

Presseinformation

Berlin, 17.12.2019

Preise für Wohnimmobilien steigen weiter stark

Amtliche Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht 2019 vor

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiter dynamisch. Das Investitionsvolumen für den Kauf von Immobilien stieg zwischen 2016 und 2018 von 237,5 Mrd. Euro auf einen neuen Höchststand von 269 Mrd. Euro. Während sich der Gesamtgeldumsatz binnen zehn Jahren mehr als verdoppelte, blieb die Anzahl der Abschlüsse stabil und lag im Jahr 2018 bei rund einer Million. Das geht aus dem 6. Immobilienmarktbericht Deutschland hervor, den die amtlichen Gutachterausschüsse heute in Berlin gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgestellt haben. Der Bericht basiert auf den notariellen Kaufverträgen in der Bundesrepublik Deutschland.

Der Investitionsschwerpunkt bleibt dem Bericht zufolge der Wohnungsmarkt: Der bundesweite Geldumsatz für Wohnimmobilien betrug in 2018 etwa 180,5 Mrd. Euro. Auf dem Wohnimmobilienmarkt dominieren Verkäufe von Eigenheimen (70,3 Mrd. Euro) und Eigentumswohnungen (63,7 Mrd. Euro). „Insbesondere in ohnehin teuren Lagen steigen die Preise weiter stark an“, sagte die Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Anja Diers.

Preise für Wohnimmobilien – große regionale Unterschiede

Bei gebrauchten freistehenden Eigenheimen stiegen die Preise seit dem Jahr 2009 jährlich im Schnitt um 4,3 Prozent. Bundesweit am höchsten waren sie im Jahr 2018 im Landkreis München mit 10.200 Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus sind die sieben größten Großstädte besonders teuer: Auf die Stadt München mit 9.500 Euro pro Quadratmeter folgen Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart. Hier lag der Quadratmeterpreis jeweils bei etwa 5.000 Euro – und damit fast drei Mal so hoch wie der Bundesdurchschnitt von 1.750 Euro pro Quadratmeter. Weitaus weniger mussten Käufer dagegen in den Landkreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (490 Euro je Quadratmeter) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (410 Euro je Quadratmeter) zahlen.

Seit 2009 erhöhten sich auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen deutlich. Sie legten im Schnitt um 4,4 Prozent im Jahr zu. Die bundesweit höchsten Preise zahlten Käufer in der Stadt München (mittlerer Wohnflächenpreis 7.150 Euro/Quadratmeter) und auf Sylt (6.350 Euro/Quadratmeter). Bundesweit lag der mittlere Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018 bei rund 1.550 Euro.

Bauland für Eigenheime kostet bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter

Kaum anders verhält es sich bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau. Die jährlichen Steigerungsraten betragen seit dem Jahr 2009 bundesweit durchschnittlich 4,7 Prozent. Die höchsten Preise bezahlten Käufer für ein Baugrundstück für das Eigenheim in der Stadt München (2.000 Euro pro Quadratmeter). Ganz anders ist die Situation im Landkreis Sonneberg in Thüringen, wo Käufer lediglich 15 Euro pro Quadratmeter zahlten. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland in 2018 135 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2013 waren es noch rund 100 Euro.

Der mittlere Quadratmeterpreis für Bauland für Mehrfamilienhäuser lag bundesweit im Jahr 2018 bei 155 Euro, die höchsten mittleren Preise wurden in München (3.000 Euro), Düsseldorf (1.400 Euro) und Stuttgart (1.310 Euro) gezahlt. Während der bundesweite Geldumsatz für Mehrfamilienhausbauplätze zuletzt weiter stieg, sank die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke in 2018 auf bundesweit 880 Hektar. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 waren es noch 1.000 Hektar. Auch die Zahl der Transaktionen ging gegenüber 2016 um 11 Prozent auf 5.250 zurück.

„Knappe und schwer bebaubare Grundstücke in den Städten sind ein Flaschenhals für die Ausweitung des Wohnungsneubaus“, sagte der Leiter des BBSR, Dr. Markus Eltges. „Die Lösung dieser Engpässe liegt in der Region. Die Vernetzung von Stadt und Umland ist ein Schlüssel zum Erfolg. Im Umkreis der Großstädte sollten die kleineren Städte und Gemeinden Teil der Lösungsstrategie werden, ohne dass diese ihre Identität verlieren. Die Kommunen müssen die Integration der Neubürger gleich mitdenken und die Verkehrsanbindung muss auch klimaverträglich sein.“

Bebaute Wirtschaftsimmobilien: 35 Prozent des Geldumsatzes entfallen auf Top-Sieben-Städte

Nach den Wohnimmobilien waren die wirtschaftlich genutzten bebauten und unbebauten Immobilien mit einem Anteil von 28 Prozent am bundesweiten Geldumsatz für Immobilien der finanzstärkste Teilmarkt. Darin sind auch die Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien mit 4,4 Mrd. Euro enthalten. Bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien kletterten die Geldumsätze seit 2009 um 8,6 Prozent pro Jahr auf zuletzt 71,6 Mrd. Euro. Die Zahl der Transaktionen ging dagegen auf 74.000 in 2018 zurück. Das ist der niedrigste Wert seit 2009. Jährlich sanken die Transaktionszahlen seit 2009 durchschnittlich um 4 Prozent.

Das umsatzstärkste Segment bei bebauten Wirtschaftsimmobilien blieb mit 22,6 Mrd. Euro (32 Prozent des Geldumsatzes) auch in 2018 das der Handelsgebäude, danach folgten die Bürogebäude mit 19,9 Mrd. Euro (28 Prozent). Bei den Handelsgebäuden entfielen 2018 knapp 30 Prozent (6,5 Mrd. Euro) des Geldumsatzes auf die sieben größten Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Etwa 25 Prozent des Geldumsatzes entfielen auf Mittelstädte.

Bei den Bürogebäuden waren auch 2018 die sieben größten Städte mit 12,6 Mrd. Euro Geldumsatz die Hotspots (63 Prozent des Geldumsatzes bei Bürogebäuden). Insgesamt wurden nur 150 Verkäufe von Bürogebäuden registriert. Die höchsten Durchschnittspreise je Transaktion wurden 2018 in Frankfurt am Main (49,6 Mio. Euro), München (45,1 Mio. Euro), Offenbach am Main (33,9 Mio. Euro), Stuttgart (31,4 Mio. Euro) und Hamburg (23,1 Mio. Euro) erzielt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise für Agrarland legten in den letzten Jahren ebenfalls zu. Allerdings ist ein Ost-West-Gefälle zu erkennen. Während sich in den neuen Bundesländern die Preise binnen zehn Jahren etwa verdreifacht haben, fiel der Anstieg in Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland deutlich moderater aus und betrug nur rund 50 Prozent.

Weitere Informationen

Der Bericht inklusive Kurzfassung sowie weitere Materialien zur Pressekonferenz sind hier abrufbar: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Hintergrund

Den vorliegenden Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 gibt der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) heraus. Vorsitzende des AK OGA ist Anja Diers, Redaktionsleiter für den Bericht ist Peter Ache. Autoren sind die Mitglieder des AK OGA sowie Experten des BBSR. Der AK OGA wurde im Jahre 2016 auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung des Bundes und der Länder gebildet. Damit wird die langfristige Weiterführung des Immobilienmarktberichts Deutschland gesichert, der auf freiwilliger Basis bereits seit 2009 in einem Zweijahresrhythmus mit umfassenden Informationen über den deutschen Immobilienmarkt erschienen ist.

Die Analysen basieren auf Grundstückskaufverträgen, die den Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland durch Notare oder sonstige beurkundende Stellen zur Verfügung zu stellen sind. Aus diesen Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab, die der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland übermittelt werden.

Kontakt und weitere Informationen

AK OGA, Vorsitzende
(V. i. S. d. P.)

Anja Diers, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 9215-633

E-Mail: anja.diers@lgl.niedersachsen.de

Immobilienmarktbericht Deutschland, Redaktionsleiter:

Peter Ache, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 9215-633 oder 0173 930 81 48

E-Mail: peter.ache@lgl.niedersachsen.de

BBSR:

Christian Schlag, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Deichmanns Aue 31–37, 53113 Bonn,
Tel.: 0228 99401 1484 oder 0157 304 305 89

E-Mail: christian.schlag@bbr.bund.de