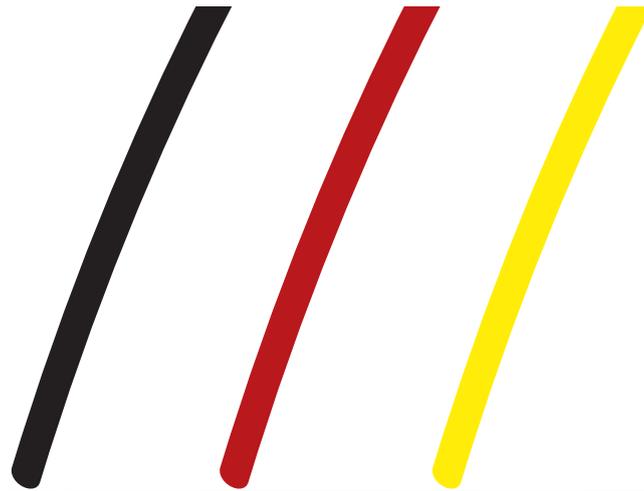




Immobilienmarktbericht Deutschland 2021

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland





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

Immobilienmarktbericht Deutschland 2021

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 2021**

Redaktionsleitung

PETER ACHE

Redaktionsstelle des AK OGA

Stau 3

26122 Oldenburg

V.i.S.d.P.

ANDREAS TEUBER

Vorsitzender 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@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Als pdf-Dokument kostenfrei zum Download auf der Internetseite:

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2021

Herausgabe: Dezember 2021

ISBN 978-3-00-070327-0

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

AUTORENVERZEICHNIS

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

- *Ulrich Gellhaus*

Hamburg

- *Volker Junge*

Hessen

- *NN.*

Mecklenburg-Vorpommern

- *Frank Haberkamp*

Niedersachsen

- *Andreas Teuber (Vorsitzender)*

Nordrhein-Westfalen

- *Ludwig Hoffmann*

Rheinland-Pfalz

- *Dr. Gabriele Hückelheim*

Saarland

- *Verena Simon*

Sachsen

- *Matthias Kredt*

Sachsen-Anhalt

- *Andreas Schöndube*

Schleswig-Holstein

- *Uta Krassow*

Thüringen

- *Thomas Roos*

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

- *Matthias Waltersbacher*

Leiter der Redaktionsstelle des AK OGA

- *Peter Ache*

Weitere Autoren

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

- *Eva Neubrand*
- *Alexander Schürt*
- *Christoph Zander*

Redaktionsstelle

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Redaktionsleitung

- *Peter Ache*

Marktanalysen und Grafiken

- *Peter Ache*
- *Folkmar Bethmann*
- *Malte Christiansen*

Layout

- *Sonja Mosch*

Internetpräsentation

- *Malte Christiansen*

INHALTSVERZEICHNIS

	1 ZUSAMMENFASSUNG / SUMMARY	1
	2 GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG.....	6
	2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung	7
	2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland.....	8
	2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen	10
	2.4 Begriffsdefinitionen	13
	2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt	13
	2.4.2 Räumliche Teilmärkte, Subkreise und Stadt- und Kreistypen.....	14
	2.4.3 Sachliche Teilmärkte	14
	2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen	15
	2.5 Hinweise zur Verwendung	16
	3 RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND....	17
	4 DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND.....	21
	4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten	22
	4.2 Wohnimmobilien	31
	4.2.1 Transaktionen und Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt	32
	4.2.2 Eigenheime	41
	4.2.3 Eigentumswohnungen.....	66
	4.2.4 Mehrfamilienhäuser.....	86
	4.3 Wirtschaftsimmobilien	109
	4.3.1 Vorbemerkung.....	109
	4.3.2 Share Deals.....	110
	4.3.3 Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilen	110
	4.3.4 Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilen	111
	4.3.5 Bürogebäude.....	127
	4.3.6 Handelsgebäude.....	140
	4.4 Bauland.....	153
	4.4.1 Bauplätze für alle Immobilienarten	155
	4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten.....	161
	4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	175
	4.5 Agrar- und Forstimmobilien.....	187
	4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien	187
	4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt.....	188
	4.5.3 Ackerland.....	200
	4.5.4 Grünland	211
	4.5.5 Langfristige Entwicklung der Preise von reinem Agrarland nach Preisindexreihen	223
	4.5.6 Umrechnungskoeffizienten	227
	4.5.7 Forstflächen.....	228

	5 STRUKTURDATEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	238
	5.1 Raumgliederungen	239
	5.2 Ökonomische Rahmendaten und -indikatoren	244
	5.3 Demographische Indikatoren - Bevölkerung und Haushalte	251
	5.4 Wohnungsmarktindikatoren	256
	5.5 Besondere Indikatoren für Wirtschaftsimmobilien	263
	6 WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND	271
	6.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse	272
	6.1.1 Grundstücksmarktberichte	272
	6.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte	275
	6.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	281
	6.1.4 Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator	282
	6.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen	284
	6.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung	284
	6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	285
	6.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages	285
	6.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission	286
	7 KONTAKTDATEN	288
	7.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	289
	7.2 Kontaktdaten	290
	8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	292

1

ZUSAMMENFASSUNG / SUMMARY

Zusammenfassung

Die Investitionen in den Erwerb von Immobilien haben sich zwischen 2010 und 2020 verdoppelt. Der Geldumsatz erreichte 2020 einen Rekordwert von 310 Milliarden Euro, nach 307 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Der Anstieg fiel mit einem Prozent jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Die Zahl der Immobilienverkäufe lag 2020 bei 1,02 Millionen und hielt damit das Niveau der Vorjahre.

Drei Viertel aller Immobilienverkäufe entfallen auf Wohnimmobilien

Der Markt für Wohnimmobilien zeigte sich unbeeindruckt von der Corona-Krise. Etwa drei Viertel aller Immobilienverkäufe entfielen im Jahr 2020 auf Wohnimmobilien. Im Jahr 2015 hatte dieser Anteil noch bei knapp zwei Drittel gelegen. Insgesamt veräußerten Verkäuferinnen und Verkäufer in 2020 etwa 752.000 Wohnimmobilien. Dabei setzten sie rund 217 Milliarden Euro um – doppelt so viel wie im Jahr 2012. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Investitionen in den Erwerb von Wohnimmobilien um 7 Prozent.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zahlten Käuferinnen und Käufer im Landkreis München am meisten: durchschnittlich 11.220 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Es folgen die Stadt München (11.000 Euro) der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (7.500 Euro) und der Landkreis Miesbach (7.000 Euro). Im Kyffhäuserkreis in Thüringen und im Kreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt betrug der Preis dagegen durchschnittlich 500 Euro pro Quadratmeter. Der bundesweite Durchschnitt lag im Jahr 2020 bei 2.140 Euro pro Quadratmeter – 75 Prozent mehr als 2010 (1.190 Euro).

Ähnlich ist die Situation bei den gebrauchten Eigentumswohnungen: Der mittlere Wohnflächenpreis bezifferte sich im Jahr 2020 in München auf 8.150 Euro pro Quadratmeter. Es folgen die Küstenregion und die Ostfriesischen Inseln im Landkreis Leer (6.500 Euro), der Landkreis München (6.200 Euro) und der Landkreis Starnberg (6.100 Euro). Am Ende der Liste stehen die Landkreise Greiz in Thüringen (495 Euro pro Quadratmeter), Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (535 Euro) und Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern (545 Euro). Im bundesweiten Schnitt lag der Preis bei 1.940 Euro pro Quadratmeter – und damit fast doppelt so hoch wie 2010 (1.050 Euro). In Regionen mit bereits zuvor hohen Preisen stiegen die Durchschnittswerte besonders stark.

Wohnbaulandpreise steigen weiter

Die Zahl der Transaktionen von Wohnbauland insgesamt stagnierte im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Trotzdem stieg der Geldumsatz mit Baugrundstücken für Eigenheime um 8 Prozent auf 15,7 Milliarden Euro. Dies ist ein Hinweis auf die weiter stark gestiegenen Preise in diesem Segment.

Käuferinnen und Käufer zahlten in der Stadt München im Schnitt 2.200 Euro pro Quadratmeter. Ein 600 Quadratmeter großer Eigenheimbauplatz kostete damit etwa 1,3 Millionen Euro. Im Landkreis Sonneberg (Thüringen) betrug der Preis pro Quadratmeter dagegen 16 Euro, im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern) 18 Euro. Ein 600 Quadratmeter großes Grundstück kostete hier also durchschnittlich rund 10.800 Euro. Im Bundesdurchschnitt lag der Quadratmeterpreis 2020 bei 165 Euro. 2011 waren es noch 98 Euro. In ohnehin teuren Regionen verdoppelten sich in dem Zeitraum die Preise für Wohnbauland.

Wirtschaftsimmobilien: Markt für Büroimmobilien und Handelsimmobilien rückläufig

Am Markt für Wirtschaftsimmobilien hinterließ unter anderem die Corona-Pandemie Spuren. Zumindest handelten die Marktakteure im Jahr 2020 etwa 11 Prozent weniger Büroimmobilien als im Jahr zuvor. Die Investitionen in den Erwerb von Büroimmobilien verringerten sich um 15 Prozent auf 20,8 Milliarden Euro. In Frankfurt am Main wechselten Büroimmobilien für im Schnitt 60,6 Millionen Euro den Besitzer oder die Besitzerin – deutschlandweit der höchste Wert. Es folgt München mit durchschnittlich 56,4 Millionen Euro pro Transaktion.

Auch die Zahl der Transaktionen von Handelsimmobilien nahm ab (- 4 Prozent). Der Geldumsatz verringerte sich verglichen mit dem Vorjahr um 14 Prozent auf 23 Milliarden Euro. Zu beachten ist dabei allerdings, dass der Wert 2019 gegenüber 2018 stark angestiegen war. Auch wenn der Rückgang in 2020 eher auf eine Korrektur hindeutet, dürfte die Pandemie dieses Marktsegment auch in 2021 deutlich beeinflusst haben.

Ackerflächen: Preise seit 2011 verdoppelt

Die Ackerflächen sind der wichtigste Teilmarkt bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Ihr Anteil beträgt etwas mehr als 40 Prozent des Umsatzes an Grundstücksflächen. Der Gesamtumsatz lag 2020 bei 177.000 Hektar.

Der mittlere Preis für Agrarflächen stieg zwischen 2011 und 2020 von 2,10 auf 3,30 Euro pro Quadratmeter und damit um das 1,5-Fache. In Regionen mit ohnehin hohem Preisniveau verdoppelte sich der Preis pro Quadratmeter von 5,30 Euro auf 10 Euro.

Die Spanne reicht im Jahr 2020 von 0,50 Euro pro Quadratmeter – beispielsweise im Kreis Saalfeld-Rudolstadt (Thüringen) – über 11,25 Euro im Landkreis Vechta (Niedersachsen) bis zu mehr als 23 Euro im Landkreis München.

Bei den Grünlandflächen zeigt sich eine ähnliche Tendenz, jedoch auf einem geringeren Preisniveau. Die Preise für Grünlandflächen in Gebieten mit hohen Bodenwerten lagen im Jahr 2020 durchschnittlich bei 8 Euro, in Regionen mit geringen Bodenwerten bei 0,60 Euro pro Quadratmeter. Im Mittel lagen die Preise bei 2 Euro pro Quadratmeter.

Fazit und Ausblick

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland haben entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt. Auf dem Wohnimmobilienmarkt zeigte sich lediglich zu Beginn der Krise im März 2020 eine Wachstumsdelle. Der Rückgang wurde bis zum Ende des Jahres 2020 mehr als wettgemacht.

Die Preise für Wohnimmobilien sind insbesondere in den Metropolen so stark gestiegen, dass hier die Märkte inzwischen überhitzt erscheinen. Auch in den Umlandkreisen der Großstädte, touristisch attraktiven Regionen wie dem Alpenvorland und an Nord- und Ostsee verteuerten sich Wohnimmobilien deutlich. Die niedrigen Zinsen und das immer noch zu geringe Angebot an Bauland und Wohnungen, Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft und steigende Baukosten treiben die Preise weiter. Ein Ende der Preisspirale ist nicht in Sicht.

Bei den Handels- und auch Büroimmobilien ist dagegen weiterhin eine gewisse Zurückhaltung der Investorinnen und Investoren zu erwarten. Ob sich dieses Marktverhalten auf dem Sektor der Wirtschaftsimmobilien jedoch auch in den Jahren 2022 und 2023 fortsetzen wird, lässt sich derzeit auf statistischer Grundlage nicht einschätzen.

Summary

Investments in the acquisition of real estate have doubled between 2010 and 2020. In 2020, the turnover reached a record high of 310 billion euros following 307 billion euros in the previous year. However, the increase of only one percent was significantly lower than in the years before. The number of real estate sales was 1.02 billion in 2020, which was in line with the level of the previous years.

Three quarters of all real estate sales are residential properties

The real estate market was not affected by the crisis resulting from the coronavirus pandemic. Approximately three quarters of all real estate sales in 2020 were residential properties. In 2015, this proportion was just below two thirds. In total, sellers in 2020 sold around 752,000 residential properties, resulting in a turnover of about 217 billion euros, which is double the figure achieved in 2012. Compared to the previous year, investments in the acquisition of residential properties rose by 7 per cent.

Buyers in the county of Munich paid most for second-hand detached and semi-detached houses: an average of 11,220 euros per square metre of living space, followed by the City of Munich (11,000 euros), the county of Bad Tölz-Wolfratshausen (7,500 euros) and the county of Miesbach (7,000 euros). In comparison, the price in the Kyffhäuser county in Thuringia and the Mansfeld-Südharz county in Saxony-Anhalt amounted to an average of 500 euros per square metre. In 2020, the national average was 2,140 euros per square metre, which is 75 per cent higher than in 2010 (1,190 euros).

The situation is similar for second-hand freehold flats: In 2020, the average price per square metre of living space in Munich amounted to 8,150 euros, followed by the coastal region and the East Frisian Islands in the country of Leer (6,500 euros), the county of Munich (6,200 euros) and the county of Starnberg (6,100 euros). The counties of Greiz in Thuringia (495 euros per square metre), Mansfeld-Südharz in Saxony-Anhalt (535 euros) and Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Western Pomerania (545 euros) are at the bottom of the list. The national average price amounted to 1,940 euros per square metre, almost double that of 2010 (1,050 euros). The average values increased particularly significantly in regions where prices were already high before.

Prices for residential land continue to rise

The number of transactions involving land for residential building stagnated in 2020 compared to the previous year. Despite this however, the sales turnover for building land for owner-occupied housing rose by 8 per cent to 15.7 billion euros, which indicates the further strong price increase in this segment.

On average, buyers in the city of Munich paid 2,200 euros per square metre of land. A plot of land measuring 600 square metres for owner-occupied building cost approximately 1.3 million euros. In comparison, the price per square metre in the county of Sonneberg (Thuringia) was 16 euros, and in the county of Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Western Pomerania) 18 euros. Based again on a 600-square-metre plot of land, the average price here was about 10,800 euros. In 2020, the national average price per square metre was 165 euros. Back in 2011 it was 98 euros. In regions that were already expensive, prices for residential building land doubled during this period.

Commercial property: Market for office and retail property on the decline

Amongst other things, the coronavirus pandemic had a significant impact on the market for commercial property. In 2020, market participants handled approximately 11 per cent less office property transactions than in the previous year. Investments in the acquisition of office properties decreased by 15 per cent to 20.8 billion euros. In Frankfurt am Main, office properties changed ownership for an average of 60.6 million euros, which represents the highest value in Germany, followed by Munich, with an average of 56.4 million euros per transaction.

The number of retail property transactions also declined (by 4 per cent). The turnover dropped by 14 per cent to 23 billion euros compared to the previous year. However, it should be noted that the value had risen sharply in 2019 in comparison with 2018. Even if the decline in 2020 appears to indicate a correction, the pandemic probably also had a major influence on this market segment in 2021, as well.

Farmland: Prices have doubled since 2011

Farmland is the most important sub-market in land used for agricultural and forestry purposes. Slightly more than 40 per cent of the turnover of land is attributable to farmland. In 2020, the total turnover amounted to 177,000 hectares.

Between 2011 and 2020, the average price for agricultural land increased from 2.10 to 3.30 euros per square metre, which represents an increase by a factor of 1.5. In regions with a price level that was already high, the price per square metre doubled from 5.30 euros to 10 euros.

In 2020, the range varied from 0.50 euros per square metre - in the county of Saalfeld-Rudolfstadt (Thuringia), for example - to 11.25 euros in the county of Vechta (Lower Saxony) and to more than 23 euros in the county of Munich.

A similar trend is apparent for grassland areas, but at a lower price level. In 2020, prices for grassland in areas with high land values averaged 8 euros per square metre and 0.60 euros per square metre in areas with low land values. The average price was 2 euros per square metre.

Conclusion and outlook

Contrary to initial assessments, the impacts of the coronavirus pandemic on the real estate market in Germany did not lead to a slump in transaction figures in this sector in Germany. The residential property market only faced a lapse in growth at the beginning of the crisis in March 2020, but his decline was more than compensated by the end of 2020.

Prices for residential property have risen so sharply, particularly in the metropolises, that the markets there now seem somewhat overheated. Prices for residential property also became significantly more expensive in areas surrounding the large cities with a high level of tourist attraction, such as the Alpine foreland and the North and Baltic Sea coastal regions. Low interest rates and the still insufficient supply of building land and residential flats, capacity bottlenecks in the construction industry and the increase in building costs continue to boost prices. An end to the price spiral is not in sight.

In comparison, a degree of caution amongst investors is still to be expected for commercial and office properties. However, at the moment, it is not possible to estimate on a statistical basis whether this market behaviour will continue in the commercial property sector in 2022 and 2023.

2

GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG

2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Bereits im Jahr 2009, also kurz nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise, wurde die deutsche Immobilienwirtschaft als eine der größten Wirtschaftszweige in Deutschland beschrieben. Der Umsatz der gesamten Branche belief sich demnach auf insgesamt 384 Milliarden Euro im Jahr 2006 und stellte damit fast 8 % aller Umsätze der bundesdeutschen Wirtschaft dar¹⁾.

Der Geldumsatz ausschließlich im Rahmen des Verkaufs von Immobilien betrug im Jahr 2007 ca. 174 Milliarden Euro (AK OGA, 2010). Im Jahr 2020 hat sich der Geldumsatz für den Verkauf von Immobilien in Deutschland mit einem Betrag von rund 313 Milliarden Euro fast verdoppelt. Damit ist der Anteil des Geldumsatzes für Immobilienverkäufe am Bruttoinlandsprodukt von 7 % im Jahr 2007 auf 9,5 % im Jahr 2020 angestiegen.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie mit Beginn des Jahres 2020 wurde zunächst ein Effekt erwartet, der ähnlich eingeschätzt wurde derjenige im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007 / 2008. Hier waren sowohl die Zahl der Transaktionen, aber auch die Preise kurzfristig zurückgegangen. Die Erwerber von Immobilien hatten sich im Verlauf des Jahres 2008 zunächst eher abwartend verhalten um dann von 2009 bis 2011 die Käufe nachzuholen, welche zunächst zurückgestellt worden sind.

Inwieweit sich der Immobilienmarkt langfristig, also über die Jahre 2020 / 2021 hinaus entwickeln wird, kann derzeit nur schwer abgesehen werden. Deutlich erkennbar ist jedoch, dass die Immobilienmarkt in Deutschland mit einem Gesamtumsatz von über 300 Milliarden Euro allein für den Verkauf von Immobilien ein erheblicher ökonomischer Faktor ist.

Damit der Immobilienmarkt sich möglichst frei und ungehindert nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage entwickeln kann und vor allem auch spekulative Immobilienverkäufe oder gar kriminelle Aktivitäten (z. B. Geldwäsche mit Immobilien) vermieden werden können, werden umfassende Informationen über das Geschehen und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt benötigt.

Diese Überlegung ist nicht neu, sie war zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bundesbaugesetz (BBauG) im Jahr 1960 einer der ausschlaggebenden Faktoren zur Einführung der amtlichen Wertermittlung in Deutschland. Die Anforderungen an einen transparenten Immobilienmarkt haben sich seit 1960 jedoch sehr stark geändert. Insbesondere die Entwicklungen hin zu einer transparenten Bereitstellung von Ergebnissen der Analysen zu dem Geschehen auf dem Immobilienmarkt, die Ansprüche an die Bereitstellung von Rohdaten über den Markt und auch die Zunahme von anderen institutionellen oder privaten Anbietern von Marktanalysen haben die Aufgaben der amtlichen Wertermittlung spürbar verändert.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben ihre allgemeine Rechtsgrundlage in den Paragraphen 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Gutachterausschüsse sind unabhängige Gremien, die hoheitliche Aufgaben wahrnehmen.

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die in der Immobilienwertermittlung über hohe Sachkunde und eine umfassende Expertise zudem regionalen Immobilienmarkt verfügen. Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren, sowie die Art der Bildung der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen festzulegen. Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen haben unter anderem die Aufgabe zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen (§ 198 Abs. 2 BauGB).

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) hat seine Rechtsgrundlage in der Verwaltungsvereinbarung der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20.04.2016 (BANz AT 13.05.2016 B2). Die Verwaltungsvereinbarung trägt dazu bei, die Anforderungen nach § 198 Absatz 2 BauGB zu erfüllen.

Der hier vorliegende Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 ist das Ergebnis der Zusammenarbeit der Länder und des Bundes im AK OGA und stellt damit einen Beitrag der amtlichen Gutachterausschüsse zur Verbesserung der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz dar.

¹ Voigtländer et al, Wirtschaftsfaktor Immobilien: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, gif e.v. 2009

2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusseswesens in Deutschland

Die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen gehört nach § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Aufgaben der Länder. Die entsprechenden Regelungen zur Struktur und Organisation der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen finden sich in Gutachterausschuss- bzw. Durchführungsverordnungen der Länder zum BauGB.

In **Abb.2-1** sind die im Dezember 2020 geltenden Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dargestellt.

Die Größen der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse sind sehr unterschiedlich. Im Land Baden-Württemberg lagen diese auf Ebene der Gemeinden. Gemäß § 15 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat die zentrale Geschäftsstelle für Baden-Württemberg ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse zu führen. Dieses Verzeichnis wurde im Dezember 2018 erstmalig mit 900 Gutachterausschüssen veröffentlicht. Durch Kooperationen der Gemeinden hat sich die Zahl der Gutachterausschüsse zum Oktober 2021 auf 250 verringert. In Sachsen-Anhalt besteht für das gesamte Land ein Gutachterausschuss.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

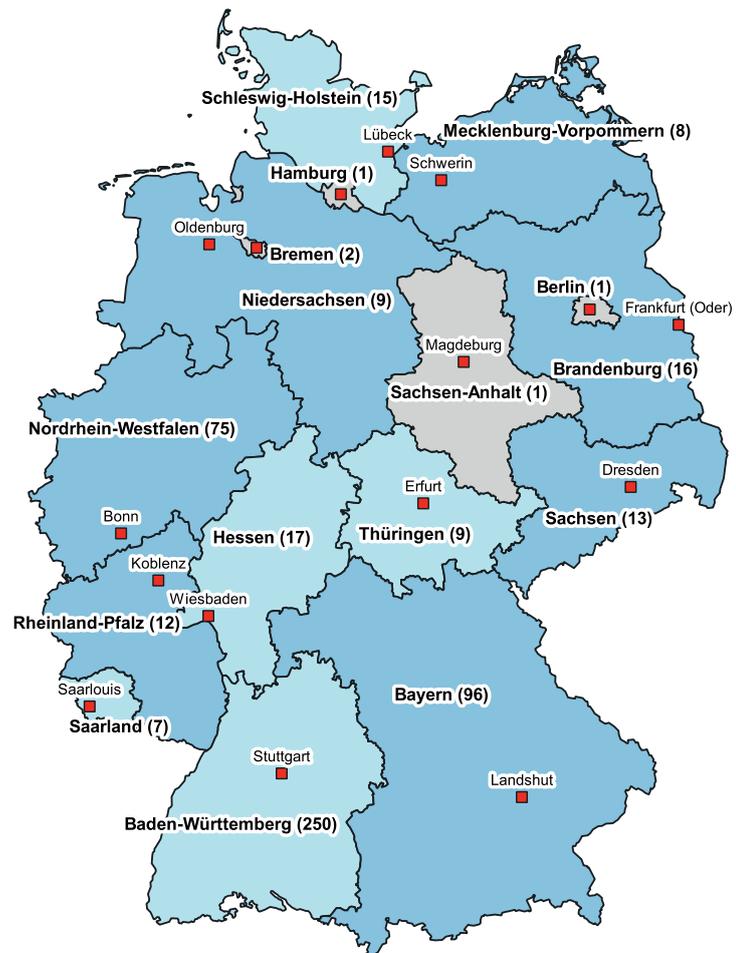
Stand Oktober 2021

Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, Stand Oktober 2021

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

In **Abb.2-2** sind die eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen dargestellt. Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen und zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 8 zusammengestellt.

Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse



- keine Einrichtung erforderlich
 - Oberer Gutachterausschuss eingerichtet
 - Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet
 - Standort Geschäftsstelle
- (75) Anzahl der örtl. Gutachterausschüsse

Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Stand Oktober 2021

Abb. 2-2: Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

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

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

Den Gutachterausschüssen steht damit ein originäres Abbild des tatsächlichen Geschehens auf dem gesamten Immobilienmarkt zur Verfügung. Damit einher geht die Verpflichtung, der Öffentlichkeit durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten, die Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen weiteren Daten und Bodenrichtwerten sowie durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten allgemeine Informationen über den Immobilienmarkt zugänglich zu machen.

Untersuchungsräume

Die Datenerhebung erfolgt auf der Ebene von kreisfreien Städten, Landkreisen und teilweise auf der Ebene von unterhalb der Landkreise gebildeten Untersuchungsräumen (Subkreise). Subkreise setzen sich aus mehreren Gemeinden zusammen und wurden dort gebildet, wo starke strukturelle Unterschiede innerhalb von Landkreisen zu signifikanten Unterschieden des Marktverhaltens führen können (s. auch Kapitel 2.4).

Umfang der Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse

Für diesen Bericht liegen Immobilienmarktinformationen in unterschiedlichen regionalen Ausprägungen vor. Aus verschiedenen Gründen konnten sich nicht alle Gutachterausschüsse an der Erhebung der Daten beteiligen oder sie konnten die Daten nicht in vollem Umfang und zu allen Teilmärkten bereitstellen.

Für Regionen, in denen Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, wurden die entsprechenden Immobilienmarktdaten mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen auf der Ebene der Subkreise weisen in allen Fällen eine für die Darstellungen diesem Bericht hinreichende Genauigkeit auf. Dennoch ist mit größeren Ungenauigkeiten zu rechnen, je weniger Angaben für die betroffenen regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen. Bezogen auf die Gebietsfläche zeigt sich seit dem Jahr 2007 die in

Abb.2-3 dargestellte Bereitstellung nach Bundesländern.

Für den vorliegenden Bericht konnten durch die Gutachterausschüsse für das Jahr 2019 für etwa 89 % und für 2020 für etwa 86 % der Gebietsfläche Deutschlands bereitgestellt werden.

In der Kartendarstellung (**Abb.2-4 bis Abb. 2-7**) werden insbesondere auch die von der Datenlage schwächer belegten Regionen deutlich. Auch wird hier erkennbar, warum der prozentuale Anteil der Bereitstellung der Daten im Jahr 2020 etwas geringer ausfällt als der im Jahr 2019.

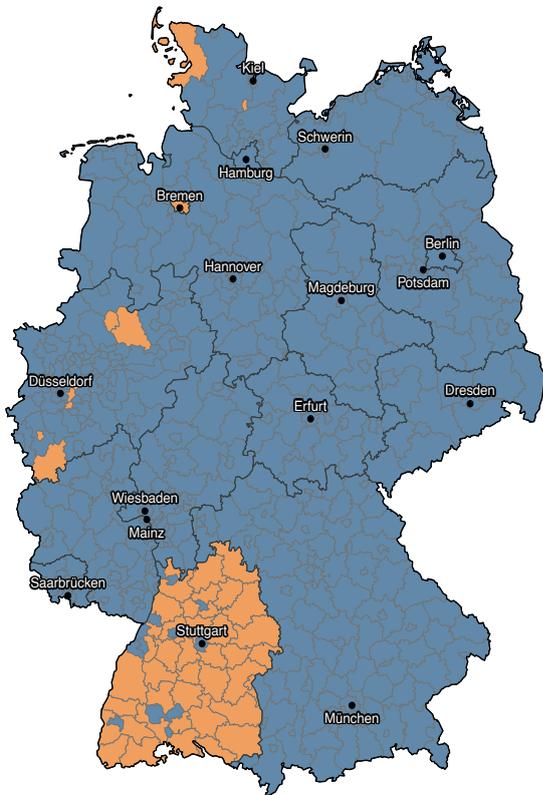
Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2020)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	1	5	3	3	33	26	20	17	2	3	3	3	6	9
Bayern	57	59	24	24	46	52	76	75	98	96	100	100	100	100
Berlin	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Brandenburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Bremen	100	100	80	80	100	20	100	22	0	0	100	100	24	24
Hamburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hessen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Mecklenburg-Vorpommern	90	100	86	86	75	85	83	100	100	77	100	100	100	62
Niedersachsen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Nordrhein-Westfalen	92	92	98	98	89	94	90	92	89	92	91	91	91	91
Rheinland-Pfalz	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Saarland	100	100	91	91	100	72	72	72	100	100	90	100	100	100
Sachsen	12	12	42	54	48	73	90	100	81	81	91	100	100	91
Sachsen-Anhalt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Schleswig-Holstein	100	100	47	47	39	48	38	38	62	63	77	77	86	86
Thüringen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Deutschland	76	75	69	69	75	78	82	83	86	85	88	88	89	86

Abb. 2-3: Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland (2007 – 2020)

Bereitstellung der Daten 2019

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



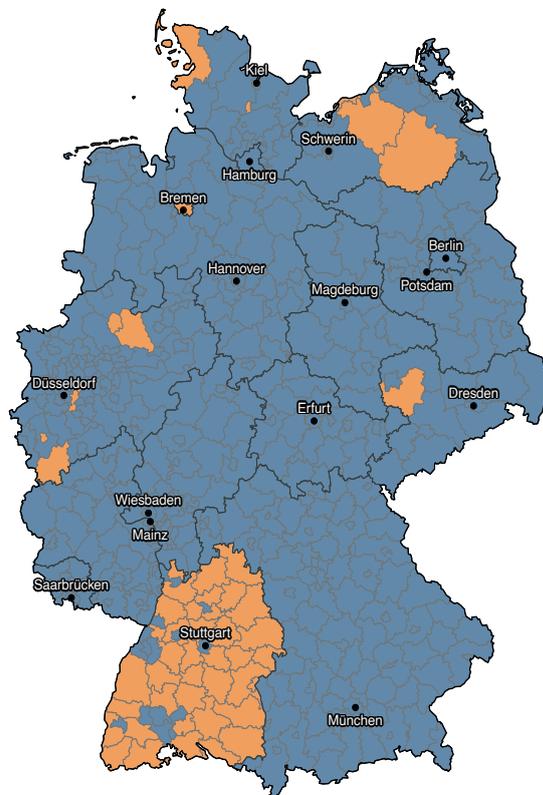
Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 2-4: Bereitstellung der Daten 2019

Bereitstellung der Daten 2020

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 2-5: Bereitstellung der Daten 2020

Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2019)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

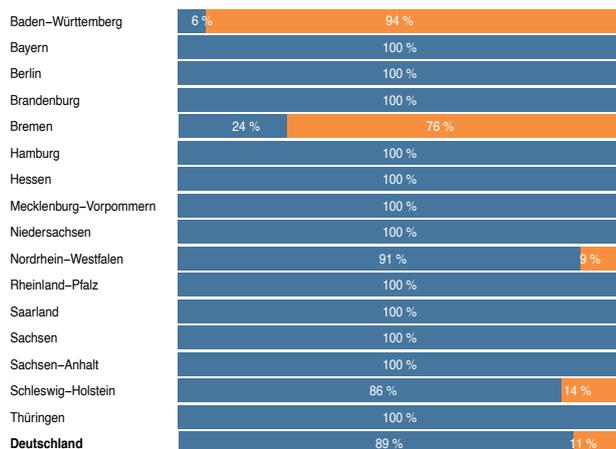


Abb. 2-6: Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2019)

Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

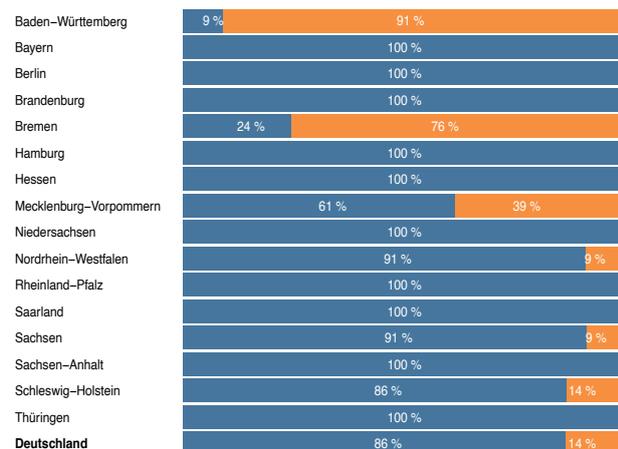


Abb. 2-7: Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2020)

2.4 Begriffsdefinitionen

2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt

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

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

Das BauGB verwendet nicht den Begriff „Immobilie“, sondern durchgängig den Begriff „Grundstück“ mit dem gleichermaßen bebaute und unbebaute Grundstücke gemeint sind. Der Grundstücksbegriff geht mit der Begriffsdefinition aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) einher, ist jedoch in keiner Rechtsvorschrift, z. B. im BGB oder in der Grundbuchordnung (GBO) konkret definiert. Vielmehr hat sich der Grundstücksbegriff in seiner Definition aus dem allgemeinen Sprachgebrauch und der Rechtsprechung entwickelt. Ein Grundstück ist danach:

„Ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist.“¹⁾

Die Abgrenzung eines Grundstücks vor Ort geschieht durch vermessungstechnisch erfasste und in dem Liegenschaftskataster registrierte Begrenzungen des Grundstückes. Diese Grenzen sind durch geeignete Fachkräfte örtlich jederzeit wieder herstellbar. Die Vermessung von Grundstücksgrenzen und seiner aufstehenden Bauwerke sind hoheitliche, d. h. staatliche, Akte.

Der Begriff Immobilie wird ebenso umgangssprachlich verwendet, ist aber eher dem ökonomischen Umfeld zuzuordnen auch hier besteht keine einheitliche Definition.

Allgemein scheint sich derzeit eine Betrachtungsweise von Immobilien durchzusetzen, die unterschiedliche Blickwinkel einnimmt²⁾:

- Die physische Sicht, die sich ausschließlich auf die materiellen Eigenschaften einer Immobilie beschränkt, nicht aber seine Nutzungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einbezieht.
- Die juristische Sicht, nach der Immobilien im BGB als räumlich abgegrenzte Erdoberfläche definiert werden und die mit dem Boden fest verbundene Sachen darstellen. Dabei sind deren Gebäude und Gebäudeteile nach §§ 93 bis 97 BGB wesentliche Bestandteile des Grundstückes. Die Begrenzung der Grundstücke und das Eigentum werden in der Bundesrepublik Deutschland durch das Grundbuch in Verbindung mit dem Liegenschaftskataster gewährleistet. Zudem sind weitere Rechte an Immobilien (z.B. Erbbaurecht, Wohnungseigentumsrecht, Miet- bzw. Pachtverhältnisse etc.) nach weiteren Rechtsnormen definiert.
- Die ökonomische Sicht, die auf Investitions- oder produktionsbezogene Beschreibungen einer Immobilie abhebt. Dabei ergibt sich der Wert einer Immobilie nicht nach historischen Herstellungskosten, sondern danach, welche Honorierung die Nutzung dieser Immobilie für den Eigentümer erfährt.

Unabhängig von dem oben genannten Grundstücks- bzw. Immobilienbegriffen, besteht in der Fachwelt Einigkeit über die nachfolgende Grunddefinition:

Immobilien sind ortsgebundene Wirtschaftsgüter, bei denen die Investitionsmittel für den Erwerb bzw. die Erstellung vergleichsweise hoch und in der Regel über einen längeren Zeitraum gebunden sind.

¹ Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Zugriff: 14.03.2021

² u. a. Ache, Georgi, Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, 2. Ergebnisbericht, ZIA e. V. September 2019

2.4.2 Räumliche Teilmärkte, Subkreise und Stadt- und Kreistypen³⁾

Subkreise

Für bundesweit ausgerichtete Immobilienmarktanalysen ist die Betrachtung des Marktgeschehens auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte grundsätzlich hinreichend. Allerdings kann es durch strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises oder sogar innerhalb einer Stadt zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Teile eines Landkreises von nahegelegenen Großstädten oder auch z.B. von touristisch geprägten Regionen beeinflusst werden.

Zur Erhebung und Analyse der Daten von den Gutachterausschüssen sind daher „Subkreise“ gebildet worden. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer räumlichen Ausdehnung unterhalb der Ausdehnung der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen. Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte angeordnet (z. B. Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg), so dass ich auch hier entsprechende Untersuchungsräume als „Subkreise“ ergebe.

Besonders deutlich wird das Grundprinzip der Subkreise an den in Brandenburg gelegenen Landkreisteilen in unmittelbarer Nähe der Bundeshauptstadt Berlin. Diese Landkreise erstrecken sich von Berlin aus langgestreckt in das Land Brandenburg hinein; die weit von Berlin entfernten Kreisteile z. B. des Landkreises Märkisch-Oderland reichen bis an Polen heran und werden in ihren Immobilienmärkten nicht von Berlin beeinflusst. Die nahe an Berlin gelegenen Kreisteile jedoch sind sehr stark von den Entwicklungen in Berlin beeinflusst. Die Ableitung z. B. von mittleren Kaufpreisen für diesen Landkreis insgesamt würde einen Wert ergeben, er keine sinnvolle und marktbezogene Aussagekraft hätte. In Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen von Berlin und den anliegenden Gutachterausschüssen Brandenburgs sind daher Gemeinen festgelegt worden, die dem urbanen Raum von Berlin zuzuordnen sind.

³ Detailliertere Darstellungen siehe Kapitel 5.1

Stadt- und Kreistypen

Um Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zusammenfassend, also z. B. auf der Ebene der Großstädte oder der des ländlichen Raumes, abbilden zu können wurden Landkreise, kreisfreie Städte und Subkreise bestimmten Kategorien von Stadt- und Kreistypen zugeordnet. Dadurch ist es möglich, Aussagen über die Entwicklung von Preisen oder Umsätzen nach bestimmten Kreistypen vornehmen zu können.

2.4.3 Sachliche Teilmärkte

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

Wohnimmobilien haben den Nutzen, Wohnraum bereit zu stellen. Vor dem Hintergrund auch des starken öffentlichen Interesses an der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sind hierin auch die Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten und anderer vermietbarer Wohnraum sowie die Wochenendhäuser enthalten. Wohnimmobilien haben daher nicht nur einen wirtschaftlichen Nutzen oder stellen eine Kapitalanlage dar, sie haben den übergeordneten Zweck des angemessenen Wohnens und Lebens der Bevölkerung.

Wirtschaftsimmobilien sind Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung einsetzt. Dazu gehören z. B. auch öffentliche Gebäude, Freizeitanlagen oder andere Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist weitaus inhomogener als die der Wohnimmobilien. Institutionen, die sich mit der Immobilienmarktbeobachtung befassen, sind daher gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse dabei, diesen Immobiliensektor eindeutiger zu kategorisieren⁴⁾.

⁴ „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“, 2. Ergebnisbericht, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Berlin, Oktober 2019 (P. Ache/S. Georgi)

Immobilien für die Agrar-/ Forst- und Fischwirtschaft wären dem Grunde nach ebenfalls den Wirtschaftsimmobiliien zuzuordnen. Dennoch wird hier die separate Darstellung und Analyse aufgrund dieses klar abgrenzbaren Marktsegmentes vorgenommen. Hier sind alle Grundstücke subsumiert, die der Erstproduktion (nicht der Weiterverarbeitung) von Produkten der Agrar- und Fischwirtschaft oder die primär der forstwirtschaftlichen Nutzung (nicht z. B. der Erholung wie Parkanlagen o.ä.) dienen. In diesem Bericht sind Immobilien für die Fischwirtschaft nicht weiter untersucht worden.

Alle anderen Immobilien sind Immobilien, die nicht den oben genannten drei Kategorien zugeordnet werden können. Unterhalb der o. g. Kategorien sind die Immobilienarten weiter zu strukturieren, so dass Grundstücke in ihren detaillierten Nutzungszwecken erfasst und zu gemeinsam sinnvoll auswertbaren Aggregaten zusammengeführt werden können.

2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen

Anzahl der Transaktionen

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

- Eigentumsübergang gegen Entgelt.
- Eigentumsübergang im Wege des Tausches.
- Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten.
- Eigentumsübergang durch eine Enteignung.
- Eigentumsübergang im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren.
- Eigentumsübergang durch Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren.

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

Nicht registriert werden z. B. Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen, deren Geschäftszweck die Gewinnerzielung durch das Halten von Immobilien ist (Share Deals). Insoweit sind in dem vorliegenden Bericht die Transaktionen behandelt, die von den Gutachterausschüssen zu registrieren sind.

Geldumsatz

Geldumsatz ist die Summe der für die Transaktionen von den Erwerbern an die Veräußerer gezahlten Kaufpreise. In diesen Beträgen können auch Geldersatzleistungen enthalten sein (z. B. Rentenzahlungen oder Grundstückswerte bei Tauschgeschäften).

Grundstücksflächenumsatz

Mit Grundstücksflächenumsatz (oftmals auch als Flächenumsatz bezeichnet) wird die bei der Transaktion veräußerte Grundstücksfläche bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um die Flächenangaben, die in den Registern des Liegenschaftskatasters zu den veräußerten verzeichnet sind. Bei Transaktionen über Wohn- oder Teileigentum wird i. d. R. keine Grundstücksfläche registriert.

Wohn- oder Nutzflächenumsatz

Bei Wohn- und Wirtschaftsimmobiliien ist der Umfang der veräußerten Wohn- bzw. Nutzfläche von Bedeutung. Allerdings werden diese Informationen in den Verträgen über einen Immobilienkauf im Allgemeinen nicht erfasst. Insofern ist es den Gutachterausschüssen nicht möglich, flächendeckende Angaben zu diesen Umsätzen zu machen.

2.5 Hinweise zur Verwendung

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

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

In dem Bericht liegen in manchen Fällen Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen vor. Die Gründe liegen i. d. R. in der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennzahlen und in der Verwendung abweichender Analysemethoden und -modelle, sowie unterschiedlicher Erhebungszeiträume. Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, eine Rolle spielen.

Die Ergebnisse dieses Berichtes zeigen in einigen Fällen auch Abweichungen zu Angaben der vorangegangenen Immobilienmarktberichte Deutschland. Diese beruhen auf geänderten Stichproben, Subkreisbildungen bzw. verbesserten Analysemethoden. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die in diesem Bericht veröffentlichten Daten gegenüber denen aus vorangegangenen Berichten qualitativ verbessert sind.

Die hier veröffentlichten Daten eignen sich grundsätzlich nicht für die Ermittlung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke. Sie sollen einen Überblick zu Zusammenhängen und Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt geben. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ableitung von Verkehrswerten über bebaute oder unbebaute Grundstücke sind den Marktberichten oder anderen Veröffentlichungen der jeweils zuständigen Gutachterausschüsse zu entnehmen.

Angaben in Tabellen und Grafiken sind in der Regel gerundete Werte, daher kann es bei Aggregationen (z. B. Summenbildung) zu Rundungsabweichungen kommen.

3

RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Wohnimmobilienmarkt bleibt angespannt

Der Konjunkturaufschwung der deutschen Wirtschaft im letzten Jahrzehnt ging einher mit stetigen Preiszuwächsen bei Wohnimmobilien. Der pandemiebedingte historische Einbruch der Wirtschaftskraft im Jahr 2020 führt zu einer gegenwärtig erhöhten Unsicherheit hinsichtlich der weiteren kurz- und längerfristigen Entwicklung am Wohnungsmarkt.

Der beträchtliche Preisaufschwung am Wohnimmobilienmarkt der vergangenen Jahre war größtenteils Ausdruck der Entwicklung einer wachsenden Wohnungsnachfrage durch steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Zwar stieg die Wohnungsbautätigkeit aufgrund des Nachfrageschubs deutlich an, jedoch nicht in dem Maße, dass es zu nachhaltigen Entspannungstendenzen an den regionalen Wohnungsmärkten kam. Zudem verteuerten sich die Bauleistungen und vor allem stiegen die Grundstückspreise deutlich stärker als die Preise und Mieten für die Wohnung/das Haus an.

Corona-Pandemie und Preisentwicklung am Wohnungsmarkt

Die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien verlief in der Coronavirus - Krise bislang robust. Im zweiten Vierteljahr 2021 stiegen die Preise für Wohnimmobilien nach z. B. Analysen des vdp (Verband der Pfandbriefbanken) um über 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und damit hat sich im Segment Wohnen sowohl bei selbst genutztem Wohneigentum als auch bei Mehrfamilienhäusern der Preisanstieg noch einmal beschleunigt. Auch beim Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes fiel der Preisanstieg bei Wohnimmobilien im zweiten Vierteljahr 2021 mit 10,9 % noch stärker als im Vorjahr aus.

Die Diskussion zu den Preisentwicklungen wird daher derzeit nach wie vor intensiv geführt. Der Nachweis von Preisübertreibungen hängt allerdings von den jeweiligen Annahmen und Rechenansätzen ab, beispielsweise des natürlichen Kreditzinsniveaus. So haben sinkende Zinsen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum jahrelang verbessert. Erst mit dem Erreichen eines Niveaus, bei dem die Zinsen kaum noch nachgeben können, wird die Erschwinglichkeit von Wohneigentum wieder rückläufig, ist jedoch immer noch deutlich besser als 10 Jahre zuvor.

Mit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie wurde die Diskussion um das Ende der Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt weitergeführt. Bisher kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Pandemie kaum Spuren am Wohnimmobilienmarkt hinterlassen haben. Die finanz- und wirtschaftspolitischen Maßnahmen sowie sozialpolitischen Instrumente bei der Wohnungsnachfrage haben sicherlich zu einer Stabilisierung beigetragen. Allerdings ist die wirtschaftliche Situation weiterhin recht fragil. Zudem verändert sich die Wohnungsnachfrage sowohl räumlich als auch sektoral, was zu veränderten Mustern am Wohnimmobilienmarkt führen kann.

Die kurzfristig durch den Lockdown und starke konjunkturelle Einbrüche verursachte vermutete Schwächung der Wohnungsnachfrage in Folge von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit und damit einhergehenden Mietausfällen und Leerständen hat sich bisher am Wohnungsmarkt nicht bestätigt.

Aussichten für den Immobilienmarkt

Ob die Entwicklung eines stabilen Wohnimmobilienmarktes weiter gehen wird, hängt von etlichen Faktoren im Zusammenhang mit der Corona-Krise, aber auch mit anderen Indikatoren zusammen. Die konjunkturellen Aussichten waren in 2021 grundsätzlich optimistisch. Jedoch hat die Bundesregierung Ende Oktober die Wachstumsprognose für die Wirtschaft deutlich nach unten korrigiert. Für das Jahr 2021 dürfte es nur noch zu einem Plus von 2,6 Prozent reichen statt der im Frühjahr des Jahres in Aussicht gestellten 3,5 Prozent. Im Jahr 2022 dürfte die Wirtschaft dafür um 4,1 Prozent zulegen, das sind 0,5 Punkte mehr als bislang gedacht. Für 2023 wird mit 1,6 Prozent gerechnet. Angesichts dieser Prognosen ist nicht mit einem massiven Einbruch der Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Viel hängt auch davon ab, ob es zu einem weiteren Lockdown kommen wird, mit der Schließung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Einnahmeausfälle bei den Unternehmen und Mietausfälle bei den Vermietern könnten den ohnehin in einer Schrumpfung befindlichen stationären Einzelhandel und die Innenstädte als Ort des Einkaufens empfindlich treffen. Generell steht dieser Teilmarkt durch den stark wachsenden Online-Handel und die zunehmende Digitalisierung vor den größten Herausforderungen. Auf der anderen Seite steigt mit diesen Trends die Nachfrage nach Logistikimmobilien, die in den letzten Jahren einen sehr starken Nachfrageschub erfahren haben.

Der Immobiliensektor wird auch zukünftig vom Niedrigzinsumfeld profitieren. Dieses wird sich mit den zu erwartenden staatlichen Regulierungen im Kontext der Corona-Krise vermutlich weiter etablieren. Damit steigt der Anlagedruck weiter. Die Sachanlage Immobilie wird aller Voraussicht nach noch attraktiver.

Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt

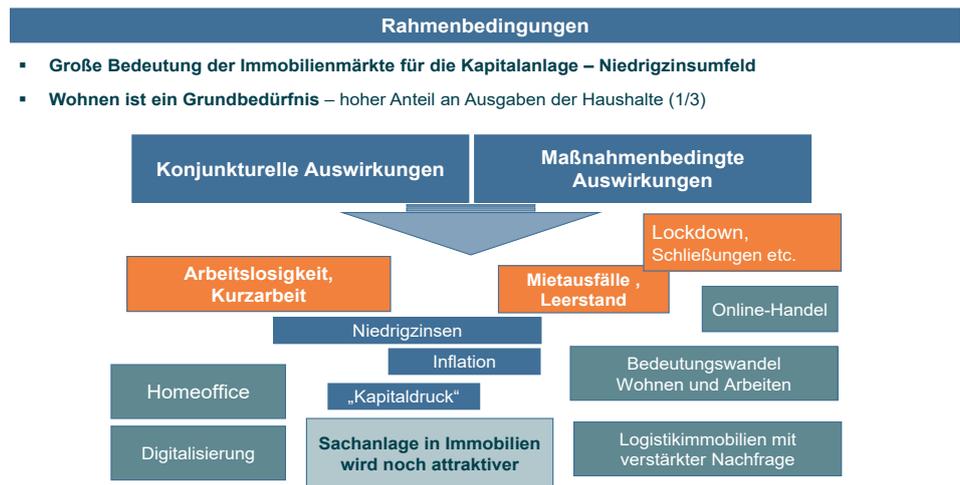


Abb. 3-1: Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt (eigene Darstellung)

Steigende Anteile von Homeoffice verändern die Wohnungs- wie auch die Büroflächennachfrage

Das hybride Arbeiten von zu Hause ist für einen Teil der Bevölkerung mittlerweile Alltag geworden. Seit Beginn der Corona-Pandemie verlagert sich ein erheblicher Anteil der Büroarbeit in die eigenen vier Wände. Daraus ergeben sich zukünftig möglicherweise geänderte Ansprüche an die Wohnimmobilien in erster Linie hinsichtlich der Wohnungsgrößen (z.B. ein weiterer Arbeitsraum), aber auch hinsichtlich des Anspruchs, ein Haus mit Garten oder Terrasse besitzen zu wollen. Auch zeichnet sich bereits im Jahr 2021 eine modifizierte Wohnstandortwahl ab, in der eher suburbane Standorte bevorzugt werden, die durch die verminderte Anzahl an wöchentlichen Fahrten zum Arbeitsplatz (Homeoffice) vermutlich besser angenommen werden.

Mit diesen Entwicklungen entstehen Fragen zur Quantität der zukünftigen Büroflächennachfrage und zur Konzeption der Büroraummodelle. Die Mehrzahl der Einschätzungen aus der Fachwelt schätzen einen krisenhaften Absturz der Flächennachfrage nach Büroraum eher als unwahrscheinlich ein (s. Kapitel 6). Was aber feststehen dürfte ist, dass sich eine räumliche Flexibilisierung der Büroarbeit, ob nun im Homeoffice oder mittels „Remote Working“, sowie auch der Ad-hoc-Schub in eine verstärkte Digitalisierung der Arbeitswelt entsprechend auf flexiblere Flächen- und Nutzungskonzepte von Büroimmobilien auswirken werden.

Marktstimmung im Segment der Wirtschaftsimmobilien

Bereits vor Einsetzen der Corona-Pandemie wiesen die Immobiliensegmente für Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik sehr unterschiedliche, teils gegenläufige Dynamiken auf. Die Corona-Krise spreizt die Marktentwicklung der Segmente noch weiter auf.

Für den Büroimmobilienmarkt verstärkte der pandemiebedingte Trend zur Heimarbeit den Veränderungsprozess dieses Teilmarktes. Das Wirtschaftswachstum und das Beschäftigtenwachstum der vergangenen Jahre hatten den Bedarf an Büroflächen rasant steigen lassen und zu hohen Neubauvolumina geführt. Mittlerweile geht man eher von sinkender Nachfrage und Neubautätigkeit aus. Im Kontext des gegenwärtig noch niedrigen Leerstandslevels sehen die meisten Prognosen erst einmal eine Seitwärtsbewegung der Marktentwicklung, insbesondere der Büromieten.

Gegen einen krisenhaften Absturz der Büroflächen-nachfrage spricht der Trend der weiter anwachsenden Anzahl an Bürobeschäftigten (vgl. Kapitel 6). Es ist es kaum zu erwarten, dass das klassische Büro ein Auslaufmodell sein wird. Die Konjunkturerholung wird erneute Zuwachsraten der Bürobeschäftigung nach sich ziehen. Zudem erfordern die veränderten Ansprüche an Hygienemaßnahmen auch höhere Abstands- und damit auch höhere Büro-Flächenbedarfe.

Im Einzelhandel traf die Coronakrise auf eine sich bereits vor 2020 in einer Krisenphase befindlichen Branche. In den Konjunktüreinschätzungen (s. Kapitel 6) schlägt sich die Corona-Krise überdeutlich nieder und lässt die Stimmungswerte markant sinken. Die pessimistischen Einschätzungen für Flächennachfrage, Neubau, Mieten und Leerstände zeigen sich unter den Rahmenbedingungen der Pandemie sichtbar verschärft und lassen sich für alle Lagen identifizieren. Infolge des Drucks, den die virtuellen Marktplätze und der Onlinehandel ausüben, erfährt insbesondere der stationäre Einzelhandel deutlich rückläufige Entwicklungsimpulse. Gleichwohl expandierte die Verkaufsfläche in den letzten Jahren weiterhin in vielen Innenstädten.

Unter den Lockdown- und Pandemie - Bedingungen kam es in vielen Branchen wie vor allem im klein- und mittelständisch geprägten Modehandel aber auch bei den größeren Waren- und Kaufhäusern zu Nachfrageverlusten und Umsatzeinbrüchen, Insolvenzen oder sogar Schließungen. Eine schnelle Erholung ist angesichts der noch nicht durchgestandenen Pandemie kaum in Aussicht. Auf der anderen Seite gibt es auch im Einzelhandelsbereich Branchen, die unter Corona-Bedingungen einen Wachstumsschub erfuhren, allen voran sind dies Nahversorger wie Drogerien und Supermärkte, aber auch Garten- und Baumärkte. Mit Blick auf den Einzelhandel stellt sich die Frage, wie zukünftig vor allem die Innenstädte ihre Vielfalt an Nutzungen erhalten bzw. auch neu erfinden können. Dabei wird es mehr denn je auf multifunktionale Konzepte ankommen und darauf, die Wechselwirkungen mit dem Gesamtsystem „Stadt“ zu nutzen.

4

DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten

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

Seit vielen Jahren werden in Deutschland jährlich rund 1 Million Transaktionen über Immobilien durch die Gutachterausschüsse registriert. Im Jahr 2020 lag die Anzahl der Transaktionen bei 1,019 Millionen. Damit ist auch in dem Jahr, welches durch die Corona - Pandemie geprägt war, keine wesentliche Änderung gegenüber den Vorjahren festzustellen (**Abb. 4-1**).

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

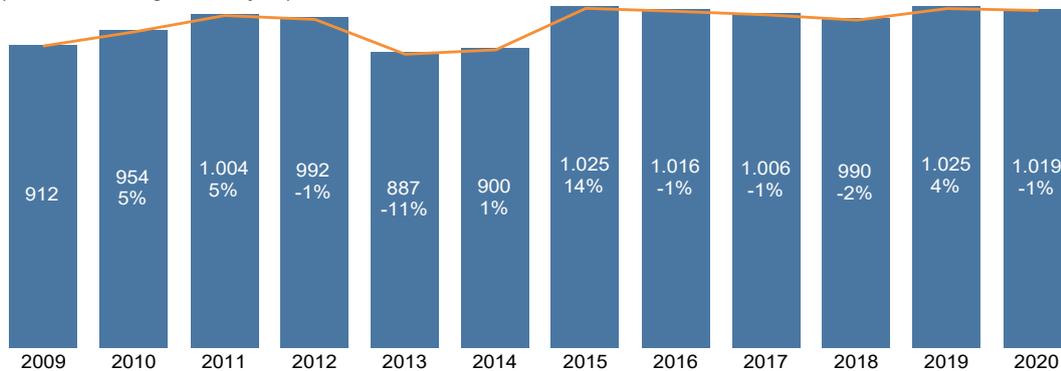


Abb.4-1: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten (2009-2020)

Im Jahr 2020 wurden in Deutschland rd. 310 Mrd. Euro bei Verkäufen von Immobilien umgesetzt. Darin sind nicht die Verkäufe im Zusammenhang mit sogenannten „Share-Deals“ enthalten. Der Geldumsatz im Jahr 2020 stellt einen neuen Höchstwert dar, auch wenn die Steigerung gegenüber 2019 mit

1 % moderat ausfällt. Es handelt sich dabei sogar um den geringsten prozentualen Anstieg der letzten elf Jahre. In vier der letzten elf Jahre gab es einen zweistelligen jährlichen Anstieg des Geldumsatzes. Der gesamte Geldumsatz hat sich innerhalb der letzten 10 Jahre in etwa verdoppelt (**Abb. 4-2**).

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

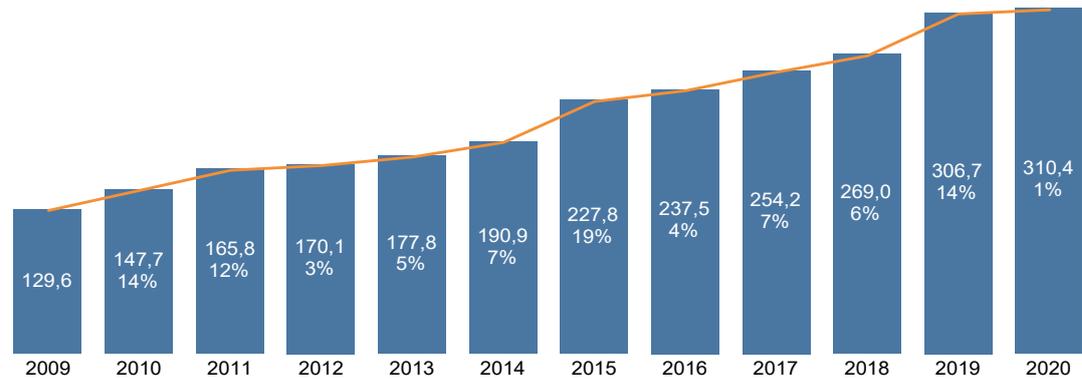


Abb. 4-2: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2009-2020)

Bei fast 74 % aller Immobilienkaufverträge aus dem Jahr 2020 wurden Wohnimmobilien veräußert. Die übrigen Immobilienkategorien Agrar- und Forstimmobilien, Wirtschaftsimmobilien und übrige Immobilien teilten sich in etwa gleichem Umfang den Rest

(**Abb. 4-3**). Der Anteil der Wohnimmobilien ist in den letzten Jahren tendenziell bedeutsamer geworden. Vor sechs Jahren betrug er noch 64 %.

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 1.018.900)

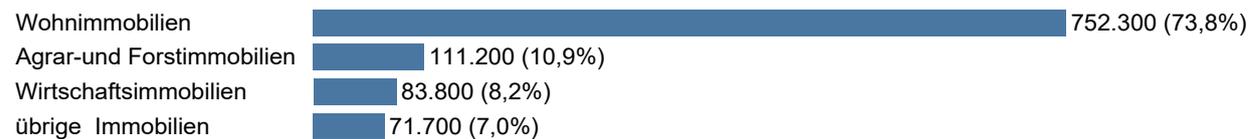


Abb. 4-3: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)

Bezogen auf den Geldumsatz weichen die Proportionen stark (**Abb. 4-4**) von den Transaktionen ab. Der Anteil der Wirtschaftsimmobilien mit fast 26 % und die Wohnimmobilien stellen mit etwa 70 % aller Geldumsätze nach wie vor den stärksten Anteil auch bei den Geldumsätzen dar.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 310,4 Mrd. Euro)

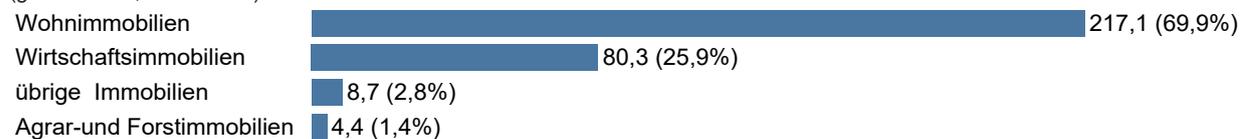


Abb. 4-4: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)

Die Aufteilung der Anzahl der Transaktionen nach Ländern spiegelt aufgrund der Tatsache, dass die Einwohnerzahlen der Länder stärker variieren als die länderspezifische Grundstücksmobilität, in erster Linie die Bevölkerungszahlen wider (**Abb. 4-5**). Nordrhein-Westfalen als bevölkerungsreichstes Bundesland war im Jahr 2020 auch das Land mit den meisten Transaktionen. Immobilienerwerb findet in den „Stadtstaaten“ auf die Bevölkerungszahl

bezogen weniger häufig statt als in den Flächenländern. So liegt zwar die Bevölkerungszahl von Berlin um gut eine Million Einwohner über der des Landes Brandenburg. Die Anzahl der Immobilientransaktionen liegt jedoch um rund ein Drittel darunter.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 1.018.900)

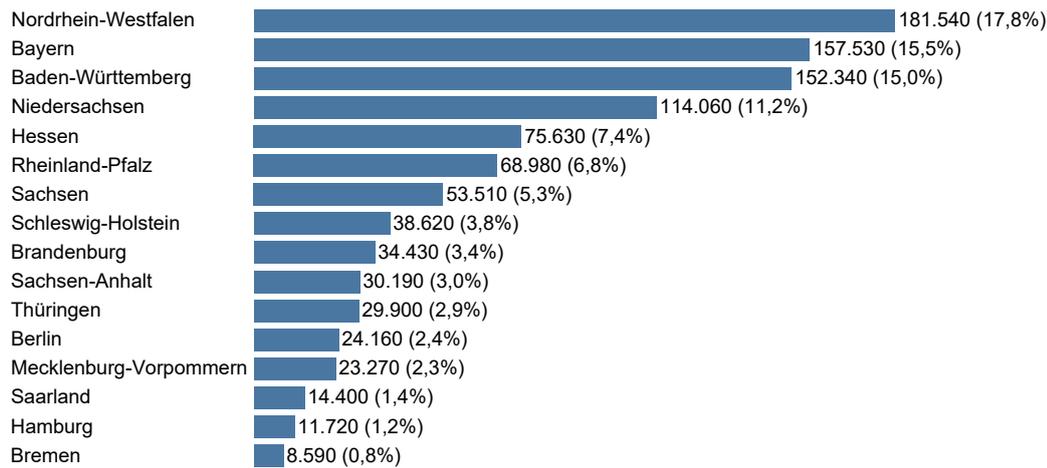


Abb. 4-5: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)

Bei Berücksichtigung der Geldumsätze ändert sich die Reihenfolge der Länder auch an der Spitze (**Abb. 4-6**). Das insgesamt teurere Bayern wies im Jahr 2020 einen höheren Geldumsatz für Immobilien auf als Nordrhein-Westfalen, obwohl die Einwoh-

nerzahl um rd. vier Millionen geringer ist. Vor allem aber rücken die „Stadtstaaten“ nach vorn, im Falle Berlins von Platz zwölf auf Platz sechs.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 310,4 Mrd. Euro)

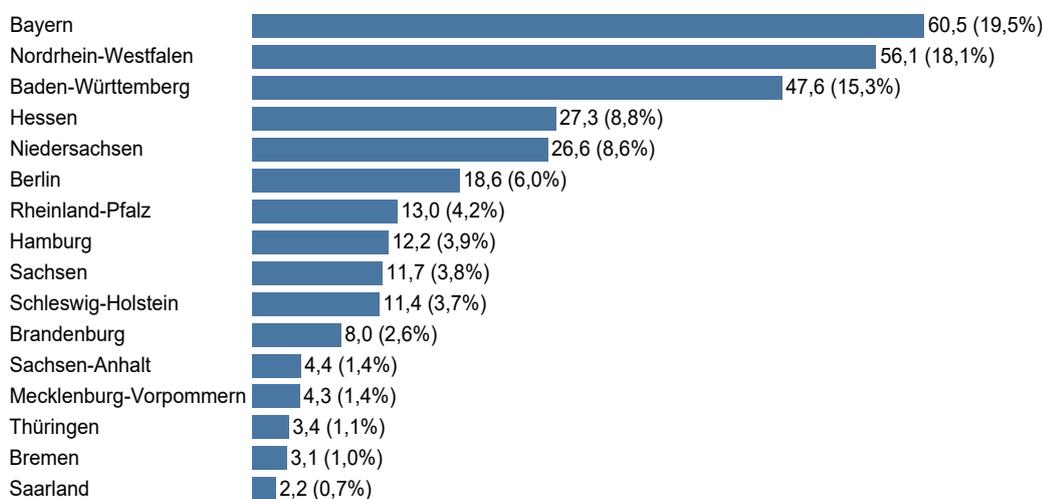


Abb. 4-6: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)

Die Sonderlage bei den „Stadtstaaten“ wird besonders in der **Abb. 4-7** deutlich. Obwohl es - wie zu **Abb. 4-5** erwähnt - in Hamburg, Bremen und Berlin relativ zu den Flächenländern wenige Transaktionen gibt, ist der Geldumsatz pro Einwohner besonders hoch. Daraus lässt sich ableiten, dass die hohen Preise für die dort lebenden Menschen eine hohe Hürde zur Bildung von Wohnungseigentum sind. Bundesweit betrug im Jahr 2020 der Geldumsatz

bei dem Verkauf von Immobilien 3.730 Euro pro Einwohner. Neben Berlin, Hamburg und Bremen lagen die Flächenländer Schleswig-Holstein, Bayern, Hessen und Baden-Württemberg über dem Durchschnitt. Diese Länder lagen teilweise deutlich darüber. Die übrigen neun Länder lagen dagegen alle mindestens 10 % unter dem Bundesdurchschnitt.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)

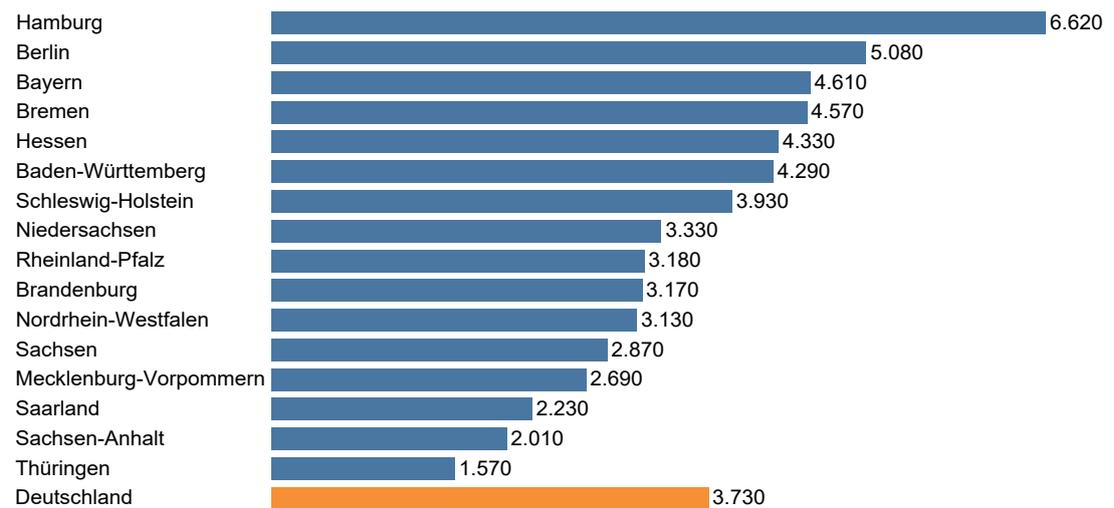


Abb. 4-7: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)

Die Tabelle in **Abb. 4-8** lässt einen Vergleich der Transaktionen einzelner Länder seit dem Jahr 2009 zu. Tatsächlich fanden im Jahr 2009 in Bayern mehr Transaktionen als 2020 statt und außerdem mehr als im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. Letzteres hatte sich allerdings bereits 2011 gewandelt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	146.100	152.300	161.000	147.100	109.300	109.500	145.600	143.300	154.500	155.100	152.200	152.300
Bayern	161.300	168.900	161.700	159.700	135.900	133.000	167.000	165.500	161.800	155.600	159.000	157.500
Berlin	20.500	25.300	32.700	33.600	34.000	28.600	35.000	33.100	30.500	27.400	26.900	24.200
Brandenburg	35.200	35.600	34.400	34.400	32.700	32.500	37.900	35.700	36.200	34.600	34.400	34.400
Bremen	6.400	7.600	8.400	8.700	8.000	7.800	8.400	8.500	8.000	7.800	8.600	8.600
Hamburg	11.700	12.600	12.700	11.900	13.300	13.300	14.000	12.900	12.200	12.400	12.300	11.700
Hessen	57.700	63.000	69.500	77.500	58.300	64.500	76.900	77.000	74.200	72.100	75.700	75.600
Mecklenburg-Vorpommern	25.700	24.100	23.900	23.800	21.900	23.900	26.100	25.300	24.900	22.700	25.800	23.300
Niedersachsen	88.500	93.600	101.500	105.000	102.100	101.100	111.000	107.300	107.800	108.000	112.000	114.100
Nordrhein-Westfalen	152.700	161.200	174.100	171.100	164.200	175.400	172.500	178.200	174.100	173.000	186.500	181.500
Rheinland-Pfalz	60.900	63.600	69.300	66.400	62.300	64.800	67.500	66.600	66.200	65.100	67.200	69.000
Saarland	13.500	13.600	12.400	12.400	11.800	13.000	13.000	13.400	12.300	12.700	14.100	14.400
Sachsen	42.400	43.400	44.600	43.500	42.400	43.300	52.100	51.400	50.000	50.000	52.200	53.500
Sachsen-Anhalt	30.700	28.300	27.700	29.200	26.500	26.100	28.900	28.400	28.600	28.800	30.000	30.200
Schleswig-Holstein	30.800	32.600	37.900	36.300	35.500	33.800	38.900	38.700	36.100	35.100	38.200	38.600
Thüringen	28.000	28.800	31.800	31.200	28.700	29.400	30.400	31.000	28.200	29.300	29.600	29.900
Deutschland	912.000	954.300	1.003.500	991.900	886.800	900.000	1.025.300	1.016.300	1.005.600	989.700	1.024.600	1.018.900

Abb.4-8: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2009-2020)

Die Tabelle über die zeitliche Entwicklung der Geldumsätze (Abb. 4-9) weist nach, dass diese sich seit 2009 in allen Ländern mindestens verdoppelt haben. In Berlin, Bremen, Brandenburg und Sachsen gab es sogar mindestens eine Verdreifachung. In dieser

Zeitreihe hat Bayern im Jahr 2012 erstmals und seit 2015 dauerhaft die Spitzenposition von Nordrhein-Westfalen übernommen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	22.400	24.700	25.600	24.500	21.600	22.600	32.300	34.600	37.100	40.400	44.800	47.600
Bayern	26.200	28.500	31.400	33.300	37.200	36.600	46.400	49.700	52.500	53.300	61.200	60.500
Berlin	6.100	9.500	11.100	12.800	14.000	13.600	17.200	15.300	18.200	19.200	21.700	18.600
Brandenburg	2.500	3.100	2.900	3.100	3.600	4.200	5.100	5.400	6.000	6.500	7.100	8.000
Bremen	1.000	1.300	1.400	1.200	1.400	1.600	1.800	1.900	2.400	2.300	3.000	3.100
Hamburg	5.000	6.200	6.700	6.900	7.500	8.400	9.800	10.200	11.200	12.200	12.400	12.200
Hessen	10.300	12.800	14.400	16.700	14.900	18.700	20.100	21.000	23.900	24.400	27.800	27.200
Mecklenburg-Vorpommern	1.900	2.200	2.600	2.600	2.700	3.100	3.900	3.700	3.700	3.600	4.500	4.300
Niedersachsen	10.000	11.000	12.900	13.000	14.800	15.100	18.200	18.300	19.900	21.900	24.900	26.600
Nordrhein-Westfalen	26.300	29.000	33.100	32.200	34.000	39.500	41.400	43.800	44.300	47.700	56.300	56.100
Rheinland-Pfalz	5.300	5.800	7.300	7.500	7.700	8.200	8.700	9.400	10.300	10.900	12.500	13.000
Saarland	1.100	1.200	1.400	1.600	1.300	1.500	1.600	1.600	1.700	2.200	2.000	2.200
Sachsen	3.700	4.200	5.300	4.900	6.200	6.700	8.100	8.300	9.000	9.300	11.000	11.700
Sachsen-Anhalt	1.700	1.700	1.700	2.000	2.100	2.200	2.800	3.000	3.200	3.400	3.900	4.400
Schleswig-Holstein	4.800	5.000	6.100	5.900	6.800	6.700	8.100	8.500	8.500	9.100	10.600	11.400
Thüringen	1.500	1.500	1.900	1.900	2.000	2.300	2.200	2.700	2.400	2.800	3.300	3.300
Deutschland	129.600	147.700	165.800	170.100	177.800	190.900	227.800	237.500	254.200	269.000	306.700	310.400

Abb.4-9: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten (2009-2020)

Die mittlere jährliche Veränderung der Anzahl der Transaktionen (**Abb. 4-10**) zeigt unterschiedliche Entwicklungen auf. Im bundesweiten Mittel erhöhte sich die Anzahl der Transaktionen seit 2009 um rd. 1 % pro Jahr. Tendenziell höhere Dynamiken weisen bei dieser Kennzahl die norddeutschen Länder auf.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

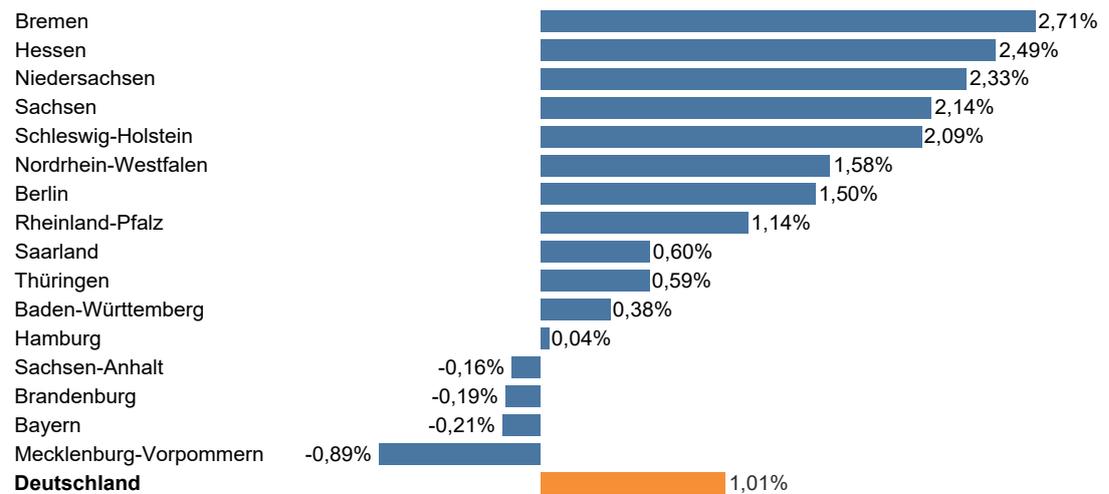


Abb. 4-10: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

Bei der mittleren jährlichen Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 (**Abb. 4-11**) ist das Bild sehr viel gleichläufiger. Vom bundesweiten Mittel, das eine mittlere jährliche Steigerung in Höhe von 8,3 % aufweist, weicht kein Bundesland um mehr als drei Prozentpunkte ab. Zwar liegen mit Brandenburg, Sachsen und Berlin drei östliche Bundesländer an der Spitze der Rangliste, allerdings ist darüber hinaus nur schwer eine geographische Präferenz zu erkennen. Nachhaltig steigende Immobilienpreise in der letzten Dekade sind somit ein bundesweites Phänomen.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

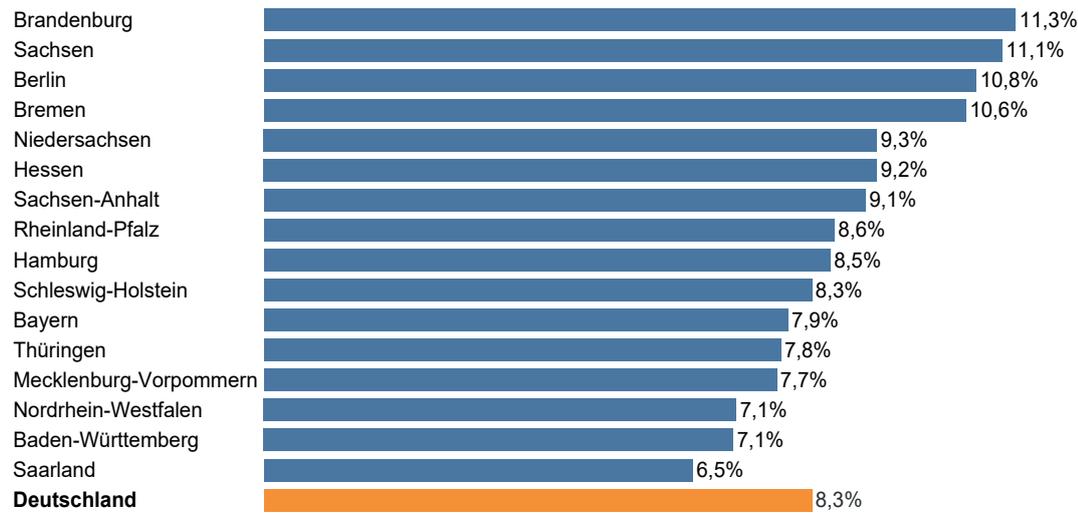


Abb. 4-11: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

Die Transaktionszahlen lassen sich aufgliedern nach den Stadt- und Kreistypen, in denen die Immobilienkäufe stattfanden. Diese Darstellung befindet sich in **Abb. 4-12**. Zum Ausdruck wird damit auch die Struktur der Bundesrepublik Deutschland gebracht, die zu einem großen Teil aus Landkreisen mit kreisangehörigen Mittelstädten, die ihre Zentren bilden, besteht. In den kreisangehörigen Mittelstäd-

ten, städtischen Kreisen und ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen findet deutlich über die Hälfte aller Immobilientransaktionen statt, während alle Großstädte zusammen weniger als ein Viertel ausmachen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 1.018.900)

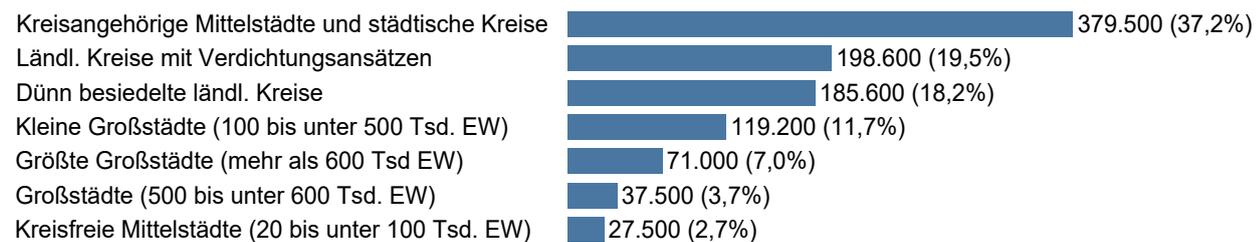


Abb. 4-12: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2020)

Beim Geldumsatz ändert sich der Anteil der Großstädte im Vergleich zu den Transaktionszahlen signifikant. Die drei Großstadtkategorien machen nun über 40 % des gesamten Geldumsatzes aus (**Abb. 4-13**). Besonders die größten Großstädte beanspruchten mit über 20 % im Jahr 2020 einen großen Anteil für sich. Dieser Geldumsatz wurde in einem Anteil von nur 7 % aller Transaktionen erreicht. Deutlich geringer als die Transaktionszahl war der Geldumsatz erwartungsgemäß in den beiden Kategorien, in denen die ländlichen Kreise subsummiert sind.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 310,4 Mrd. Euro)

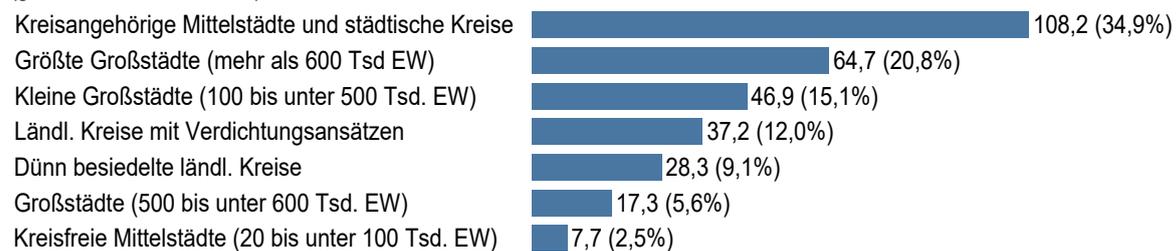


Abb. 4-13: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2020)

In der **Abb. 4-14** sind die Anzahlen der Transaktionen je Subkreis dargestellt. Die Anzahlen sind in sieben Klassen unterteilt und je nach Höhe der Anzahl eingefärbt. Die dunkelste Einfärbung entspricht dabei der höchsten Anzahl. Es zeigt sich naturgemäß, dass die größten Subkreise häufig auch die dunkelste Einfärbung bekommen, da die Variation in der Einwohnerstärke der Subkreise größer ist als die Variation der Transaktionszahlen je Subkreis. Einwohnerstarke Subkreise sind nicht in Subkreisstrukturen unterteilte große Großstädte, viele städtische Landkreise im Umfeld der großen Großstädte, wie zum Beispiel rund um Stuttgart, sowie auch einwohnerstarke ländlichere Kreise wie in Westniedersachsen oder Sachsen. Hier wurden 2020 jeweils mehr als 900 Mio. Euro umgesetzt. Als Subkreise mit geringen Transaktionen fallen in **Abb. 4-14** die mittelstädtischen Stadtkreise mit geringen Einwohnerzahlen auf. Mit Emden, Schweinfurt, Rosenheim, Passau, Ansbach, Schwabach, Memmingen und Weimar seien nur einige Beispiele genannt.

Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2020)

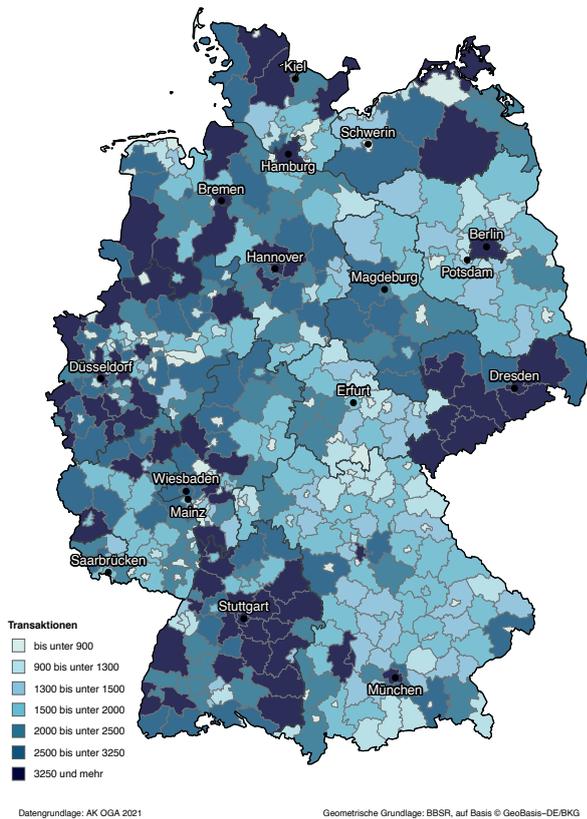


Abb.4-14: Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2020)

Geldumsatz über alle Immobilienarten (2020)

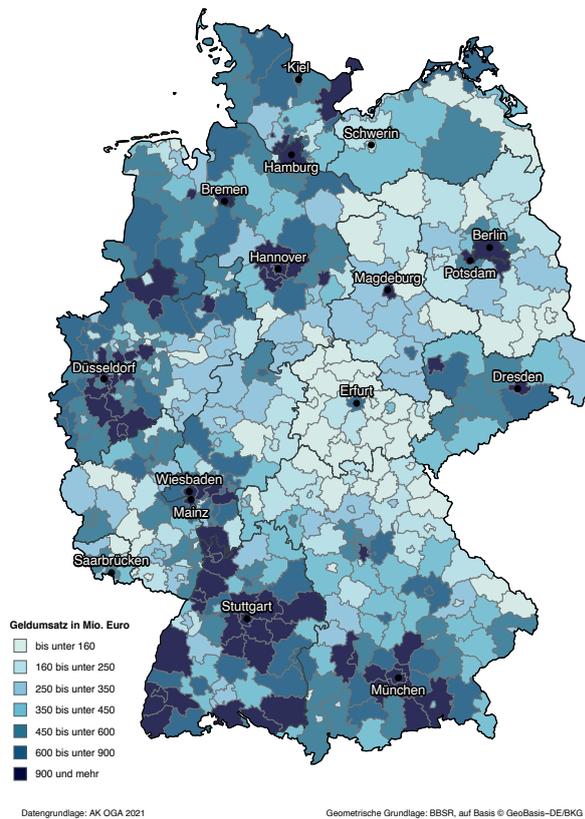


Abb.4-15: Geldumsatz über alle Immobilienarten (2020)

Bei der gleichen Aufteilung nach der Größe der Geldumsätze fällt auf, dass die kleinen Mittelstädte häufig nicht mehr der niedrigsten Kategorie zuzuordnen sind, da hier die Umsätze trotz geringer Einwohnerzahlen höher sind als in ländlich geprägten Kreisen, vor allem in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg (**Abb. 4-15**). Die mit der dunkelsten Einfärbung markierte Kategorie mit den höchsten Geldumsätzen verlagert sich gegenüber der Darstellung mit den Transaktionszahlen stärker in die teuren Regionen Bayerns im Umfeld von München, Augsburg und der Alpen, obwohl es sich dabei nicht um besonders einwohnerstarke Subkreise handelt.



4.2 Wohnimmobilien

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist in wesentlichen Teilen der staatlichen Daseinsvorsorge zuzuordnen und daher in weiten Teilen gesetzlich reguliert. Zudem hat die Bereitstellung von vermietbaren Wohnimmobilien in Deutschland wegen des im europäischen Vergleich geringen Anteils von selbstgenutztem Wohneigentum eine höhere Bedeutung als in anderen Staaten.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist am stärksten von dem Handel mit Wohnimmobilien geprägt; der Geldumsatz beträgt im Jahr 2020 ca. 70% des Geldumsatzes auf dem gesamten Immobilienmarkt. Fast drei Viertel aller Transaktionen auf dem Immobilienmarkt betreffen Wohnimmobilien.

Der Teilmarkt der Wohnimmobilien wird in folgende Untersegmente untergliedert:

Gruppe der unbebauten Wohngrundstücke

- Eigenheimbauplätze
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Für beide Teilmärkte gilt, dass die Bauplätze voll erschlossen sind und eine Bebauung genehmigungsfähig ist. Unbebaute Grundstücke, deren Entwicklungszustand noch keinem voll erschlossenen Wohnbauland entspricht, werden nicht den Wohnimmobilien zugeordnet. Gleiches gilt für Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken, deren künftige Nutzung nicht der bisherigen Wohnnutzung entspricht.

Gruppe der bebauten Wohngrundstücke

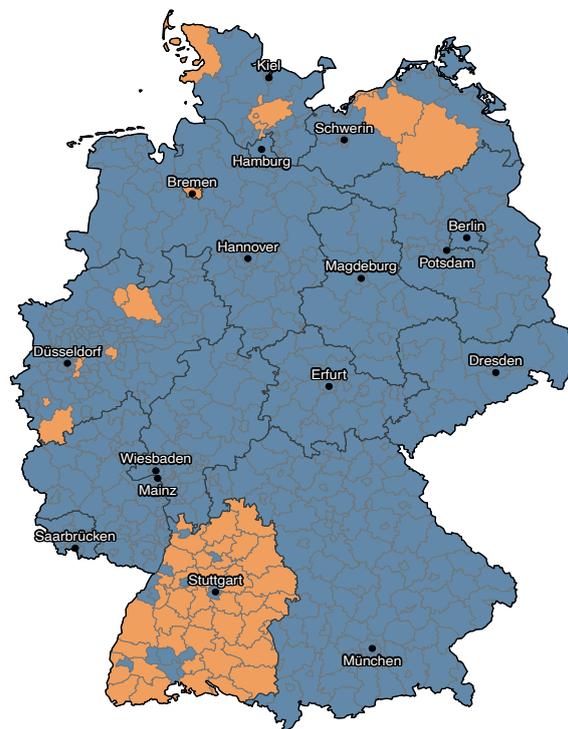
- Eigenheime
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Reihenend- und Reihenmittelhäuser sowie Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
 - kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten)
 - große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten)
 - sehr große Mehrfamilienhäuser (mehr als 20 Wohneinheiten)
- Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz)
 - neue Eigentumswohnungen (Erstverkauf; weniger als drei Jahre nach Fertigstellung)
 - gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)
 - in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen
 - weitere nicht zuzuordnende Verkäufe über Wohn- bzw. Teileigentum

4.2.1 Transaktionen und Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt

Der Umfang der Bereitstellung der Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Wohnimmobilien kann der Kartengrafik in **Abb. 4-16** entnommen werden. Die Gutachterausschüsse konnten, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu insgesamt nahezu 86 % Daten zur Verfügung stellen. In 11 von 16 Bundesländern liegt eine flächendeckende Datenbereitstellung vor (**Abb. 4-17**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BSG

Abb. 4-16: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2020)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

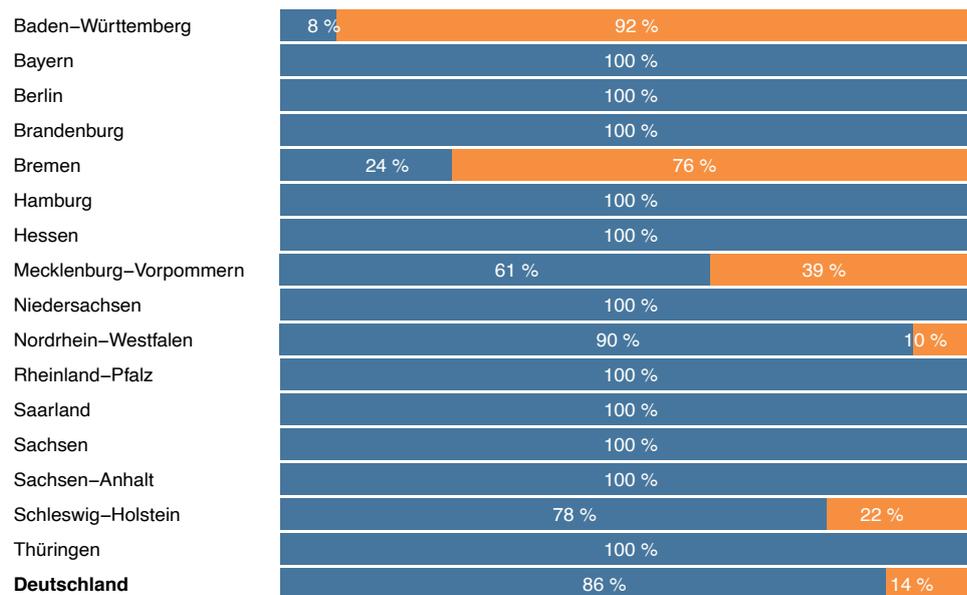


Abb. 4-17: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2020)

In den Jahren 2019 und 2020 wurden in Deutschland jeweils etwa 752.000 Wohnimmobilien veräußert. Die Corona-Kontaktbeschränkungen insbesondere im zweiten Quartal von 2020 haben nicht nachhaltig zu einer Kaufzurückhaltung geführt. Die Entwicklung der Transaktionen seit 2009 zeigt einen leichten Aufwärtstrend (**Abb. 4-18**).

Beim Geldumsatz sind die Steigerungsraten deutlich höher. Insgesamt wurden im Jahr 2020 auf dem Wohnimmobilienmarkt rund 217 Mrd. Euro umgesetzt. Das ist in etwa doppelt so viel wie acht Jahre zuvor im Jahr 2012 (**Abb. 4-19**).

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

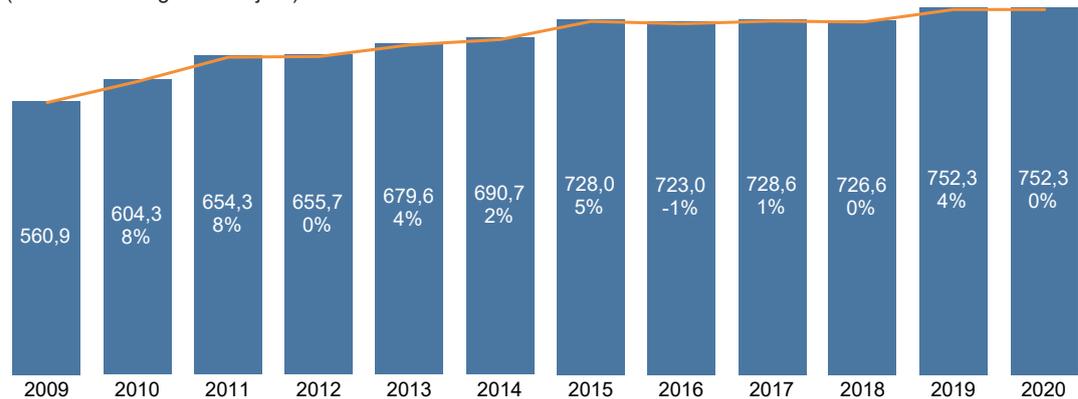


Abb. 4-18: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien (2009-2020)

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

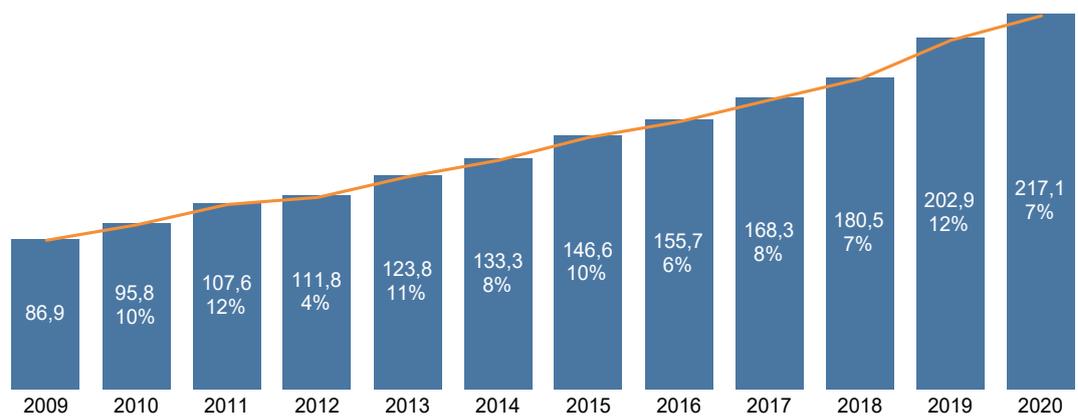


Abb. 4-19: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien (2009-2020)

Bei fast 44 % der Transaktionen über Wohnimmobilien handelte es sich im Jahr 2020 um Eigentumswohnungen. Weitere 39 % der veräußerten Objekte waren Eigenheime. Der Anteil der Bauplätze für Eigenheime beträgt dagegen noch rund 13 %, während der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser – bebaut und unbebaut – einen Anteil von fast genau 5 % der Transaktionen hat. Die absoluten Zahlen dazu sind der **Abb. 4-20** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2020)

(gesamt: 752.300)

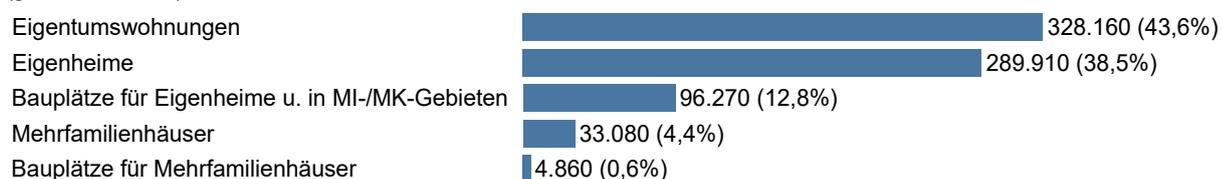


Abb. 4-20: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2020)

Bezogen auf den Geldumsatz erhöht sich erwartungsgemäß der Anteil der Mehrfamilienhausgrundstücke zu Lasten der anderen Kategorien. **Abb. 4-21** zeigt die absoluten Umsatzzahlen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2020)

(gesamt: 217,1 Mrd. Euro)

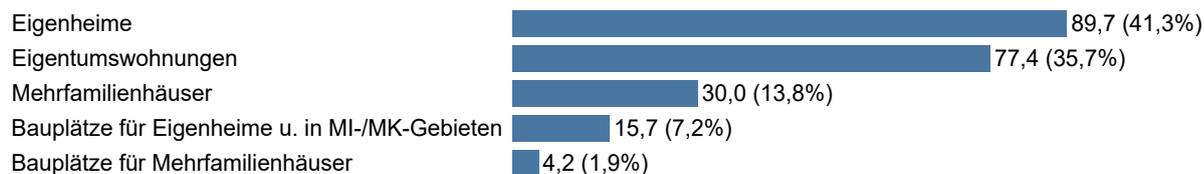


Abb. 4-21: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2020)

Die Aufteilung der Anzahl der Transaktionen nach Ländern spiegelt auch deren Bevölkerungszahlen wider (**Abb. 4-22**). Nordrhein-Westfalen als bevölkerungsreichstes Bundesland war im Jahr 2020 auch das Land mit den meisten Transaktionen von Wohnimmobilien. Immobilienerwerb findet in den „Stadtstaaten“ auf die Bevölkerungszahl bezogen weniger häufig statt als in den Flächenländern. So liegt zwar die Bevölkerungszahl von Berlin um gut eine Million

Einwohner über der des Landes Brandenburg. Die Anzahl der Immobilientransaktionen ist jedoch fast identisch. Auch Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern tauschen die Plätze bei einer Gegenüberstellung der Einwohnerzahlen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)

(gesamt: 752.300)

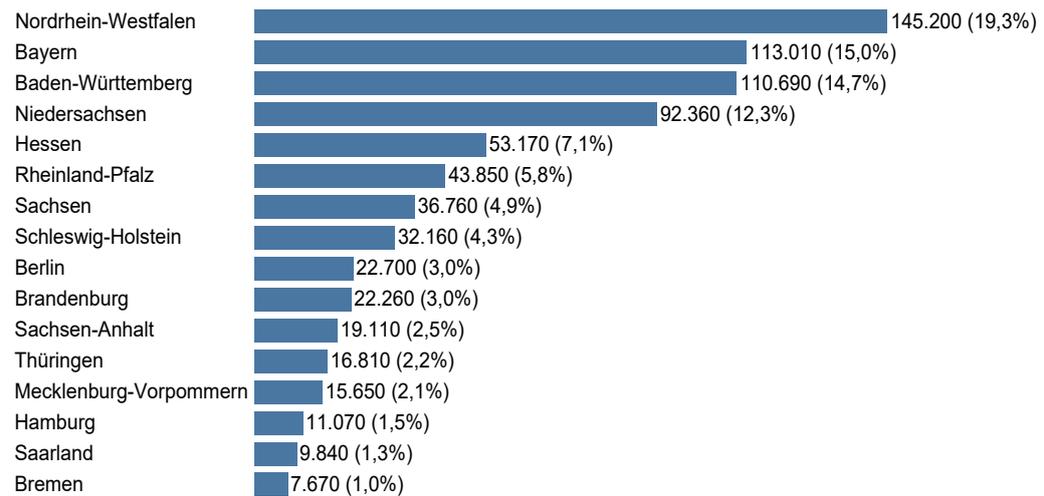


Abb. 4-22: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)

Die Reihenfolge der Länder im Balkendiagramm ändert sich, wenn die Geldumsätze betrachtet werden (**Abb. 4-23**). Hier liegt Bayern mit einem um gut 7 Mrd. Euro höheren Geldumsatz und insge-

samt 45,4 Mrd. Euro Geldumsatz recht deutlich vor Nordrhein-Westfalen. Hamburg reiht sich zwischen Rheinland-Pfalz und Sachsen ein, die drei- bis viermal so viele Kaufverträge zählen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)

(gesamt: 217,1 Mrd. Euro)

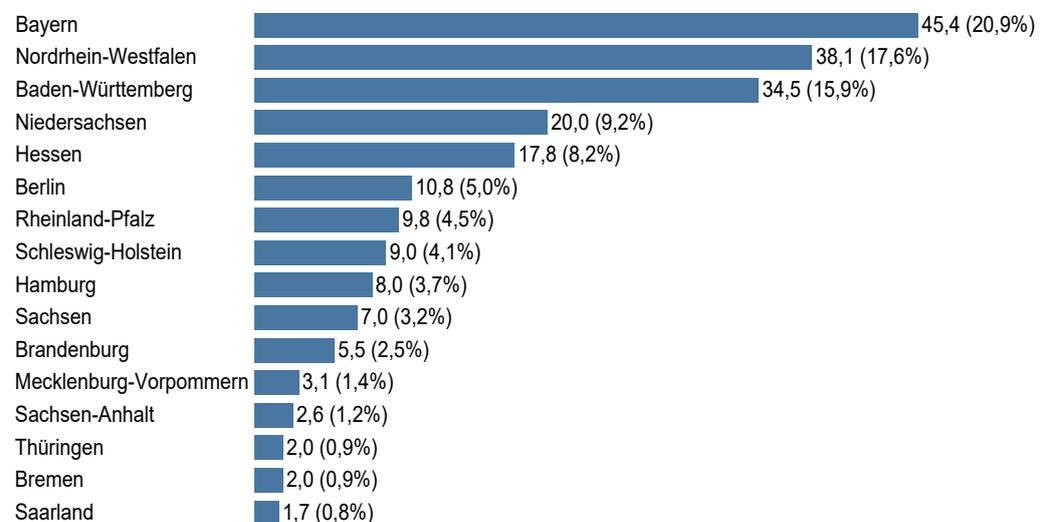


Abb. 4-23: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)

Noch klarer wird dies beim Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern (**Abb. 4-24**). Hier hat Hamburg die Spitzenposition mit 4.340 Euro pro Einwohner vor Bayern und Schleswig-Holstein. Die anderen beiden „Stadtstaaten“ Berlin und Bremen liegen hier jedoch nur knapp über dem Bundesschnitt von 2.610 Euro pro Einwohner. Der Schluss daraus lautet, dass die verhältnismäßig teuren Immobilien in der Stadt eine geringere Marktaktivität induzieren, die - zumindest in Berlin und Bremen - zu einem unauffälligen Pro-Kopf-Investment führt.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)

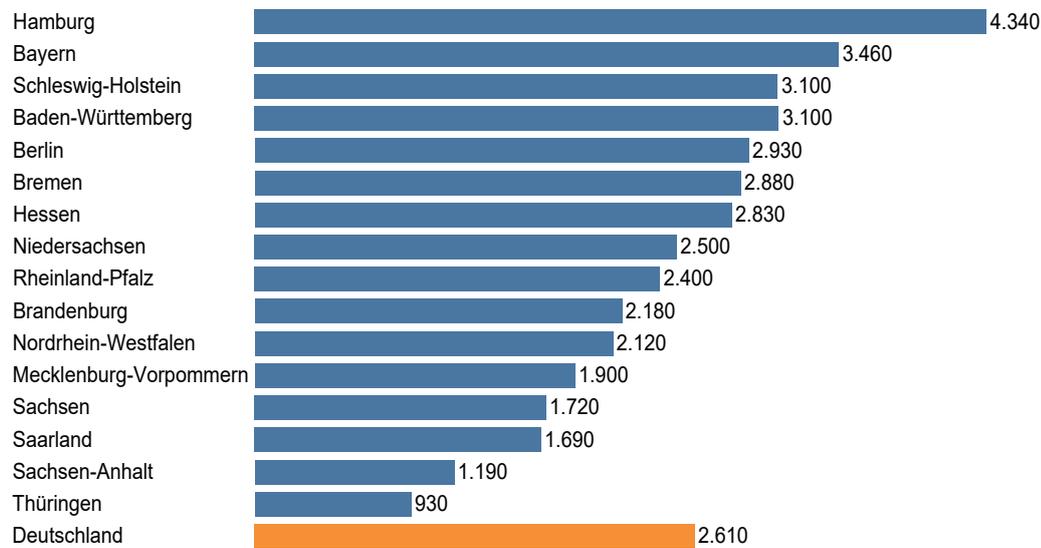


Abb. 4-24: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)

In der Tabelle in **Abb. 4-25** ist die zeitliche Entwicklung der Transaktionszahlen der letzten zwölf Jahre dargestellt. Diese Daten unterstützen die Annahme, dass ein sehr hohes oder stark steigendes Preisniveau zu einer Verringerung der Marktteilnehmer bzw. der Transaktionen führen kann. Wieder ist Hamburg das beste Beispiel. Das Bundesland das in der vorherigen Abbildung das Land mit dem höchsten Pro-Kopf-Investment in Wohnimmobilien war, ist

in dieser Tabelle das einzige Land, dessen Transaktionszahlen in den letzten zwölf Jahren stagnierten. Zwar stiegen die Transaktionszahlen zwischen 2009 und 2013 zwischenzeitlich um gut 20 % an, seitdem haben sie sich aber wieder etwa auf das Niveau von 2009 verringert. In allen anderen Ländern stiegen die Transaktionszahlen in dem Vergleichszeitraum um mindestens 15 %, in Sachsen sogar um mehr als 50 %.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	75.800	81.800	94.300	87.400	81.600	82.500	101.400	99.500	113.000	115.300	109.800	110.700
Bayern	96.800	103.400	106.100	106.500	101.400	98.900	120.100	117.000	111.800	110.300	113.700	113.000
Berlin	17.100	20.300	27.300	28.000	29.700	24.800	29.000	26.000	28.400	25.600	25.200	22.700
Brandenburg	17.800	20.000	18.200	19.200	20.700	20.800	23.200	22.700	22.900	22.100	21.800	22.300
Bremen	5.700	6.800	7.400	7.700	10.900	10.400	7.400	7.500	7.000	6.900	7.600	7.700
Hamburg	10.900	11.600	10.200	9.600	13.300	13.200	12.700	12.000	11.400	11.600	11.500	11.100
Hessen	35.100	39.400	43.600	50.000	42.500	47.300	54.000	54.400	51.600	50.200	53.400	53.200
Mecklenburg-Vorpommern	10.300	11.000	11.800	12.500	14.200	15.900	15.400	15.500	15.700	14.700	16.300	15.600
Niedersachsen	64.000	68.700	75.000	79.200	80.700	80.100	87.600	85.200	85.300	86.400	90.200	92.400
Nordrhein-Westfalen	112.800	120.100	130.400	128.000	143.500	153.100	133.400	137.500	138.900	139.200	149.000	145.200
Rheinland-Pfalz	37.300	40.200	40.100	38.600	39.300	40.200	42.100	42.100	41.800	41.000	43.100	43.800
Saarland	7.100	7.600	8.000	8.500	8.900	9.700	8.700	8.700	8.700	9.000	9.600	9.800
Sachsen	23.000	24.000	27.000	25.900	32.700	34.800	32.300	33.000	32.300	32.800	35.400	36.800
Sachsen-Anhalt	13.700	14.200	13.900	14.800	15.700	15.600	16.000	16.400	16.500	17.300	18.400	19.100
Schleswig-Holstein	22.900	24.600	27.700	26.400	31.300	29.800	30.300	30.000	28.800	28.600	31.300	32.200
Thüringen	10.500	10.500	13.300	13.300	13.200	13.800	14.300	15.600	14.400	15.500	16.000	16.800
Deutschland	560.900	604.300	654.300	655.700	679.600	690.700	728.000	723.000	728.600	726.600	752.300	752.300

Abb. 4-25: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2009-2020)

Die Tabelle über die zeitliche Entwicklung der Geldumsätze zeigt, dass diese sich seit 2009 in allen Ländern mindestens verdoppelt haben, in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein sogar etwa verdreifacht. Außerdem lassen sich die Entwicklungen in den umsatzstärksten Bundesländern

Bayern und Nordrhein-Westfalen gut vergleichen. Lagen beide im Jahr 2011 noch auf demselben Niveau von etwas mehr als 22 Mrd. Euro, so war der Umsatz in Bayern im Jahr 2020 um 7 Mrd. Euro höher als in Nordrhein-Westfalen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	14.000	15.400	16.100	15.900	15.700	16.900	20.900	22.300	26.700	29.300	31.300	34.500
Bayern	18.000	19.400	22.300	23.400	25.000	26.100	32.000	33.600	35.500	37.200	42.500	45.400
Berlin	3.600	4.500	6.300	6.400	7.800	7.400	9.200	9.200	10.200	11.100	11.500	10.800
Brandenburg	1.600	1.900	1.900	2.100	2.500	2.700	3.200	3.500	3.900	4.100	4.800	5.500
Bremen	800	900	1.000	1.000	1.300	1.500	1.300	1.400	1.400	1.400	1.800	2.000
Hamburg	3.200	3.900	3.500	3.600	5.200	5.400	6.300	6.600	6.800	7.900	8.000	8.000
Hessen	6.900	7.600	8.800	10.500	10.800	12.400	12.500	13.000	14.200	14.200	16.900	17.800
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	1.100	1.300	1.400	1.600	1.800	2.000	2.100	2.200	2.200	2.800	3.100
Niedersachsen	7.000	7.700	8.800	9.400	10.500	10.800	12.800	13.100	14.300	15.800	18.000	20.000
Nordrhein-Westfalen	18.300	20.100	22.400	22.500	25.100	28.400	25.900	28.400	30.000	31.900	36.500	38.100
Rheinland-Pfalz	4.200	4.700	5.300	5.300	5.500	5.900	6.500	7.000	7.400	7.800	9.000	9.800
Saarland	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.100	1.100	1.200	1.600	1.400	1.700
Sachsen	2.400	2.700	2.800	3.000	4.400	5.100	4.600	4.800	5.100	5.700	6.300	7.000
Sachsen-Anhalt	900	900	900	1.100	1.200	1.200	1.400	1.700	1.800	2.000	2.400	2.600
Schleswig-Holstein	3.400	3.500	4.400	4.300	5.100	5.200	5.800	6.100	6.000	6.600	7.800	9.000
Thüringen	800	800	1.000	1.000	1.000	1.300	1.200	1.600	1.500	1.600	1.700	2.000
Deutschland	86.900	95.800	107.600	111.800	123.800	133.300	146.600	155.700	168.300	180.500	202.900	217.100

Abb. 4-26: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien (2009-2020)

Im Diagramm zur mittleren jährlichen Veränderung der Transaktionen (**Abb. 4-27**) bestätigt sich noch einmal der in Hamburg abweichende Trend von den anderen Ländern. Allerdings zeigt sich auch, dass sich die Transaktionszahlen in den süddeutschen Flächenländern Bayern und Rheinland-Pfalz deutlich moderater steigern als in einigen nördlichen und östlichen Flächenländern.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

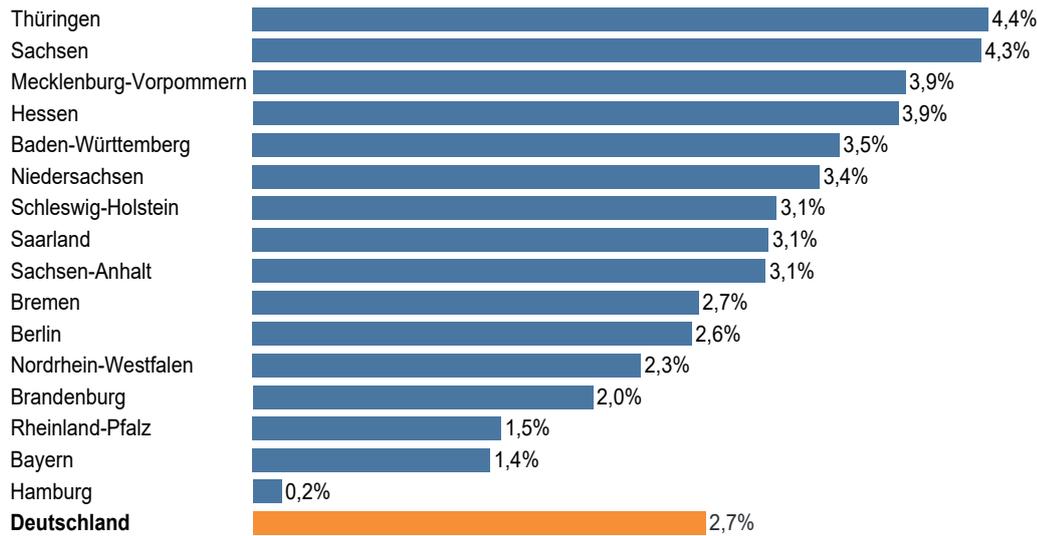


Abb. 4-27: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

Eher homogen ist das Bild bei der mittleren jährlichen Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 (**Abb. 4-28**). Die Geldumsatzsteigerung bei Wohnimmobilien von bundesweit im Schnitt 8,7 % pro Jahr wird von allen Bundesländern getragen. Da es sich bei fünf der ersten sechs Länder im Ranking

der größten Steigerungen des Geldumsatzes um ostdeutsche Bundesländer handelt, kann hier weiterhin von einem Aufholeffekt gesprochen werden, da diese Länder bei den Geldumsätzen pro Kopf nicht zur Spitzengruppe zählen.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

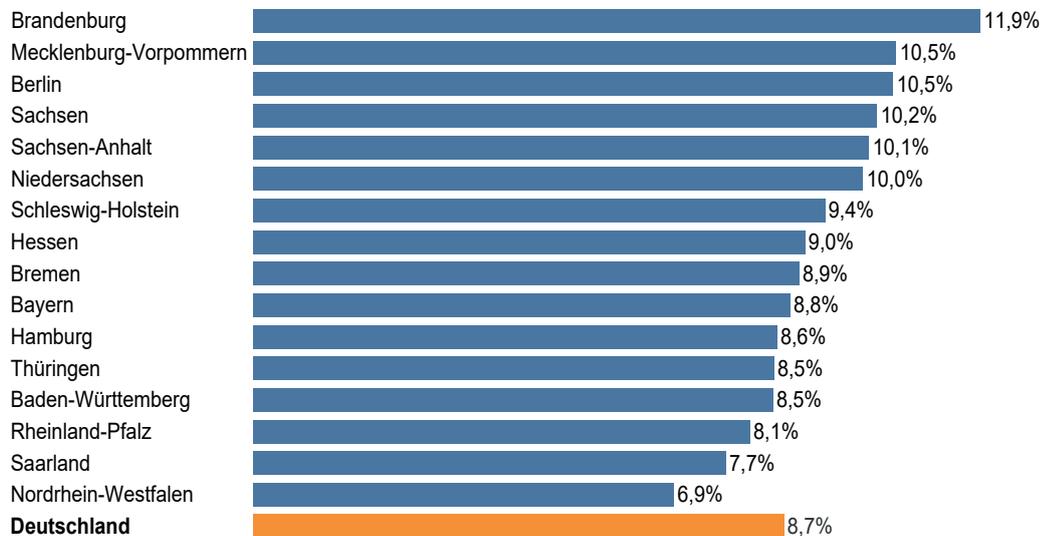


Abb. 4-28: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

Bei der Unterscheidung nach Stadt- und Kreistypen fällt die Dominanz der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise auf (**Abb. 4-29**). 38 % aller Transaktionen finden hier statt, das sind mehr als doppelt so viele wie in allen anderen Stadt- und Kreistypen. Wenn es um die Ausprägungen der Preisentwicklung der Wohnimmobilien geht, ist der Einfluss der Großstädte und großen Großstädte insgesamt eher gering. Diese beiden Stadttypen steuern zusammen genommen nur 13 % der Transaktionen bei. Nur etwas mehr als jeder achte Wohnimmobilienkauf findet damit in einer der 15 deutschen Städte mit über 500.000 Einwohnern statt.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2020)

(gesamt: 752.300)

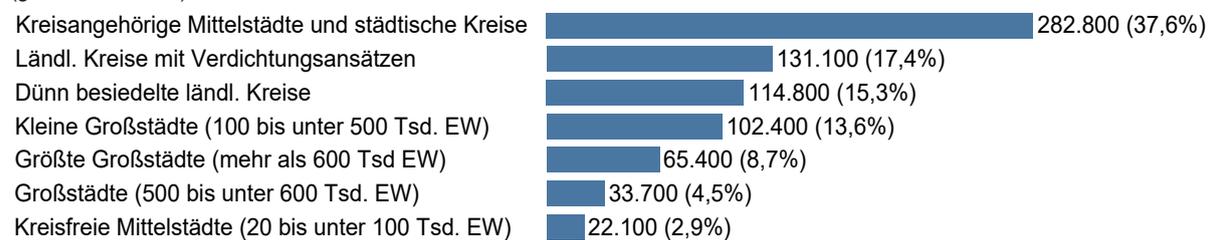


Abb. 4-29: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2020)

Beim Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen bleibt der Anteil der bei den Transaktionszahlen dominanten kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise mit wiederum 38 % identisch. In diesem Typus spiegelt sich damit auch ein bundesweit typisches Preisverhalten wider. Erwartungsgemäß steigert sich der Anteil der Großstädte und der großen Großstädte von 13 auf 24 %. Als Gegenpol dazu ist der Anteil am Geldumsatz vor allem bei den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (rd. 9 %) geringer im Vergleich zum Anteil der Transaktionen (rd. 15 %).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2020)

(gesamt: 217,1 Mrd. Euro)

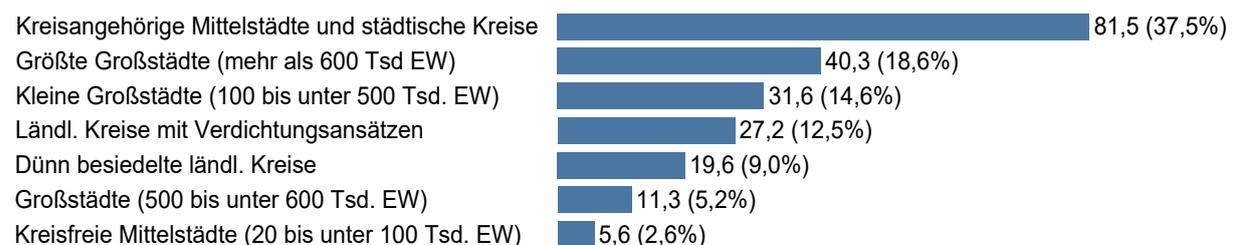


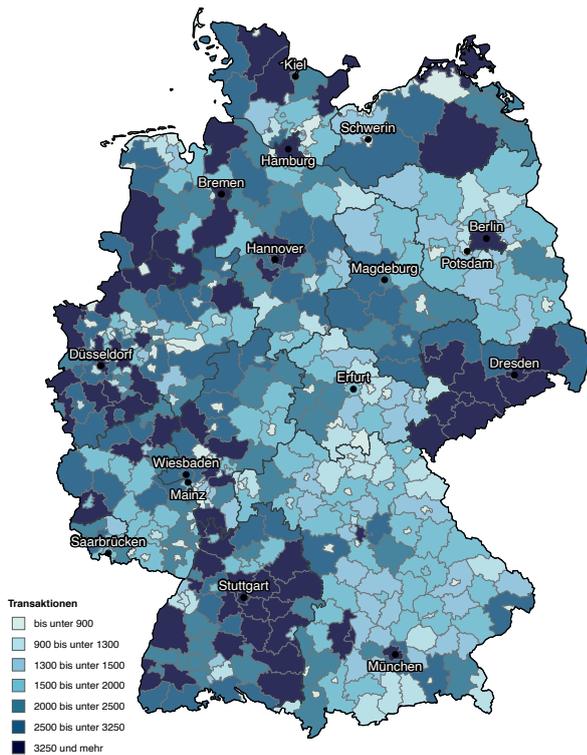
Abb. 4-30: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2020)

Die Kartengrafik des Bundesgebietes über die Anzahl der Transaktionen in den Subkreisen (**Abb. 4-31**) zeigt, dass die einwohnerstarken Landkreise in Württemberg, der Rhein-Neckar-Region und in Westniedersachsen sowie die zu großen Flächeneinheiten zusammengefassten Kreise in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein den eher kleinräumigen Strukturen in Thüringen und Nordbayern gegenüber stehen.

Die Darstellung nach dem Umfang der Geldumsätze polarisiert noch etwas stärker (**Abb. 4-32**). Zu den schon bei den Transaktionszahlen umsatzstarken Subkreisen im nördlichen Baden-Württemberg kommen nun noch eine Reihe von Subkreisen

ganz im Süden Baden-Württembergs und Bayerns dazu. In Bayern selbst ist ein ausgeprägtes Süd-Nord-Gefälle zu erkennen. Dem eher dunklen Bereich mit hohen Geldumsätzen in etwa südlich der Donau schließt sich ein Bereich bis etwa zur Höhe der A 6 mit dem Großraum Nürnberg mit mittlerem Geldumsatzniveau an, bevor nördlich davon in Unter- und Oberfranken die hellen Farben mit geringen Geldumsätzen dominieren. Diese sind nun auch in Thüringen und den ländlichen Kreisen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt noch ausgeprägter.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2020)

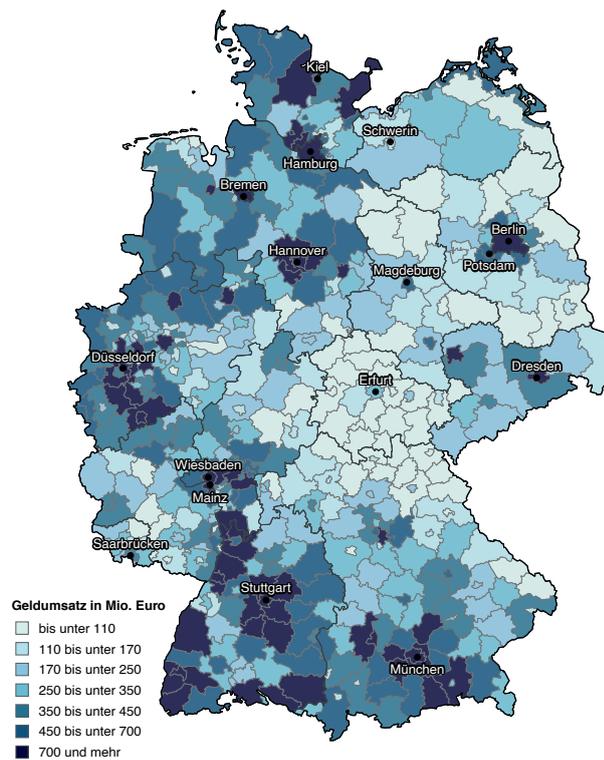


Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-31: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-32: Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2020)

4.2.2 Eigenheime

Eigenheime sind der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen. Sie werden nach den Untersegmenten

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenhäuser (Reihenend- und Mittelhäuser) und Doppelhaushälften,
- alle anderen Eigenheime (z.B. Resthöfe, Wochenendhäuser etc.)

unterschieden.

Bezüglich der allgemeinen Entwicklung auf dem Markt der Eigenheime werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- Die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2020,
- der mittlere Geldumsatz pro Transaktion nach Bundesländern,
- die mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz nach Bundesländern,
- Transaktionen und Geldumsatz nach sieben Stadt- und Kreistypen,
- Transaktionen und Geldumsatz auf der Subkreisebene als Kartengrafik,
- die Marktintensität auf Bundeslandebene sowie auf Stadt- und Kreisebene und
- die Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach sieben Stadt- und Kreistypen von 2000 bis 2020.

Die Darstellung des Preisniveaus für Eigenheime erfolgt unterschieden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Es werden die folgenden Immobilienmarktdaten abgebildet:

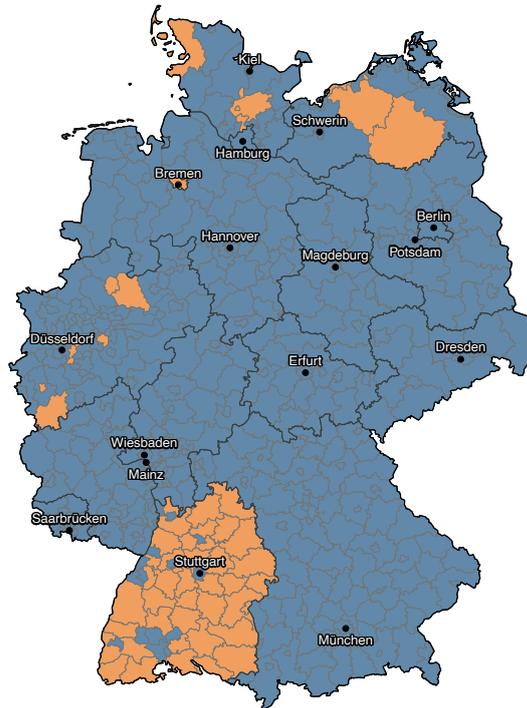
- Bundesweite Entwicklung des Preisniveaus in Regionen mit niedrigen, mittleren sowie hohen Wohnflächenpreisen von 2009 bis 2020,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise auf Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen

Die Bereitstellung der Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Eigenheimen kann der Karten-
grafik in **Abb. 4-33** entnommen werden. Gutach-
terausschüsse konnten, bezogen auf die jeweilige
Gebietsfläche, zu insgesamt nahezu 86 % Daten
zur Verfügung stellen. In 11 von 16 Bundesländern
liegt im Jahr 2020 eine flächendeckende Datenbe-
reitstellung vor. (**Abb. 4-34**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-33: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

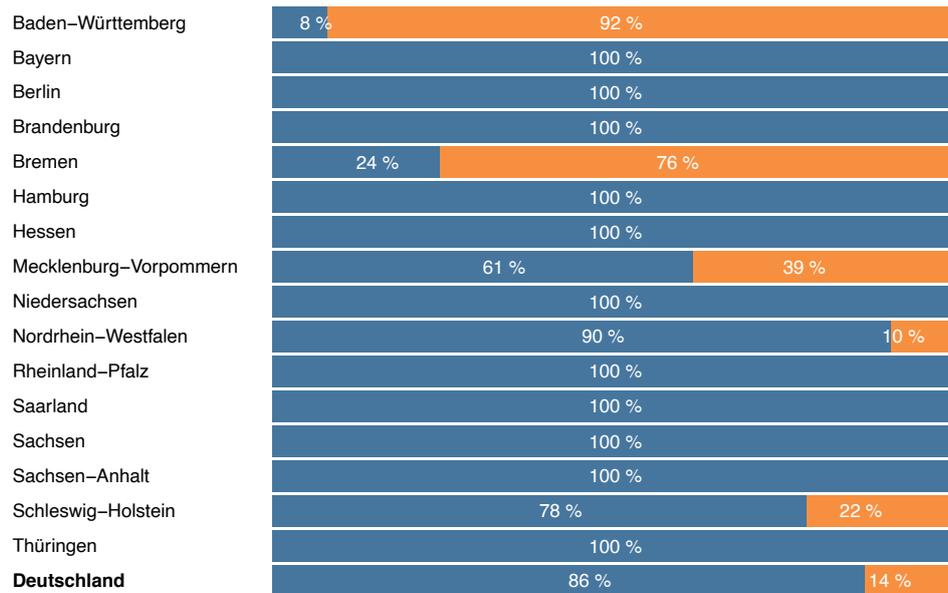


Abb. 4-34: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime, Länderebene (2020)

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften machten im Jahr 2020 95 % aller Transaktionen bei den Eigenheimen aus. Die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt dabei um gut 85 % über der Zahl der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, was ein Beleg für einen starken ländlich geprägten Anteil am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ist (**Abb. 4-35**).

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2020)

(gesamt: 289.912)

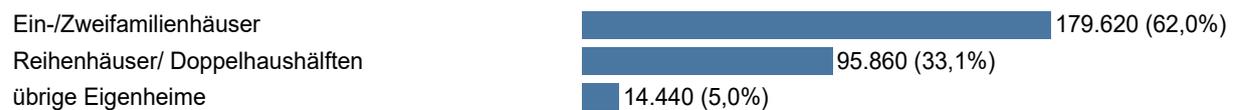


Abb. 4-35: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2020)

Obwohl das durchschnittliche Reihenhaus bzw. die durchschnittliche Doppelhaushälfte sowohl in Bezug auf die Herstellungskosten als auch die Größe unterhalb des Ein- und Zweifamilienhauses liegt, unterscheiden sich die beiden Immobilienarten nicht in ihrem Anteil an der Anzahl der Transaktionen und am Geldumsatz (**Abb. 4-36**). Das liegt daran, dass Reihenhäuser- und Doppelhaushälften vorzugsweise in verdichteten und damit teureren Lagen vorkommen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2020)

(gesamt: 89,7 Mrd. Euro)



Abb. 4-36: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2020)

Im Jahr 2020 wurden rund 290.000 Eigenheime in Deutschland veräußert. Das sind knapp 30 % mehr als zehn Jahre zuvor (**Abb. 4-37**).

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

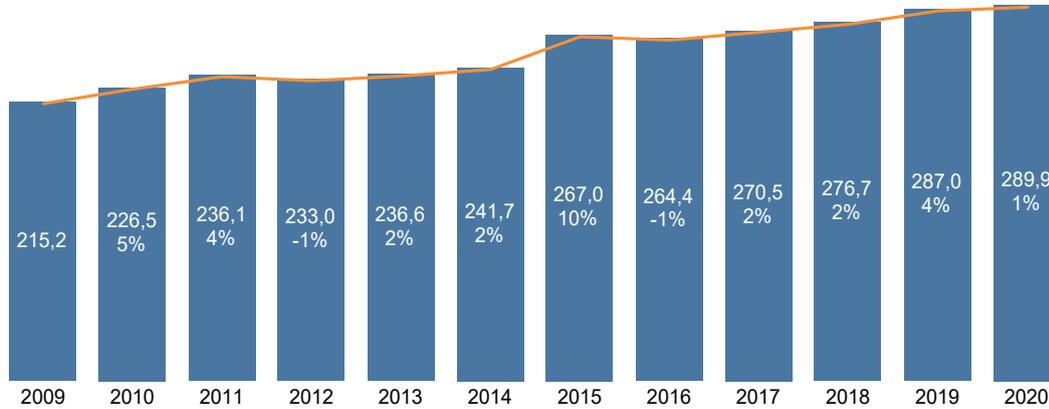


Abb. 4-37: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime (2009-2020)

Im gleichen Zeitraum stieg der Geldumsatz auf das 2,3-Fache. Dabei gab es in den letzten drei Jahren jeweils Steigerungsraten beim Geldumsatz im zweistelligen Prozentbereich. Im Jahr 2020 wurden 89,7 Mrd. Euro bei Verkäufen von Eigenheimen umgesetzt (**Abb. 4-38**).

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

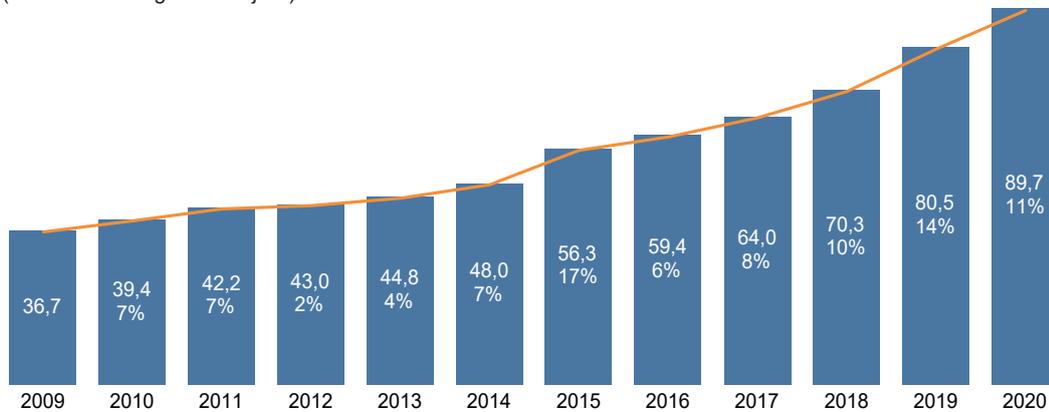


Abb. 4-38: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime (2009-2020)

Im bundesweiten Durchschnitt stieg seit 2009 die jährliche durchschnittliche Transaktionszahl um 2,7 % (**Abb. 4-39**). Der Anstieg war dabei in den westdeutschen Flächenländern sowie in den „Stadtstaaten“ moderater als in vielen ostdeutschen Ländern. Auffällig ist hierbei der Spitzenreiter Thüringen mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg um 6,1 %.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigenheime

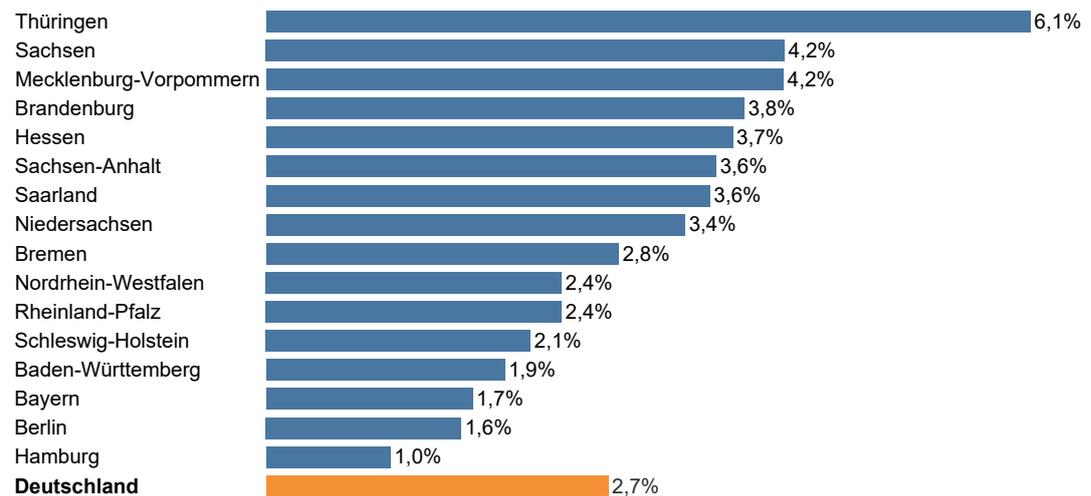


Abb. 4-39: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigenheime

Wie schon bei der Betrachtung der Wohnimmobilien insgesamt ist auch bei den Eigenheimen die Entwicklung der Geldumsätze nach Bundesländern homogen (**Abb. 4-40**). Der bundesweit durchschnittliche jährliche Anstieg um 8,5 % ergibt sich aus einer Spanne der 16 Länder, die zwischen 7,1 % und 11,9 % liegt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

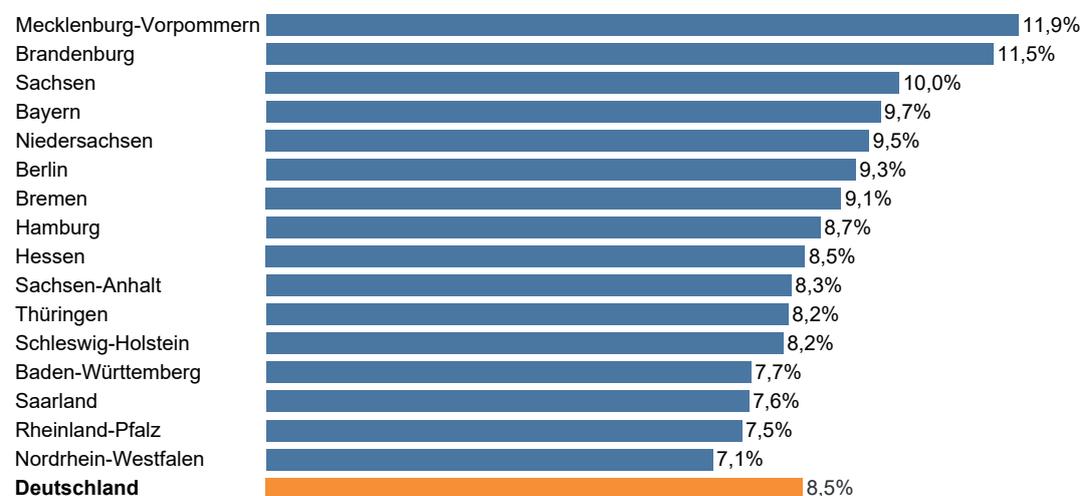


Abb. 4-40: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

Bei der zeitlichen Entwicklung der Transaktionszahlen lässt sich die zuvor gezeigte stark steigende Entwicklung in Thüringen nachvollziehen. Aus den

zwölf Berichtsjahren ergibt sich hier fast eine Verdoppelung der Transaktionszahlen (**Abb. 4-41**).

Anzahl Transaktionen nach Ländern, Eigenheime												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	25.700	27.200	26.400	23.100	24.700	25.100	26.700	26.600	32.100	32.900	31.500	31.700
Bayern	28.200	29.600	28.400	27.400	25.700	25.000	33.000	31.400	29.900	31.300	33.100	33.800
Berlin	2.400	2.500	3.300	3.300	3.400	2.800	3.100	2.800	2.700	2.700	2.900	2.800
Brandenburg	7.800	8.400	8.100	8.100	8.700	8.600	11.100	11.100	11.100	11.100	11.200	11.800
Bremen	2.300	2.400	2.400	2.400	2.300	2.400	2.500	2.500	2.500	2.500	3.200	3.100
Hamburg	2.900	3.100	1.800	1.800	3.100	3.100	3.700	3.100	3.100	3.200	3.300	3.300
Hessen	12.800	13.900	15.600	16.800	13.900	15.600	19.400	19.400	18.100	18.300	18.900	19.200
Mecklenburg-Vorpommern	4.600	4.900	5.100	5.600	6.700	6.700	6.800	7.000	6.300	6.300	7.400	7.300
Niedersachsen	32.100	33.500	35.800	37.200	38.700	39.000	43.400	42.400	42.800	44.000	45.300	46.200
Nordrhein-Westfalen	45.700	47.600	50.700	50.700	50.300	54.000	51.900	52.200	56.000	56.700	59.900	59.100
Rheinland-Pfalz	15.900	17.100	18.000	17.200	18.400	18.200	19.300	19.500	19.400	19.900	20.500	20.600
Saarland	3.800	4.000	4.500	4.700	4.500	5.100	5.100	4.900	5.100	5.300	5.500	5.600
Sachsen	6.200	6.400	8.200	7.300	7.900	8.100	9.200	9.400	9.300	9.300	9.400	9.700
Sachsen-Anhalt	7.100	7.500	7.500	7.800	8.400	8.500	9.700	9.500	9.500	9.700	10.200	10.400
Schleswig-Holstein	13.000	13.700	14.000	13.300	14.000	13.400	15.500	15.100	14.600	14.900	16.100	16.400
Thüringen	4.600	4.600	6.200	6.200	5.900	6.200	6.900	7.400	8.000	8.400	8.600	8.900
Deutschland	215.200	226.500	236.100	233.000	236.600	241.700	267.000	264.400	270.500	276.700	287.000	289.900

Abb. 4-41: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2009-2020)

Die zeitliche Entwicklung der Geldumsätze zeigt, dass im Jahr 2009 noch neun der 16 Länder einen Geldumsatz von unter 1 Mrd. Euro für Eigenheime aufwiesen. Im Jahr 2020 waren dies nur noch

Bremen und Thüringen, die mit jeweils rd. 900 Mio. Euro davorstehen, die Milliardenschwelle zu überschreiten (**Abb. 4-42**).

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	5.900	6.400	5.700	5.500	5.800	6.200	7.500	8.000	9.800	10.800	12.000	13.300
Bayern	6.000	6.400	7.200	7.300	7.300	7.700	10.600	11.200	11.200	12.500	14.900	16.500
Berlin	600	700	1.000	1.000	1.100	1.000	1.200	1.200	1.200	1.300	1.600	1.700
Brandenburg	900	1.000	1.000	1.100	1.200	1.200	1.600	1.700	1.900	2.000	2.400	2.900
Bremen	300	400	400	400	400	500	500	600	600	600	800	900
Hamburg	900	1.100	500	600	1.300	1.300	1.600	1.600	1.700	1.900	2.000	2.300
Hessen	2.700	2.900	3.400	3.800	3.100	3.700	4.600	4.700	4.800	5.100	6.000	6.600
Mecklenburg-Vorpommern	400	500	500	600	700	700	800	900	900	1.000	1.200	1.400
Niedersachsen	4.200	4.500	5.000	5.300	5.700	6.000	7.100	7.500	8.000	8.900	10.000	11.400
Nordrhein-Westfalen	8.700	9.200	10.100	10.200	10.300	11.500	11.300	12.100	13.600	14.600	16.800	18.400
Rheinland-Pfalz	2.300	2.500	2.700	2.600	2.900	3.000	3.200	3.400	3.700	4.000	4.500	5.000
Saarland	400	400	600	600	600	700	700	700	800	1.100	900	1.000
Sachsen	600	600	700	700	800	900	1.000	1.100	1.100	1.200	1.400	1.600
Sachsen-Anhalt	500	500	500	500	500	600	700	700	800	900	1.000	1.100
Schleswig-Holstein	2.000	2.200	2.500	2.400	2.600	2.600	3.200	3.400	3.300	3.600	4.200	4.800
Thüringen	400	300	400	400	400	500	600	600	600	700	800	900
Deutschland	36.700	39.400	42.200	43.000	44.800	48.000	56.300	59.400	64.000	70.300	80.500	89.700

Abb. 4-42: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime (2009-2020)

Bei den Transaktionszahlen der Eigenheime nach Ländern fällt auf, dass das überwiegend ländlich geprägte Niedersachsen bei den Eigenheimen eine bedeutende Rolle spielt und bundesweit auf Platz zwei vor den einwohnerstärkeren Ländern Bayern und Baden-Württemberg liegt. Umgekehrt ist der Teilmarkt der Eigenheime nicht so sehr großstadt-affin. Die drei „Stadtstaaten“ befinden sich bei den Transaktionszahlen über Eigenheime am Ende des Rankings (**Abb. 4-43**).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2020)

(gesamt: 289.900)

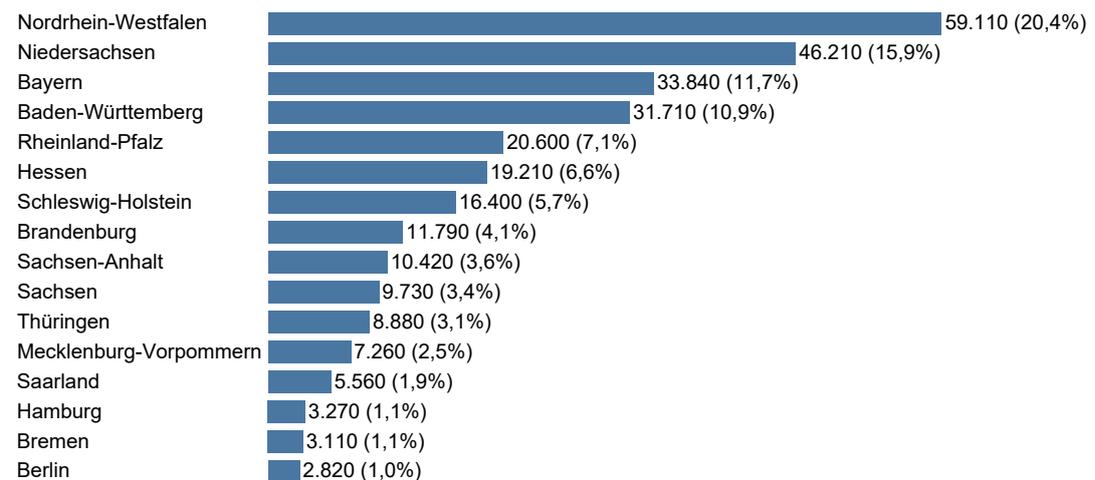


Abb. 4-43: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2020)

Anders sieht es beim Geldumsatz aus. Hier liegt Niedersachsen deutlich hinter Bayern und Baden-Württemberg. In jedem der vier großen Flächenländer wurde im Jahr 2020 ein Geldumsatz von über 10 Mrd. Euro für Eigenheime registriert. Das macht fast zwei Drittel des bundesweiten Geldumsatzes aus.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2020)

(gesamt: 89,7 Mrd. Euro)

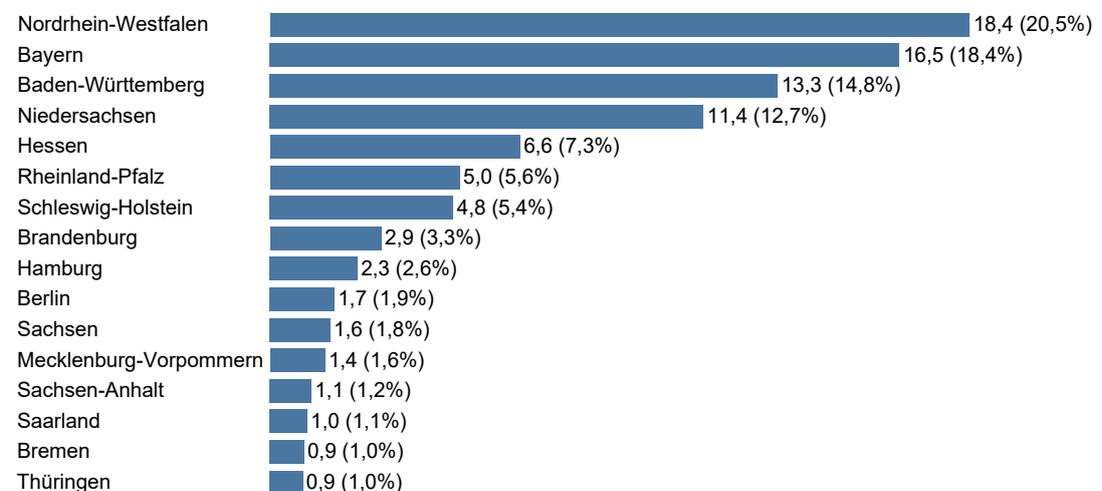


Abb. 4-44: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2020)

Im bundesweiten Durchschnitt wird je Transaktion von Eigenheimen ein Betrag von fast 310.000 Euro aufgewendet (**Abb. 4-45**). Die Schere geht weit auseinander. Reichten in Thüringen etwas weniger als 100.000 Euro im Durchschnitt aus, so war es in Hamburg mehr als das Siebenfache und in Berlin mehr als das Sechsfache. Die südlichen Flächenländer Bayern, Baden-Württemberg und – weniger ausgeprägt – Hessen liegen ebenfalls über dem

Bundesdurchschnitt, der von Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein fast exakt erreicht wird. Alle östlichen Flächenländer – angeführt von Brandenburg – liegen unter dem Bundesschnitt.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2020)

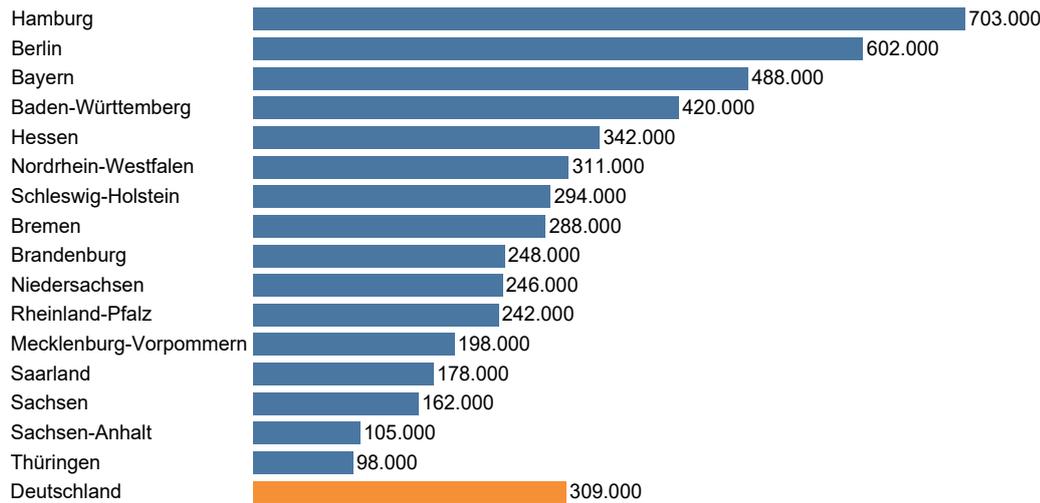


Abb. 4-45: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2020)

Aufgeschlüsselt nach Kreistypen wird deutlich, dass der Markt der Eigenheime ein ländlich bis suburban geprägter Markt ist (**Abb. 4-46**). Die Kreistypen kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Kreise, die drei der sieben Typen ausmachen, vereinen über 82 % der Transaktionen von Eigenheimen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)

(gesamt 289.900)

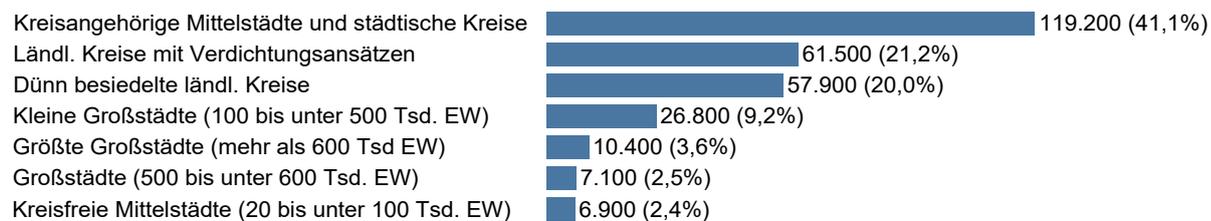


Abb. 4-46: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)

Beim Geldumsatz verringert sich dieser Anteil wegen des aufgezeigten hohen Preisniveaus in den Großstädten auf 75 %. Großstädte über 500.000 Einwohner haben einen Anteil am Geldumsatz von 11,7 %, obwohl der Anteil an den Transaktionen lediglich 6 % beträgt (**Abb. 4-47**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)

(gesamt: 89,7 Mrd. Euro)

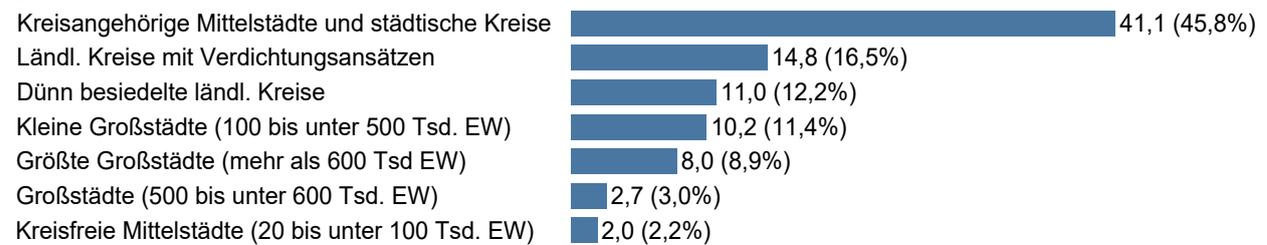


Abb. 4-47: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)

In der Summendarstellung der Transaktionen in den Subkreisen zeigt sich, dass je Subkreis die meisten Transaktionen von Eigenheimen vor allem im Nordwesten Deutschlands erfolgen.

Das Eigenheim ist in den ländlichen Regionen der dominante Wohnimmobilienteilmarkt. Wenn dann zusätzlich die Subkreise über hohe Einwohnerzahlen verfügen, führt dies zu einer dunkelblauen Darstellung in der Karte. Weite Teile Bayerns zeichnen sich

dagegen dadurch aus, dass ihre Subkreise relativ klein sind. Zwar ist hier das Eigenheim häufig der dominante Teilmarkt, jedoch ist die Grundstücksmobilität hier insgesamt gering (**Abb. 4-48**).

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2020)

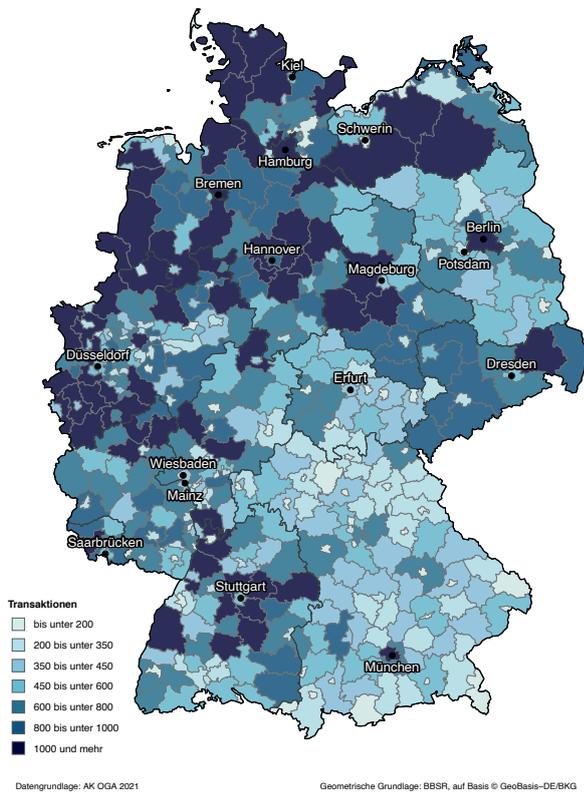


Abb. 4-48: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2020)

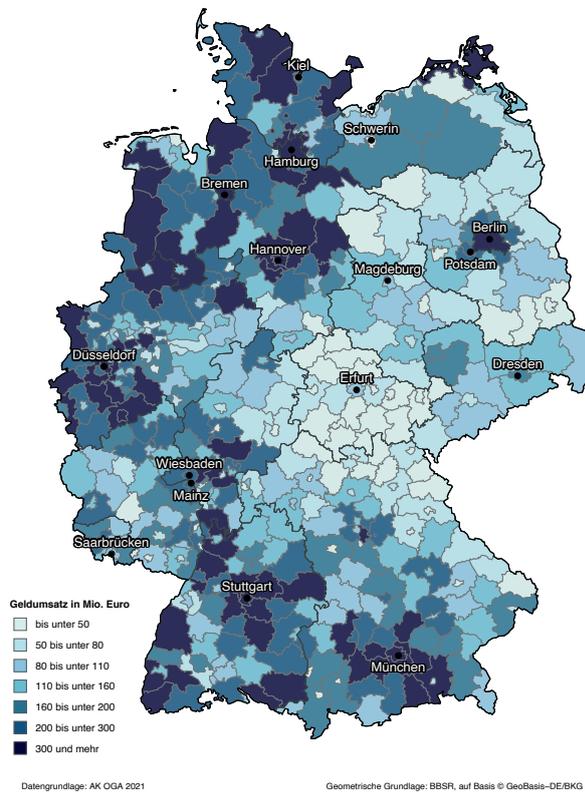


Abb. 4-49: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2020)

Wird der Geldumsatz zum Maßstab genommen, verfärbt sich die Karte im teuren Süden wieder dunkler, während im Norden nur noch die einwohnerstärksten Subkreise in die höchste Kategorie fallen (**Abb. 4-49**). Jetzt fallen insbesondere die Subkreise rund um die süddeutschen Metropolen München und Stuttgart, aber auch diese und andere große Großstädte selbst auf, die trotz geringer Verkaufszahlen durch ihre sehr hohen Preise zu den Subkreisen

mit den höchsten Geldumsätzen zählen. Geringes Preisniveau, kleinteilige Gebietsstrukturen und eine durchschnittliche Grundstücksmobilität führen zum Beispiel in Thüringen dazu, dass der Geldumsatz pro Subkreis zu den geringsten in Deutschland gehört.

Marktintensität bei Verkäufen von Eigenheimen

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis der Anzahl der Transaktionen von Eigenheimen zur Gesamtheit der vorhandenen Eigenheime (Bestandsimmobilien) verstanden. Die Marktintensität zeigt keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Stadt- und Kreistypen. Bundesweit werden etwa 1,9 % der insgesamt vorhandenen Eigenheime pro Jahr veräußert (**Abb. 4-50**).

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)



Abb. 4-50: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)

Nach Ländern unterschieden ist die Ausdifferenzierung etwas größer. Auffällig ist die geringe Marktintensität in Bayern mit 1,3 % pro Jahr veräußerter Objekte gemessen am Bestand, während in den nördlichen Bundesländern Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern die Marktintensität in etwa doppelt so hoch ist (**Abb. 4-51**).

Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2020)

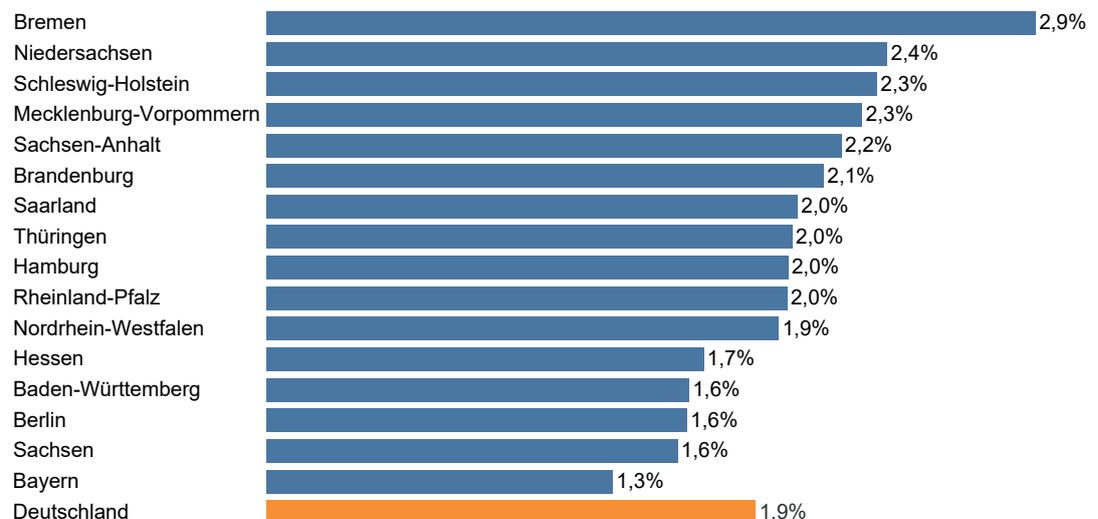
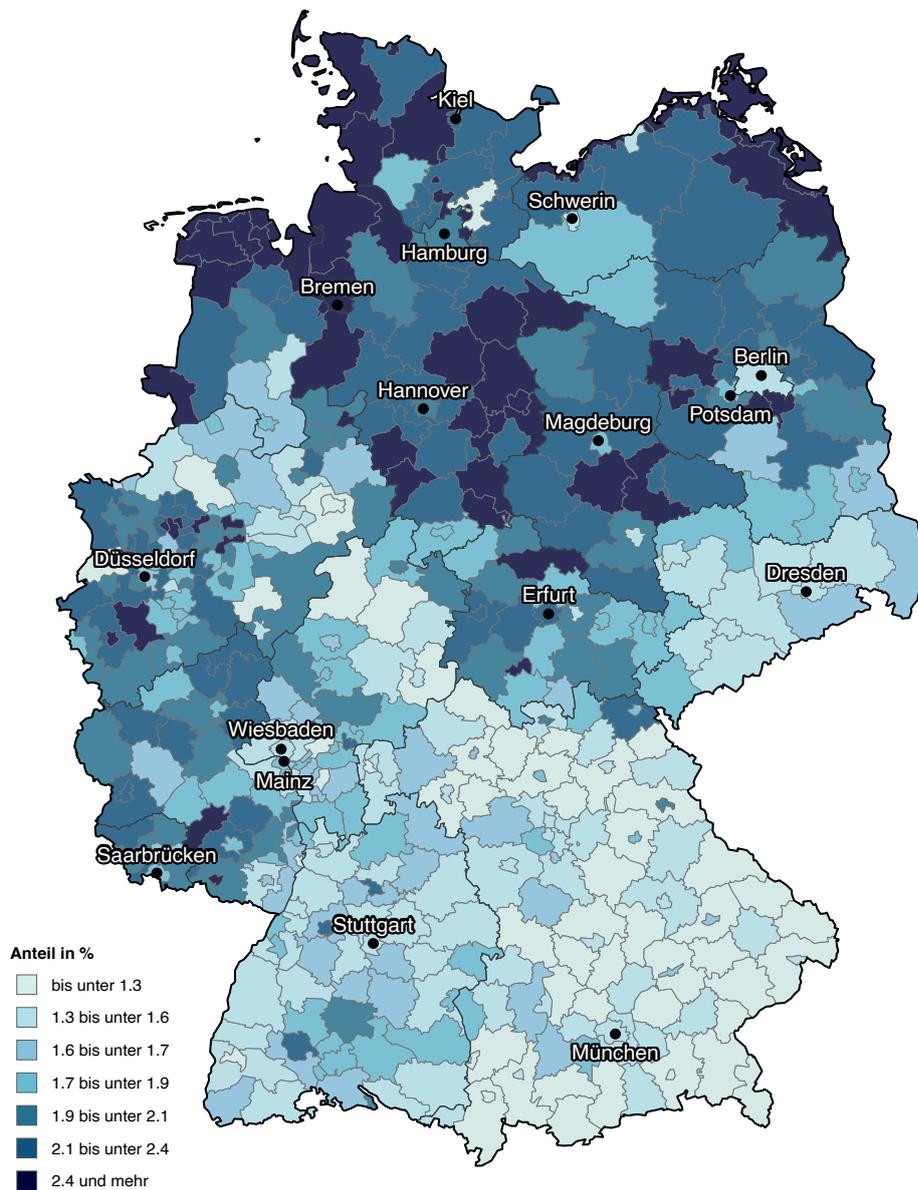


Abb. 4-51: Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2020)

Die an den Kreisen ausgerichtete Kartendarstellung zeigt das genannte Nord-Süd-Gefälle bei der Marktintensität (**Abb. 4-52**). Nördlich einer Linie Saarbrücken-Cottbus sind die Marktintensitäten deutlich höher als südlich davon. Die bedeutendste Ausnahme davon ist ein Bereich, der in etwa das Münsterland und Ostwestfalen umfasst, der deutlich geringere Marktintensitäten aufweist als der übrige Norden.

Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-52: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2020)

Langfristige Entwicklung der Preise von Eigenheimen nach Preisindexreihen

Immobilienpreisindexreihen stellen die Preisentwicklung von Immobilien in räumlichen und sachlichen Teilmärkten dar. Im Zuge der Datenerhebung für den vorliegenden Bericht sind Indexreihen für Eigenheime (nur Weiterverkäufe, ohne Neubauten) von den Gutachterausschüssen erhoben worden. Die von den Gutachterausschüssen für die Ableitung der Indexreihen verwendete Methodik ist nicht einheitlich. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlicher oder quartalsweiser) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je Quadratmeter Wohnfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mit komplexen Regressionsverfahren abgeleitet werden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Gutachterausschüsse die für die jeweiligen Geschäftsbereiche geeigneten Methoden verwendet haben. Die Immobilienpreisindexreihen werden i. d. R. durch die Gutachterausschüsse formell beschlossen und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht; sie sind bei der Ermittlung von Verkehrswerten zu berücksichtigen.

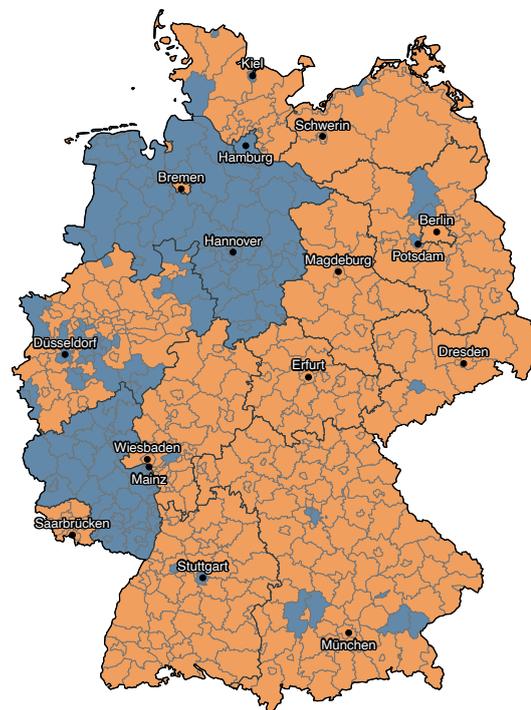
Die Preisentwicklung von Eigenheimen verläuft bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften etwa gleich, jedoch in der Regel auf unterschiedlichem preislichen Niveau. Aus diesem Grund sind auf ein bestimmtes Basisjahr indizierte Zeitreihen gut zur Darstellung von Preisentwicklungen für Eigenheime insgesamt geeignet. Die Verkäufe von neu erstellten Eigenheimen kommen im Vergleich zu dem Verkauf von Bestandsimmobilien relativ selten vor. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Kaufverträgen über neu erstellte Eigenheime ist es den Gutachterausschüssen in der Regel nicht möglich, Preisindexreihen für Neubauten abzuleiten; aus diesem Grund werden im Folgenden lediglich die Preisentwicklungen für gebrauchte Eigenheime dargestellt.

Im Gegensatz zu Umsatzzahlen und den Preisniveaus erfolgt für die Indexreihen keine statistische Schätzung fehlender Regionen. Dargestellt werden demnach lediglich die erhobenen Indexwerte.

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-53** zeigt die Verfügbarkeit von Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime. Erkennbar ist, dass in den Ländern Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Hamburg eine flächendeckende Bereitstellung von Indexreihen für Eigenheime vorliegt. In Nordrhein-Westfalen liegen die Daten für einige einwohnerstarke Kreise vor, während die Daten in den übrigen Ländern punktuell oder gar nicht verfügbar sind.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-53: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime (2020)

Quantitative Aussagen in Bezug auf die Gebietsfläche nach Ländern, für die Indexreihen für Eigenheime vorliegen, stellt das Balkendiagramm in **Abb. 4-54** dar. In 11 von 16 Ländern liegen Indexreihen nur für 10 % oder weniger der Gebietsfläche vor. Bundesweit liegt der Wert bei 25 %.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

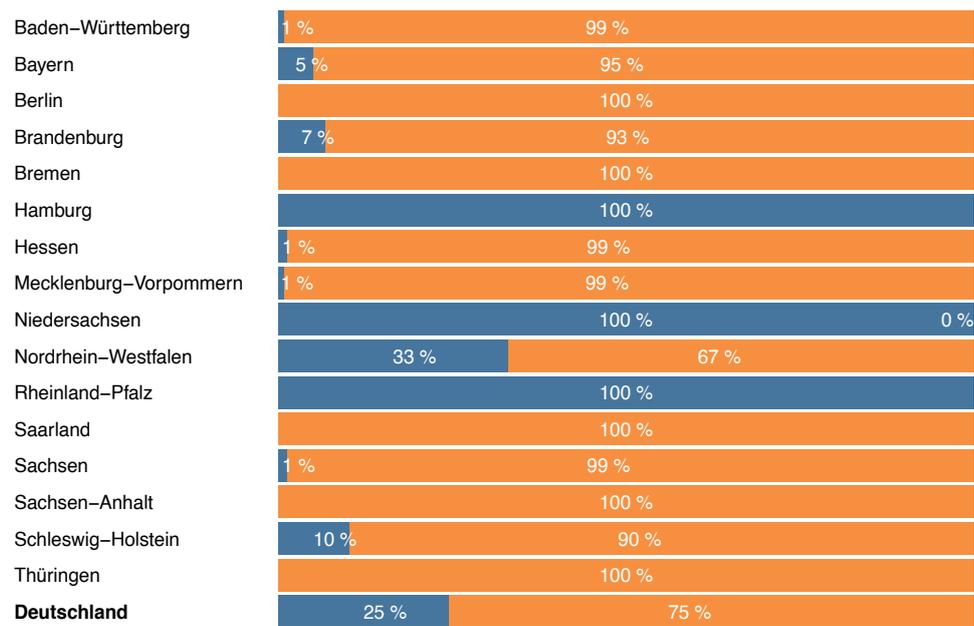


Abb. 4-54: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Ländern (2020)

Die lange Zeitreihe in **Abb. 4-55** stellt die Entwicklung der Preisindexreihen nach den Kreistypen dar. Die Indexbasis liegt hier im Jahr 2010 bei 100. Im Jahr 2010 beginnt auch der kontinuierliche Anstieg der Indexreihen, der in den letzten Jahren noch etwas steiler geworden ist. Bezogen auf die Kreistypen weisen die großen Großstädte die höchste Indexsteigerung auf. Seit 2010 hat sich hier das Preisniveau gebrauchter Eigenheime in etwa verdoppelt. Bei ländlicher geprägten Kreistypen liegt der Anstieg seit 2010 bei etwa 60 bis 70 %.

2010 signifikant verbessert. Lagen vorher aus ca. 80 Subkreisen Indexreihen vor, so hat sich dieser Wert im Jahr 2010 auf rund 130 erhöht. Seitdem stagniert dieser Wert jedoch, wobei 2020 sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist.

Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass die Darstellung in Abbildung **Abb. 4-55** lediglich eine grobe Darstellung des Preisverlaufs von gebrauchten Eigenheimen sein kann. Die derzeitige Datenlage erlaubt es nicht, eine für die Wertermittlung nach der ImmoWertV 2021 geeignete Indexreihe für Eigenheime abzubilden.

Das Diagramm gibt außerdem einen jahresweisen Überblick über die Datenverfügbarkeit, auch bezogen auf die Kreistypisierung. Seit dem Jahr 2000 ist die Anzahl der vorliegenden Indexreihen groß genug, um eine sinnvolle Aggregation vornehmen zu können. Die Datenverfügbarkeit hat sich im Jahr

Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

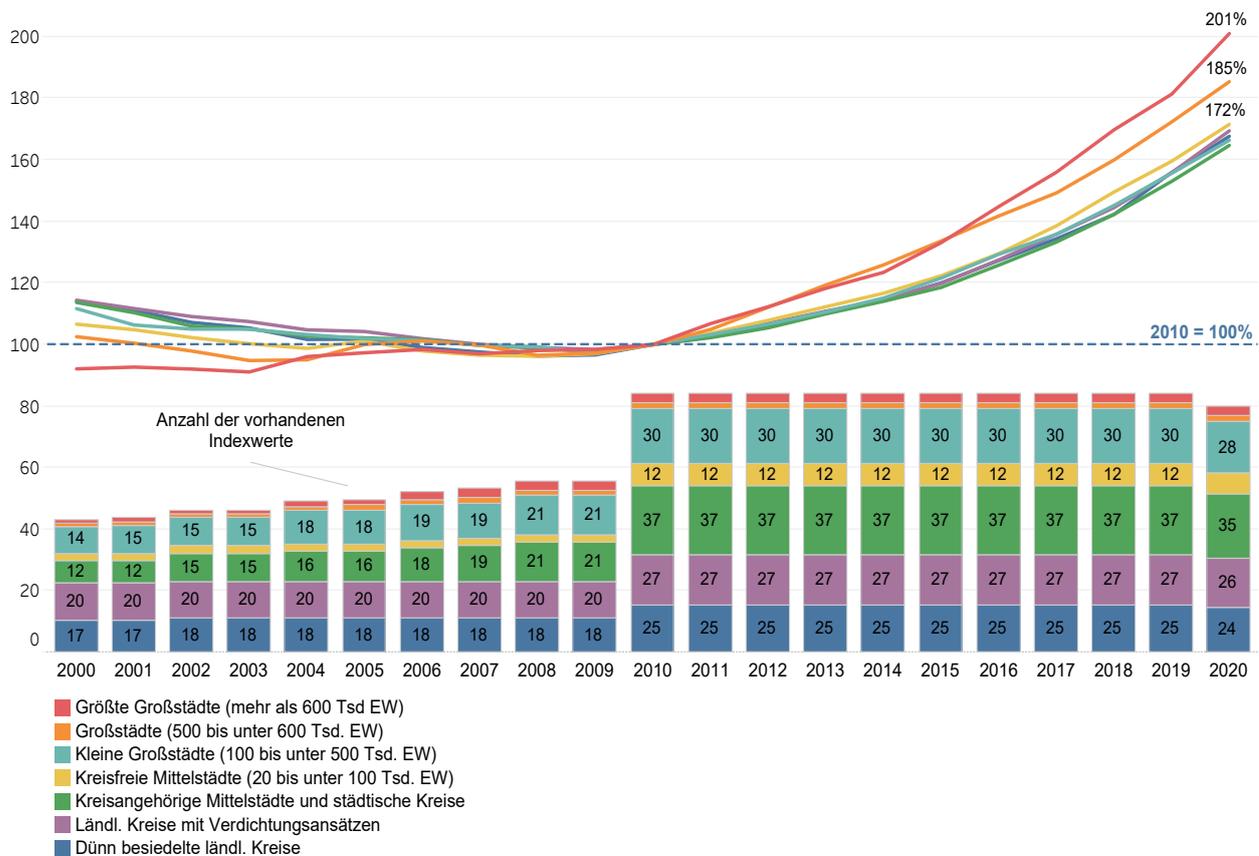


Abb. 4-55: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

Preisniveau für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für den Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der gebrauchten Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen bundesweite Marktdaten seit 2009 vor, die Daten sind jeweils auf der Land-/ Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden die mittlere Grundstückgröße, der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der mittleren Werte verwendeten Transaktionen. Für diese Daten werden lediglich Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Schenkungen o.ä.).

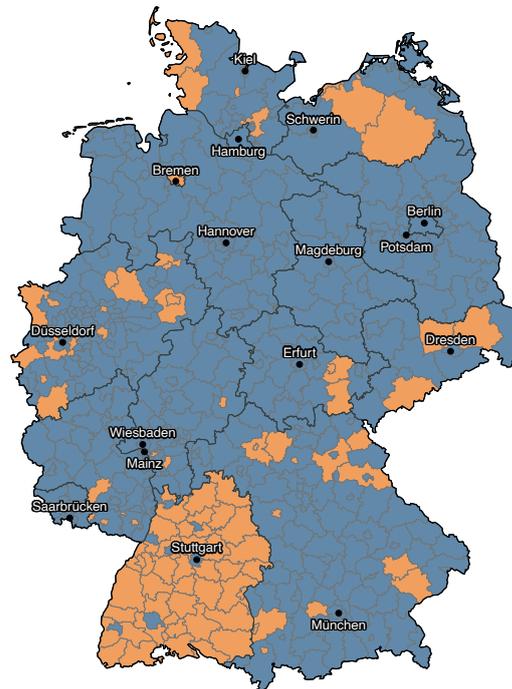
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Kennzahl „Wohnflächenpreise“ ist die bundesweite Datenverfügbarkeit deutlich besser als bei den langfristigen Preisindexreihen.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lagen für das Jahr 2020 für 79 % der Gebietsfläche Deutschlands Daten zu Wohnflächenpreisen vor (Abb. 4-57). Die Kartendarstellung in Abb. 4-56 projiziert die Ergebnisse der Datenbereitstellung zur Veranschaulichung noch auf die bundesweite Karte der Subkreise. Hier ist erkennbar, dass vor allem in Baden-Württemberg Wohnflächenpreise außerhalb der großen Stadtkreise nicht vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-56: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

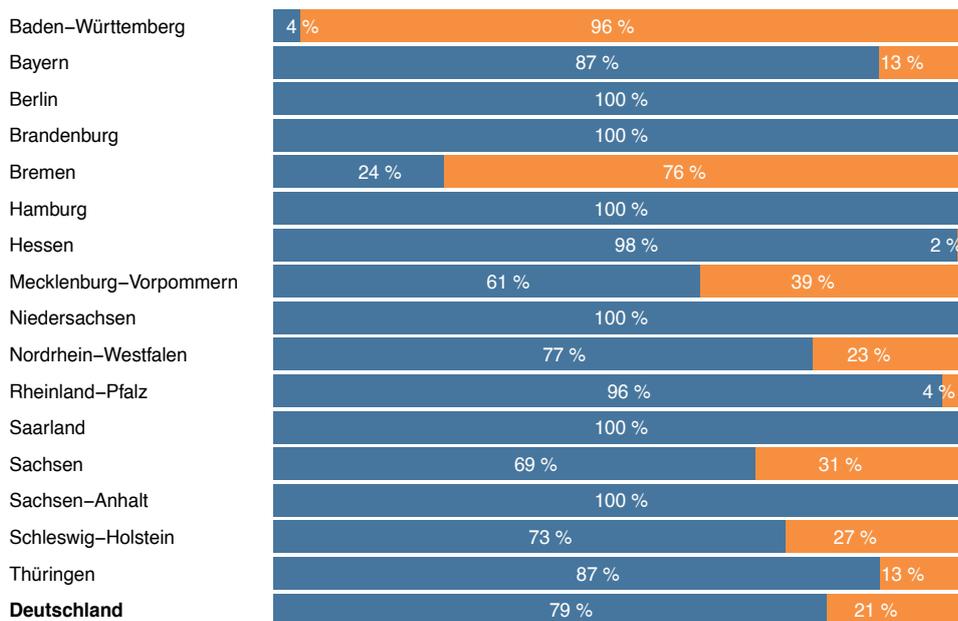
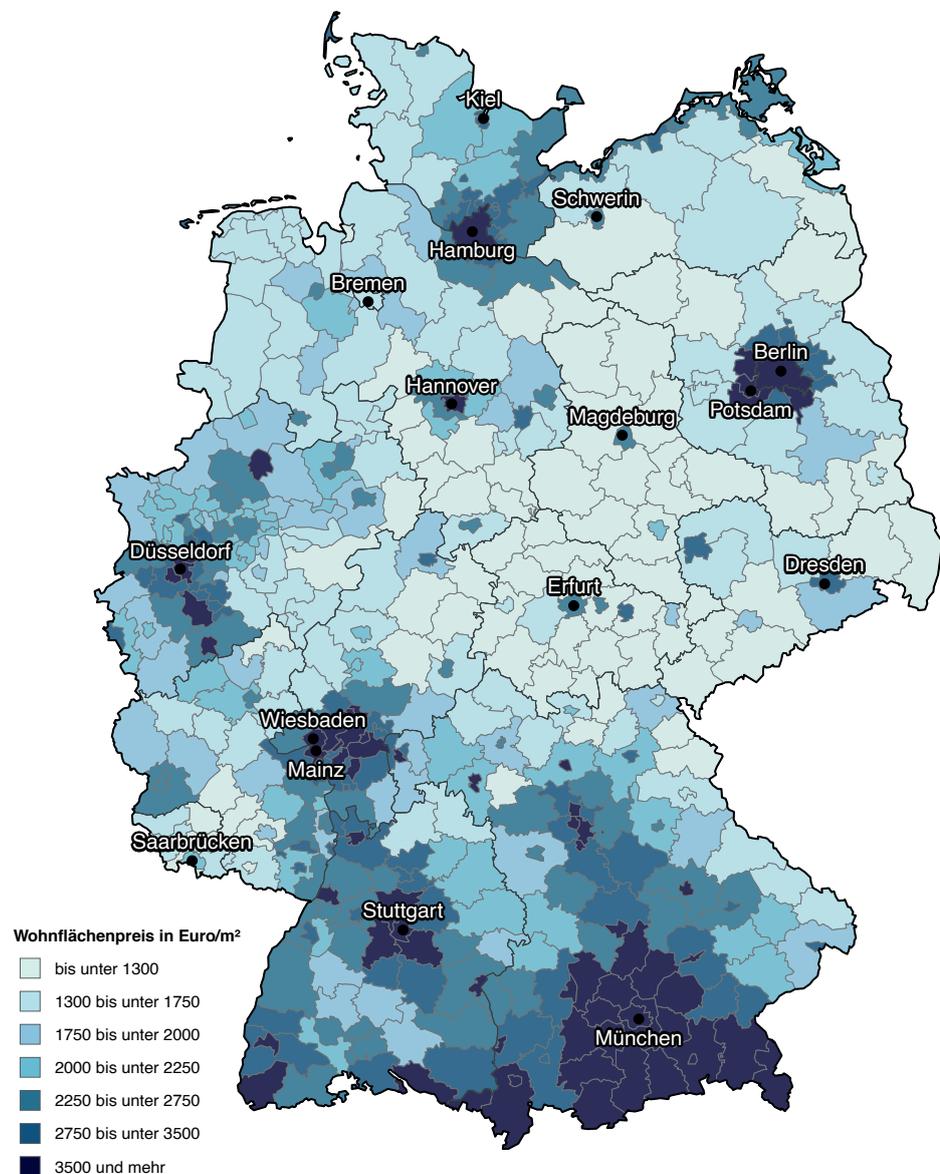


Abb. 4-57: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern (2020)

Die bundesweite Kartendarstellung der mittleren Wohnflächenpreise auf Subkreisebene zeigt das vorhandene Süd-Nord-Gefälle ebenso wie das Stadt-Land-Gefälle deutlich auf (**Abb. 4-58**). Im kompletten Bezirk Oberbayern sowie einigen weiteren sehr südlichen Kreisen Bayerns und Baden-Württembergs liegen auch in ländlich geprägten Kreisen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise bei über 3.500 Euro/m² und damit in der höchsten Kategorie. Weiter im Norden ist dies noch in den Metropolregionen der Fall, flächig ausgeprägt am ehesten in Stuttgart, der Rhein-Main-Region und in Berlin. Die geringsten Wohnflächenpreise in einer Kategorie bis 1.300 Euro/m² finden sich vorwiegend in der östlichen Mitte Deutschlands, d. h. in den ländlich geprägten Teilen Sachsen-Anhalts und Thüringens sowie Teilen der daran angrenzenden Bundesländer.

Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-58: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)

Abb. 4-59 zur Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern veranschaulicht, dass sich seit 2009 das mittlere Preisniveau von 1.190 Euro/m² auf 2.140 Euro/m² um fast 1.000 Euro m² erhöht hat. Darüber hinaus ist erkennbar, dass die „Schere“ zwischen den preisgünstigen und den teuren Lagen auseinandergeht. Als statistische Kennzahl dafür werden die Perzentile benutzt. Beim 5. Perzentil liegen nur 5 % der Einzelwerte unterhalb und 95 % darüber. Beim 95. Perzentil ist

es umgekehrt. 95 % der Einzelrealisierungen liegen unterhalb dieses Wertes, nur 5 % noch darüber. Lagen im Jahr 2009 das 5. und das 95. Perzentil noch in etwa um den Faktor 3 auseinander, so war es im Jahr 2020 mehr als der Faktor 5. Dies ist ein guter Indikator dafür, dass die Preise in den günstigen Lagen deutlich langsamer steigen als in den ohnehin schon teuren Lagen.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

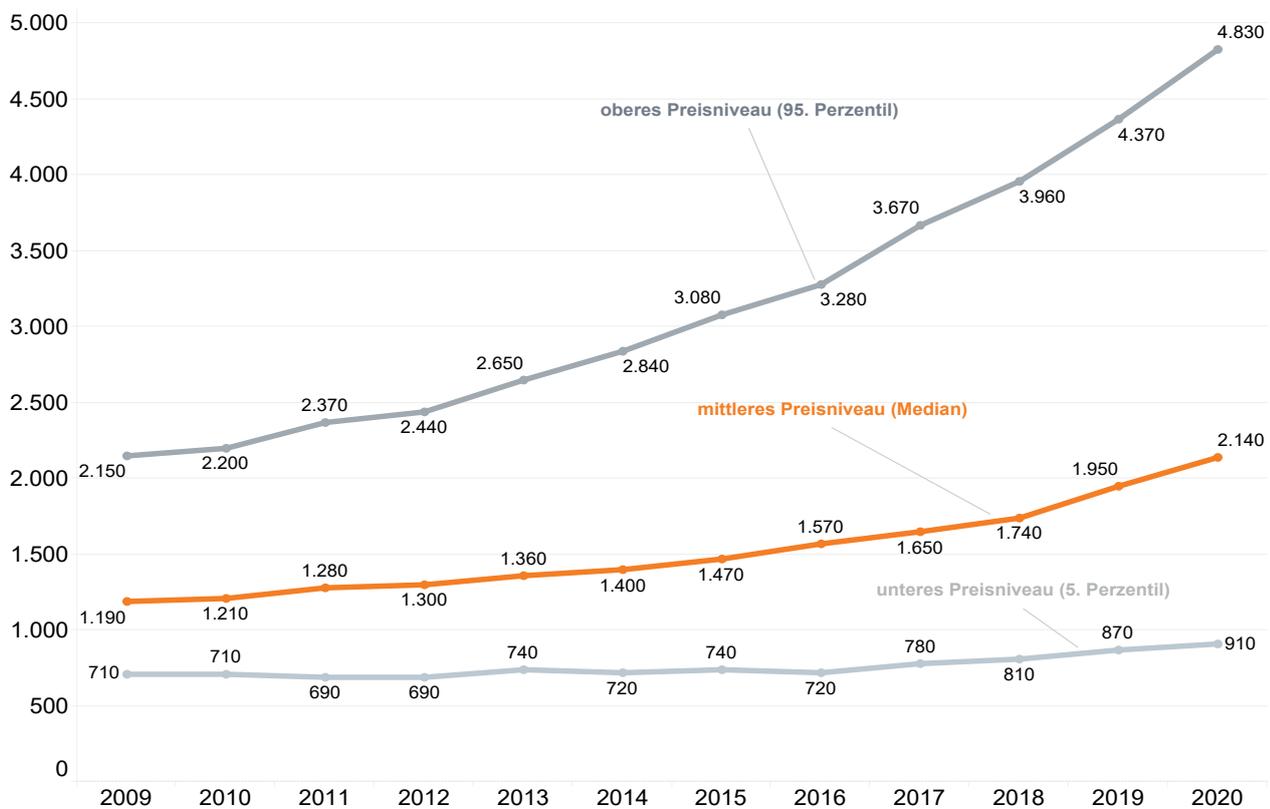


Abb. 4-59: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2020), gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Spannen der Wohnflächenpreise innerhalb der einzelnen Länder sind in einem Boxplot-Diagramm dargestellt (**Abb. 4-60**). Beim Boxplot wird die gesamte Anzahl der Datenpunkte, also die Ergebnisse aus allen Subkreisen, zunächst der Reihe nach sortiert und in gleich große Viertel aufgeteilt, die sogenannten Quartile. In der Boxplot-Darstellung entspricht das erste Quartil dem linken Ende des dunkelblauen Balkens. Das zweite Quartil, das dem Median entspricht, ist gekennzeichnet durch den Übergang vom dunkelblauen zum hellblauen Balken, das dritte Quartil ist am rechten Ende des hellblauen Balkens ablesbar. Mit Boxplot-Diagrammen lassen sich auch Ausreißer kennzeichnen. Im Fall der Darstellung in **Abb. 4-60** ist die Darstellung jedoch nur beschreibend, das heißt der Ausreißer verbleibt in der Darstellung und wird nicht eliminiert. Ein Ausreißer ist per Definition im Boxplot ein Wert, der sich außerhalb der schwarzen waagerechten Linie befindet, die mit kurzen vertikalen Stichen abgeschlossen ist, dem sogenannten Whisker. Die Whisker liegen beim 1,5-Fachen des Abstands zwischen dem ersten und dritten Quartil mit dem Zentrum im Median. Im vorliegenden Fall wurde der Whisker noch so modifiziert, dass er auf den

nächstgelegenen Datenpunkt fällt. Die Reihenfolge der Balken ergibt sich durch die absteigende Größe des Medians in den Ländern. Dieser ist in Hamburg und Berlin am höchsten. Da es dort keine weiteren Kreise oder Subkreise gibt, entfällt die typische Boxplot-Darstellung. In den Flächenländern fällt auf, dass es Ausreißerwerte nur nach oben gibt. Dabei handelt es sich in der Regel um Länderhauptstädte oder Kreise, die sich in der Umlandregion der Hauptstädte oder angrenzender Metropolen befinden. Nur in Brandenburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern befinden sich alle Kreise oder Subkreise innerhalb des Boxplots. Der bundesweit höchste Wert in einem Landkreis befindet sich im Landkreis München mit 11.220 Euro pro m² Wohnfläche. Dieser Wert ist noch etwas höher als in der Stadt München, da die Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis in der Regel neuer und besser ausgestattet sind als in der Stadt und bei der Ermittlung der rohen Wohnflächenpreise anders als bei Indexreihen keine Modellierung z. B. durch eine Hedonik erfolgt.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern

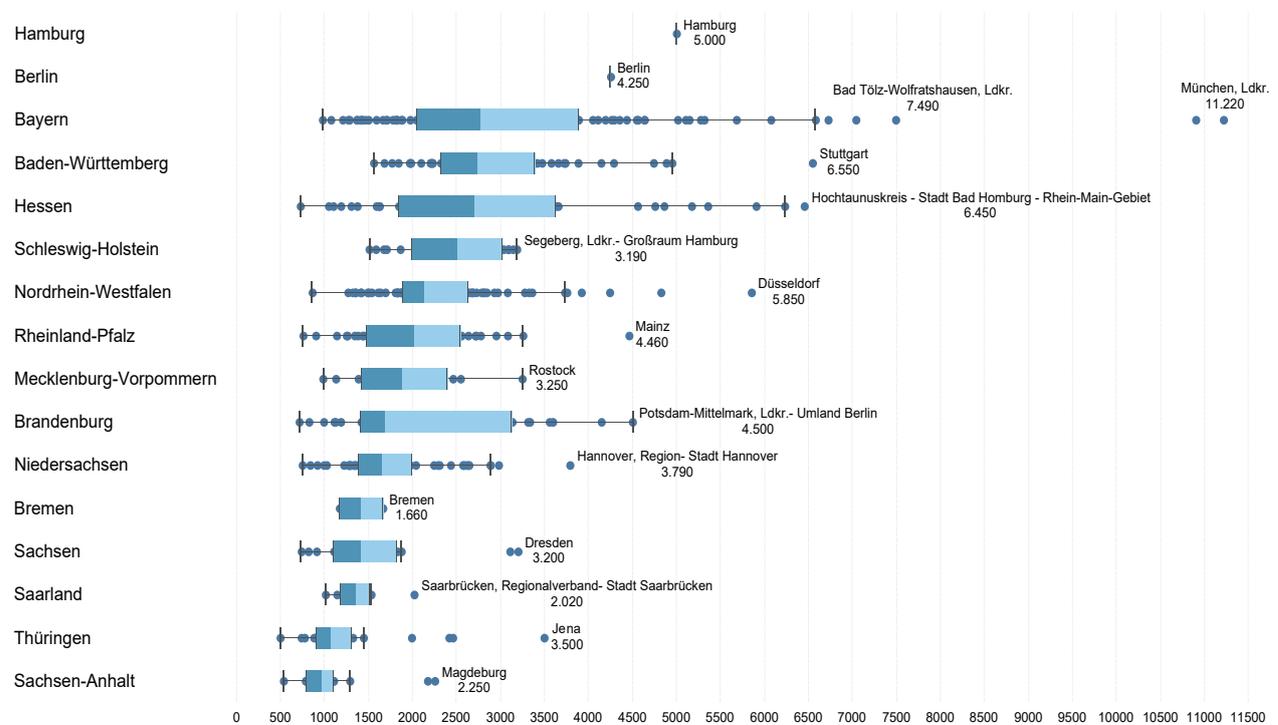


Abb. 4-60: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern

Bei der Betrachtung der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen befinden sich die Stadt und der Landkreis München nicht mehr in derselben Kategorie (**Abb. 4-61**). Beide sind innerhalb ihres Typs extreme Ausreißer. Insgesamt werden deutlich mehr Ausreißer registriert, da die regionalen Unterschiede ein größeres Differenzierungskriterium sind als die Typisierung der Städte und Kreise. Auch in den Typen kreisfreie Mittelstädte (Rosenheim), ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen (LK Miesbach) und dünn besiedelte ländliche Kreise (LK Bad Tölz-Wolfratshausen) sind oberbayerische Landkreise mit einem räumlichen Bezug zur Landeshauptstadt

München jeweils die Kreise mit den Höchstwerten, die auch jeweils deutlich über der Ausreißergrenze liegen. Aus der Grafik nicht direkt zu entnehmen ist, dass von insgesamt 20 Landkreisen über der jeweiligen Ausreißergrenze des Stadt- und Kreistyps 18 in Bayern liegen. Lediglich der Stadtkreis Konstanz in Baden-Württemberg sowie der aus drei Subkreisen bestehende Hochtaunuskreis in Hessen liegen ebenfalls rechts vom Whisker.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Kreistypen (2020)

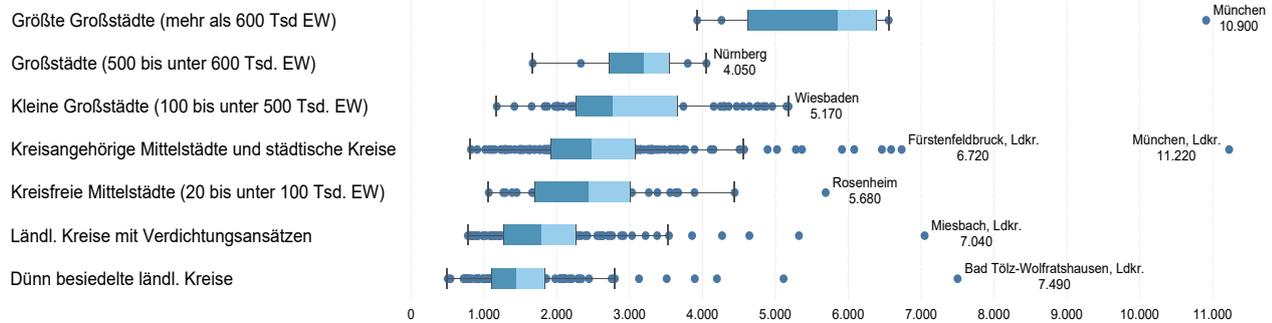


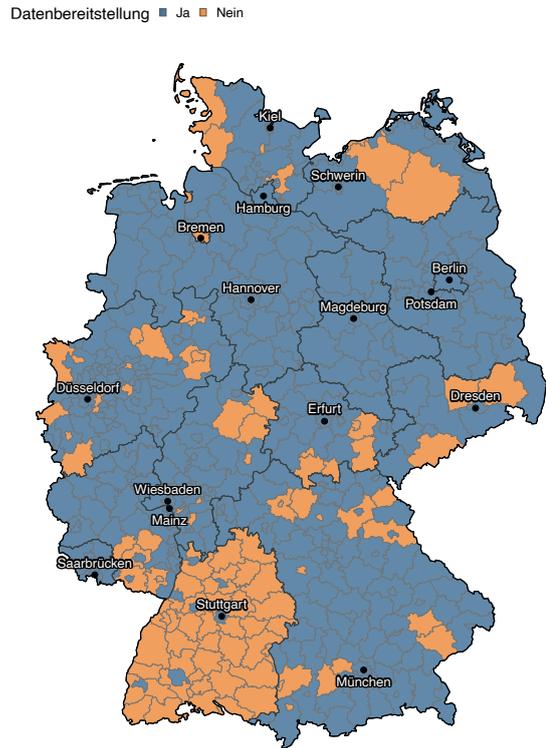
Abb. 4-61: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Kreistypen

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Abb. 4-62 stellt die bundesweite Datenbereitstellung für Wohnflächenpreisen bei gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der schon bekannten Deutschlandkarte nach Kreisen und Subkreisen dar. Die Karte unterscheidet sich unwesentlich von der zum gleichen Thema bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Im nordöstlichen Hessen und im südlichen Rheinland-Pfalz liegen Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser vor, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften jedoch nicht.

Zusammen mit einigen weiteren kleinen zusätzlichen Datenlücken führt das dazu, dass die bundesweite Verfügbarkeit bei Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bei 77 % im Gegensatz zu 79 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt (Abb. 4-63).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-62: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

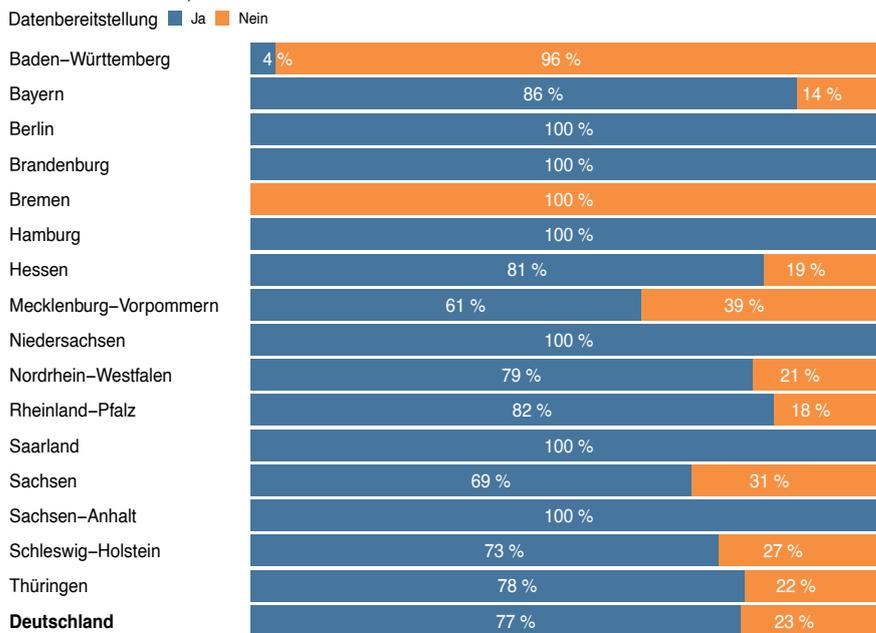
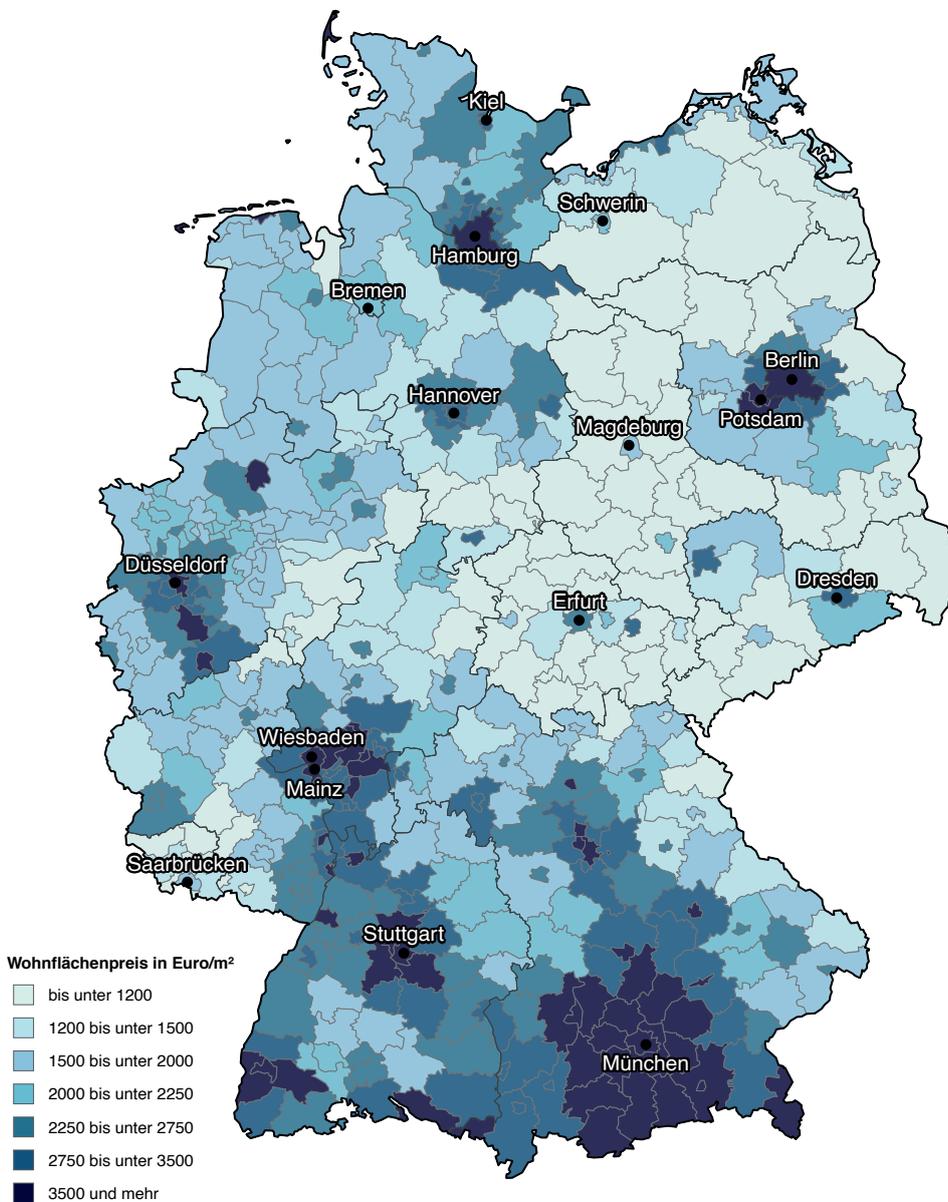


Abb. 4-63: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2020)

Die bundesweite Darstellung der Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften unterscheidet sich nur in Details von der für Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 4-64). Am ehesten ist auffällig, dass landschaftlich reizvolle Lagen wie der Hochschwarzwald, das Chiemgau oder das Oberallgäu sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in der höchsten Wohnflächenpreiskategorie befinden, während bei den Reihenhäuser- und Doppelhaushälften diese Kreise nicht mehr in der höchsten Kategorie zu finden sind und durch Kreise im Verdichtungsraum zu Großstädten, z. B. dem Landkreis Augsburg oder Breisgau-Hochschwarzwald ersetzt werden.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-64: Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2020)

Die zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ähnelt im Verlauf stark der der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 4-65). Auch hier ist die größer werdende Schere zwischen den preisgünstigen und den teuren Lagen klar nachvollziehbar. Wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lag das Verhältnis zwischen dem 95. und dem 5. Perzentil im Jahr 2009 etwa beim Faktor 3 während er im Jahr 2020 über dem Faktor 5 liegt. Der Median ist für beide Immobilienarten fast identisch und liegt im Jahr 2020 bei 2.130 Euro/m² für Reihenhäuser und Doppelhaushälften gegenüber 2.140 Euro/m² bei Ein- und Zweifamilienhäusern. In den letzten vier Jahren lagen diese Werte nie um mehr als 10 Euro/m² auseinander.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

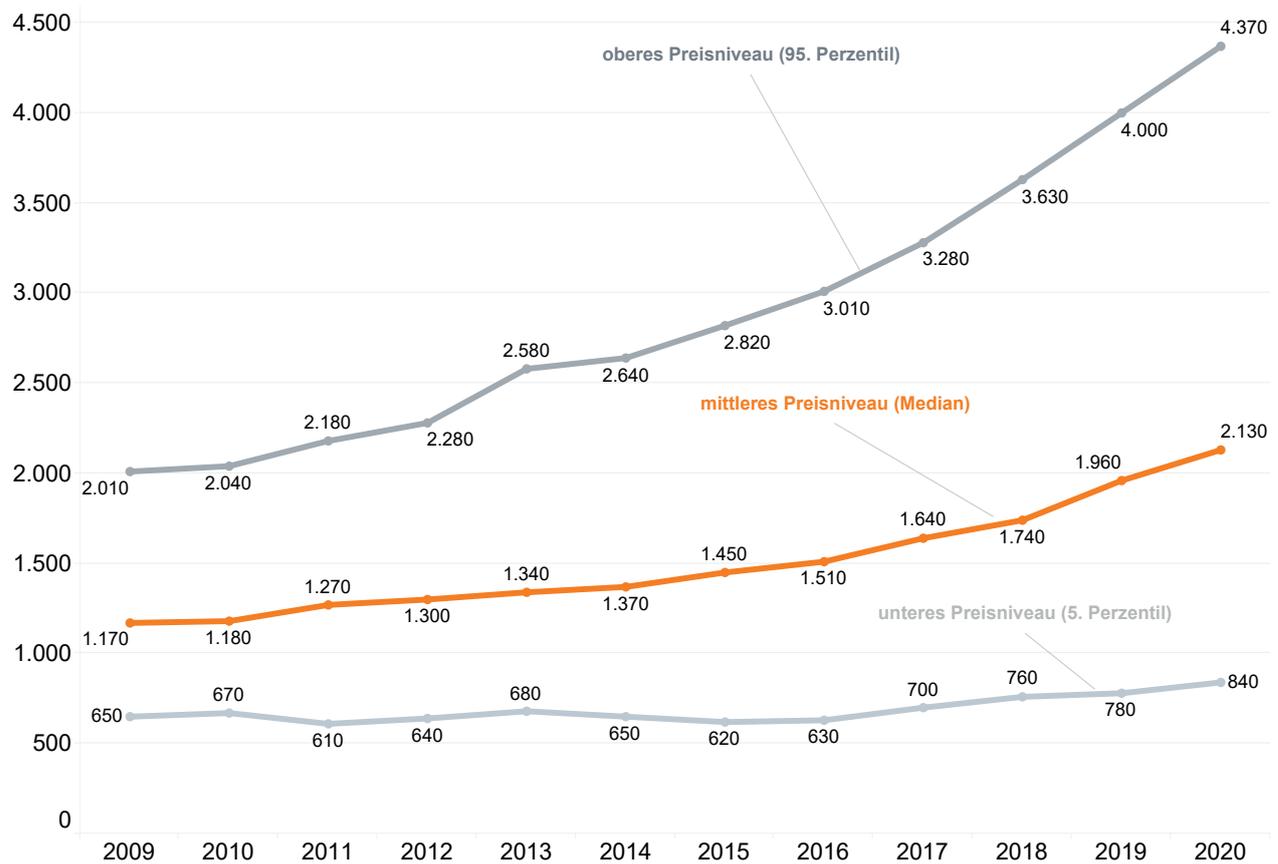


Abb. 4-65: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2020), gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Boxplot-Diagramme der Länder über die Wohnflächenpreise bei gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften geben vor allem in Relation mit den Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäusern interessante Aufschlüsse. (Abb. 4-66). Sind wie oben beschrieben die durchschnittlichen Wohnflächenpreise für beide Immobilienarten bundesweit in etwa identisch, so liegt in Hessen der mittlere Wohnflächenpreis für Doppelhaushälften und Reihenhäusern um ca. 200 Euro/m² über dem der Ein- und Zweifamilienhäuser. Das liegt daran, dass das Preisgefälle zwischen der Rhein-Main-Region, wo aufgrund der Verdichtung schwerpunktmäßig Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert werden und dem ländlichen Bereich, wo überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser ver-

äußert werden, die wertmindernden Eigenschaften eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte überkompensiert. In den Ländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen verursacht die Subkreisbildung an der Küste, dass die teuersten Lagen sich nicht im Bereich der höchsten Verdichtung befinden, sondern in der Nähe des Wassers zu finden sind.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2020)

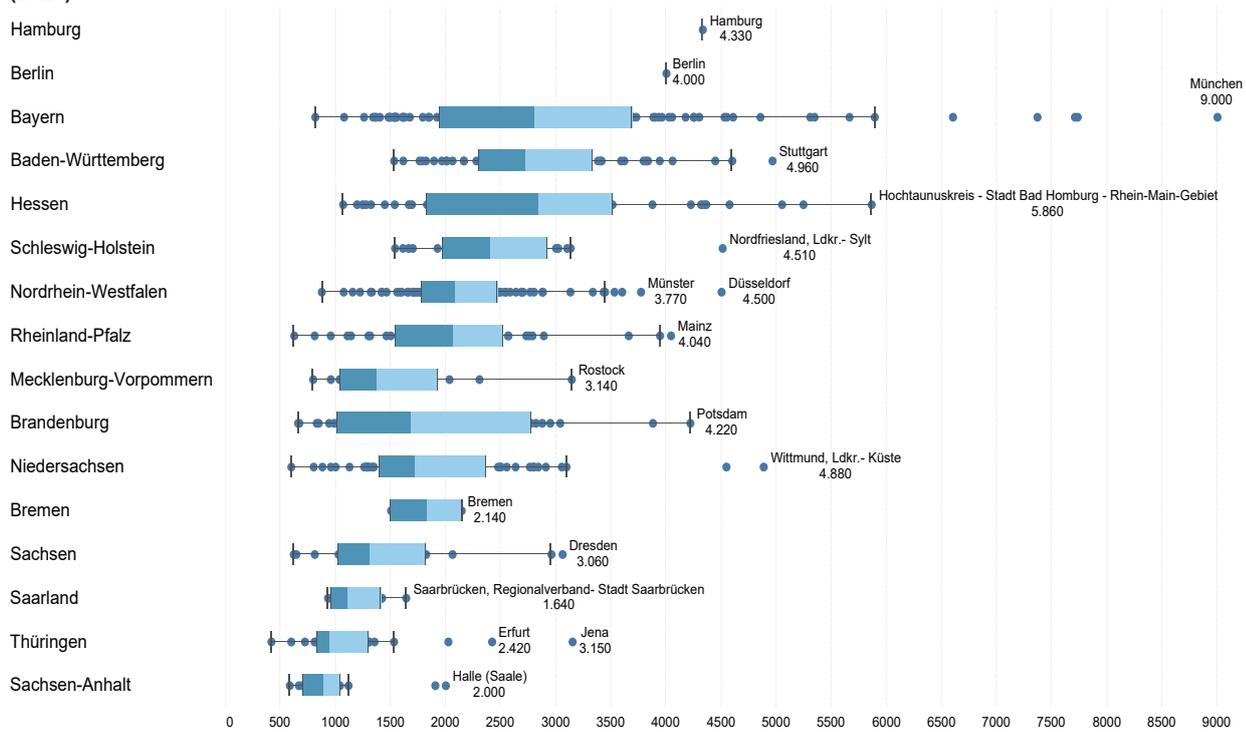


Abb. 4-66: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2020)

Bei der Unterscheidung der Wohnflächenpreise innerhalb der Stadt- und Kreistypen gibt es bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern keinen signifikanten Unterschied (**Abb. 4-67**). Die Reihenfolge der Kreistypen ist identisch und die Mediane unterscheiden sich kaum. Nur bei den größten Großstädten ist der Median bei den Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher, da sich hier die Marktsegmente nicht so gut wie innerhalb der Landkreise auf die dafür prädestinierten Lagequalitäten verteilen können.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Stadt- und Kreistypen (2020)

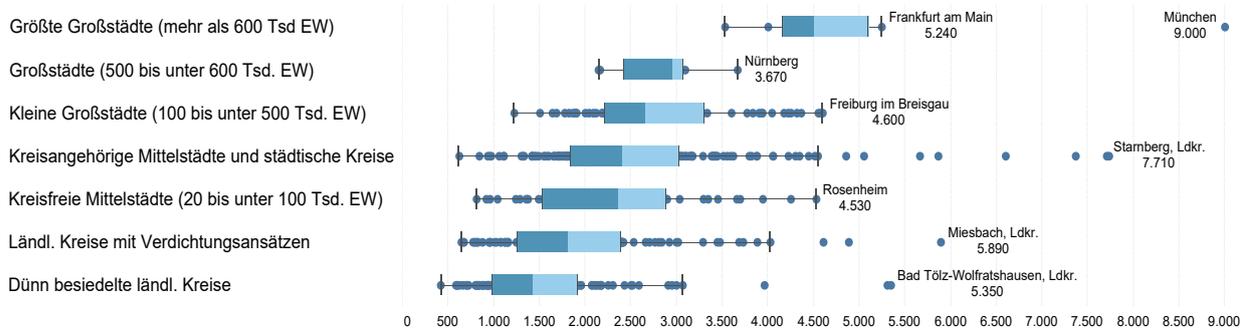


Abb. 4-67: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m² für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Stadt- und Kreistypen (2020)

4.2.3 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen. Sie werden wie folgt gegliedert:

- Neue Eigentumswohnungen (Verkäufe von neu erstellten, bislang nicht genutzten Eigentumswohnungen nach § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG),
- gebrauchte Eigentumswohnungen (weiterverkaufte Eigentumswohnungen nach § 5 WEG),
- Erstverkäufe nach Umwandlung (Verkauf von bislang vermieteten Wohnungen nach Umwandlung in Eigentumswohnungen nach § 5 WEG),
- nicht eindeutig zuzuordnende Verkaufsfälle, bei denen es sich um neue oder gebrauchte oder auch um umgewandelte Wohnungen oder Teileigentum (eigentlich den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen) handelt.

Die letzte Kategorie (nicht eindeutig zuzuordnende Verkaufsfälle) wurde hier den Eigentumswohnungen und damit den Wohnimmobilien zugeordnet, da es sich von dem Geldumsatz und der Zahl der Transaktionen in erster Linie um Wohnraum handeln wird; der Anteil der Verkäufe nach dem WEG, der dem Teileigentum und damit den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen sind, ist erfahrungsgemäß vergleichsweise gering.

Zur Darstellung der allgemeinen Entwicklung auf dem Markt der Eigentumswohnungen werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- Die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2020,
- der mittlere Geldumsatz pro Transaktion nach Bundesländern und die mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz nach Bundesländern,
- Transaktionen und Geldumsatz nach sieben Stadt- und Kreistypen,
- Transaktionen und Geldumsatz auf Subkreisebene (Kartengrafik),
- die Marktintensität auf Bundeslandebene sowie nach Stadt- und Kreistypen.

Die Darstellung der Preisniveaus und Indexreihen erfolgt unterschieden nach neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen, es werden folgende Immobilienmarktdaten dargestellt:

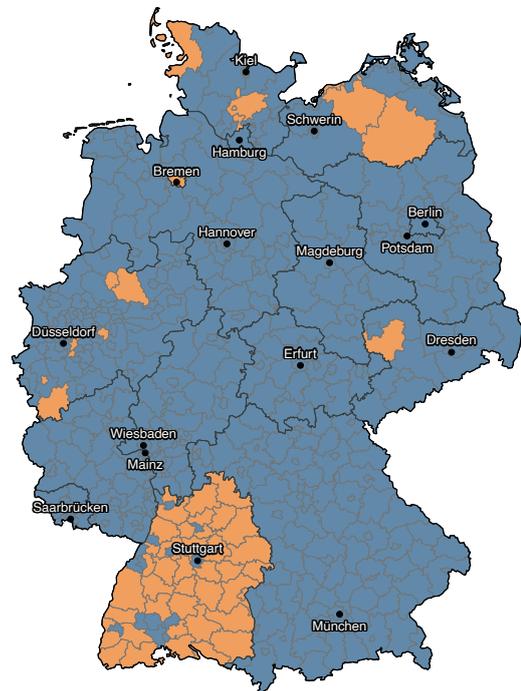
- Bundesweite Entwicklung in Regionen mit niedrigem (5. Perzentil), mittlerem (Median) sowie hohem (95. Perzentil) Preisniveau (2009-2020),
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise auf Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen,
- die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Preisindexreihen für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Stadt- und Kreistypen von 2009 bis 2020.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen

Die Datenverfügbarkeit bei Transaktionen über Wohnungseigentum liegt im Jahr 2020 bundesweit bei 86 %. Wie die zugehörige Kartengrafik bzw. das Balkendiagramm (Abb. 4-68 und Abb. 4-69) ausweisen, lagen die größten Lücken in der Datenverfügbarkeit flächenhaft in Baden-Württemberg abseits der größten Stadtkreise, in der Stadt Bremen sowie in vereinzelt Kreisen vor. Für insgesamt 10 Bundesländer lag die Datenverfügbarkeit bei 100 %.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-68: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

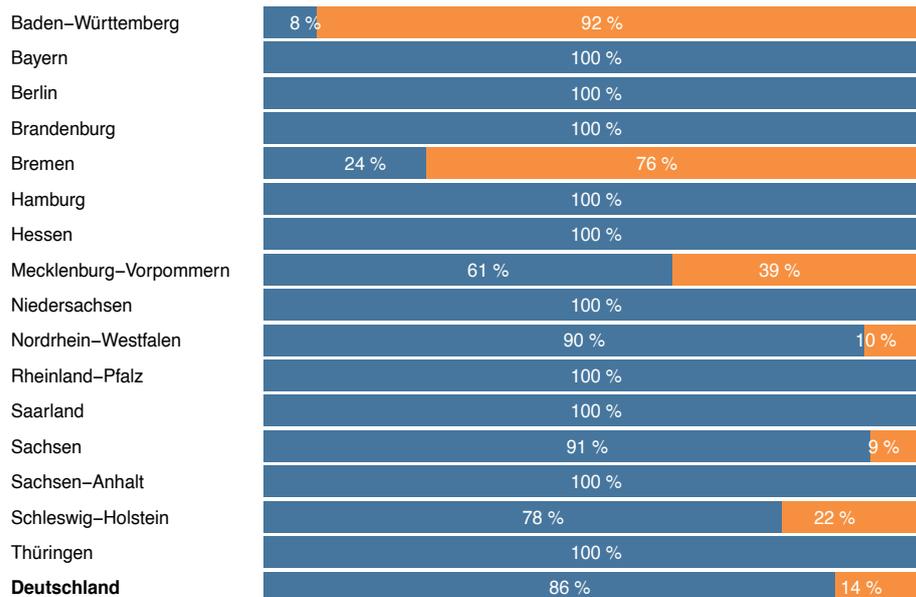


Abb. 4-69: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen, Länderebene (2020)

Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen werden in mehrere Kategorien unterteilt. Dabei werden gebrauchte Eigentumswohnungen und solche, die nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung verkauft werden, zu einer Kategorie zusammengefasst. Wenn im Folgenden von gebrauchten Eigentumswohnungen die Rede ist, dann sind die umgewandelten immer mit einbezogen. Die Kategorie der gebrauchten Eigentumswohnungen machte im Jahr 2020 bundesweit fast genau 70 % aller Transaktionen aus (**Abb. 4-70**). Eine weitere Kategorie sind die neu gebauten Eigentumswohnungen, die knapp 21 % aller Transaktionen über Eigentumswohnungen um-

fassen. Darüber hinaus gibt es in gut 9 % der Kauffälle solche Eigentumswohnungen, die nicht eindeutig einer der ersten beiden Kategorien zugeordnet werden können.

Da neue Eigentumswohnungen zu höheren Preisen gehandelt werden als gebrauchte, ist es selbstverständlich so, dass der Anteil am Geldumsatz bei neuen Eigentumswohnungen deutlich höher ist als der Anteil an den Transaktionen (**Abb. 4-71**).

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2020)

(gesamt: 328.200)

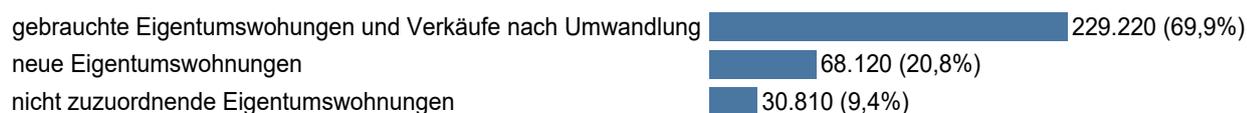


Abb. 4-70: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2020)

(gesamt: 77,4 Mrd. Euro)

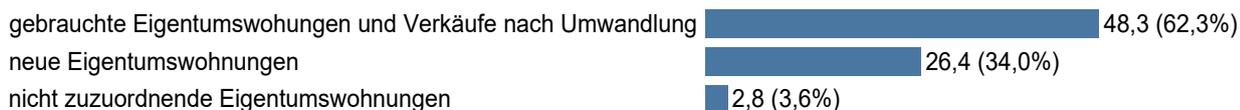


Abb. 4-71: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2020)

In Deutschland wurden im Jahr 2020 knapp 328.000 Eigentumswohnungen veräußert. Das waren 2 % weniger als im Jahr zuvor. Die Transaktionszahlen von 2020 und 2021 sind die höchsten seit 2009. Nach einem Anstieg in den Jahren 2009 bis 2013 um fast 90.000 Wohnungen stagnierte die Zahl der Transaktionen über sechs Jahre bei rund 320.000 Verkäufen pro Jahr, ehe es zuletzt zu einer leichten Steigerung der Anzahl kam.

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2020 77,4 Milliarden Euro. Das bedeutet fast eine Verdopplung des Umsatzes innerhalb der letzten neun Jahre. Die jährlichen Steigerungsraten des Geldumsatzes liegen seit dem Jahr 2009 zwischen 2 und 19 % (Abb. 4-73).

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

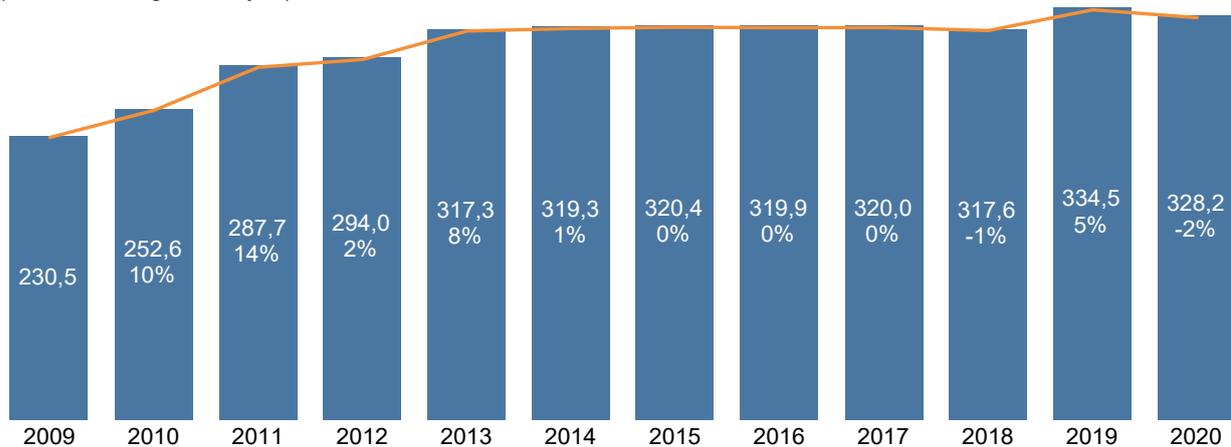


Abb. 4-72: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2020)

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

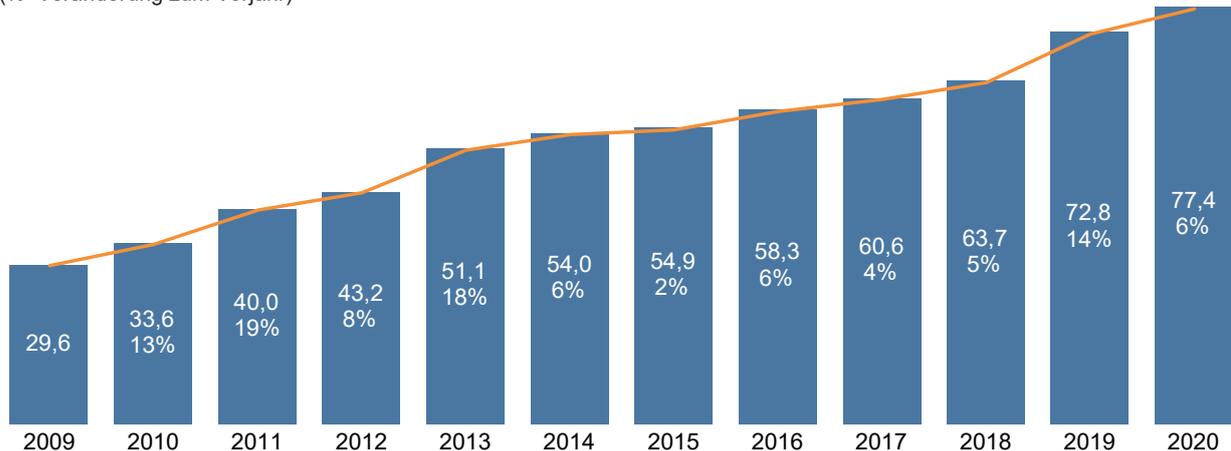


Abb. 4-73: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2020)

Der Anstieg der Transaktionszahlen ist unterschiedlich auf die Länder verteilt. In 15 der 16 Länder gab es bezogen auf das Jahr 2009 im Mittel einen Anstieg der Transaktionszahlen, am stärksten in Sachsen-Anhalt um durchschnittlich fast 6 % pro Jahr (**Abb. 4-74**). Hamburg ist das einzige Land, bei dem in dem Zeitraum 2009 bis 2020 im jährlichen Mittel einen Rückgang der Transaktionen gab – wenn auch nur um 0,2 %. Im Bundesschnitt betrug das Mittel der jährlichen Steigerung der Transaktionen 3,3 %.

Bei der mittleren jährlichen Veränderung des Geldumsatzes liegt Schleswig-Holstein mit 13,6 % vorn (**Abb. 4-75**). In fünf weiteren, durchgängig nord- und ostdeutschen Ländern, betrug die durchschnittliche jährliche Veränderung mehr als 10 %. In Bremen dagegen war der durchschnittliche Zuwachs beim Geldumsatz mit 6,4 % am geringsten und lag rund 3 % unter dem Bundesschnitt.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

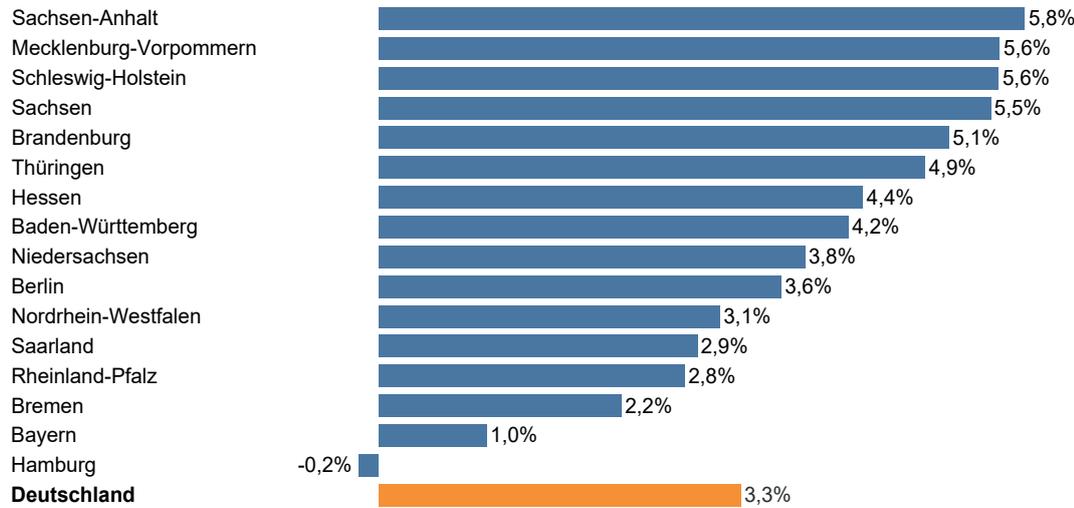


Abb. 4-74: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

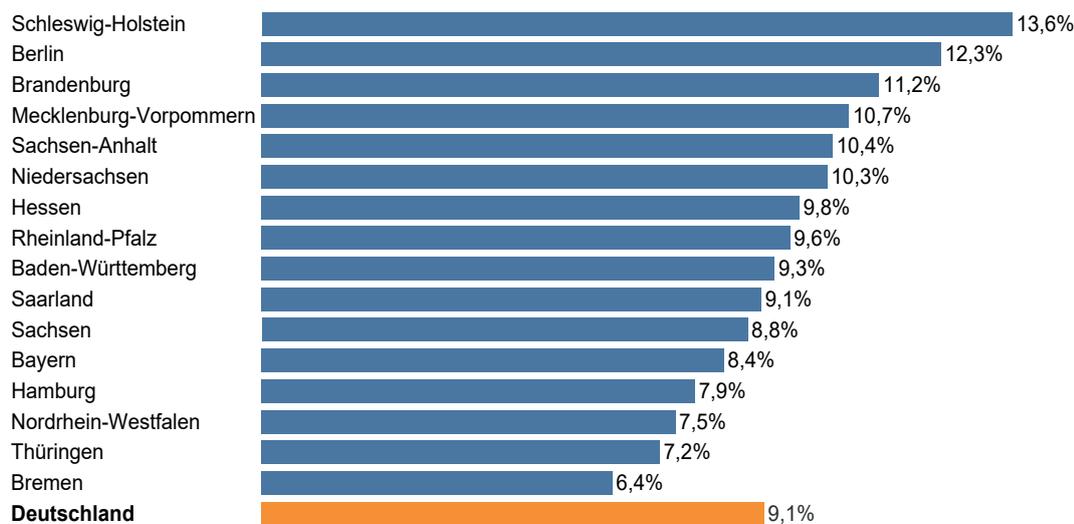


Abb. 4-75: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

In absoluten Zahlen zeigt sich, dass im Jahr 2009 in Hamburg noch mehr Eigentumswohnungen veräußert wurden als in Schleswig-Holstein. Im Jahr 2020 waren es in Schleswig-Holstein -1,5 mal so viele wie in Hamburg. Bemerkenswert ist außer-

dem, dass Baden-Württemberg bei den Transaktionszahlen vor einigen Jahren Bayern überholt hat und hinter Nordrhein-Westfalen auf Rang zwei liegt (Abb. 4-76).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	39.100	42.600	52.800	51.200	44.300	44.900	58.200	57.100	61.000	63.200	61.600	61.700
Bayern	50.400	54.000	57.600	59.400	57.700	55.400	61.200	59.000	58.400	57.100	58.100	56.100
Berlin	12.500	15.500	21.300	22.700	24.100	20.200	24.100	21.600	24.100	21.300	20.900	18.500
Brandenburg	2.400	2.500	2.400	2.600	3.500	3.600	3.900	4.000	4.200	4.100	4.300	4.100
Bremen	3.000	3.700	4.200	4.600	7.900	7.300	4.300	4.500	4.000	4.000	3.700	3.800
Hamburg	6.700	7.300	7.100	6.700	9.000	9.000	7.500	7.500	6.800	6.900	6.800	6.500
Hessen	15.700	18.100	21.400	25.300	23.000	24.700	25.100	25.400	24.600	23.900	25.800	25.100
Mecklenburg-Vorpommern	2.600	2.800	3.300	3.400	3.800	5.200	4.300	4.400	4.300	4.200	5.000	4.800
Niedersachsen	18.200	20.000	21.600	23.400	23.400	23.300	26.100	26.100	25.400	25.400	27.400	27.500
Nordrhein-Westfalen	45.800	49.100	54.400	53.900	69.100	72.700	58.400	60.800	59.200	59.500	66.200	64.000
Rheinland-Pfalz	10.400	11.800	13.000	12.300	13.800	14.200	14.100	13.800	13.700	13.000	14.400	14.000
Saarland	2.000	2.300	2.200	2.300	3.100	3.000	2.300	2.500	2.200	2.200	2.600	2.800
Sachsen	11.000	11.500	12.200	11.700	17.000	18.600	14.700	15.900	16.400	16.700	19.500	20.000
Sachsen-Anhalt	2.300	2.500	2.300	2.800	2.900	2.700	2.600	3.100	3.200	3.800	4.100	4.300
Schleswig-Holstein	5.800	6.500	8.700	8.600	11.400	10.800	9.700	10.300	9.500	8.900	10.300	10.600
Thüringen	2.600	2.500	3.100	3.100	3.400	3.600	3.800	4.100	3.000	3.400	3.900	4.300
Deutschland	230.500	252.600	287.700	294.000	317.300	319.300	320.400	319.900	320.000	317.600	334.500	328.200

Abb. 4-76: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2009-2020)

Was die Geldumsätze anbelangt, so wurde im Jahr 2020 in Bayern und Baden-Württemberg mehr Geld in Eigentumswohnungen investiert als noch 2009 im gesamten Bundesgebiet (Abb. 4-77).

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	5.500	6.100	7.100	7.300	7.100	7.600	9.700	10.300	10.500	11.400	13.200	14.600
Bayern	7.500	8.400	10.000	10.800	12.300	12.500	13.800	14.200	15.000	16.000	17.600	18.300
Berlin	1.700	2.300	3.300	3.800	4.400	3.800	5.400	5.800	5.800	6.200	6.400	6.200
Brandenburg	300	300	300	300	500	500	600	600	700	700	800	800
Bremen	300	400	400	400	800	800	500	600	500	600	500	600
Hamburg	1.400	1.600	1.700	1.700	2.400	2.700	2.500	2.500	2.600	2.700	2.800	3.100
Hessen	2.400	2.800	3.500	4.400	5.600	6.200	4.600	4.800	5.400	5.500	6.500	6.700
Mecklenburg-Vorpommern	300	300	400	400	500	600	700	700	700	700	900	1.000
Niedersachsen	1.600	1.800	2.000	2.300	2.500	2.600	3.100	3.200	3.300	3.400	4.100	4.600
Nordrhein-Westfalen	5.200	5.800	6.800	7.000	9.000	10.100	8.100	8.900	9.100	9.400	11.000	11.700
Rheinland-Pfalz	1.100	1.300	1.500	1.600	1.800	1.900	2.100	2.200	2.400	2.400	2.900	3.000
Saarland	200	200	200	200	300	300	200	300	300	300	300	400
Sachsen	1.200	1.200	1.200	1.300	2.000	2.300	1.800	1.900	2.100	2.100	2.700	3.000
Sachsen-Anhalt	200	100	100	200	200	200	200	300	300	400	400	500
Schleswig-Holstein	600	700	1.200	1.200	1.500	1.500	1.400	1.700	1.600	1.600	2.200	2.600
Thüringen	200	200	300	300	300	300	300	400	300	300	400	500
Deutschland	29.600	33.600	40.000	43.200	51.100	54.000	54.900	58.300	60.600	63.700	72.800	77.400

Abb. 4-77: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2020)

Im Ranking der Transaktionen nach Ländern fällt auf, dass dieser Teilmarkt in den ostdeutschen Flächenländern außer in Sachsen nach wie vor eine eher untergeordnete Rolle spielt (**Abb. 4-78**). In den Ländern Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern finden dagegen 55 % aller Transaktionen über Eigentumswohnungen statt.

Bei den Geldumsätzen liegt Bayern deutlich vorn, vor Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen (**Abb. 4-79**). Allein in Bayern wurden im Jahr 2020 18,3 Mrd. Euro in Eigentumswohnungen umgesetzt. In diesem Marktsegment liegt das Land Berlin deutlich vor dem zweieinhalb Mal einwohnerstärkeren Flächenland Niedersachsen auf Rang 6. Bei den ostdeutschen Flächenländern ohne Sachsen, ist der Geldumsatz zusammengenommen niedriger als der von Hamburg.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

(gesamt: 328.200)

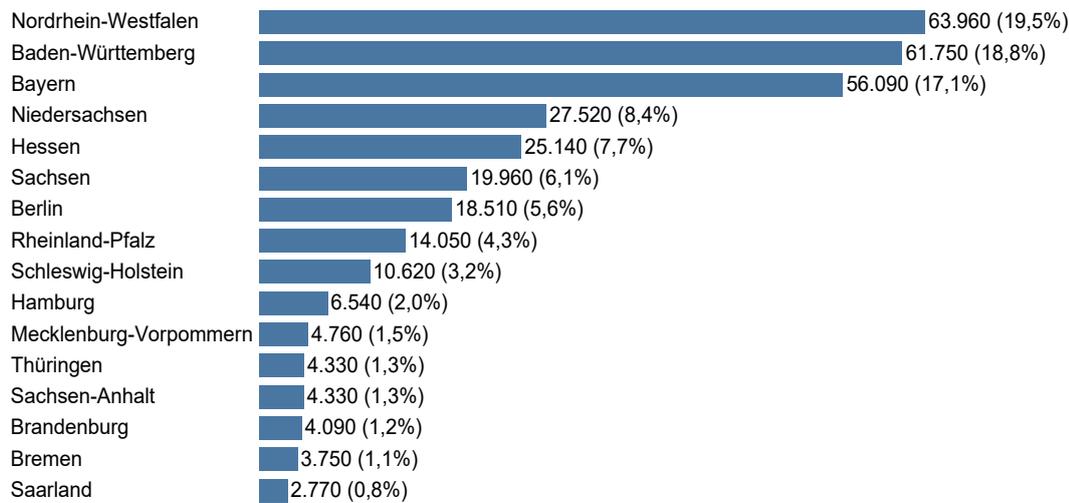


Abb. 4-78: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

(gesamt: 77,4 Mrd.Euro)

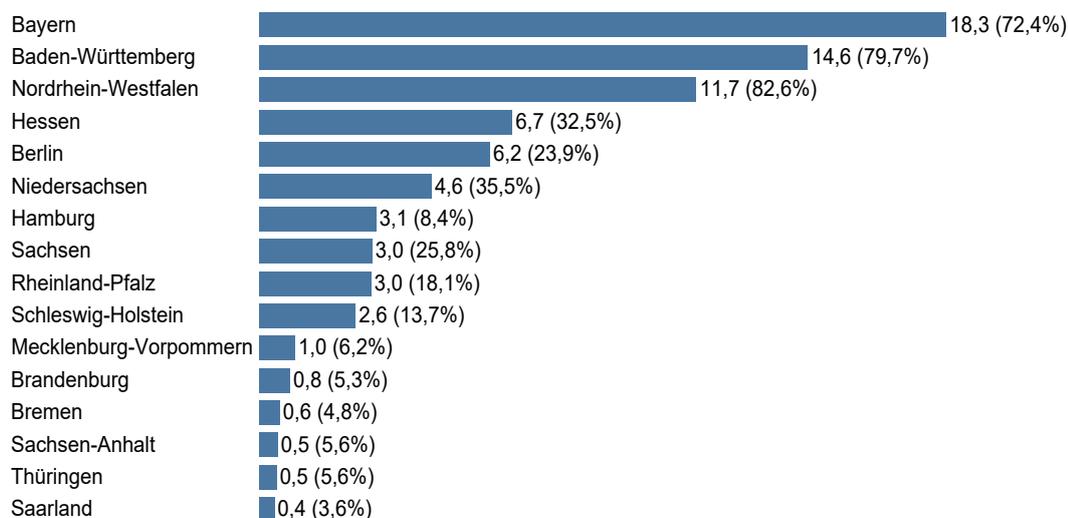


Abb. 4-79: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

Im Durchschnitt wird je Verkauf einer Eigentumswohnung in Deutschland rund 235.000 Euro (Abb. 4-80) umgesetzt. Nach Ländern gegliedert sind die Unterschiede groß. Hamburg ist mit einem durchschnittlichen Geldumsatz pro Transaktion von

etwa 478.000 Euro bei mehr als dem Doppelten des Bundesschnitts. Die Länder Thüringen und Sachsen-Anhalt erreichen mit Werten um 110.000 Euro pro Transaktion dagegen nicht die Hälfte des bundesdurchschnittlichen Geldumsatzes.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

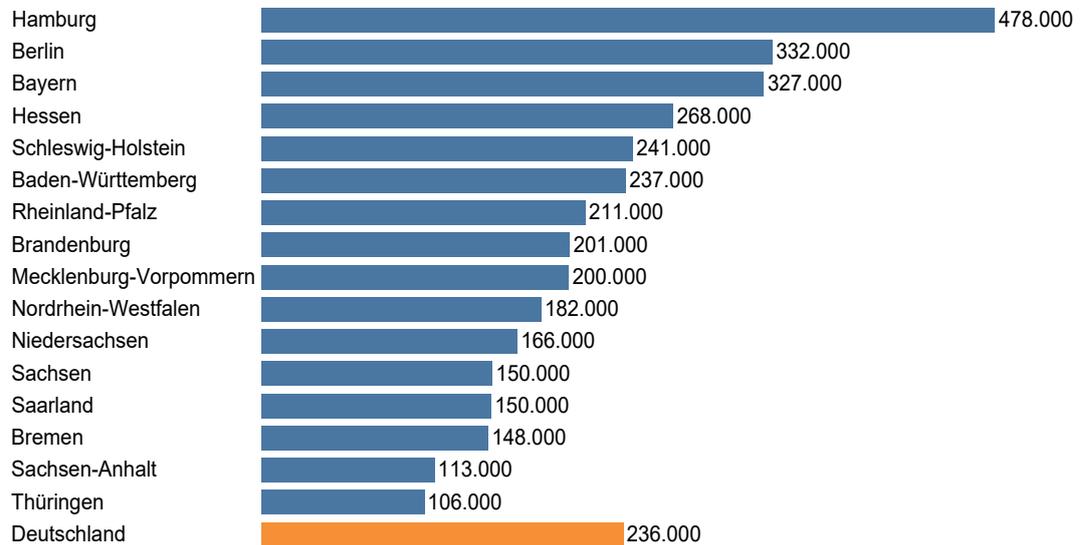


Abb. 4-80: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

Das Segment der Eigentumswohnungen ist ein Teilmarkt der Verdichtungsräume. Fast 40 % aller Transaktionen fanden in den Großstädten statt, die sich allerdings in drei verschiedene Typen aufteilen (größte Großstädte, Großstädte zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner und kleine Großstädte (100.000 bis 500.000 Einwohner). Der in Deutsch-

land bedeutende Kreistyp bei Transaktionen über Eigentumswohnungen ist daher wie schon bei den Eigenheimen die Klasse „kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise“. Hier fanden 2020 38 % aller Eigentumsübergänge statt (Abb. 4-81).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)

(gesamt: 328.000)

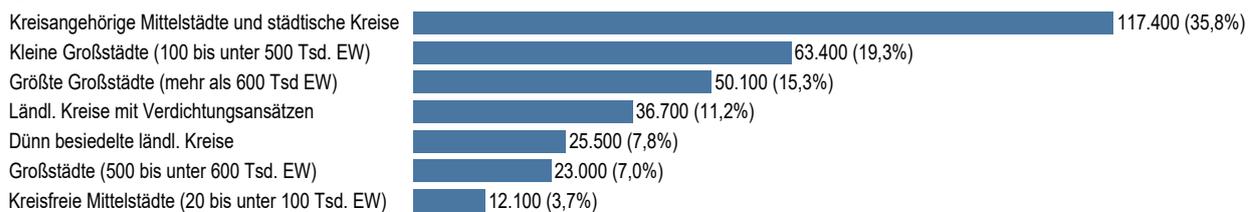


Abb. 4-81: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)

Beim Geldumsatz vereinigen die Großstädte sogar über 46 % des Umsatzes auf sich. Dennoch liegen auch hier die kreisfreien Mittelstädte und städtischen Kreise mit einem Geldumsatz von über 28 Mrd. Euro vorn (**Abb. 4-82**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)

(gesamt: 77,4 Mrd. Euro)

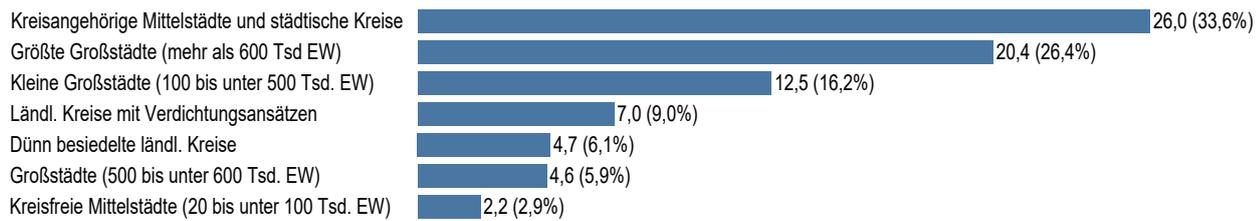


Abb. 4-82: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)

Die Deutschlandkarte über die Transaktionen pro Landkreis zeigt viele dunkle Flächen in Baden-Württemberg (Abb. 4-83). Auch die hohen Transaktionszahlen in Schleswig-Holstein finden sich farblich gut wieder. Weitere Schwerpunkte sind westlich einer Linie Köln-Hannover zu erkennen. Außerdem hebt sich Sachsen von den umgebenden Ländern mit entsprechend höheren Transaktionszahlen deutlich ab.

Beim Geldumsatz verfährt sich nun auch das südliche Bayern deutlich dunkler. Auffällig ist auch ein dunkler Streifen mit hohen Geldumsätzen entlang der deutschen Ostseeküste. Hier wird besonders deutlich, dass die Abbildung in Subkreisen Sinn ergibt, denn die erzielten Geldumsätze heben sich im direkt an der Küste liegenden Bereich deutlich vom Hinterland ab.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2020)

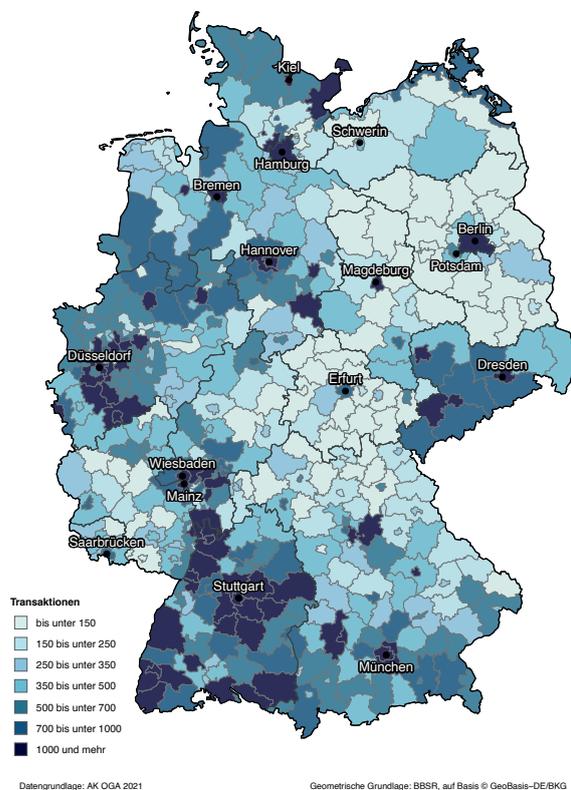


Abb. 4-83: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2020)

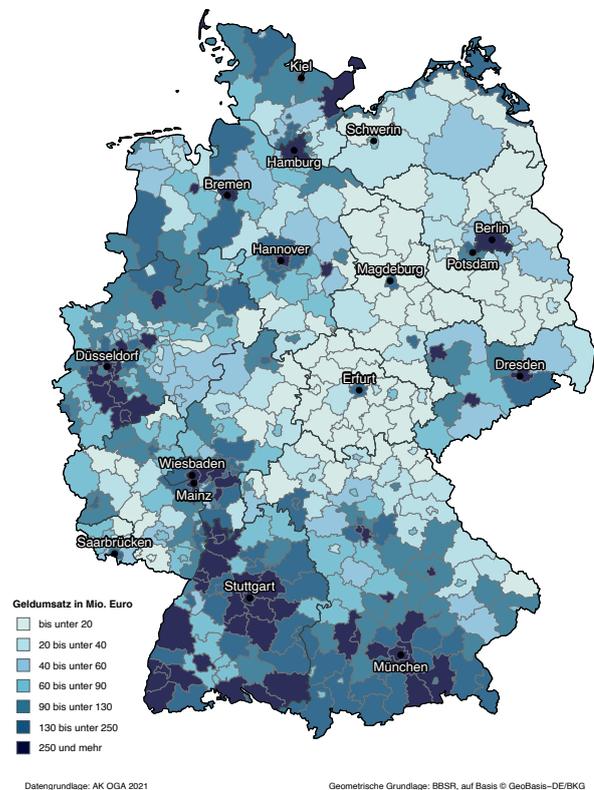


Abb. 4-84: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2020)

Marktintensität bei Verkäufen von Eigentumswohnungen

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis der Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen zur Gesamtheit der vorhandenen Eigentumswohnungen (Bestand) verstanden.

Die Auswertung des relativen Anteils der Transaktionen über Eigentumswohnungen am gesamten Bestand, also die Marktintensität, zeigt unauffällige Werte für die großen Großstädte (**Abb. 4-85**). Die dunkelsten Flächen und damit die höchste Grundstücksmobilität gibt es im Küstenbereich oder in eher ländlichen Regionen, die jedoch in letzter Zeit wirtschaftlich prosperierten, wodurch sich erst in letzter Zeit ein nennenswerter Eigentumswohnungsmarkt gebildet hat und somit der Bestand noch relativ gering ist. Diese Regionen sind im Westen Niedersachsens, im Grenzgebiet zu Luxemburg sowie in Bereichen Bayerns, vorzugsweise in der Oberpfalz zu finden.

Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2020)

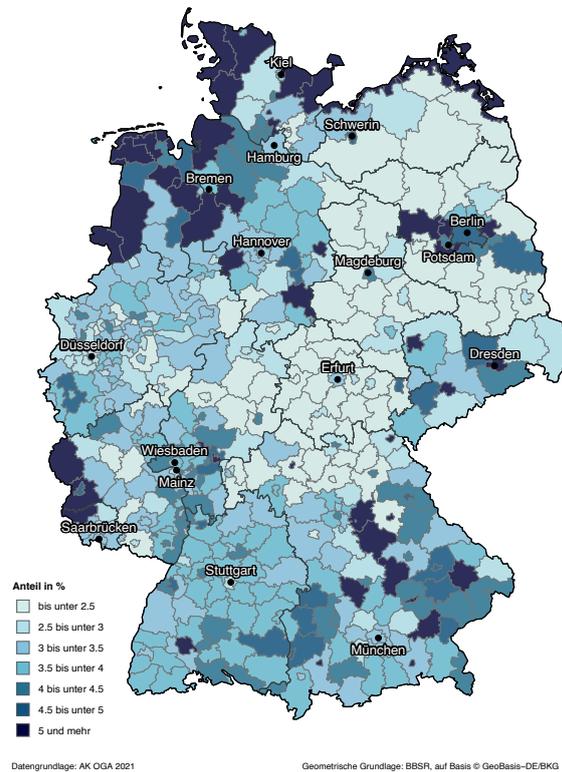


Abb. 4-85: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2020)

Nach Ländern zusammengefasst, sind die Ausdifferenzierungen bei der Marktintensität geringer. Wurden im Bundesschnitt etwa 3,7 % aller Eigentumswohnungen im Jahr 2020 veräußert, so lag dieser Wert in Thüringen mit 2,4 % am niedrigsten und in Berlin mit 4,9 % am höchsten. Das bedeutet, dass im bundesweiten Schnitt eine Eigentumswohnung alle 27 Jahre verkauft wird. In Berlin ist dies jedoch bereits alle 20 Jahre der Fall und in Thüringen nur alle 42 Jahre (Abb. 4-86).

Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

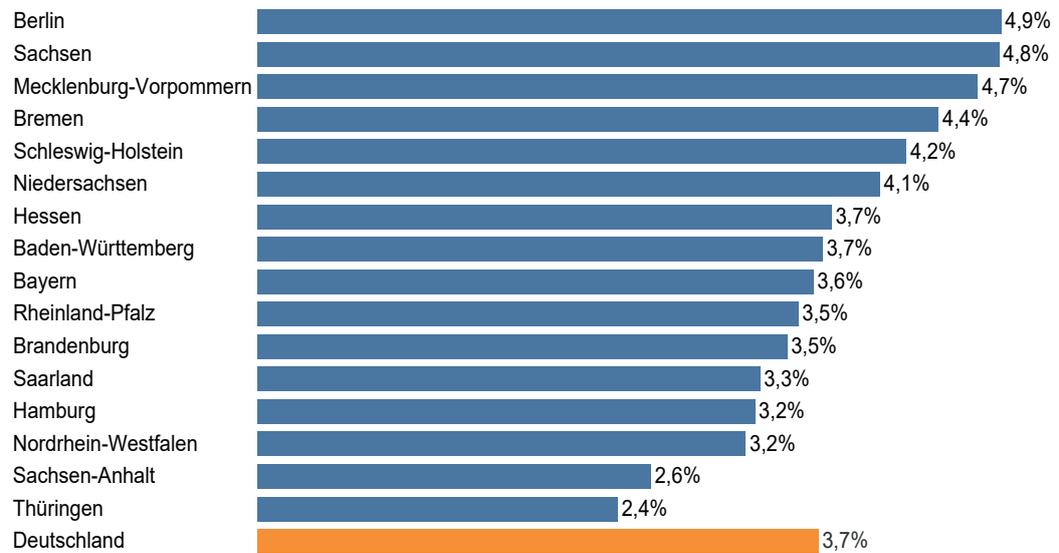


Abb. 4-86: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)

Die Marktintensität aufgliedert nach Kreistypen ergibt keine signifikanten Unterschiede (Abb. 4-87).

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)

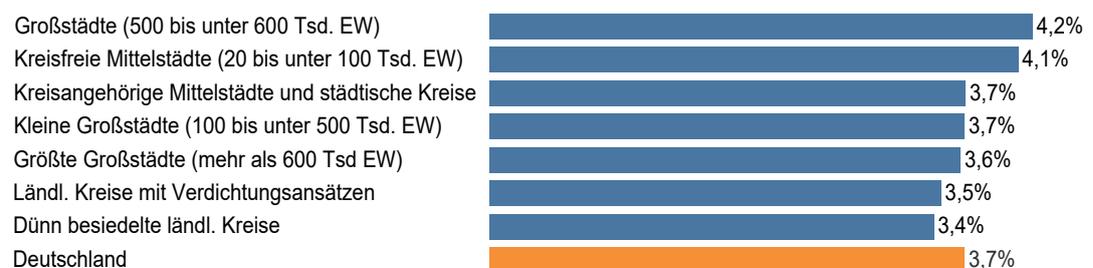


Abb. 4-87: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)

Preisniveau für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen

Für die Darstellung des Preisniveaus wird der Teilmarkt der Eigentumswohnungen unterschieden in:

- neue Eigentumswohnungen (Gebäude jünger als drei Jahre) und
- gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe).

Verkäufe nach Umwandlung können nicht separat dargestellt werden.

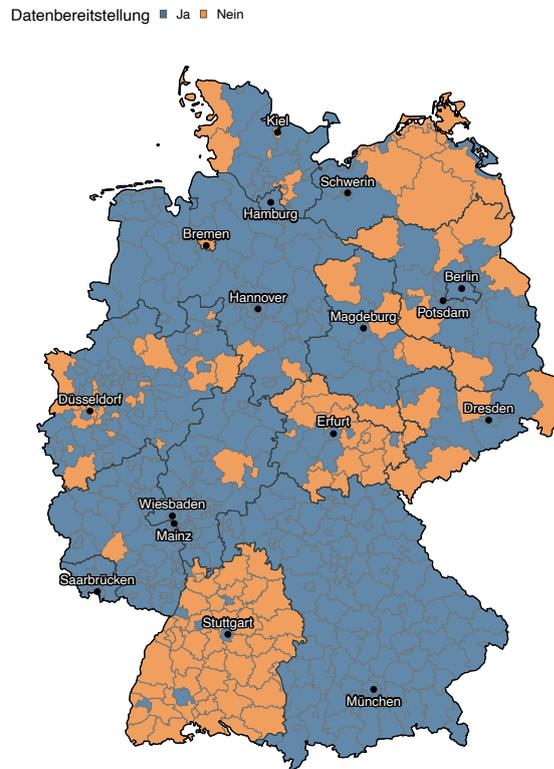
Für den Teilmarkt der Verkäufe über neue Eigentumswohnungen liegen bundesweite Marktdaten seit 2009 vor, die Daten sind jeweils auf Land- / Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der Mediane pro Land-/Subkreis verwendeten Transaktionen, es werden hierfür lediglich Transaktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Zwangsversteigerungen etc.).

Weiterhin erfolgt die Datenerhebung bei den gebrauchten Eigentumswohnungen untergliedert nach Baujahrsgruppen, um etwaige Preisunterschiede zwischen verschiedenen Baujahrsklassen abbilden zu können. Da die Rücklaufquote hierfür jedoch noch niedrig ist, ist derzeit eine nach Baujahrsgruppen differenzierte Darstellung der Preisniveaus nicht möglich. Die dargestellten Preisniveaus sind daher mittlere Werte bezogen auf alle Baujahrsgruppen, ausgeschlossen werden lediglich Neubauten.

Neue Eigentumswohnungen

Die bundesweite Datenbereitstellung von Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen ist in den großen Flächenländern nur in Bayern komplett (**Abb. 4-88**). In den meisten anderen Flächenländern liegen Daten jedoch überwiegend vor. Wo sie nicht vorliegen, handelt es sich überwiegend um ländlich strukturierte Bereiche, in denen der Teilmarkt nicht von sehr großer Bedeutung ist. In Baden-Württemberg, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern sind die Lücken bei der Datenbereitstellung jedoch etwas größer (**Abb. 4-88 und Abb. 4-89**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-88: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2020)

Bundesweit liegt die Quote bei der Datenbereitstellung bei 70 % (Abb. 4-89).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen nach Ländern (2020)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

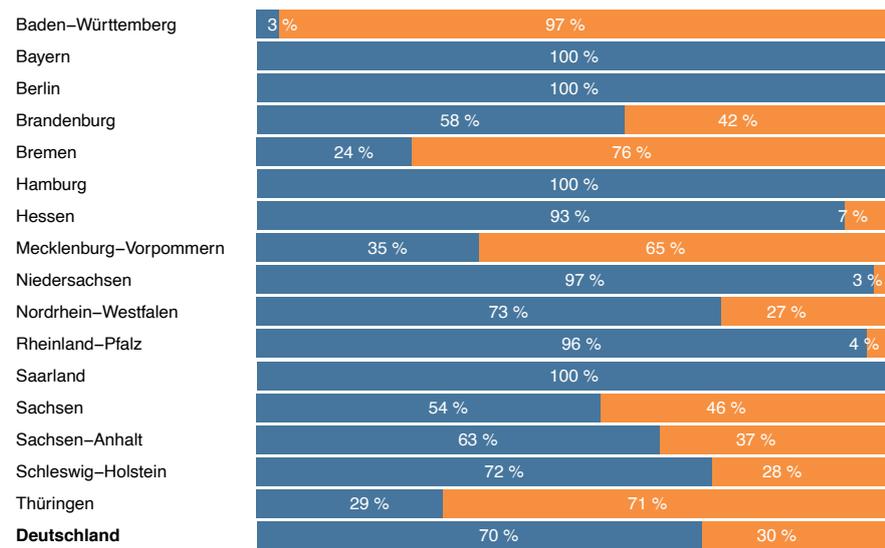


Abb. 4-89: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen, Länderebene (2020)

Die Höhe der Wohnflächenpreise von neuen Eigentumswohnungen ist in der Deutschlandkarte der Subkreise wie bei den anderen Teilmärkten wieder farblich in sieben Klassen gegliedert worden (**Abb. 4-90**). Dabei sind fast alle Subkreise in Oberbayern der höchsten Kategorie größer 4.500 Euro/m² zugehörig. Ansonsten finden sich in der Kategorie mit Ausnahme von Bremen, Dortmund und Essen alle Großstädte über 500.000 Einwohner wieder. Um Stuttgart, im Rhein-Main-Gebiet sowie um Berlin strahlen die Preise in der höchsten Kategorie auch weiter in das Umland aus.

Die mittleren Wohnflächenpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im Zeitraum seit 2009 von 1.930 Euro/m² auf 3.420 Euro/m² im Jahr 2020 angestiegen (**Abb. 4-91**). Im Liniendiagramm sind wie bei den Eigenheimen das 5. und 95. Perzentil mit angegeben. Anders als bei den Eigenheimen, folgt der Graph des 5. Perzentils stärker dem Median. Das ist der Tatsache des in den letzten Jahren recht stark gestiegenen Baupreisindex geschuldet. Im 95. Perzentil ist eine progressivere Preisentwicklung im oberen Preissegment zu erkennen, die zu einem Wohnflächenpreis von 5.770 Euro/m² geführt hat.

Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2020)

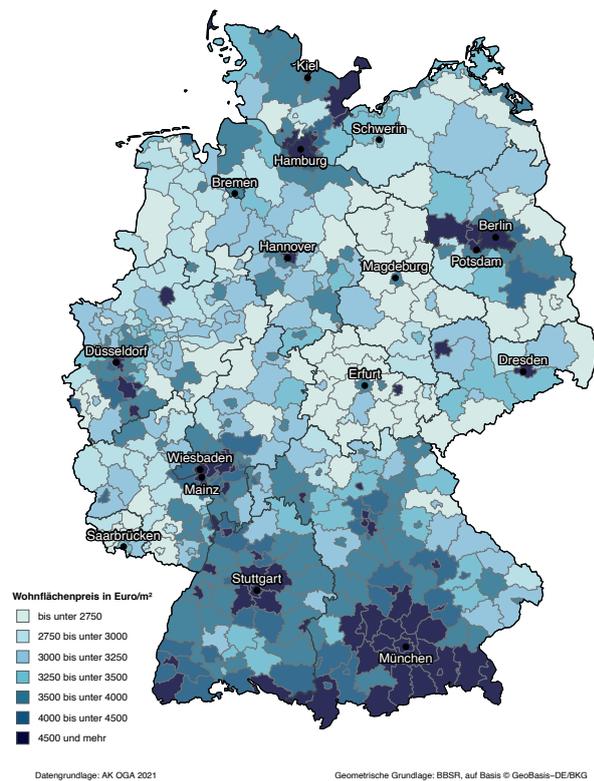


Abb. 4-90: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2020)

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen

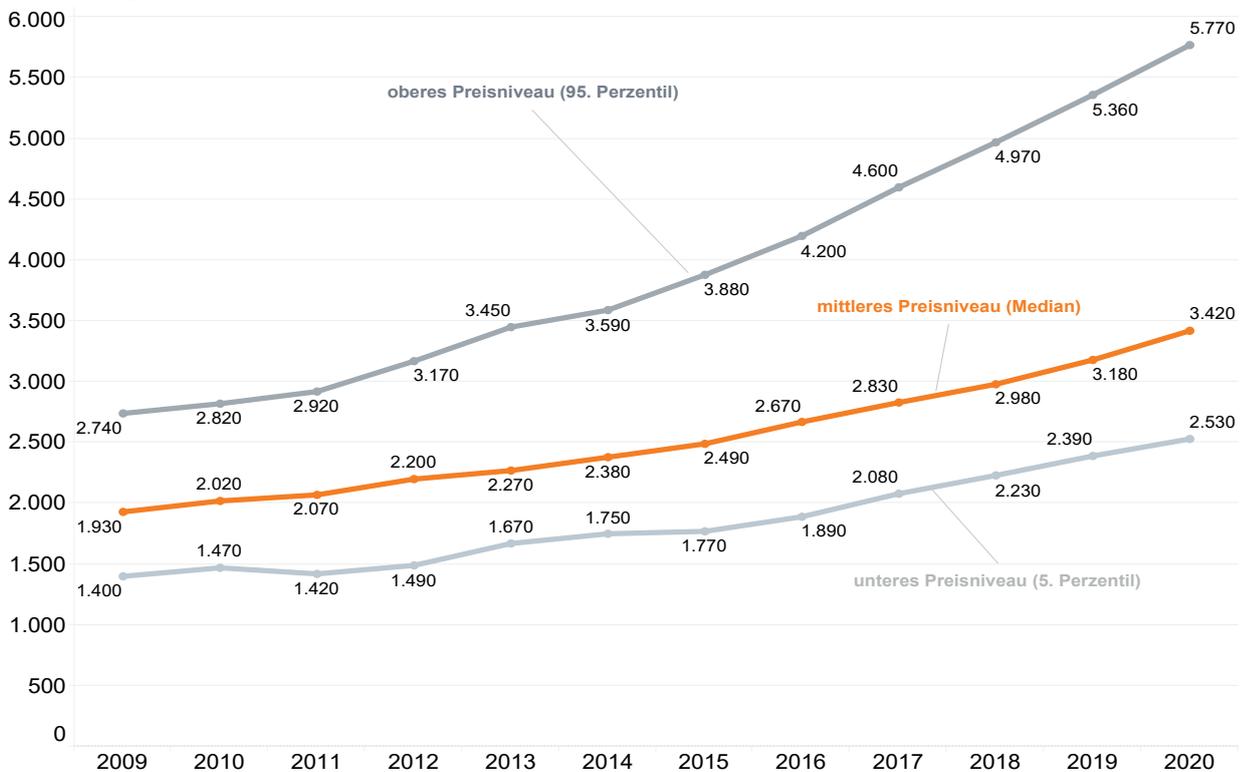


Abb. 4-91: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen (2009-2020)

Das Boxplot-Diagramm schlüsselt die Verteilung der Wohnflächenpreise in den Ländern nach Subkreisen auf (Abb. 4-92). In der Stadt München liegen die Wohnflächenpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen bei über 10.000 Euro/m². Im Landesmittel sind die Preise jedoch in Hamburg, Berlin und Baden-Württemberg höher als in Bayern, wo im ländlichen Raum auch Wohnflächenpreise von rund

2.700 Euro/m² aufgerufen werden, was in etwa dem Median der Länder Sachsen-Anhalt und Thüringen entspricht, also den Ländern, in denen die Wohnflächenpreise am günstigsten sind. Im Ranking der größten Städte folgt auf München zunächst Frankfurt, danach Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf, Köln, Berlin, Nürnberg, Hannover und Leipzig.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2020)

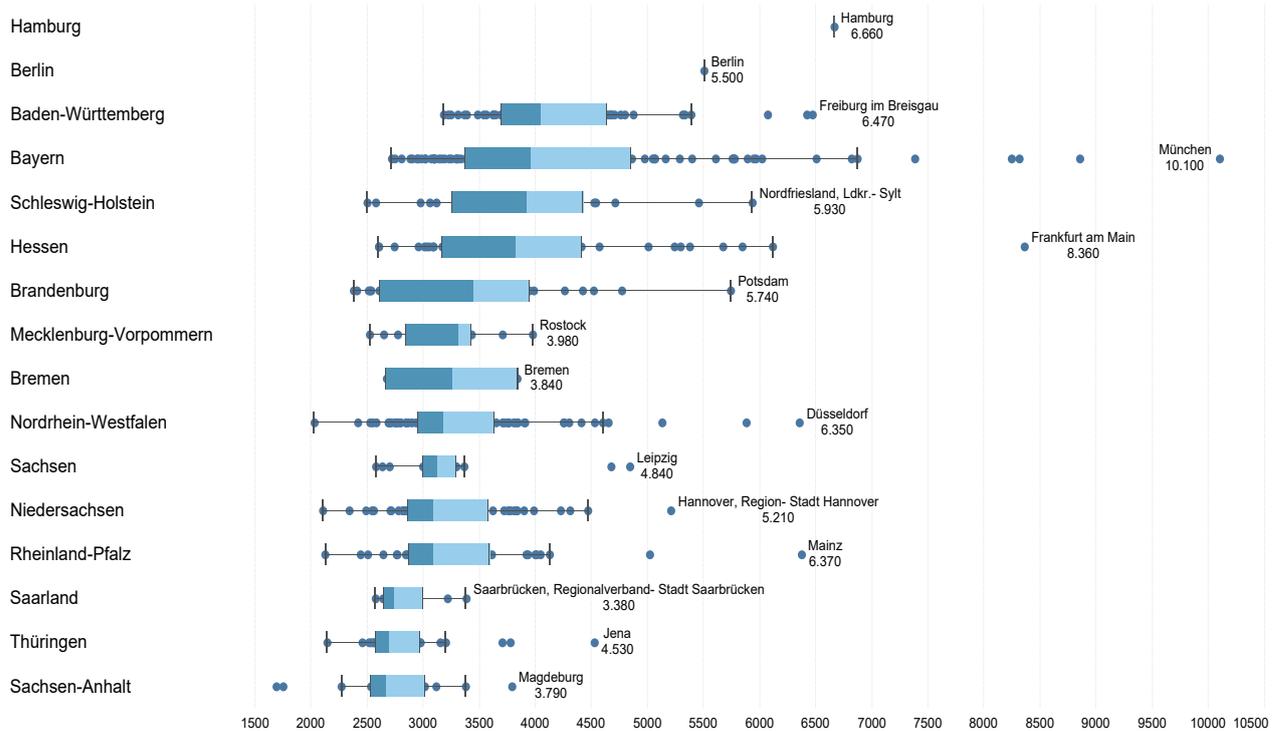


Abb. 4-92: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2020)

Bei den Boxplots nach Stadt- und Kreistypen liegen erwartungsgemäß die größten Großstädte mit einem Median des Wohnflächenpreises von rund 6.400 Euro/m² deutlich vor allen anderen Typen (Abb. 4-93). Der Median der Großstädte zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner liegt mit rund 4.700 Euro/m² bereits deutlich tiefer. Die Mediane zwischen den kleinen Großstädten und den kreis-

freien Mittelstädten bzw. den kreisangehörigen Mittelstädten liegen dagegen im Bereich von 3.600 bis 3.800 Euro/m² kaum 200 Euro/m² auseinander. Den gestiegenen Baukosten ist es geschuldet, dass selbst in dünn besiedelten Kreisen im Mittel 3.000 Euro/m² für eine neue Eigentumswohnung gezahlt werden müssen.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

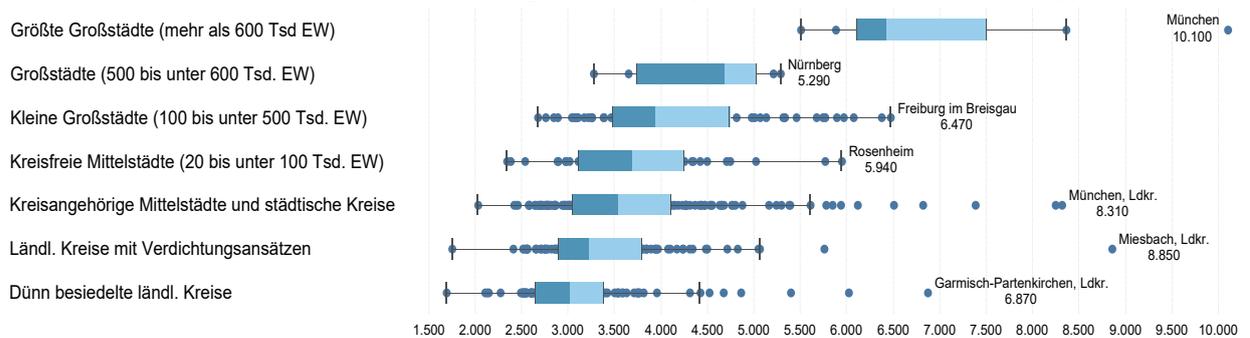


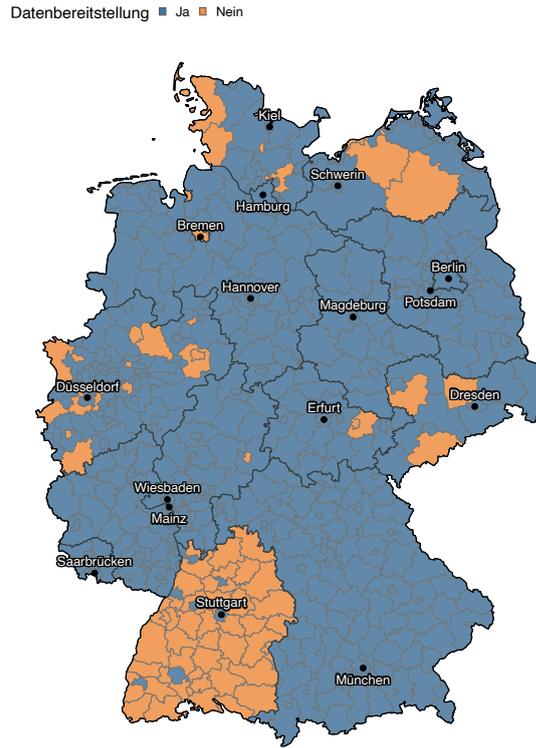
Abb. 4-93: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Quote zur Datenbereitstellung bundesweit höher als bei neuen Eigentumswohnungen (**Abb. 4-94**). Außerhalb Baden-Württembergs handelt es sich nur um vereinzelte Subkreise, in denen keine Daten zur Verfügung stehen.

In 8 von 16 Ländern liegt die Datenbereitstellungsquote bei 100 %. Im bundesweiten Durchschnitt liegt sie bei 83 % (**Abb. 4-95**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-94: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

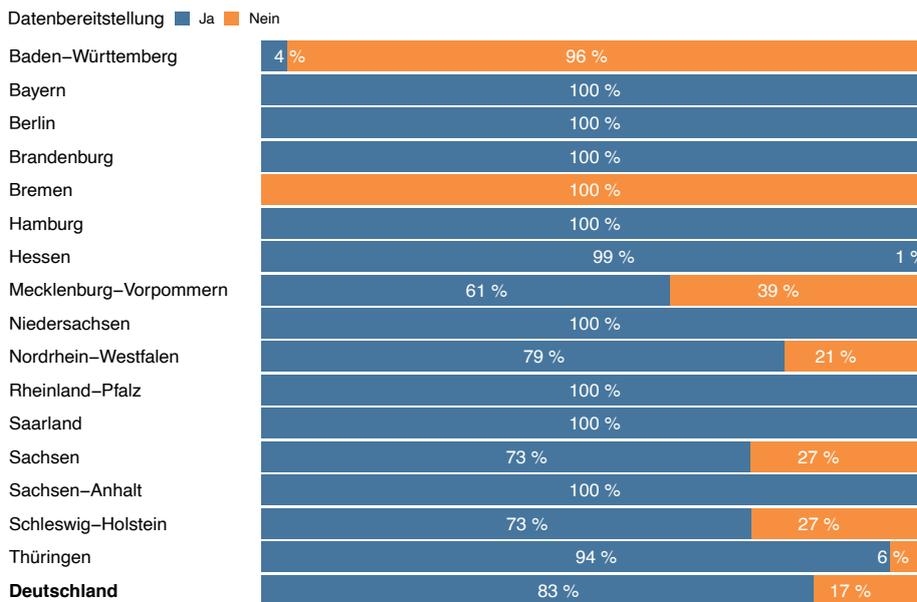
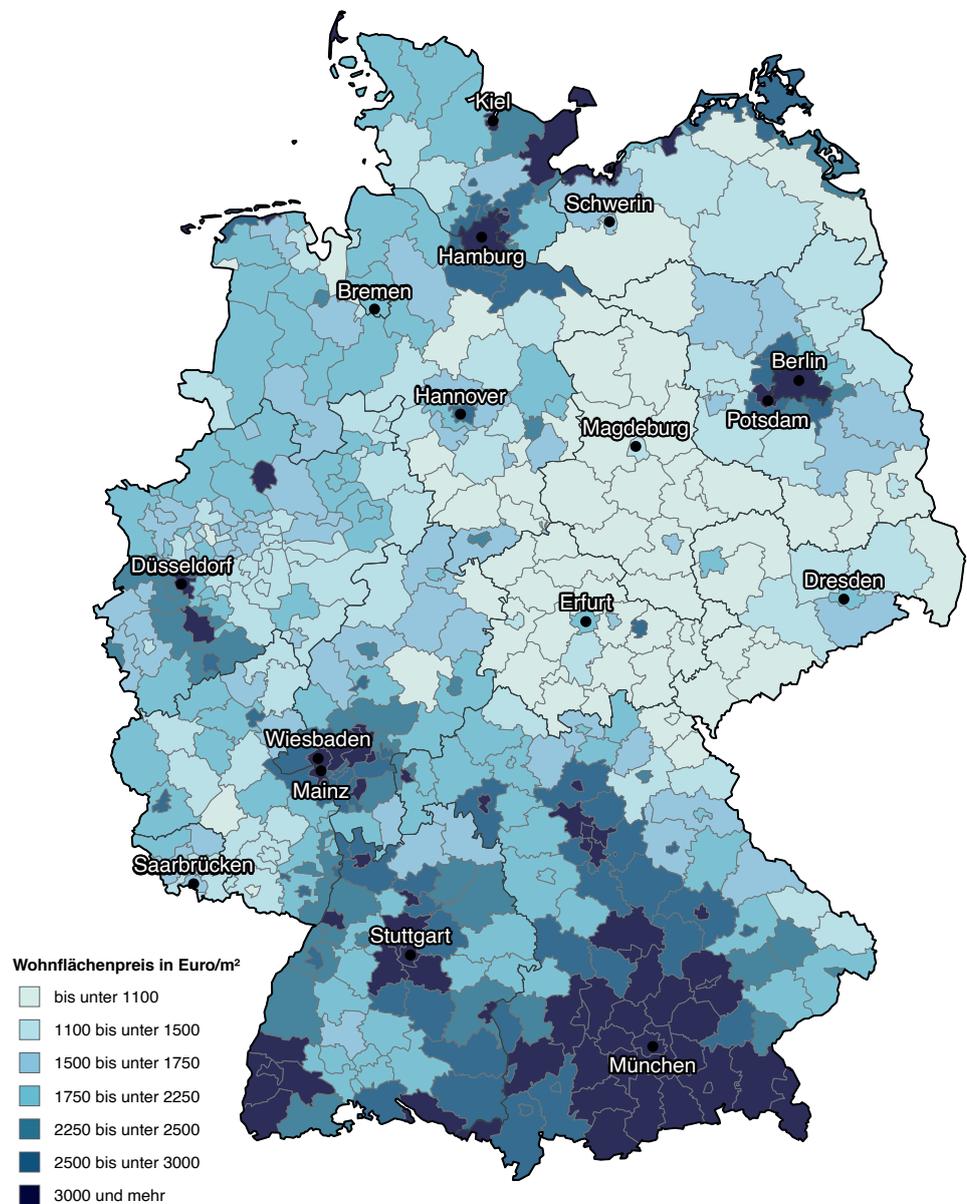


Abb. 4-95: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen, Länderebene (2020)

Wie bei den neuen Eigentumswohnungen sind die Wohnflächenpreise für alle Subkreise auf der Deutschlandkarte in sieben Kategorien dargestellt, wobei die teuerste Kategorie hier gebrauchte Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisen von über 3.000 Euro/m² umfasst (**Abb. 4-96**). Insgesamt ähnelt das Bild über die räumliche Verteilung der Wohnflächenpreise stark dem über neue Eigentumswohnungen.

Beide Marktsegmente sind von denselben Rahmenbedingungen beeinflusst und beeinflussen sich durch das jeweilige Angebot und die Nachfrage auch stark einander, so dass das Ergebnis nicht überrascht. Die auffälligsten Unterschiede sind, dass für gebrauchte Eigentumswohnungen in den süddeutschen Wirtschaftsräumen Nürnberg und Freiburg ein größerer Umlandbereich sich in einem höheren Preisniveau befindet. Umgekehrt heben sich ostdeutsche Großstädte, die in der Karte zu den Zubauten gewisse Hotspots bilden, bei den Wohnflächenpreisen für gebrauchte Wohnungen nicht oder kaum von ihrem Umland ab.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb.4-96: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2020)

In der Preisentwicklung seit 2009 zeigt sich – anders als bei den Neubauwohnungen – dass die Wohnungspreise in den unterem Preisniveau lange Zeit stagnierte und sich hier erst in den letzten vier Jahren ein Preiseinstieg einstellte (**Abb. 4-97**). Dennoch liegen das 5. und das 95. Perzentil um mehr als den Faktor 4 auseinander, bei Neubauwohnungen ist dies nur etwa der Faktor 2,2. Der bundesweite Median für Wohnflächenpreise gebrauchter Eigentumswohnungen lag 2020 bei 1.940 Euro/m² und damit rund 1.500 Euro niedriger als bei neuen

Wohnungen. Bis etwa 2017 sank das Verhältnis zwischen mittlerem Kaufpreis gebrauchter Eigentumswohnungen zu neuen Eigentumswohnungen, so dass zu diesem Zeitpunkt eine gebrauchte Eigentumswohnung nur die Hälfte einer neuen kostete. Seitdem steigt das Verhältnis wieder an und lag im Jahr 2020 bei 57 %.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen

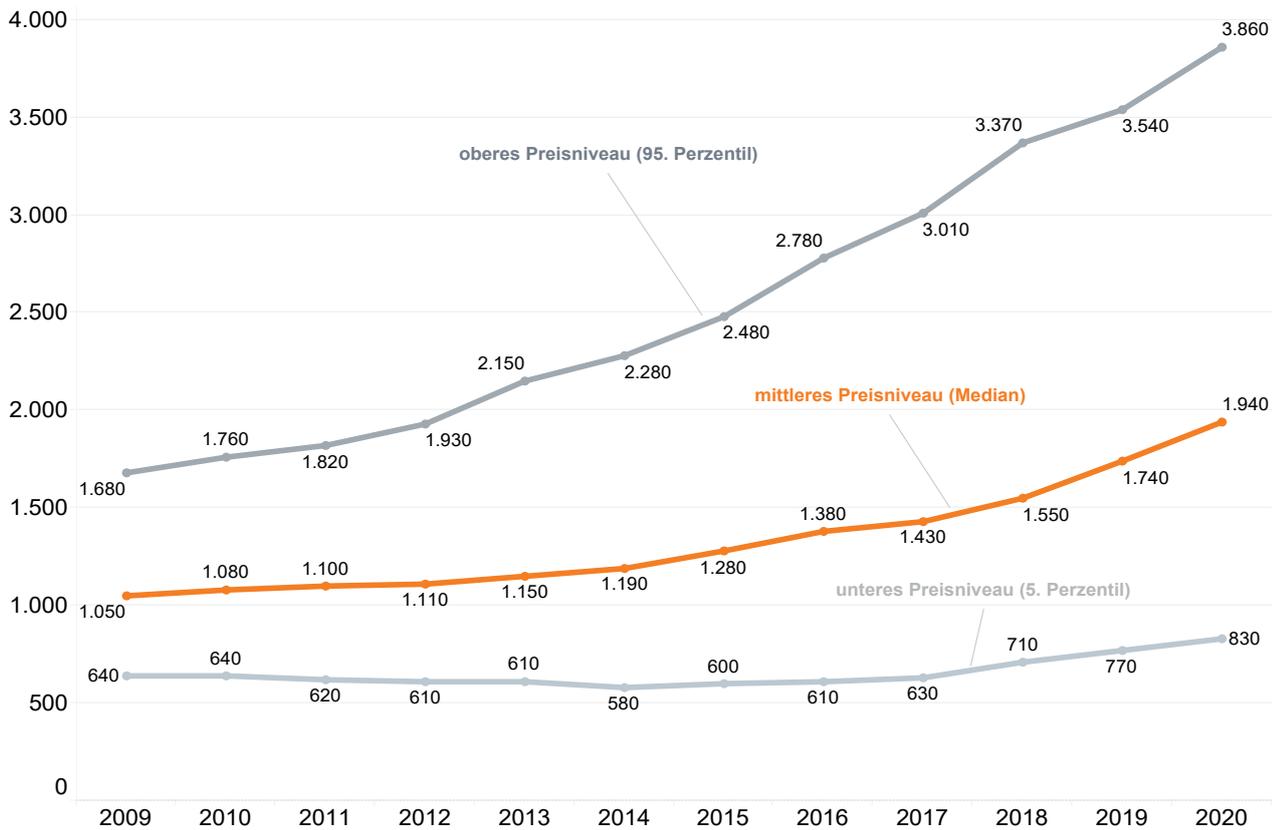


Abb. 4-97: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2009-2020)

Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen wird der bundesweite Höchstwert beim Wohnflächenpreis in München erzielt. Hier sind im Schnitt 8.150 Euro/m² zu zahlen (**Abb. 4-98**). Durch die gewählte Subkreisbildung liegt hier die Insel Borkum bundesweit auf Platz zwei, das einen ähnlich exponierten Wert aufweist wie Sylt. Einige weitere Besonderheiten sind, dass in Nordrhein-Westfalen Münster die Stadt mit den höchsten Wohnflächenpreisen ist und Düsseldorf und Köln sowie im bundesweiten Vergleich sogar Berlin und Potsdam knapp hinter sich lässt.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2020)

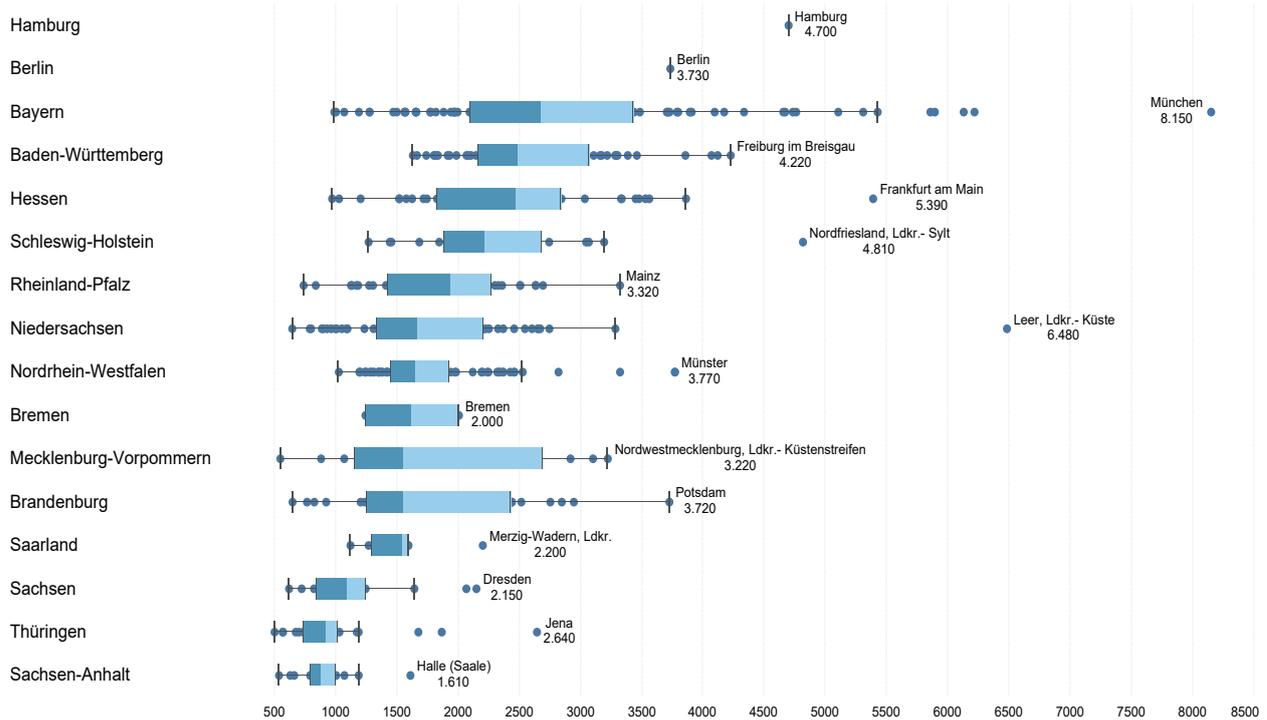


Abb. 4-98: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2020)

Bei der Gliederung nach Stadt- und Kreistypen ergibt sich qualitativ in etwa das gleiche Bild wie bei Neubauwohnungen (**Abb. 4-99**). Allerdings heben sich die größten Großstädte im Vergleich zu den anderen Kreistypen noch etwas stärker ab. Beträgt das Verhältnis des Preisniveaus von gebrauchten Eigentumswohnungen zu neuen bundesweit 57 %, so beträgt dies bei den größten Großstädten 65 %. Dadurch ist der Abstand von rund 4.150 Euro/m² für gebrauchte Eigentumswohnungen in den größten

Großstädten zu rund 2.300 Euro/m² in den folgenden Kreistypen relativ noch etwas größer. Auffällig ist ferner ein relativ niedriges Preisniveau bei den Großstädten zwischen 500.000 und 600.000 Einwohnern. Dies hängt möglicherweise mit dem im Durchschnitt älteren Bestand der Wohnungen in diesen Städten zusammen.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

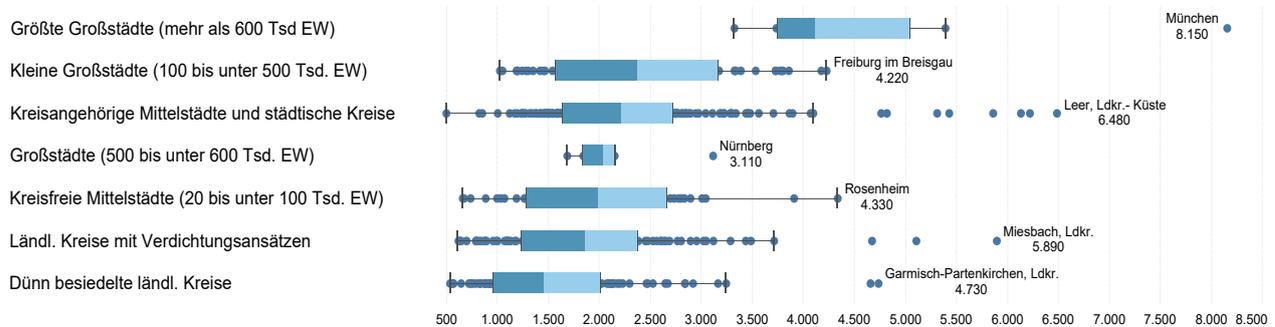


Abb. 4-99: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

4.2.4 Mehrfamilienhäuser

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

Bei der Analyse der Marktdaten über die Umsätze ist das Segment der Mehrfamilienhäuser (oft auch als Geschosswohnungsbauten bezeichnet) nicht in weitere Untersegmente unterteilt worden. Die dargestellten Transaktionen und Geldumsätze umfassen also den Markt aller Mehrfamilienhäuser.

Nach der allgemeinen Erfahrung handelt es sich bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern in der Regel um gebrauchte Objekte; Neubauten werden im Allgemeinen von den Investoren auf von ihnen erworbenen Bauplätzen selbst erstellt.

Es werden folgende Marktdaten dargestellt:

- Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2020,
- mittlerer Geldumsatz pro Transaktion pro Bundesland,
- mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz pro Bundesland,
- Transaktionen und Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen,
- Transaktionen und Geldumsatz auf Subkreisebene (Kartengrafik),
- Marktintensität auf Bundesland-, Subkreis- und Stadt- und Kreisebene.

Zur Darstellung von Preisen wird das Segment der Mehrfamilienhäuser nach ihren Größen in weitere Untersegmente wie folgt untergliedert:

- kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten),
- große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten),
- sehr große Mehrfamilienhäuser (mehr als 20 Wohneinheiten).

Aufgrund nicht genügender Angaben über das Untersegment der sehr großen Mehrfamilienhäuser können hierüber keine weiteren Angaben gemacht werden.

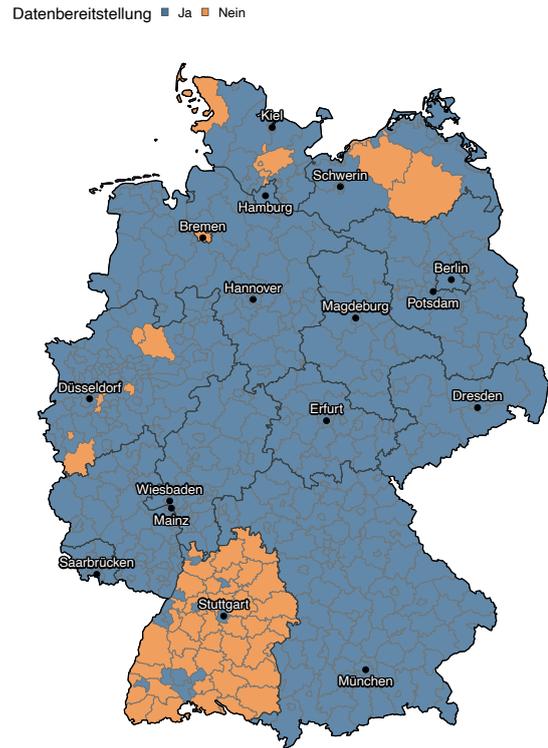
Die Darstellung des Preisniveaus und der Liegenschaftszinssätze erfolgt hier für kleine und große Mehrfamilienhäuser, es werden jeweils folgende Daten dargestellt:

- Bundesweite Entwicklung der Preise in Regionen mit niedrigem, mittlerem sowie hohem Niveau der Wohnflächenpreise (2013 - 2020),
- Spannen und Mediane zu Wohnflächenpreisen auf der Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane zu Wohnflächenpreisen nach Stadt- und Kreistypen,
- Mittlere Liegenschaftszinssätze auf Land-/Subkreisebene für kleine und große Mehrfamilienhäuser in 2020.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern

Die Bereitstellung der Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Mehrfamilienhäusern kann der Kartengrafik in **Abb. 4-100** entnommen werden. Subkreise, bei denen die Daten zur Verfügung standen, sind in Blau dargestellt. Subkreise, bei denen die Daten nicht zur Verfügung standen, sind in Orange dargestellt. Gutachterausschüsse konnten, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu insgesamt 86 % Daten zur Verfügung stellen. Das ist dieselbe Quote wie bei den Eigenheimen. In 10 von 16 Bundesländern lag im Jahr 2020 eine flächen-deckende Datenbereitstellung vor (**Abb. 4-101**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-100: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

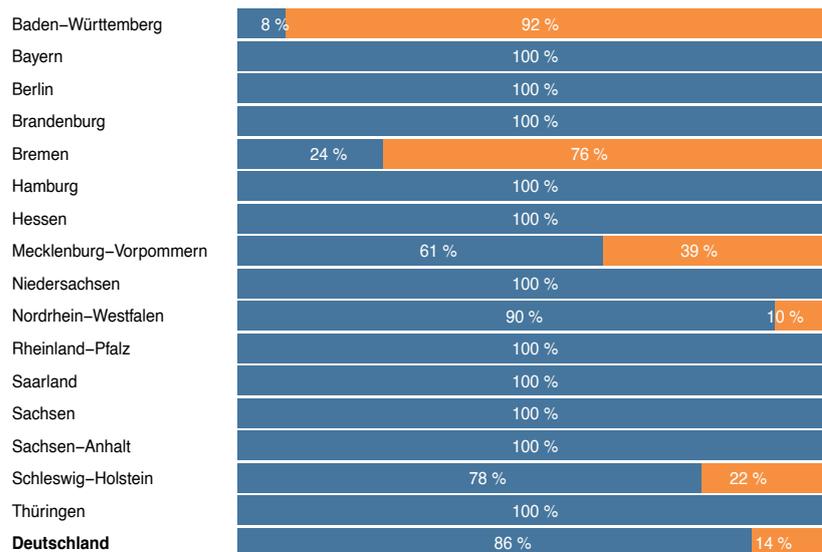


Abb. 4-101: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)

Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurden rund 33.100 Mehrfamilienhäuser in Deutschland veräußert. Das sind rund 22 % mehr als zehn Jahre zuvor (**Abb. 4-102**). Die längerfristige Steigerungsrate ist damit etwas geringer als bei Eigenheimen (30 %).

Im gleichen Zeitraum stieg der Geldumsatz im Gleichschritt mit den Eigenheimen, nämlich um das 2,3-Fache. Eine sehr hohe Steigerung gab es im Jahr 2019 mit fast 17 % (**Abb. 4-103**), während der Wert im Jahr 2020 stagnierte, was im Übrigen auch auf die Transaktionszahl zutrifft. Der gesamte Geldumsatz in Mehrfamilienhäusern betrug im Jahr 2020 rund 30 Mrd. Euro. Das ist fast genau ein Drittel des Geldumsatzes bei Eigenheimen.

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

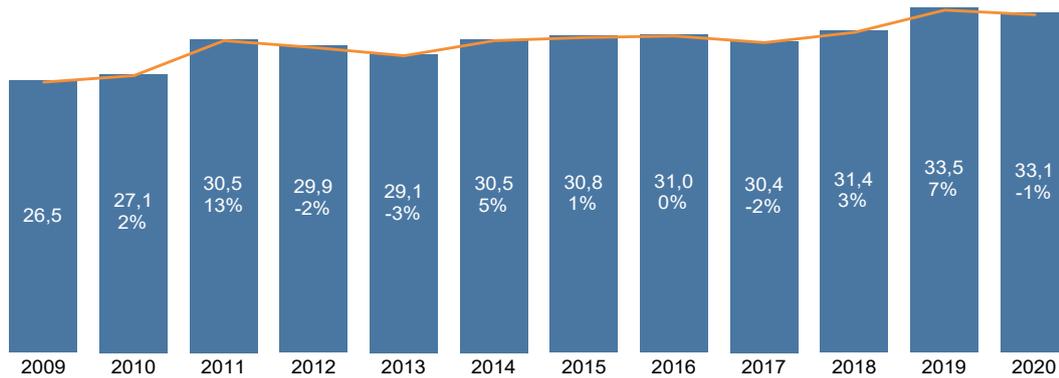


Abb. 4-102: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

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

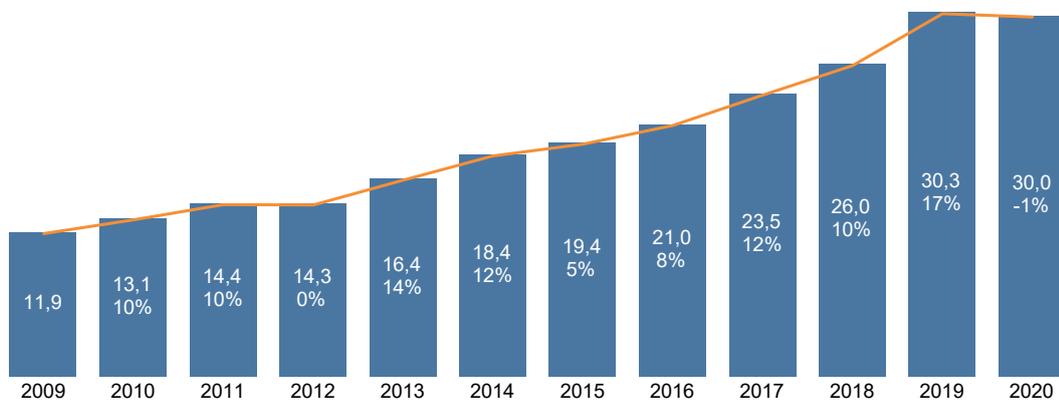


Abb. 4-103: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

Im bundesweiten Durchschnitt stieg die durchschnittliche jährliche Transaktionszahl seit 2009 um 2,0 % (**Abb. 4-104**). In den einzelnen Bundesländern ist dabei die Rate sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während in Baden-Württemberg der mittlere jährliche Anstieg 5,8 % betrug, gibt es zwei Bundesländer mit rückläufigen Transaktionszahlen im 12-Jahres-Zeitraum: Rheinland-Pfalz und vor allem Berlin.

Wie schon bei der Betrachtung der anderen Teilmärkte der Wohnimmobilien verzeichnen auch die Mehrfamilienhäuser deutliche mittlere jährliche Steigerungsraten des Geldumsatzes, hier von 8,8 % (**Abb. 4-105**). Die Spanne der 16 Länder ist bei den Mehrfamilienhäusern etwas höher als bei den Eigenheimen und reicht von 6,3 % in Nordrhein-Westfalen bis 15,7 % in Brandenburg. Die Länder mit einem generell hohen Immobilienpreisniveau zeichnen sich dabei durch eher moderate Geldumsatzsteigerungen aus. Berlin, in **Abb. 4-104** mit einer auffällig rückläufigen Entwicklung der Transaktionszahlen, erreicht bei der Steigerung des Geldumsatzes fast den Bundesschnitt.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

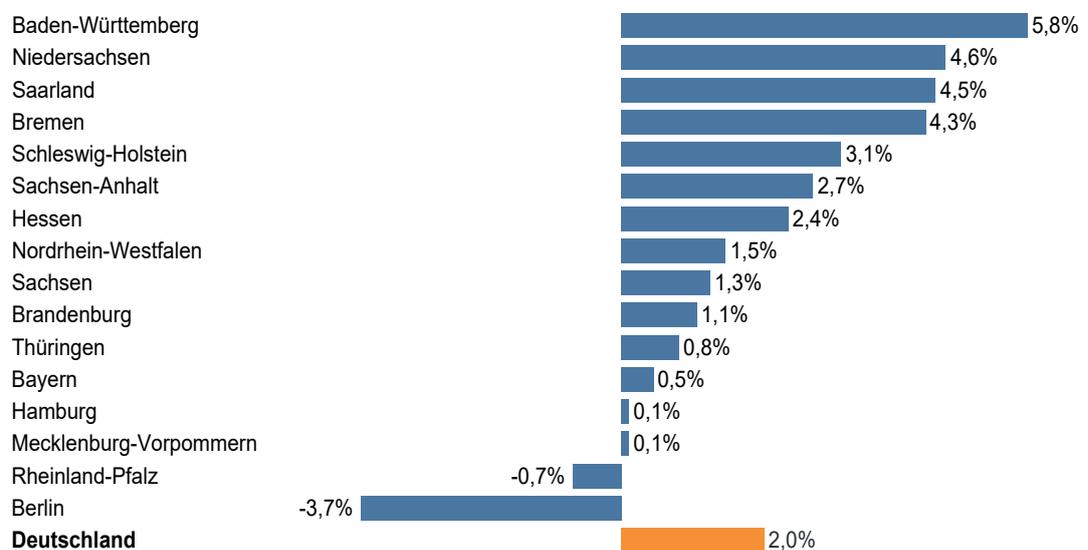


Abb. 4-104: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

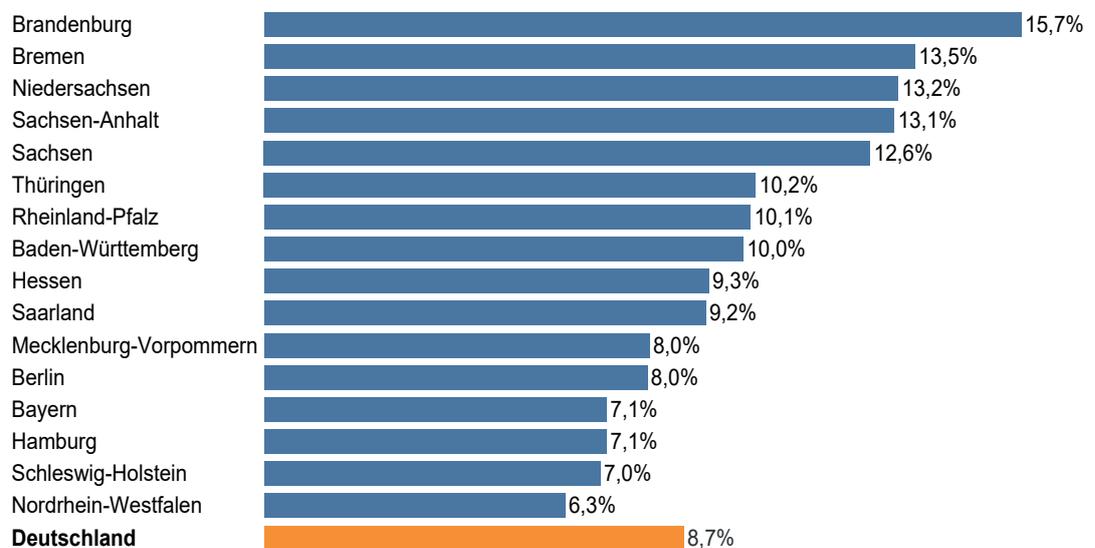


Abb. 4-105: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Bei der zeitlichen Entwicklung der Transaktionszahlen zeigt sich, dass die rückläufige Entwicklung in Berlin im Jahr 2012 und in Rheinland-Pfalz im Jahr 2013 relativ auffällig einsetzte (Abb. 4-106).

Die zeitliche Entwicklung der Geldumsätze zeigt, dass im Jahr 2009 nur vier der 16 Länder einen Geldumsatz von über 1 Mrd. Euro für Mehrfamilienhäuser aufwiesen. Im Jahr 2020 waren dies zehn. Der Gesamtgeldumsatz von 2009 in Höhe von 11,9 Mrd. Euro wurde im Jahr 2020 nahezu allein in den südlichen Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Hessen (11,2 Mrd. Euro) erzielt (Abb. 4-107).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	2.400	2.400	4.100	3.900	2.600	2.700	3.400	3.300	3.700	3.900	4.000	4.400
Bayern	2.400	2.400	2.200	2.100	2.200	2.100	2.400	2.300	2.200	2.400	2.600	2.500
Berlin	700	800	1.000	700	800	700	600	500	600	600	500	500
Brandenburg	800	900	800	800	800	800	900	800	900	900	900	900
Bremen	400	400	400	400	400	400	300	300	300	200	600	600
Hamburg	400	500	400	400	400	400	400	400	400	500	500	400
Hessen	1.700	1.700	1.700	1.900	1.500	1.800	2.200	2.300	2.200	2.100	2.400	2.200
Mecklenburg-Vorpommern	700	600	600	600	800	800	800	800	900	700	800	700
Niedersachsen	1.900	2.000	2.200	2.400	2.500	2.300	2.500	2.500	2.800	3.000	3.200	3.200
Nordrhein-Westfalen	7.800	8.000	8.900	8.400	9.000	9.900	8.800	9.400	8.700	9.000	9.800	9.100
Rheinland-Pfalz	1.700	1.800	2.000	2.000	1.200	1.400	1.300	1.300	1.300	1.300	1.500	1.500
Saarland	300	300	300	300	300	400	400	400	400	500	500	500
Sachsen	2.500	2.600	3.000	3.000	3.600	3.900	3.600	3.400	2.800	2.800	2.700	2.800
Sachsen-Anhalt	1.100	1.100	1.100	1.200	1.200	1.200	1.300	1.400	1.400	1.400	1.500	1.500
Schleswig-Holstein	800	700	900	800	1.000	800	1.000	800	900	1.000	1.000	1.100
Thüringen	1.000	900	1.000	900	800	900	900	1.100	1.000	1.100	1.100	1.100
Deutschland	26.500	27.100	30.500	29.900	29.100	30.500	30.800	31.000	30.400	31.400	33.500	33.100

Abb. 4-106: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	1.400	1.500	1.700	1.800	1.500	1.600	2.100	2.300	2.800	3.300	3.500	3.800
Bayern	2.100	2.000	1.900	2.000	2.100	2.100	2.400	2.800	3.200	3.200	4.300	4.500
Berlin	900	1.200	1.700	1.300	1.800	2.100	1.600	1.400	2.100	2.400	2.500	2.200
Brandenburg	200	300	300	300	400	500	600	600	700	600	800	800
Bremen	100	100	200	100	100	300	200	200	100	100	400	500
Hamburg	700	900	900	900	1.100	800	1.200	1.500	1.700	1.900	2.000	1.500
Hessen	1.100	1.100	1.100	1.300	1.300	1.500	1.800	1.700	2.100	2.200	2.800	2.900
Mecklenburg-Vorpommern	200	200	200	200	200	300	300	300	300	300	500	400
Niedersachsen	600	600	800	800	1.100	1.100	1.300	1.200	1.600	1.900	2.300	2.200
Nordrhein-Westfalen	3.000	3.400	3.700	3.700	4.000	4.800	4.500	5.100	4.900	5.600	6.500	5.800
Rheinland-Pfalz	400	500	500	500	400	500	600	700	600	800	1.000	1.100
Saarland	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	200
Sachsen	500	700	700	800	1.300	1.600	1.300	1.500	1.500	1.800	1.700	1.900
Sachsen-Anhalt	200	200	200	300	300	300	400	600	600	600	800	800
Schleswig-Holstein	400	300	300	300	500	400	700	500	600	700	700	900
Thüringen	200	200	200	200	200	300	200	400	500	400	400	500
Deutschland	11.900	13.100	14.400	14.300	16.400	18.400	19.400	21.000	23.500	26.000	30.300	30.000

Abb. 4-107: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

Bei der Verteilung der Transaktionszahlen im Jahr 2020 nach Ländern fällt die dominante Rolle von Nordrhein-Westfalen auf. Hier wurden 2020 mehr als doppelt so viele Mehrfamilienhäuser umgesetzt als in Baden-Württemberg, dem Land, das in dieser Rangliste auf Platz 2 liegt. Der Anteil Nordrhein-Westfalens an der bundesweiten Transaktionszahl beträgt 27 %, wobei der Bevölkerungsanteil nur rd. 21 % beträgt. Es kommt hier zum Ausdruck, dass Nordrhein-Westfalen ein Land mit vielen Großstädten ist und der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser großstadtaffin ist. (Abb. 4-108).

Auch bei der Höhe des Geldumsatzes führt Nordrhein-Westfalen die Liste der Länder an, allerdings schließen hier die süddeutschen Flächenländer näher auf (Abb. 4-109). Hamburg, in der Länderreihenfolge der Transaktionszahlen noch an letzter Stelle, befindet sich beim Geldumsatz in der oberen Hälfte.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

(gesamt: 33.100)

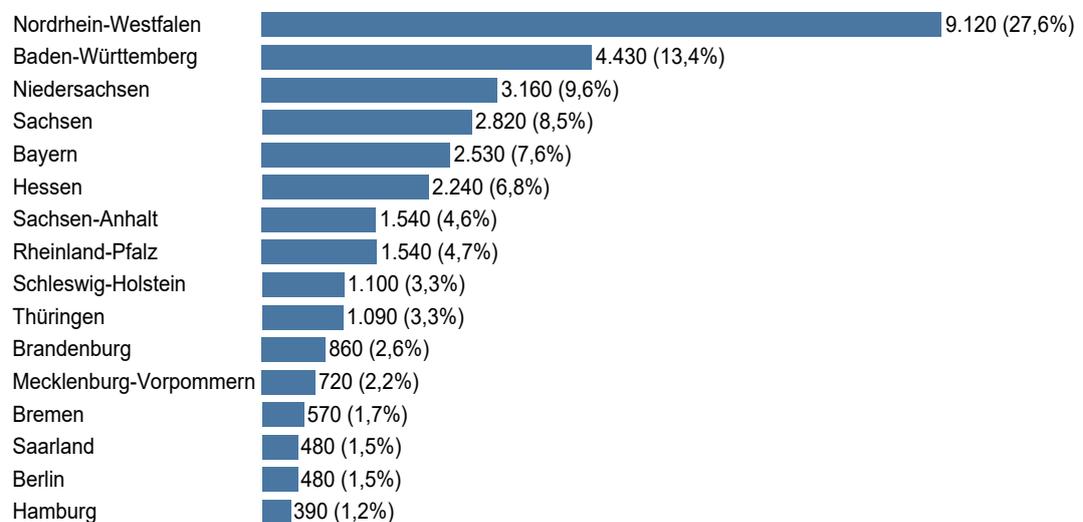


Abb. 4-108: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

(gesamt: 30,0 Mrd. Euro)

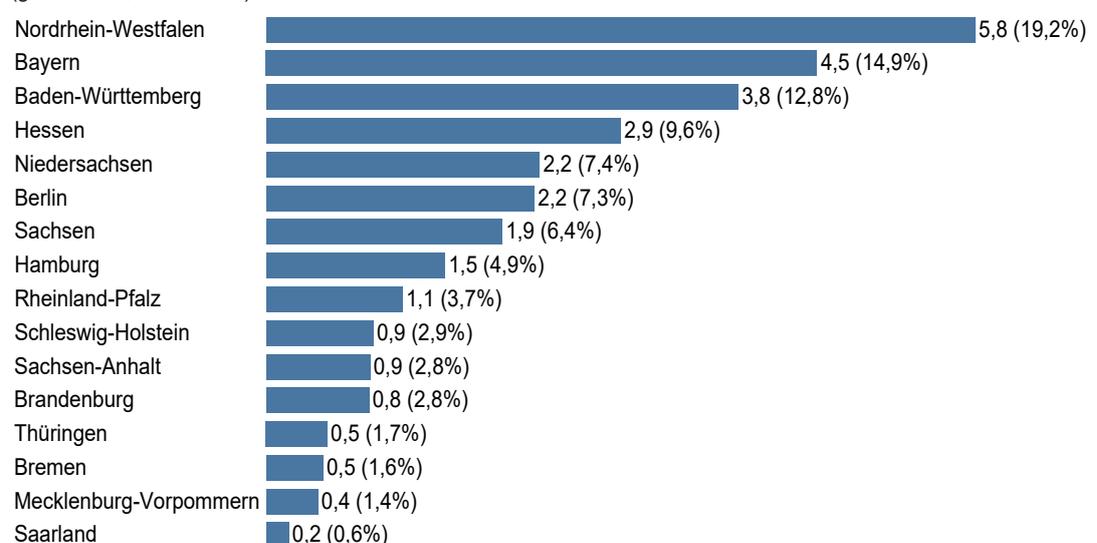


Abb. 4-109: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

Im bundesweiten Durchschnitt wurde im Jahr 2020 für ein Mehrfamilienhaus 907.000 Euro je Transaktion (**Abb. 4-110**) und damit nicht ganz das Dreifache von einem Eigenheim umgesetzt. Nur in 5 der 16 Länder liegt der durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion über dem Bundesdurchschnitt.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

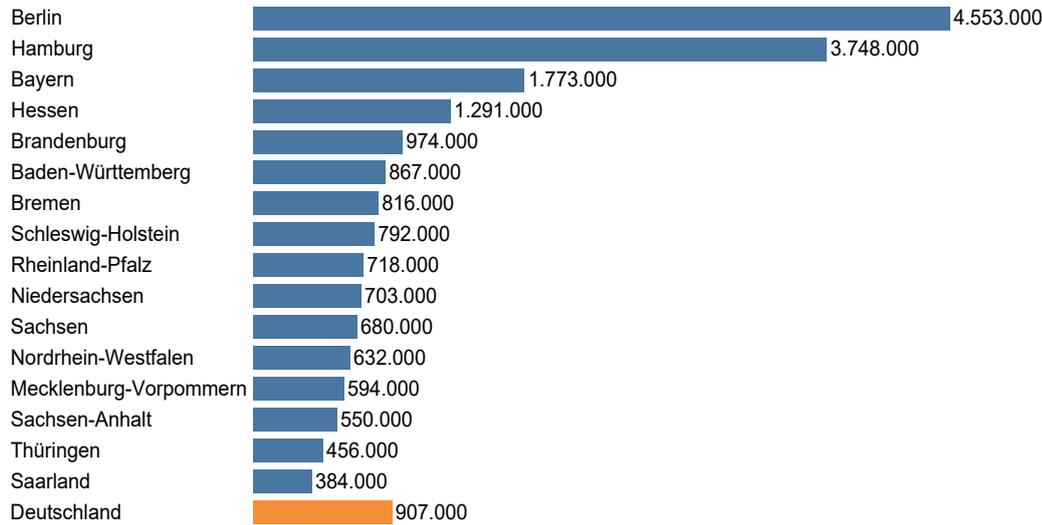


Abb. 4-110: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

Der Markt der Mehrfamilienhäuser ist nicht ausschließlich großstädtisch. Aufgeschlüsselt nach Stadt- und Kreistypen kommen die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen und die dünn besiedelten ländlichen Kreise auf einen Anteil an den Transaktionen von rund 30 % (**Abb. 4-111**). Der Anteil der größten Großstädte an den Transaktionen beträgt lediglich 6,5 %.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)

(gesamt: 33.100)

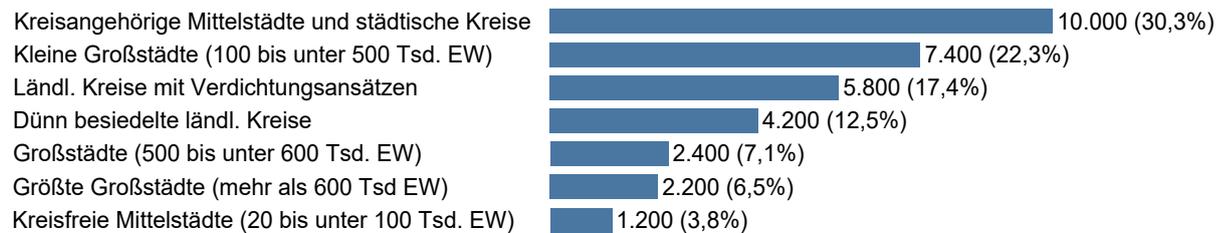


Abb. 4-111: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)

Beim Geldumsatz bekommen nicht nur teure Lagen, sondern auch große Objekte ein größeres Gewicht. Bei der Zahl der Transaktionen noch auf Platz sechs der sieben Stadt- und Kreistypen, liegen die größten Großstädte ab 600.000 Einwohner beim Geldumsatz an der Spitzenposition. Dem 6,5 % Anteil an Transaktionen steht gut ein Viertel des Geldumsatzes gegenüber (**Abb. 4-112**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)

(gesamt: 30,0 Mrd. Euro)

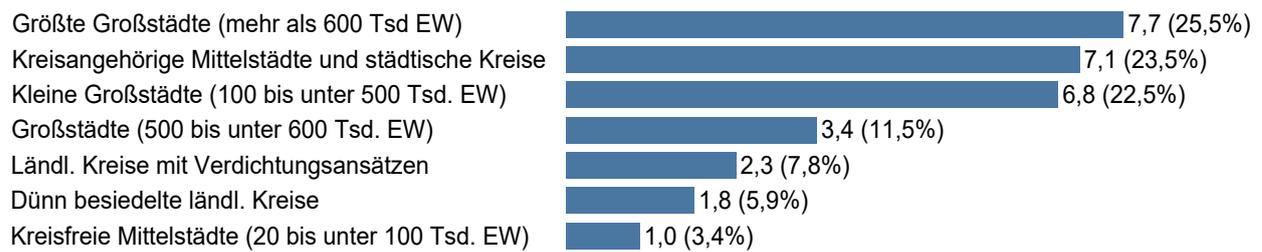


Abb. 4-112: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)

Die Darstellung der Transaktionen in den Subkreisen im Jahr 2020 zeigt, dass vor allem in Sachsen und in den Großstädten Nordrhein-Westfalens viele Mehrfamilienhäuser veräußert werden, wie an der dunklen Einfärbung zu erkennen ist (Abb. 4-113). Gänzlich gegensätzlich stellt sich die Situation in den meisten bayerischen Landkreisen dar. Zu beachten ist, dass in der Klasse mit der dunkelsten Einfärbung die Anzahl der Transaktionen mehr als zehnmal höher ist als in der Klasse mit der hellsten Einfärbung.

Die Darstellung zum Geldumsatz markiert vor allem die Großstädte auf der Karte dunkel (Abb. 4-114). Darüber hinaus gehören viele Subkreise entlang des Rheins der Klasse mit den höchsten Geldumsätzen (größer 80 Mio. Euro) pro Subkreis an.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2020)

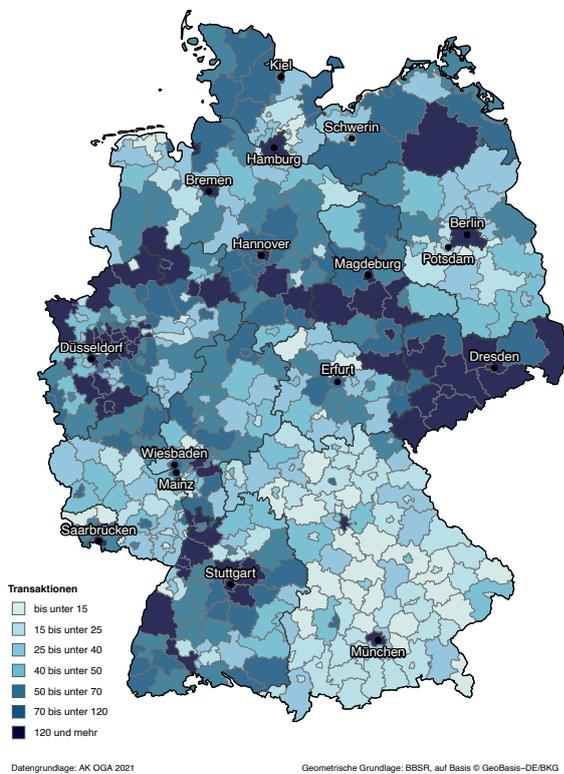


Abb. 4-113: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2020)

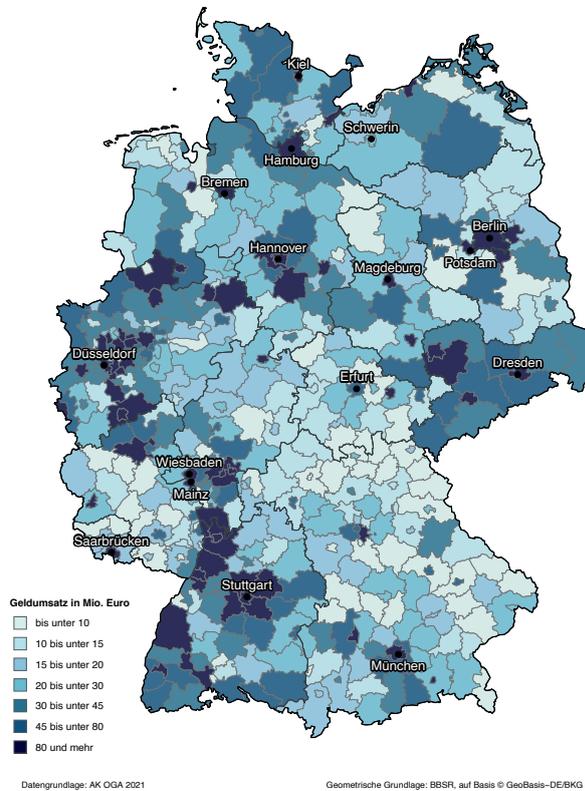


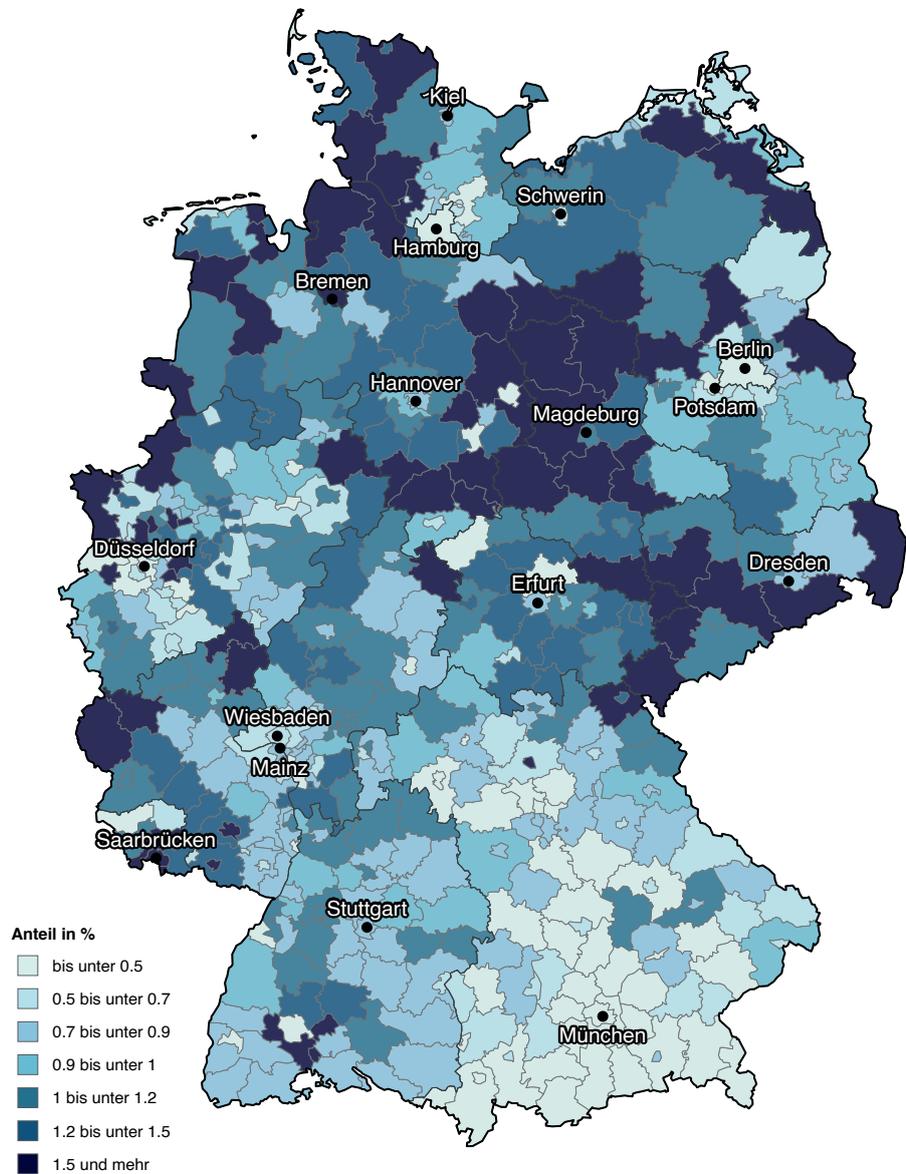
Abb. 4-114: Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2020)

Marktintensität bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis zwischen Anzahl der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern zur Gesamtheit der vorhandenen Mehrfamilienhäuser (Bestandsimmobilien) verstanden. Die Marktintensität zeigt große regionale Unterschiede (**Abb. 4-115**). Eine sehr große Marktintensität liegt in Sachsen und Sachsen-Anhalt, in Teilen Mecklenburg-Vorpommerns sowie punktuell in Nordwestdeutschland vor. Hier werden pro Jahr mehr als 1,5 % des Bestandes an Mehrfamilien-

häusern veräußert. Anders ist die Situation in weiten Teilen Bayerns. Besonders dort, wo sehr hohe Wohnflächenpreise erzielt werden können, handelt es sich bei Mehrfamilienhäusern um begehrte Renditeobjekte, die kaum gehandelt werden.

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-115: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2020)

Bei der Darstellung der Marktintensität ergibt sich ein bundesweiter Durchschnittswert von 1,0 %, das bedeutet, dass im Jahr 2020 bundesweit jedes einhundertste Mehrfamilienhaus veräußert wurde (**Abb. 4-116**). Während 13 der 16 Länder diesen Wert bestätigen oder leicht darüber liegen, fällt die geringere Marktintensität in den Ländern Bayern, Hamburg und Berlin auf. In Berlin liegt dies nach den deutlichen Rückgängen der Transaktionszahlen in den letzten Jahren nahe.

Bei der Darstellung der Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen fallen vor allem die größten Großstädte mit einer nur halb so hohen Marktintensität wie der Bundesschnitt auf (**Abb. 4-117**). Hier schlägt der zuvor beschriebene Effekt, der durch Berlin und Hamburg ausgelöst wird, voll durch.

Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

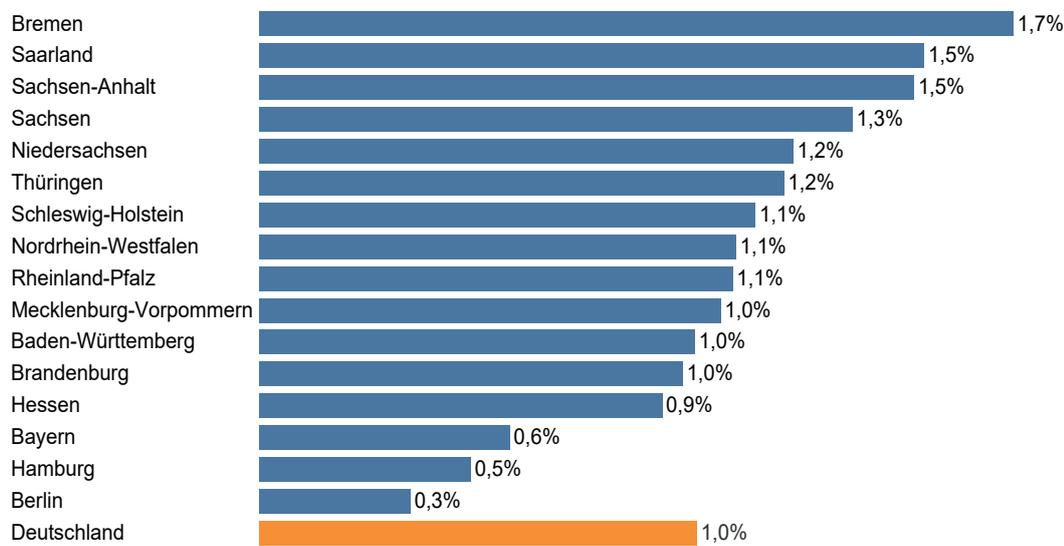


Abb. 4-116: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)



Abb. 4-117: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)

Preisniveau für Mehrfamilienhäuser

Für die Darstellung der Preisniveaus wird der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser weiter differenziert in

- kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten und
- große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten.

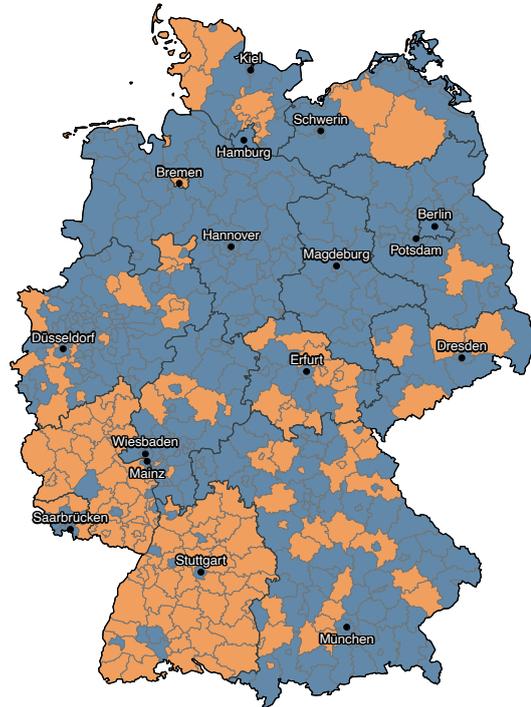
Aufgrund der geringen Datenmenge konnte das Preisniveau für sehr große Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten nicht weiter untersucht werden.

Kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten)

Eine Unterteilung des Teilmarkts der Mehrfamilienhäuser in Klassen mit unterschiedlicher Objektgröße ermöglicht zwar detailliertere Aussagen zum Marktverhalten und zu Wohnflächenpreisen und führt somit zu größerer Transparenz. Jedoch geht dies zu Lasten der Datenbereitstellungsrate. Der Quote von 86 % für die Datenbereitstellung gemessen am Flächenanteil der Bundesrepublik Deutschland für den Gesamtmarkt der Mehrfamilienhäuser steht nach der Ausdifferenzierung in kleine Mehrfamilienhäuser nur mehr eine Datenbereitstellung von 66 % gegenüber. In Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt sowie in Niedersachsen mit der Ausnahme eines Subkreises ist die Datenerhebung vollständig gelungen. In Bayern, Brandenburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen liegt die Bereitstellungsquote ebenfalls – zum Teil deutlich – über dem Bundeschnitt (**Abb. 4-118 und Abb. 4-119**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-118: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

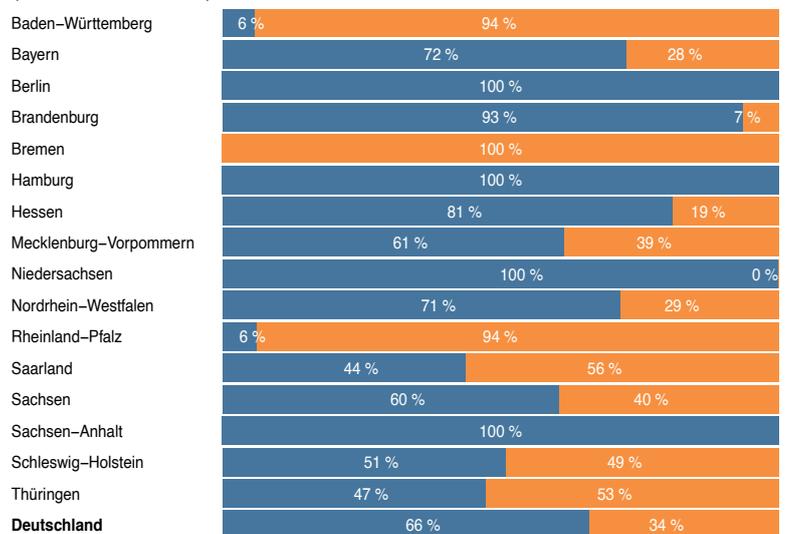


Abb. 4-119: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)

Die bundesweite Kartendarstellung der mittleren Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene zeigt ein Süd-Nord-Gefälle und ein West-Ost-Gefälle (**Abb. 4-120**). Ähnlich der Situation bei den Eigenheimen liegen auch bei den kleinen Mehrfamilienhäusern fast alle Subkreise in Oberbayern und in bayerisch Schwaben in der Klasse mit den höchsten Wohnflächenpreisen (> 2.500 Euro/m²), auch wenn diese Kreise z. T. sehr ländlich geprägt sind. In der Klasse mit den niedrigsten Wohnflächenpreisen (< 800 m²) befindet sich hingegen die Mehrzahl der Landkreise in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Abb. 4-121 zur Entwicklung der Wohnflächenpreise bei kleinen Mehrfamilienhäusern veranschaulicht, dass sich seit 2009 das mittlere Preisniveau von 780 Euro/m² auf 1.350 Euro/m² erhöht hat. Bei der Betrachtung des 5. und 95. Perzentils, also der Werte, für die nur 5 % der Stichprobe darunter bzw. darüber liegen, fällt auf, dass beide Graphen an der Entwicklung steigender Preise teilhaben. Die Relation der Wohnflächenpreise zwischen dem 95. und dem 5. Perzentil liegt seit 2013 relativ konstant nahe dem Faktor 5.

Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

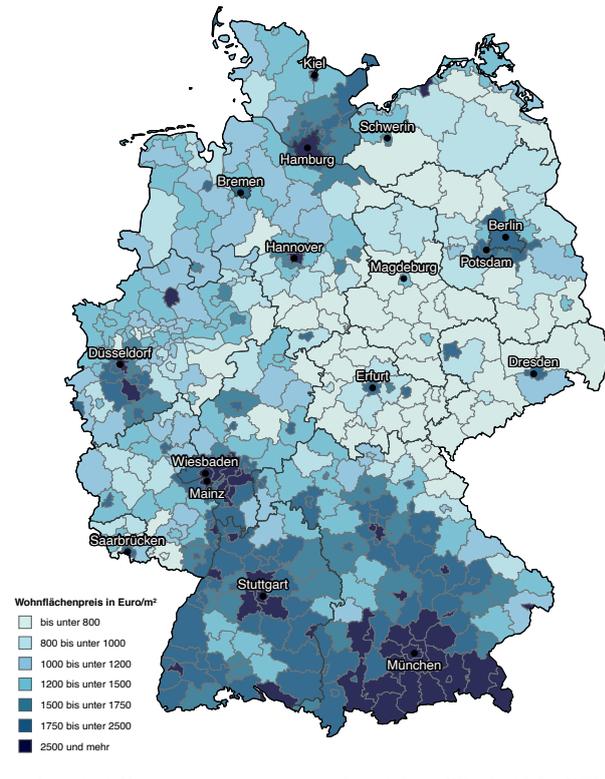


Abb. 4-120: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser

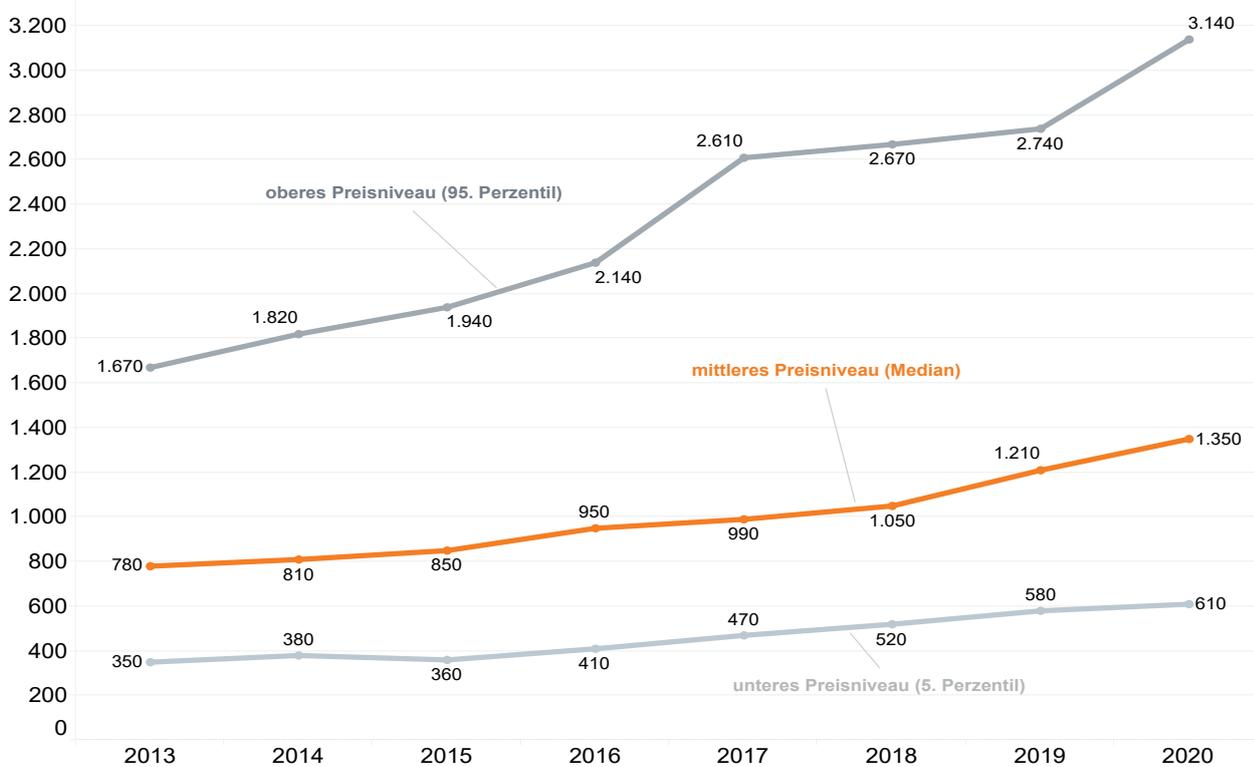


Abb. 4-121: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2020), kleine Mehrfamilienhäuser

Die Spannen der Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser innerhalb der einzelnen Länder sind in einem Boxplot-Diagramm dargestellt (Abb. 4-122). Auffällig ist die Stadt München, die mit einem Wohnflächenwert von 7.350 Euro/m² weit außerhalb des üblichen Niveaus liegt. Kein anderer Subkreis weist einen Wohnflächenpreis von mehr als 5.000 Euro/m² auf. Innerhalb Bayerns zeigt die Boxplot-Darstellung anders als bei den Eigen-

heimen nur die Stadt und den Landkreis München als Ausreißer (Datenpunkt rechts vom rechten Whisker) auf. Anders ist die Situation in Nordrhein-Westfalen, wo sich die Zahl der Ausreißer gegenüber der Auswertung bei den Eigenheimen deutlich erhöht.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2020)

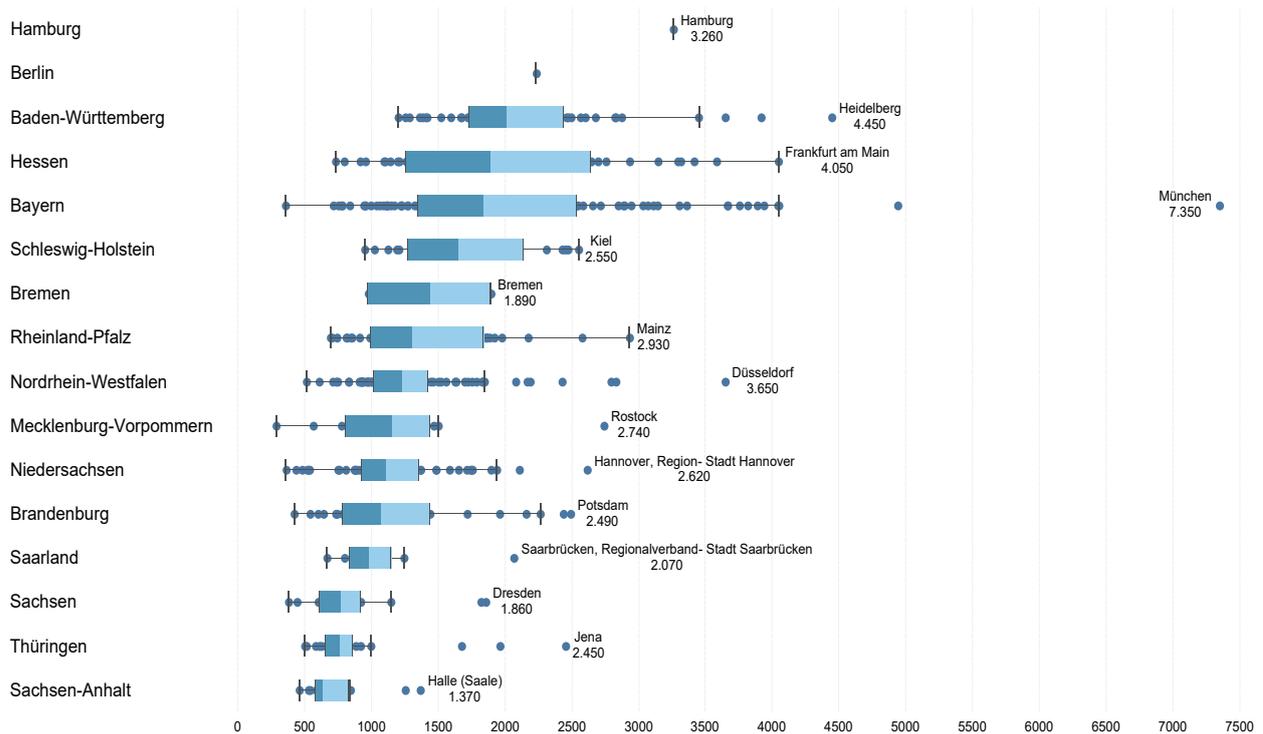


Abb. 4-122: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2020)

Bei der Betrachtung der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen fällt wie bei den Eigenheimen auf, dass vor allem bayerische Subkreise als Ausreißer zu Tage treten (**Abb. 4-123**). Im Preisniveau heben sich die größten Großstädte deutlich von den übrigen Stadt- und Kreistypen ab.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

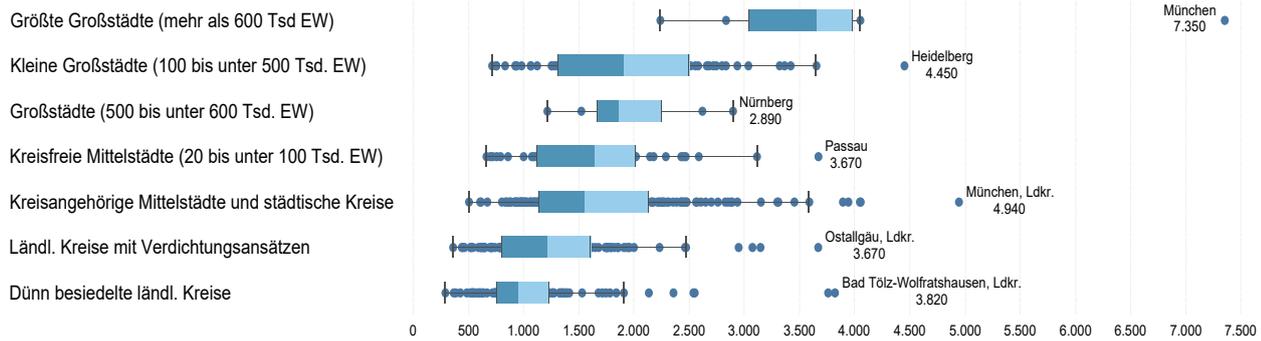


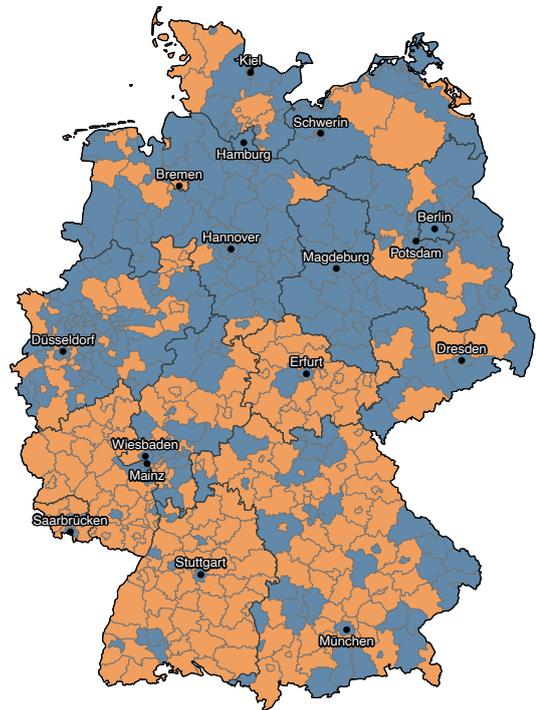
Abb. 4-123: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten)

Die bundesweite Datenbereitstellung zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser gemessen an der bundesdeutschen Gebietsfläche hat eine geringere Quote als die der kleinen Mehrfamilienhäuser. Dies ist aber nicht allein der Tatsache geschuldet, dass eine Unterscheidung bei den örtlichen Gutachterausschüssen nicht immer möglich ist. Begründet ist dies auch darin, dass es in vielen ländlichen Kreisen zu wenige oder gar keine Käufe von großen Mehrfamilienhäusern gibt. Dementsprechend liegt die Bereitstellungsquote nur bei der Hälfte gegenüber noch zwei Dritteln bei den kleinen Mehrfamilienhäusern (Abb. 4-124 und Abb. 4-125).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-124: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

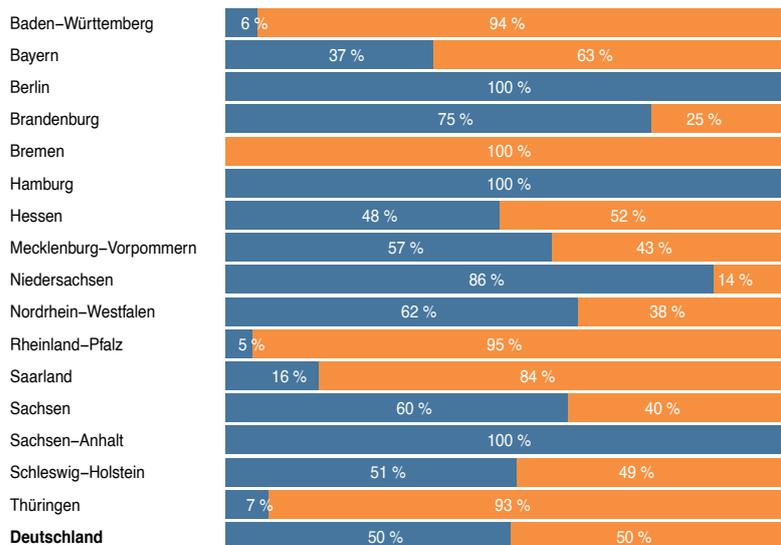


Abb. 4-125: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)

Die Übersicht über die mittleren Wohnflächenpreise bei großen Mehrfamilienhäusern (**Abb. 4-126**) unterscheidet sich nur unwesentlich von der Darstellung über die kleinen Mehrfamilienhäuser. Der Klasse mit den höchsten Wohnflächenpreisen (> 2.500 Euro/m²) verlagert sich von Bayern etwas mehr in Richtung Südwesten. Der großstädtische Raum Ulm, die Region um Stuttgart sowie das Breisgau sind nun noch stärker in der Klasse mit der dunkelsten Flächeneinfärbung vertreten.

Die zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (**Abb. 4-127**) unterscheidet sich fast nicht von der für kleine Mehrfamilienhäuser (**Abb. 4-121**). Die Kennzahlen 5. Perzentil, Median und 95. Perzentil des Wohnflächenpreises unterscheiden sich für beide Unterteilmärkte im Jahr 2020 lediglich um 1 bis 2 Prozent.

Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2020)

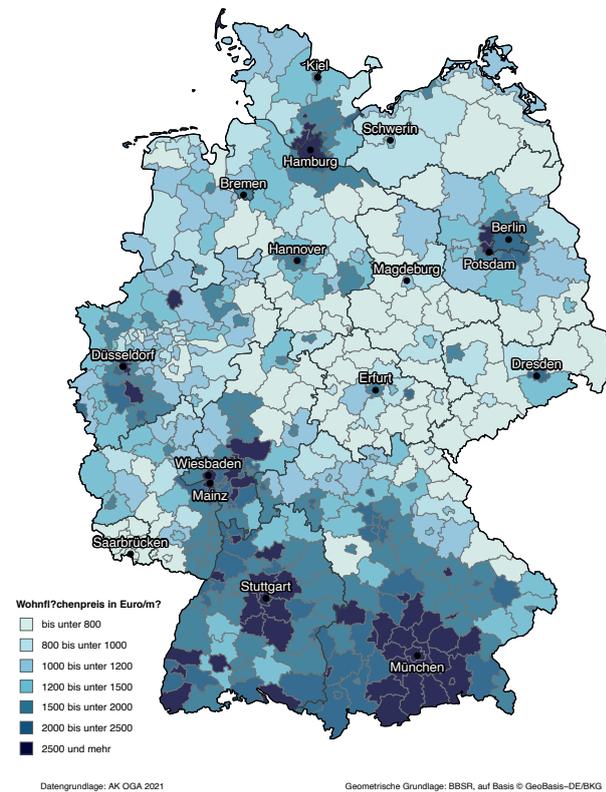


Abb. 4-126: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2020)

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser

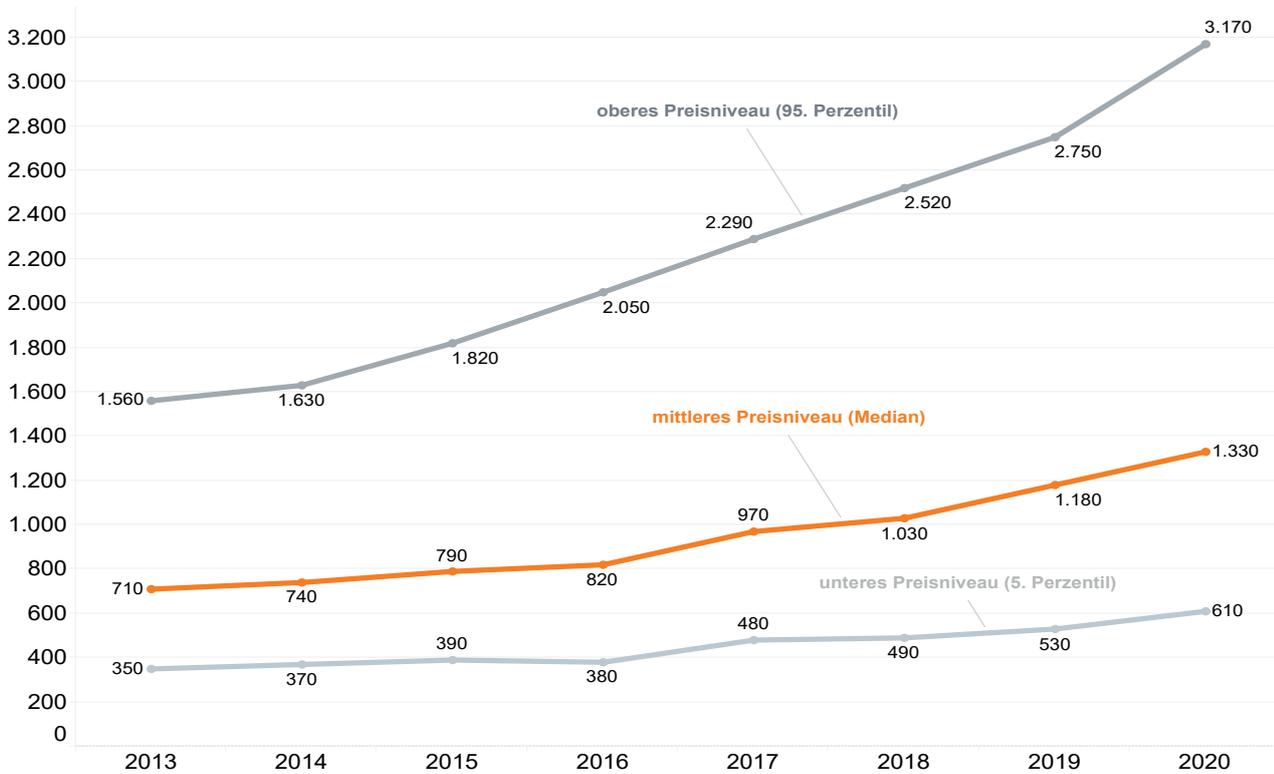


Abb. 4-127: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2020), große Mehrfamilienhäuser

Während bundesweit bei der Entwicklung der Wohnflächenpreise keine signifikant unterschiedliche Entwicklung zwischen kleinen und großen Mehrfamilienhäusern nachweisbar ist, kann dies in bestimmten Regionen anders sein. Auffällig sind dabei die Metropolräume Berlin, Frankfurt und München. Hier liegen die Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (Abb. 4-128) zum Teil deutlich über denen für kleine Mehrfamilienhäuser. In Potsdam lag im Jahr 2020 der Wohnflächenpreis für große Mehrfamilienhäuser um fast ein Drittel über dem für kleine Mehrfamilienhäuser.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2020)

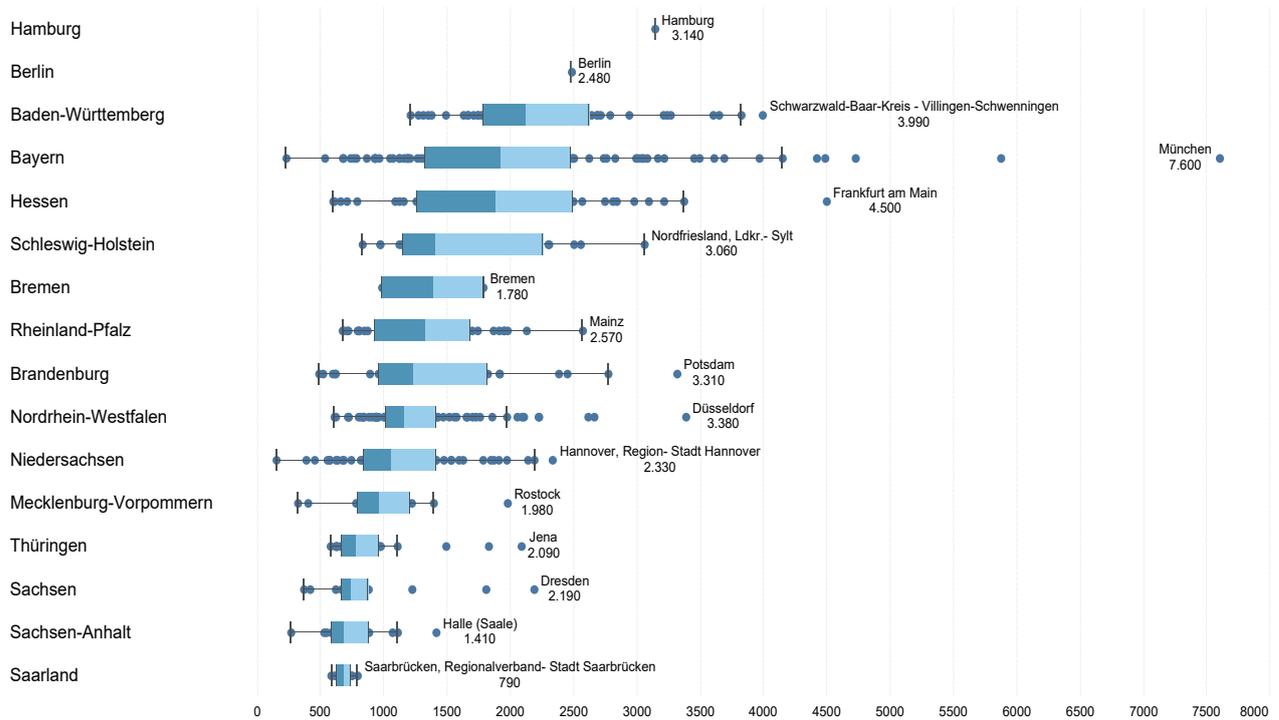


Abb. 4-128: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2020)

Bei der Unterscheidung der Wohnflächenpreise innerhalb der Stadt- und Kreistypen fällt mehr als bei jedem anderen Wohnimmobilienmarkt die preisliche Sonderstellung der größten Großstädte auf (**Abb. 4-129**). Gäbe es beim Stadt- und Kreistyp „Großstädte“ einen Subkreis mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 2.400 Euro/m², so würde dieser Subkreis bei den Großstädten ein Ausreißer nach oben sein. Der gleiche Wohnflächenpreis wäre im Stadt- und Kreistype „größte Großstädte“ ein Ausreißer nach unten.

Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

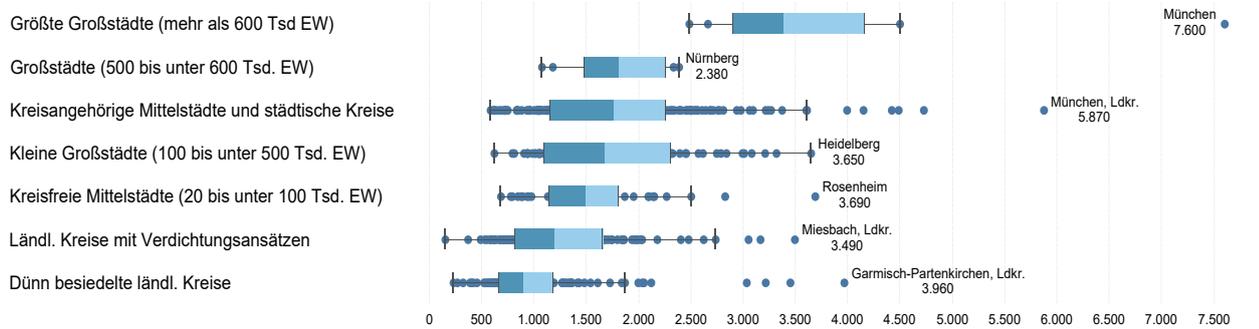


Abb. 4-129: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser

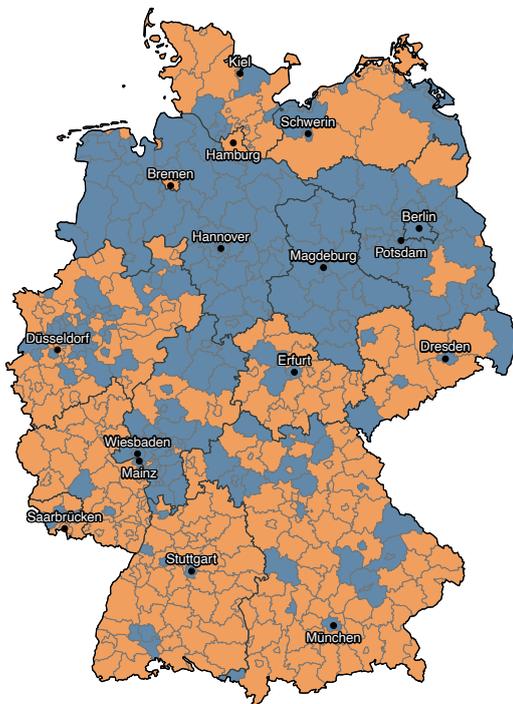
Liegenschaftszinssätze werden für die Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertverfahren benötigt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um einen prozentualen Wert, der das Verhältnis des jährlichen Reinertrages eines Objektes zu seinem Kaufpreis darstellt; er stellt damit den Wert dar, mit dem sich die Kaufinvestitionssumme jährlich verzinst. Der Liegenschaftszinssatz wird nach festen Vorgaben abgeleitet, dabei sind die Eingangswerte zur Ermittlung des Reinertrages aus einem jährlichen Rohertrag modellhaft festgelegt. Gleiches gilt auch für den Ansatz zur Restnutzungsdauer des Objektes; dies ist der Zeitraum für den die Verzinsung der Kaufinvestitionssumme gilt. Es handelt sich bei dem Liegenschaftszinssatz daher nicht um eine Angabe der Renditen für z. B. Mehrfamilienhäuser; dennoch ergeben sich durch die Beobachtung seiner zeitlichen Entwicklung Hinweise darauf, in welche Richtung sich die Renditeerwartungen von Investoren entwickeln.

Die Gutachterausschüsse konnten für rund 43 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser zu Verfügung stellen. In der räumlichen Verteilung liegt eine nahezu komplette Datenbereitstellung im nördlichen Drittel der Bundesrepublik, in dem sich die Bundesländer Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Berlin und Brandenburg befinden (**Abb. 4-130 und Abb. 4-131**). Im Süden und Südwesten der Bundesrepublik ist eine Datenverfügbarkeit die Ausnahme.

Für Subkreise, aus denen keine Daten zur Verfügung standen, wurden die Liegenschaftszinssätze mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen, mit Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-130: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

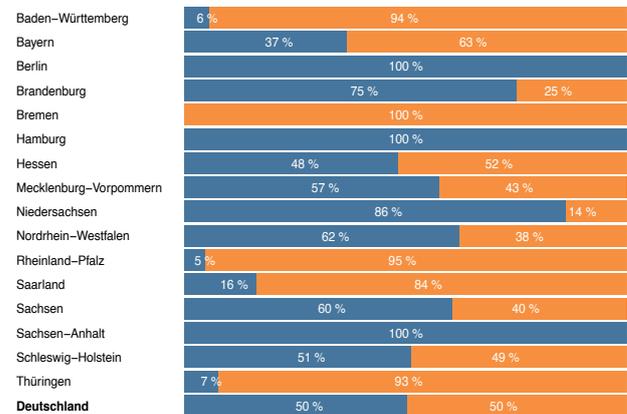
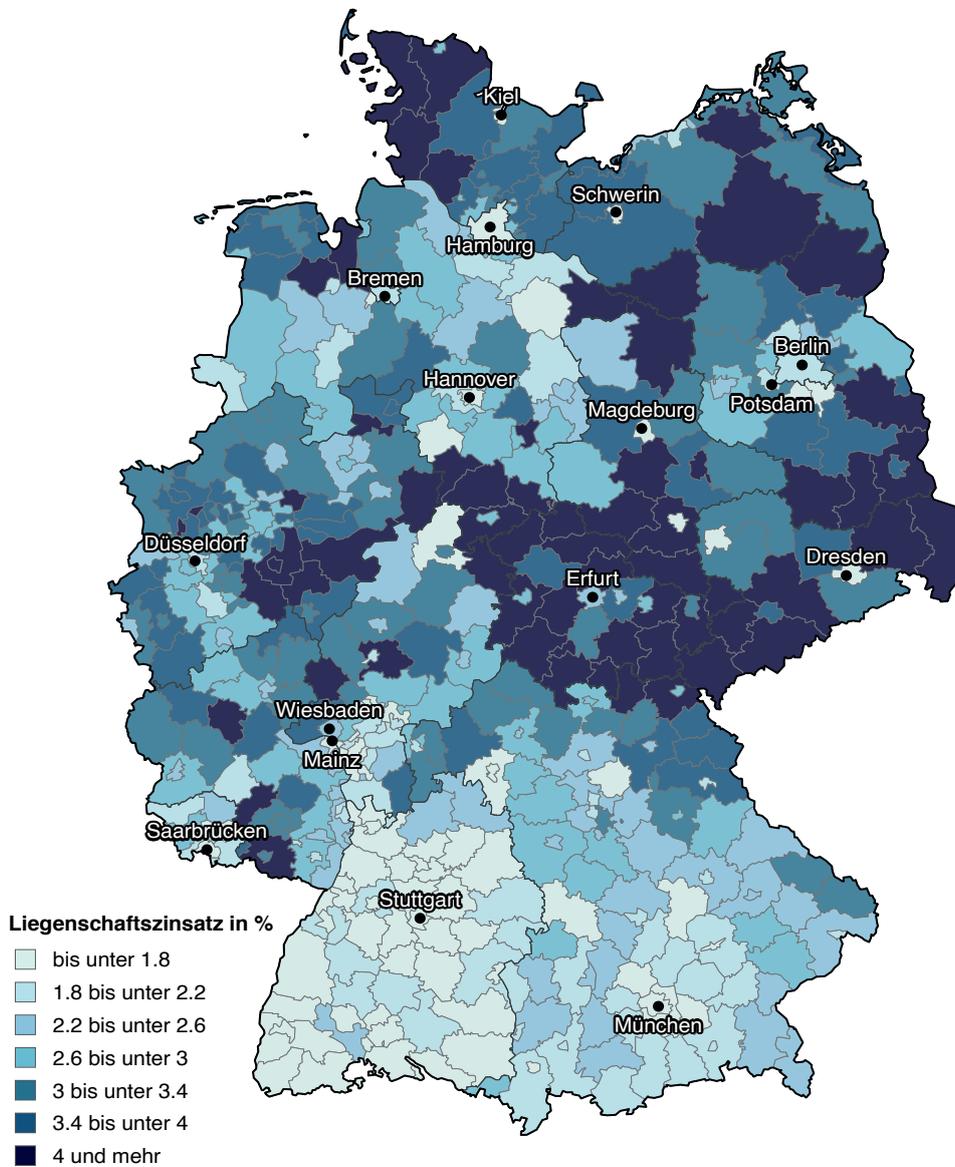


Abb. 4-131: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)

In der bundesweiten Darstellung der Subkreise wurde eine Unterteilung der mittleren Liegenschaftszinssätze in sieben Klassen vorgenommen. Zur Klasse mit den geringsten Liegenschaftszinssätzen gehören Subkreise, in denen der mittlere Liegenschaftszinssatz nicht über 1,8 % beträgt. Viele der Subkreise, die zu dieser Klasse gehören, befinden sich in Baden-Württemberg und dort schwerpunktmäßig um Stuttgart und von dort ausstrahlend bis in die Rhein-Neckar-Region (**Abb. 4-132**). Die Klasse mit den höchsten Liegenschaftszinssätzen (größer 4 %) ist vorwiegend besetzt durch ländlich geprägte Subkreise in Thüringen und Sachsen sowie Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Diese Regionen zeichnen sich durch ein eher geringes Preis-

niveau für kleine Mehrfamilienhäuser aus. Darüber hinaus befinden sich auch die Subkreise entlang der schleswig-holsteinischen Nordseeküste in der Klasse mit den höchsten Liegenschaftszinssätzen. Hier liegen offensichtlich hohe Rendite-erwartungen vor, obwohl die mittleren Wohnflächenpreise deutlich höher sind als in den benannten ostdeutschen Regionen.

Mittlere Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

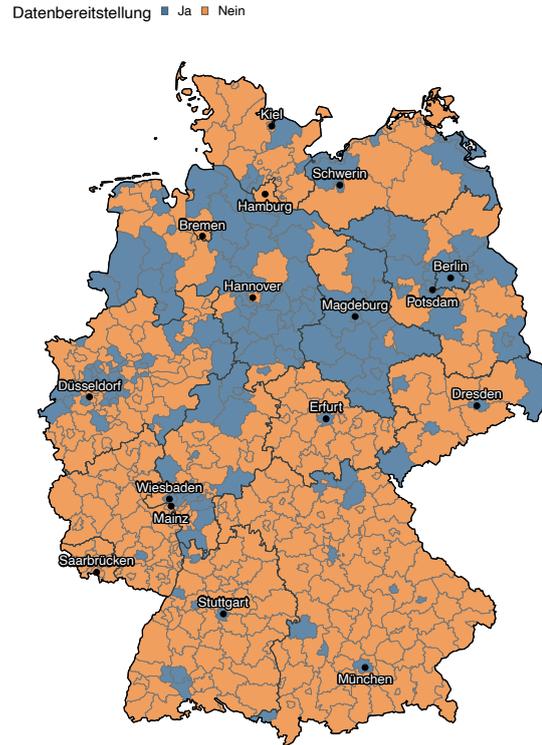
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-132: Mittlere Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)

Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse konnten für rund 29 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser zu Verfügung stellen. Einige ländliche Bereiche in den Ländern, die bei kleinen Mehrfamilienhäusern noch eine nahezu komplette Datenverfügbarkeit vorweisen können, fallen bei den großen Mehrfamilienhäusern in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl an Kauffällen aus (Abb. 4-133 und Abb. 4-134). Dies führt für die statistischen Schätzungen in den Bereichen mit wenigen oder keinen Angaben zu entsprechenden Ungenauigkeiten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-133: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser nach Ländern(2020) (nach Gebietsfläche)

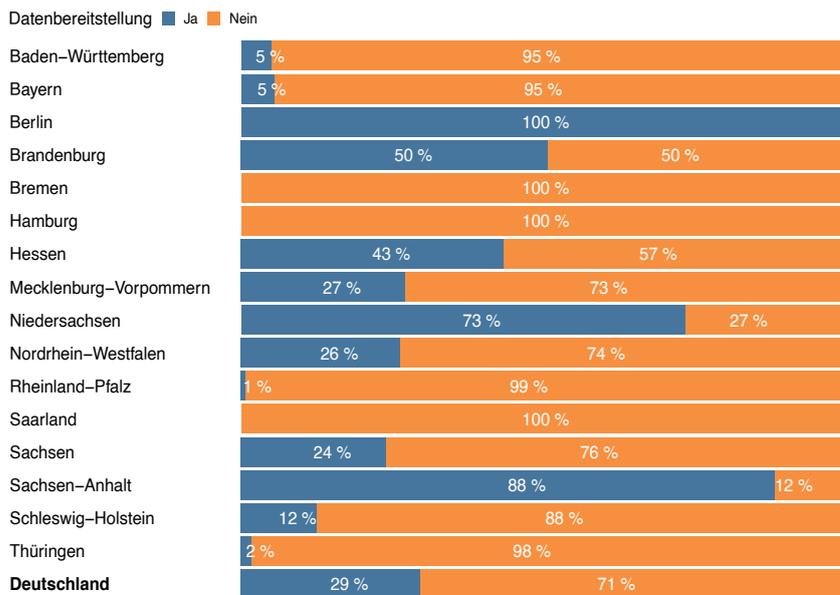
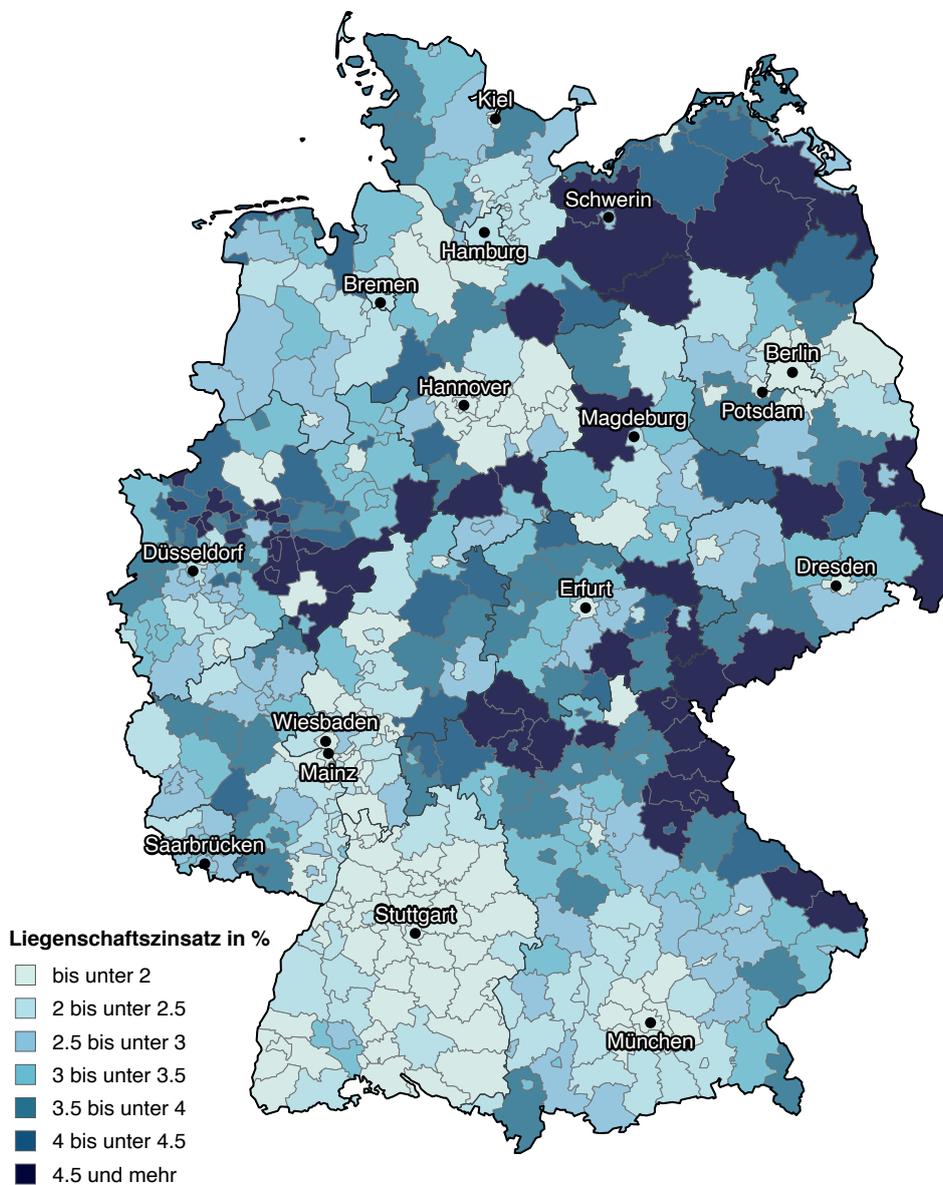


Abb. 4-134: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)

Bei der Darstellung der Liegenschaftszinssätze sind die regionalen Unterschiede, die sich durch die Betrachtung der Teilmärkte der kleinen und der großen Mehrfamilienhäuser ergeben, größer als bei den mittleren Wohnflächenpreisen. Weitestgehend identisch mit der Darstellung bei den kleinen Mehrfamilienhäusern sind nahezu flächendeckend niedrige Liegenschaftszinssätze in Baden-Württemberg sowie im südlichen Bayern. Zusätzlich sind bei den großen Mehrfamilienhäusern auch sehr niedrige Liegenschaftszinssätze in Ostniedersachsen um die Großstädte Hannover, Braunschweig und Wolfsburg gemeldet worden. In der Klasse mit den höchsten Liegenschaftszinssätzen (> 4,5 %) befinden sich

nun verstärkt Subkreise in Mecklenburg-Vorpommern statt in Sachsen und Thüringen. Generell sind hohe Liegenschaftszinssätze entlang der Grenze zur Tschechischen Republik, auch im bayerischen Teil des Verlaufs – zu erkennen. Außerdem sind tendenziell höhere Liegenschaftszinssätze in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier insbesondere in einigen Stadtkreisen zwischen Ruhr und Lippe sowie in den östlichen Mittelgebirgskreisen.

Mittlere Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-135: Mittlere Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (2020)



4.3 Wirtschaftsimmobilien

4.3.1 Vorbemerkung

Wirtschaftsimmobilien sind bebaute Grundstücke, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Genutzt werden solche Wirtschaftsimmobilien von Unternehmen oder der öffentlichen Hand. Nach dieser allgemeinen Definition sind Immobilien, die der Agrar-, Forst- oder Fischwirtschaft dienen ebenso den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Dennoch wird die separate Ausweisung dieser Immobilienarten als sinnvoll angesehen, da hier keine bauliche Nutzung des Grund und Bodens im Vordergrund steht.

Gleichermaßen werden Immobilien, die einerseits der Wohnnutzung, aber andererseits der renditeorientierten Nutzung durch den Eigentümer dienen, nicht den bebauten Wirtschaftsimmobilien zugeordnet. Dies ist damit zu begründen, dass diese Immobilienart in erster Linie auf die Grundfunktion des Wohnens abzielt und hier weder ein Produktionsfaktor noch eine Dienstleistung im Vordergrund der Nutzung stehen. Zudem besteht ein starkes öffentliches Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als Teil der staatlichen Daseinsvorsorge. Die Erstellung, Haltung und Vermietung von Wohnimmobilien sind daher in weiten Teilen gesetzlichen Regularien unterworfen.

Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien gilt auf dem Immobilienmarkt als vergleichsweise inhomogen. Gerade diese Immobilienart unterliegt - als Anlageklasse für Investoren - einem starken und zeitlich schnellen Wandel in den jeweiligen Unterkategorien. Zum Beispiel rücken seit einigen Jahren (und zuletzt möglicherweise durch die Corona-Pandemie beschleunigt) unter dem Begriff der „Nahversorgungsimmoblie“ investmentfähige Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels in den Fokus von Investoren. Als Einzelobjekte aber auch als Agglomeration liegen sie im Idealfall in unmittelbarer Nähe von Wohnquartieren. Vermehrt werden diese Immobilien auch als „Nahversorgungszentrum“ geplant und räumlich konzentriert. Sie wirken dann als Funktionseinheit zusammen. Kennzeichnend dafür ist eine weitgehend einheitliche Gestaltung, ein einheitliches Management sowie ein Zusammenwirken als Standortgemeinschaft der ansässigen Händler. Die dezidierte und bundesweite Untersuchung dieses Marktes ist allerdings erst dann möglich, wenn die Verkäufe solcher Immobilien auch entsprechenden Kategorien zugeordnet werden können. Derzeit wird in der Fachszene überprüft, ob und in welcher Weise entsprechende Kategorisierungen möglich sind.

4.3.2 Share Deals

Als Share Deals werden Übertragungen von Gesellschaftsanteilen von Unternehmen bezeichnet. Bei dem Übergang von Unternehmensanteilen bleibt dabei das rechtliche Eigentum an den sich im Unternehmensvermögen befindlichen Grundstücken unverändert¹⁾. Nach § 195 BauGB sind den Gutachterausschüssen jedoch nur diejenigen Verträge zu übermitteln, durch die Eigentum an einem Grundstück übertragen wird. Werden jedoch Unternehmensanteile veräußert, gelten diese -auch wenn sie Grundstücke enthalten- nicht als Grundstücksübertragungen. Demgemäß sind den Gutachterausschüssen Informationen über Transaktionszahlen, Geld- und Flächenumsätze zu diesen Verträgen nicht zugänglich.

Über den Umfang der Transaktionen von Immobilien im Zuge von Sharedeals können daher auch in diesem Bericht keine Angaben gemacht werden. Zudem sollen dadurch die den Preis bestimmende Merkmale von Immobilien herausgearbeitet werden.

4.3.3 Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Kaufverträge über Immobilien in der Kategorie der bebauten Wirtschaftsimmobilien können wegen der Heterogenität dieses Teilmarktes nur mit erheblichem Aufwand registriert und hinsichtlich ihrer preisbestimmenden Merkmale nur sehr schwer ausgewertet werden. Die Gutachterausschüsse recherchieren bei der Analyse der Kaufverträge in vielen Fällen über die Inhalte der Verträge hinausgehende Informationen, um die Zuordnung zu entsprechenden Segmenten und Untersegmenten dieser Kategorie vornehmen zu können. Das gelingt aufgrund verschiedenster Umstände oft nur eingeschränkt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse einer bundesweiten und institutionenübergreifenden Arbeitsgruppe zur Strukturierung der sachlichen Teilmärkte von Wirtschaftsimmobilien²⁾ erfolgt die Erhebung der Immobilienmarktdaten in den folgenden Segmenten der bebauten Wirtschaftsimmobilien:

- Handelsgebäude
- Bürogebäude
- Beherbergung- und Gastronomieimmobilien
- Gewerblich genutzte Immobilien, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind (Teileigentum)
- Alle anderen, keinem der oben genannten Segmente zuzuordnenden bebauten Grundstücke

Dabei erfolgt die Zuordnung der Transaktionen der zuletzt genannten Gruppe aufgrund der folgenden Annahme:

Immobilien, die nicht den Wohnimmobilien (Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum) zugeordnet werden können, werden in die Kategorie der sogenannten „Nichtwohngebäude“ eingeordnet. Bei diesen handelt es sich wiederum in der Regel um wirtschaftlich genutzte Immobilien.

1 Ache et al., Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland: Expertise für die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“, Langfassung, BBSR 2020

2 Georgi, Ache, Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, 2. Ergebnisbericht, ZIA e. V, Berlin Oktober 2019

4.3.4 Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Für die zeitliche Entwicklung von Transaktions- und Umsatzzahlen von 2011-2020 werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- Die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsätzen auf der Bundes- und Länderebene.
- Die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen je Bundesland.
- Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes je Bundesland.

Für die Querschnittsdarstellung der Transaktions- und Umsatzzahlen sowie der Marktintensität, bezogen auf das Jahr 2020 werden die Marktdaten der Segmente

- aller bebauten Wirtschaftsimmobilien,
- Bürogebäude und
- Handelsgebäude

abgebildet.

Es werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- Transaktionen und Geldumsätze nach Kategorien bei bebauten Wirtschaftsimmobilien
- Transaktionen und Geldumsätze nach Bundesländern
- Transaktionen und Geldumsätze nach Stadt- und Kreistypen
- Transaktionen und Geldumsätze auf der Subkreisebene
- Die Marktintensität auf der Ebene der Bundesländer und der Stadt- und Kreistypen.

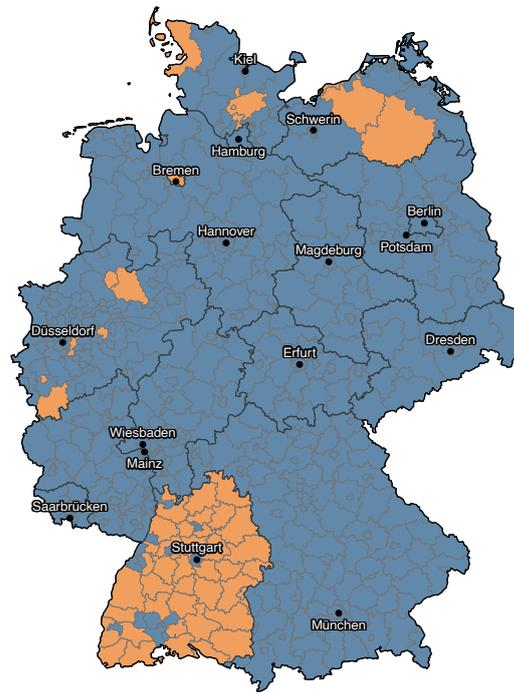
Datenlage

Für den Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien konnten die Gutachterausschüsse für rund 86 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen zur Verfügung stellen (**Abb. 4-136 und Abb. 4-137**)

Für die Regionen, in denen Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, wurden die Umsatzzahlen mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die entsprechenden statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen in allen Fällen für die folgenden Darstellungen hinreichende Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-136: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

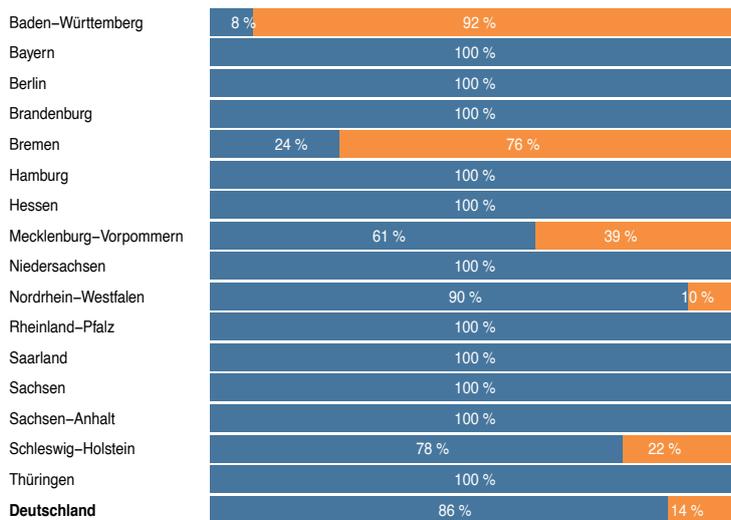


Abb. 4-137: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020), Länderebene

Transaktionen und Geldumsätze bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Im Jahr 2020 sind auf dem Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt 73.900 Käufe für zusammen rund 75,9 Milliarden Euro umgesetzt worden (**Abb. 4-138** und **Abb. 4-139**). Bei einem Immobilienumsatz von insgesamt 310,4 Milliarden Euro im Jahr 2020 entspricht dies einem Anteil von knapp 25 %.

Im Jahr 2018 betrug der Geldumsatz noch 76,1 Milliarden Euro, dies entspricht bei einer nahezu gleichbleibenden Zahl der Transaktionen (2018: 74.000) einer Erhöhung um etwa 6 %. Allerdings ist der Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienverkäufen gegenüber dem Jahr 2018 (27 %) um 2 % gesunken. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Rückgang in erster Linie aus dem gestiegenen Geldumsatz für die Wohnimmobilien resultiert.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

(gesamt: 75,9 Mrd. Euro)

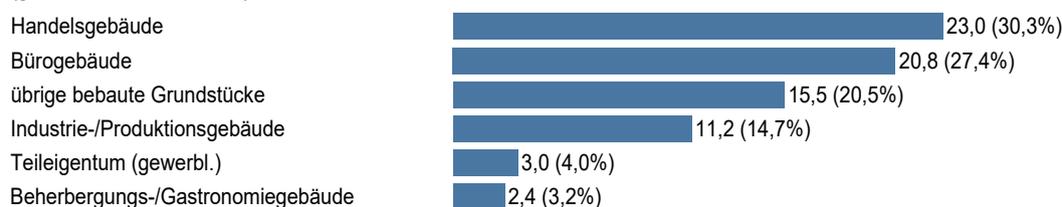


Abb. 4-138: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

(gesamt: 73.900)

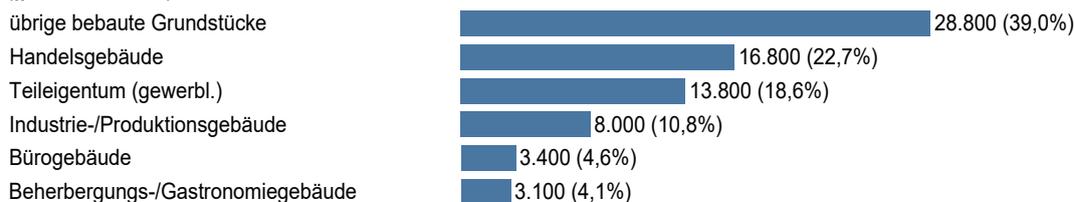


Abb. 4-139: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Der mit 30 % größte Anteil der Investitionen erfolgte für den Kauf von Handelsimmobilien, die Investitionen für den Kauf von Bürogebäuden folgen mit einem Anteil von 27 %. Diese beiden Immobilienarten stellen mit einem Anteil von 57 % der Geldumsätze die stärksten Anlageklassen bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien dar (**Abb. 4-138**).

Die Kategorie „Alle übrigen bebauten Grundstücke“ stellt mit einem Kaufinvestitionsvolumen von etwa 20 % ebenfalls einen großen Anteil der Investitionen dar. Die in diesem Segment enthaltenen Immobilienarten sind nicht genauer zu identifizieren. Es kann also nicht genau beantwortet werden, welcher Kategorie (Wohn- oder Wirtschaftsimmobilie) die abgeschlossenen Verträge zuzuordnen sind. Allerdings ist davon auszugehen, dass es sich nicht um Wohngebäude handelt, sondern um eine Vielzahl kleinerer Wirtschaftsimmobilien, die nicht genauer klassifiziert werden konnten. Hier handelt es sich z. B. um Krankenhäuser, Pflegeimmobilien, Garagen, Schulen und andere Bildungseinrichtungen oder Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung.

Die Betrachtung des Jahres 2020 mit einem Rückgang des Umsatzes gegenüber dem Vorjahr um 11 % mag darauf hindeuten, dass die Einflüsse der Restriktionen durch die Corona-Pandemie bei Wirtschaftsimmobilien stärker auf die Geldumsätze gewirkt haben könnten als auf die Zahl der Transaktionen. Dies wird ersichtlich, wenn man berücksichtigt, dass die Zahl der Transaktionen von 2019 zu 2020 um lediglich 3 % zurückgegangen ist (**Abb. 4-140** und **Abb. 4-141**).

Über den gesamten Zeitraum betrachtet verlaufen die Entwicklungen der Geldumsätze und Transaktionszahlen gegenläufig. So stiegen die Geldumsätze von 2011 bis 2020 im Mittel jährlich um knapp 7 %, die Transaktionszahlen hingegen fielen im jährlichen Mittel um ca. 3,2 % (**Abb. 4-142** und **Abb. 4-143**). Dabei zeigt sich insbesondere bei den Geldumsätzen erstmalig im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang (-11 %).

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien
(% = Änderung zum Vorjahr)

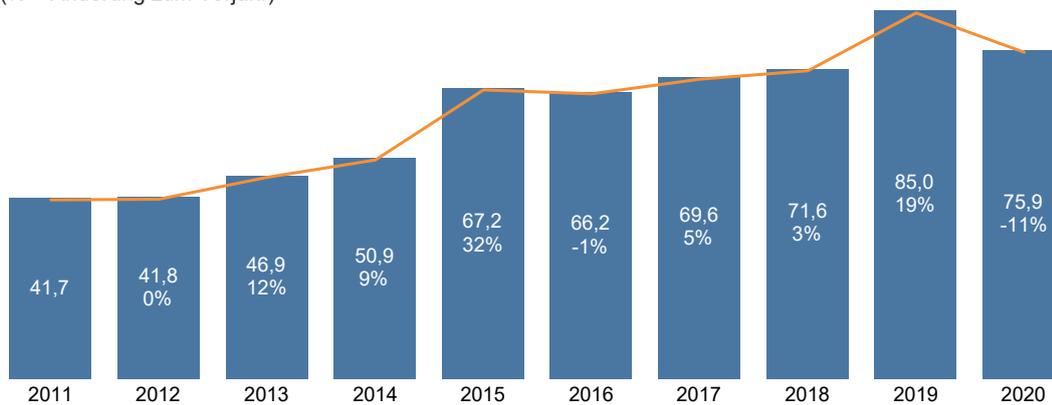


Abb. 4-140: Entwicklung des Geldumsatzes, Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2020)

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., bebaute Wirtschaftsimmobilien
(% = Änderung zum Vorjahr)

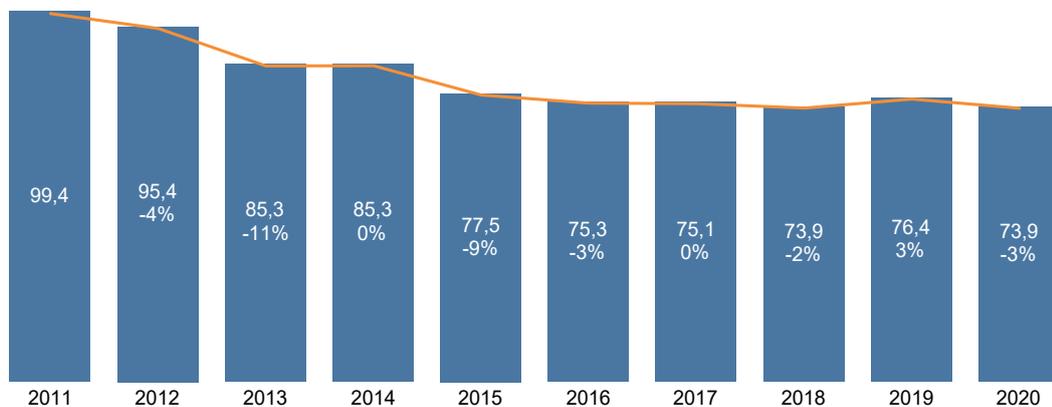


Abb. 4-141: Entwicklung der Transaktionen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2020)

Ob sich diese Entwicklung ab dem Jahr 2021 weiter fortsetzen wird, bleibt abzuwarten. Einige Expertinnen und Experten der Immobilienwirtschaft weisen darauf hin, dass gerade die klassischen Handelsimmobilien zunehmend unter Druck geraten und hier mit einem Rückgang der Investitionsbereitschaft für solche Objekte gerechnet werden könnte, die in hohem Maße von dem Online-Handel betroffen sind. Auf der anderen Seite stehen dieser Entwicklung andere Arten von Handelsimmobilien (z. B. Nahversorgungsimmobilien) gegenüber, welche entgegen diesem Trend deutlich positivere Nachfrage- und Renditebilanzen aufweisen.

Die länderweise Betrachtung der mittleren jährlichen Veränderung von Geldumsätzen und Transaktionszahlen zeigt diese gegenläufigen Entwicklungen noch einmal detaillierter (**Abb. 4-142 bis Abb. 4-145**). Es werden teilweise erhebliche Unterschiede in den Entwicklungen einzelner Länder erkennbar. So wird zum Beispiel sehr deutlich, dass der Geldumsatz in Berlin in dem Zeitraum 2011 bis 2020, also im langjährigen Mittel, um 14,5 % gestiegen ist, die Zahl der Transaktionen ist jedoch um knapp 12 % gefallen. In Rheinland-Pfalz sind dagegen beide Entwicklungsverläufe positiv: Die Zahl der Transaktionen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien ist im Mittel um 3 % gestiegen, der Geldumsatz hat sich in diesem Bundesland um 7 % erhöht.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (2011-2020), Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien

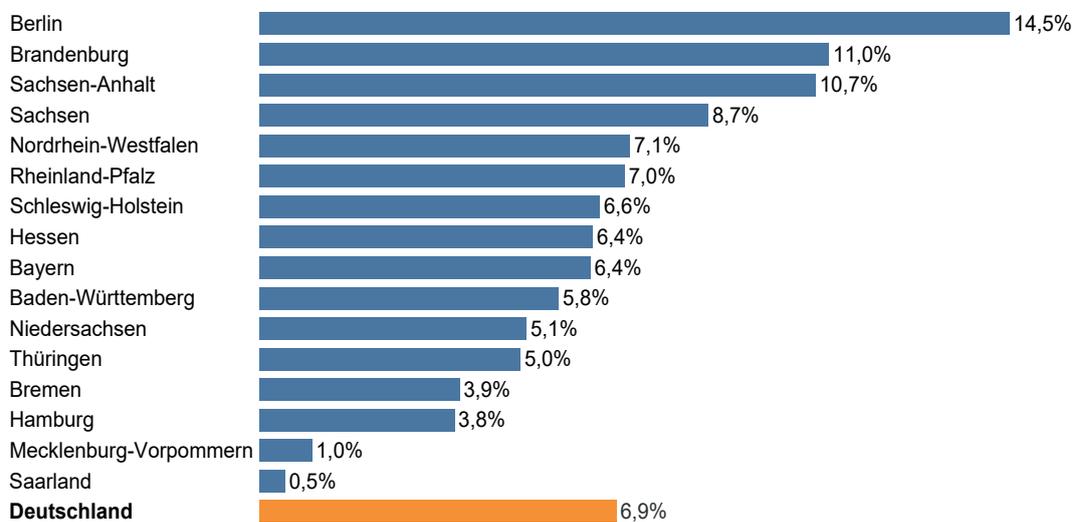


Abb. 4-142: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern, Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien (2011-2020)

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2011, bebaute Wirtschaftsimmobilien

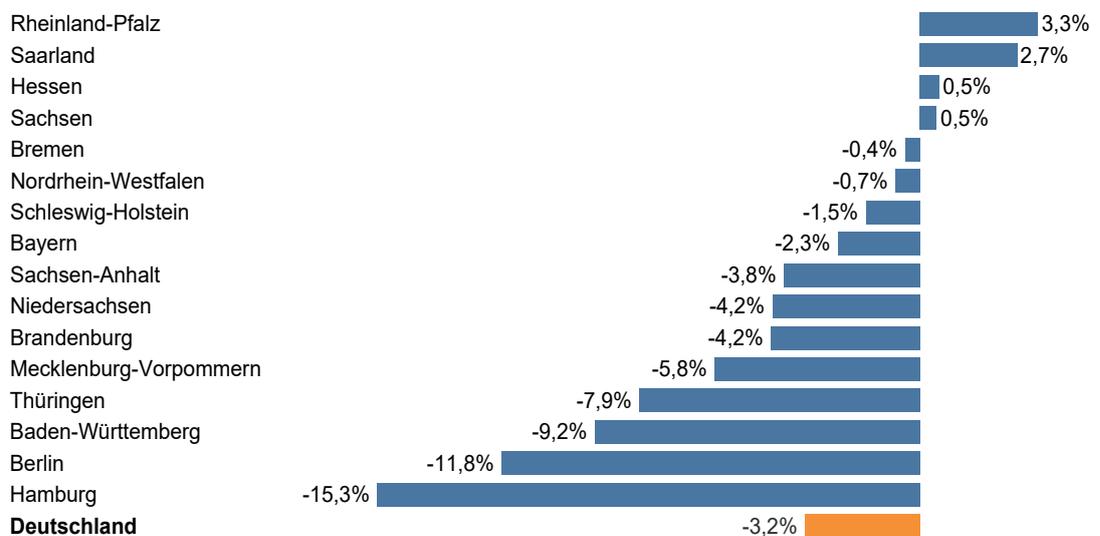


Abb. 4-143: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011-2020)

Die Entwicklung der Geldumsätze und der Transaktionen in den Ländern seit 2011 zeigt auch hier sehr unterschiedliche Entwicklungen. Es wird deut-

lich, dass in nahezu allen Bundesländern (außer in Sachsen-Anhalt) der Trend seit 2019 stagnierend oder fallend ist.

Entwicklung des Geldumsatzes für Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien (2011-2020)
nach Ländern (Indiziert, 2011 = 100)



Abb. 4-144: Entwicklung des Geldumsatzes für Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020, Index: 2011 = 100)

Entwicklung der Transaktionszahlen für bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011-2020)
 nach Ländern (Indiziert, 2011 = 100)

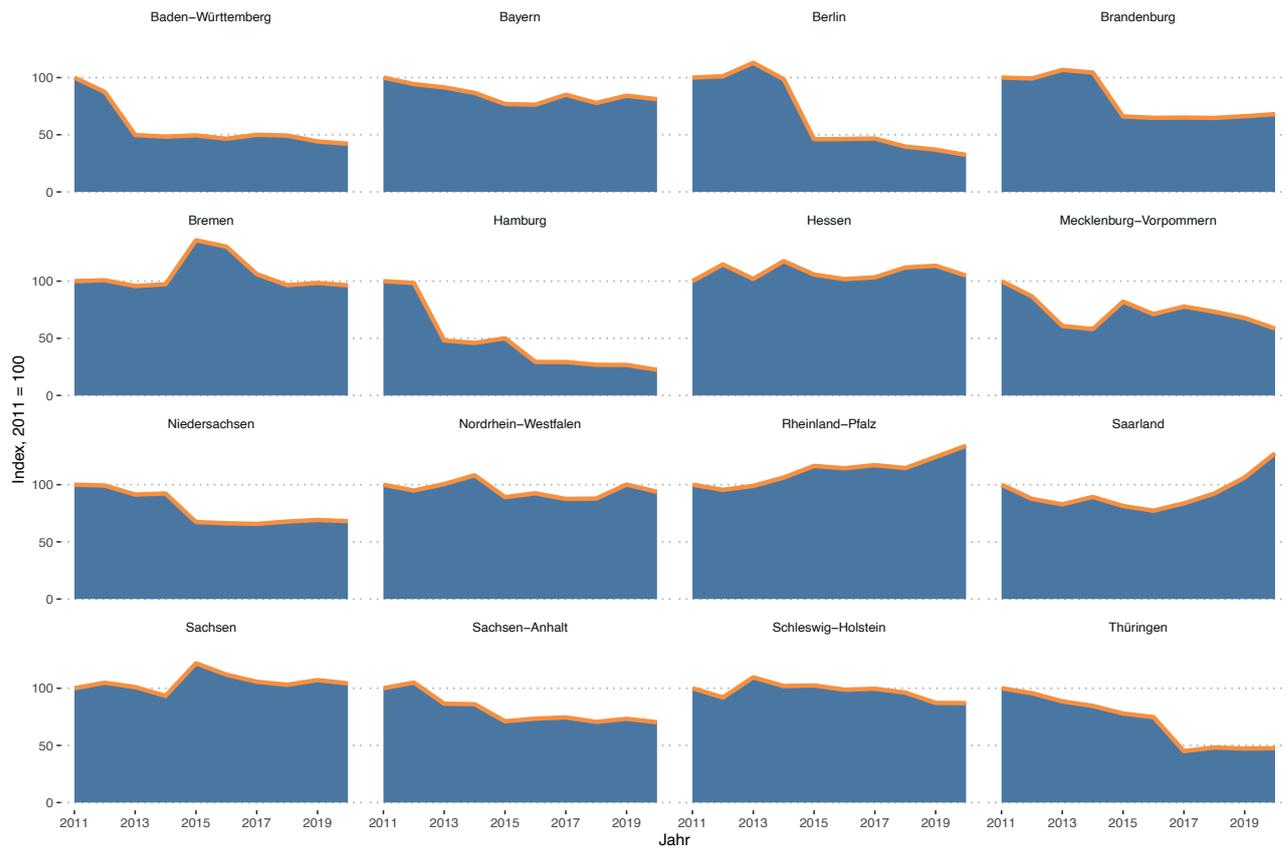


Abb. 4-145: Entwicklung der Transaktionszahlen für bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020, Index: 2011 = 100)

Der Vergleich der Umsatzzahlen des Jahres 2020 zwischen den Bundesländern zeigt, dass die einwohnerstärksten Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg auch die Länder mit den höchsten Geldumsätzen für bebaute Wirtschaftsimmobilien sind. In diesen drei Bundesländern wird insgesamt fast 50 % des gesamten Geldumsatzes der Verkäufe von bebauten Wirtschaftsimmobilien generiert. Die drei einwohnerschwächsten Länder Bremen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern weisen auch die geringsten Geldumsätze auf. Hier wird besonders der Einfluss der Einwohnerzahlen (als Indikator für die Umfänge der Märkte) auf die Geldumsätze bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien deutlich. Dabei

ist zu berücksichtigen, dass die Einwohnerzahlen lediglich ein Indikator von vielen ist und z. B. das Haushaltseinkommen, das Brutto-inlandsprodukt etc. auch eine erhebliche Rolle für die Märkte der Wirtschaftsimmobilien spielen.

Auffällig ist auch, dass in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin ein vergleichsweise hoher Geldumsatz bei verhältnismäßig geringen Transaktionszahlen festgestellt worden ist (**Abb. 4-146** und **Abb. 4-147**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)
(gesamt: 75,9 Mrd. Euro)

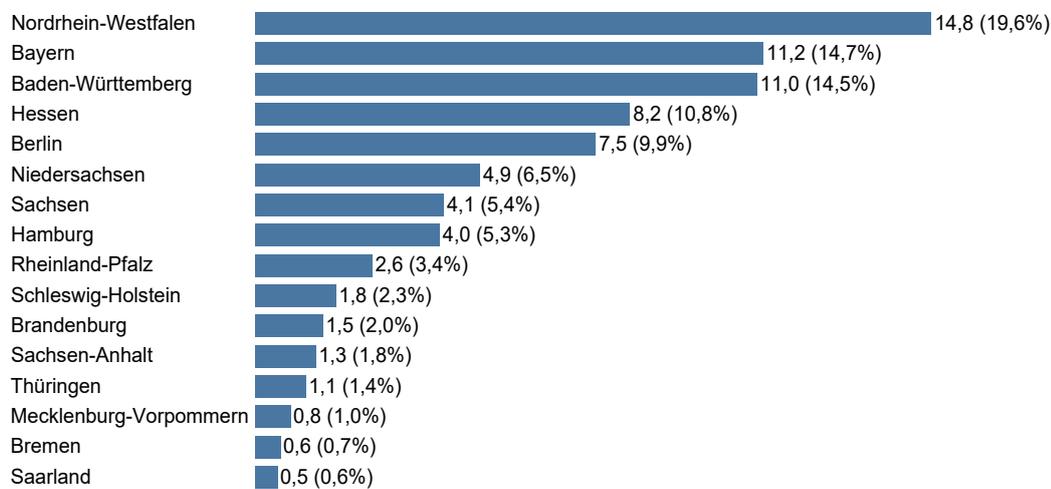


Abb. 4-146: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)
(gesamt: 73.900)

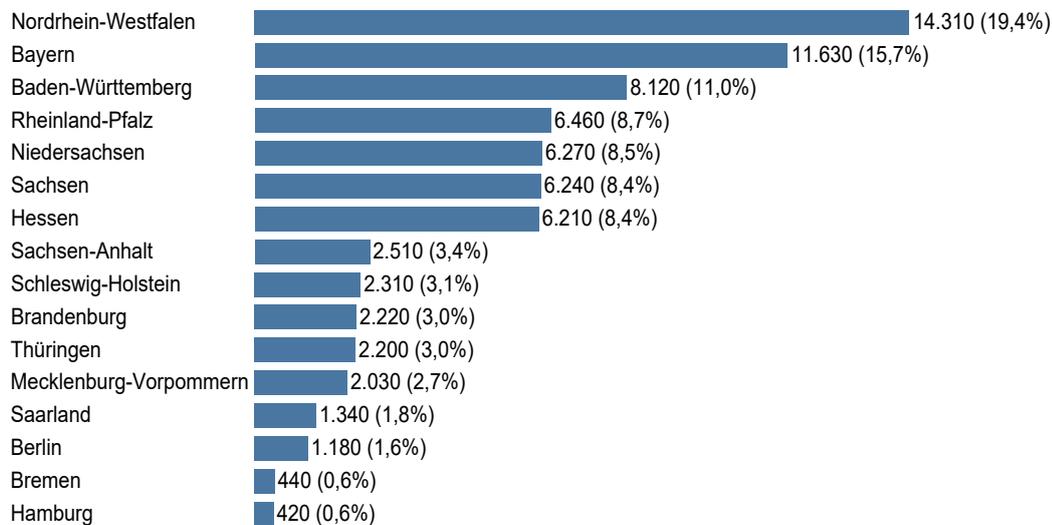


Abb. 4-147: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Die Entwicklung des Geldumsatzes und der Transaktionszahlen bebauter Wirtschaftsimmobilien seit dem Jahr 2011 ist auf der Ebene der Bundesländer in den **Abb. 4-148 und Abb. 4-149** dargestellt.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, bebaute Wirtschaftsimmobilien										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	6.700	6.200	5.700	5.500	9.600	10.300	8.700	9.400	11.500	11.000
Bayern	6.400	7.100	10.500	9.200	11.200	12.200	12.300	11.100	14.100	11.100
Berlin	2.200	3.100	3.300	3.400	7.700	5.600	7.300	7.400	9.600	7.500
Brandenburg	600	600	800	1.100	1.300	1.300	1.300	1.600	1.500	1.500
Bremen	400	200	300	400	400	400	700	700	500	500
Hamburg	2.900	3.000	2.400	3.000	3.400	3.200	4.100	4.000	4.300	4.000
Hessen	4.700	5.300	4.300	6.800	6.600	7.100	8.700	9.100	9.600	8.200
Mecklenburg-Vorpommern	700	700	700	800	1.300	1.000	1.000	900	1.100	800
Niedersachsen	3.100	2.600	3.500	3.300	4.200	3.800	4.200	4.700	5.200	4.900
Nordrhein-Westfalen	8.000	7.100	8.600	10.600	12.700	12.200	11.400	12.700	15.800	14.800
Rheinland-Pfalz	1.400	1.600	1.900	2.000	1.800	2.000	2.400	2.600	2.900	2.600
Saarland	500	600	200	300	400	300	500	500	400	500
Sachsen	2.000	1.500	2.000	1.800	3.100	3.100	3.400	3.100	4.000	4.100
Sachsen-Anhalt	500	600	600	700	1.000	900	1.000	1.000	1.000	1.300
Schleswig-Holstein	1.000	900	1.400	1.300	1.700	1.700	1.800	1.900	2.000	1.800
Thüringen	700	700	800	800	800	1.000	800	1.000	1.400	1.100
Deutschland	41.700	41.800	46.900	50.900	67.200	66.200	69.600	71.600	85.000	75.900

Abb. 4-148: Geldumsatz in Mio. Euro, bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020)

Transaktionszahlen nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	19.300	16.800	9.600	9.300	9.500	9.000	9.600	9.500	8.500	8.100
Bayern	14.300	13.500	13.100	12.400	11.000	10.900	12.200	11.200	12.100	11.600
Berlin	3.600	3.700	4.100	3.600	1.700	1.700	1.700	1.400	1.300	1.200
Brandenburg	3.300	3.200	3.500	3.400	2.200	2.100	2.100	2.100	2.200	2.200
Bremen	500	500	400	400	600	600	500	400	400	400
Hamburg	1.900	1.800	900	900	900	500	500	500	500	400
Hessen	5.900	6.800	6.000	7.000	6.300	6.000	6.100	6.600	6.700	6.200
Mecklenburg-Vorpommern	3.500	3.000	2.100	2.000	2.900	2.500	2.700	2.500	2.400	2.000
Niedersachsen	9.200	9.100	8.400	8.500	6.200	6.100	6.000	6.200	6.400	6.300
Nordrhein-Westfalen	15.300	14.500	15.300	16.500	13.600	14.100	13.400	13.400	15.300	14.300
Rheinland-Pfalz	4.800	4.600	4.800	5.100	5.600	5.500	5.600	5.500	6.000	6.500
Saarland	1.100	900	900	900	900	800	900	1.000	1.100	1.300
Sachsen	6.000	6.300	6.000	5.600	7.300	6.700	6.300	6.200	6.400	6.200
Sachsen-Anhalt	3.600	3.800	3.100	3.100	2.500	2.600	2.700	2.500	2.600	2.500
Schleswig-Holstein	2.700	2.400	2.900	2.700	2.700	2.600	2.600	2.600	2.300	2.300
Thüringen	4.600	4.400	4.100	3.900	3.600	3.500	2.100	2.200	2.200	2.200
Deutschland	99.400	95.400	85.300	85.300	77.500	75.300	75.100	73.900	76.400	73.900

Abb. 4-149: Transaktionszahlen in Tsd., bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020),

In **Abb. 4-150** wird der mittlere Geldumsatz je Transaktion auf der Ebene der Bundesländer dargestellt. Es zeigen sich erhebliche Unterschiede. Während im Saarland im Durchschnitt pro Transaktion lediglich 355.000 Euro umgesetzt werden, führen die beiden Stadtstaaten das Ranking mit beträchtlichem Abstand an: In Hamburg sind es 9,6 Millionen Euro und in Berlin 6,4 Millionen Euro je Transaktion. Hieran lässt sich unter anderem die

Bedeutung der großen urbanen Wirtschaftszentren für die Wirtschaftsimmobilien erkennen.

Der mittlere Wert für ganz Deutschland wird mit 1,0 Millionen Euro insbesondere durch die Umsätze je Transaktion in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin beeinflusst.

Geldumsatz in Euro je Transaktion nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

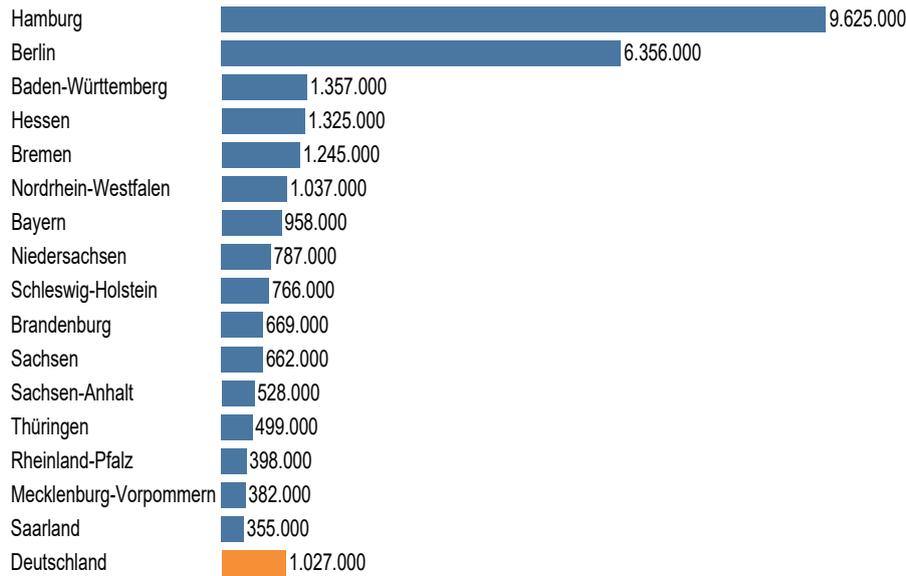


Abb. 4-150: Geldumsatz in Euro je Transaktion nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Im Jahr 2020 wurden im Bundesdurchschnitt rd. 910 Euro je Einwohner umgesetzt (**Abb. 4-151**). Auch hier liegen die Stadtstaaten Hamburg und Berlin an der Spitze. Der Bundesdurchschnitt über

die Umsätze je Einwohner lag im Jahr 2018 noch bei 860 Euro, dies entspricht einem Zuwachs um ca. 6 % von 2018 nach 2020.

Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

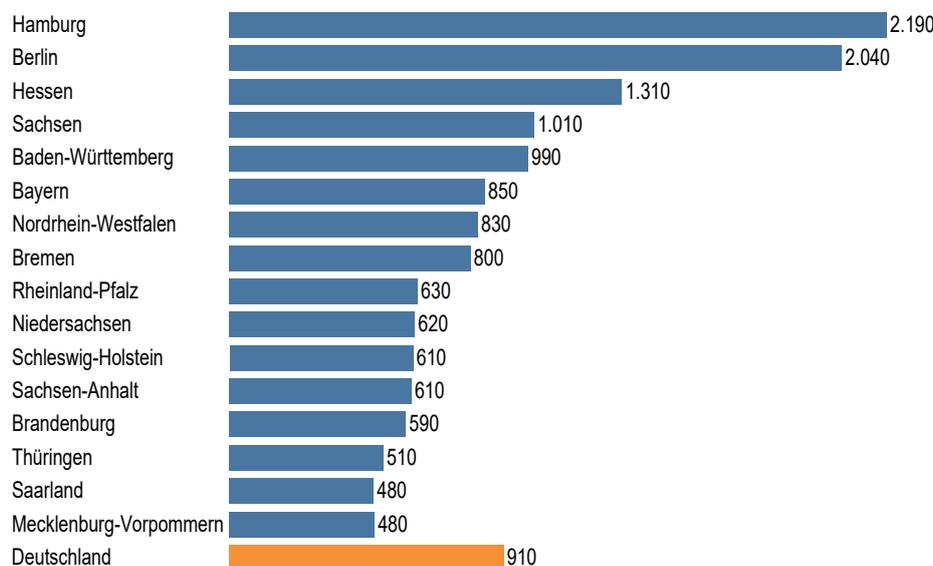


Abb. 4-151: Geldumsatz in Euro je Einwohner, bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2020)

Die kleinste in diesem Bericht verwendete räumliche Einheit sind die in Kapitel 2 und Kapitel 5 beschriebenen Subkreise. Die Subkreise sind in den meisten Fällen identisch zu den Landkreisen; lediglich in den Ballungsräumen und dem Küstenbereich sind Landkreise weiter untergliedert worden, um Umsatzdaten und Preisniveaus differenzierter darstellen zu können. So sind z. B. die großen Flächenlandkreise um Berlin unterteilt worden, um stadtnahe Lagen besser abbilden zu können.

In den **Abb. 4-152** und **Abb. 4-153** werden die Anteile der Transaktionszahlen und die der Geldumsätze von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten für das Jahr 2020 auf der Ebene der Subkreise dargestellt. Beide Abbildungen zeigen bundesweit ein sehr differenziertes Bild bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien.

Überdurchschnittlich viele Immobilienwechsel sind vor allem in den größten Großstädten wie Berlin, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt und München festzustellen. Das trifft auch auf einige ländlichen Regionen, wie zum Beispiel in Kreisen von Sachsen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und dem Norden von Hessen (**Abb. 4-152**) zu.

Auch die erzielten Geldumsätze zeigen eine deutliche Konzentration, vor allem in und um die Metropolen in Baden-Württemberg, in Teilen von Nordrhein-Westfalen sowie dem Hannoveraner Raum. Deutlicher als bei den Transaktionen heben sich hier zudem die Großstädte gegenüber ihrem Umland ab (**Abb. 4-153**).

Besonders auffällig ist auch das in Baden-Württemberg gleichmäßig auf die Fläche verteilte Niveau der hohen Transaktionszahlen und Geldumsätze. Demgegenüber werden vor allem in der Mitte sowie im Nordosten Deutschlands (mit Ausnahme von Berlin und dessen Umland) durchschnittlich geringere Umsatzsummen erreicht.

Anzahl der Transaktionen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

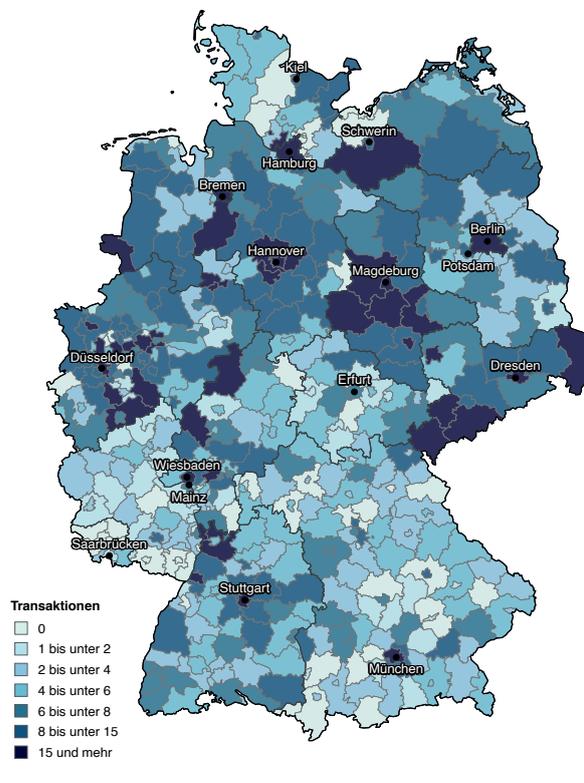


Abb. 4-152: Anzahl der Transaktionen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

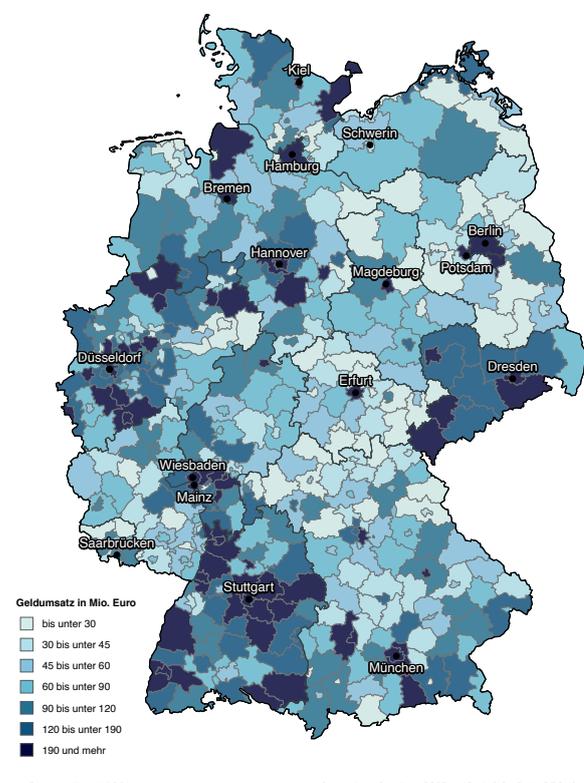


Abb. 4-153: Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro (2020)

Auf der räumlichen Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt sich bei der Betrachtung der bebauten Wirtschaftsimmobilien die starke immobilienwirtschaftliche Bedeutung der Großstädte (**Abb. 4-154** und **Abb. 4-155**).

Von den insgesamt 75,9 Milliarden Euro Geldumsatz bei bebauten Wirtschaftsimmobilien werden allein in den größten Großstädten sowie den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen mit fast 43 Milliarden Euro mehr als 56 % des Gesamtumsatzes generiert.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

(gesamt: 75,9 Mrd. Euro)

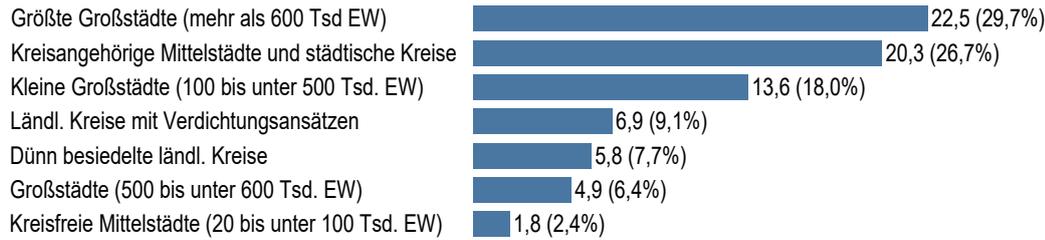


Abb. 4-154: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Für das Gesamtvolumen der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien spielt neben den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen vor allem auch der ländliche Raum eine tragende Rolle: 43 % der Transaktionen finden in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen statt. In diesen drei Regionstypen werden damit zusammen fast 80 % der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien registriert.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

(gesamt: 73.900)

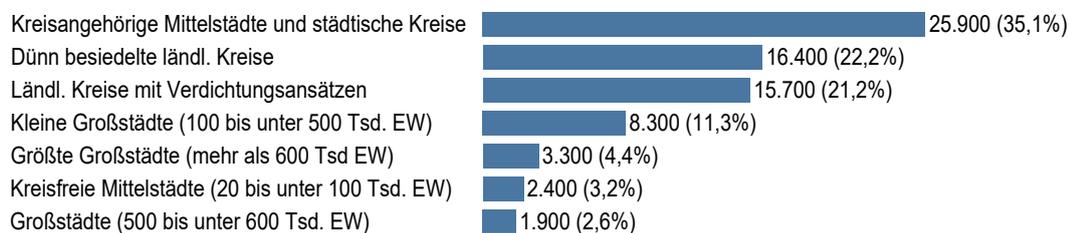


Abb. 4-155: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Noch klarer kommt das raumspezifische Muster der Investitionsbereitschaft zum Ausdruck, wenn das in bebaute Wirtschaftsimmobilien investierte Geldvolumen auf die Zahl der Einwohner bezogen wird.

Bei dieser Betrachtung wird deutlich, dass die Geldumsätze in den größten Großstädten, bezogen auf die Einwohnerzahl, mit weitem Abstand vor den anderen Stadt- und Kreistypen liegen. Hier wird mit einem Betrag von 2.230 Euro etwa das 2,5 fache des Bundesdurchschnitts sowie etwa das 4,5 fache der ländlichen Kreise umgesetzt.

Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

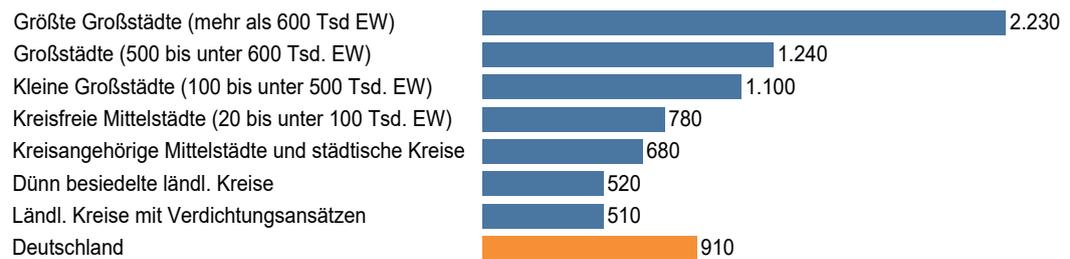


Abb. 4-156: Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Die Analyse des Investitionsvolumens je Transaktionsfall zeigt den erwartungsgemäß deutlichen Abstand der sieben größten Großstädte (6,9 Milliarden Euro) zu den anderen Regionen.

Zwischen den in der **Abb. 4-157** dargestellten ersten beiden Kategorien (Großstadregionen) zeigt sich, dass je Transaktion in den größten Großstädten der 2,7-fache Umsatz der Großstädte erzielt wird.

Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

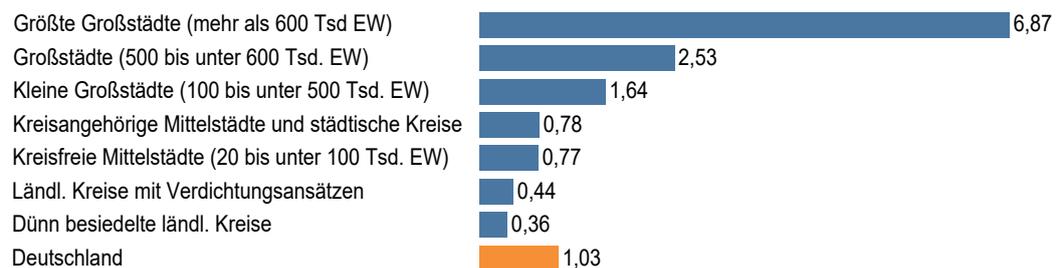


Abb. 4-157: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)

Marktintensität von bebauten Wirtschaftsimmobilien

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien wird hier durch Darstellung des Anteils der Transaktionszahlen dieses Teilmarktes am gesamten Immobilienmarkt dargelegt.

In **Abb. 4-158** wird erkennbar, dass die Länder Sachsen bis einschließlich Thüringen einen über dem bundesweiten Durchschnitt von 7,3 % liegenden Anteil an Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien aufweisen. Dies bedeutet, dass zum Beispiel in Sachsen von den dort insgesamt abgeschlossenen

53.500 Transaktionen aller Immobilienarten knapp 12 % bebaute Wirtschaftsimmobilien waren.

In Hamburg dagegen liegt der Anteil mit 3,6 % weit unter dem Durchschnitt, dies bedeutet, dass der Anteil der bebauten Wirtschaftsimmobilien zwar in Bezug auf die gesamten Transaktionszahlen einen geringen Anteil ausmacht, vor dem Hintergrund des hohen Geldumsatzes je Transaktion (**s. Abb. 4-150**) dennoch von Bedeutung ist.

Marktintensität, Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten nach Ländern (2020)

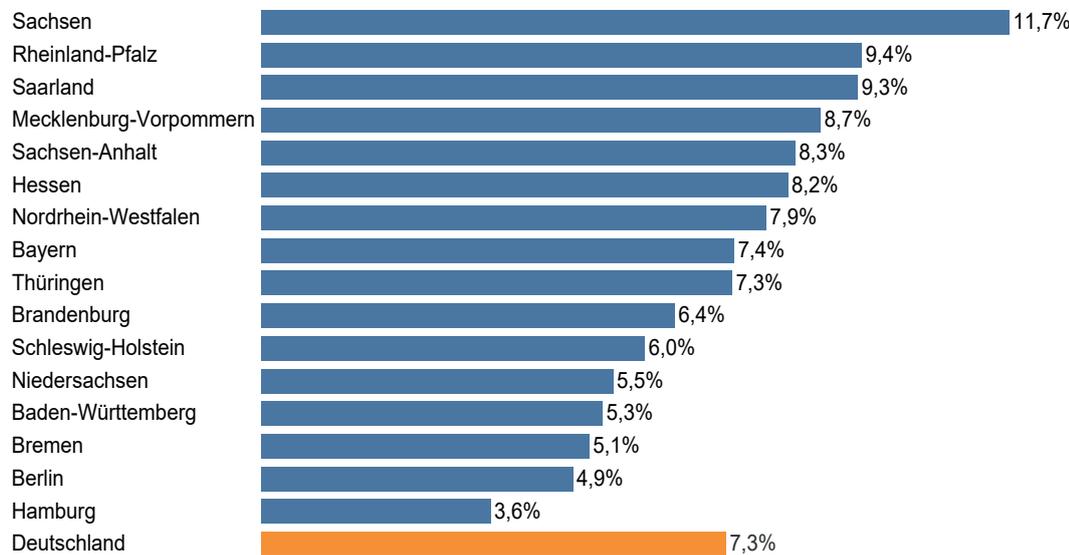


Abb. 4-158: Marktintensität, Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten nach Ländern (2020)

Die Betrachtung der Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen lässt erkennen, dass die Anteile der Verkäufe von bebauten Wirtschaftsimmobilien in den ländlichen Räumen tendenziell deutlich höher sind als diejenigen in den Städten (**Abb. 4-159**).

Marktintensität, Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten nach Stadt- und Kreistypen (2020)

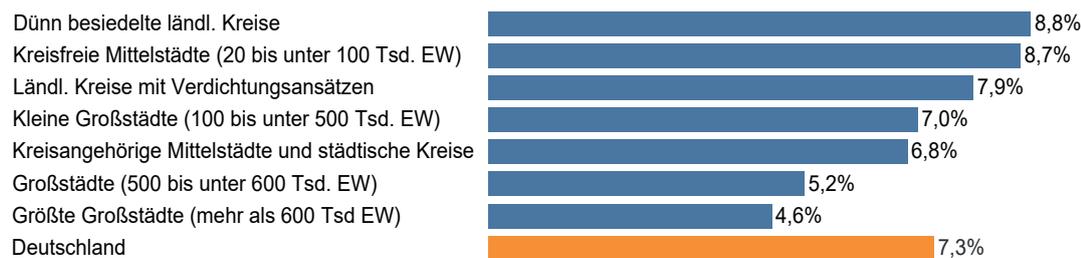


Abb. 4-159: Marktintensität, Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in den Kartendarstellungen der **Abb. 4-160** (Transaktionen) und **Abb. 4-161** (Geldumsatz).

Deutlich wird hier, dass bei den Transaktionen und beim Geldumsatz eine höhere Intensität der Verkaufszahlen, aber auch des Geldumsatzes - gemessen an dem Gesamtumsatz auf dem Immobilienmarkt - in den östlichen Ländern festzustellen ist. Insbesondere in den Grenzregionen zu Polen und Tschechien, aber auch zu Österreich ist die Marktintensität vergleichsweise hoch.

Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2020)

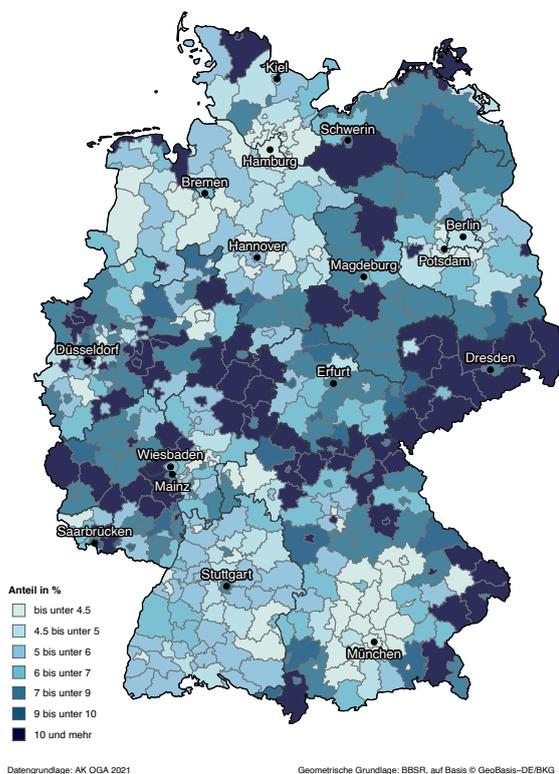


Abb. 4-160: Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2020)

Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2020)

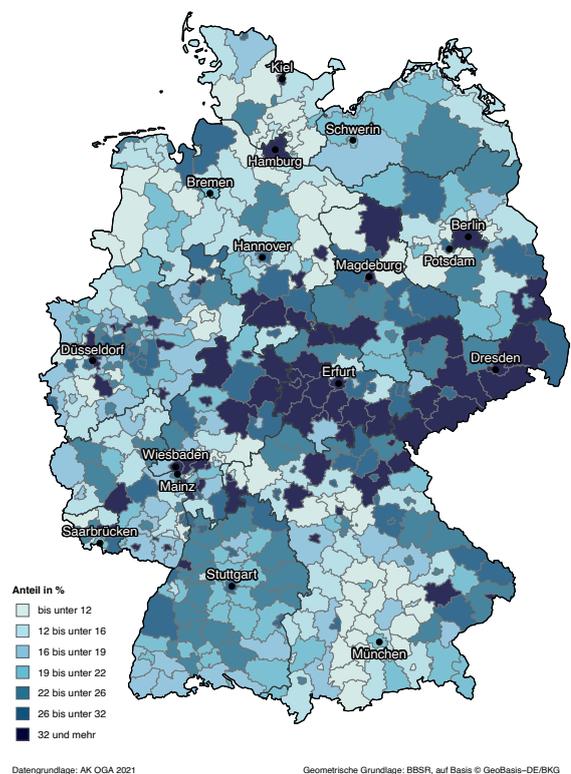


Abb. 4-161: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2020)

Fazit

Insgesamt ist festzustellen, dass die Transaktionszahlen von bebauten Wirtschaftsimmobilien im Zeitraum 2011 bis 2015 kontinuierlich gesunken sind. Der Geldumsatz hingegen ist seit 2015 bis einschließlich 2019 angestiegen, wobei insbesondere im Jahr 2019 ein markanter Zuwachs in Höhe von knapp 20 % zu verzeichnen war. Ob der Rückgang des Geldumsatzes um 11 % im Jahr 2020 schon aus den Beschränkungen der Corona- Pandemie resultierte, oder ob dies eine Korrektur der stark angestiegenen Geldumsätze im Jahr 2019 war, bleibt offen.

Aufgrund der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung der größten Großstädte sind die Geldumsätze je Transaktion dort am höchsten; die sieben größten Städte in Deutschland weisen daher im Jahr 2020 einen Betrag von 6,87 Millionen € je Transaktion auf. Die Objekte in diesen Städten weisen damit ein völlig anderes Preisniveau auf als Objekte im ländlichen Raum, die je Transaktion lediglich einen Betrag von rund 360.000 € erzielen; der Faktor liegt bei dem etwa 20ig fachen.

4.3.5 Bürogebäude

Bürogebäude sind bebaute Wirtschaftsimmobilien, deren Funktionalität in erster Linie auf die Büroarbeit und die damit verbundenen Dienstleistungen ausgerichtet ist.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wird derzeit in Fachkreisen intensiv darüber diskutiert, wie sich die Entwicklung und vor allen Dingen die Nutzung von Büroimmobilien in Zukunft darstellen wird. So wird zum Beispiel, auch unter dem Aspekt der zunehmenden Nutzung von Home-Office, angenommen, dass z. B. sogenannte „Flexible Workspaces“ oder „Co-Working-Places“ zunehmende Anlagensformen auf dem Büroimmobilienmarkt darstellen könnten. Solche Entwicklungen sind jedoch eher unter langfristigen Aspekten, z. B. der Entwicklung auf den Arbeitsmärkten im Kontext der Digitalisierung, des demographischen Wandels, der Globalisierung und der allgemeinen Entwicklung der gesellschaftlichen Werte zu betrachten. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass Investitionen in Immobilien nach wie vor in der Regel langfristige Investitionen sind und die Investorinnen und Investoren auch entsprechend langfristige Überlegungen und Beobachtungen der Entwicklungen auf dem Markt für ihre Entscheidungen zugrunde legen. Insofern zeigt sich auch, dass im Jahr 2020, welches im Allgemeinen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt war, keine ausschließlich auf diese Effekte zurückzuführenden Marktveränderungen feststellbar waren.

Möglicherweise muss von den Gutachterausschüssen für die genauere Beobachtung der Entwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt angestrebt werden, dass die unterschiedlichen Klassifizierungen in dem Segment der Büroimmobilien auf diese oben genannten Entwicklungen angepasst werden. Die Datenerhebung über Verkaufsfälle von Büroimmobilien sollte darauf basierend diesen neuen Strukturen entsprechend erfolgen, so dass auf dieser Grundlage aussagekräftige Analysen des betreffenden Marktes ermöglicht werden.

Die Datenerhebung für die hier vorliegende Berichterstattung erfolgte für das Segment der Bürogebäude unter der Annahme, dass die Gutachterausschüsse aufgrund ihrer Datenlage zwischen den folgenden Untersegmenten unterscheiden können:

- Monofunktional genutzte Bürogebäude,
- Büro- und Geschäftshäuser, bei denen die Büronutzung im Vordergrund steht,
- Büro- und Wohnhäuser, bei denen die Büronutzung im Vordergrund steht und
- alle anderen nicht zuzuordnenden Bürogebäude.

Allerdings ist festzustellen, dass es den Gutachterausschüssen derzeit noch nicht möglich ist, diese Untersegmente im Rahmen der Registrierung der Kauffälle klar zu unterscheiden. Die Analysen für diesen Bericht sind daher für Bürogebäude insgesamt, jedoch ohne weitere Differenzierung in den Untersegmenten vorgenommen worden.

Dies bedeutet in der Konsequenz auch, dass in der nun aggregierten Kategorie für „Bürogebäude“ lediglich gemittelte Werte vorliegen, so dass etwaige gegenläufige Trendentwicklungen einzelner Untersegmente statistisch nicht fundiert aufgezeigt werden können.

Datenlage

Die Daten zu Bürogebäuden beziehen sich ausschließlich auf Transaktionsfälle, bei denen es sich um bebaute Immobilien handelt. Sie beinhalten nicht den Ankauf von unbebauten Grundstücken für zukünftige Projektentwicklungen und die spätere Errichtung von Bürogebäuden.

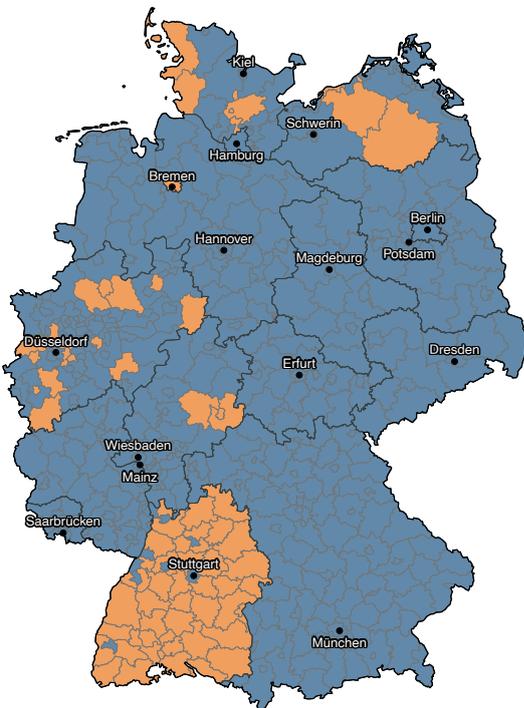
Insbesondere bei den Bürogebäuden kann vermutet werden, dass ein signifikanter Umfang der Transaktionen im Zuge von „Share Deals“ (s. Abschnitt 4.3.2) erfolgt. Diese Transaktionen sind in den im Folgenden dargestellten Umsätzen nicht enthalten, weil sie den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen. Eine Einschätzung, wie groß der Anteil der Transaktionen im Zusammenhang mit Share Deals sein könnte, kann nicht abgegeben werden. Nach Kenntnis des AK OGA besteht eine entsprechende, vollständige Datenquelle dazu derzeit nicht.

Für diesen Bericht konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu insgesamt nahezu 85 % Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Bürogebäuden zur Verfügung stellen. In der Mehrzahl der Bundesländer war es den Gutachterausschüssen möglich, diese Informationen aus den Kaufpreissammlungen zu generieren (**Abb. 4-162 und Abb. 4-163**).

Für die Analysen über Bürogebäude wurden für diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen in allen Fällen für die folgenden Darstellungen hinreichende Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-162: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2020)

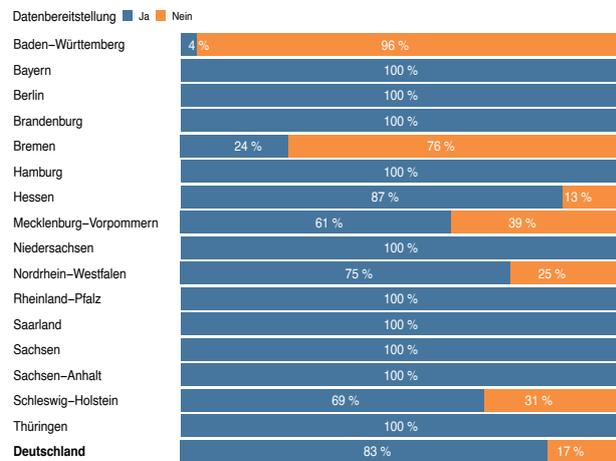


Abb. 4-163: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden, Länderebene (2020)

Transaktionen und Geldumsätze bei Bürogebäuden

Die **Abb. 4-164** und **Abb. 4-165** zeigen die Entwicklungen der Transaktionen und der Geldumsätze auf dem Markt der Bürogebäude. Es wird erkennbar, dass der Geldumsatz deutlicheren Schwankungen unterliegt als die Zahl der Transaktionen. Die Veränderungen des Geldumsatzes liegen jedoch über den Zeitraum 2015 bis 2020 im Mittel bei jährlich nahezu ca 1 %. Die Zahl der Transaktionen ist im langfristigen Mittel um etwa 2,0 % jährlich zurückgegangen.

Es könnte vermutet werden, dass die Rückgänge der Transaktionen sowie auch der Geldumsätze Folgerscheinungen im Kontext der Corona-Pandemie sind. Möglicherweise sind die Investitionen auf dem Sektor des Bürogebäudemarktes im Jahr 2020

aufgrund der pandemiebedingten Unsicherheiten zurückgehalten worden. Betrachtet man allerdings das Jahr 2016, so sind auch hier die Geldumsätze gegenüber dem Vorjahr um 17 % und die Zahl der Transaktionen um 2 % gefallen. Ob also die Corona-Pandemie maßgeblichen Einfluss auf die diesbezüglichen Entwicklungen des Jahres 2020 hatte, ist nicht eindeutig zu beantworten.

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

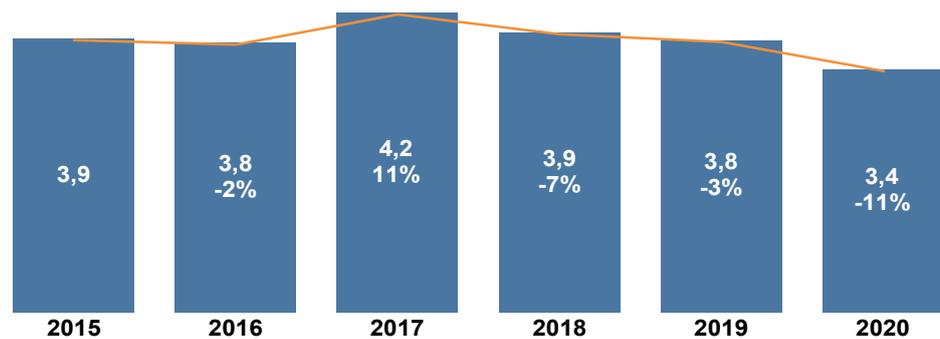


Abb. 4-164: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.) bei Bürogebäuden (2015-2020)

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

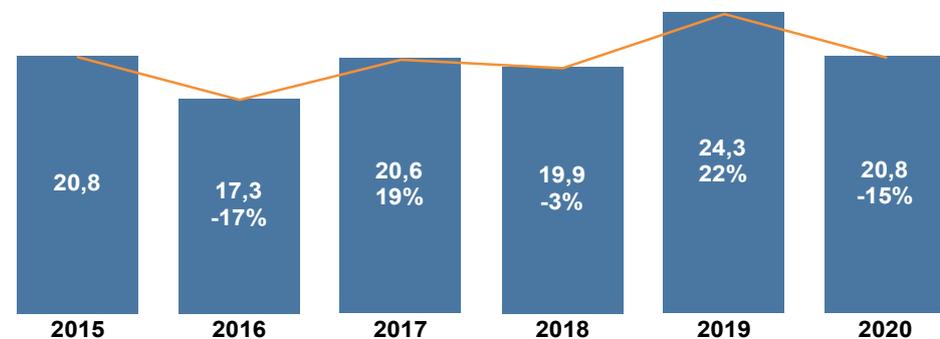
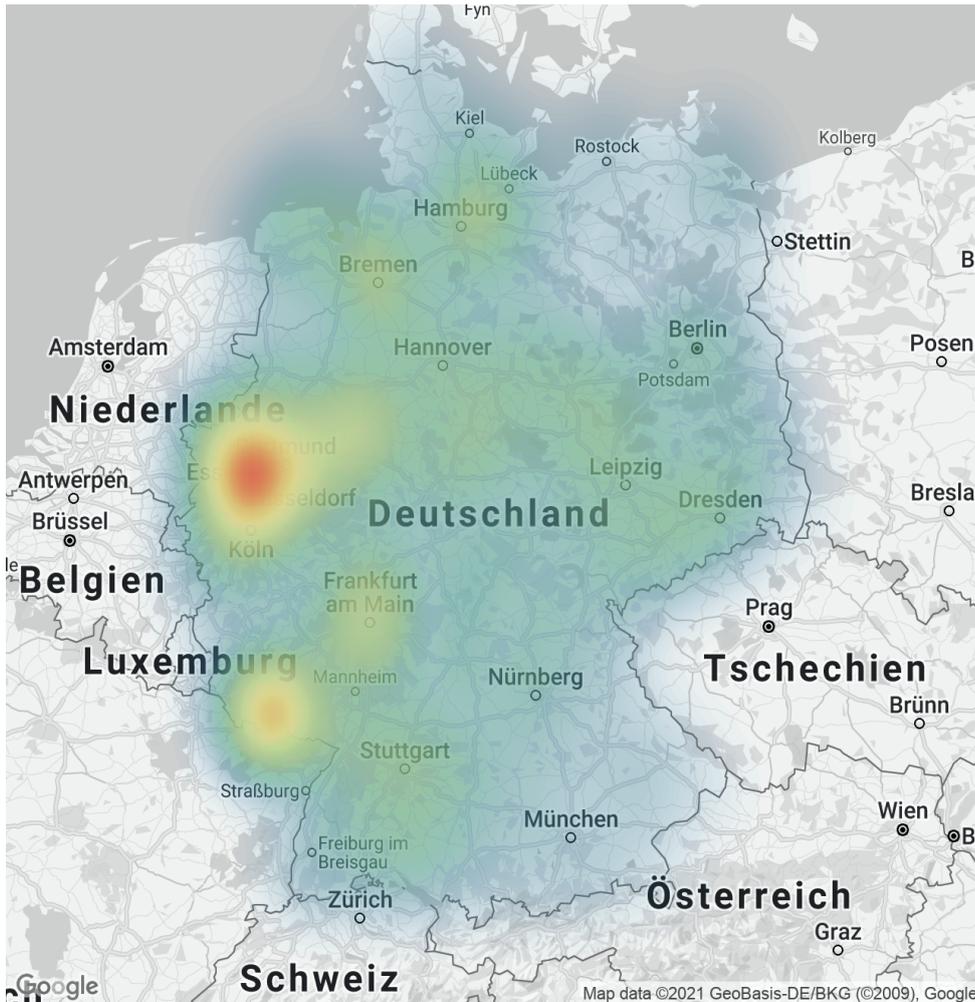


Abb. 4-165: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) bei Bürogebäuden (2015-2020)

Die Darstellung der Transaktionsdichte (Abb. 4-166) zeigt für das Jahr 2020 einen deutlichen Schwerpunkt in der Region „Dortmund-Düsseldorf-Köln-Essen“. Auch die Bereiche in und die Verbindungslinie „Frankfurt-Mannheim-Stuttgart“, aber insbesondere auch die Saarbrücker Region zeigen hohe Trans-

aktionszahlen im Jahr 2020. In Bayern, z. B. um Nürnberg oder München, aber auch in Berlin zeigen sich dagegen eher geringe Aktivitäten, die sichtbar unter denen auf der Linie „Leipzig-Braunschweig-Hannover“ oder „Bremen-Hamburg“ liegen.

Schwerpunkte der Transaktionen von Bürogebäuden (2020)



Daten: AK OGA, 2020, Kartengrundlage: (c)2021, GeoBasis-DE/BKG (2009), Google

Abb.4-166: Schwerpunkte der Transaktionen von Bürogebäuden (2020)

Im länderbezogenen Vergleich der Märkte für Bürogebäude dominiert bei der Anzahl der Transaktionen das Land Nordrhein-Westfalen mit fast einem Viertel der bundesweiten Transaktionen im Jahr 2020 die Statistik. Im Vergleich zum Jahr 2018 sind in Nordrhein-Westfalen besonders starke Veränderungen festzustellen: Hier wurden 2018 mit 900 Transaktionen zwar unwesentlich mehr Büroge-

bäude veräußert als im Jahr 2020 (810), der Geldumsatz für den Verkauf von Bürogebäuden liegt allerdings im Jahr 2020 mit 4,1 Milliarden Euro fast doppelt so hoch wie im Jahr 2018 mit 2,4 Milliarden Euro (**Abb. 4-167 und Abb. 4-168**).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bürogebäude (2020)

(gesamt: 3.400)

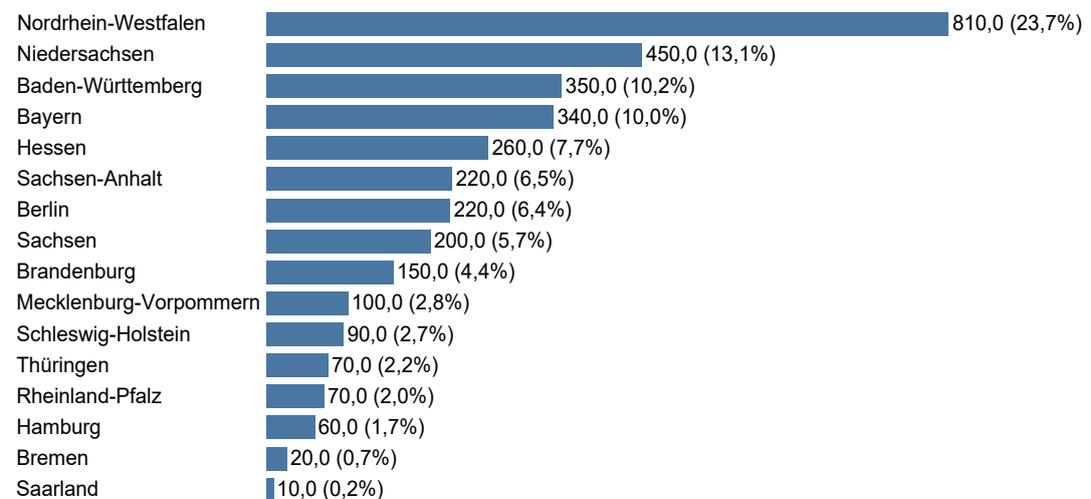


Abb. 4-167: Anzahl der Transaktionen bei Bürogebäuden, nach Ländern (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Bürogebäude (2020)

(gesamt: 20,8 Mrd. Euro)

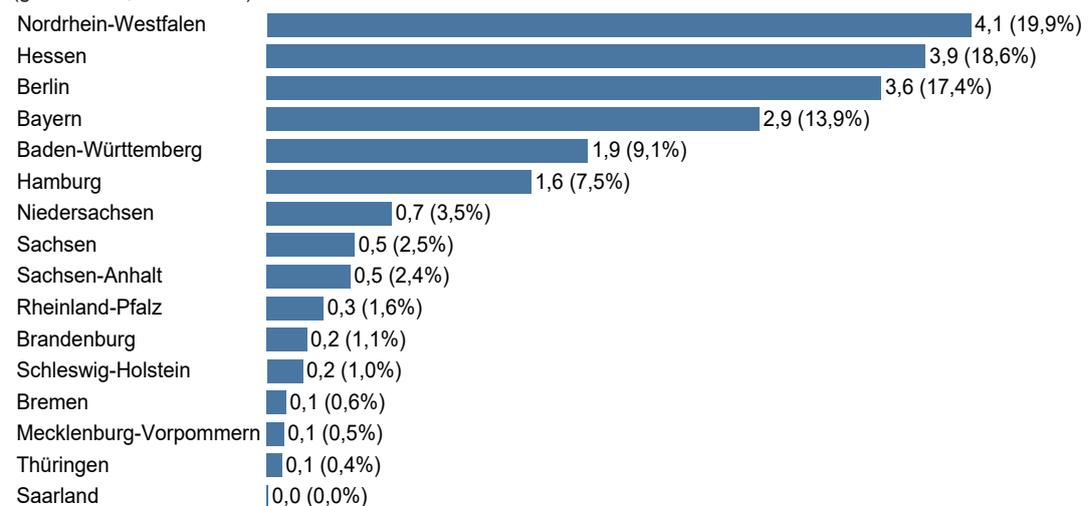


Abb. 4-168: Geldumsatz in Mrd. Euro bei Bürogebäuden, nach Ländern (2020)

Nach Stadt- und Kreistypen zusammengefasst, wird sehr deutlich, dass die Zahl der Transaktionen nicht mit dem Geldumsatz korrespondiert; bei der Anzahl der Transaktionen liegen die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise mit einem Anteil von rund 30 % vor den anderen Stadt- und Kreistypen. In den größten Großstädten werden etwa 13% der Transaktionen gezählt. Der Geldumsatz für den Kauf von Bürogebäuden beträgt hingegen weit fast 60 %. Dies hängt damit zusammen, dass die veräußerten Bürogebäude in den Großstädten mit erheblich mehr Geldumsatz je Transaktion verbunden sind als diejenigen in z.B. den kleineren Großstädten bzw. kreisangehörigen Mittelstädten. Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass es sich bei

den Objekten in den unterschiedlichen Stadt- und Kreistypen um unterschiedliche Büroimmobilienformate und ebenso unterschiedliche Größenordnungen handelt.

Gleichwohl ist festzustellen, dass die Aktivitäten auf dem Bürogebäudemarkt in den kleineren Großstädten und kreisangehörigen Städten sehr relevant sind: Zusammen machen sie über 46 % aller gehandelten Büroimmobilien im Jahr 2020 aus. Dieses Strukturmuster deckt sich mit den Befunden aus den vergangenen Jahren.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäude (2020)

(gesamt: 3.400)

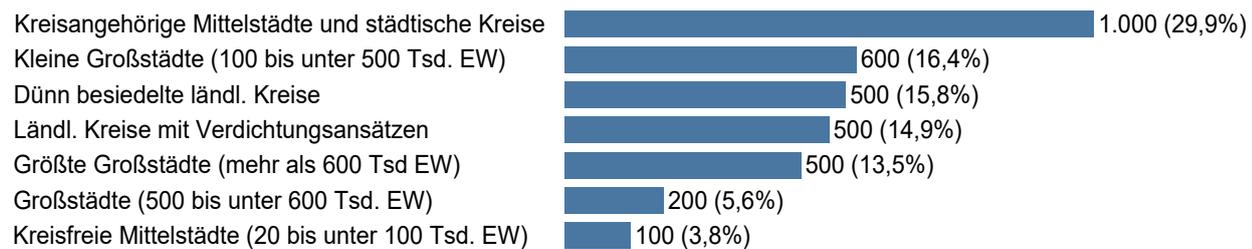


Abb. 4-169: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäude (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäude (2020)

(gesamt: 20,8 Mrd. Euro)

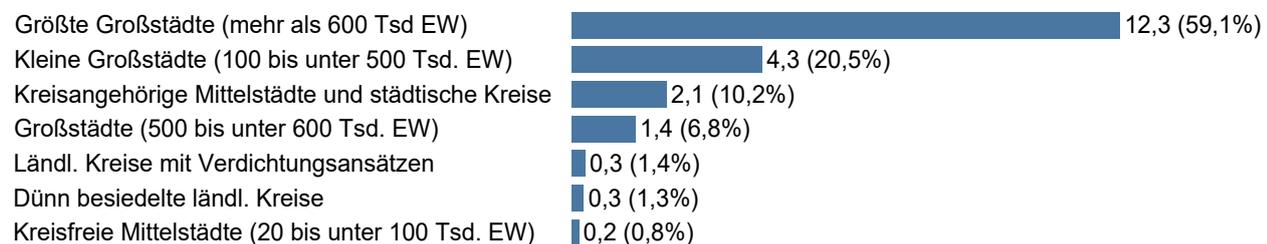


Abb. 4-170: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäude (2020)

Die Kartendarstellungen der **Abb. 4-171** und **Abb. 4-172** geben einen bundesweiten Überblick zur Anzahl der Transaktionen und zu den Geldumsätzen bei Verkäufen von Bürogebäuden im Jahr 2020. Deutlich erkennbar ist der Schwerpunkt der Transaktionen im nördlichen Bereich Deutschlands.

Darüber hinaus ist gut erkennbar, dass insbesondere bezogen auf den Geldumsatz die „Top-7-Städte“ sehr hervorstechen. Aber auch die weiteren größeren Bürostandorte wie z.B. Hannover, Mannheim oder Chemnitz nehmen für Investments in dieser Immobilienklasse im Jahr 2020 eine wichtige Rolle ein.

Die hohen Geldumsätze zeigen sich erwartungsgemäß in den Regionen um Hamburg, Berlin, entlang der Rheinschiene, im Rhein-Main-Gebiet und Stuttgart und im Raum München.

Anzahl der Transaktionen von Bürogebäuden (2020)

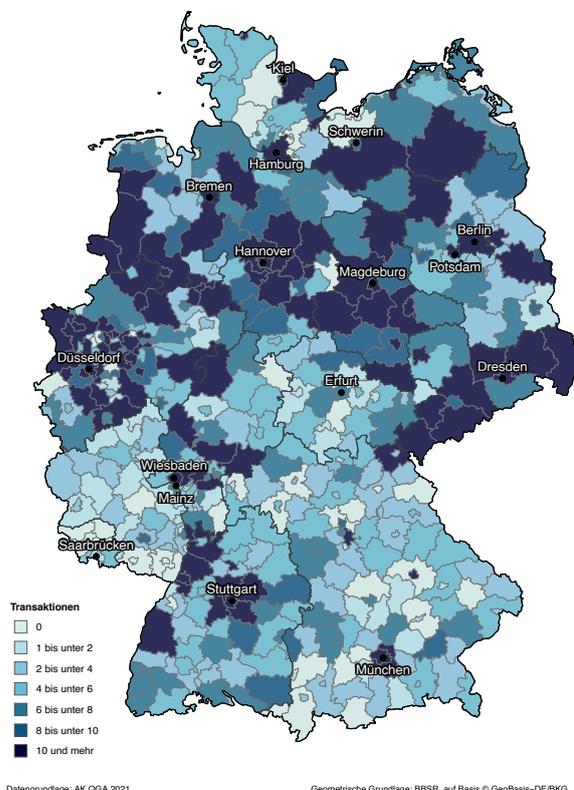


Abb. 4-171: Anzahl der Transaktionen von Bürogebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von Bürogebäuden (2020)

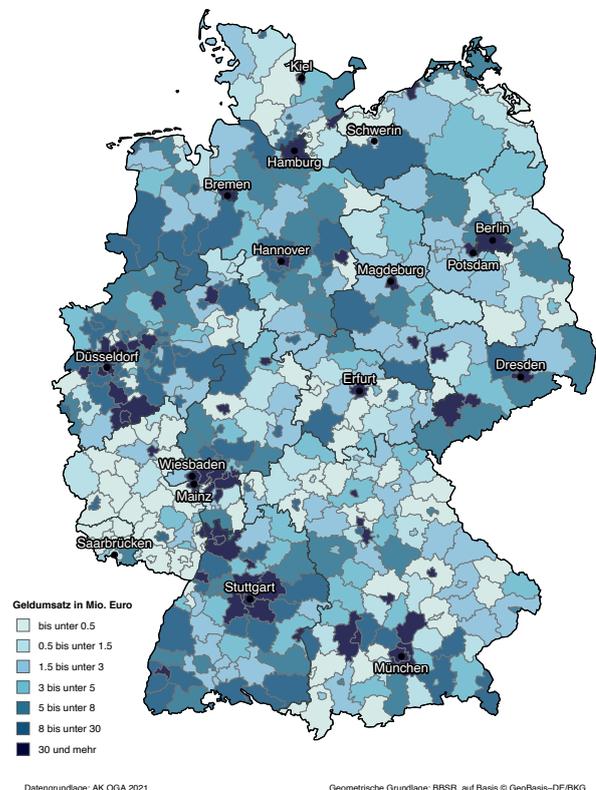


Abb. 4-172: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Bürogebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)

Geldumsatz je Transaktion

Die Darstellung des mittleren Geldumsatzes je Transaktion auf der Ebene der Bundesländer zeigt eine deutliche Streuung des allgemeinen Preisniveaus bei Bürogebäuden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Art der Bürogebäude in den verschiedenen Regionen um sehr unterschiedliche Objekte, sowohl hinsichtlich ihrer jeweiligen Größe als auch ihrer Qualität und Bauausführung handelt.

Der bundesweit mittlere Geldumsatz je Transaktion ist gegenüber dem Jahr 2018 (5,1 Millionen) um knapp 1 Millionen Euro auf 6,08 Millionen Euro in 2020 gestiegen.

Auf Ebene der Bundesländer wird im Jahr 2020 mit großem Abstand der höchste Geldumsatz, in Hamburg erzielt (2020: 26,7 Mio. Euro, 2018:23,1 Mio. Euro). Mit einigem Abstand folgen dann die Bundeshauptstadt Berlin mit 16,5 Millionen Euro je Transaktion und das Bundesland Hessen mit 14,7 Million Euro je Transaktion. Der hohe Betrag je Transaktion in Hessen wird von den Umsätzen in der Stadt Frankfurt am Main dominiert, wo bundesweit die höchsten Geldumsätze je Transaktion erzielt werden (**Abb. 4-173**).

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Bürogebäude (2020)

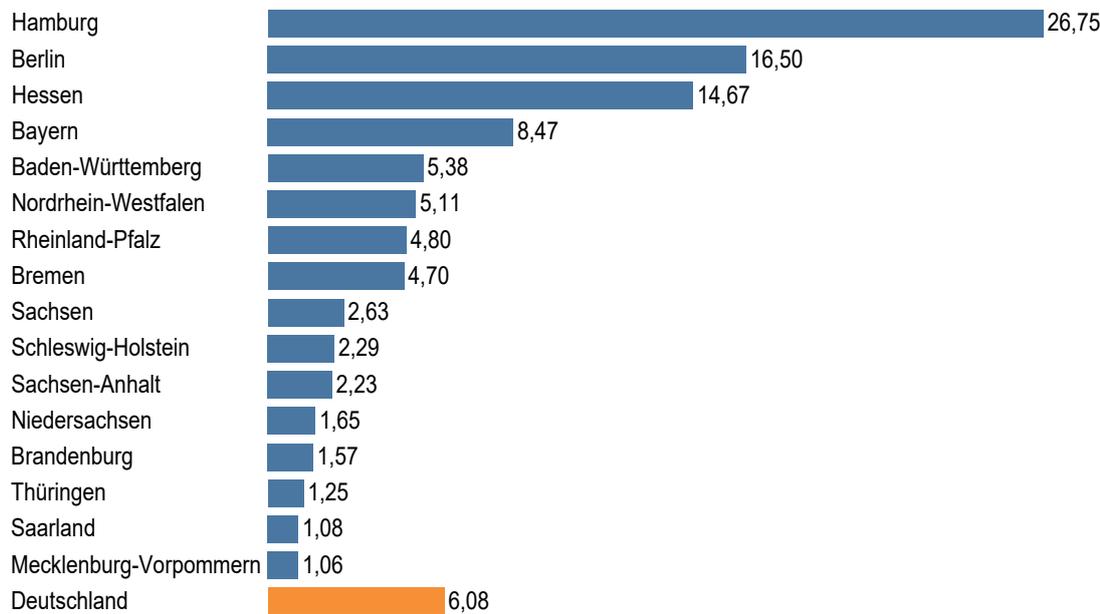


Abb. 4-173: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro über Bürogebäude, nach Ländern (2020)

Auch wenn Hamburg im Vergleich der Bundesländer in 2020 den höchsten Geldumsatz je Transaktion erzielte, liegt die Hansestadt im Vergleich der Städte mit 26,7 Millionen Euro je Transaktion weit hinter Frankfurt am Main und München zurück. In diesen beiden Städten werden Büroimmobilien zu sehr hohen Preisen veräußert (**Abb. 4-174**).

Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach teuersten Subkreisen, Bürogebäude (2020)

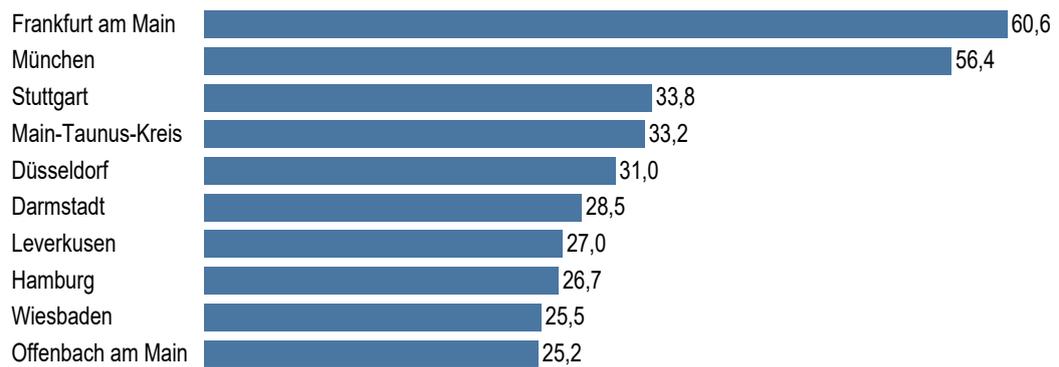


Abb. 4-174: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach teuersten Subkreisen, Bürogebäude (2020)

Die Analyse des Geldumsatzes je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen zeigt sehr deutlich mit welchem preislichen Abstand in den größten Großstädten (**Abb. 4-175**) die Bürogebäude gehandelt werden. Der Geldumsatz je Transaktion beträgt hier mit 26,9 Mio. Euro je Transaktion mehr als das Dreieinhalbfache der anderen Großstädte.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäude (2020)

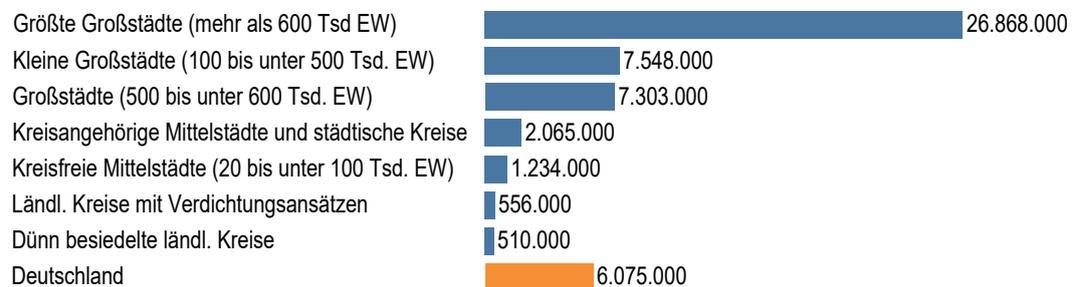


Abb. 4-175: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäude (2020)

Marktintensität bei Bürogebäuden

Die Intensität der Aktivitäten auf dem Markt der Bürogebäude wird hier durch das Verhältnis der Transaktionen über Bürogebäude zu den Verkäufen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien dargestellt.

Gemessen an einem durchschnittlichen Anteil der Transaktionen für Bürogebäude an den Transaktionen aller Wirtschaftsimmobilien in Höhe von 4,6 % im bundesweiten Mittel, zeigt die Auswertung auf der Ebene der Bundesländer erhebliche Unterschiede. Hier weisen mit etwa 18,6 % bzw. 13,8 %

die Stadtstaaten Berlin und Hamburg den höchsten Anteil auf. Interessant ist, dass auch in Sachsen-Anhalt mit 8,8 % die Intensität der Transaktionen für Bürogebäude sogar leicht über der von Nordrhein-Westfalen liegt.

Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass der Anteil der Transaktionen für Bürogebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien vergleichsweise gering ist.

Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2020)

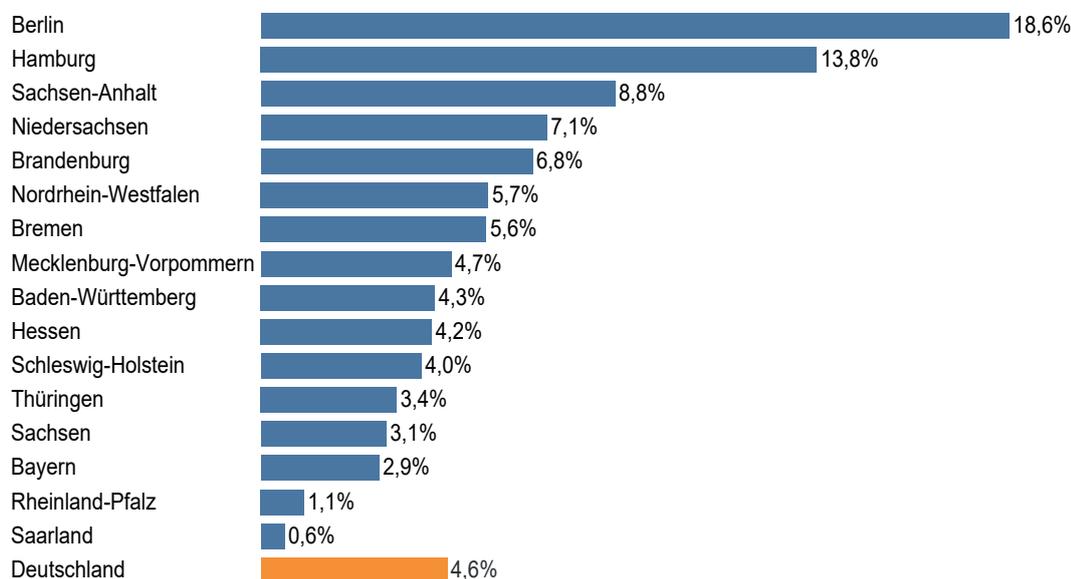


Abb. 4-176: Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt, nach Ländern (2020)

Interessant ist auch die Betrachtung der Rangfolge im unteren Bereich. Hier weisen die Länder Rheinland-Pfalz und das Saarland mit 1,1 % bzw. 0,6 % der Transaktionen für Bürogebäude eine sehr geringe Intensität des Marktgeschehens auf. Dies hat sich gegenüber den Analyseergebnissen aus dem Jahr 2018 nicht wesentlich geändert. Damit scheint in diesen beiden Bundesländern, aber auch in Sachsen und Bayern, die relative Bedeutung der Büroimmobilien für den Transaktionsmarkt hinter der Relevanz anderer Wirtschaftsimmobilien zurückzubleiben.

Vom Geldumsatz aller bebauter Wirtschaftsimmobilien entfallen ca 28 % auf den Verkauf von Bürogebäuden (s. Abb. 4-177). Gemessen am Anteil der Transaktionen (4,6 %) ist dieser Prozentsatz hoch (s. Abb. 4-178). Die Vermutung liegt nahe, dass das Angebot auf dem Markt der Büroimmobilien möglicherweise hinter der Nachfrage zurückbleibt. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass eine Vielzahl von Indikatoren marktbestimmend sind und sich gerade im gegenwärtigen Kontext der pandemiebedingt unsicheren Marktlage möglicherweise

auch noch einmal deutlich andere Gewichtungen herauskristallisieren.

Bezogen auf die Marktintensität von bundesweit 28 % liegen lediglich die Länder Berlin, Hessen, Hamburg und Bayern über diesem Mittelwert. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Städte Berlin, Frankfurt, Hamburg und München einen starken Einfluss auf den Geldumsatz in diesen Ländern haben.

Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2020)

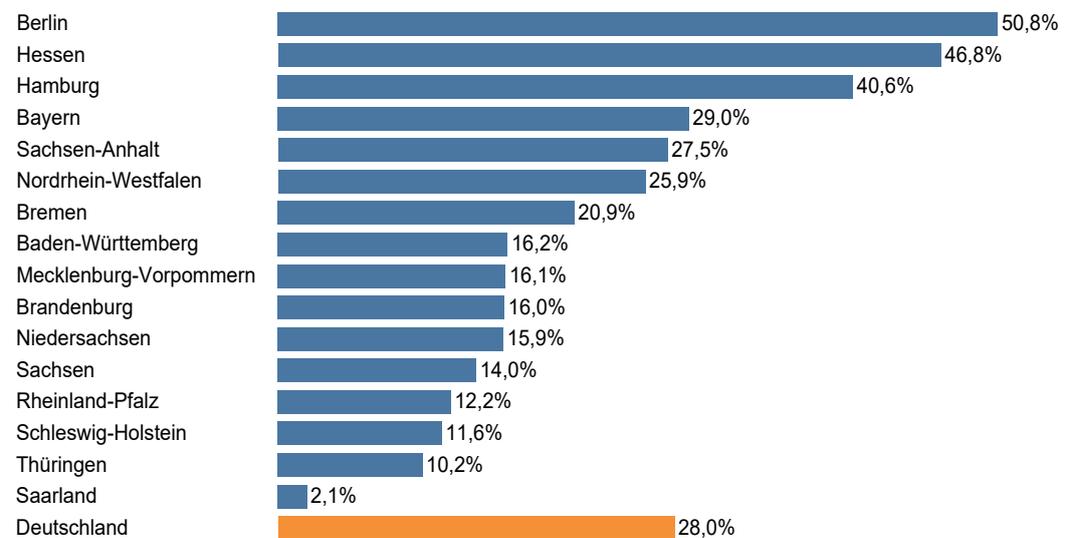


Abb. 4-177: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Ländern (2020)

Der Vergleich der Marktintensität nach strukturbedingten Kriterien, also nach den Stadt- und Kreistypen zeigt noch einmal deutlich, dass in den größten Großstädten (14 %), aber auch in den Großstädten (10 %) der Anteil der Verkäufe von Bürogebäuden

an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien weit über dem Durchschnitt von 4,6 % liegt. Die Büroimmobilien stellen damit einen erheblichen Anteil der Transaktionen in den Großstädten dar.

Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2020)

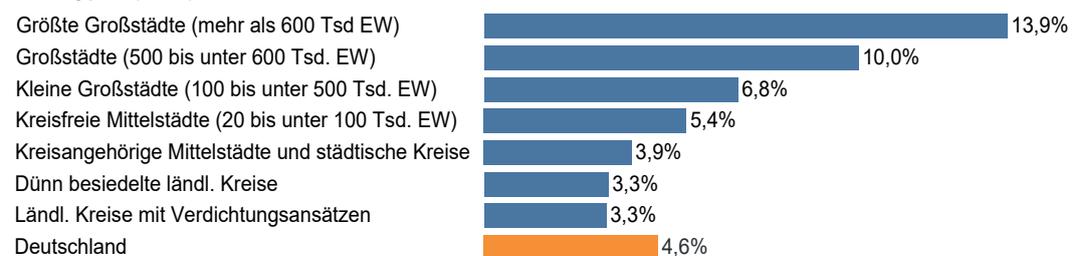


Abb. 4-178: Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Bei den Geldumsätzen liegt der Anteil für Verkäufe von Bürogebäuden in den größten Großstädten bei mehr als 53 % des Geldumsatzes von Verkäufen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien. In den anderen Großstädten liegt dieser Anteil immerhin noch bei etwa rund 25 bis 30 %, so dass in den anderen Kreistypen weniger Geld bei dem Verkauf von Bürogebäuden umgesetzt wird. Diese Rangfolge korrespondiert etwa mit der bei den Transaktionszahlen.

Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2020)

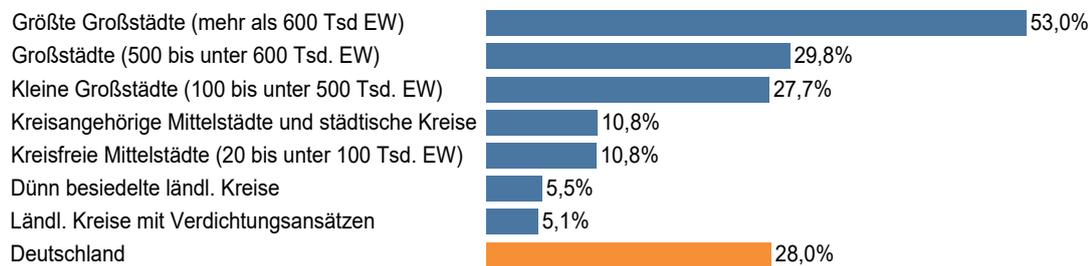


Abb. 4-179: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Legt man die Transaktionszahlen zugrunde, die von allen Wirtschaftsimmobilien anteilmäßig auf die Transaktionen von Bürogebäuden entfallen, so wird ein grobes Nord-Süd-Gefälle erkennbar; dabei weist der Norden deutlich höhere Werte auf. Kennzeichnend dafür ist, dass im nördlichen Bundesgebiet die Subkreise mit deutlich höheren Prozentanteilen an Büroimmobilientransaktionen kumulieren. Vornehmlich auf der Schiene Magdeburg - Hannover

- Bremen zeigt sich ein erhöhter Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden. Deutlich erkennbar sind aber auch die Regionen im Ruhrgebiet, in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und im Großraum München.

Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

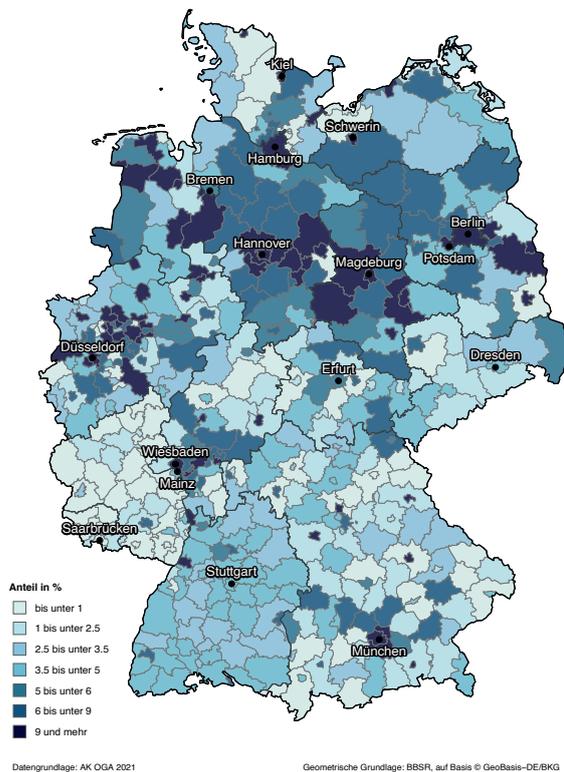


Abb. 4-180: Anteil der Transaktionen (in Prozent) von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Anteil des Geldumsatzes von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

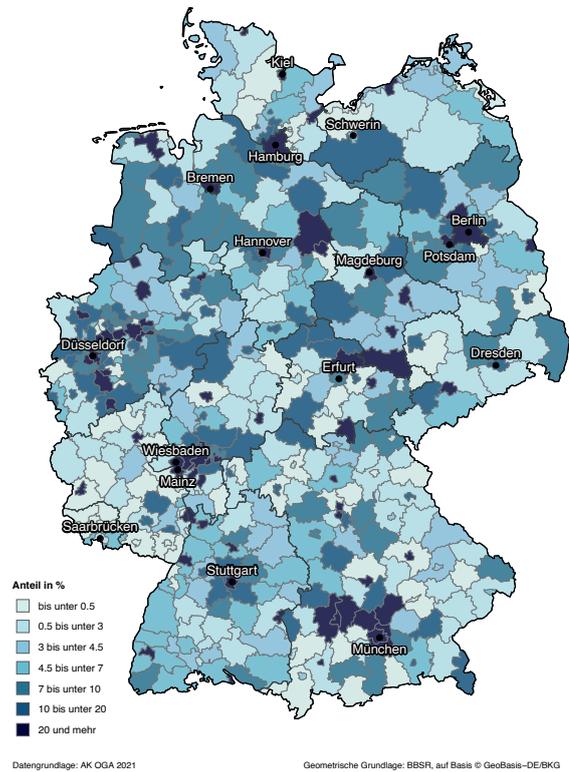


Abb. 4-181: Anteil des Geldumsatzes (in Prozent) bei Verkäufen von Bürogebäuden an den Geldumsatz für Verkäufe aller bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Die Betrachtung der Geldumsätze zeigt noch einmal deutlich, dass das Verhältnis der Geldumsätze für Verkäufe von Büroimmobilien zu den Geldumsätzen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien in den urbanen Regionen überproportional hoch ist. Aus **Abb. 4-181** wird zudem gut erkennbar, dass sich dieses Verhältnis nicht nur auf die Städte selbst, sondern auch auf die städtischen Randgebiete, wie

zum Beispiel in Berlin, Frankfurt und insbesondere auf die südlichen Regionen um München überträgt. Ob dies ein Hinweis darauf ist, dass sich die Märkte für Bürogebäude zunehmend in die suburbanen Regionen verschieben, kann nicht sicher beantwortet werden.

4.3.6 Handelsgebäude

Handelsgebäude werden entsprechend ihren Betriebsformaten bzw. Betriebstypen in Kombination mit Merkmalen wie der Nutzflächengröße und baulich-funktionalen Kriterien kategorisiert. Die Typisierung der Handelsgebäude erfolgt dabei nicht auf der Grundlage von Lagemerkmalen, obwohl diese in hohem Maße wertbestimmend sind. Eine Differenzierung bzw. Kategorisierung nach Lagequalitäten (z. B. Innenstadtlage, Rand- oder Außenbereichslage) ist nur auf der Grundlage der räumlichen Teilmärkte sinnvoll; eine Vermischung der Kategorisierungen nach sachlichen und räumlichen Teilmärkten führt erfahrungsgemäß regelmäßig zu unklaren und sich überschneidenden Abgrenzungen der Immobilienkategorien.

Kleinflächige, selbstständige Verkaufsflächen für den Einzelhandel unterscheiden sich dabei in vielfacher Hinsicht von einheitlich geplanten und gemanagten Strukturen des Einzelhandels wie z. B. Einkaufs- und Shoppingcentern (mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche), Fachmarktcentern (mit 5.000 - 10.000 m² Verkaufsfläche), Waren- bzw. Kaufhäusern oder Nahversorgungsimmobilen (wie z. B. SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Discounter, Cash & Carry-Märkte); solche Objekte werden der Kategorie der Handelsgebäude für den **großflächigen Handel** zugeordnet.

Unter Immobilien für den **kleinflächigen Handel** werden alle vom Einzelhandel genutzten Gebäude verstanden, die unterhalb der bauplanerisch relevanten Grenze von 1.200 m² Geschossfläche liegen bzw. die eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² aufweisen. Hierzu zählen z. B. kleinere Supermärkte und Discounter, kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte (oftmals in zentralen Lagen), sonstige Ladengeschäfte, Kioske o. ä. kleinere Immobilien.

Bei **gemischt genutzten Objekten** mit Anteilen von Handelsnutzung oder Anteilen von z. B. Wohn- oder Büronutzung, werden diese nur dann den Handelsimmobilien zugeordnet, wenn die Handelsnutzung zwischen 20 % und 80 % der Nutzfläche liegt oder der Rohertrag der betreffenden Immobilie zu 20 bis 80 % aus der Handelsnutzung generiert wird.

Die Gutachterausschüsse tendieren in ihren Abgrenzungsbeurteilungen grundsätzlich zu dem Kriterium des Rohertrages; allerdings ist dieser oftmals nicht zu ermitteln, sodass die Abgrenzung für diesen Bericht im Wesentlichen auf der Grundlage der Flächenverhältnisse der jeweiligen Nutzung erfolgt.

Für die bundesweite Erhebung der Immobilienmarktdaten bei den Gutachterausschüssen besteht die besondere Herausforderung darin, eine bundesweit einheitliche Definition der unterschiedlichen Untersegmente der Handelsgebäude zu finden und auf dieser Grundlage die entsprechenden bei den Gutachterausschüssen zu registrierenden Kauffälle einzuordnen.

Aus diesem Grund ist bei der Erhebung der Daten bei den Gutachterausschüssen das Segment der Handelsimmobilien in folgende Untersegmente unterschieden worden:

- Handelsgebäude für den großflächigen Handel,
- Handelsgebäude für den kleinflächigen Einzelhandel,
- gemischt genutzte Objekte mit dem Schwerpunkt Handel (z. B. Wohn- und Geschäftshäuser),
- alle anderen nicht zuzuordnenden Handelsgebäude.

Den Gutachterausschüssen ist es in der Regel noch nicht möglich, die genannten Segmente klar zu unterscheiden. Daher erfolgen die Analysen in dem Segment der Handelsgebäude ohne weitere Differenzierung in den o. g. Untersegmenten.

Datenlage

Die Daten zu Handelsimmobilien beziehen sich ausschließlich auf bebaute Immobilien und beinhalten nicht den Ankauf von Grundstücken (auch bebaute Grundstücke) für die Entwicklung von Immobilienprojekten, die dem späteren Betrieb von Handelsgebäuden dienen.

Auch bei den Handelsgebäuden kann vermutet werden, dass ein zurzeit noch unbestimmter Umfang der Transaktionen im Zuge von „Share Deals“ (s. Abschnitt 4.3.2) erfolgt. Diese Transaktionen sind in den im Folgenden dargestellten Umsätzen nicht enthalten, weil sie den Gutachterausschüssen als notarielle Grundstückskaufverträge nicht zur Kenntnis gelangen.

Für diesen Bericht konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu insgesamt etwa 86 % Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsgebäuden zur Verfügung stellen. Bezogen auf die jeweiligen Gebietsflächen ist es bundesweit 86 % der Gutachterausschüsse möglich, diese Informationen aus den Kaufpreissammlungen zu generieren (**Abb. 4-182 und Abb. 4-183**) und zur Verfügung zu stellen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsgebäuden (2020)

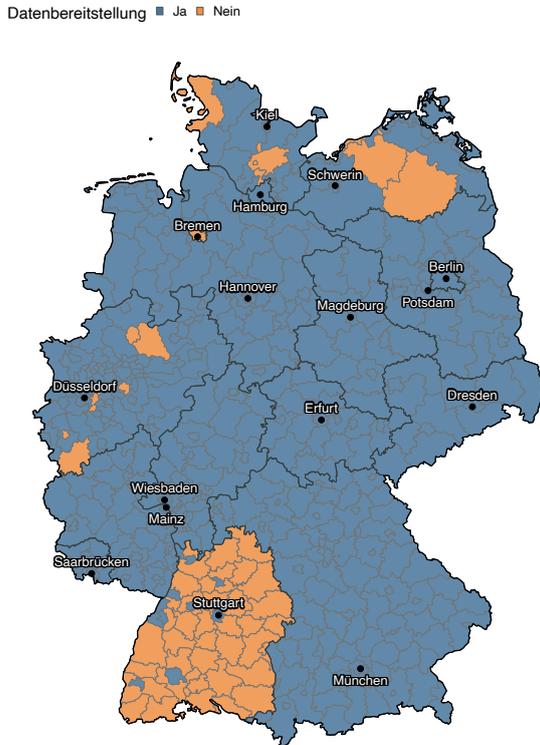


Abb. 4-182: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsgebäuden (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsgebäuden (2020) (nach Gebietsfläche)

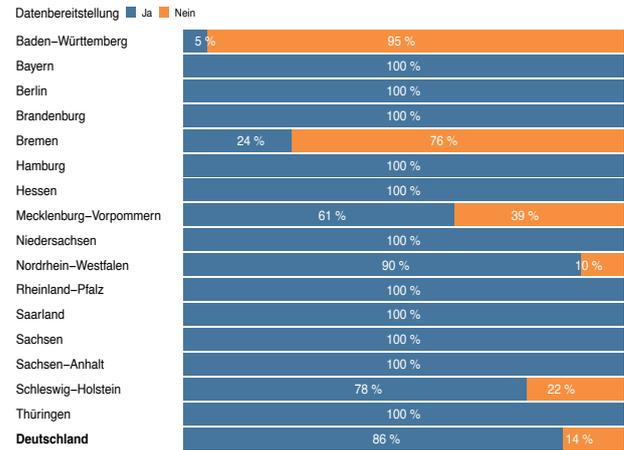


Abb. 4-183: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsgebäuden nach Ländern (2020)

Für die Analysen über Handelsgebäude wurden für diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen in allen Fällen für die folgenden Darstellungen hinreichende Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsgebäuden

Handelsgebäude gehören neben den Bürogebäuden zu den umsatzstärksten Teilmärkten der bebauten Wirtschaftsimmobilien. Mit einem Anteil von ca. 30 % des gesamten Geldumsatzes bei allen bebauten Wirtschaftsimmobilien liegen die Handelsgebäude knapp über dem Geldumsatz für Verkäufe von Bürogebäuden (ca. 27 %).

Trotz der möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde auf dem Teilmarkt der Handelsgebäude im Jahr 2020 ein Geldumsatz von 23,0 Milliarden Euro durch den Verkauf von Handelsimmobilien erzielt. Dieser Betrag übersteigt nochmals den Geldumsatz des Jahres 2018 (22,6 Milliarden Euro). Gegenüber dem Jahr 2019, in dem es sowohl eine

leichte Belebung der Anzahl der Transaktionen als auch eine erhebliche Belebung des Geldumsatzes gab, zeigt sich im Jahr 2020 ein Rückgang von 14 %. Eine solche Schwankung insbesondere des Geldumsatzes, war in den Jahren ab 2015 nicht feststellbar, insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Rückgang des Geldumsatzes mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie in Zusammenhang zu bringen ist; denkbar ist allerdings auch, dass es sich bei der Zunahme der Transaktionen im Jahr 2019 um eine Schwankung handelt, die in 2020 wieder korrigiert worden ist.

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

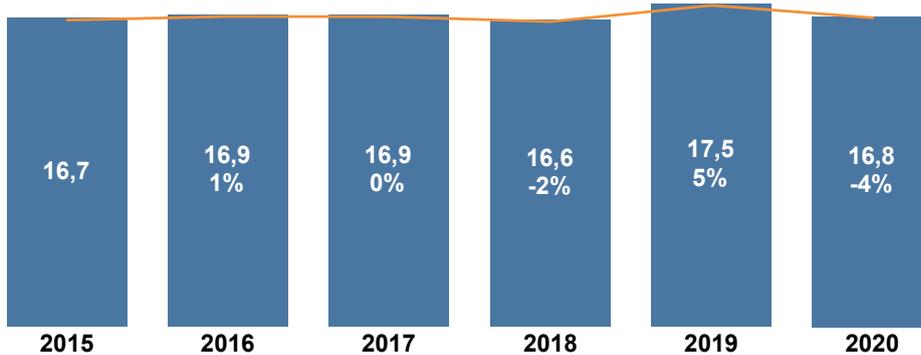


Abb.4-184: Entwicklung der Transaktionszahlen (inTsd.) bei Handelsgebäuden (2015-2020)

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

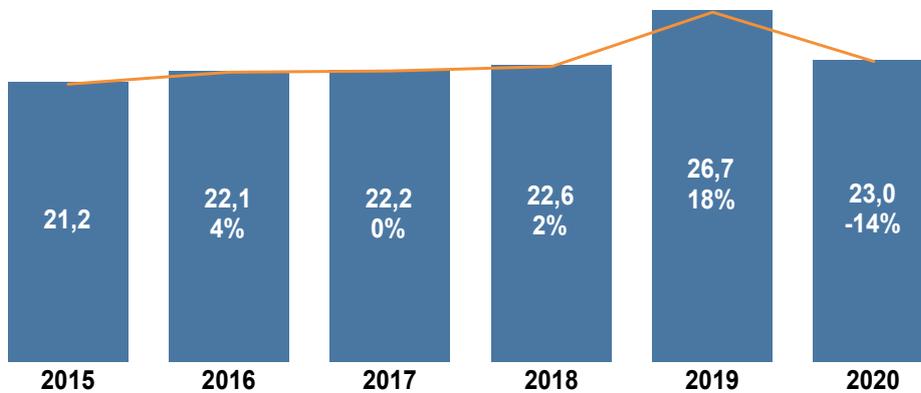
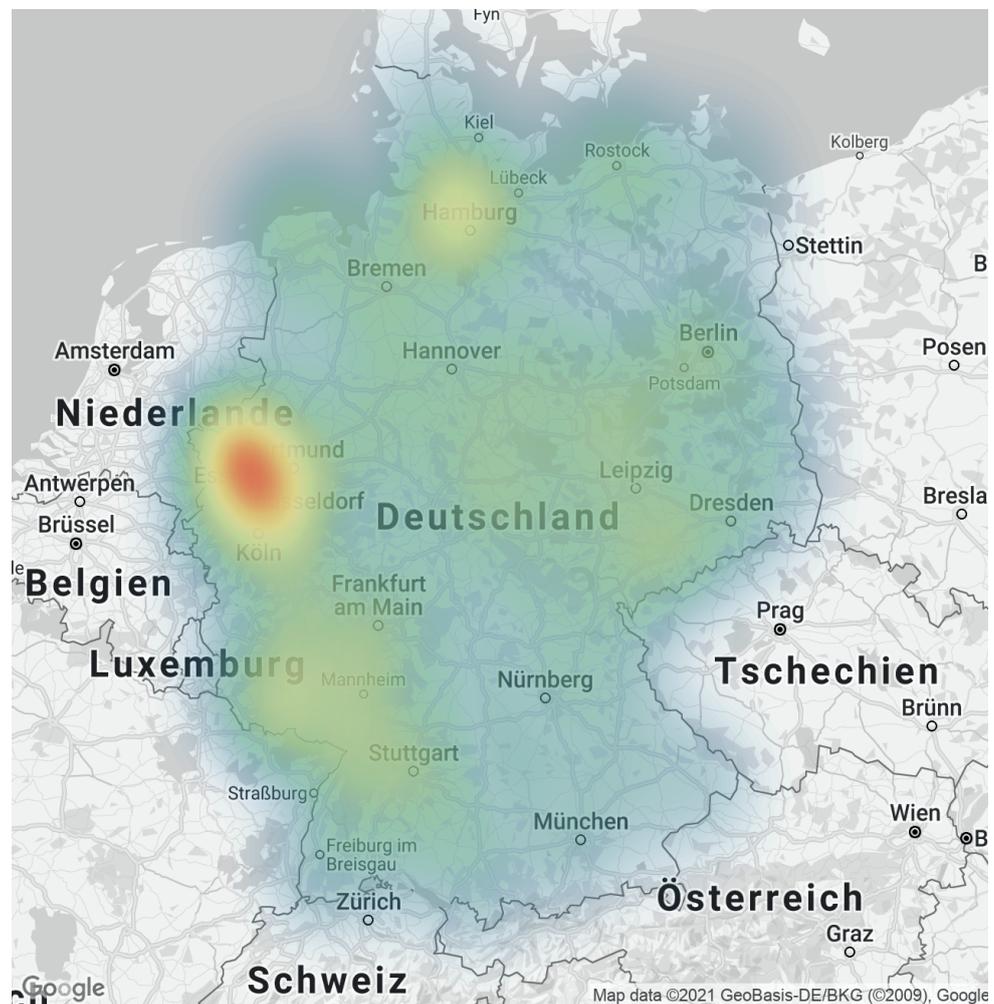


Abb.4-185: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) für Verkäufe von Handelsgebäuden (2015-2020)

Die Darstellung der Transaktionsdichte (**Abb. 4-186**) zeigt für das Jahr 2020 neben dem Schwerpunkt in der Region „Dortmund-Düsseldorf-Köln-Essen“ auch einen deutlicher Schwerpunkt der Transaktionen im Raum Hamburg, „Frankfurt-Mannheim“ und entlang der südwestlichen Grenzregion Deutschlands zu Luxemburg in dem Bereich um Trier.

Schwerpunkte der Transaktionen von Handelsgebäuden (2020)



Daten: AK OGA, 2020, Kartengrundlage: (c)2021, GeoBasis-DE/BKG (2009), Google

Abb. 4-186: Schwerpunkte der Transaktionen von Handelsgebäuden (2020)

Im länderbezogenen Vergleich der Investitionsmärkte von Handelsgebäuden zeigt sich, dass Nordrhein-Westfalen mit ca. 15 % der Transaktionen den größten Anteil bundesweit aufweist (2018: ebenfalls 15 %), sich bei den Geldumsätzen jedoch mit einem Anteil von 11 % hinter Baden-Württemberg und Bayern an dritter Stelle einordnet.

Festzustellen ist auch, dass in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen und dem Stadtstaat Berlin im Jahr 2020 mehr als 50 % der bundesweiten Geldumsätze auf dem Markt der Handelsgebäude generiert werden (**Abb. 4-187 und Abb. 4-188**).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsgebäude (2020)

(gesamt: 16.800)

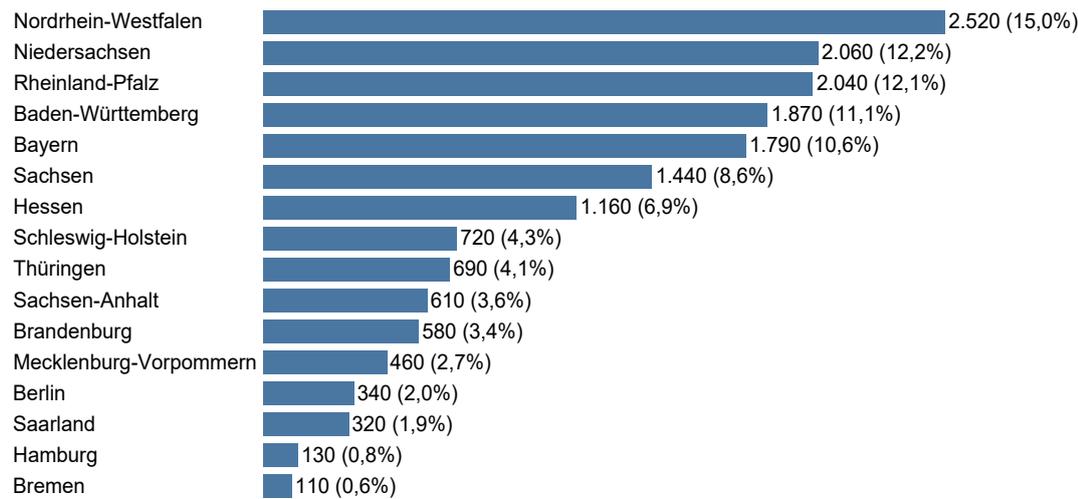


Abb. 4-187: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsgebäude (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsgebäude (2020)

(gesamt: 23,0 Mrd. Euro)

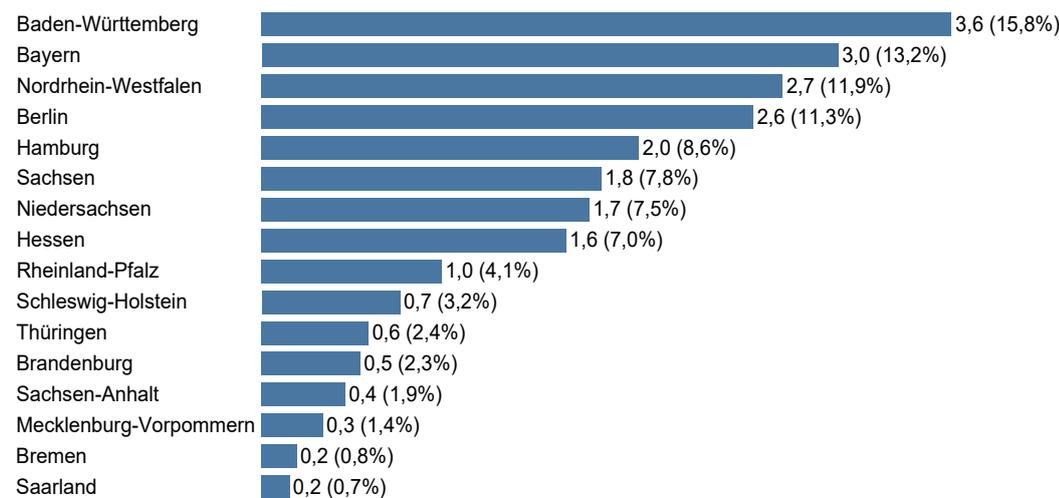


Abb. 4-188: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Verkäufe von Handelsgebäuden (2020)

Auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen lässt sich ein ähnliches Muster wie bei den Bürogebäuden ausmachen: Nahezu ein Drittel aller Transaktionen von Handelsgebäuden erfolgt im Jahr 2020 in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen. Auch in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zeigt sich in der Summe der Transaktionen eine hohe Verkaufsaktivität.

Insgesamt ist die Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen im Jahr 2020 nahezu mit denen aus dem Jahr 2018 identisch.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsgebäude (2020)

(gesamt: 16.800)

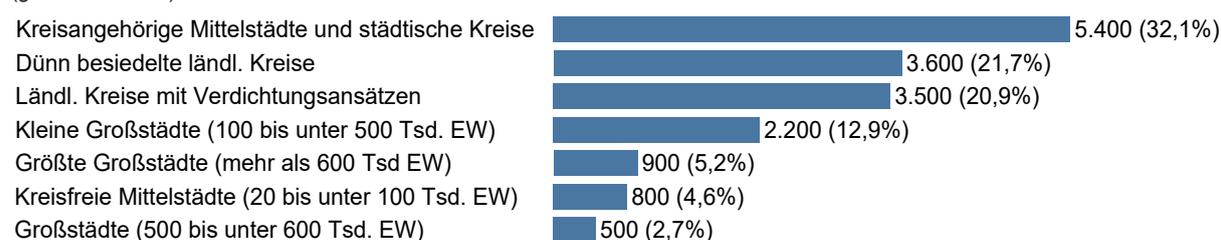


Abb. 4-189: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsgebäude (2020)

Ähnlich verhält es sich beim Geldumsatz im Jahr 2020, der das gleiche Bild wie im Jahr 2018 aufweist. Der Geldumsatz liegt im Jahr 2020 in den größten Großstädten bei ca. 6,4 Milliarden Euro, im Jahr 2018 bei 6,5 Milliarden Euro und umfasste etwa 28 % des gesamten Geldumsatzes der Handelsgebäude. Aufgrund der hohen Anzahl der Verkäufe in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen

Kreisen liegt deren Geldumsatz in einer vergleichbaren Größenordnung mit jenem der größten Großstädte.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsgebäude (2020)

(gesamt: 23.0 Mrd. Euro)

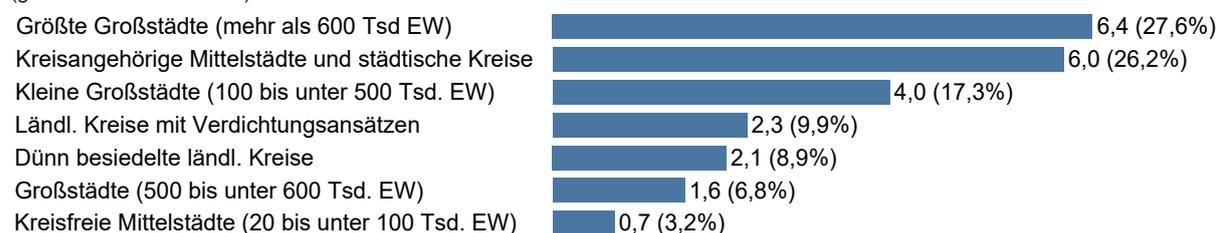


Abb. 4-190: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsgebäuden (2020)

Die Kartendarstellung zu den Transaktionen von Handelsgebäuden (**Abb. 4-191**) hebt noch einmal die hohen Transaktionszahlen entlang der tschechischen Grenze hervor. Zudem wird auch gut erkennbar, dass die Zahl der Verkäufe in weiteren Regionen wie in den ländlichen Räumen Ostniedersachsens sowie in Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg ebenfalls überdurchschnittlich ausfällt.

Die Darstellung der Geldumsätze hingegen zeigt für das Jahr 2020 einen deutlichen Schwerpunkt in Baden-Württemberg und hier insbesondere in der Region um Stuttgart (**Abb. 4-192**). Gleichwohl weisen auch die Regionen um Dresden und westliche Bereiche Sachsens hohe Geldumsätze auf.

Anzahl der Transaktionen von Handelsgebäuden (2020)

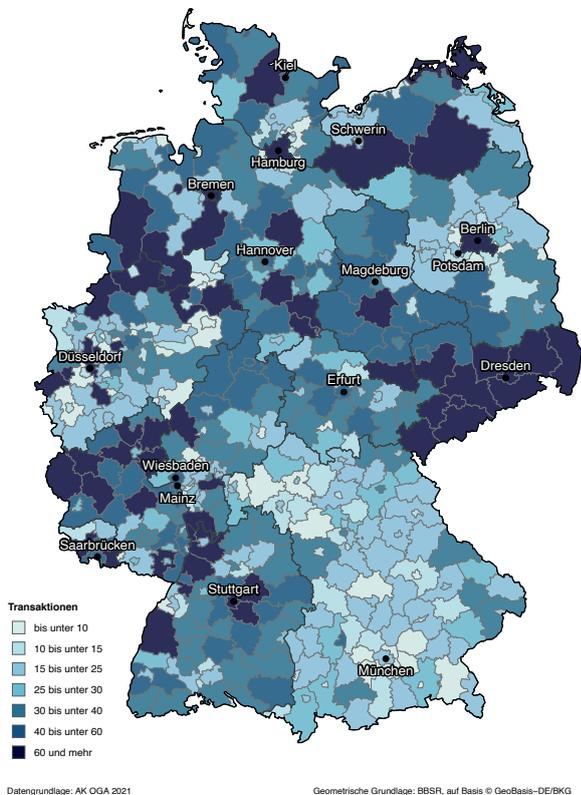


Abb. 4-191: Anzahl der Transaktionen von Handelsgebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)

Geldumsatz bei Verkäufen von Handelsgebäuden (2020)

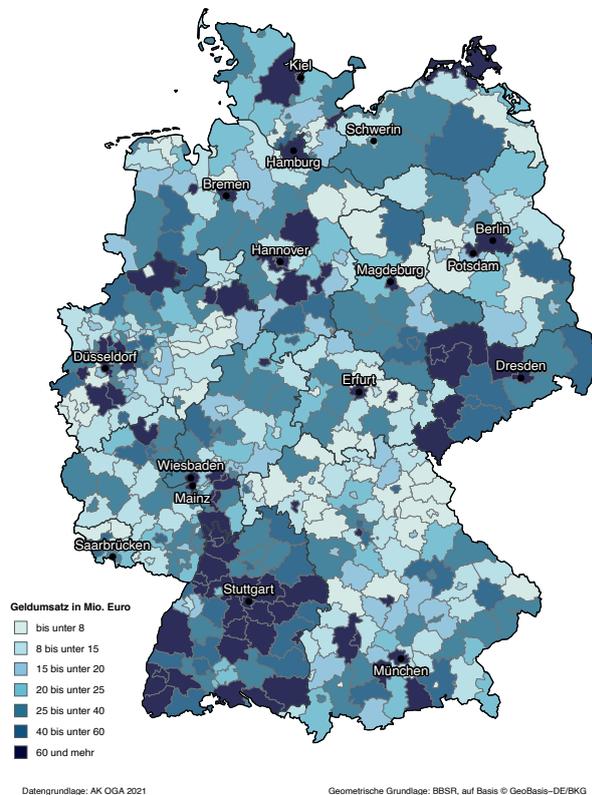


Abb. 4-192: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Handelsgebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)

Geldumsatz je Transaktion

Die Analyse des Geldumsatzes je Transaktion auf der Ebene der Bundesländer veranschaulicht die Unterschiede des allgemeinen Preisniveaus bei Handelsgebäuden. Dabei ist zu beachten, dass es sich hier nicht um die Darstellung von Durchschnittspreisen handelt und auch, dass Verzerrungen (z. B. durch die Einbeziehung von Verkäufen mit besonderen rechtlichen oder tatsächlichen Merkmalen) möglich sind.

Dennoch wird zum einen sehr deutlich, dass in Hamburg je Handelsgebäude ein Geldumsatz von 15,5 Millionen Euro erzielt wird (2018: 10,1 Mio. Euro) und damit von einem durchschnittlich sehr hohen Preisniveau der gehandelten Gebäude auszugehen ist. Zudem zeigt der Vergleich mit dem Jahr 2018

eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes je Transaktion in Hamburg. In Berlin lässt sich mit 7,7 Mio. Euro im Jahr 2020 dagegen eher ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2018 (7,9 Mio. €) feststellen, welcher allerdings auch im Bereich der normalen Schwankungsbreite und der unterschiedlichen Qualität und Lage der jeweiligen Handelsgebäude begründet sein kann. Abzuwarten bleibt, wie sich die Entwicklungen in den Jahren 2021 und 2022 zeigen werden.

Interessant ist auch, dass das Bundesland Sachsen mit einem Geldumsatz je Transaktion von 1,2 Mio. Euro etwa gleichauf mit dem Land Nordrhein-Westfalen liegt. Rheinland-Pfalz hingegen weist bei einer Transaktionszahl von insgesamt rund 2.000 Objekten mit knapp 0,5 Mio. Euro je Transaktion ein geringes Preisniveau auf.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Handelsgebäude (2020)

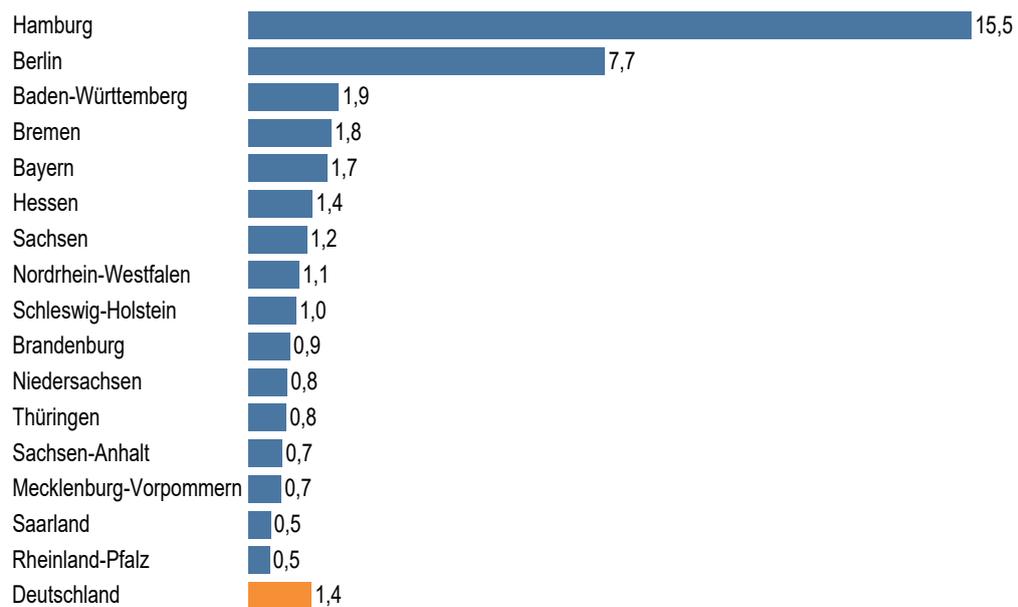


Abb. 4-193: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro, Verkäufe von Handelsgebäuden nach Ländern (2020)

Die Betrachtung des Geldumsatzes je Transaktion für die „teuersten“ Städte bzw. Subkreise stellt noch einmal sehr klar heraus, dass München mit 44,2 Mio. Euro je Transaktion im Jahr 2020 (wie auch im Jahr 2018: 33,2 Mio. Euro) noch weit über dem Preisniveau der Stadt Hamburg liegt. Bemerkenswert ist auch, dass in der Bundeshauptstadt Berlin mit 7,7 Mio. Euro je Transaktion lediglich knapp ein Fünftel des Betrages erzielt wurde, der in München je Transaktion gezahlt wurde (**Abb. 4-194**).

Geldumsatz pro Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro, Handelsgebäude (2020)

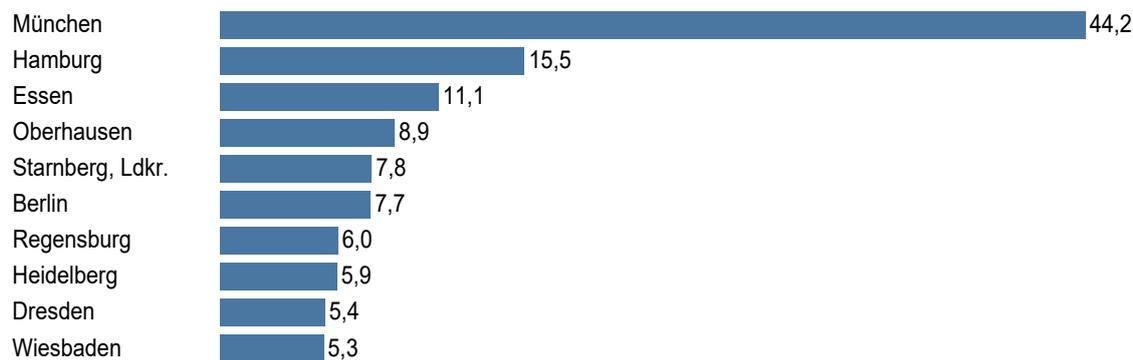


Abb. 4-194: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten bzw. Subkreisen, Verkäufe von Handelsgebäuden nach Ländern (2020)

Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet wird sehr deutlich, dass sich mit etwa 7,3 Mio. Euro je Transaktion die sieben größten Großstädte stark von den anderen Regionen abheben.

Im Vergleich zu 2018 hat sich der durchschnittliche Geldumsatz je Transaktion in Deutschland

(1,37 Mio. Euro) nicht verändert. Ebenso ist der Geldumsatz je Transaktion in den größten Großstädten gegenüber 2018 (7,3 Mio. Euro) gleich geblieben. Lediglich in einigen der Top-7-Städte (z. B. Hamburg und München) sind die Geldumsätze je Transaktion stark angestiegen.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsgebäude (2020)

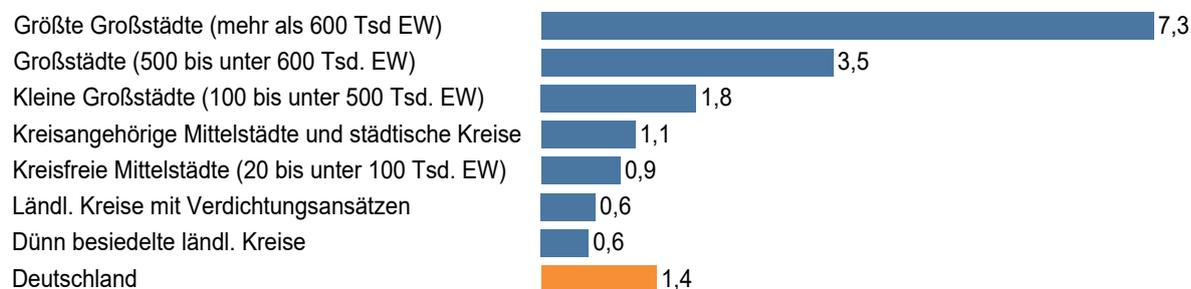


Abb. 4-195: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsgebäuden (2020)

Marktintensität der Transaktionen von Handelsgebäuden

Die Intensität der Transaktionstätigkeiten auf dem Teilmarkt der Handelsgebäude wird hier durch das Verhältnis der Transaktionen von Handelsgebäuden zu den Transaktionen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien dargestellt.

Im Vergleich zu den Bürogebäuden (4,6 %) liegt die Marktintensität bei den Handelsgebäuden mit ca. 37 % um ein Vielfaches höher. Dies bedeutet, dass von allen veräußerten Wirtschaftsimmobilien in Deutschland mehr als jedes dritte Objekt ein Handelsgebäude ist (**Abb. 4-196**).

Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2020)

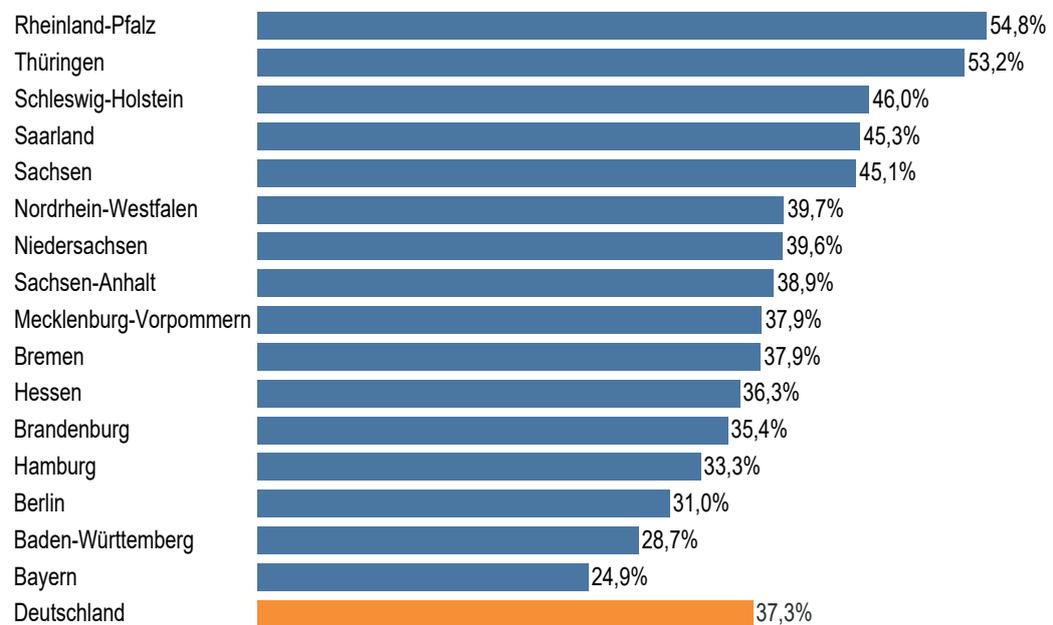


Abb. 4-196: Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt, nach Ländern (2020)

Bezogen auf den Geldumsatz fällt der Unterschied der Marktintensität zwischen den Handelsgebäuden (38 %) und den Bürogebäuden (28 %) erheblich geringer aus als bei den Transaktionen. Gleichwohl ist sie im Vergleich der Länder sehr unterschiedlich (**Abb. 4-197**).

Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2020)

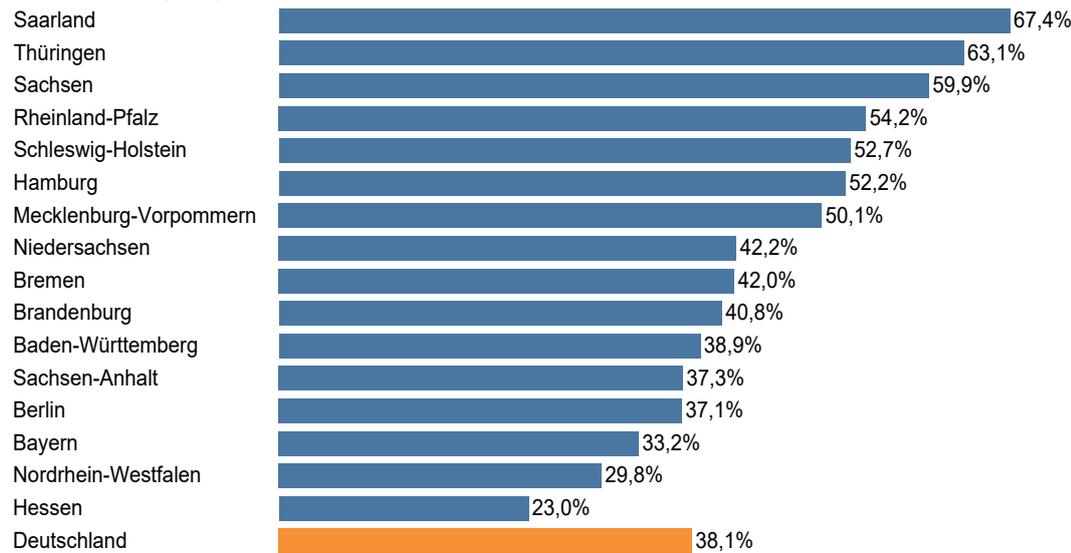


Abb. 4-197: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden am gesamten Geldumsatz für bebaute Wirtschaftsimmobilien, nach Ländern (2020)

Die Betrachtung der Marktintensität nach strukturellen räumlichen Kriterien, also nach den Stadt- und Kreistypen, zeigt ein nicht so differenziertes Bild wie bei den Bürogebäuden. Allerdings wird auch gut erkennbar, dass die Intensität des Marktgeschehens bei den Handelsgebäuden in den Großstädten mit 30 bis 38 % deutlich geringer ist als in den kreisfreien Mittelstädten (**Abb. 4-198**).

Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2020)

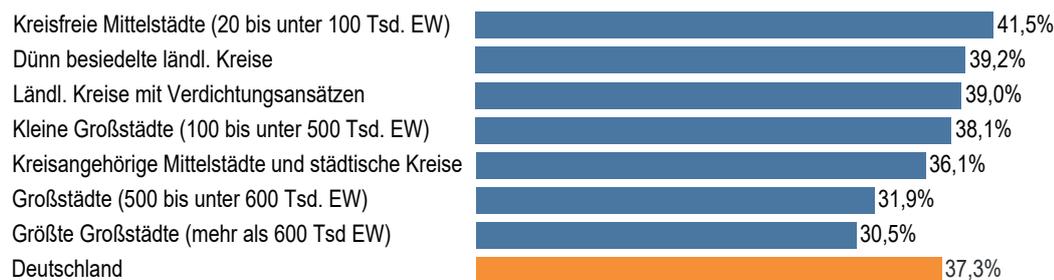


Abb. 4-198: Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Im Vergleich zum Segment der Bürogebäude ergibt sich bei den Handelsimmobilien kein besonders starker Unterschied zwischen der Marktintensität des Geldumsatzes und der Marktintensität der Transaktionen. Lagen die Anteile der Geldumsätze bei den Büroimmobilien zwischen 5 % (ländliche Kreise) und 53 % (Größte Großstädte) so liegen sie bei den Handelsgebäuden zwischen 30 % (Größte Großstädte) und 48 % (Kreisfreie Mittelstädte und ländliche Kreise). Auch lagen die Anteile der Geldumsätze bei den

Bürogebäuden um ein Vielfaches höher als die der Transaktionen. Bei den Handelsgebäuden sind die Anteile der Geldumsätze mit denen der Transaktionen fast identisch. Deutschlandweit liegt der Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien bei etwa 37 % (**Abb. 4-198**), der Anteil des Geldumsatzes bei 38 % (**Abb. 4-199**).

Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2020)

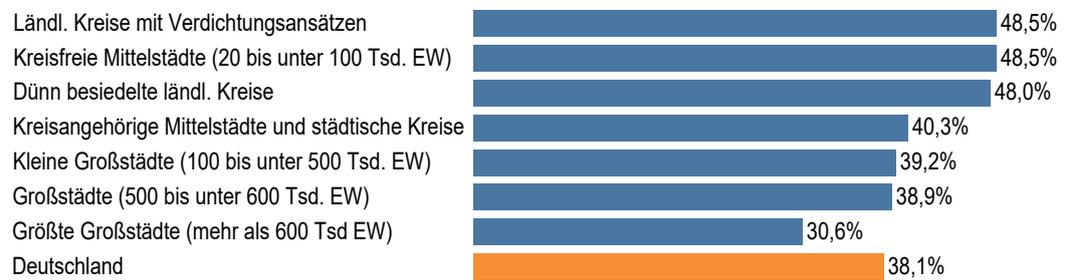


Abb. 4-199: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)

Gemessen an den Transaktionszahlen bebauter Wirtschaftsimmobilien insgesamt zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt in den Regionen südlich von Hannover, aber auch in einigen ländlichen Regionen von Rheinland-Pfalz und Südhessen. Im südlichen Bereich Deutschlands hingegen, also in Baden-Württemberg und Bayern, zeigen sich mit Ausnahme von zwei bayrischen Regionen eher geringe Marktintensitäten. Ein Vergleich mit der Darstellung aus dem Jahr 2018 weicht von dieser grundsätzlichen Struktur der Marktintensität bei den Handelsgebäuden nicht besonders stark ab (Abb. 4-200).

Bezogen auf den Geldumsatz zeigen sich die stärkeren Aktivitäten eher im nordöstlichen bis zentralen Bereich von Deutschland sowie in einzelnen Regionen Bayerns und von Rheinland-Pfalz (Abb. 4-201). Zudem fällt im Kartenbild das gegenüber den anderen Regionen sehr einheitliche, eher hohe Geldumsatzniveau in Baden-Württemberg ins Auge. Deutlich wird ein weiteres Mal, dass die hohen Marktintensitäten sowohl was die Transaktionszahlen als auch den Geldumsatz betrifft, in den ländlichen Regionen stattfinden.

Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

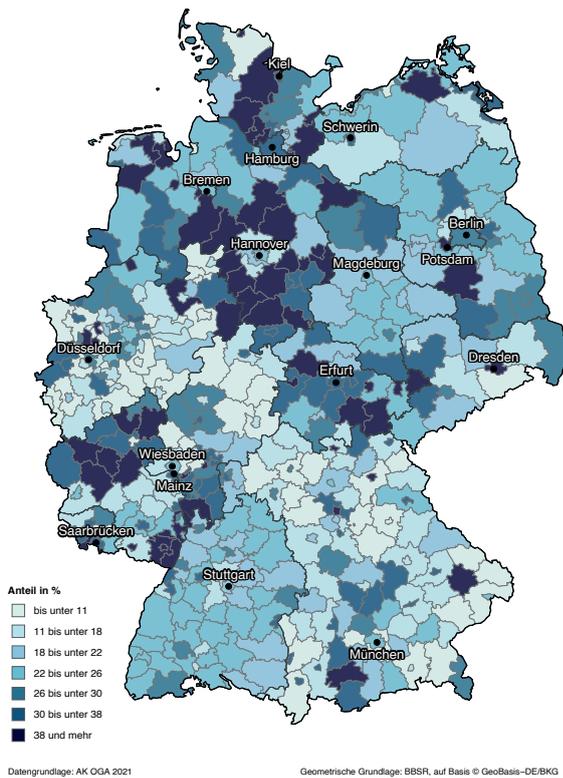


Abb. 4-200: Anteil der Transaktionen (in Prozent) von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)

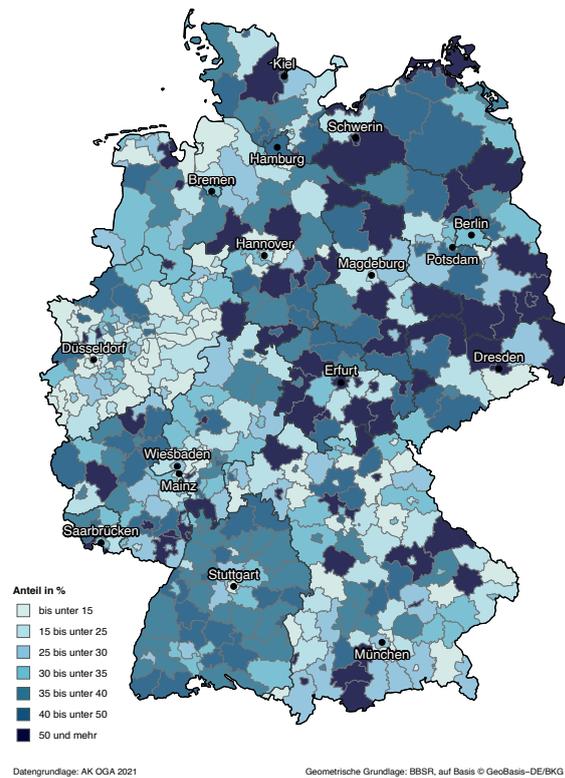


Abb. 4-201: Anteil des Geldumsatzes (in Prozent) bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)



4.4 Bauland

Kaufverträge über Bauplätze für Eigenheime werden in der Regel über die planungsrechtlichen Gegebenheiten kategorisiert. Verkäufe über Bauplätze, die in Gebieten liegen, die eindeutig dem Wohnen dienen, können einfach zugeordnet werden. Es handelt sich um Bauplätze in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten oder auch in Kleinsiedlungsgebieten.

Auch die Zuordnung von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser ist den Gutachterausschüssen in der Regel vergleichsweise einfach möglich. Die zukünftige Verwendung kann oftmals den Kaufverträgen bzw. den planungsrechtlichen Voraussetzungen entnommen werden.

Erheblich schwieriger jedoch ist die Zuordnung zu Teilmarktsegmenten, bei denen Bauplätze in Mischformen der baulichen Nutzung veräußert worden sind. Dies können Gebiete sein, die als Mischgebiete, Dorfgebiete oder auch urbane Gebiete planungsrechtlich ausgewiesen sind. Die eindeutige Zuordnung ist mitunter nicht möglich, weil auch nach dem Kauf noch entschieden werden kann, welche konkrete Nutzung auf diesem erworbenen Bauplatz schlussendlich realisiert werden soll.

Leider kann daher nicht genau abgeschätzt werden, wie hoch der Anteil der reinen Wohnbauflächen in der Kategorie „Bauplätze für Eigenheime u. in MI- / MK- Gebieten“ tatsächlich ist. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich in dieser Kategorie zu einem wesentlichen Anteil um reine Wohnbauflächen und weniger um Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien handelt.

Bauplätze in Gewerbe- und Industriegebieten oder auch solche in Sondergebieten, lassen sich wiederum eindeutig zuordnen. Hier stehen die planungsrechtlichen Gegebenheiten einer Wohnnutzung oder anderen Nutzungen als die oben genannten entgegen. Gleiches gilt auch für Bauplätze, die für die Bebauung mit Industrieanlagen, für andere Produktionszwecke oder für Logistikimmobilien genutzt werden sollen.

Als Bauland werden im allgemeinen Grundstücksflächen bezeichnet, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften bebaubar sind.

Entsprechend § 3 Abs. 4 der ab dem 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021¹⁾, werden diese Flächen als „Baureifes Land“ bezeichnet. Sie sind nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

Die Kategorie des Baulandes (im Allgemeinen auch als „Bauplätze“ bezeichnet) kann wiederum in die nachfolgenden Segmente und Untersegmente aufgeteilt werden:

- Segment: Bauland für Wohngebäude.
 - Untersegment: Bauland für Eigenheime,
 - Untersegment: Bauland für Mehrfamilienhäuser,
 - Untersegment: Bauland für andere Wohngebäude.
- Segment: Bauland für Wirtschaftsimmobilien.
- Segment: Bauland für land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- Segment: Bauland für andere Immobilienarten.

Die Gutachterausschüsse müssen im Zuge der Registrierung der Kaufverträge in den Kaufpreissammlungen entsprechende Zuordnungen der Grundstücksarten vornehmen. Im Zuge des Ankaufs von Bauland werden notariell beurkundete Kaufverträge über einzelne Bauplätze im Sinne der o.g. Definition abgeschlossen. Insoweit wird im Folgenden der Begriff „Bauplatz“ verwendet.

1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Aufgrund der sich durch eine bundesweite Datenerhebung ergebenden Einschränkungen der unterschiedlichen Erhebungstiefen bei den Gutachterausschüssen werden für die weiteren Untersuchungen in diesem Bericht die folgenden Immobilienarten gebildet.

- Bauplätze für Eigenheime und in Misch- und Kerngebieten,
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser,
- Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien in Gewerbegebieten und Sondergebieten für den Einzelhandel,
- Bauplätze für Industrie-, Produktions- und Logistikgebäude,
- andere (nicht zuzuordnende) Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien,
- andere Bauplätze, die den o. g. Kategorien nicht zugeordnet werden können.

In dem Abschnitt 4.4.1 werden die Umsatzzahlen (Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz) über die genannten Segmente insgesamt dargestellt.

Differenzierte Darstellungen des Marktgeschehens (zeitliche Entwicklung der Umsatzzahlen, der Marktintensität und des Preisniveaus etc.) können aufgrund der Datenlage lediglich für die Segmente

- Bauplätze für Eigenheime,
 - Bauplätze in Misch- und Kerngebieten,
 - Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
- vorgenommen werden.

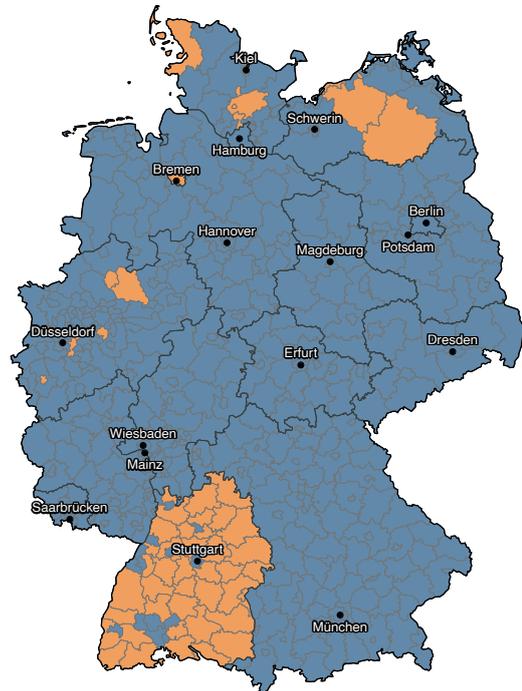
4.4.1 Bauplätze für alle Immobilienarten

Datenlage

Bezogen auf die Gebietsfläche konnten die Gutachterausschüsse zu insgesamt 87 % Daten über Transaktionen von Bauplätzen zur Verfügung stellen (Abb. 4-202 und Abb. 4-203). Dies ist eine leichte Verbesserung gegenüber der Datenlage der Vorjahre.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-202: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2020) (nach Gebietsflächen)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

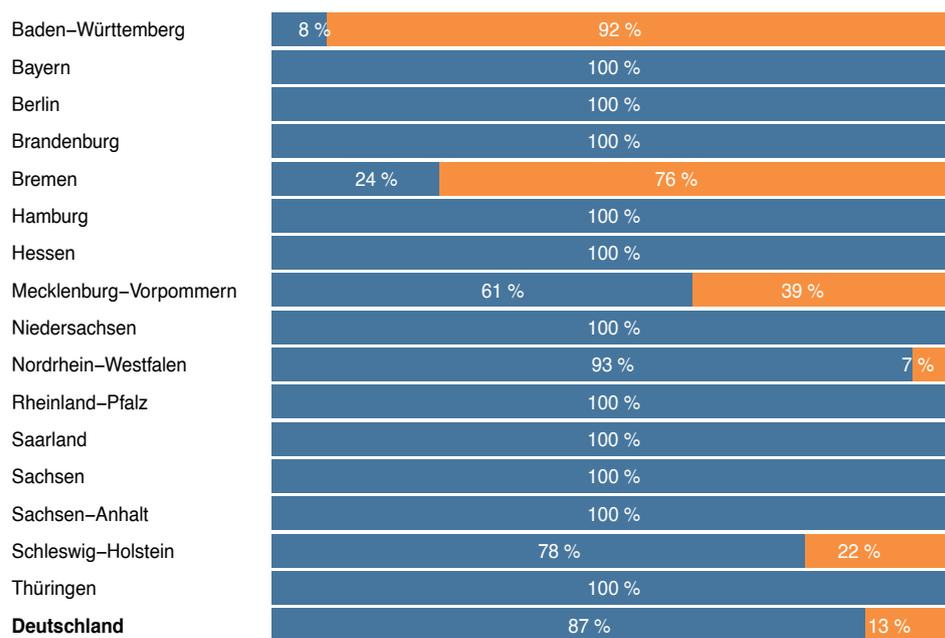


Abb. 4-203: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze, nach Gebietsfläche (2020)

Für die Analysen über Bauplätze wurden für diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen für die folgenden Darstellungen in allen Fällen hinreichende Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten (Subkreise) vorliegen.

Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)
(gesamt: 310,4 Mrd. Euro)

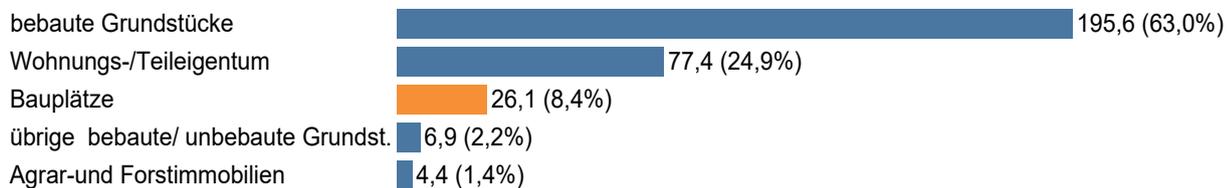


Abb. 4-204: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)
(gesamt: 26,1 Mrd. Euro)

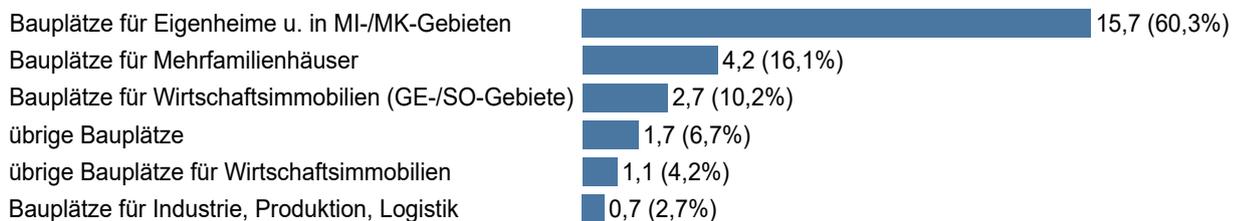


Abb. 4-205: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)

Der Anteil des Geldumsatzes für den Erwerb von Bauplätzen entspricht mit einer Summe von 26,1 Milliarden Euro an dem gesamten Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt (310,4 Mrd. Euro) einem Anteil von 8,4 % im Jahr 2020. Damit ist der Anteil an dem Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt von 10 % im Jahr 2018 um 1,6 Prozentpunkte gesunken. Der absolute Geldumsatz ist mit 26,1 Milliarden Euro in 2020 gegenüber 26,5 Milliarden Euro im Jahr 2018 und 26,4 Mrd. Euro im Jahr 2017 nahezu gleichgeblieben (s. auch Abb. 4-209).

Nach den unterschiedlichen Segmenten in der Kategorie der Bauplätze aufgeteilt zeigt sich deutlich, dass der Anteil der Bauplätze für Eigenheime und der Bauplätze in MI-/MK-Gebieten mit knapp über 60 % (15,7 Mrd. Euro) den größten Anteil des Geldumsatzes ausmacht (Abb. 4-205).

Bei den Transaktionen über Bauplätze zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Geldumsätzen; allerdings stellen hier die Anzahl der Transaktionen in dem Segment der „übrigen Bauplätze“ mit 14 % einen nicht unerheblichen Anteil dar. Dies wird damit zusammenhängen, dass es sich bei den „übrigen Bauplätzen“ in erster Linie um Flächen handeln wird, die für eine wie auch immer geartete Nutzung eher von untergeordneter Bedeutung sind.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die Anzahl der Verkäufe über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser gegenüber 2018 (5.300 Transaktionen) in 2020 (4.810 Transaktionen) zurückgegangen ist. Auch in diesem Segment scheint also die Anzahl der Bauplätze, die auf den Markt gebracht worden sind, nicht zugenommen zu haben.

Transaktionen nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)

(gesamt 129.300)

Bauplätze für Eigenheime u. in MI-/MK-Gebieten	96.490 (74,5%)
übrige Bauplätze	18.370 (14,1%)
Bauplätze für Wirtschaftsimmobilen (GE-/SO-Gebiete)	6.190 (4,7%)
Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	4.810 (3,8%)
übrige Bauplätze für Wirtschaftsimmobilen	2.690 (2,1%)
Bauplätze für Industrie, Produktion, Logistik	670 (0,8%)

Abb. 4-206: Transaktionen nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)

Bei einem Grundstücksflächenumsatz von insgesamt 18,7 Tsd. Hektar, zeigt sich auch hier, dass die Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten mit etwa 46 % den größten Anteil ausmachen. Der Anteil der Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ist mit 4,4 % der geringste (**Abb. 4-207**)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)

(gesamt: 18,6 Tsd. ha.)

Bauplätze für Eigenheime u. in MI-/MK-Gebieten	8,6 (46,2%)
Bauplätze für Wirtschaftsimmobilen (GE-/SO-Gebiete)	3,6 (19,2%)
übrige Bauplätze	3,3 (17,8%)
übrige Bauplätze für Wirtschaftsimmobilen	1,2 (6,3%)
Bauplätze für Industrie, Produktion, Logistik	1,1 (6,1%)
Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	0,8 (4,4%)

Abb. 4-207: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)

Die Entwicklung der Transaktionszahlen zeigt im langjährigen Mittel mit einem jährlichen Anstieg von 0,8 % praktisch keine Veränderungen. Dies bedeutet, dass in den Jahren seit 2009 bundesweit keine wesentliche Steigerung der auf den Markt gebrachten Bauplätze erfolgt ist.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist es zunächst interessant, dass in 2020 eine Zunahme der Verkäufe von Bauplätzen um 2 % zu verzeichnen ist. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung den zufälligen Schwankungen auf dem Markt der Bauplätze entspricht (**Abb. 4-208**).

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

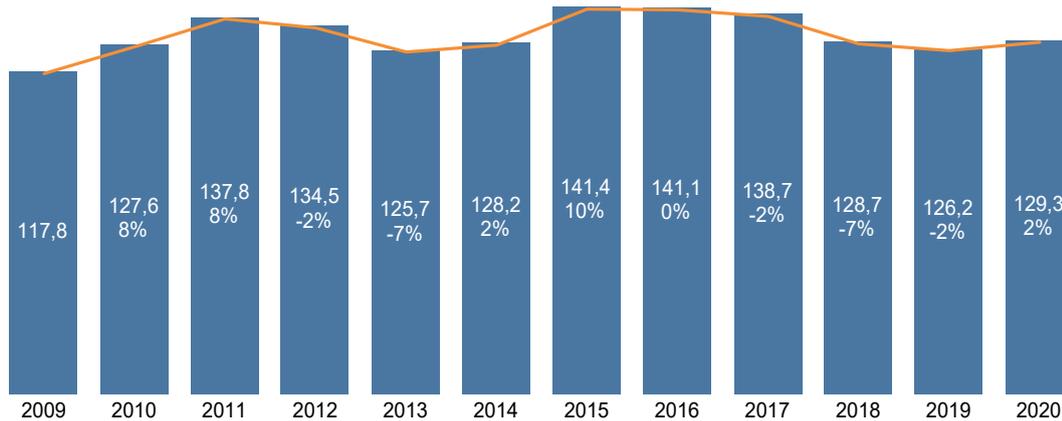


Abb. 4-208: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für alle Immobilienarten (2009-2020)

Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt im langjährigen Mittel seit 2009 eine jährliche Steigerung um 6,4 %. Dieser Anstieg allerdings ist ab dem Jahr 2017 bis einschließlich 2020 nicht mehr zu verzeichnen, ab diesem Zeitpunkt stagniert der Geldumsatz auf dem in 2017 erreichten Niveau von 26,1 Milliarden Euro (**Abb. 4-209**).

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

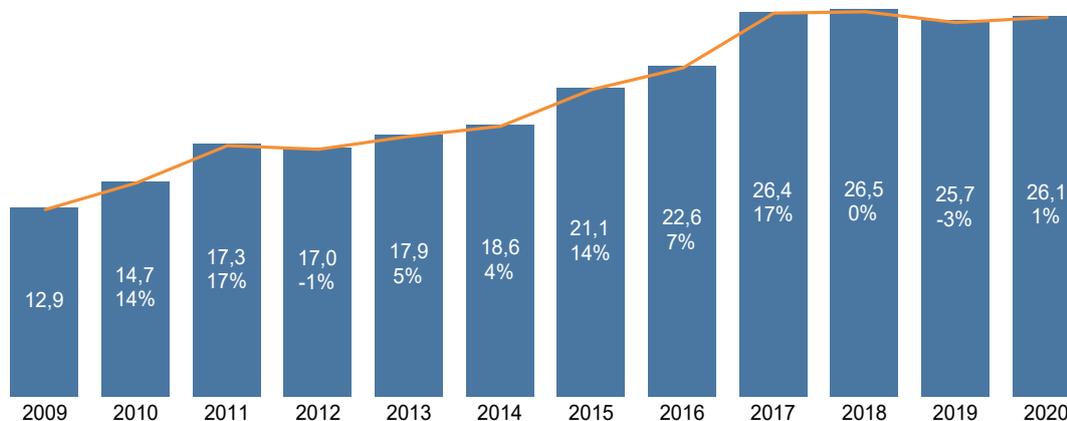


Abb. 4-209: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für alle Immobilienarten (2009-2020)

Etwa entsprechend den Entwicklungen der Transaktionszahlen zeigt sich auch die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes. Im langfristigen Mittel zeigt sich die jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes zu nahezu 0 %. Lediglich im Jahr 2015 (10 %) oder auch im Jahr 2010 (8 %) zeigten sich erhöhte Grundstücksflächenumsätze. Auch hier wird deutlich, dass in den Jahren seit 2018 praktisch keine Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes in der Kategorie der Bauplätze zu verzeichnen war (**Abb. 4-210**).

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

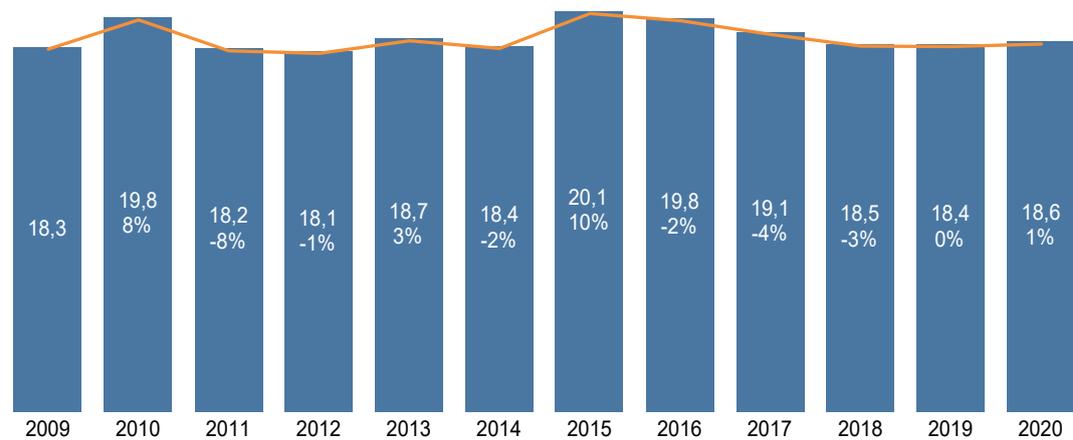


Abb. 4-210: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für alle Immobilienarten (2009-2020)

Insgesamt ergeben die Analysen keine signifikanten Hinweise darauf, dass es eine bundesweite höhere Intensität der Verkäufe bei Bauplätzen im Allgemeinen gibt. Ebenso ist eine signifikante Zurückhaltung der Kaufaktivitäten, bundesweit betrachtet, nicht erkennbar.

Im Vergleich der Länder zeigt sich Bayern sowohl was die Anzahl der Transaktionen als auch den Geld- und Grundstücksflächenumsatz betrifft an erster Stelle.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)
(gesamt: 129.300)

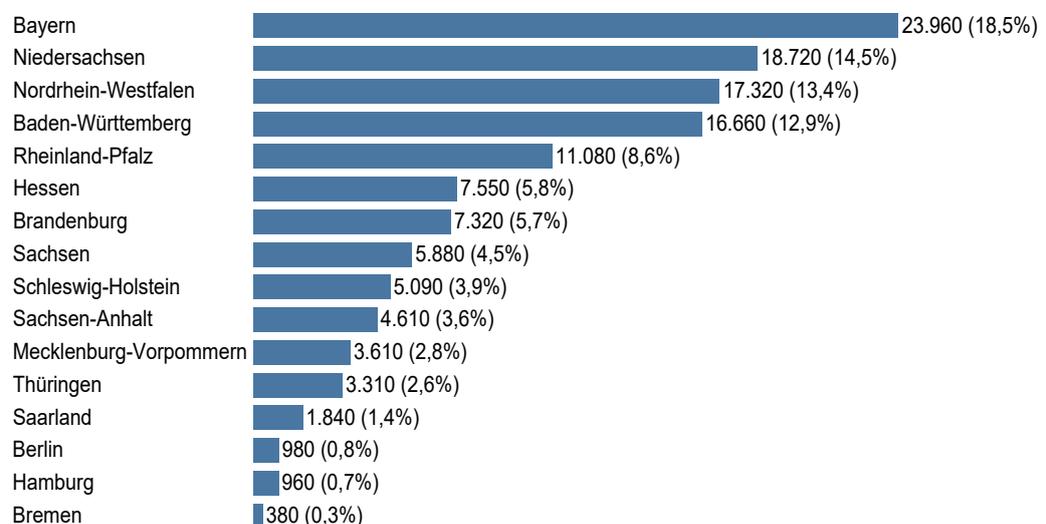


Abb. 4-211: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)

(gesamt: 26,1 Mrd. Euro)

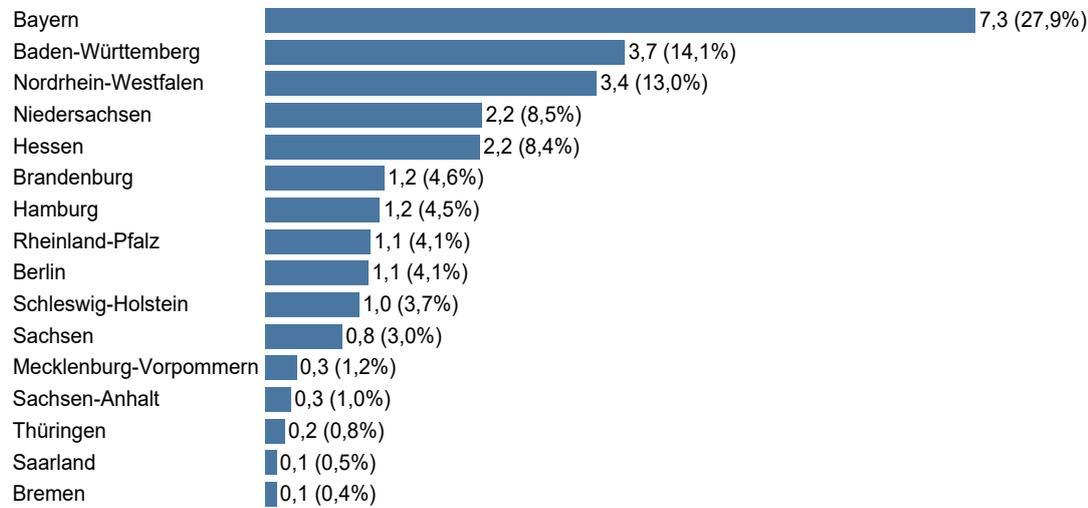


Abb. 4-212: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten(2020)

(gesamt: 18,6 Tsd. ha)

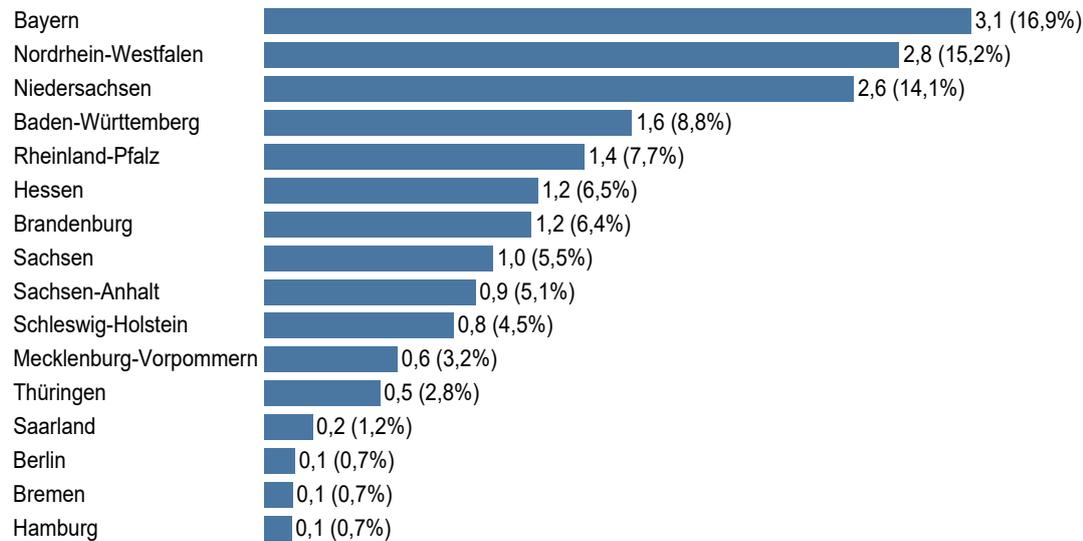


Abb. 4-213: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilien-arten(2020)

4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten

Wie bereits in Kapitel 4.4.1 erläutert, ist es derzeit nicht möglich die sachlichen Teilmärkte der Bauplätze für Eigenheime und die der Bauplätze in Misch- bzw. Kerngebieten eindeutig zu trennen. Dies hängt damit zusammen, dass in Misch- und Kerngebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wirtschaftsimmobilien ebenso gegeben sind, wie die für den Bau von Eigenheimen. Es kann also aus dem Kaufvertrag, selbst auch in Verbindung mit der Untersuchung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, nicht auf die letztlich umgesetzten Bauvorhaben geschlossen werden. Gleichwohl zeigt die Erfahrung, dass davon auszugehen ist, dass es sich bei der überwiegenden Mehrzahl der Verkäufe um Bauplätze für den Eigenheimbau handelt.

Wie aus den **Abb. 4-205** und **Abb. 4-206** des Kapitels 4.4.1 deutlich hervorgeht, stellen die Verkäufe von Bauplätzen für Eigenheime und in Misch- und Kerngebieten mit etwa 60 % des Geldumsatzes bzw. fast 75 % der Transaktionen über Bauplätze insgesamt den wesentlichen Anteil dieses Teilmarktes dar.

Anzahl der Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsätze

Im langjährigen Mittel zeigt sich die Entwicklung der Transaktionszahlen mit 1,2 % je Jahr praktisch stagnierend. Auch in den Jahren seit 2015 - hier hatte sich gegenüber dem Jahr 2014 eine Steigerung der Transaktionszahlen um 12 % ergeben - hat sich eine weiter steigende Entwicklung der Transaktionszahlen nicht fortgesetzt (**Abb. 4-214**). Dies bedeutet, dass die Zahl der Bauplätze, die auf den Markt gebracht werden konnten, deutschlandweit nach wie vor stagniert.

Bei dem Geldumsatz zeigt sich im Vergleich zu den Transaktionszahlen sehr deutlich, dass sich gerade seit 2015 -bei etwa gleichbleibenden Transaktionszahlen- der Geldumsatz um fast 10 % pro Jahr erhöht hat. Im langfristigen Mittel, also von 2009-2020, hat sich der Geldumsatz immerhin noch um jährlich fast 8 % erhöht. Diese Entwicklung ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass bundesweit die Preise für Bauplätze (Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten) stark gestiegen sein dürften.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

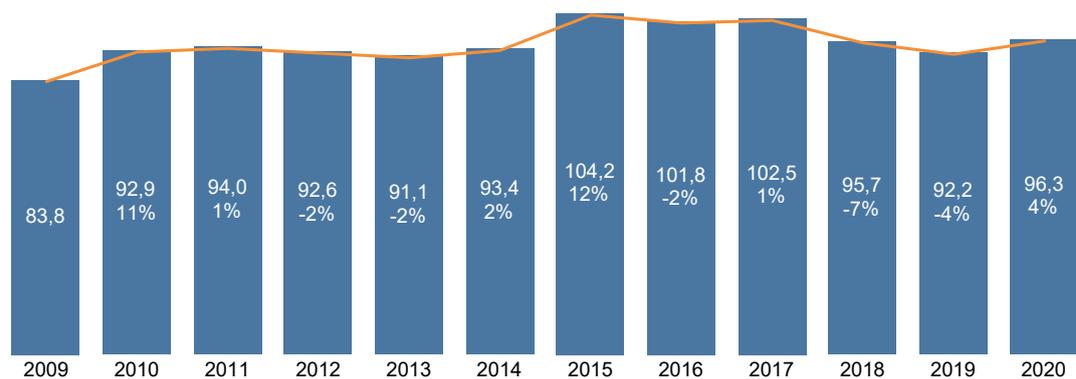


Abb. 4-214: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

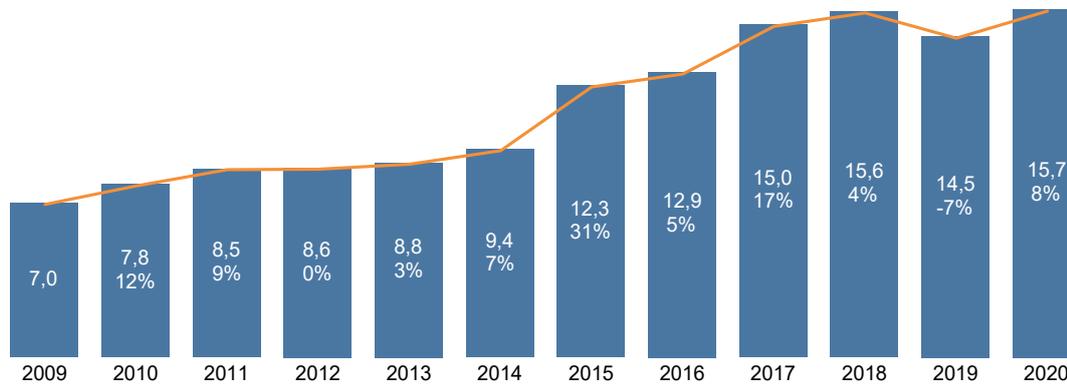


Abb. 4-215: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Der Grundstücksflächenumsatz verläuft ähnlich dem Verlauf der Transaktionszahlen, was darauf hinweist, dass die Grundstücksgrößen im Wesentlichen konstant geblieben sind. Der Umfang der veräußerten Grundstücksflächen veränderte sich danach bis 2014 nicht wesentlich, wobei sich 2015 mit einer Erhöhung um 18 % (Transaktionszahlen um 12 %) die leicht steigende Entwicklung von 2009-2014 zwar sprunghaft erhöhte, nach 2015 aber na-

hezu kontinuierlich zurückging. Die leichte Zunahme des Grundstücksflächenumsatzes um 2 % im Jahr 2020 geht einher mit der ebenfalls leichten Zunahme der Transaktionszahlen um 4 %; dabei zeigt sich, dass auch im Jahr 2020 der Geldumsatz mit einer Zunahme um 8 % erheblich schneller gestiegen ist als die Transaktionszahlen bzw. der Grundstücksflächenumsatz (**Abb. 4-216**).

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

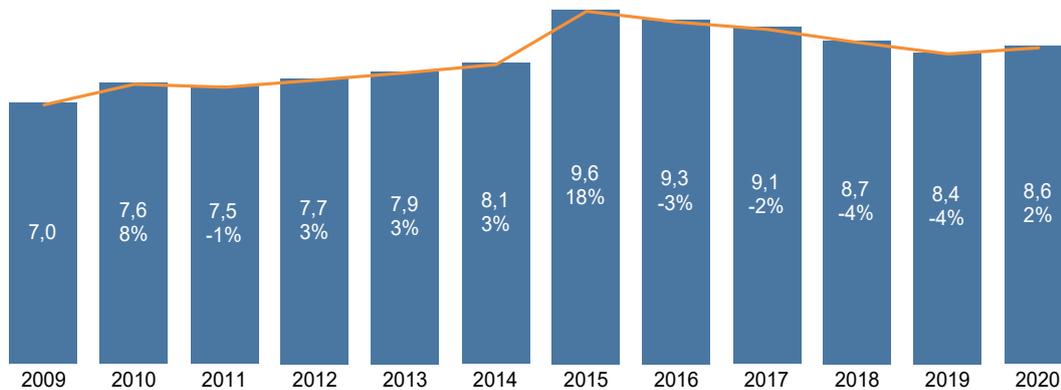


Abb. 4-216: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die seit 2009-2014 bei nahezu gleichbleibenden Transaktionszahlen moderat angestiegenen Geldumsätze und ab 2015 stark angestiegene Geldumsätze, bei ebenfalls gleichbleibenden Transaktionszahlen, auf eine seit 2015 deutlich gestiegene Bereitschaft hindeuten, Bauplätze mit etwa unveränderten Grundstückgrößen auch zu höheren Preisen zu erwerben.

Es dürfte auch ein Hinweis darauf sein, dass weiterhin mit steigenden Preisen für Bauplätze in diesem Segment gerechnet wird und dass damit nicht davon ausgegangen wird, dass auch in näherer Zukunft ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung stehen wird.

Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Anstrengungen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist die Frage, in welchem Umfang Wohnbauland auf den Immobilienmarkt gebracht werden konnte von besonderem Interesse. Da insbesondere auch die Länder im gemeinsamen Handeln mit den konkret umsetzenden Kommunen für die Realisierung von Bauland verantwortlich sind, erfolgt eine detailliertere Betrachtung der Anzahl der auf den Markt gebrachten Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern erfolgen.

Zu beachten ist hier, dass die Entwicklungen insbesondere in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Transaktionen bei den Bauplätzen für den Mehrfamilienhausbau betrachtet werden müssen (s. Kapitel 4.4.3).

In **Abb. 4-217** wird die Entwicklung der Transaktionszahlen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten von 2009 bis 2020 nach Bundesländern dargestellt. Hier werden zwar unterschiedliche Entwicklungen erkennbar, jedoch zeichnet sich kein klares Bild über nachhaltig steigende Tendenzen bei der Anzahl der Transaktionen von Bauplätzen ab.

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (Indiziert, 2009 = 100)
Entwicklung 2009 bis 2020, nach Ländern



Abb. 4-217: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (Indiziert, 2009=100)

Insgesamt kann festgestellt werden, dass etwa seit dem Jahr 2015 eine eher volatile Entwicklung der Transaktionen über Bauplätze erkennbar ist; nachhaltig steigende Transaktionszahlen sind nicht nachweisbar.

Dies wird auch an der Darstellung der mittleren jährlichen Veränderungen der Transaktionszahlen nach Ländern deutlich (**Abb. 4-218**). Auch hier ist zu beachten, dass die Entwicklungen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg vor dem Hintergrund der Entwicklung der Transaktionen bei den Mehrfamilienhausbauplätzen zu beurteilen sind.

Zwar zeigt sich hier, dass im langfristigen Vergleich die Länder Bremen, Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Hessen mit 3,2 bis 4,6 % jährlicher Steigerung der Transaktionszahlen eher an der Spitze des Ländervergleichs stehen, es wird aber aus den Darstellungen der **Abb. 4-217** deutlich, dass sich dieser steigende Trend von 2009 - 2020 in den vergangenen 3-4 Jahren nicht unbedingt bestätigt hat.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktion nach Ländern (2009 bis 2020), Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

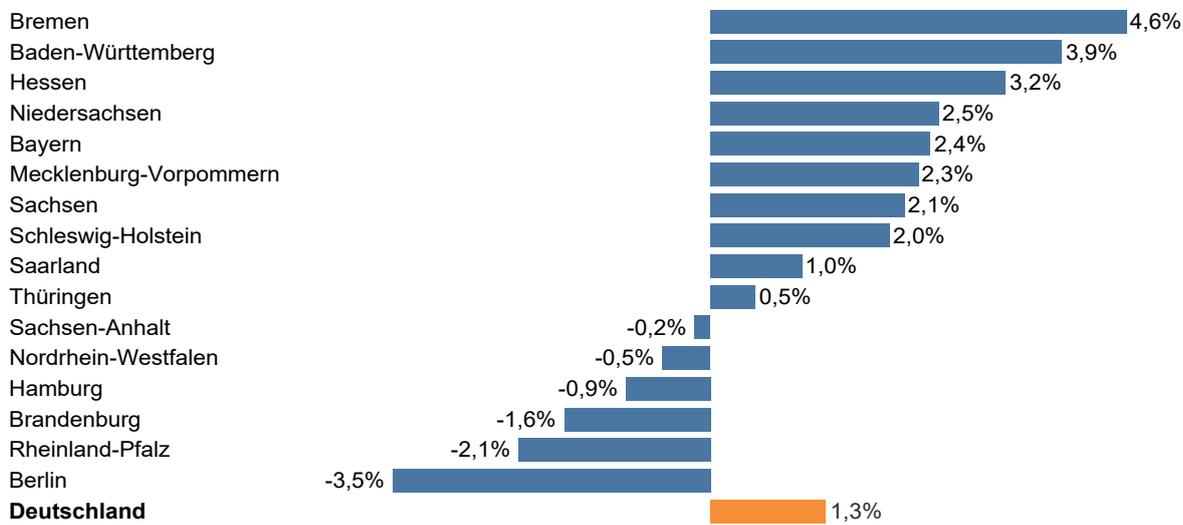


Abb. 4-218: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (2009 bis 2020), Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Nach gebietsstrukturellen Gesichtspunkten betrachtet zeigt sich, dass die Anzahl der Transaktionen über Bauplätze in den ländlichen Räumen (kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise, dünn besiedelte ländliche Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) mit 91 % aller veräußerten Bauplätze den eindeutigen Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens darstellt.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Lagen (2020)
(gesamt: 96.300)

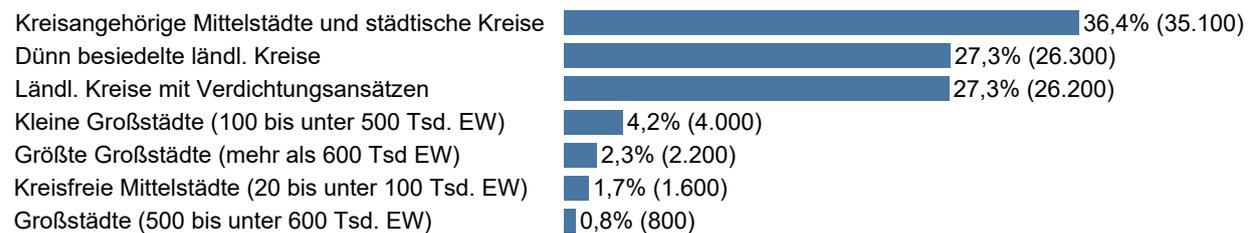
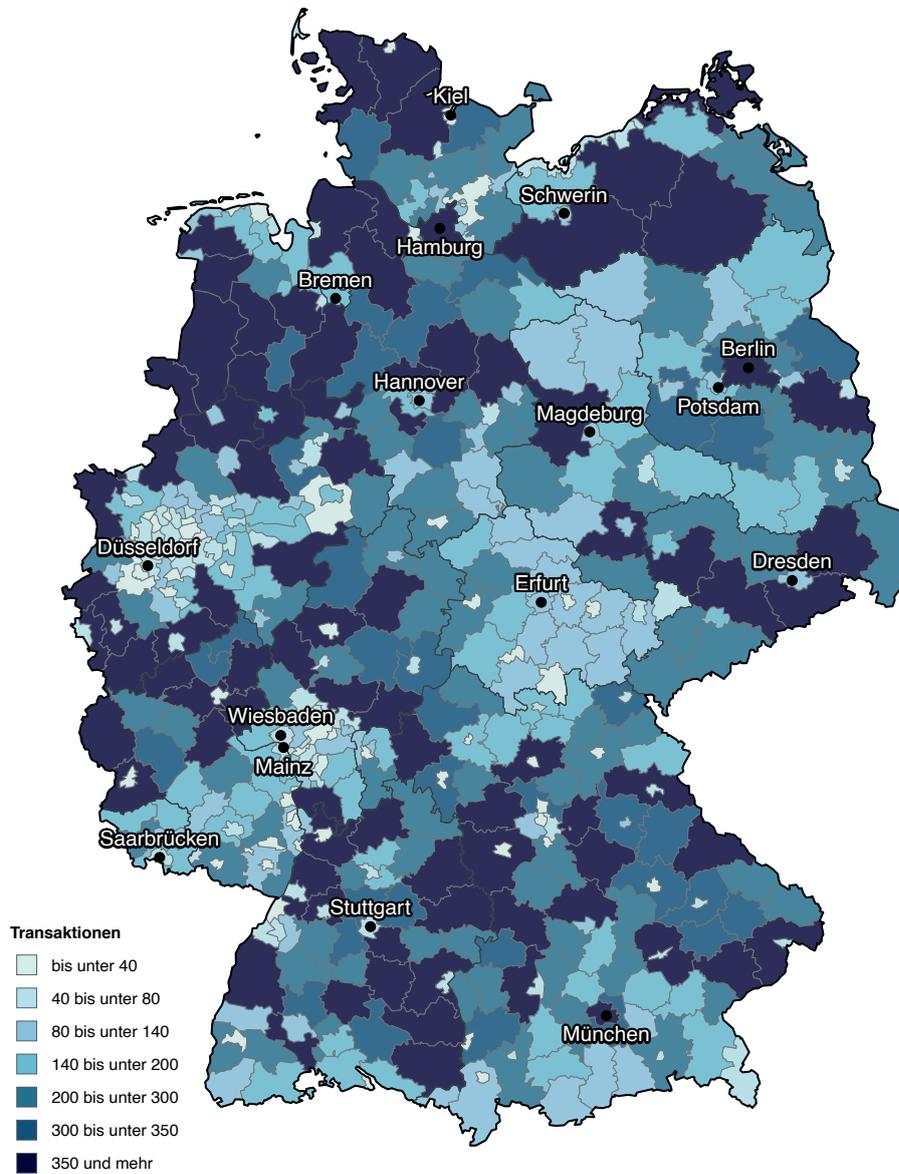


Abb. 4-219: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Lagen

Der starke Anteil der Transaktionen in ländlichen Gebieten hängt zum einen mit dem höheren Bedarf aufgrund des höheren Bevölkerungsanteils in der Summe der entsprechenden Regionen, zum anderen aber auch mit der Verfügbarkeit von Flächen für den Eigenheimbau, die auch tatsächlich entwickelt werden können, zusammen. Vermutet werden kann in diesem Zusammenhang aber auch, dass Verschiebungen aus den städtischen Räumen hin zu eher ländlichen Regionen wie zum Beispiel den kreisangehörigen Mittelstädten und den städtischen Kreisen mit nahezu 37 % aller Transaktionen zunehmen.

Die Kartendarstellung auf der Ebene der Subkreise zeigt die höheren Transaktionszahlen in den ländlichen Räumen noch detaillierter (Abb. 4-220).

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime in MI-/MK-Gebieten (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb.4-220: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime in MI-/MK-Gebieten (2020)

In den Tabellen der **Abb. 4-221** bis **Abb. 4-223** werden die Transaktionszahlen (**Abb. 4-221**), die Geldumsätze (**Abb. 4-222**) und Grundstücksflächenumsätze (**Abb. 4-223**) von 2009 bis 2020 dargestellt.

Transaktionszahlen nach Ländern, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	8.200	9.200	10.000	8.100	9.500	9.300	12.600	11.900	15.800	14.900	12.300	12.400
Bayern	15.200	16.800	17.200	16.800	15.200	15.800	22.800	23.500	20.700	18.500	19.100	19.700
Berlin	1.200	1.200	1.400	1.000	1.100	900	1.000	900	800	800	700	800
Brandenburg	6.200	7.200	6.200	6.900	7.100	7.200	7.000	6.400	6.400	5.600	5.100	5.200
Bremen	100	300	300	300	300	300	200	200	200	100	200	200
Hamburg	800	700	700	600	600	600	900	800	800	800	700	700
Hessen	4.500	5.400	4.700	5.800	3.900	4.900	7.000	7.000	6.500	5.800	6.100	6.400
Mecklenburg-Vorpommern	2.200	2.600	2.600	2.900	2.800	3.000	3.300	3.100	3.900	3.300	2.800	2.800
Niedersachsen	11.200	12.600	14.800	15.400	15.300	14.800	14.900	13.600	13.600	13.100	13.600	14.600
Nordrhein-Westfalen	13.000	14.600	15.500	14.200	14.100	15.300	13.500	13.900	14.300	13.200	12.400	12.300
Rheinland-Pfalz	9.200	9.500	6.900	6.800	5.900	6.200	7.200	7.100	7.200	6.400	6.200	7.300
Saarland	900	1.000	1.000	1.100	900	1.100	900	900	1.000	1.100	1.000	1.000
Sachsen	3.000	3.200	3.400	3.500	3.600	3.700	4.300	3.900	3.300	3.700	3.400	3.800
Sachsen-Anhalt	2.700	2.600	2.600	2.700	2.800	2.900	2.100	2.200	2.300	2.300	2.400	2.600
Schleswig-Holstein	3.200	3.500	4.000	3.500	4.800	4.500	3.900	3.500	3.600	3.700	3.800	4.000
Thüringen	2.200	2.400	2.800	2.900	3.000	2.900	2.600	2.800	2.300	2.400	2.200	2.400
Deutschland	83.800	92.900	94.000	92.600	91.100	93.400	104.200	101.800	102.500	95.700	92.200	96.300

Abb. 4-221: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009-2020)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	1.100	1.240	1.220	1.030	1.140	1.120	1.420	1.430	3.340	3.500	2.220	2.340
Bayern	1.820	2.010	2.430	2.490	2.580	2.750	4.050	4.470	4.540	4.610	4.610	4.970
Berlin	190	160	180	140	190	120	440	430	370	360	480	480
Brandenburg	260	330	280	320	350	380	460	490	560	580	600	760
Bremen	20	40	40	40	30	40	30	30	30	20	30	40
Hamburg	130	130	140	130	140	160	540	420	390	800	540	590
Hessen	530	600	600	790	580	690	1.080	1.270	1.210	1.020	1.220	1.190
Mecklenburg-Vorpommern	90	120	130	150	120	180	170	180	190	190	170	210
Niedersachsen	630	730	890	960	990	1.030	1.100	1.020	1.130	1.200	1.280	1.470
Nordrhein-Westfalen	1.230	1.380	1.470	1.300	1.380	1.550	1.600	1.700	1.860	1.820	1.750	1.750
Rheinland-Pfalz	430	460	470	490	390	420	530	530	530	490	500	630
Saarland	60	60	60	80	70	90	60	60	80	80	80	80
Sachsen	130	140	160	170	190	220	230	210	200	260	240	300
Sachsen-Anhalt	50	50	60	70	60	70	80	90	90	110	130	140
Schleswig-Holstein	250	280	340	330	490	500	410	420	430	500	520	680
Thüringen	50	70	70	70	80	80	100	110	80	100	100	100
Deutschland	6.960	7.800	8.540	8.560	8.780	9.400	12.290	12.870	15.040	15.640	14.500	15.730

Abb. 4-222: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009-2020)

Grundstücksflächenumsatz in ha nach Ländern, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	490	550	480	480	620	570	1.060	1.020	1.180	1.120	800	790
Bayern	1.240	1.350	1.400	1.410	1.260	1.260	2.100	2.120	1.740	1.540	1.730	1.610
Berlin	150	130	120	90	120	80	120	90	70	70	70	60
Brandenburg	620	740	740	800	760	840	830	770	760	680	650	660
Bremen	10	20	20	30	30	30	20	20	20	20	20	20
Hamburg	50	50	40	40	40	40	80	70	90	80	80	70
Hessen	300	360	320	400	280	340	540	590	530	470	520	600
Mecklenburg-Vorpommern	280	300	260	300	300	320	500	400	440	420	350	330
Niedersachsen	1.200	1.170	1.480	1.500	1.730	1.820	1.380	1.290	1.310	1.350	1.330	1.490
Nordrhein-Westfalen	870	980	1.020	970	980	1.060	990	1.050	1.140	1.130	1.030	990
Rheinland-Pfalz	770	710	470	460	390	420	540	520	550	500	540	580
Saarland	60	70	80	90	80	100	80	90	100	100	90	100
Sachsen	340	490	390	430	430	410	480	420	330	390	330	390
Sachsen-Anhalt	230	190	210	230	230	250	210	230	240	240	270	290
Schleswig-Holstein	270	300	290	280	430	390	370	340	380	390	400	390
Thüringen	150	170	170	200	230	190	250	270	210	210	210	210
Deutschland	7.030	7.590	7.510	7.700	7.900	8.120	9.560	9.270	9.070	8.720	8.410	8.580

Abb. 4-223: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009-2020)

Preisniveau und Preisentwicklung von Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 196 des Baugesetzbuches flächendeckend durchschnittliche Lagewerte u. a. für baureifes Land zu ermitteln und zu veröffentlichen (Bodenrichtwerte). Dabei beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, sie unterliegen der Annahme eines unbebauten Grundstückes und sie sind jeweils zu Beginn mindestens eines jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln.

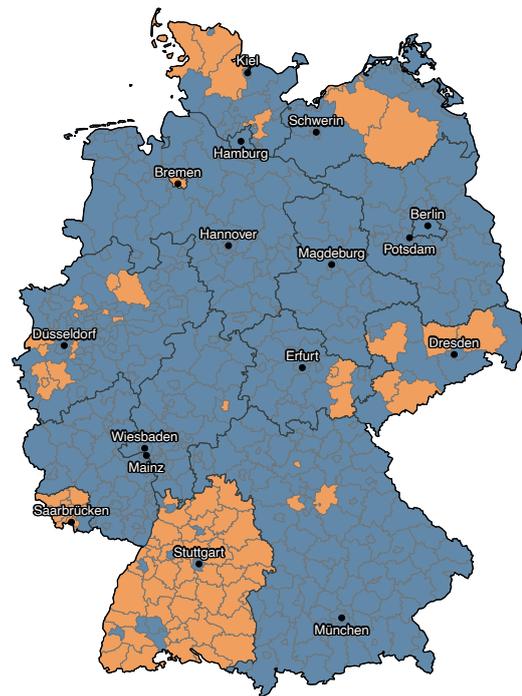
Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwerte haben die Gutachterausschüsse das mittlere Preisniveau auf der Ebene der Subkreise abgeleitet. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, für das planungsrechtlich ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder Dorfgebiet festgelegt ist. Zudem ist von einer zulässigen Geschosshöhe von zwei oder weniger auszugehen und/oder es ist in den ergänzenden Hinweisen zu dem jeweiligen Bodenrichtwert als Art der Nutzung die Nutzung als Einfamilienhausgrundstück vermerkt. Damit bezieht sich das im folgenden abgebildete Preisniveau für Bauplätze auf baureifes Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Für das Jahr 2020 konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche in Deutschland zu insgesamt 81 % Angaben über das Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime zur Verfügung stellen (**Abb. 4-224** und **Abb. 4-225**).

Für die Analysen zu dem Preisniveau von Eigenheimbauplätzen wurden für diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen für die folgenden Ausführungen in allen Fällen hinreichende Aussagekraft auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten (Subkreise) vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in mittleren Lagen (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-224: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in mittleren Lagen (2020)

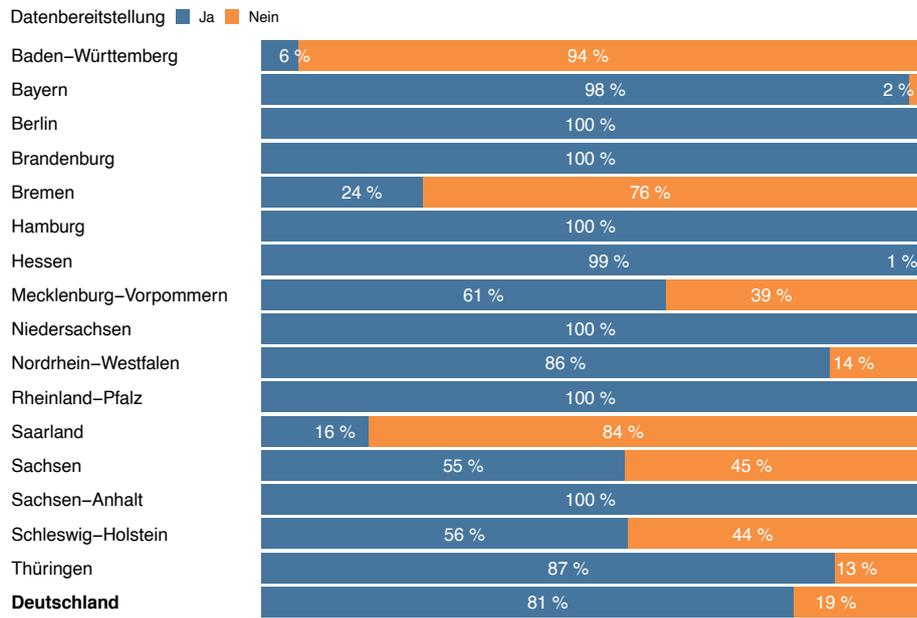


Abb. 4-225: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen nach Ländern(2020)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Eigenheimbauplätzen kann auf der Basis der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2009 abgebildet werden.

Aus der **Abb. 4-226** wird die Entwicklung des Preisniveaus als ein bundesweiter Trend gut erkennbar. Insbesondere zeigt sich, dass sich an dem Trend steigender Baulandpreise in dem Segment der Eigenheimbauplätze deutschlandweit, auch unter den Bedingungen der bundesweiten Lage aufgrund der Corona-Pandemie, nichts geändert hat.

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimbauplätze

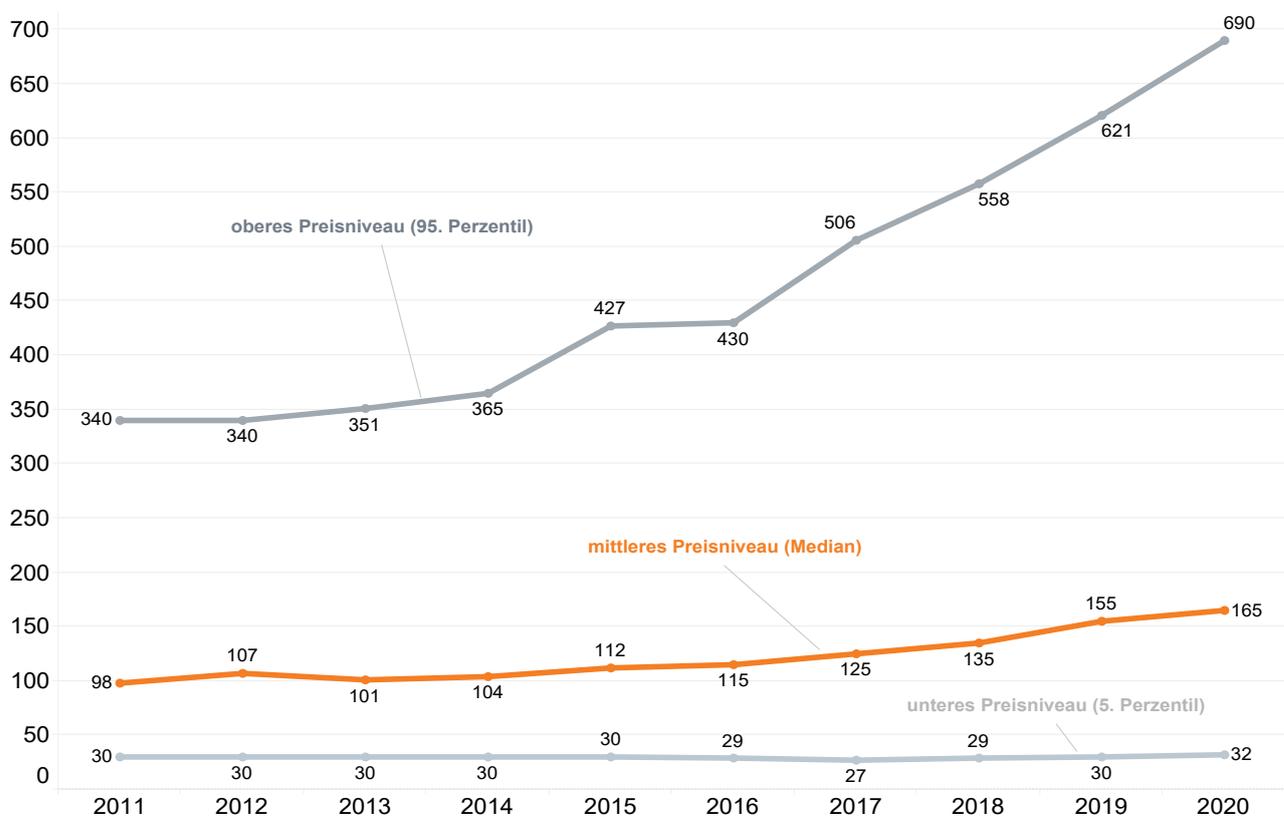


Abb. 4-226: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimbauplätze

Insbesondere in den Lagen, in denen ohnehin ein hohes Preisniveau (siehe auch **Abb. 4-229**) vorherrscht, steigen die Preise etwa seit 2016 in unverändertem Tempo um nahezu 10 % pro Jahr an. Dies gilt insbesondere in den TOP-7 Städten, aber auch in den urbanen Regionen in deren Umgebungen.

Damit liegt in dem oberen Preissegment der Quadratmeterpreis für einen Eigenheimbauplatz deutschlandweit im Mittel bei 690 Euro. Über alle unterschiedlichen Lagen hinweg liegt der mittlere Preis bei 165 Euro je Quadratmeter und in den Regionen, in denen die Preise sehr gering sind, liegt der mittlere Preis wie bereits im Jahr 2011 bei 30 Euro je Quadratmeter.

Entsprechend den sehr unterschiedlichen strukturellen und sonstigen Bedingungen in den verschiedenen Regionen Deutschlands, ist auch das Preisniveau für Eigenheimbauplätze sehr unterschiedlich. Aus der **Abb. 4-227** werden sowohl das mittlere Preisniveau je Bundesland als auch die Spreizung der Preisniveaus in den Bundesländern deutlich.

Das mittlere Preisniveau je Bundesland ist in der Abbildung jeweils an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen (Medianwert). Die Spannweite der Preisniveaus ist dann jeweils links und rechts dieser Linie ablesbar.

Danach liegt das höchste mittlere Preisniveau in Deutschland in den Stadtstaaten Hamburg (720 Euro /m²) und Berlin (440 Euro/m²). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Städte das höchste Preisniveau in Deutschland aufweisen. So liegt die Stadt München mit einem Preisniveau (in mittleren Lagen) von 2.200 Euro/m², dicht gefolgt von dem mittleren Preisniveau im Landkreis München (2.000 Euro/m²) um nahezu das dreifache höher als das Preisniveau in Hamburg.

Mittleres Preisniveau und Spannen für Eigenheimbauplätze in Euro/m² nach Ländern (2020)

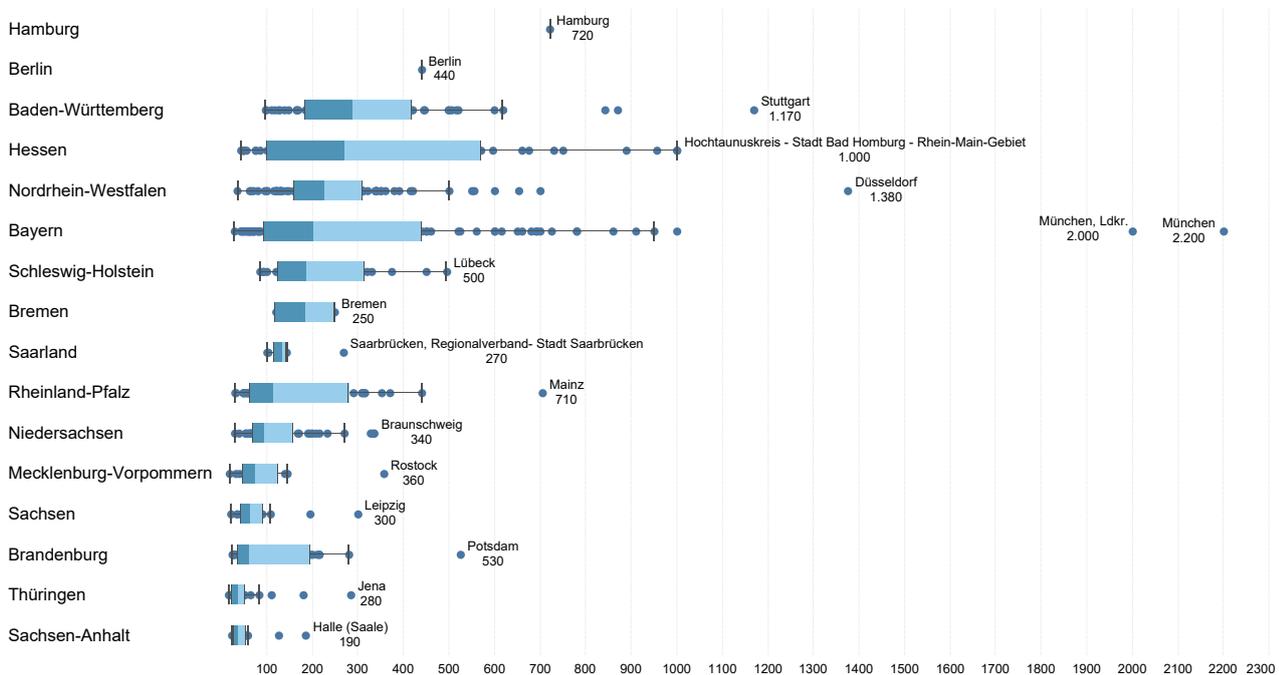


Abb. 4-227: Mittleres Preisniveau und Spannen für Eigenheimbauplätze in Euro/m² nach Ländern (2020)

Die niedrigsten Preise für Baulandflächen auf denen Eigenheime erstellt werden können, liegen in Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Hier wird das mittlere Preisniveau von den jeweils zuständigen Gutachterausschüssen mit 16-25 Euro/m² in den Kreisen z. B. Sonneberg (Thüringen), Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern), Mittelsachsen (Sachsen) oder Elbe-Elster (Brandenburg) angegeben.

Ist das mittlere Preisniveau in den Bundesländern sehr unterschiedlich, so stellt sich auch die Entwicklung des mittleren Preisniveaus in den letzten nahezu 10 Jahren als durchaus unterschiedlich dar (Abb. 4-228).

Sind die Entwicklungen beispielsweise in Thüringen und Sachsen-Anhalt, oder auch in Hessen und Sachsen von wenig bis gar nicht steigenden Preisen gekennzeichnet, so zeigen sich beispielsweise in Bayern aber auch in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und im Saarland insbesondere in den Jahren ab 2016/17 teilweise rasant ansteigende Preisniveaus. Dabei ist jedoch auch zu beachten, dass es sich eben um sehr unterschiedliche Ausgangsniveaus handelt. In Baden-Württemberg lag das Niveau im Jahr 2011 zum Beispiel bei etwa 200 Euro/m² und im Jahr 2020 bei 300 Euro/m²; in Hamburg dagegen lag das Niveau im Jahr 2011 im Mittel bei etwa 250 Euro/m² und stieg bis zum Jahr 2020 auf ein Niveau von durchschnittlich 700 Euro/m².

Preisniveau (Euro/qm) für Eigenheimbauplätze in mittleren Lagen, Entwicklung 2011-2020 nach Ländern

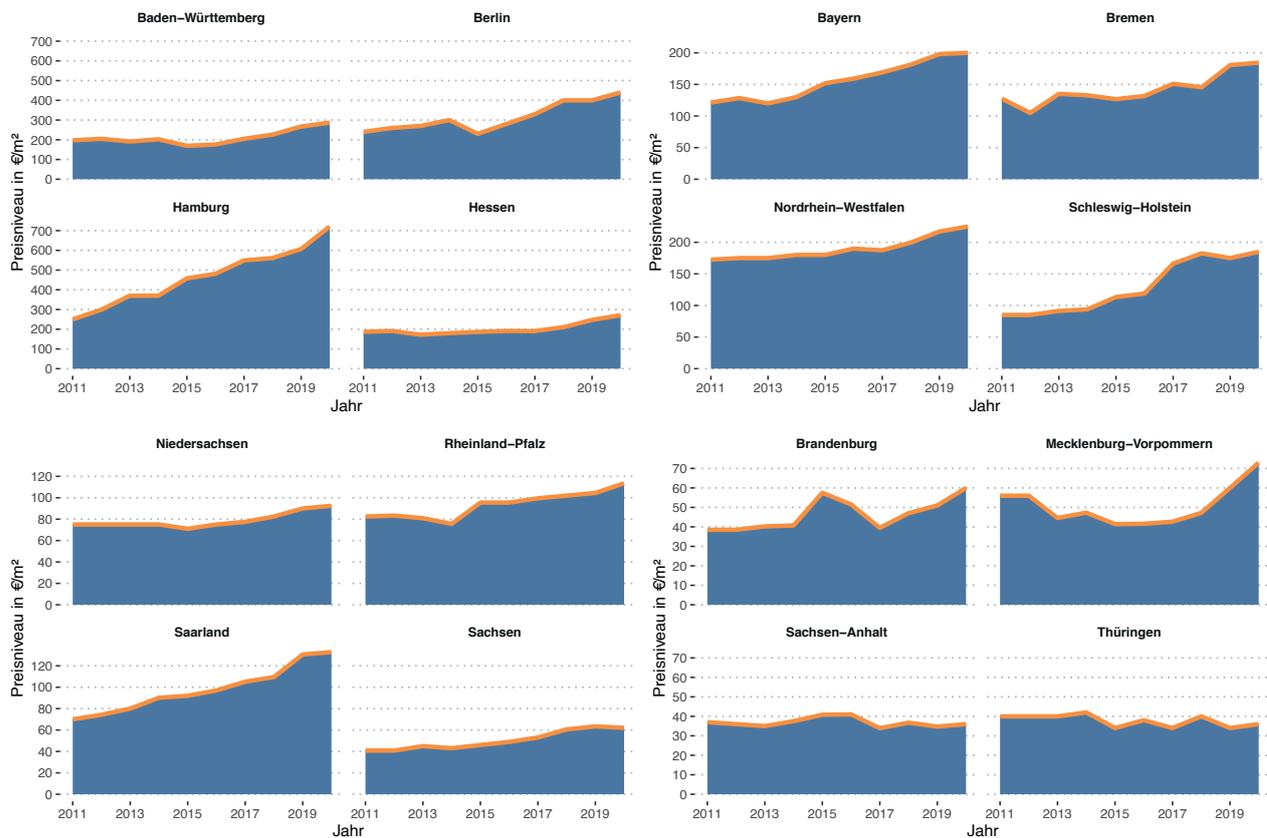
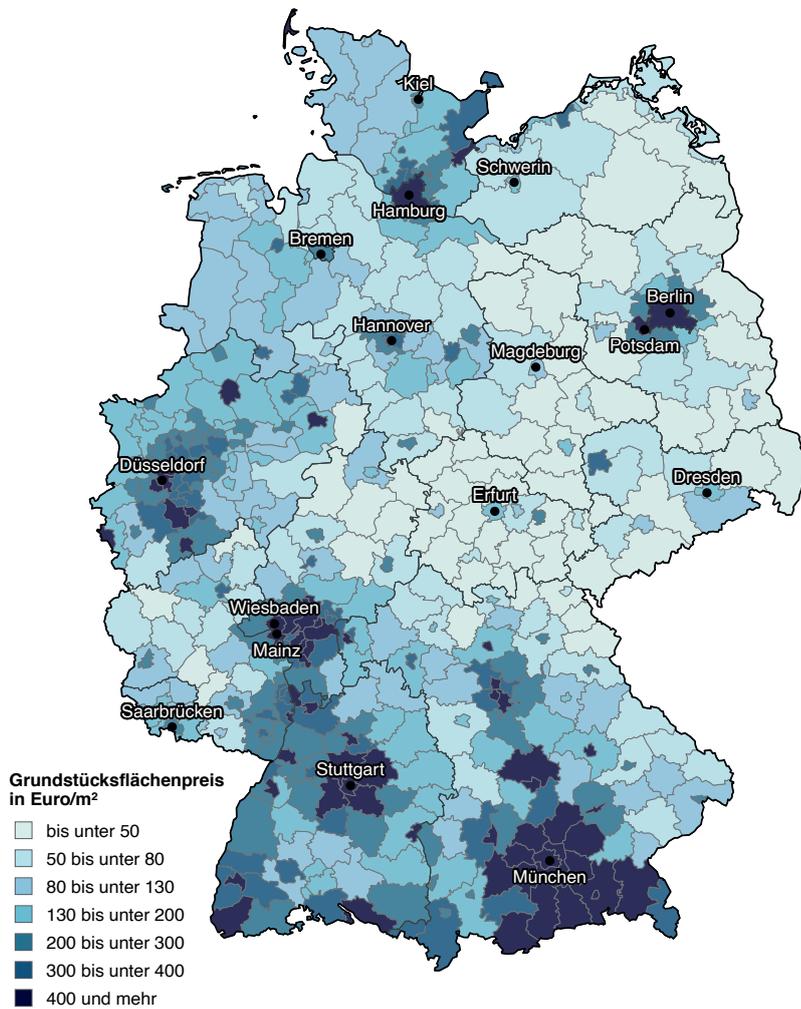


Abb. 4-228: Preisniveau für Eigenheimbauplätze in mittleren Lagen, Entwicklung 2011-2020 nach Ländern

Ein differenziertes Bild über das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in mittleren Lagen zeigt die **Abb. 4-229**. Hier wird noch einmal deutlich, dass das höhere Preisniveau in der Umgebung der Metropolen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, Düsseldorf oder Frankfurt liegt; deutlich wird aber auch das höhere Preisniveau insbesondere in der weiteren Umgebung von München, in den verdichteten Regionen des Ruhrgebietes und auf der Schiene zwischen Frankfurt und Stuttgart.

Preisniveau über Bauplätze für Eigenheime in mittleren Lagen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-229: Preisniveau über Bauplätze für Eigenheime in mittleren Lagen (2020)

4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser sind Grundstücke, die nach ihren rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbauten) bebaut werden können. Die Abgrenzung dieser Kategorie von Bauplätzen für den Eigenheimbau erfolgt bei der Registrierung des jeweiligen Kaufvertrages in der Regel nach den Festsetzungen des Bauleitplanes und hier insbesondere nach den Festlegungen für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Klärung dieser Frage bei der Erfassung der Kauffälle ist vergleichsweise wenig aufwendig, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Gutachterausschüsse hinreichend genaue Aussagen über die Entwicklung von Umsätzen, die Anzahl der Transaktionen und das Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze machen können.

Gemessen an den Umsätzen über die in Deutschland veräußerten Baulandflächen insgesamt umfassen die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2020

- mit 4,2 Mrd. Euro (von 26,1 Mrd. Euro) rund 16,1 % des Geldumsatzes,
- mit 4.810 Kaufabschlüssen (von 129.300) rund 3,8 % der Transaktionen und
- mit 810 ha (von 18.600 ha) rund 4,4 % des Grundstücksflächenumsatzes.

Gemessen an der Zahl der Transaktionen von Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (96.490 Transaktionen) stellen die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit 4.810 Transaktionen einen sehr geringen Anteil dar.

Anzahl der Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsatzes

Die Entwicklung der Transaktionszahlen zeigen im langfristigen, jährlichen Mittel einen Rückgang von 4,3 % pro Jahr. Allerdings zeigten sich in den Jahren 2009-2012 bei den Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser erhebliche Zuwächse, sodass im Jahr 2012 in Deutschland insgesamt 6.300 Transaktionen registriert wurden. Dieser Trend hat sich ab 2013 allerdings nicht fortgesetzt, sondern war eher von einer gegenläufigen Bewegung geprägt. Im Jahr 2020 ist mit 4.900 Transaktionen wieder das Niveau von 2009 erreicht worden (**Abb. 4-230**).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass insbesondere in den Jahren ab 2017 immer weniger Bauplätze für Mehrfamilienhäuser auf den Immobilienmarkt gebracht werden konnten. Der steigende Trend der Verkäufe in den Jahren 2009-2012 und die stagnierende Entwicklung in den Jahren 2013-2016 konnten nicht in einen steigenden Trend entwickelt werden. Vielmehr zeigt sich auch den Jahren 2017-2020 ein eher rückläufiger Trend der Verkäufe von jährlich etwa -4,7 %.

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

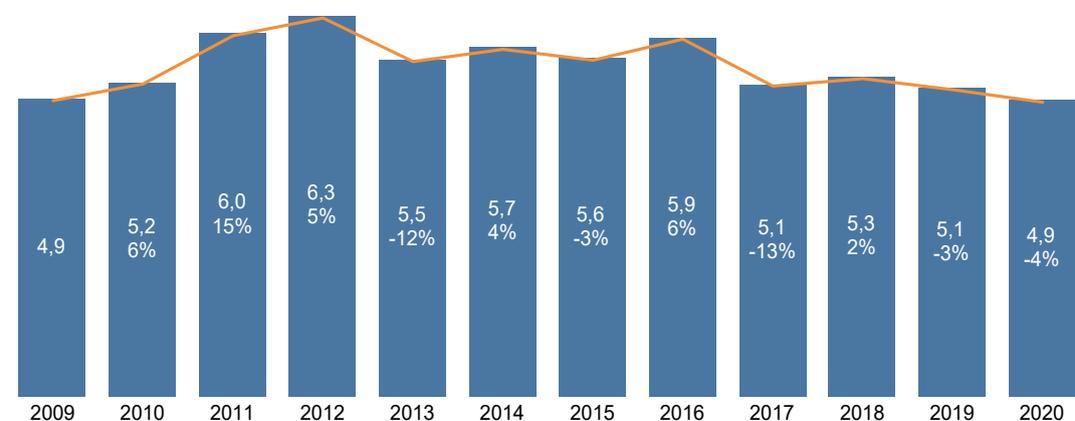


Abb. 4-230: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Die Entwicklung des Geldumsatzes wies in den Jahren 2009-2017 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 15 % einen erheblichen Zuwachs auf, der mit dem Umfang der Transaktionszahlen nicht zu erklären ist. In den Jahren 2018-2020 gingen die Geldumsätze, einhergehend mit dem leichten Rückgang der Transaktionszahlen, jährlich um etwa 6,5 % zurück (Transaktionszahlen im gleichen Zeitraum: -2 %). Auffällig hier ist insbesondere der starke

Rückgang des Geldumsatzes (-14 %) in dem von den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 (**Abb. 4-231**). Allein mit dem Rückgang der Transaktionszahlen (-4 %) und dem Rückgang des Grundstücksflächenumsatzes (-7 %) im Jahr 2020 ist dieses starke Minus des Geldumsatzes nicht zu erklären.

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

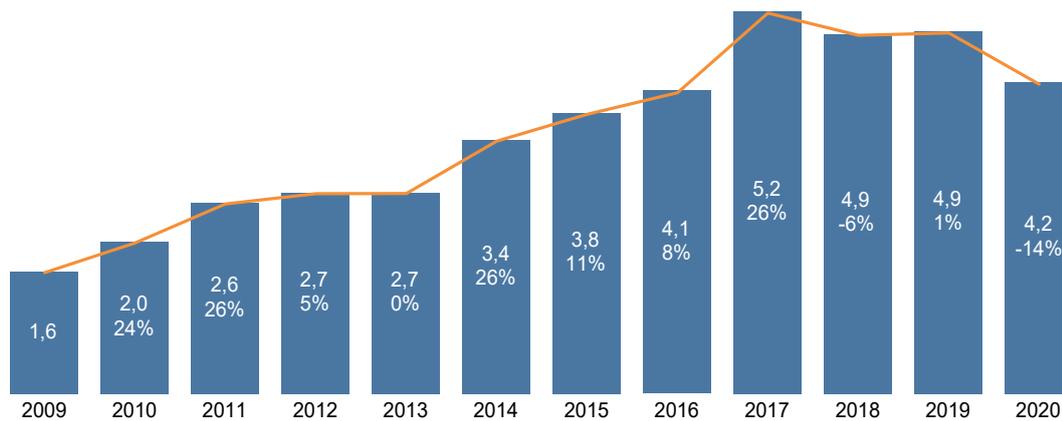


Abb.4-231: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Der Grundstücksflächenumsatzes verläuft ähnlich der Anzahl der Transaktionen, allerdings zeigt sich hier im langfristigen Mittel ein leichter Zuwachs von jährlich 1,3 % in dem Zeitraum 2009-2020.

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

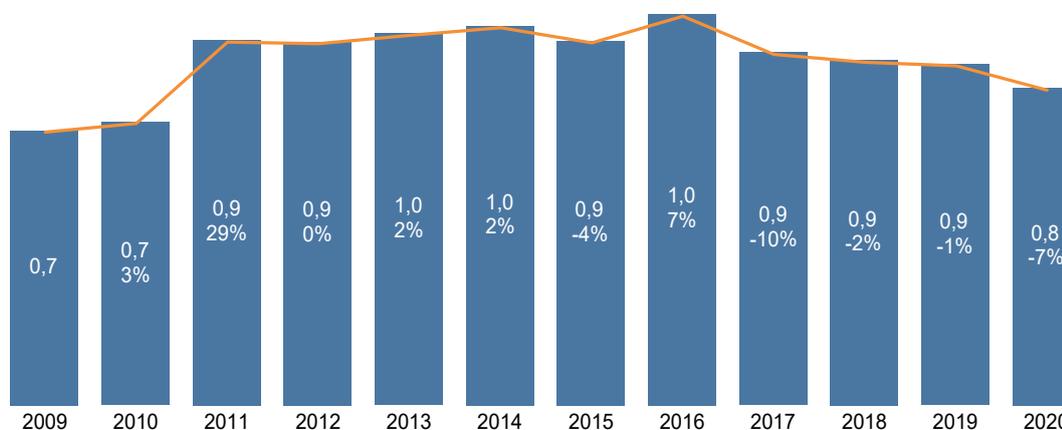


Abb.4-232: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Wie bei den Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten ist vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Anstrengungen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum die Frage, in welchem Umfang Wohnbauland auf den Immobilienmarkt gebracht werden konnte, von besonderem Interesse. Die Bundesländer stehen hier in Verbindung mit den Kommunen in einer besonderen Verantwortung. Insofern soll auch hier eine Betrachtung des Umfangs des auf den Markt gebrachten Baulandes für den Mehrfamilienhausbau nach Ländern erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass der Mehrfamilienhausbau insbesondere in den stark urbanen Gebieten (Stadtstaaten Berlin und Hamburg und Nordrhein-Westfalen) von besonderer Bedeutung ist.

Zu berücksichtigen ist auch, dass eine Tendenz zu größeren Grundstücken feststellbar ist. Waren die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke im Jahr 2009 etwa 1.000 bis 1.300 m² groß, so sind

die veräußerten Grundstücke im Jahr 2020 mit etwa 1.350 bis 1.650 m² größer geworden. Dies lässt den Schluss zu, dass trotz zurückgehender Transaktionszahlen dennoch mehr oder gleichbleibend viele Wohnungen realisiert worden sein könnten.

Die Entwicklung der Transaktionszahlen verläuft in den Bundesländern sehr unterschiedlich (Abb. 4-233). So zeigen sich die Veränderung der Transaktionszahlen bei den Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen im Vergleich z. B. zu Rheinland-Pfalz nahezu stagnierend. In Mecklenburg-Vorpommern, aber auch in Bremen oder Schleswig-Holstein geht die Anzahl der auf den Markt gebrachten Bauplätze für Mehrfamilienhäuser etwa seit 2016/2017 zurück. Dies gilt auch für Berlin, wobei hier der Rückgang bereits etwa im Jahr 2013 eingesetzt hat und seitdem keine Trendumkehr zu verzeichnen ist. In Hamburg hingegen ist der Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2018 seit 2019, zumindest vorläufig, gestoppt.

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (Indiziert, 2009=100)
Entwicklung 2009 bis 2020, nach Ländern



Abb. 4-233: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern 2009-2020, Indiziert: 2009=100

Die Darstellung der mittleren jährlichen Veränderungen zeigt ebenfalls, dass die jährliche Veränderung der Transaktionszahlen von 2009-2020 im Mittel bei 0 % liegt. Insbesondere in Rheinland-Pfalz ist die Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser jährlich um nahezu 18 % gestiegen. In Berlin dagegen sind die Transaktionen im Mittel jährlich um 9,4 % gefallen.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (2009-2020), Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

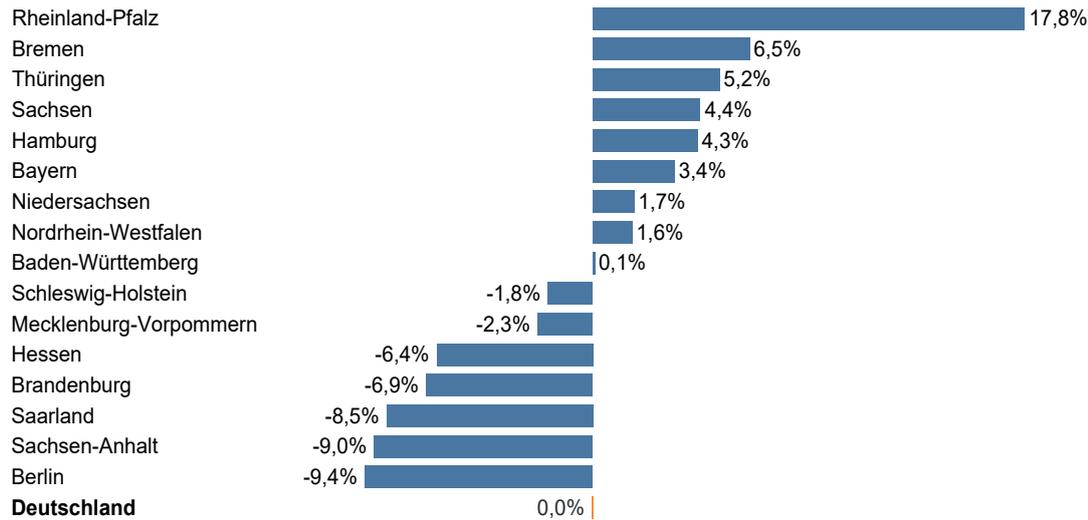


Abb. 4-234: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (2009-2020), Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Nach Gebietsstrukturen betrachtet zeigt sich, dass - wie auch bei den Bauplätzen für Eigenheime - der Schwerpunkt der Transaktionen in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen liegt (ca. 25 %). Auffällig ist, dass in den größten Großstädten und in den Großstädten die Anteile mit 11,5 % bzw. mit 7,4 % erheblich höher liegen als die Anteile der Transaktionen bei den Bauplätzen für Eigenheime.

Daraus ist schon erkennbar, dass der Fokus der Entwicklung von Wohnbauland in den Großstädten in erster Linie auf dem Segment der Mehrfamilienhausbauplätze liegt. Die Entwicklung der Transaktionszahlen jedoch zeigt, dass insgesamt ein stagnierender bis rückläufiger Trend ausgemacht werden kann.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2020)

(gesamt: 4.900)

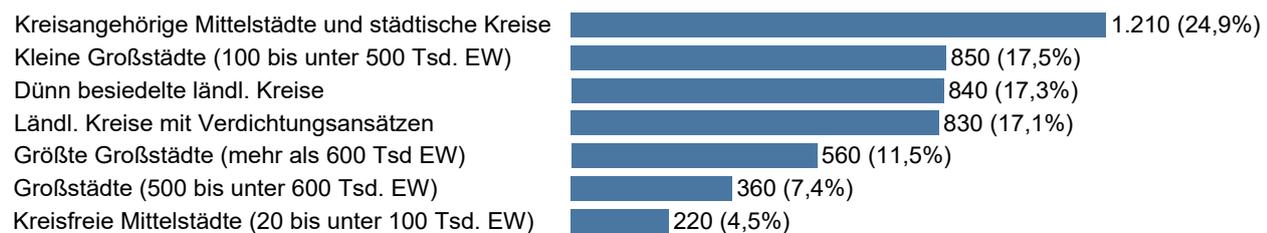
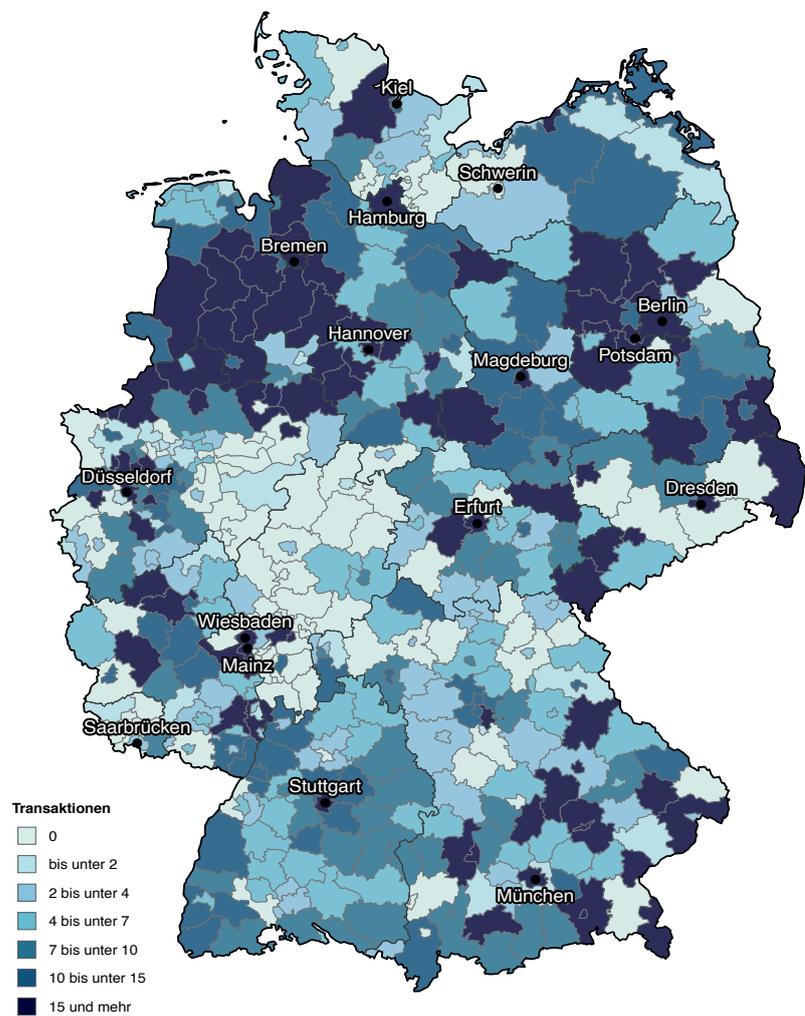


Abb. 4-235: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2020)

Die Kartendarstellung auf der Ebene der Subkreise zeigt einen regionalen Schwerpunkt der Zahl der Transaktionen insbesondere im westlichen Teil Niedersachsens, aber auch in der Region um Berlin. Möglicherweise sind gerade die Entwicklungen in den Landkreisen um die Bundeshauptstadt ein Indikator dafür, dass mittelfristig eine erhöhte Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern in den Randbereichen um Berlin zu erwarten ist (**Abb. 4-236**).

Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-236: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2020)

In den Tabellen der **Abb. 4-237** bis **Abb. 4-239** werden die Transaktionszahlen (**Abb. 4-237**), die Geldumsätze (**Abb. 4-238**) und die Grundstücksflächenumsätze (**Abb. 4-239**) von 2009 bis 2020 dargestellt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	390	430	950	1.060	400	420	510	500	470	450	410	400
Bayern	560	610	730	740	630	640	690	750	690	950	770	810
Berlin	330	370	380	310	330	230	230	200	200	190	160	110
Brandenburg	740	910	740	840	590	660	370	400	390	360	340	340
Bremen	10	20	10	30	30	30	40	40	60	40	40	30
Hamburg	120	130	170	170	170	190	220	250	230	240	190	180
Hessen	290	320	190	210	250	300	340	330	150	130	180	140
Mecklenburg-Vorpommern	120	90	140	100	80	80	220	220	350	270	260	90
Niedersachsen	680	660	650	830	790	650	730	690	750	810	800	820
Nordrhein-Westfalen	610	680	830	790	990	1.170	870	1.130	720	820	730	730
Rheinland-Pfalz	60	50	170	230	80	130	310	320	270	270	350	360
Saarland	30	20	30	20	40	50	20	20	20	10	10	10
Sachsen	270	280	320	330	490	520	450	400	400	320	430	440
Sachsen-Anhalt	490	440	340	320	360	370	170	200	100	90	140	180
Schleswig-Holstein	100	100	160	150	180	170	200	230	150	90	120	80
Thüringen	80	60	130	140	120	140	180	220	170	190	150	150
Deutschland	4.890	5.160	5.960	6.250	5.530	5.730	5.550	5.900	5.130	5.250	5.070	4.860

Abb. 4-237: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	195	224	494	479	233	331	243	208	341	406	303	325
Bayern	544	662	708	833	766	953	1.150	1.043	1.523	955	1.027	1.072
Berlin	123	162	231	183	288	397	454	395	750	772	612	236
Brandenburg	30	62	57	51	80	62	71	66	116	168	224	139
Bremen	8	5	4	13	9	12	14	16	27	14	14	11
Hamburg	157	176	244	272	280	406	413	656	485	716	717	543
Hessen	158	183	188	210	197	287	483	427	590	360	481	390
Mecklenburg-Vorpommern	11	6	21	13	11	16	29	46	72	42	42	27
Niedersachsen	78	74	81	110	146	124	187	208	261	327	315	340
Nordrhein-Westfalen	236	345	367	354	425	493	361	601	539	580	519	590
Rheinland-Pfalz	16	27	49	53	63	91	70	110	109	118	189	141
Saarland	7	6	6	8	6	8	2	5	2	3	2	2
Sachsen	24	38	43	53	107	93	199	133	201	268	265	224
Sachsen-Anhalt	16	18	12	13	13	14	10	18	15	10	37	31
Schleswig-Holstein	39	52	57	55	77	121	77	103	89	81	97	66
Thüringen	2	5	10	10	12	15	22	39	30	32	39	53
Deutschland	1.644	2.045	2.572	2.711	2.713	3.420	3.783	4.075	5.152	4.851	4.883	4.190

Abb. 4-238: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	51	56	144	153	77	86	62	64	67	68	59	57
Bayern	101	98	140	142	122	122	136	133	131	139	139	150
Berlin	64	51	65	70	73	57	49	37	49	34	27	13
Brandenburg	106	117	131	111	111	122	72	81	75	94	82	66
Bremen	3	2	2	5	5	5	8	9	11	5	6	6
Hamburg	28	22	36	40	32	42	47	91	52	54	49	46
Hessen	41	49	36	44	46	59	60	48	36	21	32	30
Mecklenburg-Vorpommern	13	16	20	12	13	12	34	34	57	30	35	16
Niedersachsen	93	77	92	97	129	92	119	121	127	153	150	133
Nordrhein-Westfalen	82	106	127	118	160	175	172	187	130	126	116	123
Rheinland-Pfalz	6	14	30	25	13	24	29	46	31	39	40	44
Saarland	3	3	5	3	5	6	1	3	4	3	1	1
Sachsen	28	35	35	36	72	70	65	49	57	45	52	49
Sachsen-Anhalt	61	48	32	39	44	37	24	26	22	19	26	32
Schleswig-Holstein	15	27	30	22	40	46	36	46	33	20	34	20
Thüringen	7	7	12	13	10	17	20	30	23	35	26	24
Deutschland	704	727	936	932	954	973	934	1.003	905	884	875	812

Abb. 4-239: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009-2020)

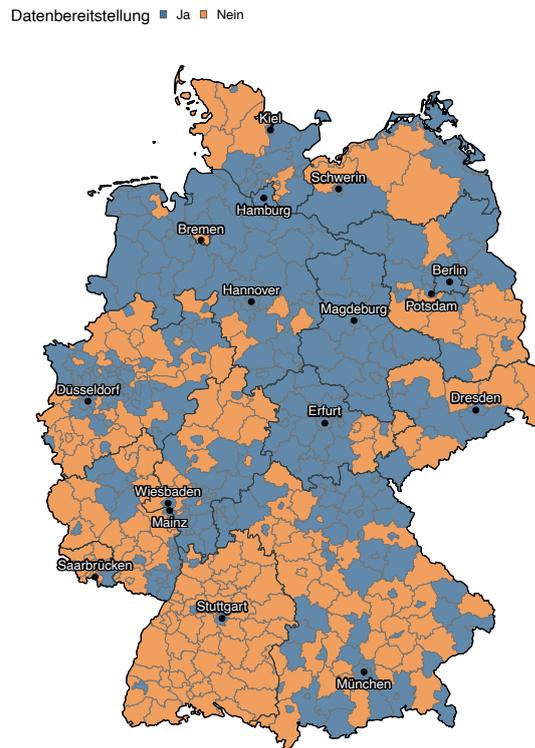
Preisniveau und Preisentwicklung von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse haben nach § 196 des Baugesetzbuches flächendeckend durchschnittliche Lagewerte u. a. für baureifes Land zu ermitteln und zu veröffentlichen (Bodenrichtwerte). Dabei beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, sie unterliegen der Annahme eines unbebauten Grundstückes und sie sind jeweils zu Beginn mindestens eines jeden 2. Kalenderjahres zu ermitteln.

Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwerte haben die Gutachterausschüsse das mittlere Preisniveau auf der Ebene der Subkreise für diesen Bericht abgeleitet. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, für das planungsrechtlich ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder Dorfgebiet festgelegt ist. Zudem ist von einer zulässigen Geschosshöhe von mehr als zwei auszugehen oder es sind diejenigen Bodenrichtwerte verwendet worden, für die als Art der Nutzung eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vermerkt ist.

Für das Jahr 2020 konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche in Deutschland, zu insgesamt 52 % Angaben über das Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stellen (**Abb. 4-240** und **Abb. 4-241**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen in mittleren Lagen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-240: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung Ja Nein

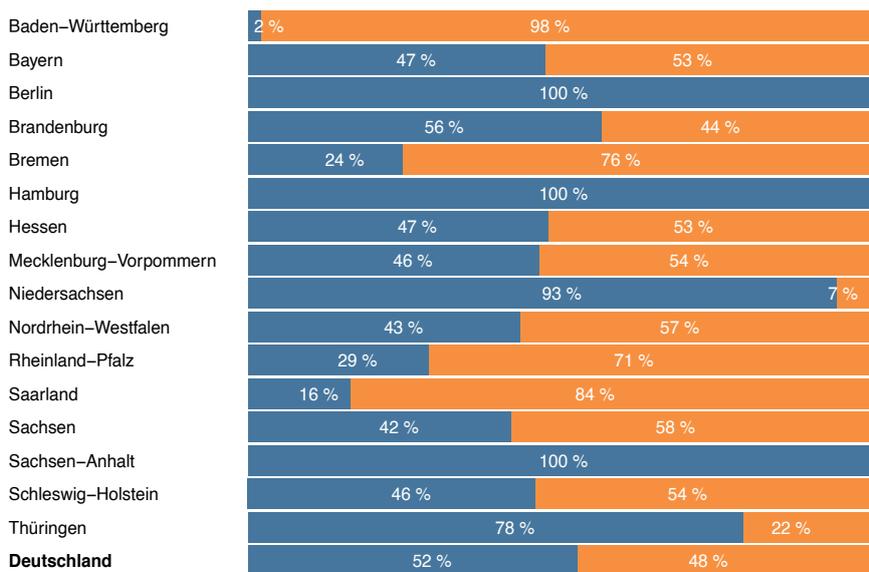


Abb. 4-241: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen nach Ländern (2020)

Für die Analysen zu dem Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen wurden diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen für die folgenden Ausführungen in allen Fällen hinreichende Aussagekraft auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten (Subkreise) vorliegen.

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Mehrfamilienhausbauplätzen kann auf der Basis der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2009 abgebildet werden (**Abb. 4-242**).

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

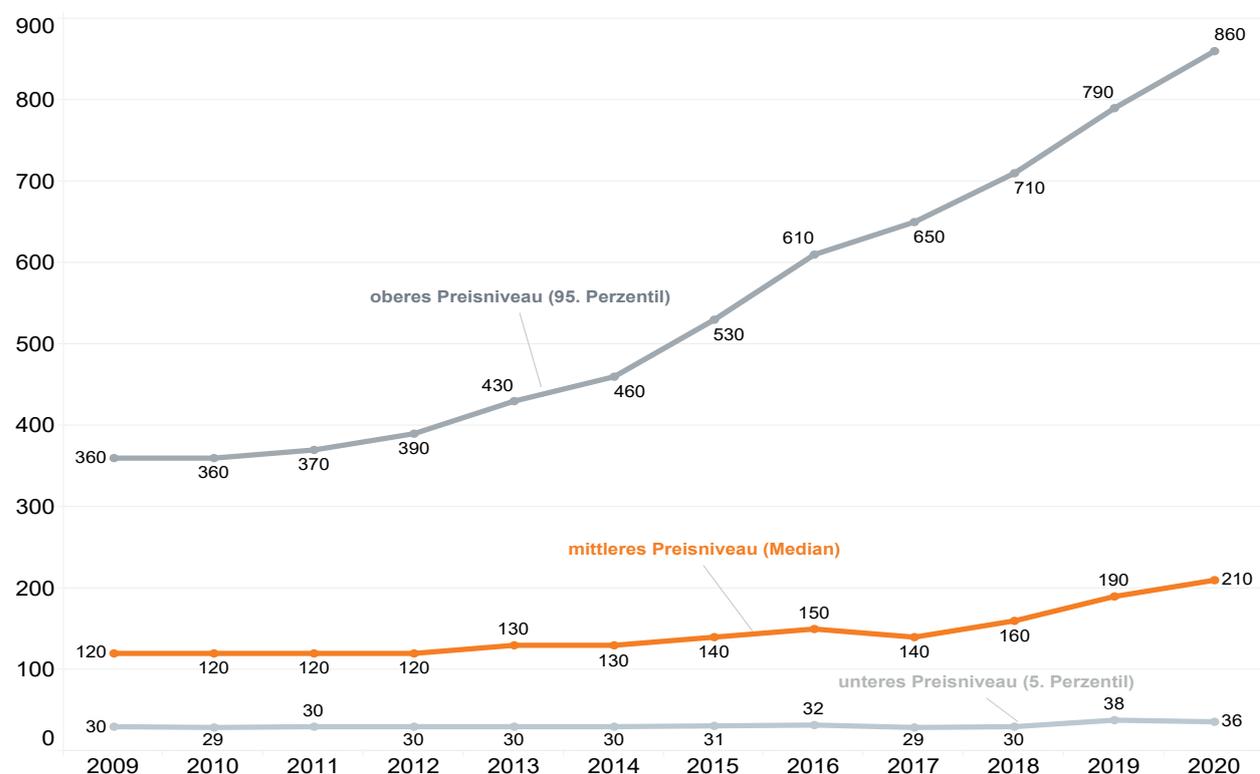


Abb. 4-242: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze

Aus der **Abb. 4-242** wird die Entwicklung des bundesweiten Trends des Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze deutlich erkennbar. Wie auch bei den Preistrends der Eigenheimbauplätze, zeigt sich deutlich, dass die Preise in Lagen, bei denen ohnehin ein hohes Preisniveau vorherrscht, die Preise seit 2009 nahezu ständig angestiegen sind. In den Regionen mit sehr geringem Preisniveau allerdings zeigt sich seit 2009 ein nahezu unverändertes Preisniveau; allerdings ist hier zu beachten, dass in Regionen, die eher ländlich geprägt sind und bei denen ein geringes Preisniveau vorherrscht der Mehrfamilienhausbau gar keine bzw. eine untergeordnete Rolle spielt.

Das obere Preissegment für Mehrfamilienhausbauplätze liegt im Jahr 2020 bei etwa 860 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche. Über alle unterschiedlichen Lagen hinweg liegt der mittlere Preis in Deutschland im Jahr 2020 bei etwa 210 Euro je Quadratmeter.

Entsprechend den sehr unterschiedlichen strukturellen und sonstigen Bedingungen in den verschiedenen Regionen Deutschlands, ist auch das Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze sehr unterschiedlich. Aus der **Abb. 4-243** werden sowohl das mittlere Preisniveau je Bundesland als auch die Spreizung der Preisniveaus in den Bundesländern deutlich.

Das mittlere Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze ist in der Abbildung jeweils an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen (Medianwert). Die Spannweite des Preisniveaus ist dann jeweils links und rechts dieser Linie ablesbar.

Danach liegt das höchste mittlere Preisniveau in Deutschland in den Stadtstaaten Berlin (1.400 Euro/m²) und Hamburg (1.200 Euro/m²). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Städte das höchste Preisniveau in Deutschland aufweisen. So liegt die Stadt München mit einem Preisniveau (in mittleren Lagen) von 3.500 Euro/m² bei dem 2,5fachen des Preises von Berlin. Im Gegensatz zu dem Preisniveau für Eigenheime liegt das Niveau der Stadt München erheblich höher als das Preisniveau in dem Landkreis München.

Mittleres Preisniveau und Spannen für Mehrfamilienhausbauplätze in Euro/m² nach Ländern (2020)

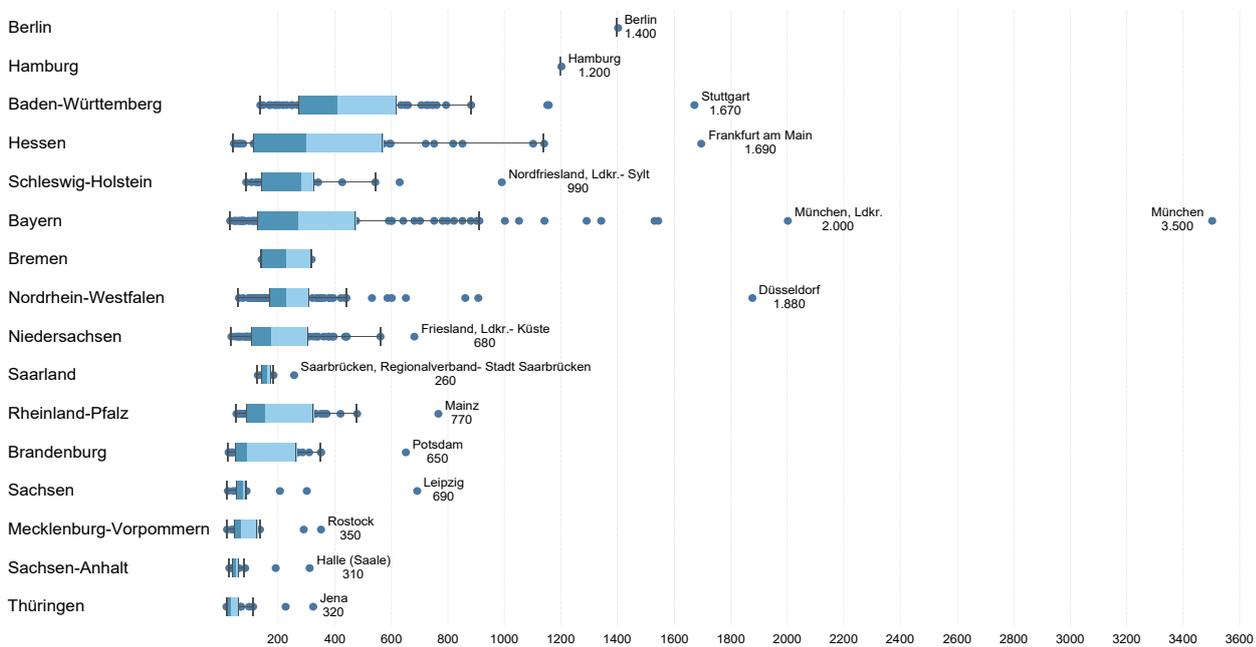


Abb. 4-243: Mittleres Preisniveau und Spannen nach Ländern in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2020)

Die niedrigsten Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhausbauplätze finden sich mit unter 25 Euro in erster Linie in Thüringen z. B. in den Landkreisen Sonneberg (16 Euro), Hildburghausen (19 Euro) oder im Wartburgkreis (21 Euro). Aber auch im Landkreis Mittelsachsen (Sachsen) oder im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern) finden sich Preise um die 20 Euro.

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze verläuft in den Bundesländern auf unterschiedlichen Preisniveaus und in der zeitlichen Entwicklung sehr unterschiedlich (**Abb. 4-244**). So zeigt sich zum Beispiel in Hessen und Baden-Württemberg auf einem Niveau von etwa 200 € je Quadratmeter Grundstücksfläche eine Preisentwicklung die im Vergleich zu den Entwicklungen in Berlin oder Hamburg als stagnierend bezeichnet werden kann. Auch in Schleswig-Holstein, in Bremen und Bayern zeigen sich etwa seit 2014 stark ansteigende Preise, wobei diese etwa bei einem Niveau von 100 € je Quadratmeter begonnen haben. In Niedersachsen sind die Preise für Mehr-

familienhausbauplätze seit 2013/2014 von etwa 80 € auf mehr als das Doppelte, nämlich etwa 175 € angestiegen. Lediglich das Land Thüringen zeigt seit etwa 2014 fallende Preistendenzen bei Mehrfamilienhausgrundstücken, dies jedoch auf einem ausgesprochen niedrigen Niveau von etwa 30-40 € je Quadratmeter.

Preisniveau (Euro/m²) für Mehrfamilienhausbauplätze in mittleren Lagen, Entwicklung 2009-2020
nach Ländern (Preisniveau in den Ländern sehr unterschiedlich)

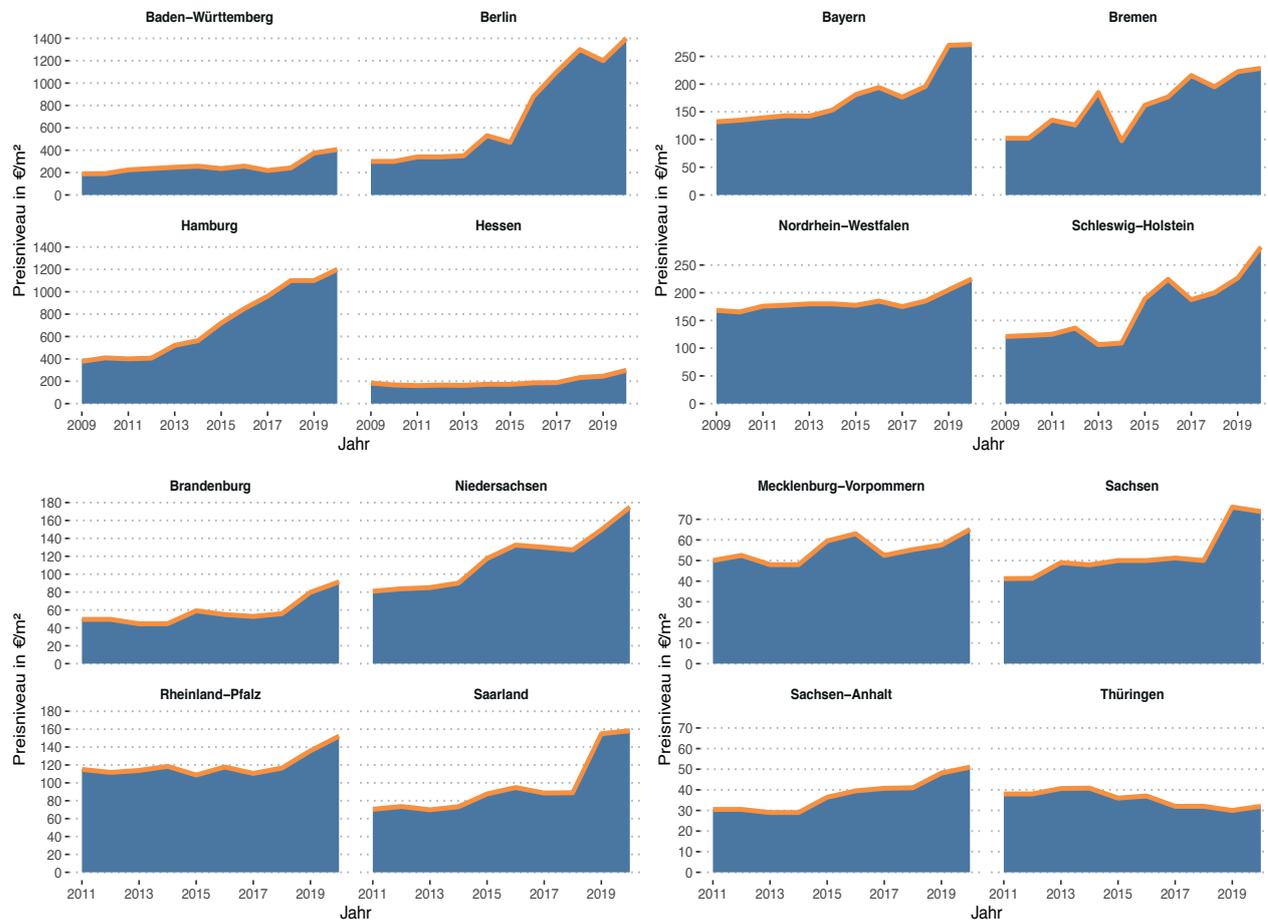
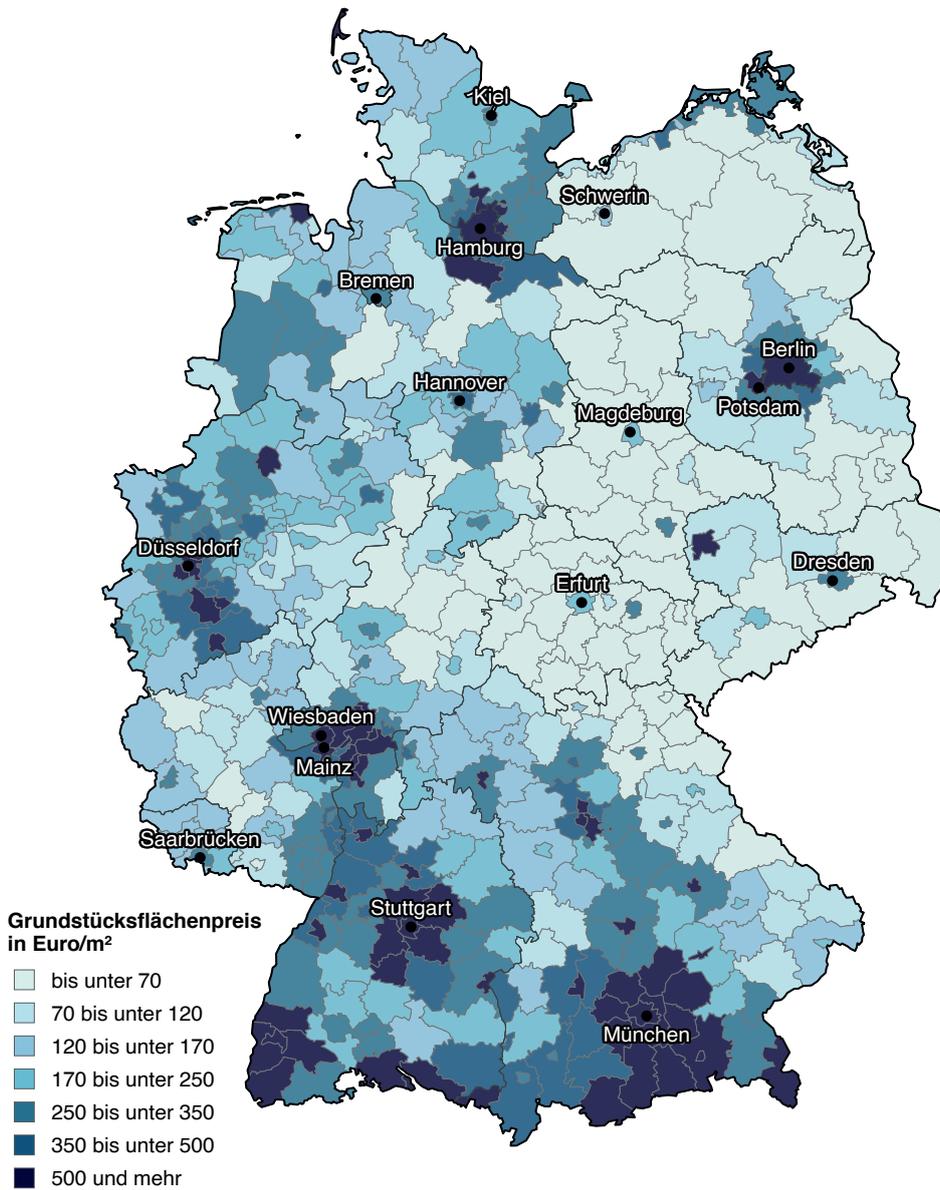


Abb. 4-244: Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze in mittleren Lagen, Entwicklung 2009-2020 nach Ländern

Ein differenzierteres Bild über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen zeigt die **Abb. 4-245**. Hier wird noch einmal sehr deutlich, dass in den Regionen der Metropolen (zum Beispiel München, Frankfurt, Mainz, Berlin und Hamburg) ein vergleichsweise hohes Preisniveau herrscht und in den ländlichen Regionen, insbesondere in den östlichen Bundesländern, das Preisniveau auf einem geringen Stand ist. In den größten Großstädten liegen

die Preise für Mehrfamilienhausbauplätze deutlich höher; der Grund dafür wird in erster Linie in dem fehlenden Baulandangebot liegen.

Preisniveau über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-245: Preisniveau über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2020)



4.5 Agrar- und Forstimmobilien

4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien

Für die in diesem Bericht vorgenommenen Untersuchungen sind in der Kategorie der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien folgende Segmente gebildet worden:

- Reines Agrarland
- Forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das reine Agrarland gliedert sich weiter in:

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

Im Rahmen dieses Berichts werden die Umsätze und z. T. die Preisentwicklungen für reines Agrarland, forstwirtschaftlich und andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

In dem Segment „Andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen“ sind Transaktionen subsumiert, die weder dem reinen Agrarland noch den forstwirtschaftlich genutzten Flächen eindeutig zuzuordnen sind. So werden hier z. B. Wechselland, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Dauer- und Sonderkulturen, Geringstland, Unland sowie die Flächen, die aufgrund ihrer nicht wirtschaftlichen Größe oder als Zukauf nicht zum reinen Agrarland oder zu den Forstflächen gerechnet werden können, zusammengefasst. Ebenfalls sind hier z. B. Wein-, Hopfen-, Spargel-, Obst- und sonstige Erwerbsgartenanbauflächen sowie Baumschulen mit Ausnahme der Forstbaumschulen enthalten. Damit vereint dieses Segment Flächen unterschiedlichsten Charakters, die aber aufgrund ihrer jeweils sehr geringen Datendichte für sich allein nicht auswertbar sind.

4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt

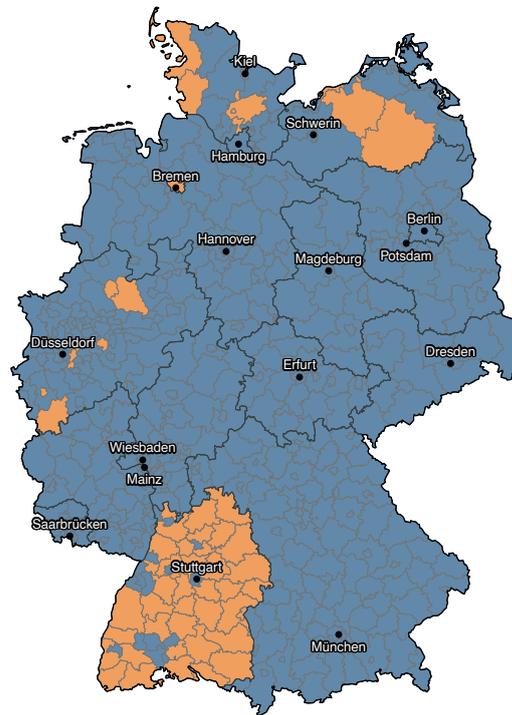
Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien zu rund 86 % der Gebietsfläche beteiligt.

Größere Datenlücken sind lediglich in den Ländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Die Gutachterausschüsse des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben für das Jahr 2019 vollständige Daten und für das Jahr 2020 lückenhafte Daten zur Verfügung gestellt. Bremen hat nur teilweise Daten geliefert (Abb. 4-246 und Abb. 4-247).

Für die Analysen über den Agrar- und Forstimmobilienmarkt wurden für diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen in allen Fällen für die folgenden Darstellungen hinreichende Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-246: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

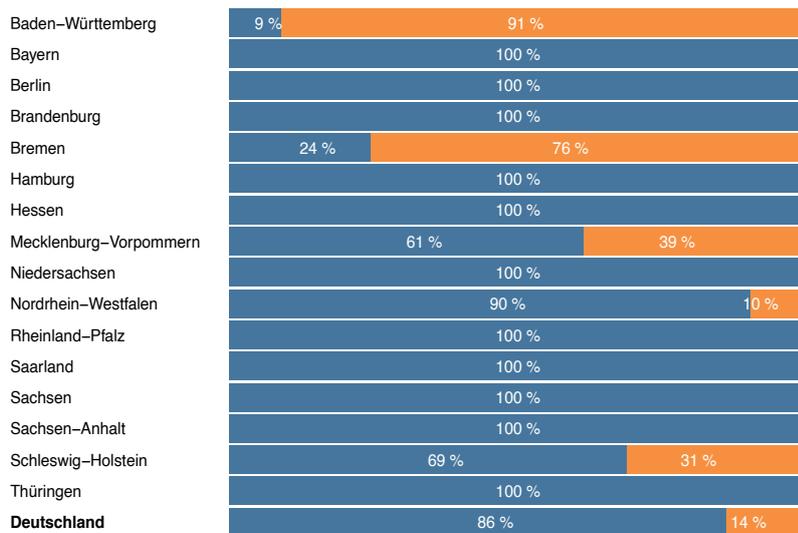


Abb. 4-247: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2020)

Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Markt der Agrar- und Forstimmobilien in Deutschland verringerte sich von 2009 bis 2013 stetig, blieb dann bis 2016 auf annähernd gleichem Niveau, um von 2017 bis 2020 nochmals zurückzugehen (**Abb. 4-248**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

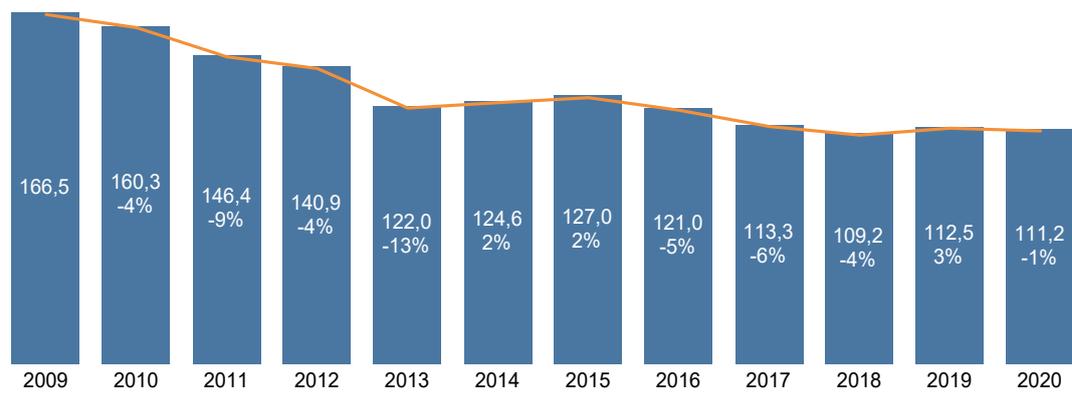


Abb. 4-248: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Der Grundstücksflächenumsatz fiel seit 2009 von 284 Tsd. ha bis auf 177 Tsd. ha in 2020. Gleichzeitig stieg aber der gesamte Geldumsatz über den Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien von rd. 3,4 Mrd. Euro in 2009 auf Höchstwerte von 4,5 Mrd. Euro in 2019 und 4,4 Mrd. Euro in 2020.

Auch in 2017 und 2018 wurde mit 4,0 bzw. 4,1 Mrd. Euro ein ähnliches Niveau wie in den Vorjahren erreicht. Dies kann als deutliches Indiz für weiter verlaufende Preissteigerungen auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien interpretiert werden.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

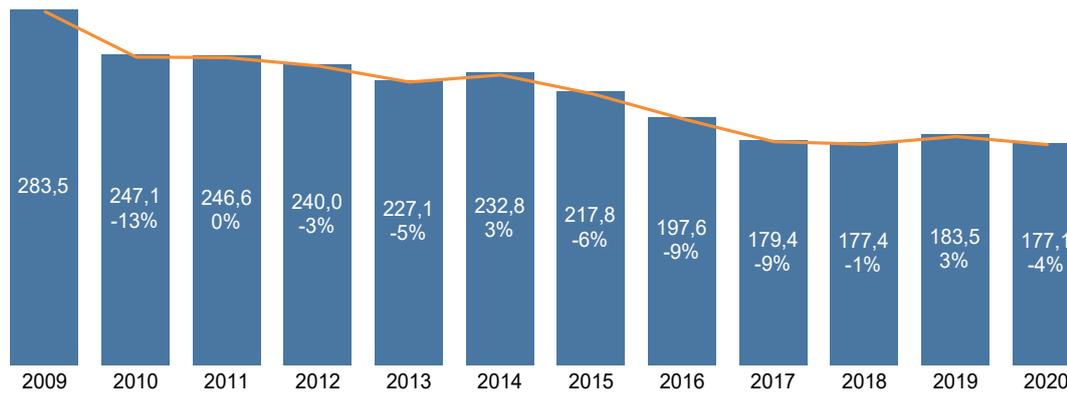


Abb. 4-249: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

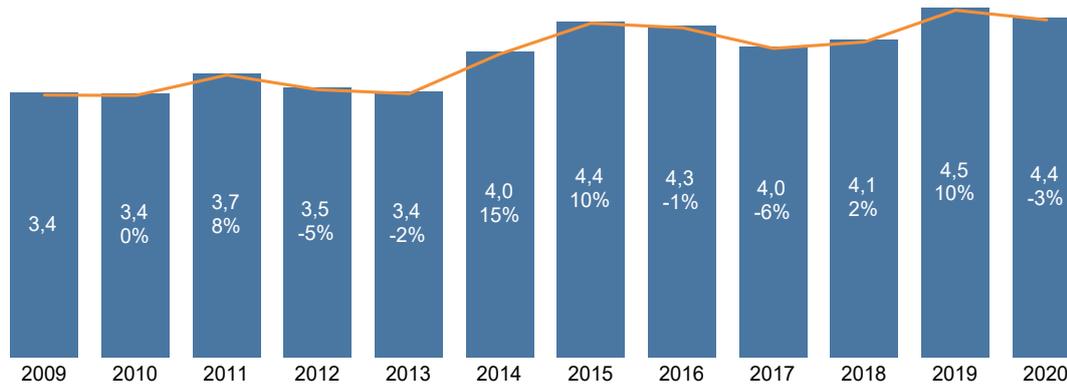


Abb. 4-250: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Der Markt für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien wird im Wesentlichen dominiert durch Transaktionen über Ackerflächen und diejenigen Flächen, die nicht den reinen Agrar- oder Forstflächen zugeordnet werden können. Dabei entfallen auf die Ackerflächen im Jahr 2020 mehr als 50 % des gesamten

Geldumsatzes und über 40 % des Grundstücksflächenumsatzes. An zweiter Stelle folgen die anderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit jeweils rund 25 % des Geld- und Grundstücksflächenumsatzes; erst dann folgen die Umsätze der Forst- und Grünlandflächen (**Abb. 4-251 bis Abb. 4-253**).

Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

(gesamt: 111.160)



Abb. 4-251: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

(gesamt: 177,1 Tsd. ha)

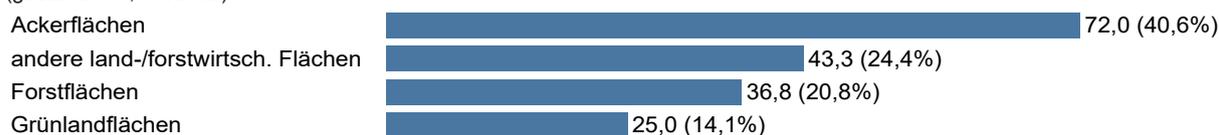


Abb. 4-252: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

(gesamt: 4,4 Mrd. Euro)

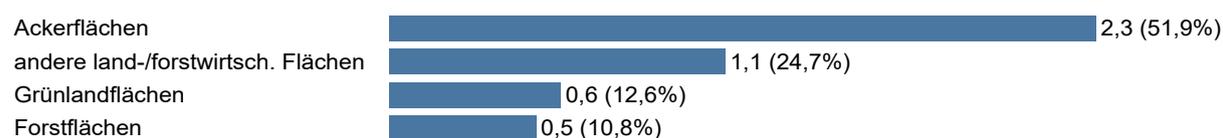


Abb. 4-253: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Transaktionen

Die Betrachtung der Länder im Einzelnen zeigt bezogen auf die Zahl der Transaktionen, dass allein auf die vier südlichen Länder Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen insgesamt rd. 61 % aller Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien (**Abb. 4-254**) entfallen. Wegen sehr geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen

und Hamburg hier nicht aufgeführt. Die detaillierten Transaktionszahlen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien für die Länder und Deutschland insgesamt von 2009 bis 2020 sind der **Abb. 4-255** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

(gesamt: 111.070)

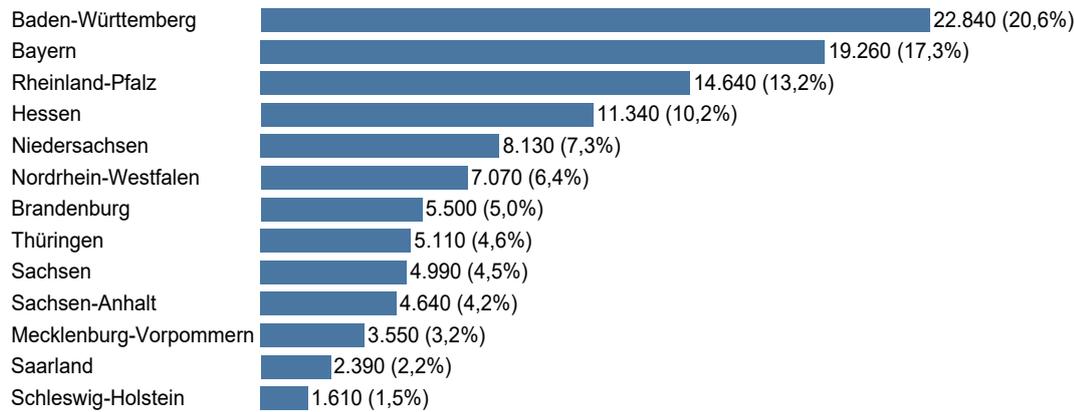


Abb. 4-254: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	39.640	39.660	32.090	29.560	19.830	19.730	24.260	24.480	18.830	18.870	22.620	22.840
Bayern	32.370	32.660	22.400	21.160	18.760	19.390	21.310	21.630	20.810	19.930	19.440	19.260
Berlin	10	20	10	10	60	50	20	0	10	10	10	20
Brandenburg	9.100	7.960	8.220	7.870	7.790	7.430	7.200	5.950	5.930	5.490	5.570	5.500
Bremen	40	40	80	90	30	30	30	20	120	120	60	60
Hamburg	60	60	80	80	50	70	90	90	50	30	50	30
Hessen	9.650	10.240	12.870	13.700	10.160	10.470	11.150	10.620	11.640	10.890	11.220	11.340
Mecklenburg-Vorpommern	8.550	6.300	4.290	4.340	5.030	5.410	4.970	4.430	5.220	4.440	4.100	3.550
Niedersachsen	11.200	11.210	11.240	10.840	10.440	10.230	9.620	8.790	8.930	8.510	8.400	8.130
Nordrhein-Westfalen	8.390	8.440	9.040	8.570	8.010	8.580	7.990	8.220	7.150	7.180	7.280	7.070
Rheinland-Pfalz	18.550	18.100	18.350	17.500	15.900	17.050	16.020	14.880	14.640	14.510	14.140	14.640
Saarland	3.100	2.580	2.150	1.920	2.220	2.480	2.390	2.820	1.840	1.860	2.540	2.390
Sachsen	5.820	5.530	5.170	4.900	5.570	5.490	6.250	5.250	5.220	4.900	4.940	4.990
Sachsen-Anhalt	9.870	7.580	7.510	7.640	7.210	6.880	6.530	5.440	5.200	4.910	5.000	4.640
Schleswig-Holstein	2.330	2.480	2.930	2.700	1.600	1.450	2.240	2.110	1.640	1.560	1.590	1.610
Thüringen	7.840	7.440	9.980	9.980	9.410	9.870	6.930	6.290	6.060	5.980	5.490	5.110
Deutschland	166.520	160.290	146.420	140.860	122.050	124.600	126.990	121.030	113.280	109.200	112.460	111.160

Abb. 4-255: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Mit Ausnahme von Hessen ist in allen übrigen Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009 ein Rückgang bei der Zahl der Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien festzustellen. Die jährlichen mittleren Veränderungen bewegen sich dabei in einer Spanne von -1,4 % in Sachsen bis zu -7,7 %

in Mecklenburg-Vorpommern (**Abb. 4-256**). Im bundesweiten Durchschnitt beträgt der Rückgang der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge - 3,6 % und damit 1 % weniger als noch im Berichtsjahr 2018.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

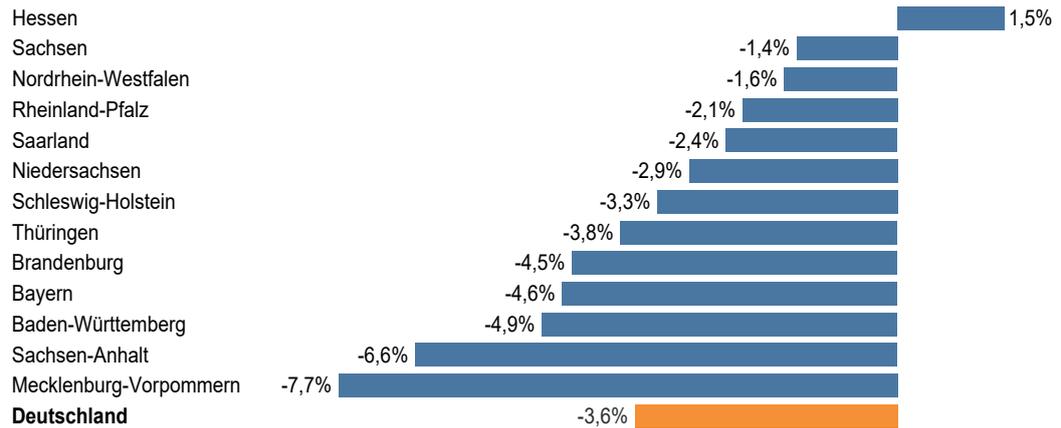


Abb. 4-256: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Grundstücksflächenumsatz

Wie schon in den Vorjahren sind auch in 2020 die mit Abstand höchsten Grundstücksflächenumsätze in den östlichen Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt sowie in Niedersachsen und Bayern zu verzeichnen. Allein in diesen fünf Ländern wurden rund 60 % des gesamten Grundstücksflächenumsatzes registriert (Abb. 4-257).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

(gesamt: 176,9 Tsd. ha)

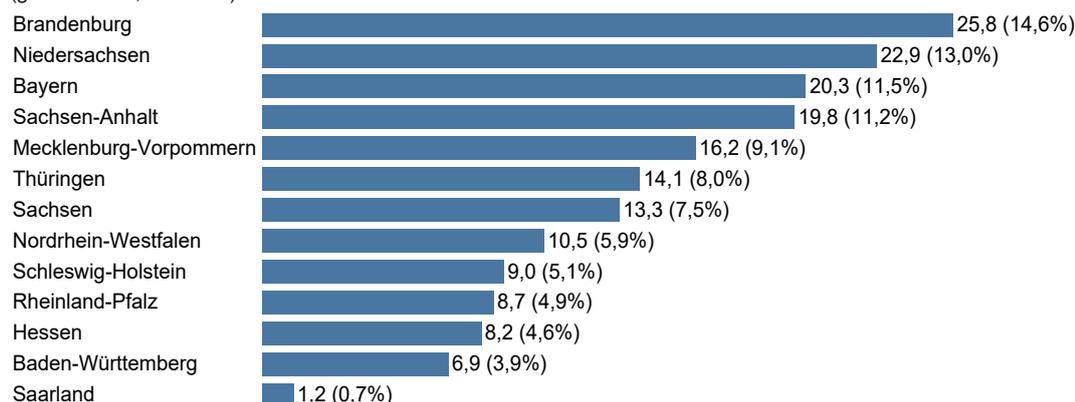


Abb. 4-257: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der folgenden Abb. 4-258 zu entnehmen.

	Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	13.780	13.490	8.220	8.280	5.450	5.290	11.020	11.190	6.600	6.560	7.270	6.940
Bayern	32.730	33.000	24.260	22.840	19.640	20.850	21.030	21.870	21.650	21.010	20.240	20.260
Berlin	10	10	0	10	210	210	20	0	20	30	30	30
Brandenburg	49.630	38.810	39.510	40.250	40.010	46.080	37.740	27.510	29.070	27.760	26.890	25.770
Bremen	80	80	120	120	50	50	40	40	160	160	70	70
Hamburg	120	90	220	220	70	110	210	150	110	140	140	110
Hessen	8.070	9.040	10.160	9.770	7.300	8.140	7.990	8.940	8.050	7.700	8.400	8.180
Mecklenburg-Vorpommern	43.330	34.770	38.290	33.210	33.600	36.330	28.650	25.810	23.260	21.260	22.120	16.170
Niedersachsen	28.780	27.720	29.780	27.970	25.890	25.390	25.510	24.680	21.800	23.190	23.600	22.920
Nordrhein-Westfalen	17.450	12.600	15.210	12.470	12.130	11.960	10.710	10.480	10.370	9.750	10.400	10.520
Rheinland-Pfalz	9.270	9.100	10.000	9.130	9.480	10.090	8.620	8.520	8.390	7.960	7.690	8.650
Saarland	890	770	810	650	930	950	790	1.040	1.140	1.090	1.040	1.200
Sachsen	22.010	17.850	15.540	16.210	17.580	16.800	16.090	12.840	11.380	11.280	15.040	13.340
Sachsen-Anhalt	34.600	27.100	25.820	29.210	30.680	25.720	26.710	24.690	20.440	19.860	21.300	19.840
Schleswig-Holstein	9.110	9.180	10.900	9.490	6.590	6.000	8.650	7.660	5.730	5.860	7.450	9.000
Thüringen	13.610	13.510	17.810	20.170	17.490	18.840	14.050	12.220	11.230	13.800	11.860	14.090
Deutschland	283.450	247.110	246.650	239.980	227.110	232.800	217.830	197.640	179.390	177.380	183.520	177.090

Abb. 4-258: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Die Entwicklung zeigt seit 2009 eine mittlere jährliche Zunahme des Grundstücksflächenumsatzes im Saarland, in Thüringen sowie in Hessen. In den übrigen Ländern (ohne Stadtstaaten) ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück. Im Bun-

desdurchschnitt liegt der Rückgang bei 4,2 %. Am stärksten sind davon Mecklenburg-Vorpommern, Baden-Württemberg und Brandenburg betroffen (**Abb. 4-259**).

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

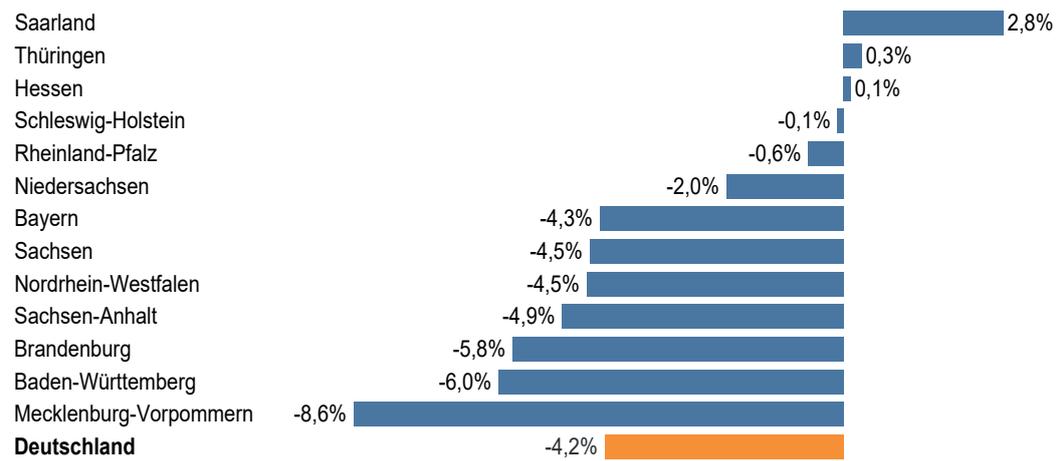


Abb. 4-259: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

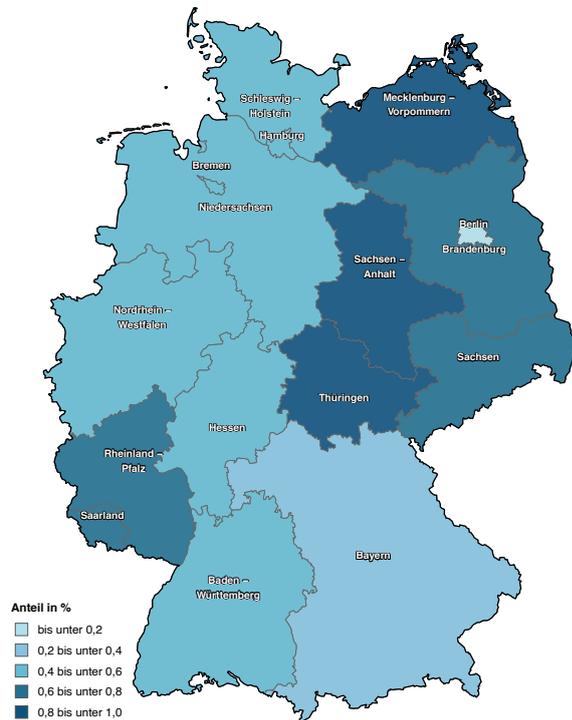
Marktintensität

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis der veräußerten Agrar- und forstwirtschaftlichen Flächen zu den insgesamt vorhandenen gleichen Flächen verstanden.

Aus der **Abb. 4-260** wird deutlich, dass die – an vorhandenen Flächen gemessenen – umfassendsten Flächenverkäufe in den östlichen Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt erfolgten. In diesen Ländern wechselte jeweils mehr als 1 % der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche den Eigentümer (**Abb. 4-260**).

Einen Überblick über die Anteile der unterschiedlichen Kategorien am Flächenumsatz in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) in 2020 gibt die **Abb. 4-261**.

Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen ungebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2019)



Datengrundlage: Destatis 2020, AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-260: Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen ungebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2019)

Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)

Länder	andere land-/forstwirtsch. Flächen	Forstflächen	Grünlandflächen	Ackerflächen
Baden-Württemberg	27,3%	24,1%	18,8%	29,8%
Bayern	26,1%	31,8%	14,5%	27,7%
Brandenburg	34,7%	25,5%	7,3%	32,4%
Hessen	19,2%	19,3%	22,2%	39,3%
Mecklenburg-Vorpommern	26,2%	11,8%	10,8%	51,2%
Niedersachsen	31,1%	12,5%	20,6%	35,8%
Nordrhein-Westfalen	11,2%	28,2%	17,6%	43,0%
Rheinland-Pfalz	24,9%	18,5%	22,5%	34,1%
Saarland	13,6%	16,0%	28,9%	41,5%
Sachsen	29,2%	19,9%	8,7%	42,1%
Sachsen-Anhalt	35,5%	15,7%		44,8%
Schleswig-Holstein	21,9%	24,6%		48,6%
Thüringen	7,6%	29,9%	10,2%	52,2%

- Ackerflächen
- Grünlandflächen
- Forstflächen
- andere land-/forstwirtsch. Flächen

Abb. 4-261: Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)

Geldumsatz

Nach Ländern betrachtet, liegt der weitaus größte Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien mit 25 % im Freistaat Bayern; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (rd. 18 %) und Nordrhein- Westfalen (rd. 11 %), in allen anderen Ländern liegt der Anteil

jeweils unter 10 %. Am wenigsten Geld wurde mit 0,3 % im Saarland umgesetzt. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 4-262**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

(gesamt: 4,4 Mrd. Euro)

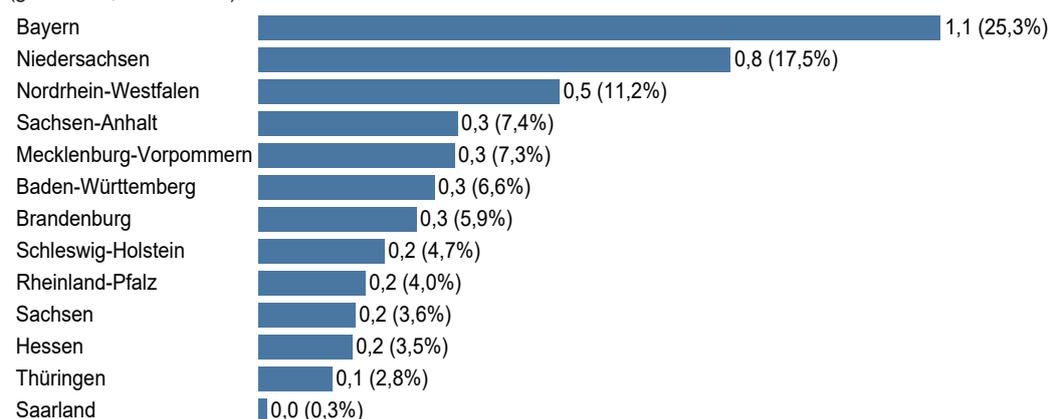


Abb. 4-262: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt seit 2009 sind der **Abb. 4-263** zu entnehmen.

	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	428	447	297	269	192	215	420	459	230	235	265	287
Bayern	817	836	823	801	820	859	1.070	1.065	1.129	1.118	1.190	1.111
Berlin	1	0	0	0	9	11	1	0	5	39	12	4
Brandenburg	216	206	226	209	224	352	339	242	277	273	257	258
Bremen	3	3	3	3	1	1	1	2	5	5	4	4
Hamburg	3	3	15	10	6	5	11	9	8	4	8	6
Hessen	107	148	147	140	124	142	125	144	139	144	206	154
Mecklenburg-Vorpommern	319	265	445	378	377	447	420	406	418	366	353	319
Niedersachsen	435	437	478	473	507	564	605	636	600	644	734	770
Nordrhein-Westfalen	369	335	393	348	364	433	391	403	424	430	531	491
Rheinland-Pfalz	120	112	139	139	130	158	155	149	147	154	151	174
Saarland	11	10	11	8	13	13	9	17	13	15	13	14
Sachsen	146	159	149	148	135	157	155	124	123	140	172	158
Sachsen-Anhalt	236	227	223	251	266	288	325	346	280	289	331	324
Schleswig-Holstein	138	151	235	211	160	163	221	204	138	146	204	205
Thüringen	75	78	100	107	114	152	108	95	94	113	97	121
Deutschland	3.424	3.418	3.684	3.494	3.441	3.958	4.358	4.300	4.030	4.114	4.527	4.402

Abb. 4-263: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Mit Ausnahme von Mecklenburg-Vorpommern und Baden-Württemberg zeigt sich in allen anderen Ländern seit 2009 eine jährliche Zunahme des Geldumsatzes (**Abb. 4-264**). Dabei ist zu berücksichtigen,

dass die Angabe für Baden-Württemberg aufgrund der vergleichsweise geringen Datenlage mit größeren Unsicherheiten behaftet ist.

**Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009
(ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt**

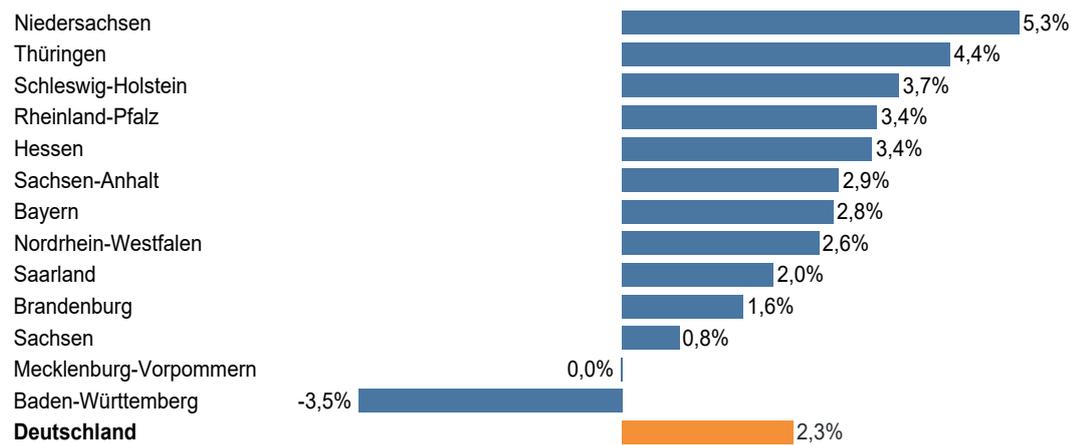


Abb. 4-264: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

In **Abb. 4-265** und **Abb. 4-266** sind der Grundstücksflächen- und der Geldumsatz über Agrar- und Forstimmobilien im Jahr 2020 auf Landkreis-/Subkreisebene dargestellt. Deutlich erkennbar werden hieraus die Schwerpunkte beim Flächen- und Geldumsatz in den nördlichen und östlichen Ländern sowie beim Geldumsatz auch in Bayern.

Grundstücksflächenumsatz über land- forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

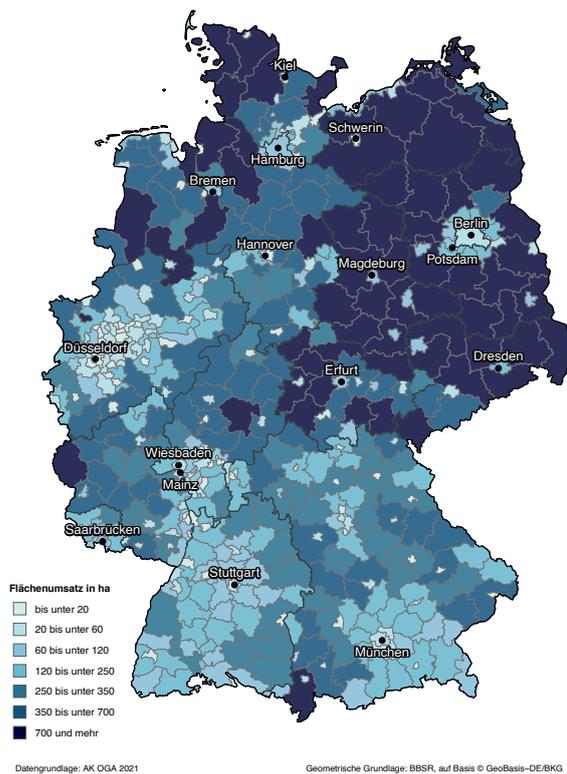


Abb. 4-265: Grundstücksflächenumsatz über land- forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

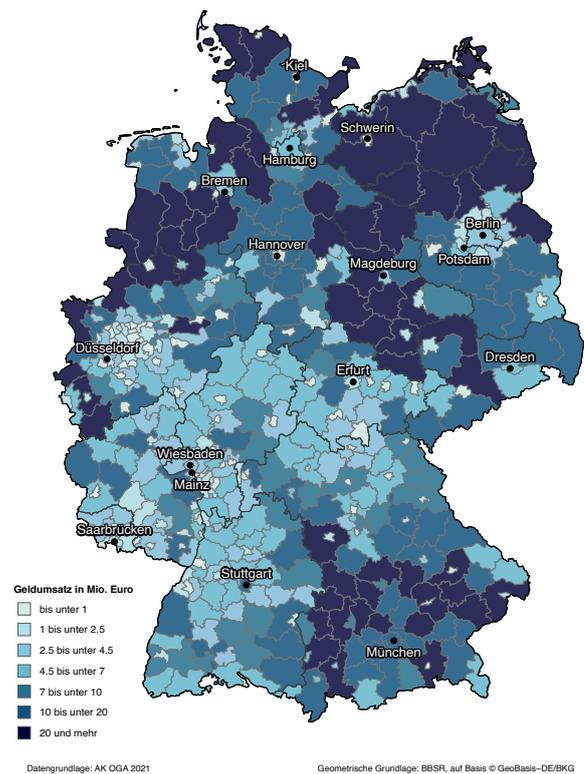
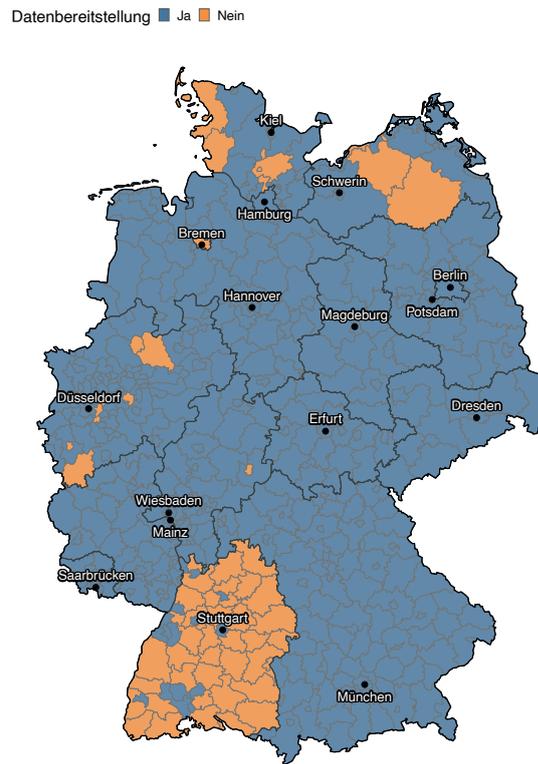


Abb. 4-266: Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)

4.5.3 Ackerland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Ackerland zu rund 86 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25 % der Gebietsfläche sind insbesondere in den Ländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Die Gutachterausschüsse des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben für das Jahr 2019 vollständige Daten und für das Jahr 2020 lückenhafte Daten zur Verfügung gestellt (**Abb. 4-267** und **Abb. 4-268**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BSG

Abb. 4-267: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2020)
(nach Gebietsfläche)

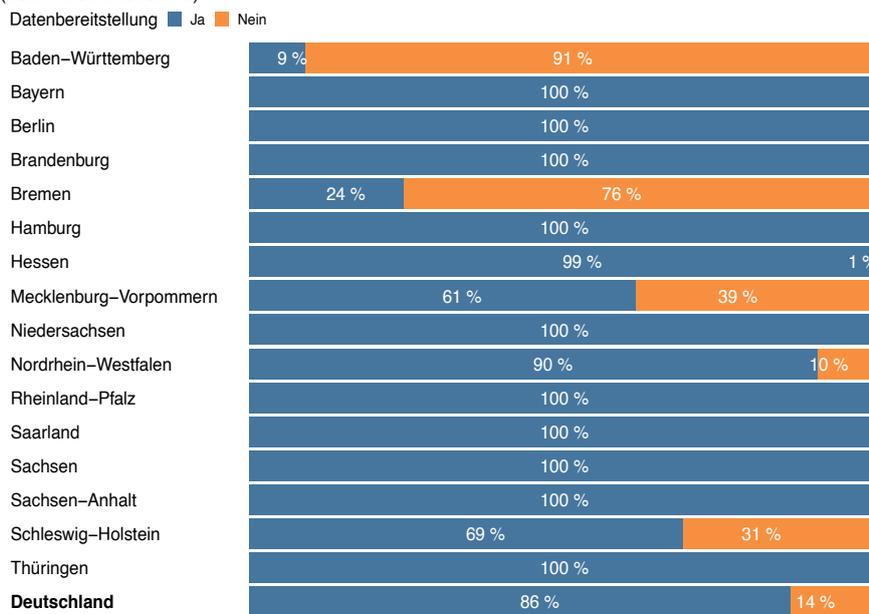


Abb. 4-268: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2020)

Umsätze bei Ackerflächen

Die Zahl der Transaktionen über Ackerflächen zeigt seit 2009 einen stetigen Rückgang, unterbrochen nur von einem kurzzeitigen leichten Anstieg in 2014. Parallel dazu verlief auch der Flächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 132 Tsd. ha auf rd. 72 Tsd. ha in 2020 zurück. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz beim Handel mit Ackerflächen von 1,7 Mrd. Euro in 2009 auf einen Höchstwert von 2,3 Mrd. Euro

in 2015, blieb auch in den Folgejahren auf einem ähnlich hohen Niveau und erreichte in 2020 wieder den Stand von 2015. Der Anstieg des Geldumsatzes bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenumsatzes ist ein deutlicher Hinweis auf signifikante Preissteigerungen bei den Ackerflächen (**Abb. 4-269 bis Abb. 4-271**).

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

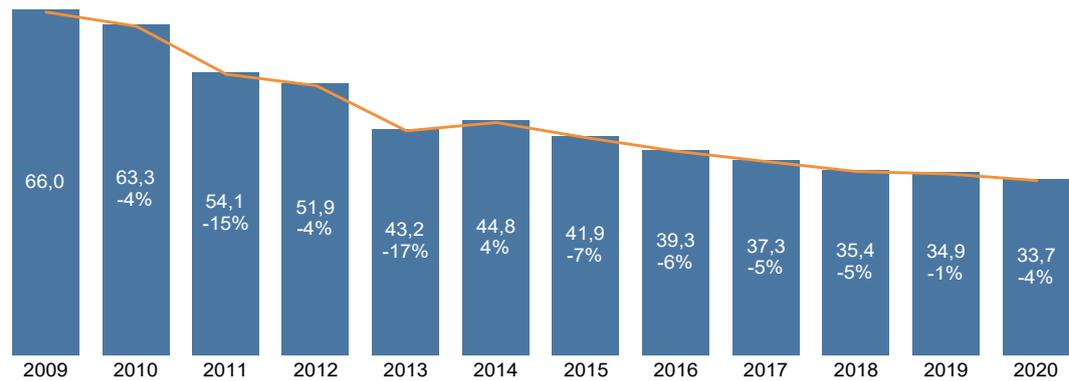


Abb. 4-269: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

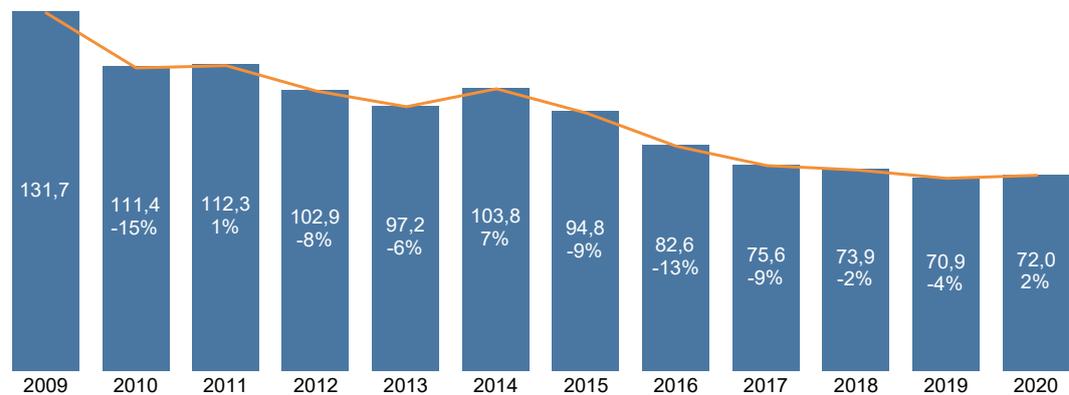


Abb. 4-270: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen

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

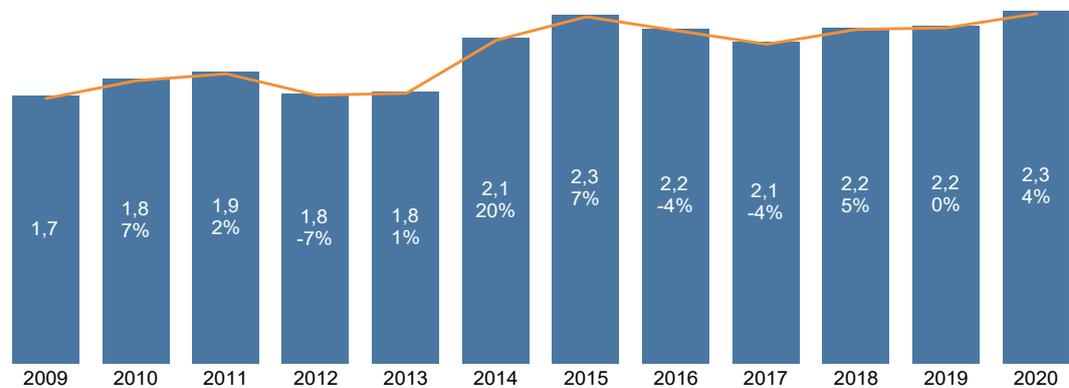


Abb. 4-271: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen

Transaktionen

Auf die vier südlichen Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz entfallen insgesamt rd. 54 % aller Transaktionen von Ackerflächen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Angabe für Baden-Württemberg aufgrund des

Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Die wenigsten Transaktionen fanden im Saarland, in Schleswig-Holstein und in Mecklenburg-Vorpommern statt. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 4-272**).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)
(gesamt: 33.600)

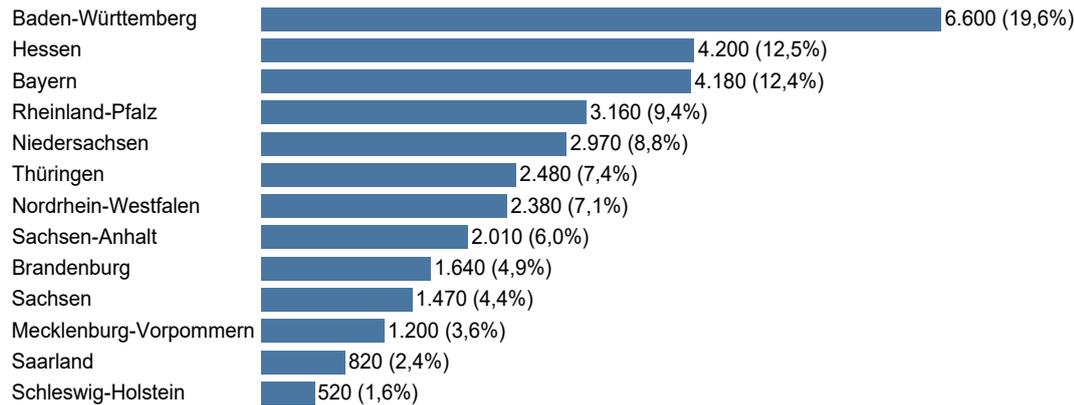


Abb. 4-272: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Ackerflächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-273** zu entnehmen.

	Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	17.800	17.870	12.020	10.920	6.270	6.320	6.540	6.580	5.530	5.480	6.620	6.600
Bayern	11.250	11.670	6.940	6.790	5.420	5.800	5.750	5.470	5.390	4.980	3.960	4.180
Brandenburg	3.120	2.460	3.040	2.780	2.890	2.690	2.240	1.760	1.730	1.550	1.640	1.640
Hessen	5.350	5.530	5.180	5.590	3.960	4.610	4.760	4.520	5.030	4.410	4.180	4.200
Mecklenburg-Vorpommern	2.700	1.950	1.500	1.710	1.940	1.950	1.770	1.640	1.920	1.650	1.290	1.200
Niedersachsen	5.150	5.210	5.040	4.690	4.650	4.700	3.650	3.300	3.280	3.060	3.060	2.970
Nordrhein-Westfalen	3.480	3.420	3.460	3.250	2.950	3.130	2.700	2.830	2.700	2.690	2.510	2.380
Rheinland-Pfalz	4.120	4.290	4.800	4.400	4.130	4.440	4.290	3.860	3.510	3.470	3.410	3.160
Saarland	1.260	600	700	630	630	780	870	1.140	510	640	1.020	820
Sachsen	1.790	1.720	2.000	1.890	1.970	1.890	2.080	1.840	1.790	1.800	1.590	1.470
Sachsen-Anhalt	5.670	4.380	4.280	4.260	4.070	3.880	2.980	2.550	2.440	2.170	2.230	2.010
Schleswig-Holstein	820	900	1.060	980	800	660	670	550	440	400	490	520
Thüringen	3.470	3.270	4.030	3.960	3.450	3.880	3.560	3.220	3.020	3.070	2.900	2.480
Deutschland	65.980	63.280	54.050	51.860	43.130	44.720	41.860	39.260	37.270	35.360	34.900	33.630

Abb. 4-273: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

In allen Ländern ist seit 2009 ein Rückgang bei den Transaktionen über Ackerflächen festzustellen. Die jährliche mittlere Veränderung bewegt sich in einer Spanne von -1,8 % in Sachsen bis zu -9 % in Sachsen-Anhalt. Im Durchschnitt sind die Transaktionen in Deutschland um rd. 6 % pro Jahr zurückgegangen (**Abb. 4-274**).

**Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009
(ohne Stadtstaaten), Ackerflächen**

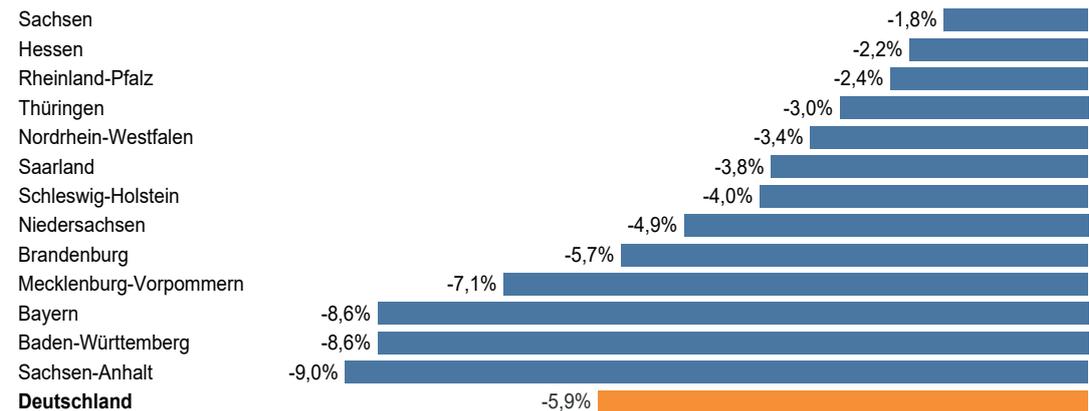


Abb. 4-274: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Grundstücksflächenumsatz

Die höchsten Flächenumsätze wurden 2020 in den östlichen Ländern Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg verzeichnet, gefolgt von Niedersachsen. Allein in diesen vier Bundesländern wurde annähernd die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes über Ackerland registriert. Auch die

Freistaaten Thüringen, Bayern und Sachsen hatten mit jeweils rd. 8 - 9 % einen maßgeblichen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht aufgeführt (**Abb. 4-275**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)
(gesamt: 71,9 Tsd. ha)

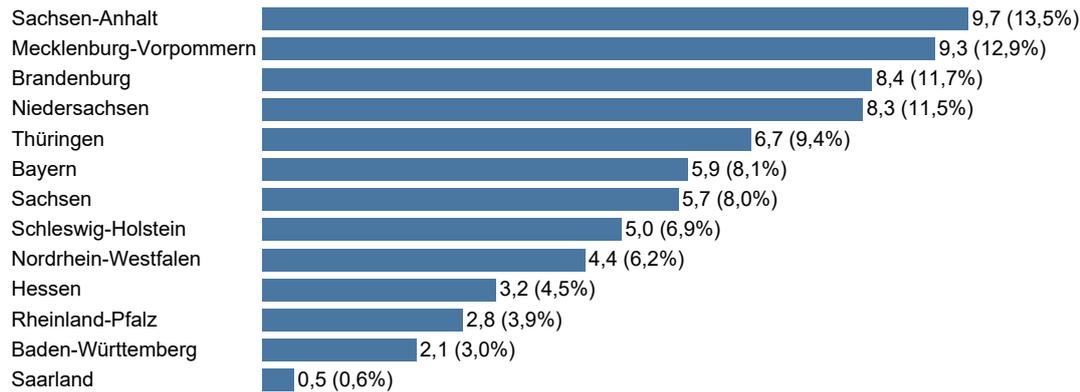


Abb. 4-275: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Ackerland seit 2009 in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-276** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	6.160	6.140	2.890	2.550	2.320	2.300	4.290	4.320	2.030	2.030	2.120	2.120
Bayern	13.760	14.330	9.000	7.920	7.190	8.870	7.550	7.830	7.650	7.220	5.360	5.860
Brandenburg	24.300	15.780	16.240	15.060	13.890	16.370	15.730	8.660	9.070	7.550	8.660	8.400
Hessen	4.550	4.340	4.130	4.510	3.220	3.700	4.010	3.670	4.220	3.940	3.290	3.220
Mecklenburg-Vorpommern	20.210	15.660	22.990	18.000	17.200	19.220	14.750	14.230	12.590	11.660	10.330	9.270
Niedersachsen	11.530	10.990	11.160	9.820	8.860	9.390	9.140	8.590	7.680	7.930	8.380	8.270
Nordrhein-Westfalen	6.650	6.080	6.570	5.870	5.770	5.620	4.480	4.590	4.880	4.580	4.550	4.440
Rheinland-Pfalz	3.150	3.310	3.760	3.300	3.120	3.370	3.360	3.090	3.000	3.230	2.800	2.770
Saarland	410	230	320	260	330	350	350	450	360	450	480	450
Sachsen	8.580	7.640	8.170	8.190	8.920	8.680	8.220	7.510	6.490	6.590	6.230	5.730
Sachsen-Anhalt	19.870	15.080	13.940	15.010	14.230	12.980	11.990	9.090	8.650	8.580	8.720	9.720
Schleswig-Holstein	3.930	4.140	4.790	4.140	4.070	3.470	3.160	2.500	1.950	2.070	3.040	4.950
Thüringen	8.530	7.680	8.260	8.270	7.830	9.210	7.790	8.080	6.920	8.070	6.830	6.730
Deutschland	131.630	111.390	112.220	102.910	96.950	103.530	94.810	82.610	75.490	73.890	70.800	71.910

Abb. 4-276: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha. (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine mittlere jährliche Zunahme des Grundstücksflächenumsatzes nur in Schleswig-Holstein und im Saarland, in den übrigen Ländern ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück, mit rd. 9 % pro Jahr am stärksten in Brandenburg und Baden-Württemberg (Abb. 4-277).

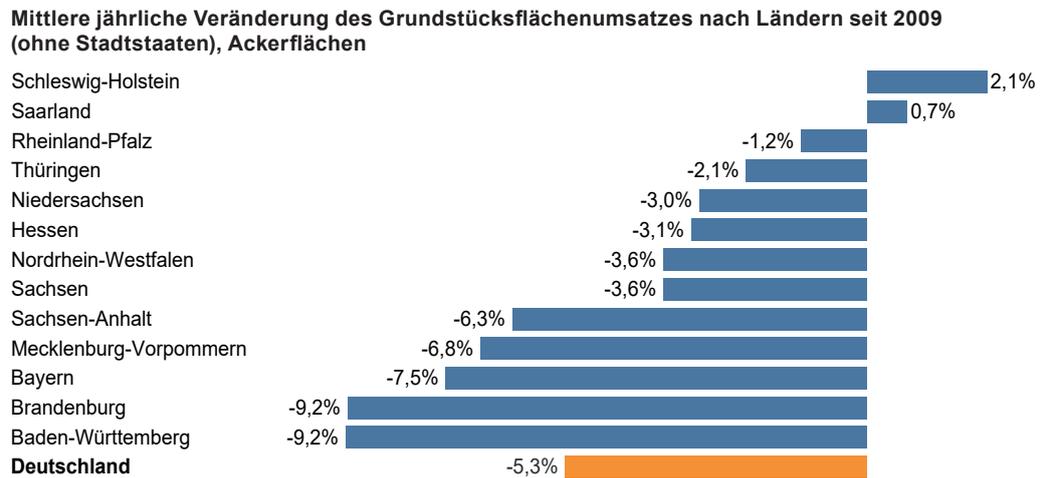


Abb. 4-277: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Geldumsatz

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Ackerflächen haben in 2020 mit 20,9 % Bayern und Niedersachsen mit 19,2 %. Es folgen Nordrhein-Westfalen (14,5 %) sowie Mecklenburg-Vorpommern (9,9 %) und Sachsen-Anhalt (9,7 %). In allen anderen Ländern liegt der Anteil jeweils signifikant

unter 10 %. In Schleswig-Holstein, Sachsen, Baden-Württemberg, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Hessen und dem Saarland liegt der Anteil am Geldumsatz sogar unter 5 %. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (Abb. 4-278).

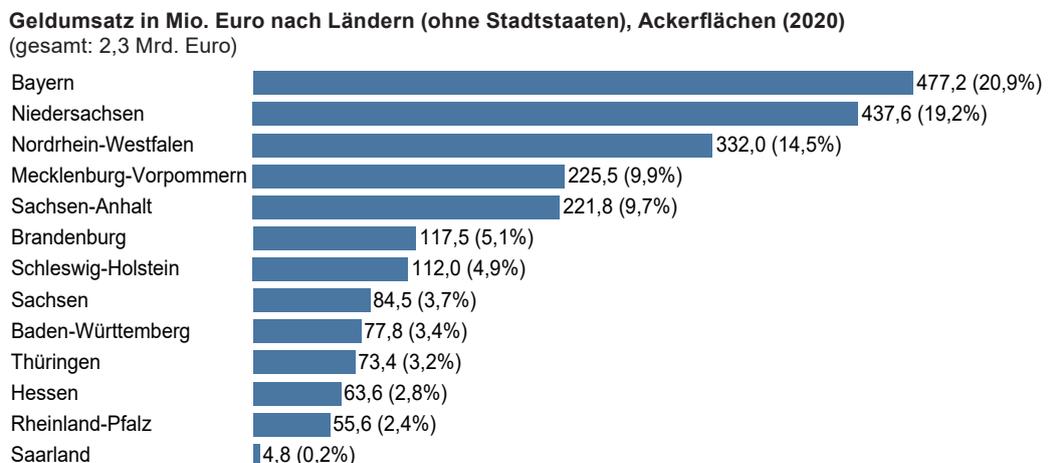


Abb. 4-278: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Ackerflächen seit 2009 in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-279** zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	248	266	112	97	45	48	161	174	59	59	71	78
Bayern	396	435	319	287	314	356	439	455	498	528	442	477
Brandenburg	84	102	130	105	107	166	186	106	117	92	106	117
Hessen	61	79	64	71	57	75	64	64	76	81	87	64
Mecklenburg-Vorpommern	168	167	343	266	252	328	305	315	308	277	240	226
Niedersachsen	212	212	247	241	265	313	337	332	313	354	400	438
Nordrhein-Westfalen	200	195	214	205	217	246	219	255	271	281	316	332
Rheinland-Pfalz	37	38	49	49	51	61	53	57	53	59	55	56
Saarland	5	2	4	3	4	4	4	7	3	5	5	5
Sachsen	48	67	64	70	79	97	83	79	84	99	99	84
Sachsen-Anhalt	149	149	160	182	188	204	229	177	175	188	190	222
Schleswig-Holstein	77	87	130	117	113	109	99	78	59	70	107	112
Thüringen	46	49	55	57	65	95	81	72	67	78	72	73
Deutschland	1.730	1.847	1.891	1.749	1.758	2.102	2.263	2.173	2.082	2.170	2.190	2.283

Abb. 4-279: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

In Niedersachsen zeigt sich eine mittlere jährliche Zunahme des Geldumsatzes seit 2009 von rd. 7 %, in Sachsen und Nordrhein-Westfalen liegt dieser Wert bei rd. 5 %. Im Freistaat Bayern, Hessen und dem Saarland liegt die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 bei unter 2 % (**Abb. 4-280**).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

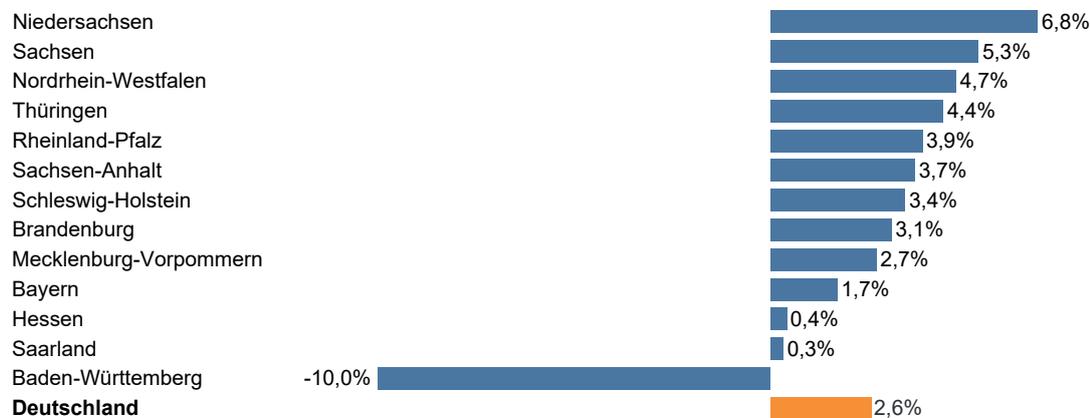


Abb. 4-280: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Preisniveau bei Ackerflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Ackerflächen ist den folgenden **Abb. 4-281** und **Abb. 4-282** zu entnehmen. Vor allem in Baden-Württemberg sowie im Saarland und im Stadtstaat Bremen, aber auch in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern gab es teilweise noch erhebliche Lücken bei der Bereitstellung von entsprechenden Marktdaten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2020)

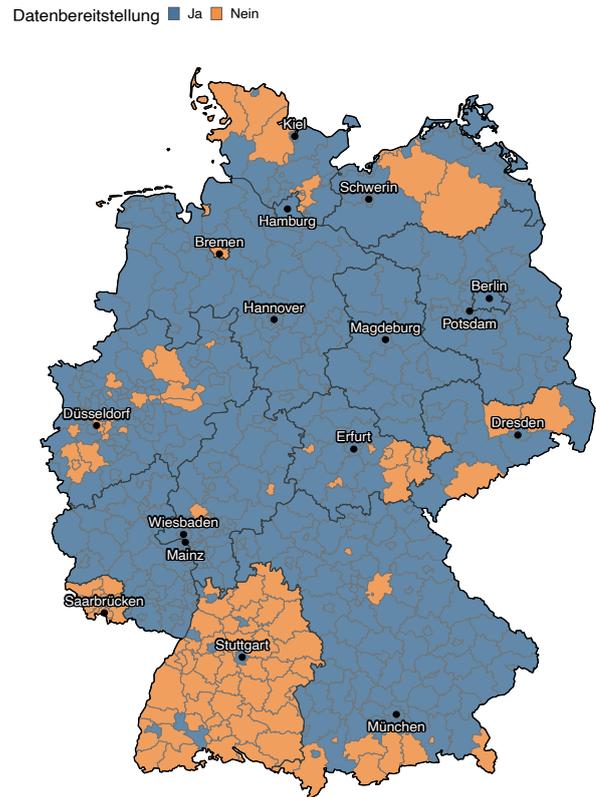


Abb. 4-281: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

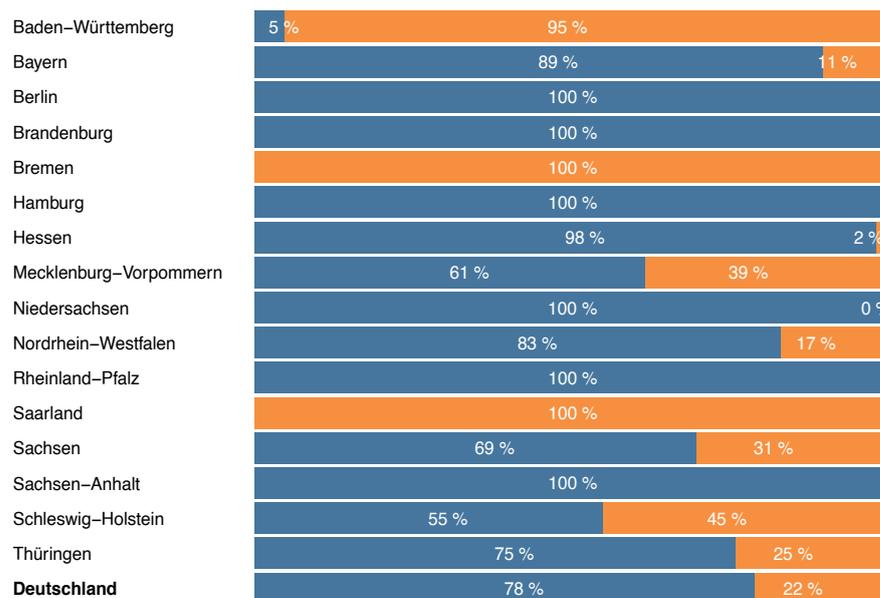


Abb. 4-282: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2020)

In der **Abb. 4-283** ist die Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um aggregierte mittlere Werte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Land- bzw. Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mittlerem (50. Perzentil) und hohem Preisniveau (95. Perzentil) gegenübergestellt. Deutlich wird, dass insbesondere zwischen 2016 und 2020 der Preisanstieg in den Regionen mit hohem Preisniveau deutlich stärker ausfiel als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau.

Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen in Euro/m² auf Bundesebene (2011-2020)

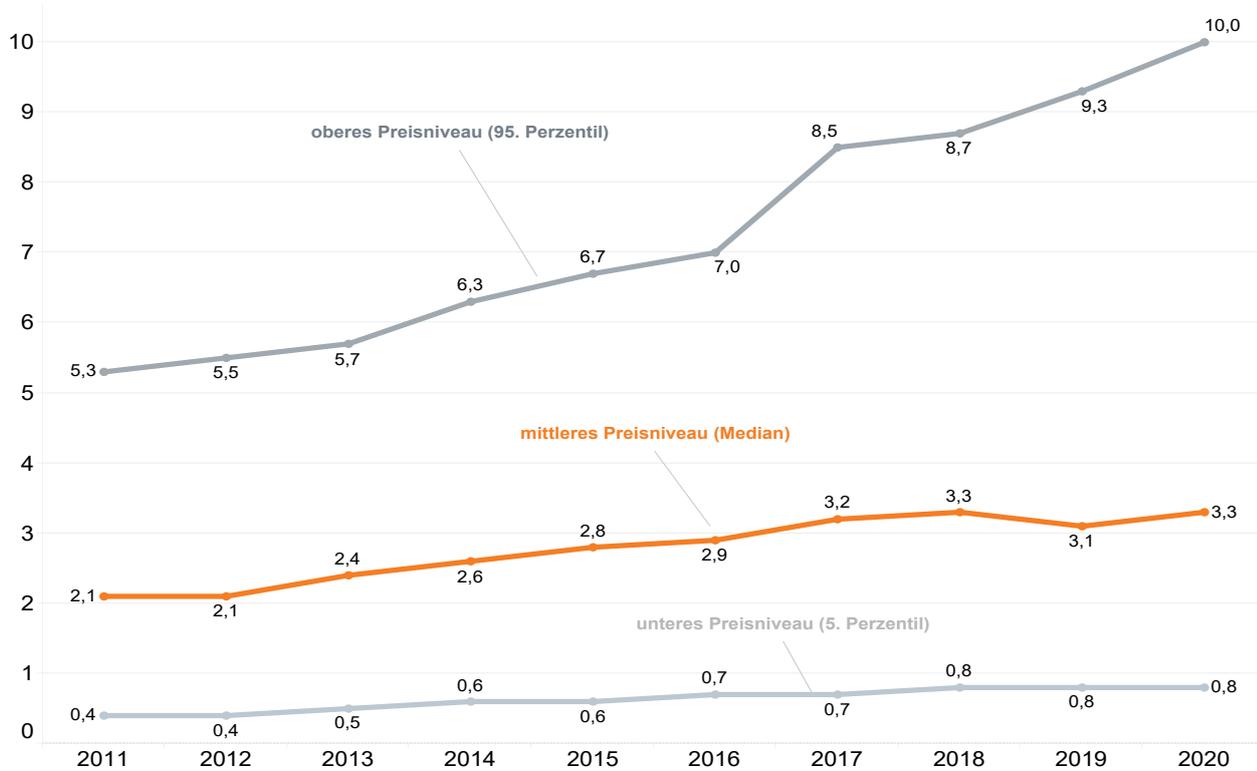


Abb. 4-283: Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen in Euro/m² auf Bundesebene (2011-2020)

Das Preisniveau für Ackerflächen ist in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In **Abb. 4-284** werden die Grundstücksflächenpreise für Ackerland länderweise dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise (Medianwerte) sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen.

Für z. B. Sachsen-Anhalt lässt sich damit ein mittlerer Ackerlandpreis in Höhe von rd. 1,90 Euro/m² ablesen. In Bayern (rd. 6,00 Euro/m²) und in Nordrhein-Westfalen (rd. 5,50 Euro/m²) wurden im Jahr 2020 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne weist Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 3,30 bis über 9,00 Euro/m² bewegen. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise

vergleichsweise stark. Während Spitzenwerte für Ackerlandpreise von über 8 Euro/m² in einzelnen Ländern sonst nur im Bereich der Großstädte wie München oder Stuttgart und in einzelnen Regionen Bayerns anzutreffen sind, fällt hier der Landkreis Vechta in Niedersachsen aus dem Rahmen, bei dem Preise von rund 11,00 Euro/m² realisiert wurden. Am unteren Ende der Preisskala finden sich Brandenburg und Thüringen, bei denen noch Durchschnittspreise von unter 1 Euro/m² ermittelt wurden.

Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2020)

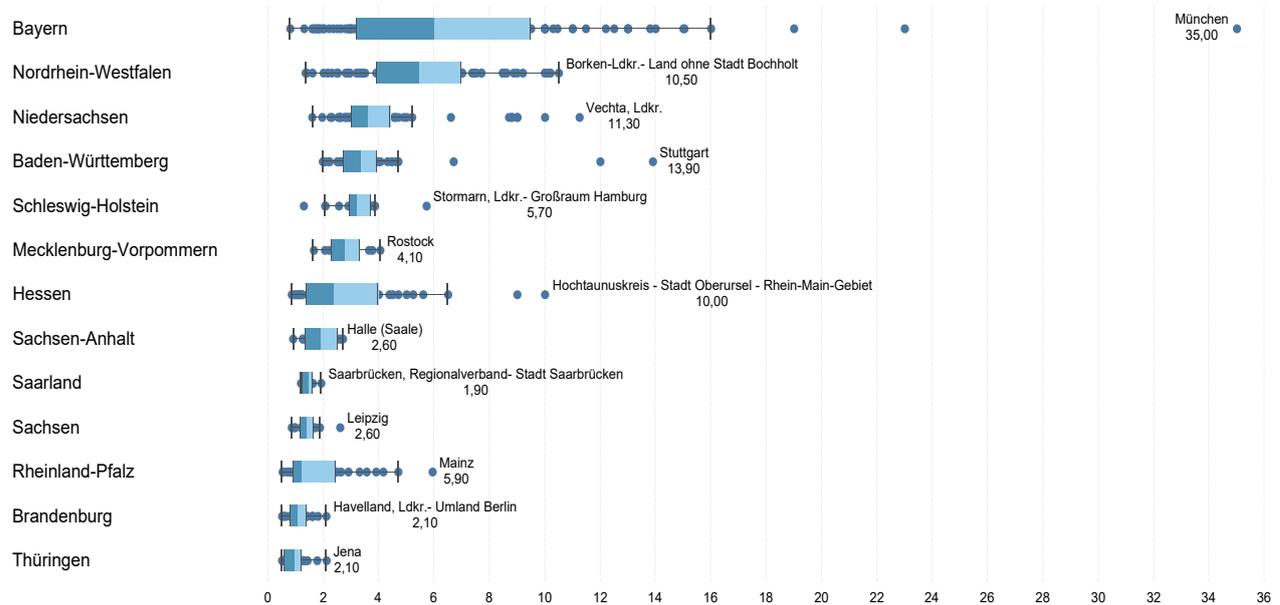


Abb. 4-284: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2020)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-285** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Ländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadtrandbereiche finden sich die Regionen mit hochpreisigen Ackerflächen vor allem im westlichen Niedersachsen, in Nordrhein-Westfalen sowie in Bayern. Eine andere Betrachtungsmöglichkeit ergibt die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 4-286**.

Hier ist erkennbar, dass die Nähe zu Verdichtungsräumen ein wesentlicher Indikator für das Preisniveau von Ackerflächen ist. Jedoch führen auch andere Faktoren, die einer Einzelfallbetrachtung bedürfen, regional zu hohen Preisen.

Preisniveau für Ackerflächen (2020)

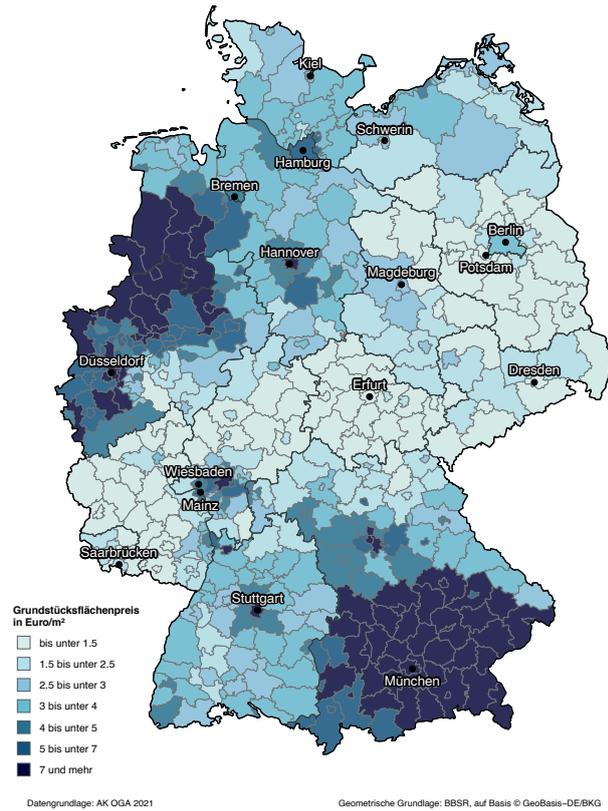


Abb.4-285: Preisniveau für Ackerflächen (2020)

Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

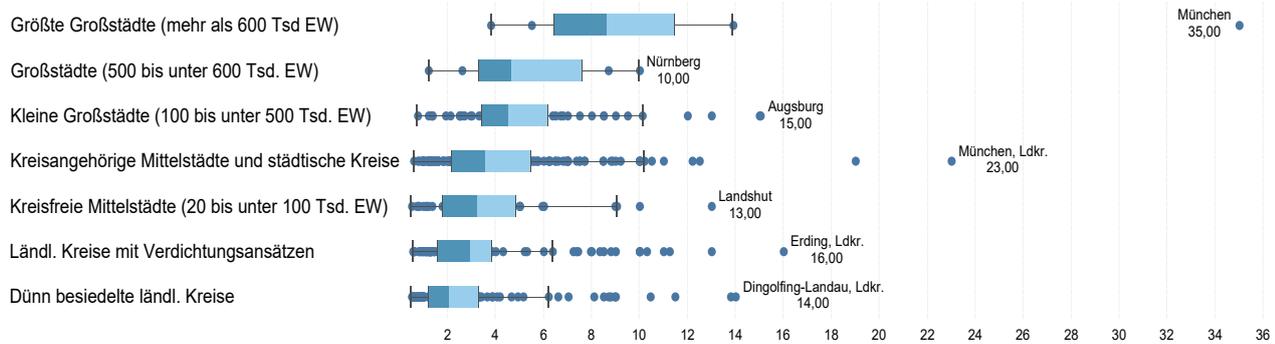


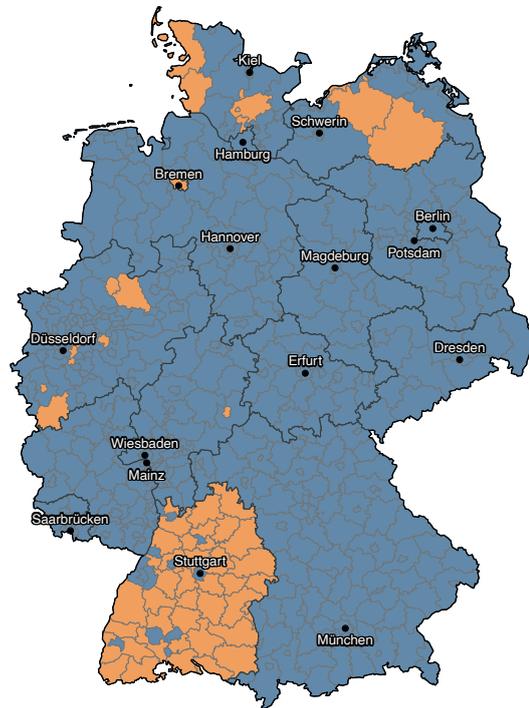
Abb.4-286: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

4.5.4 Grünland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse im Jahr 2020 an der Datenerhebung zum Handel mit Grünland zu rund 86 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 80 % der Gebietsfläche liegen lediglich in Baden-Württemberg vor. Auch aus Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein erfolgten Datenbereitstellungen nur zu 61 % bzw. 69 %. Bremen hat nur wenige Daten geliefert (**Abb. 4-287 und Abb. 4-288**). Entsprechend ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen insbesondere im direkten Vergleich der Länder zu beurteilen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-287: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2020)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

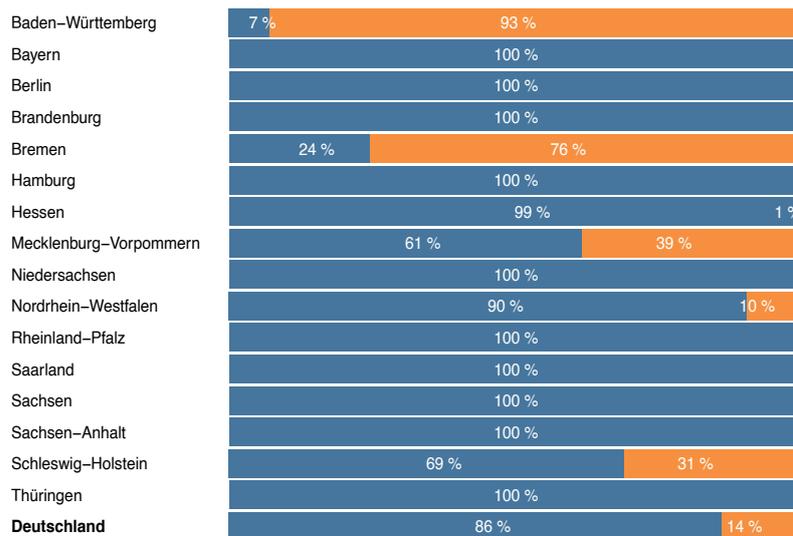


Abb. 4-288: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2020)

Umsätze bei Grünlandflächen

Die Zahl der Transaktionen über Grünlandflächen sank von 2009 nach 2013 deutlich, um danach bis 2016 auf einem relativ gleichen Niveau zu verharren. In 2017 und 2018 fiel die Zahl der Transaktionen geringfügig weiter ab, um in 2019 und 2020 wieder leicht zu steigen. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Grundstücksflächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 47 Tsd. ha auf rd. 25 Tsd. ha in 2020 zurück. Ein uneinheitliches Bild zeigt sich

beim Geldumsatz, der zunächst bis 2012 auf rd. 390 Mio. Euro fiel und dann wieder kontinuierlich, mit einem deutlichen Anstieg in 2015, bis auf das Ausgangsniveau anstieg. Im Jahr 2020 übertrifft der Geldumsatz den entsprechenden Umsatz aus 2009 und liegt bei rd. 550 Millionen Euro. Die gemeinsame Betrachtung von Geld- und Flächenumsatz lässt überwiegend auf moderate Preissteigerungen beim Handel mit Grünlandflächen schließen (**Abb. 4-289 bis Abb. 4-291**).

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

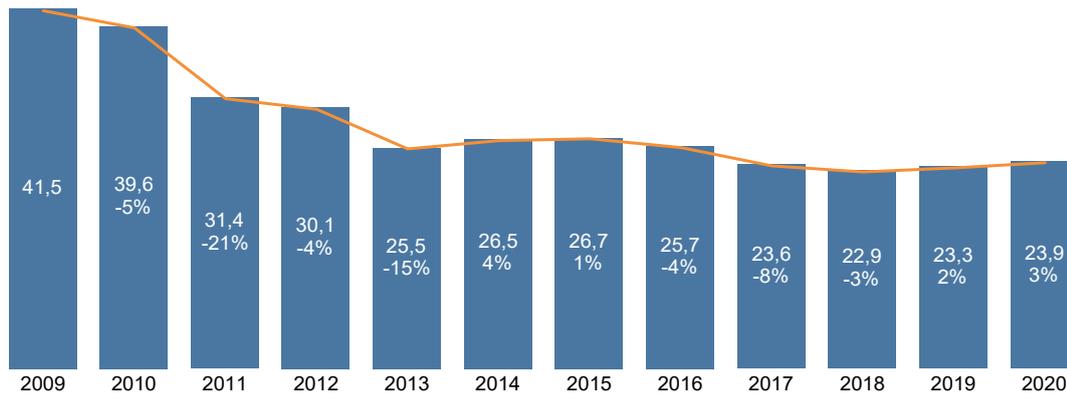


Abb. 4-289: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

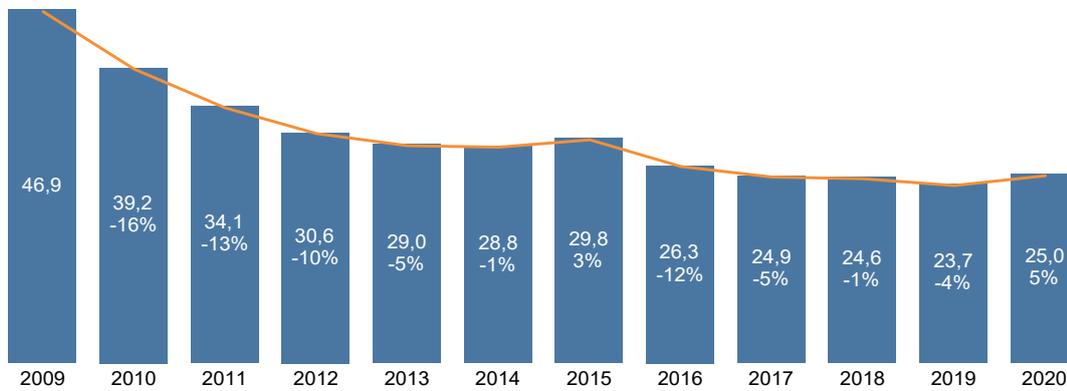


Abb. 4-290: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

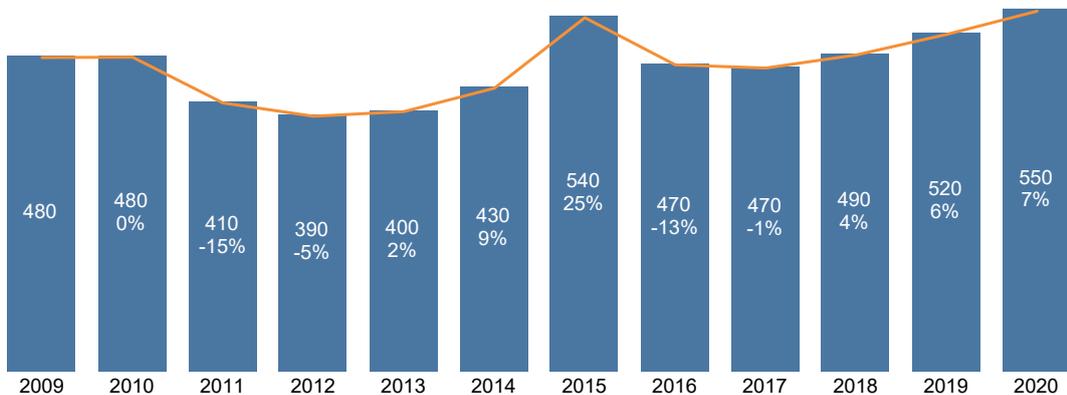


Abb. 4-291: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen

Transaktionen

Die Betrachtung der Umsätze nach den Ländern zeigt, dass auf die vier südlichen Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz insgesamt rd. 60 % aller Transaktionen über Grünlandflächen (**Abb. 4-292**) entfallen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)
(gesamt: 23.900)

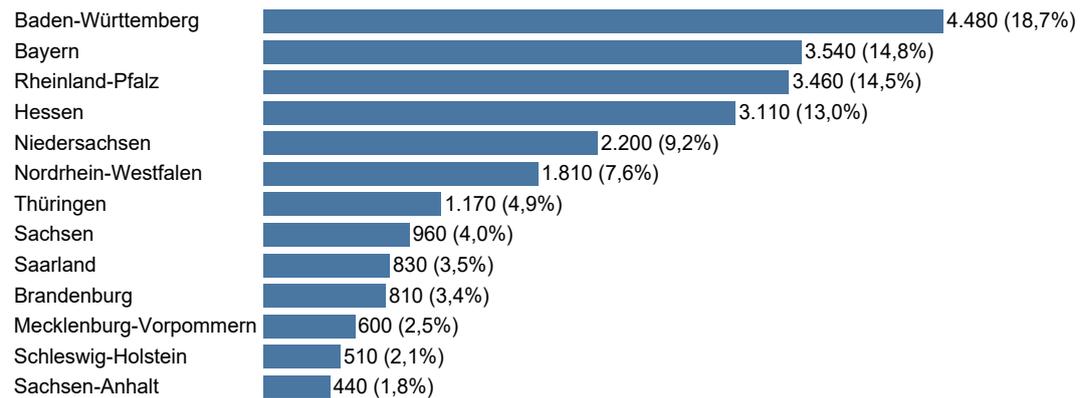


Abb. 4-292: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) , Grünlandflächen (2020)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Grünlandflächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-293** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	12.130	12.150	8.170	7.770	4.620	4.470	4.610	4.760	3.760	3.790	4.160	4.480
Bayern	8.860	8.690	3.290	2.950	3.110	3.230	3.760	3.690	3.390	3.280	3.270	3.540
Brandenburg	1.700	1.370	1.550	1.340	1.380	1.320	1.120	840	820	770	820	810
Hessen	2.730	2.750	2.630	3.140	2.040	2.750	3.460	3.170	3.370	3.110	3.130	3.110
Mecklenburg-Vorpommern	1.920	1.250	820	770	860	910	820	730	880	740	690	600
Niedersachsen	3.250	3.260	3.350	3.420	3.270	3.000	2.540	2.270	2.280	2.230	2.180	2.200
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.640	1.770	1.720	1.800	1.910	1.730	1.790	1.670	1.680	1.910	1.810
Rheinland-Pfalz	3.120	3.010	4.350	3.600	3.430	3.710	3.590	3.670	3.360	3.560	3.310	3.460
Saarland	1.010	930	830	760	940	970	980	1.020	690	660	860	830
Sachsen	1.760	1.640	950	1.050	1.100	1.140	1.100	1.010	1.010	880	870	960
Sachsen-Anhalt	1.440	920	1.070	1.050	1.010	1.000	730	530	460	430	430	440
Schleswig-Holstein	700	760	660	590	390	340	790	800	490	490	470	510
Thüringen	1.230	1.190	1.880	1.930	1.550	1.730	1.460	1.390	1.370	1.210	1.210	1.170
Deutschland	41.520	39.540	31.310	30.080	25.510	26.460	26.690	25.670	23.550	22.840	23.300	23.910

Abb. 4-293: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2009-2020)

Die Untersuchung der mittleren jährlichen Veränderung der Transaktionszahlen zeigt, dass in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Hessen seit 2009 im jährlichen Mittel leichte Zuwächse bei den Transaktionen über Grünlandflächen, in allen anderen Ländern gibt es dagegen Rückgänge, die sich zwischen -0,4 % in Thüringen und -10,2 % in

Sachsen-Anhalt bewegen. Die durchschnittliche Veränderung der Transaktionen liegt über den Zeitraum 2009 bis 2020 für das gesamte Bundesgebiet bei fast -5 % (**Abb. 4-294**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

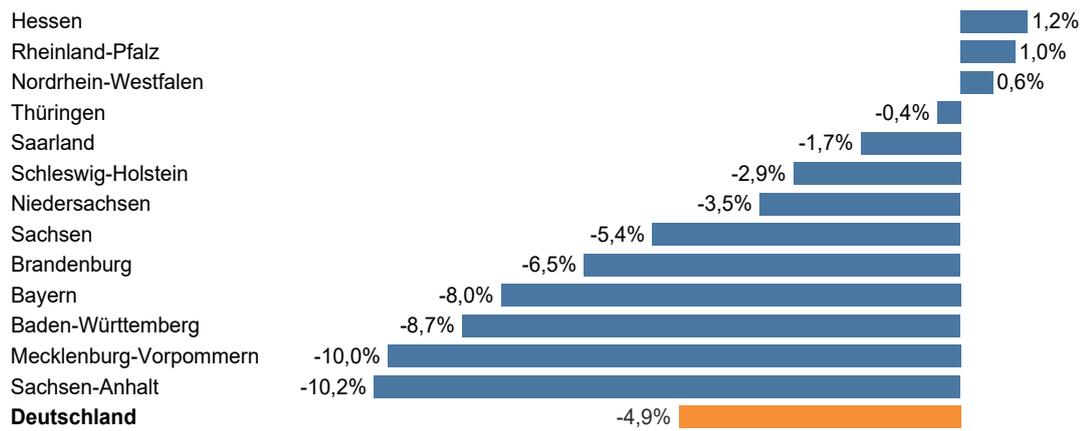


Abb. 4-294: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Grundstücksflächenumsatz

Die mit Abstand höchsten Flächenumsätze sind in 2020 in Niedersachsen erzielt worden. Mit rd. 20 % ist hier ein Fünftel des Grünlandflächenumsatzes in der Bundesrepublik registriert worden. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 4-295**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)
(gesamt: 25,0 Tsd. ha)

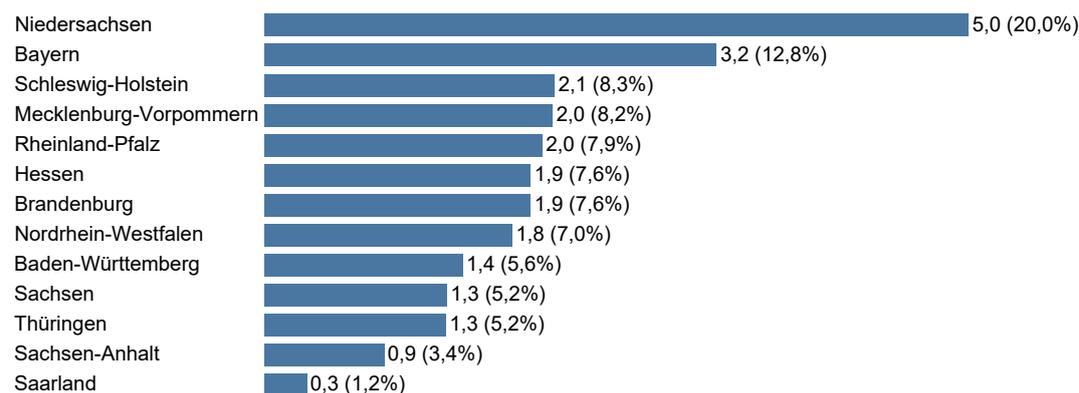


Abb. 4-295: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Grünland in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-296** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

	Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	3.540	3.290	2.070	2.490	1.170	1.090	1.540	1.600	2.430	2.420	1.260	1.410
Bayern	8.480	7.740	2.870	2.500	2.720	2.780	3.060	3.040	2.550	2.660	2.640	3.210
Brandenburg	4.410	3.510	4.310	3.250	2.900	3.530	3.030	1.820	1.920	1.810	1.970	1.890
Hessen	1.610	1.600	1.790	2.170	1.410	1.800	2.160	1.930	1.860	1.900	1.800	1.890
Mecklenburg-Vorpommern	5.930	4.320	4.440	2.970	3.370	2.980	3.220	2.190	2.080	1.840	2.100	2.040
Niedersachsen	7.100	7.110	7.050	6.460	6.140	5.320	5.230	5.020	4.710	4.660	4.590	5.000
Nordrhein-Westfalen	2.270	1.930	2.130	2.160	2.050	2.210	1.890	1.830	1.830	1.800	1.920	1.760
Rheinland-Pfalz	1.750	1.640	2.120	1.830	1.880	2.070	1.990	2.070	2.010	1.980	1.700	1.970
Saarland	250	260	220	210	390	330	270	300	250	270	340	300
Sachsen	5.110	3.120	1.600	1.710	2.210	2.200	1.350	1.150	1.220	1.150	1.180	1.300
Sachsen-Anhalt	3.170	1.380	1.550	1.600	1.640	1.290	1.490	980	860	810	780	850
Schleswig-Holstein	1.890	2.030	1.870	1.530	1.350	1.350	2.630	2.670	1.680	1.660	1.980	2.060
Thüringen	1.310	1.250	1.960	1.660	1.740	1.850	1.900	1.640	1.430	1.630	1.360	1.290
Deutschland	46.820	39.190	33.980	30.530	28.990	28.790	29.770	26.230	24.830	24.590	23.640	24.980

Abb. 4-296: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha. (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Die Entwicklung von 2009 bis 2020 zeigt eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes in den Ländern Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland zwischen 0,8 % und 1,9 %, in den übrigen Ländern geht der mittlere Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück, am deutlichsten in Sachsen mit rd. -12 %. Bundesweit ist ein Rückgang von -5,6 % zu verzeichnen (**Abb. 4-297**).

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

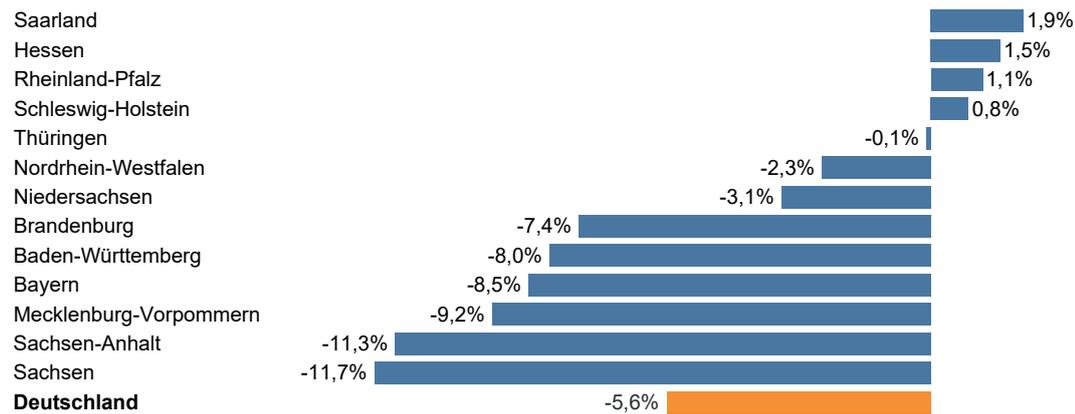


Abb. 4-297: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Geldumsatz

Bayern hat mit 32,9 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Grünlandflächen in 2020; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (20,2 %) und Nordrhein- Westfalen (10,9 %). In allen anderen Ländern liegt der Anteil jeweils unter 10 %; in Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen und dem Saarland sogar unter 2 % (**Abb. 4-298**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)
(gesamt: 549,0 Mio. Euro)

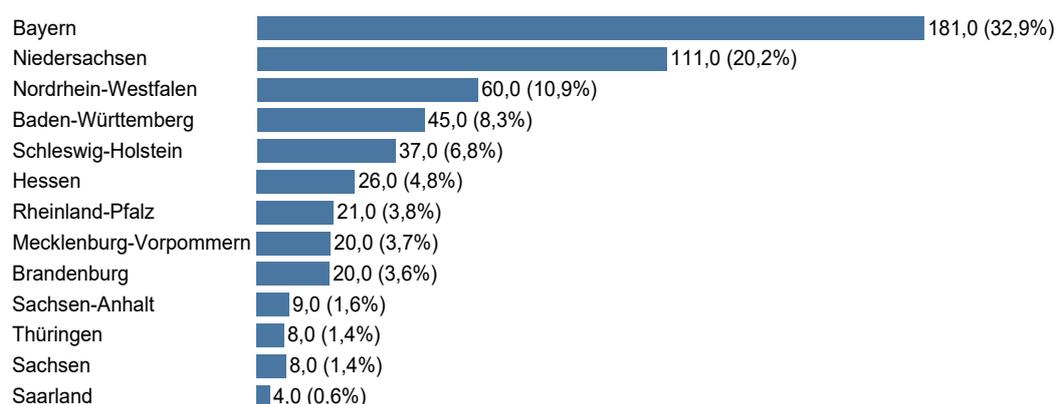


Abb. 4-298: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Grünlandflächen in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-299** zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	64,0	64,0	67,0	67,0	30,0	31,0	40,0	41,0	73,0	74,0	40,0	45,0
Bayern	170,0	164,0	72,0	72,0	97,0	107,0	170,0	132,0	129,0	138,0	173,0	181,0
Brandenburg	14,0	14,0	19,0	15,0	14,0	20,0	19,0	12,0	13,0	13,0	16,0	20,0
Hessen	17,0	19,0	19,0	21,0	15,0	19,0	24,0	17,0	18,0	19,0	19,0	26,0
Mecklenburg-Vorpommern	25,0	22,0	26,0	20,0	24,0	23,0	26,0	18,0	21,0	17,0	18,0	20,0
Niedersachsen	71,0	79,0	88,0	84,0	92,0	90,0	95,0	94,0	86,0	90,0	100,0	111,0
Nordrhein-Westfalen	43,0	39,0	46,0	42,0	47,0	61,0	49,0	49,0	51,0	53,0	61,0	60,0
Rheinland-Pfalz	12,0	11,0	17,0	15,0	16,0	19,0	20,0	20,0	19,0	21,0	18,0	21,0
Saarland	2,0	3,0	2,0	2,0	6,0	5,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0	4,0
Sachsen	26,0	28,0	10,0	12,0	14,0	16,0	14,0	8,0	8,0	11,0	10,0	8,0
Sachsen-Anhalt	10,0	6,0	7,0	7,0	9,0	8,0	11,0	6,0	7,0	6,0	6,0	9,0
Schleswig-Holstein	20,0	26,0	27,0	23,0	25,0	26,0	60,0	60,0	31,0	31,0	37,0	37,0
Thüringen	5,0	6,0	8,0	7,0	8,0	9,0	10,0	9,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Deutschland	481,0	481,0	408,0	388,0	398,0	434,0	541,0	469,0	465,0	484,0	509,0	549,0

Abb. 4-299: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Während der Geldumsatz über Grünlandflächen in dem Zeitraum 2009 bis 2020 im Bundesdurchschnitt nur um 1,2 % pro Jahr steigt, nimmt er am stärksten in Schleswig-Holstein mit rd. 6 % zu; in Sachsen fällt er dagegen im gleichen Zeitraum um rd. 10 % (Abb. 4-300).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

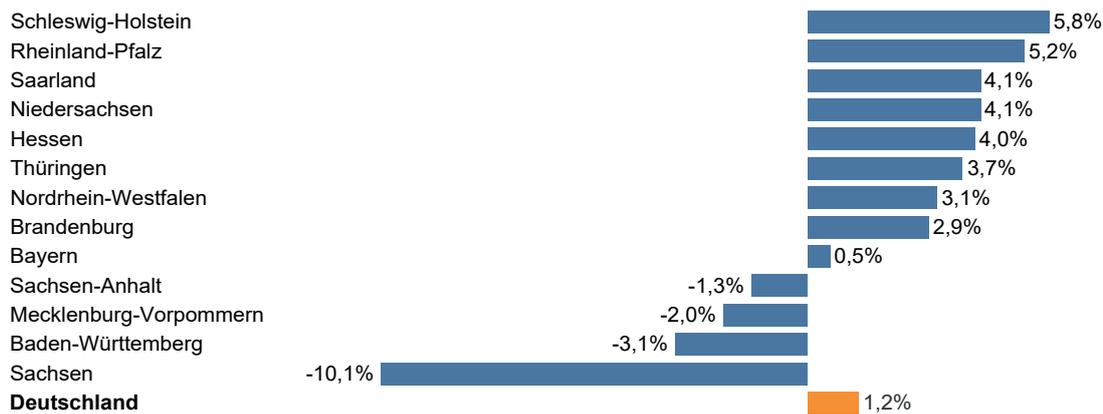


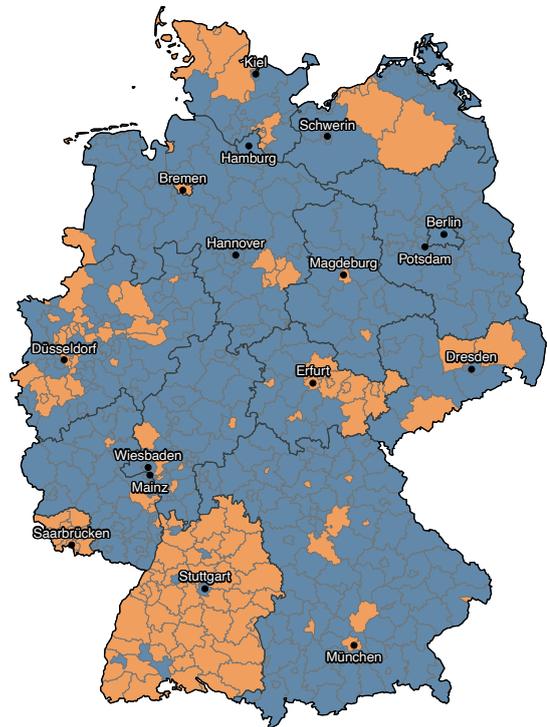
Abb. 4-300: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Preisniveau bei Grünlandflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Grünlandflächen ist den **Abb. 4-301** sowie **Abb. 4-302** zu entnehmen. Während das Saarland sowie der Stadtstaat Bremen keine Daten geliefert haben, bestehen auch in Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern noch Datenlücken bei der Bereitstellung von entsprechenden Marktdaten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb.4-301: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

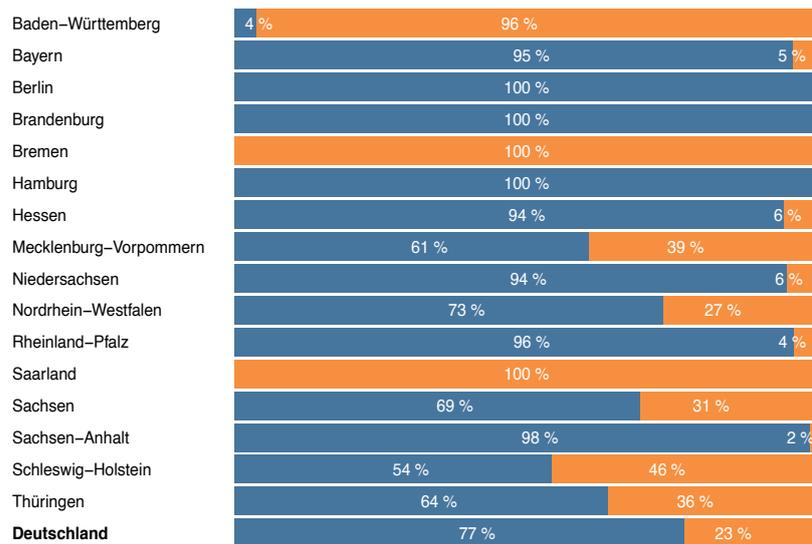


Abb.4-302: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2020)

In der **Abb. 4-303** ist die Entwicklung des Preisniveaus von Grünlandflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um mittlere Werte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Kreise bzw. Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mittlerem (50. Perzentil) und hohem Preisniveau (95. Perzentil) gegenübergestellt. Deutlich wird, dass insbesondere seit 2014 der Preisanstieg in den Regionen mit hohem Preisniveau stärker ausfällt als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau.

Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen in Euro/m² auf Bundesebene (2011-2020)

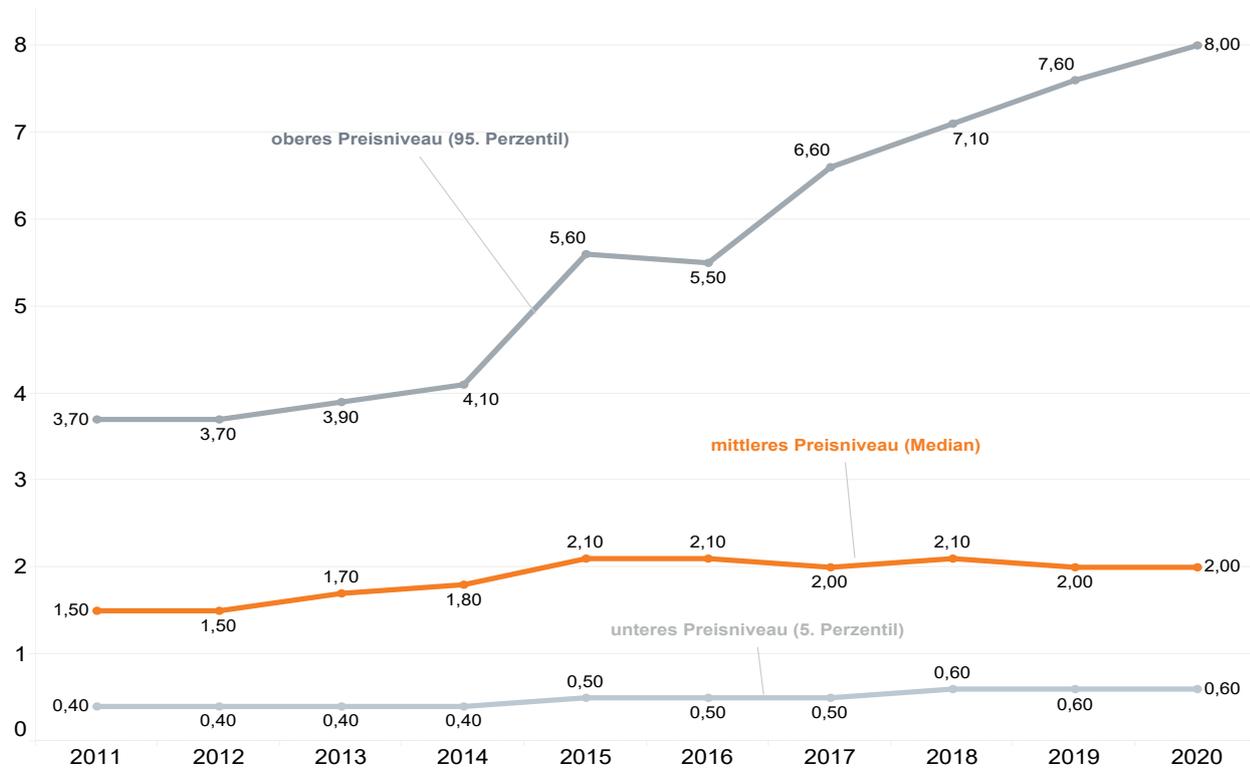


Abb.4-303: Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene (2011-2020)

In **Abb. 4-304** werden die Grundstücksflächenpreise für Grünlandflächen ländersweise dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; für z. B. Sachsen-Anhalt lässt sich damit ein mittlerer Grünlandpreis in Höhe von rd. 0,80 Euro/m² ablesen. In Nordrhein-Westfalen (rd. 3,40 Euro/m²) und Bayern (rd. 4,20 Euro/m²) wurden im Jahr 2020 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 2,70 bis 7,30 Euro/m² bewegten. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise vergleichsweise stark. Die niedrigsten Durchschnittspreise sind in Thüringen zu finden, wo sich die Preise relativ eng um die 0,50 Euro/m² bewegen.

Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2020)

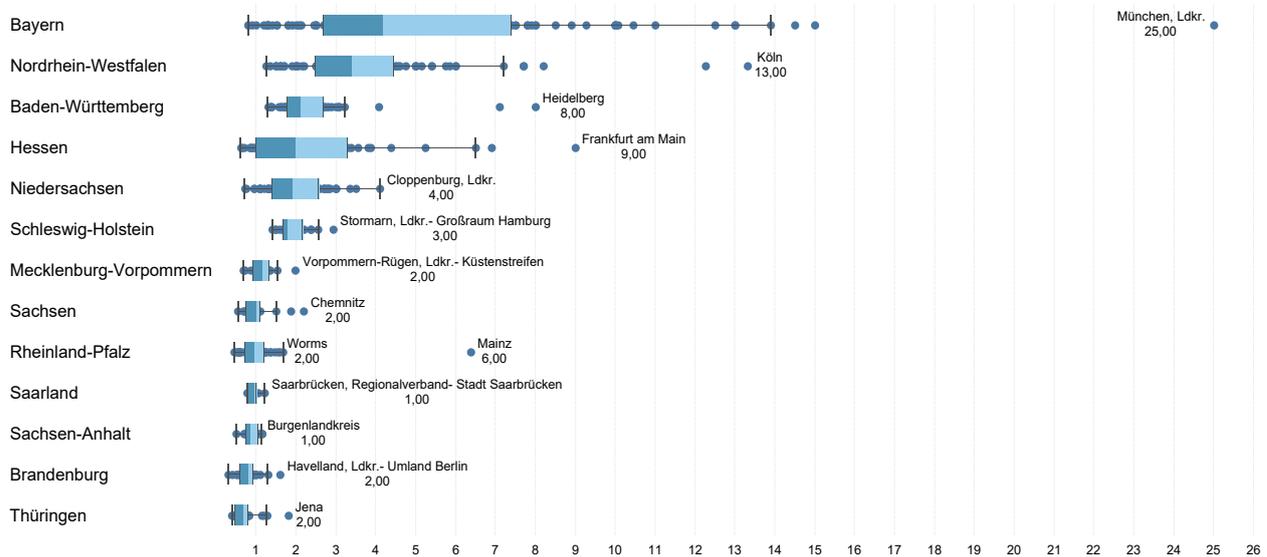


Abb. 4-304: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2020)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-305** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Ländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadtrandbereiche finden sich die Regionen mit teuren Grünlandflächen vor allem im westlichen Nordrhein-Westfalen sowie in den südlichen Ländern.

Das Preisniveau für Grünlandflächen in Deutschland variiert nicht so stark wie bei den Ackerflächen, dennoch sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Regionen festzustellen. Während sich in den östlichen Ländern das mittlere Preisniveau in einer Spanne von 0,50 bis 1,00 Euro/m² bewegt, werden in den südlichen Ländern und Nordrhein-Westfalen im Mittel um oder über 3,00 Euro/m² gezahlt, in Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein etwa 2,00 Euro/m².

Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen in **Abb. 4-306**.

Preisniveau für Grünlandflächen (2020)

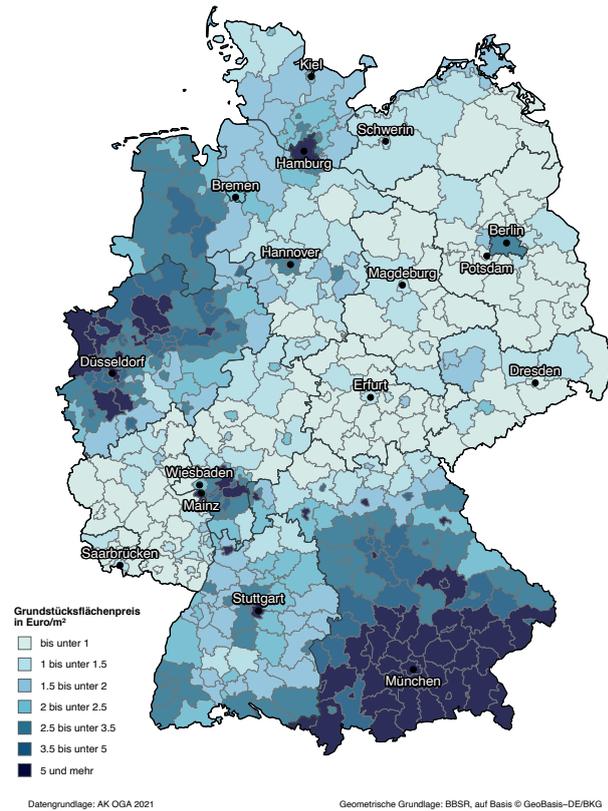


Abb. 4-305: Preisniveau für Grünlandflächen (2020)

Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

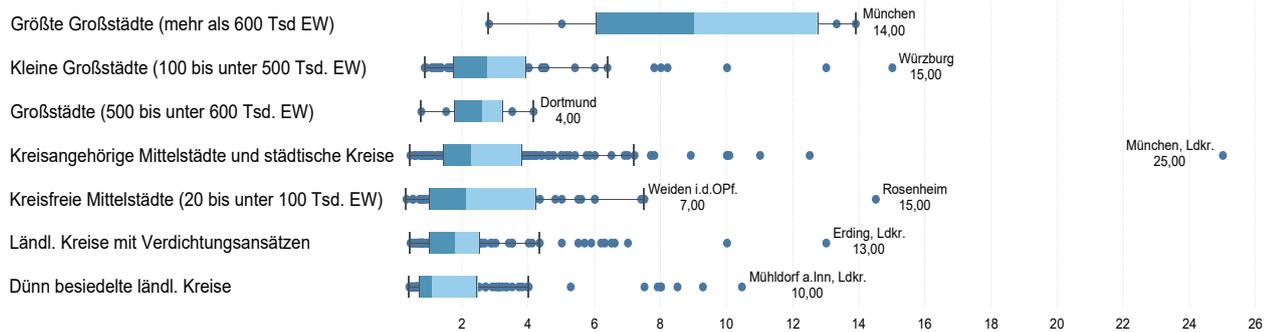


Abb. 4-306: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

4.5.5 Langfristige Entwicklung der Preise von reinem Agrarland nach Preisindexreihen

Immobilienpreisindexreihen bilden die Preisentwicklung von Immobilien in unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Teilmärkten ab. Die Ableitung von Indexreihen erfolgt auf unterschiedliche Arten. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlicher oder quartalsweiser) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je m² Grundstücksfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mithilfe der Regressionsrechnung abgeleitet werden. In diesem Bericht werden erstmals Indexreihen für Acker- und Grünland getrennt abgeleitet.

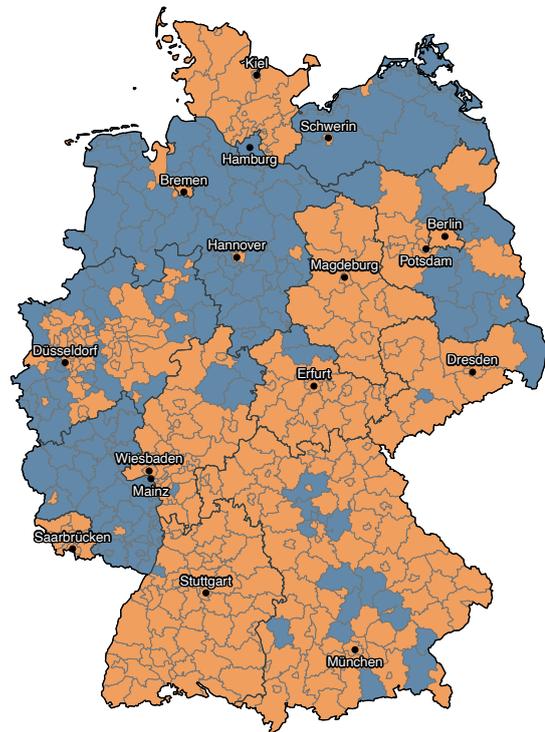
Ackerland

Bei den Preisindexreihen haben, bezogen auf die Gebietsfläche, etwa 40 % der Gutachterausschüsse im Jahr 2020 Indexwerte für Ackerland zur Verfügung gestellt. Die Kartendarstellung zur Verfügbarkeit von Indexwerten zeigt dabei einen deutlichen Unterschied zwischen den nördlichen und südlichen Ländern (**Abb. 4-307**).

Die nachfolgende Übersicht der einzelnen Länder zeigt, dass flächendeckende oder nahezu flächendeckende Angaben nur für Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz vorliegen (**Abb. 4-308**). Entsprechend vorsichtig ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen gerade im direkten Vergleich der Länder zu beurteilen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-307: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

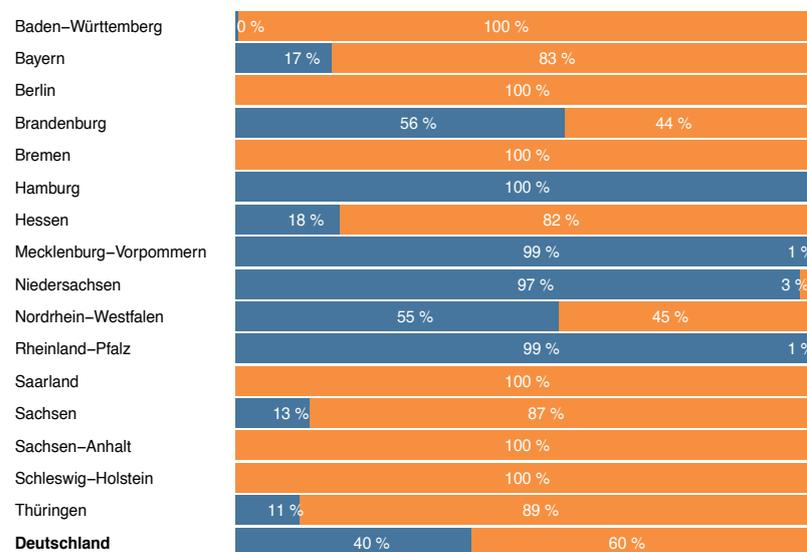


Abb. 4-308: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland nach Ländern (2020)

Die Indexwerte sind durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Regionstypen (dünn besiedelte ländliche Kreise bis größte Großstädte) aggregiert (**Abb. 4-309**). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so standen z. B. im Jahr 2000 für erheblich weniger Kreise Preisindexwerte zur Verfügung als im Jahr 2020.

Die Anzahl der Subkreise, für die Daten vorlagen, wird in **Abb. 4-309** pro Stadt- und Kreistyp durch die Balkendiagramme dargestellt. Es wird deutlich, dass die Anzahl der bereitgestellten Preisindexwerte ab 2010 deutlich zugenommen hat.

Die Preise für Ackerland in ländlichen Kreisen hält sich bis 2010 auf einem relativ konstanten Niveau unter 100 % und zeigt dann bis 2020 jeweils einen deutlichen Anstieg bis zu 228 % seit 2010. Zeitgleich ist auch ein Anstieg bei den Mittelstädten, Großstädten und größten Großstädten zu verzeichnen. Dieser ist nicht so steil wie er sich in den anderen Regionstypen darstellt. Er steigt von um die 100 % auf maximal 165 % in den kreisfreien Mittelstädten. Sehr ähnliche Entwicklungen lassen sich auch in der **Abb. 4-312** für die Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen erkennen.

Preisindexreihen für Ackerland nach Stadt- und Kreistypen

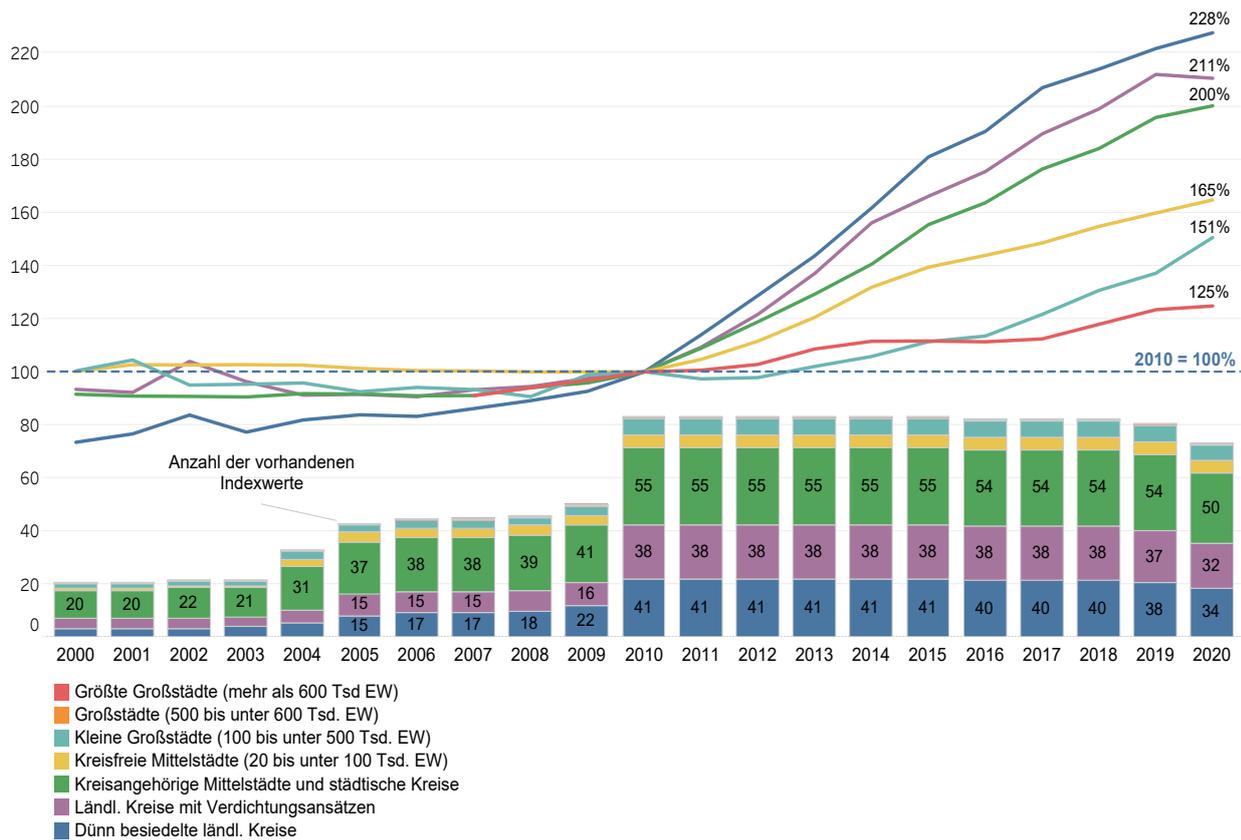


Abb. 4-309: Preisindexreihen für Ackerland nach Stadt- und Kreistypen

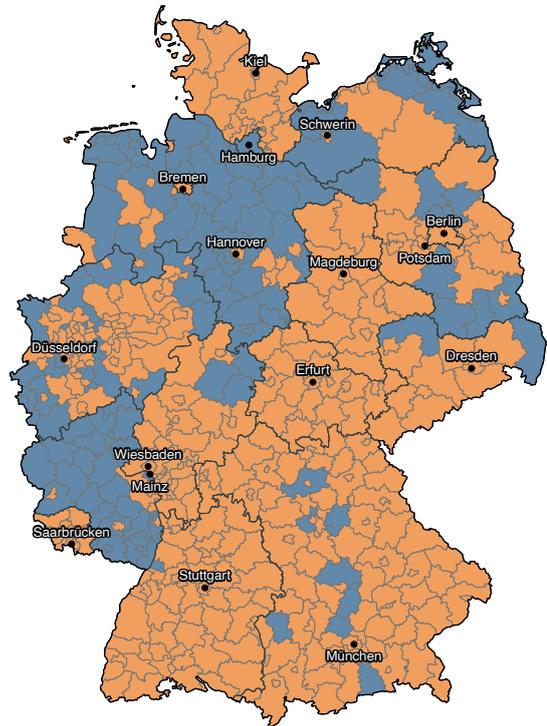
Grünland

Für Grünland haben 33 % der Gutachterausschüsse im Jahr 2020 Indexwerte bereitgestellt. Die Kartendarstellung in **Abb. 4-310** zeigt die Verfügbarkeit von Indexwerten für Grünland im Jahr 2022 je Land- bzw. Subkreis. Es wird deutlich, dass überwiegend aus den nordwestlichen Bundesländern Daten bereitgestellt wurden.

Wie der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen ist, liegen flächendeckende oder nahezu flächendeckende Angaben nur für Hamburg, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz vor, während in den übrigen Ländern lediglich in einzelnen Land- bzw. Subkreisen Daten vorliegen (**Abb. 4-311**). Entsprechend vorsichtig ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen gerade im direkten Vergleich zu beurteilen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-310: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland nach Ländern (2020)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

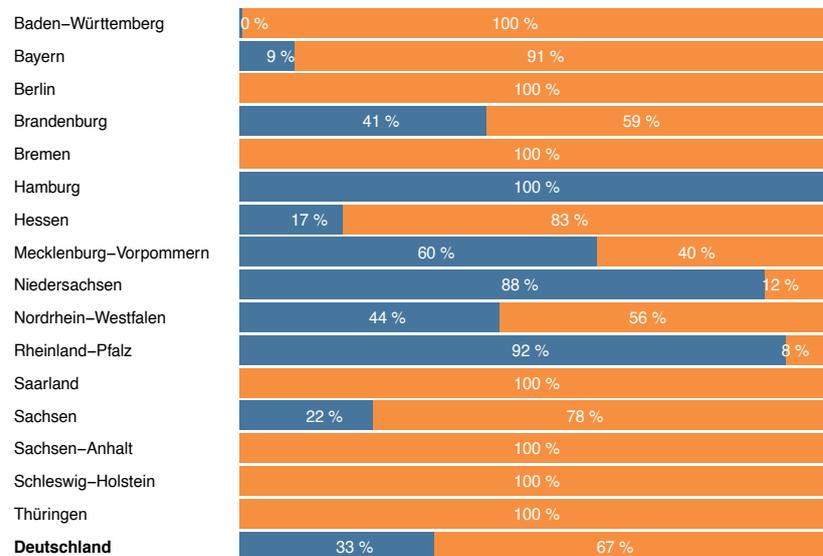


Abb. 4-311: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland nach Ländern (2020)

Die Indexwerte sind durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Regionstypen (dünn besiedelte ländliche Kreise bis größte Großstädte) aggregiert (**Abb. 4-312**). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so waren z. B. im Jahr 2000 für erheblich weniger Kreise Preisindexwerte zur Verfügung als im Jahr 2020.

Die stärksten Preisentwicklungen sind in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zu beobachten, hier liegen die Indexwerte im Jahr 2020 bei 195 % (2010 = 100 %). Eine ebenfalls auffällig starke Steigerung ist in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen zu beobachten (2020: 180 %).

Die Anzahl der Subkreise, für die Daten vorlagen, wird in **Abb. 4-312** pro Stadt- und Kreistyp durch die Balkendiagramme dargestellt. Es wird deutlich, dass die Anzahl der bereitgestellten Preisindexwerte ab 2010 deutlich zugenommen hat.

Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen

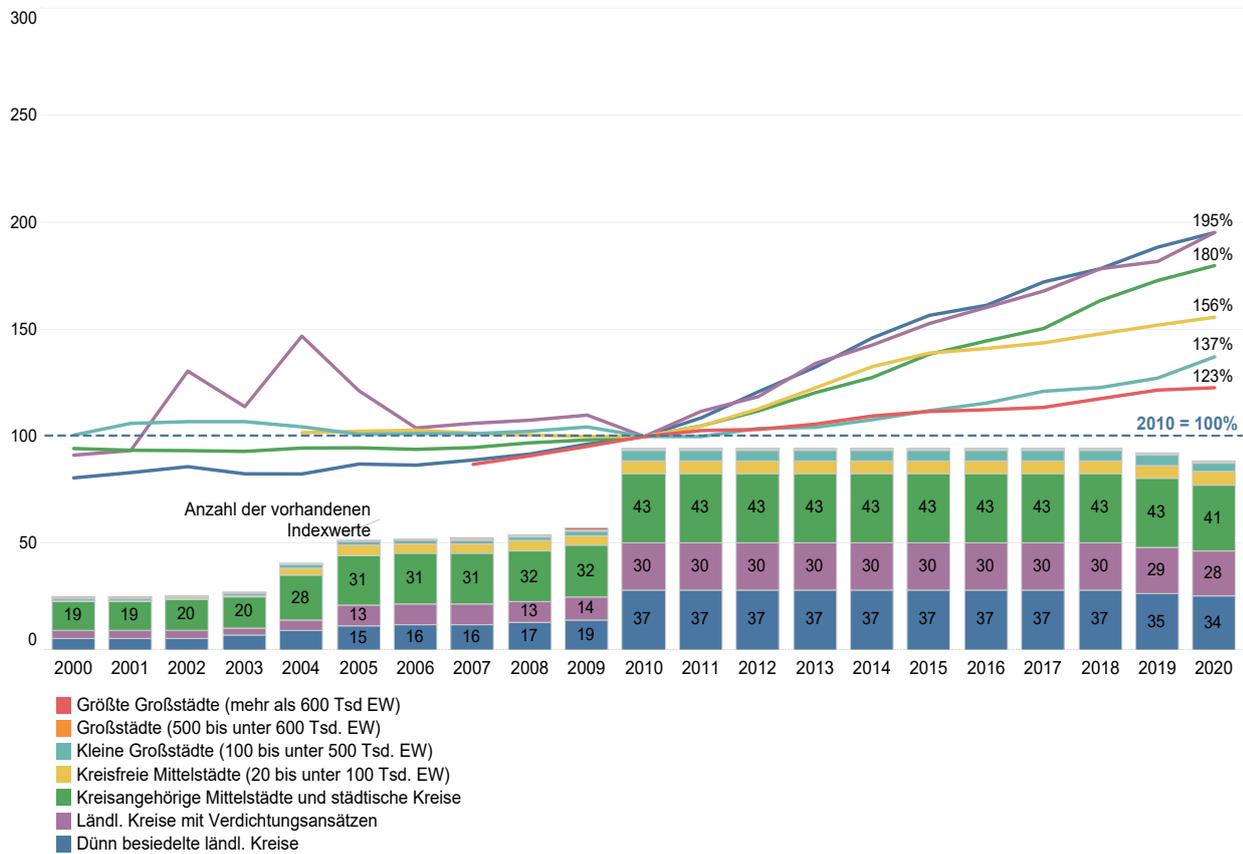


Abb.4-312: Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen

4.5.6 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Für landwirtschaftliche Flächen gehören hierzu insbesondere Umrechnungskoeffizienten für abweichende Bodengüte und unterschiedliche Flächengrößen, aber auch die Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt. Darüber hinaus ist die konjunkturelle Anpassung auf den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung bei den derzeitigen Preissteigerungen von Bedeutung.

Eine Erhebung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) in den Bundesländern zu der Frage, welche Länder vorgenannte Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von Ackerflächen untersuchen und bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigen, führt zu dem in **Abb. 4-313** dargestellten Ergebnis. Für weitergehende Informationen und Angaben wird auf die Grundstücksmarktberichte der Länder verwiesen.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern

Bundesland	Bodengüte	Flächengröße	Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt	Konjunkturelle Anpassung	Weiteres (z.B. erneuerbare Energien, Windkraftanlagen, Biogasanlagen)
Baden-Württemberg	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt	tlw.	nicht bekannt
Bayern	tlw.*	tlw.*	nein	tlw.	nein
Berlin	nein	nein	nein	nein	nein
Brandenburg	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Bremen	nein	nein	nein	ja	nein
Hamburg	nein	ja	nein	ja	BRW für landwirtsch. Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial
Hessen	tlw.	nein	nein	ja	nein
Mecklenburg-Vorpommern	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Niedersachsen	ja	ja	nein	ja	nein
Nordrhein-Westfalen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Rheinland-Pfalz	ja**	ja***	nein	ja	****
Saarland	nein	nein	nein	ja	nein
Sachsen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Sachsen-Anhalt	ja	ja	ja	ja	nein
Schleswig-Holstein*****	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Thüringen	ja	ja	nein	ja	nein; ggf. eigene BRW-Zone

* Teilweise Angabe bei BRW, aber es liegen keine Umrechnungskoeffizienten vor.

** Es liegen Umrechnungskoeffizienten vor, vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 (LGMB 2021), Abschnitt 3.3.1.

*** Teilweise Angabe bei BRW. Es liegen Umrechnungskoeffizienten vor, vgl. LGMB 2021, Abschnitt 3.3.1.

**** Vgl. Vergleichsfaktoren für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im LGMB 2021, Abschnitt 3.5.3.2.

***** regional bei den Gutachterausschüssen

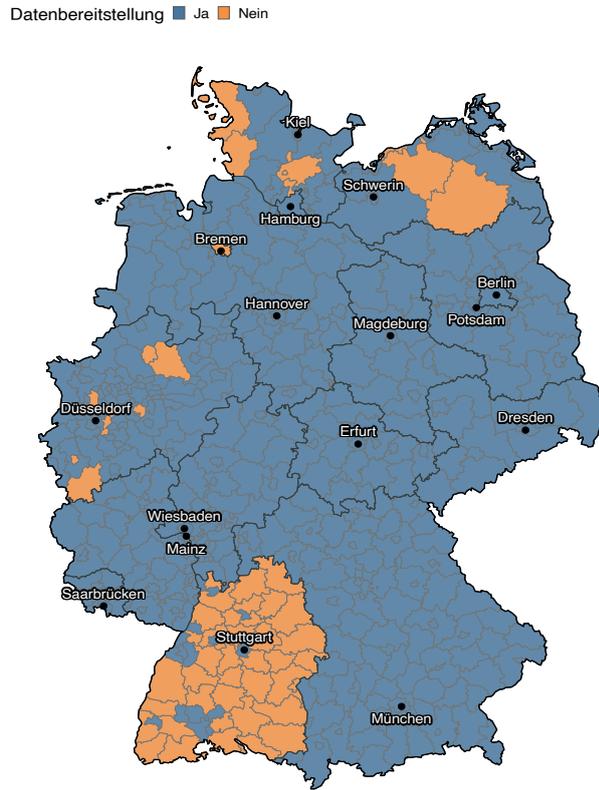
Abb. 4-313: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2021)

4.5.7 Forstflächen

Die in diesem Kapitel enthaltenen Angaben zu Transaktionen, Geld- und Flächenumsätzen beziehen sich jeweils auf Forstflächen mit und ohne Bestand, also dem aufstehenden Holz. Die Angaben zum Preisniveau dagegen beziehen sich ausschließlich auf Forstflächen ohne Bestand.

An der Datenerhebung zum Handel mit Forstflächen konnten die Gutachterausschüsse deutschlandweit zu rund 86 % der Gebietsfläche Daten zur Verfügung stellen. Datenlücken von mehr als 25 % der Gebietsfläche sind in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sowie dem Stadtstaat Bremen zu verzeichnen. Die Gutachterausschüsse des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben für das Jahr 2019 vollständige Daten und für das Jahr 2020 lückenhafte Daten zur Verfügung gestellt (**Abb. 4-314** und **Abb. 4-315**). Insbesondere wegen des Fehlens von gemeldeten Daten auch in den zurückliegenden Jahren sind die geschätzten Angaben für Baden-Württemberg nur sehr bedingt aussagekräftig.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2020)



Datengrundlage: AK OGA 2021 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-314: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Forstflächen nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

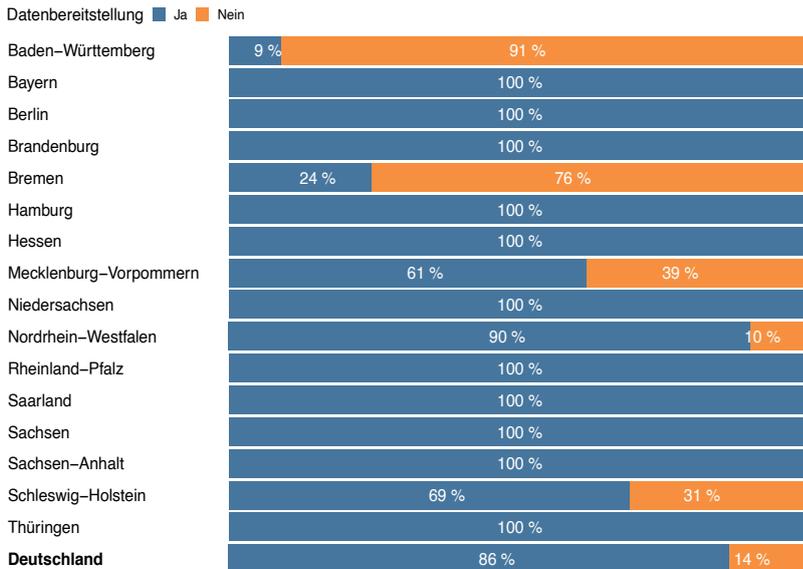


Abb. 4-315: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Forstflächen nach Ländern (2020)

Umsätze bei Forstflächen

Die Anzahl der Transaktionen über Forstflächen fiel zwischen 2009 und 2020 mit leichten Schwankungen relativ kontinuierlich von ursprünglich rd. 23 Tsd. auf inzwischen rd. 20 Tsd.

Der Grundstücksflächenumsatz zeigte dagegen von 2009 bis 2011 zunächst eine fallende Tendenz, stieg in 2012 wieder auf das ursprüngliche Niveau von rd. 43 Tsd. ha, fiel in der Folge bis 2015 auf rd. 34 Tsd. ha und blieb bis 2018 auf diesem Niveau. In den Jahren 2019 und 2020 ist der Flächenumsatz wieder leicht gestiegen.

Der Geldumsatz blieb trotz der Rückgänge im Flächenumsatz und in der Zahl der Transaktionen zwischen 2009 und 2014 mit leichten Schwankungen auf einem Niveau von ca. 330 - 340 Mio. Euro und stieg dann zwischen 2014 und 2018 auf ein Niveau von ca. 430 Mio. Euro. Im Jahr 2019 wurde ein Spitzenwert von 510 Mio. Euro verzeichnet, dieser sinkt in 2020 wieder um 6 % auf 480 Mio. Euro (**Abb. 4-316 bis Abb. 4-318**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

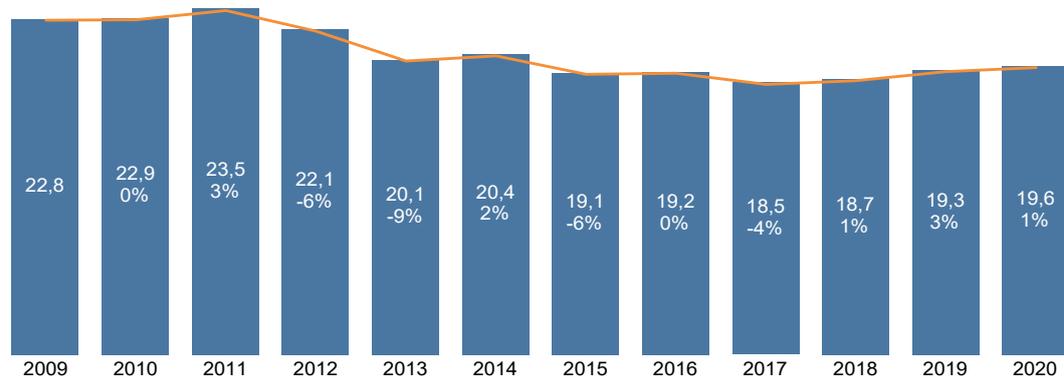


Abb.4-316: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

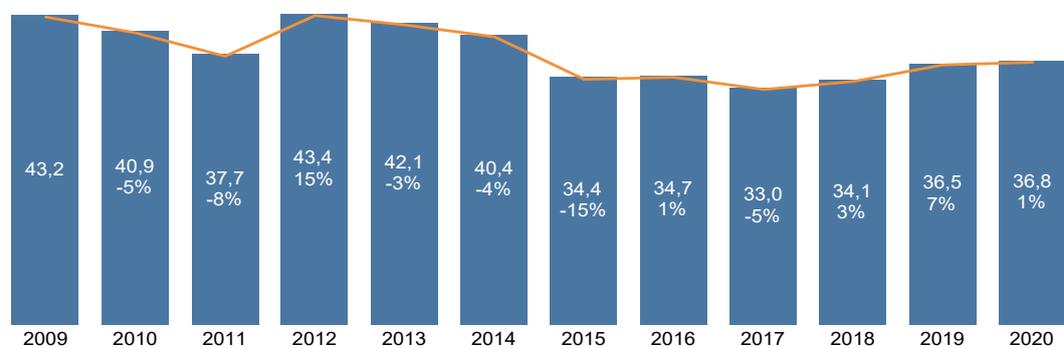


Abb.4-317: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Abb.4-318: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Transaktionen

Ein Schwerpunkt im Handel mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt nach wie vor in Bayern; hier sind 2020 rd. 31 % aller Transaktionen registriert worden (**Abb. 4-319**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)
(gesamt: 19.600)

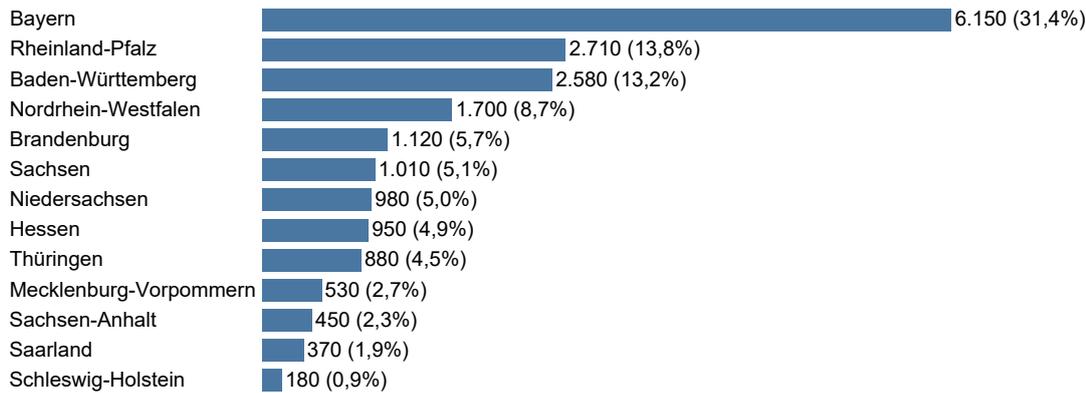


Abb. 4-319: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)

Die detaillierten Transaktionszahlen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-320** zu entnehmen.

	Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	2.500	2.510	5.550	4.770	3.320	3.250	2.320	2.440	1.850	1.840	2.570	2.580
Bayern	7.310	7.220	5.150	4.740	4.630	4.650	5.450	5.800	5.710	6.050	6.020	6.150
Brandenburg	1.440	1.560	1.760	1.920	1.830	1.660	1.370	1.180	1.190	1.090	1.220	1.120
Hessen	680	870	790	780	720	690	880	920	830	830	920	950
Mecklenburg-Vorpommern	770	720	650	660	790	810	630	620	720	620	490	530
Niedersachsen	1.290	1.360	1.370	1.230	1.140	1.170	930	960	980	940	940	980
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.670	1.840	1.710	1.660	1.880	1.770	1.810	1.600	1.690	1.710	1.700
Rheinland-Pfalz	3.520	3.440	2.960	2.850	2.730	3.080	2.810	2.790	2.900	2.840	2.590	2.710
Saarland	370	420	260	230	350	370	290	310	330	290	330	370
Sachsen	1.090	1.060	850	840	970	990	960	830	860	930	960	1.010
Sachsen-Anhalt	950	770	860	900	650	640	590	480	480	510	510	450
Schleswig-Holstein	360	400	300	270	110	100	220	200	190	190	190	180
Thüringen	830	840	1.120	1.170	1.140	1.110	930	870	810	890	890	880
Deutschland	22.820	22.850	23.470	22.070	20.040	20.390	19.140	19.210	18.450	18.700	19.320	19.590

Abb. 4-320: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In Thüringen und Baden-Württemberg sind seit 2009 im jährlichen Mittel leichte, in Hessen deutlichere Zuwächse bei den Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert worden; in allen anderen Ländern gab es dagegen Rückgänge, die bis zu -6,7 % in Sachsen-Anhalt und -6,2 % in Schleswig-Holstein betragen (**Abb. 4-321**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

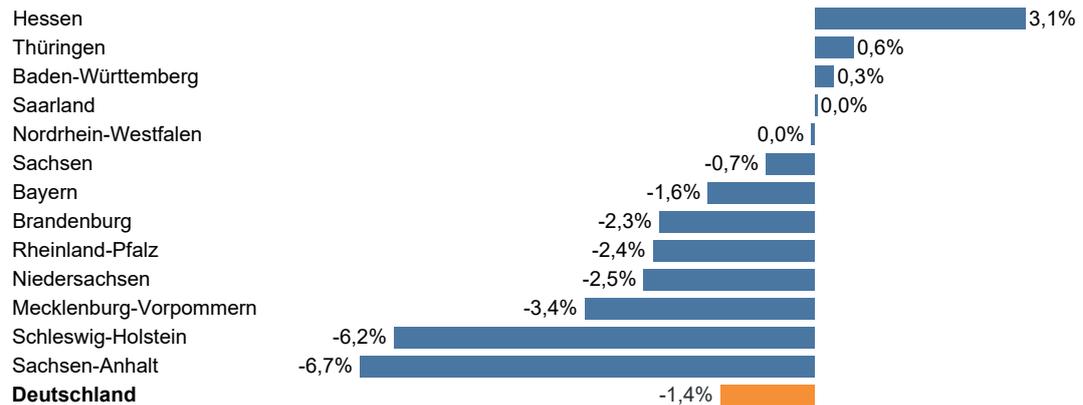


Abb. 4-321: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksflächenumsatz

Die größten Grundstücksflächenumsätze wurden 2020 in Brandenburg erzielt; dort wurden rd. 19 % des bundesweiten Handels mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen von den Gutachterausschüssen registriert. An zweiter Stelle folgt Bayern mit rd. 18 %, in den übrigen Ländern lag der Anteil zwischen 3,8 % und rd. 13 % des Gesamtumsatzes, mit Ausnahme von Schleswig-Holstein (1,1 %) und dem Saarland (0,6 %) (**Abb. 4-322**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)

(gesamt: 36,8 Tsd. ha)

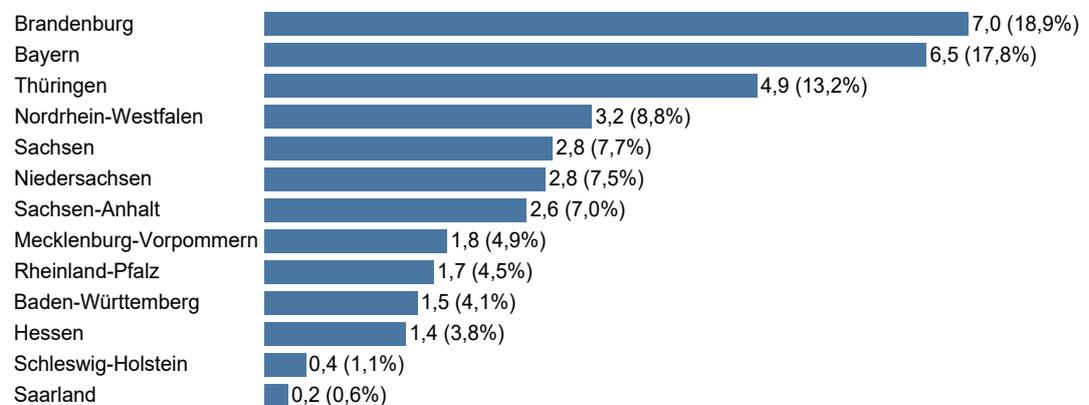


Abb. 4-322: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-323** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	1.430	1.440	2.030	2.140	810	770	1.850	1.940	870	840	1.920	1.510
Bayern	7.960	8.310	5.500	5.850	4.480	4.130	5.170	5.510	5.840	6.230	6.330	6.530
Brandenburg	7.270	6.990	7.530	11.270	12.150	10.210	6.900	8.830	8.510	9.200	6.500	6.950
Hessen	1.570	2.730	2.210	1.260	450	620	710	2.120	1.070	840	1.810	1.400
Mecklenburg-Vorpommern	2.020	2.700	2.330	2.680	3.420	4.280	2.820	2.620	2.270	2.050	2.720	1.810
Niedersachsen	3.250	3.250	3.610	3.640	2.540	2.350	2.380	2.640	2.790	3.510	3.030	2.770
Nordrhein-Westfalen	7.550	3.530	3.550	2.880	2.720	2.540	2.280	2.560	2.190	2.080	2.680	3.230
Rheinland-Pfalz	2.140	2.000	1.760	1.410	2.310	2.610	1.460	1.750	1.610	1.420	1.360	1.670
Saarland	110	130	130	90	150	190	110	140	370	260	130	230
Sachsen	3.860	2.940	1.960	1.930	3.740	3.970	2.770	1.760	1.390	1.710	2.800	2.840
Sachsen-Anhalt	3.360	3.480	2.520	3.900	3.620	3.200	3.950	2.380	3.700	2.200	3.850	2.590
Schleswig-Holstein	1.160	990	680	740	390	260	580	500	260	390	400	410
Thüringen	1.470	2.450	3.810	5.510	5.280	5.270	3.450	1.970	2.140	3.380	2.910	4.850
Deutschland	43.160	40.940	37.630	43.300	42.050	40.380	34.440	34.730	33.000	34.120	36.440	36.790

Abb. 4-323: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha. (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 zeigt eine deutliche mittlere jährliche Zunahme im Saarland und in Thüringen sowie eine leichte Zunahme in Baden-Württemberg. Bundesweit fiel der Flächenumsatz um rd. -1,4 %, wobei in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein der Flächenumsatz mit rd. - 7 % bis - 9 % relativ stark rückläufig war (**Abb. 4-324**).

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

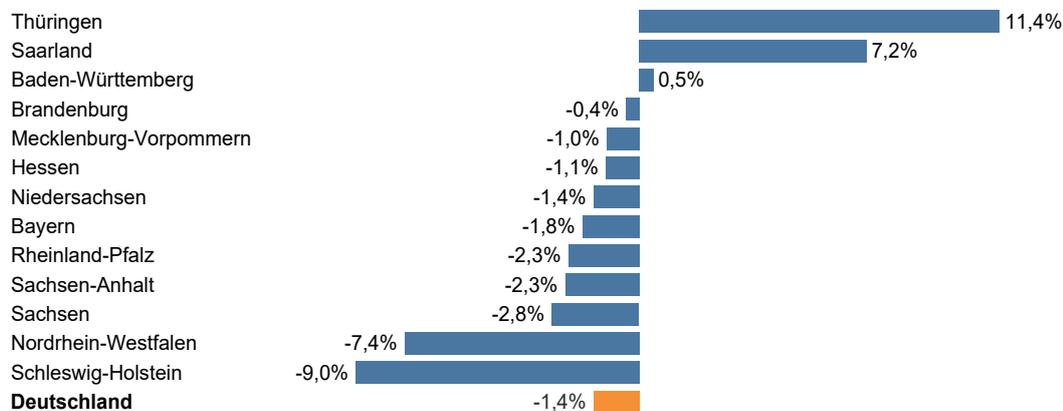


Abb. 4-324: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Geldumsatz

Bayern hat in 2020 mit rd. 35 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz bei Verkäufen von forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit Ausnahme von Brandenburg liegt der Anteil in den anderen Ländern jeweils unter 10 % (**Abb. 4-325**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)
(gesamt: 473,0 Mio. Euro)

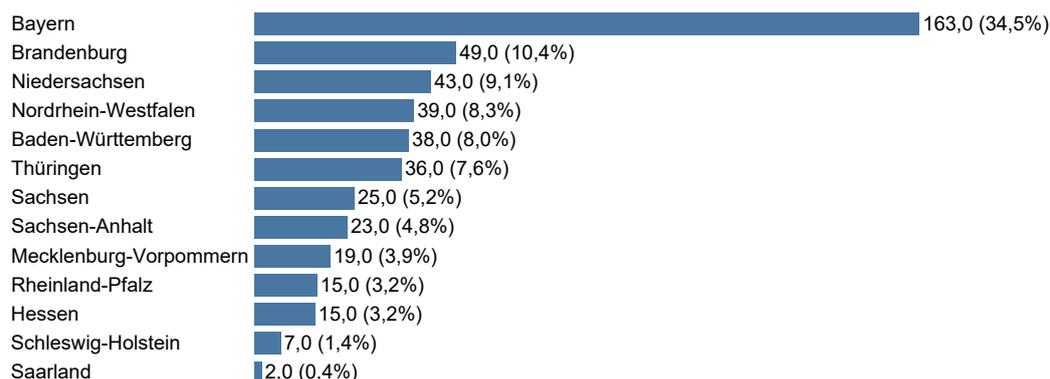


Abb. 4-325: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-326** zu entnehmen.

	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baden-Württemberg	22,0	22,0	34,0	30,0	17,0	24,0	59,0	66,0	18,0	17,0	30,0	38,0
Bayern	108,0	113,0	108,0	119,0	109,0	115,0	178,0	155,0	189,0	180,0	188,0	163,0
Brandenburg	20,0	17,0	20,0	32,0	38,0	41,0	33,0	61,0	60,0	81,0	50,0	49,0
Hessen	12,0	26,0	22,0	11,0	5,0	6,0	9,0	29,0	15,0	9,0	29,0	15,0
Mecklenburg-Vorpommern	12,0	9,0	10,0	11,0	16,0	16,0	12,0	12,0	13,0	11,0	33,0	19,0
Niedersachsen	25,0	28,0	34,0	40,0	28,0	28,0	30,0	40,0	35,0	37,0	39,0	43,0
Nordrhein-Westfalen	72,0	35,0	40,0	36,0	35,0	37,0	34,0	36,0	31,0	31,0	51,0	39,0
Rheinland-Pfalz	15,0	14,0	15,0	12,0	14,0	14,0	13,0	16,0	14,0	14,0	13,0	15,0
Saarland	1,0	1,0	3,0	1,0	1,0	2,0	1,0	2,0	3,0	4,0	2,0	2,0
Sachsen	20,0	19,0	15,0	12,0	18,0	25,0	17,0	12,0	7,0	10,0	20,0	25,0
Sachsen-Anhalt	8,0	16,0	7,0	9,0	8,0	8,0	10,0	14,0	23,0	11,0	33,0	23,0
Schleswig-Holstein	14,0	9,0	9,0	10,0	4,0	4,0	9,0	8,0	4,0	6,0	6,0	7,0
Thüringen	5,0	7,0	15,0	17,0	17,0	17,0	12,0	11,0	15,0	21,0	12,0	36,0
Deutschland	334,0	316,0	331,0	339,0	309,0	337,0	417,0	461,0	428,0	434,0	505,0	473,0

Abb. 4-326: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In den meisten Ländern (ohne Stadtstaaten) hat es im jährlichen Mittel seit 2009 Zuwächse beim Geldumsatz gegeben, am stärksten in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. In Rheinland-Pfalz stagnierte der Geldumsatz annähernd, stärkere Rückgänge verzeichneten die Länder Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein (**Abb. 4-327**).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

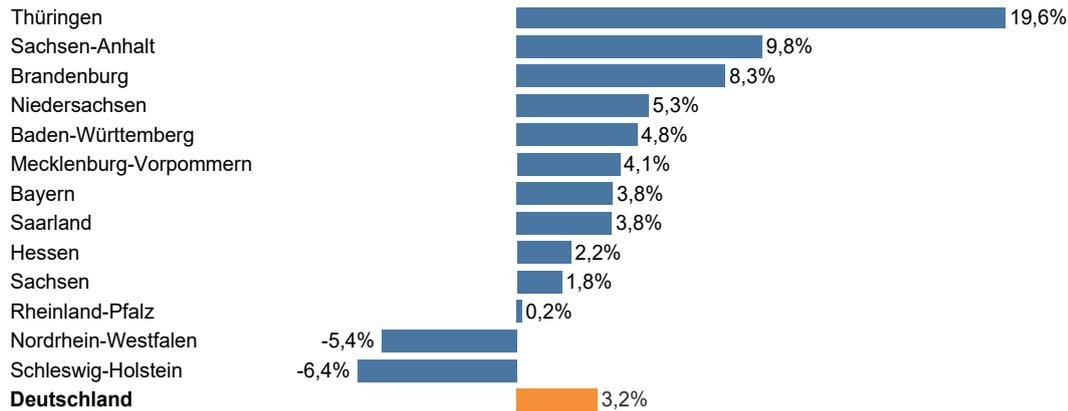


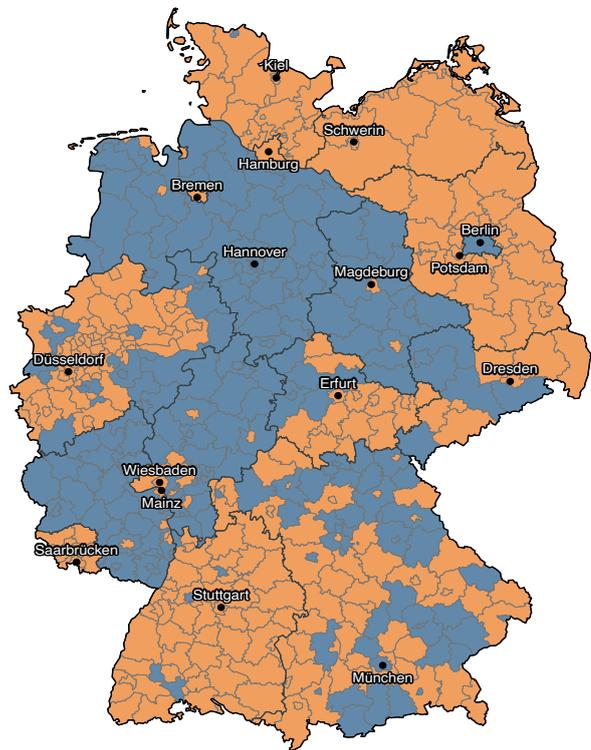
Abb. 4-327: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Preisniveau bei Forstflächen

Die Bereitstellung der Daten durch die Gutachterausschüsse zum Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bestand ist eher lückenhaft und der folgenden **Abb. 4-328** zu entnehmen. Dies liegt möglicherweise auch daran, dass keine Transaktionen über Forstflächen registriert wurden. Nur in Berlin und den Ländern Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Rheinland-Pfalz liegen nahezu vollständige Angaben vor. Beispielsweise wurden in Sachsen-Anhalt 100 % der vorhandenen Daten geliefert, allerdings liegen in den Städten Magdeburg und Halle keine Transaktionen vor, wodurch hier keine Daten zum Preisniveau ausgewertet werden konnten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2020)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2021

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

Abb. 4-328: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2020)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand nach Ländern (2020) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

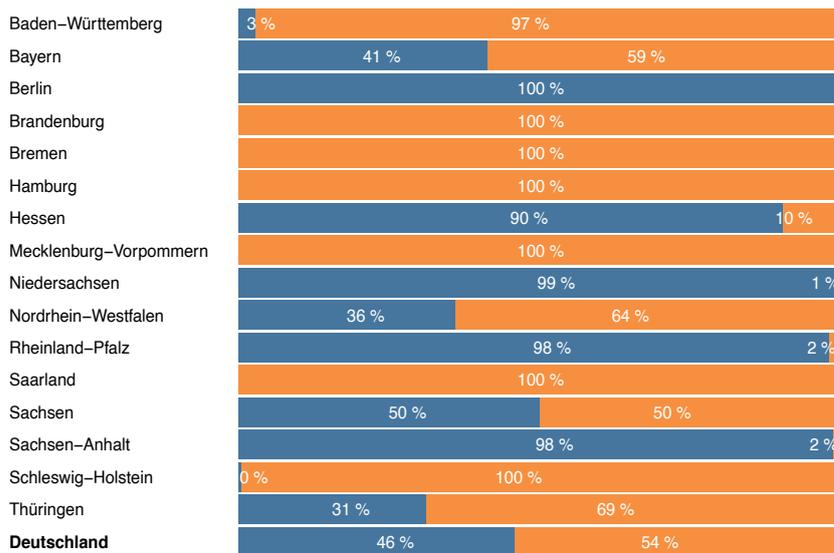


Abb. 4-329: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand nach Ländern (2020)

Das Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Deutschland bewegt sich insgesamt auf einem, im Vergleich z. B. zu den Grünlandflächen, niedrigen Niveau. Im Durchschnitt wird in den meisten Ländern nicht mehr als 1 Euro/m² gezahlt. In **Abb. 4-330** werden die Grundstücksflächenpreise für Forstflächen ohne Bestand länderweise dargestellt. Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen. Am höchsten sind die Preise in Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein, in denen gleichzeitig auch die breitesten Preisspannen vorliegen. Am preiswertesten sind Forstflächen ohne Bestand in den östlichen Ländern zu erwerben. Insgesamt liegen dort die Preise im Mittel noch unterhalb von 0,50 Euro/m².

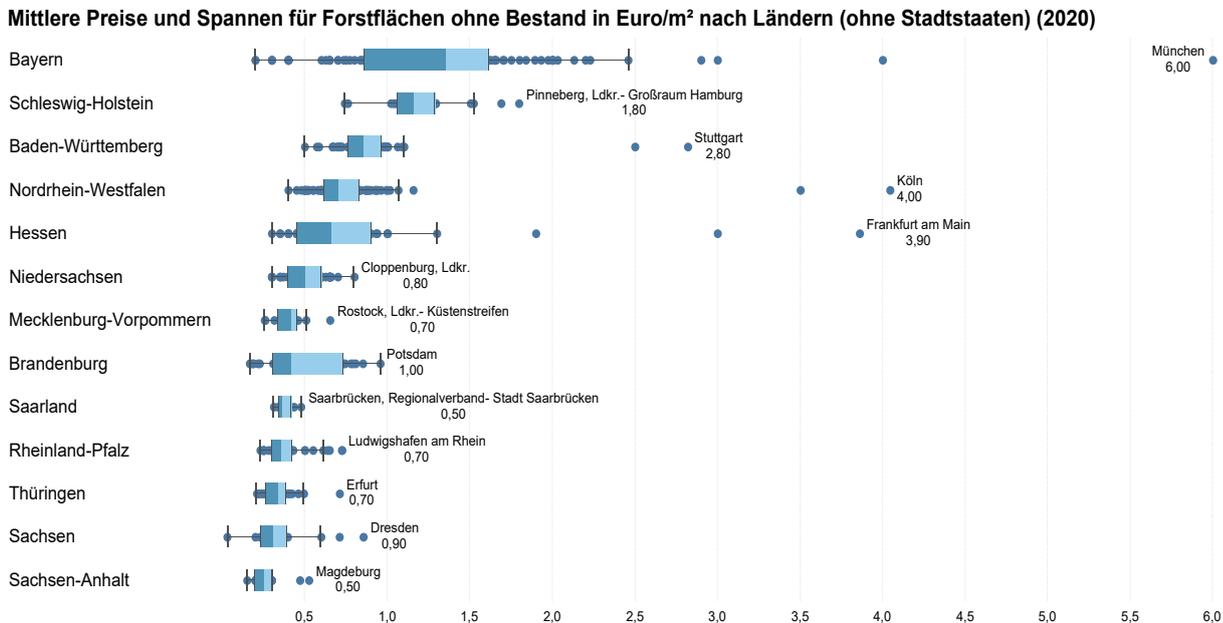


Abb. 4-330: Mittlere Preise und Spannen für Forstflächen ohne Bestand in Euro/m² nach Ländern (ohne Stadtstaaten)(2020)

Auch aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-331** ist zu erkennen, dass in den östlichen Ländern das mittlere Preisniveau auf einem homogenen, relativ niedrigen Niveau liegt. Vergleichsweise hohe Preise werden dagegen in Baden-Württemberg, in weiten Teilen Bayerns und Schleswig-Holsteins, im nördlichen Nordrhein-Westfalen sowie im Bereich der Großstädte im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschleife sowie in Hamburg gezahlt.

Die Betrachtung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen zeigt **Abb. 4-332**. Es wird erkennbar, dass nur im Bereich der größten Großstädte ein signifikant hohes Preisniveau vorliegt. Aus der Auswertung ist ersichtlich, dass mit Ausnahme der größten Großstädte die Nähe zu Verdichtungsräumen kein wesentlicher Indikator für das Preisniveau von Forstflächen zu sein scheint.

Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2020)

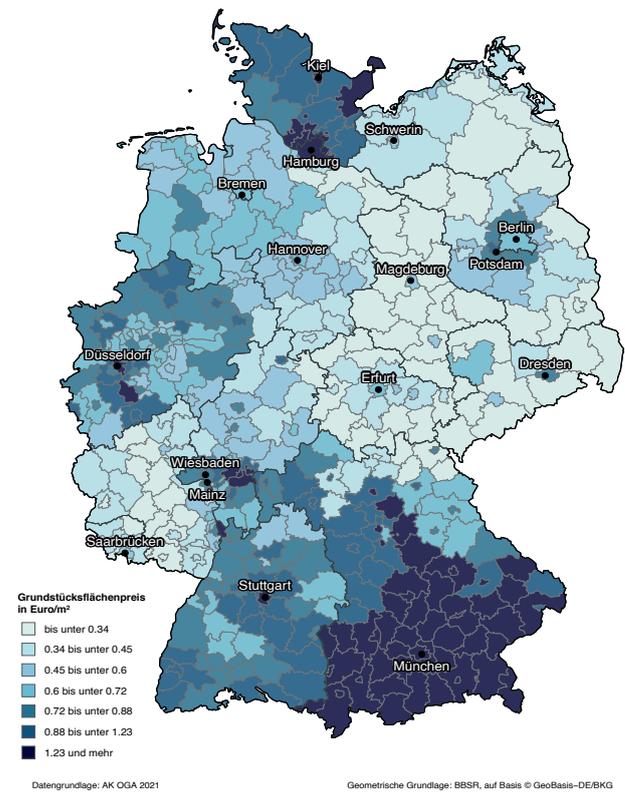


Abb. 4-331: Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2020)

Mittlere Preise und Spannen für Forstflächen ohne Bestand in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

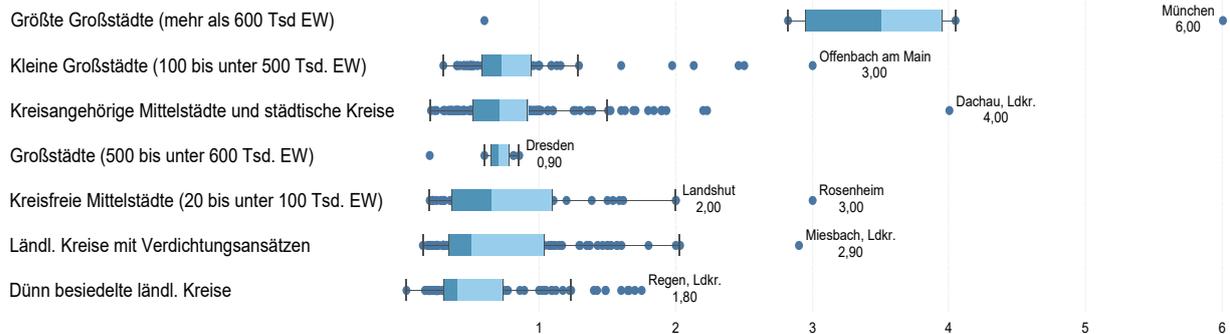


Abb. 4-332: Mittlere Preise und Spannen für Forstflächen ohne Bestand in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2020)

5

STRUKTURDATEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

5.1 Raumgliederungen

Verwaltungsgliederungen

Die Bundesrepublik Deutschland ist eine soziale, rechtsstaatliche und föderale Demokratie. Der Bundesstaat besteht aus mehreren Verwaltungsebenen mit unterschiedlichen Aufgaben. Er setzt sich aus 16 Ländern zusammen – die drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg, Bremen sowie 13 Flächenländer. Die Flächenländer untergliedern sich wiederum in Kreise. Kreisfreie Städte bilden dabei eigenständige Gebietskörperschaften. Innerhalb der Landkreise bestehen zahlreiche Gemeinden. Die Gemeindestrukturen sind innerhalb und zwischen den Ländern sehr unterschiedlich. In Ländern wie Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein oder Mecklenburg-Vorpommern werden kleine Gemeinden zu Gemeindeverbänden als Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Umsetzung der kommunalen Selbstverwaltung zusammengefasst (Ämter, Gemeindeverwaltungsverbände, Samtgemeinden, Verbandsgemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften). In Nordrhein-Westfalen, Hessen und im Saarland bestehen größere Gemeindestrukturen, so dass hier keine Gemeindeverbände zu finden sind. Kreise und Gemeindeverbände sind an das Kommunalverfassungsrecht des jeweiligen Bundeslandes gebunden. Daher sind sie bundesweit unterschiedlich organisiert. Für die Darstellung einiger Analyseergebnisse werden innerhalb dieses Berichts mehrere Länder zu vier Ländergruppen zusammengefasst. Grundlage ist dabei die geografische Lage (**Abb. 5-1**):

- Norden: Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen
- Osten: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Berlin, Thüringen, Sachsen
- Süden: Baden-Württemberg, Bayern
- Westen: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland.

Ländergruppen nach geografischer Lage



Datengrundlage: AK OGA 2021
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Abb. 5-1: Ländergruppen nach geografischer Lage

Kreise, Subkreise und Untersuchungsräume

Zum 31.12.2019 bestanden in Deutschland 11.007 Gemeinden in 398 Kreisen – davon 291 Landkreise und 107 kreisfreie Städte. Die Landkreise haben sehr unterschiedliche Größen, Zuschnitte und Strukturen. Gerade große Landkreise im Umland der wichtigsten Städte sowie Kreise mit besonderen wirtschaftlichen oder landschaftlichen Schwerpunkten haben häufig eine hohe Heterogenität bei ihren Immobilienmarktstrukturen und -entwicklungen. Daher wurden in solchen Fällen für die Datenerhebung und -analyse sogenannte Subkreise gebildet. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen. Sie liegen bspw. im Umland von Hamburg und Berlin, in den Metropolräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main oder in Landkreisen mit großen kreisangehörigen Städten (**Abb. 5-2**). Entlang der Küste wurden bspw. häufig die Inseln und küstennahen Gemeinden einerseits und die Gemeinden im Binnenland andererseits innerhalb ei-

nes Landkreises zu Subkreisen zusammengefasst. Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreisebene angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume bilden. Einer Übersicht über die Land- und Subkreise gibt die folgende Grafik.

Land- und Subkreise (2019/2020)

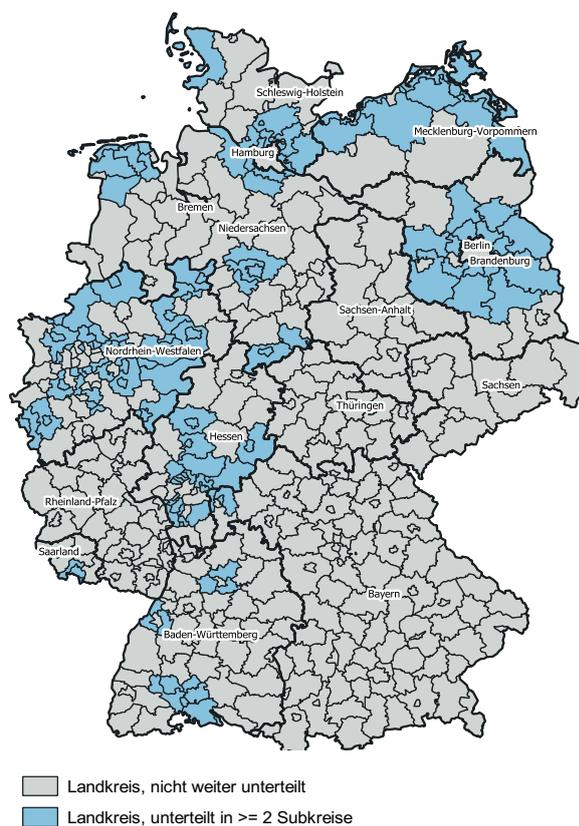


Abb. 5-2: Land- und Subkreise (2019/2020)

Stadt- und Kreistypen

Insgesamt ergeben sich so aus den 398 Kreisen 479 Untersuchungseinheiten als Subkreise und Kreise. Die Anzahl der Subkreise hat sich im Vergleich zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 leicht verringert. Dies ist dadurch begründet, dass in Mecklenburg-Vorpommern Datenabgaben auf Ebene der Altkreise nicht mehr möglich sind und die Datenerhebung im Binnenland auf Ebene der Landkreise erfolgte. Aufgrund der Landesfläche und der Kreisstrukturen bestehen in den großen Flächenländern Bayern, Nordrhein-Westfalen und

Niedersachsen die meisten Kreise und Subkreise. In diesen drei Ländern befinden sich fast die Hälfte aller Kreise und Subkreise (**Abb. 5-3**).

Anzahl der Land-/Subkreise nach Ländern (2019/2020)

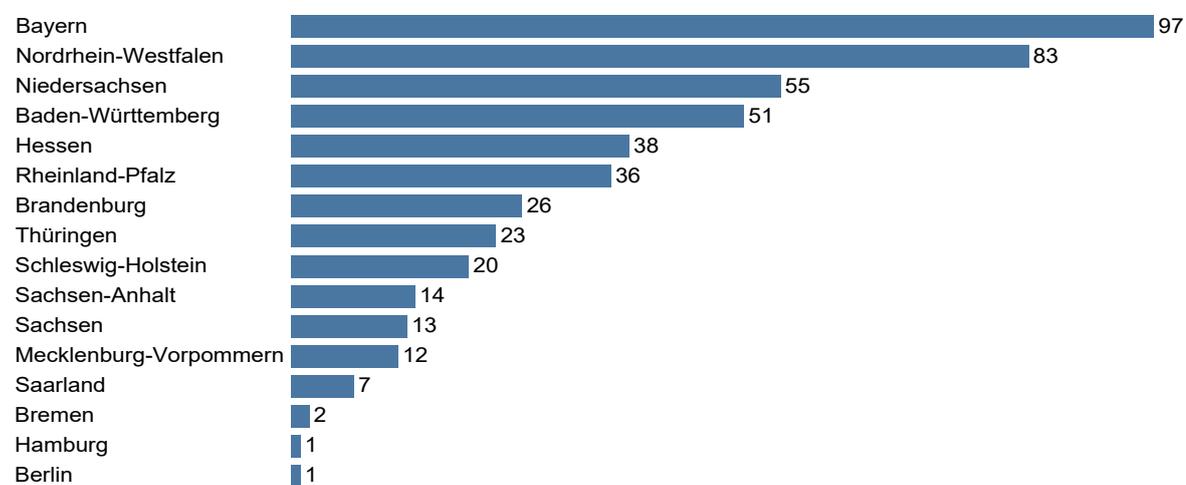


Abb. 5-3: Anzahl der Land- und Subkreise nach Ländern (2019/2020)

Um Aussagen über Strukturen und Entwicklungen in den Teilräumen Deutschlands treffen zu können, sind Aggregationen der großen Zahl an Kreisen und Gemeinden notwendig. Dabei sind Typisierungen hilfreich, die Raumeinheiten mit ähnlichen Merkmalen zusammenfassen bzw. Räume unterschiedlicher Gestalt in verschiedene Klassen aufteilen. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entsprechend Kreistypen sowie Stadt- und Gemeindetypen entwickelt.

Mit den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden die Kreisregionen nach Merkmalen der Stadt- und Gemeindestruktur sowie der Einwohnerdichte zusammengefasst. Als Indikatoren dienen der Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten, die Einwohnerdichte und die Einwohnerdichte ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte. Damit lassen sich kreisfreie Großstädte, städtische Kreise sowie zwei ländliche Kreistypen unterscheiden. Für kleinräumigere Betrachtungen auf der Ebene der Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände sind die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR

zielführend. Sie differenzieren die Kommunen nach ihrer landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Funktion und ihrer Einwohnerzahl. Daraus ergeben sich die Kategorien Großstädte, Mittelstädte, Kleinstädte und Landgemeinden. Sie dienen der kleinteiligen Zusammenfassung von Gemeinden mit vergleichbaren Versorgungsfunktionen, Wohnstrukturen und siedlungsstrukturellen Prägungen, die einen wichtigen Einfluss auf das Wohnungsangebot und die Art der Wohnungs- und Immobiliennachfrage haben.

Zu analytischen Zwecken wurden die beiden Typisierungen für diesen Bericht miteinander kombiniert und für die Ebene der 479 Subkreise und Kreise berechnet. Anders als bei den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden nun nicht nur die kreisfreien Städte typisiert, sondern auch die ausgewählten kreisangehörigen Städte. Dabei untergliedern sich die Städte jeweils nach Einwohnerzahlen, da diese Stadttypen vielfach Unterschiede bei den Ausprägungen der Immobilienmärkte erkennen lassen. Insgesamt ergeben sich die in folgender Tabelle dargestellten sieben Stadt- und Kreistypen:

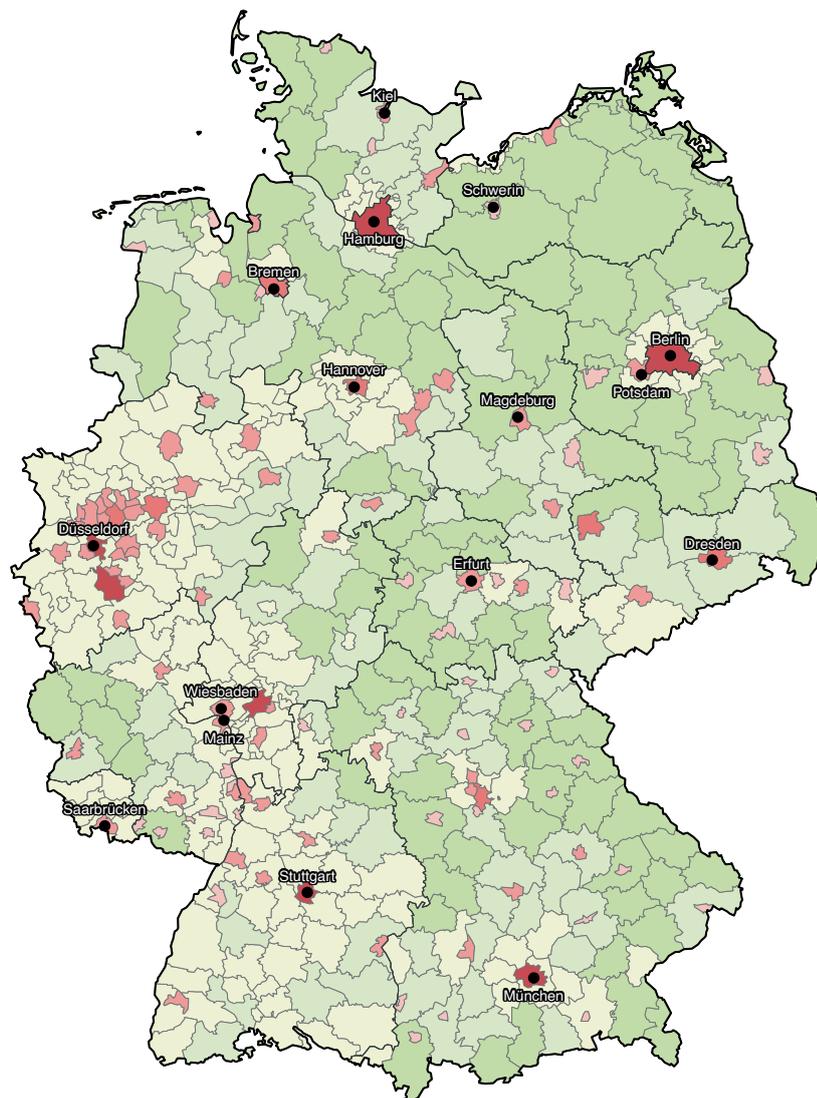
Gliederung der Stadt- und Kreistypen	
Größte Großstädte mit mehr als 600.000 Einwohnern	Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart und Düsseldorf
Großstädte mit 500.000 bis unter 600.000 Einwohnern	z.B. Bremen, Hannover, Dresden, Nürnberg, Essen, Dortmund
Kleine Großstädte mit 100.000 bis unter 500.000 Einwohnern	z.B. Lübeck, Potsdam, Braunschweig, Freiburg i.B., Augsburg
Kreisfreie Mittelstädte mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern	z.B. Delmenhorst, Cottbus, Suhl, Worms
Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise	z.B. Coesfeld, Rhein-Lahn-Kreis, Kaiserslautern, Rosenheim
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	z.B. Goslar, Schwäbisch Hall, Bamberg, Nordhausen
Dünn besiedelte ländliche Kreise	z.B. Dithmarschen, Uelzen, Tirschenreuth, Uckermark, Saale-Orla-Kreis

Abb. 5-4: Gliederung der Stadt- und Kreistypen

Die folgende Grafik zeigt die räumliche Verteilung der Stadt- und Kreistypen:

Stadt- und Kreistypen

- Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd. EW)
- Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)
- Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)
- Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)
- Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise
- Ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen
- Dünn besiedelte ländl. Kreise



Datengrundlage: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR

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

Abb. 5-5: Stadt- und Kreistypen

5.2 Ökonomische Rahmen- daten und -indikatoren

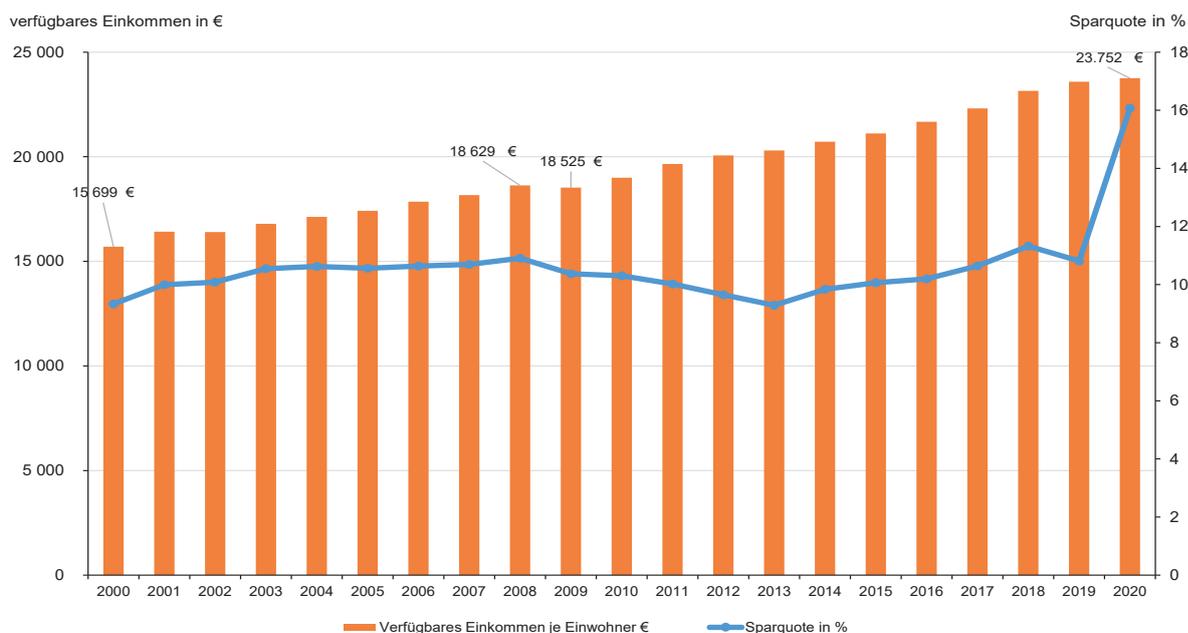
Die im Folgenden skizzierten ökonomischen Indikatoren sind mittel- und unmittelbar wichtige Rahmenparameter für die Wohnungs- und Immobilienmärkte. Sie beeinflussen sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite auf den regionalen Immobilienmärkten und sind somit ein wichtiger Baustein zur Beschreibung und Analyse dieser Märkte. Diese Einflüsse sind wechselseitiger Natur, d.h. die Indikatoren beschreiben nicht alleine exogene Faktoren, sondern werden mehr oder weniger stark durch die Immobilienmärkte und ihre Akteure mitgeprägt.

Verfügbares Einkommen privater Haushalte (VGR)

Das „verfügbare Einkommen“ als Teil der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung repräsentiert den Teil des Einkommens, der den privaten Haushalten für den privaten Konsum und private Ersparnis zur Verfügung steht. Dieser Indikator spiegelt somit auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und das Konsum- bzw. Sparverhalten wider.

Abb. 5-6 zeigt den relativ stetigen Verlauf dieser Kennzahl seit 2000, mit lediglich einem leichten Rückgang im Jahr 2009 in Folge der Auswirkungen der Weltfinanzkrise und das deutliche Abflachen im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt). Auffallend ist der starke Anstieg der Sparquote in 2020, was maßgeblich auf die Auswirkungen der Verunsicherung und der Einschränkungen im Rahmen der Covid19-Pandemie zurückzuführen ist.

Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2000 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2021): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

© BBSR Bonn 2021

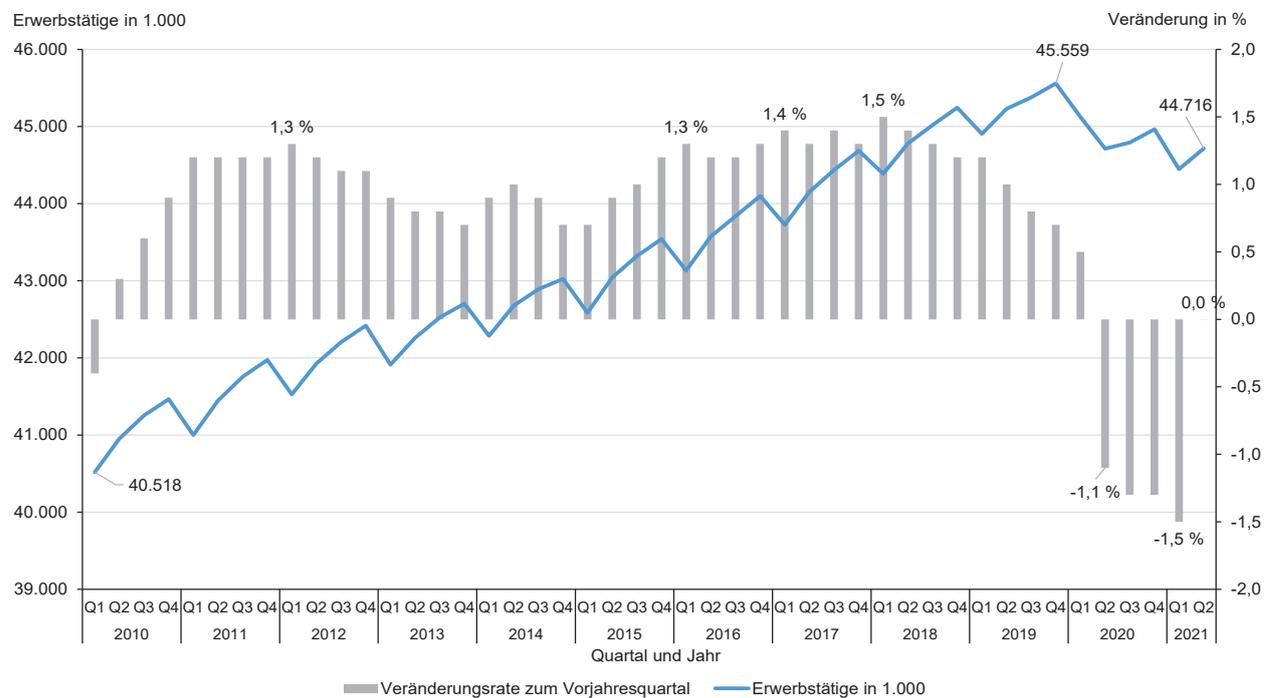
Abb. 5-6: Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2000 bis 2020

Erwerbstätige

Die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen ist ebenfalls ein wichtiger Indikator, der konjunkturelle Einflüsse zeigt und gleichzeitig Hinweise auf den privaten Konsum geben kann. Die Daten der Erwerbstätigenrechnung werden laut Statistischen Bundesamt vorrangig zur Betrachtung der Erwerbstätigkeit im Kontext der gesamtwirtschaftlichen und konjunkturellen Entwicklung im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung verwendet.

Die Auswertung der Statistik zeigt eine – nach Überwindung der Auswirkungen der Weltfinanzkrise Ende der 2000er Jahre – in den 2010er Jahren durchgehende Steigerung der Zahl der Erwerbstätigen. Der bisherige Höhepunkt wurde mit 45,5 Mio. Erwerbstätigen (mit Arbeitsort in Deutschland) im 4. Quartal 2019 erreicht. In Folge wurden nach dem typischen saisonal bedingten Rückgang im 1. Quartal 2020 weitere Rückgänge aufgrund der Pandemiefolgen verzeichnet. Trotz aktuell sichtbarer Erholungstendenzen liegt die Zahl der Erwerbstätigen mit 44,7 Mio. im 2. Quartal 2021 noch unterhalb des Vorkrisenniveaus.

Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010 bis 2021 (2.Quartal)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2021); Genesis-Online-Tabelle: 13321-0002

© BBSR Bonn 2021

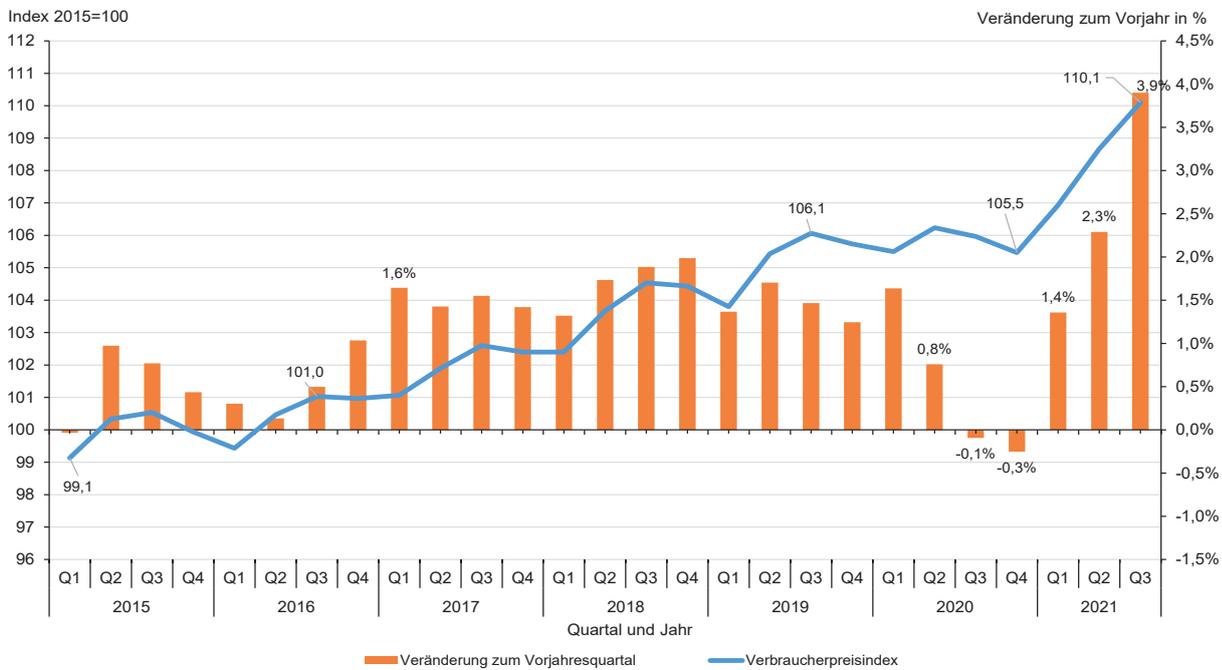
Abb. 5-7: Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010 bis 2021 (2.Quartal)

Verbraucherpreisindex VPI

Der Verbraucherpreisindex (VPI) des statistischen Bundesamtes misst monatlich mit einem repräsentativ ausgewählten und gewichteten Warenkorb die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Der VPI ist ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der Geldwertentwicklung und damit auch der konjunkturellen Entwicklung und hat praktische Bedeutung u.a. als Maßstab bei vertraglichen Wertsicherungsklauseln oder z.B. bei Lohnverhandlungen.

Nachdem der VPI über lange Jahre recht stabil eine Rate zwischen 0 und 2 % Preissteigerung im Jahr aufwies, sind am aktuellen Rand stärkere Ausschläge zu erkennen. Nach leichten Rückgängen im 3. und 4. Quartal 2020 zeigen sich im 2. und 3. Quartal 2021 höhere Steigerungsraten (2,3 bzw. 3,9 % zum jeweiligen Vorjahresquartal). Gründe hierfür sind insbesondere die Basiseffekte aus den niedrigeren Preisen des Vorjahres (u.a. wegen der temporären Mehrwertsteuersenkung), sehr stark steigende Energiepreise und Preiseffekte aus pandemiebedingten Störungen der Produktions- und Lieferketten. Außerdem wurden auch Lebensmittel überdurchschnittlich teurer.

Verbraucherpreisindex 2015 bis 2021 (3.Quartal)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2021): Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-8: Verbraucherpreisindex 2015 bis 2021 (3.Quartal)

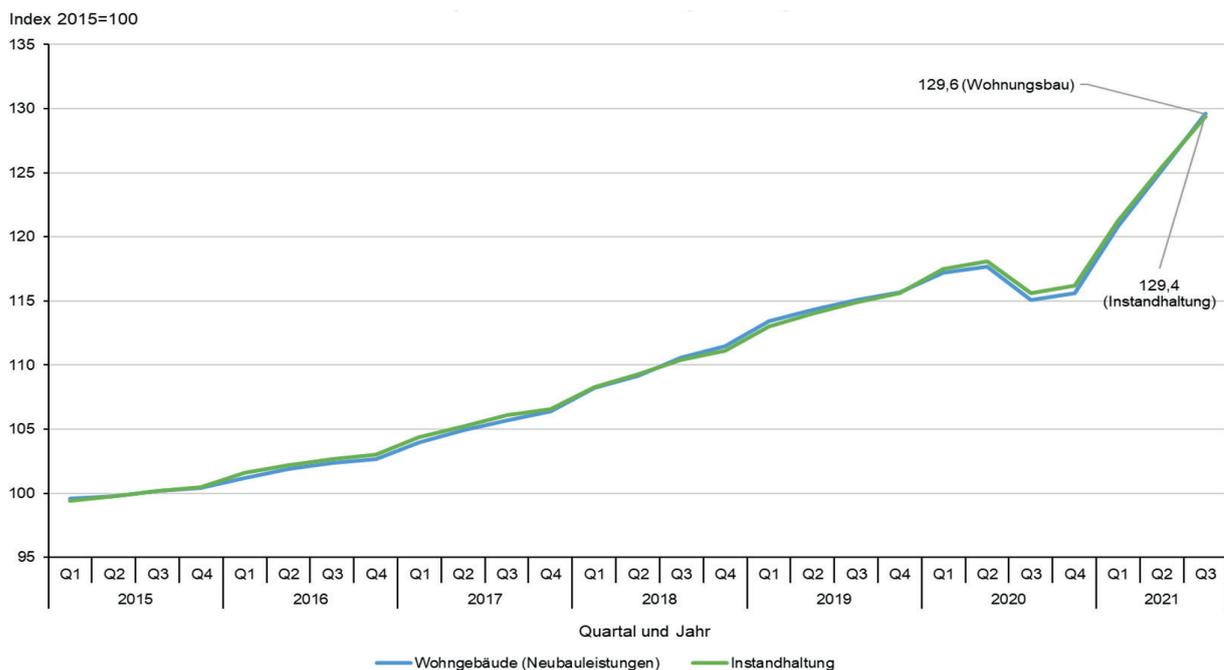
Baupreisindex

Die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes zeigen die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken. Es handelt sich dabei um real vereinbarte Marktpreise für Bauleistungen. Diese Indizes spiegeln vor dem Hintergrund der übrigen ökonomischen Rahmenbedingungen Angebot und Nachfrage innerhalb des Bausektors inklusive den Preisen für Vorprodukte sowie das Lohnniveau wider.

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der Baupreisindizes Wohnbau und für Bestandsmaßnahmen (Instandhaltung bei Wohngebäuden) bis einschließlich dem 3. Quartal 2021, bezogen auf das Basisjahr 2015 (=100). Die Entwicklung zeigt am aktuellen Rand einen deutlichen Einfluss der Auswirkungen der Covid19-Pandemie mit einem zwischenzeitlichen Rückgang im 3. Quartal 2020 und sehr starken Steigerungen im Zeitraum danach.

Insgesamt sind die Baupreise für Bauleistungen des Wohnbaus seit 2015 mit gut +29 % etwa doppelt so stark angestiegen wie die allgemeine Teuerungsrate (siehe Verbraucherpreisindex, VPI). Die anderen Baupreisindizes des Hochbaus (Büro-, gewerbliche Bauten) zeigen eine sehr ähnliche, parallele Entwicklungsrichtung, ebenso wie der Instandhaltungsindex. Die jüngsten Indexsteigerungen sind in besonderem Maß auf die Preisentwicklungen von Baumaterial zurückzuführen. Hierbei gab es zuletzt starke Steigerungen bspw. bei Bauholz und Betonstahl.

Baupreisindex 2015 bis 2021 (3.Quartal)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2021): Baupreisindex

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-9: Baupreisindex 2015 bis 2021 (3.Quartal)

Zinsniveau – (Umlaufrendite – Wohnungsbaukredite)

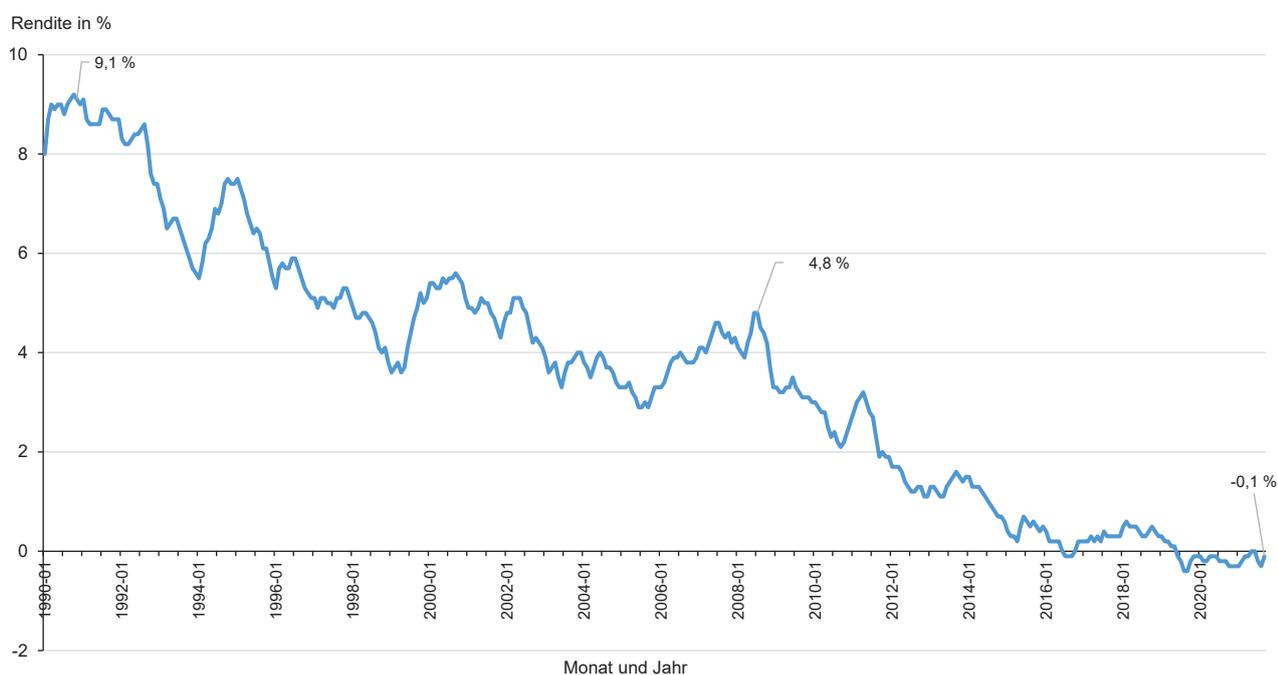
Das Zinsniveau auf den Finanzmärkten ist ein zentraler makroökonomischer Faktor mit umfassenden Auswirkungen auf alle Wirtschaftssektoren. Aufgrund der hohen Kapitalintensität von Immobilien mit hohem Fremdkapitalbedarf ist das Umfeld der Kreditmärkte für die Höhe und Vergabekonditionen bei Immobilienkrediten von besonderer Bedeutung für die Branche.

Umlaufrendite

Ein wichtiger Leitindikator zur Abbildung des Zinsniveaus und seiner Entwicklung ist die Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere. Sie beinhaltet die Renditen/Zinsen von längerfristigen Anleihen der öffentlichen Hand, Bankschuldverschreibungen und Industrieobligationen mit erster Bonität und spiegelt damit – als Referenzzinssatz - das Zinsniveau risi-

kofreier Anlagen wieder. Die **Abb. 5-10** zeigt den Kursverlauf inländischer Inhaberschuldverschreibungen seit 1990 und die seitdem mehr oder weniger kontinuierlich rückläufige Renditeentwicklung auf historisch niedrige, mittlerweile negative Werte am aktuellen Rand.

Umlaufrendite inländischer Inhaberschuldverschreibung 1990 bis 2021



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Deutsche Bundesbank (2021); Datensatz BBOFS.M.DE.0000.YLD_DOM_BB_X.0000

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-10: Umlaufrendite inländischer Inhaberschuldverschreibung 1990 bis 2021

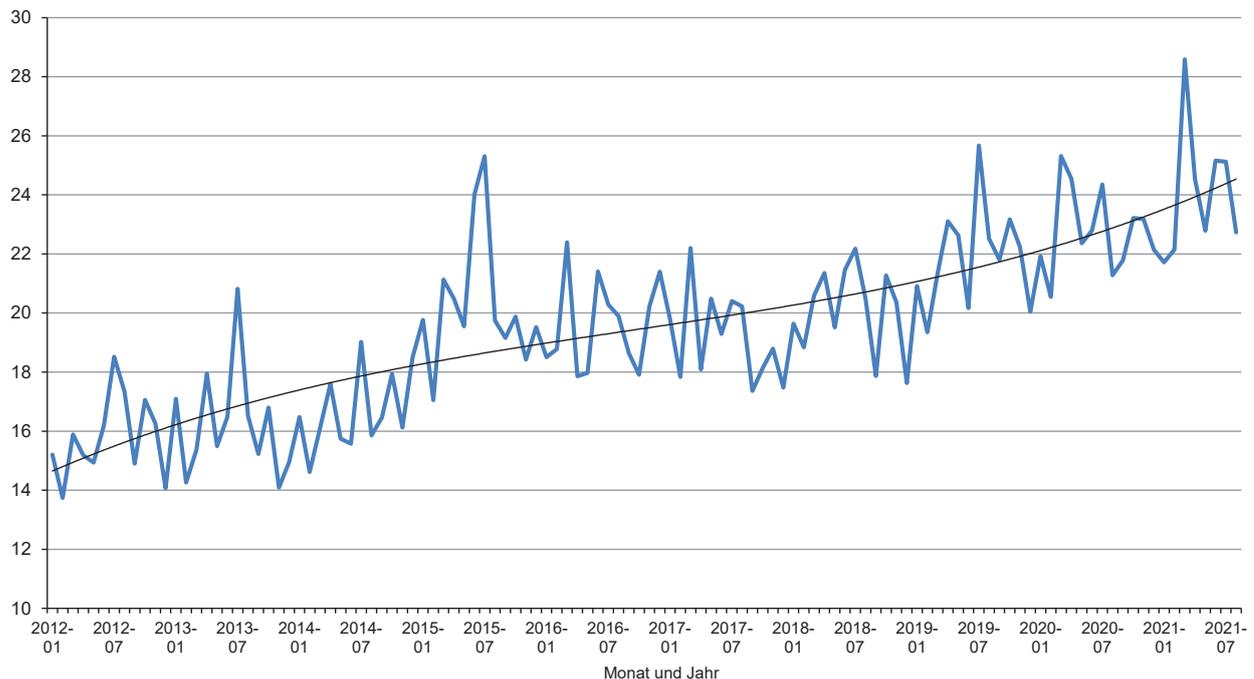
Immobilienkredite – Kredite für den Wohnungsbau

Auf dem deutschen Markt für Immobilienkredite übernehmen Banken die wichtige Aufgabe der Kreditvergabe und erfüllen somit eine Mittlerrolle zwischen Anlegern und Investoren. Ein Großteil des Kreditvolumens für den Wohnungsbau wird weiterhin von regionalen Sparkassen und Kreditgenossenschaften, Regionalbanken und sonstigen Kreditbanken sowie Bausparkassen und Zweigstellen von Großbanken vergeben.

Finanzierungsmerkmale, wie die Zinsbindung und die Kreditvergabestandards, üben einen spürbaren Einfluss auf die Preisvolatilität von Immobilienmärkten aus. Ein Grund für den – auch in Pandemiezeiten – stabilen Immobilienmarkt ist das in Deutschland übliche Immobilienfinanzierungssystem. Dessen Kennzeichen sind Kredite mit langer Zinsbindung – laut Auswertungen von Finanzierungsplattformen betragen diese für die private Finanzierung im Durchschnitt mittlerweile gut 13 Jahre

(Dr. Klein-Trendindikatoren - Europace Auswertung 2021) – außerdem eine konservative Wertermittlung sowie in den letzten Jahren steigende, aber immer noch moderate Darlehensanteile. Analysen von Finanzdienstleistern weisen mittlerweile auf über 80 % durchschnittliche Fremdmittelquoten bei der Baufinanzierung hin. Auch aufgrund der 2016 eingeführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) differenzieren die Kreditinstitute die Beleihungsausläufe stärker entsprechend der Einkommen der privaten Kreditnehmer (vdp-research). Auswertungen des Kreditportfolios von Finanzierungsinstituten zeigen - entsprechend der Entwicklung der Immobilienpreise - deutlich steigende durchschnittliche Darlehenshöhen von mittlerweile über 300.000 € (Dr. Klein-Trendindikatoren - Europace 2021). Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Zeitreihe der Volumina der Wohnungsbaukredite von privaten Haushalten wider.

Neugeschäftsvolumina Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt 2012 bis 2021



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung
Deutsche Bundesbank: Zeitreihe SUD 231

© BBSR, Bonn 2021

Abb. 5-11: Neugeschäftsvolumina Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt 2012 bis 2021

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank beliefen sich alle ausstehenden Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen im Juni 2021 auf insgesamt gut 3 Bio. Euro. Davon entfielen über 1,6 Bio. Euro auf den Bau und Erwerb von Wohnungen, was einen Anteil von 53,5 % aller erfassten Kredite in Deutschland ausmacht. Der größte Teil dieser Wohnbaukredite entfällt mit knapp 1,2 Bio. Euro auf Privatpersonen.

Trotz der hohen Kredit-Volumina und steigenden durchschnittlichen Darlehenssummen legen Auswertungen der Daten der Finanzierungsplattform (Dr. Klein/Europace) nahe, dass die Belastung der Kreditnehmer aufgrund der seit Jahren sinkenden Zinsen insgesamt nicht gestiegen ist.

Die Entwicklung der Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite vollzieht dabei die Entwicklungsrichtung der Umlaufrenditen (s.o.) nach. Die Differenz zwischen diesen beiden Zinsstrukturkurven repräsentieren - vereinfacht ausgedrückt - die Zinsmargen für die finanzierenden Institute. Aktuell (August 2021) beträgt der Zinssatz für private Haushalte bei einer 10-jährigen Zinsbindung effektiv jährlich knapp 1,3 %.

Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2021



Anmerkungen: Effektivzinssätze Banken DE, Neugeschäft Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre. Wohnungsbaukredite sind besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum, einschl. Wohnungsbau und -modernisierung gewährt werden; einschl. Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen sowie Weiterleitungskredite, die die Meldepflichtigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausgereicht haben.

* Zinssatz für August 2021 vorläufig

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Deutsche Bundesbank; Zeitreihe SUD 119

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-12: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2021



5.3 Demographische Indikatoren - Bevölkerung und Haushalte

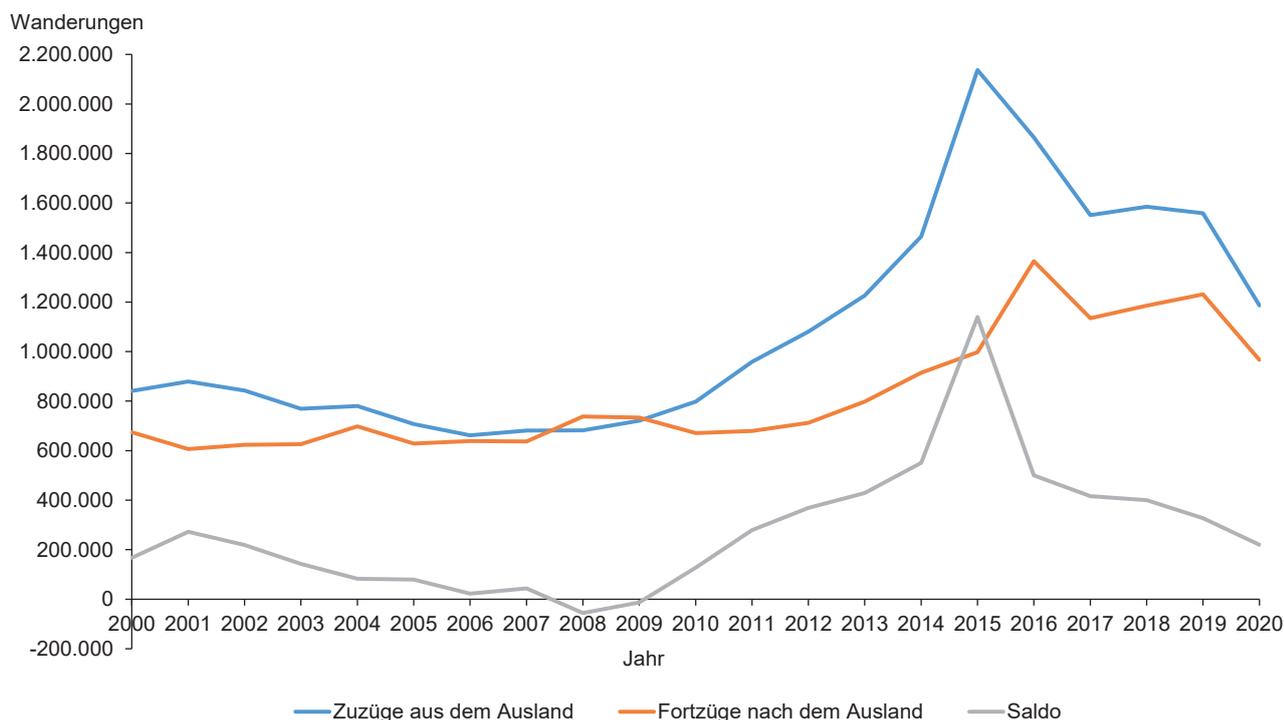
Während die Bevölkerungszahl in Deutschland in den 2000er-Jahren zurückging, hat sich die Entwicklung in den Jahren bis 2019 deutlich gewandelt. In den Jahren von 2010 bis 2019 wuchs Deutschland um über 2,8 Mio. Einwohner und damit um gut 3,5 %. Ursache für die Bevölkerungszunahme war zunächst eine wachsende Zuwanderung aus dem EU-Ausland (insbesondere aus den Ländern der EU-Osterweiterung) und in der Mitte des Jahrzehnts die außergewöhnliche Flüchtlingszuwanderung im Zuge der Flüchtlingskrise. Die jährlichen Steigerungsraten lagen seit 2013 zwischen 0,2 % und 0,5 %, mit Ausnahme des Jahres 2015, als die Bevölkerungszahl durch die hohen Flüchtlingswanderungen um 1,2 % stieg. In den letzten Jahren 2018 und 2019 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 0,2 % bis 0,3 % p.a. im Vergleich zum Vorjahr, was ein Plus von jährlich knapp 190.000 Einwohnern bedeutet. Im Jahr 2020 ist die Bevölkerungszahl erstmals seit 2010 wieder gesunken, mit einem Rückgang von knapp 12 Tsd. Einwohner jedoch nur sehr geringfügig.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung in Deutschland ist schon seit fast 50 Jahren negativ, d. h. die Sterbefälle überwiegen die Geburtenzahlen. 2019 betrug dieses Geburtendefizit mit knapp 780.000 Geburten und etwa 940.000 Sterbefälle gut 160.000 Personen.

Der Bevölkerungsanstieg in Deutschland seit 2011 resultiert somit ausschließlich aus den hohen Außenwanderungsgewinnen von pro Jahr ca. 380.000 Personen (2017 bis 2019 p.a.). Bemerkenswert ist auch das absolute Ausmaß der Zu- und Abwanderung mit durchschnittlich gut 1,5 Mio. Personen, die pro Jahr zuwandern (2017 bis 2019 p.a.) und knapp 1,2 Mio. Personen, die pro Jahr auswandern (2017 bis 2019 p.a.).

Im Jahr 2020 betrug der Außenwanderungssaldo ca. 220.000 Personen und war damit deutlich niedriger als die Jahre zuvor. Die Entwicklung ist in erster Linie auf die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie zurückzuführen, denn die Grenzschließungen führten zu einem erheblich geringeren Migrationsumfang. Insgesamt ist auch mittelfristig ein rückläufiger Trend zu beobachten, wobei das Niveau der letzten Jahre im Durchschnitt immer noch etwas höher liegt als im langfristigen Mittel.

Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland 2000 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Genesis-Online - Wanderungen

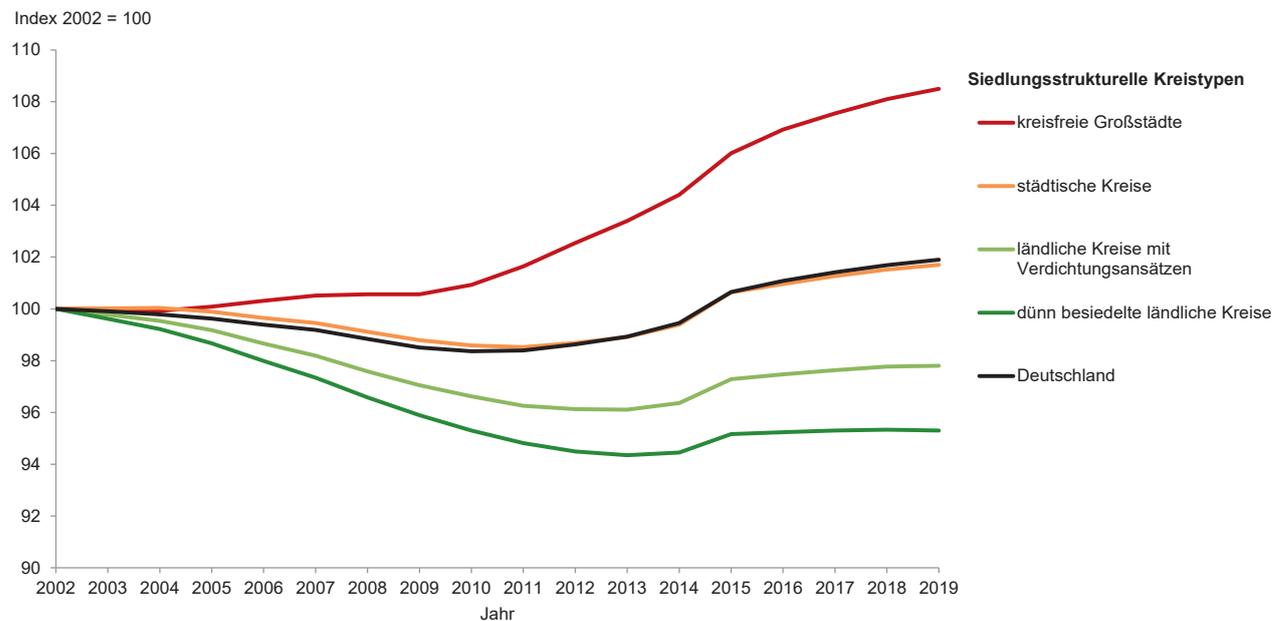
© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-13: Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland 2000 bis 2020

Die Zuwanderung aus dem Ausland und auch die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands verteilen sich nicht gleichmäßig im Raum, sondern wirken räumlich stark differenzierend. Die wachsende Attraktivität der Groß- und Universitätsstädte und deren umliegenden Regionen ist seit ca. 15 Jahren durch deutliche Bevölkerungsgewinne und den gleichzeitig erfolgten Bevölkerungsverlusten der anderen Siedlungsräume feststellbar (Abb. 5-13). Die Zuwanderung aus dem Ausland geht verstärkt in die großen Städte, in denen Arbeits- und Ausbildungs-

möglichkeiten bestehen bzw. Studieren möglich ist. Bei der Binnenwanderung hat sich der Trend in die Großstädte zum Teil gedreht. Nunmehr verlieren etliche Groß- und Universitätsstädte aufgrund von Wohnungsempässen und damit verbundenen stark steigenden Immobilienpreisen und Mieten vor allem Familienhaushalte an ihr Umland, wobei die Wanderungsgewinne durch die arbeits- und ausbildungsbedingten Zuzüge vor allem junger Menschen in die prosperierenden Städte noch überwiegen.

Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2019 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-14: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2019 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Während die Bevölkerung in Deutschland zwischen 2010 und 2019 um 3,6 % gestiegen ist, beträgt das Wachstum in den kreisfreien Großstädten 7,5 %. Die Bevölkerungszahl der städtischen Kreise hat im gleichen Zeitraum um 3,1 %, die der ländlichen Kreise nur um knapp 1 % zugenommen. Wie aktuelle Analysen des Statistischen Bundesamtes zeigen, ist die Bevölkerung in kreisfreien Großstädten zwar durchschnittlich um 0,7 % pro Jahr gewachsen, 2020 hat sich dieser Trend aber nicht fortgesetzt: Die Zahl der Menschen in Großstädten ist mit -0,1 % gegenüber dem Vorjahr sogar leicht rückläufig. Die Wanderungsbewegungen als wesentliche Faktoren der Bevölkerungsentwicklung zeigen dabei für das Jahr 2020 auffällige Veränderungen. Sowohl bei Umzügen innerhalb Deutschlands als auch bei der Außenwanderung der Großstädte waren Rückgänge zu beobachten. Ob diese Entwicklung mit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie einhergeht und sich in der Zukunft wieder eine stärker auf Wachstum ausgerichtete Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten einstellt, bleibt abzuwarten.

Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Landkreisen in den letzten Jahren mehrheitlich positiv ausgefallen. In rund zwei Drittel ist die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren gestiegen. Dies betrifft nicht nur die Großstädte, sondern auch viele städtische Kreise beispielsweise im Umland von München, in Baden-Württemberg oder an der Rheinschiene (**Abb. 5-14**). Meistens haben die Umlandgemeinden aber auch eigene wirtschaftliche Potenziale bzw. profitieren von Ausstrahlungseffekten der Kernstädte, so dass die wirtschaftliche Entwicklung und die Ausweitung von Arbeitsplätzen mit über 20 % in den letzten zehn Jahren in diesen Räumen ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist – nicht nur wegen des über Jahre anhaltenden positiven Wirtschaftsklimas. Auch viele ländliche Kreise in zentraler Lage weisen eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, insbesondere in Bayern und Niedersachsen.

Kleinere Städte und Gemeinden vor allem in peripheren ländlichen Regionen sind häufiger von Schrumpfung betroffen. Großräumig sind hier vor allem Städte und Gemeinden in Ostdeutschland sowie in Niedersachsen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Bayern betroffen. Trotz der hohen bundesweiten Außenwanderungsgewinne weist ein Viertel der Gemeinden, Gemeindeverbände und Städte in Deutschland in den letzten 5 Jahren Bevölkerungsverluste von mindestens 1 % auf. Vielfach handelt es sich um Kommunen außerhalb der Stadtregionen, häufig Klein- oder Mittelstädte und ländliche

Gemeinden mit geringen eigenen wirtschaftlichen Potenzialen. Diese Kommunen sind meist schon länger von Alterung geprägt. Vor allem junge, mobile Menschen verlassen die Räume zur Ausbildung oder für den Berufsstart; ältere, immobile Haushalte verbleiben im sich langsam wandelnden Umfeld. Struktureller Leerstand wird in den nächsten zehn Jahren vor allem in den Schrumpfungsräumen und dort besonders in Mehrfamilienhäusern zunehmen.

Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019

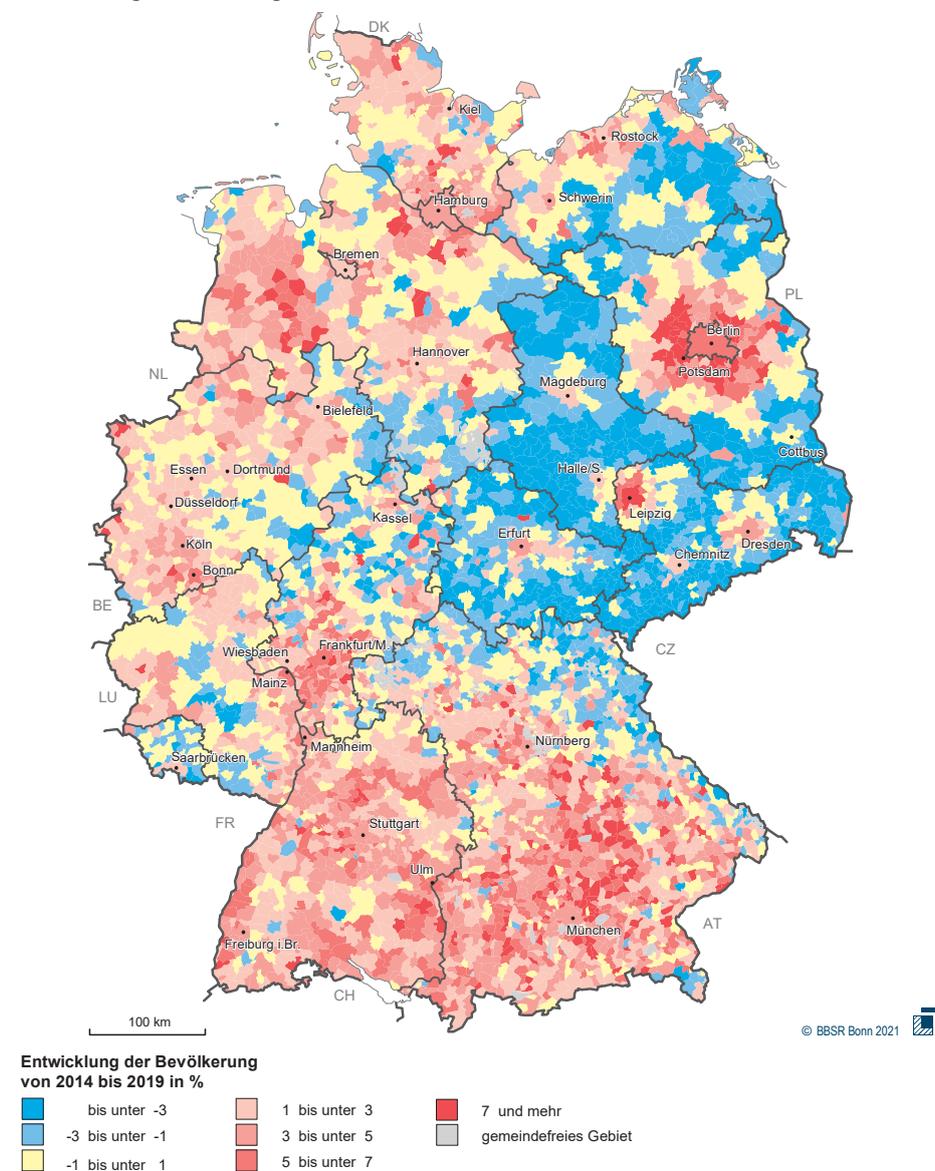


Abb. 5-15: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019

Entwicklung der Haushaltszahlen

Im Jahr 2018 gab es nach Mikrozensus 2018 41,4 Mio. private Haushalte in Deutschland. Bei einer Bevölkerungszahl von 83 Mio. kommen somit durchschnittlich genau zwei Personen auf einen Haushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den letzten Jahrzehnten weiter rückläufig: Sie ging zwischen 1991 und 2018 von 2,27 Personen auf 2,0 Personen zurück. Einpersonenhaushalte haben mit 42 % den größten Anteil an allen Haushalten. Damit leben rund 17,3 Mio. Menschen oder etwa jede fünfte Person in Deutschland in einem Einpersonenhaushalt. In 58 % der Haushalte (24 Mio. Menschen) leben zwei oder mehr Personen. Unter den Mehrpersonenhaushalten haben Zweipersonenhaushalte mit 34 % aller Haushalte den größten Anteil, Dreipersonenhaushalte machen 12 % und Vierpersonenhaushalte 9 % aus. Nur in 3 % der Haushalte leben fünf oder mehr Personen.

Von 2000 bis 2018 ist die Zahl der Haushalte um 3,25 Mio. gestiegen – eine Zunahme um 8,5 %. Dies ist deutlich mehr als die Steigerung der Bevölkerungszahl Deutschlands, die sich im gleichen Zeitraum um 1,5 Mio. erhöhte. Der Trend zu kleineren Haushalten bedingt durch Individualisierung, geringe Kinderzahl und Alterung der Bevölkerung hat sich somit weiter fortgesetzt und stellt die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen. Viele Haushalte leben trotz erkennbaren Wohnraummanagements großzügiger als in früheren Jahren und tragen so zusätzlich zum Wohnungsmangel bei. Das liegt einerseits am Wunsch nach mehr individuellem Wohnraum, ist andererseits aber auch ein Struktureffekt, da durch den Zuwachs von kleinen Haushalten mit ein und zwei Personen vor allem in den Städten die Pro-Kopf-Wohnflächen stiegen.



5.4 Wohnungsmarktindikatoren

Wohnungsbestände

In Deutschland bestanden im Jahr 2020 42,8 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 % oder 291.000 Wohnungen. Gegenüber dem Jahr 2010 hat die Zahl der Wohnungen um 5,7 % bzw. 2,32 Mio. zugenommen. Damit verfügte Deutschland 2020 über eine Wohnfläche von 3,94 Mrd. m² und ca. 188 Mio. Wohnräume. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 2010 um 1m² auf 92m² angewachsen.

Die Wohnungen in Wohngebäuden verteilen sich mit 19,2 Mio. Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 21,7 Mio. Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und 0,5 Mio. Wohnungen in Wohnheimen (**Abb. 5-16**). Bei der Anzahl der Wohngebäude dominieren hingegen die Eigenheime – 16 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber 3,2 Mio. Mehrfamilienhäusern.

In allen Bundesländern sind Wohnungen mit drei und vier Räumen am stärksten verbreitet – sie machen mit 9,3 bzw. 10,8 Mio. Einheiten zusammen 47 % des Wohnungsbestands aus. Die Gebäude- und Wohnungsbestände sind in den Regionen Deutschlands aber sehr unterschiedlich strukturiert. Einraumwohnungen sind erwartungsgemäß in den Bundesländern mit einem höheren Anteil an Städten stärker vertreten. Hohe Anteile größerer Wohnungen finden sich vor allem in Umlandregionen und ländlichen Kreisen mit hohen Eigenheimanteilen. Die ungleiche Struktur der Wohngebäudetypologie zwischen Ost- und Westdeutschland aufgrund der historisch unterschiedlichen Stadtentwicklungsprozesse in der Nachkriegsperiode bis zur Wiedervereinigung ist auch 30 Jahre nach dem Mauerfall immer noch erkennbar. Nachholeffekte in den östlichen Bundesländern führten aber durchaus zu Strukturveränderungen, insbesondere durch einen verstärkten Neubau von Einfamilienhäusern und eine Wohnflächenzunahme im Geschosswohnungsbau.

Die aktuellen und künftigen Herausforderungen im Zuge der Anpassung an die Klimaschutzziele sowie einer veränderten Wohnungsnachfrage erfordern umfassende Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden. Die Baumaßnahmen im Bestand haben sich in Anbetracht der angespannten Märkte seit 2009 verdoppelt. Dabei sind bei 77 % der genehmigungspflichtigen Maßnahmen auch neue Wohnungen entstanden. Jenseits von Nachverdichtungsprozessen zugunsten neuen Wohnraums beispielsweise durch Dachgeschossausbau bestehen die größten Investitionsbedarfe im Gebäudebestand darin, die energetische Qualität zu verbessern und Wohnungen altersgerecht und barrierefrei oder barrierereduziert umzubauen.

Gebäude- und Wohnungsbestände 2020

	Gebäude	Wohnungen
	Anzahl	
Wohn- und Nichtwohngebäude	*	42.803.737
darunter:		
Wohngebäude	19.273.286	41.385.919
darunter:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	16.021.113	19.174.779
Mehrfamilienhäuser	3.229.473	21.700.534
Wohnheime	22.700	510.606

* Der Gebäudebestand mit Wohnraum insgesamt wird nicht ausgewiesen.

Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 3, 2020

Abb. 5-16: Gebäude- und Wohnungsbestände 2020

Wohnungsbautätigkeit

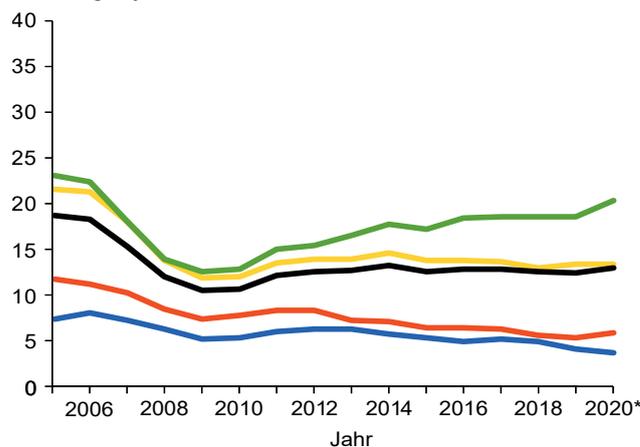
Der Wohnungsneubau hat eine wichtige wohnungs- und sozialpolitische Rolle, um mehr bezahlbaren Wohnraum vor allem in wachsenden Städten und Regionen zu ermöglichen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgt seit zehn Jahren – neben weiteren Faktoren wie niedrigen Zinsen, einer hohen Anlagebereitschaft bei fehlenden Alternativen auf den Finanzmärkten und dem Wunsch von vielen Privathaushalten nach den eigenen vier Wänden – in vielen Regionen Deutschlands für steigende Immobilienpreise und Wohnungsmieten. Die Neubautätigkeit zog seit 2010 entsprechend deutlich an – bis 2020 um 92 % auf 306.000 Wohnungen. Aktuell haben sich die Neubauzahlen im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 % bzw. gut 13.000 Wohnungen erhöht. Einen großen Anteil an der Bautätigkeit hat mittlerweile der Geschosswohnungsbau: Er bildete

2020 knapp 60 % des Neubaus. Die großen kreisfreien Großstädte konnten am stärksten zulegen. Hier haben sich die Fertigstellungszahlen verdreifacht (**Abb. 5-17**). Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zog hingegen nur noch in den ländlichen Kreisen an. In den städtischen Kreisen blieb dieser stabil, in den kreisfreien Städten war er zugunsten des Geschosswohnungsbaus rückläufig. Der Bau von Eigentumswohnungen hat sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt. Damit lag die Steigerung aber niedriger als im Geschosswohnungsbau insgesamt, so dass der Anteil der Eigentumswohnungen an den fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2010 bis 2020 um 6 Prozentpunkte auf 45 % zurückgegangen ist.

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2020

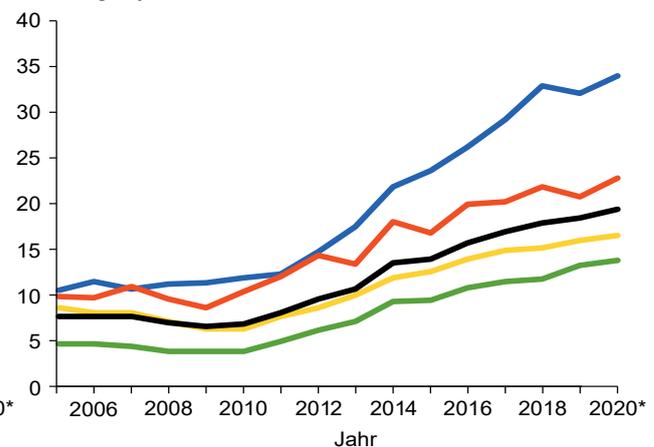
Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner*



Mehrfamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner*



Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

- große kreisfreie Großstädte
- mittlere und kleine kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise
- insgesamt

Anmerkung: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner.

*Der Indikator für das Jahr 2020 wurde anhand des Bevölkerungsstands von 2019 berechnet.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2021

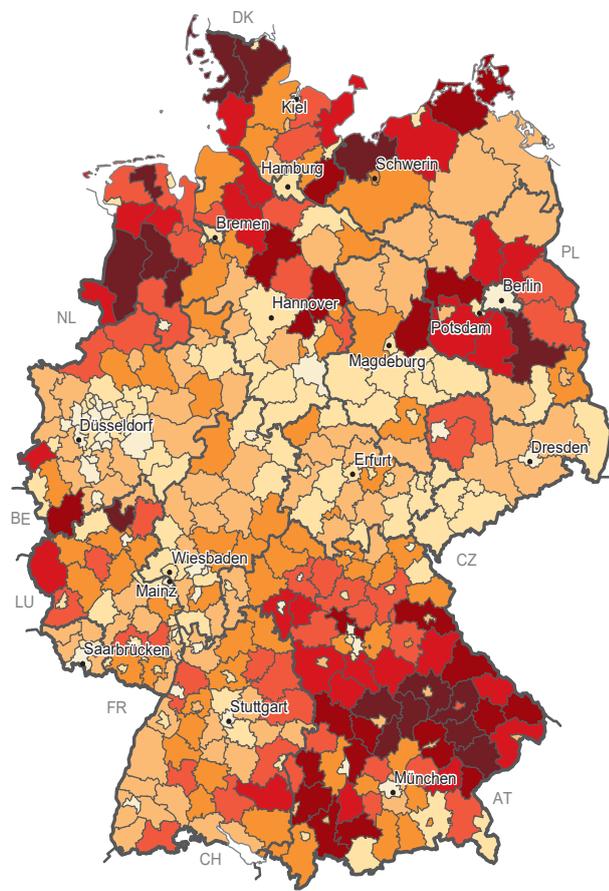
Abb. 5-17: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2020

Einwohnerbezogen entstanden im Jahr 2020 überdurchschnittlich viele Eigenheime in ländlich geprägten Regionen im nördlichen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern, in Niedersachsen, Bayern und dem Berliner Umland (**Abb. 5-18**). Die höchsten Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern erreichten die Landkreise Straubing Bogen (51 fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner), Dingolfing-Landau (48), Dahme-Spreewald (45) und Cloppenburg (45). In den kreisfreien Städten wurden kaum Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Dafür ist in vielen Städten

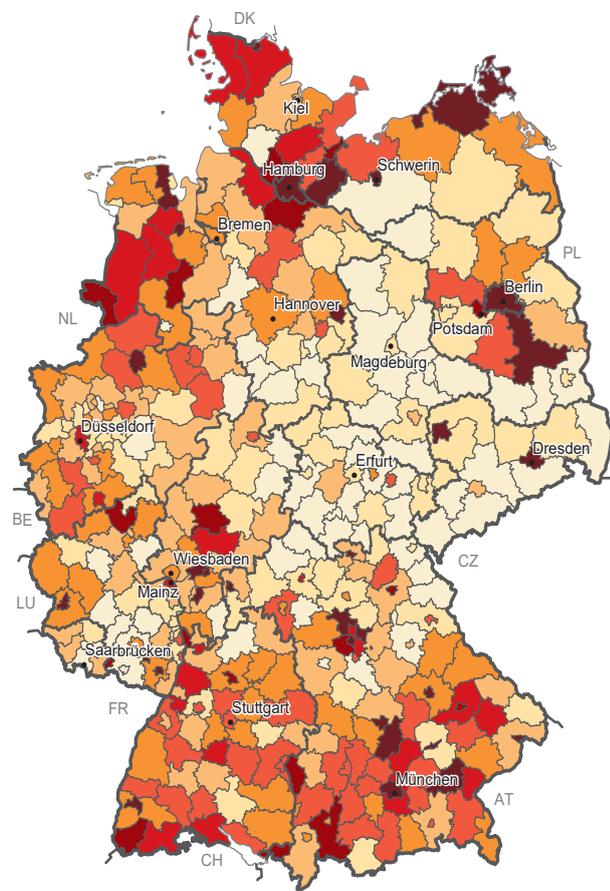
der Geschosswohnungsbau schon seit Jahren hoch und verlangsamt dort den Mietenanstieg bei den Angebotsmieten. Die höchsten Werte erzielten die Städte Regensburg (90 fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner), Flensburg (67), Ingolstadt (61), Offenbach am Main (56) und Hamburg (52). Weitere Schwerpunkte des Mehrfamilienhausbaus sind boomende Umlandkreise wachsender Städte, Tourismusregionen in Nord- und Süddeutschland sowie das westliche Niedersachsen.

Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser



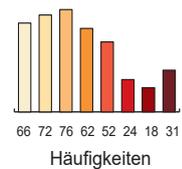
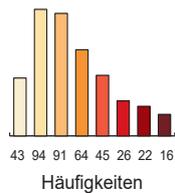
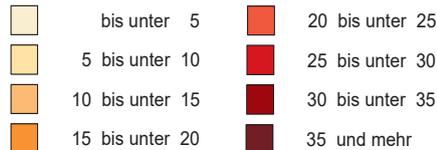
Mehrfamilienhäuser



100 km

© BBSR Bonn 2021

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner* 2020



*Bevölkerung: Stand 2019

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG

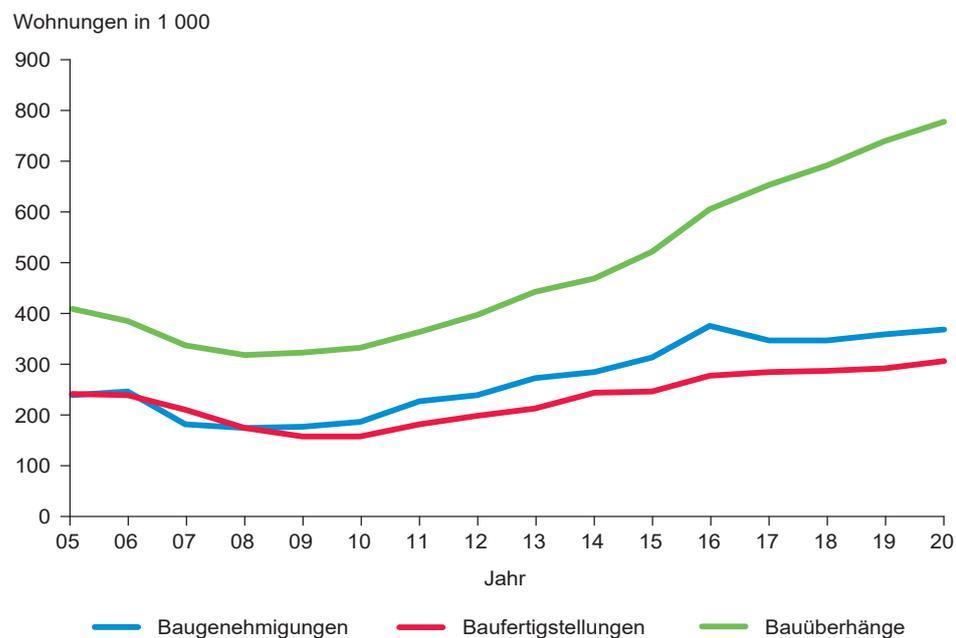
Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 5-18: Bautätigkeit nach Gebäudearten (2020)

In den letzten zehn Jahren lag die Zahl der genehmigten Wohnungen immer deutlich über den fertiggestellten Wohnungen. Zuletzt wurden im Jahr 2020 gut 368.000 neue Wohnungen genehmigt – gut 60.000 Wohnungen mehr als im gleichen Jahr realisiert werden konnten. Damit hat sich in den vergangenen Jahren ein Bauüberhang von knapp 780.000 Wohnungen aufgebaut (**Abb. 5-18**). Die Gründe hierfür sind vielfältig. Wesentlich sind die hohen Auslastungen in der Bauwirtschaft, verbunden mit einem Fach- und Hilfskräftemangel. Das zeigt sich bei den weiter differenzierten Bauüberhangzahlen – bei 40 % dieser Wohnungen (gut 300.000) haben die Baumaßnahmen noch nicht begonnen, bei weiteren 29 % ist der Rohbau noch nicht „unter Dach“. Seit 2021 kommen verstärkt Engpässe bei der Beschaffung von Roh- und Baustoffen hinzu: Laut ifo-Institut war im Juli 2021 knapp die Hälfte der Hochbauunternehmen von Lieferverzögerungen betroffen. Durch ein Zusammenspiel dieser Faktoren verzögern und verteuern sich Bauprojekte. Damit wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu realisieren oder notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu vertretbaren Kosten im Gebäudebestand umzusetzen.

Ein weiteres Hemmnis zur Ausweitung des Neubaus ist das knappe und dadurch in den letzten Jahren stark verteuerte Bauland auf angespannten Wohnungsmärkten. Dort treffen zusätzlich vielfältige Nutzungskonkurrenzen aufeinander – neben Wohnen besteht auch eine hohe Nachfrage nach wirtschaftlichen Nutzungen, sozialer Infrastruktur, Verkehr, Freiräumen zur Freizeitgestaltung ebenso wie für die Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse und als „Schwammflächen“ bei Starkregenereignissen. Das flächen- und ressourcensparende Bauen hat eine hohe Relevanz für die weitere Planung in den Städten und Gemeinden.

Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge von Wohnungen 2005 bis 2020



Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt - Fachserie 5 Reihe 1

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-19: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge von Wohnungen 2005 bis 2020

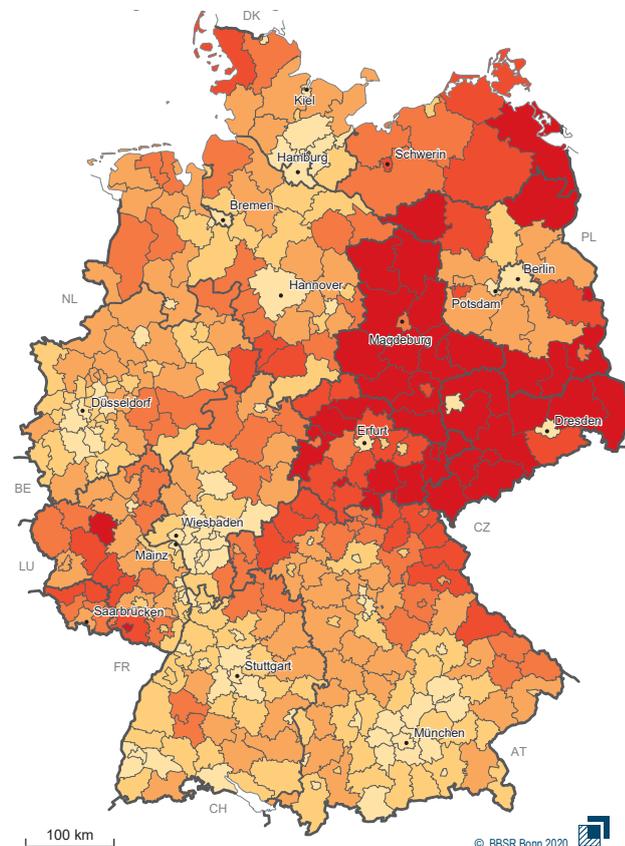
Wohnungsleerstände

Insbesondere in strukturschwachen ländlichen Räumen steigt die Zahl leerstehender Wohnungen. Sie stellen Immobilieneigentümer und die öffentliche Hand vor erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen. Dagegen gehen in prosperierenden Städten und deren Umland seit 2011 die Wohnungsleerstände vor allem durch Wanderungsgewinne zurück. Die Datenlage zur Erfassung der Wohnungsleerstände ist nach wie vor unzureichend. Die letzte Vollerhebung erfolgte mit dem Zensus 2011. Die Daten der nächsten Zensuserhebung werden voraussichtlich erst Ende 2023 verfügbar sein. Daher hat das BBSR eine modifizierte Leerstandsabschätzung mit einer methodischen Weiterentwicklung für den Zeitraum 2012 bis 2018 erarbeitet.

Nach Rückgängen der Leerstandszahlen aufgrund hoher Außenwanderungsgewinne bis 2016 nehmen die Anteile leerstehender Wohnungen nach der Abschätzung wieder zu, vor allem in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsverlusten. Bundesweit stan-

den 2018 schätzungsweise 4,2 % aller Wohnungen leer. Das entspricht 1,7 Mio. Wohnungen. Mit 1,3 % gibt es kaum noch leerstehende Wohnungen in den boomenden Großstädten (**Abb. 5-20**). Hier ist der notwendige Fluktuationsleerstand viel zu gering und erschwert die Mobilität von Haushalten. In den städtischen Kreisen wird der Leerstand 2018 auf ca. 3,9 % geschätzt, was etwas unterhalb der Zensusergebnisse von 2011 liegt. Die ländlichen Kreise weisen mit 7,2 % Leerstand die höchsten Quoten auf. Einige Regionen mit geringen wirtschaftlichen Potenzialen und hohen Wanderungsverlusten, insbesondere in Ostdeutschland, zeigen sogar zweistellige Leerstandsquoten. Dort sind die Immobilienpreise und Wohnungsmieten aufgrund der geringeren Nachfrage besonders niedrig.

Abschätzung der Wohnungsleerstände (2018)



Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen 2018 in %

- bis unter 2
- 2 bis unter 4
- 4 bis unter 6
- 6 bis unter 8
- 8 bis unter 10
- 10 und mehr

Anmerkung: Die Abschätzung der Wohnungsleerstände wird seit dem April 2020 nach einem überarbeiteten Verfahren berechnet.

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. Waltersbacher

Abb. 5-20: Abschätzung der Wohnungsleerstände (2018)

Besonders in Schrumpfungsräumen im Westen und Osten Deutschlands wird die Zahl leerstehender Wohnungen aller Voraussicht nach zunehmen. Vor allem Mehrfamilienhäuser werden von zunehmenden Leerständen betroffen sein. Laut der vom BBSR und BMI beauftragten Studie „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – regionale Besonderheiten und Auswirkungen“ kann sich die Zahl leerstehender Wohnungen deutschlandweit bis 2030 gegenüber 2015 fast um 1,5 Mio. Wohnungen verdoppeln – eine große Herausforderung für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Wohnungsmieten

Die Höhe und die Entwicklung von Wohnungsmieten zeigen in Deutschland ein zunehmend heterogeneres Bild. Seit 2010 sind die Mieten inserierter Wohnungen (Angebotsmieten) im Vergleich zu den Mieten bestehender Mietverhältnisse stärker gestiegen. Die Unterschiede zwischen den Regionen werden größer.

Die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten im Gebäudebestand (ohne Neubau) in mittleren und guten Wohnlagen variierten im Jahr 2020 zwischen 4,65 € je m² im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 18,81 € je m² nettokalt in der Stadt München (**Abb. 5-21**). Die prosperierenden Groß- und Universitätsstädte heben sich deutlich von ihrem Umland ab. Von den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main werden die hohen Mieten weit in die ebenfalls wirtschaftlich starken Umlandkreise getragen. In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Berlin reichen die hohen Mieten nur in das engere Umland. Dort schließen sich ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Wiedervermietungs-mieten an. Bundesweit lagen die Angebotsmieten bestehender Wohnungen im Jahr 2020 bei 8,97 € je m² nettokalt.

Die Wiedervermietungs-mieten sind im Jahr 2020 bundesweit nur noch um 2,7 % gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um knapp einen Prozentpunkt verringert. Die Rückgänge der Mietensteigerungen werden vor allem im 2. Halbjahr 2020 deutlich. Hier sind die Wiedervermietungs-mieten im Vergleich zum 1. Halbjahr nur noch um 0,4 % gestiegen – der niedrigste Halbjahresanstieg seit 2010. Im 1. Halbjahr 2020 lagen die Mietensteigerungen bei pandemiebedingten starken monatlichen Schwankungen der Zahl der Wohnungsinserate noch bei 2,1 %.

Am deutlichsten verringern sich die Steigerungsraten bei Wiedervermietungen in den großen Großstädten ab 500.000 Einwohnern. Hier waren die Mietensteigerungen in den letzten Jahren aufgrund der Nachfragezuwächse hoch. 2020 sind die Wiedervermietungs-mieten dort auf hohem Niveau

um 1,8 % gestiegen; im 2. Halbjahr nur noch um 0,4 % im Vergleich zum Vorhalbjahr. Bundesweit die höchsten Steigerungen der Wiedervermietungs-mieten hatten im Jahr 2020 die städtischen Kreise mit 3,8 %. Dabei handelt es sich häufig um Umlandkreise prosperierender Städte, in denen die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren ebenfalls stark zugelegt hat.

Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2020

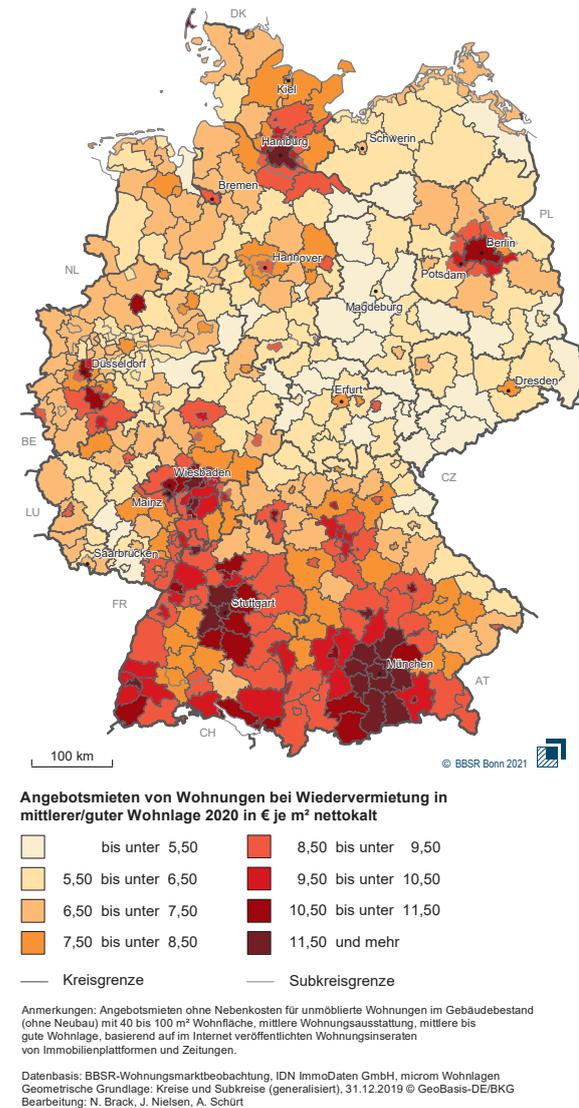


Abb. 5-21: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2020

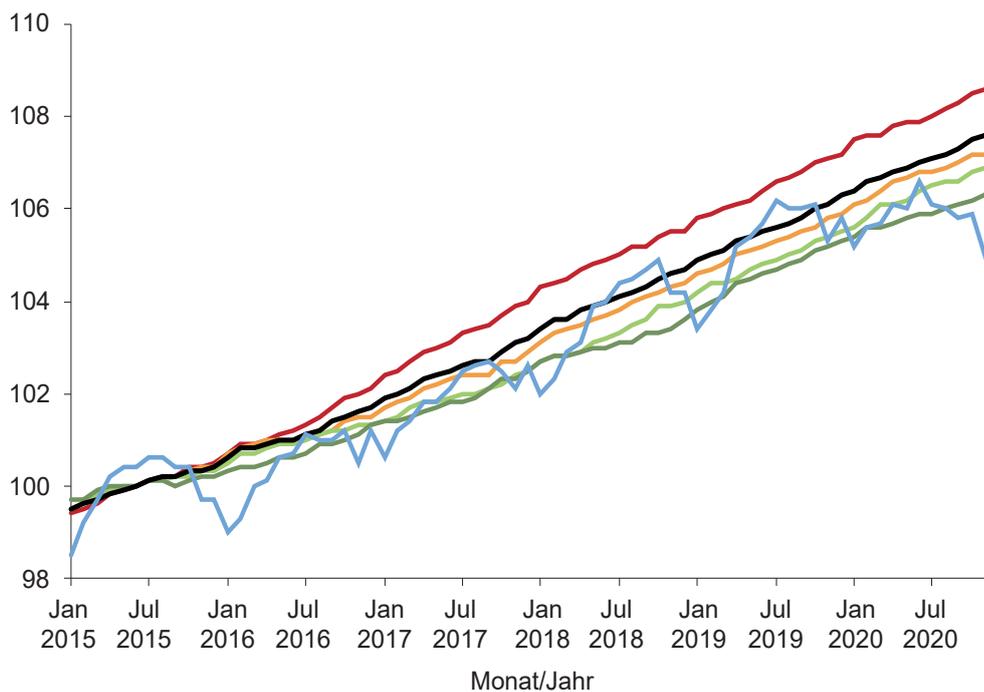
Der Mietenindex des Statistischen Bundesamts weist bundesweit die Änderungen der Wohnungsmieten vor allem bei bestehenden Mietverträgen aus. In den letzten Jahren stiegen die Mieten jährlich beständig zwischen 1,1 und 1,6 %, zuletzt 1,6 % im Jahr 2018 und 1,4 % in den Jahren 2019 und 2020. Die Mietensteigerungen verliefen damit ähnlich wie der Verbraucherpreisindex. Nur in den Jahren 2016 und 2020 lag die jährliche Teuerungsrate mit jeweils 0,5 % unter dem Niveau der Wohnungsmieten.

Die vergleichsweise geringen Mietenanstiege beim Mietenindex lassen sich mit dem Übergewicht bestehender Mietverhältnisse und der Berücksichtigung aller Teilräume in Deutschland erklären. Die Bestandsmieten reagieren nur mit Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse, weil ein Teil der Mieten in laufenden Verträgen unverändert bleibt und Anpassungen meist erst im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Differenzierung nach Kreistypen zeigt vergleichsweise geringe Unterschiede bei den Mietenentwicklungen (**Abb. 6-22**). In den Jahren 2019 und 2020 sind die kreisfreien Städte und die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen mit 1,5 % pro Jahr etwas stärker gestiegen als die weiteren Landkreise. Im Zeitraum 2015 bis 2020 stiegen die Mieten in den kreisfreien Städten mit jährlich 1,6 % etwas stärker an als in den städtischen und ländlichen Kreisen mit 1,3 bzw. 1,2 %.

Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis 2020

Index 2015 = 100



Mietenindex

Siedlungsstrukturelle Kreistypen

- kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- Deutschland

— Verbraucherpreisindex

Datenbasis: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2021

Abb. 5-22: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis 2020

5.5 Besondere Indikatoren für Wirtschaftsimmobilien

Angesichts der großen Bandbreite an Branchen, Nachfragern, Nutzungen und Immobiliensegmenten sind die Wirtschaftsimmobilienmärkte sehr vielfältig und deutlich komplexer strukturiert als die Wohnungsmärkte. In der Konsequenz benötigt die Marktbeobachtung hierfür ein breiteres Spektrum an möglichen und relevanten Kenngrößen.

Über die bereits innerhalb des Kapitels 5 genannte Auswahl an wichtigen Bezugsgrößen hinaus sind dies in erster Linie Kennziffern, die sich auf spezifische Flächenangaben, Bauvolumina und Mieten oder Kaufpreise beziehen. Grundsätzlich haben aber auch weniger „harte“ Rahmendaten Einfluss auf die Entwicklungen und Entscheidungen in der Immobilienbranche, so zum Beispiel Konjunkturstimungen oder die Bewertung von Lageattraktivitäten.

Im Folgenden werden einige ausgewählte Indikatoren mit einem maßgeblichen Einfluss vor allem auf die Märkte von Büro- und Einzelhandelsimmobilien näher betrachtet.

Flächenbestände von Wirtschaftsimmobilien

Eine amtliche Datenquelle, die Auskunft über die Flächenbestände von Wirtschaftsimmobilien gibt, ist in Deutschland leider nicht flächendeckend und im Längsschnitt verfügbar. Gegenüber den Wohnimmobilien existiert hier ein gravierendes Informationsdefizit. Zwar liegt mit der Gebäude- und Wohnungszählung eine 10-jährige Vollerhebung plus deren amtliche Bestandsfortschreibung vor. Dennoch weist diese Erhebung systematische Lücken auf. Daher muss konstatiert werden, dass der gesamte Gebäudebestand in Deutschland nicht vollständig erfasst und differenziert nach vorhandenen Nutzungen vorliegt, die regelmäßig und systematisiert aktualisiert werden.

Das deutsche Nettoanlagevermögen in Wohn- und Nichtwohnbauten betrug 2019 insgesamt rund 9,4 Billionen Euro. Davon entfielen ca. 60 % auf Wohnbauten und mit einem Anteil von 40 % rund 3,6 Billionen Euro auf Wirtschaftsimmobilien. Dies ist ein elementarer Bestandteil der deutschen Wirtschaft, welcher sich auch im investierten Transaktionsvolumen widerspiegelt, das in Wirtschaftsimmobilien fließt: Mit rund 73 Mrd. Euro wurde im Jahr 2019 das höchste je dokumentierte Investitionsvolumen in Deutschland erreicht. Dies entspricht einem Anstieg um 19 % im Vergleich zu 2018¹.

Auch anderweitige Kenngrößen, die für Wirtschaftsimmobilien relevant sind, werden von Seiten der amtlichen Statistik nur unzureichend erhoben. Somit spiegelt sich die volkswirtschaftliche Bedeutung von Wirtschaftsimmobilien nicht in der statistischen Datengrundlage wider. Es existieren zwar auch amtliche Teilquellen wie beispielsweise aus dem amtlichen Kataster, dem Grundbuch, kommunalen Registern sowie Geodaten, allerdings sind diese nur bedingt oder teilweise miteinander verknüpfbar. Darüber hinaus liegen diverse nichtamtliche Daten vor, die jedoch keine Bestands- und Konsistenzgarantien bieten und infolge der Vielzahl an Anbietern, angewandten Methoden, Definitionen und Abgrenzungen oftmals kaum miteinander vergleichbar sind.

1 Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Innerhalb des wegweisenden Forschungsprojekts „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“² (Laufzeit 2015 bis 2021) wurde im Rahmen einer repräsentativen Primärdatenerhebung auf der Grundlage der Geobasisdaten „Hausumringe Deutschland (HU-DE)“ erfolgreich der Versuch unternommen, zentrale Strukturkenngößen insbesondere für die energetische Qualität von sog. Nichtwohngebäuden zu erfassen. Damit liegen die momentan aktuellsten und differenziertesten Daten zu Flächenbeständen im Segment der sog. „Nichtwohngebäude“ vor.

In der Summe ergeben sich die in Abb. 5-23 dargestellten Flächenbestände für alle erhobenen Nichtwohngebäude sowie für die Nutzungsfunktionen Büro und Handel.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse existiert in Deutschland ein Gesamtbestand von ca. 21,12 Mio. Nichtwohngebäuden ($\pm 0,45$ Mio aufgrund des statistischen Standardfehlers). Hiervon können rund 1,98 Mio. ($\pm 0,15$ Mio.) als funktional und gleichzeitig GEG-relevante Nichtwohngebäude klassifiziert werden³. Die gesamte Bruttogrundfläche (BGF) innerhalb dieser Teilmenge wird mit 3.495 Mio. m² (± 397 Mio. m²) angegeben. Mit nach Gebäudekategorien differenzierten Faktoren wird die Angabe zur Bruttogrundfläche auf die Nettoraumfläche (NRF) umgerechnet. Es ergibt sich eine NRF für alle GEG-relevanten Nichtwohngebäude von 3.073 Mio. m² (± 350 Mio. m²).

Büroflächenbestände

Für die Gebäude mit Büronutzung wurde im Rahmen der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude bereits eine Hochrechnung der Flächenbestände unternommen. Bei den Bürogebäuden handelt es sich in der Regel um thermisch konditionierte, also beheizte und somit GEG-relevante Gebäude. Berücksichtigt man in der Gesamtaufstellung der Flächen zusätzlich auch jene Bürogebäude für Forschungszwecke und Gebäude mit Praxisflächen bzw. medizinische Versorgungszentren, sowie auch die zusätzlichen Büroflächen in gemischt genutzten Gebäuden mit anderen Nutzungsschwerpunkten, in denen die Büronutzung nur sekundär ist, so kommen die Schätzwerte für den gesamten Büroflächenbestand auf 429 Mio. m² MF-G (± 82 Mio. m² MF-G⁴) zum Erhebungszeitpunkt 2018.

Diese Ergebnisse der Büroflächen-Hochrechnung decken sich weitgehend mit bisher existierenden Schätzungen (**siehe Abb. 5-24**).

2 Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude: Primärdatenerhebung zur Erfassung der Struktur und der energetischen Qualität des Nichtwohngebäudebestands in Deutschland (ENOB:dataNWG). Forschungsprojekt im Förderbereich Energieoptimierte Gebäude und Quartiere im 6. Energieforschungsprogramm der Bundesregierung, Förderkennzeichen 03ET1315. Siehe Projekthomepage www.datanwg.de.

3 Diese Immobilien sind in ihrer Verbreitung der Gebäudefunktion sowie gemäß Gebäudeenergiegesetz aufgrund ihrer thermischen Konditionierung relevante Gebäude.

4 Mietfläche für gewerblichen Raum gem. gif-Richtlinie

Flächenbestände GEG-relevanter Nichtwohngebäude in Mio. m²

	Fläche ± abs. Standardfehler in Mio. m ² (BGF)	Fläche ± abs. Standardfehler in Mio. m ² (NRF)	Fläche ± abs. Standardfehler in Mio. m ² (MF-G)
funktional und GEG-relevante Nichtwohngebäude	3.495 ± 397	3.073 ± 350	
<i>darunter</i>			
Büroflächen in Gebäuden mit primärer oder sekundärer Bürofunktionsnutzung			429 ± 82
Handelsflächen in Gebäuden mit primärer Handelsfunktionsnutzung		503 ± 186	
<i>darunter</i>			
Handelsgebäude des Lebensmitteleinzel- und -großhandels		65 ± 33	
Handelsgebäude des Non-Food-Einzel- und -Großhandels		200 ± 64	
Einkaufszentrum, Shopping-Mall		231 ± 170	

Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; ENOB:dataNWG-Datenbank, Stand zum Erhebungszeitpunkt 2018

Abb. 5-23: Flächenbestände GEG-relevanter Nichtwohngebäude in Mio. m²

Flächenbestände von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland in Mio. m² Nutzfläche

(Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; ENOB:dataNWG-Datenbank, Stand zum Erhebungszeitpunkt 2018)

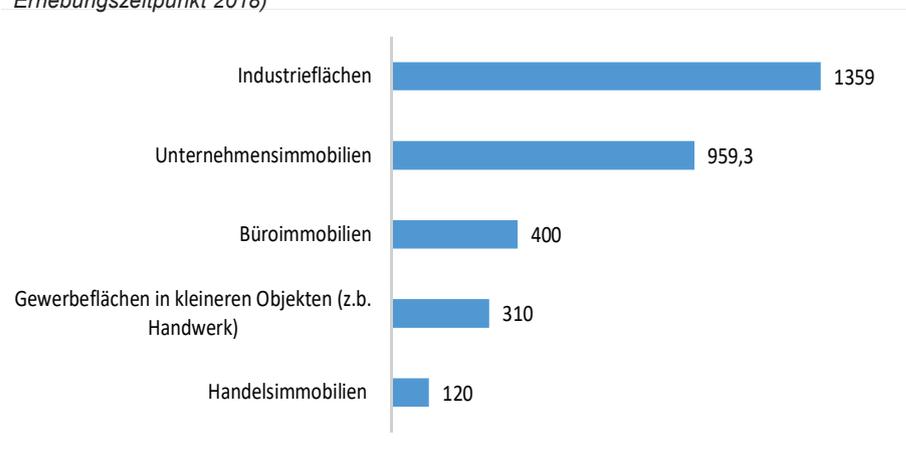


Abb. 5-24: Flächenbestände von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland in Mio. m² Nutzfläche

Die Büroflächenbestände sind geographisch sehr unterschiedlich verteilt. Dabei findet das Gros des Büromarktes in nur wenigen größeren Städten statt. Die sieben A-Städte⁵ sowie die 14 B-Städte⁶ konzentrieren ca. 80 % des Büroflächenumsatzes auf sich. Innerhalb dieser Städte ist der überwiegende Flächenbestand in den zentralen innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Bereichen sowie Lagen in Stadtteilzentren lokalisiert. Die Hochrechnungen der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude schätzen für den Raumtyp „Metropole“ einen Büroflächenbestand von 112-118 Mio. m² MF-G (Grundlage: RegioStaR Gem7-Typisierung). Die Gruppe der 82 Städte, die gemäß dieser Defi-

5 Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart

6 z. B. Bonn, Dresden, Mannheim, Nürnberg, Hannover

nition zu den Raumtypen „Metropole“, „Regiopole“ und „Großstadt“ zugeordnet sind, vereint dabei rund 56 % des gesamten Büroflächenbestandes in Deutschland. Damit lässt die Struktur der Büroflächenbestände erkennen, dass sie deutlich stärker als die Bevölkerung auf Städte und Ballungkerne, also die Zentralen Orte konzentriert ist. Im Vergleich der Büroflächen pro Einwohner spielen die suburbanen und ländlichen Räume dagegen eine eher untergeordnete Rolle⁷.

7 Dr. Roland Busch (BUW), Michael Hörner (IWU), 2021: Immobilienwirtschaftliche Auswertungen zum Büroflächenbestand. Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude -Primärdatenerhebung zur Erfassung der Struktur und der energetischen Qualität des Nichtwohngebäudebestands in Deutschland. Online unter: https://datanwg.de/fileadmin/user/iwu/210422_BUW_Projektinfo-10_Buero-immobilien.pdf

Einzelhandelsflächen und Umsatzentwicklung im Einzelhandel

Die Flächenbestände für die Gebäude mit Handelsnutzung werden im Rahmen der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude mit der Kenngröße der Nettoraumfläche (NRF) angegeben und belaufen sich auf 503 Mio. m² NRF (\pm 186 Mio. m² NRF) (siehe **Abb. 5-23**). Die davon abweichende Kenngröße der Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird für das Jahr 2019 auf 125,1 Mio. m² geschätzt (HDE Zahlenpiegel 2020).

Bereits seit Jahrzehnten steigt die Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel an (siehe **Abb. 5-24**). Trotz des wachsenden Onlinehandels wurde in vielen Innenstädten die Verkaufsfläche v.a. durch Projektentwicklungen expansiver Filialisten ausgeweitet, mit denen die 1-a-Lagen oft an den Rändern ausgedehnt wurden. Neben dem wachsenden Druck, den die virtuellen Marktplätze weiterhin auf die stationären Betriebsformen ausüben, spielt die Expansion der Verkaufsfläche eine zentrale Rolle des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel. Dieser prägte den Einzelhandel bereits vor der Corona-Pandemie, allerdings trat durch die Krise sowohl eine Beschleunigung als auch eine Verstärkung ein. Als strategische Antwort auf die Krise gaben viele Händler ihre Handelsstandorte auf und zogen sich aus innerstädtischen Lagen zurück. Zum anderen wurden mitunter auch die Verkaufsflächen deutlich verkleinert. Nicht immer war die Pandemie die Ursache für diese Entscheidungen, die vor allem dem Strukturwandel und hohen Lademieten in den 1-a-Lagen geschuldet waren. In vielen Fällen fungierte die Pandemie und die verschlechterte wirtschaftliche Situation allerdings als Auslöser.

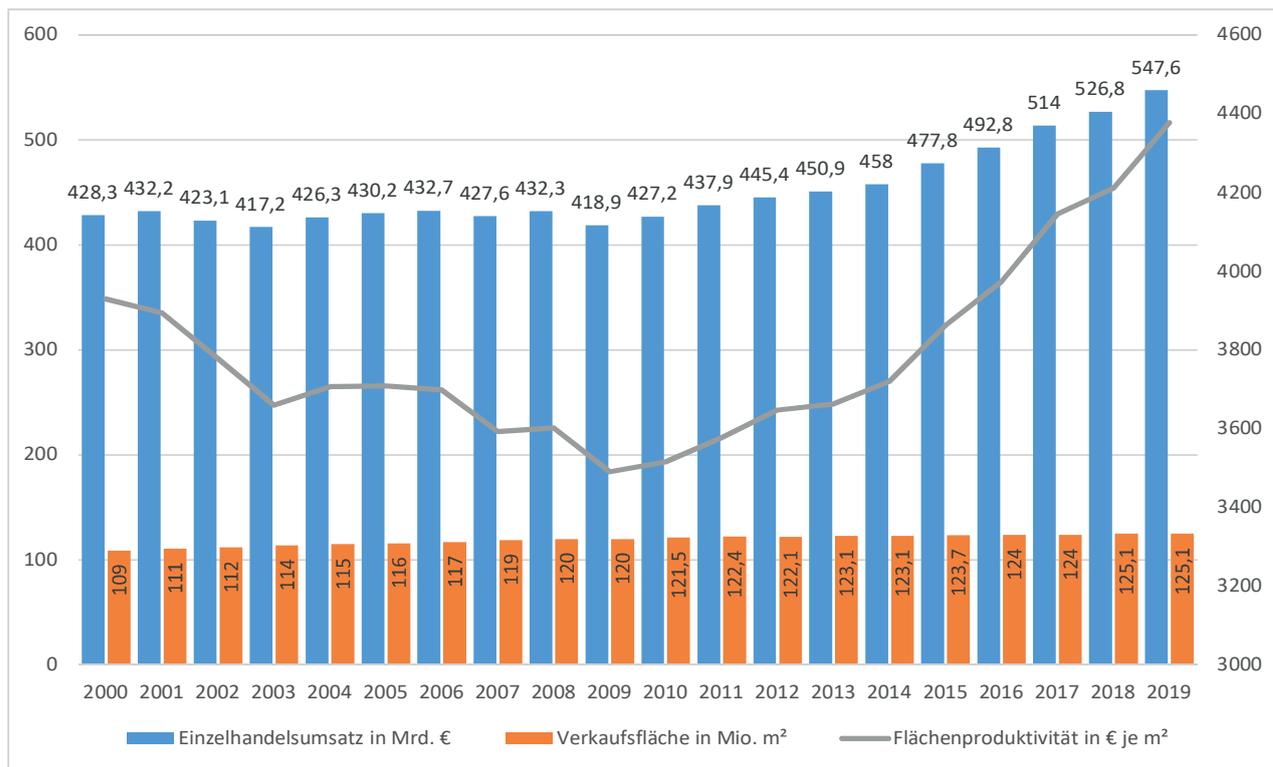
Gleichwohl lässt sich auch unter Corona-Bedingungen eine Zunahme des Einzelhandelsumsatzes feststellen, der den kontinuierlichen Trend der letzten Jahre fortschreibt. Während sich die Verluste auf bestimmte Branchen des stationären Handels beschränken, nehmen andere Branchen positive Entwicklungstrends aus der Krise mit (siehe hierzu unteren Abschnitt zu „Konjunkturstimmung im Büro- und Einzelhandelsmarkt“). mHierzu zählen insbesondere Branchen, die sich als systemrelevant und krisenfest erwiesen haben, wie vor allem der Lebensmitteleinzelhandel und natürlich der Online- bzw. Distanzhandel. Letzterer erreichte 2020 einen überproportional gestiegenen Anteil von 12,6 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland. Für das Jahr 2021 prognostiziert der HDE eine weitere Umsatzdynamik auf 87,1 Mrd. Euro, was einem zwanzigprozentigen Anstieg gleichkommt⁸.

Parallel lässt sich im gesamten deutschen Einzelhandel der Trend feststellen, dass es trotz Verkaufsflächenexpansion eine immer geringere Anzahl an Filialen gibt und wirtschaftlich unprofitablere Filialstandorte geschlossen werden. In **Abb. 5-25** zeigt sich dieser Effekt deutlich an der dynamisch steigenden Flächenproduktivität, welche den Umsatzerlös pro Quadratmeter Ladenfläche angibt.

8 Hahn Gruppe (Hrsg.), 2021: Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Online unter: [https:// www.hahnag.de/research/](https://www.hahnag.de/research/)

Verkaufsfläche und Umsatz im Einzelhandel, 2000 bis 2019

(Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; HDE Zahlenspiegel 2020)


Abb. 5-25: Verkaufsfläche und Umsatz im Einzelhandel, 2000 bis 2019

Bürobeschäftigte

Im Jahr 2021 arbeiteten rund 14,8 Millionen Menschen in Deutschland als Arbeitnehmer, Selbständige oder Beamte in Büros⁹. Anders ausgedrückt: etwa jeder dritte Erwerbstätige ist Büronutzer.

Die Anzahl und die Entwicklung der Bürobeschäftigten sind zentrale Kriterien für die lokale Nachfrage nach Büroflächen. Gleichwohl werden Anzahl und Entwicklung der Bürobeschäftigten in der amtlichen Statistik nicht abgebildet. Es existieren jedoch Hochrechnungen, die auf bestimmte Berufsgruppen zugeschnittene Quoten anlegen.

Seit Jahrzehnten existiert bereits der Trend, dass der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtheit der erwerbstätigen Bevölkerung steigt. In erster Linie paust sich die Konjunkturlage auf die Nachfrage nach Büroflächen durch. Der Wirtschaftsboom und das Beschäftigtenwachstum der Jahre vor der Corona-Ära haben den Bedarf an Bürofläche parallel rasant steigen lassen und zu hohen Neubauprojektierungen geführt. Daher stieg seit Jahren sowohl die nominale Zahl als auch der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Erwerbstätigen in Deutschland. Allein zwischen 2012 und 2018 erhöhten knapp 3 Mio. mehr Büroarbeitende die Nachfrage auf dem Markt, was einer Zunahme um fast 25 % entspricht¹⁰.

9 Möbert, Jochen & Schattenberg, Marc, 2021: Deutscher Büromarkt. Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft. In: Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor, 02.Juni 2021.

10 Hammermann, Andrea & Voigtländer, Michael, 2020: Bürobeschäftigte in Deutschland. Eine Regionalanalyse, in: IW-Trends, 47. Jg., Nr. 3, S.1-78.

Zwar ist unter Corona-Bedingungen eine Delle im Wachstum erkennbar - nach einem Rückgang der Bürobeschäftigten in 2020 (-0,75 %) ist im Zuge der Konjunkturerholung ab 2021 aber wieder mit erneuten Zuwachsraten zu rechnen¹¹. Eine Trendumkehr oder eine länger andauernde Schrumpfung der Bürobeschäftigung ist daher weder strukturell noch konjunkturell zu erwarten. Wohl aber gehen Prognosen von einer geringeren Wachstumsdynamik aus als im Szenario ohne Zäsur durch die Pandemie (ca. 1 % p. a. im Zeitraum 2020 bis 2024)¹².

Auswertungen der sozialversicherungsbeschäftigt (SV-) Bürobeschäftigten zeigen, dass die Bürobeschäftigtenquote in vielen Kreisen Ostdeutschlands deutlich niedriger ausfällt als in den westdeutschen Regionen (**Abb. 5-26**). Diese Quote gibt den Anteil der Bürobeschäftigten an allen Beschäftigten an. Diese Diskrepanz gründet sich vor allem auf die geringere Konzentration an Agglomerationsräumen im Osten Deutschlands. In der Konsequenz sind hier entsprechend weniger Arbeitsplätze mit hohen Anteilen an Bürobeschäftigung angesiedelt, wie sie z.B. hochwertige Dienstleistungen, Verwaltungs- und Wissenschaftseinrichtungen aufweisen.

In Metropolen wie München, Frankfurt und Köln hat bereits heute jeder zweite sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Bürojob. Dass der Nachfrage- druck in den größeren Städten besonders prägnant ist, zeigt auch das Kartenbild. Hier liegt die Bürobeschäftigung weit über dem Bundesdurchschnitt von gut 36 % bzw. 37 %, wenn ausschließlich die SV-Bürobeschäftigten betrachtet werden. Allen voran in Berlin waren zuletzt besonders starke Zuwachsraten zu verzeichnen. Neben den Großstädten weisen aber auch ländliche Kreise im Umland von Bürohochburgen wie z.B. Frankfurt oder München besonders hohe Bürobeschäftigtenquoten auf.

Bürobeschäftigtenquote 2020

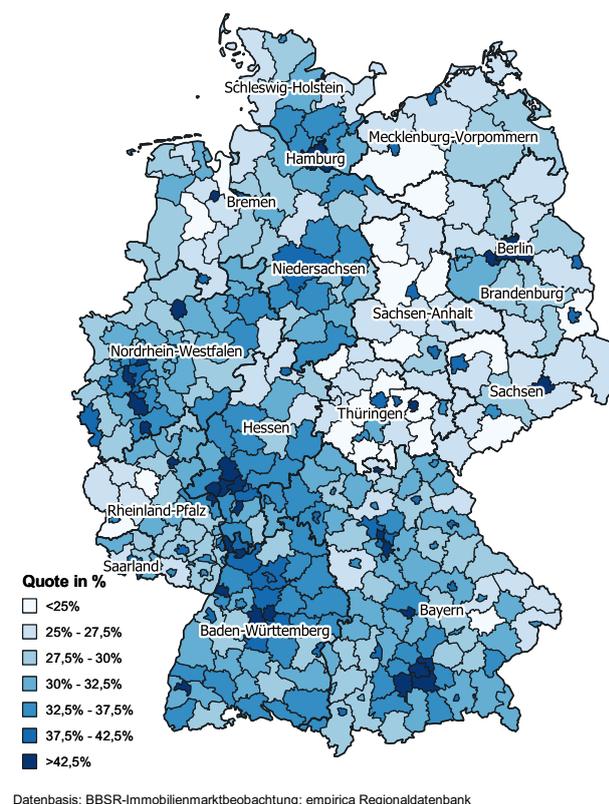


Abb. 5-26: Bürobeschäftigtenquote 2020

11 Carstensen, Sven et al., 2021: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens, Logistik- und Hotelimmobilien 2021. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen, S. 70–141. Berlin, S. 88 ff.

12 Fieback, Alexander, 2021: Alles im Rahmen. Büromarkt in Deutschland. 24.03.2021. Online unter <https://blog.bulwiengesa.de/de/buero/alles-im-rahmen-buero-markt-in-deutschland>

Konjunkturstimmung im Büro- und im Einzelhandelsmarkt

Die Auswirkungen der Corona-Krise treffen die verschiedenen Immobilienmärkte unterschiedlich stark. Bereits vor Einsetzen der Pandemie wiesen beispielsweise die Immobiliensegmente für Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik sehr unterschiedliche, teils gegenläufige Dynamiken auf (vgl. **Abb. 5-27**). Nun zeigt sich, dass die Corona-Krise die einzelnen Immobilienmärkte noch weiter aufspreizt. Die unsichere Gemengelage äußerte sich bei den Befragten des BBSR-Expertenpanels Immobilienmarkt Ende 2020 mit teilweise völlig gegensätzlichen Konjunktüreinschätzungen¹³.

Konjunktüreinschätzung: Covid-19 verunsichert den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt

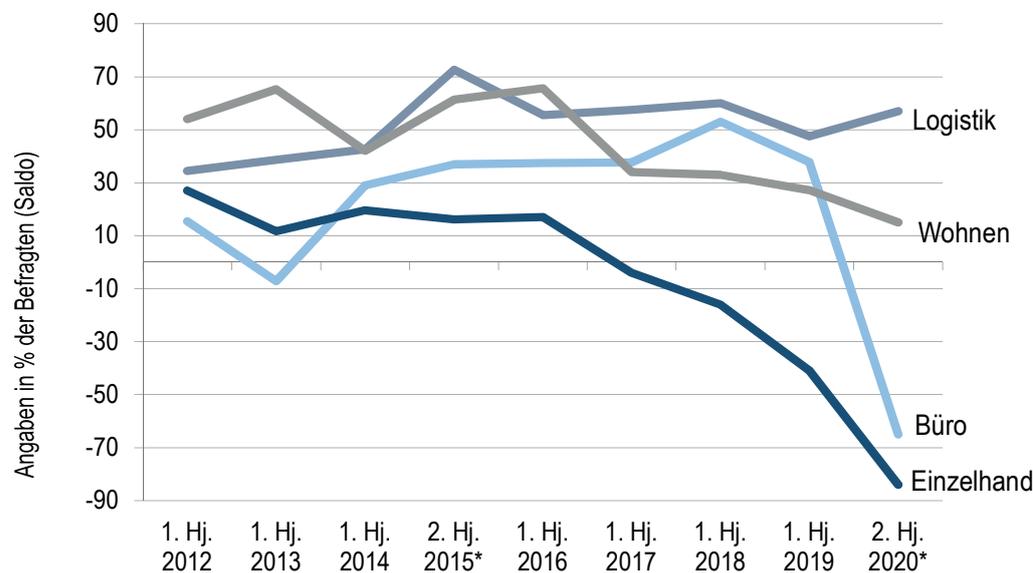


Abb. 5-27: Konjunktüreinschätzung: Covid-19 verunsichert den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt

Für den Büroimmobilienmarkt kam die pandemiebedingte Aufforderung zur Heimarbeit zu einem Zeitpunkt, in der die Boomphase noch nicht ganz abgeklungen war. Das Wirtschafts- und das Beschäftigtenwachstum der vergangenen Jahre hatten den Bedarf an Bürofläche rasant steigen lassen und zu hohen Neubauvolumina geführt. Mittlerweile ist in dem Segment von einem Überhang der Nachfrage nichts mehr zu spüren. Die überwiegende Mehrheit der Panelbefragten geht im Trendausblick 2020 von sinkender Nachfrage und Neubautätigkeit aus. Fast 45 % rechnen mit einem Rückgang der Büromieten. Im Kontext des gegenwärtig noch niedrigen Leerstands-niveaus (3,4 % in

den A-Städten, 3,7 % in den B-Städten)¹⁴ gehen die meisten Prognosen dennoch erst einmal von einer Seitwärtsbewegung der Büromieten aus.

Zwischen 2018 und 2020 ereignete sich damit eine völlige Umkehr der Marktconstellation von einem deutlichen Angebotsengpass hin zu einem Nachfragedefizit mit noch nicht abschätzbaren Anpassungsbedarfen an den Büroflächenbestand. Von allen möglichen Themen stellt diese Transformation, die ohne hinreichende Übergangsphase passierte, aus Sicht der Panel-Befragten die größ-

13 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohn- und Wirtschaftsimmobili- en in Deutschland 2020, BBSR-Analysen KOMPAKT Nr. 13/2021.

14 Carstensen, Sven et al., 2021: Frühjahrgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2021. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen, S. 70–141. Berlin.

te Herausforderung für den Büromarkt dar: knapp ein Drittel aller Nennungen bezog sich auf dieses Themencluster¹⁵. Platz zwei der drängendsten Herausforderungen stand für die Befragten unter dem Schlagwort „Homeoffice“ und ist eng mit der Erstplatzierung verknüpft. Denn hierbei geht es um veränderte Arbeitsanforderungen in der digitalen Gesellschaft, der sich auch in einem einen höheren Anspruch an Flexibilität für die Büroarbeit und ihre Standorte und Immobilien ausdrückt. Das Office der Zukunft wird insofern anders aussehen als bisher und u.a. Aspekten des „Sharings“ wie beispielsweise Desk-Sharing, angemietete Flex Office-Flächen und Kosten-Sharing, einen breiteren Raum geben (müssen).

Auch wenn die Quantitäten hinterfragt werden müssen - gegen einen krisenhaften Absturz der Büroflächennachfrage sprechen unter dem Strich u.a. folgende Argumente: Unter den Bedingungen einer so hohen und im Trend weiterwachsenden Anzahl an Bürobeschäftigten (**vgl. Abschnitt zu „Bürobeschäftigte“**) ist es kaum denkbar, dass das klassische Büro ein Auslaufmodell sein wird. Die prognostizierte Konjunkturerholung ab Mitte des Jahres 2021 wird erneute Zuwachsraten der Bürobeschäftigung nach sich ziehen. Zum anderen fordert der Infektionsschutz auch höhere Abstands- und damit auch Flächenbedarfe ein.

In den Konjunktüreinschätzungen der Einzelhandelsmarktakteure des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt schlägt sich die Corona-Krise überdeutlich nieder und lässt die Stimmungswerte mit einem noch markanteren Abwärtsknick als bereits zuvor absacken (**s. Abb. 5-27**). Doch bereits vor 2020 zeichneten sich sukzessive Stimmungsverluste und ein negativer Trend ab. So beschleunigte sich sogar die Erwartung an künftige Mietentrückgänge in den 1-A-Citylagen seit 2019¹⁶.

Die pessimistischen Einschätzungen für Flächen-nachfrage, Neubau, Mieten und Leerstände zeigen sich jedoch unter den Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie sichtbar verschärft und lassen sich für alle Lagen von den 1-a-Citylagen bis hin zu den Nebenlagen und Stadtteilzentrenlagen herauslesen. Mehr noch, unter dem Einfluss der Pandemie glichen sich die Trenderwartungen der Befragten an die einzelnen Lagen stärker an, die lagenbedingten Unterschiede wurden weniger sichtbar.

15 Anm.: Die am häufigsten genannten offenen Antworten wurden zu Themenclustern kategorisiert.

16 Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2020

Infolge des Drucks, den die virtuellen Marktplätze und der Onlinehandel ausüben, erfuhr insbesondere der stationäre Einzelhandel deutlich negative Entwicklungsimpulse. Gleichwohl expandierte die Verkaufsfläche in den letzten Jahren weiterhin in vielen Innenstädten. Neben den Herausforderungen, welche die BBSR-Panelbefragten im Onlinehandel und den aktuellen Nachfragedefiziten bzw. Leerstandsentwicklungen sehen, hat sich die Sorge um den Einzelhandel in den Innenstädten stark intensiviert und ist auf Platz drei der Top-Themen Ende 2020 vorgerückt¹⁷.

Unter den Lockdown- und Pandemie-Bedingungen ergaben sich für die Innenstädte und die schon krisenerprobten Handelsimmobilien kaum Impulse. In vielen Branchen wie vor allem im klein- und mittelständisch geprägten Modehandel aber auch bei den größeren Waren- und Kaufhäusern führten die Nachfrageverluste zu Umsatzeinbrüchen, Insolvenzen oder sogar Schließungen. Nach Berechnungen des HDE bezifferten die von den Lockdowns und Schließungen betroffenen Branchen des Nonfood-Handels allein von Januar bis Mai 2021 einen Umsatzverlust von bis zu 40 Milliarden Euro gegenüber des Vorkrisenniveaus¹⁸.

Auf der anderen Seite lassen sich auch Branchen identifizieren, die unter Corona-Bedingungen einen Wachstumsschub erfuhren, allen voran sind dies Nahversorger wie Drogerien und Supermärkte, aber auch Garten- und Baumärkte. Krisenfestigkeit haben natürlich auch die Onlineshops unter Beweis gestellt, deren Umsatz laut Statistischem Bundesamt 2020 um 24,1 % wuchs.

Mit Blick auf den Einzelhandel in einer Post-Corona Ära stellt sich die Frage, wie vor allem die Innenstädte ihre Vielfalt an Nutzungen erhalten bzw. auch neu erfinden können. Dabei wird es mehr denn je auf multifunktionale Konzepte ankommen und darauf, die Wechselwirkungen mit dem Gesamtsystem „Stadt“ zu nutzen.

17 Anm.: Die am häufigsten genannten offenen Antworten wurden zu Themenclustern kategorisiert.

18 HDE Pressemeldung vom 11.05.2021: Zwischenbilanz für Januar bis Mai 2021 - 40 Milliarden Euro Umsatzverlust: Corona-Maßnahmen treffen von Schließungen betroffenen Handel hart. Online: https://einzelhandel.de/index.php?option=com_content&view=article&id=13332

6

WEITERE

IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN

IN DEUTSCHLAND

6.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse

6.1.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte bzw. Immobilienmarktberichte sind grundlegende Übersichten über das Marktgeschehen der bebauten und unbebauten Grundstücke, teilweise auch über die land- und forstwirtschaftliche Flächen. Sie werden von den Gutachterausschüssen regelmäßig für deren Zuständigkeitsbereiche herausgegeben. Grundstücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung anhand aktueller Marktdaten und auf der anderen Seite die für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten. Dargestellt und bezogen werden diese entsprechend der Charakteristik des jeweiligen Gebiets auf die festgelegten, typischen Teilmärkte des Zuständigkeitsbereichs. Es erfolgt eine für die Öffentlichkeit verständliche Aufbereitung und Interpretation der entsprechenden Wertermittlungsdaten. Zur Einordnung und Vergleichbarkeit in der Region sowie mit anderen Marktberichten sind im Grundstücksmarktbericht ausführlich die allgemeinen Standortinformationen vom Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorangestellt. Einige Marktberichte vermitteln auch einen Überblick zur Entwicklung und von Tendenzen des speziellen Grundstücksmarkts sowie über die Tätigkeit des Gutachterausschusses. Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung des Marktvolumens (Kauffallzahlen, Flächen- und Geldumsätze) erfolgt differenziert in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und bebauten Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differenziert; bebaute gewerbliche Grundstücke rücken insbesondere in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Anga-

ben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen nach rechtlichen Vorgaben für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden (für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB). Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in den Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können. Grundstücksmarktberichte werden im regelmäßigen Turnus (jährlich oder 2-jährlich) erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Regelungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild bei der Erstellung sowie beim Inhalt von Grundstücksmarktberichten (**Abb.7-1**). In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen.

Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland
(gemeldete Angaben, Stand 2021)

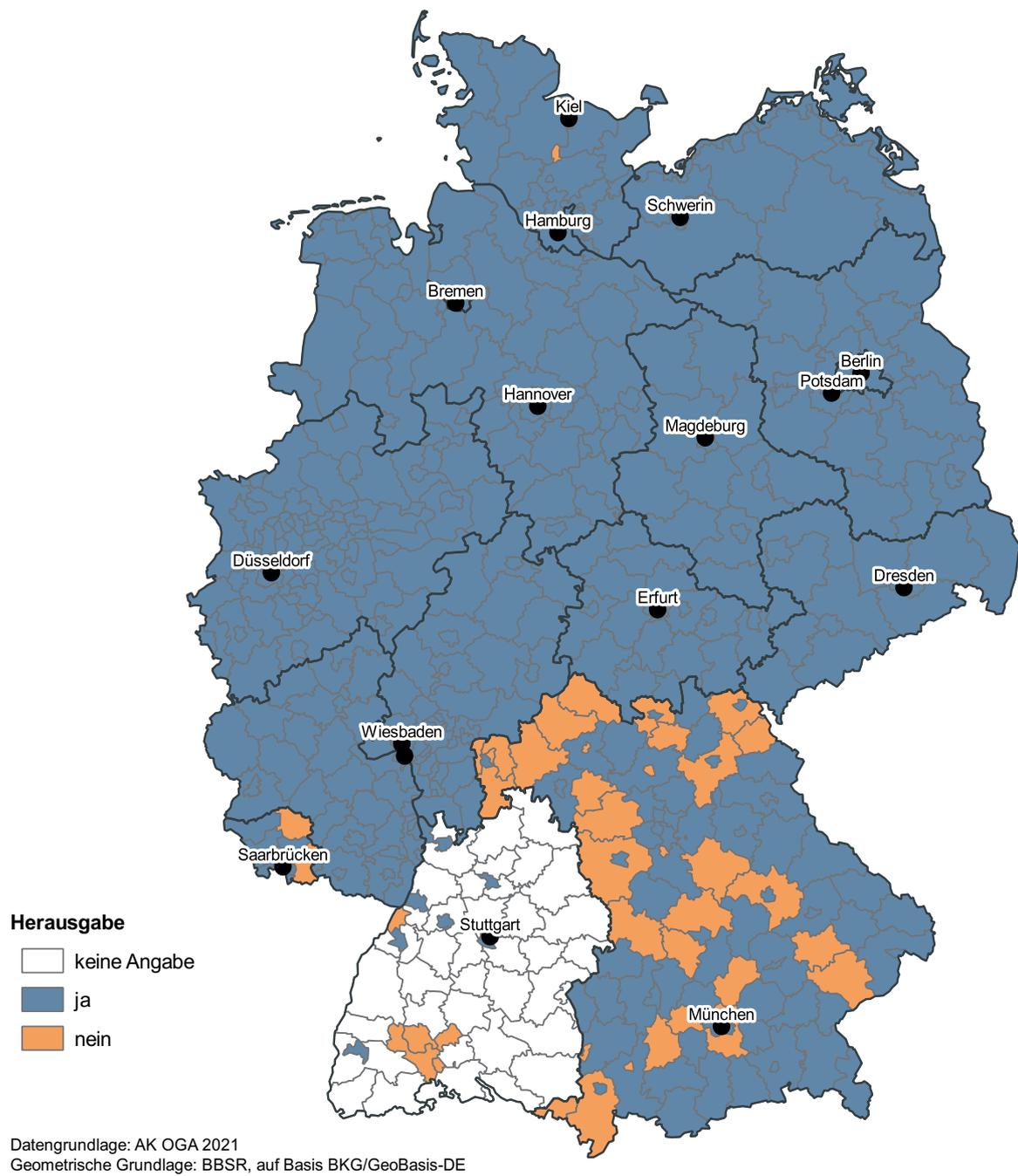


Abb. 6-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (Stand 2021)

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zu diesem Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum für den Bereich von 400 Landkreisen, kreisfreie Städten, bzw. Subkreisen Grundstücksmarktberichte herausgegeben. Für 40 Subkreise haben die Gutachterausschüsse keine Angaben gemacht und für 39 Subkreise wurde angegeben, dass keine Grundstücksmarktberichte erstellt werden. Für die einzelnen Bundesländer ist ein deutlicher Unterschied in der Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten zu erkennen. Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beschrieben, in anderen Bundesländern gibt es deutliche Lücken in der Abdeckung.

Zusätzlich werden Landesgrundstücksmarktberichte von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben (vgl. Abb.7-2). Im Gegensatz zu den regionalen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse untersuchen sie das Grundstücksgeschehen eines ganzen Bundeslandes auf einer anderen Aggregationsebene. In den großen Flächenländern können auch regionale Bereiche bzw. Metropolregionen als Zwischenstufe einzeln betrachtet sein.

Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2021)

Bundesland	Herausgabe Landesgrundstücksmarktbericht
Baden-Württemberg	nein
Bayern	ja
Berlin	ja
Brandenburg	ja
Bremen	ja (getrennt für Bremen und Bremerhaven)
Hamburg	ja
Hessen	ja
Mecklenburg-Vorpommern	ja
Niedersachsen	ja
Nordrhein-Westfalen	ja
Rheinland-Pfalz	ja
Saarland	ja
Sachsen	ja
Sachsen-Anhalt	ja
Schleswig-Holstein	ja
Thüringen	ja

Abb. 6-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2021)

Aktueller Trend ist, den Landesgrundstücksmarktbericht in seiner bisherigen Form (z.B. als Standarddruckwerk) durch sogenannte Dashboards digital abzulösen. Dashboards sind grafische Benutzeroberflächen im Internet, mittels derer sich komplexe Daten hoch verdichtet und übersichtlich darstellen lassen. Als Beispiel hierfür seien die dynamischen

Online-Grundstücksmarktinformationen des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation zu Marktbeobachtungen (Transaktionszahlen), Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten aufgeführt:

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen>

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten hat nach Baugesetzbuch mindestens alle zwei Jahre zu erfolgen; eine häufigere Herleitung können die Landesregierungen verpflichtend regeln oder die Gutachterausschüsse selbst (freiwillig) vorsehen. So werden Bodenrichtwerte teilweise in einem jährlichen Turnus neu ermittelt (**Abb.7-4**).

Standardisiert erfolgt die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach den im Bundesrecht vorgegebenen Verfahren. Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten und die Ansprüche der Nutzer an ihre Qualität sind in der Vergangenheit spürbar gestiegen. Dieser Effekt wird noch zunehmen.

Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern



Abb. 6-4: Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2020 wurden von fast allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen Bodenrichtwerte für Bauland abgeleitet und beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2020 wurden von fast allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen. Zu beachten ist, dass sich nicht in jedem Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses landwirtschaftliche Flächen befinden.

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte Besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete und bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Große Bedeutung besitzen Besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (**Abb.7-5**) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. Im Jahr 2020 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.

Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 31.12.2020
(Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)

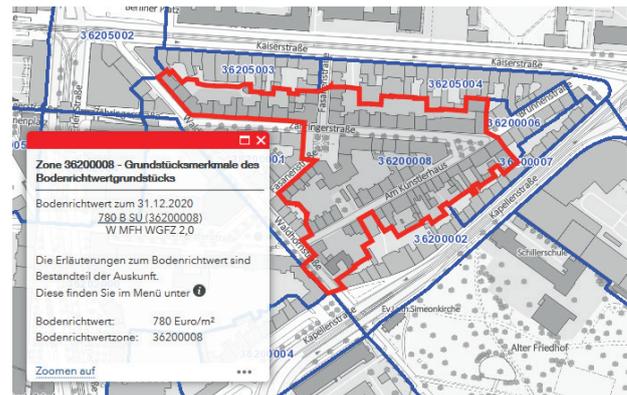


Abb. 6-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 31.12.2020
(Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)

Bodenrichtwertinformationssysteme in Deutschland: BORIS der Länder → VBORIS → BORIS-D

Das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ist ein online-gestütztes Auskunftssystem, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte in grafischer Darstellung digital verfügbar macht. Die einzelnen BORIS-Länderlösungen können als Geodatendienst in unterschiedliche Geodatenportale eingebunden werden und stellen somit einen wichtigen Beitrag innerhalb der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Sie ermöglichen eine raumbezogene Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb.7-6**).

Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen

The screenshot displays the BORIS-BW web application interface. At the top, the logo 'BORIS-BW' and the text 'Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg' are visible, along with the logo of the 'Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg'. The main content area shows an aerial map of Reutlingen with red outlines indicating valuation zones. A specific zone is highlighted in blue. The left sidebar contains a search bar, a filter for '2020', and a 'Bodenrichtwert' field showing '5200 €/m² (Gemischte Baufläche)'. Below this, a 'Lage und Wert' section lists details for the selected area, including the municipality (Reutlingen), cadastral number (087640), and the specific valuation number (76401520). The bottom of the page includes a footer with 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'.

Abb. 6-6: Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Bundesweit, aber oft auch innerhalb eines Landes, war das Datenangebot lange Zeit nicht zwischen verschiedenen Gutachterausschüssen abgestimmt und konnte deshalb nur begrenzt für mehrere Zuständigkeitsbereiche übergreifend genutzt werden. Die Grundlage für eine länderübergreifende Harmonisierung bei der Führung der Datenbestände der Bodenrichtwerte wurde 2011 durch die Bodenrichtwertrichtlinie geschaffen und wird seither in BORIS umgesetzt.

Eine vernetzte Datenabgabe unterschiedlicher, dezentraler Geodatenbestände ist zeitgemäß und nutzerorientiert. Deshalb hat die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) die Schaffung eines solchen Angebots für BORIS vorangetrieben. So wurde als erste Realisierungsstufe beispielsweise eine verknüpfte Darstellung der Bodenrichtwerte mit den Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung (präzise Georeferenzierung) durch das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) realisiert. Ziel war es, die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich - vor allem bezogen auf die Nutzungsbedingungen - im Internet anzubieten sowie flächendeckend in amtlicher Qualität (höchste Aktualität und garantierte Kontinuität) für jedermann zur Verfügung zu stellen. Vernetzt wurden die bisherigen Webapplikationen der Länder, die jedoch hinsichtlich der Dateninhalte, Visualisierung, Bereitstellung und Bereitstellungskonditionen noch voneinander abwichen. In der Folge sind damit länderübergreifende Datennutzungen nicht bzw. nur schwer möglich. Zugunsten einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz wurde eine entsprechende Erweiterung des Leistungsumfanges als erforderlich angesehen. Zur Umsetzung wird eine gemeinsame Datenbasis aufgebaut, auf die eine Webanwendung für Bodenrichtwerte aufsetzt. Basismodul ist das Verfahren BORISplus. NRW, das funktional wie inhaltlich angepasst wird. Die Realisierung erfolgt seit 2018 mit dem Projekt BORIS-D, welches bis dahin unter dem Namen BORIS. DE geführt wurde.

An der Produktivsetzung von BORIS-D beteiligten sich zunächst 12 Bundesländer, derzeit sind 14 Länder vertreten, die aber nicht alle flächendeckend anbieten. Damit wurde eine bundesweite webbasierte Anwendung geschaffen, die Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich visualisiert und als Datensatz leicht zugänglich für die Öffentlichkeit aktuell bereitstellt. Das Portal steht unter www.bodenrichtwerte-boris.de zur Nutzung kostenfrei zur Verfügung. BORIS-D enthält Angaben zu den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte

beschlossenen Bodenrichtwerten in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Je nach länderspezifischer Ausprägung beinhaltet BORIS-D die jeweils aktuell beschlossenen Bodenrichtwerte in folgenden Bereitstellungsvarianten:

- Umringe der Bodenrichtwertzonen
- Umringe der Bodenrichtwertzone sowie Wert
- Umringe der Bodenrichtwertzone sowie Wert und beschreibende Merkmale.

Auch die Informationstiefe der beschreibenden Merkmale ist länderspezifisch unterschiedlich ausgeprägt.

Des Weiteren kann für solche Bundesländer, die dies freigegeben haben, eine Druckausgabe (aufbereitete Druckdatei zu einem ausgewählten Bodenrichtwert) abgerufen werden. Soweit verfügbar, können die Bodenrichtwerte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die freigegebenen beschreibenden Merkmale enthält. In diesem Fenster kann dann die Druckausgabe als PDF-Dokument erzeugt werden. Darin werden Umring der Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwert auf einem entsprechenden Kartenauszug des amtlichen Vermessungswesens abgebildet und die freigegebenen beschreibenden Merkmale aufgelistet. Außerdem sind Zugangsdaten für weitergehende Informationen beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss enthalten.

Grundsätzlich möchte die AdV künftig für die Pflege und die fachliche und technische Weiterentwicklung von BORIS-D zwischen allen Ländern eine vertragliche Regelung herbeiführen, die Umsetzung indes steht noch aus.

Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Länderportalen bzw. den örtlichen zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Genau wie die Bodenrichtwerte sind die festgelegten Immobilienrichtwerte stichtagsbezogen, georeferenziert und rechtlich nicht bindend. Immobilienrichtwerte werden allerdings nur für bebaute Lagen abgeleitet 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 (Gebäudedefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (**Abb.7-7**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebäudefaktor). Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Ein objektbezogener Marktwert wird nicht unmittelbar abgebildet.

Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund



Abb. 6-7: Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund

Neben der Bereitstellung der aktuellen Immobilienrichtwerte werden in der Regel auch die Daten der vorangegangenen Jahre angeboten.

6.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch und können hiermit die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Diese Mietpreissammlungen dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von Mietspiegeln und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben. Ein Mietspiegel nach den §§ 558 c und 558 d BGB ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein und regelmäßig aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über eine entsprechende Mietpreissammlung, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf. Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesammelt, jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse ausgewertet. Die Sammlung der Mietpreise durch Gutachterausschüsse erfolgt deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelt. Im Jahr 2020 wurden von 136 an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich Mietpreissammlungen geführt. Zu beachten ist, dass der Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses mehrere Gebietskörperschaften umfassen kann. Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es nicht. Die Erstellung eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB ist dort notwendig, wo durch Landesverordnung Gemeinden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurden und entweder eine Kappungsgrenze (für bestehende Mietverhältnisse) oder eine Miet-

preisbremse für Neuvermietungen (Mietrechtsnovellierungsgesetz) eingeführt ist. Dies erfordert eine hohe Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen. Im Jahr 2020 waren 64 der an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes mitwirkenden Gutachterausschüsse in unterschiedlicher Form an der Erstellung von Mietspiegeln oder Mietübersichten beteiligt. Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum hat sich diese Anzahl insgesamt allerdings deutlich reduziert. Gutachterausschüsse veröffentlichen zudem wichtige Einzelmarktdaten, die in der Regel ebenfalls aus den Kaufpreissammlungen gewonnen werden, auch in engeren Zyklen als die Herausgabe der Immobilienmarktberichte. Bis hin zu quartalsweisen Zusammenstellungen aktueller Preisentwicklungen werden z.B. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen ermittelt und im Internet bereitgestellt. Außerdem erstellen viele Gutachterausschüsse auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Dazu zählen bspw. Angaben zu Renditen oder Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann sehr individuell sein. Sofern sich eine Kaufpreissammlung entsprechend einer Anfrage automatisiert auswerten lässt, können Gutachterausschüsse auf auftragsbezogene Anfragen umgehend reagieren.

6.1.4 Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator

Mit Hilfe eines Immobilien-Preis-Kalkulators kann schnell und einfach das Preisniveau für eine Immobilie abgeschätzt werden. Der Kalkulator ermöglicht die Berechnung des durchschnittlichen Wertes von Standardimmobilien wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäushälften oder gebrauchten Eigentumswohnungen und wird auf den Landesportalen der amtlichen Grundstückswertermittlung verschiedener Bundesländer online angeboten. Es sollte sich dabei um Immobilien handeln, die möglichst keine großen Abweichungen zu einem Standardobjekt (mittlere Ausstattung, durchschnittlicher Unterhaltungszustand, regional übliche Grundstücksfläche) aufweisen.

Die Immobilien-Preis-Kalkulatoren basieren auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in der Regel zudem in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Für die Nutzung der Immobilien-Preis-Kalkulatoren können Gebühren nach den Gebührenordnungen der Gutachterausschüsse anfallen.

Das mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator schnell und einfach ermittelte Preisniveau ist kein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und stellt keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung dar.

Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2021)

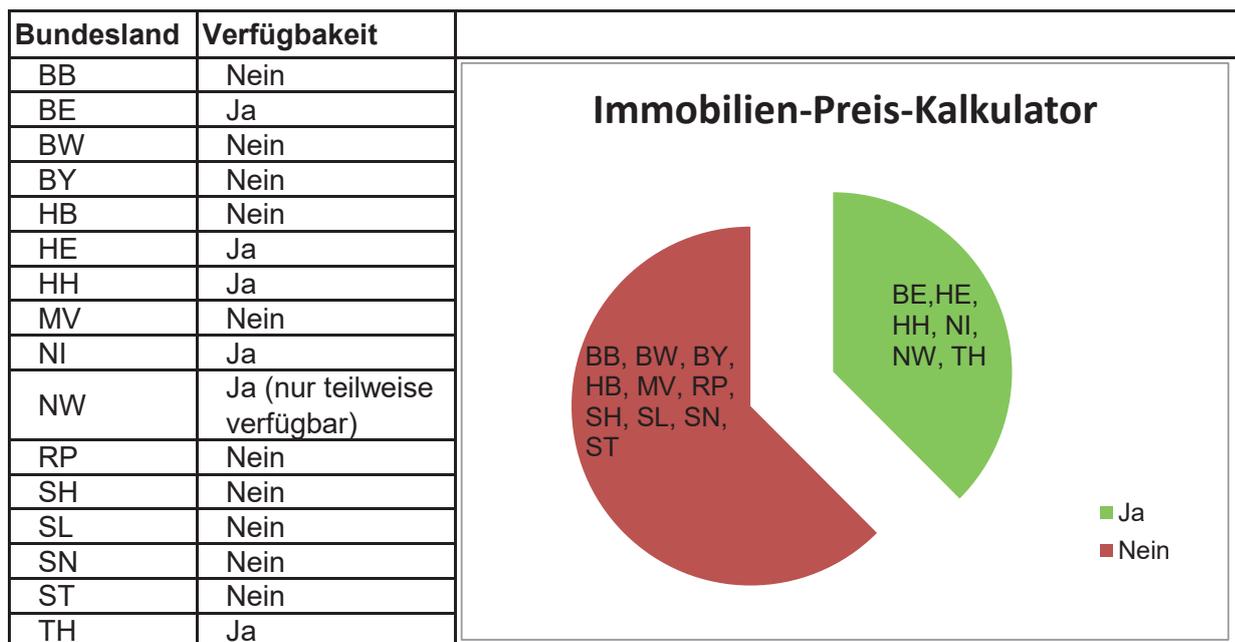


Abb. 6-8: Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2021)

Mietwert-Kalkulator

Die **hessische Verwaltung** für Bodenmanagement und Geoinformation bietet online für die schnelle und einfache Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnraummiete einen sogenannten Mietwert-Kalkulator an. Dieser nutzt die (aktuellen) Informationen zu Mietwerten, die die Gutachterausschüsse in ihren Kaufpreissammlungen erfassen. Unter Mietwert versteht man in diesem Kontext die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietwert-Kalkulator bietet dem Nutzer also eine grobe Einschätzung der Nettokaltmiete.

Berücksichtigt werden im Kalkulator die wesentlichsten Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes: Objektart (Wohnung oder Haus), Lage (Bodenrichtwertniveau), Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der ermittelte Wert bezieht sich auf einen Standardwohnraum (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ggf. Eigenheime wie Einfamilien- oder Reihenhäuser), der einen durchschnittlichen Unterhaltungsstand aufweist und ist nicht den Angaben eines (qualifizierten) Mietspiegels gleichzusetzen. Es handelt sich auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Der Mietwert-Kalkulator kann über www.gds.hessen.de aufgerufen werden. Die Einzelauskunft wird zusammen mit einer allgemeinen Information geliefert und ist kostenpflichtig, bei einer Dauernutzung gibt es Rabattierungen.

6.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

6.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) umfangreiche Forschungsarbeiten in den Bereichen Raumentwicklung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Immobilien. Mit der BBSR-Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung sorgt das Institut für eine Verbesserung der Transparenz zur Bewertung der Situation der regional und nach Segmenten stark differenzierten Wohnungs- und Immobilienmärkte. Für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung nutzt das BBSR vorrangig amtliche Daten aus Statistiken und Befragungen. Lückenhafte amtliche Daten werden durch kommerzielle Daten ergänzt. Für spezielle und aktuelle Fragestellungen schreibt das BBSR zusammen mit dem BMI Forschungsprojekte aus und bedient sich der Expertise Dritter. Durch Synthese dieser vielfältigen Quellen liefert das Institut Marktinformationen für die Fachpolitiken der Bundesministerien, für Länder, Kommunen, bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer und die Fachöffentlichkeit. Die Ergebnisse der Analysen werden über Publikationen, Aufsätze, Expertisen, Vorträge, Veranstaltungen und die Internetseiten des BBSR veröffentlicht. Das Bundesinstitut unterhält außerdem eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), in der vielfältige Indikatoren zusammengetragen und aggregiert zur Verfügung gestellt werden, jüngst ergänzt um die Funktion eines Online-Atlases.

Das BBSR erarbeitet alle vier bis fünf Jahre einen ausführlichen Wohnungs- und Immobilienmarktbericht, aktuell im Jahr 2021. Der Bericht analysiert die umfassenden Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienmärkte mit der Differenzierung zwischen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie deren Auswirkungen auf die Strukturen und die Dynamik der Bauland-, Wohnungs- und gewerblichen Immobilienmärkte. Dabei stehen jeweils die Unterschiede nach Regionen und Siedlungsstrukturtypen im bundesweiten Vergleich im Vordergrund. Mit der Wohnungsmarktprognose schätzt das BBSR die zukünftigen Entwicklungen der Wohnimmobilienmärkte in den Teilräumen Deutschlands ein. Dabei stehen die künftige Wohnflächennachfrage, die Wohneigentumsbildung und der Neubaubedarf im Vordergrund. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose baut auf den Ergebnissen der BBSR-Raumordnungsprognose 2040 auf (veröffentlicht 2020), die die künftige regionale Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und der Erwerbspersonen ausweist.

Weitere aktuelle Veröffentlichungen sind die Publikation „Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität?“, die „Wohn- und Wirtschaftsimmobilen in Deutschland 2020“ (Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobilenmärkte) sowie Analysen des Transaktionsgeschehens größerer Verkäufe (zuletzt: „Zunahme des Verkaufsvolumens von Mietwohnungsbeständen im Jahr 2020“ - Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2021).

Weitere Informationen:

<http://www.bbsr.bund.de>

6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das BMI erstellt mit Unterstützung des BBSR für die Bundesregierung alle zwei Jahre den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag über die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Der Wohngeld- und Mietenbericht wurde zuletzt im Juni 2021 zusammen mit dem Bericht zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland veröffentlicht (Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020). Für die Darstellung von Miethöhen, Mietbelastungen und Mieterstrukturen ist eine umfangreiche Analyse des freien Mietmarktes erforderlich. Der Bericht untersucht die wohnungspolitischen Schwerpunkte der Bundesregierung wie die Entwicklung der Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten sowie die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit. Zur Erstellung des Berichts werden Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Daten des Statistischen Bundesamtes (Wohngeldstatistik, Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen, Mietenindex), des Maklerverbands IVD und der BBSR Wohnungsmarktbeobachtung (IDN ImmoDaten u.a.) miteinander verknüpft. Der Wohngeld- und Mietenbericht differenziert die Wohnungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen nach Ausstattung, Gebäudealter und Stadtgröße.

6.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ des Deutschen Städtetages gab von 1955 bis 2015 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ heraus. Dieser Bericht beleuchtete die Entwicklung der Immobilienmärkte der größten deutschen Städte, insbesondere der Teilmärkte für unbebaute und bebaute Wohngrundstücke sowie des Wohnungseigentums. Hauptbestandteil der Veröffentlichung waren dabei Transaktions- und Umsatzzahlen am Wohnimmobilienmarkt, die differenziert nach den Regionen „Nord“, „Ost“ und „Süd“, (Immobilienmarktbericht 2015 in großen deutschen Städten) untersucht wurden. Insbesondere aufgrund von Überschneidungen zu den einzelnen Grundstücksmarktberichten der großen Städte bzw. zum Immobilienmarktbericht Deutschland wird diese Publikation nicht mehr weitergeführt.

Das Hauptaugenmerk des Deutschen Städtetages für den Markt für Wohnimmobilien liegt seither auf der sogenannten Blitzumfrage jeweils zu Jahresbeginn. In der Publikation „Markt für Wohnimmobilien“ werden derzeit in 108 großen Städten die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien des vergangenen Jahres ermittelt. Zudem findet eine kurzfristige Prognose für das jeweils folgende 1. Halbjahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird jeweils Anfang Februar als eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres veröffentlicht. Datenquelle hierfür sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Zusätzlich wurden Erwartungen für das erste Halbjahr 2021 prognostiziert. Zahlreiche Tabellen und Grafiken illustrieren die Ergebnisse der Umfrage.

Die Blitzumfrage soll für 2022 modifiziert werden; um die Erhebungs- und Analyseprozesse zu validieren, erfolgt auch eine Halbjahresauswertung und entsprechende Veröffentlichung zu den Durchschnittspreisen.

Weitere Informationen:

„Markt für Wohnimmobilien 2020“

<https://www.staedtetag.de/publikationen/weitere-publikationen/markt-wohnmobilien-2020>

6.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission

Das Statistische Bundesamt erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang). Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Auch die Gutachterausschüsse sind Datenlieferanten für das Statistische Bundesamt. So führt DESTATIS beispielsweise vierteljährlich bei den Gutachterausschüssen die Erhebung „Preisindizes für Wohnimmobilien“ auf Grundlage des Preisstatistikgesetzes (PreisStatG) in Verbindung mit der Verordnung (EU) Nr. 2016/792 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Mai 2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex, in Verbindung mit der Verordnung (EU) Nr. 2020/1148 der Kommission vom 31. Juli 2020 durch.

Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und anschließend fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung als Metadaten. Im Gegensatz zum BBSR nimmt das Statistische Bundesamt keine Wertungen vor. Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland bzw. den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen enthalten wesentliche Angaben zum Grundstücksmarkt. Der Baupreisindex und der Häuserpreisindex besitzen als Rahmendaten für den Grundstücks- und Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung in der amtlichen Statistik.

Die Daten des Statistischen Bundesamtes und auch der statistischen Landesämter sind weit stärker aggregiert als die Daten der Gutachterausschüsse. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten werden von volkswirtschaftlichen Analysten, Immobilienmarktteilnehmern sowie der allgemeinen Öffentlichkeit genutzt. Eine Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen:

<http://www.destatis.de>

Auch die Europäische Kommission veröffentlicht Immobilienmarktdaten. Über Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union, werden für Europa insbesondere Statistiken zu Immobilienpreisen bereitgestellt. Im Internet bietet Eurostat Informationen zu folgenden Themen an:

- Wohnimmobilienpreisindex (WIPI): Dieser misst die Preisänderungen aller Wohnimmobilien (Neu- und Altbauten), die von Haushalten erworben werden;
- Wohnimmobilienverkäufe: Dies bezieht sich auf den Gesamtwert aller Transaktionen von Wohnraum auf nationaler Ebene (Häuser und Wohnungen), bei denen der Käufer ein Haushalt ist und ergänzen WIPI-Daten, um ein umfassenderes Bild des Wohnungsmarktes zu liefern;
- Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (OOHPI): Dieser misst die Änderungen der Transaktionspreise für selbst genutztes Wohneigentum sowie die Kosten aller Waren und Dienstleistungen, die von Haushalten in ihrer Eigenschaft als Selbstnutzer erworben werden.

Zusammenfassend beschreibt der Eurostat-Häuserpreisindex (HPI) die Preisentwicklung aller von Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser usw.), sowohl Neu- als auch Altbauten einschließlich Grundstücke, unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung. Der HPI wird als Quartalszahl im Euroraum und in der Europäischen Union bestimmt und fließt in den Verbraucherpreisindex der EU ein; dies regelt im Übrigen die EU-Verordnung Nr. 93/2013 der Kommission zur Verwendung von Immobilienpreisindizes der Mitgliedstaaten nach einheitlichen Qualitätskriterien, um die Relevanz und Vergleichbarkeit harmonisierter Verbraucherpreisindizes der EU zu verbessern.

Weitere Informationen:

<https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/housing-price-statistics>

7

KONTAKTDATEN



7.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

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

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

www.gutachterausschuesse-online.de/

Landesportale

Baden-Württemberg

www.gutachterausschuesse-bw.de

www.zgg-bw.de

Bayern

www.gutachterausschuesse-bayern.de

Berlin

www.berlin.de/gutachterausschuss

Brandenburg

www.gutachterausschuesse-bb.de

Bremen

www.gutachterausschuss.bremen.de

Hamburg

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Hessen

www.gutachterausschuss.hessen.de

www.boris.hessen.de/

Mecklenburg-Vorpommern

www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/

Niedersachsen

www.gag.niedersachsen.de

www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

Rheinland-Pfalz

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Saarland

www.saarland.de/lvgl/DE/themen-aufgaben/themen/zgga/zgga_node.html

Sachsen

www.boris.sachsen.de

Sachsen-Anhalt

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Schleswig-Holstein

www.gutachterausschuesse-sh.de

Thüringen

www.gutachterausschuss-th.de



7.2 Kontaktdaten

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email / Internet
Baden-Württemberg	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ref. 24 – Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart Postfach 10 29 62, 70025 Stuttgart	Tel.: 0711 - 959 80 750 Fax: 0711 - 959 80 92 750	zgg-bwl@lgl.bwl.de www.zgg-bw.de
Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern - Geschäftsstelle - Fleischbankgasse 310 84028 Landshut	Tel. 0871 - 88-1498 Fax. 0871 - 88-200-1498	oga-bayern@landshut.de www.gutachterausschuesse-bayern.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 - 90139-5239 Fax: 030 - 90139-5231	gaa@sensw.berlin.de www.berlin.de/gutachterausschuss
Brandenburg	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Tel.: 03 35 - 55 82 520 Fax: 03 35 - 55 82 503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.gutachterausschuesse-bb.de
Bremen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 - 361-4901 Fax: 0421 - 361-89469	gutachterausschuss@geo.bremen.de www.gutachterausschuss.bremen.de
Hamburg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Tel.: 040 - 42826 - 6000 Fax: 040 - 42792 - 6000	gutachterausschuss@gv.hamburg.de www.gutachterausschuss.hamburg.de
Hessen	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611- 535 5728 Fax: 0611 - 327-605-085	info.zggh@hvbg.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de www.boris.hessen.de/
Mecklenburg-Vorpommern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Geschäftsstelle - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	Tel.: 0385 588-56332 Fax: 0385 509-56030	wertermittlung@laiv-mv.de www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/
Niedersachsen	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 - 9215-633 Fax: 0441 - 9215-9623	oga@lgl.niedersachsen.de www.gag.niedersachsen.de www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email / Internet
Nordrhein-Westfalen	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Muffendorfer Str. 19-21 53177 Bonn	Tel: 0221 - 147-3321 Fax: 0221 - 147-4874	oga@brk.nrw.de www.boris.nrw.de
Rheinland-Pfalz	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz - Geschäftsstelle - Von-Kuhl-Straße 49 56070 Koblenz	Tel.: 0261 - 492-368 Fax: 0261 - 492 365	oga.rlp@vermkv.rlp.de www.gutachterausschuesse.rlp.de
Saarland	Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes Kaibelstrasse 4-6 66740 Saarlouis	Tel.: 0681 - 9712 341 Fax: 0681 - 9712 470	zgga@lvgl.saarland.de www.saarland.de/lvgl/DE/themen-aufgaben/themen/zgga/zgga_node.html
Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen - Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel.: 0351 - 82 83 8420 Fax: 0351 - 82 83 6400	oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de
Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 - 567 8585 Fax: 0391 - 567 8599	GAA@Sachsen-Anhalt.de www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Schleswig-Holstein	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Dezernat 45 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein Brolingstr. 53 b-d 23554 Lübeck	Tel.: 0451 - 30090 123 Fax: 0451 - 30090 149	Poststelle.ZG@LVermGeo.landsh.de www.gutachterausschuesse-sh.de
Thüringen	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 2.3 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt	Tel.: 0361 - 57 4176-257 Fax: 0361 - 57 4176-868	gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de www.gutachterausschuss-th.de

8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

2 Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

Abb. 2-1:	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, Stand Oktober 2021	8
Abb. 2-2:	Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	9
Abb. 2-3:	Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland (2007 – 2020)	11
Abb. 2-4:	Bereitstellung der Daten 2019	12
Abb. 2-5:	Bereitstellung der Daten 2020	12
Abb. 2-6:	Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2019)	12
Abb. 2-7:	Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2020)	12

3 Rahmenbedingungen zum Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 3-1:	Rahmenbedingungen für die Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt	19
-----------	--	----

4 Der Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 4-1:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten (2009-2020)	22
Abb. 4-2:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2009-2020)	23
Abb. 4-3:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)	23
Abb. 4-4:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)	23
Abb. 4-5:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)	24
Abb. 4-6:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)	24
Abb. 4-7:	Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2020)	25
Abb. 4-8:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2009-2020)	26
Abb. 4-9:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten (2009-2020)	26
Abb. 4-10:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten	27
Abb. 4-11:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten	28
Abb. 4-12:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2020)	28
Abb. 4-13:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2020)	29
Abb. 4-14:	Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2020)	30
Abb. 4-15:	Geldumsatz über alle Immobilienarten (2020)	30
Abb. 4-16:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2020)	32
Abb. 4-17:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2020)	32
Abb. 4-18:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien (2009-2020)	33
Abb. 4-19:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien (2009-2020)	33
Abb. 4-20:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2020)	34
Abb. 4-21:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2020)	34
Abb. 4-22:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)	35
Abb. 4-23:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)	35
Abb. 4-24:	Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2020)	36
Abb. 4-25:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2009-2020)	37
Abb. 4-26:	Geldumsatzes nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien (2009-2020)	37
Abb. 4-27:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien	38
Abb. 4-28:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien	38
Abb. 4-29:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2020)	39
Abb. 4-30:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2020)	39

Abb. 4-31: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2020)	40
Abb. 4-32: Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2020)	40
Abb. 4-33: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2020)	42
Abb. 4-34: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime, Länderebene (2020)	42
Abb. 4-35: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2020)	43
Abb. 4-36: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2020)	43
Abb. 4-37: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime (2009-2020)	44
Abb. 4-38: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime (2009-2020)	44
Abb. 4-39: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigenheime	45
Abb. 4-40: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime	45
Abb. 4-41: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2009-2020)	46
Abb. 4-42: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime (2009-2020)	46
Abb. 4-43: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2020)	47
Abb. 4-44: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2020)	47
Abb. 4-45: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2020)	48
Abb. 4-46: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)	48
Abb. 4-47: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)	49
Abb. 4-48: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2020)	50
Abb. 4-49: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2020)	50
Abb. 4-50: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2020)	51
Abb. 4-51: Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2020)	51
Abb. 4-52: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2020)	52
Abb. 4-53: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime (2020)	53
Abb. 4-54: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Ländern (2020)	54
Abb. 4-55: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen	55
Abb. 4-56: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)	56
Abb. 4-57: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern (2020)	56
Abb. 4-58: Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)	57
Abb. 4-59: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2020), gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	58
Abb. 4-60: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m ² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nach Ländern	59
Abb. 4-61: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m ² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Kreistypen	60
Abb. 4-62: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2020)	61
Abb. 4-63: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2020)	61
Abb. 4-64: Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2020)	62
Abb. 4-65: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2020), gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften	63
Abb. 4-66: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m ² für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2020)	64
Abb. 4-67: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen in Euro/m ² für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Stadt- und Kreistypen (2020)	65
Abb. 4-68: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2020)	67

Abb. 4-69: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen, Länderebene (2020)	67
Abb. 4-70: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2020)	68
Abb. 4-71: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2020)	68
Abb. 4-72: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2020)	69
Abb. 4-73: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2020)	69
Abb. 4-74: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen	70
Abb. 4-75: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen	70
Abb. 4-76: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2009-2020)	71
Abb. 4-77: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2020)	71
Abb. 4-78: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)	72
Abb. 4-79: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)	72
Abb. 4-80: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)	73
Abb. 4-81: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)	73
Abb. 4-82: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)	74
Abb. 4-83: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2020)	75
Abb. 4-84: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2020)	75
Abb. 4-85: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2020)	76
Abb. 4-86: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2020)	77
Abb. 4-87: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2020)	77
Abb. 4-88: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2020)	78
Abb. 4-89: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen, Länderebene (2020)	79
Abb. 4-90: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2020)	80
Abb. 4-91: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , neue Eigentumswohnungen (2009-2020)	80
Abb. 4-92: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für neue Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Ländern (2020)	81
Abb. 4-93: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für neue Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	81
Abb. 4-94: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2020)	82
Abb. 4-95: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen, Länderebene (2020)	82
Abb. 4-96: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2020)	83
Abb. 4-97: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , gebrauchte Eigentumswohnungen (2009-2020)	84
Abb. 4-98: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Ländern (2020)	85
Abb. 4-99: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	85
Abb. 4-100: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2020)	87
Abb. 4-101: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)	87
Abb. 4-102: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2020)	88
Abb. 4-103: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2020)	88
Abb. 4-104: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser	89
Abb. 4-105: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser	89
Abb. 4-106: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	90

Abb. 4-107: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	90
Abb. 4-108: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)	91
Abb. 4-109: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2020)	91
Abb. 4-110: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)	92
Abb. 4-111: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)	92
Abb. 4-112: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)	93
Abb. 4-113: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäuser (2020)	94
Abb. 4-114: Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäuser (2020)	94
Abb. 4-115: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2020)	95
Abb. 4-116: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2020)	96
Abb. 4-117: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)	96
Abb. 4-118: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)	97
Abb. 4-119: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)	97
Abb. 4-120: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)	98
Abb. 4-121: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2020), kleine Mehrfamilienhäuser	98
Abb. 4-122: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2020)	99
Abb. 4-123: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	100
Abb. 4-124: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2020)	101
Abb. 4-125: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)	101
Abb. 4-126: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2020)	102
Abb. 4-127: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2020), große Mehrfamilienhäuser	102
Abb. 4-128: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2020)	103
Abb. 4-129: Mittlere Wohnflächenpreise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	104
Abb. 4-130: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)	105
Abb. 4-131: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)	105
Abb. 4-132: Mittlere Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser (2020)	106
Abb. 4-133: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser (2020)	107
Abb. 4-134: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2020)	107
Abb. 4-135: Mittlere Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (2020)	108
Abb. 4-136: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilen (2020)	112
Abb. 4-137: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilen, Länderebene (2020)	112
Abb. 4-138: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, bebauten Wirtschaftsimmobilen (2020)	113
Abb. 4-139: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, bebauten Wirtschaftsimmobilen (2020)	113
Abb. 4-140: Entwicklung des Geldumsatzes, Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilen (2011-2020)	114
Abb. 4-141: Entwicklung der Transaktionen, bebauten Wirtschaftsimmobilen (2011-2020)	114
Abb. 4-142: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern, Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilen (2011-2020)	115
Abb. 4-143: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilen (2011-2020)	115

Abb. 4-144: Entwicklung des Geldumsatzes für Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020, Index: 2011 = 100)	116
Abb. 4-145: Entwicklung der Transaktionszahlen für bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020, Index: 2011 = 100)	117
Abb. 4-146: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	118
Abb. 4-147: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	118
Abb. 4-148: Geldumsatz in Mio. Euro, bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020)	119
Abb. 4-149: Transaktionszahlen in Tsd., bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2020)	119
Abb. 4-150: Geldumsatz in Euro je Transaktion nach Ländern, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	120
Abb. 4-151: Geldumsatz in Euro je Einwohner, bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2020)	120
Abb. 4-152: Anzahl der Transaktionen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	121
Abb. 4-153: Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro (2020)	121
Abb. 4-154: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	122
Abb. 4-155: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	122
Abb. 4-156: Geldumsatz in Euro je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	123
Abb. 4-157: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2020)	123
Abb. 4-158: Marktintensität, Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten nach Ländern (2020)	124
Abb. 4-159: Marktintensität, Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten nach Stadt- und Kreistypen (2020)	124
Abb. 4-160: Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2020)	125
Abb. 4-161: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten (2020)	125
Abb. 4-162: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2020)	128
Abb. 4-163: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden, Länderebene (2020)	128
Abb. 4-164: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.) bei Bürogebäuden (2015-2020)	129
Abb. 4-165: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) bei Bürogebäuden (2015-2020)	129
Abb. 4-166: Schwerpunkte der Transaktionen von Bürogebäuden (2020)	130
Abb. 4-167: Anzahl der Transaktionen bei Bürogebäuden, nach Ländern (2020)	131
Abb. 4-168: Geldumsatz in Mio. Euro bei Bürogebäuden, nach Ländern (2020)	131
Abb. 4-169: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäuden (2020)	132
Abb. 4-170: Geldumsatz in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Bürogebäuden (2020)	132
Abb. 4-171: Anzahl der Transaktionen von Bürogebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)	133
Abb. 4-172: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Bürogebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)	133
Abb. 4-173: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro über Bürogebäuden, nach Ländern (2020)	134
Abb. 4-174: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach teuersten Subkreisen, Bürogebäuden (2020)	135
Abb. 4-175: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach teuersten Stadt- und Kreistypen, Bürogebäuden (2020)	135
Abb. 4-176: Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt, nach Ländern (2020)	136
Abb. 4-177: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Ländern (2020)	137
Abb. 4-178: Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)	137
Abb. 4-179: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)	138
Abb. 4-180: Anteil der Transaktionen (in Prozent) von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)	139
Abb. 4-181: Anteil des Geldumsatzes (in Prozent) bei Verkäufen von Bürogebäuden an den Geldumsatz für Verkäufe aller bebauten Wirtschaftsimmobilien, (2020)	139

Abb. 4-182: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Handelsgebäuden (2020)	141
Abb. 4-183: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Handelsgebäuden nach Ländern (2020)	141
Abb. 4-184: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.), bei Handelsgebäuden (2015-2020)	142
Abb. 4-185: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) für Verkäufe von Handelsgebäuden (2015-2020)	142
Abb. 4-186: Schwerpunkte der Transaktionen von Handelsgebäuden (2020)	143
Abb. 4-187: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsgebäuden (2020)	144
Abb. 4-188: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Verkäufe von Handelsgebäuden (2020)	144
Abb. 4-189: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsgebäuden (2020)	145
Abb. 4-190: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsgebäuden (2020)	145
Abb. 4-191: Anzahl der Transaktionen von Handelsgebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)	146
Abb. 4-192: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Handelsgebäuden auf der Ebene der Subkreise (2020)	146
Abb. 4-193: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro, Verkäufe von Handelsgebäuden nach Ländern (2020)	147
Abb. 4-194: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten bzw. Subkreisen, Verkäufe von Handelsgebäuden nach Ländern (2020)	148
Abb. 4-195: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsgebäude (2020)	148
Abb. 4-196: Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt, nach Ländern (2020)	149
Abb. 4-197: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden am gesamten Geldumsatz für bebaute Wirtschaftsimmobilien, nach Ländern (2020)	150
Abb. 4-198: Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2020)	150
Abb. 4-199: Anteil des Geldumsatzes bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien, nach Stadt- und Kreistypen (2020)	151
Abb. 4-200: Anteil der Transaktionen (in Prozent) von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)	152
Abb. 4-201: Anteil des Geldumsatzes (in Prozent) bei Verkäufen von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien (2020)	152
Abb. 4-202: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2020)	155
Abb. 4-203: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze, nach Gebietsfläche (2020)	155
Abb. 4-204: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2020)	156
Abb. 4-205: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)	156
Abb. 4-206: Transaktionen nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)	157
Abb. 4-207: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, alle Bauplätze (2020)	157
Abb. 4-208: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für alle Immobilienarten (2009-2020)	158
Abb. 4-209: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro., Bauplätze für alle Immobilienarten (2009-2020)	158
Abb. 4-210: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für alle Immobilienarten (2009-2020)	159
Abb. 4-211: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)	159
Abb. 4-212: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)	160
Abb. 4-213: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, alle Bauplätze für alle Immobilienarten (2020)	160
Abb. 4-214: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten	161
Abb. 4-215: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Mrd. Euro., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten	162
Abb. 4-216: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten	162
Abb. 4-217: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (Indiziert, 2009=100)	163

Abb.4-218: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (2009 bis 2020), Bauplätze für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten	164
Abb.4-219: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bauplätze für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten	165
Abb.4-220: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten (2020)	166
Abb.4-221: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten (2009-2020)	167
Abb.4-222: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten (2009-2020)	167
Abb.4-223: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Bauplätze für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten (2009-2020)	168
Abb.4-224: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau vom Eigenheimbauplätzen (2020)	169
Abb.4-225: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau vom Eigenheimbauplätzen nach Ländern (2020)	170
Abb.4-226: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Eigenheimbauplätze	171
Abb.4-227: Mittleres Preisniveau und Spannen für Eigenheimbauplätze in Euro/m ² nach Ländern (2020)	172
Abb.4-228: Preisniveau für Eigenheimbauplätze in mittleren Lagen, Entwicklung 2011-2020 nach Ländern	173
Abb.4-229: Preisniveau über Bauplätze für Eigenheime in mittleren Lagen (2020)	174
Abb.4-230: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	175
Abb.4-231: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	176
Abb.4-232: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	176
Abb.4-233: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser nach Ländern 2009-2020 Indiziert: 2009=100	177
Abb.4-234: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (2009 bis 2020), Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	178
Abb.4-235: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2020)	178
Abb.4-236: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2020)	179
Abb.4-237: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	180
Abb.4-238: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	180
Abb.4-239: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2009-2020)	181
Abb.4-240: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen (2020)	182
Abb.4-241: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbauplätzen nach Ländern (2020)	182
Abb.4-242: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Mehrfamilienhausbauplätze	183
Abb.4-243: Mittleres Preisniveau und Spannen nach Ländern in Euro/m ² , Mehrfamilienhausbauplätze (2020)	184
Abb.4-244: Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze in mittleren Lagen, Entwicklung 2009-2020 nach Ländern	185
Abb.4-245: Preisniveau über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2020)	186
Abb.4-246: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)	188
Abb.4-247: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2020)	188
Abb.4-248: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, gesamt	189
Abb.4-249: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	190
Abb.4-250: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	190
Abb.4-251: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)	191

Abb. 4-252: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)	191
Abb. 4-253: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)	191
Abb. 4-254: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)	192
Abb. 4-255: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	192
Abb. 4-256: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	193
Abb. 4-257: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	194
Abb. 4-258: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	194
Abb. 4-259: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	195
Abb. 4-260: Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2019)	196
Abb. 4-261: Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)	196
Abb. 4-262: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2020)	197
Abb. 4-263: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	197
Abb. 4-264: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	198
Abb. 4-265: Grundstücksflächenumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)	199
Abb. 4-266: Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)	199
Abb. 4-267: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2020)	200
Abb. 4-268: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2020)	200
Abb. 4-269: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen	201
Abb. 4-270: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen	201
Abb. 4-271: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen	201
Abb. 4-272: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)	202
Abb. 4-273: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2009-2020)	202
Abb. 4-274: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	203
Abb. 4-275: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)	204
Abb. 4-276: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	204
Abb. 4-277: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	205
Abb. 4-278: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2020)	205
Abb. 4-279: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	206
Abb. 4-280: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	206
Abb. 4-281: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2020)	207
Abb. 4-282: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2020)	207
Abb. 4-283: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² für Ackerflächen auf Bundesebene (2001-2020)	208
Abb. 4-284: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2020)	209
Abb. 4-285: Preisniveau für Ackerflächen (2020)	210
Abb. 4-286: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	210

Abb. 4-287: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2020)	211
Abb. 4-288: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2020)	211
Abb. 4-289: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen	212
Abb. 4-290: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen	212
Abb. 4-291: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen	212
Abb. 4-292: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)	213
Abb. 4-293: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2009-2020)	213
Abb. 4-294: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	214
Abb. 4-295: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)	215
Abb. 4-296: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	215
Abb. 4-297: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	216
Abb. 4-298: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2020)	217
Abb. 4-299: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	217
Abb. 4-300: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	218
Abb. 4-301: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2020)	219
Abb. 4-302: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2020)	219
Abb. 4-303: Entwicklung des Preisniveaus für Grünflächen auf Bundesebene (2011-2020)	220
Abb. 4-304: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2020)	221
Abb. 4-305: Preisniveau für Grünlandflächen (2020)	222
Abb. 4-306: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	222
Abb. 4-307: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland (2020)	223
Abb. 4-308: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland nach Ländern (2020)	223
Abb. 4-309: Preisindexreihen für Ackerland nach Stadt- und Kreistypen	224
Abb. 4-310: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland (2020)	225
Abb. 4-311: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland nach Ländern (2020)	225
Abb. 4-312: Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen	226
Abb. 4-313: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern	227
Abb. 4-314: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2020)	228
Abb. 4-315: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen nach Ländern (2020)	228
Abb. 4-316: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen	229
Abb. 4-317: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, forstwirtschaftlich genutzte Flächen	229
Abb. 4-318: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen	229
Abb. 4-319: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftliche genutzte Flächen (2020)	230
Abb. 4-320: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	230
Abb. 4-321: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	231
Abb. 4-322: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020)	231
Abb. 4-323: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2009-2020)	232

Abb. 4-324: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen	232
Abb. 4-325: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	233
Abb. 4-326: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2009-2020)	233
Abb. 4-327: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	234
Abb. 4-328: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2020)	235
Abb. 4-329: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand nach Ländern (2020)	235
Abb. 4-330: Mittlere Preise und Spannen für Forstflächen ohne Bestand in Euro/m ² nach Ländern (ohne Stadtstaaten) (2020)	236
Abb. 4-331: Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2020)	237
Abb. 4-332: Mittlere Preise und Spannen für Forstflächen ohne Bestand in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2020)	237

5 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

Abb. 5-1: Ländergruppen nach geografischer Lage	239
Abb. 5-2: Land- und Subkreise (2019 / 2020)	240
Abb. 5-3: Anzahl der Land- und Subkreise nach Ländern (2019 / 2020)	241
Abb. 5-4: Gliederung der Stadt- und Kreistypen	242
Abb. 5-5: Stadt- und Kreistypen	243
Abb. 5-6: Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2000 bis 2020	244
Abb. 5-7: Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010 bis 2012 (2. Quartal)	245
Abb. 5-8: Verbraucherpreisindex 2015 bis 2021 (3. Quartal)	246
Abb. 5-9: Baupreisindex 2015 bis 2021 (3. Quartal)	247
Abb. 5-10: Umlaufrendite inländischer Inhaberschuldverschreibung 1990 bis 2021	248
Abb. 5-11: Neugeschäftsvolumina Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt 2012 bis 2021	249
Abb. 5-12: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2021	250
Abb. 5-13: Wanderung zwischen Deutschland und dem Ausland 200 bis 2020	252
Abb. 5-14: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2019 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	253
Abb. 5-15: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019	254
Abb. 5-16: Gebäude- und Wohnungsbestände 2020	256
Abb. 5-17: Baufertigstellung von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2020	257
Abb. 5-18: Bautätigkeit nach Gebäudearten (2020)	258
Abb. 5-19: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge von Wohnungen 2005 bis 2020	259
Abb. 5-20: Abschätzung der Wohnungsleerstände (2018)	260
Abb. 5-21: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2020	261
Abb. 5-22: Entwicklung von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis 2020	262
Abb. 5-23: Flächenbestände GEV-relevanter Nichtwohngebäude in Mio. m ²	265
Abb. 5-24: Flächenbestände von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland in Mio. m ² Nutzfläche	265
Abb. 5-25: Verkaufsfläche und Umsatz im Einzelhandel, 200 bis 2019	267
Abb. 5-26: Bürobeschäftigtenquote 2020	268
Abb. 5-27: Konjunktureinschätzung: Covid-19 verunsichert den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt	269

6 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 6-1:	Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (Stand 2021)	273
Abb. 6-2:	Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2021)	274
Abb. 6-3:	Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2020. (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Offenburg)	275
Abb. 6-4:	Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern	276
Abb. 6-5:	Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 31.12.2020 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)	277
Abb. 6-6:	Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen	278
Abb. 6-7:	Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund	280
Abb. 6-8:	Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2021)	282

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.stock.adobe.com/de/, www.fotolia.com, AK OGA

Titelseite	Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 22	Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 31	Haus © Wolfgang Reiss
Seite 109	architecture © Pixabay
Seite 153	3D render of a house on blueprints with construction tools © Kirsty Pargeter - Fotolia
Seite 187	Landschaft, Landwirtschaft, Bodenkultur, Agrarland © mahey
Seite 251	family © Lightfield Studios
Seite 256	Mehrfamilienhaus © Thomas Bublak