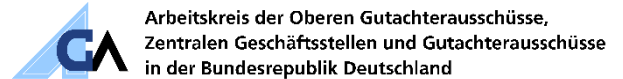


SPERRFRIST: 21.12.2021, 10:00 UHR



Presseinformation

Oldenburg/Bonn, 21.12.2021

Preise für Bauland und Wohnimmobilien steigen weiter

Arbeitskreis der amtlichen Gutachterausschüsse legt Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 vor

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. Während der Wohnungsmarkt weiter boomt, entwickelt sich der Markt für Wirtschaftsimmobilien verhaltener. Das geht aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 hervor, den der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse heute gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlicht hat. Der Bericht basiert auf den rund eine Million notariellen Kaufverträgen, die 2020 in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen wurden.

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 Dritteln 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 Wohnfläche. Der bundesweite Durchschnitt lag im Jahr 2020 bei 2.140 Euro pro Quadratmeter – 80 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 der Landkreis München (6.200 Euro) und der Landkreis Starnberg (6.100 Euro). Am

SPERRFRIST: 21.12.2021, 10:00 UHR

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 Kaufpreis bei 1.940 Euro pro Quadratmeter – und betrug damit 85 Prozent mehr als 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 stagnierte im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Trotzdem stieg der Umsatz 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 gut 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. Während die Preise im Umland der Metropolen spürbar anzogen, verharrten sie in vielen peripher gelegenen Landkreisen auf niedrigem Niveau. Käuferinnen und Käufer zahlten hier zuletzt weniger als 50 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche – etwa in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, aber auch in Nordhessen, Nordbayern und in der Pfalz.

Peter Ache, Redaktionsleiter des Berichtes: „Die Akteure am Wohnimmobilienmarkt verhielten sich nur zu Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 abwartend. Nach einer kurzen Phase des Innehaltens setzte sich die Dynamik ungehindert fort. Die Preisspirale dreht sich weiter – gerade bei den Baulandpreisen. Diese machen insbesondere in den Metropolen einen immer größeren Anteil der Erstellungskosten von Wohnimmobilien aus.“

Andreas Teuber, Vorsitzender des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland: „Die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien folgt zuallererst marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten: Solange die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum größer ist als das Angebot, steigen die Preise. Die niedrigen Zinsen, der Stellenwert von Wohneigentum in der Pandemie, Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft und steigende Erstellungskosten treiben die Preise weiter.“

Matthias Waltersbacher, Wohnungsmarktexperte am BBSR: „Die Ausweitung des Wohnungsangebots bleibt der entscheidende Faktor für eine Trendwende am Wohnungsmarkt. Neben dem Bau neuer Wohnungen kommt es darauf an, mehr aus dem Gebäudebestand herauszuholen – etwa durch Um- und Ausbauten oder Nachverdichtung. In den Großstädten bieten auch leerstehende Büro- und andere Wirtschaftsimmobilien Potenziale für die Umnutzung.“

Wirtschaftsimmobilien: Markt für Büroimmobilien und Handelsimmobilien rückläufig

Der Markt für Wirtschaftsimmobilien entwickelte sich dagegen verhalten. Marktakteure handelten 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

SPERRFRIST: 21.12.2021, 10:00 UHR

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 (minus 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 Corona-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 diesen Grundstücksflächen. 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.

Weitere Informationen

Der Bericht ist hier abrufbar: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Hintergrund

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) gibt den Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 unter Beteiligung des BBSR heraus. Die Analysen basieren auf Immobilienkaufverträgen, die den Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland durch Notare oder sonstige beurkundende Stellen zur Verfügung zu stellen sind. Aus den Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab, die der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland übermittelt werden.

Kontakt und weitere Informationen

AK OGA, **Vorsitzender**
(V. i. S. d. P.)

Andreas Teuber, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 9215-622 oder 0152 323753745
E-Mail: andreas.teuber@lgl.niedersachsen.de

Immobilienmarktbericht Deutschland, **Redaktionsleiter:**

Peter Ache, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Stau
3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0173 930 81 48
E-Mail: peter.ache@lgl.niedersachsen.de

BBSR:

Christian Schlag, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Deichmanns Aue 31–37, 53113 Bonn,
Tel.: 0228 99401 1484 oder 0157 304 305 89
E-Mail: christian.schlag@bbr.bund.de