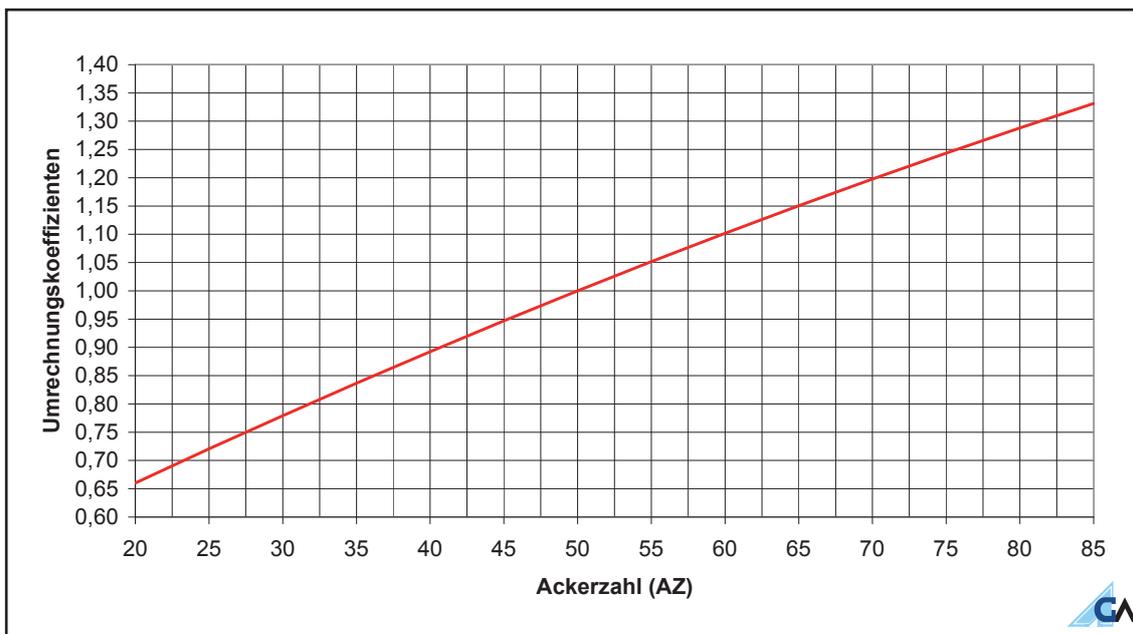


Abb. 6-70: Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Ackerzahl

Zusammenfassung

Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials repräsentieren die hier zusammengefasst dargestellten Reihen von Umrechnungskoeffizienten nur Teile von Deutschland. Sie stellen Orientierungshilfen dar und sind ggf. sachverständig und auf den jeweiligen Teilmarkt bzw. auf die jeweiligen individuellen Eigenschaften eines zu bewertenden Grundstücks anzuwenden.

Den von den jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschüssen regional ermittelten Angaben zu möglichen Abhängigkeiten ist in jedem Fall Vorrang zu geben.

Der AK OGA wird die hier vorliegenden bundesweiten Angaben zu Umrechnungskoeffizienten durch weitere Erhebungen und Analysen vervollständigen und qualitativ verbessern.

6.2.4 Sachwertfaktoren

Diesem Kapitel liegen zwei unterschiedliche Datenerhebungen zugrunde. Zum einen die Erhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2011 und zum anderen eine erweiterte Abfrage über die Zentralen Geschäftsstellen sowie Oberen Gutachterausschüsse der einzelnen Bundesländer bzw. über die örtlichen Gutachterausschüsse in Bayern, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein.

Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Insgesamt haben bei der Datenerhebung für diesen Bericht 319 Gutachterausschüsse Sachwertfaktoren für das Jahr 2010 (2009: 315) geliefert. Die mitgeteilten Sachwertfaktoren aus dem Jahr 2010 stammen aus allen Teilen Deutschlands, vorrangig aus Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt. Berlin, Hamburg und Thüringen sind nicht vertreten.

Die Auswertung der angegebenen Sachwertfaktoren für Weiterverkäufe von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus von 2007 bis 2010 ergibt das Bild wie in **Abb. 6-71** dargestellt.

auf einer lückenhaften Datenbasis beruhen, so scheint hier doch offensichtlich eine insgesamt stärkere Nachfrage zu einem deutlich geringeren Abschlag auf den vorläufigen Sachwert zu führen als in den weiter nördlich gelegenen Bundesländern. Zu beachten ist auch, dass für die südlichen Bundesländer Sachwertfaktoren überwiegend aus den Städten vorliegen. Die Werte für die Region Ost lassen sich dabei nicht direkt vergleichen, da hier eine andere Alterswertminderung zugrunde gelegt ist.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Sachwertfaktoren aus dem Berichtsjahr 2010. In den **Abb. 6-74** und **Abb. 6-75** werden die Mittelwerte und die Spanne der jeweiligen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften differenziert nach den Baualtersklassen dargestellt. Aus den Diagrammen geht hervor, dass die Spanne der Sachwertfaktoren auf beiden Teilmärkten bei neu errichteten Immobilien (Baualtersklasse 2007-2009) weitaus geringer ist als in den übrigen Baualtersklassen.

Werden die gemeldeten Sachwertfaktoren nach den siedlungsstrukturellen Prägungen (vgl. Kapitel 3.2.4) „überwiegend städtisch“, „teilweise städtisch“ und „ländlich“ differenziert, kann eine

Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Sachwertfaktoren			
	2007	2008	2009	2010
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Durchschnittswerte	0,80	0,76	0,80	0,81
Reihenhäuser und Doppelhaushälften				
Durchschnittswerte	0,87	0,84	0,85	0,86

Abb. 6-71: durchschnittliche Sachwertfaktoren (nur Weiterverkäufe)

Demnach fielen die Sachwertfaktoren bei den Bestandsimmobilien von 2007 nach 2008 und stiegen in den beiden vergangenen Jahren wieder leicht an. In 2010 lagen die Sachwertfaktoren im Durchschnitt einen Prozentpunkt höher als im Vorjahr.

Differenziert man die mitgeteilten Sachwertfaktoren nach den Untersuchungsräumen Nord-Ost-Süd-West, so lässt sich sowohl bei den Durchschnittswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei denen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein Nord-Süd-Gefälle feststellen (**Abb. 6-72** u. **Abb. 6-73**). Auch wenn für die südlichen Bundesländer die angegebenen Werte nur

Entwicklung gemäß der **Abb. 6-76** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie **Abb. 6-77** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beobachtet werden. Auffällig ist hierbei der Verlauf der Sachwertfaktoren im zuletzt genannten Teilmarkt für die teilweise städtische Siedlungsstruktur. Dort werden Immobilien, die vor 1919 gebaut wurden, zu einem Preis veräußert, der einen Abschlag von mehr als 30 Prozent vom vorläufigen Sachwert des Objektes aufweist.

Werden die Sachwertfaktoren nach der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland differenziert, so wird deutlich, dass in stark wachsenden Regionen das Kaufinteresse an neuen sowie gründerzeitli-

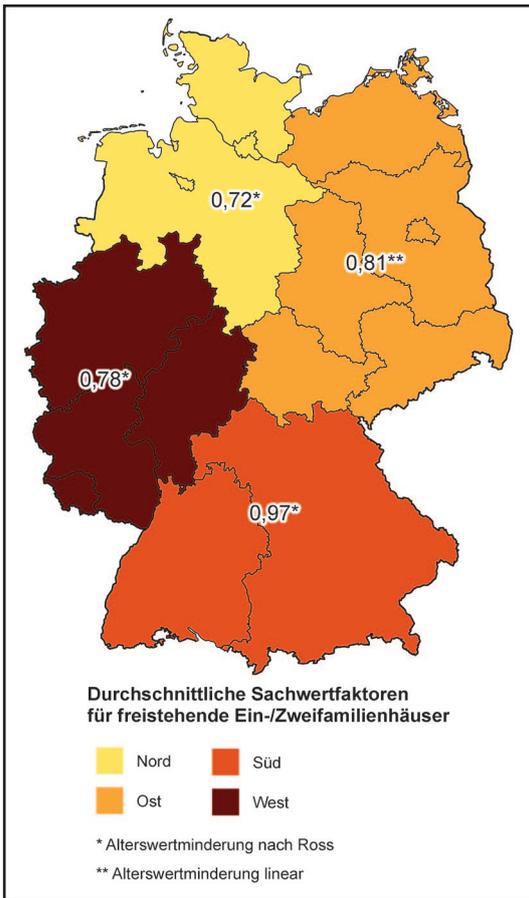


Abb. 6-72: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Untersuchungsräumen (EFH/ZFH, 2010)

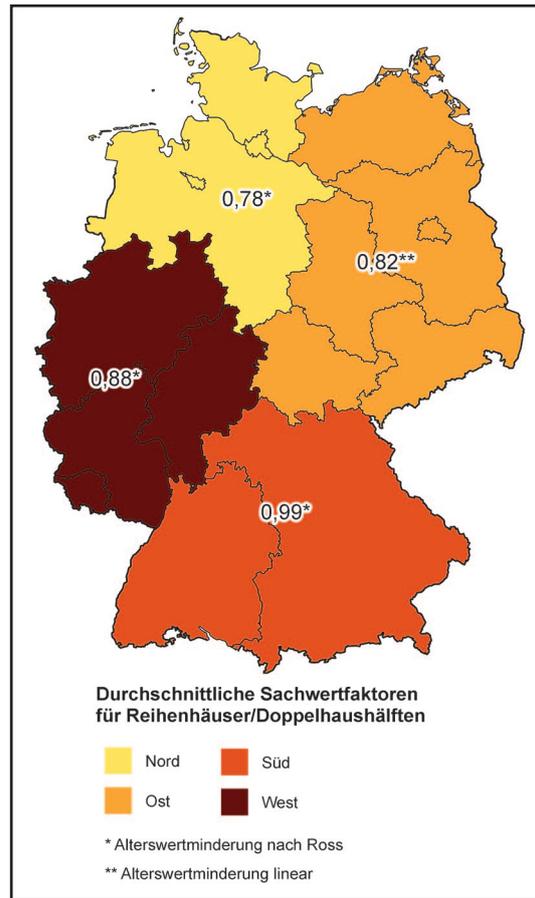


Abb. 6-73: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Untersuchungsräumen (RH/DHH, 2010)

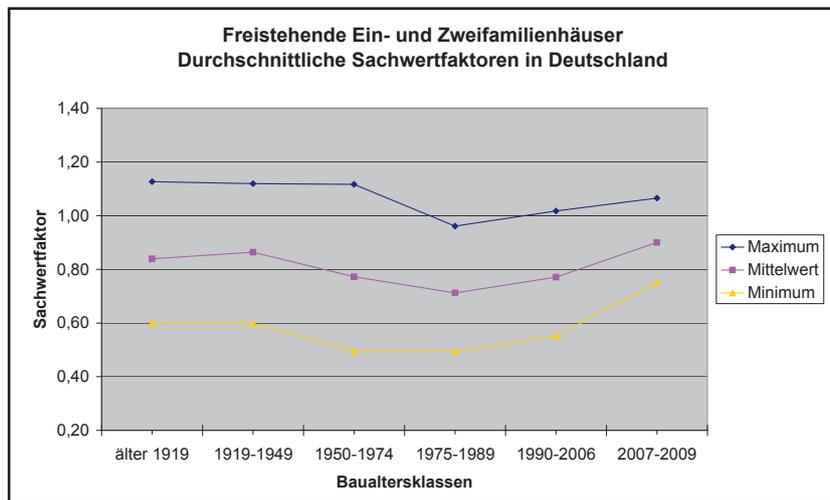


Abb. 6-74: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Baualterklasse (EFH/ZFH, 2010)

chen Ein- und Zweifamilienhäusern am größten ist (vgl. **Abb. 6-78**). Eine solche Entwicklung lässt sich bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften allerdings nicht erkennen, in diesem Teilmarkt ist die Nachfrage nach Neubauten (Baualterklasse 1990 - 2009) von der Bevölkerungsentwicklung unabhängig (**Abb. 6-79**).

Der über die untersuchten Einflussfaktoren erkennbare Verlauf mit ab der Baualterklasse 1919-1949 zunächst fallenden und dann ab der Baualterklasse 1990-2006 wieder steigenden Sachwertfaktoren sowie der tendenziell höhere Sachwertfaktor in verdichteten oder stark wach-

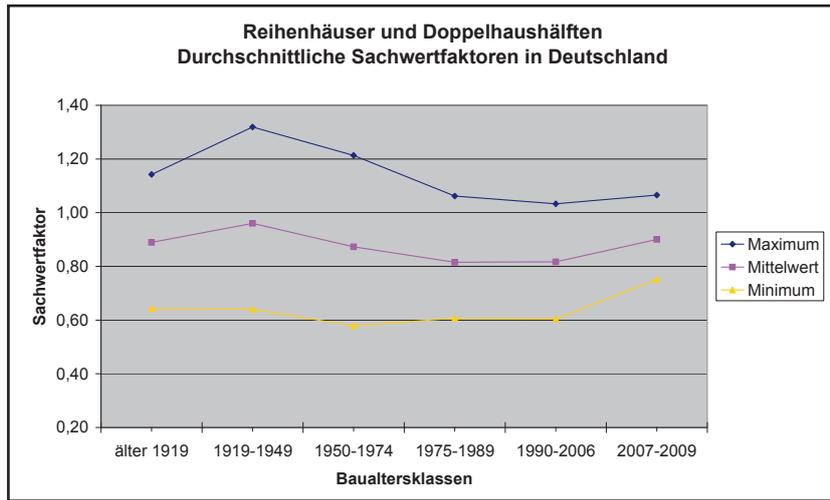


Abb. 6-75: Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Baualterklasse (RH/DHH, 2010)

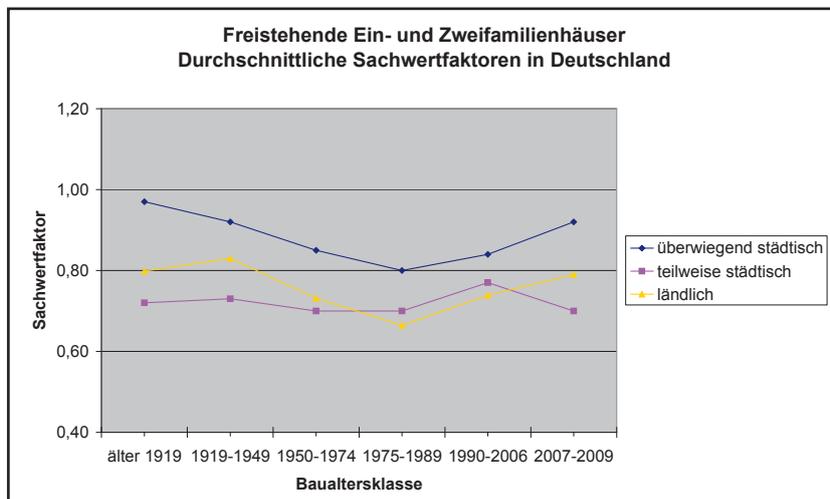


Abb. 6-76: Sachwertfaktoren differenziert nach der Siedlungsstruktur (EFH/ZFH, 2010)

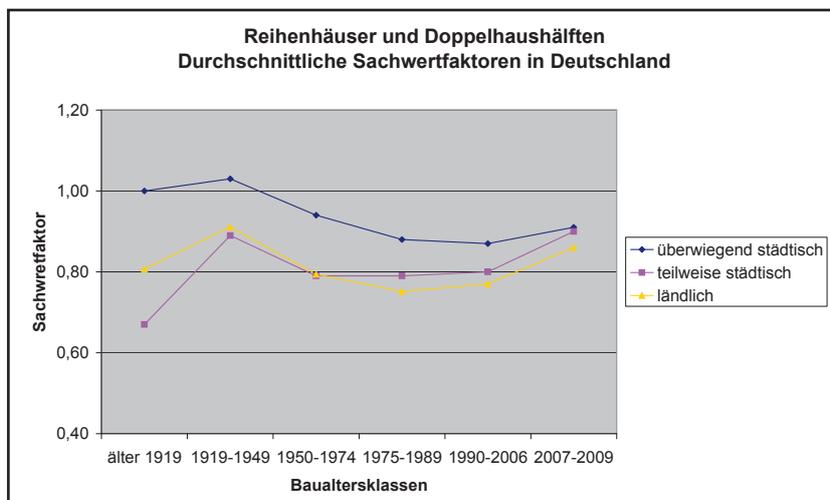


Abb. 6-77: Sachwertfaktoren differenziert nach der Siedlungsstruktur (RH/DHH, 2010)

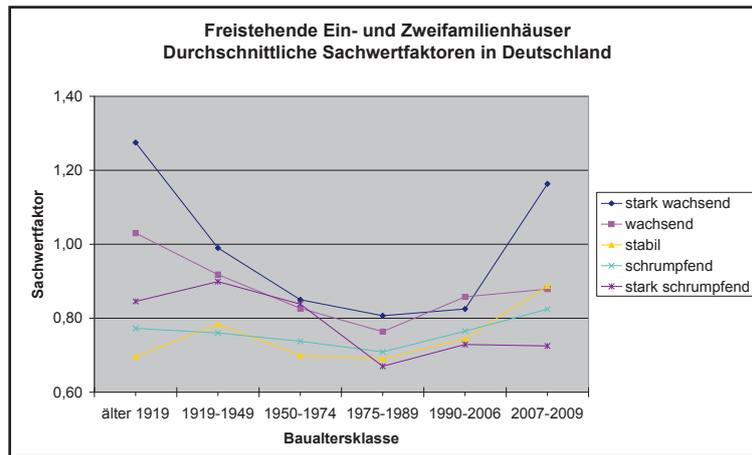


Abb. 6-78: Sachwertfaktoren differenziert nach der Bevölkerungsentwicklung (EFH/ZFH, 2010)

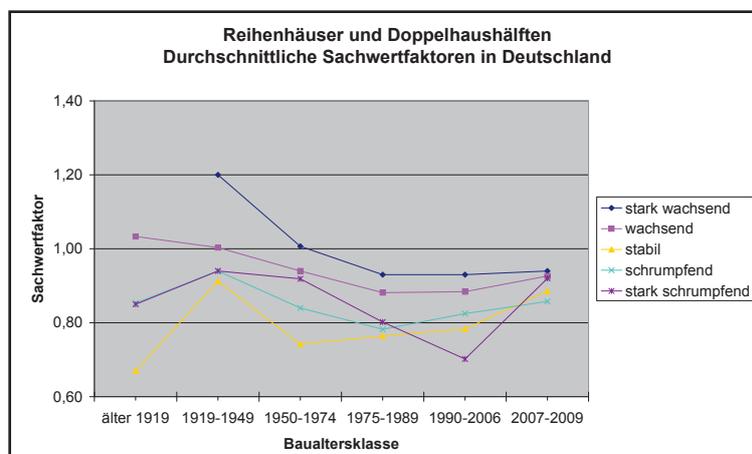


Abb. 6-79: Sachwertfaktoren differenziert nach der Bevölkerungsentwicklung (RH/DHH, 2010)

senden Gebieten lässt sich auf weitere Einflüsse zurückführen, die sich teilweise überlagern:

- Sowohl bei alten Gebäuden mit zumeist zentralerer Lage als auch bei Gebäuden in verdichteten Räumen führt der (wertkonstante) höhere Bodenwertanteil am gesamten Sachwert zu einem geringeren durchschnittlichen Abschlag auf den vorläufigen Sachwert.
- Bei neueren Gebäuden, die aktuellen energetischen Anforderungen besser genügen als ältere Bausubstanz, ist der Abschlag auf den vorläufigen Sachwert, bedingt durch eine stärkere Nachfrage vor allem in wachsenden Regionen, ebenfalls geringer.

Datenerhebung mittels einer erweiterten Abfrage

Im Berichtsjahr 2010 wurde eine erweiterte Abfrage über die Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen Prägungen

(vgl. Kapitel 3.2.4) „überwiegend städtisch“, „teilweise städtisch“ und „ländlich“ und differenziert nach den vorläufigen Sachwerten durchgeführt. Die Abfrage erfolgte über die Zentralen Geschäftsstellen sowie Oberen Gutachterausschüsse der einzelnen Bundesländer. Darüber hinaus wurden verschiedene örtliche Gutachterausschüsse in den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein einzeln angeschrieben. Dabei wurden aus dem Bundesland Bayern aus Landshut, Nürnberg, Ansbach, Augsburg, Ingolstadt sowie aus dem Landkreis Günzburg, in Baden-Württemberg aus Baden-Baden, Biberach an der Riss, Bühl, Friedrichshafen-Immenstaad, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Kehl, Konstanz, Ludwigsburg, Mannheim, Pforzheim, Ravensburg, Reutlingen, Schwäbisch Gmünd, Sindelfingen, Tuttlingen, Ulm sowie der Landeshauptstadt Stuttgart und in Schleswig-Holstein aus Flensburg und Neumünster sowie aus den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Plön, Schleswig-Flensburg und Steinburg Sachwertfaktoren mitgeteilt. **Eine unreflektierte An-**

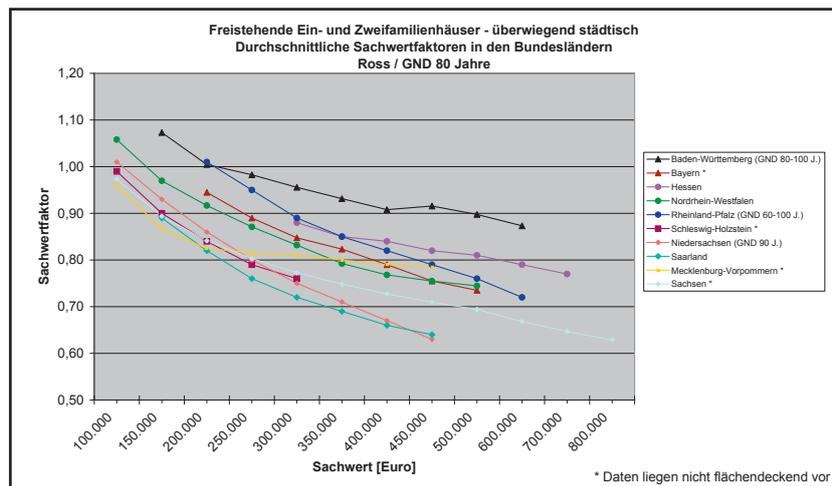


Abb. 6-80: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur (EFH / ZFH, 2010)

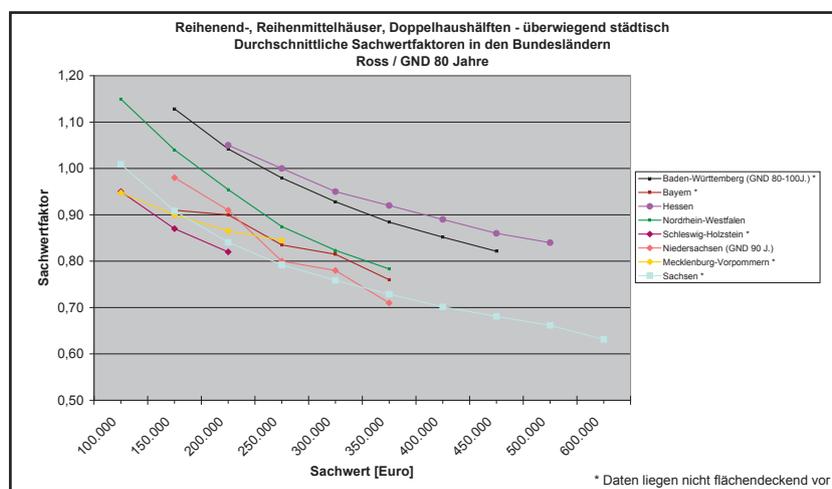


Abb. 6-81: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur (RH / DHH, 2010)

wendung der Zahlen im Einzelfall wird nicht empfohlen, für konkrete Anfragen erteilt der örtliche Gutachterausschuss Auskunft über anzuwendende Sachwertfaktoren.

Die **Abb. 6-80** zeigt den Verlauf der Sachwertfaktoren in den verschiedenen Bundesländern auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in überwiegend städtisch geprägten Siedlungsstrukturen. Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften in Deutschland werden in der **Abb. 6-81** veranschaulicht. Dabei wurden die Sachwertfaktoren unter Verwendung der Abschreibung nach Ross und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, falls nicht anders angegeben, von den Gutachterausschüssen ermittelt.

In einigen Bundesländern wird bereits die gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

(ImmoWertV) vorgegebene lineare Abschreibung verwendet, siehe **Abb. 6-82**.

Bei den Siedlungsstrukturen „teilweise städtisch“ und „ländlich“ liegen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser unter dem Niveau der städtisch geprägten Regionen (vgl. **Abb. 6-82**), verdeutlicht wird dies anhand der **Abb. 6-83** und **Abb. 6-84**.

Insgesamt ist zu beobachten, dass die baden-württembergischen Sachwertfaktoren in allen drei Teilmärkten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, der Reihenhäuser und der Doppelhaushälften sowie der Reihenhäuser im Vergleich zu den übrigen Bundesländern auf einem relativ hohen Niveau liegen. In den Grafiken spiegelt sich diese Tendenz wieder. Um diese Aussage zu verfestigen, müssten zukünftig auch Daten aus ländlich strukturierten Bereichen in die Auswertung eingebracht werden.

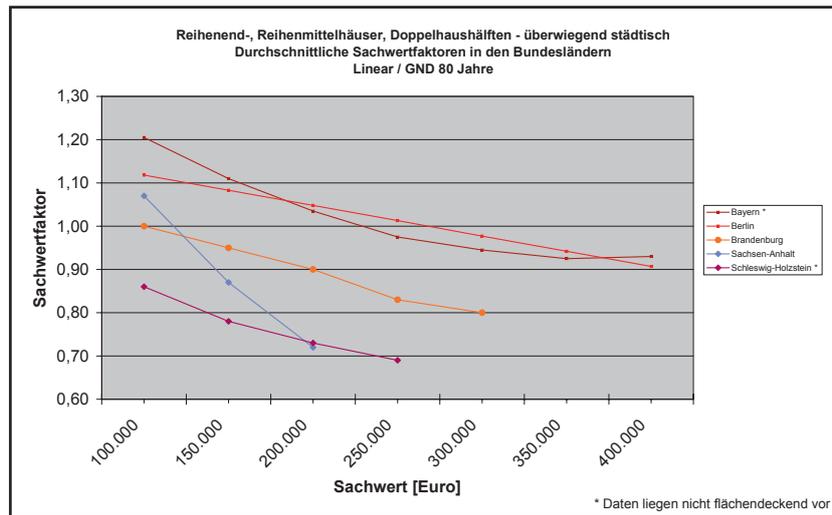


Abb. 6-82: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur (RH / DHH, 2010)

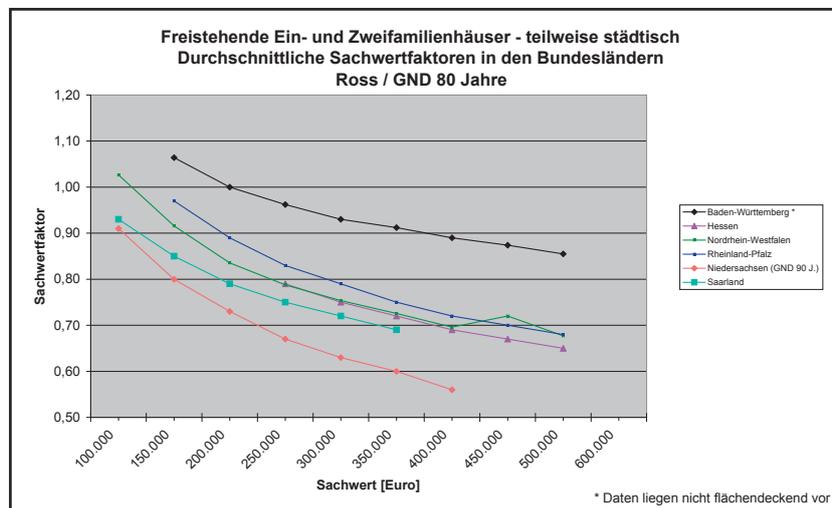


Abb. 6-83: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – teilweise städtisch geprägte Siedlungsstruktur (EFH / ZFH, 2010)

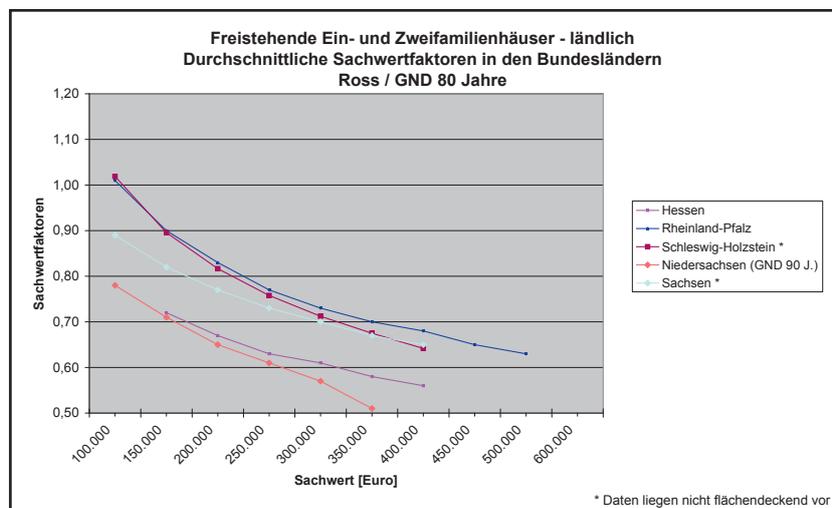


Abb. 6-84: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – ländlich geprägte Siedlungsstruktur (EFH / ZFH, 2010)

6.2.5 Indexreihen

Bauland des individuellen Wohnungsbaus

Indexreihen sind statistische Messzahlen, die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf einer Zeitskala darstellen. Indexreihen, die die Entwicklung der Grundstückswerte darstellen, sind von besonderer gesamtwirtschaftlicher Bedeutung.

Für diesen Bericht liegen Indexreihen für Wohnbauland – individueller Wohnungsbau – für etwa 250 Landkreise / kreisfreie Städte vor. Damit sind etwa 60 % des Bundesgebietes abgedeckt. Die Übersicht zeigt die Verteilung über Deutschland (**Abb. 6-85**). Die durch die Indexreihen beschriebenen Zeiträume sind unterschiedlich, ebenso die Bezugsjahre. So ist der Zeitraum von 1980 – 1992 schlechter belegt als der Zeitraum

1993 – 1997. Ab 1998 ist eine konstant gute Datenlage vorhanden.

Mit diesem umfangreichen Datenmaterial wurde unter Berücksichtigung des für die einzelnen Indexreihen zugrunde liegenden Kaufpreismaterials eine Indexreihe für Deutschland abgeleitet. Das Ergebnis ist als Gesamtindex mit dem Bezugsjahr 2005 und dem Beginn 1980 dargestellt (**Abb. 6-86**). Hierin zeigt sich, dass die Preise für individuelles Wohnbauland in Deutschland – nach einem starken Anstieg zwischen 1990 und 2000 – seit 2001 nahezu konstant bleiben.

Für den ostdeutschen Raum stehen Indexreihen ab 1990 zur Verfügung.

Das Datenmaterial wurde zunächst in „Ost“ und „West“ selektiert, wodurch sich getrennte Indexreihen für Ost und West ergeben. Diese sind in **Abb. 6-87** dargestellt.

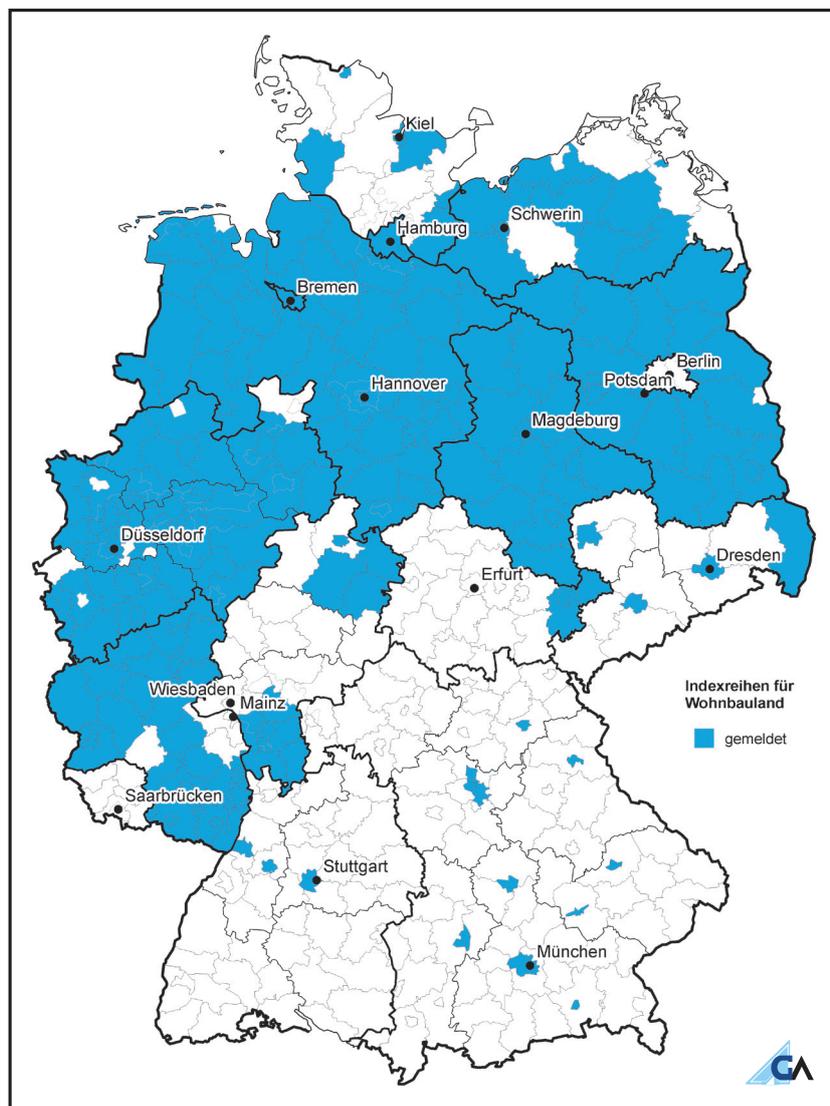


Abb. 6-85: Übersicht gemeldeter Indexreihen 2010

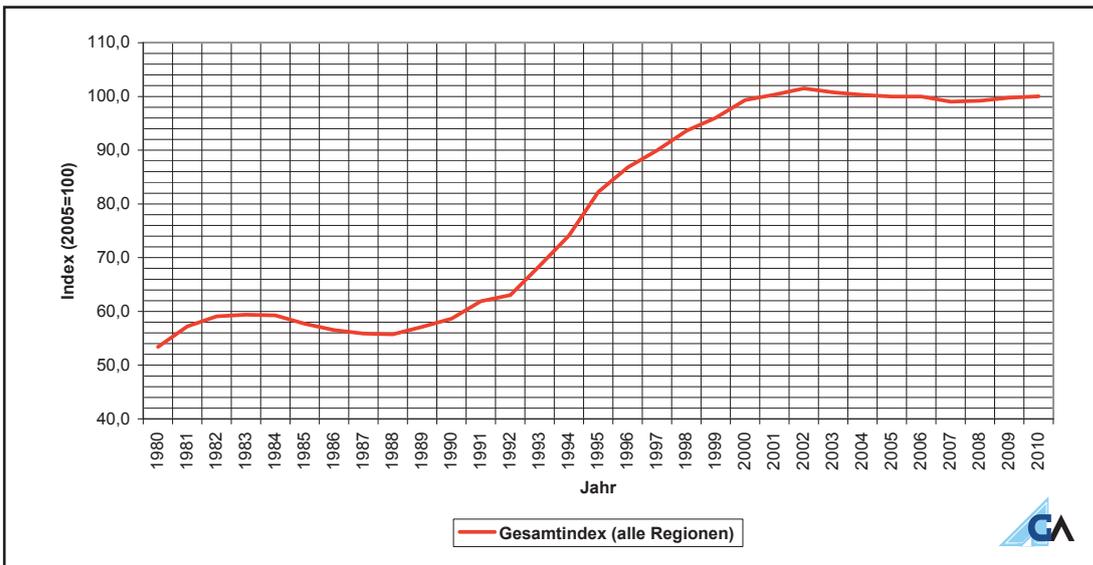


Abb. 6-86: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau in Deutschland

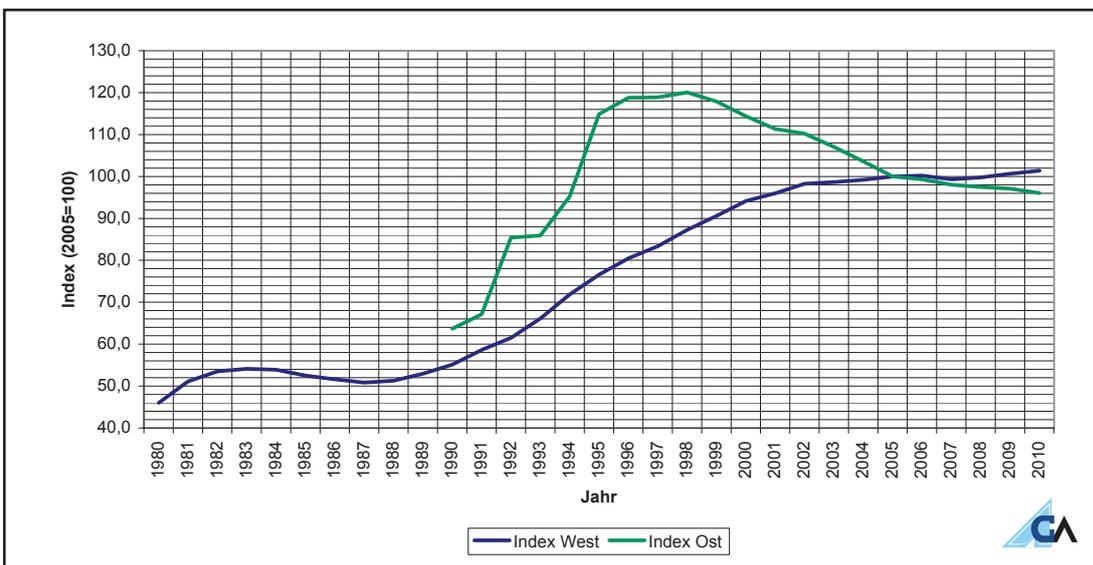


Abb. 6-87: Indexreihe für individuellen Wohnungsbau nach West und Ost

Der Verlauf der Indexreihen von Ost und West ist deutlich unterschiedlich und entspricht den unterschiedlichen Entwicklungen dieser Räume. Der steile Aufschwung in 1991 und 1992, sowie in 1994 und 1995, die „Konsolidierungsphase“ von 1995 bis 1999 und seitdem ein kontinuierliches Fallen kennzeichnet die Preisentwicklung für Wohnbauland in Ostdeutschland seit der Wiedervereinigung. In Westdeutschland war die Entwicklung stetiger; seit 2002 mit stagnierenden Verlauf. Seit 2008 sind wieder leichte Steigerungen zu verzeichnen.

Eine weitere regionale Aufteilung des Datenmaterials in „Nord“, „Süd“, „West“ und „Ost“ (s. Abb. 6-88) gibt die Indexverläufe der Abb. 6-89 wieder. Deutliche Verlaufsunterschiede zeigt die Indexreihe „Süd“ in den Jahren 1988 bis 1993

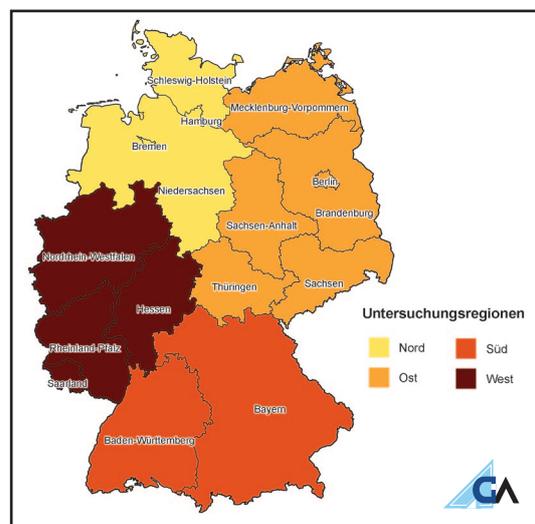


Abb. 6-88: Untersuchungsregionen

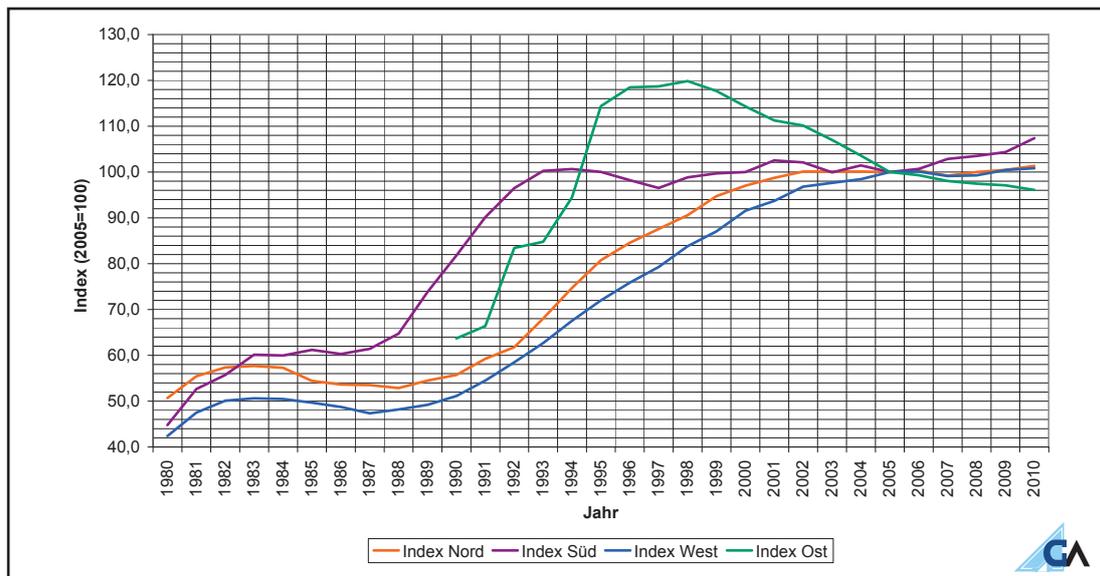


Abb. 6-89: Indexreihe für individuellen Wohnungsbau nach Nord, Süd, West und Ost

sowie seit 2005 und die bereits oben erläuterte Indexreihe „Ost“. Die Indexreihen „Nord“ und „West“ verlaufen nahezu gleichförmig. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass für die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern nur Indexreihen aus Städten vorliegen.

Da für die westlichen Länder Deutschlands deutlich mehr Datenmaterial vorliegt, wurden hier weitere Analysen durchgeführt. So führt eine Zuordnung der Indexreihen zu den in Kapitel 3.2.4 beschriebenen siedlungsstrukturellen Prägungen zu leicht unterschiedlichen Aussagen über die Entwicklung der Baulandpreise in den letzten 30 Jahren.

Für die westlichen Länder ergibt sich nach Auswertung der Indexreihen in den drei Siedlungstypen der in **Abb. 6-90** dargestellte Verlauf. Die Entwicklungen sind in den drei siedlungsstrukturellen Ausprägungen sehr ähnlich der Gesamtindexreihe.

Werden die o. g. Strukturen auf Gesamtdeutschland angewendet, ergibt sich das in **Abb. 6-91** dargestellte Bild. Der Verlauf der Indexreihen für die drei Siedlungstypen ist vergleichbar mit dem Verlauf der Indexreihen für Westdeutschland.

Mit den hier vorliegenden Darstellungen **Abb. 6-86** bis **Abb. 6-91** werden für den nord-, west- und ostdeutschen Raum die Entwick-

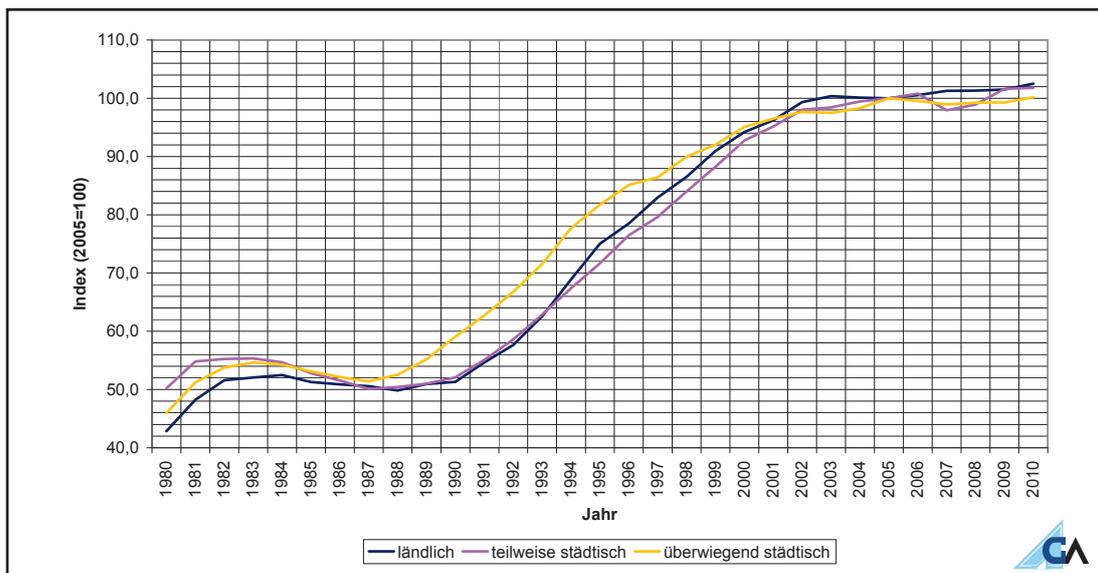


Abb. 6-90: Indexreihe Westdeutschland nach Strukturen

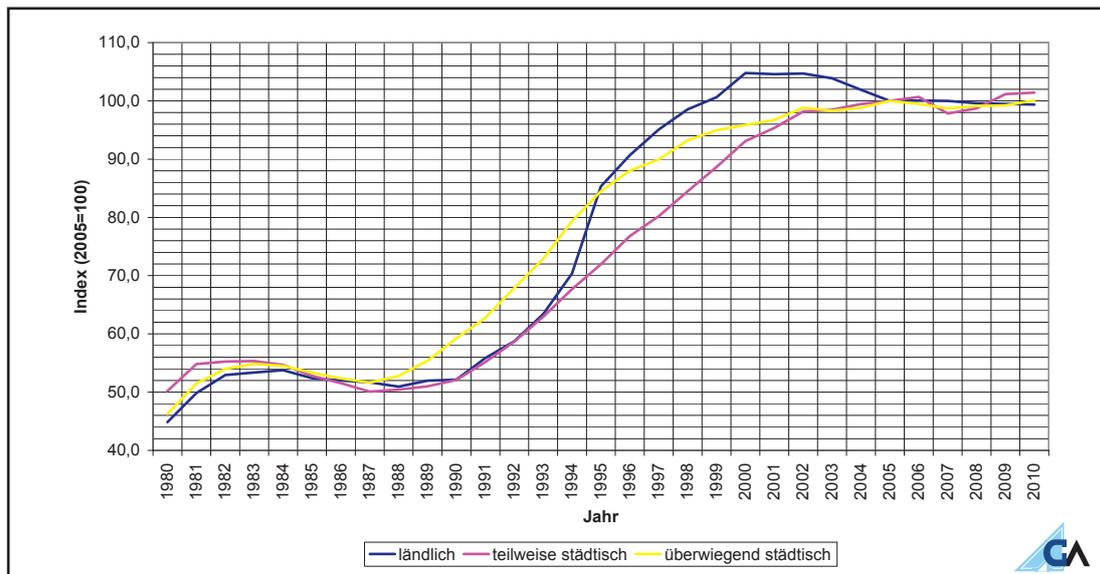


Abb. 6-91: Indexreihe Gesamtdeutschland nach Strukturen

lungen der Baulandpreise des individuellen Wohnungsbaus umfassend dargestellt – die hier abgeleiteten Indexreihen basieren auf einer umfangreichen Datenbasis und sind daher belastbare Darstellungen dieses Teilmarkts für diese Räume Deutschlands. Für Süddeutschland gibt es nur punktuell – und auch hier nur für überwiegend städtische Bereiche – Aussagen zu den Entwicklungen der Preise des individuellen Wohnungsbaulandes; eine Übertragbarkeit der hier durchgeführten Analysen auf den süddeutschen Raum ist daher nur eingeschränkt möglich.

Bauland für gewerbliche Bauflächen

Für rund 70 Landkreise / Subkreise / Kreisfreie Städte aus Nord-, West- und Ostdeutschland

liegen Baulandindexreihen für gewerblich nutzbare Flächen vor. Eine über das vorhandene Kaufpreismaterial gewichtete Zusammenführung dieser Indexreihen mit Basis 2005 zeigt die **Abb. 6-92**.

Der Verlauf ist relativ stetig und von folgenden Hauptentwicklungen geprägt:

- Konstanter Verlauf 1980 - 1988,
- starker Preisanstieg 1988 - 2001, mit Einbruch in 1996,
- fallende Preise 2001 - 2004.

Diese relativ unspektakulären Aussagen für diesen - durchaus durch kommunale Interessenslagen geprägten – Teilmarkt sind damit erstmals



Abb. 6-92: Gesamtindexreihe für gewerbliche Bauflächen in Deutschland

durch konkrete Erhebungen von Daten belegt, sie entsprechen den „gefühlten“ Marktentwicklungen vieler Beobachter dieses Segments am Immobilienmarkt Deutschlands.

Indexreihen für bebaute Wohngrundstücke

Das statische Bundesamt (DESTATIS) veröffentlicht den Häuserpreisindex für Einfamilienhausgrundstücke und für Eigentumswohnungen. Der Index ist hier nachrichtlich abgebildet; der jeweils aktuelle Stand ist unter www.destatis.de abzurufen.

Der Häuserpreisindex ist als Indikator zur Erfassung von Ausgaben für Wohnimmobilien im Sinne von Investitionsgütern konzipiert. Der

insbesondere durch den separaten Erwerb eines Grundstücks (Eigenbau und Fertigteilbau) –, sind nicht Bestandteil des Häuserpreisindex. Daher besteht der Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien „lediglich“ aus neuen, schlüsselfertig erstellten Objekten, der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien umfasst den Erwerb gebrauchter Häuser und Wohnungen. Die Ergebnisse zeigen, dass der Häuserpreisindex im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 1,0 % verzeichnete. Dabei verteuerten sich die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien um 2,4 %, während sich die Preise für bestehende Häuser und Wohnungen um lediglich 0,8 % erhöhten. Grundsätzlich setzte sich somit der seit 2008 wieder zu beobachtende Trend ansteigender Preise für Wohnimmobilien – bei neu erstellten Wohnimmo-

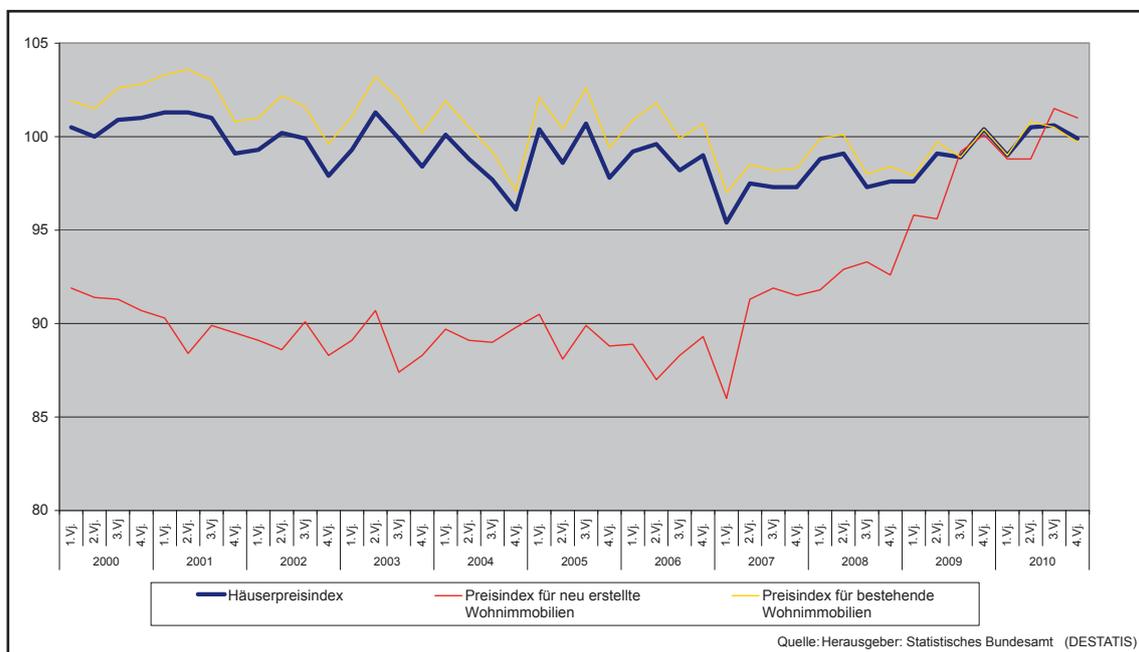


Abb. 6-93: Entwicklung des Häuserpreisindex und der Preisindizes für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien (2010=100)

Fokus dieses Index liegt auf der Messung der Preisentwicklung aller Markttransaktionen für Wohnimmobilien, unabhängig von Veräußerer und Verwendungszweck. Der Häuserpreisindex beschränkt sich somit nicht nur auf selbst genutzte Wohnimmobilien, auch die Preisentwicklung von Mietobjekten findet Berücksichtigung. Des Weiteren ist der Häuserpreisindex als „echter“ Immobilienpreisindex konzipiert, also als Indikator, der die Preisentwicklung von Wohnimmobilien widerspiegelt, die als „Gesamtpaket“ verkauft bzw. erworben werden. Die zu erfassenden Objekte bzw. Gesamtkaufpreise setzen sich sowohl aus Gebäude(-preis) als auch (anteiligem) Grundstück(-spreis) zusammen. Wohnobjekte, die anderweitig erstellt bzw. erworben werden –

bilien ist dieser Trend bereits ab dem Jahr 2007 erkennbar – auch im Jahr 2010 fort. Hierbei fielen die Jahresteuerraten bei neu erstellten Wohnimmobilien jeweils deutlich höher aus als bei gebrauchten Wohnobjekten.

Als Datengrundlage dienten die Daten der Gutachterausschüsse aus mittlerweile neun Bundesländern. Für den Zeitraum 2000 bis 2008 standen Daten aus sieben Bundesländern (Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt) zur Verfügung, ab dem Jahr 2009 darüber hinaus Daten aus dem Saarland und seit 2010 zusätzlich Daten aus Bayern.

7 Vorhandene Immobilienmarkt- informationen



7.1 Gutachterausschüsse

7.1.1 Organisation

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

Die Gutachterausschüsse werden durch § 192 BauGB eingeführt. Die Kaufpreissammlung ist wesentliche Besonderheit und Arbeitsgrundlage der Gutachterausschüsse. Das BauGB gibt einige Aufgaben der Gutachterausschüsse vor und führt darüber hinaus Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen ein. Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren. Ein wesentlicher Aspekt des BauGB in Bezug auf die Verkehrswertermittlung ist die Einführung der deutschen Marktwertdefinition (§ 194 BauGB „Verkehrswert“).

Gutachterausschüsse sind eigenständige Behörden und nehmen hoheitliche Aufgaben wahr.

Sie verstehen sich als selbstständiges Kollegialorgan unabhängiger Gutachter. Der Zuständigkeitsbereich wird nicht vom BauGB vorgegeben, jedoch ist es erklärtes Ziel des Bundesgesetzgebers, hinreichend große Zuständigkeitsbereiche zu bilden, um die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse zu gewährleisten. Die Größe der Zuständigkeitsbereiche ist bundesweit sehr unterschiedlich (vgl. **Abb. 7-1**). Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, denen ein Vorsitzender vorsteht und der gleichzeitig auch Repräsentant des Gutachterausschusses ist. Daneben ist auch ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung im Gutachterausschuss vertreten. Nähere Angaben wie die Bestellung von Gutachtern werden in den landesrechtlichen Vorschriften geregelt.

Bundesweit gab es 2011 ca. 1.370 Gutachterausschüsse. Die Anzahl der Gutachterausschüsse unterscheidet sich zwischen den Bundesländern stark (vgl. **Abb. 7-2**).

Ein wesentliches Organ eines Gutachterausschusses ist seine Geschäftsstelle, die innerhalb des Gutachterausschusses Hilfsfunktionen wahrnimmt. Die Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses ist bei einer Behörde eingerichtet, aber nicht an die Weisungen dieser Anstellungsbehörde gebunden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nur den Weisungen des Gutachterausschusses unterworfen. Nähere Informationen zu den Ansprechpartnern der Gutachterausschüsse finden sich in Kapitel 8 dieses Immobilienmarktberichts.

§ 194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

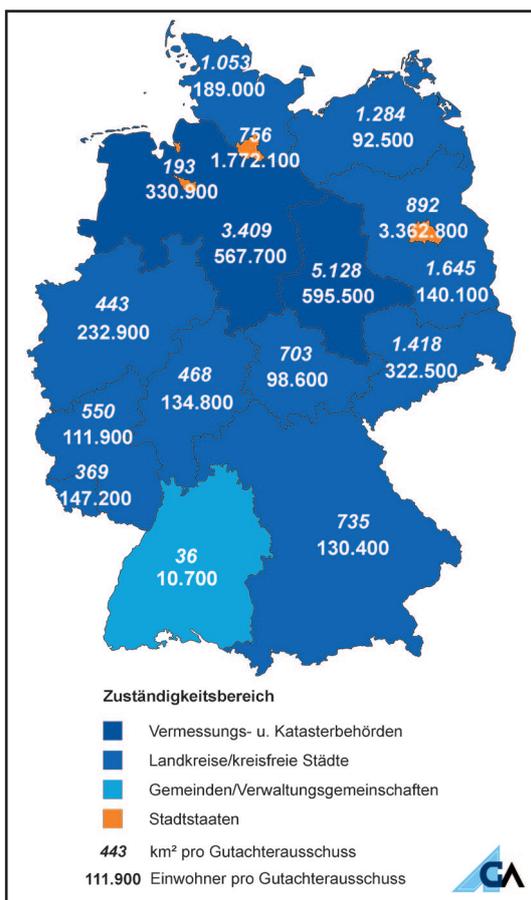


Abb. 7-1: Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse (inkl. Flächen und Einwohnerabdeckung) [Stand: 1.1.2012]

Die Gutachterausschüsse besitzen neben den Hauptaufgaben, der Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken und Rechten an Grundstücken sowie der Erzeugung der Transparenz bebauten und unbebauten Grundstücksmarktes, auch verschiedene materielle und formelle Nebenaufgaben. Zu den materiellen Nebenaufgaben zählen die Erstellung von Gutachten über die Entschädigung von Vermögensnachteilen sowie Aufgaben, die durch andere Rechtsvorschriften übertragen werden. Weitere Aufgaben sind die Führung und die Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) näher definiert. Eine besondere Bedeutung nehmen hierbei die Bodenrichtwerte ein, die bereits im Baugesetzbuch definiert werden. Zunehmend unterstützen die Gutachterausschüsse die Erstellung von Mietspiegeln und Mietübersichten.

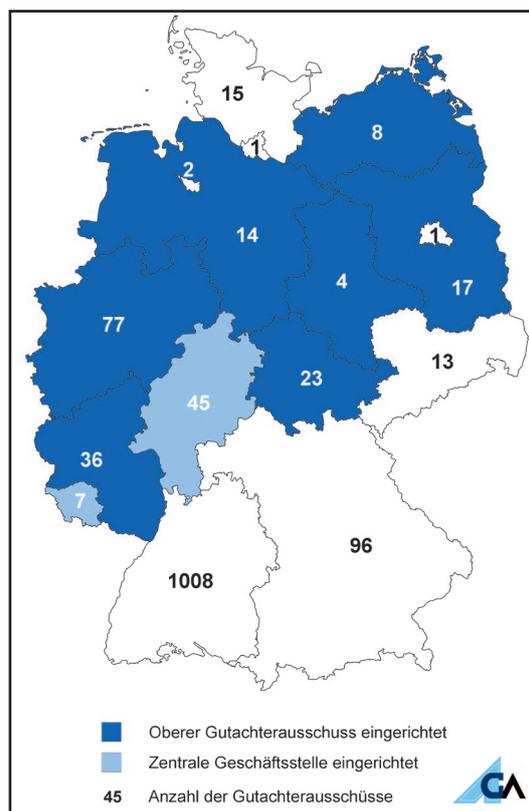


Abb. 7-2: örtliche Gutachterausschüsse pro Bundesland [Stand: Feb. 2012]

Für den Zuständigkeitsbereich von mehr als zwei Gutachterausschüssen ist durch die Änderung des BauGB im Jahr 2008 ein Oberer Gutachterausschuss oder eine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden. Herausgestellte Zielsetzung ist die überregionale Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktgeschehens. Obere Gutachterausschüsse können, anders als Zentrale Geschäftsstellen, im Auftrag von Gerichten zur Erstellung von Obergutachten bei einem vorliegenden Gutachten eines Gutachterausschusses herangezogen werden. Grundsätzlich sind die Gutachterausschüsse unabhängig von den Weisungen der übergeordneten Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen. Dennoch findet in der Regel eine Koordination statt.

Gutachterausschüsse sind nicht ausschließlich in Deutschland zu finden, vielmehr gibt es in einer Vielzahl an Ländern ähnliche Behörden, die Kaufverträge sammeln, aufbereiten und analysieren oder an Dritte abgeben. Die von derartigen Behörden gesammelten und bereitgestellten Daten sind in den jeweiligen Herkunftsländern wesentlicher Grundstein der Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Deutsche Gutachterausschüsse besitzen international eine

hohe Anerkennung in der städtebaulichen Wertermittlung und der steuerlichen Bewertung.

7.1.2 Veröffentlichungen

Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte sind grundlegende Übersichten über den bebauten und unbebauten Grundstücksmarkt und werden von Gutachterausschüssen in der Regel für deren kompletten Zuständigkeitsbereich herausgegeben. Grund-

stücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung und auf der anderen Seite für die Wertermittlung erforderliche Daten enthalten.

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung erfolgt hinsichtlich des Marktvolumens (Kaufzahlzahlen, Flächen- und Geldumsätze) in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differen-

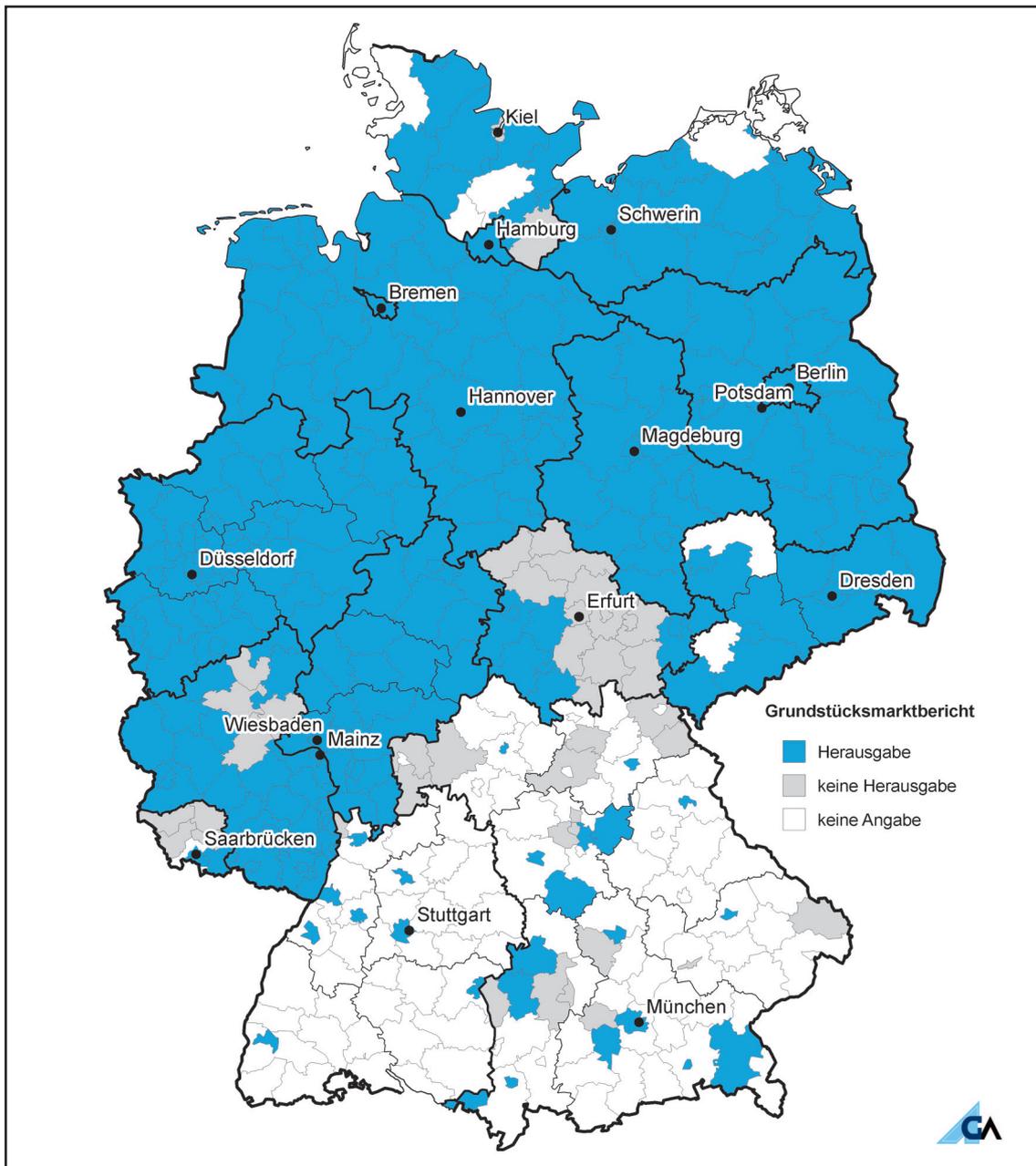


Abb.7-3: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben)
[Stand 2010]

ziert; bebaute, gewerbliche Grundstücke rücken aber in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig auch Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden. Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in ihren Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerbliche Räume, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können.

Grundstücksmarktberichte werden in der Regel jährlich erstellt. Neben diesen jährlichen Marktberichten geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aber aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Gesetzgebungen nicht für alle Gutachterausschüsse bindend; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild in der Erstellung sowie der inhaltlichen Aussage von Grundstücksmarktberichten (vgl. **Abb. 7-3**). In der Vergangenheit gab es über die landesrechtlichen Vorschriften hinaus verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt von Grundstücksmarktberichten zu homogenisieren.

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, gaben im Jahr 2010 256 Gutachterausschüsse Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt in Grundstücksmarktberichten heraus. Rechnet man das Erhebungsergebnis hoch, so ergibt sich, dass Dreiviertel aller Gutachterausschüsse Deutschlands einen Grundstücksmarktbericht erstellen. Zwischen den einzelnen Bundesländern ist ein deutlicher Unterschied in der Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten zu erkennen (vgl. **Abb. 7-3**). Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beschrieben, in anderen Bundesländern gibt es deutliche räumliche Lücken in der Marktbeschreibung. Die Angaben aus **Abb. 7-4** gestatten jedoch keine Wertung über die inhaltliche Aussage und den Umfang der Marktberichte. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der durch Marktberichte beschriebenen Fläche etwas erhöht.

Vorliegende Grundstücksmarktberichte				
	2007	2008	2009	2010
Landkreise / kreisfreie Städte	196	208	277	302
Flächenabdeckung in Deutschland	49,3%	50,5%	59,9%	62,0%

Abb. 7-4: bundesweite Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben)

Landesgrundstücksmarktberichte werden von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben. Sie untersuchen anders als örtliche Grundstücksmarktberichte das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2011 nicht in allen Bundesländern erhältlich (vgl. **Abb. 7-5**).

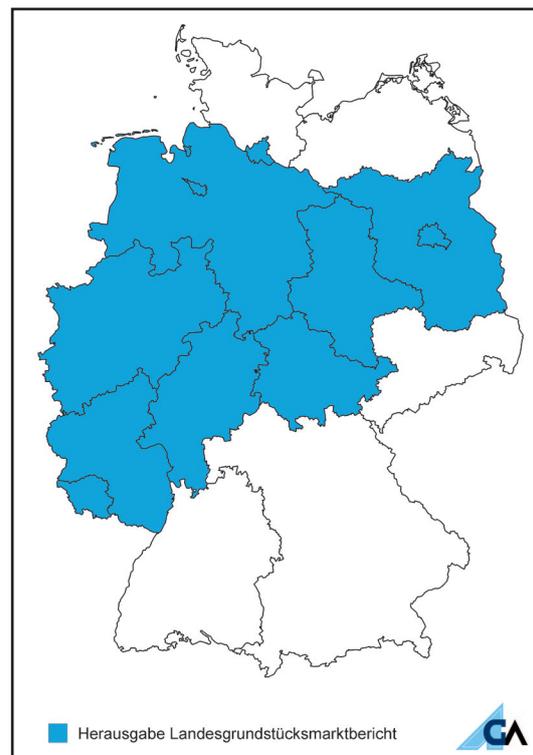


Abb. 7-5: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben) [Stand 2010]

Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, ausgedrückt als Geldbetrag auf einen Quadratmeter des Bodens normiert. Sie gelten ausschließlich für den Boden und sollen unterschiedliche Entwicklungszustände des Bodens berücksichtigen. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und lassen sich ebenfalls für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmen. Bodenrichtwerte werden entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe. Bodenrichtwerte sind nicht verbindlich, sondern dienen der Orientierung der Marktteilnehmer.

Bodenrichtwerte fassen nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbare Grundstücke in Richtwertzonen zusammen (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des (durchaus fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (siehe **Abb. 7-6**).

Eine besondere Bedeutung erlangen Bodenrichtwerte neben der Verkehrswertermittlung zunehmend in der steuerlichen Bewertung. Aus diesem Grund sind Bodenrichtwerte für verschiedene Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten soll mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Tatsächlich

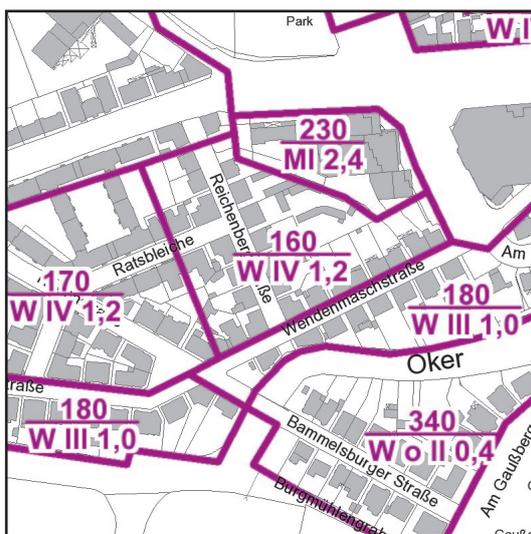


Abb. 7-6: zonale Bodenrichte am Beispiel der Stadt Braunschweig zum 01.01.2011 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig)

werden Bodenrichtwerte in der Regel jährlich neu ermittelt. Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgt nach unterschiedlichen Methoden; in bebauten, insbesondere innenstädtischen Lagen lassen sich mit entsprechenden Methoden und Sachverstand der Gutachterausschüsse ebenfalls aktuelle Bodenrichtwerte ableiten.

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2010 wurden von den an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen weit über 450.000 Bodenrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Allerdings liegen davon allein für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der Stadt Hamburg 240.000 Bodenrichtwerte vor.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2010 wurden durch 299 der an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen; dies entspricht 87,2% aller teilnehmenden Gutachterausschüsse. Im Vergleich zum Jahr 2009 wurden im Jahr 2010 in weiteren dreißig Landkreisen oder kreisfreien Städten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen bestimmt; dies entspricht einer Zunahme um 8,5 Prozentpunkte. Im Vergleich zum Jahr 2008 nahm die Anzahl 2010 sogar um 23 Prozentpunkte zu.

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 bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Überragende Bedeutung besitzen besondere Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. **Abb. 7-7**) und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen.

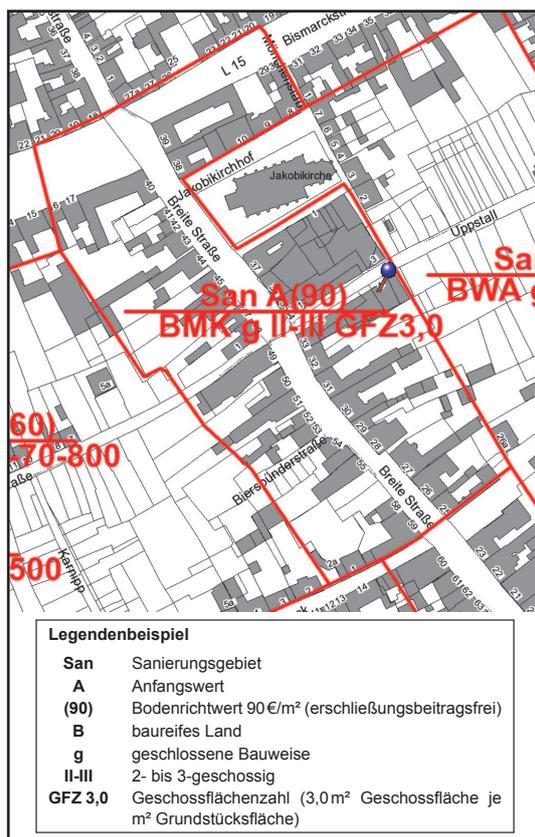


Abb. 7-7: besondere Bodenrichtwerte am Bsp. der Innenstadt von Stendal [Stichtag 01.01.2009] (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark)

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 oder des Grundstückes analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (vgl. **Abb. 7-8**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert. Immobilienrichtwerte sind nicht verbindlich, sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Einen objektbezogenen Marktwert bilden sie nicht unmittelbar ab.

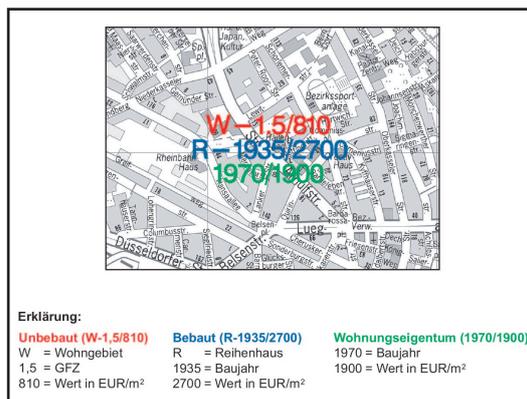


Abb. 7-8: lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf)

Weitere Daten des Immobilienmarktes

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch. 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 ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, entweder von Interessensvertretern von Mietern oder Vermietern oder von der Gemeinde anerkannt werden und regelmäßig aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über entsprechende Mietpreissammlungen, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf.

Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen zur Erweiterung der Datenbasis in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse erstellt.

Die Verteilung der Mietpreissammlungen ist deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelte. Im Jahr 2010 wurden für 209 Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland bei den Gutachterausschüssen Mietpreissamm-

lungen geführt (vgl. **Abb. 7-9**). Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Im Vergleich zum Jahr 2007 hat sich der Anteil der Mietpreissammlungen im Jahr 2010 bei den Gutachterausschüssen nur unwesentlich verändert. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es nicht. Vergleichbar zu Kaufpreissammlungen ist die Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen von großer Bedeutung.

Erstellung Mietpreissammlung				
	2007	2008	2009	2010
Landkreise / kreisfreie Städte	187	185	208	209
Flächenabdeckung in Deutschland	59,7%	59,1%	60,8%	60,9%

Abb. 7-9: bundesweite Erstellung von Mietpreissammlungen (gemeldete Angaben)

Im Jahr 2010 waren in 54 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten die Gutachterausschüsse in unterschiedlicher Form an der Erstellung von Mietspiegeln oder Mietübersichten beteiligt.

Außerdem erstellen viele Gutachterausschüsse auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Grundstücks- und Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Hierzu können Angaben zu Renditen, Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Ähnliches zählen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann sehr individuell sein. Sofern sich eine Kaufpreissammlung entsprechend einer Anfrage auswerten lässt, kann der Gutachterausschuss auf diese Anfrage umgehend reagieren.



7.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

7.2.1 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang).

Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Die Gutachterausschüsse sind ein Datenlieferant für das Statistische Bundesamt. Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensus-erhebungen aktuell erfasst und statistisch fortgeschrieben. Zu den Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung.

Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland sowie 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 als die Daten der Gutachterausschüsse aggregiert. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten werden von volkswirtschaftlichen Analysten, Immobilienmarktteilnehmern sowie der allgemeinen Öffentlichkeit genutzt. Eine

Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen: <http://www.destatis.de>

7.2.2 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt umfangreiche Forschungsarbeit zur Verbesserung der Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Als Datenquelle für die Untersuchungen bedient sich das BBSR vorrangig bei Informationen von behördlichen und gewerbsmäßigen Datenlieferanten. Anders als das Statistische Bundesamt nimmt das BBSR Auswertungen und Wertungen vor. Das BBSR liefert Marktinformationen für die Bundespolitik, Bundesministerien und bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer. Das Bundesinstitut unterhält zudem eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), in der Indikatoren zusammengetragen und aggregiert zur Verfügung gestellt werden.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erarbeitete im Jahr 2011 im Auftrag der Bundesregierung den 250 Seiten umfassenden „Wohn- und Immobilienmarktbericht 2011“. Die regelmäßig alle 2-4 Jahre erscheinenden Berichte analysieren neben den Rahmenbedingungen des Grundstücks- und Immobilienmarktes auch die Bauland-, die Wohnungs- und die gewerblichen Immobilienmärkte auf nationaler Ebene. 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.

Ferner veröffentlichte das BBSR im Jahr 2011 die „Wohnungsmarktprognose 2025“, die die zukünftige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes beschreibt.

Weitere Informationen: <http://www.bbsr.bund.de>

7.2.3 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellt für die Bundesregierung seit 1966 alle vier Jahre den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtete im Sommer 2011 mit dem „Wohngeld- und Mietenbericht 2010“ auf 124 Seiten den Bundestag über die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Für die Analyse der Miethöhe und Mieterstruktur ist eine umfangreiche Kenntnis des freien Mietmarktes erforderlich. Der Wohngeld- und Mietenbericht untersucht die beschlossenen wohnungspolitischen Schwerpunkte der Bundesregierung wie die Entwicklung der Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten sowie die Inanspruchnahme der staatlichen Unterstützung auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit. Zur Erstellung des Wohngeld- und Mietenberichts werden die Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, die Daten des Statistischen Bundesamtes, die Daten des Maklerverbandes IVD und die Daten von IDN Immodaten miteinander verknüpft. Der Wohngeld- und Mietenbericht differenziert die Marktmieten in Erst- und Wiedervermietungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen (Kreise und kreisfreie Städte) nach Ausstattung, nach Bauwerksalter und nach Stadtgröße. Sozial geförderte Mieten werden unabhängig von der Marktmiete festgelegt und orientieren sich an Herstellungskosten und Förderbedingungen.

7.2.4 Informationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetages gibt seit 1955 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ in der Zeitschrift der „Der Städtetag“ heraus. Hauptbestandteil der Untersuchung ist das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt in mittlerweile mehr als 77 deutschlandweit verteilten Städten. Der Bericht beschreibt die Entwicklung

der innerstädtischen Immobilienmärkte in großen Städten. Die Untersuchung richtet sich vor allem an Entscheidungsträger in den Städten des Deutschen Städtetages, allerdings werden die Daten auch von einer Vielzahl an Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Untersuchung des kompletten Immobilienmarktes bezieht sich auf den 1. April eines Jahres und wird in einem Fragebogen direkt bei den Gutachterausschüssen erhoben. Zudem werden die veröffentlichten Marktinformationen der Oberen Gutachterausschüsse berücksichtigt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Sommer veröffentlicht. In der Zeitschrift „Der Städtetag“ befindet sich eine gekürzte Version; eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse ist über den Internetauftritt des Deutschen Städtetages verfügbar.

Der Inhalt ist in diesem Bericht in Kapitel 4.3 abgedruckt.

Daneben gibt es eine zweite Publikation, die sich ausschließlich mit der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte („Markt für Wohnimmobilien“) beschäftigt. Die Untersuchung wird zum 1. Januar eines Jahres in einer Blitzumfrage bei den Gutachterausschüssen erhoben. Dabei werden die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien abgefragt. Es findet zudem eine kurzfristige Prognose für das kommende Halbjahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird Anfang Februar veröffentlicht.

Weitere Informationen: <http://www.staedtetag.de> (Sowohl der Bericht „Markt für Wohnimmobilien“ als auch der Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ sind jeweils aktuelle Themenschwerpunkte; zurückliegende Berichte sind teilweise über die Suchfunktion zu finden.).



7.3 Immobilienwirtschaft

7.3.1 Allgemeines

Die Immobilienwirtschaft gibt eine Vielzahl an Informationen über den deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt heraus, um dessen Transparenz zu erhöhen. Einige Publikationen stellen einzelne Teilmärkte wie Wohnimmobilien oder gewerbliche Immobilien in den Vordergrund. Andere Publikationen beschäftigen sich mit konkreten Untersuchungsschwerpunkten wie Investmentimmobilien oder Gebäudenebenkosten. Die vorhandenen Marktinformationen beschränken sich oft auf einzelne Regionen oder stellen den gesamtdeutschen Markt anhand von ausgewählten, großen Märkten aggregiert vor. Eine flächendeckende Darstellung zu allen wesentlichen Teilmärkten und Zielsetzungen gibt es bislang nicht; in der Regel bleiben Umlandregionen und ländliche Regionen in den Marktinformationen der Immobilienwirtschaft komplett unberücksichtigt.

Die vorhandenen Marktinformationen zum deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt werden im Folgenden nach Marktbeobachtern und Marktteilnehmern differenziert. Marktteilnehmer sind eigenständig am Markt aktiv, verfolgen eine bestimmte Zielsetzung und generieren gleichzeitig aus ihrer Marktaktivität Marktinformationen. Unberührt bleibt ihre in der Regel vorhandene Objektivität in der Marktdatenableitung. Ein Marktbeobachter hingegen sammelt und wertet Marktdaten unter Zielsetzung eines dritten Auftraggebers objektiv aus. Als eine koordinierende Stelle der gewerbsmäßigen Marktteilnehmer und Marktbeobachter hat sich seit 1993 die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. etabliert, die neben einer immobilienwirtschaftlichen Forschung auch die Harmonisierung und Standardisierung der Marktdaten und deren Ableitung anstrebt.

Bei den im Folgenden aufgeführten Veröffentlichungen handelt es sich um eine ungewertete Auflistung von Publikationen, die den kompletten Grundstücks- und Immobilienmarkt in Deutsch-

land beschreiben. Die Auflistung erhebt nicht den Anspruch einer Vollständigkeit.

7.3.2 Veröffentlichungen

Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien“

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. publizierten im Sommer 2009 das Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“. Die Studie, die auf eine Untersuchung aus dem Jahr 2003 aufbaut, betrachtet den Immobilienmarkt auf einer gesamtwirtschaftlich aggregierten Ebene und stellt seine Bedeutung heraus. Neben dem Grundstücksmarkt werden die in den Immobilien gebundenen Werte und Beteiligten analysiert. Die Studie wurde von unabhängigen wissenschaftlichen Instituten erarbeitet und untersucht vorhandene Daten von behördlichen und gewerbsmäßigen Informationslieferanten; auf eine gesonderte Datenerhebung wurde weitestgehend verzichtet. Einen wesentlichen Schwerpunkt der Untersuchung bilden kommerzielle Immobilien, die hinsichtlich ihrer Preise, Mieten und Nutzer untersucht werden.

Marktinformationen von institutionellen Marktbeobachtern

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
European Real Estate Publishers B.V.	„Germany Real Estate Yearbook 2012“	Oktober 2011/ jährlich	Der Schwerpunkt der Darstellung liegt auf den gewerblichen Immobilienmärkten; Wohnimmobilien spielen keine Rolle. Vorgestellt werden herausragende Immobilienmärkte. Neben der regionalen Marktentwicklung werden auch lokale Projekte dargestellt..	Für die Darstellung des Immobilienmarktes werden verschiedene Datenquellen genutzt, die zumeist in den Veröffentlichungen von Marktteilnehmern zu finden sind.	Die Darstellung erfolgt plakativ in Textform und in graphischen Darstellungen. Die enthaltenen Projekte sind kostenpflichtige Vorstellungen der Autoren.
ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bau-sparwesen; erstellt von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH	„Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland 2011“	Herbst 2011 / jährlich	Die Studie wertet die Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in ausgewählten Regionen, Bundesländern und für Gesamtdeutschland aus. Die kleinste Aggregations-ebene sind die Landkreise, die allerdings nicht flächendeckend dargestellt werden. Die Auswertung der Transaktionen umfasst eine mengenstatistische Analyse.	Grundlage für die Daten der verwendeten Datenbank IMA sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse.	Neben der grafischen Darstellung erfolgt auch eine Veröffentlichung der zugrunde gelegten aggregierten Zahlen.
Immobilien-Zeitung; erstellt von Empirica, GfK GeoMarketing, Bulwiengesa AG	„Frühjahrs-gutachten Immobilienwirtschaft 2010 des Rates der Immobilienweisen“	Februar 2010 / jährlich	Die Publikation setzt den Schwerpunkt auf die Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien. Räumlich werden die wichtigsten sieben Standorte betrachtet. Die Auswertung untersucht den Markt für Mietflächen und die Renditen der einzelnen Immobilienmärkte und gibt wirtschaftliche Rahmen-daten an. Neben der Umsatz- und Mietpreisentwicklung werden auch Paketverkäufe ausgewertet.	Die ausgewerteten Daten entstammen den unternehmenseigenen Erhebungen, deren Umfang und Ursprung nicht angegeben wird..	Die zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und numerischer Form. Die Auswertung erfolgt in Textform.

Marktinformationen von Banken

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
Bausparkasse der Sparkassen / LBS Immobilien GmbH	„Markt für Wohnimmobilien 2011“: Daten – Fakten – Trends	jährlich	Die Publikation gibt einen Überblick über den Wohnimmobilienmarkt in 650 deutschen Städten. Es wird zwischen dem Neubau- und dem Gebrauchtwohnungsmarkt, Baugrundstücken, Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen unterschieden. Darüber hinaus werden die Rahmendaten der Baufinanzierung vorgestellt.	Der Preisspiegel beruht auf einer Umfrage unter unternehmenszugehörigen Mitarbeitern; welchem Datenumfang dies entspricht, bleibt unklar. Die Rahmendaten entstammen der amtlichen Statistik.	–
Deka Bank	„Deka Immobilien Monitor“	Dezember/ Jährlich	Die Publikation beschäftigt sich mit verschiedenen Ländern in Europa. Der Markt in Deutschland wird kurz vorgestellt. Insbesondere der Büroimmobilienmarkt in sieben großen Standorten wird betrachtet. Zusätzlich werden Rahmendaten angegeben.	Als Grundlage dienen allgemein zugängliche Daten.	–
DG Hyp	„Regionale Immobilienentrenten 2011“	Februar/ Jährlich	Der Marktbericht untersucht die Büro- und Handelsimmobilien in 19 deutschen A- und B-Standorten. Die Mietmärkte in den Standorten werden getrennt voneinander beschrieben.	Die Studie nutzt öffentlich zugängliche Daten und führt damit weiterführende Untersuchungen durch.	Bislang war ein Marktbericht der DG Hyp unter der Bezeichnung „Immobilienmarkt Deutschland“ halbjährlich verfügbar
EuroHypo AG/ Kenstone Real Estate Valuers	„Marktbericht Deutschland 2011“	Herbst / jährlich	Der Marktbericht gibt auf 20 Seiten einen Überblick über die Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilienmärkte in acht wirtschaftsstarke Standorten, für die detaillierte Analysen vorgestellt werden. Neben dem Markt für Mietflächen werden auch Portfolioverkäufe untersucht.	Die Grundlage besteht aus zentral ausgewerteten Daten aus Wertgutachten und öffentlich zugängliche Informationen.	–
IVG Immobilien AG	„Marktreport Deutschland 2011“	Frühjahr/ Jährlich	Der Marktreport beschreibt die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes und analysiert den Büroimmobilienmarkt in Deutschland. Dazu werden neben sieben großen Standorten auch 70 regionale Märkte in einer grafischen Darstellung und einer numerischen Übersicht vorgestellt.	Der Marktreport nutzt öffentlich zugängliche Daten.	Der Marktbericht bewertet nach einem standardisierten Scoring die Attraktivität der vorgestellten Bürostandorte.

Marktinformationen von Maklerunternehmen und weiteren Marktteilnehmern

Herausgeber	Titel der Publikation	Zeitpunkt / Regelmäßigkeit der Erscheinung	Hauptsächlich betrachtete sachliche Teilmärkte / räumliche Marktabdeckung	Datengrundlage	Besonderheiten
Deutsche Immobilien-partner DIP	„Markt und Fakten 2011“	jährlich	Die Analyse beschäftigt sich mit dem Immobilienmarkt für Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen in ausgewählten großen Standorten. Neben der aktuellen Entwicklung des Flächennutzungsmarktes wird auch ein Ausblick gewagt.	Als Grundlage dienen Erkenntnisse aus der Tätigkeit des Herausgebers am Immobilienmarkt.	Die DIP sind ein nationaler Zusammenschluss von sieben Immobiliendienstleistern. Der Bericht erscheint teilweise in englischer Sprache.
Engel & Völkers	„Marktbericht Deutschland Wohn- und Geschäftshäuser 2011“	jährlich	Der Marktbericht analysiert den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland und stellt dazu neben den Marktrahmendaten auch Immobilienmarktdaten wie Mieten, Renditen und Kaufpreisen vor. Der Marktbericht enthält auf über 90 Seiten Angaben zu verschiedenen Regionen.	Der Marktbericht bedient sich öffentlich zugänglichen Daten und der Kenntnis der eigenen Mitarbeiter.	–
Savills	„Investmentmarkt Deutschland 1. Halbjahr 2011“	halbjährlich	Der Bericht stellt die Rahmenbedingungen für Immobilienmarktinvestitionen vor und analysiert die stattgefundenen Transaktionen.	Als Datengrundlage wird auf Statistiken Dritter sowie eigene Untersuchungen verwiesen.	–
TLG Immobilien GmbH	„Immobilienmarkt Ostdeutschland 2011“	Herbst 2011 / jährlich	Der Marktbericht beschäftigt sich mit dem Markt für Büro-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien in 23 kreisfreien Städten in Ostdeutschland und Berlin. Neben dem Mietmarkt sowie dem Markt für bebaute und unbebaute Wohnimmobilien spielen auch Rahmendaten eine Rolle für die Markteinschätzung.	Die Marktanalyse der TLG greift auf öffentlich zugängliche Primärinformationen wie Mietspiegel und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse zurück.	Die Marktanalyse setzt sich mit dem ostdeutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt auseinander.

8 Gutachterausschüsse in Deutschland





8.1 Internetpräsenz der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

<http://www.gutachterausschuesse-online.de/>

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

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>

Landesportale

Baden-Württemberg

<http://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Bayern

<http://www.gutachterausschuesse-bayern.de>

Berlin

<http://www.gutachterausschuss-berlin.de>

Brandenburg

<http://www.gutachterausschuesse-bb.de>

Bremen

<http://www.gutachterausschuss.bremen.de>

Hamburg

<http://www.gutachterausschuss.hamburg.de>

Hessen

<http://www.gutachterausschuss.hessen.de>

Mecklenburg-Vorpommern

http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/im/Themen/Geoinformation_und_Vermessung/Grundstueckswertermittlung/index.jsp

Niedersachsen

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Nordrhein-Westfalen

<http://www.boris.nrw.de>

Rheinland-Pfalz

<http://www.gutachterausschuesse.rlp.de>

Saarland

<http://www.lkvk.saarland.de>

Sachsen

<http://www.gutachterausschuss.sachsen.de>

Sachsen-Anhalt

<http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

Schleswig-Holstein

<http://www.gutachterausschuesse-sh.de>

Thüringen

<http://www.gutachterausschuss-th.de>



8.2 Kontaktadressen der Gutachterausschüsse

Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg sind die über 1000 Gutachterausschüsse bei den Städten bzw. Gemeinden eingerichtet. Deshalb wird an dieser Stelle nicht jede Adresse aufgelistet, sondern auf das Internetportal verwiesen. In diesem Portal ist eine Suchfunktion „Gutachterausschuss“ eingerichtet, mit der die Adresse des gesuchten Gutachterausschusses bzw. der Stadt / Gemeinde angezeigt wird.

<http://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Bayern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
Landratsamt München
Mariahilfplatz 17
81541 München
Telefon: 089 / 233-39628
gutachterausschuss@muenchen.de
oder
helmut.thiele@muenchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Untere Sandstraße 32
D-96049 Bamberg
Telefon: 0951 / 87-1607
juergen.fischer@stadt.bamberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Hof
Goethestraße 1
95028 Hof
Telefon: 09281 / 815 1518
gutachterausschuss@stadt-hof.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Memmingen
Schlossergasse 1
87700 Memmingen
Telefon: 08331 / 850-501
franz.weigle@memmingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
Steinhofgasse 2
92224 Amberg
Telefon: 09621 / 10477
gutachterausschuss@amberg.de
hubert.keck@amberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth
Telefon: 09 21 / 25-1462/1452
gutachtergeschaefsstelle@stadt.bayreuth.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ingolstadt
Technisches Rathaus
Spitalstr. 3
85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 305-2138, -2139
gutachterausschuss@ingolstadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg
Bauhof 5
90402 Nürnberg
Telefon: 0911 / 231-4400
gutachterausschuss@stadt.nuernberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ansbach
Nürnberger Straße 32
91522 Ansbach
Telefon: 0981 / 51339
gutachterausschuss@ansbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg
Steingasse 18
96450 Coburg
Telefon: 09561 / 514-663
andrea.fischer@landkreis-coburg.de
oder: gutachterausschuss@coburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren
Kaiser-Max-Str. 1
87600 Kaufbeuren
Telefon: 08341 / 437304
gutachterausschuss@kaufbeuren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Passau
Bauordnungsamt
Rathausplatz 3
94032 Passau
Telefon: 0851 / 396 402
soutschek.britte@passau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg
Telefon: 06021 / 330-1237, -1266
gutachterausschuss@aschaffenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen
Gebbertstraße 1
91052 Erlangen
Telefon: 09131 / 86-1312
kerstin.jacobsen@stadt.erlangen.de
oder: gutachterausschuss@stadt.erlangen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Kempten
Kronenstraße 16
87435 Kempten
Telefon: 0831 / 2525-367
sandra.rauch@kempten.de
oder: monika.beltinger@kempten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Regensburg
Bauordnungsamt
D.-Martin-Luther-Str. 1
93047 Regensburg
Telefon: 0941 / 507-2638
gutachterausschuss@regensburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg
Maximilianstr. 6a (Weiserpassage)
86150 Augsburg
Telefon: 0821 / 3249361 oder 9362
gutachterausschuss@augsburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Fürth
Technisches Rathaus
Hirschenstraße 2
90762 Fürth
Telefon: 0911 / 974-3352
thomas.heissmann@fuerth.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut
Fleischbankgasse 310
84028 Landshut
Telefon: 0871 / 88-1350
gutachterausschuss@landshut.de
maximilian.karl@landshut.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim
Königstr. 13
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 36-1621
gutachterausschuss@rosenheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schwabach
Alb.- Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach
Telefon: 09122 / 860530
gutachterausschuss@schwabach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt
Bauverwaltungsamt
Markt 1
97421 Schweinfurt
Telefon: 09721 / 516813
gutachterausschuss@schweinfurt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Straubing
Seminargasse 16
94315 Straubing
Telefon: 09421 / 944435
gutachterausschuss@straubing.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Weiden
Stadtplanungsamt
Dr.-Pfleger-Straße 15
92637 Weiden
Telefon 0961 / 81-6201
gutachterausschuss@weiden-oberpfalz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
Veitshöchheimer Str. 1
97080 Würzburg
Telefon: 0931 / 373309
gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de
reiner.maier@stadt.wuerzburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Aichach-Friedberg
Münchener Str. 9
86551 Aichach
Telefon: 08251 / 92-313
johannes.neumann@ira-aic-fdb.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Altötting
Bahnhofstr. 38
84503 Altötting
Telefon: 08671 / 502-403
gutachterausschuss@ira-aoe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Amberg-Weilburg
Schlossgraben 3
92224 Amberg
Telefon: 09621 / 39-524, 520, 521
gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ansbach
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach
Telefon: 0981 / 468-409
karl-heinz.naser@landratsamt-ansbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Aschaffenburg
Landratsamt Aschaffenburg
– Bauaufsichtsbehörde –
Bayernstraße 18
63739 Aschaffenburg
Telefon: 06021 / 394422
peter.elfert@ira-ab.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg
Landratsamt Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Telefon: 0821 / 3102-2432
frank.schwindling@ira-a.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Kissingen
Landratsamt Bad Kissingen
Obere Marktstr. 6
97688 Bad Kissingen
Telefon: 0971 / 801-4190
guenter.stammwitz@landkreis-badkissingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz
Telefon: 08041 / 505-103
gutachterausschuss@ira-toelz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bamberg
Landratsamt Bamberg
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg
Telefon: 0951 / 85-404
manfred.reindl@ira-ba.bayern.de
oder: *gutachterausschuss@ira-ba.bayern.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bayreuth
Markgrafenallee 5
95448 Bayreuth
Telefon: 0921 / 728-373 oder 355
attila.szechenyi@ira-bt.bayern.de
oder: *friedrich.foerster@ira-bt.bayern.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Berchtesgadener Land
Landratsamt Berchtesgadener Land
Salzburger Straße 64
83435 Bad Reichenhall
Telefon: 08651 / 773-550
gutachterausschuss@ira-bgl.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Cham
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham
Telefon: 09971/78-374
bauamt@ira.landkreis-cham.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Coburg
Landratsamt Coburg
Lauterer Str. 60
96450 Coburg
Telefon: 09561 / 514-262 oder 663
siegfried.roos@landkreis-coburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dachau
Landratsamt Dachau
Weiherweg 16
85221 Dachau
Telefon: 08131 / 74-290 oder 383
gutachterausschuss@ira-dah.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
Landratsamt Deggendorf
Herrenstraße 18
94469 Deggendorf
Telefon: 0991 / 3100-331 oder 337
gutachterausschuss@ira-deg.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dillingen
Landratsamt Dillingen
Große Allee 24
89407 Dillingen a. d. Donau
Telefon: 09071 / 51171
jochen.veeser@landratsamt.dillingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dingolfing-Landau
Landratsamt Dingolfing-Landau
Obere Stadt 1
84130 Dingolfing
Telefon: 08731 / 87-211
gerhard.manusch@landkreis-dingolfing-landau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Donau-Ries
Landratsamt Donau-Ries
Pflegstraße 2
86609 Donauwörth
Telefon: 0906 / 74-178
bauwesen@ira-donau-ries.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ebersberg
Landratsamt Ebersberg
Eichthalstraße 5
85560 Ebersberg
Telefon: 08092 / 823140
anita.langer@ira-ebe.bayern.de
gutachterausschuss@ira-ebe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt
Landratsamt Eichstätt
Residenzplatz 2
85072 Eichstätt
Telefon: 08421 / 70-275
siegrid.roedl@ira-ei.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erding
Landratsamt Erding
Alois-Schießl-Platz 2
85435 Erding
Telefon: 08122 / 58-1254
thomas.wolfgang@ira-ed.de
oder: *gutachterausschuss@ira-ed.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erlangen-Höchstadt
Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Marktplatz 6
D-91054 Erlangen
Telefon: 09131 / 803-335
kirsten.schruefer@erlangen-hoechstadt.de
oder: *sachgebiet50@erlangen-hoechstadt.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Forchheim
Landratsamt Forchheim
Dienststelle Ebermannstadt
Oberes Tor 1
91320 Ebermannstadt
Telefon: 09191 / 865 106
roland.schaefer@ira-fo.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Freising
Landratsamt Freising
Landshuter Straße 31
85356 Freising
Telefon: 08161 / 600-716 bis -718
gutachterausschuss@kreis-fs.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Freyung-Grafenau
Sachgebiet 32
Grafenauer Straße 44
Dienstgebäude Königsfeld
D-94078 Freyung
Telefon: 08551 / 57-178
josef.kronsnabl@ira.landkreis-frg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Fürstentum
Landratsamt Fürstentum
Münchner Str. 32
82256 Fürstentum
Telefon: 08141 / 519339
gutachterausschuss@ira-ffb.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Fürth
Landratsamt Fürth - Dienstgebäude
Zirndorf
Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf
Telefon: 0911 / 9773-1601
k-spiegel@ira-fue.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Olympiastr. 10
82467 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821 / 751-247
gutachterausschuss@lra-gap.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Günzburg
Landratsamt Günzburg
An der Kapuzinermauer 1
89312 Günzburg
Telefon: 08221 / 95325
i.cosgun@landkreis-guenzburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Haßberge
Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Telefon: 09521 / 27-218
guenter.grobe@landratsamt-hassberge.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Hof
Landratsamt Hof
Schaumbergstr. 14
95032 Hof
Telefon: 09281 / 57-367
thomas.haschke@landkreis-hof.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim
Landratsamt Kelheim
Schloßweg 3
93309 Kelheim
Telefon: 09441 / 207 244
gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kitzingen
Landratsamt Kitzingen
Kaiserstraße 4
97318 Kitzingen
Telefon: 09321 / 928-6001
gutachterausschuss@kitzingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kronach
Landratsamt Kronach
Güterstraße 18
96317 Kronach
Telefon: 09261 / 678-298 oder 354
fabian.hess@lra-kc.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kulmbach
Landratsamt Kulmbach
Konrad-Adenauer-Straße 5
95326 Kulmbach
Telefon: 09221 / 707431
shejaskow.anelia@landkreis-kulmbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landsberg am Lech
Landratsamt Landsberg am Lech
Von-Kühlmann-Straße 15
86899 Landsberg am Lech
Telefon: 08191 / 129-204
stefan.geiger@lra-ll.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landshut
Landratsamt Landshut
Veldener Straße 15
84036 Landshut
Telefon: 0871 / 4083157
franz.hoegl@landkreis-landshut.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Lichtenfels
Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Str. 28-30
96215 Lichtenfels
Telefon: 09571 / 18275
karl-heinz.grzeszyk@landkreis-lichtenfels.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Lindau
Landratsamt Lindau (Bodensee)
Bregenzer Straße 35
88131 Lindau (Bodensee)
Telefon: 08382 / 270372
karin.meyer@landkreis-lindau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Main-Spessart
Landratsamt Main-Spessart
Marktplatz 8
97753 Karlstadt
Telefon: 09353 / 793-1233
harald.bauer@lramsp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach
Staatliches Bauamt
Rosenheimer Str. 3
Haus A
83714 Miesbach
Telefon: 08025 / 704-268
raimund-plodek@lra-mb.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miltenberg
Landratsamt Miltenberg
Brückenstraße 2
63897 Miltenberg
Telefon: 09371 / 501370
gutachterausschuss@lra-mil.de
christian.hager@lra-mil.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mühldorf am Inn
Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn
Telefon: 08631 / 699-578
juergen.koppert@lra-mue.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis München
Landratsamt München
Mariahilfplatz 17
81541 München
Telefon: 089 / 6221-2564
gutachterausschuss@lra-m.bayern.de
muelleru@lra-m.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Platz der Deutschen Einheit 1
86633 Neuburg a. d. Donau
Telefon: 08431 / 57-416 oder 241
bauamt@lra-nd-sob.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz
Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz
Nürnberger Str. 1
92318 Neumarkt
Telefon: 09181 / 470195
hotter.maria@landkreis-neumarkt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neustadt an der Aisch
Landratsamt Neustadt an der Aisch
Konrad-Adenauer-Straße 1
91413 Neustadt a. d. Aisch
Telefon: 09161 / 92-441
armin.krug@landkreis-nea.de
oder: andrea.baumann@landkreis-nea.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neustadt an der Waldnaab
Landratsamt Neustadt an der Waldnaab
Stadtplatz 38
92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Telefon: 09602 / 79-400
mzapf@neustadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Neu-Ulm
Landratsamt Neu-Ulm
Kantstraße 8
89231 Neu-Ulm
Telefon: 0731 / 7040-309
gutachterausschuss@lra.neu-uhl.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nürnberger Land
Landratsamt Nürnberger Land
Walldluststraße 1
91207 Lauf a. d. Pegnitz
Telefon: 09123 / 950-6260
g.berthl@nuernberger-land.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberallgäu
Landratsamt Oberallgäu
Oberallgäuer Platz 2
87527 Sonthofen
Telefon: 08321 / 612-473
gutachterausschuss@lra-oa.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostallgäu
Landratsamt Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342 / 911-457
ellengard.schlecht@lra-oa.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Passau
Landratsamt Passau
– Abteilung 6 –
Domplatz 11
94032 Passau
Telefon: 0851 / 397-289
gutachterausschuss@landkreis-passau.de
helmut.schultes@landkreis-passau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Pfaffenhofen
Landratsamt Pfaffenhofen a. d. IIm
Hauptplatz 22
85276 Pfaffenhofen a. d. IIm
Telefon: 08441 / 27-177
gutachterausschuss@landratsamt-paf.de
anita.eisenmann@landratsamt-paf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regen
Landratsamt Regen
Untere Bauaufsichtsbehörde
Poschetsrieder Str. 16
94209 Regen
Telefon: 09921 / 601-233
hkapfhammer@lra.landkreis-regen.de
oder: bauamt@lra.landkreis-regen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regensburg

Landratsamt Regensburg
Bauamt
Altmühlstraße 3
93059 Regensburg
Telefon: 0941 / 4009333
bernhard.zobel@landratsamt-regensburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rhön-Grabfeld

Landratsamt Rhön-Grabfeld
Bautechnische Abteilung
Spörleinstr. 11
97616 Bad Neustadt / S.
Telefon: 09771 / 94-504
barbara.ramann@rhoen-grabfeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rosenheim

Landratsamt Rosenheim
Wittelsbacherstraße 53
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 392-4002 oder -4104
gutachterausschuss@lra-rosenheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Roth

Landratsamt Roth
Weinbergweg 1
91154 Roth
Telefon: 09171 / 81-136
gertraud.kaschner@landratsamt-roth.de

Berlin**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
III E 29
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin
Telefon: 030 / 90139-5239
gaa@senstadt.berlin.de

Brandenburg**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg**

c/o Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 / 5582520
oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
juergen.kuse@dahme-spreewald.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16225 Eberswalde
Telefon: 03334 / 2141946
gutachterausschuss@kvbarnim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rottal-Inn

Landratsamt Rottal-Inn
– Abteilung 4 –
Ringstraße 4
84347 Pfarrkirchen
Telefon: 08561 / 20-322
birgit.schmid@rottal-inn.de
bauamt@rottal-inn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schweinfurt

Landratsamt Schweinfurt
Schrammstr. 1
97421 Schweinfurt
Telefon: 09721 / 55-560
klaus.nitzschner@lrasw.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schwandorf

Landratsamt Schwandorf
Wackersdorfer Str. 80
92421 Schwandorf
Telefon: 09431 / 471-475
franz.schober@landkreis-schwandorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Starnberg

Landratsamt Starnberg
Strandbadstraße 2
82319 Starnberg
Telefon: 08151 / 148-298
gutachterausschuss@lra-starnberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen

Landratsamt Straubing-Bogen
Leutnerstr. 15
94315 Straubing
Telefon: 09421 / 973-255
muehlbauer.hans@landkreis-straubing-bogen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Tirschenreuth

Johannisstraße 6
95643 Tirschenreuth
Telefon: 09631 / 88 338
gutachterausschuss@tirschenreuth.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Traunstein

Landratsamt Traunstein
Ludwig-Thoma-Str. 2
83278 Traunstein
Telefon: 0861 / 58-283
ursula.schust@lra-ts.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Unterallgäu

Landratsamt Unterallgäu
Bad Wörishofer Str. 33
87719 Mindelheim.
Telefon: 08261 / 995-328
baurecht@lra.unterallgaeu.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Weilheim-Schongau

Landratsamt Weilheim-Schongau
Amtsgebäude I
Pütrichstraße 10 a
82362 Weilheim i. OB
Telefon: 0881 / 6811300
h.geisenberger@lra-wm.de
oder: *gutachterausschuss@lra-wm.de*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
Bahnhofstraße 2
91781 Weißenburg
Telefon: 09141 / 902-159
gutachterausschuss.lra@landkreis-wug.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Jean-Paul-Straße 9
95632 Wunsiedel
Telefon: 09232 / 80438
gutachterausschuss@landkreis-wunsiedel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Würzburg

Bauamt
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
Telefon: 0931 / 8003-347
s.scheiner@lra-wue.bayern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Rungestraße 20
16515 Oranienburg
Telefon: 03301 / 6015581
gutachterausschuss@oberhavel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Parkstraße 4 - 7
03205 Calau
Telefon: 03541 / 8705391
gaa@osl-online.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Klosterstraße 14
15344 Strausberg
Telefon: 03346 / 8507461
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster

Nordpromenade 4a
04916 Herzberg / Elster
Telefon: 03535 / 462706
gutachterausschuss@lkee.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree
 Spreeinsel 1
 15848 Beeskow
 Telefon: 03366 / 351710
gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
 Perleberger Straße 21
 16866 Kyritz
 Telefon: 033971 / 62492
gutachter@kva-opr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark
 Potsdamer Straße 18 A
 14513 Teltow
 Telefon: 03328 / 318311
gaa@potsdam-mittelmark.de

Bremen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen
 Lloydstraße 4
 28217 Bremen
 Telefon: 0421 / 361-4952
ernst.dautert@geo.bremen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
 Berliner Straße 49
 19348 Perleberg
 Telefon: 03876 / 713-791
gutachterausschuss@lkprignitz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
 Vom-Stein-Straße 30
 03050 Cottbus
 Telefon: 0355 / 49912215
gaa@lkspn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
 Am Nuthefließ 2
 14943 Luckenwalde
 Telefon: 03371 / 6084201
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
 Dammweg 11
 16303 Schwedt / Oder
 Telefon: 03332 / 44 18 16
gaa@uckermark.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
 Klosterstraße 14
 14770 Brandenburg a. d. Havel
 Telefon: 03381 / 586203
gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
 Karl-Marx-Straße 67
 03044 Cottbus
 Telefon: 0355 / 6124213
gutachterausschuss@cottbus.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)
 Goepelstraße 38
 15234 Frankfurt (Oder)
 Telefon: 0335 / 5526-204 oder 205
gutachter@frankfurt-oder.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
 Hegelallee 6-10
 Haus 1
 14467 Potsdam
 Telefon: 0331 / 2893182
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Hamburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
 Postfach 100504
 20003 Hamburg
 Sachsenkamp 4
 20097 Hamburg
 Telefon: 040 / 42826-6000
 (allgemeine Auskünfte)
 09001-880999 (Auskünfte über Bodenrichtwerte u. andere Daten; kostenpflichtig)
gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven
 Technisches Rathaus
 Fahrstraße 20
 27568 Bremerhaven
 Telefon: 0471 / 5903334
gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de

Hessen

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen
 Schaperstraße 16
 65195 Wiesbaden
 Telefon: 0611/535-5575
info.zggh@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg
 Rathausplatz 1
 61352 Bad Homburg v. d. Höhe
 Telefon: 06172 / 100-60 51
joerg.heinrichs@bad-homburg.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Bergstraße
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.bergstrasse@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt
 Bessunger Straße 125-127
 Block F
 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 13 2116
info@gag-darmstadt.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Hersfeld
 Amt für Bodenmanagement
 Homberg (Efze)
 Vitalisstraße 17
 36251 Bad Hersfeld
 Telefon: 06621 / 402-88
gutachterausschuss.bad-hersfeld@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bensheim
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Tiergartenstraße 7b
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.bensheim@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Europaplatz 5
 64293 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.darmstadt-dieburg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Dietzenbach
 Amt für Bodenmanagement
 Heppenheim
 Europaplatz 5
 64293 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.dietzenbach@hvbg.hessen.de



Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Universitätsstadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen
Telefon: 0641 / 306-2210
gutachterausschuss@giessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.gross-gerau@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Hanau
– Geschäftsstelle –
Hessen-Homburg-Platz 7
63452 Hanau
Telefon: 06181 / 295-347
gutachterausschuss@hanau.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Lampertheim
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.lampertheim@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Limburg
Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Bernier Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-843
afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Bernier Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-843
afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen
Telefon: 06042 / 9612-444
gutachterausschuss.main-kinzig@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel
Telefon: 0561 / 787-7002
gutachterausschuss@stadt-kassel.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Korbach
Amt für Bodenmanagement
Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach
Telefon: 05631 / 978-306
gutachterausschuss.korbach@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 616-317
afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Neu-Isenburg
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Europaplatz 5
64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.neu-isenburg@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel
Rathausplatz 1
61440 Oberursel
Telefon: 06171 / 502-417
gutachterausschuss@oberursel.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.odenwald@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Offenbach
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Europaplatz 5
64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 5004-200
gutachterausschuss.kreis-offenbach@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Bernier Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-843
afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Marburg
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 201-644
gutachterausschuss@marburg-stadt.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf (ohne den Bereich der Universitätsstadt Marburg)
Amt für Bodenmanagement
Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 616-317
afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Fulda
Schloßstraße 1
36037 Fulda
Telefon: 0661 / 102-1665
gutachter@fulda.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Fulda
Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1
36041 Fulda
Telefon: 0661 / 8334-202
gutachterausschuss.kreis-fulda@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Gießen
Amt für Bodenmanagement
Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 616-317
afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach
– Geschäftsstelle –
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main
Telefon: 069 / 8065-2881
gutachterausschuss@offenbach.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Eschwege
Amt für Bodenmanagement
Homberg (Efze)
Goldbachstraße 12a
37269 Eschwege
Telefon: 05651 / 2291-50
gutachterausschuss.eschwege@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212-367-81
gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Heppenheim
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.heppenheim@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg
Amt für Bodenmanagement
Homberg (Efze)
Vitalisstraße 17
36251 Bad Hersfeld
Telefon: 06621 / 402-88
gutachterausschuss.hersfeld-rotenburg@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises
Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Bernier Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-843
afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel
Amt für Bodenmanagement
Korbach
Manteuffel-Anlage 4
34369 Hofgeismar
Telefon: 05631 / 978-290
gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises
Amt für Bodenmanagement
Homberg (Efze)
Waßmuthshäuser Straße 54
34576 Homberg (Efze)
Telefon: 05681 / 7704-166
gutachterausschuss.schwalm-eder@hvbh.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Vogelsbergkreises

Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1
36041 Fulda
Telefon: 0661 / 8334-202
gutachterausschuss.vogelsberg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Wetteraukreises

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen
Telefon: 06042 / 9612-444
gutachterausschuss.wetterau@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105-843
afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Taunusstein

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Telefon: 06431 / 9105- 843
afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach
Telefon: 05631 / 978-306
gutachterausschuss.waldeck-frankenberg@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wetzlar

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 616-317
afb marburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Rüsselsheim

Marktplatz 4
65424 Rüsselsheim
Telefon: 06142 83-2272
bauaufsicht@ruesselsheim.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Viernheim

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Tiergartenstraße 7b
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-275
gutachterausschuss.viernheim@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich des Werra-Meißner-Kreises

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Goldbachstraße 12a
37269 Eschwege
Telefon: 05651 / 229-150
gutachterausschuss.werra-meissner@hvbg.hessen.de

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 31 6352
gutachterausschuss@wiesbaden.de

Mecklenburg-Vorpommern**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin
Telefon: 0385 588-56332
peter.kutsche@laiv-mv.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust - Parchim

Garnisonstraße 1
19288 Ludwigslust
Telefon: 03874 6242581, - 2582
jgrossmann@ludwigslust.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geschäftsstelle
Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz
Telefon: 03981 - 481200
aehrhardt@kreisinst.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76
23970 Wismar
Telefon: 03841 - 410233
gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock

August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 038203 - 60913
Thomas.Prause@lk-dbr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Mühlenstraße 18 c
17389 Anklam
Telefon: 03971 - 84888
gutachterausschuss@landkreis-ostvorpommern.net

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen

Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund
Telefon: 03831 - 257738
gaa@lk-nvp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock

Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Telefon: 0381 / 381-6276
gutachterausschuss@rostock.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust
Telefon: 03874 - 6242800
U.Frisch@ludwigslust.de



Niedersachsen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
LGLN- RD Oldenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 0441 / 9215-633
oga@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg
LGLN- RD Hameln
Langelinienwall 26
31134 Hildesheim
Telefon: 05121 / 164-03
gag-hm@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz
LGLN- RD Northeim
Danziger Str. 40
37083 Göttingen
Telefon: 0551 / 5074-322
gag-nom@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser
LGLN- RD Sulingen
Galtener Straße 16
27232 Sulingen
Telefon: 04271 / 801-0
gag-sul@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund
LGLN- RD Aurich
Oldersumer Str. 48
26603 Aurich
Telefon: 04941 / 176-584
gag-aur@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover
LGLN- RD Hannover
Constantinstr. 40
30177 Hannover
Telefon: 0511 / 30245-431
gag-h@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch
LGLN- RD Oldenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Telefon: 0441 / 9215-577
gag-ol@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden
LGLN- RD Verden
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon: 04261 / 74-247
gag-ver@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel
LGLN- RD Braunschweig
Wilhelmstr. 3
38100 Braunschweig
Telefon: 0531 / 484-2170
gag-bs@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg
Geschäftsstellen für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen
LGLN- RD Lüneburg
Adolph-Kolping-Str. 12
21337 Lüneburg
Telefon: 04131 / 8545-165
gag-lg@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt und des Landkreises Osnabrück
LGLN- RD Osnabrück
Mercatorstr. 6
49080 Osnabrück
Telefon: 0541 / 503-180
gag-os@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt
LGLN- RD Wolfsburg
Siegfried-Ehlers-Straße 2
38440 Wolfsburg
Telefon: 05361 / 2663-0
gag-wob@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta
LGLN- RD Cloppenburg
Wilke-Steding-Straße 5
49661 Cloppenburg
Telefon: 04471 / 951-136
gag-clp@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim
LGLN- RD Meppen
Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen
Telefon: 05931 / 159-0
gag-mep@lgn.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade
LGLN- RD Otterndorf
Pappstr. 4
27711 Osterholz-Scharmbeck
Telefon: 04791 / 306-42
gag-ott@lgn.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 4752640
oga@brd.nrw.de
rainer.hoehn@stadt-hagen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn
Telefon: 0228 / 77-2955
gutachterausschuss@bonn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 89-94670
gutachterausschuss@duesseldorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen
Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Telefon: 0209 / 169-4283
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
Niederwall 23
33602 Bielefeld
Telefon: 0521 / 51-2677
gutachterausschuss@bielefeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Telefon: 02041 / 70-4853
gutachterausschuss@bottrop.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
Erfstraße 7
47051 Duisburg
Telefon: 0203 / 283-3435
gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22
58089 Hagen
Telefon: 02331 / 207-2660
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum
Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum
Telefon: 0234 / 910-3830
gutachterausschuss@bochum.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Telefon: 0231 / 50-26693
gutachterausschuss@stadtdo.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
Rathenaustraße 2
45127 Essen
Telefon: 0201 / 88-68505 o. 68010
gutachterausschuss@essen.de
oder: wolfgang.schaar@amt68.essen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm
Telefon: 02381 / 17-4269
gutachterausschuss@stadt.hamm.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Richard-Wagner-Straße 10
44651 Herne
Telefon: 02323 / 16-4633
gutachterausschuss@herne.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Telefon: 0221 / 221-23017
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld
Telefon: 02151 / 86-3862
gutachterausschuss@krefeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
Telefon: 0214 / 406-6268
gutachterausschuss@stadt-leverkusen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach
Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Telefon: 02161 / 25-8747
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 / 455-6205
gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
Albersloher Weg 33
48155 Münster
Telefon: 0251 / 492-6214
gutachterausschuss@stadt-muenster.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen
Telefon: 0208 / 825-2594
gutachterausschuss@oberhausen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid
Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid
Telefon: 02191 / 16-2468
gutachterausschuss@str.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen
Rathausplatz 1
42651 Solingen
Telefon: 0212 / 290-4275
gutachterausschuss@solingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Telefon: 0202 / 563-5982
gutachterausschuss@stadt-wuppertal.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Zollernstraße 10
52070 Aachen
Telefon: 0241 / 5198-2555
gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken
Burloer Straße 93
46325 Borken
Telefon: 02861 / 82-1405
gutachterausschuss@kreis-borken.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld
Telefon: 02541 / 18-6810
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
Bismarckstraße 16
52351 Düren
Telefon: 02421 / 22-2560
gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Telefon: 02336 / 93-2401
gutachterausschuss@en-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Telefon: 02251 / 15-347
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh
Telefon: 05241 / 85-1845
kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Telefon: 02452 / 136224
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford
Amtshausstraße 2
32051 Herford
Telefon: 05221 / 13-2502
gutachterausschuss@kreis-herford.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis
Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Telefon: 0291 / 94-4470
gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter
Moltkestraße 12
37671 Höxter
Telefon: 05271 / 965-5301
m.busse@kreis-hoexter.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Nassauer Allee 15-23
47533 Kleve
Telefon: 02821 / 85-642
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold
Telefon: 05231 / 62-300
ga@lippe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 966-6675
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann
Goethestraße 23
40822 Mettmann
Telefon: 02104 / 99-2536
gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
Portastraße 13
32423 Minden
Telefon: 0571 / 807-2439
gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Telefon: 02261 / 88-6228
gutachterausschuss@obk.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
Westfälische Straße 75
57462 Olpe
Telefon: 02761 / 81-395
gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
Aldegrevestraße 10-14
33102 Paderborn
Telefon: 05251 / 308-933
gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: 02361 / 53-3078
gutachterausschuss@kreis-re.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
Am Rübzahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 13-2636
gutachterausschuss@rbk-online.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Telefon: 02271 / 83-4663
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
Oberstraße 91
41460 Neuss
Telefon: 02131 / 928-6230
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Telefon: 02241 / 13-2795
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein
Koblenzer Straße 73
57072 Siegen
Telefon: 0271 / 333-1551
gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest
Hoher Weg 1-3
59494 Soest
Telefon: 02921 / 30-2367
gutachterausschuss@kreis-soest.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
Tecklenburger Straße 10
48565 Steinfurt
Telefon: 02551 / 69-2753
gutachterausschuss@kreis-stiefurt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Telefon: 02303 / 27-1068
gutachterausschuss@kreis-unna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Telefon: 02162 / 39-1178
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Telefon: 02581 / 53-6207
gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Telefon: 0281 / 207-2248
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnberg
Rathausplatz 1
59759 Arnberg
Telefon: 02932 / 201-1349
gutachterausschuss@arnberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
Wilhelm-Wagener-Platz 1
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 14-1255
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Rheinland-Pfalz

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Ferdinand-Sauerbruch-Str. 15
56073 Koblenz
Telefon: 0261 / 492-366 oder 368
oga.rlp@lvermgeo.rlp.de
oder: hans-peter.strotkamp@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt
Berliner Platz 1
46395 Bocholt
Telefon: 02871 / 953-113
gutachterausschuss@mail.bocholt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken
Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken
Telefon: 02064 / 66-443
gutachterausschuss@dinslaken.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Halterner Straße 28
46284 Dorsten
Telefon: 02362 / 66-5080
gutachterausschuss@dorsten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren
Wilhelmstraße 34
52349 Düren
Telefon: 02421 / 25-1336
gutachterausschuss@dueren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70
33330 Gütersloh
Telefon: 05241 / 82-2954
stadtguetersloh.de
gutachterausschuss@gt-net.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford
Auf der Freiheit 21
32052 Herford
Telefon: 05221 / 189-502
gutachterausschuss@herford.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn
Telefon: 02371 / 217-2460
gutachterausschuss@iserlohn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt
Brüderstraße 2
59555 Lippstadt
Telefon: 02941 / 980-612
gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankenthal (Pfalz)
Vermessungs- und Katasteramt
Vorderpfalz
Dienstort
Rubensstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon: 06321 / 3878-0
vermka-vpf@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 17-1498
gutachterausschuss@luedenscheid.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen
Telefon: 02306 / 104-1548
gutachterausschuss@luenen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden
Kleiner Domhof 17
32423 Minden
Telefon: 0571 / 89-254
hj.krueger@minden.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers
Rathausplatz 1
47441 Moers
Telefon: 02841 / 201-497
gutachterausschuss@moers.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
Büchel 22-24
41456 Neuss
Telefon: 02131 / 90-6211
gutachterausschuss@stadt-neuss.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn
Pontanusstraße 55
33102 Paderborn
Telefon: 05251 / 88-1685
gutachterausschuss@paderborn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen
Minoritenstraße 3
40878 Ratingen
Telefon: 02102 / 550-6143
gaa@ratingen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern
Stadtverwaltung
Referat Stadtentwicklung
Willy-Brandt-Platz 1
67657 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 365-2658
stephan.rieder@kaiserslautern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
Rathausplatz 4
45657 Recklinghausen
Telefon: 02361 / 50-2449
gutachterausschuss@recklinghausen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine
Klosterstraße 14
48431 Rheine
Telefon: 05971 / 939-429
gutachterausschuss@rheine.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Siegen
Lindenplatz 7
57078 Siegen
Telefon: 0271 / 404-3263
m_horsten@siegen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Kreisstadt Unna
Rathausplatz 1
59423 Unna
Telefon: 02303 / 103-620
gutachterausschuss@stadt-unna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert
Am Lindenkamp 31
42549 Velbert
Telefon: 02051 / 26-2685
gutachterausschuss@velbert.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel
Klever-Tor-Platz 1
46483 Wesel
Telefon: 0281 / 203-2633
gutachterausschuss@wesel.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Witten
Annenstraße 111b
58449 Witten
Telefon: 02302 / 581-6241
gutachterausschuss@stadt-witten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz
Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement
– Geschäftsstelle des Gutachterausschuss –
Bahnhofstraße 54a
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 129-3232
gutachterausschuss@stadt-koblenz.de



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Landau in der Pfalz

Vermessungs- und Katasteramt
Landau in der Pfalz
Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341 / 149-0
katasteramt.landau@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein

Stadtverwaltung
Bereich Stadtvermessung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein
Telefon: 0621 / 504-2069
gutachterausschuss@ludwigshafen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz
60 - Baumt
Zitadelle, Bau B
55131 Mainz
Telefon: 06131 / 12-3647
gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Vermessungs- und Katasteramt
Vorderpfalz
Exterstraße 4
67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon: 06321 / 3878-0
vermka-vpf@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Pirmasens

Vermessungs- und Katasteramt
Pirmasens
Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens
Telefon: 06331 / 5011-240
katasteramt.pirmasens@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Speyer

Vermessungs- und Katasteramt
Vorderpfalz
Dienstort
Rubensstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon: 06321 / 3878-0
vermka-vpf@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier

Stadtvermessungamt
Hindenburgstraße 2
54290 Trier
Telefon: 0651 / 718-1622
gutachterausschuss@trier.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms

Stadtverwaltung Worms
Abteilung Stadtvermessung und Geoinformation
Marktplatz 2
67547 Worms
Telefon: 06241 / 853-6214
gutachterausschuss@worms.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Zweibrücken

Vermessungs- und Katasteramt
Pirmasens
Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens
Telefon: 06331 / 5011-240
katasteramt.pirmasens@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Donnersbergkreises

Vermessungs- und Katasteramt
Kaiserslautern
Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 3674-171
katasteramt.kaiserslautern@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Eifelkreis Bitburg-Prüm

Vermessungs- und Katasteramt
Prüm
Teichstraße 18
54595 Prüm
Telefon: 06551 / 14745-131
katasteramt.pruem@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ahrweiler

Vermessungs- und Katasteramt
Bad Neuenahr-Ahrweiler
Joerresstraße 11
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Telefon: 02641 / 9781-30
katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Altenkirchen

Vermessungs- und Katasteramt
Wissen
Schloßstraße 8
57537 Wissen
Telefon: 02742 / 701-125
katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Alzey-Worms

Vermessungs- und Katasteramt
Alzey
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey
Telefon: 06731 / 494-228
katasteramt.alzey@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Bad Dürkheim

Vermessungs- und Katasteramt
Vorderpfalz
Exterstraße 4
67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon: 06321 / 3878-0
vermka-vpf@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Bad Kreuznach

Vermessungs- und Katasteramt
Bad Kreuznach
Ringstraße 2
55543 Bad Kreuznach
Telefon: 0671 / 8844-230
katasteramt.bad-kreuznach@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Bernkastel-Wittlich

Vermessungs- und Katasteramt
Bernkastel-Kues
Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues
Telefon: 06531 / 5017-247
katasteramt.bernkastel@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Birkenfeld

Vermessungs- und Katasteramt
Birkenfeld
Schneewiesenstraße 24
55765 Birkenfeld
Telefon: 06782 / 992-167
katasteramt.birkenfeld@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Cochem-Zell

Vermessungs- und Katasteramt
Daun
Berliner Straße 2
54550 Daun
Telefon: 06592/9832-01
katasteramt.daun@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Germersheim

Vermessungs- und Katasteramt
Landau in der Pfalz
Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341/149-0
katasteramt.landau@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kaiserslautern

Vermessungs- und Katasteramt
Kaiserslautern
Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631/3674-171
katasteramt.kaiserslautern@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kusel

Vermessungs- und Katasteramt
Kusel
Bahnhofstraße 59
66869 Kusel
Telefon: 06381/912-235
katasteramt.kusel@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Mainz-Bingen

Vermessungs- und Katasteramt
Alzey
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey
Telefon: 06731/494-228
katasteramt.alzey@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Mayen-Koblenz

Vermessungs- und Katasteramt
Mayen
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen
Telefon: 02651/9582-223
katasteramt.mayen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Neuwied

Vermessungs- und Katasteramt
Neuwied
Seminarstraße 2
56564 Neuwied
Telefon: 02631/986-521
katasteramt.neuwied@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Südliche Weinstraße

Vermessungs- und Katasteramt
Landau in der Pfalz
Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341/149-0
katasteramt.landau@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Südwestpfalz

Vermessungs- und Katasteramt
Pirmasens
Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens
Telefon: 06331/5011-240
katasteramt.pirmasens@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Trier-Saarburg

Vermessungs- und Katasteramt
Trier
Sichelstraße 8
54290 Trier
Telefon: 0651/20062-221
katasteramt.trier@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Vulkaneifel

Vermessungs- und Katasteramt
Daun
Berliner Straße 2
54550 Daun
Telefon: 06592/9832-01
katasteramt.daun@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Lahn-Kreis

Vermessungs- und Katasteramt
Sankt Goarshausen
Nastätter Straße 31-33
56346 St. Goarshausen
Telefon: 06771/920-221
katasteramt.st-goarshausen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Pfalz-Kreis

Vermessungs- und Katasteramt
Vorderpfalz
Dienstort
Rubensstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon: 06321 / 3878-0
vermka-vpf@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Westerwaldkreis

Vermessungs- und Katasteramt
Westerburg
Jahnstraße 5
56457 Westerburg
Telefon: 02663/9165-103
katasteramt.westerburg@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Hunsrück-Kreis

Vermessungs- und Katasteramt
Simmern
Hüllstraße 7-9
55469 Simmern
Telefon: 06761/9507-26
katasteramt.simmern@lvermgeo.rlp.de

Saarland**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes**

Kaibelstraße 4-6
66740 Saarlouis
Telefon: 0681 / 9712-423
Fax: 0681 / 9712-480
zgga@lkvk.saarland.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen

Hohlstr. 7
66564 Ottweiler
Telefon: 06824 / 906-5622 o. 5623
Fax: 06824 / 906-5619
gutachter@landkreis-neunkirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Saarbrücker Schloß
66119 Saarbrücken
Telefon: 0681 / 506-6160 o. 6164
Fax: 0681 / 506-6192
franz-rudolf.krumeich@rvsbr.de
oder: bernd.hoffmann@rvsbr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis

Am Forum 1
66424 Homburg
Telefon: 06841 / 104-8432
Fax: 06841 / 104-7141
gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern

Bahnhofstraße 44
66663 Merzig
Telefon: 06861 / 80-230 oder 231
Fax: 06861 / 80-470
gutachter@merzig-wadern.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Rathausplatz 1
66111 Saarbrücken
Telefon: 0681 / 905-1214
Fax: 0681 / 905-2017
vermessungsamt@saarbruecken.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis

Kaiser-Wilhelm-Straße 8
66740 Saarlouis
Telefon: 06831 / 444-337
Fax: 06831 / 444-516
amt62@kreis-saarlouis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel

Mommstraße 21 -27
66606 St. Wendel
Telefon: 06851 / 801-347, 348
Fax: 06851 / 801-420
gutachterausschuss@lkwnd.de

Sachsen**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Chemnitz**

Annaberger Straße 93
09120 Chemnitz
Telefon: 0371 / 488-6203
gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

Postfach
04092 Leipzig
Telefon: 0341 / 1235072
gutachterausschuss@leipzig.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Erzgebirgskreis

Paulus-Jeniseus-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Telefon: 037296 / 5914184
gutachterausschuss@kreis-erz.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig

c/o Landratsamt Leipzig
Stauffenbergstraße 4
04552 Borna
Telefon: 03433 / 7771480 - 1438
gutachterausschuss@lk-l.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dresden

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
Telefon: 0351 / 488-4071
vermessungsamt-gwe@dresden.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen

Macherstraße 55
01917 Kamenz
Telefon: 03578 / 787162010
silvia.kahden@lra-bautzen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Georgewitzer Straße 60
02708 Löbau
Telefon: 03585 / 442965
gutachterausschuss@kreis-gr.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen

Postfach 10 01 52
01651 Meißen
Telefon: 03522-3 03 2191
gutachterausschuss@kreis-meissen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mittelsachsen

Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg
Telefon: 03431 / 74 1202
gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Postfach 10 02 53/54
01782 Pirna
Telefon: 03501-515 3302
gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis

Geschäftsbereiche bisherige
Neundorfer Straße 94/96
08523 Plauen
Telefon: 03741 / 392-2340
gutachterausschuss@vogtlandkreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau

Stauffenbergstraße 2
08066 Zwickau
Telefon: 0375 / 4402-25770
gaa@landkreis-zwickau.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen

Landratsamt Nordsachsen
04855 Torgau
Telefon: 03421-77 94 00,
brit.taenzler@lra-nordsachsen.de



Sachsen-Anhalt

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Sachsen-Anhalt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke Straße 15
39104 Magdeburg
Telefon: 0391 / 567-8585
ogaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise für den Geoleistungsbereich Altmark des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Scharnhorststraße 89
39576 Stendal
Telefon: 03931 / 252-106
gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise für den Geoleistungsbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke Straße 15
39104 Magdeburg
Telefon: 0391 / 567-7864
gaa.harz-boerde@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise für den Geoleistungsbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Elisabethstraße 15
06847 Dessau-Roßlau
Telefon: 0340 / 6503-1258
gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise für den Geoleistungsbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)
Telefon: 0345 / 6912-481
gaa.saale-unstrut@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Schleswig-Holstein

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Nordfriesland
Geschäftsstelle beim Amt für Kreisentwicklung, Bau und Umwelt
Marktstraße 6
25813 Husum
Telefon: 04841 / 67-686
gutachterausschuss@nordfriesland.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg
Telefon: 04331 / 202-481
rieta.nissen.kluemper@kreis-rd.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Kiel
Andreas-Gayk-Straße 31
24103 Kiel
Telefon: 0431/ 901-2537 oder 2530
gutachterausschuss@kiel.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Neumünster
Geschäftsstelle bei der Stadt
Neumünster
Plöner Straße 2
24534 Neumünster
Telefon: 04321 / 942-2553
roland.clausen@neumuenster.de
oder: *gutachterausschuss@neumuenster.de*

Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Flensburg
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 5 - Katasteramt - Schleswiger Str. 66
24941 Flensburg
Telefon: 0461 / 5046-302
Gutachterausschuss-Flensburg@LVermGeo.landSH.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Plön
Geschäftsstelle in Kiel beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein - Abteilung 3 - Katasteramt - Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431/23763-400
poststelle-kiel@LVermGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Ostholstein
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 4 - Katasteramt - Am Markt 13-15
23758 Oldenburg
Telefon: 04361 / 5175-0
gutachterausschuss-Ostholstein@LVermGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Segeberg
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung Segeberg Haus B
Hamburger Str. 30
23795 Bad Segeberg
Telefon: 04551 / 951-526
gutachterausschuss@kreis-segeberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Schleswig-Flensburg
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Flensburger Str. 7
24837 Schleswig
Telefon: 04621/ 87-407 oder 225
jasper.thiesen@schleswig-flensburg.de
oder: *astrid.himstedt@schleswig-flensburg.de*

Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Hansestadt Lübeck
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 4 - Katasteramt - Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 / 30090-400
gutachterausschuss-luebeck@lvermgeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Steinburg
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Karlstraße 13
25524 Itzehoe
Telefon: 04821/ 69-372
arnold@steinburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Pinneberg
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 7 - Katasteramt - Langelohe 65b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 / 57998-104
gutachterausschuss-pinneberg@LVermGeo.landsh.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Dithmarschen
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Geschäftsstelle 200
Stettiner Str. 30
25746 Heide
Telefon: 0481 / 97-1456
dirk.matzen@dithmarschen.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Stormarn
Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung
Mommensenstrasse 14
23843 Bad Oldesloe
Telefon: 0 45 31 / 160485
s.leutelt@kreis-stormarn.de

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Herzogtum Lauenburg
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 4 - Katasteramt - Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 / 30090-400
gutachterausschuss-herzogtum-lauenburg@lvermgeo.landsh.de



Thüringen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen
Hohenwindenstraße 13 a
99098 Erfurt
Telefon: 0361 37-83255
gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 / 956160
gutachter.zeulenroda.@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Leinefelde-Worbis
OT Worbis
Bahnhofstraße 18
37339 Leinefelde-Worbis
Telefon: 036074 / 204203
gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06556 Artern
Telefon: 03466 / 3399220
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 / 4499100
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt
Telefon: 0361 / 3783255
gutachter.erfurt@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Gera
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 / 956160
gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 / 466460
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Greiz
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Zeulenroda-Triebes
Heinrich-Heine-Straße 41
07937 Zeulenroda-Triebes
Telefon: 036628 / 956160
gutachter.zeulenroda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 / 466460
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden
Hoffnung 30
98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 / 466460
gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Jena
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck
Telefon: 03647 / 4499100
gutachter.poessneck@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06556 Artern
Telefon: 03466 / 3399220
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 / 3783980
gutachter.apolda@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Nordhausen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Artern
Alte Poststraße 10
06556 Artern
Telefon: 03466 / 3399220
gutachter.artern@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Saalfeld
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld
Telefon: 03671 / 4610311
gutachter.saalfeld@tlvermgeo.thueringen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha
Schloßberg 1
99867 Gotha
Telefon: 03621 / 353230
gutachter.gotha@tlvermgeo.thueringen.de

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

2 Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse

Abb. 2-1: Gutachterausschüsse in Deutschland	6
Abb. 2-2: Beispiel Untersuchungsraum Ruhr - Metropole	8

3 Bundesrepublik Deutschland

Abb. 3-1: Länder der Bundesrepublik Deutschland (Verwaltungsgrenzen)	12
Abb. 3-2: Länderübersicht	13
Abb. 3-3: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1980	15
Abb. 3-4: künftige Bevölkerungsdynamik von 2005 bis 2025	16
Abb. 3-5: Entwicklung der Altersstruktur der Bundesrepublik Deutschland seit 1950	16
Abb. 3-6: Altersaufbau in Deutschland 2008 und 2030	17
Abb. 3-7: Arbeitslosenquote in Deutschland	18
Abb. 3-8: siedlungsstrukturelle Prägungen der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland	19
Abb. 3-9: Vergleich der Staatsverschuldung der 27 EU-Länder (Stand 2010)	20
Abb. 3-10: Defizite/Überschüsse der 27 Staaten der EU (Stand 2010)	21
Abb. 3-11: deutscher Außenhandel im Jahr 2010	21
Abb. 3-12: Verbraucherpreisindizes	22
Abb. 3-13: Anzahl der Übernachtungen 2010 (in Mio.)	23
Abb. 3-14: durchschnittliche Verweildauer in den Tourismusregionen der Bundesländer	24
Abb. 3-15: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2000 bis 2011	25
Abb. 3-16: Wohneigentumsbildung mit Neubau- und Bestandsimmobilien nach Haushaltstypen 1994 bis 2007	27
Abb. 3-17: Bautätigkeit von Wohnungen 2007 bis 2009	30
Abb. 3-18: Neu- und Wiedervermietungsmieten von Wohnungen 2010	31
Abb. 3-19: Anzahl verkaufter Wohnungen und Verkaufsfälle Mitte 2006 bis Mitte 2011	32
Abb. 3-20: Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006	32
Abb. 3-21: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2001 bis 2009	33
Abb. 3-22: Entwicklung der Altersstruktur und der Haushaltsgrößen 2001 bis 2009	34
Abb. 3-23: künftige Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2005 bis 2025	35
Abb. 3-24: prognostizierter Neubau von Wohnungen 2010 bis 2025	36
Abb. 3-25: Anzahl der Betriebe und Beschäftigten im Baugewerbe	37
Abb. 3-26: Baugenehmigungen im Hochbau (Neu- und Umbau)	37
Abb. 3-27: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude	38
Abb. 3-28: Volumenindex des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe	38
Abb. 3-29: Wertindex des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe	39
Abb. 3-30: Entwicklung des Baupreisindex von Wohngebäuden	39
Abb. 3-31: Preise auf einen Blick, 2011 Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten in verschiedenen Regionen Deutschlands, Statistisches Bundesamt	40
Abb. 3-32: Entwicklung der Büromieten 2003 – 2011 (Quelle: Immobilien-Banking 2011/2012, vdp - Research)	41

4 Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 4-1: Einwohnerabdeckung mit Daten	44
Abb. 4-2: Datenlage für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2011	45
Abb. 4-3: Übersicht über die Datenlage für 2009	46
Abb. 4-4: Übersicht über die Datenlage für 2010	47
Abb. 4-5: Datenlage der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	48
Abb. 4-6: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	48
Abb. 4-7: Datenlage der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung	49
Abb. 4-8: Datenlage für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke	49
Abb. 4-9: Datenlage für Eigentumswohnungen und Apartments	50
Abb. 4-10: Kenngrößen für typische Grundstücke des Immobilienmarktes in Deutschland	52
Abb. 4-11: Anzahl der Transaktionen	53
Abb. 4-12: Anzahl der Transaktionen 2007 - 2010	53
Abb. 4-13: Flächenumsatz	54
Abb. 4-14: Flächenumsatz 2007 - 2010	54
Abb. 4-15: Geldumsatz	55

Abb. 4-16: Geldumsatz 2007 - 2010	55
Abb. 4-17: Anzahl der Kauffälle (gesamt für 2007 - 2010) je Tsd. Einwohner	56
Abb. 4-18: Geldumsatz (gesamt für 2007 - 2010) in € je Einwohner	56
Abb. 4-19: Flächenumsatz (gesamt für 2007 - 2010) in m ² je Einwohner	57
Abb. 4-20: Umsätze auf den Teilmärkten	60
Abb. 4-21: Anzahl von Kauffällen für typische Grundstücke in Deutschland (Hochrechnung)	60
Abb. 4-22: Geldumsatz pro Kauffall (2007 - 2010)	62
Abb. 4-23: Flächenumsatz pro Kauffall (2007 - 2010) wesentlicher Teilmärkte in Deutschland	63
Abb. 4-24: Geldumsatz pro Kauffall für individuelles Wohnbauland	64
Abb. 4-25: Flächenumsatz je Kauffall für individuelles Wohnbauland	64
Abb. 4-26: Transaktionen je Tsd. Einwohner insgesamt (2010)	65
Abb. 4-27: höchste Transaktionen gesamt (2010)	66
Abb. 4-28: niedrigste Transaktionen gesamt (2010)	66
Abb. 4-29: Transaktionsdichte bei Wohnbaulandplätzen [Verkäufe je Tsd. Einwohner]	67
Abb. 4-30: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnbaulandplätze (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, 2010)	67
Abb. 4-31: höchste Transaktionen für Wohnbauland (2010)	68
Abb. 4-32: niedrigste Transaktionen für Wohnbauland (2010))	68
Abb. 4-33: Transaktionsdichte bei Eigenheimen (Verkäufe je Tsd. Einwohner)	69
Abb. 4-34: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Eigenheime (2010)	69
Abb. 4-35: höchste Transaktionen für Eigenheime (2010)	70
Abb. 4-36: niedrigste Transaktionen für Eigenheime (2010)	70
Abb. 4-37: Transaktionsdichte bei Wohnungseigentum [Verkäufe je Tsd. Einwohner]	71
Abb. 4-38: Transaktionen je Tsd. Einwohner für Wohnungseigentum (2010)	71
Abb. 4-39: höchste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2010)	72
Abb. 4-40: niedrigste Transaktionszahlen für Wohnungseigentum (2010)	72
Abb. 4-41: Transaktionsdichte bei Bauplätzen mit gewerblicher Nutzung [Verkäufe je 10 Tsd. Einwohner]	73
Abb. 4-42: Transaktionen je 10 Tsd. Einwohner für Bauplätze mit gewerblicher Nutzung (2010)	73
Abb. 4-43: höchste Transaktionen für Gewerbebauland (2010)	74
Abb. 4-44: niedrigste Transaktionen für Gewerbebauland (2010)	74
Abb. 4-45: mittlerer Bodenrichtwert für individuellen Wohnungsbau (Spitzenlage) 2010	75
Abb. 4-46: mittlere Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage 2010	75
Abb. 4-47: Baulandpreise für Geschäftsgrundstücke (Spitzenlage) 2010	76
Abb. 4-48: Bodenrichtwertkarte München (Marienplatz) 2010	76
Abb. 4-49: Eigentumswohnungen 2010	76
Abb. 4-50: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2009 / 2010	77
Abb. 4-51: Veränderung der Flächenumsätze für Bauland individuellen Wohnungsbaus 2009 / 2010	77
Abb. 4-52: Bezirke von Berlin	79
Abb. 4-53: Bevölkerungsentwicklung	80
Abb. 4-54: Vergleich Bruttoinlandsprodukt	80
Abb. 4-55: Arbeitslosenquote Berlin	80
Abb. 4-56: Gesamtumsatz Berliner Immobilienmarkt	81
Abb. 4-57: Umsatz unbebauter Grundstücke	82
Abb. 4-58: Umsatz bebauter Grundstücke	83
Abb. 4-59: Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	84
Abb. 4-60: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m ² - Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	85
Abb. 4-61: durchschnittliches Kaufpreisniveau €/m ² - Wohnfläche bei Eigentumswohnungen	86
Abb. 4-62: Strukturräume	87
Abb. 4-63: Arbeitslosenentwicklung	88
Abb. 4-64: Umsätze	88
Abb. 4-65: unbebaute Bauflächen	89
Abb. 4-66: bebaute Grundstücke	90
Abb. 4-67: Einfamilienhäuser	90
Abb. 4-68: freistehende Einfamilienhäuser	91
Abb. 4-69: land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise	91
Abb. 4-70: Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit 1999	93
Abb. 4-71: Flächenaufteilung in Hamburg	94
Abb. 4-72: Umsätze auf den Teilmärkten	94

Abb. 4-73: Übersicht Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000)	96
Abb. 4-74: Baugeschehen Häuser	97
Abb. 4-75: Baugeschehen Wohnungen	97
Abb. 4-76: Vertragsaufkommen 2003-2010	98
Abb. 4-77: Geldumsatz 2003-2010	98
Abb. 4-78: Entwicklung der Umsätze	98
Abb. 4-79: Bodenwert Wohnbau	99
Abb. 4-80: mittlere Kaufpreise für Eigenheime und Wohnungen in Hessen	100
Abb. 4-81: mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser	100
Abb. 4-82: Immobilienmarktberichte 2011	101
Abb. 4-83: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukt und Wertschöpfung in Preisen in Deutschland (Quelle: www.bundesbank.de)	105
Abb. 4-84: Größe der Privathaushalte in Niedersachsen 2009 (Quelle: www.lsk.niedersachsen.de)	105
Abb. 4-85: Entwicklung Baulandumsatz (Wohnbauland) und Bautätigkeit (Baugenehmigungen Wohngebäude) (Quelle: OGA Nds. und www.lsk.niedersachsen.de)	105
Abb. 4-86: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nds.	107
Abb. 4-87: Aufteilung der Umsätze 2010 auf die Grundstücksarten und ihre Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	107
Abb. 4-88: Entwicklung Kaufverträge Ein- und Zweifamilienhäuser	108
Abb. 4-89: Entwicklung Kaufverträge Wohnungseigentum	109
Abb. 4-90: Bodenpreisindexreihe für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) in Niedersachsen (Basisjahr 2000 = Index 100)	109
Abb. 4-91: Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage (Stand 01.01.2011)	110
Abb. 4-92: NIDEX für Einfamilienhäuser (Neubauten; Basisjahr 2000 = Indexwert 100)	111
Abb. 4-93: Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen (Basisjahr 2000 = Index 100)	111
Abb. 4-94: durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ackerland (Stand 01.01.2011)	112
Abb. 4-95: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau 1980 bis 2010 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW)	114
Abb. 4-96: Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2010 in NRW	116
Abb. 4-97: Baulandpreisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage 2010	117
Abb. 4-98: durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Altersklasse 1975-2008) in den verschiedenen Regionen	117
Abb. 4-99: Kennzahlen zur Wirtschaft (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)	118
Abb. 4-100: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 – 1/2010)	119
Abb. 4-101: Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen und Städten (1/2001 bis 1/2010)	120
Abb. 4-102: Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Stützpunkten	120
Abb. 4-103: Preisniveau für das Standardeinfamilienwohnhausgrundstück (Bodenwert und Vergleichsfaktor, Stichtag 01.01.2010).	121
Abb. 4-104: Beschreibung des Standardeinfamilienwohnhausgrundstücks	121
Abb. 4-105: Richtwerte für Wohnungseigentum („Standardeigentumswohnung“) in Rheinland-Pfalz	122
Abb. 4-106: Eigenschaften der „Standardeigentumswohnung“	122
Abb. 4-107: regionale Anpassungsfaktoren für Wohnungseigentum	123
Abb. 4-108: Verwaltung	124
Abb. 4-109: Verbraucherpreisindex	125
Abb. 4-110: Entwicklungen der Baugenehmigungen und der Transaktionen für Wohnbauland	125
Abb. 4-111: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten und ihre Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	126
Abb. 4-112: Bodenwertniveau für Wohnbauflächen	127
Abb. 4-113: Verwaltungskarte 2011	128
Abb. 4-114: Bodennutzungen nach Art der tatsächlichen Nutzung 2010	129
Abb. 4-115: Bruttoinlandsprodukt nach Bundesländern 2010 (preisbereinigt, verkettet) Index (2000 = 100)	129
Abb. 4-116: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen in Sachsen	130
Abb. 4-117: Baugenehmigungen Wohngebäude	130

Abb. 4-118: regionalisierte Bevölkerungsprognose	131
Abb. 4-119: Bevölkerungsdichte am 31. Dezember 2010	131
Abb. 4-120: Entwicklung der Haushalte im Freistaat Sachsen von 1991 bis 2010	132
Abb. 4-121: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten	133
Abb. 4-122: regionale Zuordnung von Durchschnittspreisen für Bauland	134
Abb. 4-123: durchschnittliche Preise	134
Abb. 4-124: individueller Wohnungsbau	135
Abb. 4-125: Geschosswohnungsbau	135
Abb. 4-126: Eigentumswohnungen	135
Abb. 4-127: Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohngebäude und die darin befindlichen Wohnungen	137
Abb. 4-128: Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten und ihre Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	138
Abb. 4-129: Entwicklung des Preisniveaus von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau	138
Abb. 4-130: durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten	140
Abb. 4-131: Baufertigstellung für Wohngebäude (Neubau) mit einer Wohnung in 2010 nach vorwiegend verwendeter Heizenergie (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	142
Abb. 4-132: Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)	143
Abb. 4-133: Aufteilung der Umsätze auf Grundstücksarten	144
Abb. 4-134: Erstverkauf aus Neubau	145
Abb. 4-135: Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen	145
Abb. 4-136: Übersicht	146
Abb. 4-137: Bodenrichtwerte für Wohnbauland in mittleren Lagen	147
Abb. 4-138: Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2010)	147
Abb. 4-139: Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Teilmärkte (2010)	148
Abb. 4-140: Preisniveau für Wohnbauflächen	148
Abb. 4-141: Preisniveau für Gewerbeflächen	149
Abb. 4-142: Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland)	149
Abb. 4-143: Preisniveau für Einfamilienhäuser	150
Abb. 4-144: Preisniveau für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	150
Abb. 4-145: Preisniveau für Eigentumswohnungen bis 45 m ² Wohnfläche	151
Abb. 4-146: Preisniveau für Eigentumswohnungen von 45 m ² bis 125 m ² Wohnfläche	151
Abb. 4-147: Übersicht	152
Abb. 4-148: Landkreise und kreisfreie Städte in Küstenregionen (fett = untersuchte Regionen)	152
Abb. 4-149: mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen nach Lagen	153
Abb. 4-150: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen	154
Abb. 4-151: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen (Zeitraum 01.01.2009 – 31.12.2010)	154
Abb. 4-152: Bodenpreisindexgebiete für baureifes Land im Landkreis Ostvorpommern	155
Abb. 4-153: Vertragsvorgänge Häuser und Eigentumswohnungen der Küstenregion und Inseln im Bereich Norden mit niederländischen Erwerbern	156
Abb. 4-154: Ortsfaktoren ostfriesischer Inseln	156
Abb. 4-155: Kauffälle Ferienhäuser im Küstenbereich Ostfrieslands	157
Abb. 4-156: Kaufpreise für Ferienhäuser ostfriesischer Küstenregionen	158
Abb. 4-157: Umsätze im individuellen Wohnungsbau der Küstenregionen (GAG Oldenburg)	158
Abb. 4-158: durchschnittliche Wohnflächenpreise für Ferienwohnungen in den Landkreisen Friesland und Wesermarsch 2010 (2009) – Erstverkäufe –	159
Abb. 4-159: durchschnittliche Wohnflächenpreise für Ferienwohnungen in den Landkreisen Friesland und Wesermarsch 2010 (2009) – Weiterverkäufe –	159
Abb. 4-160: Wohnungseigentum in Küstennähe des Landkreises Cuxhaven	160
Abb. 4-161: Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Kurlagen der Stadt Cuxhaven	160
Abb. 4-162: Vertragsvorgänge in Küstengemeinden im Landkreis Dithmarschen	161
Abb. 4-163: Preisentwicklung Wohnungseigentum im Landkreis Ostholstein	162
Abb. 4-164: Übersicht Berliner Umland und weiterer Metropolenraum	163
Abb. 4-165: Berliner Umland	164
Abb. 4-166: Anzahl der Kauffälle	164
Abb. 4-167: Geldumsatz	164

Abb. 4-168: durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1990) in €	165
Abb. 4-169: Übersicht Metropole Ruhr	166
Abb. 4-170: Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2010)	167
Abb. 4-171: Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Teilmärkte (2010)	167
Abb. 4-172: Preisniveau für Wohnbauflächen	168
Abb. 4-173: durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern	168
Abb. 4-174: durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften	169
Abb. 4-175: durchschnittliches Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m ²)	169
Abb. 4-176: durchschnittliches Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche zwischen 45 m ² und 120 m ²)	169
Abb. 4-177: Untersuchungsregion Köln - Düsseldorf - Bonn	170
Abb. 4-178: Anzahl der Verträge	171
Abb. 4-179: Geldumsatz	171
Abb. 4-180: Preisniveau für Wohnbauflächen für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	172
Abb. 4-181: Preisniveau für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	172
Abb. 4-182: durchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern	172
Abb. 4-183: durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften	173
Abb. 4-184: durchschnittliches Preisniveau von kleinen Wohneinheiten (Wohnfläche bis 45 m ²)	173
Abb. 4-185: durchschnittliches Preisniveau von mittleren Wohneinheiten (Wohnfläche 45 m ² bis 125 m ²)	173
Abb. 4-186: Länge der Staatsgrenze Deutschlands zu Nachbarstaaten	174
Abb. 4-187: Deutschland und der Teilmarkt Grenzregionen zu Nachbarstaaten	175
Abb. 4-188: Umsatzentwicklung geschlossener Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- u. Teileigentum in der Stadt Kehl am Rhein von 2003 bis 2010	176
Abb. 4-189: Bodenpreisentwicklungen der Stadt Kehl am Rhein	176
Abb. 4-190: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Emsland	178
Abb. 4-191: Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Grafschaft Bentheim	178
Abb. 4-192: Vertragsvorgänge bebauter Grundstücke im Landkreis Leer und Rheiderland mit niederländischen Erwerbern	179
Abb. 4-193: Veränderung des Preisniveaus im individuellen Wohnungsbau in NRW (2010 mit 2004)	180
Abb. 4-194: Marktanteil der Käufer aus den Niederlanden am individuellen Wohnungsbau	180
Abb. 4-195: Bodenpreisniveau – Wohnbauland – Landkreis Trier-Saarburg und Grenzregionen	181
Abb. 4-196: Einfluss der luxemburgischen Baulandnachfrage im rheinland-pfälzischen Grenzland zu Luxemburg	181
Abb. 4-197: Nachfrage von ausländischen Interessenten an unbebauten rheinland-pfälzischen Wohnbaugrundstücken entlang der luxemburgischen Grenze	181
Abb. 4-198: Nachfrage von ausländischen Interessenten an bebauten Wohnbaugrundstücken entlang der luxemburgischen Grenze	182
Abb. 4-199: örtliche Verteilung der luxemburgischen Nachfrage ab 2004 bis 2010 für bebaute und unbebaute Grundstücke	182
Abb. 4-200: Vertragsvorgänge 2010 im Landkreis Merzig-Wadern und der Gemeinde Perl mit Luxemburgern/Franzosen als Erwerber	183
Abb. 4-201: Umsätze der Stadt Flensburg im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Mio. €	184
Abb. 4-202: Untersuchungsregionen der großen deutschen Städte	185
Abb. 4-203: Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2000 – 2010	186
Abb. 4-204: Entwicklung der Marktanteile von Wohnungseigentum-Erstverkäufen	187
Abb. 4-205: Marktanteile Wohnungseigentum	187
Abb. 4-206: Kennzahlenentwicklung in den Regionen (a-c)	188
Abb. 4-207: Kennzahlenentwicklung in den Auswertungstypen (a-c)	188
Abb. 4-208: Geldumsätze 2010	189
Abb. 4-209: Veränderungen in den Geldumsätzen 2009/ 2010	189
Abb. 4-210: Geldumsätze 2010 in Mio. €	189
Abb. 4-211: Veränderungen der Geldumsätze 2009/ 2010	189
Abb. 4-212: Preisentwicklungen 2009/2010 in Prozent	190
Abb. 4-213: Preisentwicklung für Baugrundstücke nach Regionen (individuelle Bauweise)	190
Abb. 4-214: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Regionen Nord und Süd)	190

Abb. 4-215: Preisentwicklung für bebaute Grundstücke (Region Ost)	191
Abb. 4-216: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2010 [€/m ² Wohnfläche]	192
Abb. 4-217: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2010 [€/m ² Wohnfläche]	192
Abb. 4-218: durchschnittliche Wohnflächen in m ²	193

5 Entwicklung auf den Teilmärkten

Abb. 5-1: Beteiligungen zur Abfrage über Geldumsätze 2010	197
Abb. 5-2: Transaktionssummen (Geld) für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen	198
Abb. 5-3: Geldumsatz Deutschland gesamt für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen (Mrd. €)	199
Abb. 5-4: Geldumsatz für Bauplätze, Eigenheime und Wohnungen im Ländervergleich (2010)	199
Abb. 5-5: Veränderung Geldumsatz	200
Abb. 5-6: Ranking Geldumsatz je Haushalt	200
Abb. 5-7: Geldumsatz je Haushalt (2010)	201
Abb. 5-8: Geldumsatz zu Kaufkraft je Haushalt	202
Abb. 5-9: Geldumsätze Bauplätze für Eigenheimbau - Deutschland gesamt (Mrd. €)	203
Abb. 5-10: Geldumsätze Bauplätze für Eigenheimbau nach Bundesländern	203
Abb. 5-11: Preise für Eigenheimbauplätze nach regionaler Gliederung	204
Abb. 5-12: Preise für Eigenheimbauplätze nach demografischen Entwicklungsklassen	204
Abb. 5-13: Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland Deutschland West und Ost	205
Abb. 5-14: Preise für Eigenheimbauplätze nach Bundesländern	205
Abb. 5-15: höchste Preise für Eigenheimbauplätze	206
Abb. 5-16: niedrigste Preise für Eigenheimbauplätze	206
Abb. 5-17: Preise für Eigenheimbauplätze	207
Abb. 5-18: Geldumsätze Kauf von Eigenheimen - Deutschland gesamt (Mrd. €)	208
Abb. 5-19: Geldumsätze gebrauchte Eigenheime nach Bundesländern	209
Abb. 5-20: Preise für frei stehende Einfamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Prägungen	209
Abb. 5-21: Preise für Reihenhäuser / Doppelhaushälften nach siedlungsstrukturellen Prägungen	210
Abb. 5-22: Preise für frei stehende Einfamilienhäuser nach demografischen Entwicklungen	210
Abb. 5-23: Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach demografischen Entwicklungen	210
Abb. 5-24: mittlere Wohnflächenpreise für frei stehende Einfamilienhäuser nach Bundesländern	211
Abb. 5-25: höchste Preise für frei stehende Einfamilienhäuser in Deutschland	212
Abb. 5-26: niedrigste Preise für frei stehende Einfamilienhäuser in Deutschland	212
Abb. 5-27: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für frei stehende Einfamilienhäuser (Wohnflächenpreis in €/m ²)	213
Abb. 5-28: mittlere Wohnflächenpreise für frei stehende Einfamilienhäuser 2010 (in €/m ² Wohnfläche)	214
Abb. 5-29: Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Bundesländern	215
Abb. 5-30: höchste Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	216
Abb. 5-31: niedrigste Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	216
Abb. 5-32: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Wohnflächenpreis in €/m ²)	217
Abb. 5-33: mittlere Wohnflächenpreise 2010, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (in €/m ² Wohnfläche)	218
Abb. 5-34: Gesamtumsätze in Mrd. Euro für den Kauf von Wohnungen (inkl. Apartments und Erstverkäufe nach Umwandlung)	219
Abb. 5-35: Geldumsätze für Wohnungen nach Bundesländern	220
Abb. 5-36: Entwicklung der Geldumsätze für Wohnungen (inkl. Apartments und Erstverkäufe nach Umwandlung) nach Bundesländern von 2009 nach 2010	220
Abb. 5-37: mittlere Preise für neue Wohnungen nach demografischen Entwicklungen	221
Abb. 5-38: mittlere Preise für gebrauchte Wohnungen nach demografischen Entwicklungen	221
Abb. 5-39: Preise für neue Eigentumswohnungen nach Bundesländern	222
Abb. 5-40: höchste Preise für neue Wohnungen in Deutschland	223
Abb. 5-41: niedrigste Preise für neue Wohnungen in Deutschland	223
Abb. 5-42: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für neue Wohnungen	224
Abb. 5-43: mittlere Wohnflächenpreise 2010, neue Wohnungen (in €/m ² Wohnfläche)	225
Abb. 5-44: Preise für gebrauchte Wohnungen nach Bundesländern	226
Abb. 5-45: höchste Preise für gebrauchte Wohnungen in Deutschland	227
Abb. 5-46: niedrigste Preise für gebrauchte Wohnungen in Deutschland	227
Abb. 5-47: überschlägige Preisentwicklung 2007 bis 2010 für gebrauchte Wohnungen	228

Abb. 5-48:	mittlere Wohnflächenpreise 2010, gebrauchte Wohnungen (in Euro/m ² Wohnfläche)	229
Abb. 5-49:	erhobene Grundstücks-kategorien für die Umsätze	230
Abb. 5-50:	Größenklassen der untersuchten Städte	231
Abb. 5-51:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von unbebauten Gewerbegrundstücksflächen (2010)	232
Abb. 5-52:	Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke nach Bundesländern	233
Abb. 5-53:	Geldumsätze über unbebaute Gewerbegrundstücke 2010	233
Abb. 5-54:	Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2010)	234
Abb. 5-55:	Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2010)	234
Abb. 5-56:	Geld- und Flächenumsätze unbebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2010)	235
Abb. 5-57:	Preisniveau für unbebaute Gewerbegrundstücke des klassischen Gewerbes in mittleren Lagen ohne öffentliche Förderung (2010)	236
Abb. 5-58:	Preisspannen für unbebaute Gewerbegrundstücke (2010)	237
Abb. 5-59:	Baulandpreisindex - Gewerbe Industrie - kreisfreie Städte - Größenklasse I	237
Abb. 5-60:	höchste Grundstückspreise - Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (3 - bis 5 -geschossig) in mittleren Lagen	238
Abb. 5-61:	niedrigste Grundstückspreise - Bauplätze für den Geschosswohnungsbau (3 - bis 5 -geschossig) in mittleren Lagen	238
Abb. 5-62:	mitgeteilte und durch Regressionsfunktion geschätzte Geldumsätze von Mehrfamilienhäusern (2010)	239
Abb. 5-63:	Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern	240
Abb. 5-64:	höchste Geldumsätze von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (2010)	241
Abb. 5-65:	Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse I (2006 – 2010)	241
Abb. 5-66:	Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse II (2006 – 2010)	242
Abb. 5-67:	Geldumsätze bebauter Gewerbegrundstücke (GE, hG und MK) der Größenklasse III (2006 – 2010)	242
Abb. 5-68:	Umsatz (€) je Einwohner bebauter Gewerbegrundstücke in ausgewählten 20 Städten (2006 – 2010)	243
Abb. 5-69:	Umsatzentwicklung 1999 – 2010 in der Größenklasse I	243
Abb. 5-70:	Umsatzentwicklung 1999 – 2010 in der Größenklasse II	244
Abb. 5-71:	Umsatzentwicklung 1999 – 2010 in der Größenklasse III	244
Abb. 5-72:	Anzahl Verträge Acker-, Grünland und Forstflächen (2010)	245
Abb. 5-73:	Verteilung der gemeldeten Kauffälle auf die Teilmärkte (2010)	245
Abb. 5-74:	Verteilung des gemeldeten Geldumsatzes auf die Teilmärkte (2010)	245
Abb. 5-75:	Verteilung des gemeldeten Flächenumsatzes auf die Teilmärkte (2010)	245
Abb. 5-76:	Kauffälle ausgewählter Bundesländer (Acker- /Grünland-/Forstflächen)	246
Abb. 5-77:	Geldumsatz ausgewählter Bundesländer (Acker- /Grünland-/Forstflächen)	246
Abb. 5-78:	Flächenumsatz ausgewählter Bundesländer (Acker- /Grünland-/Forstflächen)	246
Abb. 5-79:	Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen ausgewählter Bundesländer (2007-2010)	247
Abb. 5-80:	Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Ackerland 2009 / 2010	247
Abb. 5-81:	Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Ackerland 2009 / 2010	248
Abb. 5-82:	gemeldeter Flächenumsatz für Ackerland 2009 / 2010	248
Abb. 5-83:	gemeldeter Geldumsatz für Ackerland 2009 / 2010	248
Abb. 5-84:	land- und forstwirtschaftliche Flächen (Ackerland 2010)	249
Abb. 5-85:	durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen 2010	250
Abb. 5-86:	Erwerbsvorgänge von Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt 2009 / 2010	251
Abb. 5-87:	Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für Grünland 2009 / 2010	252
Abb. 5-88:	Anzahl der gemeldeten Kauffälle für Grünland 2009 / 2010	253
Abb. 5-89:	gemeldeter Geldumsatz für Grünland 2009 / 2010	253
Abb. 5-90:	gemeldeter Flächenumsatz für Grünland 2009 / 2010	253
Abb. 5-91:	land- und forstwirtschaftliche Flächen (Grünland 2010)	254
Abb. 5-92:	durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen 2010	255

Abb. 5-93:	Gesamtübersicht der gemeldeten Umsätze der Bundesländer für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010	256
Abb. 5-94:	Anzahl der gemeldeten Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010	257
Abb. 5-95:	gemeldeter Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010	257
Abb. 5-96:	gemeldeter Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen 2009 / 2010	258
Abb. 5-97:	durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand 2010	258
Abb. 5-98:	land- und forstwirtschaftliche Flächen (Forst 2010)	259

6 Zur Wertermittlung erforderliche Daten

Abb. 6-1:	Verfügbarkeit erforderlicher Daten für die Grundstückswertermittlung (2007 bis 2010)	265
Abb. 6-2:	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne Angaben zu Neubauten	266
Abb. 6-3:	höchste/niedrigste durchschn. Liegenschaftszinssätze im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau	266
Abb. 6-4:	Deutschlandkarte mit Regionen Nord/Süd/West/Ost	267
Abb. 6-5:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	267
Abb. 6-6:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	267
Abb. 6-7:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	267
Abb. 6-8:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung (Siedlungsstruktur) - ohne Extremwerte	267
Abb. 6-9:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend Bevölkerungsentwicklung - ohne Extremwerte	268
Abb. 6-10:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend	268
Abb. 6-11:	durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau 2010	268
Abb. 6-12:	durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010	269
Abb. 6-13:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	269
Abb. 6-14:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	269
Abb. 6-15:	differenziert nach der Bevölkerungsentwicklung - ohne Extremwerte	269
Abb. 6-16:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	270
Abb. 6-17:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	270
Abb. 6-18:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	270
Abb. 6-19:	durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau 2010	270
Abb. 6-20:	durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010	270
Abb. 6-21:	Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden	271
Abb. 6-22:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	271
Abb. 6-23:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	271
Abb. 6-24:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	271
Abb. 6-25:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	272
Abb. 6-26:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	272
Abb. 6-27:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	272
Abb. 6-28:	durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau 2010	272
Abb. 6-29:	durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010	272
Abb. 6-30:	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne Angaben zu Neubauten	273
Abb. 6-31:	höchste/niedrigste durchschn. Rohertagsfaktoren im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau	273
Abb. 6-32:	Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) Differenziert nach der Ländergruppe) - ohne Extremwerte	274
Abb. 6-33:	Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten) Differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	274
Abb. 6-34:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	274
Abb. 6-35:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	274
Abb. 6-36:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	275
Abb. 6-37:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	275

Abb. 6-38:	durchschnittliche Rotertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau 2010	275
Abb. 6-39:	durchschnittliche Rotertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (3 - 6 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010	276
Abb. 6-40:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	276
Abb. 6-41:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	276
Abb. 6-42:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	276
Abb. 6-43:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	277
Abb. 6-44:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	277
Abb. 6-45:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	277
Abb. 6-46:	durchschnittliche Rotertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von dem Bodenwertniveau 2010 - ohne Extremwerte	277
Abb. 6-47:	durchschnittliche Rotertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (7 - 15 Wohneinheiten) in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010 - ohne Extremwerte	277
Abb. 6-48:	Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden	278
Abb. 6-49:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	278
Abb. 6-50:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	278
Abb. 6-51:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	278
Abb. 6-52:	differenziert nach der Ländergruppe - ohne Extremwerte	279
Abb. 6-53:	differenziert nach der siedlungsstrukturellen Prägung - ohne Extremwerte	279
Abb. 6-54:	differenziert nach der Typisierung schrumpfend/wachsend - ohne Extremwerte	279
Abb. 6-55:	durchschnittliche Rotertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit von dem Bodenwertniveau 2010 - ohne Extremwerte	279
Abb. 6-56:	durchschnittliche Rotertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte 2010 - ohne Extremwerte	280
Abb. 6-57:	Umrechnungskoeffizienten individueller Wohnungsbau nach Grundstücksgröße – großstädtische Gebiete	282
Abb. 6-58:	Umrechnungskoeffizienten individueller Wohnungsbau nach Grundstücksgröße - ländliche Gebiete	283
Abb. 6-59:	Umrechnungskoeffizienten Individueller Wohnungsbau	284
Abb. 6-60:	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße - Individueller Wohnungsbau in großstädtischen Gebieten -	285
Abb. 6-61:	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße - Individueller Wohnungsbau in ländlichen Gebieten -	285
Abb. 6-62:	GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten	286
Abb. 6-63:	Zusammengeführte GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten	287
Abb. 6-64:	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl - Mehrfamilienhausbau in Metropolen (Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Köln) -	287
Abb. 6-65:	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl - Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten ohne Metropolen -	288
Abb. 6-66:	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	288
Abb. 6-67:	Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen nach Ackerzahl	289
Abb. 6-68:	zusammengeführte Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen	289
Abb. 6-69:	Umrechnungskoeffizienten für Niedersachsen dargestellt	289
Abb. 6-70:	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Ackerzahl	290
Abb. 6-71:	durchschnittliche Sachwertfaktoren (nur Weiterverkäufe)	291
Abb. 6-72:	Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Untersuchungsräumen (EFH/ZFH, 2010)	292
Abb. 6-73:	Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Untersuchungsräumen (RH/DHH, 2010)	292
Abb. 6-74:	Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Baualtersklasse (EFH/ZFH, 2010)	292
Abb. 6-75:	Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Baualtersklasse (RH/DHH, 2010)	293
Abb. 6-76:	Sachwertfaktoren differenziert nach der Siedlungsstruktur (EFH/ZFH, 2010)	293
Abb. 6-77:	Sachwertfaktoren differenziert nach der Siedlungsstruktur (RH/DHH, 2010)	293
Abb. 6-78:	Sachwertfaktoren differenziert nach der Bevölkerungsentwicklung (EFH/ZFH, 2010)	294
Abb. 6-79:	Sachwertfaktoren differenziert nach der Bevölkerungsentwicklung (RH/DHH, 2010)	294
Abb. 6-80:	Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur (EFH / ZFH, 2010)	295
Abb. 6-81:	Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur (RH / DHH, 2010)	295

Abb. 6-82: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur (RH / DHH, 2010)	296
Abb. 6-83: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – teilweise städtisch geprägte Siedlungsstruktur (EFH / ZFH, 2010)	296
Abb. 6-84: Sachwertfaktoren differenziert nach den Bundesländern – ländlich geprägte Siedlungsstruktur (EFH / ZFH, 2010)	296
Abb. 6-85: Übersicht gemeldeter Indexreihen 2010	297
Abb. 6-86: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau in Deutschland	298
Abb. 6-87: Indexreihe für individuellen Wohnungsbau nach West und Ost	298
Abb. 6-88: Untersuchungsregionen	298
Abb. 6-89: Indexreihe für individuellen Wohnungsbau nach Nord, Süd, West und Ost	299
Abb. 6-90: Indexreihe Westdeutschland nach Strukturen	299
Abb. 6-91: Indexreihe Gesamtdeutschland nach Strukturen	300
Abb. 6-92: Gesamtindexreihe für gewerbliche Bauflächen in Deutschland	300
Abb. 6-93: Entwicklung des Häuserpreisindex und der Preisindizes für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien (2010=100)	301

7 Vorhandene Immobilienmarktinformationen

Abb. 7-1: Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse (inkl. Flächen und Einwohnerabdeckung) [Stand: 1.1.2012]	305
Abb. 7-2: örtliche Gutachterausschüsse pro Bundesland [Stand: Feb. 2012]	305
Abb. 7-3: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben) [Stand 2010]	306
Abb. 7-4: bundesweite Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben)	307
Abb. 7-5: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (gemeldete Angaben) [Stand 2010]	307
Abb. 7-6: zonale Bodenrichte am Beispiel der Stadt Braunschweig zum 01.01.2011 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig)	308
Abb. 7-7: besondere Bodenrichtwerte am Bsp. der Innenstadt von Stendal [Stichtag 01.01.2009] (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark)	309
Abb. 7-8: lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf)	309
Abb. 7-9: bundesweite Erstellung von Mietpreissammlungen (gemeldete Angaben)	310

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.fotolia.com, **BMVBS**

- Titelseite Haus mit Garten © Haus mit Garten
Titelseite Modern business buildings © Scanrail
Titelseite Sanierte Altbauten © ArTo
Titelseite Parcelle © AGENCE COM'AIR
Seite II Dr. Peter Ramsauer, MdB, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
© BMVBS/Fotograf: Frank Ossenbrink
Seite VIII Budget immobilier en euro © Onidji
Seite 15 Etude sur l'Allemagne © Onidji
Seite 20 Wirtschaft Deutschland © SyB
Seite 25 Einfamilienhäuser © Eisenhans
Seite 37 3D render of a house on blueprints with construction tools © Kirsty Pargeter
Seite 44 Wirtschaft Statistik Business © ZAK Designstudio
Seite 78 Deutschland mit den Bundesländern © Sven Knie
Seite 146 Annual Report. Graph. Diagram. Chart. Analysys. © Nataliaia
Seite 196 hous © romman
Seite 230 Mehrfamilienhaus © Martina Berg
Seite 245 Landschaft im Chiemgau © Bianka Hagge
Seite 262 Business © Bilderbaron
Seite 264 Financial charts with house, real estate analysis © Kheng Guan To
Seite 304 price negotiation – checking final price © endostock
Seite 311 Pages of a book © Valery Potapova
Seite 313 business team of success © Andres Rodriguez
Seite 318 Internet © Julien Eichinger
Seite 320 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 978-3-00-037029-8