

Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit den Oberen Gutachterausschüssen, den Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen in der Bundesrepublik Deutschland

Herausgeber und Urheber

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA).

Oldenburg, Dezember 2019

Redaktionsleitung

• PETER ACHE

Redaktionsstelle des AK OGA

Stau 3

26122 Oldenburg

V.i.S.d.P.

ANJA DIERS

Vorsitzende des AK OGA

Vertrieb

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215-633 Telefax: 0441 / 9215-505

E-Mail: redaktion-ak-oga@lgln.niedersachsen.de

Internet: www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Als pdf-Dokument kostenfrei zum Download auf der Internetseite:

www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2019

Herausgabe: Dezember 2019 ISBN 978-3-00-064293-7

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder von Auswerteergebnissen sind nur mit Genehmigung der Redaktionsleitung und unter Angabe der Quellen gestattet.

Mitglieder des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Baden-Württemberg

Ulf Jackisch

Bayern

• Maximilian Karl

Berlin

• Reiner Rössler

Brandenburg

• Jürgen Kuse (stv. Vorsitzender)

Bremen

Ernst Dautert

Hamburg

• Volker Junge

Hessen

• Klaus-Peter Weis

Mecklenburg-Vorpommern

• Frank Haberkamp

Niedersachsen

• Anja Diers (Vorsitzende)

Nordrhein-Westfalen

• Ludwig Hoffmann

Rheinland-Pfalz

• Dr. Gabriele Hückelheim

Saarland

• Hansjörg Meierhöfer

Sachsen

Matthias Kredt

Sachsen-Anhalt

• Andreas Schöndube

Schleswig-Holstein

• Uta Krassow

Thüringen

• Thomas Roos

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

· Matthias Waltersbacher

Weitere Autoren

Redaktionsstelle des AK OGA

Peter Ache

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- Eva Neubrand
- Alexander Schürt

Redaktionsstelle

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Redaktionsleitung

• Peter Ache

Marktanalysen

- Peter Ache
- Folkmar Bethmann
- Holger Benecke
- Mara Stoffers
- Michael Schraad

Layout

- Christiane Westie
- Michael Barann

Internetpräsentation

• Michael Schraad

. 1	DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT IN KÜRZE	1
2	GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG	5
	2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung	6
	2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland	7
	2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen	9
	2.4 Begriffsdefinitionen	12
	2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt	12
	2.4.2 Räumliche Teilmärkte und Subkreise	12
	2.4.3 Sachliche Teilmärkte	13
	2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen	13
	2.5 Hinweise zur Verwendung	15
3	RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND	17
4	DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND	19
	4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten	20
	4.2 Wohnimmobilien	
	4.2.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien	
	4.2.2 Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt	28
	4.2.3 Eigenheime	36
	4.2.4 Eigentumswohnungen	60
	4.2.5 Mehrfamilienhäuser	80
	4.3 Bebaute Wirtschaftsimmobilien	
	4.3.1 Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilien	
	4.3.2 Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilien	
	4.3.3 Bürogebäude	
	4.3.4 Handelsgebäude	
	4.4 Bauland	
	4.4.1 Bauplätze für alle Immobilienarten	
	4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten	
	4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	
	4.5 Agrar- und Forstimmobilien.	
	4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien 4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt	
	4.5.3 Ackerland	
	4.5.4 Grünland	
	4.5.5 Langfristige Entwicklung der Preise von reinem Agrarland nach Preisindexreihen	
	4.5.6 Umrechnungskoeffizienten	
	4.5.7 Forstflächen	
5	TEILMARKT HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG	215

•	6 STRUKTURDATEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	220
	6.1 Raumgliederungen	221
	6.2 Demografische Indikatoren	
	6.3 Wohnungsmarktindikatoren	
	7 WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND	235
	7.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse	236
	7.1.1 Grundstücksmarktberichte	236
	7.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte	239
	7.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	244
	7.1.4 Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator	245
	7.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen	246
	7.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung	246
	7.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	247
	7.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages	
	7.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommis	ssion 248
(8 KONTAKTDATEN	250
	8.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	
	8.2 Kontaktdaten	
	0 ARRII DUNGSVEDZEICHNIS	254

DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT IN KÜRZE

Die Analysen der Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland zeigen:

- Die Investitionen in den Erwerb von Immobilien haben in den Jahren 2017 und 2018 ähnlich stark zugenommen wie in den Vorjahren. Während im Jahr 2016 bei insgesamt rund 1.016.000 Transaktionen 237,5 Mrd. Euro umgesetzt wurden, waren es im Jahr 2018 bereits 269,0 Mrd. Euro bei 990.000 Transaktionen – ein Plus von rund 13%. Der Anteil des auf dem Immobilienmarkt registrierten Geldumsatzes am Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2018 rund 8% – im Jahr 2008 lag er noch bei ca. 5%.
- Der größte Anteil des Geldumsatzes entfällt auf den Erwerb von Wohnimmobilien: Im Jahr 2018 wurden 180,5 Mrd. Euro in den Kauf von Wohnimmobilien investiert, 2016 waren es noch 155,7 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anstieg von knapp 16%. Der Anteil des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien am gesamten Investitionsvolumen blieb dagegen annähernd konstant (2016: 66%, 2018: 67%).
- Eigenheime und Eigentumswohnungen spielen beim Kauf von Wohnimmobilien die größte Rolle. Auf sie entfallen rund 74% des Geldumsatzes aller Wohnimmobilien. Das Investitionsvolumen stieg zwischen 2009 und 2018 bei Eigenheimen jährlich um 7,5%, bei Eigentumswohnungen jährlich um 8,3%. Die Transaktionszahlen legten dagegen moderater zu: bei Eigenheimen um jährlich 2,8%, bei Eigentumswohnungen um jährlich 2,4%.
- Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzte sich 2017 und 2018 fort - besonders stark in Hochpreisregionen. Im Bundesdurchschnitt kostete im Jahr 2018 der Quadratmeter Wohnfläche für ein gebrauchtes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 1.740 Euro. Die höchsten Durchschnittspreise finden sich im Landkreis München (10.200 Euro je m²) oder in Frankfurt am Main (5.200 Euro je m²). Weitaus niedriger sind die Preise dagegen in den Landkreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (490 Euro je m² Wohnfläche) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (410 Euro je m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen gehört die Stadt München zu den Regionen mit den höchsten Preisen (7.200 Euro je m² Wohnfläche), aber auch auf Sylt (6.350 Euro je m²) oder in der Küstenregion Niedersachsens (5.300 Euro je m²) sind die Preise hoch. Am unteren Ende der Liste stehen der Saale-Orla-Kreis in Thüringen mit 400 Euro je m² Wohnfläche.

- Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Im Jahr 2018 entfielen auf sie 74% der Verkäufe von Bauplätzen. Dies entspricht einem Geldumsatz von 15,6 Mrd. Euro. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland im Jahr 2018 etwa 135 Euro je m² Grundstücksfläche. Im Jahr 2013 lag der Mittelwert noch bei 86 Euro je m² Grundstücksfläche. Innerhalb von fünf Jahren sind die Preise für Eigenheimbauplätze somit im Mittel um knapp 60% gestiegen. Es zeigen sich große regionale Unterschiede im Preisniveau: Der im Mittel preisgünstigste Bauplatz war für 15 Euro je m² im Landkreis Sonneberg in Thüringen zu bekommen. In der Stadt München hingegen war für einen Eigenheimbauplatz 2018 ein Betrag von 2.000 Euro je m² Grundstücksfläche zu zahlen, im Landkreis München lag der Preis bei 1.700 Euro je m² und in Stuttgart bei rund 1.100 Euro je m². In den sieben größten Großstädten liegen die mittleren Quadratmeterpreise im Jahr 2018 zwischen 400 Euro je m² in Berlin und 2.000 Euro je m² in München.
- Der Geldumsatz für den Kauf von Mehrfamilienhäusern hat sich von 2009 bis 2018 mehr als verdoppelt (2009: 11,9 Mrd. Euro, 2018: 26,0 Mrd. Euro). Demgegenüber stagniert die Anzahl der Transaktionen seit 2011 (31.000 Transaktionen jeweils in 2011 und in 2018). Bei kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten verteuerten sich die Preise im bundesweiten Mittel für den Quadratmeter Wohnfläche - von 780 Euro je m² im Jahr 2013 auf 1.050 Euro je m² im Jahr 2018. Eine ähnliche Preisentwicklung zeigt sich bei den großen Mehrfamilienhäusern (2013: 710 Euro je m², 2018: 1.030 Euro je m²). Insgesamt steht diese Entwicklung für eine deutliche Verteuerung dieser Objektart bei gleichzeitig sinkender Rendite.
- Dem erheblichen Bedarf an Wohnraum kann am geeignetsten durch den Bau von Mehrfamilienhäusern begegnet werden. Dazu ist es erforderlich, die dazu benötigten Bauflächen auf den Markt zu bringen. Die Anzahl der Transaktionen zu verkauften Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser ist in den Jahren 2009 bis 2018 nahezu unverändert. Von 2016 nach 2017 sind die Transaktionszahlen um -13% gefallen, um im Jahr 2018 lediglich um 2% wieder anzusteigen.

- Die detaillierte Darstellung der bebauten Wirtschaftsimmobilien wird auch in diesem Bericht fortgeführt, der Fokus liegt hier insbesondere auf dem Markt der Bürogebäude (28% des Geldumsatzes bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien) und der Handelsgebäude (32% des Geldumsatzes).
- Handelsgebäude stellen mit einem Geldumsatz von insgesamt 22,6 Mrd. Euro den größten Anteil der bebauten Wirtschaftsimmobilien dar. Rund ein Viertel des Geldumsatzes erfolgt in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen Deutschlands. Rund 30% des Geldumsatzes - 6,5 Mrd. Euro - entfällt auf die Top-Sieben-Städte. Die teuersten Handelsgebäude sind mit 7,3 Mio. Euro je Transaktion ebenfalls in den Top-Sieben-Städten zu finden. In den Großstädten mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern liegt der Geldumsatz je Transaktion bei 2,8 Mio. Euro für Handelsgebäude.
- Die agrar- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen bezogen auf den Geldumsatz eine eher untergeordnete Rolle. Mit einem Kaufinvestitionsbetrag von 1,5% (4,1 Mrd. Euro) des gesamten Geldumsatzes wird in diesem Segment jedoch 63% der bundesweit insgesamt umgesetzten Fläche veräußert. Die Zahl der Verkäufe ging gegenüber 2009 deutlich zurück. Zählten die Gutachterausschüsse im Jahr 2009 167.000 Transaktionen, waren es im Jahr 2018 nur noch 109.000 Verkäufe.
- Während Transaktionszahlen und Flächenumsatz seit 2009 rückläufig sind, verläuft der Geldumsatz bis 2015 steigend und bleibt anschließend auf hohem Niveau annähernd konstant. Das Angebot an Agrar- und Forstflächen geht offensichtlich zurück und diese Verknappung des Flächenangebotes sorgt in nahezu allen Regionen für steigende Preise.

Auf dem Sektor der Agrar- und Forstflächen dominieren – bezogen auf den Geldumsatz – die Verkäufe von Ackerflächen mit 53% (2,2 Mrd. Euro) des Geldumsatzes von allen Agrar- und Forstflächen. Dabei sind die Preise sehr unterschiedlich. Die Preise von Ackerflächen z. B. reichen von 30 Euro je m² in der Umgebung der Stadt München über 10 Euro je m² im Landkreis Vechta (Niedersachsen) bis zu 0,45 Euro je m² im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Thüringen). Die Preise für Ackerflächen steigen seit 2009, wobei Regionen mit ohnehin hohen Preisen dabei das stärkste Plus verzeichnen.

Fazit:

Bei seit 2009 stetig steigendem Geldumsatz sind die Transaktionszahlen seit 2015 konstant bzw. leicht rückläufig. Der größte Teil des Geldumsatzes wird in Wohnimmobilien investiert (rund 67%). Die Preise für Wohnimmobilien steigen weiter an, wobei ohnehin teure Lagen die stärksten Preiszuwächse aufweisen. Die starken Preissteigerungen sind sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden niedrigen Zinsniveau geschuldet. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch und das fehlende Angebot wirkt weiter preistreibend. Es ist derzeit nicht erkennbar, dass sich diese Entwicklung abschwächt.