



# Der Immobilienmarkt in Deutschland von 2009 bis 2018

## 6. Studie der Gutachterausschüsse in Deutschland

Immobilienmarktbericht Deutschland 2019  
der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Bundespresseamt Berlin  
17.12.2019, 11:00 Uhr

## **Anja Diers**

Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)

## **Dr. Markus Eltges**

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

## **Peter Ache**

Redaktionsleiter für den Immobilienmarktbericht Deutschland (AK OGA)

## **Matthias Waltersbacher**

Referatsleiter für Wohnungs- und Immobilienmärkte im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

# Philosophie des Berichtes

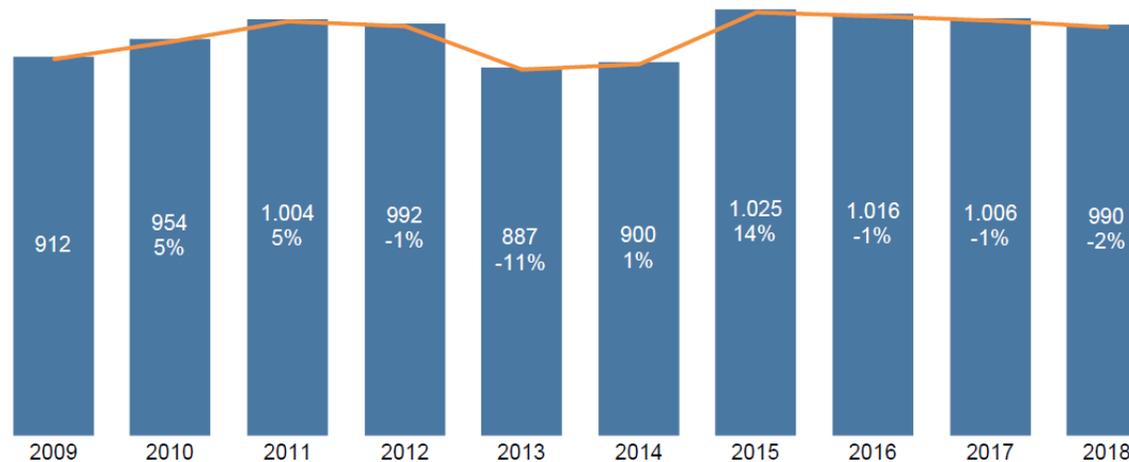
---

- 1. Transparenz der Datengrundlage**
- 2. Darstellung aller Immobilienteilmärkte**
- 3. Vollständige Flächendeckung**

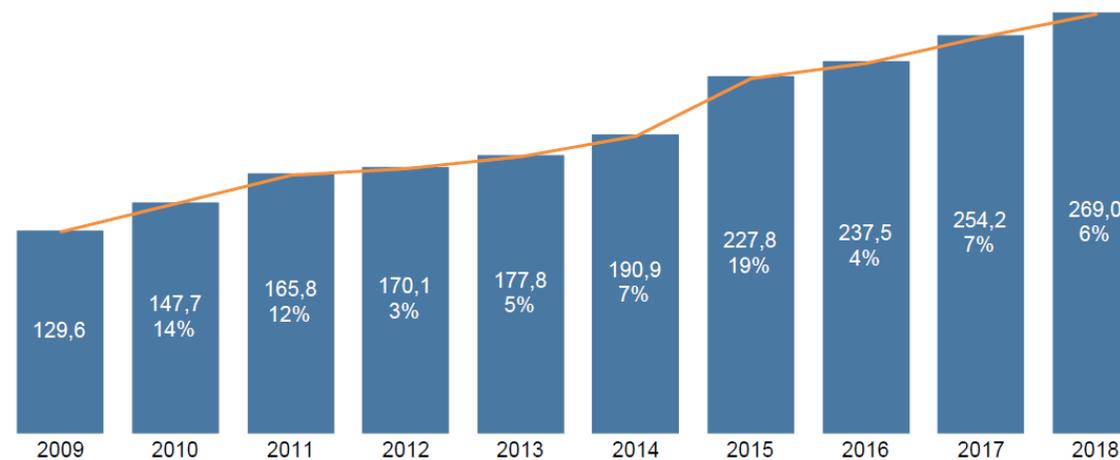
# Immobilienkauf

## Geldumsatz erreicht mit 269,0 Mrd. Euro neuen Höchststand

**Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten**  
(%=Veränderung zum Vorjahr)



**Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten**  
(%=Veränderung zum Vorjahr)



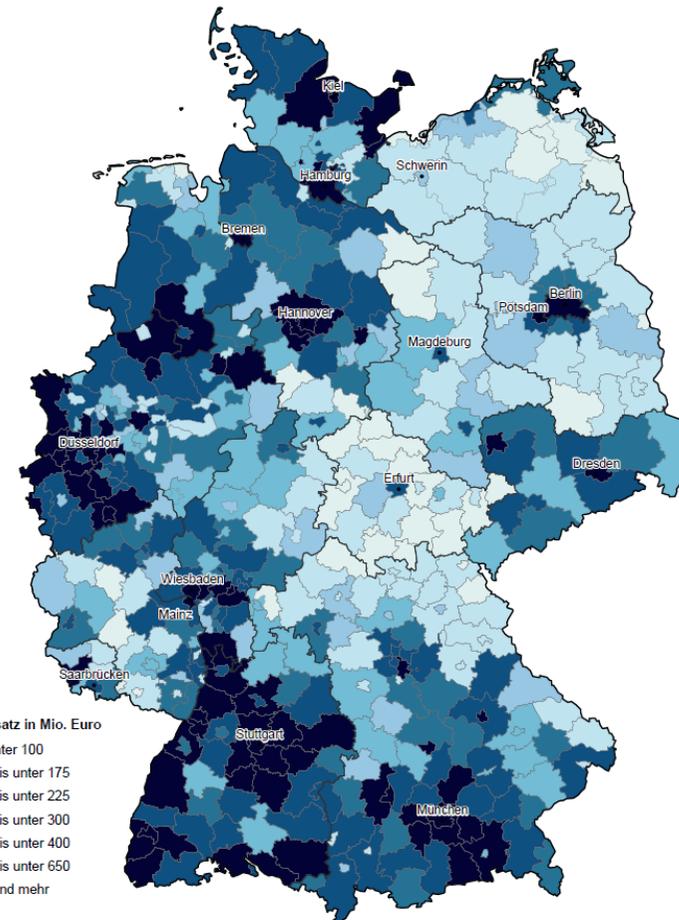
## Geldumsatz über alle Immobilienarten (in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2018)

# Geldumsatz

## Stärkste Aktivität im Süden und Westen



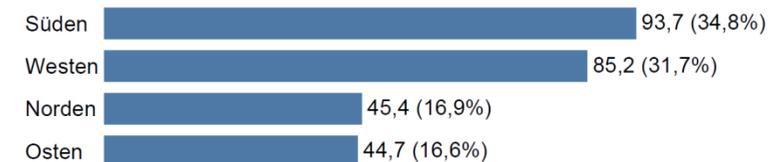
Datengrundlage: Laufende Raumbefragung des BBSR  
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



Datengrundlage: AK OGA 2019

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

### Geldumsatz nach Ländergruppen in Mrd. Euro



## Wohnimmobilien

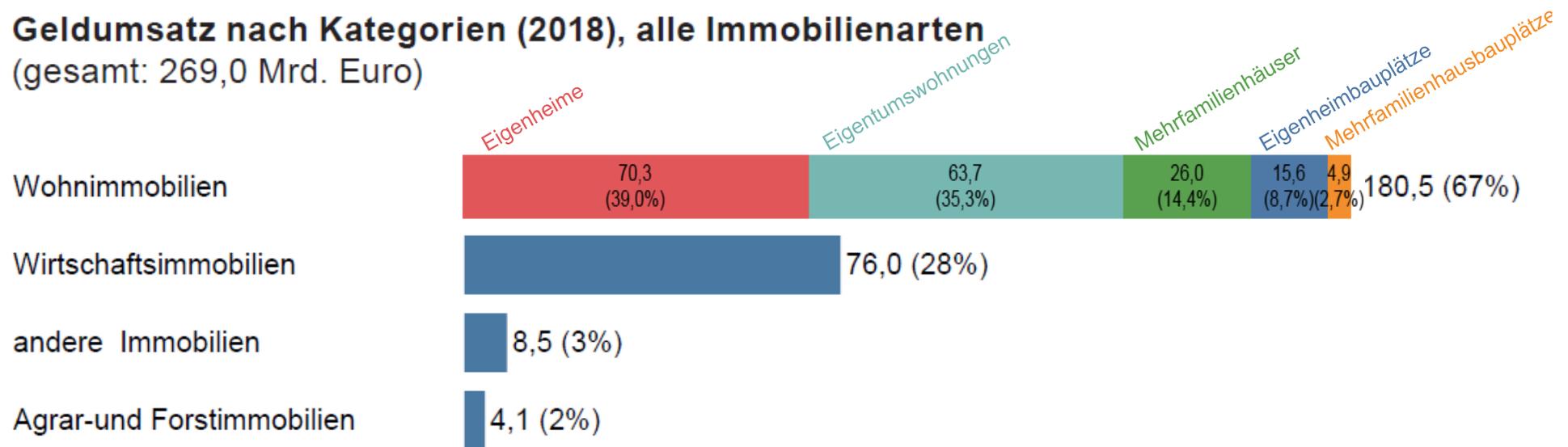


© Wolfgang Reiss

## Wohnimmobilien

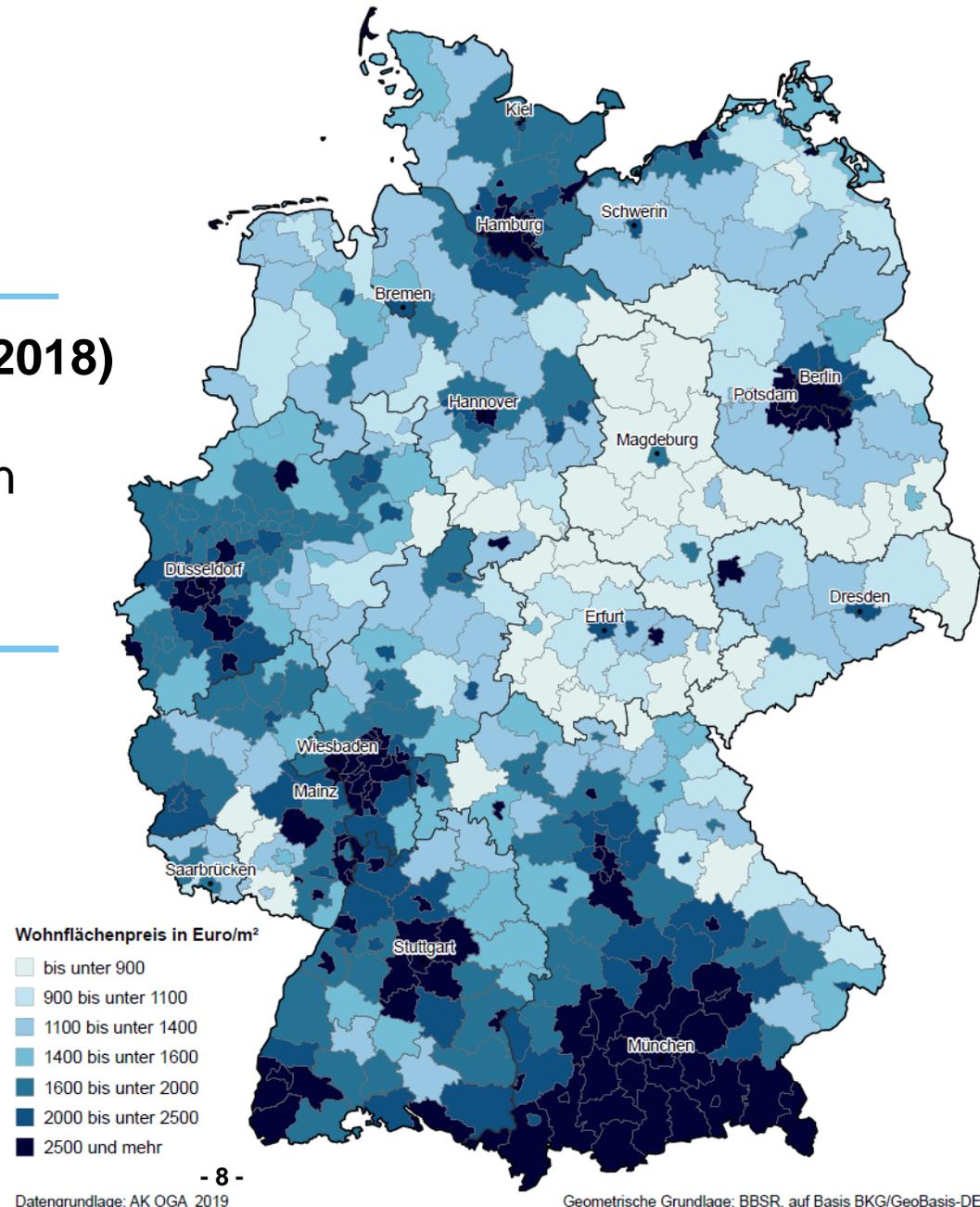
67% des bundesweiten Gesamtgeldumsatzes fließt in Wohnimmobilien

### Geldumsatz nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten (gesamt: 269,0 Mrd. Euro)



## Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

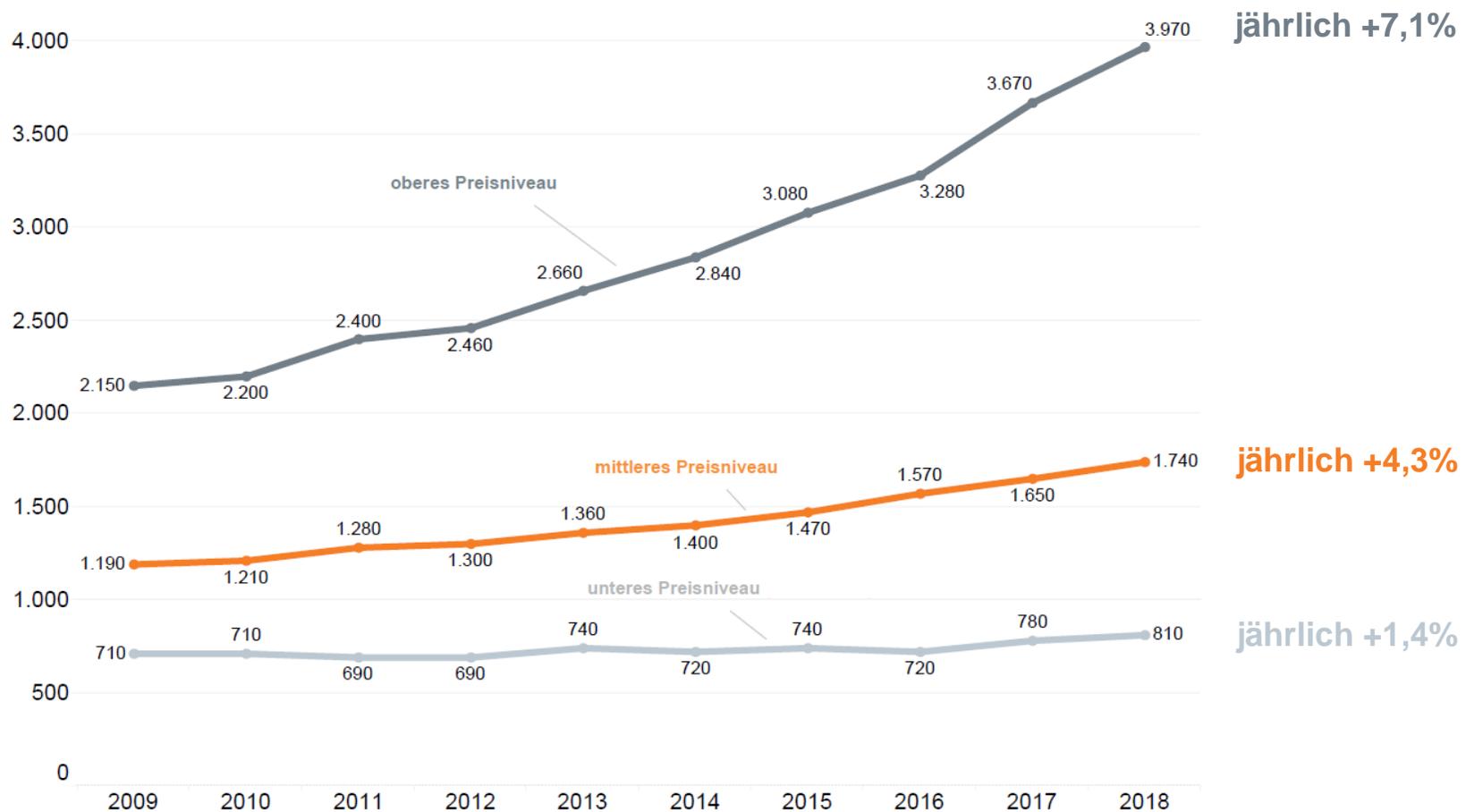
### Höchste Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in Metropolen und im südlichen Bayern



# Ein- und Zweifamilienhäuser

## Preise in guten Lagen steigen am stärksten

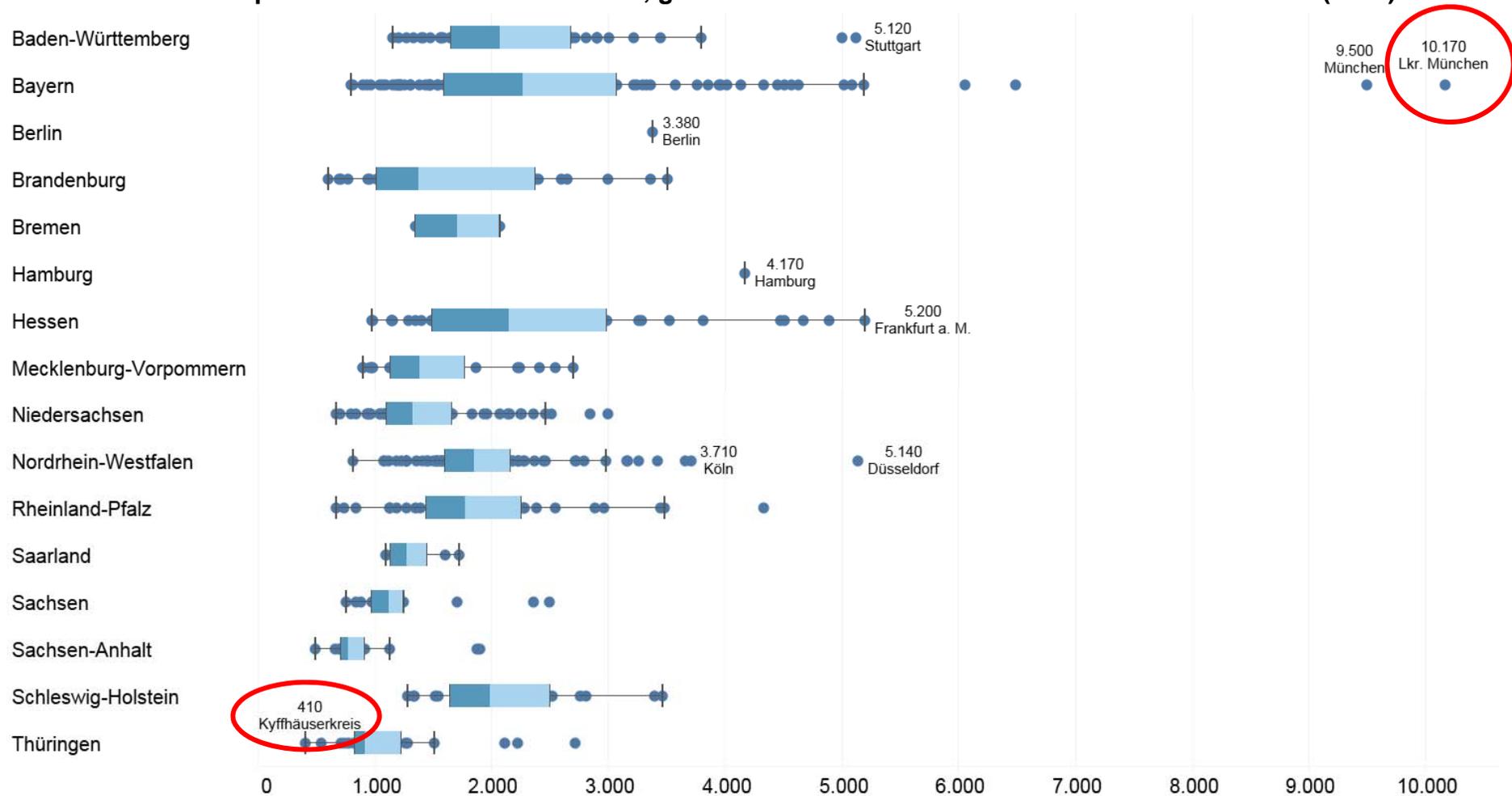
Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m<sup>2</sup>, gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



# Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

## Spanne reicht von 410 bis 10.170 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche

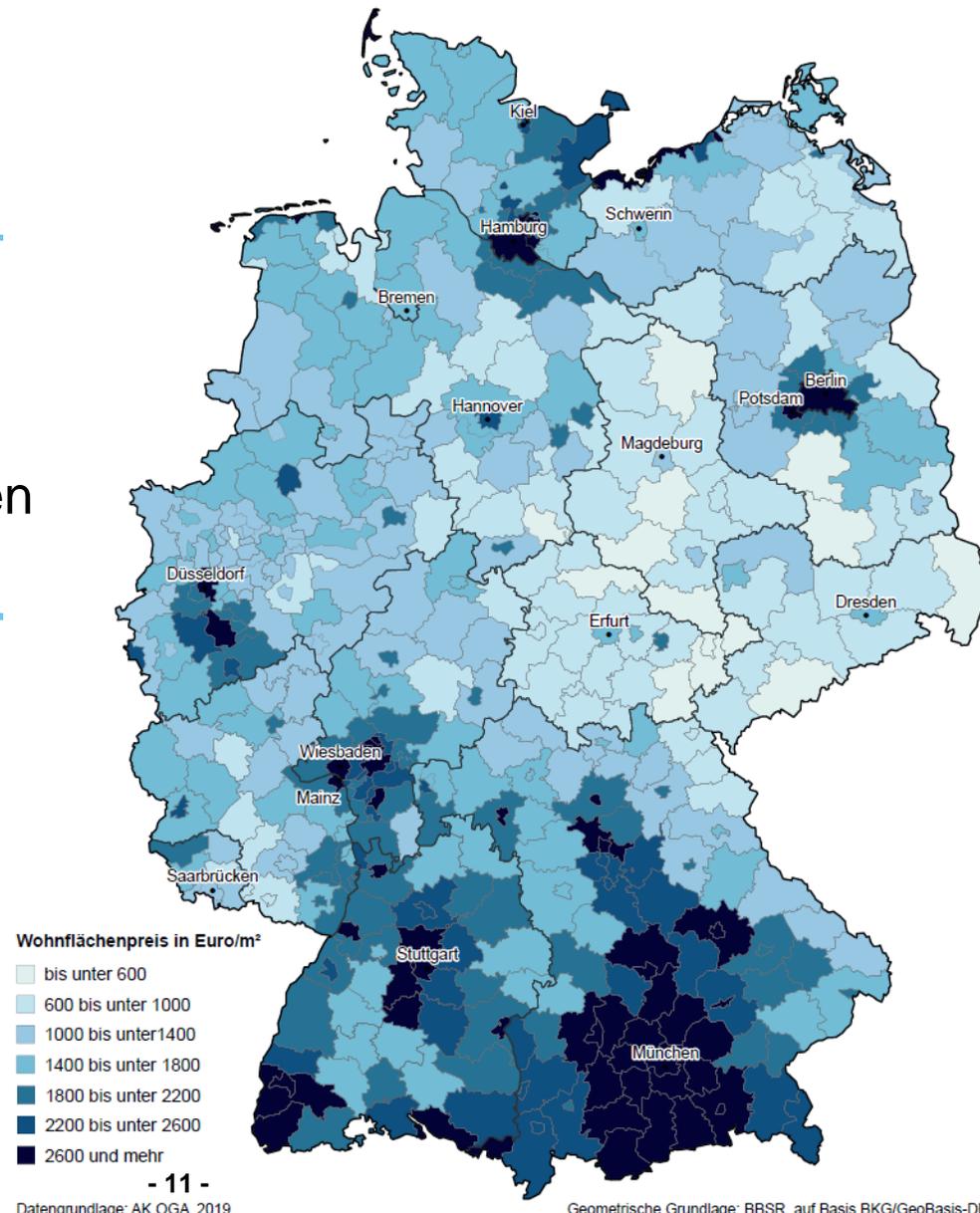
Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m<sup>2</sup>, gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)



Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen  
(auf Subkreisebene, 2018)

## Gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

Höchste Preise in den Großstädten



# Gebrauchte Eigentumswohnungen

## Preise in guten Lagen steigen am stärksten

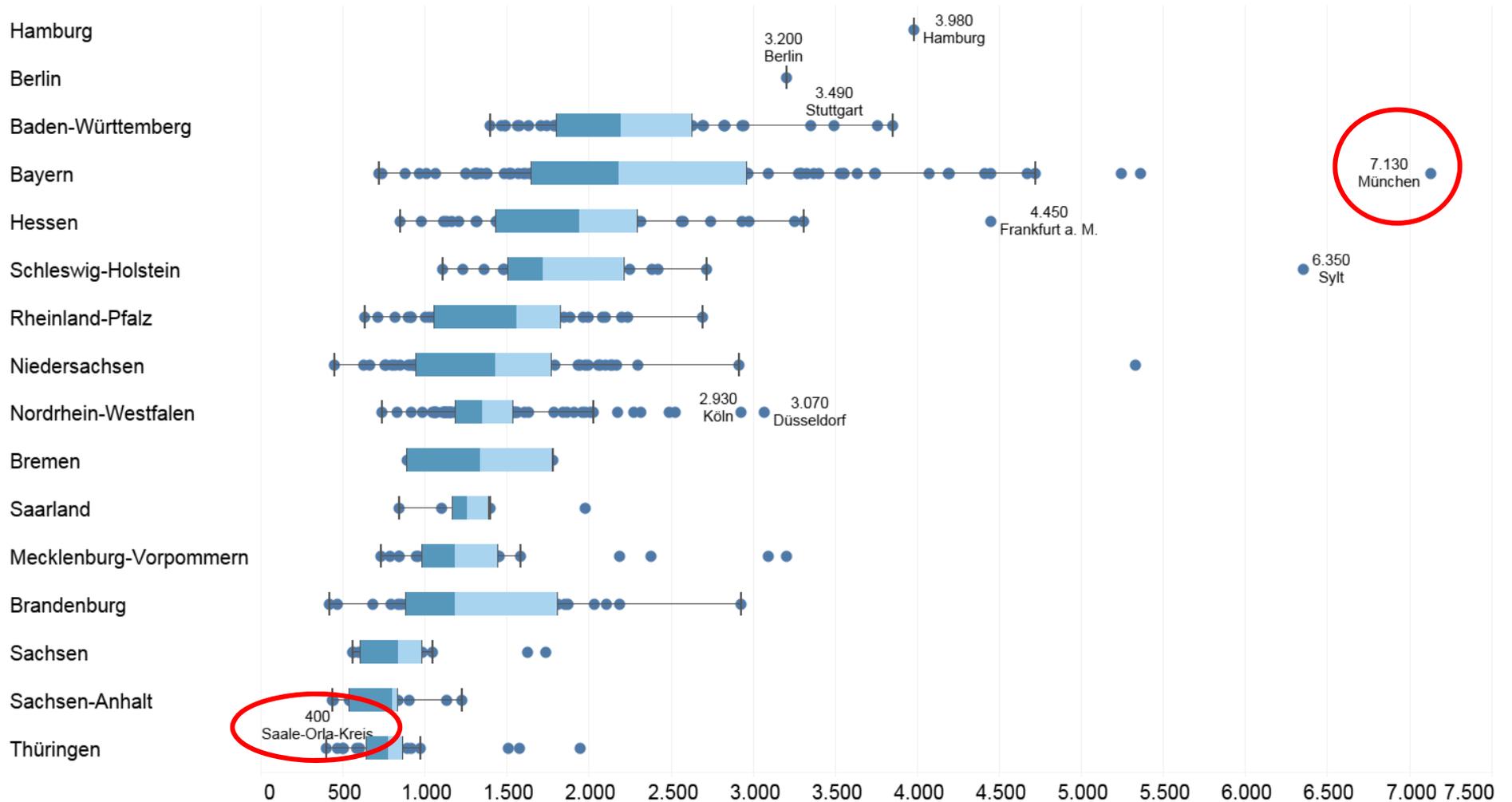
Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/qm, gebrauchte Eigentumswohnungen



# Gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

## Spanne reicht von 400 bis 7.130 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche

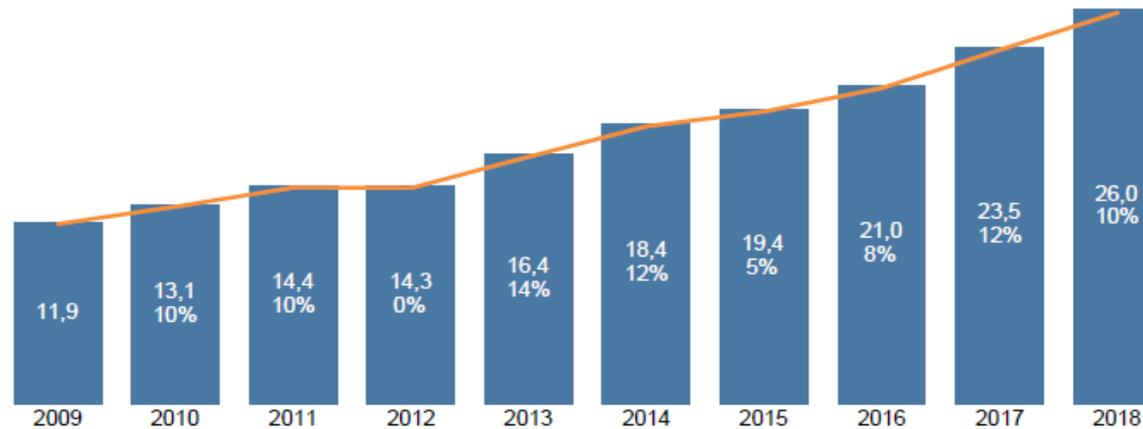
Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/qm, gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)



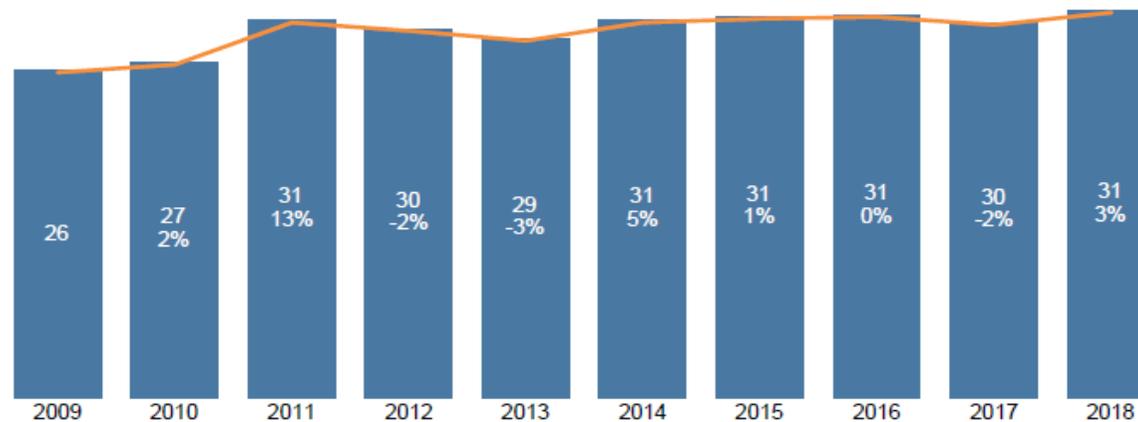
# Mehrfamilienhäuser

## Zuletzt zweistellige prozentuale Umsatzzuwächse

**Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser**  
(%=Veränderung zum Vorjahr)

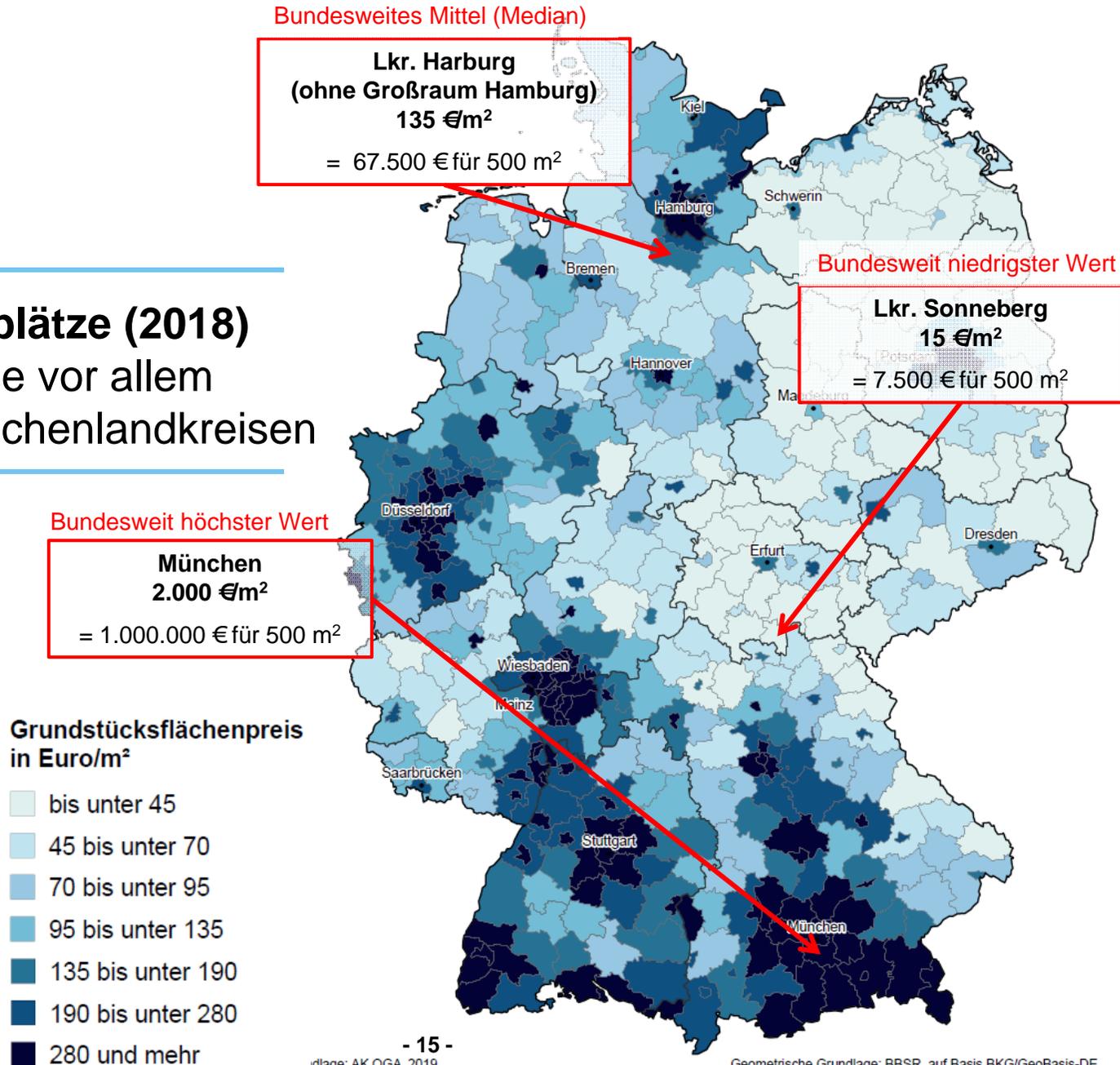


**Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser**  
(%= Veränderung zum Vorjahr)



## Eigenheimbauplätze (2018)

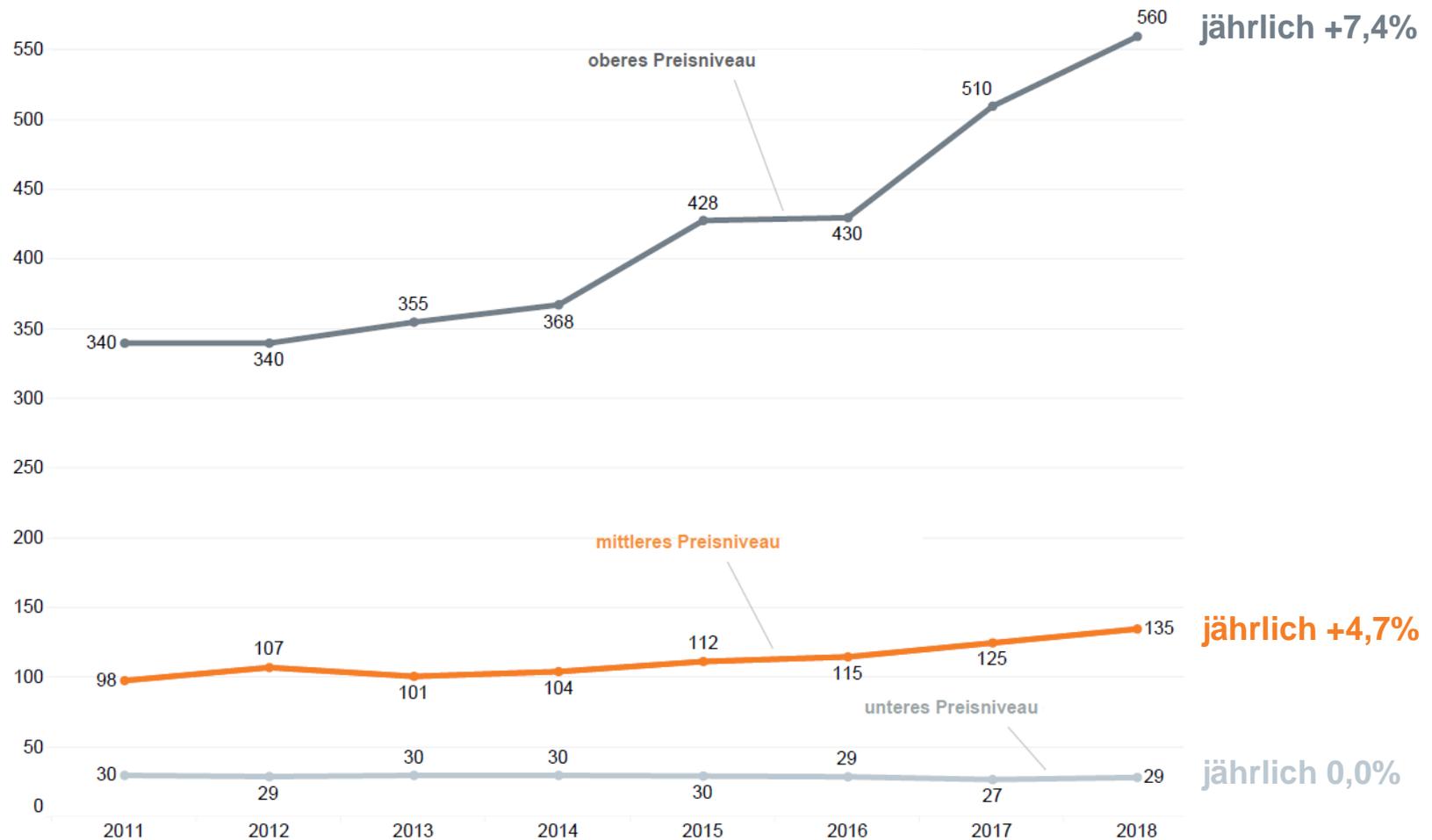
### Niedrige Preise vor allem in ostdeutschen Flächenlandkreisen



# Eigenheimbauplätze

## Stärkste Preissteigerungen in guten Lagen

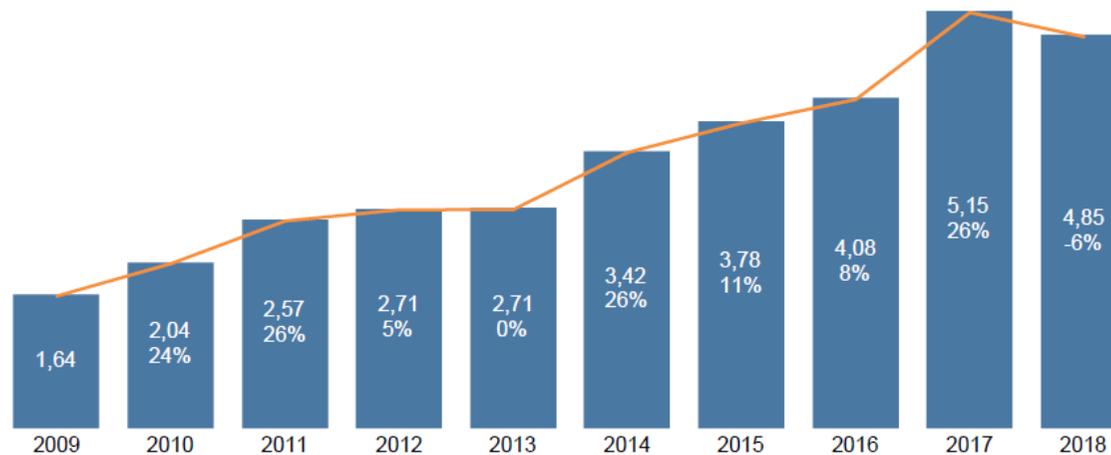
Entwicklung des Preisniveaus für Eigenheimbauplätze in Euro/m<sup>2</sup>



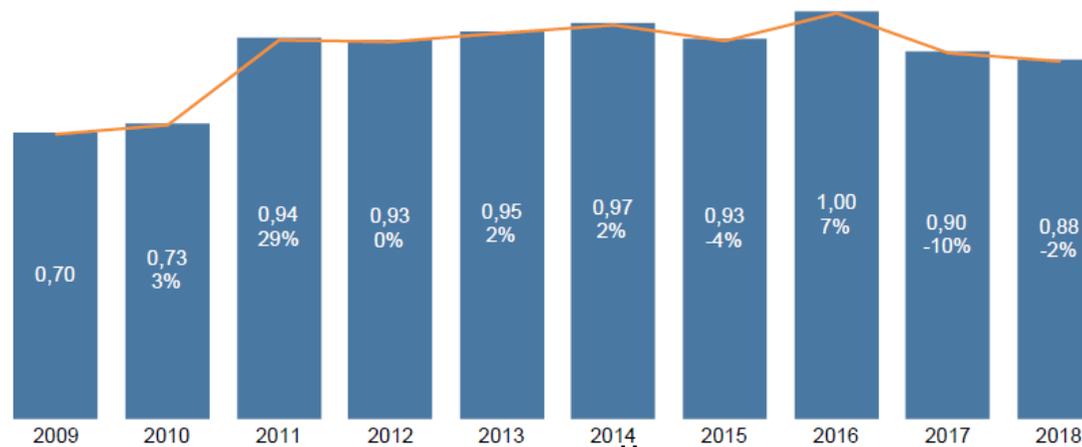
# Mehrfamilienhausbauplätze

## Grundstücksflächenumsatz zuletzt leicht rückläufig

**Entwicklung des Geldumsatzes Mrd. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser**  
(%=Veränderung zum Vorjahr)



**Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser**  
(%=Veränderung zum Vorjahr)



Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2018)

## Agrar- und Forstimmobilien

### Hohe Grundstücksmobilität in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt

### Große Preisspanne bei Agrarflächen

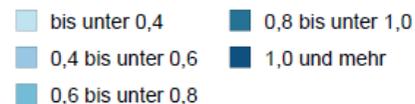
z. B. Ackerland:

Mittlere Werte

- von 0,80 Euro/m<sup>2</sup> in Thüringen
- über 1,90 Euro / m<sup>2</sup> in Sachsen – Anhalt
- bis 5,50 Euro/ m<sup>2</sup> in Bayern



Anteil in %

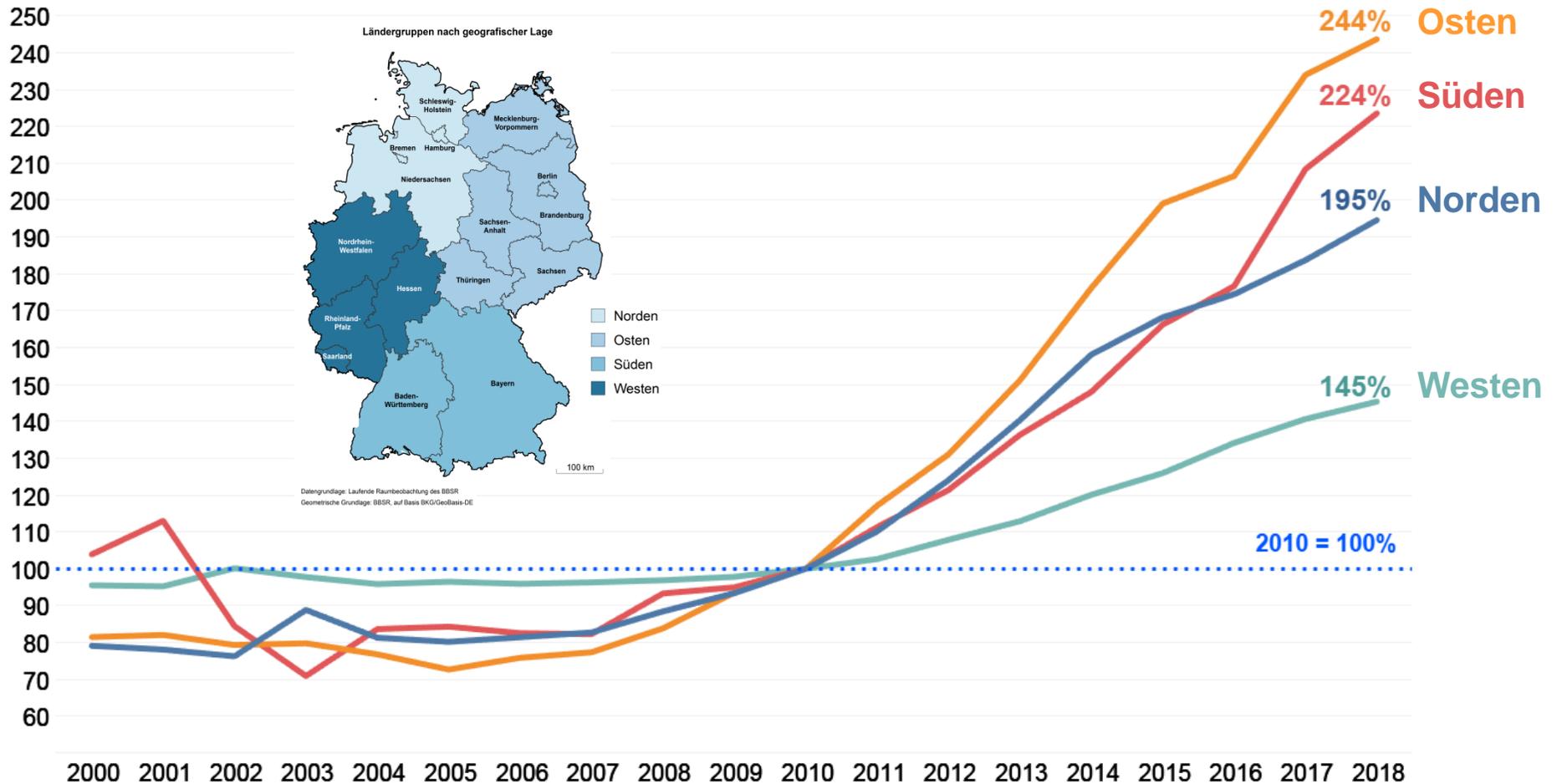


Datengrundlage: Destatis, AK OGA 2019  
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

# Agrar- und Forstimmobilien

## Stärkste Preisanstiege in östlichen Ländern

Preisindexreihen für Agrarland (Acker und Grünland) seit 2008



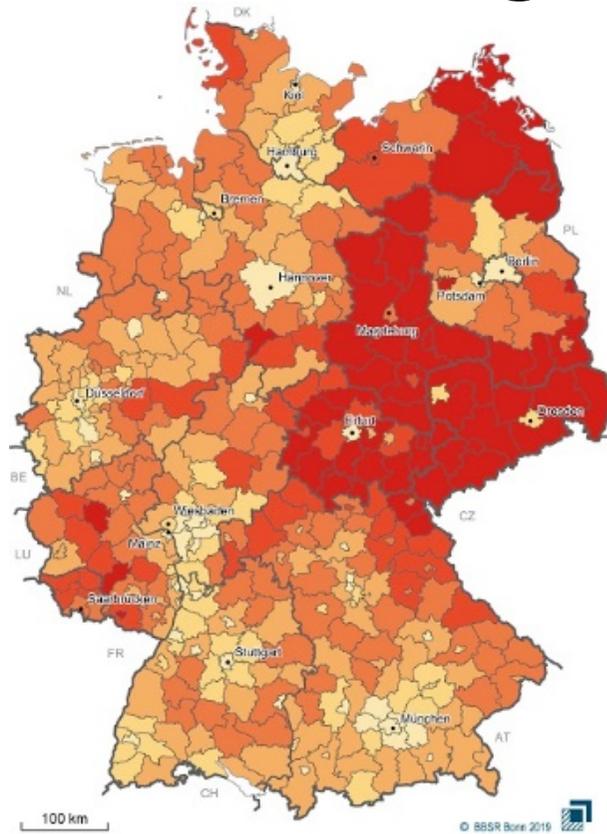
## Zwischenfazit

---

### **Anhaltende Preissteigerungen auf allen Immobilienmärkten**

- **Der Geldumsatz insgesamt hat sich seit 2009 (129,6 Mrd.) bis 2018 (269,0 Mrd.) verdoppelt – Transaktionszahlen gleich geblieben**
- **Wohnimmobilienpreise steigen weiter besonders in teuren Lagen**
- **Seit 2007 Verdreifachung der Agrarflächenpreise in den östlichen Ländern**

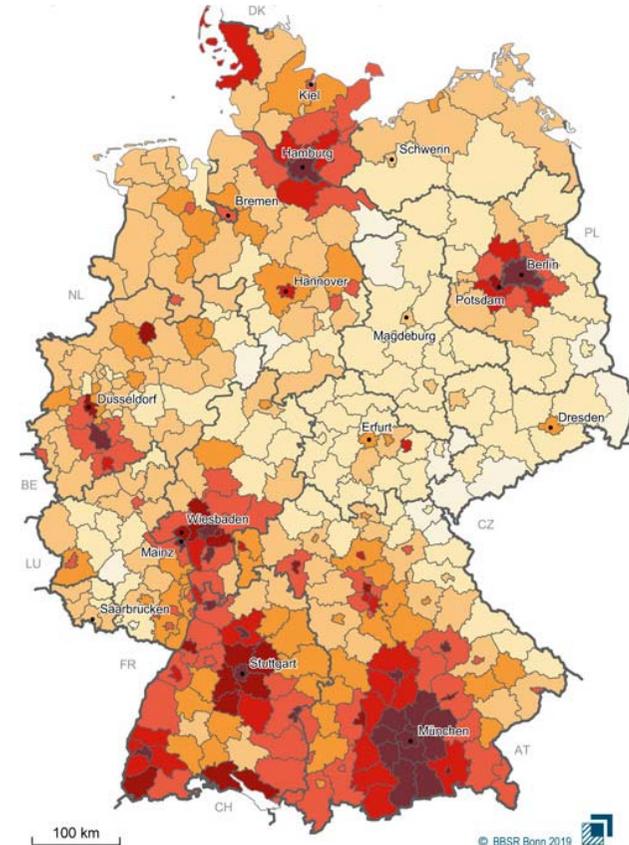
# Dr. Markus Eltges, Leiter des BBSR



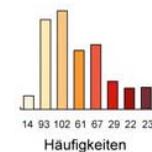
Anteil leerstehender Wohnungen  
an allen Wohnungen 2017 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands basierend auf den Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, Stand: 28.05.2014  
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: J. Nielsen, M. Waltersbecher



Erst- und Wiedervermietungsrenten  
(Angebotsrenten nettokalt) 1. Halbjahr 2019 in € je m<sup>2</sup>



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH  
Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert)  
31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: N. Brack, J. Nielsen, A. Schürt

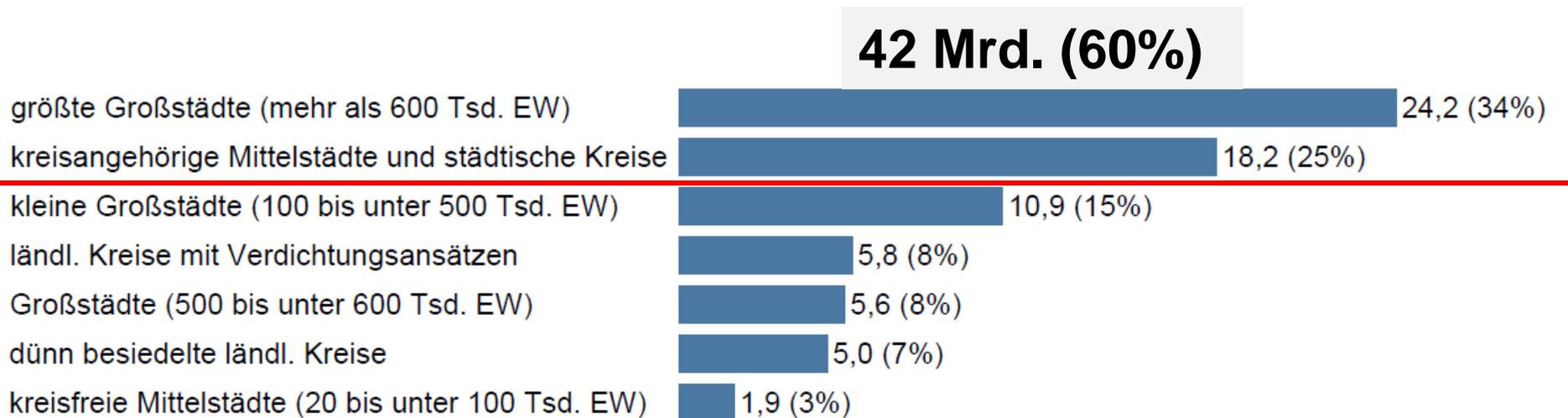
Anmerkungen:  
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

# Bebaute Wirtschaftsimmobilien



Bild: H. Benecke

# bebaute Wirtschaftsimmobilien Fast 60% des Geldumsatzes in Top-Sieben-Städten und Mittelstädte

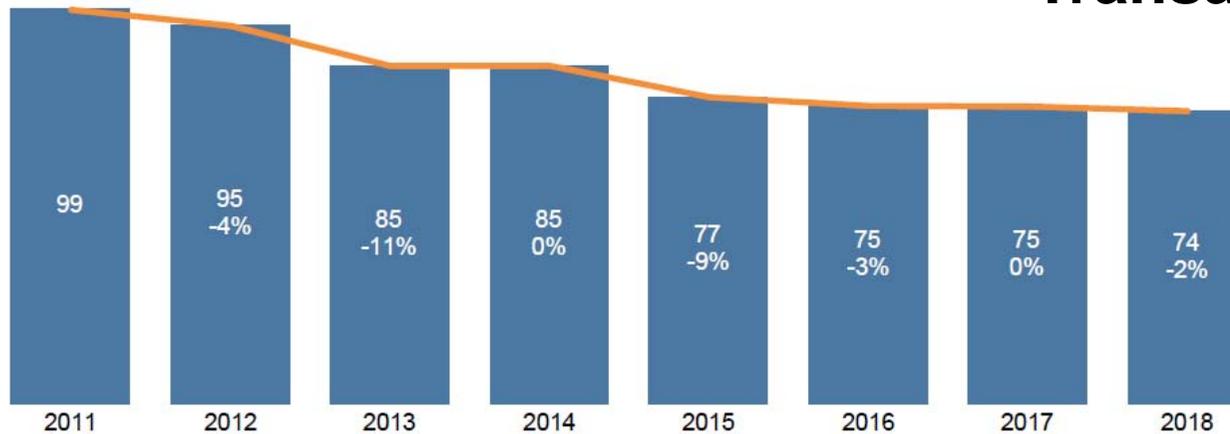


**Gesamt = 71,6 Mrd.**

2018, Angaben in Mrd. Euro

# Zahl der Transaktionen sinkt - Investitionssumme steigt

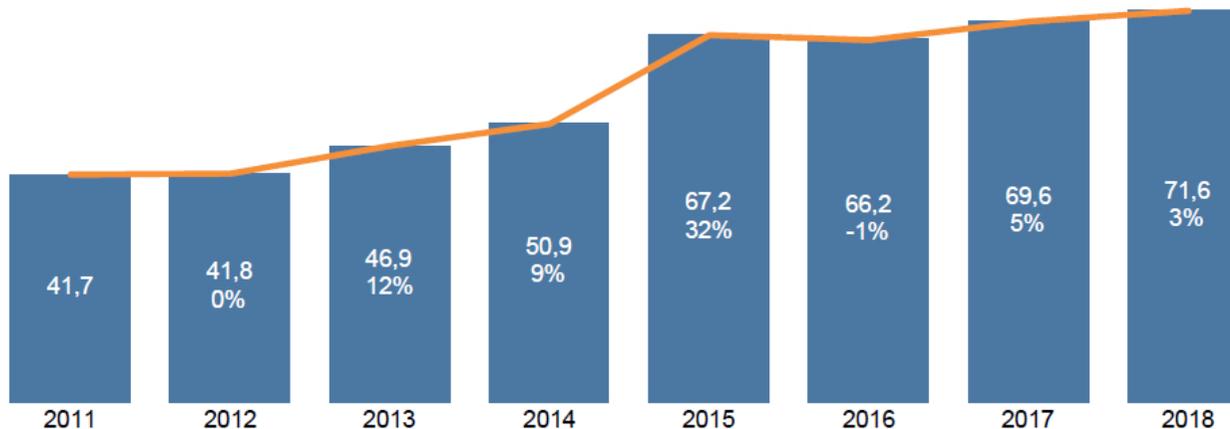
## Transaktionen in Tsd.



**- 4% / Jahr**

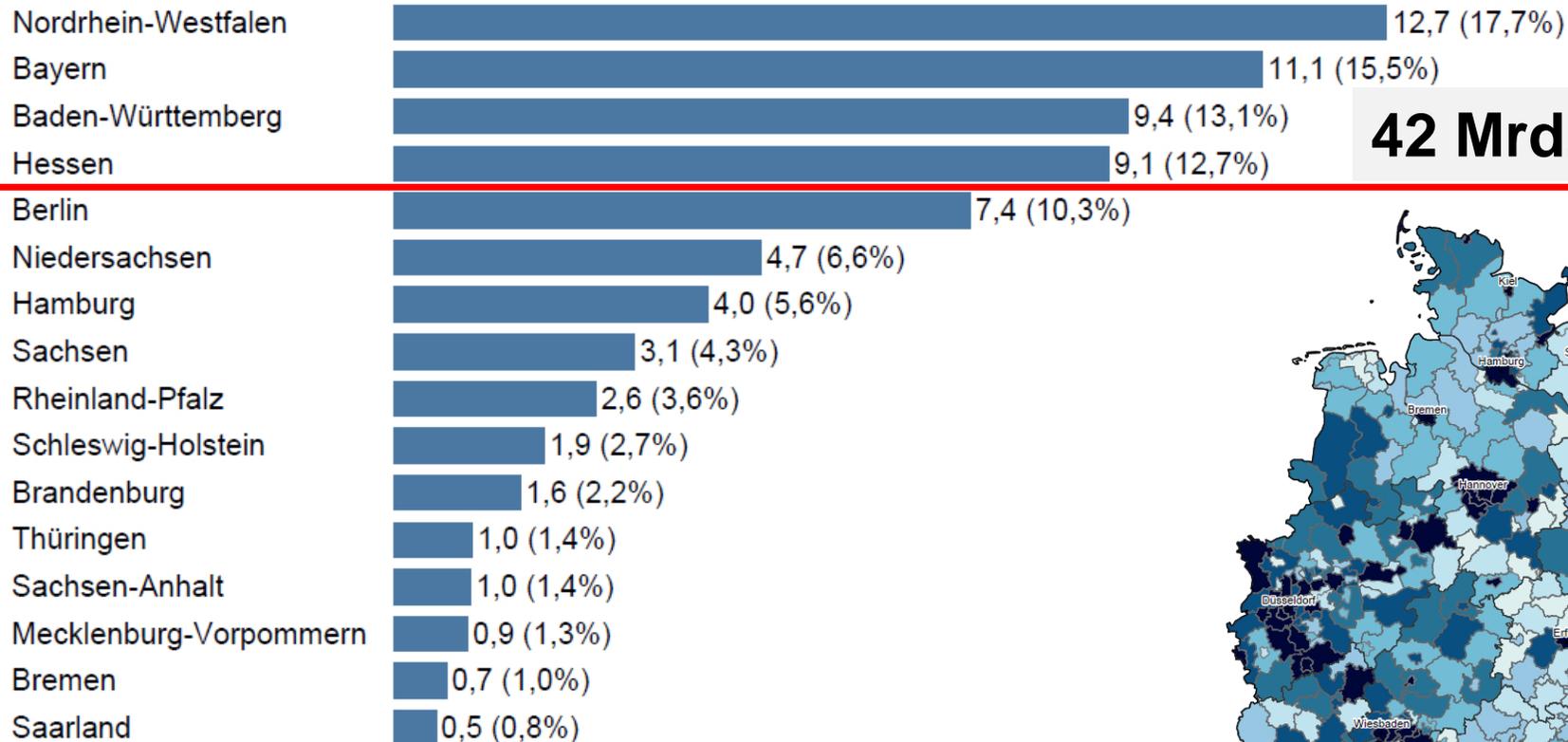
## Geldumsatz in Mrd. Euro

(%= Änderung zum Vorjahr)



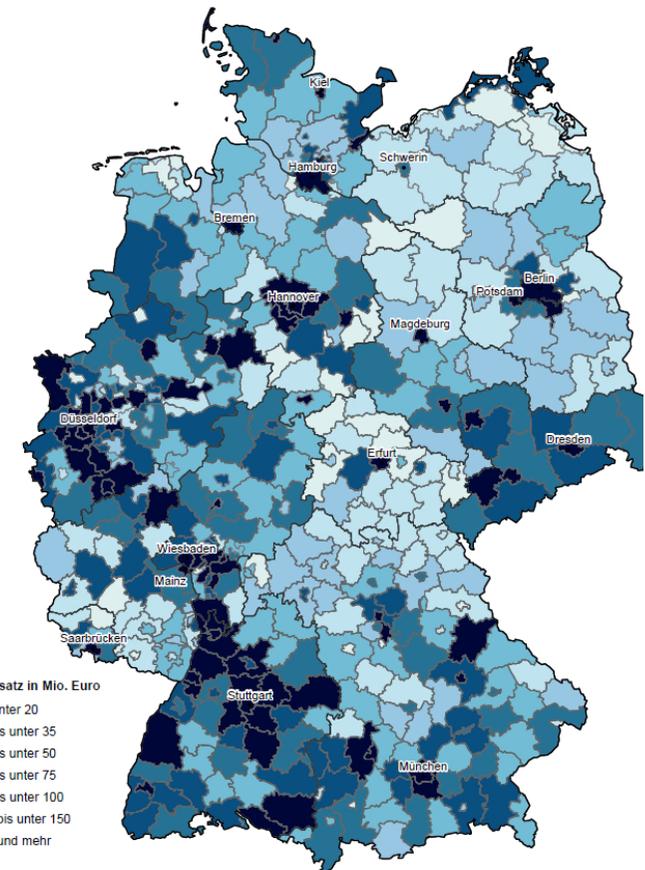
**+ 8% / Jahr**

# Höchste Geldumsätze im Südwesten



**42 Mrd. (60%)**

**Gesamt = 71,6 Mrd.**



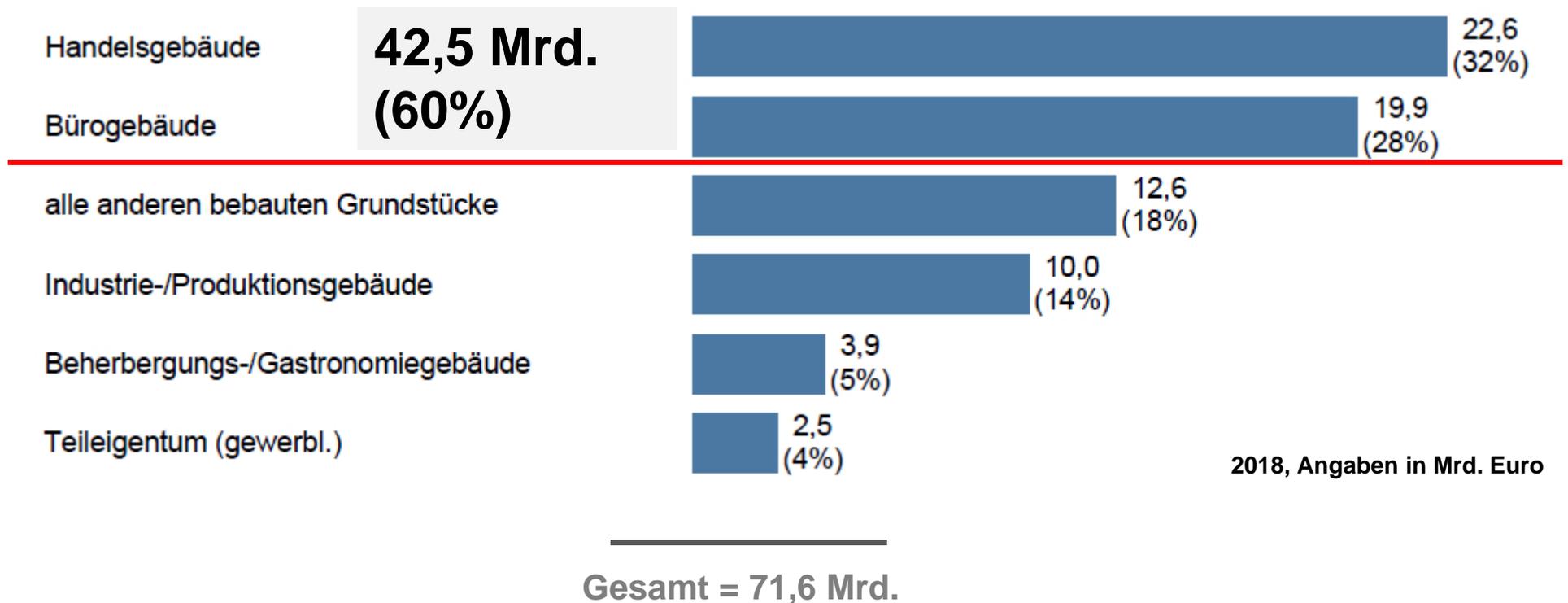
Geldumsatz in Mio. Euro

- bis unter 20
- 20 bis unter 35
- 35 bis unter 50
- 50 bis unter 75
- 75 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 und mehr

Datengrundlage: AK OGA 2019

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-

# Größte Investitionsklassen: Handels- und Bürogebäude mit 71% des Geldumsatzes



## Handelsgebäude (22,6 Mrd. Euro)

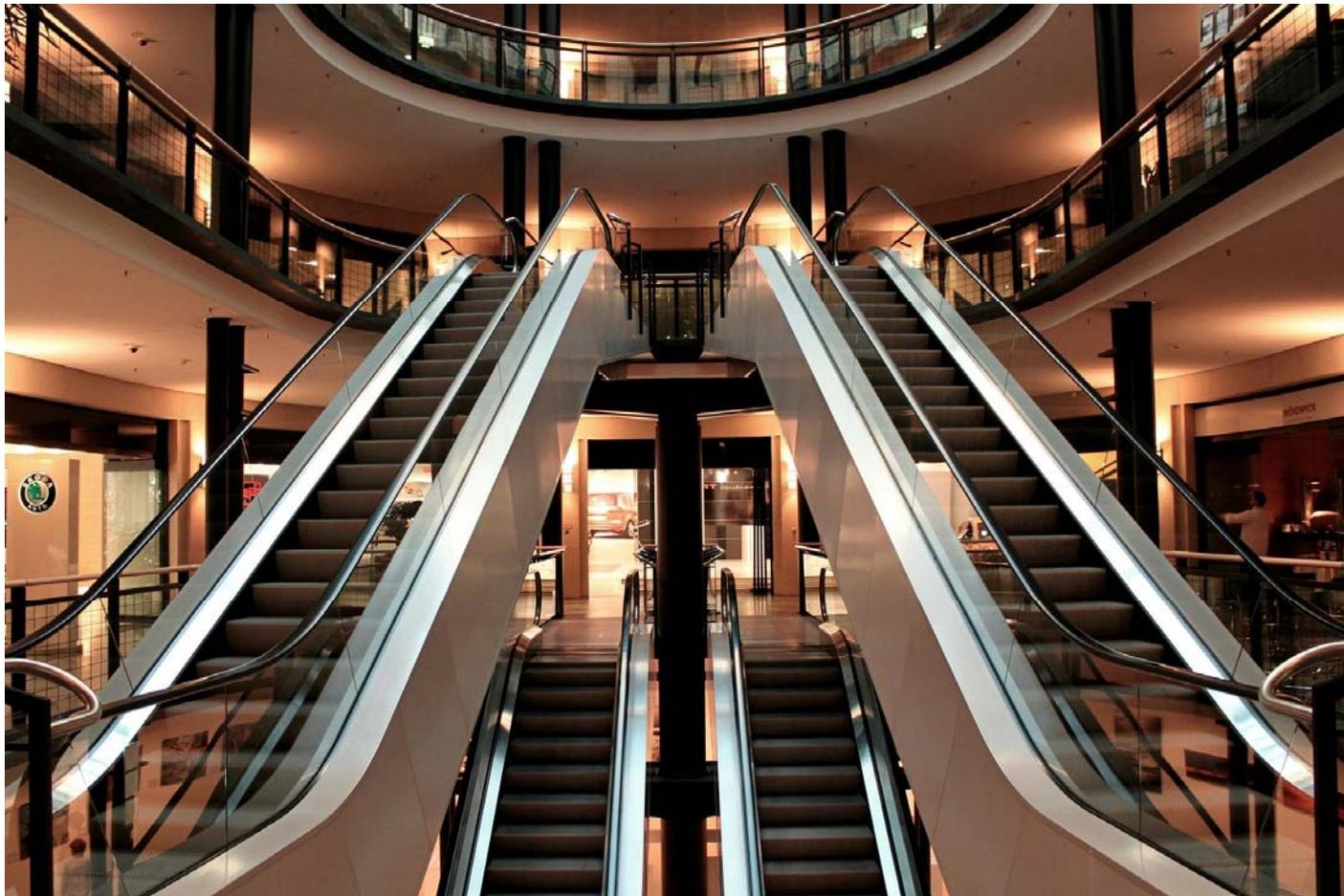


Bild: Pixabay.com

# Handelsgebäude

---

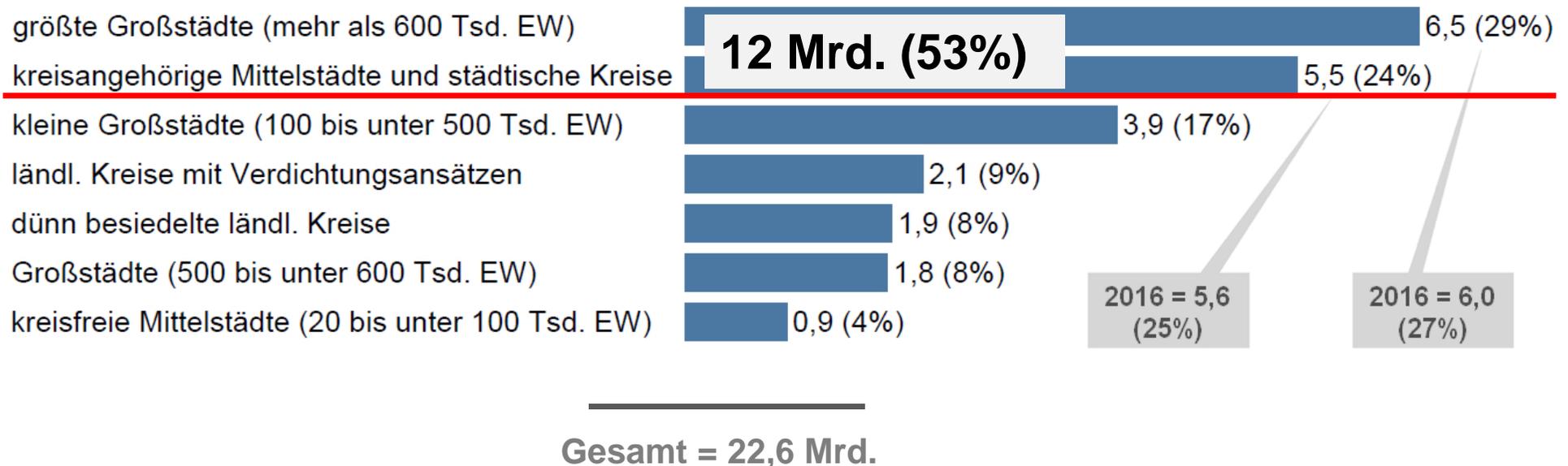
**Gesamtentwicklung:**



**schwach ansteigend**

**22,2 Mrd. (2016) → 22,6 Mrd. (2018)**

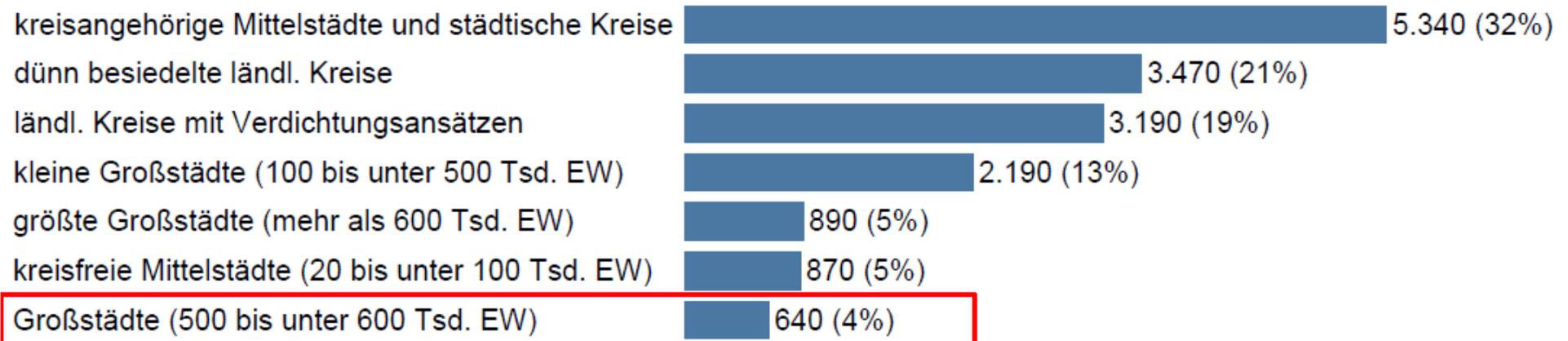
# Geldumsatz: Top Sieben und Mittelstädte fast gleichauf Mittelstädte stagnieren



2018, Angaben in Mrd. Euro

# Handelsgebäude

## Hoher Geldumsatz – Wenige Transaktionen in TOP Sieben



Gesamt = 16.600

# Büroimmobilien (19,9 Mrd. Euro)



Bild: Pixabay.com

# Bürogebäude

---

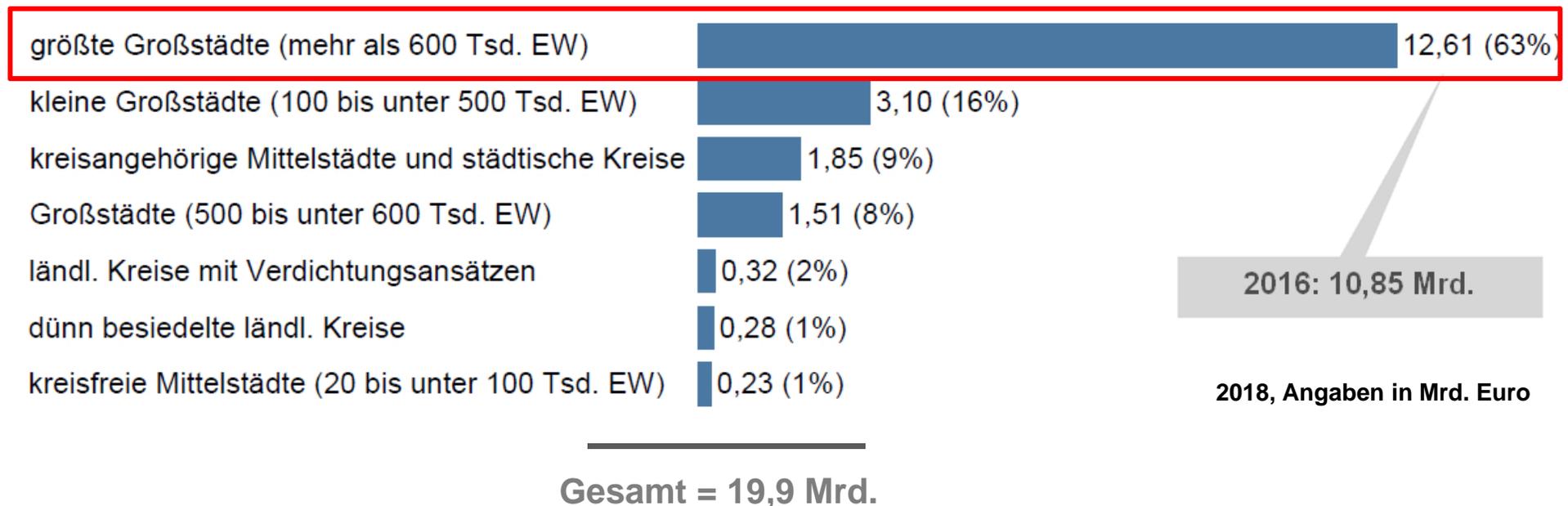
**Gesamtentwicklung:**



**stark ansteigend**

**17,3 Mrd. (2016) → 19,9 Mrd. (2018)**

## Büroimmobilien: Top Sieben weit vorne Geldumsatz seit 2016 überall gestiegen



## Zwischenfazit Wirtschaftsimmobilien

---

- **Stark in den Top-Sieben- und Mittelstädten**
- **Handels- und Bürogebäude nach wie vor gefragt**
- **Handelsgebäude: Leicht rückläufig**
- **Bürogebäude: Steigend**

## Immobilienmarkt in Deutschland

---

- **Anhaltende Preissteigerungen auf allen Immobilienmärkten**
- **Konstante Transaktionszahlen**
- **Aktuell keine Anzeichen für eine Trendumkehr**

---

Weitere Informationen zum Download:  
[www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)  
➔ **Presse-Downloadbereich**