



Immobilienmarktbericht Deutschland 2023

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



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

Immobilienmarktbericht Deutschland 2023

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 2023

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

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 2023

Herausgabe / Stand: 19.12.2023 / 19.12.2023

ISBN 978-3-00-075567-5

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.



VORWORT

Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz

Vorwort zum 8. Immobilienmarktbericht Deutschland

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Immobilienmarktbericht legt der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland alle zwei Jahre eine faktenbasierte Bestandsaufnahme des deutschen Immobilienmarktes vor. Dabei geht es um Transaktionen, Preisentwicklungen und Umsätze bei Wohn-, Wirtschafts-, Agrar- und Forstimmobilien sowie dem dazugehörigen Grund und Boden – Daten, die in ihrer Gesamtheit ein umfassendes und tiefenscharfes Bild des Immobilienmarktes und seiner Entwicklung zeichnen.

Damit schafft der Immobilienmarktbericht mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt, ermöglicht faktenbasierte Bewertungen und Entscheidungen der Marktteilnehmer und stärkt das Vertrauen, das Grundvoraussetzung für jede stabile Handelstätigkeit ist.

Dass es dem deutschen Immobilienmarkt schon mal besser ging, ist kein Geheimnis. Auch die aktuelle Ausgabe des Immobilienmarktberichtes zeigt das deutlich. Nach einer viele Jahren anhaltenden Hochkonjunktur mit zum Teil stark steigenden Immobilienpreisen waren insbesondere 2022 erstmals Preisrückgänge und stark sinkende Transaktionszahlen bei Immobilien und Grundstücken zu verzeichnen.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Nachdem die Corona-Pandemie den Markt für Büro- und Einzelhandelsimmobilien bereits unter erheblichen Druck gesetzt hatte, veränderte der russische Angriffskrieg auf die Ukraine die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt noch einmal deutlich. Höhere Energie- und Materialpreise, Engpässe bei Baumaterialien, Zinssprünge und Fachkräftemangel bremsen die Investitionstätigkeit in der Bau- und Wohnungswirtschaft.



Quelle Foto: BMWSB / Henning Schacht

Für den Bereich des Immobilieneigentums zeichneten sich trotz verknappten Angebots eine sinkende Nachfrage und nachgebende Preise ab. Zugleich verzeichnete der Wohnungsmarkt in vielen Regionen weiter steigende Mieten und angesichts wachsender Bevölkerungszahlen eine noch einmal gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, die Bau- und Immobilienbranche zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern.

Wir haben im September 2023 im Rahmen des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ein 14-Punkte-Maßnahmenpaket für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft beschlossen.

Bund und Länder haben überdies im November 2023 einen Bau-Turbo-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung geschlossen, mit dem unter anderem die Typengenehmigung für serielles Bauen gestärkt und Bauen einfacher, schneller und damit kostengünstiger werden soll.

Insbesondere die Rekordinvestitionen des Bundes in den sozialen Wohnungsbau (18,15 Mrd. Euro bis 2027) tragen zu einer spürbaren Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche bei. Mittlerweile zeigen viele gute Beispiele, dass mit den zinsgünstigen Darlehen der sozialen Wohnraumförderung auch in einem schwierigen Marktumfeld Rendite erzielt werden kann. Und es entsteht vor allem mehr von dem, was der Markt ohne staatliche Förderung nicht in ausreichender Zahl schafft: bezahlbarer Wohnraum.

Das Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft bedeutet auch, dort regulierend einzugreifen, wo Marktkräfte soziale Belange nicht ausreichend berücksichtigen. Gerade beim Thema Wohnen steht der Staat in besonderer Verantwortung – ebenso wie Immobilienunternehmen, Eigentümerinnen und Eigentümer, die ernst nehmen, was der Parlamentarische Rat vor 75 Jahren in Artikel 14 des Grundgesetzes schrieb: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Oder anders gesagt: Auch der Immobilienmarkt braucht Werte – im wirtschaftlichen wie im gesellschaftlichen Sinne. Erst diese erlauben es, aus der einzigartigen Datensammlung des Immobilienmarktberichtes sinnvolle Informationen zu gewinnen, die in wirtschaftliches und politisches Handeln zugunsten eines stabilen Marktes und zum Wohle der Allgemeinheit übersetzt werden können.

Ulrich Geyrhofer

AUTORENVERZEICHNIS

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

Baden-Württemberg

- *Ulf Jackisch*

Bayern

- *Gudrun Eder*

Berlin

- *Thomas Sandner*

Brandenburg

- *Beate Ehlers*

Bremen

- *Henning Meister*

Hamburg

- *Iris Kohnen*

Hessen

- *Bettina Schröder*

Mecklenburg-Vorpommern

- *Frank Haberkamp*

Niedersachsen

- *Andreas Teuber*

Nordrhein-Westfalen

- *Kai-Uwe Gierse*

Rheinland-Pfalz

- *Christian Paulik*

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*
- *Julika Miehlbradt*





Layout

- *Sonja Ramftel*

Internetpräsentationen

- *Folkmar Bethmann*
- *Michael Schraad*
- *Jörg Nielsen*

INHALTSVERZEICHNIS

	1 ZUSAMMENFASSUNG	1
	2 GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG	4
	2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung	5
	2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland	6
	2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen	8
	2.4 Begriffsdefinitionen	11
	2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt, Preis und Wert	11
	2.4.2 Räumliche Teilmärkte, Subkreise und Stadt- und Kreistypen	12
	2.4.3 Sachliche Teilmärkte	12
	2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen	13
	2.5 Hinweise zur Verwendung dieses Berichtes	14
	3 ZUSAMMENFASSENDE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT	15
	4 DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND	19
	4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten	20
	4.2 Wohnimmobilien	29
	4.2.1 Transaktionen und Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt	30
	4.2.2 Eigenheime	39
	4.2.3 Eigentumswohnungen	61
	4.2.4 Mehrfamilienhäuser	83
	4.3 Wirtschaftsimmobilien	106
	4.3.1 Definition und Taxonomie	106
	4.3.2 Share Deals	107
	4.3.3 Umsätze bei Wirtschaftsimmobilien insgesamt	108
	4.3.3.1 Datenlage	109
	4.3.3.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Wirtschaftsimmobilien	110
	4.3.3.3 Experteneinschätzungen zum Markt der Wirtschaftsimmobilien 2022/2023	126
	4.3.3.4 Fazit, alle Wirtschaftsimmobilien	132
	4.3.4 Büroimmobilien	132
	4.3.4.1 Datenlage	133
	4.3.4.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Büroimmobilien	134
	4.3.5 Handelsimmobilien	140
	4.3.5.1 Datenlage	141
	4.3.5.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsimmobilien	142
	4.4 Bauland	149
	4.4.1 Baugrundstücke für alle Immobilienarten	151
	4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten	160
	4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser	174
	4.5 Agrar- und Forstimmobilien	189
	4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien	189
	4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt	190
	4.5.3 Ackerland	202
	4.5.4 Grünland	213
	4.5.5 Langfristige Entwicklung der Preise von reinem Agrarland nach Preisindexreihen	225
	4.5.6 Umrechnungskoeffizienten	229
	4.5.7 Forstflächen	230

5	INDIKATOREN MIT BEDEUTUNG FÜR DEN IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND	240
5.1	Demographische Indikatoren	241
5.2	Ökonomische Rahmendaten und Indikatoren	243
5.3	Indikatoren für Wohnimmobilien	250
5.4	Indikatoren für Wirtschaftsimmobilien	265
6	WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND	274
6.1	Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse	275
6.1.1	Grundstücksmarktberichte	275
6.1.2	Boden- und Immobilienrichtwerte	278
6.1.3	Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	284
6.1.4	Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator	285
6.2	Weitere amtliche Veröffentlichungen	287
6.2.1	Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung	287
6.2.2	Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	288
6.2.3	Informationen des Deutschen Städtetages	288
6.2.4	Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission	289
7	KONTAKTDATEN	291
7.1	Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	292
7.2	Kontaktdaten	293
8	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	295

1

ZUSAMMENFASSUNG

Der deutsche Immobilienmarkt in Kürze

Der diesem Immobilienmarktbericht Deutschland zugrunde liegende Berichtszeitraum umfasst die Jahre 2021 und 2022. In beiden Jahren, aber insbesondere 2022 gab es außergewöhnliche Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.

Noch im Jahr 2021 gewannen die Preissteigerungen der Vorjahre noch einmal an Dynamik. Die Preiszuwächse übertrafen die der Vorjahre – sowohl bei den meisten Immobilienarten als auch in den meisten Regionen Deutschlands. Im Ergebnis erreichte der Umsatz mit Immobilien im Jahr 2021 einen Rekordwert von über 356 Milliarden Euro. Die Umsatzsteigerung wurde begleitet von robusten Transaktionszahlen. Die insgesamt über eine Million Immobilientransaktionen haben das recht konstante Niveau der vorangegangenen sechs Jahre geringfügig übertroffen.

Anfang 2022 setzte jedoch vor allem im bedeutenden Wohnimmobilienmarkt eine spürbare Dämpfung der bisherigen nahezu kontinuierlichen Preissteigerungen ein. Diese führte zu messbaren Preisrückgängen ab etwa Mitte des Jahres 2022. Der Preisrückgang fiel mit dem Ende der Nullzinspolitik zusammen, das die bedeutenden Notenbanken in den Monaten Mai und Juni 2022 eingeleitet hatten. Seitdem stiegen die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank von 0 % über 2,5 % Ende 2022 auf über 4 % zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Berichts. Noch mehr als die Preise selbst berührte die steile Zinsentwicklung die Kaufbereitschaft bzw. Finanzierbarkeit der Kaufvorhaben: Mit jedem Zinsschritt nach oben verringerte sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 die Zahl der abgeschlossenen Immobilienkaufverträge. Im Ergebnis fiel die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2022 um 16 % auf 866.000 und somit auf den geringsten Wert des für den Bericht zur Verfügung stehenden Vergleichszeitraums seit 2009. Der Geldumsatz mit Immobilien fiel im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 16 % auf 301 Milliarden Euro. Trotz deutlich geringerer Kauffallzahlen lag der Geldumsatz ungefähr in der Größenordnung der beiden Jahre vor 2021.

Die Entwicklungen betreffen die verschiedenen Grundstücksarten und somit die sachlichen Teilmärkte in unterschiedlicher Art und Weise. Abhängig ist dies vor allem davon, wie verhandelbar der Preis für Immobilien ist. Bei Entwicklungsprojekten wie neu gebauten Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern oder Baugrundstücken für andere Immobilienprojekte, die dem Markt zugeführt werden, liegt in der Regel ein kalkulatorisches Geschäftsmodell vor. Dieses Modell enthält Kosten – etwa für die Entwicklung und Erschließung eines Baugebiets oder für den Wohnungsbau. Diese Kosten, gleich ob für den Hoch-, Tief- oder Straßenbau, sind in den vergangenen Jahren

stark gestiegen, abgebildet im Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes. Damit die Kalkulation nicht zu einem negativen Ergebnis auf der Investorenmehrheit führt, ist für die Projektträger ein Preisnachlass keine Option, obwohl der Markt mit der durch die steigenden Kapitalmarktzinsen schwierigeren Finanzierbarkeit danach verlangen würde. Diese ausbleibende Preiselastizität führt zu einem Rückgang der Kauffallzahlen. Geplante Baugebiete finden oft nicht mehr den Weg in die Vermarktung, geplante Bauvorhaben werden nicht realisiert und der Druck auf den Mietwohnungsmarkt steigt.

Während sich die Transaktionszahlen von Immobilien und Grundstücken im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 16 % verringerten, verzeichneten mehrere Teilmärkte einen noch stärkeren Rückgang:

- Die Anzahl der verkauften Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau reduzierte sich von 93.700 auf 63.300 und damit um rund 32 %.
- Die Anzahl der verkauften Bauplätze für den Mehrfamilienhausbau reduzierte sich von 5.100 auf 3.700 und damit um rund 27 %.
- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen im Erstbezug reduzierte sich von 68.300 auf 38.700 und damit um rund 43 %.

Ein anderes Marktverhalten ist bei den gebrauchten Immobilien zu beobachten. Hier greifen die vorgegebenen Randbedingungen der Neuprojektierung wie die Höhe der Baukosten nicht oder kaum. Stattdessen wirken die Kräfte des Marktes im Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage. Interessenten konnten dabei im Jahr 2022 wegen der veränderten Finanzierungsmodalitäten nicht mehr die Preise bieten wie noch ein Jahr zuvor. Die Veräußernden mussten bei ihren Angeboten jedoch nicht in erster Linie an die Refinanzierung denken. Deshalb waren sie eher bereit, Preisnachlässe zu akzeptieren, zumal im Vergleich zum Erwerbszeitpunkt oder dem Zeitpunkt des Neubaus der Immobilie bereits ein guter Wertzuwachs erzielt worden sein sollte. Folglich war die Preiselastizität hier größer. Das führte dazu, dass sich die Transaktionszahlen nicht so stark reduzierten wie bei den Bauplätzen und den neuen Eigentumswohnungen.

Der Rückgang der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022 fiel in den meisten Teilmärkten der gebrauchten Immobilien geringer aus als die 16 %, die für den gesamten Immobilienmarkt ausgewiesen sind. Dazu einige Beispiele:

- Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser reduzierte sich von 172.300 auf 156.700 und damit um rund 9 %.
- Die Anzahl der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften reduzierte sich von 95.500 auf 84.200 und damit um rund 12 %.
- Die Anzahl der verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen reduzierte sich von 234.100 auf 207.500 und damit um rund 11 %.

Weitgehend unberührt blieb der Markt für Agrarland. So verringerte sich die Anzahl der verkauften Ackerflächen im Jahr 2022 um 4 % gegenüber 2021 – bereits seit 2014 gab es jährliche Rückgänge in ähnlicher Größenordnung.

Zusammenfassend haben sich im Jahr 2021 die Preisentwicklungen der vorausgegangenen Jahre noch einmal beschleunigt, ohne sich auf die Transaktionszahlen auszuwirken. Dies kann als ein Nachholeffekt bezogen auf die vorangegangenen Zurückhaltungen aufgrund der Corona-Pandemie interpretiert werden.

In 2022 vollzog sich eine Trendwende am Immobilienmarkt. Signifikant waren hierbei die ab Mitte bis etwa Ende des Jahres stark zurückgehenden Transaktionszahlen. Das niedrige Niveau von Ende 2022 bleibt bis heute bestehen. Während die Transaktionszahlen bezogen auf den Zeitraum des Immobilienmarktberichts Deutschland gering sind, bewegen sich die Immobilienpreise inzwischen auf dem Niveau von Ende 2020/Anfang 2021.

Die mit dem Jahr 2022 einhergehenden Veränderungen am Immobilienmarkt setzen sich nach den derzeitigen Erkenntnissen im Jahr 2023 fort. Insbesondere der Wohnungsbau muss sich auch 2023 den veränderten Rahmenbedingungen stellen. Das sind auf der Angebotsseite vor allem Lieferengpässe, Materialknappheit und -verteuerung sowie gestiegene Bau- und Energiepreise. Nahezu alle Baumaterialien sind deutlich teurer geworden. Preistreibend wirken sich auch die Energiepreise aus. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum durch wachsende Bevölkerungs- und Haushalts-

zahlen gestiegen. Allerdings haben die wirtschaftlichen Einschnitte und die vor allem im Jahr 2022 hohe Inflation zu Reallohnverlusten geführt. Seit dem zweiten Quartal 2023 ist wieder ein leichter Anstieg der Reallöhne zu verzeichnen, was die Wohnungsnachfrage weiter beleben könnte. Der 2022 begonnene sprunghafte Anstieg der Zinsen hat sich in 2023 fortgesetzt. Mit den schnellen Veränderungen der Marktbedingungen hat die Verunsicherung privater und institutioneller Investoren im Hinblick auf künftige Entwicklungen zugenommen und zu einer entsprechenden Zurückhaltung auf dem Markt geführt.

Für viele Immobilienmärkte in den Großstädten gilt, dass sich die im Sommer 2022 einsetzende Zurückhaltung auch im ersten Halbjahr 2023 fortgesetzt hat. So ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 in vielen Städten um bis zu 40 % gesunken. Der Geldumsatz ist teilweise noch stärker zurückgegangen.

Zunehmend schlägt sich diese Zurückhaltung auch in der Preisentwicklung der einzelnen Marktsegmente nieder. Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser sind in etlichen Großstädten im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 um etwa 10 % gefallen. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich bei bebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen.

Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, der ebenfalls auf der Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse beruht, zeigt für das zweite Quartal 2023 einen Preisrückgang von -9,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Der Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien ist dabei mit -4,8 % nicht so stark gesunken wie der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien mit -10,7 %.

Ob sich die negative Entwicklung im nächsten Jahr abschwächt, ist noch nicht abzusehen. Die zurückhaltende Nachfrage durch die erschwerten Finanzierungsbedingungen beim Immobilienkauf wird auch 2024 möglicherweise ausschlaggebend sein und sich weiterhin in eher sinkenden Preisen bemerkbar machen. Eine wirtschaftliche Belebung mit steigenden Reallöhnen könnte die Immobiliennachfrage jedoch wieder stärker ankurbeln.

2

GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG

2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Etwa seit dem Jahr 2007 werden - auf Basis bundesweit zusammengestellter Daten der Gutachterausschüsse konkret nachweisbar - auf dem deutschen Immobilienmarkt jährlich ca. 1 Million Transaktionen allein durch notariell beurkundete Kauffälle registriert. Diese Kauffälle werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst, ausgewertet und aufbereitet. Die Datenerhaltung erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in unterschiedlichen Datenbanken, die maximal auf der Ebene der Länder zusammengeführt werden können.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben ihre allgemeine Rechtsgrundlage in den §§ 192ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei sind Gutachterausschüsse fachlich unabhängige Gremien, die staatliche Aufgaben wahrnehmen. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die auf dem regionalen Immobilienmarkt über eine umfassende Expertise verfügen und Erfahrung haben, wenn es um die Wertermittlung zu einzelnen Grundstücken geht. Auf der Ebene der Länder sind nach dem BauGB obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen zu bilden, die unter anderem dazu beitragen, die Daten der lokalen Gutachterausschüsse zusammenzufassen und gegebenenfalls überregionale Grundstücksmarktanalysen zu fertigen. Die Ausgestaltung der Aufgaben der Gutachterausschüsse, oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen und ihre konkrete Wahrnehmung wird durch die Länder in sogenannten „Gutachterausschussverordnungen“ geregelt.

Die Leitgedanken der Regelungen nach §§ 192 ff BauGB zur amtlichen Wertermittlung kommen aus dem 1960 erlassenen Bundesbaugesetz (BBauG). Nach der Aufhebung des staatlich verordneten Preisstopps (Preisstoppverordnung vom 26.11.1936 (RGBl. II 1936, 955) für Grundstücke war es erforderlich, die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt dem „freien Spiel des Marktes“ zu überlassen. Dieser Ansatz konnte jedoch nur gelingen, wenn den Akteuren auf dem Immobilienmarkt auch umfassende Informationen über Verkäufe, Preise und den betreffenden Objekten zur Verfügung gestellt wurden. Realisiert wurde dies durch die heute in § 195 BauGB festgelegte Einrichtung der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Verbindung mit den Aufgaben der Gutachterausschüsse (§ 193 BauGB) und oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 BauGB).

Die Anforderungen an einen transparenten Immobilienmarkt haben sich seit 1960 jedoch sehr stark geändert. Insbesondere die Entwicklungen hin zu einer Bereitstellung von Informationen zu dem Geschehen auf dem Immobilienmarkt sowie der zunehmend formulierte Anspruch, auch auf die Rohdaten über den Markt zugreifen zu können, haben die Aufgaben der Gutachterausschüsse spürbar verändert. Die Zunahme anderer institutioneller oder privater Anbieter von Marktanalysen hat ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf diesen Entwicklungsprozess.

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 soll dazu beitragen, die Anforderungen nach § 198 Absatz 2 BauGB zu erfüllen.

Der hier vorliegende Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 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.

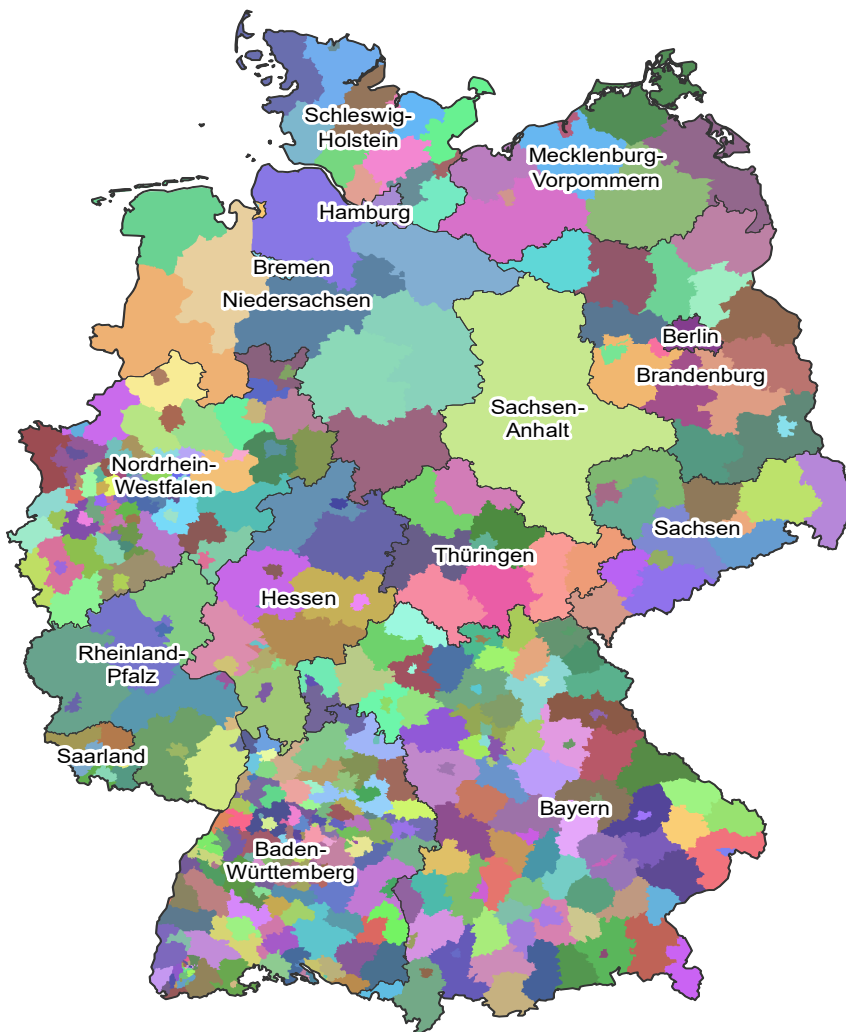
2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusses in Deutschland

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. Diese, der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland entsprechenden Regelungen, führen zu einem Bild der Zuständigkeitsbereiche der

Gutachterausschüsse, welches erhebliche Unterschiede erkennen lässt (**Abb. 2-1**).

Die Größen der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse sind sehr unterschiedlich, haben sich aber im Verlauf der letzten zehn Jahre nach und nach leicht angepasst. So ist es beispielsweise in Baden-Württemberg möglich, dass die grundsätzlich auf der Gemeindeebene zu verortenden Zuständigkeitsbereiche durch Kooperationsvereinbarung benachbarter Gemeinden untereinander auf eine Größe erweitert werden können, die eine sinnvolle Analyse des Immobilienmarktes ermöglichen.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Datengrundlage: AK OGA 2023
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Stand: Oktober 2023

Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, Stand Oktober 2023

In **Abb. 2-2** sind die eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und die Zentralen Geschäftsstellen dargestellt. Die Zahlen in Klammern stellen die jeweiligen Anzahlen der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dar.

Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen und den Zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 7 zusammengestellt.

Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse



- keine Einrichtung erforderlich
- Oberer Gutachterausschuss eingerichtet
- Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet
- Standort der Geschäftsstelle

(75) Anzahl der örtl. Gutachterausschüsse

Datengrundlage: AK OGA 2023
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Stand Oktober 2023

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 Marktkenntnisse abgeleitet. Es handelt sich um aggregierte Daten, die mit statistischen Methoden, jedoch unter Einbeziehung der lokalen Expertise der Gutachterausschüsse, ermittelt worden sind.

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 aber auch 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, Subkreise

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.

Mithilfe statistischer Schätzverfahren, insbesondere hedonischer Modelle mit umfassenden Strukturdaten auf der Subkreisebene¹⁾, sind flächendeckende Aussagen auch dort möglich, wo die Datenlage nicht ausreichend ist. Die Genauigkeit, mit der diese Angaben abgeleitet worden sind, hängt naturgemäß davon ab, mit welcher Dichte die Daten mitgeteilt und mit welcher Qualität diese Daten ermittelt wurden. Bezogen auf die Gebietsfläche zeigt sich seit dem Jahr 2009 die in **Abb. 2-3** dargestellte Beteiligung nach Bundesländern.

Für den vorliegenden Bericht konnten durch die Gutachterausschüsse in den Jahren 2021 und 2022 für etwa 90 % der Gebietsfläche Deutschlands Daten bereitgestellt werden. Dies kann in den verschiedenen Unterkategorien (z. B. bei den Wirtschaftsimmobilien) erheblich abweichen und wird in den einschlägigen Kapiteln dieses Berichtes entsprechend dokumentiert.

In den folgenden Abbildungen (**Abb. 2-4 bis Abb. 2-7**) wird auf der Ebene der Untersuchungsräume (kreisfreien Städte, Landkreise, Subkreise) dargestellt, für welche dieser Untersuchungsräume von den Gutachterausschüssen grundsätzlich Daten bereitgestellt werden konnten. Festzustellen ist, dass für diesen Bericht eine insgesamt sehr gute Beteiligung der Gutachterausschüsse zu konstatieren ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Möglichkeiten zur Ermittlung solcher aggregierter Daten bei den Gutachterausschüssen je nach Immobilienart sehr stark schwanken. Diese Schwankungen sind vor allem bei der Betrachtung der verschiedenen sachlichen Teilmärkte ersichtlich und werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail herausgearbeitet.

Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2009 – 2022)

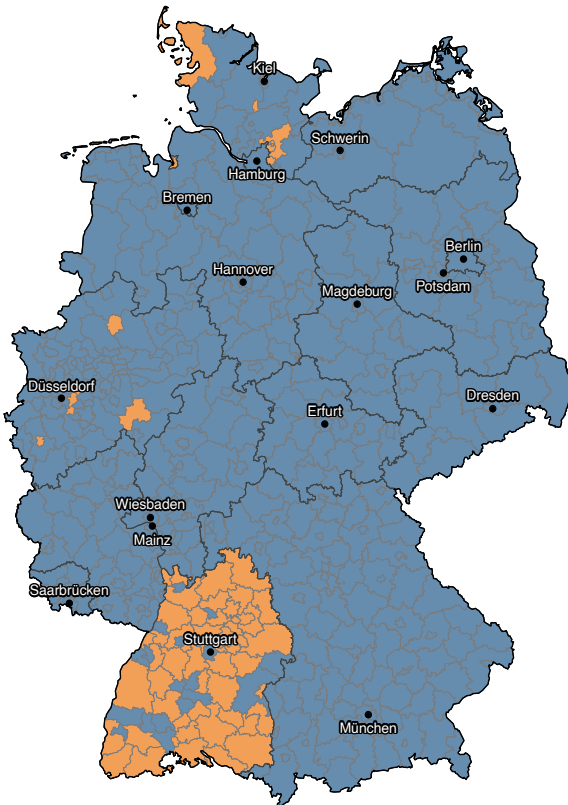
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	3	3	33	26	20	17	2	3	3	3	6	9	17	20
Bayern	24	24	46	52	76	75	98	96	100	100	100	100	100	98
Berlin	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Brandenburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Bremen	80	80	100	20	100	22	0	0	100	100	24	24	78	78
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-Vorpo..	86	86	75	85	83	100	100	77	100	100	100	62	100	100
Niedersachsen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Nordrhein-Westfalen	98	98	89	94	90	92	89	92	91	91	91	91	96	97
Rheinland-Pfalz	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Saarland	91	91	100	72	72	72	100	100	90	100	100	100	100	100
Sachsen	42	54	48	73	90	100	81	81	91	100	100	91	100	100
Sachsen-Anhalt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Schleswig-Holstein	47	47	39	48	38	38	62	63	77	77	86	86	82	82
Thüringen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Deutschland	69	69	75	78	82	83	86	85	88	88	89	86	90	90

Abb. 2-3: Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland (2009 – 2022)

¹ Diese Daten wurden eigens für die vorzunehmenden Schätzung der fehlenden Werte durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt und zur Verfügung gestellt

Bereitstellung der Daten 2021

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

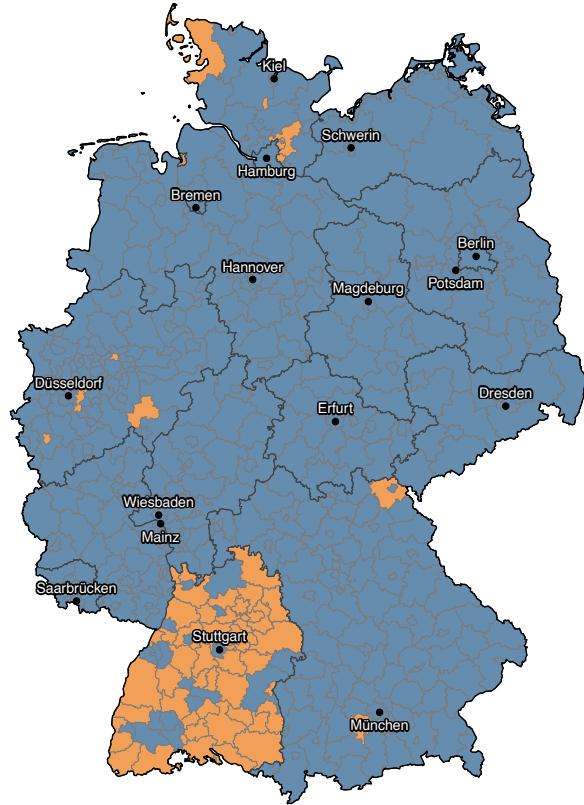


Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 2-4: Bereitstellung der Daten 2021

Bereitstellung der Daten 2022

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 2-5: Bereitstellung der Daten 2022

Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2021)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

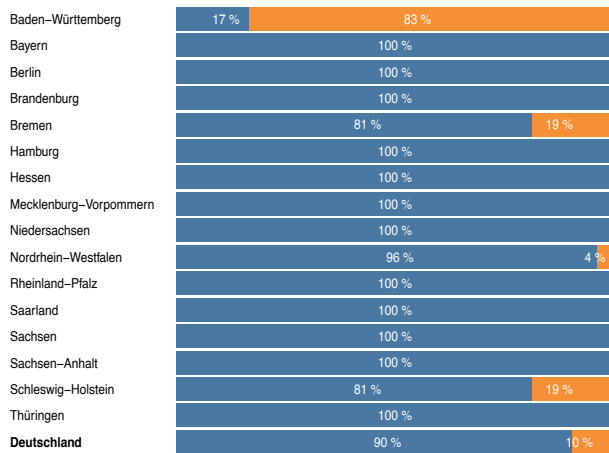


Abb. 2-6: Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2021)

Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

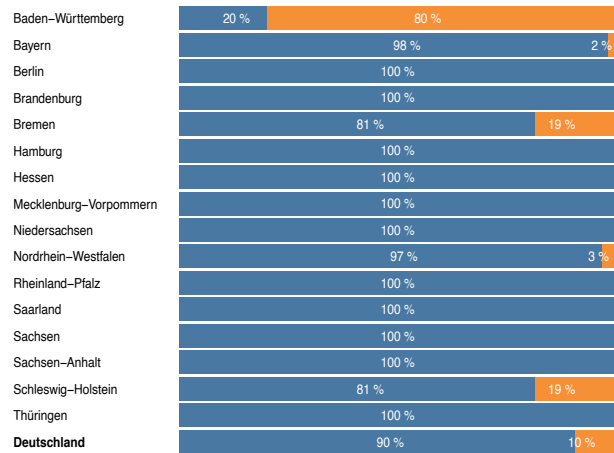


Abb. 2-7: Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2022)

Hintergrund dieser Darstellung ist die Anforderung dieses Berichtes, die Analysen und insbesondere die Qualität der mit statistischen Methoden berechneten, fehlenden Werte transparent zu machen. Denn in räumlichen und sachlichen Teilmärkten, in denen vergleichsweise wenig von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Daten für die Berechnungen genutzt werden können, sind die geschätzten Werte naturgemäß ungenauer als in Teilmärkten, in denen eine Vielzahl durch die Gutachterausschüsse gemeldeter Werte vorliegen.

2.4 Begriffsdefinitionen

2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt, Preis und Wert

Mit dem Begriff „Immobilie“ 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 zum Wohnen, für die Produktion, den Handel oder die Erbringung von Dienstleistungen genutzt werden.

Der Preis einer Immobilie ist kein feststehender, immer wieder messbarer Wert, sondern ein Betrag, der ausschließlich abhängig davon ist, wie sich Veräußerer und Erwerber zum Zeitpunkt der Transaktion einigen. Treffen also andere Erwerber und Veräußerer aufeinander, kann der Preis ebenfalls ein anderer sein, obwohl es sich um das selbe Objekt handelt. Insofern sind zum Beispiel Mehrfachmessungen zur Erzielung einer höheren Genauigkeit von Immobilienwerten nicht möglich.

Als Immobilienwert hingegen wird in der Regel der mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwartende Preis bezeichnet. Immobilienwerte sind demnach mit bestimmten Methoden ermittelte Erwartungswerte für den Preis einer Immobilie. Davon abweichend kann auch der Wert einer Immobilie für den jeweils einzelnen Eigentümer oder die einzelne Eigentümerin bzw. Interessenten gelten; dies jedoch spielt bei der Betrachtung bzw. der Ermittlung von Immobilienwerten eine eher untergeordnete Rolle und muss lediglich in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Transaktionszahlen, Geld- und Flächenumsätzen, sowie Werten 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.“²⁾

Die Abgrenzung eines Grundstücks vor Ort geschieht durch vermessungstechnisch erfasste und im Liegenschaftskataster registrierte Begrenzungen des Grundstückes. Diese Grenzen sind durch geeignete Fachkräfte örtlich jederzeit wiederherstellbar. 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.

Insgesamt 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.

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

2.4.2 Räumliche Teilmärkte, Subkreise und Stadt- und Kreistypen³⁾

Für Immobilienmarktanalysen auf der Ebene der Bundesrepublik Deutschland ist die Betrachtung des Marktgeschehens auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte grundsätzlich ausreichend. Strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises oder auch innerhalb einer Stadt können jedoch zu sehr unterschiedlichen Entwicklungen führen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Teile eines Landkreises, z.B. durch nahe gelegene Großstädte oder durch touristisch geprägte Regionen beeinflusst werden.

Subkreise

Für die Erhebung und Auswertung der Daten der Gutachterausschüsse wurden sogenannte „Subkreise“ gebildet. Subkreise sind Untersuchungsgebiete, die in ihrer räumlichen Ausdehnung unterhalb der Landkreise liegen, aber in der Regel mehrere Gemeinden umfassen. Darüber hinaus sind auch die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte gebildet (z. B. Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg), so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume als „Subkreise“ ergeben.

Besonders deutlich wird das Grundprinzip der Subkreise an den in Brandenburg gelegenen Landkreisteilen in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin. Die berlinnahen Kreise erstrecken sich von Berlin aus in das Land Brandenburg hinein, die berlinfernen Kreisteile z.B. des Landkreises Märkisch-Oderland reichen bis nach Polen und bleiben daher unbeeinflusst von den Immobilienmärkten der Bundeshauptstadt. Dagegen wirken sich die Entwicklungen in Berlin sehr stark auf die berlinnahen Kreisteile aus. Die Ableitung von z.B. durchschnittlichen Kaufpreisen für diesen Landkreis ergibt einen Wert, der keine sinnvolle und marktbezogene Aussagekraft hat. In Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen in Berlin und den angrenzenden Gutachterausschüssen in Brandenburg wurden daher Gemeinden definiert, die dem Berliner Umring zuzuordnen sind.

Stadt- und Kreistypen

Um die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt aggregiert, also z.B. auf der Ebene der Großstädte oder der des ländlichen Raums, darstellen zu können, wurden die Landkreise, kreisfreien Städte und Subkreise bestimmten Stadt- und Kreistypen zuge-

ordnet. Dies ermöglicht, Aussagen über die Entwicklung von Preisen oder Umsätzen nach bestimmten Kreistypen treffen zu können.

2.4.3 Sachliche Teilmärkte

Für die Betrachtung des Marktgeschehens sind Art und Umfang der Nutzbarkeit der veräußerten Immobilien von übergeordneter Bedeutung. Für die Zuordnung zu einer Immobilienart ist daher entscheidend, zu welchem Zweck die Immobilie gehalten oder erworben wird. Der Nutzungszweck der Immobilienarten und die entsprechende Nachfrage nach dieser Nutzung bestimmen die Preise und auch die Intensität des Transaktionsgeschehens auf dem Markt.

Wohnimmobilien dienen der Bereitstellung von Wohnraum. Vor dem Hintergrund des starken öffentlichen Interesses an einer angemessenen und bezahlbaren Wohnraumversorgung der Bevölkerung zählen hierzu auch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten und sonstige Mietwohnungen sowie Wochenendhäuser. Wohnimmobilien haben somit nicht nur einen wirtschaftlichen Nutzen oder stellen eine Kapitalanlage dar, sondern dienen dem übergeordneten Zweck, der Bevölkerung ein angemessenes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Wirtschaftsimmobilien sind Immobilien, die vom Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung genutzt werden. Dazu gehören z.B. auch öffentliche Gebäude, Freizeiteinrichtungen oder andere Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist wesentlich inhomogener als die der Wohnimmobilien. Zudem ist die Abgrenzung bestimmter Wirtschaftsimmobilien (z.B. Wohn- und Betreuungseinrichtungen) von Wohnimmobilien teilweise schwierig.

Die an der Immobilienmarktbeobachtung beteiligten Institutionen haben daher gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse in einem mehrjährigen Prozess eine Taxonomie zur Abgrenzung des sachlichen Teilmarktes der Wirtschaftsimmobilien entwickelt⁴⁾.

³⁾ Detaillierte Darstellungen siehe Kapitel 5.1

⁴⁾ Peter Ache, Sabine Georgi, Dr. Michael Hellwig, & Eva Katharina Neubrand. (2023). Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin.

Immobilien für die Land-/ Forstwirtschaft und Fischerei wären dem Grunde nach ebenfalls den Wirtschaftsimmobilien im o. g. Sinne zuzuordnen. Die Darstellung und Auswertung dieses Teilmarktes erfolgt jedoch aufgrund dieses klar abgrenzbaren Marktsegmentes getrennt von den Wirtschaftsimmobilien. Unter Immobilien für die Land-/Forstwirtschaft und Fischerei werden alle Immobilien subsumiert, die der Urproduktion (nicht der Weiterverarbeitung) von Produkten der Land- und Fischwirtschaft dienen oder primär forstwirtschaftlich genutzt werden (nicht z.B. der Erholung wie Parkanlagen o.ä.). In diesem Bericht werden die Grundstücke für die Fischwirtschaft nicht weiter betrachtet.

Alle anderen Immobilien sind Immobilien, die nicht den vorherigen 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 Rechtsgeschäft oder im Zusammenhang mit der Immobilienmarktanalyse als „Transaktion“ bezeichnet. Die Gutachterausschüsse haben nach § 195 BauGB jeden dieser Vorschriften entsprechenden Vertrag unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange in ihrer Kaufpreissammlung zu erfassen. Dabei handelt es sich um folgende Rechtsvorgänge:

- 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 Aufnahme einer Transaktion in die Kaufpreissammlung ist es unerheblich, ob es sich um einen Eigentumsübergang im sogenannten gewöhnlichen Geschäftsverkehr oder um einen marktunüblichen Vorgang (z.B. Verkauf unter Verwandten) handelt.

Nicht erfasst werden z.B. Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen, deren Geschäftszweck auf die Erzielung von Gewinnen durch das Halten von Immobilien gerichtet ist (Share Deals). Insofern bezieht sich der vorliegende Bericht auf die von den Gutachterausschüssen zu registrierenden Transaktionen.

Geldumsatz

Der Geldumsatz (auch Kaufinvestitionen genannt) ist die Summe der Kaufpreise, die von den Käufern für Transaktionen an die Verkäufer gezahlt werden. In diesen Beträgen können auch geldwerte Gegenleistungen enthalten sein (z. B. Rentenzahlungen oder Grundstückswerte bei Tauschgeschäften). Nicht enthalten sind Nebenkosten.

Grundstücksflächenumsatz

Der Grundstücksflächenumsatz (oft auch Flächenumsatz genannt) bezeichnet die bei der Transaktion veräußerte Grundstücksfläche. Dabei handelt es sich in der Regel um die Flächenangaben, die in den Registern des Liegenschaftskatasters verzeichnet sind. Bei Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel keine Grundstücksfläche erfasst.

Wohn- oder Nutzflächenumsatz

Bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien ist der Umfang der veräußerten Wohn- bzw. Nutzfläche von Bedeutung. Diese Angaben werden jedoch in den Kaufverträgen in der Regel nicht erfasst. Insofern ist es den Gutachterausschüssen oft nicht möglich, flächendeckende Angaben zu diesen Umsätzen zu machen.

2.5 Hinweise zur Verwendung dieses Berichtes

Die in diesem Bericht veröffentlichten deutschlandweiten Marktdaten werden in der Regel bis auf die Ebene der Bundesländer bzw. in klassifizierten Umsatz-, Wert- und weiteren Kategorien bis auf die Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise dargestellt.

Bei den Daten handelt es sich um Marktinformationen, die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt wurden, oder - sofern die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten - um mit statistischen Methoden geschätzte Werte. Die Genauigkeit der Schätzwerte hängt stark vom Umfang und der Verlässlichkeit der mitgeteilten Daten ab. Die Datenbasis für die jeweilige Analyse ist den einzelnen Kapiteln vorangestellt; damit soll transparent gemacht werden, auf welcher Datengrundlage die Schätzwerte ermittelt worden sind und es soll dargelegt werden, welche Qualität ebendiese Schätzwerte haben dürften.

Bei der Auswertung der Daten ergeben sich in einigen Fällen Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen. Die Gründe liegen in der Regel in der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennziffern, in der Anwendung abweichender Analysemethoden und -modelle sowie in unterschiedlichen Erhebungszeiträumen. Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, eine Rolle spielen.

Die Ergebnisse des vorliegenden Berichts weisen in Einzelfällen auch Abweichungen zu den Daten der vorangegangenen Immobilienmarktberichte Deutschland auf. Diese sind auf veränderte Stichproben, Subkreisbildungen oder verbesserte Analysemethoden zurückzuführen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Qualität der in diesem Bericht veröffentlichten Daten gegenüber den Vorgängerberichten verbessert wurde.

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

Bei den Angaben in den Tabellen und Grafiken handelt es sich in der Regel um gerundete Werte, so dass es bei Aggregationen (z.B. Summenbildung) zu Rundungsabweichungen kommen kann.

3

ZUSAMMENFASSENDE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT

Kaum ein anderer Wirtschaftszweig in Deutschland verzeichnete in den vergangenen drei Jahren einen derartigen Konjunkturwandel wie der Immobiliensektor

Im Berichtszeitraum 2021/2022 fallen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges zusammen, so dass sich der Immobilienmarkt stark geänderten Rahmenbedingungen stellen muss. Das sind auf der Angebotsseite vor allem Lieferengpässe, Materialknappheit und –verteuerung sowie gestiegene Energiepreise. Nahezu alle Baumaterialien sind deutlich teurer geworden. Preistreibend wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. Auch Lieferengpässe in Folge der Pandemie und des Einflusses des Ukraine-Krieges erschweren spürbar den Wohnungs- und Immobilienbau.

Wohnimmobilien: hohe demographische Nachfrage stabilisiert, Zinswende und Kostensteigerungen destabilisieren

Der Wohnimmobilienmarkt hat sich bisher in Krisenzeiten als stabil erwiesen. Sowohl die Finanzmarktkrise als auch die Corona-Pandemie konnten dem Wohnimmobilienmarkt nichts anhaben, wobei sich bei letzterer die staatlichen Maßnahmen beim Wohnen als sehr wirkungsvoll erwiesen haben.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist die Zahl der Einwohner und Haushalte sowie die strukturelle demographische Veränderung der Bevölkerung. Die Bevölkerungszahl Deutschlands ist mit der steigenden Zuwanderung auf einen neuen Rekordstand von 84,4 Mio. Menschen (s. Kapitel 6.2). Sie ist im Jahr 2022 um 1,3 % und damit um über 1,12 Mio. Personen gewachsen. Im Jahr zuvor gab es dagegen nur einen leichten Anstieg um 0,1 % (+ 82 Tsd. Personen). Die positive Bevölkerungsentwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung zurückzuführen, vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Die Zuwanderung in die Regionen (sowohl was die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands als auch die Außenwanderung nach Deutschland betrifft) verläuft räumlich selektiv. Weiterhin stärkere Bevölkerungszuwächse weisen die großen Großstädte im Jahr 2022 auf, während die mittleren und kleineren Großstädte und die Regionen außerhalb der Großstädte nur eine durchschnittliche Bevölkerungsveränderung erfahren haben. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren worden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten beträgt 327 Tsd.

Mit der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und dem niedrigen Geburtenniveau wird sich die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen fortsetzen. Mehr als $\frac{3}{4}$ aller Haushalte sind 1- und 2-Personen-Haushalte, in den großen Städten ist dieser Anteil noch deutlich höher. Dadurch steigt die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen nochmals zusätzlich.

Das hybride Arbeiten von zu Hause ist für einen Teil der Bevölkerung mittlerweile Alltag geworden. Daraus ergeben sich geänderte Ansprüche an die Wohnimmobilien in erster Linie hinsichtlich der Wohnungsgrößen (z. B. ein weiterer Arbeitsraum), aber auch hinsichtlich der Wohnstandortwahl. Durch die verminderte Anzahl an täglichen Fahrten zum Arbeitsplatz (Homeoffice) werden weiter von der Kernstadt gelegene suburbane Räume besser angenommen. Die Neubautätigkeit ist hier in den letzten Jahren leicht überdurchschnittlich, so dass die Nachfrage zum Teil in die weiter weg gelegenen suburbanen Gebiete gelenkt wird.

In diesem Jahr fällt die ökonomische Bilanz infolge einer anhaltend hohen Inflation, steigenden Zinsen und dem Ukraine-Krieg, dessen Auswirkungen die Unternehmen spüren, deutlich schwächer aus als in den Vorjahren. Die Bundesregierung rechnet angesichts der Inflation und schwächelnder Weltwirtschaft in diesem Jahr ebenfalls mit einer leichten Rezession in Deutschland (-0,4 % gegenüber 2022). Die Bundesregierung geht jedoch davon aus, dass sich die Konjunktur in den kommenden Jahren wieder etwas erholt. Für 2024 wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,3 %, für 2025 mit 1,4 % gerechnet.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland ist seit vielen Jahren - mit Ausnahme der von den ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie geprägten Jahre - fast kontinuierlich gestiegen (s. Kapitel 6.3). Im 3. Quartal 2023 waren es 46,0 Mio. Erwerbstätige und damit 0,7 % mehr als im bereits starken Vorjahresquartal 2022. Neben dieser stabilen bis leicht ansteigenden Zahl an Erwerbstätigen rücken seit einiger Zeit der sich abzeichnende Arbeitskräftemangel und Fachkräftemangel immer mehr in den Fokus. Der demographische Wandel und damit das Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Erwerbsleben ist eine der Ursachen für den künftigen Fachkräftemangel. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft wird er eine der Herausforderungen der Zukunft.

In den frühen 2010er-Jahren hielt sich die Arbeitslosenquote konstant zwischen 6 und 7 %. 2017 unterschritt sie zum ersten Mal die Sechs-Prozent-Marke und sank bis 2019 sogar auf genau 5 %. Die Pandemie trübte das positive Bild, die Arbeitslosenquote stieg auf fast 6 % im Jahr 2020. Die Effekte auf den Arbeitsmarkt fielen jedoch weniger stark aus als erwartet. Die Arbeitslosigkeit sank in den Jahren 2021 und 2022 leicht und betrug im September 2023 2,627 Mio. Menschen, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % entspricht. Verglichen mit dem September des vorigen Jahres ist die Arbeitslosenzahl um 141.000 höher. In diesem Jahr fällt die Bilanz infolge von Rezession, einer hohen Inflation und dem Ukraine-Krieg somit schwächer als in den Vorjahren aus.

Mit Blick auf die anhaltend starken Preisanstiege dürften sich Jahr 2023 angesichts sinkender Realinkommen auch Einschränkungen beim privaten Konsum bemerkbar machen. Inwieweit sich diese kurzfristigen Entwicklungen auch beim Beschäftigtenstand und bei der Arbeitslosigkeit auswirken, bleibt abzuwarten. Trotz konjunktureller Eintrübung und schwächelndem Konsum bleibt die Wohnungsnachfrage weiterhin hoch und trifft auf ein zu geringes Wohnungsangebot.

Infolge der Finanzkrise 2008 hatte die EZB begonnen, ihre Leitzinsen zu senken, um die Wirtschaft zu stützen. Der Zinssatz fiel von 4 % auf 1 %, was den Beginn der außergewöhnlichen Niedrigzinsphase markiert. Bis zum Jahr 2016 war die Nulluntergrenze erreicht, und dabei blieb es die nächsten sechs Jahre. Infolge des Ukrainekrieges und des Energiepreisschocks stieg die Inflation im Verlauf des Jahres 2022 stark an. Um sie unter Kontrolle zu bekommen, wurden dann in kurzer Abfolge zahlreiche Zinssprünge durch die EZB beschlossen. Damit stieg der Zinssatz von Null auf aktuell 4,25 % (Stand: Oktober 2023) innerhalb eines knappen Jahres – der höchste Stand der letzten 15 Jahre und der schnellste Zinssteigerungszyklus in Deutschland seit 1972 (s. a. Kapitel 6.3).

Die Zinswende wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Baufinanzierungen sind so teuer wie zuletzt vor acht Jahren. Das verändert die Kaufkraft der Wohnungsnachfrage erheblich. Zusammenfassend ist zu erwarten, dass die Zinserhöhungen einen negativen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt haben und weiterhin haben werden. Beim Immobilienkauf sind höhere Hypothekenzinsen zu berücksichtigen, was die monatlichen Raten und die Gesamtkosten der Finanzierung erheblich erhöht. Erhebliche Preisrückgänge bei den Wohnimmobilien konstatieren alle Marktbeobachter und auch das Statistische Bundesamt. Zwar stieg der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2022 noch um insgesamt 5,3 % gegen-

über dem Vorjahr. Die Steigerungsrate hatte sich aber im Vergleich zum Jahr 2021 (11,5 %) bereits deutlich verringert. Bereits im vierten Quartal 2022 kam es zu einem Rückgang des Häuserpreisindex um 3,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Es folgten die beiden Quartale 1 und 2 des Jahres 2023 mit zunehmender Dynamik des Preisrückganges (-6,8 % und -9,9 %). Die Preisrückgänge in 2023 werden auch von anderen Marktanalysten gesehen. Es ist zu erwarten, dass die Anpassung der zuvor durch die Niedrigzinspolitik stark gestiegenen Immobilienpreise noch eine Weile weitergehen wird. Insgesamt wird sich die Zinswende unter allen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt am stärksten auswirken.

Die Hemmnisse im Bereich Wohnen und insbesondere beim Wohnungsbau wie hohe Zinsen, hohe Bau- und Energiekosten, Materialengpässe und Arbeitskräftemangel werden sich nicht kurzfristig abbauen. Für die mittelfristige Entwicklung wird es darauf ankommen, sich auf die veränderten Rahmenbedingungen einzustellen. Das wird sich bei der Zahl der Transaktionen und bei den Immobilienpreisen noch weiter auswirken.

Büroimmobilien: Unsicherheit prägt den Markt nach der Corona-Zäsur

Während Wohn- und auch Logistikimmobilien zunächst zu den "Gewinnern" der Corona-Krise gehörten, trübte der Ausbruch der Pandemie die Aussichten auf dem Büroimmobilienmarkt deutlich ein. Die Flexibilisierung der Arbeit führt zu einer Veränderung des Nutzerverhaltens und damit auch zu einer Veränderung der Flächennachfrage auf dem Büromarkt.

Das hybride Arbeiten von zu Hause und im Büro ist für einen großen Teil der Erwerbstätigen zum Alltag geworden. Zwei Jahre nach diesem radikalen Umbruch in der Büroarbeitswelt ist die Frage nach den notwendigen Anpassungsprozessen für „Home Office“ oder „New Work“ noch immer das Top-Thema für die Marktakteure im Bürosegment. Eine der größten Herausforderungen ist dabei die perspektivische Planung des zukünftigen Büroflächenbedarfs. Dabei geht es zum einen um die Frage, um wieviel sich der aktuelle Büroflächenbestand reduzieren muss bzw. soll und ob dies überhaupt der Fall ist. Zum anderen stellt sich die Frage, wie viel Bürofläche vorausschauend noch benötigt wird und wie zukunftsfähige Modelle und Parameter für diese Planungen wohl aussehen können.

Mehr denn je formuliert sich in diesen Zukunftsfragen das Bedürfnis der Marktteilnehmer, auf fundierte Basisdaten in ausreichender Menge zur Berechnung des zukünftigen Bedarfs zurückgreifen zu können. Gerade jedoch im Wirtschaftsimmobilienmarkt gibt es noch immer gravierende Informationsdefizite, insbesondere was den Bereich der amtlichen statistischen Daten betrifft.

Die Unsicherheiten über die weitere Entwicklung sind im Markt groß. Die Medien berichten von Unternehmensumfragen, nach denen sowohl eine straffe Reduzierung der Bürofläche anvisiert wird als auch von einem Festhalten an den existierenden Büros. Laut einer Ifo-Umfrage im Oktober 2023 hat sich die durchschnittliche Homeoffice-Quote seit gut einem Jahr auf rund 25 % eingependelt, d.h. die Büros sind im Durchschnitt pro Tag zu 75 % besetzt. Hier gibt es große Unterschiede je nach Branche. Zu berücksichtigen gilt auch, dass all dies Momentaufnahmen und viele Anpassungen zwischenzeitlich möglicherweise auch schon geschehen sind. Von einem "Back to Normal" kann insofern definitiv nicht die Rede sein. Unterm Strich gehen die meisten Experten von einem leichten Rückgang der Büronachfrage durch die Etablierung von Homeoffice-Strukturen aus.

All dies übt Druck auf den Büroimmobilienmarkt aus und führt unter Berücksichtigung der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen für Neubau und Finanzierung von Bauvorhaben zu einer stark eingetrübten Konjunkturstimung.

Einzelhandelsimmobilien: Inflation trübt die Konsumlaune – der immobilienwirtschaftliche Kontext die Investitionslaune

Die größten Herausforderungen, denen sich der Einzelhandelssektor derzeit stellen muss, sind Konjunktur, Inflation und Konsum. Steigende Produktionskosten und hohe Zinsen sind problematische Themen, die nicht nur den Einzelhandelsimmobiliensektor, sondern die gesamte Immobilienbranche betreffen. Im Gegensatz zum Büroimmobilienmarkt wirkt sich die Inflation allerdings über die Konsumzurückhaltung unmittelbar auf die Branche und deren Nachfragestruktur aus.

Die Kaufzurückhaltung der Verbraucher, steigende Warenpreise und hohe Energiekosten sind wesentliche Gründe dafür, dass die bereinigten Einzelhandelsumsätze im ersten Halbjahr 2023 um 4,5 Prozent sanken. Der Lebensmittelsektor verzeichnete dabei einen der stärksten Einbrüche. Angesichts der anhaltend hohen Inflationsrate und der angespannten wirtschaftlichen Lage hat der Handelsverband Deutschland (HDE) seine Prognose für das laufende Jahr 2023 bereits nach unten korrigiert. Er rechnet damit, dass der Einzelhandelsumsatz im Jahr 2023 real um vier Prozent gegenüber dem Vorjahr sinken wird. Das wäre der stärkste Umsatzrückgang seit mehr als 25 Jahren. Nach Schätzungen des HDE könnten rund 9.000 Geschäfte in Deutschland von Schließungen betroffen sein.

Auch der im Einzelhandel ausgeprägte Fachkräftemangel ist ein weiteres Problem, das die Kosten für die Branche nach oben treibt. Derzeit gelten rund 50.000 Stellen im Einzelhandel als unbesetzt. Damit sind die aktuellen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel äußerst schwierig.

Für das Jahr 2022 analysiert das IW Köln zwar einen Anstieg der Einzelhandelsmieten um insgesamt 6,2 %, stellt dabei jedoch fest, dass die allgemeine Inflationsrate diese Mietentwicklung übertrifft. Für das Jahr 2023 ist unter den gegebenen Eckdaten nicht von positiveren Mietenerwartungen auszugehen.

Vor diesem Hintergrund ist abzusehen, dass die Bauinvestitionen sowohl im Neubau als auch in der Sanierung von Handelsgebäuden rückläufig sein werden. Die drängendsten Herausforderungen für die Branchenakteure sind derzeit die mangelnde Flächennachfrage und die Leerstände im stationären Handel, wobei dies natürlich regional und standortspezifisch sehr unterschiedlich ausfallen kann.

4

DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt in diesem Bericht durch die Darstellung von Umsätzen und Preisen von Immobilien. Diese können sich auf einen bestimmten Zeitpunkt beziehen oder eine zeitliche Entwicklung darstellen. Um zu einer gut nutzbaren Darstellung zu kommen, werden je nach Analyseziel aggregierte geografische Marktregionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienmärkte (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft.

Abb. 4-1 zeigt die zeitliche Entwicklung der Transaktionszahlen über alle Immobilienarten seit 2009. Die recht hohe Kontinuität der Vertragszahlen – rd. eine Million pro Jahr – hat im Jahr 2022 einen erheblichen Dämpfer bekommen. Es wurden 866.000 Verträge registriert. Das waren 16 % weniger als noch 2021. Der starke Rückgang setzte dabei nicht zum Jahreswechsel ein, sondern mit dem zweiten Quartal 2022, als die Auswirkungen der Zinspolitik auf die Immobilienfinanzierung sichtbar wurden.

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

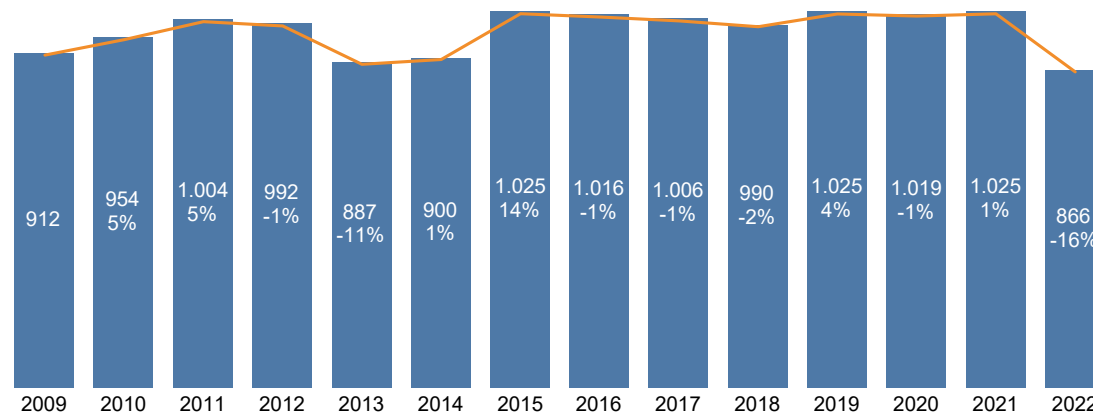


Abb. 4-1: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten (2009-2022)

Der gesamte Geldumsatz über alle Immobilienarten verringerte sich im Jahr 2022 ebenfalls um 16 % gegenüber dem Vorjahr (**Abb. 4-2**). Das Jahr 2021 hatte sich dabei mit einem Gesamtumsatz von rd. 357 Mrd. Euro und einer Steigerung von 15 % gegenüber 2020 als absolutes Rekordjahr erwiesen. Mit dem 16-prozentigen Geldumsatzrückgang zwischen 2021 und 2022 wird deutlich, dass über das jeweils gesamte Jahr gesehen in beiden Jahren in etwa dasselbe Preisniveau erreicht wurde. Im

Detail ergab sich etwa zu Beginn des Jahres 2022 ein Preismaximum, bevor die Preise rückläufig wurden. Preissteigerungen im Laufe des Jahres 2021 und Preisrückgänge im Laufe des Jahres 2022 kompensierten sich somit in etwa. Der gesamte Immobiliengeldumsatz betrug 2022 in Deutschland 301 Mrd. Euro. Das waren nur rund zwei bis drei Prozent weniger als in den Jahren 2019 und 2020, obwohl auch zu diesen Jahren der Rückgang der Transaktionszahlen 15 bis 16 % betrug.

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

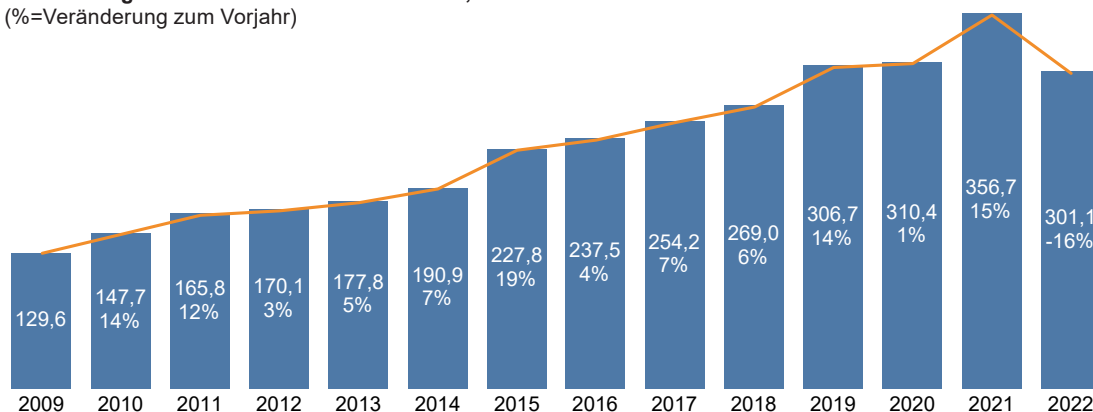


Abb. 4-2: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2009-2022)

Bei fast 72 % aller Immobilienkaufverträge aus dem Jahr 2022 wurden Wohnimmobilien veräußert. Erstmals nach mehreren Jahren der Erhöhung des Wohnimmobilienanteils ist dieser Wert in den letzten

zwei Jahren wieder leicht um 2 % gesunken. Trotz eines Rückgangs der absoluten Zahl ist der Anteil der Agrar- und Forstimmobilien von 10,9 % auf 11,8 % gestiegen (**Abb. 4-3**).

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)
(gesamt: 866.100)

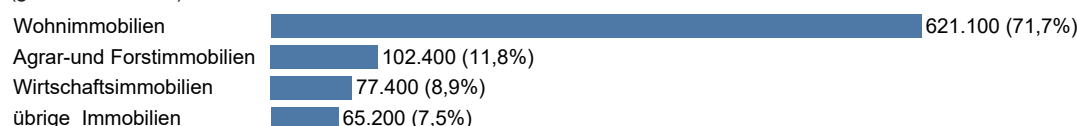


Abb. 4-3: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)

Bei der Verteilung des Geldumsatzes nehmen Wohnimmobilien einen Anteil von knapp 70 % ein. Die Wirtschaftsimmobilien liegen bei 26 %. Die vorwiegend unbebauten Agrar- und Forstimmobilien haben beim Geldumsatz nur einen marginalen

Anteil (**Abb. 4-4**). Die Verteilung der Geldumsätze auf die Immobilienarten ist gegenüber der letzten Erhebung im Immobilienmarktbericht Deutschland von 2021 nahezu unverändert.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)
(gesamt: 301,1 Mrd. Euro)

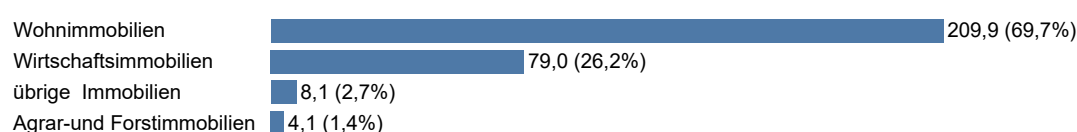


Abb. 4-4: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)

Die Aufteilung der Anzahl der Transaktionen nach Bundesländern ist aufgrund der Tatsache, dass die länderspezifische Markintensität nicht sehr stark variiert, stark mit der Einwohnerzahl der Länder korreliert (**Abb. 4-5**). Dennoch gibt es Auffälligkeiten. Bayern als ein Land mit ohnehin recht geringer Markintensität, hat im Vergleich zum letzten Erhebungszeitraum um 0,7 Prozentpunkte eingebüßt und damit den zweiten Platz

an das bevölkerungsärmere Baden-Württemberg verloren. Am deutlichsten zugenommen hat der Anteil in Thüringen, und zwar um 0,6 Prozentpunkte. In der Rangliste der Länder ging es für Thüringen um zwei Plätze nach oben. Thüringen ist damit gleichzeitig das einzige Land, das im Vergleich zu 2020 keine absolute Abnahme der Transaktionen aufweist (29.920 zu 29.900).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)

(gesamt: 866.100)

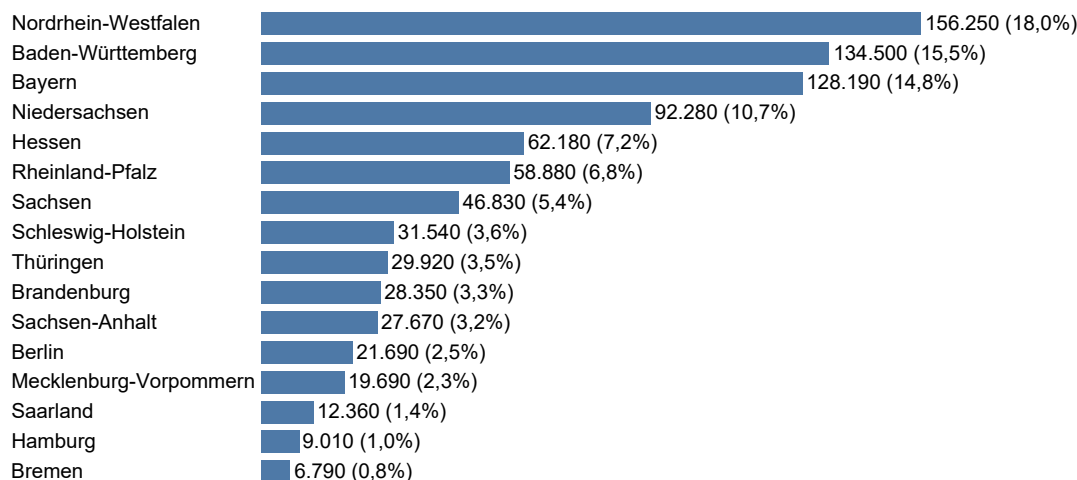


Abb. 4-5: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)

Das durchweg von einem höheren Preisniveau gekennzeichnete Bayern steht beim Ländervergleich der Geldumsätze an der Spitzenposition (**Abb. 4-6**). Trotz des in der vorigen Abbildung nachgewiesenen relativen Rückgangs der Transaktionen hat sich der Geldumsatzanteil von Bayern gegenüber der Erhebung zum Jahr 2020 von 19,5 % auf über 20 %

erhöht. Umgekehrt ist der Rückgang des Geldumsatzanteils in Hessen von vormals 8,8 % auf 7,9 % auffällig, wodurch das Land den dritten Platz an Niedersachsen verliert. Außerdem fällt Hamburg durch einen Rückgang um 0,7 Prozentpunkte hinter die Länder Sachsen und Schleswig-Holstein zurück.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)

(gesamt: 301,1 Mrd. Euro)

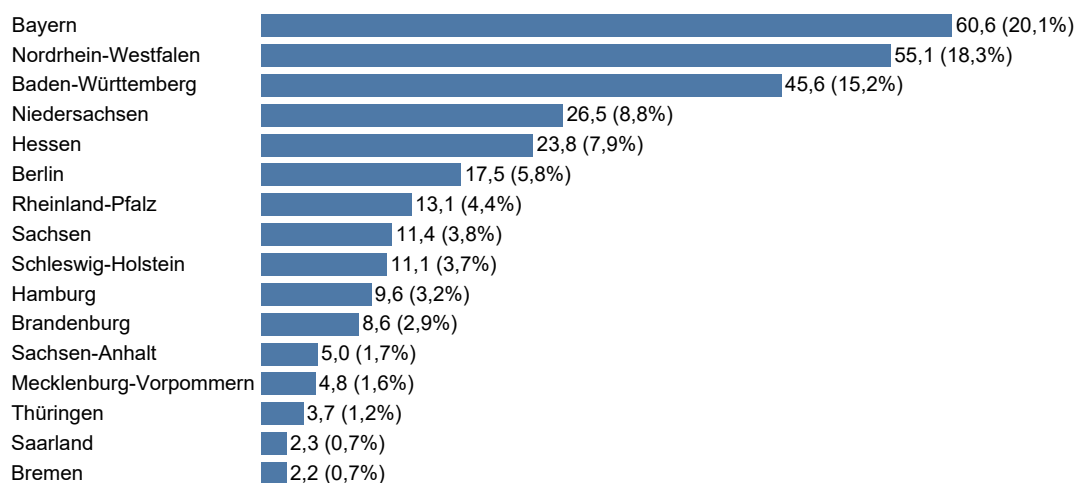


Abb. 4-6: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)

Abb. 4-7 stellt den Geldumsatz in Immobilien je Einwohner nach Bundesländern dar. Im bundesweiten Durchschnitt gab im Jahr 2022 jeder Einwohner 3.620 Euro für den Kauf von Immobilien aus. Im Jahr 2020 waren dies noch 3.730 Euro. Die „Stadtstaaten“ Hamburg und Berlin liegen aufgrund der städtischen Struktur mit überwiegend teuren Lagen an der Spitze, gefolgt von Bayern und Baden-Württemberg. Auch durch den starken Rückgang der absoluten Kauffallzahlen ist der Wert in Hamburg jedoch von 6.620 Euro im Jahr 2020 auf 5.190 Euro im Jahr 2022 gesunken. Im Vergleich mit der Erhebung aus 2020 fällt auf, dass die Abstände zwischen den teuren und weniger teuren Ländern schrumpften, denn das Land mit dem geringsten Geldumsatz je Einwohner Thüringen weist einen

Zuwachs von 1.570 Euro auf 1.760 Euro auf. Der Quotient zwischen den Ländern mit dem höchsten und dem geringsten Umsatz pro Einwohner fiel demnach von 4,2 auf 2,9. Außer in Thüringen stieg der Geldumsatz je Einwohner noch in den Ländern Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Saarland.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)

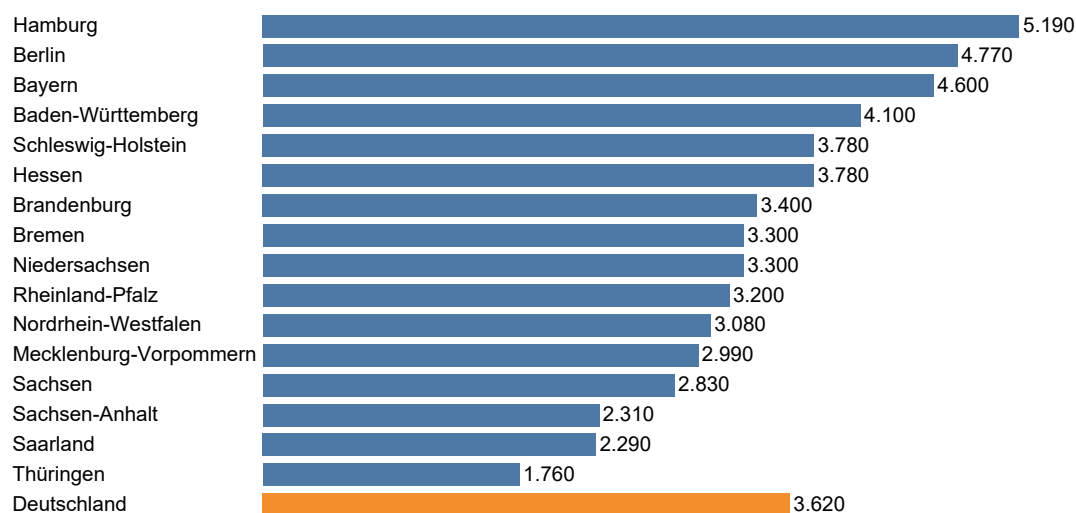


Abb. 4-7: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)

Transaktionszahlen nach Ländern, alle Immobilienarten														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	153.100	134.500
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	158.500	128.200
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	27.800	21.700
Brandenburg	35.200	35.800	34.400	34.400	32.700	32.500	37.900	35.700	36.200	34.600	34.400	34.400	35.400	28.300
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	8.500	6.800
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	11.100	9.000
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	76.200	62.200
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	23.800	19.700
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	110.500	92.300
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	179.500	156.300
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	70.300	58.900
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	14.600	12.400
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	55.200	46.800
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	31.200	27.700
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	38.200	31.500
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	31.100	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	1.025.100	866.100

Abb. 4-8: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2009-2022)

Die Tabelle in **Abb. 4-8** zeigt die Entwicklung der jährlichen Transaktionszahlen in den Ländern seit 2009 auf. Hier wird noch einmal das niedrige Niveau der Vertragszahlen in 2022 deutlich. Seit 2015 gab es nur im Saarland (2017) und in Thüringen (2017 bis 2019) Jahre mit geringeren Transaktionszahlen

als im Jahr 2022. Im Jahresvergleich zwischen 2021 und 2022 fallen Bayern und Hamburg mit den höchsten Rückgängen von fast 20 % bei der Anzahl der Transaktionen auf.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	51.900	45.600
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	71.700	60.600
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	23.900	17.500
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	10.300	8.600
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	3.000	2.200
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	13.500	9.600
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	29.900	23.800
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	5.300	4.800
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	29.100	26.500
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	64.400	55.100
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	14.800	13.100
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	2.700	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	12.900	11.400
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	4.700	5.000
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	14.600	11.100
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	4.000	3.700
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	356.700	301.100

Abb. 4-9: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten (2009-2022)

Durch das im Jahr 2022 nach wie vor hohe Preisniveau weisen die Geldumsätze in den Ländern im langjährigen Vergleich keine Tiefstände auf wie die Vertragszahlen (**Abb. 4-9**). Wie im Zusammenhang mit **Abb. 4-2** erwähnt, entsprach das Geldumsatzniveau des Jahres 2022 in etwa dem der Jahre 2019 und 2020. Für Flächenländer wie Bayern, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz wich der Gesamtgeld-

umsatz zwischen 2020 und 2022 um weniger als 1 % ab. Deutliche Geldumsatzrückgänge wurden jedoch in den drei „Stadtstaaten“ sowie in Hessen wahrgenommen. In Hessen, Berlin und Bremen gab es letztmals im Jahr 2016 einen geringeren Geldumsatz, im Falle Hamburgs muss man sogar bis ins Jahr 2014 zurückblicken.

Abb. 4-10 zeigt wie sich die Transaktionszahlen seit 2009 im Mittel im Ländervergleich verändert haben. Durch die Entwicklung im Jahr 2022 gab es allerdings kein lineares Verhalten der Entwicklung seit 2009. Bis einschließlich dem Jahr 2021 gab es in allen Ländern Steigerungen der Transaktionszahlen, bevore diese im Jahr 2022 in ebenfalls allen Ländern zurückgingen. Die Abbildung zeigt, dass dieser Rückgang im Jahr 2023 so massiv, dass in der Hälfte der Länder die Transaktionszahl von 2023 unter der von 2009 lag. in den Ländern Branden-

burg, Bayern, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern war das negative Saldo gegenüber 2009 deutlich größer als in den anderen Ländern und sorgte dafür, dass auch der bundesweite Wert der Veränderungen seit 2009 ins Negative fiel. Mecklenburg-Vorpommern spielt insofern eine Sonderrolle, als dass das Land weniger von einem starken Rückgang der Transaktionen von 2021 nach 2022 betroffen war als dass es vielmehr nur moderate Steigerungsraten zwischen 2009 und 2021 hatte.

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

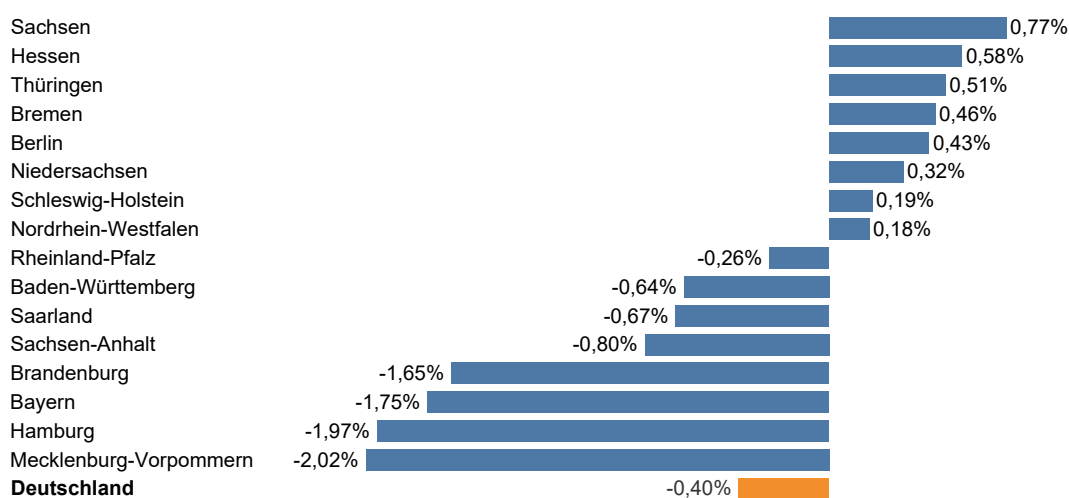


Abb. 4-10: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

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

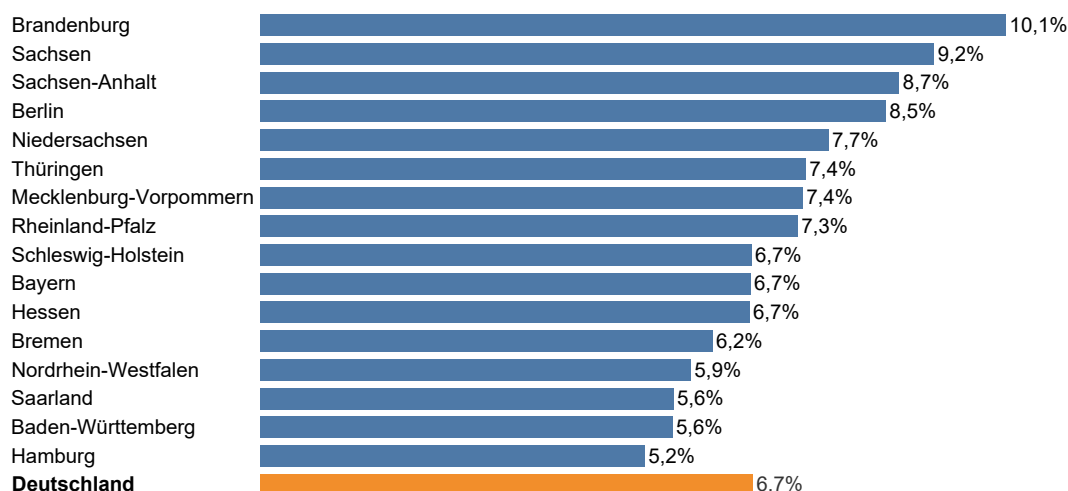


Abb. 4-11: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 betrug im Jahr 2022 bundesweit betrachtet 6,7 %, wobei die Schwankungsbreite innerhalb der Länder von 10,1 % in Brandenburg bis 5,2 % in Hamburg reicht. Es fällt auf, dass die sechs östlichen Bundesländer auf den ersten sieben Plätzen der höchsten Raten zu finden sind (**Abb. 4-11**). Lediglich Niedersachsen liegt auf Platz 5 als westliches Bundesland dazwischen. Tatsächlich stellte sich dies bei der

letzten Erhebung im Jahr 2020 noch anders dar. Durch die in Relation zu den anderen Ländern weiterhin recht hohen Transaktionszahlen in Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern machten diese beiden Länder in der Rangliste jeweils sechs Plätze gut. Hamburg dagegen fiel wegen des starken Rückgangs der Transaktionen von Platz neun auf den letzten Platz zurück.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2022)

(gesamt: 866.100)

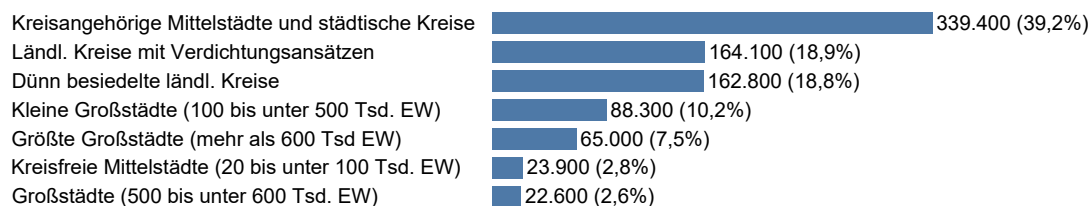


Abb. 4-12: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2022)

Der Schwerpunkt des Immobilienmarkts bildet sich strukturräumlich gesehen in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen ab. Im Jahr 2022 fanden dort über 39 % der Immobilientransaktionen statt. Die beiden noch ländlicher geprägten Kategorien machen zusammengenommen nochmals fast so viele Transaktionen aus, so dass auf

die vier urban geprägten Kategorien nur rund 23 % (**Abb. 4-12**) der Transaktionen entfallen. Das sind noch einmal rund 2 % weniger als 2020. Der Immobilienmarkt in Deutschland ist somit in den letzten Jahren noch etwas ruraler geprägt geworden.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2022)

(gesamt: 301,1 Mrd. Euro)

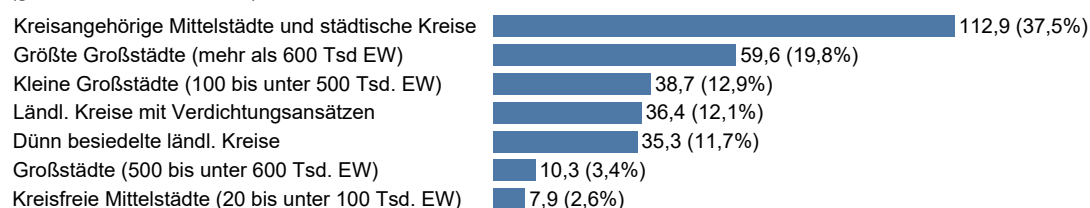
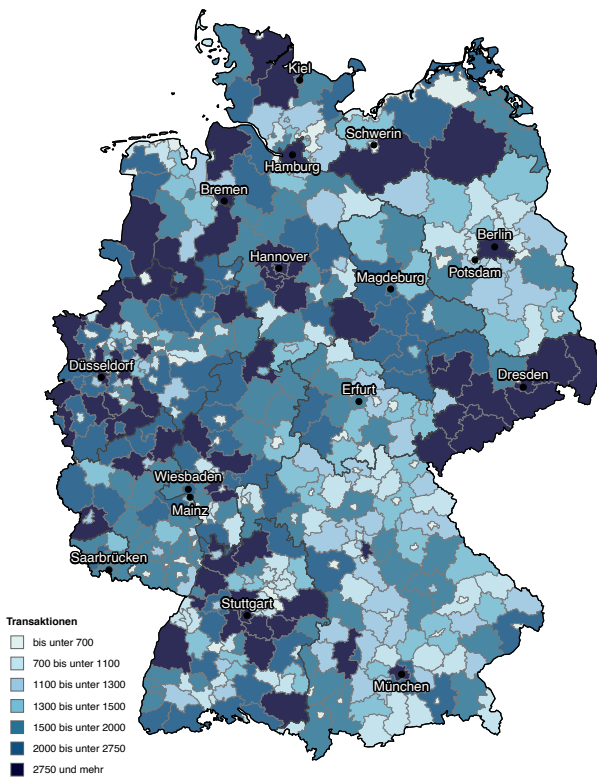


Abb. 4-13: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2022)

Bei den Geldumsätzen nach Stadt- und Kreistypen zeigt sich aufgrund des großen Einflusses der Verdichtung auf die Preisstruktur erwartungsgemäß ein völlig anderes Bild. Die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise können aufgrund der Mittlerfunktion zwischen Stadt und Land ihren Anteil aus den Transaktionszahlen in etwa halten (37,5 %). Danach folgen jedoch schon die größten Großstädte mit mehr als 600.000 Einwohnern, die bei einem Anteil von 7,5 % an den Transaktionen 19,8 % des Geldumsatzes ausmachen. In dieser und den anderen Großstadtkategorien findet rund 36 % des Geldumsatzes statt, obwohl der Anteil der Transaktionen nur gut ein Fünftel ausmacht (**Abb. 4-13**).

Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2022)

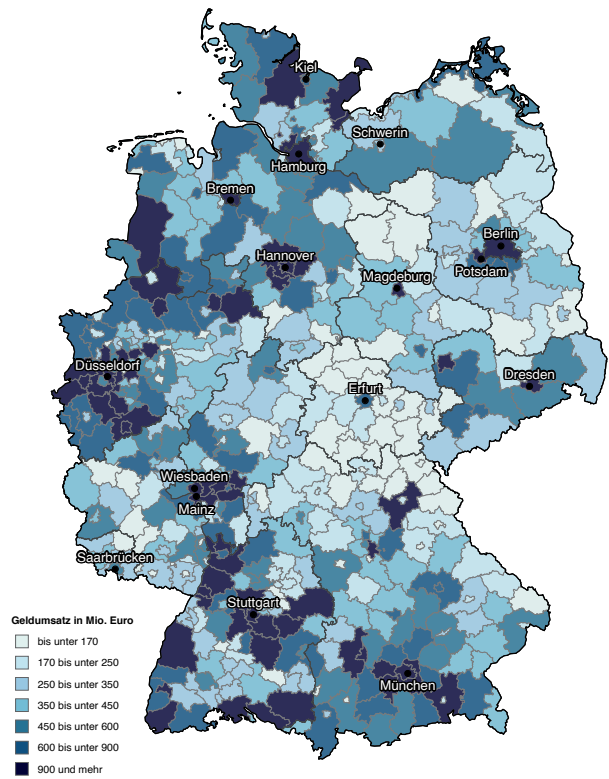


Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-14: Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2022)

Geldumsatz über alle Immobilienarten (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-15: Geldumsatz über alle Immobilienarten (2022)

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 nach Einwohnerzahlen größten Subkreise häufig auch die dunkelste Einfärbung bekommen, da die Variation der Einwohnerzahl der Subkreise größer ist als die Variation der Transaktionszahlen je Subkreis. Einwohnerstarke Subkreise sind dabei nicht in Subkreisstrukturen unterteilte große Großstädte, viele städtische Kreise im Umfeld der großen Großstädte sowie auch einwohnerstarke oder flächenmäßig sehr große ländlichere Kreise wie beispielsweise in Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern oder im westlichen Niedersachsen. Als Subkreise mit geringen Transaktionszahlen stellen sich vielfach die mittelstädtischen Stadtkreise dar. Als Beispiele dafür seien Kaufbeuren, Zweibrücken, Hof, Delmenhorst und Lünen genannt.

In **Abb. 4-15** findet sich die gleiche räumliche Aufteilung, jedoch erfolgt die Klasseneinteilung nach Geldumsätzen. Die dunklen Bereiche mit Geldumsätzen von 900 Mio. Euro und höher verlagern sich noch stärker in die Landkreise um München, die Rhein-Main-Region oder in die Bodenseeregion. Umgekehrt sind viele Landkreise in Rheinland-Pfalz, Thüringen und Sachsen weit weniger geldumsatzstark und fallen somit in eine hellere Klasseneinteilung als das bei den Transaktionen der Fall ist.



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 betrug im Jahr 2022 ca. 70 % des Geldumsatzes auf dem gesamten Immobilienmarkt. Fast drei Viertel aller Transaktionen auf dem Immobilienmarkt betrafen 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

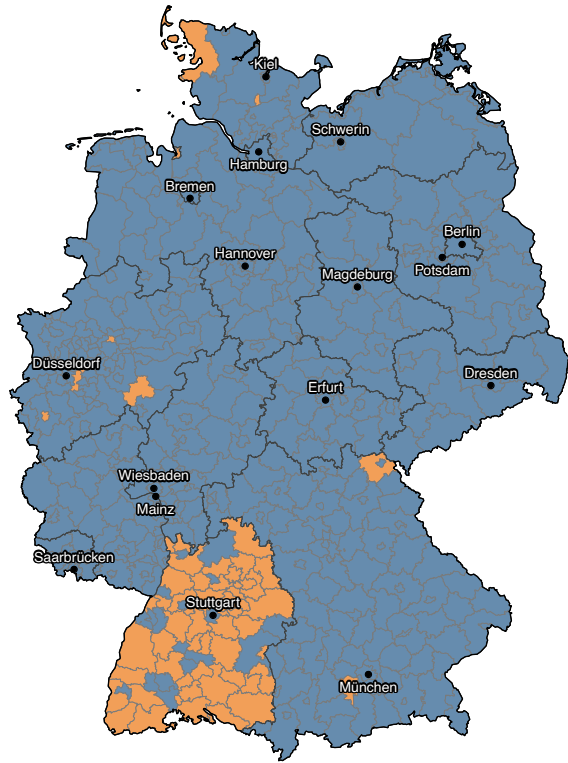
- Eigenheime
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Reihenend- und Reihenmittelhäuser sowie Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
 - kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten)
 - große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten)
 - sehr große Mehrfamilienhäuser (mehr als 20 Wohneinheiten)
- 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 90 % Daten zur Verfügung stellen. Im Jahr 2020 waren dies noch 86 %. Wie bereits 2020 lag in 11 von 16 Bundesländern eine flächendeckende Datenbereitstellung vor (**Abb. 4-17**). Eine maßgebliche Veränderung gab es in Baden-Württemberg, wo sich die Rate der Datenbereitstellung von 8 % auf 18 % erhöht hat.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-16: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

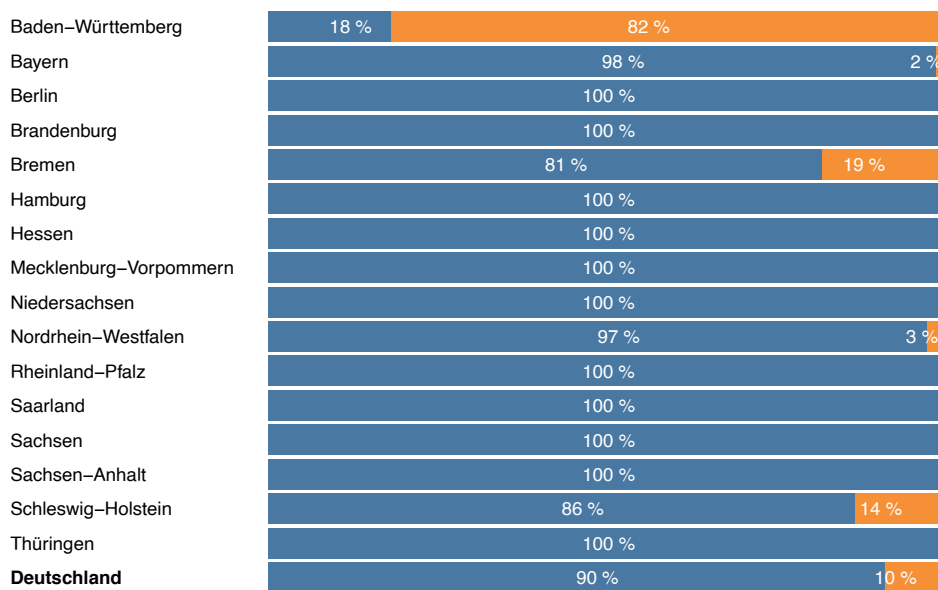


Abb. 4-17: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2022)

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 621.000 Verträge über Wohnimmobilien registriert. Das waren 17 % weniger als im Jahr 2021. Das ist ein deutlicher Rückgang, nachdem in den drei vorausgegangenen Jahren die Transaktionszahl fast konstant bei rund 750.000 lag. Seit dem erstmaligen Erscheinen des Immobilienmarktberichts Deutschland ist das die größte jährliche Veränderung der Transaktionszahl.

In den vergangenen zehn Jahren war die jährliche Veränderung der Anzahl der Transaktionen nie größer als 5 %. Letztmals war die Zahl der Transaktionen im Jahr 2010 geringer (**Abb. 4-18**).

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

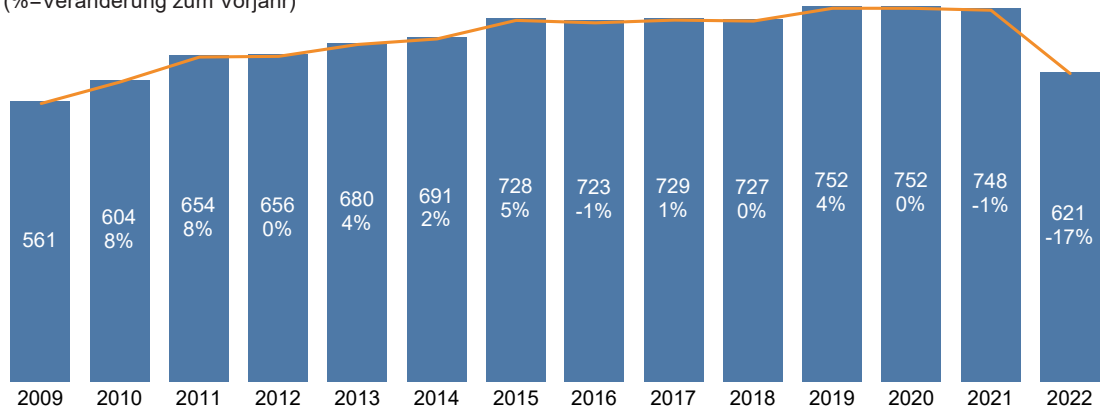


Abb. 4-18: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien (2009-2022)

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

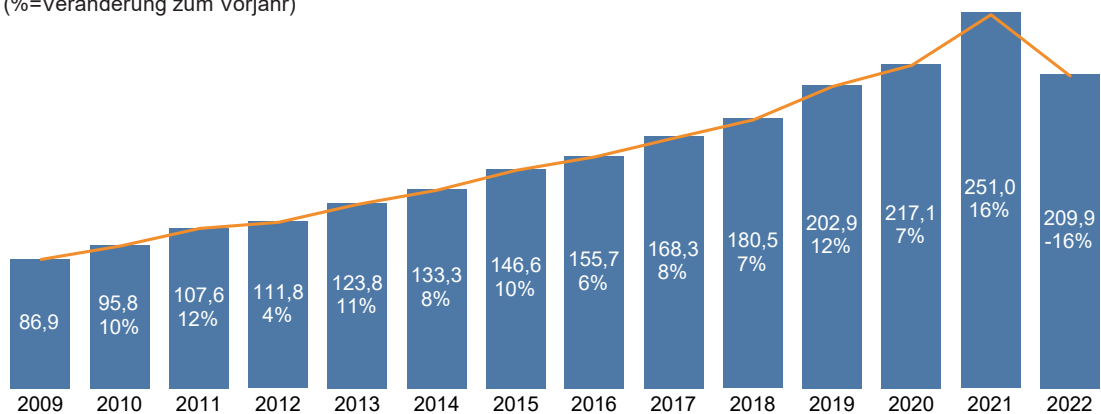


Abb. 4-19: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien (2009-2022)

Der Geldumsatz fiel bei den Wohnimmobilien von 2021 nach 2022 um 16 %. Es wurden rund 210 Mrd. Euro umgesetzt. Nach einem absoluten Rekordjahr 2021 mit einem Umsatz in Höhe von 251 Mrd. Euro lag der Geldumsatz im Jahr 2022 knapp unter dem des Jahres 2020. Das entspricht noch immer etwa einer Verdoppelung gegenüber dem Wert von 2011 (**Abb. 4-19**).

Bei den Transaktionen von Wohnimmobilien wird nach den Immobilienarten Eigentumswohnungen, Eigenheime, Bauplätze für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Bauplätze für Mehrfamilienhäuser unterschieden. Bei fast 44 % der Transaktionen handelte es sich um Eigentumswohnungen als Immobilienart. Weitere 41 % der Objekte waren Eigenheime. Die Bauplätze machen gut 10 % der Transaktionen aus. Diese Werte sowie die absoluten Zahlen dazu sind der **Abb. 4-20** zu entnehmen.

Gegenüber dem letzten Erhebungszeitraum hat sich der Markt noch etwas stärker zu den bebauten Objekten verlagert. Während die Prozentzahl der Transaktionen über Eigenheime um gut 2 % höher lag als 2020, lag der prozentuale Anteil der Bauplätze um etwa den gleichen Betrag darunter. Durch den starken Rückgang der absoluten Kauffallzahlen bedeutet das, dass im Jahr 2020 noch über 50 % mehr Eigenheimbauplätze veräußert wurden als 2022 noch waren.

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 621.100)

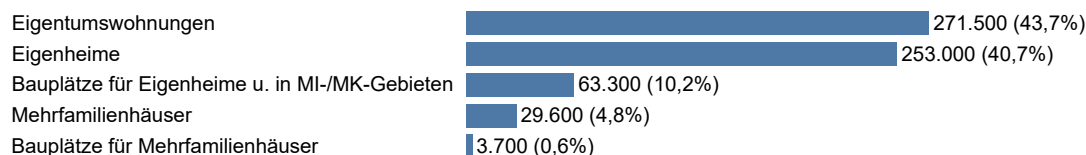


Abb. 4-20: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 209,9 Mrd. Euro)

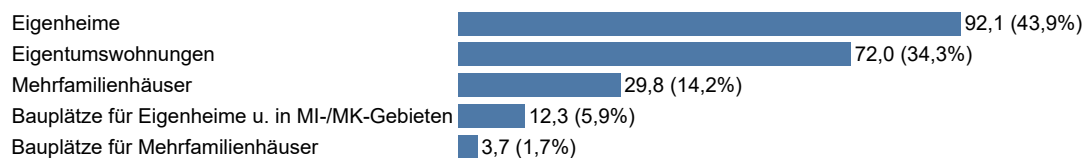


Abb. 4-21: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)

Da ein Eigenheim im Durchschnitt mehr kostet als eine Eigentumswohnung, liegt die Kategorie der Eigenheime beim Geldumsatz vorn. Im Jahr 2022 wurden bundesweit rund 92 Mrd. Euro in Eigenheime investiert und 72 Mrd. Euro in Eigentumswohnungen (**Abb. 4-21**). Gegenüber 2020 nahm der Geldumsatz bei den Eigenheimen um mehr

als 2 Mrd. Euro zu, während er bei den Eigentumswohnungen um mehr als 5 Mrd. Euro sank. Das Investitionsvolumen für Mehrfamilienhäuser lag 2020 und 2022 unverändert bei etwa 30 Mrd. Euro. Dagegen nahmen die Geldumsätze bei Bauplätzen von 20 Mrd. Euro auf 16 Mrd. Euro recht deutlich ab.

Bei den Transaktionszahlen über Wohnimmobilien nach Bundesländern liegt das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von gut 20 % erwartungsgemäß vorn (**Abb. 4-22**). Auf der zweiten Position hat sich gegenüber der Erhebung von 2020 jedoch eine Änderung ergeben. Aufgrund des besonders ausgeprägten Rückgangs der Marktintensität in Bayern fanden dort im Jahr 2022 rund 5.000 Transaktionen über Wohn-

immobilien weniger statt als in Baden-Württemberg, im Jahr 2020 waren es noch gut 2.000 mehr. Aufgrund des großen Hochrechnungsanteils in Baden-Württemberg sind diese Zahlen allerdings mit leichten Unsicherheiten behaftet.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 621.100)

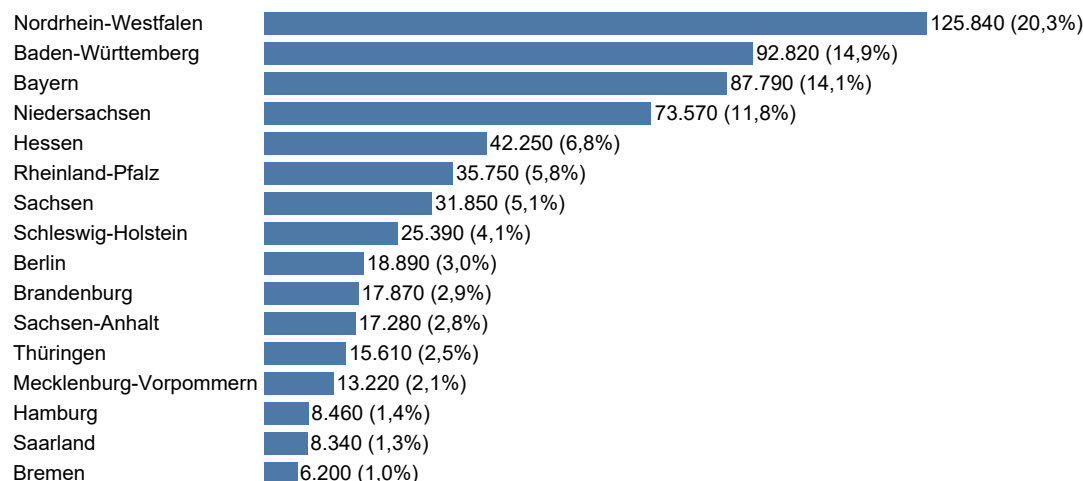


Abb. 4-22: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)

Die Reihenfolge der Länder im Balkendiagramm ändert sich, wenn die Geldumsätze betrachtet werden (**Abb. 4-23**). Hier liegt Bayern trotz der dort deutlicher nachgebenden Transaktionszahlen noch vor Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg an der Spitze der Rangliste.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 209,9 Mrd. Euro)

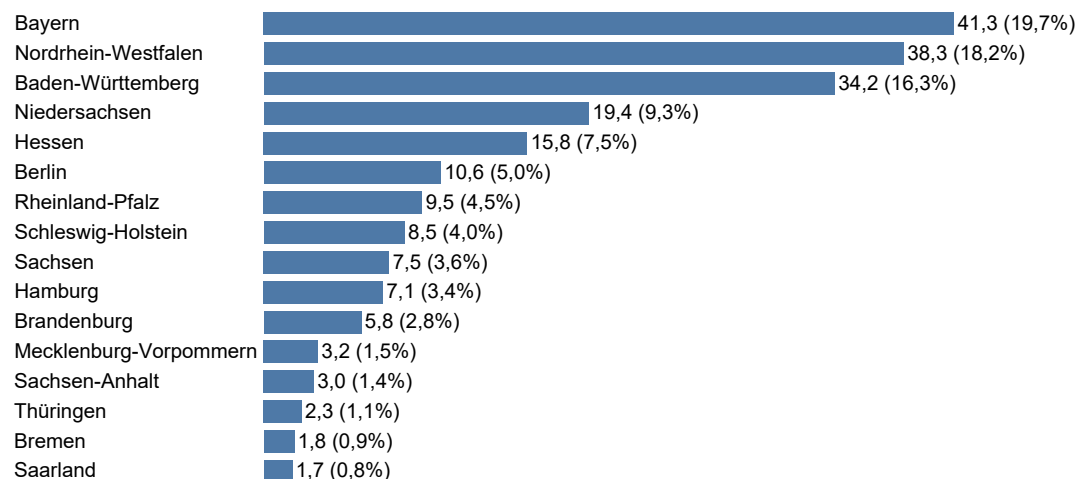


Abb. 4-23: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)

Beim Geldumsatz über Wohnimmobilien pro Einwohner ergibt sich eine sehr auffällige Entwicklung gegenüber dem letzten Erhebungszeitraum 2020. Zunächst überrascht nicht, dass das urbane Hamburg mit vielen hochwertigen Lagen trotz einer recht geringen Marktintensität die höchsten Geldumsätze pro Einwohner aufweist (**Abb. 4-24**). Im Vergleich zu 2020 handelt es sich jedoch um einen Rückgang von über 10 % von 4.340 Euro auf 3.840 Euro. Rückgänge gab es bei den

sieben Bundesländern mit den höchsten Pro-Kopf-Geldumsätzen, also außer Hamburg bei Bayern, Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Berlin, Bremen und Hessen. Bei allen folgenden neun Bundesländern, also den neun Bundesländern mit den geringsten Pro-Kopf-Investitionen in Wohnimmobilien gab es dagegen Steigerungen des Pro-Kopf-Wertes gegenüber 2020.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)

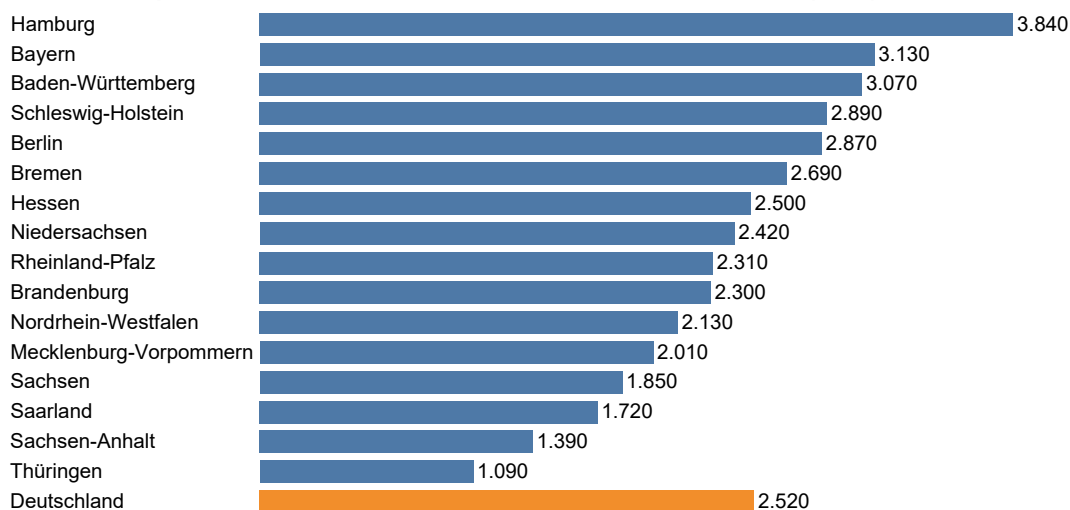


Abb. 4-24: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)

Transaktionszahlen nach Ländern, Wohnimmobilien														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	108.800	92.800
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	112.700	87.800
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	24.000	18.900
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	22.900	17.900
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	7.700	6.200
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	10.500	8.500
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	53.100	42.300
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	16.000	13.200
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	87.800	73.600
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	144.300	125.800
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	44.000	35.700
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	10.000	8.300
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	38.700	31.800
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	19.900	17.300
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	30.900	25.400
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	17.100	15.600
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	748.400	621.100

Abb. 4-25: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2009-2022)

Die Tabelle mit den langjährigen Entwicklungen der Kauffallzahlen über Wohnimmobilien in den Ländern (Abb. 4-25) zeigt, dass in 14 der 16 Länder in keinem Jahr seit dem Jahr 2015 eine so geringe Anzahl der Transaktionen registriert wurde wie 2022. Nur zwei Bundesländer bilden eine Ausnahme – Sachsen-Anhalt und Thüringen. Auch hier

gab es Rückgänge gegenüber den Jahren 2020 und 2021, jedoch entsprach die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2022 noch in etwa dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 2015 bis 2019.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	38.700	34.200
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	52.100	41.300
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	14.100	10.500
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	6.900	5.800
Bremen	800	900	1.000	1.000	1.300	1.500	1.300	1.400	1.400	1.400	1.800	2.000	2.200	1.800
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	9.700	7.100
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	20.000	15.800
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	3.700	3.200
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	21.800	19.400
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	43.900	38.300
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	11.100	9.500
Saarland	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.100	1.100	1.200	1.600	1.400	1.700	1.900	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	8.400	7.500
Sachsen-Anhalt	900	900	900	1.100	1.200	1.200	1.400	1.700	1.800	2.000	2.400	2.600	3.000	3.000
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	11.400	8.400
Thüringen	800	800	1.000	1.000	1.000	1.300	1.200	1.600	1.500	1.600	1.700	2.000	2.200	2.300
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	251.000	209.900

Abb. 4-26: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien (2009-2022)

Bei der Tabelle über die langjährige Entwicklung des Geldumsatzes in den Ländern fällt auf, dass in über der Hälfte der Länder der Geldumsatz über Wohnimmobilien im Jahr 2022 unter dem des Jahres 2020 liegt. Bei den großen Flächenländern weist allein Nordrhein-Westfalen einen höheren Geldumsatz als 2020 auf (**Abb. 4-26**). In den Kontext zur **Abb. 4-25** passt, dass Sachsen-Anhalt und Thüringen als

einzig Länder auch gegenüber dem bundesweiten Geldumsatzrekordjahr 2021 keinen Rückgang aufweisen. Im Jahr 2021 -hier nicht dargestellt- erreichten im Übrigen alle 16 Bundesländer einen bis dato absoluten neuen Höchstwert, was den Geldumsatz von Wohnimmobilien angeht.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

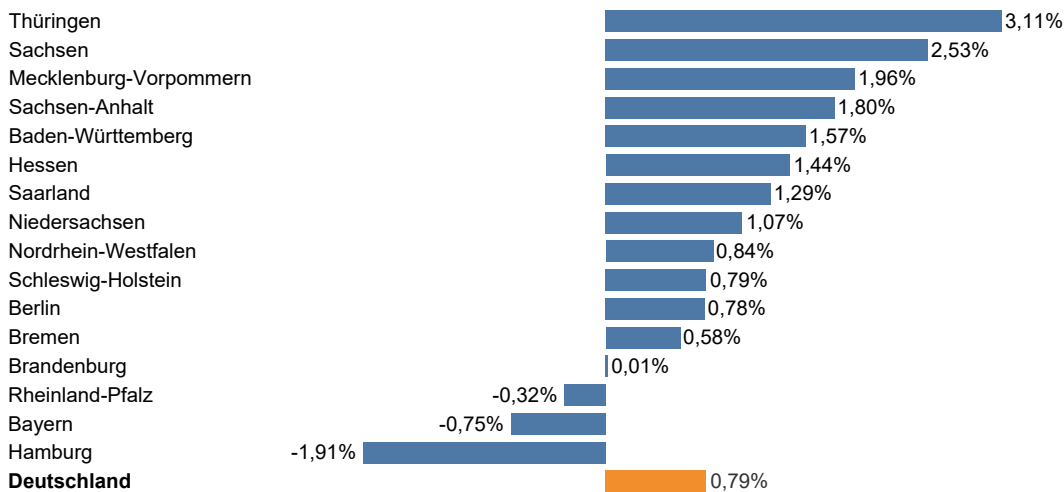


Abb. 4-27: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

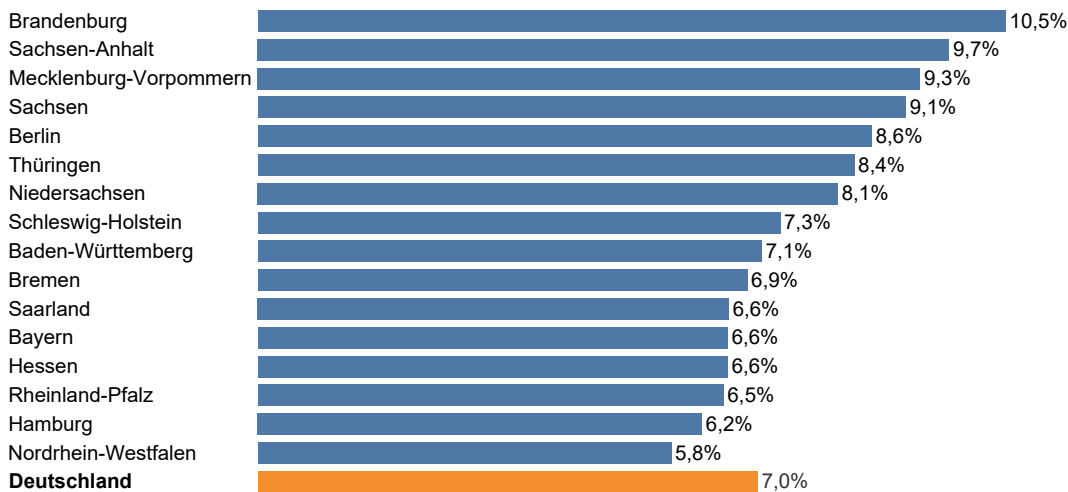


Abb. 4-28: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

Bei der mittleren jährlichen Veränderung des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2009 liegen die östlichen Bundesländer geschlossen vorn. Während Brandenburg mit 10,5 % den Spitzenwert aufweist, liegen die übrigen östlichen Bundesländer sowie Niedersachsen bei über 8 % durchschnittlichem Geldumsatzzuwachs. Bundesweit liegt der Mittelwert bei 7,0 %, der von Nordrhein-Westfalen mit 5,8 % am deutlichsten unterboten wird (**Abb. 4-28**).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 621.100)

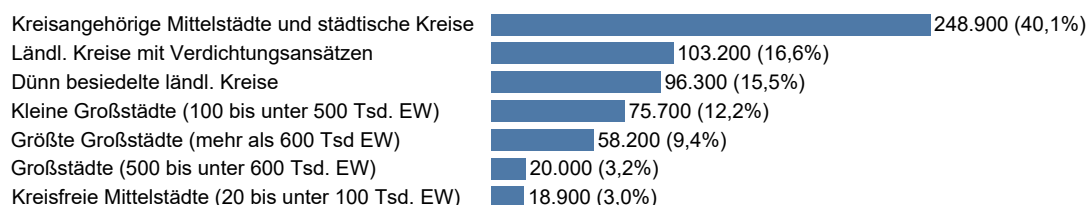


Abb. 4-29: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2022)

Bei der Unterscheidung nach Stadt- und Kreistypen fällt die Dominanz der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise auf (**Abb. 4-29**). Der Anteil an den Transaktionen über Wohnimmobilien beträgt etwas über 40 %, das sind 2,5 % mehr als vor zwei Jahren. Der Marktanteil der Städte über 500.000 Einwohner fällt zumindest bei den Vertragszahlen eher gering aus. Nur rund jeder achte Immobilienkaufvertrag über Wohnimmobilien findet in einer Stadt über 500.000 Einwohner statt.

Wird der Geldumsatz herangezogen, verlagert sich der Marktanteil deutlich in die großen Städte. Über 18 % des umgesetzten Geldes wird in den größten 8 Städten der Republik umgesetzt (**Abb. 4-30**). Der den Umsatz prägende Typ der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise weist auch beim Geldumsatz einen im Vergleich zur Vertragszahl gleichhohen Anteil von knapp über 40 % auf.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 209,9 Mrd. Euro)

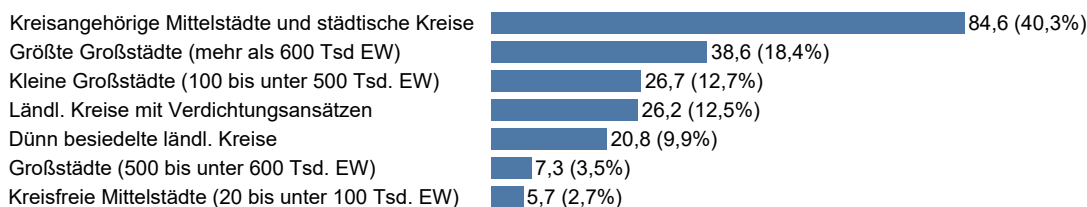


Abb. 4-30: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2022)

Die Kartengrafik des Bundesgebietes über die Anzahl der Transaktionen in den Subkreisen weist die dunklen Schattierungen, die hohe Kauffallzahlen repräsentieren in den bevölkerungsreichen Subkreisen, im Rheinland, in Baden-Württemberg sowie in Südwestniedersachsen und in Sachsen, auf (Abb. 4-31). Insbesondere der nördliche Teil des Bundeslands Bayern, Thüringen und Brandenburg kontrastieren das mit eher geringen Kauffallzahlen je Subkreis. Neben weniger einwohnerstarken Gebiets-einheiten spielt in Bayern vor allem die geringe Marktintensität die entscheidende Rolle. Die Subkreise des Landes Sachsen-Anhalt hingegen, die von dem Rückgang der Kauffallzahlen im Jahr 2022 nicht betroffen waren, schaffen es mit mittelblauer Flächenfarbe überwiegend ins Mittelfeld.

Bei Betrachtung des Geldumsatzes verlagern sich die dunklen Flächen mit den höchsten Geldsummen je Subkreis etwas stärker in die Großstädte bzw. ins engere Umfeld der Metropolregionen Köln/Düsseldorf, Rhein-Main und München (Abb. 4-32). Die helle Verfärbung, die für die geringsten Geldumsätze je Subkreis steht, intensiviert sich und verlagert sich von Bayern stärker in nördliche Richtung nach Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2022)

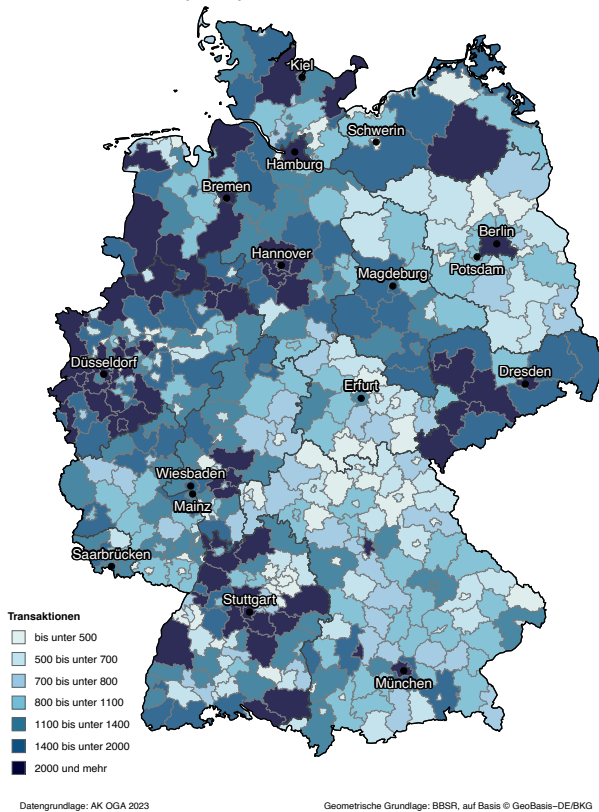


Abb. 4-31: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2022)

Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2022)

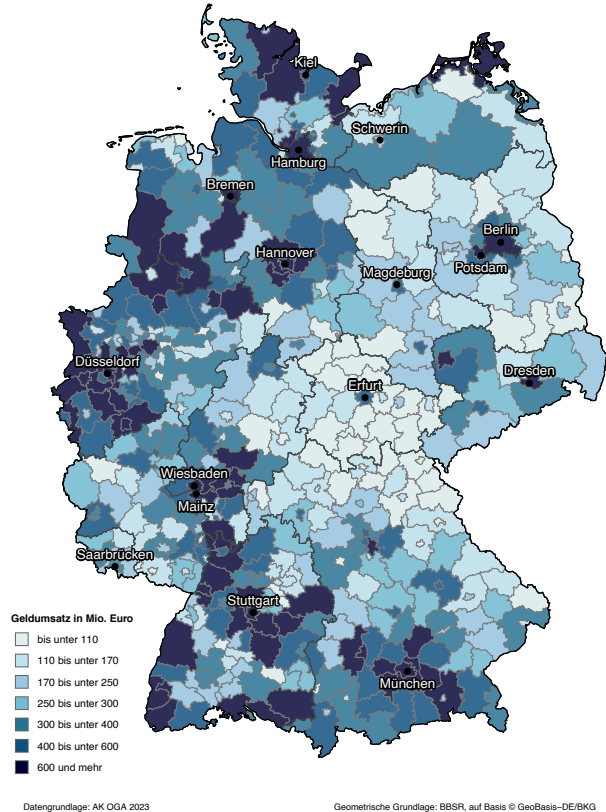


Abb. 4-32: Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2022)

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 2022,
- 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 2022.

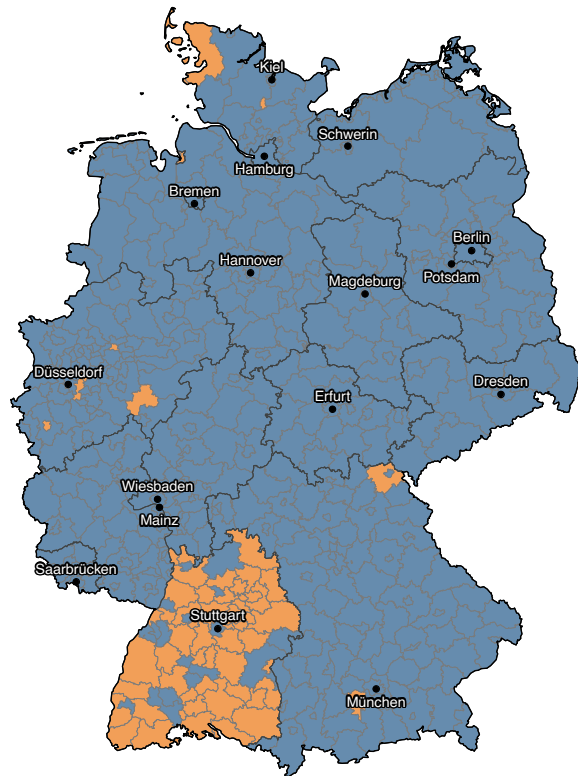
Die Darstellung des Preisniveaus für Eigenheime erfolgt unterschieden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Es werden die folgenden Immobilienmarktdaten abgebildet:

- bundesweite Entwicklung des Preisniveaus in Regionen mit niedrigen, mittleren sowie hohen Wohnflächenpreisen von 2009 bis 2022,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise auf Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen.

Abb. 4-33 zeigt flächenhaft anhand der Deutschlandkarte die Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse nach Subkreisen für den Markt der Eigenheime. Neben den nach wie vor strukturbedingten großen Lücken in Baden-Württemberg wurden nur von vereinzelt und zufällig verteilten Gutachterausschüssen keine Daten zu diesem Segment bereitgestellt.

Das Balkendiagramm in **Abb. 4-34** drückt die Bereitstellungstiefe in Zahlen aus. Aus 11 Ländern liegen die Daten komplett vor. In Baden-Württemberg beträgt die Bereitstellungsquote lediglich 18 %. Das drückt die bundesweite Quote auf 90 %. Außer Baden-Württemberg liegen nur Bremen, hier fehlt Bremerhaven, und Schleswig-Holstein, hier fehlen der LK Nordfriesland und die Stadt Neumünster, unter der bundesweiten Quote.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2022)
Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-33: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime nach Ländern (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

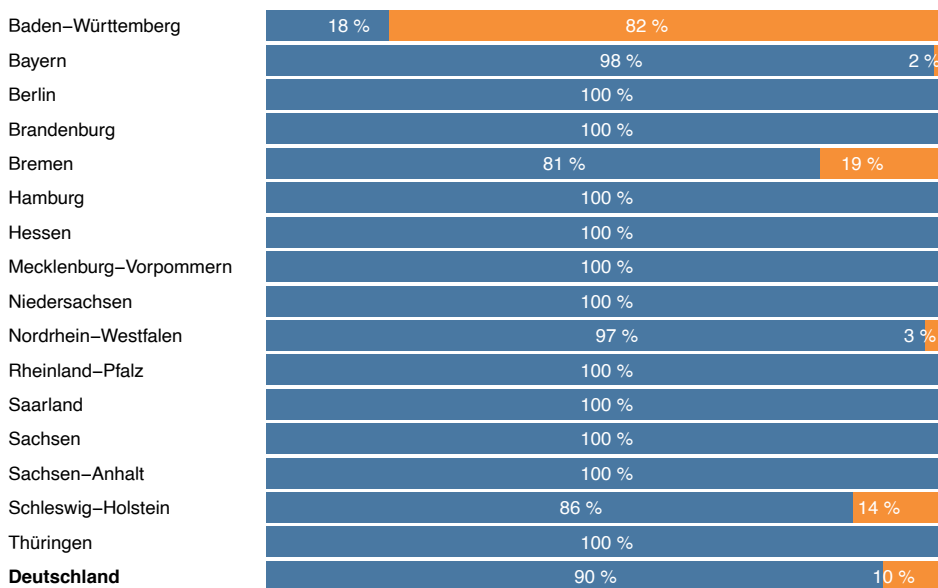


Abb. 4-34: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime, Länderebene (2022)

Abb. 4-35 sagt mit der Häufigkeit von veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern und Doppelhaushälften auch etwas über die Siedlungsstruktur in Deutschland aus. Es werden fast doppelt so viele Ein- und Zweifamilienhäuser (rd. 62 % des Teilmarktes der Eigenheime) wie Reihenhäuser und Doppelhaushälften (rd. 33 % des Teilmarktes der Eigenheime) verkauft. Der ländliche bzw. suburbane Marktsektor spielt somit mengenmäßig eine sehr große Rolle.

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2022)

(gesamt: 253.000)

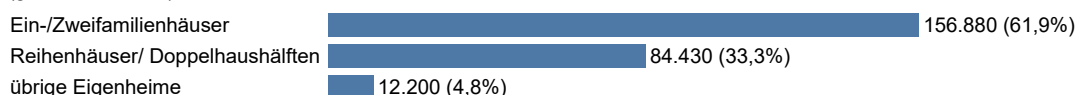


Abb. 4-35: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2022)

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 (2022)

(gesamt: 92,1 Mrd. Euro)



Abb. 4-36: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2022)

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 253.000 Eigenheime veräußert. Das waren rund 10 % weniger als im Jahr 2021 (**Abb. 4-37**). Gleichzeitig handelt es sich um den stärksten jährlichen Rückgang seit der ersten Veröffentlichung eines Bundesmarktberichts im Jahr 2009. Dennoch liegt die Zahl

von 253.000 veräußerten Eigenheimen höher als in den Jahren bis einschließlich 2014. Der Höchstwert von knapp 290.000 veräußerten Eigenheimen wurde im Jahr 2020 erreicht, was sich recht gut mit dem Höhepunkt der Niedrigzinsepoche deckt.

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

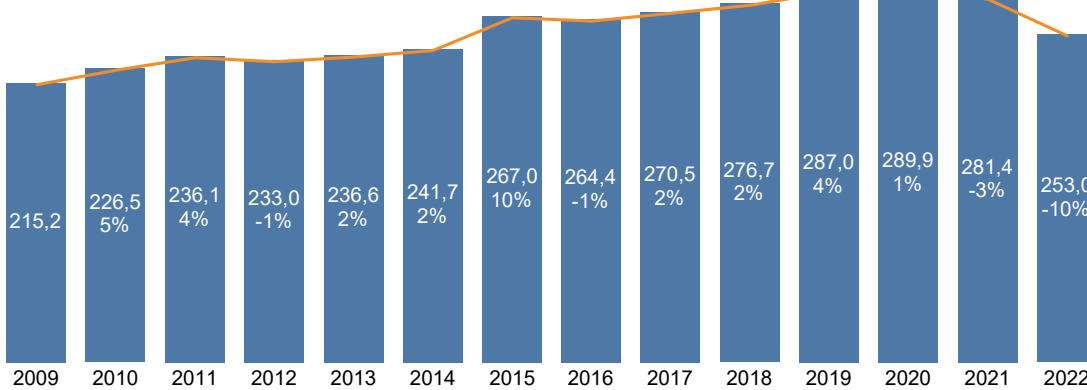


Abb. 4-37: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime (2009-2022)

Im Jahr 2022 wurden 92,1 Mrd. Euro in den Kauf von Eigenheimen umgesetzt. Das waren 8 % weniger als noch im Jahr zuvor (**Abb. 4-38**). Das Jahr 2021 wiederum ist bisher das ausgeprägte Rekordjahr mit einem Geldumsatz von 99,6 Mrd. Euro mit einer Geldumsatzsteigerung von 11 % gegenüber dem Jahr 2020. Seit dem erstmaligen Erscheinen des Immobilienmarktberichts Deutschland im Jahr 2009 war das Jahr 2022 das erste Jahr mit einem Rück-

gang des Geldumsatzes bei Eigenheimen im Vergleich zum Vorjahr. Der Rückgang in Höhe von 8 % fiel jedoch geringer aus als bei den Vertragszahlen (-10 %), so dass über das komplette Jahr gesehen, der mittlere Preis für ein Eigenheim im Jahr 2022 geringfügig höher war als 2021.

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

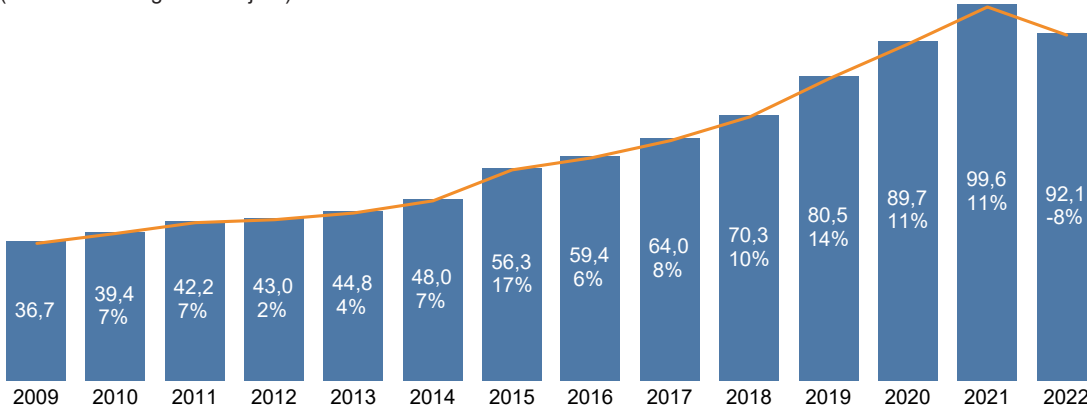


Abb. 4-38: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime (2009-2022)

Seit 2009 erhöhten sich die Geldumsätze für Eigenheime in Deutschland pro Jahr im Schnitt um 7,3 %. Nur in sechs Ländern fiel diese Erhöhung moderater aus: in Hessen, Saarland, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen. Relativ deutlich abgesetzt an der Spitze sind die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Brandenburg mit einer mittleren jährlichen Steigerung des Geldumsatzes von um die 10 %

(Abb. 4-39). Den deutlichsten Rückgang bei der Ermittlung des mittleren jährlichen Geldumsatzes gab es in Bayern. Im Jahr 2020 lag das Land noch mit 9,7 % auf Rang 4 bevor es nun im Jahr 2022 mit 7,6 % auf Rang 9 zurückfiel. Das hat jedoch nicht mit fallenden Preisen, sondern mit gegenüber dem Durchschnitt deutlicher zurückgehenden Kauffallzahlen zu tun.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

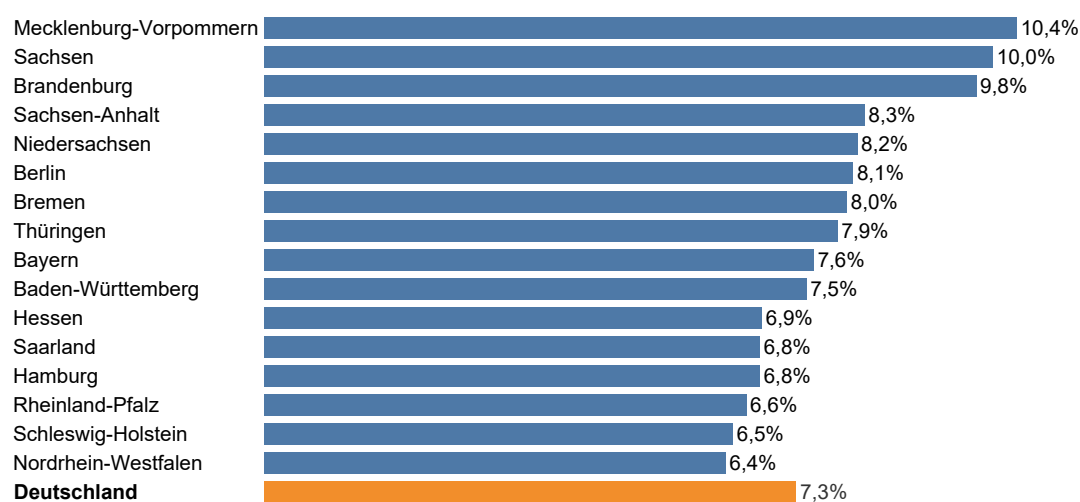


Abb. 4-39: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

	Transaktionszahlen nach Ländern, Eigenheime													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	34.500	31.300
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	31.300	27.100
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	2.800	2.500
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	11.600	9.700
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	3.200	2.700
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	2.800	2.500
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	18.200	16.400
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	6.700	5.900
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	43.200	38.400
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	57.700	54.100
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	19.800	17.600
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	5.700	5.000
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	10.100	9.400
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	10.400	9.400
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	14.800	12.800
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	8.800	8.300
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	281.400	253.000

Abb. 4-40: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2009-2022)

Diesen zuletzt genannten Sachverhalt verdeutlicht die **Abb. 4-38** ebenso wie die Tabelle in **Abb. 4-40**. Außer in Bayern waren nur in Hamburg und Schleswig-Holstein die Transaktionszahlen für Eigenheime im Jahr 2022 geringer als im Jahr 2009. Gegenüber dem Vorjahr 2021 fiel der prozentuale Rückgang der Transaktionszahlen nur in Brandenburg (-16 %) höher aus als in Bayern (-13,5 %). Anders als bei der Betrachtung der Wohnimmobilien insgesamt gab es bei den Eigenheimen kein einziges Bundesland, in dem es von 2021 auf 2022 eine Steigerung der Umsatzzahlen gab.

Das ist nicht so beim Geldumsatz. Zwar ging der bundesweit um 8 % zurück. Jedoch zeigt sich bei der länderweisen Betrachtung, dass es von 2021 nach 2022 in den Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen noch eine Steigerung gab (**Abb. 4-41**). Das ausgeprägte bundesweite Geldumsatzrekordjahr für Eigenheime 2021 war in dem Teilmarkt auch gleichzeitig Geldumsatzrekordjahr in jedem der 16 Bundesländer.

	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	15.900	15.100
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	17.500	15.400
Berlin	600	700	1.000	1.000	1.100	1.000	1.200	1.200	1.200	1.300	1.600	1.700	1.900	1.800
Brandenburg	900	1.000	1.000	1.100	1.200	1.200	1.600	1.700	1.900	2.000	2.400	2.900	3.300	3.000
Bremen	300	400	400	400	400	500	500	600	600	600	800	900	1.100	900
Hamburg	900	1.100	500	600	1.300	1.300	1.600	1.600	1.700	1.900	2.000	2.300	2.500	2.200
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	6.900	6.300
Mecklenburg-Vorpommern	400	500	500	600	700	700	800	900	900	1.000	1.200	1.400	1.500	1.500
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	12.200	11.600
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	20.000	19.300
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	5.400	5.200
Saarland	400	400	600	600	600	700	700	700	800	1.100	900	1.000	1.200	1.000
Sachsen	600	600	700	700	800	900	1.000	1.100	1.100	1.200	1.400	1.600	1.800	1.900
Sachsen-Anhalt	500	500	500	500	500	600	700	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300
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	6.100	4.600
Thüringen	400	300	400	400	400	500	600	600	600	700	800	900	900	1.000
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	99.600	92.100

Abb. 4-41: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime (2009-2022)

Mehr als jede fünfte Eigenheimtransaktion fand im Jahr 2022 in Nordrhein-Westfalen statt (**Abb. 4-42**). An zweiter Stelle befindet sich Niedersachsen. Die Länder Baden-Württemberg und Bayern sind zwar einwohnerstärker, folgen jedoch auf den Plätzen drei und vier, da sie aufgrund der viel stärker ausgeprägten Verdichtungsräume ein geringeres Potenzial für Eigenheime aufweisen. Aus demselben

Grund befinden sich die drei Stadtstaaten deutlich am Ende des Rankings, wobei das kleinste Bundesland Bremen aufgrund seiner aufgelockerten Struktur in den peripheren Lagen sogar einen mengenmäßig größeren Markt aufweist als Hamburg und Berlin.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2022)

(gesamt: 253.000)

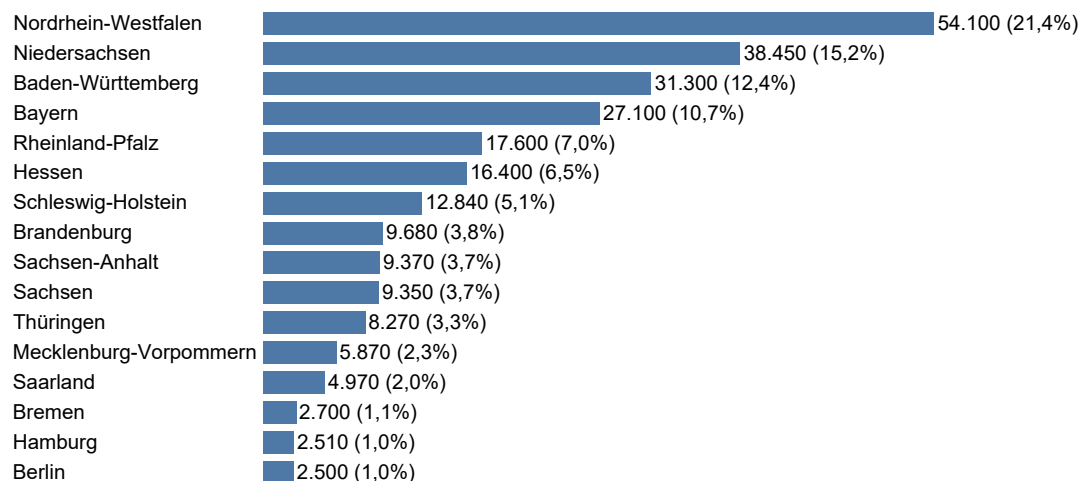


Abb. 4-42: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2022)

Bei der Betrachtung der Geldumsätze ergibt sich ein anderes Bild (**Abb. 4-43**). Hat bei der Transaktionszahl Bayern nur einen Marktanteil von unter 11 % bei den Eigenheimen, so beträgt dieser beim Geldumsatz fast 17 %. Damit rangiert das Land auf Platz zwei hinter Nordrhein-Westfalen. Niedersachsen, bei den Transaktionszahlen auf Platz zwei,

fällt beim Geldumsatz mit einem Marktanteil von 12,6 % auf Platz vier zurück. Das teure Hamburg macht mit einem Marktanteil bei den Transaktionen von 1,0 %, aber einem Geldumsatzmarktanteil von immerhin 2,3 % einen Satz von Platz 15 auf 9 im Ranking.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2022)

(gesamt: 92,1 Mrd. Euro)

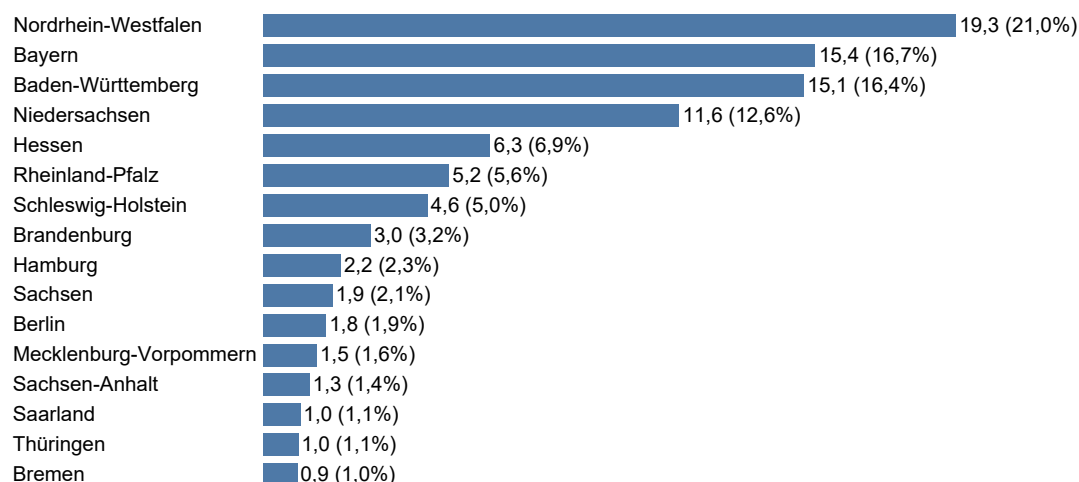


Abb. 4-43: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2022)

Besonders deutlich wird dieser Sachverhalt bei der Betrachtung des Geldumsatzes je Transaktion (**Abb. 4-44**). Hier bestimmen die Stadtstaaten Hamburg (858.000 Euro) und Berlin (704.000 Euro) das Geschehen an der Spitze. Auch in Bayern wird im Schnitt je Transaktion für ein Eigenheim mehr als 500.000 Euro umgesetzt. Wegen dieser ausgeprägten Spitzen liegt der Großteil der Länder, nämlich elf, unter dem bundesweiten Durchschnitt

von 364.000 Euro. Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass die drei Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, in denen es noch absolute Geldumsatzsteigerungen von 2021 nach 2022 gab, weiterhin die geringsten Geldumsätze je Transaktion aufweisen. Besonders Thüringen erweist sich als das Land mit dem niedrigsten Preisniveau. Der mittlere Geldumsatz je Transaktion liegt hier nur bei etwa einem Drittel des Bundesdurchschnitts.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2022)

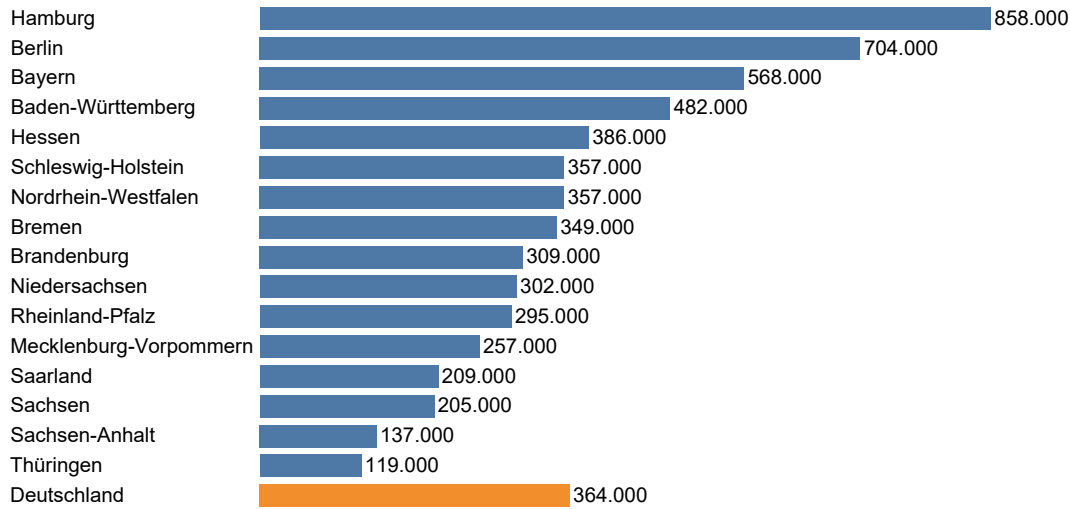


Abb. 4-44: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2022)

Aufgeschlüsselt nach Kreistypen wird deutlich, dass der Markt der Eigenheime ein ländlich bis suburban geprägter Markt ist (**Abb. 4-45**). Die Kreistypen kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Kreise, die drei der sieben Typen ausmachen, vereinen über 84 % der Transaktionen von Eigenheimen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)

(gesamt 253.000)

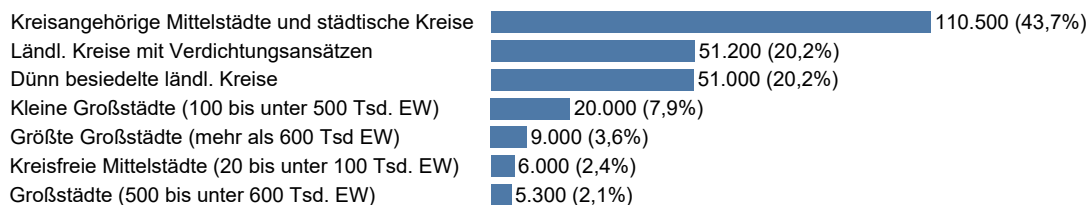


Abb. 4-45: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)

Beim Geldumsatz verringert sich dieser Anteil wegen des aufgezeigten hohen Preisniveaus in den Großstädten auf knapp 78 % (**Abb. 4-46**). Großstädte über 500.000 Einwohner haben einen Anteil am Geldumsatz von 10,7 %, obwohl der Anteil an den Transaktionen lediglich 5,7 % beträgt.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)

(gesamt: 92,1 Mrd. Euro)

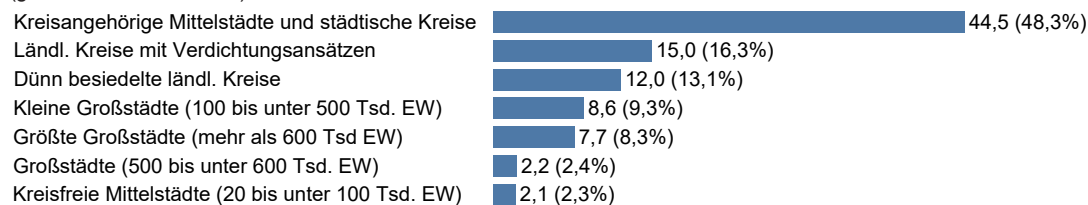


Abb. 4-46: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2022)

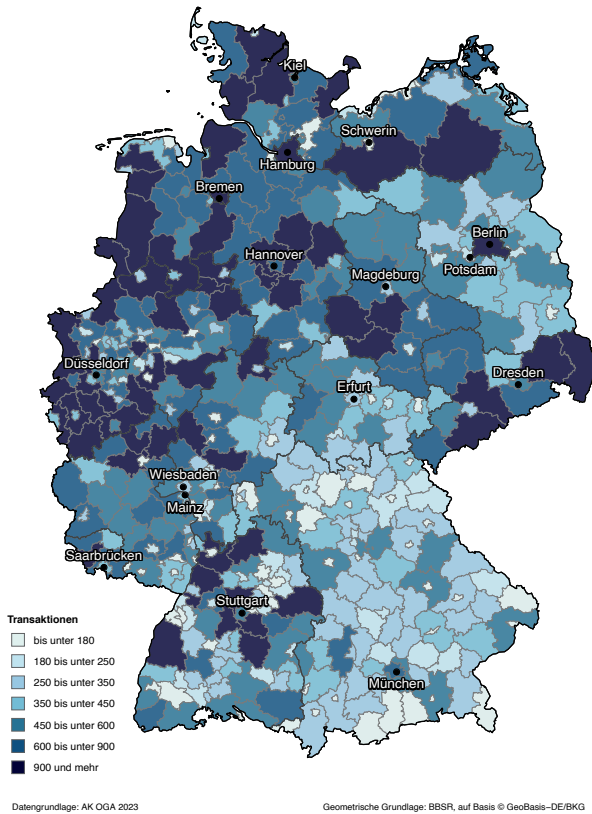


Abb. 4-47: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2022)

Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2022)

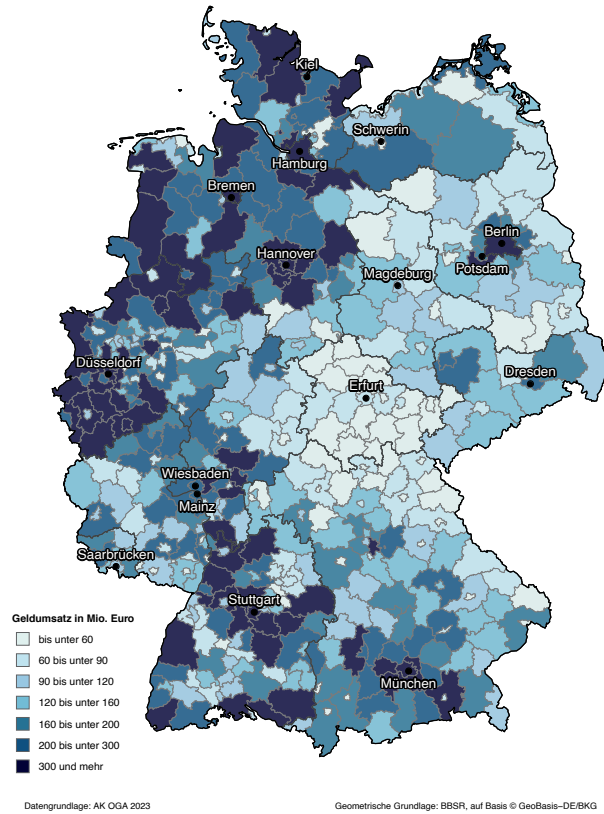


Abb. 4-48: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2022)

In der Summendarstellung der Transaktionen auf der Deutschlandkarte zeigt sich, dass je Subkreis die meisten Transaktionen von Eigenheimen vor allem im Nordwesten Deutschlands erfolgen (**Abb. 4-47**). Das bestätigt die Spitzenpositionen von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen bei den Transaktionszahlen für Eigenheime in der **Abb. 4-42** gut. Das Eigenheim ist in den ländlichen Regionen der dominante Wohnimmobilienmarkt. Wenn dann zusätzlich die Subkreise über hohe Einwohnerzahlen verfügen, führt dies zu einer dunkelblauen Darstellung in der Karte. Das Bundesland Bayern hebt sich in der Kartendarstellung relativ deutlich vom Rest der Republik ab. Obwohl auch hier viele ländlich geprägte Subkreise mit einem durchaus dominanten Eigenheimteilmarkt vorliegen, sind hier zwei Rahmenparameter anders. Erstens ist die Einwohnerzahl je Subkreis im Mittel geringer als im Nordwesten. Zweitens ist die Marktintensität bzw. die Transaktionszahl je Einwohner in Bayern wie weiter oben schon dargestellt, geringer.

Wird der Geldumsatz zum Maßstab genommen, verfärbt sich die Karte im teuren Süden wieder dunkler, während im Norden nur noch die einwohner- oder marktintensitätsstärksten Subkreise in die höchste (dunkelste) Kategorie fallen (**Abb. 4-48**). Insbesondere die Landkreise um München sowie die Regionen entlang der Grenze zur Schweiz sowie der badischen Grenze zu Frankreich sind nun deutlich dunkler verfärbt. Die hellen Bereiche verschieben sich dagegen deutlich in die östlichen Bundesländer Thüringen und Sachsen-Anhalt, die, wie weiter oben dargestellt, auch das geringste durchschnittliche Preisniveau je Transaktion aufweisen. Auch der ländliche Westen von Rheinland-Pfalz ist nun in der Darstellung auffällig heller ausgeprägt. Geringes Preisniveau, kleinteilige Gebietsstrukturen und eine eher durchschnittliche Marktintensität führen zu diesem Phänomen.

Als Folge der Abnahme der Kauffallzahlen hat auch die Marktintensität, also die Quote der verkauften Objekte am Gesamtbestand in einem sachlichen Teilmarkt, abgenommen. Die Marktintensität betrug im Jahr 2022 für Eigenheime 1,6 %, das heißt, 1,6 % des Eigenheimbestands wurde veräußert (**Abb. 4-49**). Im Jahr 2020 lag diese Zahl noch bei 1,9 %. Zwischen den Kreistypen gibt es keine

ausgeprägten Unterschiede. Wie bei der Erhebung im Jahr 2020 ist jedoch auffällig, dass die größten Großstädte die geringste Marktintensität aufweisen, die nur unwesentlich kleineren Großstädte der Kategorie zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner jedoch die Höchste.

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)

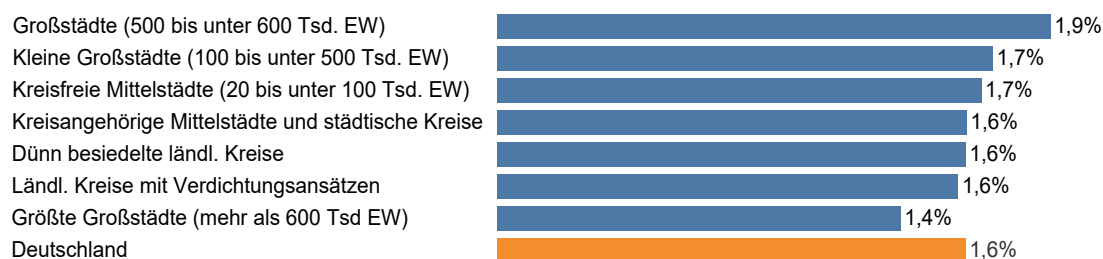


Abb. 4-49: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)

Bei der Sicht auf die Bundesländer verteilen sich 14 der 16 Länder relativ nah um den bundesweiten Durchschnittswert von 1,6 %. Je ein Land weichen jedoch deutlich nach oben bzw. unten ab. Bremen liegt mit 2,5 % Marktintensität um mindestens 0,5 Prozentpunkte über der Quote aller anderen Länder. Wie mehrfach schon anhand der vorausgegangenen Grafiken angedeutet, liegt Bayern mit einer Marktintensität von 1,1 % deutlich unter dem Bundesschnitt. (**Abb. 4-50**)

Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2022)

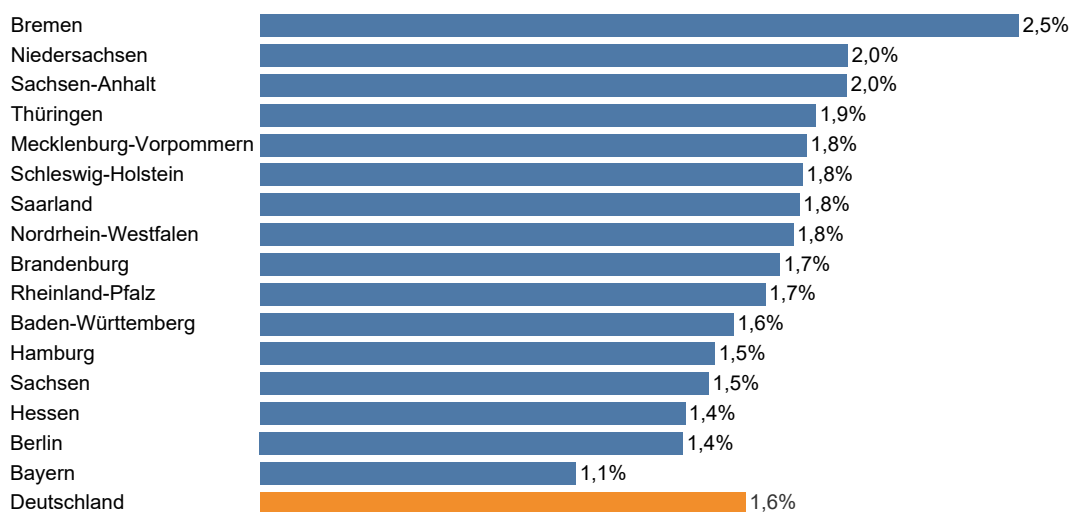
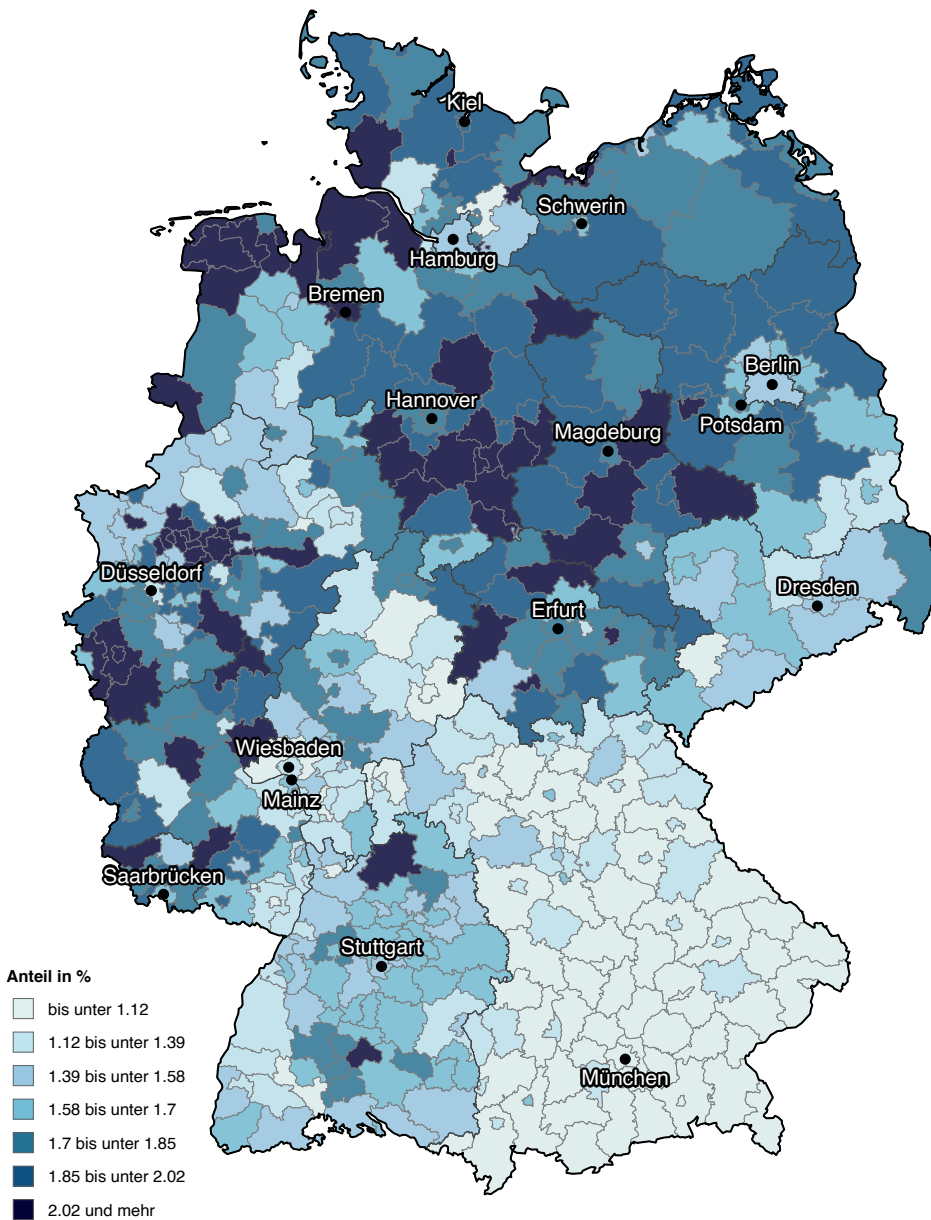


Abb. 4-50: Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2022)

In der Kartendarstellung über die Subkreise in Deutschland in **Abb. 4-51** hebt sich Bayern deutlich von allen anderen Bundesländern ab. Mit Ausnahme weniger Landkreise im Fränkischen sowie der Stadt Kaufbeuren sind alle Subkreise in den beiden Klassen mit den niedrigsten Marktintensitäten (unter 1,4 %) zuzuordnen. Zusammenhängende Bereiche besonders geringer Marktintensitäten

finden sich sonst noch am ehesten in Hessen. Die nördliche Mitte Deutschlands etwa dem Dreieck Hannover, Magdeburg, Erfurt folgend weist dagegen durchweg hohe Marktintensitäten auf. Das gilt außerdem für die Kreise entlang der niedersächsischen Nordseeküste, das Ruhrgebiet sowie für vier Subkreise zwischen Nordeifel und Grenzland.

Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-51: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2022)

Außerdem wird der Verlauf der Preisindexreihe seit dem Jahr 2000 für die sieben Stadt- und Kreistypen angezeigt. Die Indexbasis liegt im Jahr 2010 bei 100. Im Jahr 2010 beginnt auch der kontinuierliche Anstieg der Indexreihen, der bis zum Jahr 2021 steiler geworden ist. Die massiven Veränderungen am Immobilienmarkt, auch in Bezug auf zurückgehende Preise, die im Jahr 2022 einsetzen, führen dazu, dass die Indexwerte zwar noch steigen, der Verlauf aber etwas abflacht. Da die Veränderungen erst im Laufe des Sommers einwirkten, die dargestellten Indexwerte das komplette Jahr abbilden und außerdem Indizes, die auf manuell ausgewerteten Kaufverträgen aufsetzen eine systemimmanente Verzögerung aufweisen, ist der Effekt auf die Indexreihe noch recht gering.

Auffällig ist, dass die Indexkurven zwei Gruppen bilden. In der ersten Gruppe mit dem steileren Verlauf befinden sich die beiden Großstadttypen ab 500.000 Einwohner. Hier nähert sich der Indexwert

der Marke von 240, also dem 2,4-fachen Preis gemessen am Basisjahr 2010. In der zweiten Gruppe befinden sich die übrigen fünf Stadt- und Kreistypen mit Indexwerten von rund 210. In allen Stadt- und Kreistypen hat sich damit das Preisniveau seit 2010 mindestens verdoppelt.

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 2020 signifikant verbessert. Lagen vorher aus ca. 80 Subkreisen Indexreihen vor, so hat sich dieser Wert im Jahr 2010 auf rund 130 erhöht. Seitdem stagniert der Wert jedoch bzw. er ist sogar leicht rückläufig.

Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

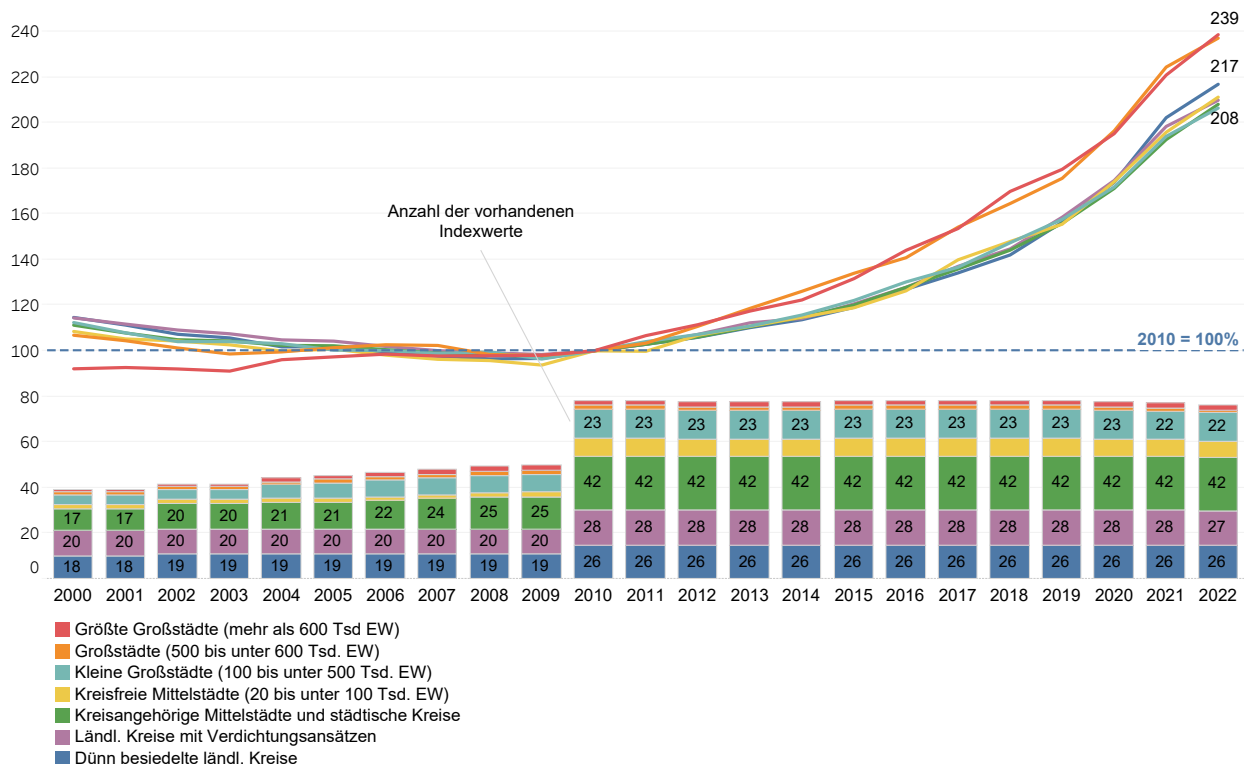


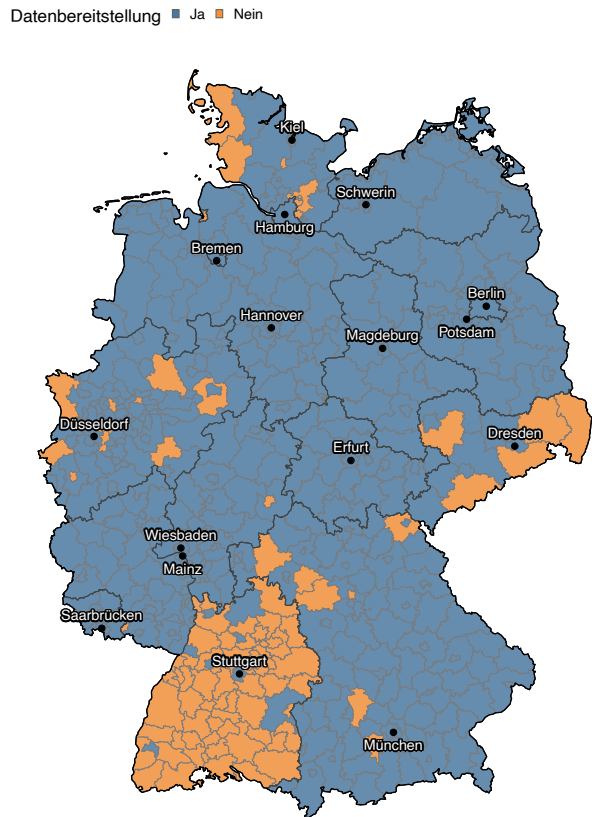
Abb. 4-52: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass die Darstellung in Abbildung **Abb. 4-52** 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.

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-52** zeigt die Verfügbarkeit von Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime. Erkennbar ist, dass:

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 Land-/Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden die mittlere Grundstücksgröße, 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 Verwandtschaftskäufen, Schenkungen o. ä.).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSF, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-53: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)
(nach Gebietsfläche)

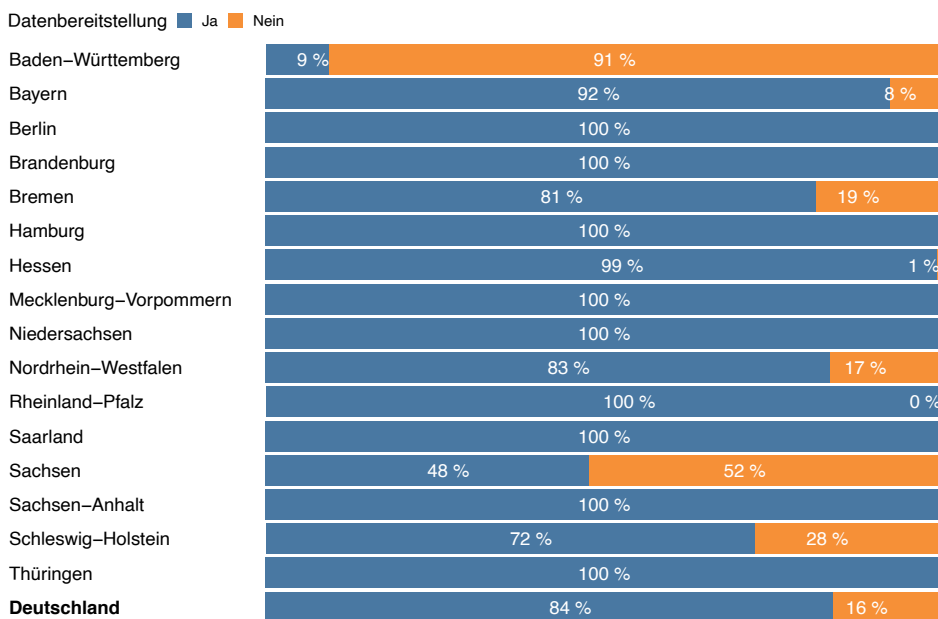


Abb. 4-54: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)

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

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lagen für das Jahr 2022 für 84 % der Gebietsfläche Deutschlands Daten zu Wohnflächenpreisen vor (**Abb. 4-54**). 2020 lag dieser Wert noch bei 79 %. Die Kartendarstellung in **Abb. 4-53** projiziert die Ergebnisse der Datenbereitstellung zur Veranschaulichung auf die bundesweite Karte der Subkreise. Hier ist erkennbar, dass vor allem in Baden-Württemberg außerhalb der großen Stadtkreise, aber auch in Ostsachsen keine Wohnflächenpreise vorliegen.

Die bundesweite Kartendarstellung der mittleren Wohnflächenpreise auf Subkreisebene zeigt einen extrem hochpreisigen Süden im weiteren Umfeld um München bis zu den Alpen mit Wohnflächenpreisen von 4.500 Euro/m² und mehr (**Abb. 4-55**). Hier sind jedoch gegenüber 2020 die Landkreise Pfaffenhofen und Aichach-Friedberg aus der höchsten Kategorie herausgefallen, dafür sind in der Peripherie entlang der Achse München-Nürnberg einige Subkreise in eine höhere, dunklere Klasse gewechselt. Die weiteren Hochpreisregionen sind die Hotspots rund um die größten Großstädte. Die Klasse der geringsten Wohnflächenpreise von 1.750 Euro/m² und weniger breitet sich vor allem flächig in den ländlichen Regionen der Länder Sachsen-Anhalt und Thüringen aus. Auffällig gegenüber 2020 ist, dass sich die unterste Klasse weiter nach Westen in die hessisch-nordrhein-westfälische Mittelgebirgsschwelle rund um das Sauerland ausbreiten konnte. So fallen die Landkreis Waldeck-Frankenberg sowie Siegen-Wittgenstein nun neu in die Kategorie der preisgünstigsten Subkreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)

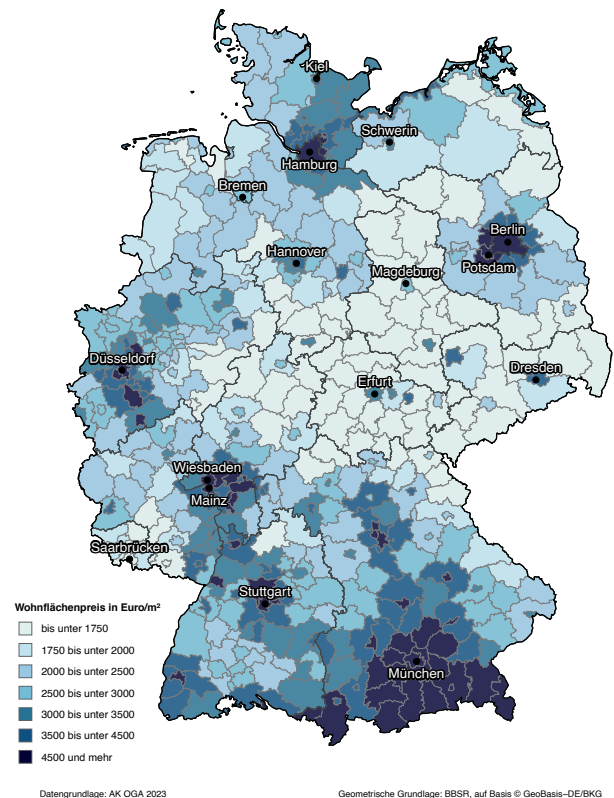


Abb. 4-55: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)

Abb. 4-56 nutzt als statistische Kennzahlen die Perzentile, um das Verhältnis der Preisniveaus bei Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Zeitreihe zu visualisieren. Das mittlere Preisniveau wird als Median in Orange dargestellt. Bei den grauen Linien handelt es sich um die Darstellung der Perzentile. Das 5. Perzentil markiert die Obergrenze des Bereichs, in dem sich die 5 % der Subkreise mit den geringsten Preisen bewegen. Das 95. Perzentil markiert die Untergrenze der teuersten 5 % aller Subkreise. Der Median-Kaufpreis liegt 2022 zwar deutlich über dem von 2021. Gegenüber 2021 ist jedoch eine leichte Verlangsamung der Dynamik erkennbar. Der Zuwachs war von 2021 nach 2022 geringer als von 2020 nach 2021. An den Rändern ist dieses Verhalten jedoch nicht zu spüren. Im 5. Perzentil stieg der Wohnflächenpreis nach 40 Euro/m² im Jahr 2020 zunächst um weitere 130 Euro/m² in 2021 und dann um weitere 170 Euro/m². Ähnlich sieht es beim 95. Perzentil

aus, wo die letztjährigen Steigerungen bei 460 Euro/m², 500 Euro/m² und 570 Euro/m² lagen. Die im Jahr 2022 einsetzende Dämpfung des Preisniveaus findet ihren Anfang somit nicht an den Extremitäten, sondern in der mittleren Kategorie. Wie bei den Transaktionszahlen und den Geldumsatzzahlen bereits erläutert, wirken sich die Änderungen der Rahmenbedingungen in den preisgünstigsten Märkten Thüringen und Sachsen-Anhalt zunächst am wenigsten aus. Übrigens hat das untere Preisniveau im Jahr 2022 das mittlere Preisniveau des Jahres 2010 erreicht. Das mittlere Preisniveau des Jahres 2022 hat das obere Preis-niveau des Jahres 2013 überschritten.

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

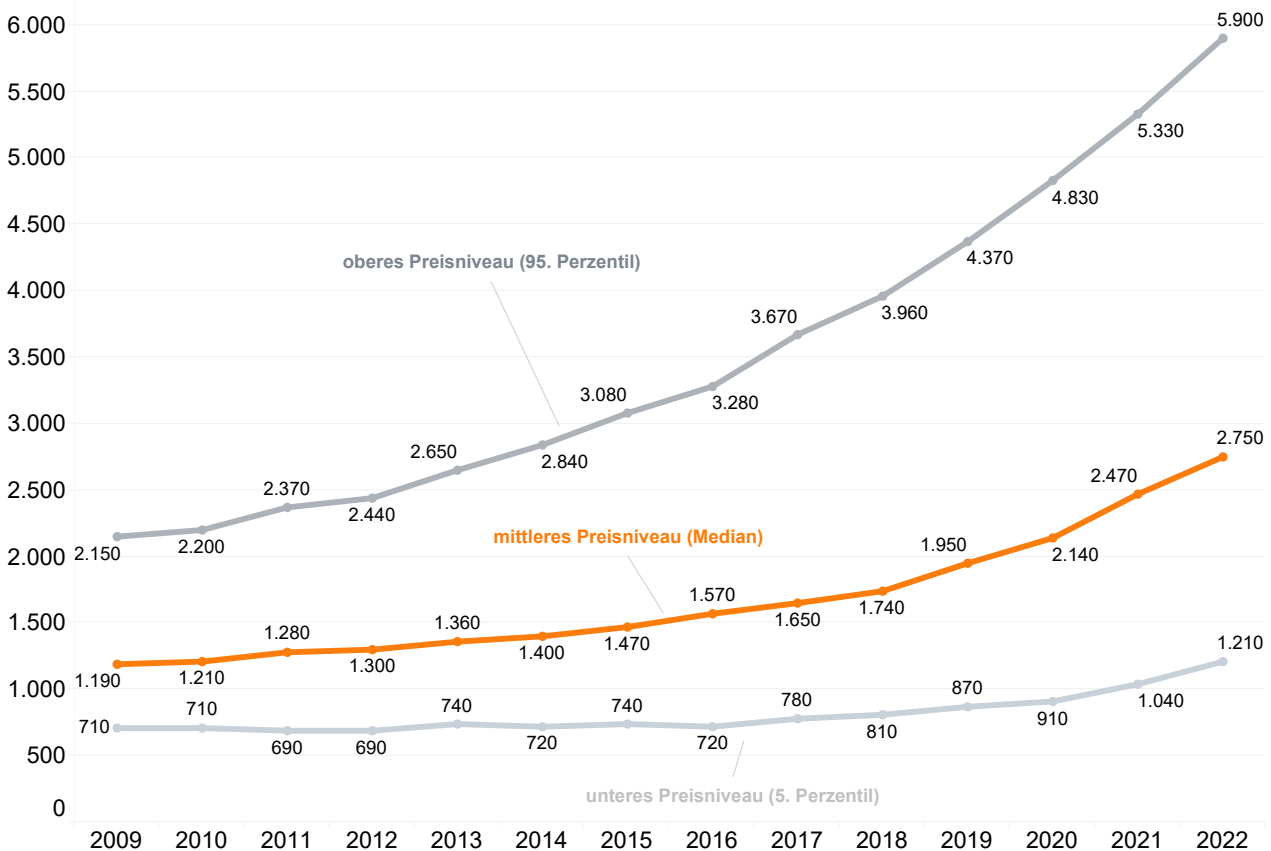


Abb. 4-56: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Spannen der Wohnflächenpreise innerhalb der einzelnen Länder sind in einem Boxplot-Diagramm dargestellt (**Abb. 4-57**). 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 **Abb. 4-57** ist die Darstellung jedoch nur beschreibend, das heißt der Ausreißer verbleibt in der Darstellung und wird nicht eliminiert. Tatsächlich handelt es sich bei den Ausreißern um gemeldete Werte und somit nur um statistische Ausreißer, nicht jedoch um Messfehler. Ein Ausreißer ist per Definition im Boxplot ein Wert, der sich außerhalb der schwarzen waagerechten Linie befindet, die an beiden Enden jeweils mit einem kurzen vertikalen Strich abgeschlossen ist, dem Whisker. Die Whiskers liegen beim 1,5-fachen des Abstands zwischen

dem ersten und dem 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 Landeshauptstädte oder Kreise, die sich in der Umlandregion der Hauptstädte oder angrenzender Metropolen befinden. In Brandenburg, Schleswig-Holstein, Hessen, Saarland, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern befinden sich alle Kreise oder Subkreise innerhalb des Boxplots. Der bundesweit höchste Wert befindet sich im Landkreis Miesbach in Bayern mit über 14.000 Euro/m². Er löst damit den Landkreis München als teuersten Subkreis der Analyse aus dem Jahr 2020 ab.

Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2022)

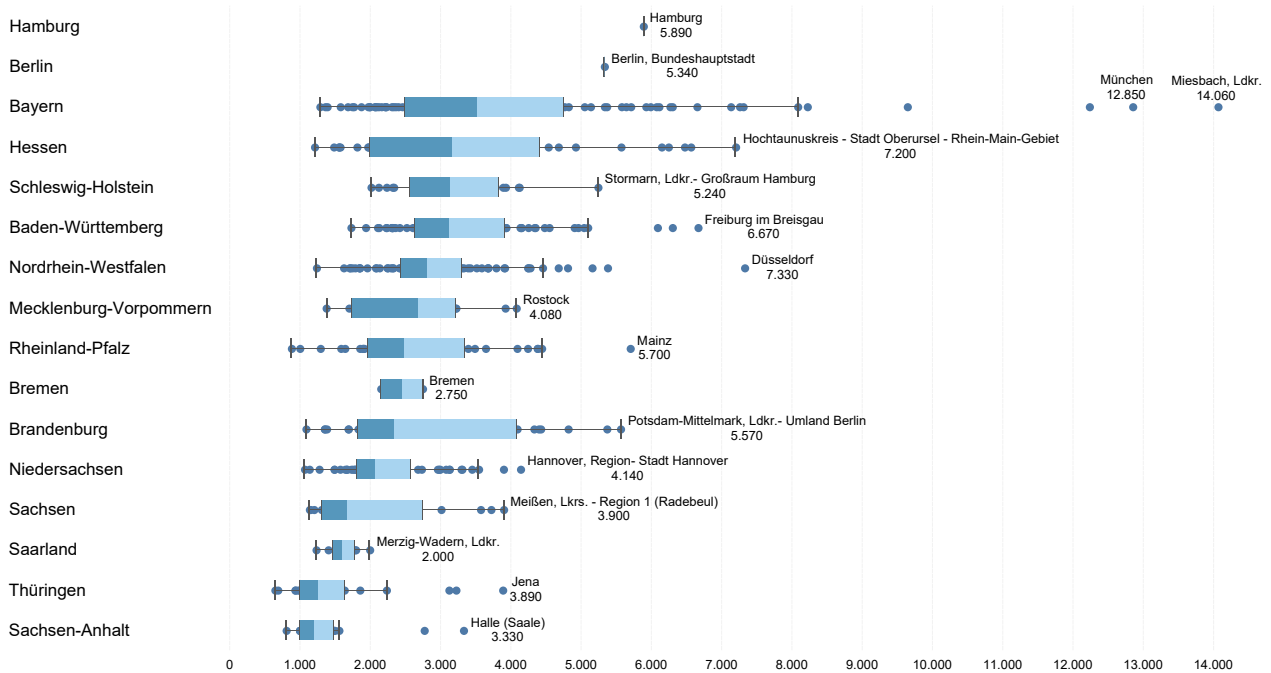


Abb. 4-57: Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2022)

Abb. 4-58 unterscheidet nicht nach Bundesländern, sondern nach Kreistypen. Der Landkreis Miesbach mit dem höchsten aller Preisniveaus ordnet sich hier den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zu. In dieser Kategorie erweist sich Miesbach weit mehr als doppelt so teuer wie alle anderen Subkreise dieses Kreistyps, obwohl es immerhin drei weitere statistische Ausreißer gibt. Im Falle des Hotspots München ist der Kreistyp letztendlich nicht relevant für das Preisniveau. Die drei mit Abstand teuersten Subkreise Landkreis Miesbach, Landkreis München und Stadt München sind drei verschiedenen Kreistypen zugeordnet. Die deutlich teuerste Kategorie wird wenig überraschend von den größten Großstädten gebildet. Mit einem Medianwert von rd. 6.000 Euro/m² liegt der Wohnflächenpreis hier etwa doppelt so hoch wie bei den Kategorien „Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise“ sowie „Kreisfreie Mittelstädte“.

Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

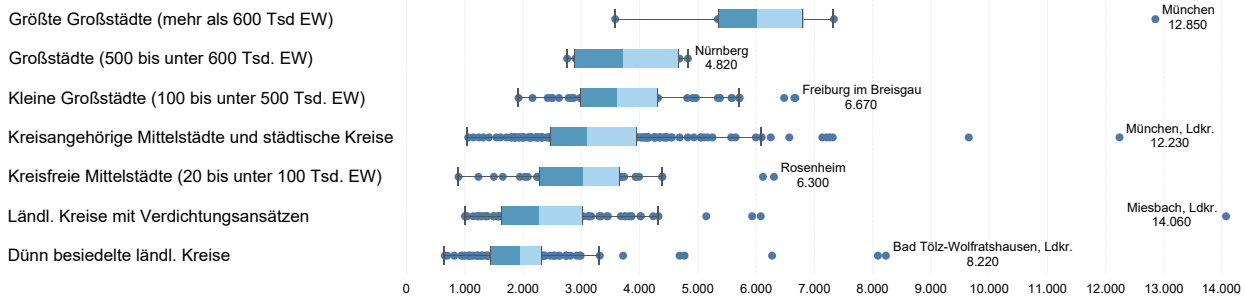
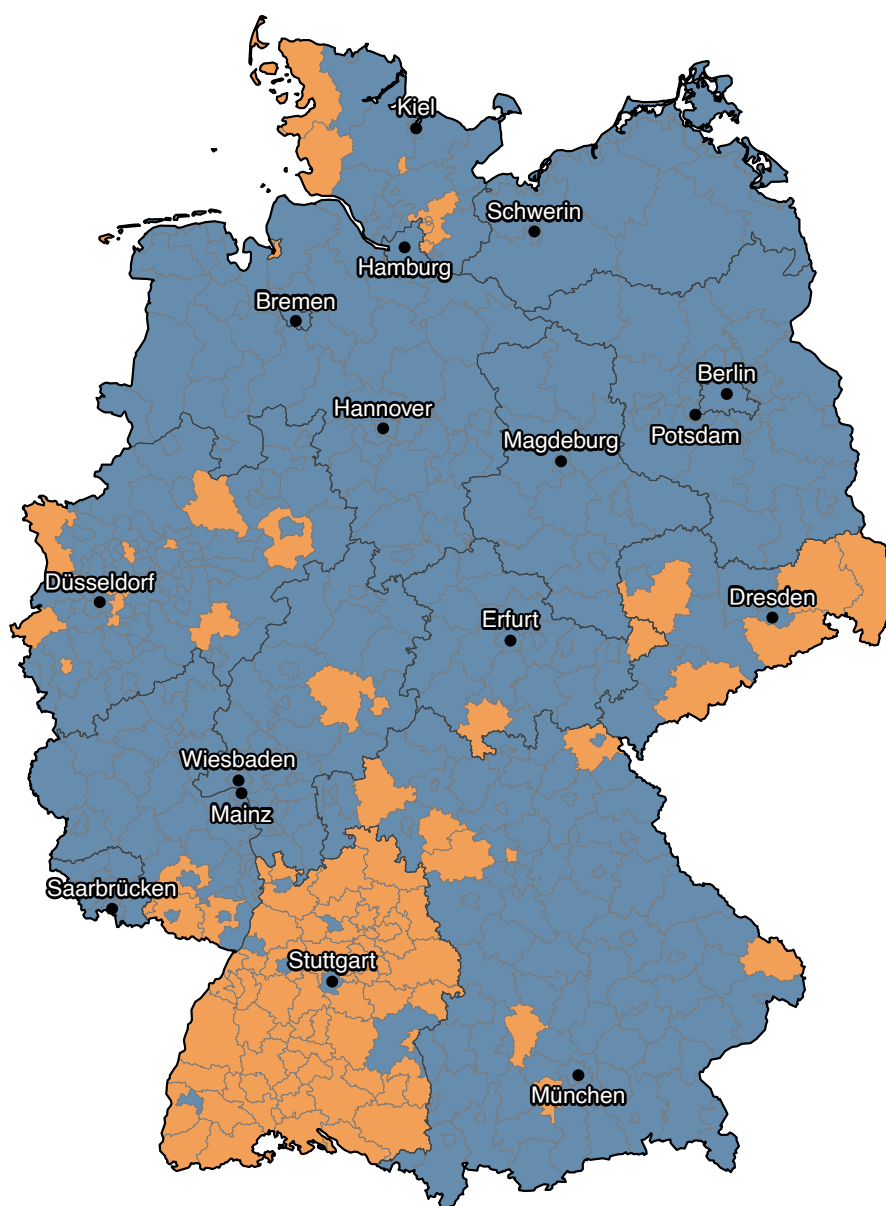


Abb. 4-58: Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

Abb. 4-59 stellt die bundesweite Datenbereitstellung für Wohnflächenpreise bei gebrauchten Reihenhäusern 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. Die Menge der gelieferten Daten ist reduziert um drei Kreise in der Pfalz und vereinzelte Kreise in Hessen, Thüringen und Baden-Württemberg.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-59: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2022)

Durch die genannten fehlenden Kreise sinkt die Datenbereitstellungsquote geringfügig von 84 % auf 82 % zwischen diesen beiden Teilmärkten, wobei sie in Rheinland-Pfalz von 100 % auf 88 % sinkt. Sieben der 16 Länder konnten eine flächendeckende Datenbereitstellung realisieren (**Abb. 4-61**).

Beim Preisniveau strahlt der Hotspot München bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften deutlicher aus als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Klasse mit dem höchsten Preisniveau reicht nun nach Norden bis über Ingolstadt hinaus (**Abb. 4-60**). Auch befinden sich Regensburg und viele Kreise des Großraums Nürnberg in dieser höchsten Kategorie. Lediglich der preisgünstigere Landkreis Roth verhindert eine durchgängige dunkelblaue Achse von den Alpen über München und weiter entlang der A9 bis nach Nürnberg noch und von dort weiter bis Bamberg. Die übrigen Änderungen zur Darstellung der Ein- und Zweifamilienhäuser sind eher regionaler Natur. So fallen einige Kreise am Niederrhein bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften eine Kategorie niedriger, während die Stadt Münster in die höchste Kategorie aufsteigt.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2022)

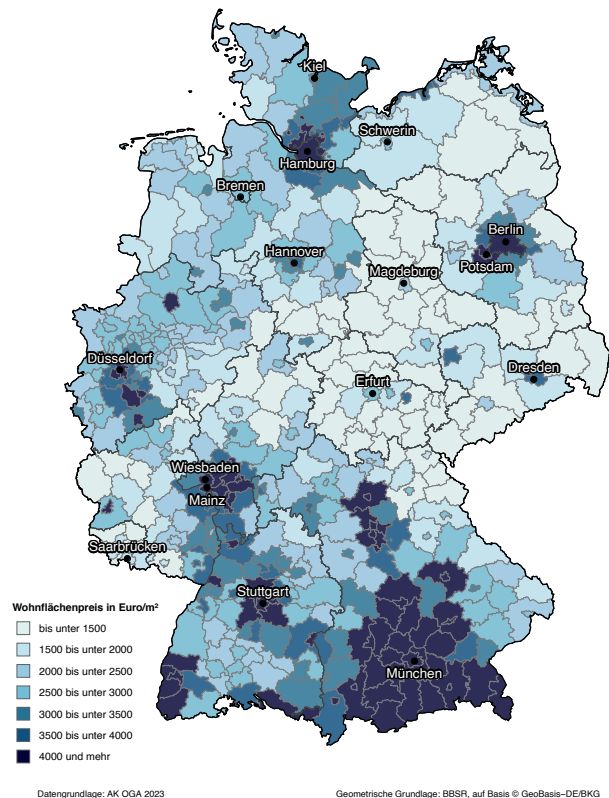


Abb. 4-60: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

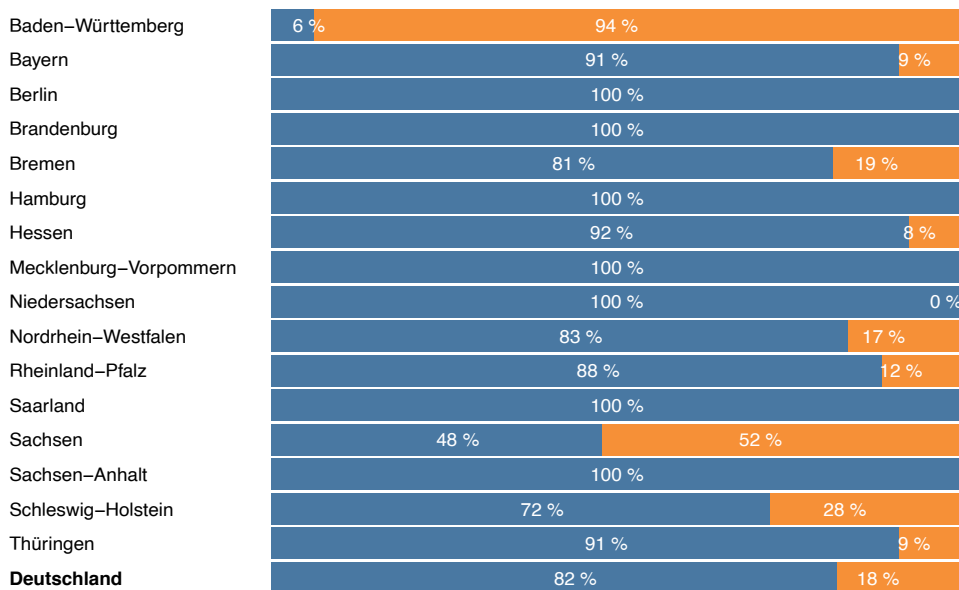


Abb. 4-61: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2022)

Bei der Zeitreihenentwicklung zeigt sich wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2022 eine Verlangsamung der Preisdynamik. Der Medianwert liegt bei 2.650 Euro/m² Wohnfläche nach 2.450 Euro/m² im Jahr 2021 (Abb. 4-62). Legten die Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2021 und 2022 noch um im Schnitt um 280 Euro/m² zu, so waren das bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften nur 200 Euro/m² Wohnfläche. Während im unteren Preissegment des 5. Perzentils das Preisniveau im Jahresvergleich zwischen 2021 und 2022 deutlicher stieg als in den Vorjahren, deutet sich beim 95. Quartil die Trendwende bereits an.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², Reihenhäuser und Doppelhaushälften

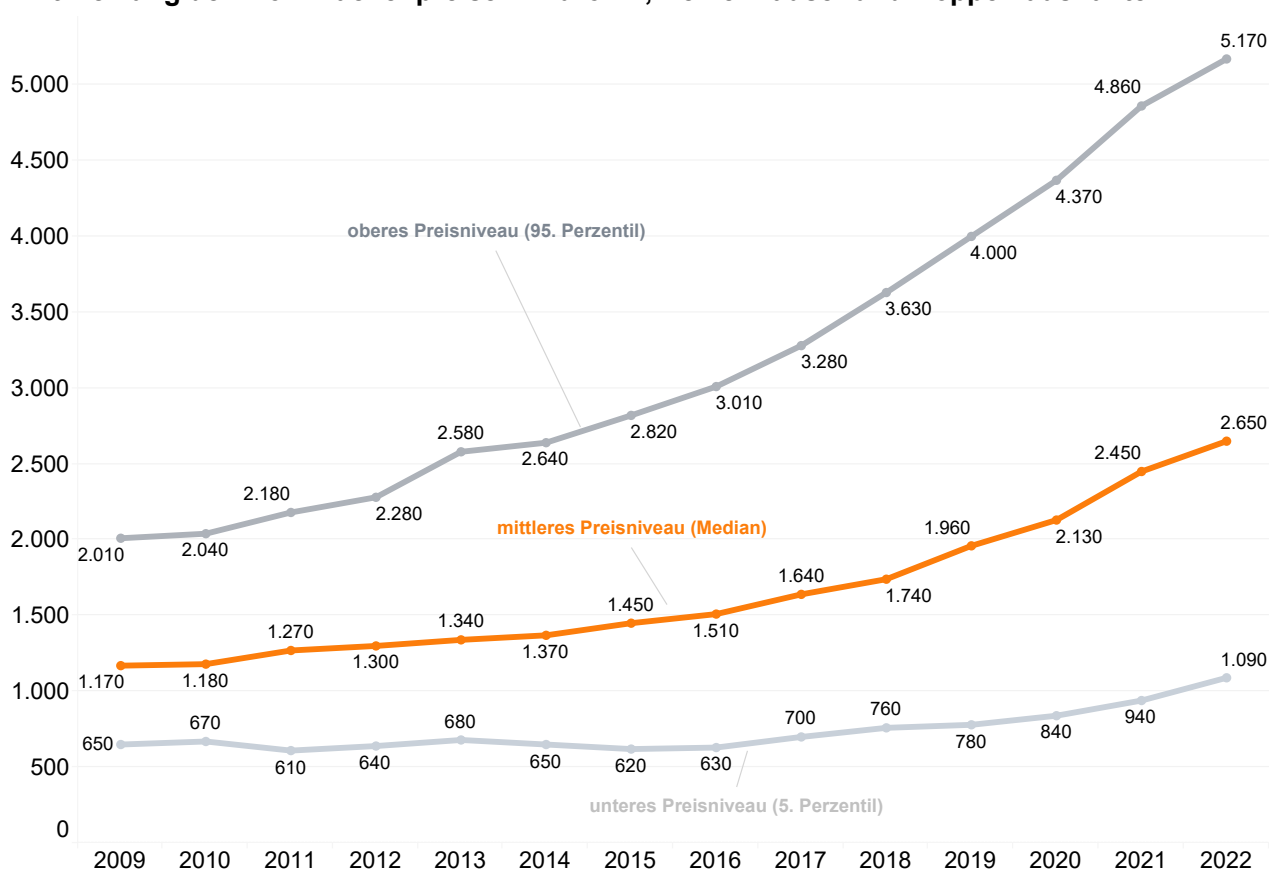


Abb. 4-62: Entwicklung der Wohnflächenpreis in Euro/m², Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Boxplot-Diagramm zu Verteilung der mittleren Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Subkreisen nach Ländern befinden sich Hamburg und Berlin wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern an der Spitze in Bezug auf den Median. Den höchsten Wert für einen Subkreis insgesamt weist jedoch die Stadt München mit einem Wert von 10.000 Euro/m² Wohnfläche auf. In den Ländern Hessen, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen weisen Oberursel (6.430 Euro/m²), Stuttgart (5.730 Euro/m²) und Düsseldorf (5.490 Euro/m²) die Spitzenwerte auf. Alle diese Werte liegen noch

oberhalb von denen aus Hamburg und Berlin. Auch liegt der mittlere Wohnflächenwert in Potsdam um fast 300 Euro/m² über dem Berlins. Auffällig ist ferner die recht kleine Spanne der mittleren beiden Quartile in Nordrhein-Westfalen (rund 700 Euro/m²), während der gleiche Parameter in Brandenburg um etwa den Faktor Drei größer ist. Berlins als strukturgebender Einfluss auf das Umland ist dafür hauptverantwortlich.

Spanne und mittlere Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro/m² nach Ländern (2022)

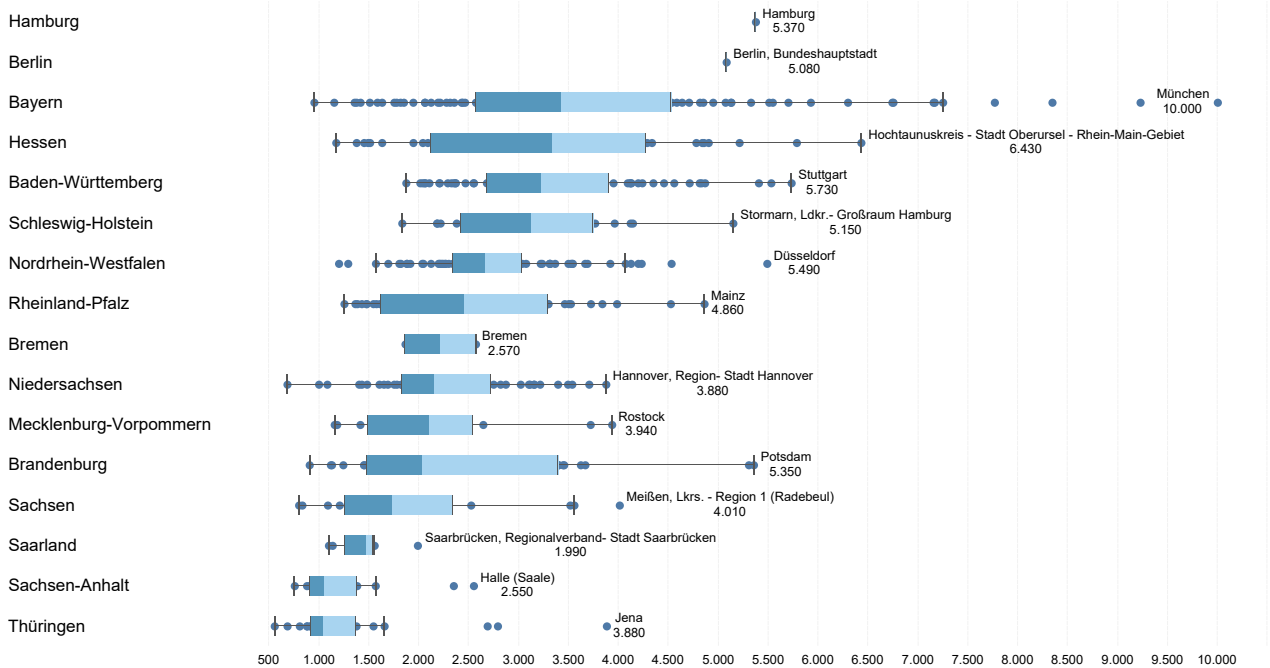


Abb. 4-63: Spanne und mittlere Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro/m² nach Ländern (2022)

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 Veranschaulichung 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 2022,
- 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 (2009-2022),
- 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 2022.

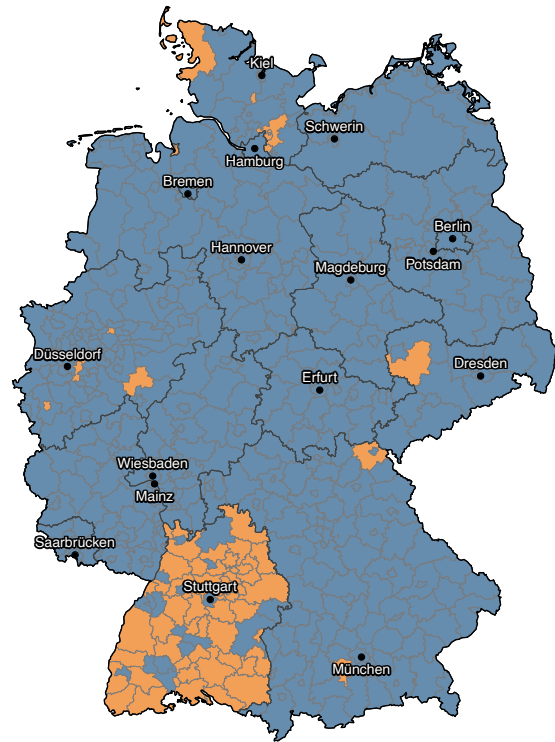
Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen

Die Verfügbarkeit von Daten der Gutachterausschüsse zum Teilmarkt der Eigentumswohnungen sind in der Deutschlandkarte der **Abb. 4-64** dargestellt. Gegenüber der Datenlage zu den Eigenheimen ergeben sich keine größeren Abweichungen. Lediglich in den Kreisen Stormarn (Schleswig-Holstein) und Leipzig (Sachsen) liegen für die Eigenheime Informationen vor, für die Eigentumswohnungen jedoch nicht.

Auf die bundesweite Datenbereitstellungsquote hat das fast keinen Einfluss. Der Wert liegt bei 90 %. Allerdings liegt im Gegensatz zu den Eigenheimen für ein Land mehr – nämlich Sachsen – keine vollständige Datenlage vor. In Schleswig-Holstein sinkt die Quote von 86 % auf 81 % (**Abb. 4-65**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-64: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen nach Ländern (2022) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

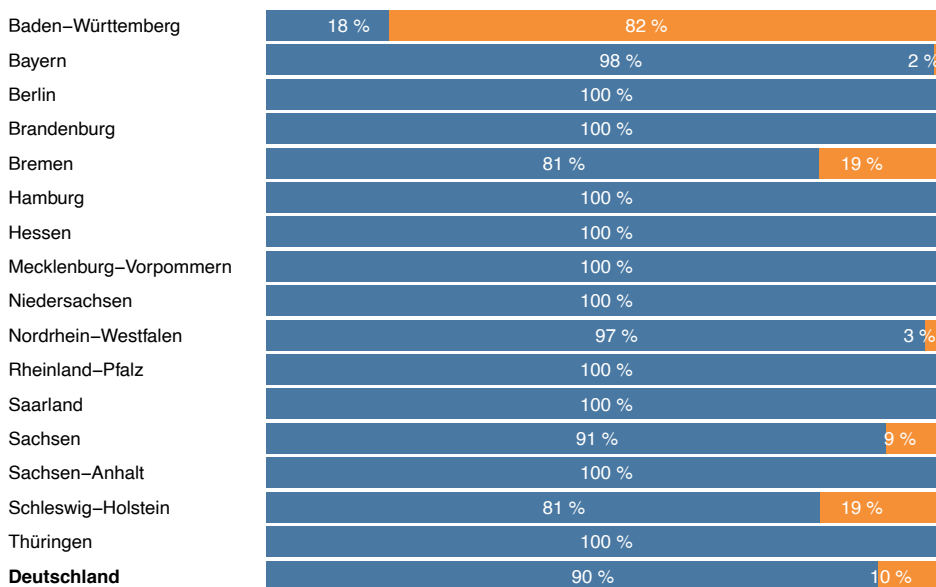


Abb. 4-65: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen, Länderebene (2022)

Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird unterschieden zwischen Transaktionen gebrauchter Eigentumswohnungen im Weiterverkauf und neuer Eigentumswohnungen im Erstbezug. Im Jahr 2022 entfielen 76,4 % aller Verträge sicher auf gebrauchte Eigentumswohnungen, in 14,3 % der Fälle handelte es sich sicher um neue Eigentumswohnungen. Für einen Anteil von 9,3 % konnte keine eindeutige Zuordnung vorgenommen werden (**Abb. 4-66**). Diese Zahlen sind insbesondere interessant im Vergleich zur Erhebung von 2020. Damals waren 69,9 % sicher den gebrauchten Eigentumswohnungen zuzuordnen und 20,8 % den neuen Eigentumswohnungen, während der Anteil der nicht zuzuordnenden Kategorie fast gleich bei 9,4 % lag. Anhand dieser Zahlen ist bereits der im Jahr 2022 einsetzende Trend zu erkennen, dass gestiegene Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Zinsen den Kauf von neuen Eigentumswohnungen nicht mehr erschwinglich machen. Die wegen der hohen Baukosten notwendigerweise höheren aufgerufenen Preise durch die Bauträger fanden wegen der gestiegenen Kreditzinsen keine adäquate Nachfrage mehr, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen ist. Im Jahresverlauf von 2022 brach daher der Markt für neue Eigentumswohnungen ein. Viele neu gebaute Wohnungen, die investorenseitig für den Verkauf

vorgesehen waren, wurden stattdessen Mietobjekte. Noch deutlicher wird diese Entwicklung bei der Betrachtung der absoluten Zahlen. Nach 68.120 Wohnungen im Jahr 2020 wurden im Jahr 2022 nur noch 38.700 neue Eigentumswohnungen veräußert. Das ist ein Rückgang von über 43 %. Aufgrund der sich im Laufe des Jahres 2022 verstärkenden Entwicklung drückt diese auf das ganze Jahr bezogene Zahl noch nicht den vollständigen Effekt aus, der bei deutlich über 50 % liegen dürfte.

Da neue Eigentumswohnungen höhere Kaufpreise aufweisen, ist deren Anteil am Geldumsatz mit 24,4 % um 10 Prozentpunkte höher als bei den Transaktionszahlen. Gebrauchte Eigentumswohnungen haben einen Anteil von knapp 72 % am Geldumsatz (**Abb. 4-67**).

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2022)

(gesamt: 271.500)

gebrauchte Eigentumswohnungen und Verkäufe nach Umwandlung	207.500 (76,4%)
neue Eigentumswohnungen	38.700 (14,3%)
nicht zuzuordnende Eigentumswohnungen	25.300 (9,3%)

Abb. 4-66: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2022)

(gesamt: 72,0 Mrd. Euro)

gebrauchte Eigentumswohnungen und Verkäufe nach Umwandlung	51,7 (71,8%)
neue Eigentumswohnungen	17,6 (24,4%)
nicht zuzuordnende Eigentumswohnungen	2,8 (3,9%)

Abb. 4-67: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2022)

Im gesamten Markt der Eigentumswohnungen war der Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2022 gegenüber 2021 deutlicher als bei den Eigenheimen. So wurden bundesweit 2022 19 % weniger Eigentumswohnungen verkauft als noch 2021, bei den Eigenheimen gab es einen Rückgang von lediglich 10 %. Ein Grund für den starken Unterschied in den beiden Teilmärkten zwischen 2021 und 2022 ist neben der oben erläuterten schweren Verkäuflichkeit neuer Eigentumswohnungen auch die Tatsache, dass es bei Eigentumswohnungen im Jahr 2021 nochmals zu einem Anstieg der Transaktionen kam, während die Zahlen für Eigenheime hier schon rückläufig waren. Die absolute Zahl von 271.500 verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2022 ist der niedrigste Wert seit über zehn Jahren (**Abb. 4-68**).

Während die Transaktionszahlen von 2021 nach 2022 um 19 % zurückgingen, lag dieser Rückgang beim Geldumsatz sogar bei 20 %. Nachvollzieh-

bar ist dieser Sachverhalt allein schon durch den oben erläuterten geringeren Anteil der im Anschaffungspreis teureren neuen Eigentumswohnungen (**Abb. 4-69**). Außerdem ist der Rekordgeldumsatzwert im Jahr 2021 im Markt der Eigentumswohnungen deutlich ausgeprägter als bei den Eigenheimen. Der Geldumsatz betrug 2021 fast 90 Mrd. Euro, das waren 16 % mehr als 2020 und entspricht dem Dreifachen des Wertes von 2009. Der Anstieg von 2020 nach 2021 war deutlich höher als im Schnitt der vorausgegangenen sieben Jahre als es nur in einem Fall einen zweistelligen Zuwachs beim Geldumsatz gab. Bei den Eigenheimen betrug der Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2021 dagegen 11 %, was sich in einen fast linearen Trend der vorausgegangenen Jahre einfügte. Der Gesamtgeldumsatz bei Eigentumswohnungen lag im Jahr 2022 bei 72 Mrd. Euro und somit unterhalb des Wertes von 2019.

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

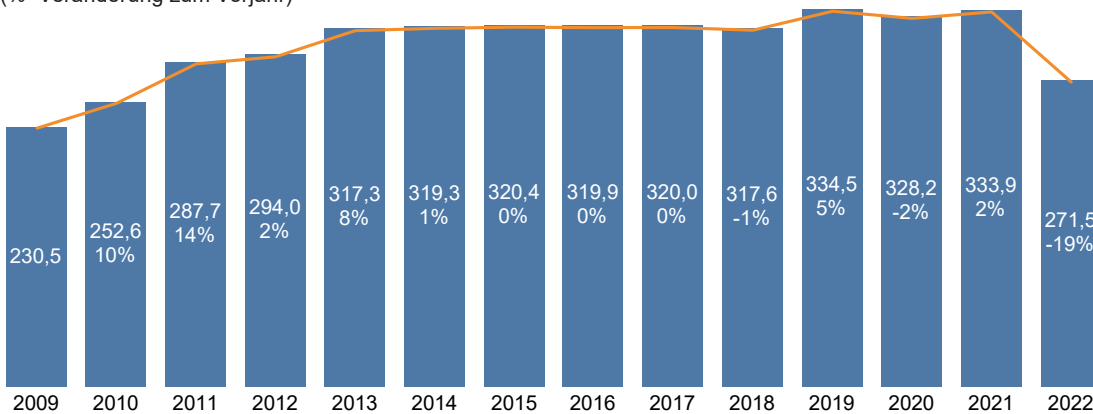


Abb. 4-68: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2022)

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

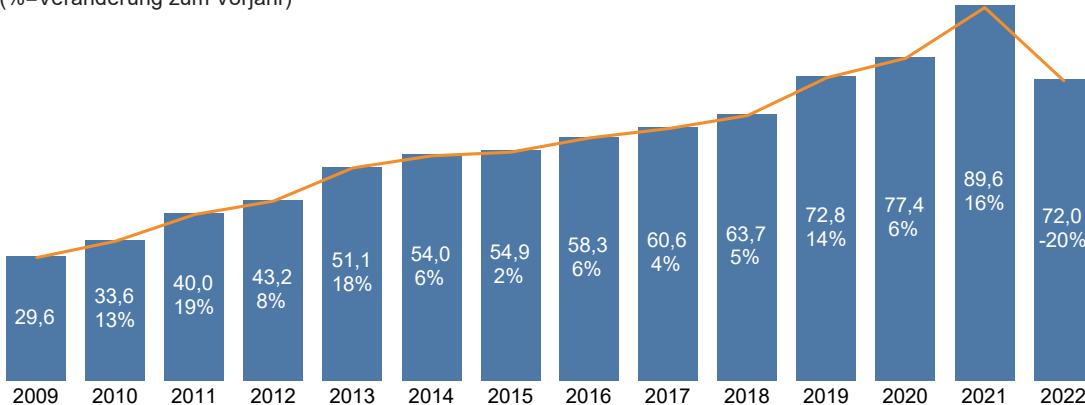


Abb. 4-69: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2022)

Allein durch den deutlichen Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2022 schrumpfte die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen von Eigentumswohnungen bundesweit auf einen Wert von 1,27 %. In zwei Ländern – Hamburg und Bayern – gibt es einen Rückgang gegenüber 2009, vor allem in den östlichen Bundesländern Sachsen-Anhalt, Thüringen, Brandenburg und Sachsen einen Zuwachs, der im jährlichen Schnitt mehr als 3 % beträgt (**Abb. 4-70**).

Die mittlere jährliche Steigerung des bundesweiten Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen seit 2009 beträgt 7,1 %. Hier weisen vier Bundesländer – Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Berlin und Schleswig-Holstein – mittlere jährliche Geldumsatzzuwachsraten von mehr als 10 % auf. Hamburg befindet sich, auch aufgrund der zurückgehenden Transaktionszahlen, am Ende des Rankings (**Abb. 4-71**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

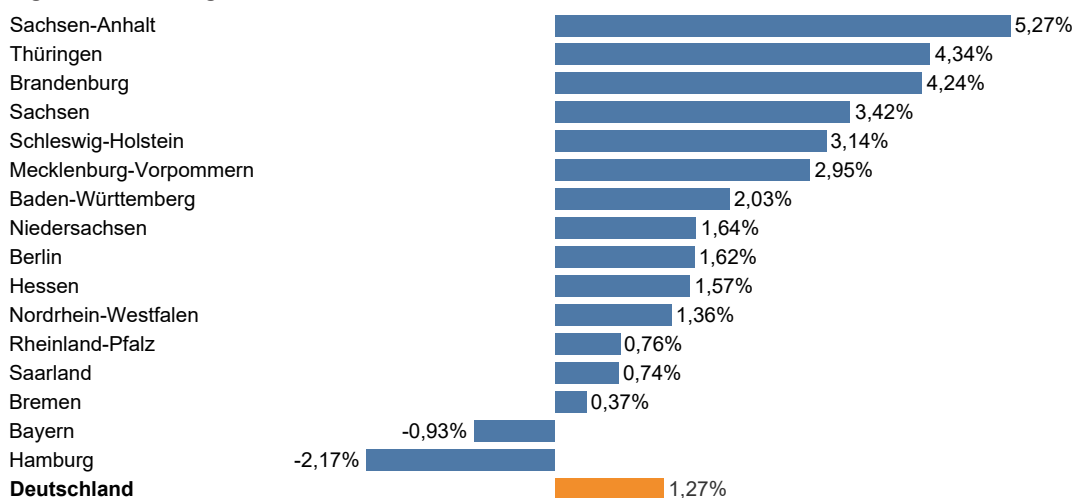


Abb. 4-70: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

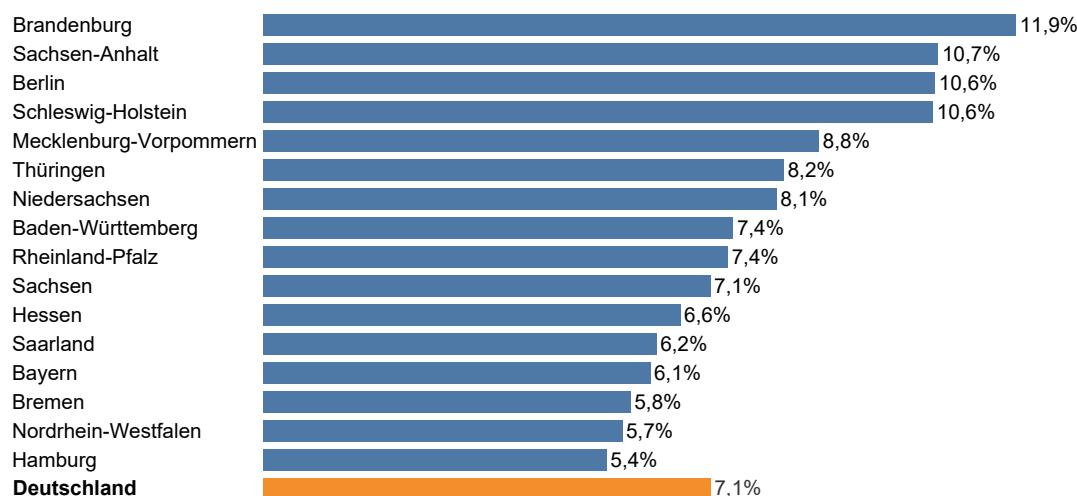


Abb. 4-71: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

Keines der Bundesländer erreichte im Jahr 2022 die Transaktionszahlen von 2021. Ähnlich wie bei den Eigenheimen übertrafen jedoch Sachsen-Anhalt und Thüringen als einzige Länder die Werte von 2020. Bei allen westlichen Bundesländern muss man zehn

Jahre zurückschauen, um jährliche Transaktionszahlen zu finden, die geringer sind als die von 2022 (**Abb. 4-72**).

Transaktionszahlen nach Ländern, Eigentumswohnungen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	60.000	50.800
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	57.700	44.700
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	19.800	15.400
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	5.100	4.000
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	4.000	3.100
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	6.400	5.000
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	25.700	19.200
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	5.200	3.800
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	27.200	22.400
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	63.600	54.600
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	14.600	11.500
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	2.800	2.200
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	21.300	17.100
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	5.100	4.500
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	10.900	8.700
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	4.500	4.400
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	333.900	271.500

Abb. 4-72: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2009-2022)

Wie zu **Abb. 4-69** bereits erläutert, lag der Gesamtgeldumsatz über Eigentumswohnungen im Jahr 2022 unterhalb des Wertes von 2019. In den Ländern, Bremen, Hamburg und Hessen wurden lediglich noch die Geldumsätze von 2018 erreicht (**Abb. 4-73**).

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	16.300	13.900
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	21.200	16.300
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	8.300	6.400
Brandenburg	300	300	300	300	500	500	600	600	700	700	800	800	1.400	1.100
Bremen	300	400	400	400	800	800	500	600	500	600	500	600	700	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	3.700	2.700
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	7.600	5.500
Mecklenburg-Vorpommern	300	300	400	400	500	600	700	700	700	700	900	1.000	1.200	900
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	5.100	4.300
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	12.700	10.700
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	3.500	2.700
Saarland	200	200	200	200	300	300	200	300	300	300	300	400	400	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	3.500	2.900
Sachsen-Anhalt	200	100	100	200	200	200	200	300	300	400	400	500	600	600
Schleswig-Holstein	600	700	1.200	1.200	1.500	1.500	1.400	1.700	1.600	1.600	2.200	2.600	2.800	2.300
Thüringen	200	200	300	300	300	300	300	400	300	300	400	500	600	600
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	89.600	72.000

Abb. 4-73: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2022)

Etwa jede fünfte im Jahr 2022 verkaufte Eigentumswohnung befand sich in Nordrhein-Westfalen (**Abb. 4-74**). Das entspricht in etwa dem Anteil des Landes an der bundesweiten Bevölkerungszahl. Die zweitmeisten Eigentumswohnungen wurden mit einem Anteil von 18,7 % der Transaktionen im Bund in Baden-Württemberg veräußert. Gemessen an der Bevölkerungszahl des Landes wurden hier überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen

veräußert. Beim drittplatzierten Land Bayern entspricht die Zahl wieder der Bevölkerungsproportion. Die drei genannten Länder vereinigten im Jahr 2022 über 55 % der Transaktionen über Eigentumswohnungen auf sich. Besonders auffällig ist die Zäsur zwischen Bayern und dem folgenden Land Niedersachsen, das nur rund die Hälfte der Transaktionen Bayerns aufweist.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

(gesamt: 271.500)

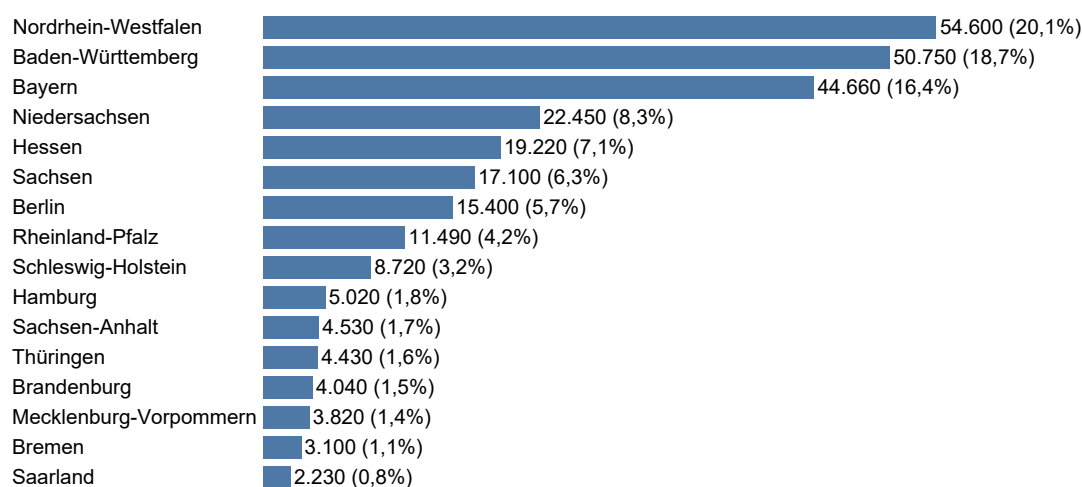


Abb. 4-74: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

(gesamt: 72.0 Mrd.Euro)

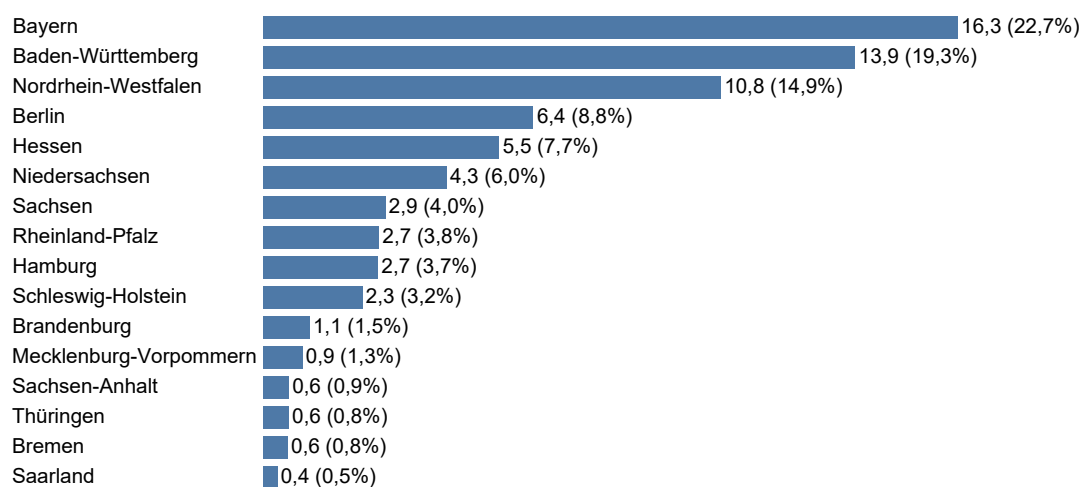


Abb. 4-75: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

Beim Geldumsatz ändert sich die Reihenfolge der Länder signifikant (**Abb. 4-75**). 2022 wurde in Bayern 22,7 % des Geldes aller bundesweiten Transaktionen von Eigentumswohnungen umgesetzt, obwohl der Marktanteil der Verträge nur 16,4 % betrug. Umgekehrt verhielt es sich in Nordrhein-Westfalen mit 14,9 % des Geldumsatzes bei einem Anteil von 20,1 % an den Vertragszahlen. Die größten Unterschiede zwischen Geldumsätzen und Vertrags-

zahlen gibt es erwartungsgemäß in den teuren Städten. In Berlin lag der Geldumsatzanteil bei 8,8 %, obwohl in der Hauptstadt nur 5,7 % der Verträge abgeschlossen wurden. In Hamburg verdoppelt sich der Prozentsatz beim Geldumsatz sogar und steigt vom 1,8 %-Anteil bei den Verträgen auf 3,7 % beim Geld.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

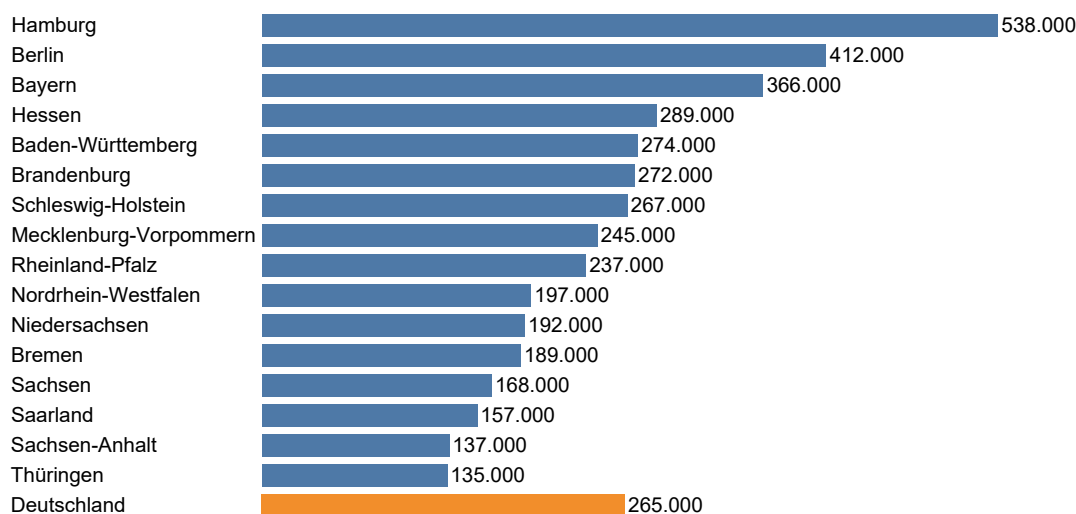


Abb. 4-76: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung betrug im Jahr 2022 deutschlandweit betrachtet 265.000 Euro (**Abb. 4-76**). Sieben Länder liegen über diesem Mittelwert, wobei ihn Schleswig-Holstein mit einem Mittel von 267.000 Euro fast trifft. Vor zwei Jahren lagen sechs Länder über dem Bundesmittelwert. Das einzige Land, das neu die Bundesmittelmarke überschreitet, ist Brandenburg, wobei der hier maßgebliche Markt die Nähe zu Berlin aufweist. Lag der Wert 2020 mit 201.000 Euro noch

35.000 Euro unter dem Bundesmittel, so bedeuten die 272.000 Euro aus dem Jahr 2022 ein Plus von 7.000 Euro gegenüber dem Mittel. Wie bereits 2020 ist Hamburg deutlich führend im Länderranking. Mit 538.000 Euro war im Jahr 2022 eine Eigentumswohnung im Mittel etwas mehr als doppelt so teuer wie im Bundesschnitt, dieses Verhältnis von exakt dem 2,03-fachen entspricht genau dem aus dem Jahr 2020.

Abb. 4-77 schlüsselt die Transaktionen über Eigentumswohnungen im Jahr 2022 nach Stadt- und Kreistypen auf. Dabei fällt auf, dass der für Deutschland prägende Typ der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise wie bei den Eigenheimen den mit Abstand höchsten Transaktionsanteil aufweist. Auf die drei Großstadttypen entfielen 38,3 % der Transaktionen. Das waren 3,3 % weniger als im Jahr 2020. Der Markt der Eigentumswohnungen wird also außerhalb der Verdichtungszone bedeutsamer bzw. das Marktgeschehen innerhalb der Verdichtungszone geringer.

Obwohl nur 16,5 % aller Transaktionen im Jahr 2022 in den größten Großstädten stattfanden, vereinigten diese 27,4 % des Geldumsatzes auf sich (**Abb. 4-78**). Etwas unerwartet war bei den anderen Großstadttypen der Geldumsatzanteil geringer als der Anteil an den Transaktionen – bei den kleinen Großstädten 14,6 % zu 17,1 % und bei den Großstädten zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner 3,5 % zu 4,7 %. Erklärbar ist dieses Phänomen in erster Linie durch die hohe Anziehungskraft der größten Großstädte, denn auch bei allen anderen Stadt- und Kreistypen war der Geldumsatzanteil geringer als der Anteil der Transaktionen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)

(gesamt: 271.500)

Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise	104.600 (38,5%)
Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)	46.600 (17,1%)
Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd. EW)	44.800 (16,5%)
Ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	30.300 (11,1%)
Dünn besiedelte ländl. Kreise	22.000 (8,1%)
Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)	12.800 (4,7%)
Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)	10.600 (3,9%)

Abb. 4-77: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)

(gesamt: 72.0 Mrd. Euro)

Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise	25,8 (35,7%)
Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd. EW)	19,7 (27,4%)
Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)	10,5 (14,6%)
Ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	6,5 (9,0%)
Dünn besiedelte ländl. Kreise	4,6 (6,4%)
Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)	2,8 (3,8%)
Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)	2,2 (3,0%)

Abb. 4-78: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)

Die Karte der bundesweiten Hotspots in Bezug auf die Vertragszahlen hat ein völlig anderes Erscheinungsbild als bei den Eigenheimen. Weite Teile Baden-Württembergs mit Ausnahme des Hohenloher Lands und Bereiche südlich der Schwäbischen Alb sind dunkel verfärbt. Hier finden also viele Transaktionen statt. Das Gleiche gilt für die Rhein-Main-Region, die Rhein-Ruhr-Region, viele größere Groß- und Landeshauptstädte sowie bevölkerungsreiche Kreise in Sachsen und Westfalen (Abb. 4-79). Wenig umfänglich stellt sich der Markt der Eigentumswohnungen im ländlichen Brandenburg und Thüringen, in Unter- und Oberfranken sowie im Mittelgebirgsteil von Rheinland-Pfalz dar.

Beim Geldumsatz verstärkt sich das Gewicht noch leicht in Baden-Württemberg. Außerdem dehnt sich von München nun eine größere Fläche etwa in Richtung Chiemgau aus. Die großen Kreise in Sachsen und Westfalen fallen etwas ins Mittelfeld zurück, während entlang der Ostsee sowie auf den Nord- und Ostfriesischen Inseln ein hoher Geldumsatz festzustellen ist (Abb. 4-80). Im Land Mecklenburg-Vorpommern fällt besonders der Kontrast zwischen der schmalen Küstenlinie mit hohen Umsatzzahlen und den großen im Hinterland liegenden Flächenkreisen auf.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2022)

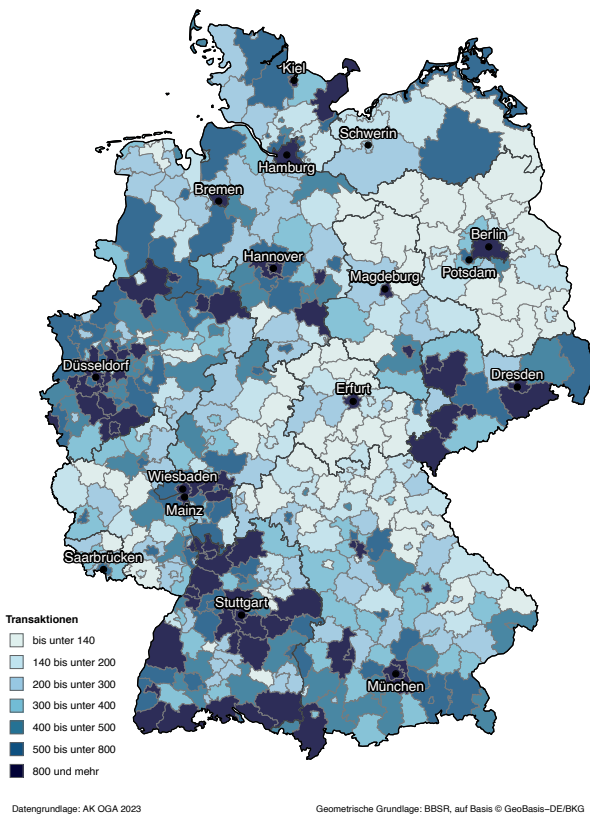


Abb. 4-79: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2022)

Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2022)

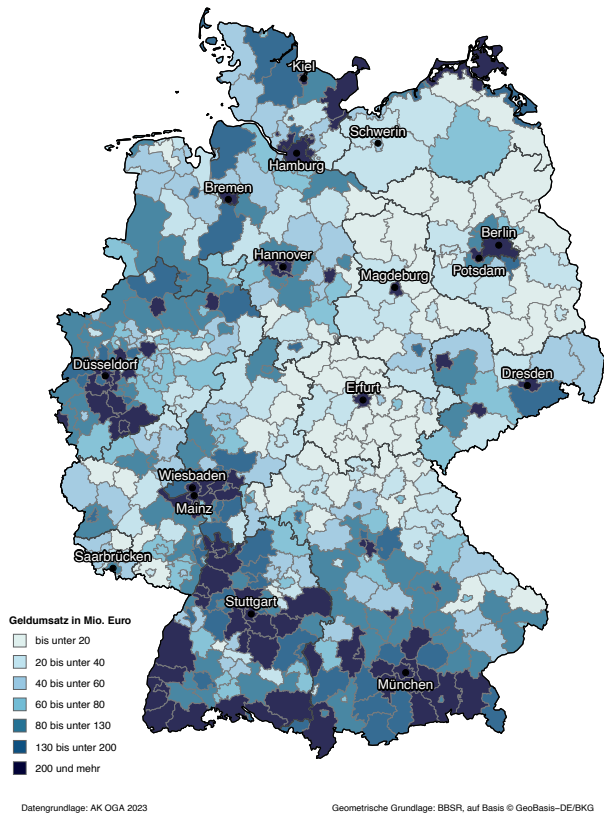
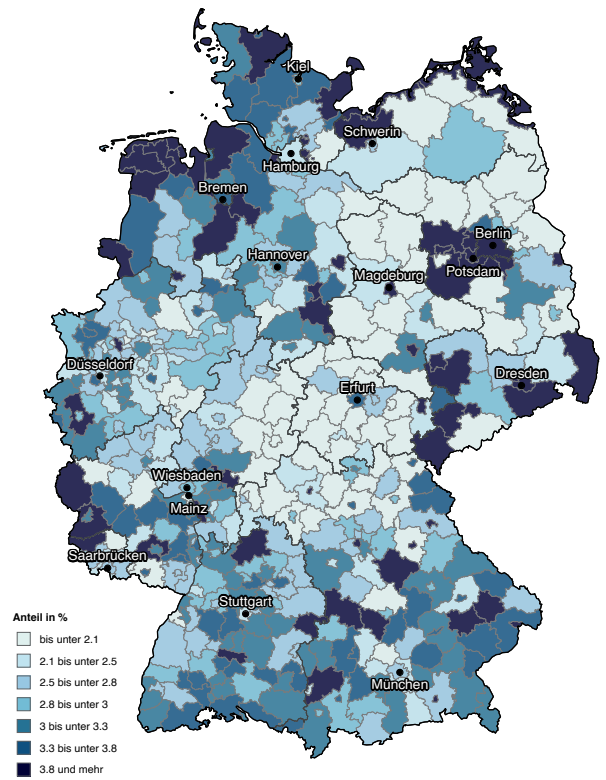


Abb. 4-80: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2022)

Noch eine etwas andere Facette zeigt die Karte mit der räumlichen Verteilung der Marktintensität auf. Hier wird dargestellt, wie hoch der Anteil der Transaktionen am Bestand der Eigentumswohnungen ist. Hier sind die höchsten Prozentanteile von 3,8 % des Bestandes und mehr entlang der niedersächsischen Küste sowie der Küste Mecklenburg-Vorpommerns zu finden, ebenso wie im Großraum Berlin, in den verdichteten Kreisen Sachsens und entlang der luxemburgischen Grenze. Im Gegensatz dazu weist Bayern ein kontrastreiches Muster auf. Neben einem intensitätsarmen Norden Bayerns gibt es weiter im Süden Bereiche hoher Marktintensität, z. B. etwa im Verlauf des Donautals, aber auch sehr geringer Intensität in den Kreisen Dachau und Eichstätt (**Abb. 4-81**).

Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-81: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2022)

Deutschlandweit lag die Marktintensität im Jahr 2022 bei 3,0 %. Das ist fast doppelt so hoch wie bei den Eigenheimen (1,6 %). Von 4,1 % in Sachsen ging die Spanne bis 2,4 % in Thüringen (**Abb. 4-82**). In Thüringen war somit auch die Diskrepanz zwischen der Marktintensität bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen am Geringssten (1,9 % bei Eigenheimen).

Aufgeschlüsselt nach Stadt- und Kreistypen ergaben sich keine signifikanten Unterschiede. Während in dünn besiedelten Kreisen die Marktintensität 2,8 % betrug, lag sie in den kreisfreien Mittelstädten und den Großstädten der Kategorie 500.000 bis 600.000 Einwohner bei 3,4 %. Die übrigen Stadt- und Kreistypen befinden sich dazwischen (**Abb. 4-83**).

Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

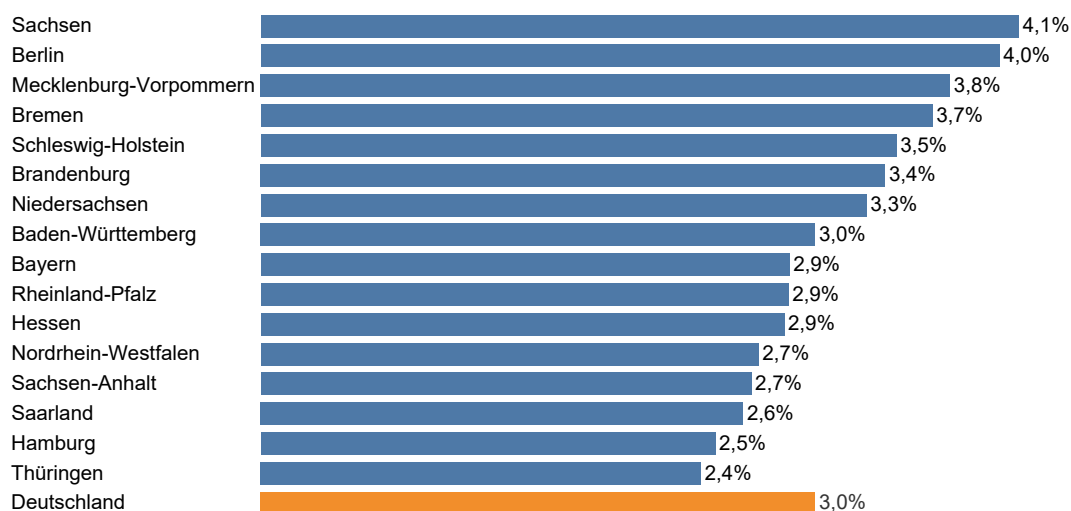


Abb. 4-82: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)

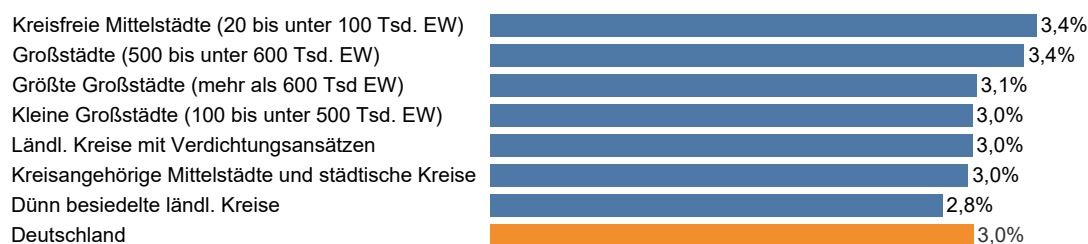


Abb. 4-83: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)

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.

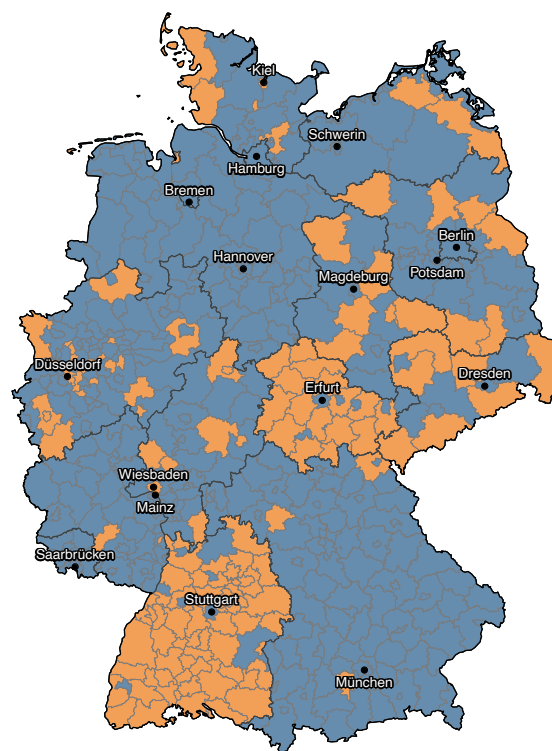
Für den Teilmarkt der Verkäufe über neue Eigentumswohnungen liegen bundesweite Marktdaten seit 2009 vor, die Daten sind jeweils auf Land- / Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl 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 Niedersachsen komplett. In Rheinland-Pfalz fehlen jedoch nur die Daten eines Landkreises und in Bayern und Mecklenburg-Vorpommern von zwei Landkreisen. In Thüringen, Baden-Württemberg und Sachsen sind die Lücken bei der Datenbereitstellung am größten (**Abb. 4-84**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-84: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2022)

Abb. 4-85 drückt diesen Zusammenhang noch in Zahlen aus. 100 % Datenbereitstellung werden in Niedersachsen, Hamburg, Berlin und dem Saarland erreicht. In sieben Bundesländern liegt die Datenbereitstellungsquote zwischen 19 und 32 %. Diese bilden die bundesweite Situation mit 71 % Datenbereitstellungsquote gut ab. Nur die weiter oben schon genannten Länder Thüringen, Baden-Württemberg und Sachsen weisen eine Bereitstellungsquote von weniger als 50 % auf.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

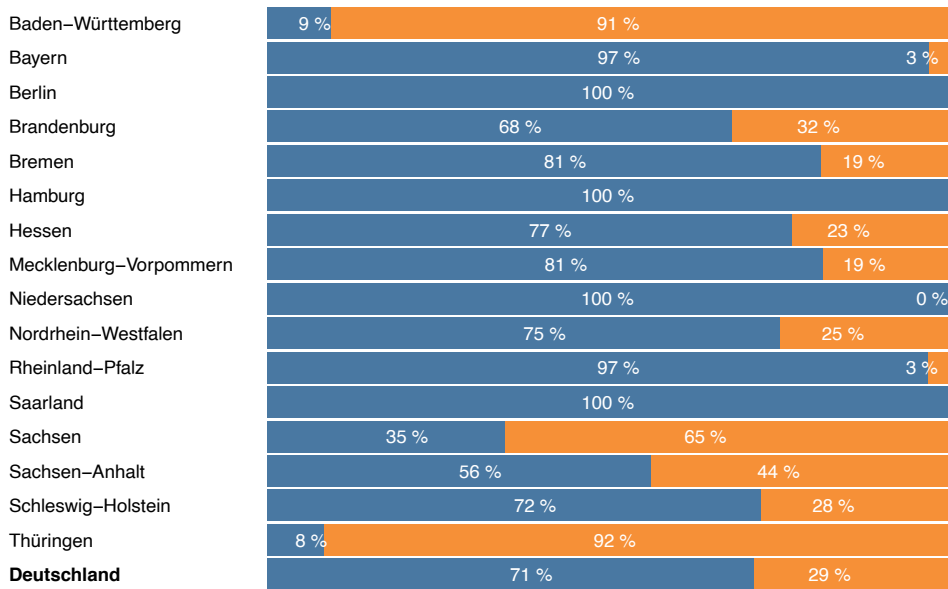
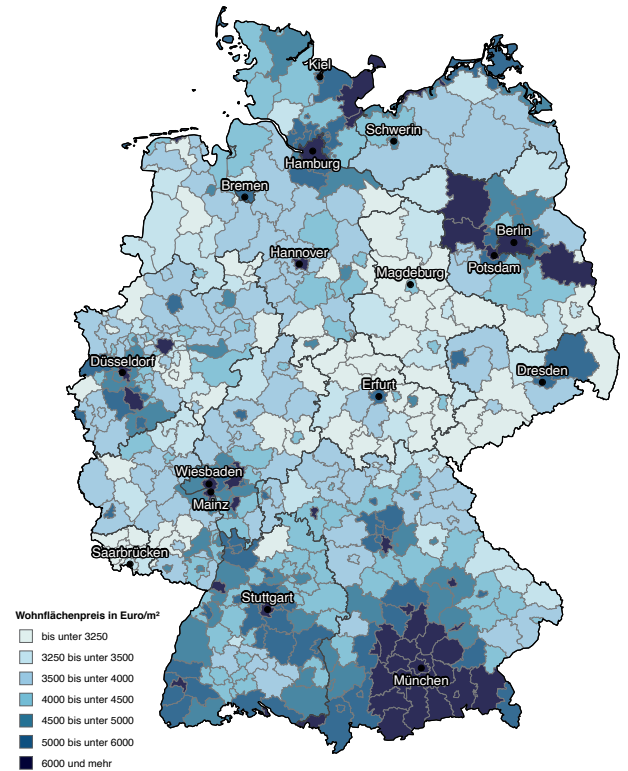


Abb. 4-85: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen, Länderebene (2022)

Abb. 4-86 bildet in einer Deutschlandgrafik die Verteilung der Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen in sieben Klassen ab. Die Klasse mit Wohnflächenpreisen von mehr als 6.000 Euro/m² ist dabei die Höchste. Die Lagen dieser Klasse ballen sich in Oberbayern. Darüber hinaus findet sich die teuerste Lageklasse in Berlin und seinem Umfeld (etwas überraschend in Ostprignitz-Ruppin sowie im ländlichen Subkreis des Landkreises Oder-Spree), in weiteren ausgewählten Großstädten, in vielen Oberzentren Bayerns sowie in einigen Subkreisen mit Lage am Wasser (Nordsee, Ostsee, Bodensee). Moderate bis geringe Neubaupreise von 3.250 Euro/m² und darunter finden sich außer in den am wenigsten angespannten Märkten von Thüringen und Sachsen-Anhalt auch punktuell in einigen überraschenden Lagen wie dem Landkreis Heinsberg bei Aachen, dem Landkreis Minden-Lübbecke zwischen Hannover und Bielefeld, dem Landkreis Peine zwischen Hannover und Braunschweig sowie dem baden-württembergischen Neckar-Odenwald-Kreis unweit der Rhein-Neckar-Region.

Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-86: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2022)

Bei den Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen ist neben der konjunkturellen Lage mit ihrer Relation zwischen Angebot und Nachfrage auch der Baukostenindex relevant. Bei sinkender Nachfrage und stark steigenden Baukosten wie im Verlauf des Jahres 2022 kommt es hier zu einer geringen Preiselastizität, weil Bauträger nicht unterhalb eines bestimmten Preises verkaufen können, ohne Verluste zu schreiben. In der **Abb. 4-87** zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen ist von dieser Entwicklung im Jahr

2022 noch nicht viel zu erkennen. Der Medianwert lag 2022 mit 4.130 Euro/m² noch einmal deutlich über dem von 2021 mit 3.780 Euro/m². Auch im Segment der teuren Objekte (95. Perzentil) sowie der preisgünstigen Objekte (5. Perzentil) gab es deutliche Preissteigerungen. Die 2.970 Euro/m² für die preisgünstigen Objekte des 5. Perzents liegen preislich oberhalb des 95. Perzents aus dem Jahr 2011. Der Median in Höhen von 4.130 Euro/m² entspricht fast dem 95. Perzentil von 2016.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen

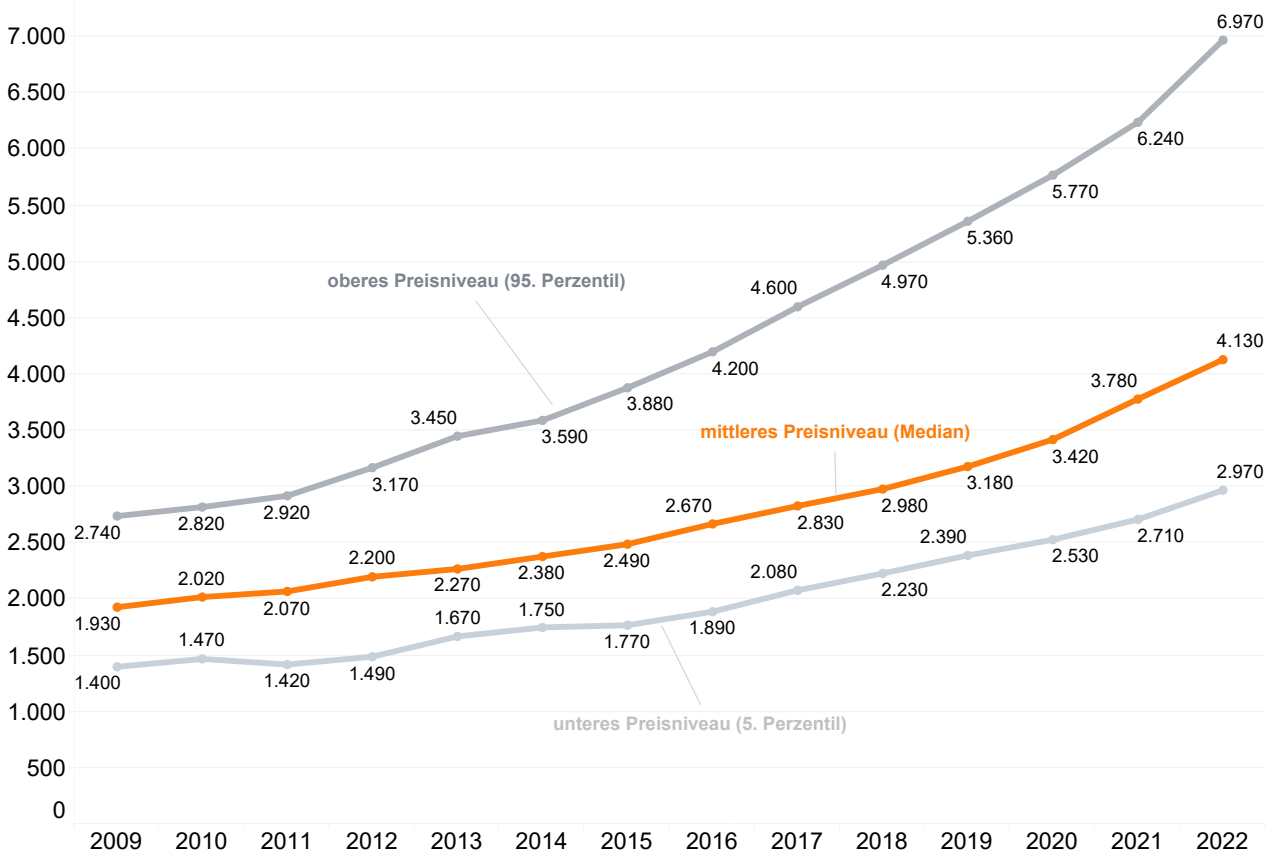


Abb. 4-87: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen

Das Diagramm der **Abb. 4-88** enthält die Verteilung der mittleren Preise aller Subkreise nach Bundesländern in Form von Boxplots. Die Reihenfolge der Länder entspricht ihren Medianwerten. Eine gewisse Schlagseite bekommt die Darstellung durch Vermarktungsschwerpunkte in besonders guten Lagen. So sticht hier die Stadt Dortmund mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 10.810 Euro/m² heraus. Hier sind z. B. in Bergbaufolgelandschaften attraktive Hanglagen mit Seennähe entstanden. Dennoch kann Dortmund München mit einem Wohnflächenpreis von 11.750 Euro/m² nicht ganz erreichen. Der bundesweite Höchstwert eines Subkreises wird jedoch von der Küstenlage des niedersächsischen Landkreises Wittmund erreicht. Hierzu gehören die ostfriesischen Inseln Langeoog und Spiekeroog. Dortmund und Wittmund gelten als extreme Ausreißer im Boxplot, denn mit ihnen weisen zwei Subkreise Höchstwerte auf, deren Länder keine Hochpreisregionen für neue Eigentumswohnungen sind. Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen sind in dieser Beziehung die beiden westlichen Länder mit den geringsten Medianen.

Wesentlich homogener stellt sich die Situation in Sachsen dar. Bei mit Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen fast gleichem Median gibt es hier keinen Subkreis, der aus dem 1,5-fachen Interquartilsabstand ausreißt. Alle Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen befinden sich hier unterhalb von etwa 5.400 Euro/m². Die landesweiten Höchstwerte werden in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit fast identischen 7.660 bzw. 7.630 Euro/m² erreicht. Zwei Jahre zuvor gab es noch einen Unterschied von über 1000 Euro/m² zwischen diesen beiden Städten (Hamburg 6.660 Euro/m², Berlin 5.500 Euro/m²). Mit den aktuellen Werten von rd. 7.600 Euro/m² reihen sich Hamburg und Berlin in einen illustren Kreis attraktiver Großstädte mit ähnlichen Preisen ein. Dazu gehören Freiburg, Stuttgart, Lübeck, Potsdam, Mainz und Düsseldorf. Der höchste Median des Wohnflächenpreises in einem Flächenland liegt in Schleswig-Holstein (rd. 5.100 Euro/m²) vor. Das Bundesland mit dem geringsten Median sowie dem geringsten Maximalwert eines Subkreises ist das Saarland.

Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2022)

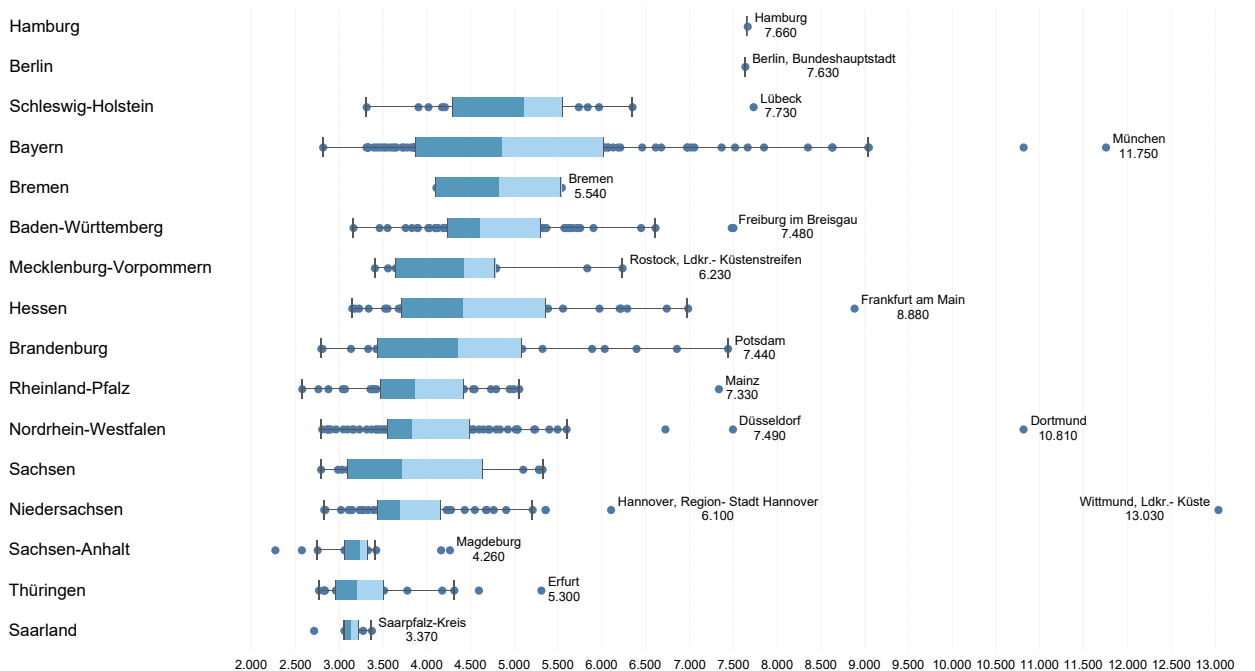


Abb. 4-88: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2022)

Aufgeschlüsselt nach Stadt- und Kreistypen lag der mittlere Preis für neue Eigentumswohnungen in den größten Großstädten mit rd. 7.500 Euro/m² deutlich über denen der anderen Stadt- und Kreistypen (**Abb. 4-89**). Die Spanne zwischen knapp über 5.000 Euro/m² (Leipzig) und fast 12.000 Euro/m² (München) ist dabei groß. Wegen des Einmaleffekts in Dortmund ist die Spanne auch bei den Städten zwischen 500.000 und 600.000 Einwohnern groß. Mit Ausnahme von Dortmund liegen jedoch die anderen sieben Städte zwischen 4.600 Euro/m² und 6.700 Euro/m².

Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

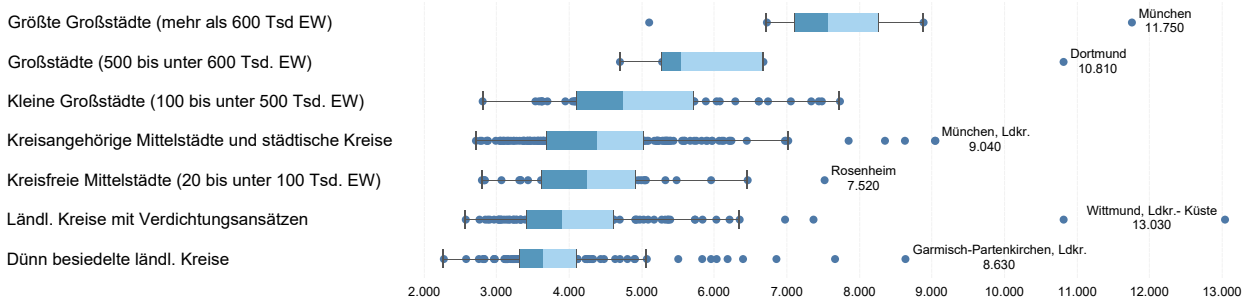


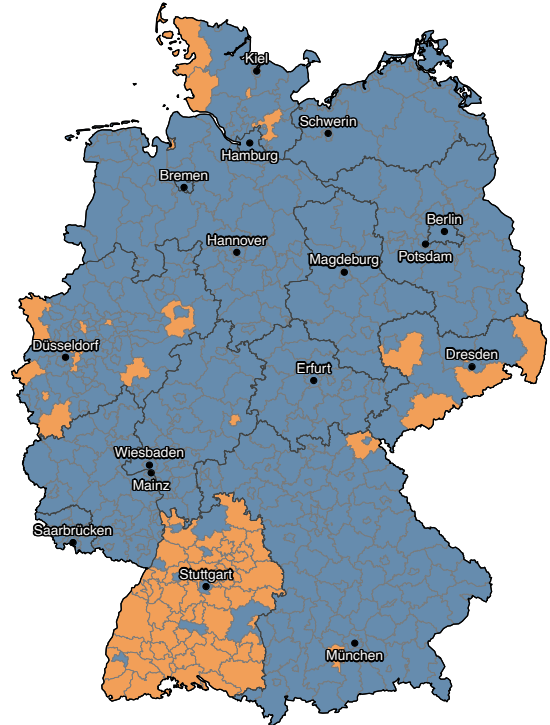
Abb.4-89: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Quote zur Datenbereitstellung zu Wohnflächenpreisen bundesweit höher als bei neuen Eigentumswohnungen (**Abb. 4-90**). Außerhalb Baden-Württembergs handelt es sich nur um vereinzelte Subkreise, in denen keine Daten zur Verfügung stehen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-90: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)

Das Balkendiagramm in **Abb. 4-91** zeigt, dass in 9 der 16 Länder die Daten komplett bereitgestellt werden konnten. In Hessen (Stadt Fulda) und Bayern (Landkreise Starnberg und Hof) fehlten nur für 1 bzw. 2 % der Landesfläche die Daten. Deutschlandweit lag die Datenbereitstellungsquote bei 86 %.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

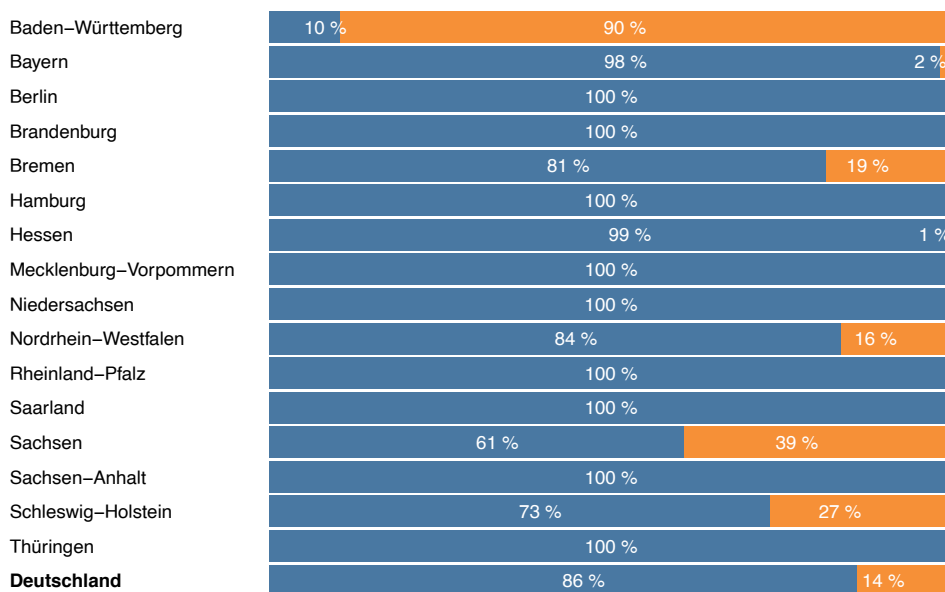
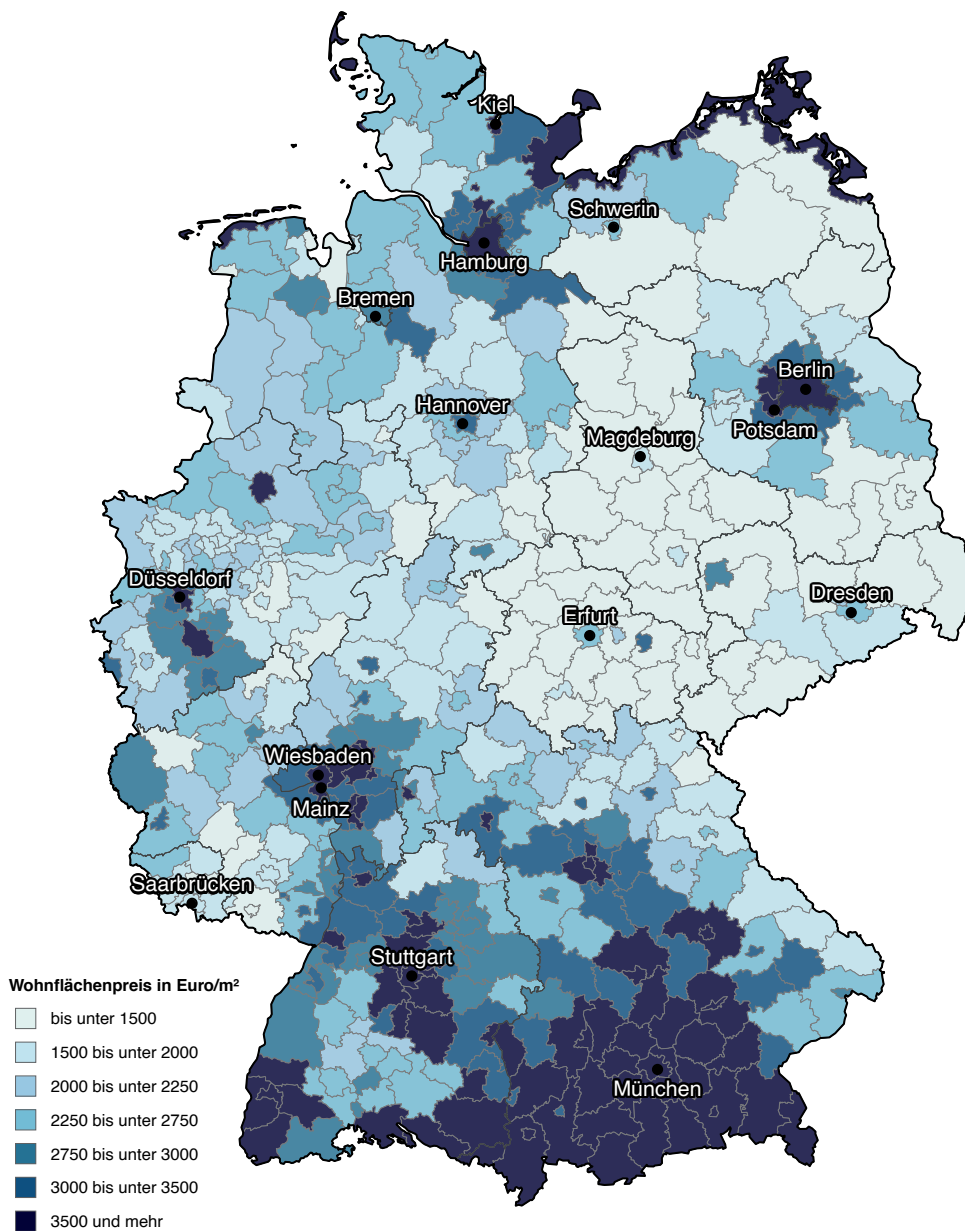


Abb. 4-91: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)

Im nach Farbsättigung differenzierten deutschlandweiten Kartenbild zeigt sich viel deutlicher als bei den neuen Eigentumswohnungen der Schwerpunkt der hohen Preise in Süddeutschland und vor allem in Südbayern. Die teuerste Preisklasse wurde mit mehr als 3.500 Euro/m² definiert (**Abb. 4-92**). Sie trifft in Bayern mit Ausnahme des östlichen Niederbayern nahezu auf die gesamte Region südlich der Donau zu. Nach Westen dehnt sich diese Region über die baden-württembergische Landesgrenze nach Oberschwaben aus. Zwei weitere kleinere Cluster befinden sich davon unweit in der Metro-

polregion Stuttgart und im Schwarzwald. Einige Großstädte sowie die Küstenstreifen komplettieren das Bild. Umgekehrt findet sich die preisgünstigste Klasse mit Wohnflächenwerten von unter 1.500 Euro/m² in einem breiten Streifen Mitteldeutschlands, der sich etwa von Schwerin bis zur südlichen Thüringer Landesgrenze zieht. Auffällig ist, dass sich hier auch Großstädte wie Magdeburg, Halle und Gera kaum abheben.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-92: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)

Die Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen ist in **Abb. 4-93** dargestellt. Der Median lag 2022 mit 2.480 Euro/m² um 230 Euro/m² höher als im Jahr 2021. Das war ein geringer Anstieg als von 2020 nach 2021 (+ 310 Euro/m²). Auch an den Rändern im 5. und 95. Perzentil ist im Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen bereits ein erster Effekt aus den Entwicklungen des Jahres 2022 wahrzunehmen. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist stärker als bei neuen Eigentumswohnungen ein Nachgeben beim Preis durch die Verkäuferpartei möglich und mithin die Preis-

elastizität größer. Der im Laufe des Jahres 2022 nachgebende Preis führte dazu, dass die Transaktionszahlen bei gebrauchten Eigentumswohnungen nur moderater zurückgingen und nicht einbrachen wie beim Markt für neue Eigentumswohnungen.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen

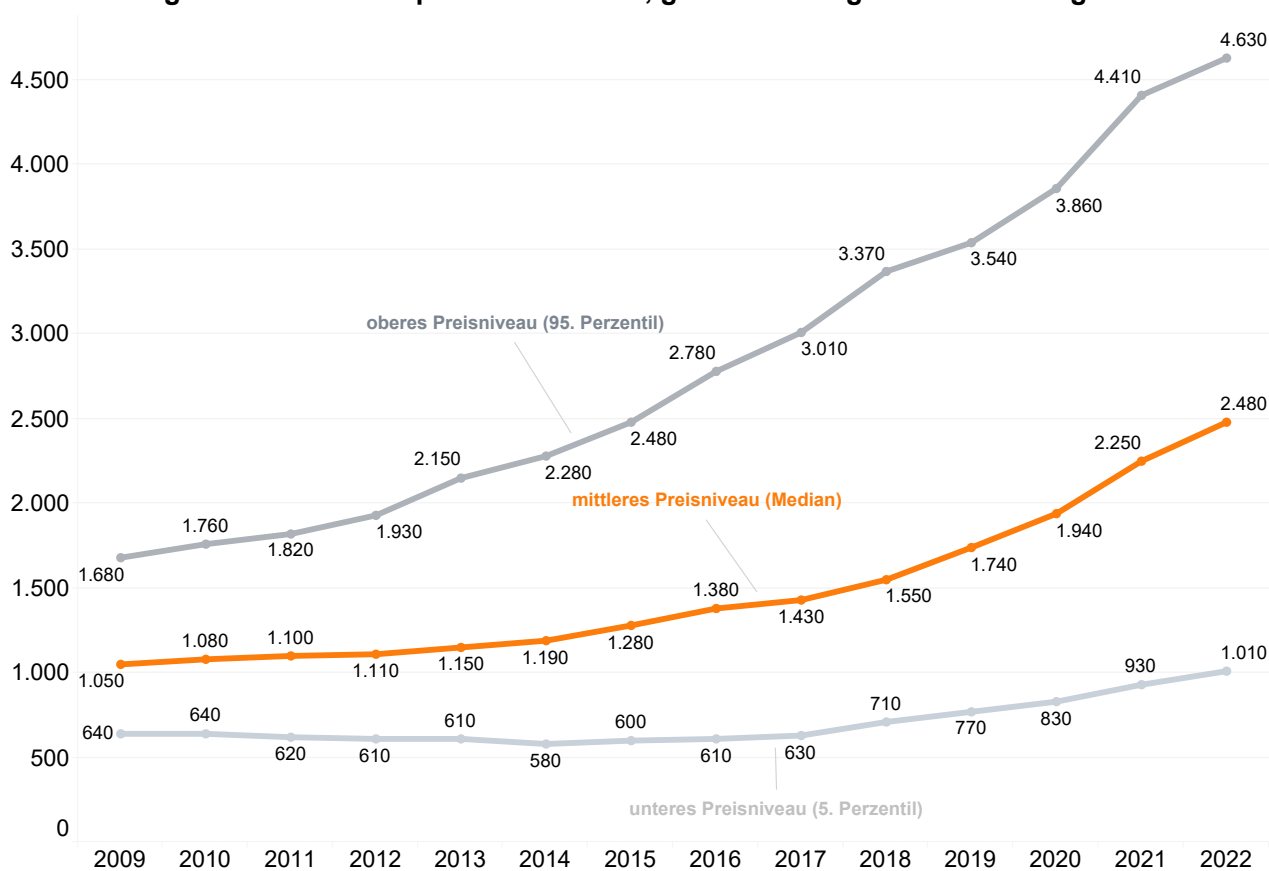


Abb. 4-93: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)

Im Boxplot-Diagramm der Länder (**Abb. 4-94**) liegt wie bei den neuen Eigentumswohnungen Hamburg an erster Stelle des teuersten Markts. Der Median liegt bei 5.790 Euro/m². Das entspricht 76 % des Medianwertes für den Neubau. Das ist deutlich höher als der Bundesschnitt, der bei 60 % liegt. Die Gründe dafür können ebenso in einem attraktiven Bestandsmarkt liegen wie in den Bemühungen, durch Fördermaßnahmen oder den Fokus auf den sozialen Wohnungsbau den Preis für den Neubau zu deckeln. Während im Neubaumarkt Hamburg und Berlin fast gleichauf liegen, beträgt der Preis-

vorsprung von Hamburg gegenüber Berlin im Gebrauchtmarkt genau 1.000 Euro/m² und somit über 20 %. Der teuerste Subkreis insgesamt ist die Stadt München mit einem Wohnflächenpreis von 8.950 Euro/m². Das Verhältnis der Mediane von Gebrauchtmarkt und Neubaumarkt ist hier mit 76 % identisch mit Hamburg. Dortmund – im Neubaumarkt der Ausreißer nach oben – bleibt im Bestandsmarkt völlig unauffällig und bei deutlich unter einem Drittel des Wohnflächenpreises für den Neubau. Das Saarland, beim Veräußerungspreis für den Neubau das Schlusslicht aller Länder, liegt im Bestandsmarkt

deutlich vor den Ländern Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Dies entspricht der oben genannten Wahrnehmung, dass ostdeutsche Oberzentren wie Magdeburg, Halle, Gera und Cottbus zwar im Neubaubereich über ihr jeweiliges Länderniveau herausragen, jedoch kaum Bestand aufweisen, der höherwertig zu vermarkten ist. Der insgesamt zweithöchste und bis auf weniger als 10 % an München heranreichende Wert aus Leer in Niedersachsen ist der ostfriesischen Insel Borkum geschuldet, die diesem Subkreis angehört ist.

Bei der Gliederung nach Stadt- und Kreistypen ergibt sich qualitativ in etwa das gleiche Bild wie bei

Neubauwohnungen (**Abb. 4-95**). Der zur **Abb. 4-94** erörterte Effekt, dass Hamburg und München deutlich höhere Wohnflächenpreise im Verhältnis zu den Neubaupreisen aufweisen bestätigt sich nicht für alle größten Großstädte. Im Gegenteil: War dieses Phänomen im Jahr 2020 noch signifikant mit einer um 8 % höheren Wertrelation für die Bestandsimmobilien in den größten Großstädten (65 % zum Wohnflächenpreis für den Neubau gegenüber 57 % bundesweit), so liegt dieser Effekt trotz der Hamburger und Münchner Besonderheiten nur noch im marginalen Bereich. Ohne die beiden Millionenstädte dürfte sich der Effekt sogar umkehren.

Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2022)

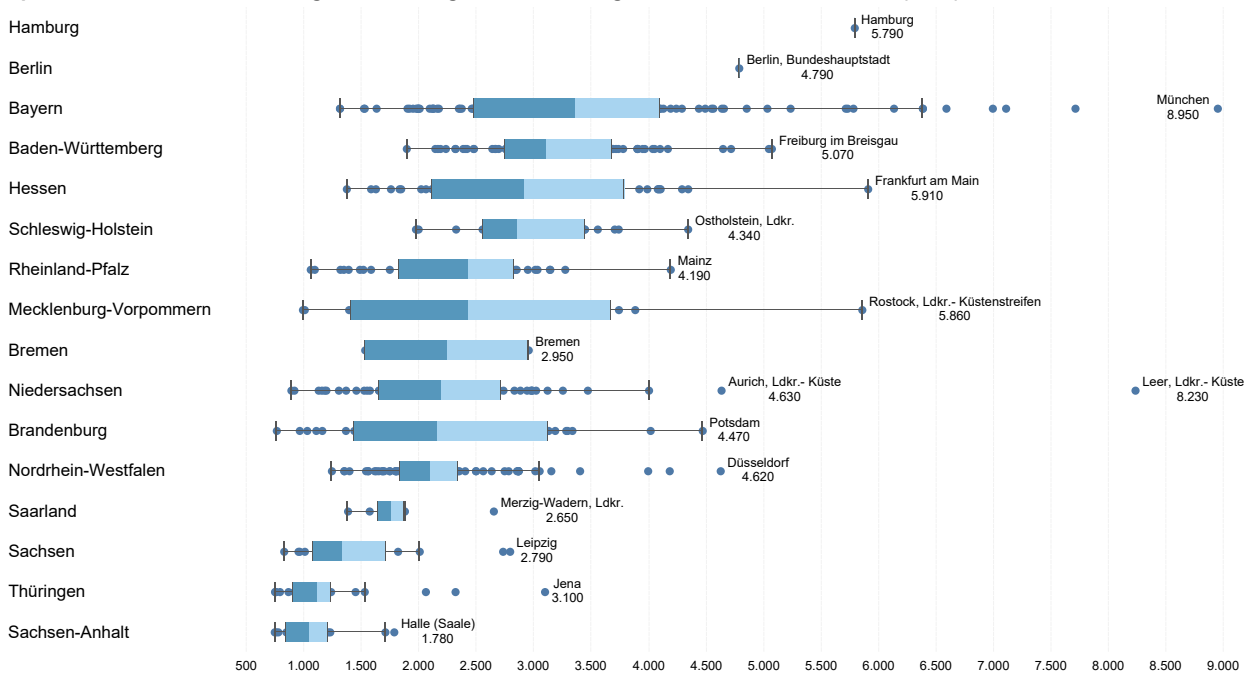


Abb. 4-94: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2022)

Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

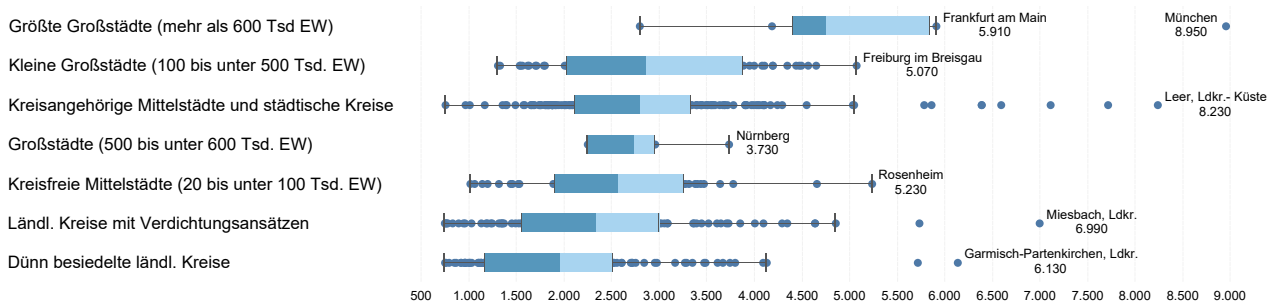


Abb. 4-95: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

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 2022,
- 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 Erhebungsdaten über das Untersegment der sehr großen Mehrfamilienhäuser können hierüber keine weiteren Angaben gemacht werden.

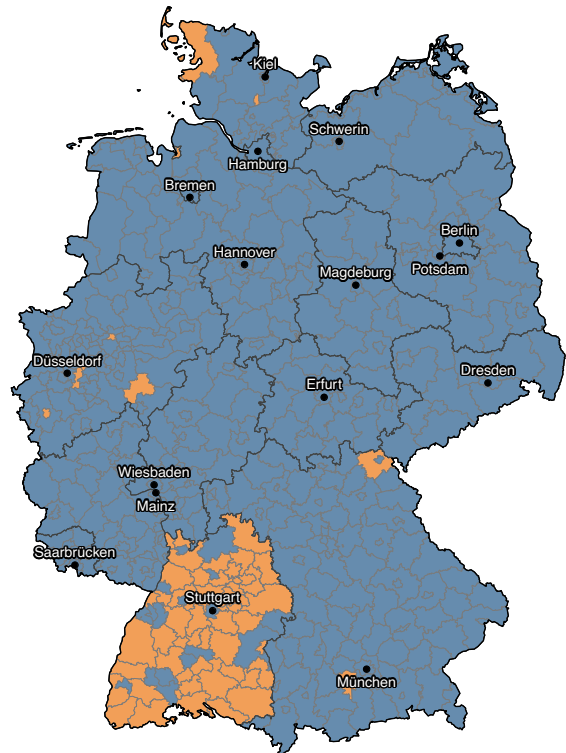
Die Darstellung des Preisniveaus und der Liegenschaftszinssätze erfolgt hier für kleine und große Mehrfamilienhäuser, es werden jeweils folgende Daten dargestellt:

- bundesweite Entwicklung der Preise in Regionen mit niedrigem, mittlerem sowie hohem Niveau der Wohnflächenpreise (2013 - 2022),
- 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.

Die Verfügbarkeit von Daten der Gutachterausschüsse zum Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind in der Deutschlandkarte der **Abb. 4-96** dargestellt. Die Datenlage ist exakt mit der zu den Eigenheimen identisch.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Somit entsprach auch die bundesweite Datenbereitstellungsquote im Jahr 2022 der der Eigenheime. **Abb. 4-97** zeigt, dass für 90 % der Fläche der Bundesrepublik Deutschland Daten bereitgestellt werden konnten. 11 von 16 Ländern steuerten lückenlose Daten bei.

Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-96: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

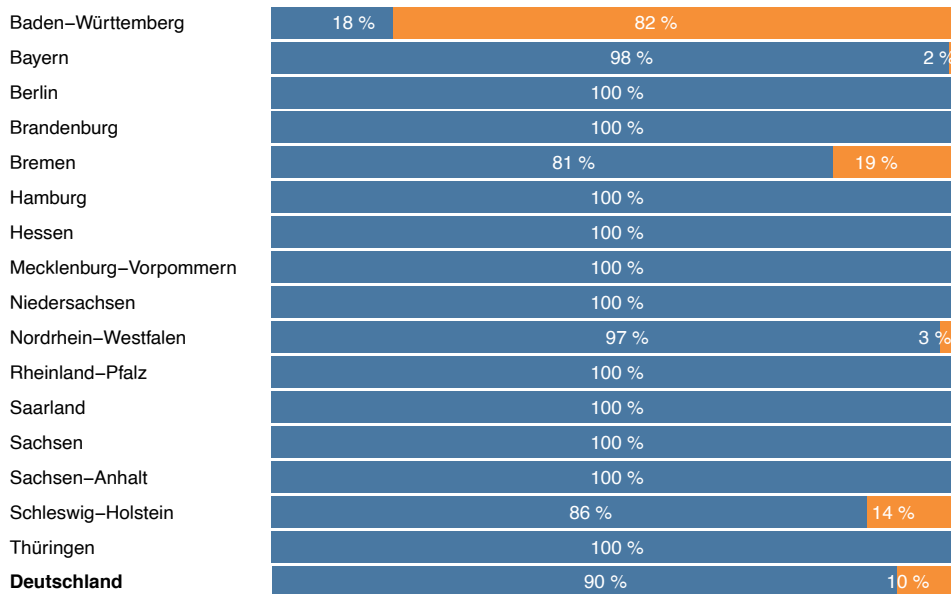


Abb. 4-97: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)

Die Transaktionszahlen bei Mehrfamilienhäusern waren in den letzten beiden Jahren von extremen Werten geprägt. Im Jahr 2021 stiegen die Transaktionszahlen gegenüber 2020 um 4 % auf 34.300 veräußerte Objekte. Anschließend folgte im Jahr 2022 ein Rückgang um 14 % auf 29.600 Verträge (Abb. 4-98). In den vergangenen zwölf Jahren war diese Zahl nur im Jahr 2013 geringer (29.100).

Noch deutlicher ist die Entwicklung bei den Geldumsätzen. Die recht hohe Marktaktivität im Jahr 2021 führte zu einem enormen Zuwachs an Geldumsätzen. So stiegen diese von 2020 nach 2021 um 27 % von 30 Mrd. Euro auf 38,2 Mrd. Euro (Abb. 4-99). Der Rückgang im Jahr 2022 führte dann wieder fast auf das gleiche Geldumsatzniveau wie 2019 und 2020 (29,8 Mrd. Euro), allerdings bei um rund 10 % geringeren Kauffallzahlen.

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

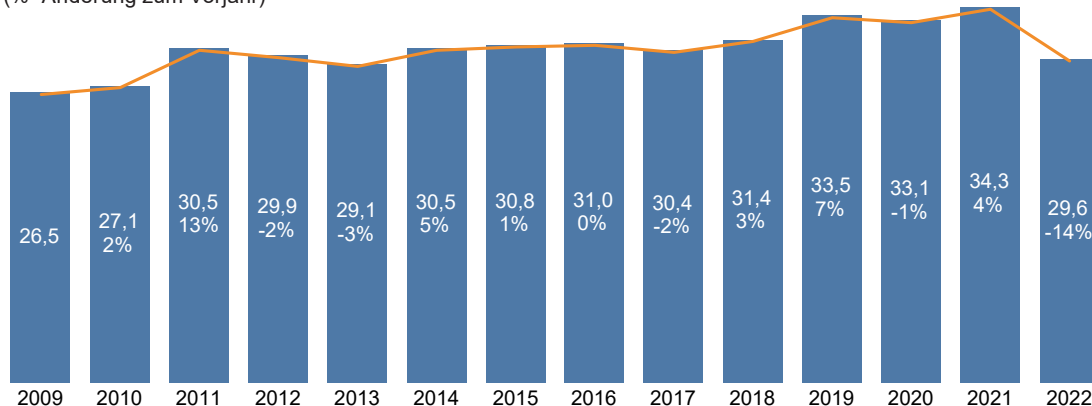


Abb. 4-98: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2009-2022)

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

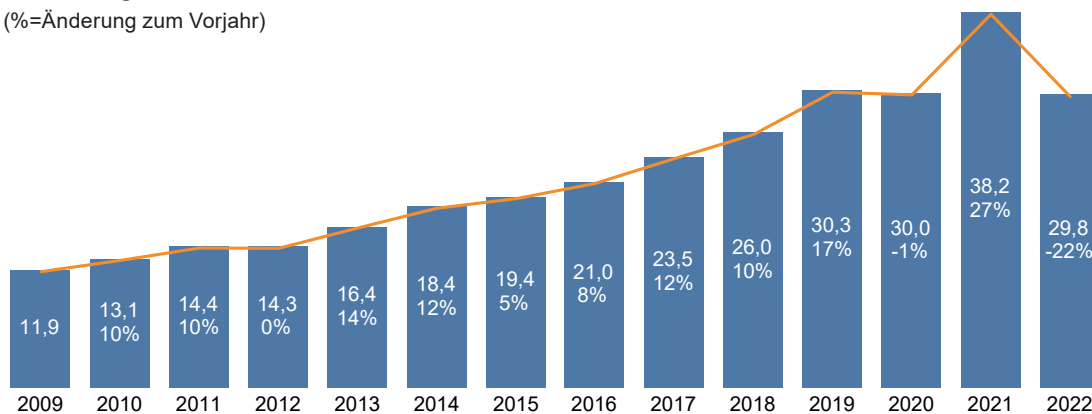


Abb. 4-99: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2022)

Die mittlere Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 ist in der **Abb. 4-100** wiedergegeben. Zwar gibt es im jährlichen Durchschnitt eine Steigerung um 0,85 % der Kaufverträge. Die starken Fluktuationen der letzten Jahre relativieren aber die Bedeutung dieses Wertes. Fünf Bundesländer weisen Rückgänge in Relation zum Bezugsjahr 2009 auf, die Stadtstaaten Berlin und Bremen stehen mit rd. 4,1 % und 3,2 % durchschnittlichem jährlichen Rückgang an der Spitze. Auffällig ist, dass Hamburg, das sich in den anderen Wohnimmobilienmärkten durch eine sehr defensive Entwicklung der Transaktionszahlen bemerkbar macht, hier mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 1,2 % deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt liegt.

Die mittlere jährliche Geldumsatzsteigerung seit 2009 fällt mit 7,3 % deutlich höher aus (**Abb. 4-101**). Sie entspricht damit dem Wert bei den Eigenheimen. Während bei den Eigenheimen alle Länder recht nah beim bundesweiten Mittelwert sind (Spanne von 6,4 % bis 10,4 %), ist die Streuung bei den Mehrfamilienhäusern größer. Die niedrigsten Werte wurden nicht unerwartet in Bremen und Berlin ermittelt (4,9 %), da hier die Transaktionszahlen am deutlichsten sanken. Der deutliche Höchstwert wurde in Brandenburg (15,5 %) festgestellt. Das Marktgeschehen hat sich im Laufe der letzten Dekade zu Teilen aus der Bundeshauptstadt in das Umland verlagert.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

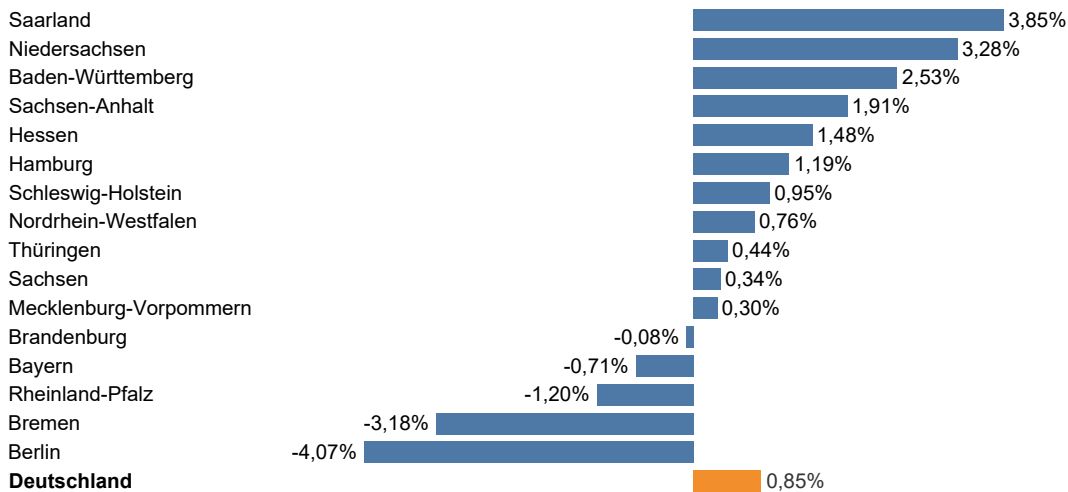


Abb. 4-100: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

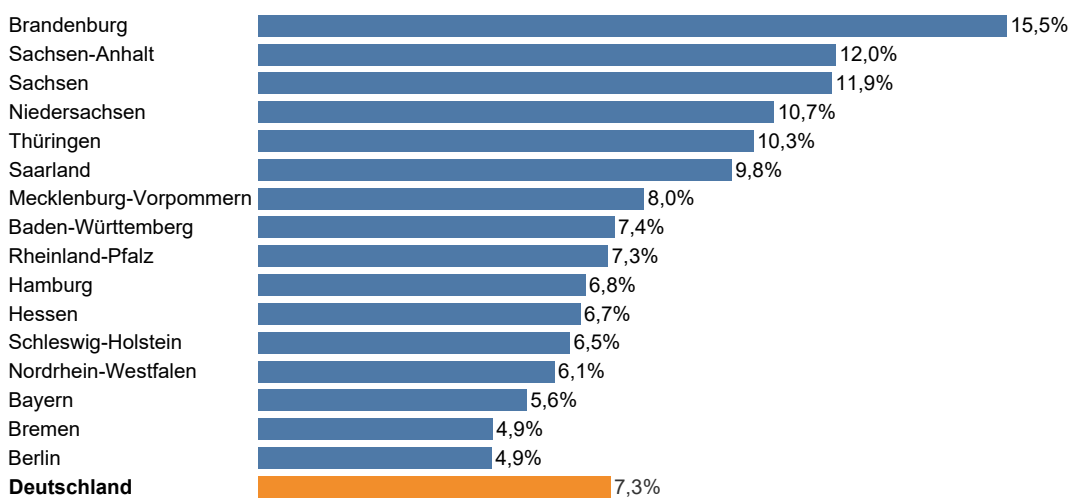


Abb. 4-101: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Die Tabelle der jährlichen Veränderungen (**Abb. 4-102**) in den Ländern zeigt unter anderem an, in welchen Ländern das Transaktionsniveau von 2022 besonders deutlich unter dem von 2020 lag. Bundesweit war gegenüber 2021 ein Rückgang von über 20 % und gegenüber 2020 von rd. 10 % festgestellt worden. Es fällt auf, dass besonders in den Ländern Bremen, Bayern und Baden-Württemberg der Rückgang deutlich war, während er in den meis-

ten anderen Ländern moderat ausfiel bzw. gar nicht feststellbar war.

Der Geldumsatz des Jahres 2022 lag bundesweit nur um rd. 200 Mio. Euro unter dem von 2020. Der Blick in die Tabelle der **Abb. 4-103** zeigt, dass es in allen östlichen Bundesländern mit Ausnahme Berlins sowie in Nordrhein-Westfalen und Hamburg Geldumsatzsteigerungen gegenüber 2020 gab.

Transaktionszahlen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	3.800	3.300
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	2.700	2.200
Berlin	700	800	1.000	700	800	700	600	500	600	600	500	500	500	400
Brandenburg	800	900	800	800	800	800	900	800	900	900	900	900	900	800
Bremen	400	400	400	400	400	400	300	300	300	200	600	600	300	200
Hamburg	400	500	400	400	400	400	400	400	400	500	500	400	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	2.400	2.100
Mecklenburg-Vorpommern	700	600	600	600	800	800	800	800	900	700	800	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	3.400	2.900
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	9.800	8.600
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	1.600	1.400
Saarland	300	300	300	300	300	400	400	400	400	500	500	500	600	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	3.100	2.600
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	1.600	1.500
Schleswig-Holstein	800	700	900	800	1.000	800	1.000	800	900	1.000	1.000	1.100	1.200	900
Thüringen	1.000	900	1.000	900	800	900	900	1.100	1.000	1.100	1.100	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	34.300	29.600

Abb. 4-102: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2009-2022)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	1.400	1.500	1.700	1.600	1.500	1.600	2.100	2.300	2.800	3.300	3.500	3.800	4.200	3.400
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	5.600	4.300
Berlin	900	1.200	1.700	1.300	1.800	2.100	1.600	1.400	2.100	2.400	2.500	2.200	2.700	1.700
Brandenburg	200	300	300	300	400	500	600	600	700	600	800	800	1.100	1.100
Bremen	100	100	200	100	100	300	200	200	100	100	400	500	300	200
Hamburg	700	900	900	900	1.100	800	1.200	1.500	1.700	1.900	2.000	1.500	2.500	1.600
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	3.000	2.500
Mecklenburg-Vorpommern	200	200	200	200	200	300	300	300	300	300	500	400	600	500
Niedersachsen	600	600	800	800	1.100	1.100	1.300	1.200	1.600	1.900	2.300	2.200	2.600	2.100
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	8.500	6.400
Rheinland-Pfalz	400	500	500	500	400	500	600	700	600	800	1.000	1.100	1.400	1.000
Saarland	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	200	200	200
Sachsen	500	700	700	800	1.300	1.600	1.300	1.500	1.500	1.800	1.700	1.900	2.500	2.200
Sachsen-Anhalt	200	200	200	300	300	300	400	600	600	600	800	800	900	900
Schleswig-Holstein	400	300	300	300	500	400	700	500	600	700	700	900	1.500	900
Thüringen	200	200	200	200	200	300	200	400	500	400	400	500	600	600
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	38.200	29.800

Abb. 4-103: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2022)

8.560 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 in Nordrhein-Westfalen veräußert. Das ist ein Marktanteil von 29 % und entspricht etwa der Transaktionszahl, die in den drei nachfolgenden Ländern Baden-Württemberg, Niedersachsen und Sachsen zusammen erzielt wurde (**Abb. 4-104**). Diese drei Länder vereinen jedoch rund 30 % mehr Einwohner auf sich als Nordrhein-Westfalen. Auffällig ist, dass das Land Bayern erst an der fünften Stelle hinter Sachsen - mit einem um 1,3 % geringeren bundesweiten Marktanteil als sein nordöstliches Nachbarland - auftaucht. Bayern hat weit mehr als dreimal so viele Einwohner wie Sachsen.

Während bei der Anzahl der Verträge der bayerische Marktanteil an der Bundeszahl 7,4 % beträgt, ist er beim Geldumsatz fast doppelt so hoch – 14,3 % des in Mehrfamilienhäuser investierten Geldes wurde 2022 in Bayern umgesetzt. Nur in Nordrhein-Westfalen, das Land mit einem Vertragsanteil von 29 % im Bund, wurde mehr Geld umgesetzt (**Abb. 4-105**). Im Geldumsatzranking fällt gegenüber 2020 auf, dass Sachsen zwei Plätze gutgemacht hat und das wesentlich verdichteter besiedelte Berlin sowie das doppelt so einwohnerstarke Niedersachsen überholt hat. Der besonders starke Rückgang der Transaktionen in Bremen macht den Stadtstaat zum neuen Schlusslicht beim Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

(gesamt: 29.600)

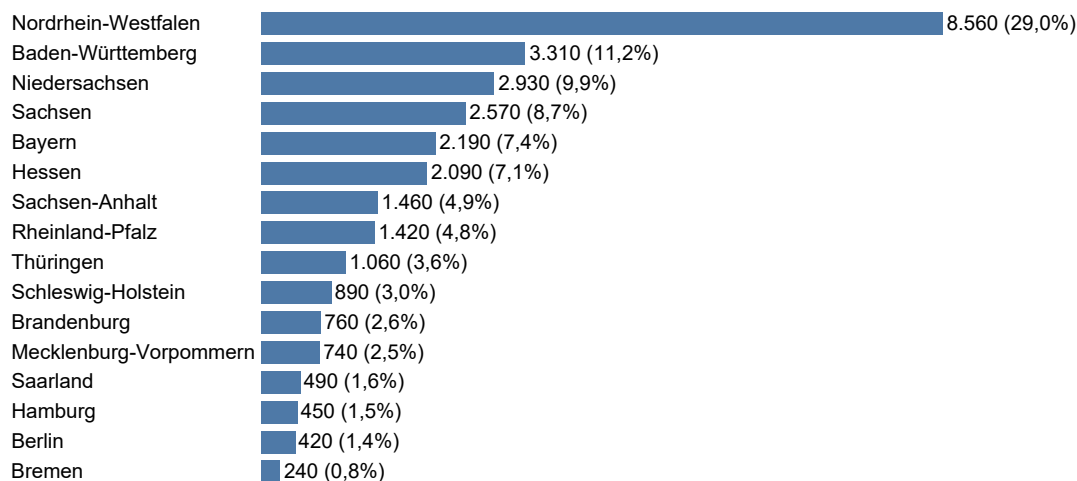


Abb. 4-104: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

(gesamt: 29,8 Mrd. Euro)

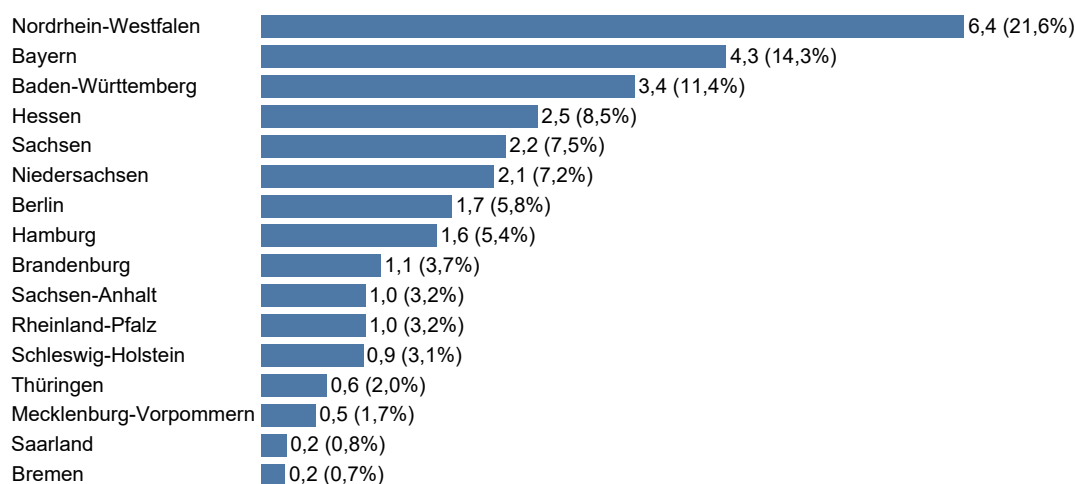


Abb. 4-105: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

Im bundesweiten Durchschnitt kostete ein Mehrfamilienhaus fast genau 1 Mio. Euro (**Abb. 4-106**). In den Stadtstaaten Berlin und Hamburg war der mittlere Preis eines Objekts um den Faktor 4 bzw. 3,5 höher. Vor zwei Jahren lag der bundesweite Mittelwert noch bei 907.000 Euro, die Werte für Berlin und Hamburg lagen jedoch noch um mehrere Hunderttausend Euro über den Werten von 2022. Somit hat sich der Abstand zu den übrigen 14 Ländern etwas verringert. Das hat auch dazu geführt, dass 2022 der Medianpreis von sieben Ländern über dem Bundeschnitt lag, im Jahr 2020 waren es nur vier Länder. Einen auffälligen Anstieg beim Geldumsatz pro Transaktion gab es in Brandenburg. Binnen zweier Jahre stieg der Wert von 974.000 Euro auf 1.448.000 Euro.

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. 4-107**). Bei den Großstädten ist ein Trend zu den größten Großstädten zu beobachten. Diese wiesen 2022 eine Anteil an den Transaktionen von 7,9 % gegenüber 6,5 % im Jahr 2020 auf. Bei der nachfolgenden Kategorie der Städte zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner war es umgekehrt. Hier fiel der Marktanteil von 7,1 % in 2020 auf 4,6 % im Jahr 2022.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2022)

(gesamt: 29.600)

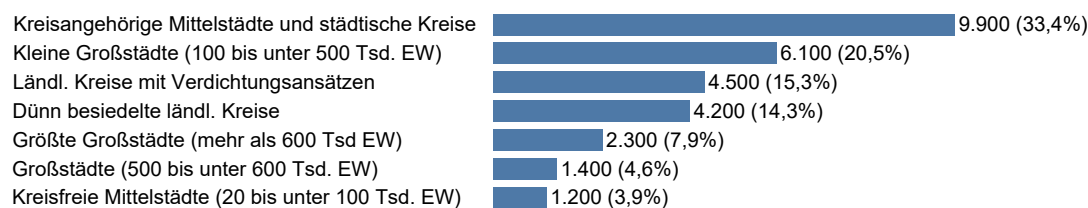


Abb. 4-106: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2022)

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

(gesamt: 29,8 Mrd. Euro)

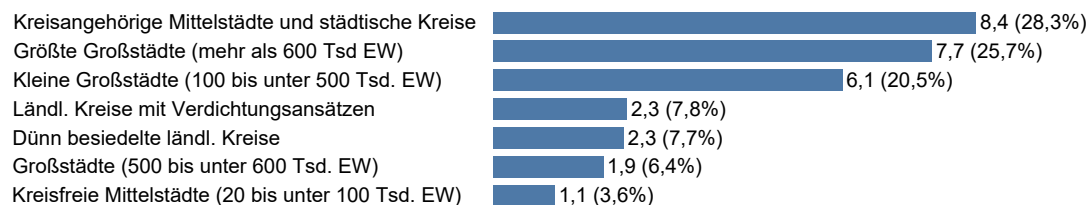


Abb. 4-107: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

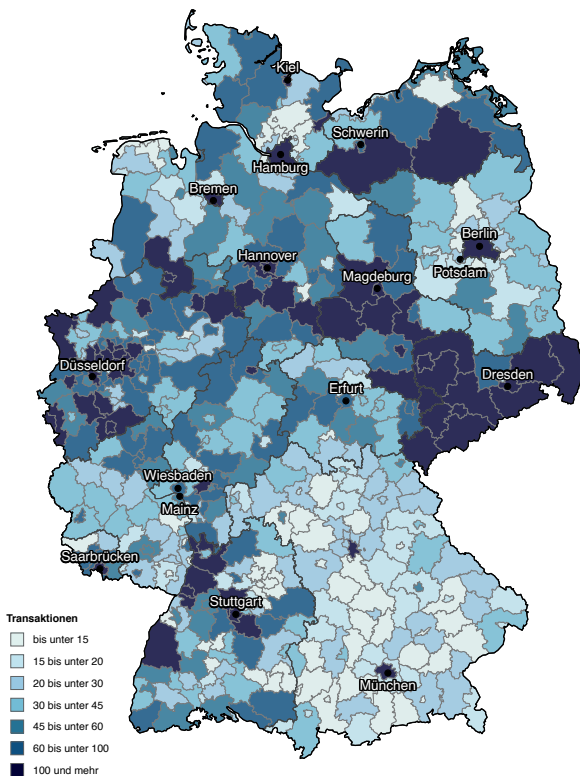
Auch beim Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen ist vor allem der Vergleich mit 2020 interessant. 2020 waren die größten Großstädte die Kategorie mit dem höchsten Geldumsatz. Obwohl der Marktanteil bei den Transaktionen gewachsen ist, blieb der Geldumsatzanteil mit 25,7 % gegenüber 25,5 % im Jahr 2020 fast konstant. Gleichzeitig konnten die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise ihren Geldanteil deutlich von 23,5 % auf 28,3 % erhöhen (**Abb. 4-107**). Die Bereitschaft die Gelegenheit, stärker in die Peripherie zu investieren, ggf. auch nur in größere Objekte, ist offenbar ein Trend der letzten Jahre.

Bereits bei den absoluten Transaktions- und Geldumsatzzahlen nach Ländern war der starke Anteil von Sachsen aufgefallen. Bei der deutschlandweiten Darstellung der Transaktionen nach Subkreisen wird deutlich, dass mit Ausnahme des Landkreises Meißen alle Subkreise Sachsens der Kategorie mit den höchsten Transaktionszahlen (mehr als 100) angehören (**Abb. 4-108**). Der Kontrastpunkt dazu ist Bayern. Hier sind viele Subkreise der Kategorie mit den geringsten Umsatzzahlen zugehörig. Die Karte visualisiert gut die Tatsache, dass in Bayern trotz der mehr als um den Faktor 3 größeren Einwohnerzahl weniger Mehrfamilienhäuser verkauft wurden als in Sachsen. Ferner fällt auf, dass der Markt der Mehrfamilienhäuser kein so starker Markt in der Rhein-Main-Region ist. Umgekehrt ist eine

dunkle Verfärbung der Karte auffällig, die sich vom Landkreis Osnabrück ostwärts entlang der Mittelgebirgsschwelle bis nach Sachsen zieht.

Unter Betrachtung der Geldumsätze wird die Deutschlandkarte subjektiv heller (**Abb. 4-109**). Das liegt daran, dass die hohen Geldumsätze in den flächenmäßig kleinen Großstadtkreisen stattfinden. Etwas größere zusammenhängende Flächen mit hohen Geldumsätzen finden sich am ehesten entlang von Oberrhein, Neckar und Main oder auch an Niederrhein und Ruhr. Etwas überraschend in der Kategorie der geldumsatzstärksten Kreise befindet sich der Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt.

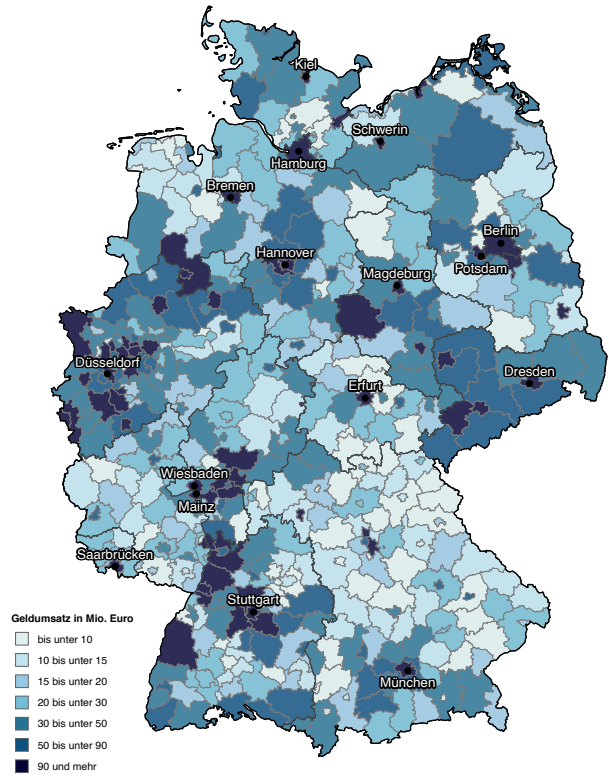
Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-108: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2022)

Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2022)



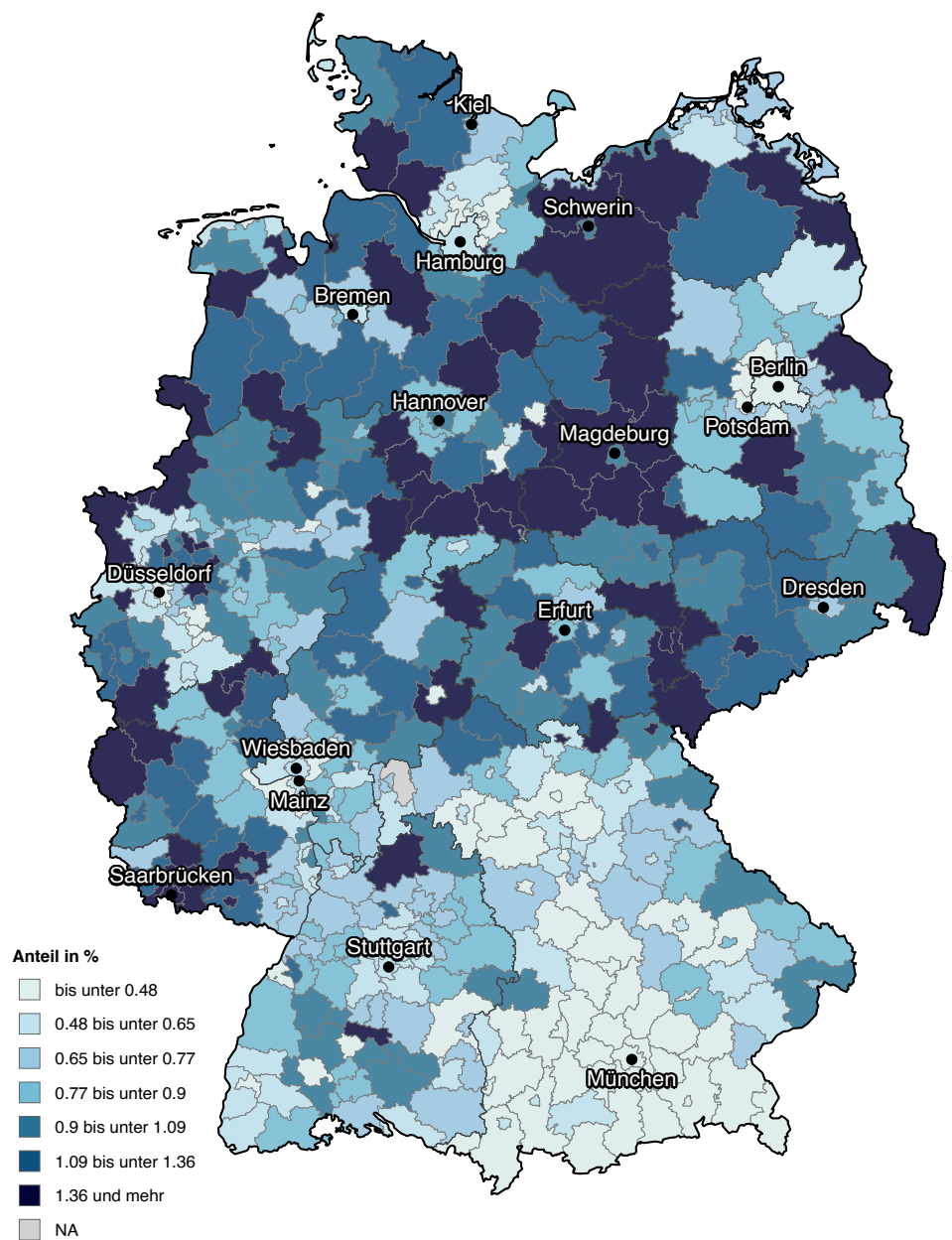
Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-109: Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2022)

Bei der Betrachtung der Umsätze gemessen am Bestand zeigt sich eine geringe Marktintensität in den Verdichtungsräumen (**Abb. 4-110**). Berlin, Hamburg und München sind dafür gute Beispiele. Mehrfach heben sich Großstädte mit hellerer Einfärbung von ihrer unmittelbaren Peripherie ab wie z. B. Dresden, Magdeburg, Bremen, Bielefeld, Paderborn oder Wolfsburg. In wenigen Fällen ist aber auch das umgekehrte Phänomen zu beobachten. In der Stadt Hannover ist die Marktintensität höher als in der sie umgebenden Region. Insgesamt ist die Marktintensität in weiten Teilen Bayerns sowie entlang des Rheins in Nordrhein-Westfalen gering.

In Sachsen, Sachsen-Anhalt, im Saarland, in Teilen Mecklenburg-Vorpommerns und Niedersachsens sowie in einigen westdeutschen Grenzkreisen zu den Niederlanden und Luxemburg ist sie hoch.

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-110: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2022)

Das eben Beschriebene wird im Balkendiagramm noch klarer. Hier führen die Länder Saarland und Sachsen-Anhalt das Ranking an, während Berlin und Bayern die geringste Marktintensität aufweisen (**Abb. 4-111**). Bundesweit liegt die Quote der Marktintensität bei den Mehrfamilienhäusern bei 0,9 %, das ist deutlich geringer als bei den Eigenheimen (1,6 %).

Die Balkengrafik, die die Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen ausweist, zeigt, dass vor allem in den größten Großstädten weniger Mehrfamilienhäuser gemessen am Bestand gehandelt werden. Die Marktintensitätsquote betrug im Jahr 2022 nur 0,5 %, bei allen anderen Stadt- und Kreistypen lag sie wenig unterscheidbar zwischen 0,8 % und 1,1 % (**Abb. 4-112**).

Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

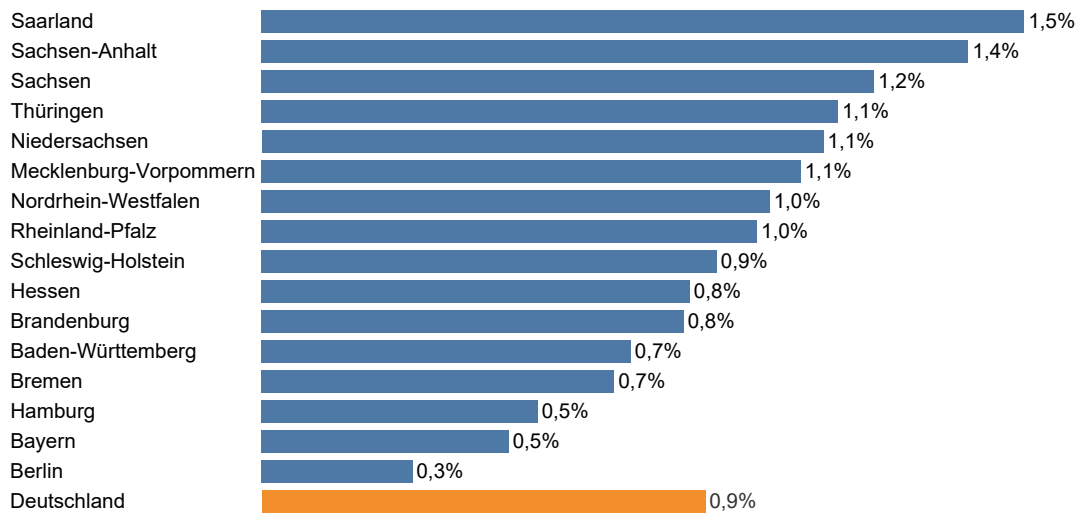


Abb. 4-111: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2022)

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2020)

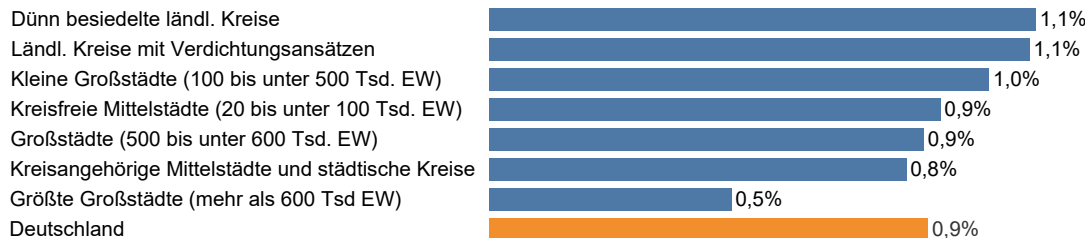


Abb. 4-112: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2022)

Preisniveau für Mehrfamilienhäuser

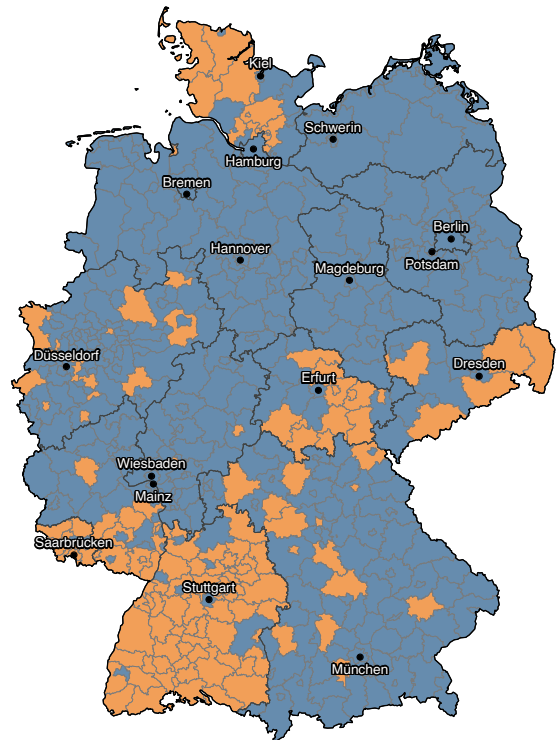
Für die Darstellung der Preisniveaus wird der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser weiter differenziert in

- 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.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-113: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

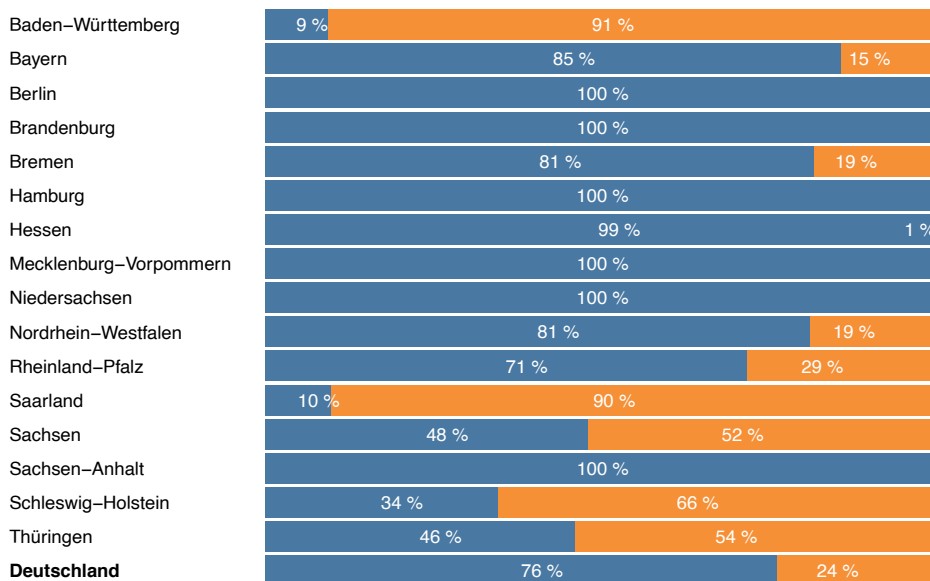


Abb. 4-114: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)

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 90 % 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 76 % gegenüber. Gegenüber dem Jahr 2020 mit einer Quote von 66 % ist das dennoch ein guter Fortschritt. In Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt ist die Datenerhebung vollständig gelungen. In Hessen, wo nur die Stadt Fulda fehlt, in Bayern und in Nordrhein-Westfalen ist die Quote besser als der Bundesschnitt (**Abb. 4-113 und Abb. 4-114**).

Die bundesweite Kartendarstellung der mittleren Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene zeigt einen Cluster hoher Preise (> 2.750 €/m²) im südlichen Bayern, der im Süden durch die österreichische Landesgrenze, im Westen in etwa durch den Lech, im Norden durch die Donau und im Osten durch eine nach Nordwesten fortgedachte Linie des Verlaufs der Salzach begrenzt ist. Weitere Hochpreislagen befinden sich in Berlin/Potsdam, in Hamburg, Münster, Düsseldorf, Köln, Bonn, dem Rhein-Main-Gebiet, Trier, Heidelberg, Karlsruhe, dem Großraum Stuttgart, der Region zwischen Freiburg und Basel, dem Raum Nürnberg, Würzburg, Bamberg, Regensburg, Kempten sowie im Streifen entlang des Bodensees (**Abb. 4-115**). Sachsen-Anhalt mit Ausnahme seiner beiden Großstädte sowie die ländlichen Bereiche Thüringens, Mecklenburg-Vorpommerns, Brandenburgs, Sachsens sowie der Pfalz und Oberfrankens bilden das andere Extremum mit Wohnflächenpreisen, die im Mittel unter 1.000 Euro/m² liegen.

Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

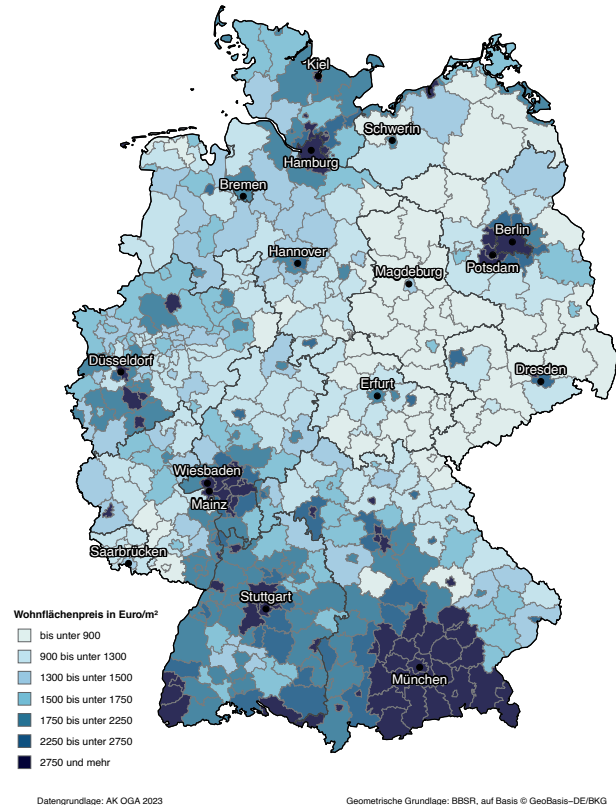


Abb. 4-115: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

Der mittlere Wohnflächenpreis für ein kleines Mehrfamilienhaus lag im Jahr 2022 bei 1.600 Euro/m². Gegenüber 2021 ist das nur eine gedämpfte Steigerung von etwa 3 %, die aus der Mittelbildung über die gesamten Jahre 2021 und 2022 herrührt. Die Umkehr des Preistrends erfolgte innerhalb des Jahres 2022. Im unteren Preissegment (5. Perzentil) ist dagegen noch keine Dämpfung erkennbar. Hier stieg der Wert im zweiten Jahr in Folge um 60 Euro/m² auf 730 Euro/m² im Jahr 2022. Im Hochpreissegment kann ebenfalls keine auffällige Trendänderung wahrgenommen werden. In den 10 Jahren, seitdem dieses Teilmakrtsegment untersucht wird, hat sich der Wohnflächenpreis fast um ein ganzes Preisniveau verschoben. Die 2013er Werte des mittleren Preisniveaus entsprechen 2022 dem unteren Preisniveau und 2013er Werte des oberen Preisniveaus entsprechen 2022 dem mittleren Preisniveau (**Abb. 4-116**).

Die Spannen der Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser innerhalb der einzelnen Länder sind in einem Boxplot-Diagramm dargestellt (**Abb. 4-117**). Sehr auffällig ist die Stadt München, die mit einem Wohnflächenwert von 8.600 Euro/m² weit außerhalb des üblichen Niveaus liegt. Auch die im Wohnflächenpreis-Ranking folgenden vier Subkreise befinden sich in Bayern. Kein Subkreis außerhalb von Bayern kommt auf einen mittleren Wohnflächenpreis von mehr als 5.000 Euro/m² bei kleinen Mehrfamilienhäusern. Länder wie Nordrhein-Westfalen, Thüringen und Niedersachsen zeigen einerseits eine große Homogenität, da die mittleren beiden Quartile sehr nah beieinander liegen. Umgekehrt entstehen in den besonders guten Lagen (Landeshauptstadt, in Niedersachsen Küstenregion) Ausreißer.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser

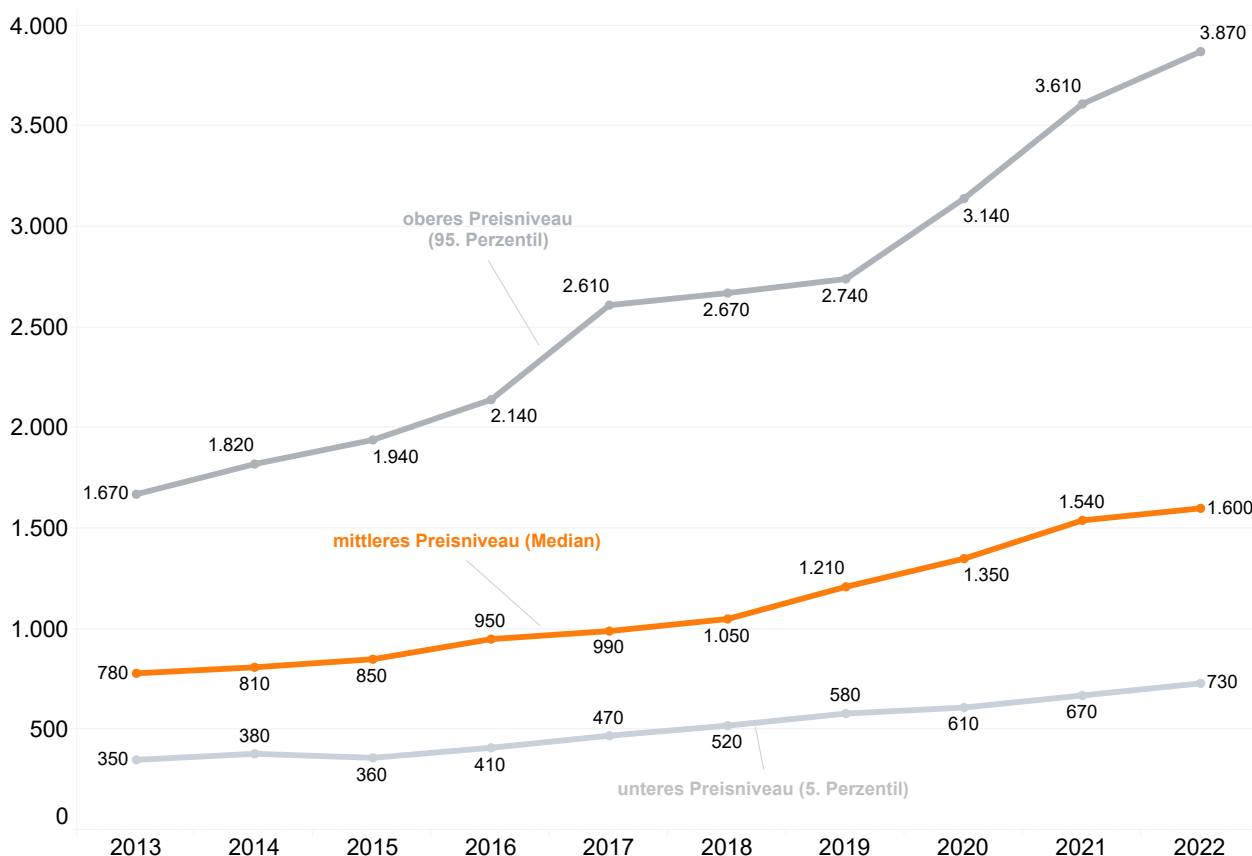


Abb. 4-116: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2022), kleine Mehrfamilienhäuser

Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2022)

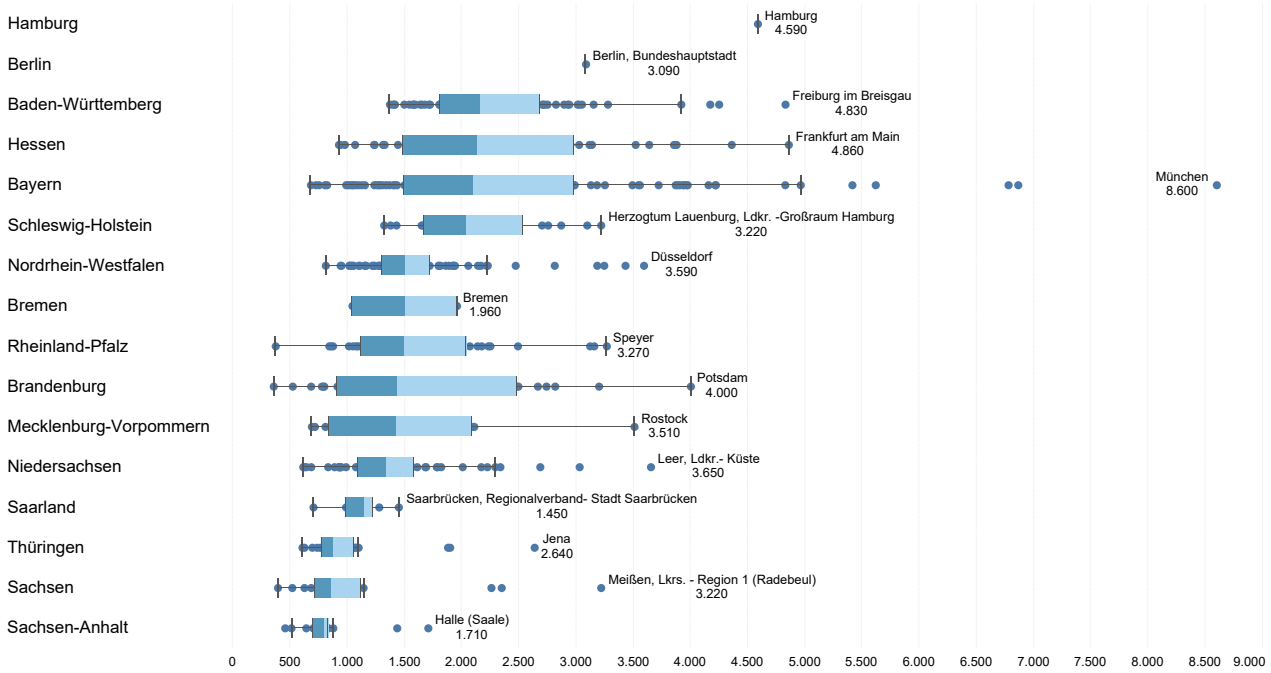


Abb. 4-117: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2022)

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. 4-118**). Im Preisniveau heben sich die größten Großstädte deutlich von den übrigen Stadt- und Kreistypen ab. Die kleinen Großstädte konnten ihren kleinen Vorsprung ge-

genüber den Großstädten der Kategorie 500.000 bis 600.000 Einwohner zwischen den Analysen von 2020 und 2022 bewahren.

Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

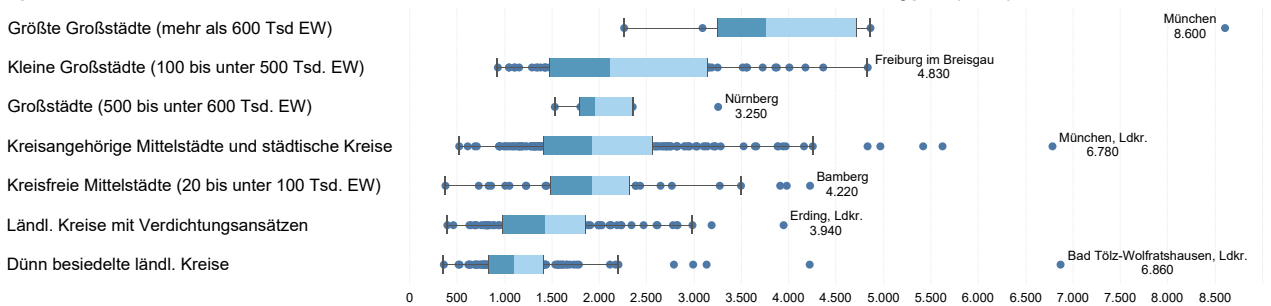


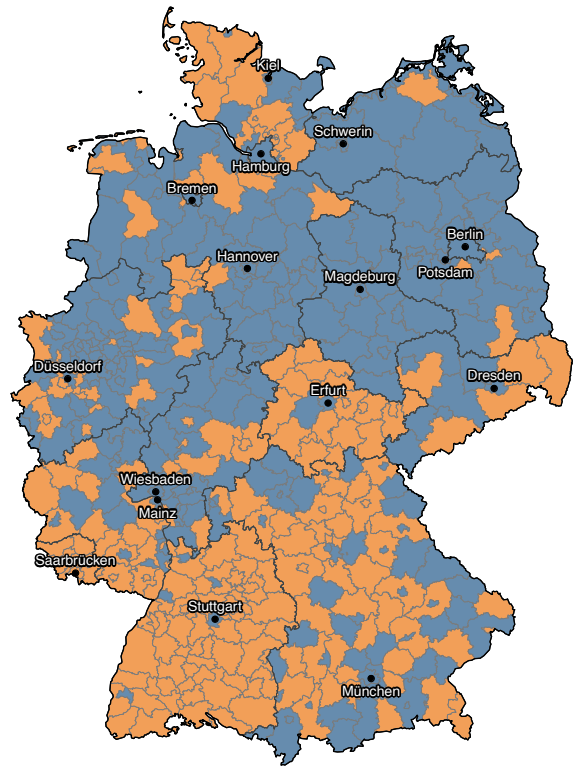
Abb. 4-118: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

Große Mehrfamilienhäuser

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 zwischen kleinen und großen Mehrfamilienhäusern 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. Nur noch die Länder Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt – das sind gleichzeitig die Länder, in denen es nur einen Gutachterausschuss gibt – können noch Vollständigkeit der Daten nachweisen. In ländlichen Kreisen Niedersachsens wie Lüchow-Dannenberg, Schaumburg oder Cloppenburg fehlen Kauffälle für diese Ausprägung des Teilmarkts. Das gleiche gilt für den Subkreis, der aus dem Südteil des Landkreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern besteht. Dementsprechend liegt die Bereitstellungsquote nur bei 57 % gegenüber 76 % bei den kleinen Mehrfamilienhäusern (Abb. 4-119 und Abb. 4-120). Dennoch ist es eine Steigerung gegenüber der Datenerhebung von 2020, als die Quote bei 50 % lag.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-119: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

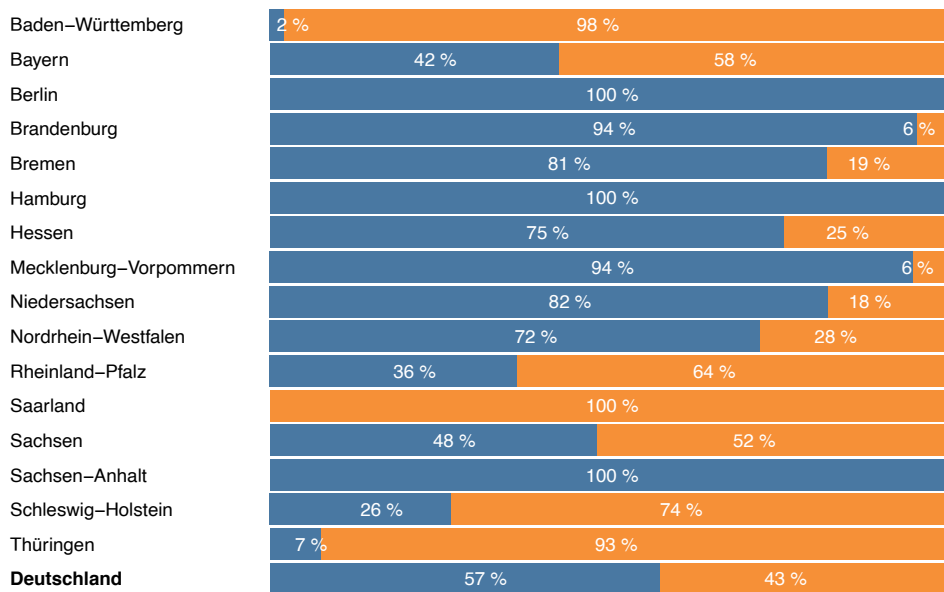


Abb. 4-120: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)

Bei den großen Mehrfamilienhäusern ist der bei den kleinen Objekten genannte bayerische Cluster um etwa ein halbes Dutzend Kreise verkleinert. Nur wenige Subkreise weisen in diesem Marktsegment einen deutlich höheren Wohnflächenpreis aus als bei den kleinen Mehrfamilienhäusern. Dazu gehören z. B. Mannheim, Wolfsburg, Weiden in der Oberpfalz sowie die Landkreise Oberallgäu und Leer in Ostfriesland (Abb. 4-121).

Bei der Betrachtung der Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser ergibt sich beim mittleren Preisniveau kein großer Unterschied zu den kleinen Mehrfamilienhäusern. Der Wert liegt hier bei 1.650 Euro/m² (Abb. 4-122) im Vergleich zu 1.600 Euro/m². Seit 2017 liegen diese beiden Marktsegmente nie mehr als 50 Euro/m² auseinander. Ähnlich verhält es sich beim unteren Preisniveau. Beim oberen Preissegment lagen große Mehrfamilienhäuser viele Jahre mit deutlich geringeren Wohnflächenpreisen hinter den kleinen Mehrfamilienhäusern. Das änderte sich jedoch in den Jahren 2019 und 2020, in denen auch im oberen Preisniveau Wohnflächenpreise gezahlt wurden, die einander sehr ähnlich waren. Im Jahr 2021 gab es jedoch bei den großen Mehrfamilienhäusern keine weitere Steigerung, so dass die Wohnflächenpreise im oberen Preissegment seitdem wieder deutlich dem der kleinen Mehrfamilienhäuser nachlaufen.

Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2022)

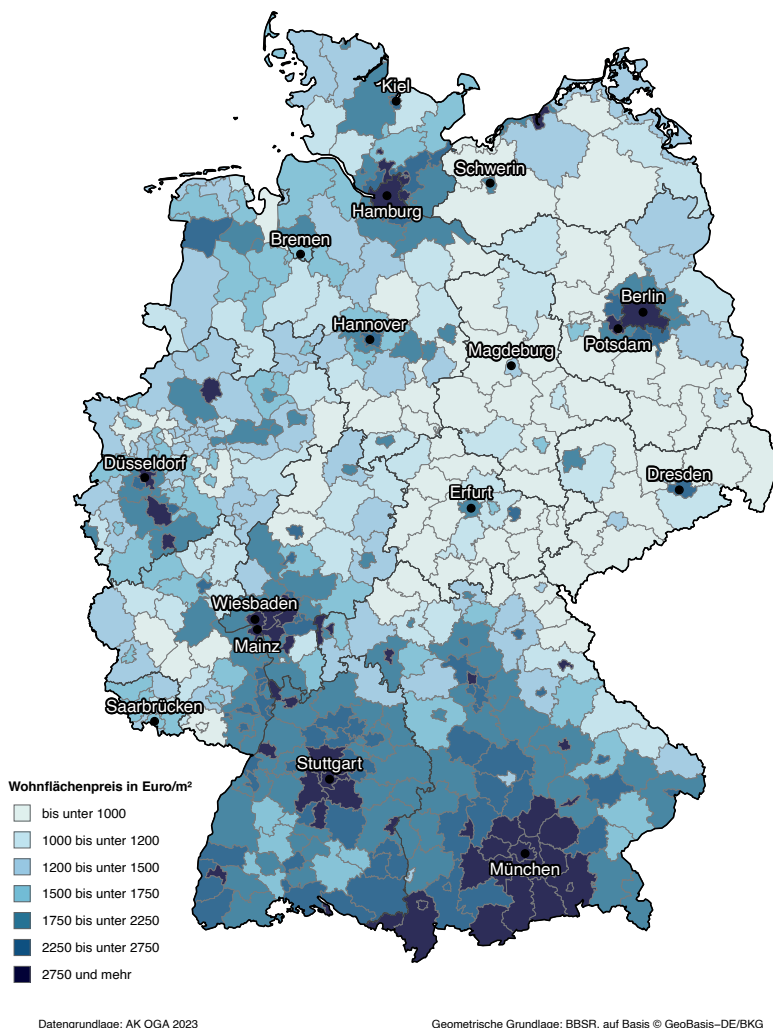


Abb. 4-121: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2022)

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser

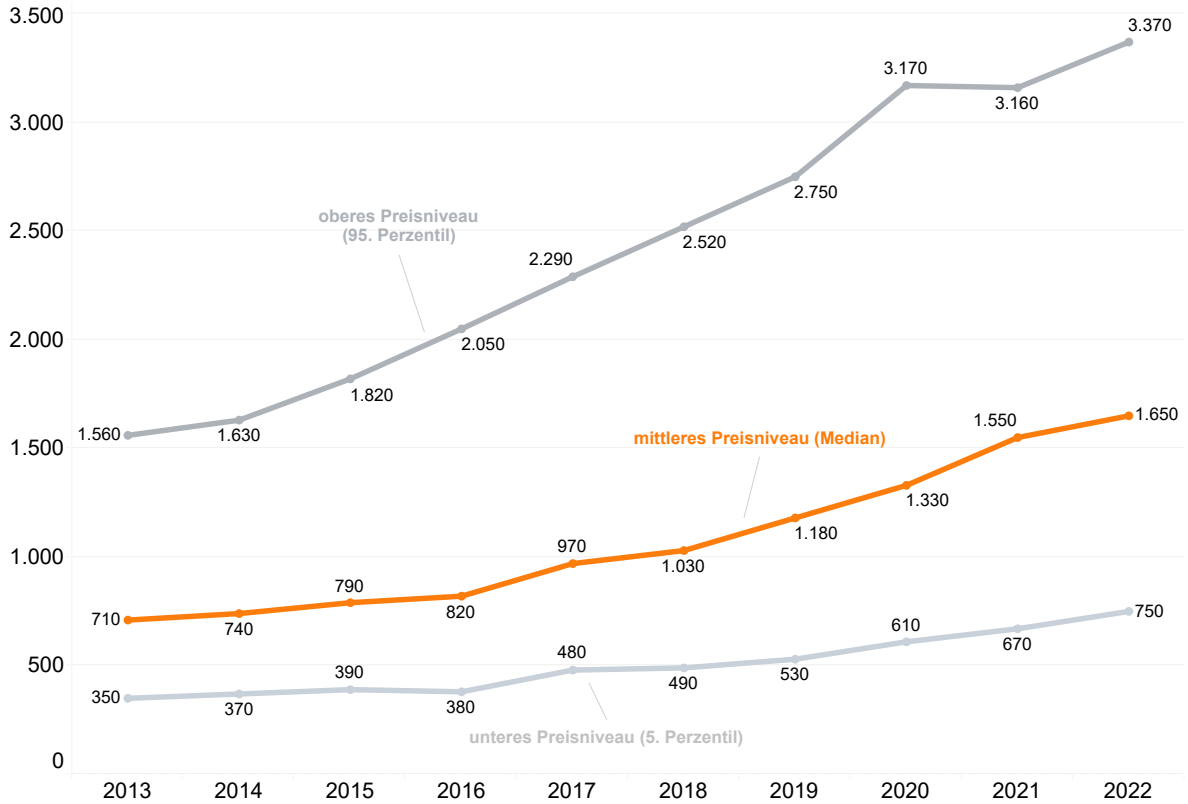


Abb.4-122: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2022), große Mehrfamilienhäuser

In der Boxplot-Darstellung der Subkreisergebnisse nach Ländern stellt sich bei den großen Mehrfamilienhäusern die Lage Münchens noch etwas exponierter dar. Mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 7.650 Euro/m² liegt die bayerische Landeshauptstadt um mehr als 50 % über jedem anderen Subkreis (**Abb. 4-123**). Sachsen ist das Land mit dem geringsten mittleren Wohnflächenpreis, verfügt aber mit den beiden großen Großstädten Dresden und Leipzig über klare Ausreißer. Das Saarland, das im Jahr 2020 noch auf dem letzten Platz des Preisrankings lag, hat im Jahr 2022 acht Plätze gut gemacht. Allein in der Landeshauptstadt Saarbrücken hat sich der Wohnflächenpreis mehr als verdoppelt.

Spanne und mittlere Preise für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2022)

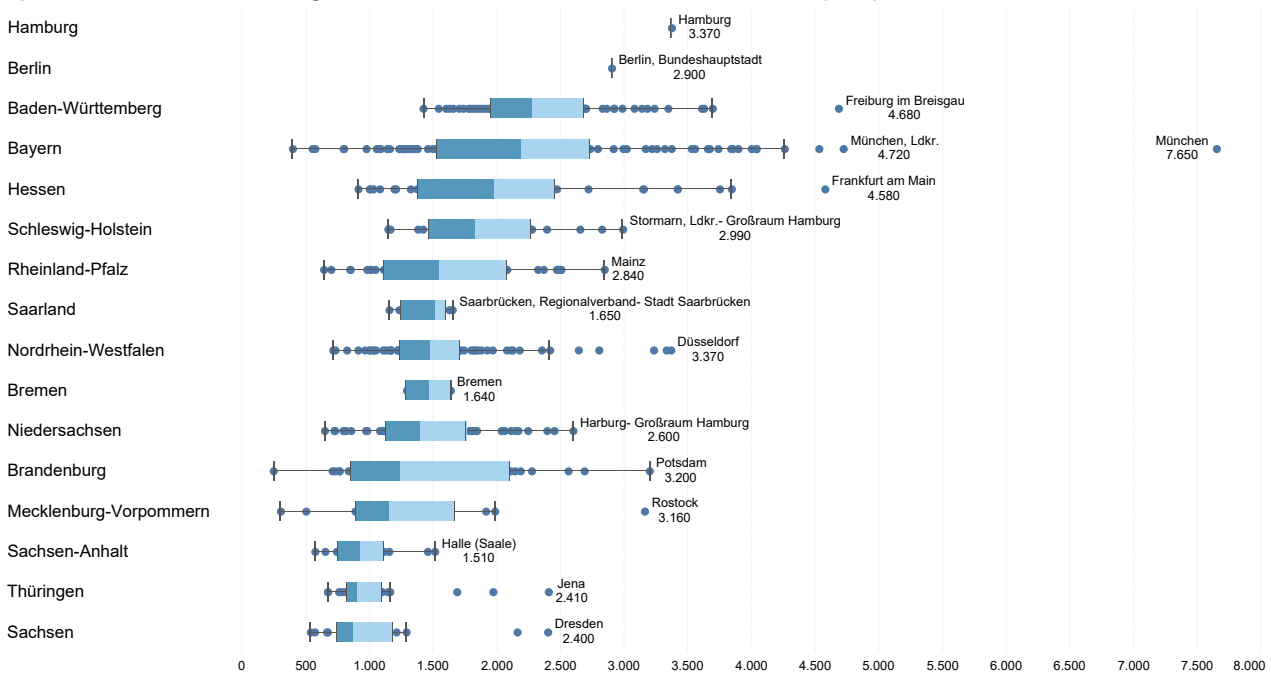


Abb. 4-123: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2022)

Bei der Unterscheidung der Wohnflächenpreise innerhalb der Stadt- und Kreistypen fällt mehr als bei jedem anderen Wohnimmobilienmarkt die Sonderstellung der größten Großstädte auf (**Abb. 4-124**). Der Medianwert des Wohnflächenpreises in den größten Großstädten liegt um zwei Drittel über dem der drei nächstfolgenden Stadt- und Kreistypen.

Spanne und mittlere Preise für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

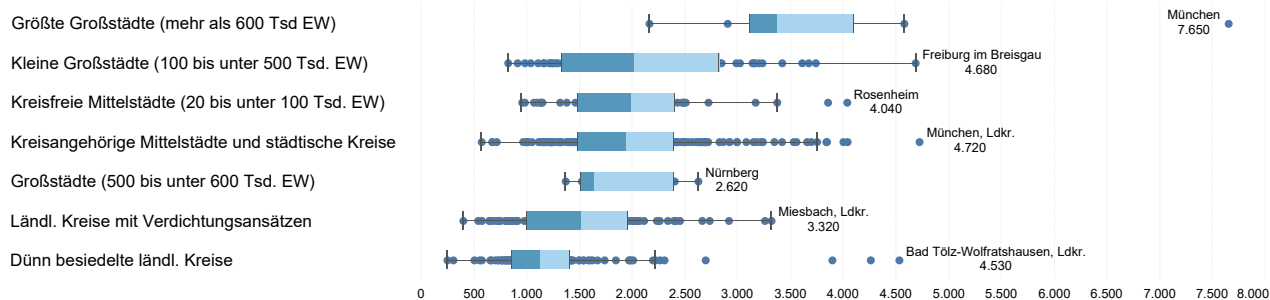


Abb. 4-124: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser

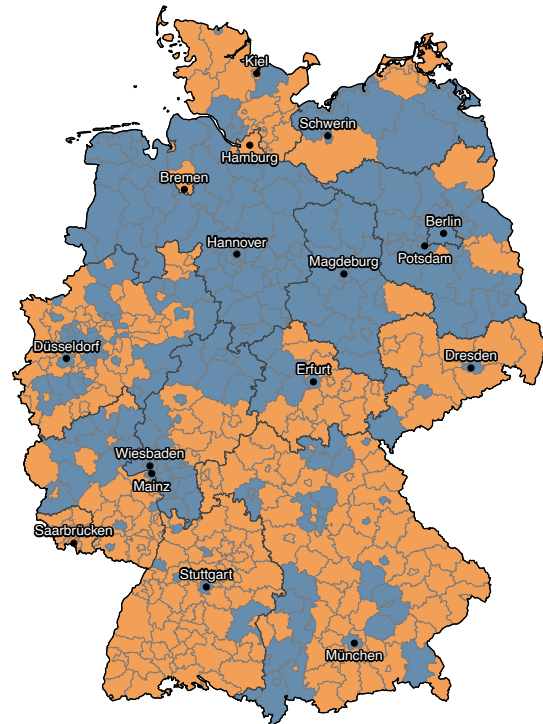
Liegenschaftszinssätze werden für die Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertverfahren benötigt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um einen prozentualen Wert, der das Verhältnis des jährlichen Reinertrages eines Objektes zu seinem Kaufpreis darstellt; er stellt damit den Wert dar, mit dem 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; insbesondere bei kurzen Restnutzungsdauern unterscheiden sich die Parameter Liegenschaftszinssatz und Rendite erkennbar. 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 48 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser zu Verfügung stellen. Das waren 2 % weniger als noch beim letzten Immobilienmarktbericht. In der räumlichen Verteilung liegt eine recht vollständige Datenbereitstellung im nördlichen Drittel der Bundesrepublik vor, in dem sich die Bundesländer Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern befinden (**Abb. 4-125 und Abb. 4-126**). Im Süden der Bundesrepublik, aber auch in Schleswig-Holstein, ist eine Datenverfügbarkeit eher 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 (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-125: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

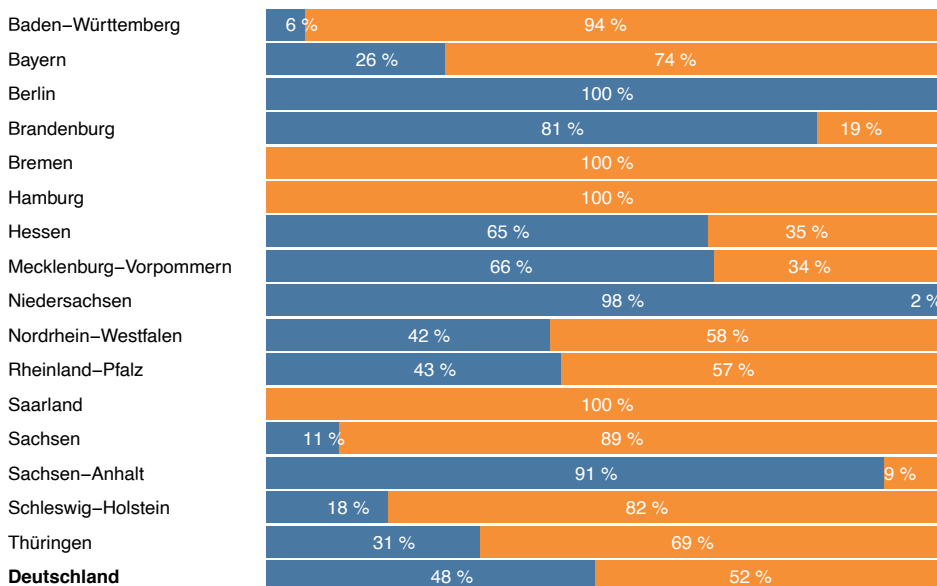
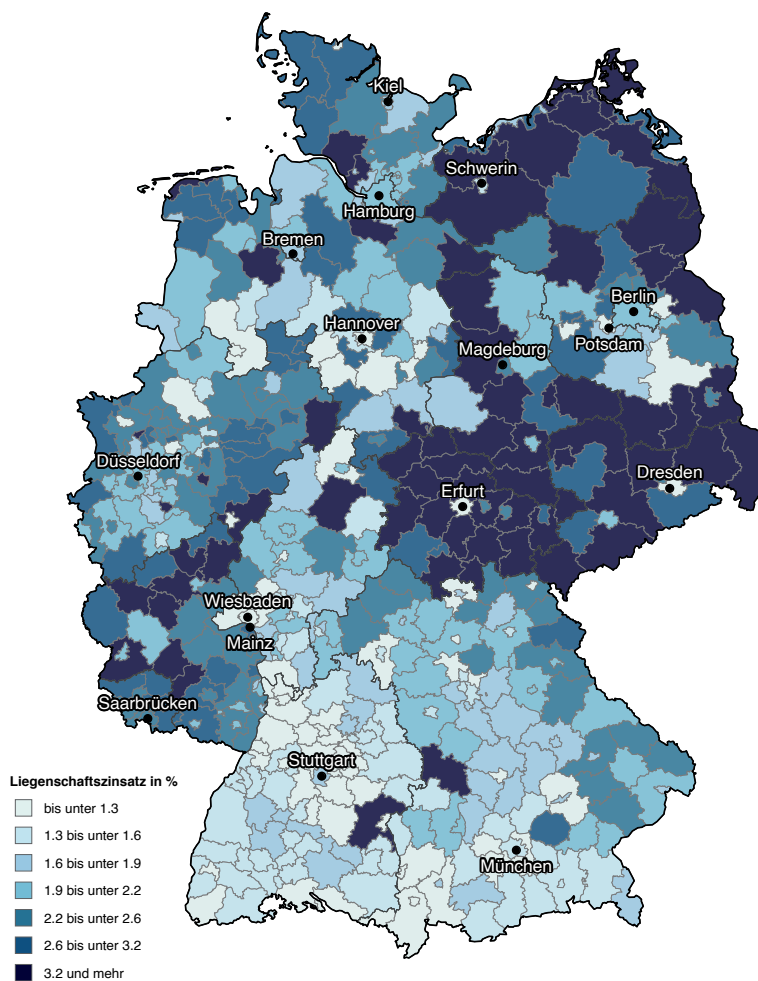


Abb. 4-126: Datenbereitstellung der Gutachterausschüssen an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)

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 geringer als 1,3 % ist. 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. 4-127**). Punktuell befinden sich sehr geringe Liegenschaftszinssätze auch in der Rhein-Main-Region, südlich um Hannover, in Osnabrück und einigen Bereichen Bayerns. Auffällig ist, dass die größten Großstädte zwar tendenziell unterdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze aufweisen, aber nur selten zu den beiden Klassen mit den niedrigsten Werten zählen. Die Klasse mit den höchsten Liegenschaftszinssätzen

(3,2 % und größer) 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 Preisniveau für kleine Mehrfamilienhäuser aus. Darüber hinaus werden hohe Liegenschaftszinssätze an den Nahtstellen der Bundesländer Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz verzeichnet; hier handelt es sich um Subkreise mit einer überwiegend größeren räumlichen Distanz zu größeren Großstädten.

Mittlere Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-127: Mittlere Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)

Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse konnten für rund 33 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser zu Verfügung stellen (Abb. 4-128 und Abb. 4-129). Das waren 4 % mehr als noch beim letzten Immobilienmarktbericht. Einige ländliche Bereiche in den Ländern fallen bei den großen Mehrfamilienhäusern in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl an Kauffällen aus. 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 (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

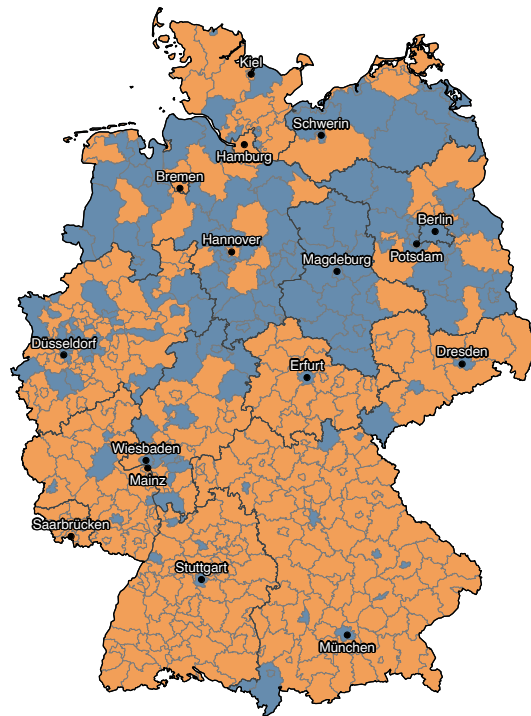


Abb. 4-128: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

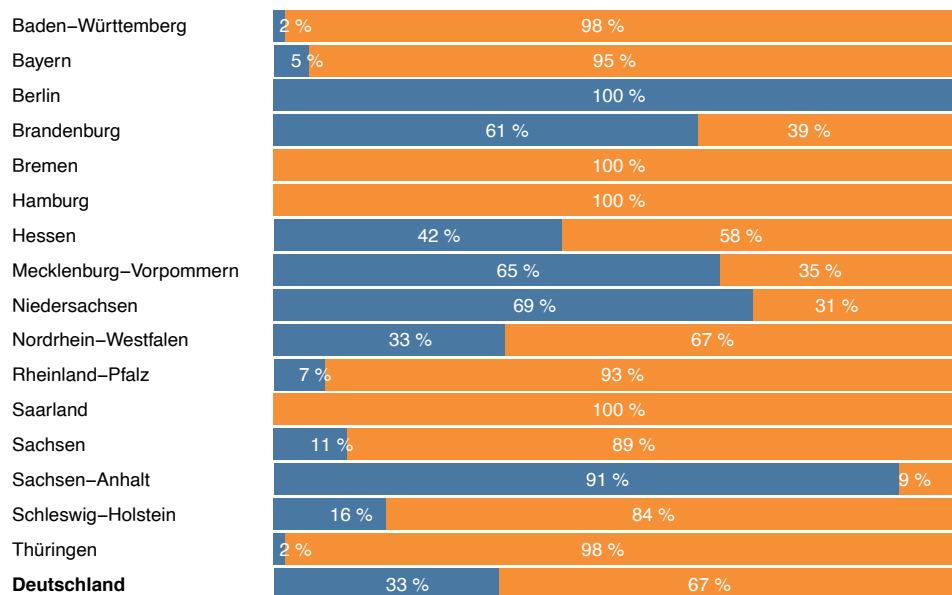
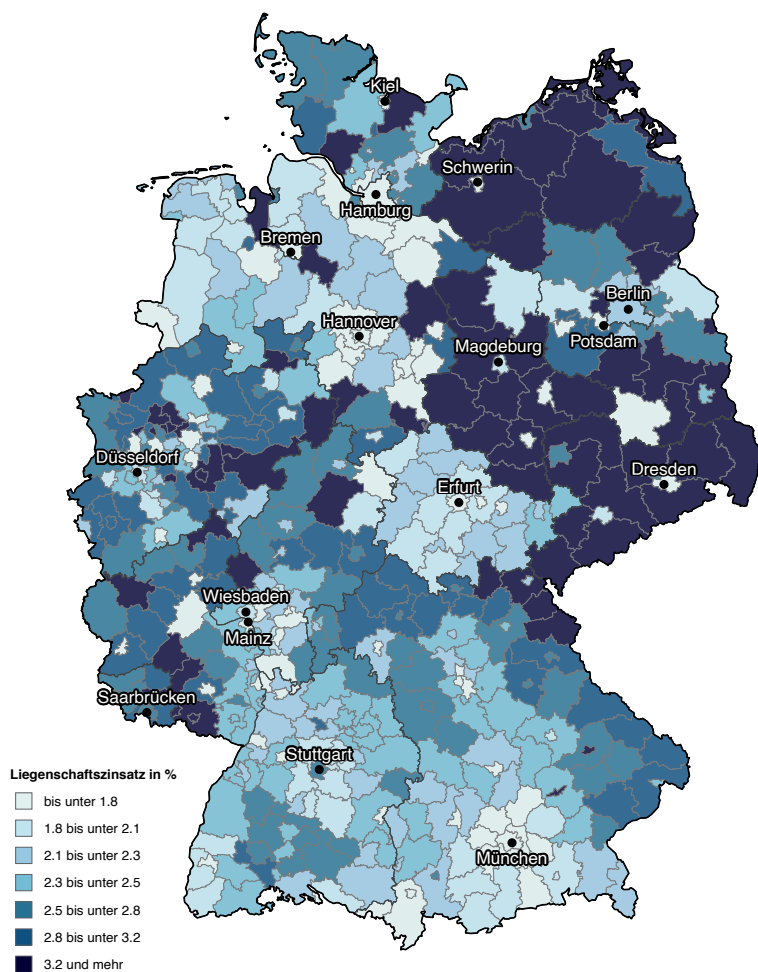


Abb. 4-129: Datenbereitstellung der Gutachterausschüssen an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)

Bei der Darstellung der Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (**Abb. 4-130**) liegen die Klassen wertemäßig etwas enger zusammen, damit ungefähr gleiche Anzahl der Subkreise je Klasse erreicht werden. In Baden-Württemberg befindet sich weiterhin ein niedriges Niveau der Liegenschaftszinssätze, allerdings befindet sich die Metropolregion Stuttgart nicht mehr wie bei den kleinen Mehrfamilienhäusern in der niedrigsten Klasse. Stattdessen weisen das Hamburger Umland, weite Bereiche Niedersachsens, Oberbayern, das Oberrhein, weitere Oberzentren in Bayern sowie auch Thüringen eher geringe Liegenschaftszinssätze auf. Die Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz fallen mit einem inhomogenen Bild mit großen Varianzen zwischen den Kreisen auf. In der Klasse mit den höchsten Liegenschaftszinssätzen ($> 3,2\%$) ergibt sich mit der Ausnahme Thüringens ein ähnliches Bild wie bei den kleinen Mehrfamilienhäusern.

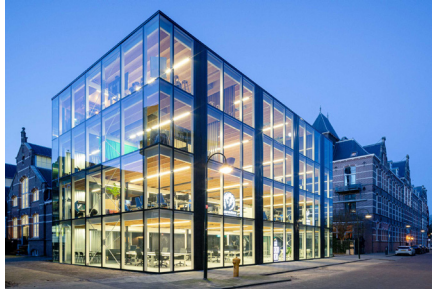
Mittlere Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-130: Mittlere Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (2022)



4.3 Wirtschaftsimmobilien

4.3.1 Definition und Taxonomie

Mit dem hier verwendeten Begriff der „Wirtschaftsimmobilien“ sind ausschließlich bebaute Grundstücke gemeint. Unbebaute Bauflächen, die für eine Bebauung mit zum Beispiel Handelsgebäuden, Bürogebäuden oder anderen vorgesehen sind, werden hier nicht behandelt.

Für den Begriff „Wirtschaftsimmobilien“ wird oftmals, gleichbedeutend, der Begriff „Gewerbeimmobilien“ verwendet. Spätestens mit der vorläufig abgeschlossenen Veröffentlichung „Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien zur Strukturierung des sachlichen Teilmarktes der wirtschaftlich genutzten Immobilien für Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung¹⁾“ findet der Begriff „Wirtschaftsimmobilie“ zunehmende Verbreitung und Verwendung. Hintergrund für die Begriffsänderung ist, dass der Ausdruck „Gewerbeimmobilie“ sehr stark mit den bauplanungsrechtlichen Regelungen des BauGB und hier insbesondere im Zusammenhang mit den Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB verbunden ist. Insofern greift dieser Begriff für die Beschreibung von Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen, zu kurz. Unter dem weiter gefassten Begriff der Wirtschaftsimmobilien fallen beispielsweise Industrieimmobilien, kombinierte Freizeit-, Einkaufs- oder Beherbergungseinrichtungen wie Pflegeeinrichtungen oder Hotels.

Die in der Taxonomie gefundene Definition einer „Wirtschaftsimmobilie“ grenzt diese sehr eindeutig von den „Wohnimmobilien“ ab:

„Wirtschaftsimmobilien sind solche begehren Gebäude, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen im weitestgehenden Sinne (z.B. auch Vereine) oder die öffentliche Hand.²⁾“

Grundsätzlich wären nach dieser allgemeinen Definition auch land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Immobilien den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Die gesonderte Ausweisung dieser Immobilienarten wird jedoch als sinnvoll erachtet, da hier nicht die bauliche Nutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und zudem insbesondere die land- und forstwirtschaftlich genutzten Immobilien einen völlig anderen Charakter als die klassischen Wirtschaftsimmobilien haben.

Ebenso werden jene Immobilien nicht den Wirtschaftsimmobilien zugeordnet, die der Wohnnutzung und gleichzeitig auch einer Renditeorientierung dienen (z. B. vermieteter Wohnraum). Diese Immobilienart ist primär auf die Grundfunktion des Wohnens ausgerichtet, wodurch weder ein Produktionsfaktor noch eine Dienstleistung im Vordergrund der Nutzung stehen. Als weiteren entscheidenden Faktor dieser Differenzierung ist auch die staatliche Daseinsvorsorge herauszustellen: Die Errichtung, Erhaltung und Vermietung von Wohnimmobilien unterliegt in weiten Teilen besonderen gesetzlichen Regelungen, da sie als Teil staatlichen Handelns die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sichern.

¹⁾ Peter Ache, Sabine Georgi, Dr. Michael Hellwig, & Eva Katharina Neubrand. (2023). Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin.

²⁾ ebd., S. 22.

Die Kategorie Wirtschaftsimmobilien gilt als ein inhomogener Immobilienmarkt. Als Anlagegut (Asset) für Investoren sind sie insbesondere in ihren Unterkategorien einem Wandel unterworfen, der sich an der Marktgängigkeit und an allgemeinen Trends bzw. Leitbildern (wie z.B. der Nachhaltigkeit oder der Stadt der kurzen Wege) orientiert. Infolge der Corona-Pandemie und der veränderten Rahmenbedingungen hat sich dieser Wandel für einige Branchen und Unterkategorien von Immobilienarten noch verstärkt und dynamisiert. So rücken beispielsweise seit einigen Jahren unter dem Begriff „Nahversorgungsimmobilie“ anlagefähige Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels in den Fokus der Investoren. Diese waren in der Pandemie eine der wenigen Motoren des Einzelhandels. Es sind auch Tendenzen zu erkennen, die auf einen Rückgang der Investitionsbereitschaft in klassische Büroimmobilien schließen lassen. Die Marktumfragen von Unternehmen in Bezug auf eine Reduzierung ihrer Büroflächen sind insgesamt jedoch nicht eindeutig. Es gibt auch Anzeichen dafür, dass ein Festhalten an bestehenden Büros angestrebt wird. Im vorliegenden Bericht wurden die Grundzüge der Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien beachtet, jedoch war es aufgrund der Veröffentlichung des Berichts im Februar 2023 nicht mehr möglich, die zu erhebenden Daten vollständig an die vorgeschlagenen Kategorien anzupassen.

4.3.2 Share Deals

In diesem Bericht werden Transaktionszahlen und Geldumsätze veröffentlicht. Es handelt sich um Marktinformationen, die aus den durch die Gutachterausschüsse in Deutschland aus ihren Kaufpreissammlungen generiert und auf die Ebene der Subkreise in der Bundesrepublik Deutschland aggregiert wurden. Demnach werden nur die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt dargestellt, die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage des § 195 BauGB (Kaufpreissammlungen) erhoben werden konnten.

Neben anderen Immobilientransaktionen, die nicht notariell beurkundet werden müssen, sind in diesen Daten auch keine sogenannten „Share Deals“ enthalten. Als Share Deals werden Übertragungen von Gesellschaftsanteilen an Unternehmen bezeichnet. Bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen bleibt das rechtliche Eigentum an den zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücken unverändert. Nach § 195 BauGB sind den Gutachterausschüssen jedoch nur solche Verträge mitzuteilen, durch die das Eigentum an einem Grundstück übertragen wird. Die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen gilt nicht als Grundstücksübertragung.

Informationen über solche Verträge oder die Verträge selbst liegen den Gutachterausschüssen daher nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass bei Share Deals erhebliche Geldbeträge umgesetzt werden; über den Umfang des Geldumsatzes bei dieser Transaktionsart liegen jedoch nur sehr ungenaue Schätzungen vor. Daher kann die Transaktionsart der Share Deals in diesem Bericht nicht berücksichtigt werden.

4.3.3 Umsätze bei Wirtschaftsimmobilien insgesamt

Die bei Wirtschaftsimmobilien zu betrachtenden Segmente werden entsprechend der Erhebung der Daten von den Gutachterausschüssen wie folgt bezeichnet:

- Immobilien für den Handel
- Immobilien für Beherbergung und Gastronomie
- Büro- und Praxisimmobilien
- Immobilien für Industrie und andere Produktionsvorgänge
- Alle weiteren bebauten Immobilien, bei denen davon auszugehen ist, dass diese den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen sind

Zu beachten ist dabei, dass der Markt der Wirtschaftsimmobilien in seiner Gesamtheit ausgesprochen inhomogen ist und die Registrierung der entsprechenden Kauffälle bei den Gutachterausschüssen je nach Ländern, aber auch innerhalb der Länder stark voneinander abweicht.

Zur Betrachtung der zeitlichen Entwicklung von Transaktions- und Umsatzzahlen in dem Zeitraum von 2011-2022 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, bezogen auf das Jahr 2022, werden die Marktdaten der Segmente der sachliche Teilmärkte

- aller Wirtschaftsimmobilien,
- der Bürogebäude und
- der Handelsgebäude

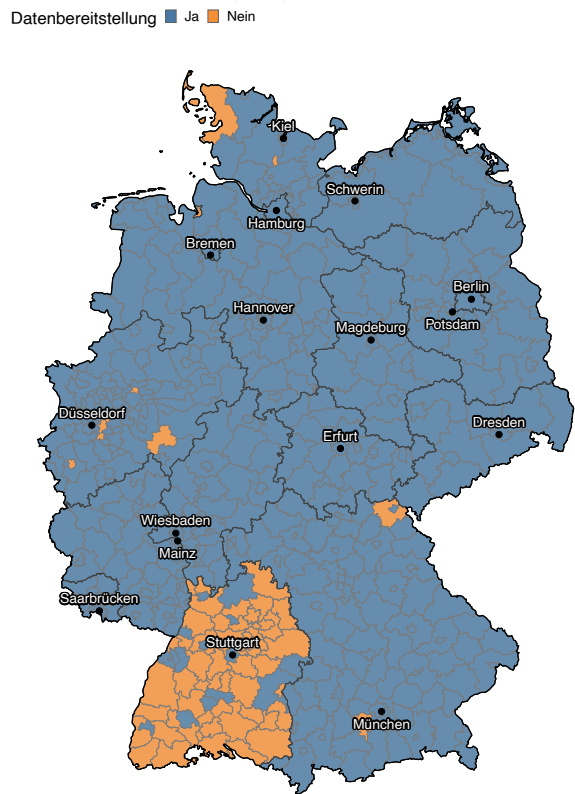
abgebildet.

4.3.3.1 Datenlage

Für den Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien konnten die Gutachterausschüsse für rund 90 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen zur Verfügung stellen (**Abb. 4-131 und Abb. 4-132**). Im Jahr 2020 waren es noch ca. 86 %: Dies kann bedeuten, dass auch bei den Wirtschaftsimmobilien die Gutachterausschüsse von Jahr zu Jahr zunehmend in der Lage sind, entsprechende Daten zum Marktgeschehen auch bei den Wirtschaftsimmobilien zur Verfügung zu stellen.

Für die Regionen, in denen Gutachterausschüsse keine Daten bereitgestellt haben, wurden die fehlenden Daten mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt. Die entsprechenden statistischen Schätzungen auf der Ebene der Subkreise weisen in allen Fällen die für die folgenden Darstellungen hinreichenden Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höherer Ungenauigkeit des Schätzwertes zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-131: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien, Subkreisebene (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

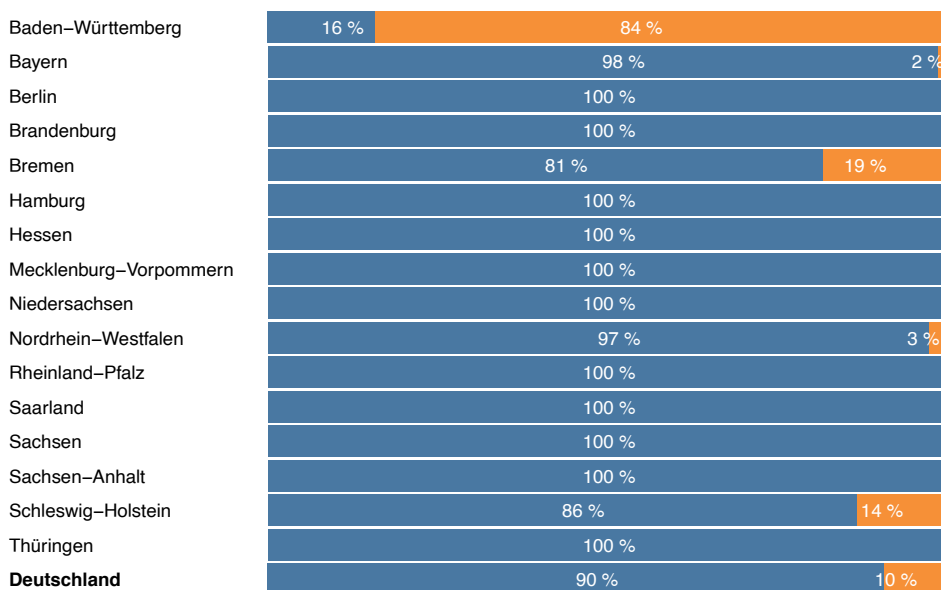


Abb. 4-132: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien (2022), Länderebene

4.3.3.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Wirtschaftsimmobilien

Im Jahr 2022 sind auf dem Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien insgesamt ca. 67.500 Transaktionen registriert worden, bei denen rund 74,0 Milliarden Euro umgesetzt worden sind. Bei einem Immobilienumsatz von insgesamt 301,1 Milliarden Euro entspricht dies einem Anteil von knapp einem Viertel des Gesamtumsatzes auf dem deutschen Immobilienmarkt. Im Vergleich zum Jahr 2020 hat sich dieser Anteil trotz eines allgemeinen Rückganges der Transaktionszahlen und des Geldumsatzes nicht verändert.

Die langfristige Betrachtung der Entwicklungen des Geldumsatzes und der Anzahl der Transaktionen zeigt eine bereits seit 2019 - also vor Beginn der Corona Pandemie - einsetzende stärkere Schwankung des Geldumsatzes als dies in den Jahren 2015-2018 oder auch in den Jahren 2011-2014 festzustellen war (**Abb. 4-133**).

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

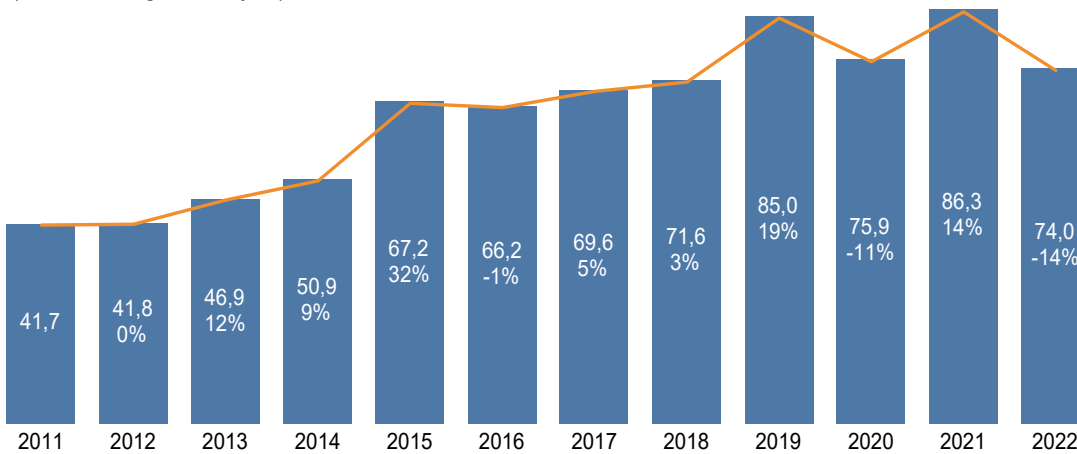


Abb. 4-133: Entwicklung des Geldumsatzes, Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2022)

Über einen längeren Zeitraum betrachtet zeigt sich, dass die Entwicklungen der Geldumsätze und Transaktionszahlen gegenläufig sind. So ergibt sich die mittlere Veränderung des Geldumsatzes pro Jahr mit einer Steigerung von 5 %; die Entwicklung der Transaktionszahlen von 2011-2022 (**Abb. 4-134**) zeigen einen jährlichen Rückgang von etwa -4 % pro Jahr.

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

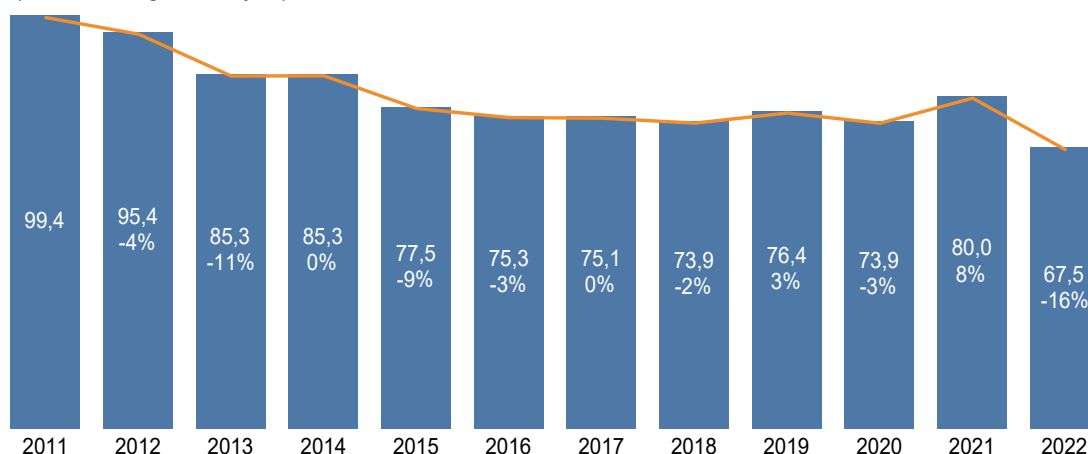


Abb. 4-134: Entwicklung der Transaktionen, Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2022)

Deutlich erkennbar ist auch der „Aufholeffekt“ bei den Transaktionen und beim Geldumsatz im Jahr 2021 mit einem Zuwachs von 8 % bzw. 14 %. Insgesamt ist der Geldumsatz im Jahr 2022 wieder auf 74 Milliarden Euro gesunken, was einen Rückgang um 14 % darstellt. Damit wurde jedoch nicht das vor der Corona-Pandemie übliche Niveau (2018 und davor) erreicht, sondern lediglich das Niveau von etwa 2020. Zu vermuten ist, dass dies mit den Unsicherheiten zusammenhängt, die mit den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine einhergehen.

Umsätze nach Kategorien der Wirtschaftsimmobilien

Die Betrachtung der Geldumsätze und Anzahl der Transaktionen bei den Wirtschaftsimmobilien zeigt, dass die Handelsimmobilien mit knapp 21,2 Mrd. knapp 30 % des Geldumsatzes den Großteil der Investitionen ausmachen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2022)

(gesamt: 74,0 Mrd. Euro)

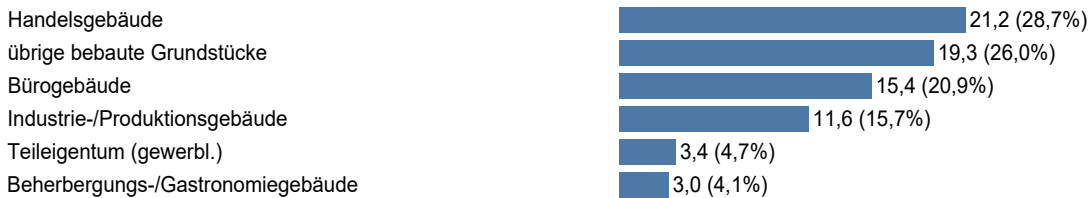


Abb. 4-135: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Transaktionen nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2022)

(gesamt: 67.500)

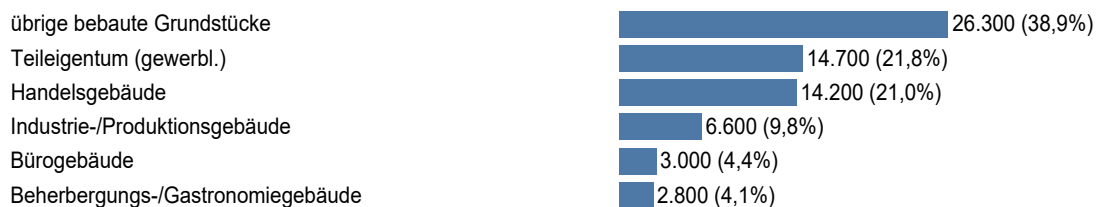


Abb. 4-136: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Sowohl beim Geldumsatz als auch bei der Anzahl der Transaktionen nehmen die „übrigen bebauten Grundstücke“ mit rund 26 % des Geldumsatzes und knapp 40 % der Transaktionen einen erheblichen Anteil ein. Die in diesem Segment enthaltenen Immobilienarten lassen sich derzeit nicht näher identifizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei nicht in erster Linie um Wohnimmobilien handelt, sondern um eine Vielzahl unterschiedlicher Wirtschaftsimmobilien, die derzeit noch nicht näher klassifiziert werden können. Dies können beispiels-

weise Krankenhäuser, Pflegeimmobilien, Garagen, Schulen und andere Bildungseinrichtungen oder Ver- und Entsorgungseinrichtungen sein. Die Problematik liegt hier insbesondere darin, dass die Gutachterausschüsse in Deutschland gerade die Wirtschaftsimmobilien sehr inhomogen erfassen. Der AK OGA arbeitet derzeit daran, diese Problematik aufzufangen, um hier zu einer verbesserten Datenlage zu kommen.

Umsätze nach Ländern

In den Tabellen der (Abb. 4-137 und Abb. 4-138) sind die Geldumsätze und Transaktionszahlen nach Ländern dargestellt.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wirtschaftsimmobilien												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	6.650	6.240	5.660	5.550	9.620	10.280	8.650	9.370	11.470	11.020	9.860	8.540
Bayern	6.380	7.140	10.500	9.250	11.210	12.170	12.320	11.090	14.080	11.150	15.520	15.830
Berlin	2.220	3.110	3.260	3.440	7.720	5.590	7.340	7.350	9.580	7.470	9.080	5.950
Brandenburg	580	620	840	1.060	1.290	1.340	1.320	1.610	1.490	1.480	2.210	1.920
Bremen	390	210	310	400	440	440	740	680	550	550	680	360
Hamburg	2.900	3.010	2.380	2.990	3.400	3.240	4.090	4.020	4.260	4.040	3.730	2.370
Hessen	4.690	5.280	4.290	6.750	6.580	7.100	8.730	9.110	9.560	8.230	8.770	6.980
Mecklenburg-Vorpommern	710	650	690	750	1.330	1.020	1.010	930	1.080	780	1.080	1.080
Niedersachsen	3.140	2.600	3.460	3.300	4.180	3.830	4.220	4.690	5.210	4.930	5.620	5.370
Nordrhein-Westfalen	7.980	7.130	8.560	10.580	12.670	12.240	11.380	12.670	15.840	14.840	17.010	14.040
Rheinland-Pfalz	1.390	1.640	1.870	2.020	1.770	1.970	2.380	2.570	2.940	2.570	3.030	3.090
Saarland	450	580	220	320	400	340	450	540	440	480	710	470
Sachsen	1.960	1.450	1.980	1.780	3.090	3.110	3.430	3.070	4.010	4.130	3.880	3.380
Sachsen-Anhalt	530	600	650	650	980	890	1.030	970	1.020	1.330	1.220	1.370
Schleswig-Holstein	1.000	880	1.420	1.260	1.670	1.740	1.780	1.920	2.050	1.770	2.460	2.100
Thüringen	700	700	830	830	800	960	770	1.000	1.410	1.100	1.430	1.150
Deutschland	41.670	41.840	46.910	50.920	67.150	66.250	69.640	71.600	84.980	75.860	86.280	74.010

Abb. 4-137: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2022)

Transaktionszahlen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	19.260	16.830	9.580	9.300	9.520	8.960	9.620	9.500	8.500	8.120	9.760	8.900
Bayern	14.350	13.530	13.120	12.420	11.030	10.940	12.190	11.160	12.070	11.630	12.150	10.790
Berlin	3.640	3.680	4.110	3.590	1.680	1.680	1.700	1.440	1.340	1.180	3.500	2.560
Brandenburg	3.260	3.240	3.480	3.410	2.150	2.120	2.120	2.110	2.160	2.220	2.140	1.960
Bremen	460	460	440	440	620	590	480	440	450	440	380	250
Hamburg	1.870	1.840	900	860	940	550	550	500	500	420	430	360
Hessen	5.920	6.780	6.040	6.960	6.260	6.020	6.120	6.630	6.720	6.210	7.230	5.710
Mecklenburg-Vorpommern	3.470	3.010	2.110	2.020	2.850	2.470	2.700	2.540	2.350	2.030	2.000	1.650
Niedersachsen	9.200	9.130	8.410	8.490	6.190	6.100	6.050	6.230	6.360	6.270	6.440	5.280
Nordrhein-Westfalen	15.260	14.470	15.330	16.520	13.590	14.100	13.350	13.400	15.270	14.310	14.560	11.920
Rheinland-Pfalz	4.820	4.600	4.770	5.120	5.610	5.510	5.650	5.520	5.990	6.460	6.660	5.700
Saarland	1.050	920	870	940	860	810	880	970	1.120	1.340	1.190	930
Sachsen	5.980	6.270	6.040	5.590	7.290	6.700	6.320	6.170	6.410	6.240	5.890	4.930
Sachsen-Anhalt	3.580	3.750	3.090	3.080	2.540	2.630	2.660	2.520	2.620	2.510	2.660	2.450
Schleswig-Holstein	2.660	2.440	2.910	2.710	2.720	2.620	2.650	2.560	2.320	2.310	2.650	2.190
Thüringen	4.620	4.420	4.090	3.910	3.600	3.450	2.080	2.230	2.180	2.200	2.320	1.950
Deutschland	99.400	95.390	85.290	85.340	77.450	75.260	75.120	73.930	76.360	73.890	79.950	67.530

Abb. 4-138: Transaktionen über Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2022)

Der Vergleich der Umsatzzahlen des Jahres 2022 zwischen den Bundesländern in **Abb. 4-139** zeigt, dass die einwohnerstärksten Bundesländer Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg die Länder mit den höchsten Geldumsätzen für Wirtschaftsimmobilien sind. Auf diese drei Bundesländer entfallen zusammen mehr als 50 % des gesamten Geldumsatzes aus Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland. Die drei einwohnerschwächsten Bundesländer Bremen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern weisen dementsprechend die geringsten Geldumsätze auf.

Bezogen auf die Bundesländer zeigt sich hier deutlich der Einfluss der Einwohnerzahl (als Indikator für die Marktgröße) auf den Geldumsatz mit Wirtschaftsimmobilien. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass die Einwohnerzahlen lediglich ein Indikator von vielen sind und zum Beispiel das Haushaltseinkommen, das Bruttoinlandsprodukt oder andere Determinanten ebenfalls eine erhebliche Rolle für die Märkte der Wirtschaftsimmobilien spielen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern Wirtschaftsimmobilien (2022)

(gesamt: 74,0 Mrd. Euro)

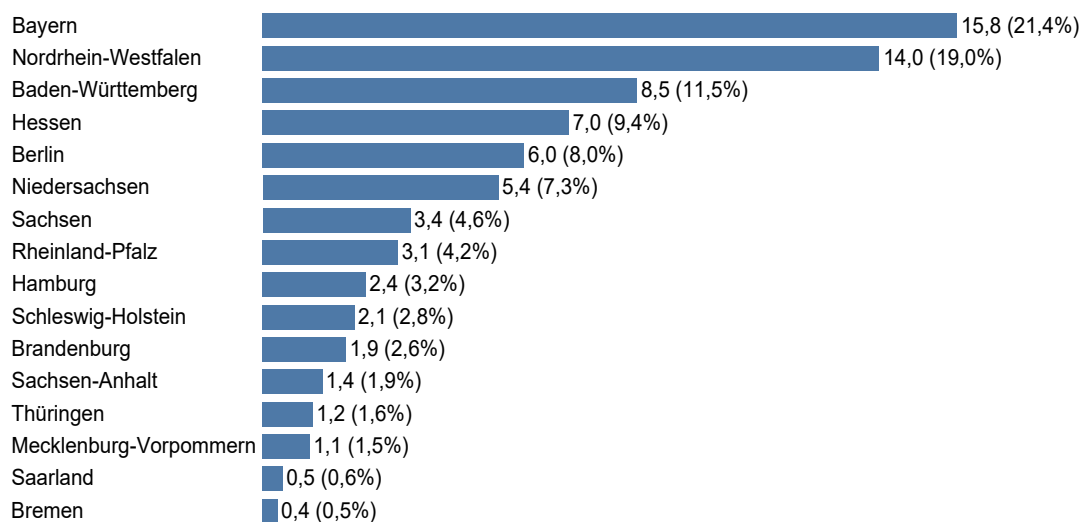


Abb. 4-139: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Korrespondierend zu den Geldumsätzen erweisen sich auch die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg mit knapp unter 50 % aller Transaktionen als die Bundesländer mit den meisten Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien (**Abb. 4-140**).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2022)

(gesamt: 67.500)

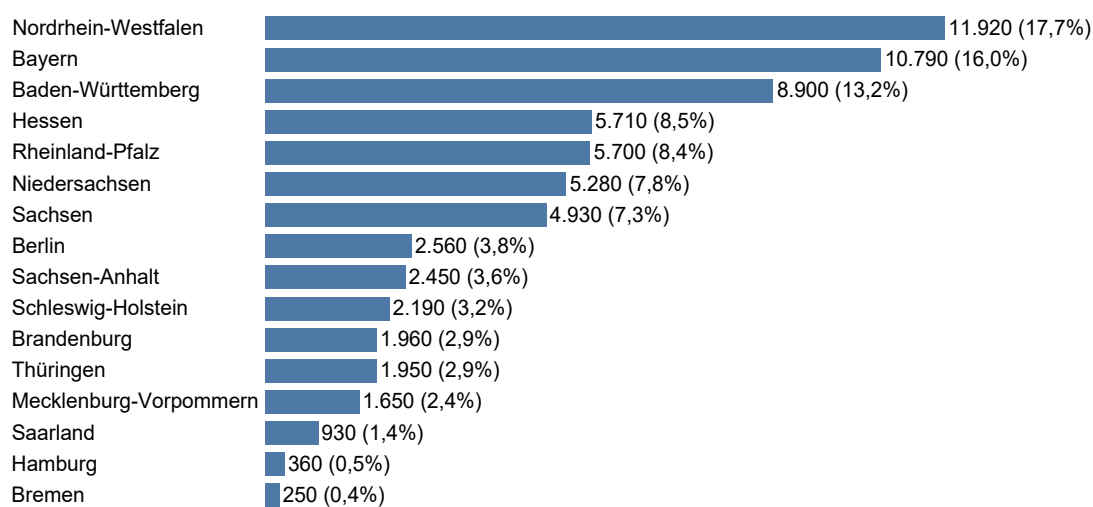


Abb. 4-140: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Jährliche Veränderungen des Umsatzes nach Ländern

Aus den Tabellen der **Abb. 4-137 und Abb. 4-138** ergeben sich die mittleren jährlichen Veränderungen des Geldumsatzes und der Transaktionszahlen seit 2011. Diese werden in den **Abb. 4-141 und Abb. 4-142** dargestellt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2011, Wirtschaftsimmobilien

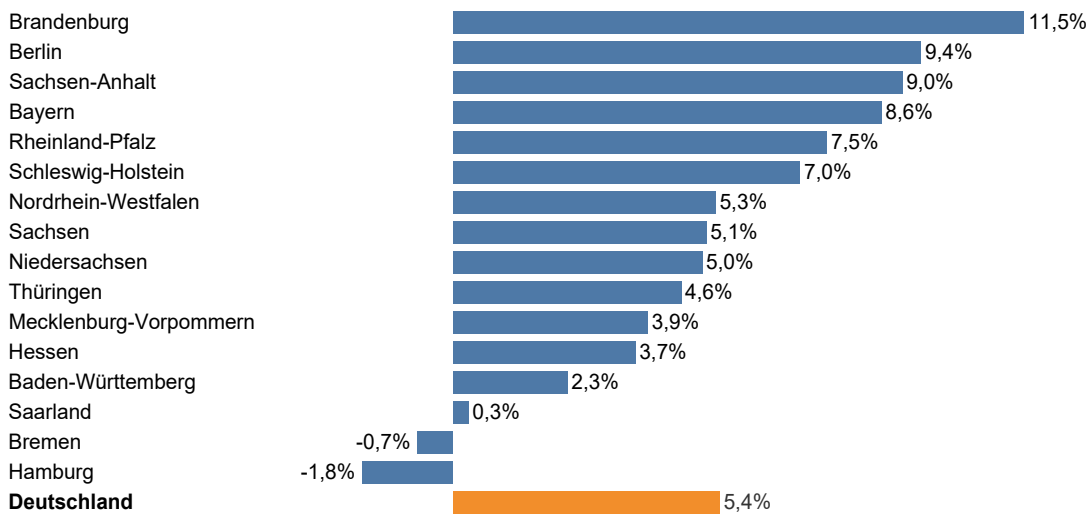


Abb. 4-141: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern Wirtschaftsimmobilien (2011-2022)

Bezogen auf den Geldumsatz (**Abb. 4-141**) zeigt sich, dass die stärksten Veränderungen im längerfristigen Vergleich nun im Land Brandenburg mit einem Plus von rund 11 % zu verzeichnen sind. Im letzten Jahr, d.h. im langfristigen Vergleich der Jahre 2011-2020, lag Berlin noch mit einer durchschnittlichen Veränderungsrate von 14,5 % an der Spitze. Diese Veränderung kann damit zusammenhängen, dass gerade in den Jahren 2021 und 2022 eine Verschiebung der Investitionen auch bei den Wirtschaftsimmobilien von Berlin nach Brandenburg stattgefunden hat. Das wiederum z. B. könnte damit zusammenhängen, dass Investoren auch bei den Wirtschaftsimmobilien in das kostengünstigere Umland ausweichen oder in Brandenburg andere

Förderbedingungen gelten. Auch können besondere Projekte wie z. B. die im März 2022 in Betrieb gegangene "Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg" im direkt an Berlin grenzenden Landkreis Oder-Spree (Gemeinde Grünheide[Mark]) dazu führen, dass eine ansteigende Markttätigkeit auf dem Immobilienmarkt festzustellen ist.

In den Stadtstaaten Bremen (-0,7 %) und Hamburg (-1,8 %) sind erstmals im langfristigen Vergleich rückläufige Entwicklungen zu beobachten. Deutschlandweit ist der Geldumsatz im langfristigen Vergleich immer noch um 5,4 % pro Jahr gestiegen.

Bei der Anzahl der Transaktionen zeigt sich im langfristigen Vergleich deutschlandweit eine rückläufige Tendenz. Über die Jahre 2011-2022 ergibt sich bei den Transaktionen ein Rückgang von insgesamt jährlich -3,5 % (**Abb. 4-142**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2011, Wirtschaftsimmobilien

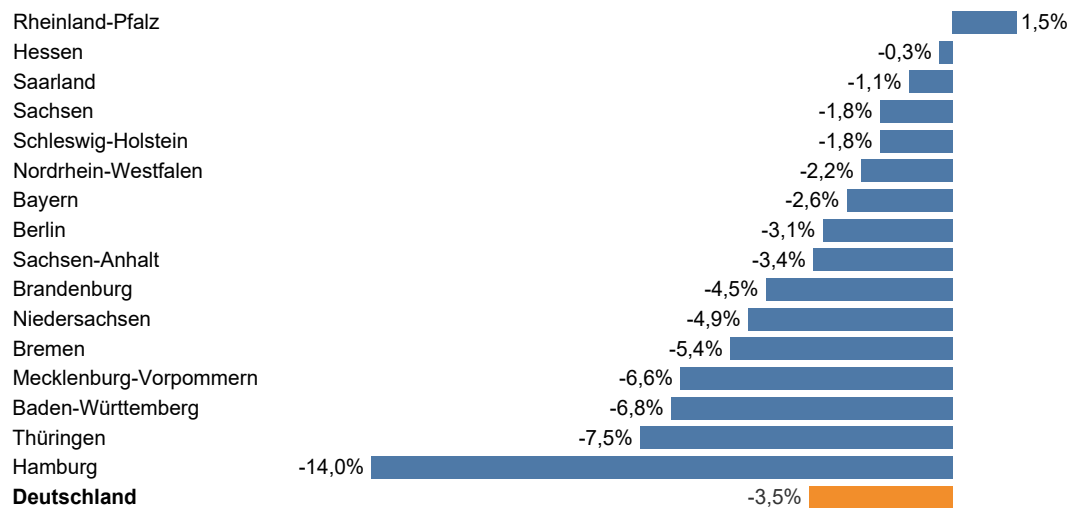


Abb. 4-142: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2022)

Entwicklung der Umsätze nach Ländern

Die Detailbetrachtung der Geldumsätze nach Ländern und Jahren (**Abb. 4-143**) lässt in den meisten Bundesländern gut erkennen, wie einerseits die Nachholeffekte aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2021 zu einem Anstieg der Geldumsätze geführt haben. Andererseits ist aber auch festzustellen, dass dieser Anstieg im Jahr 2022 in den meisten Ländern wieder zurückging. Ausnahmen bilden hier Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Bayern. Im langfristigen Vergleich über alle Bundesländer hinweg

kann noch nicht von einer sogenannten „Talsohle“ (bei den Geldumsätzen) gesprochen werden. In den meisten Fällen liegen die Geldumsätze im Jahr 2022 etwa auf dem Niveau der Jahre 2019/2020 oder höher.

Entwicklung des Geldumsatzes für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien (2011-2022)
Nach Ländern (Index: 2011=100)

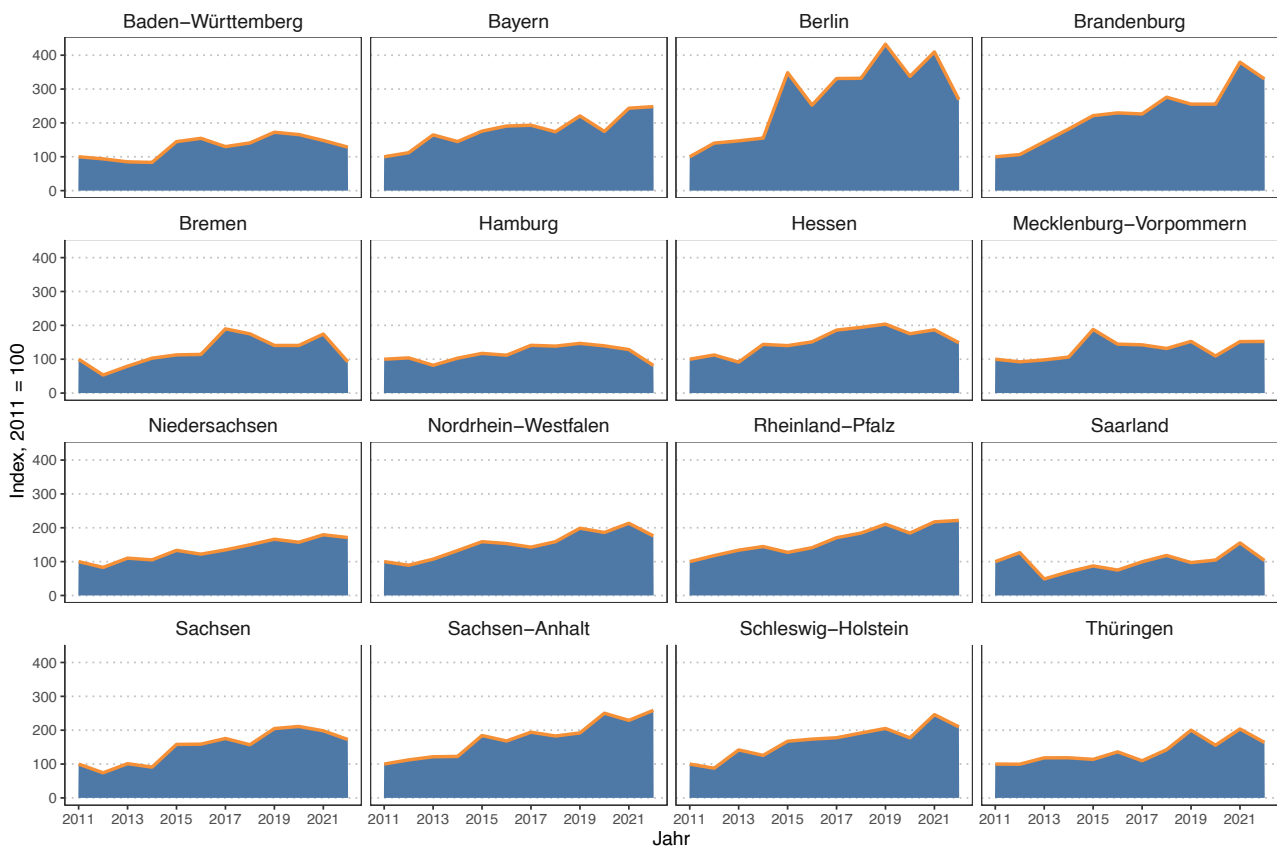


Abb. 4-143: Entwicklung des Geldumsatzes für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2022, Index: 2011=100)

Die Entwicklung der Transaktionszahlen für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien zeigt in Teilen auch schon in der Vergangenheit erhebliche Rückgänge. Im Vergleich zu diesen rückläufigen Zahlen, beispielsweise der Jahre 2012/2013 in Nordrhein-Westfalen oder 2015 in Brandenburg, sind die Rückgänge der Transaktionen in den vergangenen zwei Jahren als weniger stark einzustufen, als es mitunter einigen Meldungen zu entnehmen ist (**Abb. 4-144**).

Entwicklung der Transaktionszahlen für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien (2011-2022)
Nach Ländern (Index: 2011=100)



Abb. 4-144: Entwicklung der Transaktionszahlen für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2022, Index: 2011=100)

Geldumsatz pro Transaktion

Auch wenn aus dem Indikator „Geldumsatz je Transaktion“ nicht direkt auf einen Preis je verkaufter Wirtschaftsimmobilie geschlossen werden kann, können Tendenzen und Unterschiede ausreichend gut beschrieben werden. Es ist erkennbar, dass erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern festzustellen sind (**Abb. 4-145**). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Geldumsatz in den Flächenstaaten um Durchschnittswerte aus mehreren Kreisen, Subkreisen und Städten handelt und bei denen in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen auf die einzelne Stadt bezogene Angaben sind. Diese durchschnittlichen Umsatzwerte bewegen sich zwischen knapp 1,5 Mio. Euro und 500 Tsd. Euro. Während sich auch Bremen in diesem Wertebereich wiederfinden lässt, liegen die Stadtstaaten Hamburg und Berlin weit über dem Wertebereich. Trotz des bereits hohen Wertes von

Berlin mit 2,3 Mio. Euro Umsatz pro Transaktion, ist der Geldumsatz in Hamburg mit 6,7 Mio. Euro beinahe dreimal so hoch wie in der Bundeshauptstadt. Verglichen mit dem Geldumsatz pro Transaktion aus dem Jahr 2020 ist der Umsatz in Hamburg von 9,6 Mio. Euro im Jahr 2020 auf 6,7 Mio. Euro im Jahr 2022 gesunken. In Berlin ist der Geldumsatz je Transaktion von 6,4 Mio. Euro im Jahr 2020 auf 2,3 Mio. Euro im Jahr 2022 gesunken. Gleichermaßen auffällig im Jahresvergleich ist auch, dass das Bundesland Baden-Württemberg, das im Jahr 2020 noch den dritten Platz nach Berlin belegte, im Jahr 2022 auf den neunten Platz nach Brandenburg zurückgefallen ist. Der Mittelwert für Deutschland insgesamt hat sich jedoch von 1,0 Mio. Euro je Transaktion im Jahr 2020 auf 1,1 Mio. Euro je Transaktion im Jahr 2022 nicht wesentlich verändert.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro Nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2022)

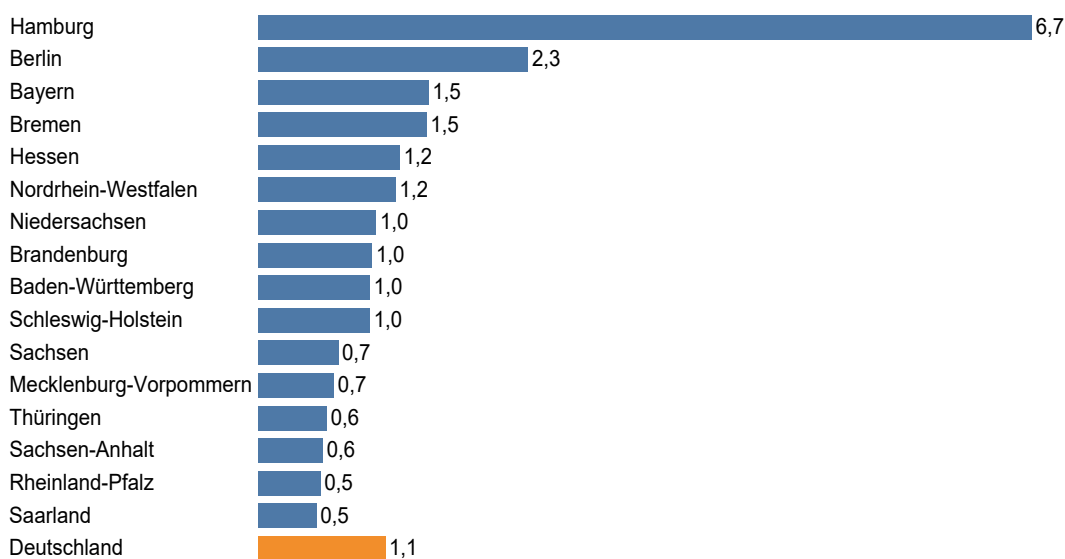


Abb. 4-145: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Einwohnerzahl ein wesentlicher Indikator für den Geldumsatz bei Wirtschaftsimmobilien. In Verbindung zu diesem Indikator stehen auch Faktoren wie die Anzahl der Arbeitsplätze, die Einkommenssituation der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsdichte. Die Zahl der vorhandenen Wirtschaftsimmobilien geht in der Regel mit diesen Kriterien einher.

So liegen auch beim Geldumsatz je Einwohner naturgemäß die einwohnerstarken Stadtstaaten Berlin und Hamburg an der Spitze. Allerdings fällt auf, dass die Unterschiede zu Flächenstaaten wie

Bayern, Hessen oder Sachsen nicht so ausgeprägt sind wie beim Geldumsatz je Transaktion. Zudem ist zu beachten, dass nicht Hamburg, sondern die Bundeshauptstadt Berlin den höchsten Geldumsatz je Einwohner aufweist.

Im Bundesdurchschnitt lag der Geldumsatz je Einwohner im Jahr 2018 noch bei 860 Euro, im Jahr 2020 bei 910 Euro und im Jahr 2022 mit 890 Euro in etwa auf dem Niveau von 2018 (**Abb. 4-146**).

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2022)

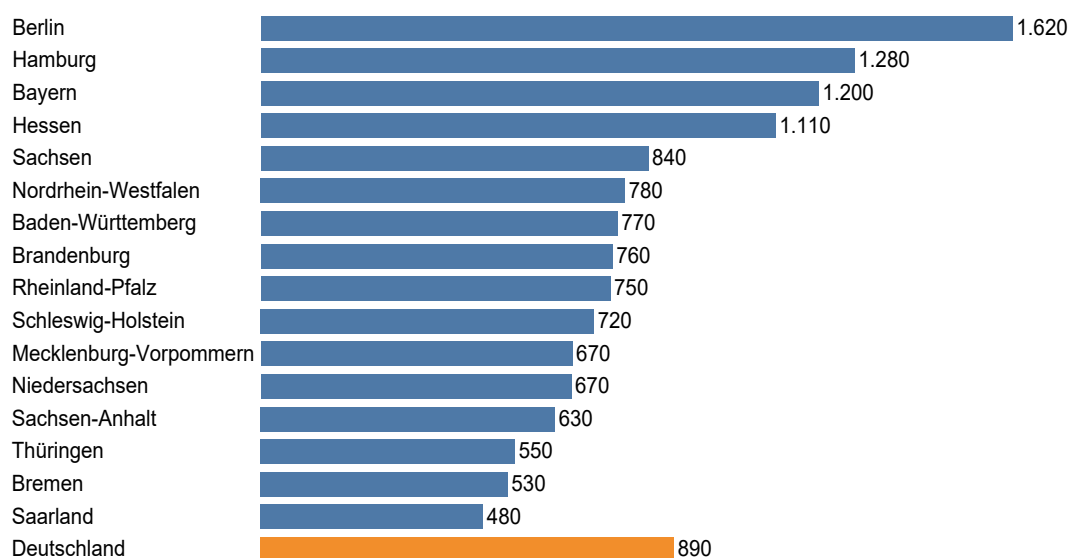


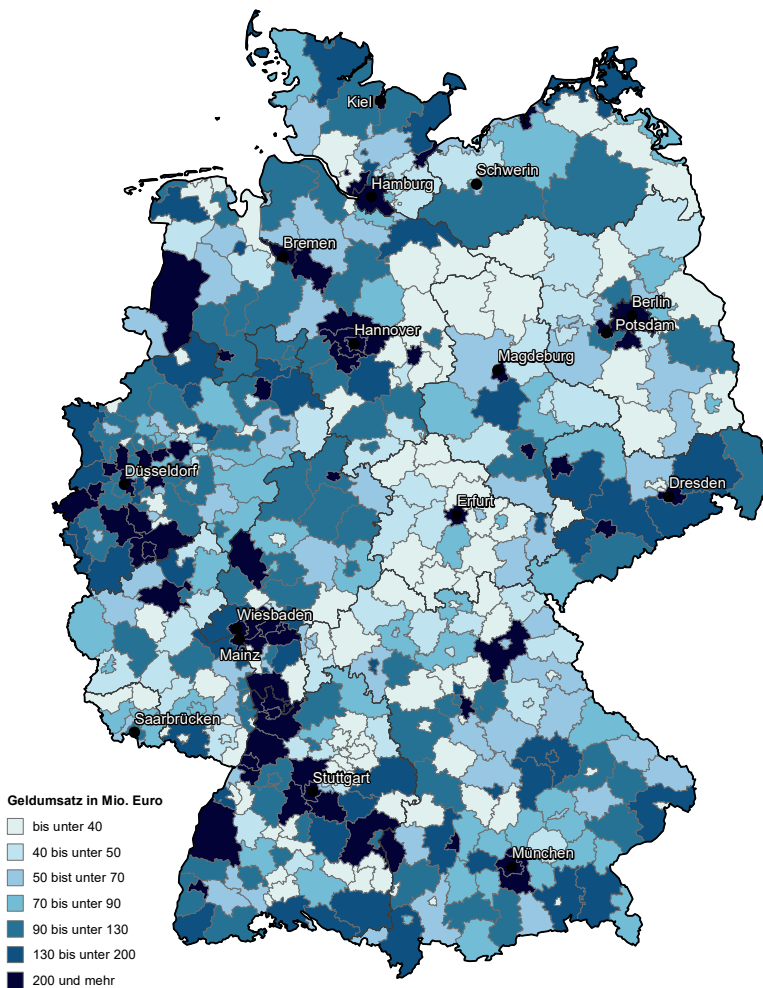
Abb. 4-146: Geldumsatz in Euro je Einwohner, Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2022)

Umsätze auf der Subkreisebene

Die kleinsten räumlichen Untersuchungseinheiten, die in diesem Bericht verwendet werden, sind die kreisfreien Städte, Landkreise bzw. Subkreise (vgl. Kapitel 2.3). Die Subkreise sind in den meisten Fällen deckungsgleich mit den Landkreisen und kreisfreien Städten; in den Ballungsräumen und in der Küstenzone, aber auch teilweise in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg untergliedern sie die Landkreise weiter. Dies hat den Vorteil, dass insbesondere inhomogene Regionen bezüglich ihrer Umsatzdaten und Preisniveaus differenzierter ausgewertet werden können.

Abb. 4-147 zeigt den Geldumsatz bei Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien auf der Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise. Deutlich erkennbar sind die hohen Geldumsätze entlang der Achse Düsseldorf-Köln-Bonn sowie im Raum Frankfurt und Heidelberg. Auch entlang der niederländischen Grenze und im Landkreis Emsland sind 2022 hohe Geldumsätze zu verzeichnen. Die Städte Hannover und Bremen sowie das jeweils angrenzende Umland weisen ebenfalls hohe Geldumsätze auf, wenngleich hier die Anzahl der Transaktionen nicht sehr hoch ist (**Abb. 4-139**). Dies kann damit zusammenhängen, dass die dort veräußerten Immobilien im Vergleich eher zu hohen Preisen veräußert worden sind; Gründe dafür sind vielfältig und mögen an der Art der Immobilien, der Lage oder einem besonderen Nutzungsziel liegen. Der höchste Geldumsatz wurde jedoch in der Bundeshauptstadt Berlin erzielt (ca. 5,9 Mrd. Euro), was erneut den vorherigen Gedanken der Kopplung an den Indikator der Einwohnerzahl bestätigt.

Geldumsatz bei Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro (2022)



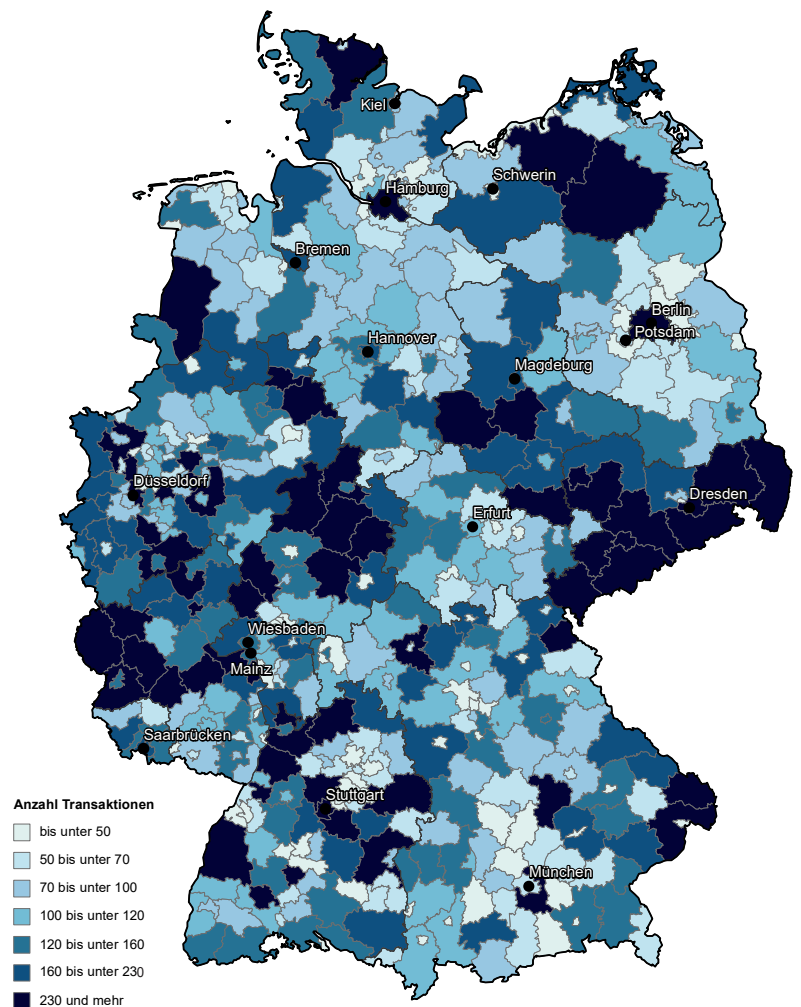
Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-147: Geldumsatz bei Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro (2022)

In **Abb. 4-148** wird die Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien auf der Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise dargestellt. Auffällig sind die hohen Anzahlen an Transaktionen im ländlichen Raum, insbesondere an der tschechischen Grenze entlang der Linie Dresden-Chemnitz und in Richtung Leipzig. Aber auch in der Region südlich von Kassel bis nach Fulda und in den Gebieten entlang der luxemburgischen Grenze und von Trier bis nach Mainz sind erhöhte Transaktionszahlen in ländlichen Räumen festzustellen. In den Städten hingegen sind die Transaktionszahlen geringer. Dass höhere Transaktionszahlen nicht immer mit höheren Geldumsätzen korrespondieren, hängt damit zusammen, dass das Preisniveau oder auch die Art der veräußerten Wirtschaftsimmobilien stark von der jeweiligen Region abhängt (**s. auch Abb. 4-149 und Abb. 4-150**).

Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-148: Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien (2022)

Umsätze nach Stadt- und Kreistypen

Fasst man die auf Kreisebene erhobenen Daten auf der Aggregationsebene der Stadt- und Kreistypen zusammen, so zeigt sich bei der Betrachtung der Wirtschaftsimmobilien deutlich die nach wie vor hohe immobilienwirtschaftliche Bedeutung der Großstädte (**Abb. 4-149 bis Abb. 4-151**), auch wenn sich derzeit eine steigende Tendenz in den ländlichen Räumen andeutet.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2022)

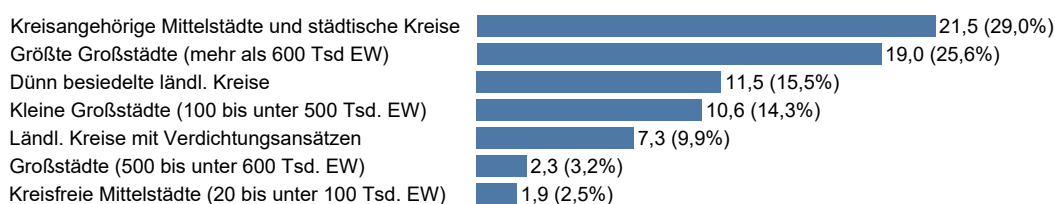


Abb. 4-149: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Von den insgesamt rund 74,0 Mrd. Euro Geldumsatz bei den Wirtschaftsimmobilien entfallen knapp 55 % des Geldumsatzes allein auf die größten Großstädte und die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise.

Die Betrachtung des Investitionsvolumens je Transaktion gibt noch einmal deutliche Hinweise auf das stark abweichende Preisniveau in den größten Großstädten im Vergleich zu allen anderen Stadt- und Kreistypen. Hier wird pro Transaktion fast doppelt so viel investiert wie in den Großstädten.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2022)

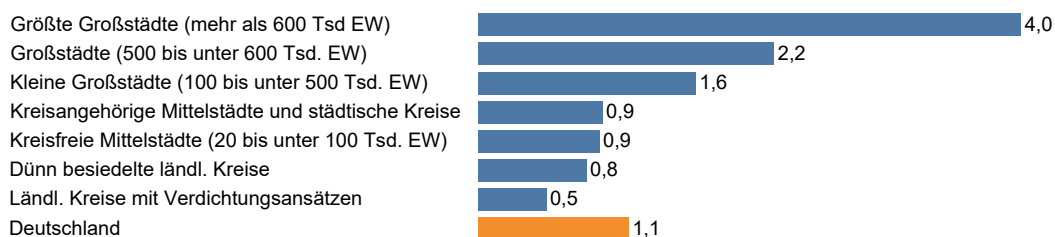


Abb. 4-150: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2022)

Dennoch spielt für die Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien neben den kreisangehörigen Mittelstädten und den städtischen Kreisen vor allem der ländliche Raum eine nicht zu unterschätzende Rolle (**Abb. 4-151**). Hier werden rund 43 % aller Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien getätigt. Allerdings schlägt sich dies, aufgrund des niedrigeren Preisniveaus dieser Immobilien, nicht in den Geldumsätzen nieder.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2022)

(gesamt: 67.500)

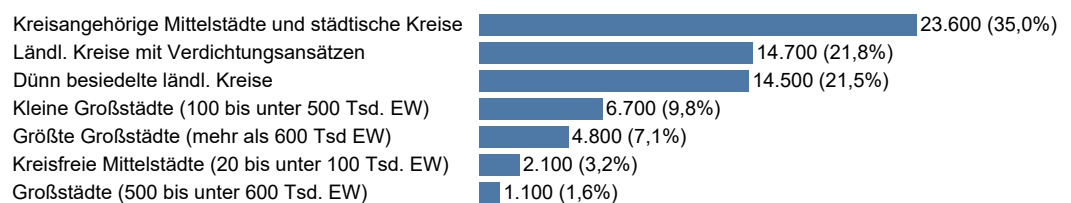


Abb. 4-151: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2022)

4.3.3.3 Experteneinschätzungen zum Markt der Wirtschaftsimmobilien 2022/2023

Allgemeines zum BBSR- Expertenpanel³⁾

Die Unsicherheiten, mit denen die Immobilienmärkte derzeit konfrontiert sind, sind nicht nur eine direkte Folge der Krisen. Vielmehr ist auch die Informationslage unzureichend, um die Immobilienmärkte verlässlich einschätzen zu können - wo wenig gebaut und gehandelt wird, fehlt es oft an validen Daten. Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt spiegeln die Überschneidung der verschiedenen aktuellen Krisen wider.

Das BBSR-Expertenpanel ist eine jährliche deutschlandweite Befragung, in welche die Expertise von Fachleuten der Immobilienwirtschaft und des Immobilienmarktes einfließt. Es ist damit ein guter Spiegel der Markteinschätzungen aus der Immobilienbranche und liegt mittlerweile in mehr als zehnjähriger Zeitreihe vor. Thema sind die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Hierbei stehen subjektive Markteinschätzungen und das Erfahrungs-Know-how der Branchenexpertinnen und -experten im Fokus, welche die objektiven, „harten“ Rahmendaten wie Kaufpreise oder Baufertigstellungen sinnvoll ergänzen und einen Zugang zu statistisch nicht beobachtbaren Daten liefern. An der Befragung zum Jahreswechsel 2022/23 beteiligten sich 240 Immobilienexpertinnen und -experten. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Immobilienvermittler, Gutachter und Immobiliensachverständige sowie die Gruppen der amtlichen Akteure aus den Bereichen Gutachterausschüsse, Behörden und Wirtschaftsförderungen die drei stärksten Teilnehmergruppen aus.

³ BBSR: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, www.bbsr.bund.de

Konjunkturstimmung Ende 2022 im Krisenmodus

Ende 2022 ist die ermittelte Konjunkturstimmung durch die Krisenentwicklungen des vergangenen Jahres stark beeinträchtigt. Vor allem im Wohnungssegment bricht die Stimmung ein, während im ersten Pandemiejahr 2020 noch ein eher moderater Abwärtstrend zu beobachten war (**siehe Abb. 4-152**). Auch die Logistikexperten sehen einen stärkeren Einbruch der Konjunkturlage und blicken vom bisherigen Stimmungstiefpunkt auf das erste Halbjahr 2023. Gleichwohl überwiegen insgesamt im Logistiksektor die Optimisten, während für Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien eine stark negative Entwicklung erwartet wird. Im Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt, der in dieser Konstellation bisher als „Corona-Verlierer“ galt, ist der Stimmungswert ebenfalls deutlich gesunken. In Relation zur aktuellen Situation war der Einbruch zu Beginn der Pandemie hier jedoch weitaus dramatischer.

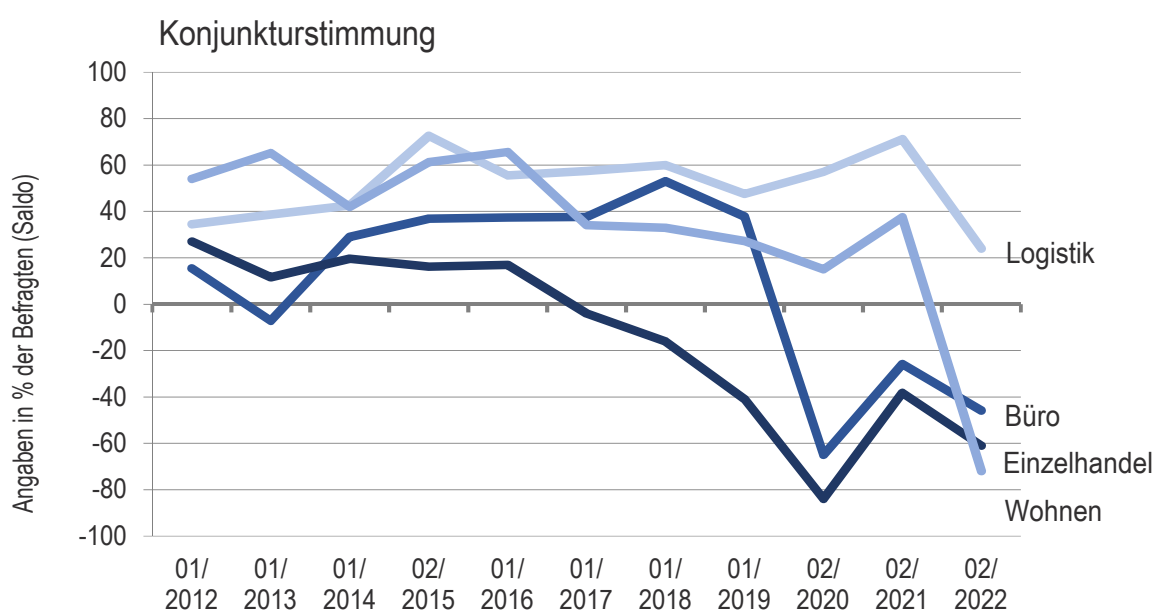


Abb. 4-152: Konjunkturstimmung im Vergleich zum letzten Halbjahr (Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022. Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“. Angaben in % der Befragten; N = 189)

Bewertung aktueller Einflussfaktoren auf die Immobilienmärkte

Der Wert einer Immobilie wird zunehmend von ihrer energetischen Qualität beeinflusst, die u.a. von der Bauweise, dem Wärmeschutz und der Heizungsart abhängt. 90 % der befragten Marktakteure stimmen der Aussage zu, dass die energetische Qualität eines Gebäudes zukünftig einen stärkeren Einfluss auf die Immobilienpreise haben wird (**siehe Abb. 4-153**). Dabei sind nur 21 % der Meinung, dass die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes bereits angemessen in den Marktwert einfließen. Um die konkreten Preiseffekte energetischer Eigenschaften von Gebäuden bestimmen zu können, fehlen allerdings auf breiter Basis noch geeignete Daten.

Deutlich wurde in der Befragung, dass eine Diskrepanz zwischen den Erfordernissen des Klimaschutzes und der notwendigen Investitionspraxis gesehen wird. So wird die Bereitschaft der Eigentümer, in die energetische Modernisierung eines Gebäudes zu investieren, von den Experten pessimistisch eingeschätzt. In der aktuellen Situation erwartet eine klare Mehrheit (71 %), dass nicht

ausreichend in bauliche Maßnahmen investiert wird, um die Energieeinsparziele im Gebäudesektor zu erreichen. Insgesamt 72 % der Befragten vermissen zudem ausreichende politische Anreize und Maßnahmen, um Gebäudeeigentümer zu energetischen Investitionen zu motivieren.

Dabei stellt die Entwicklung der Hypothekenzinsen (77 %) aus Sicht der Branchenakteure ein deutlich größeres Investitionshemmnis dar als die Unsicherheit über die Entwicklung der Inflation und der Energiekosten (56 %). Nach Einschätzung von 53 % der befragten Marktteilnehmer wird sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien sichtbar in preisgünstigere Wohnsegmente verschieben.

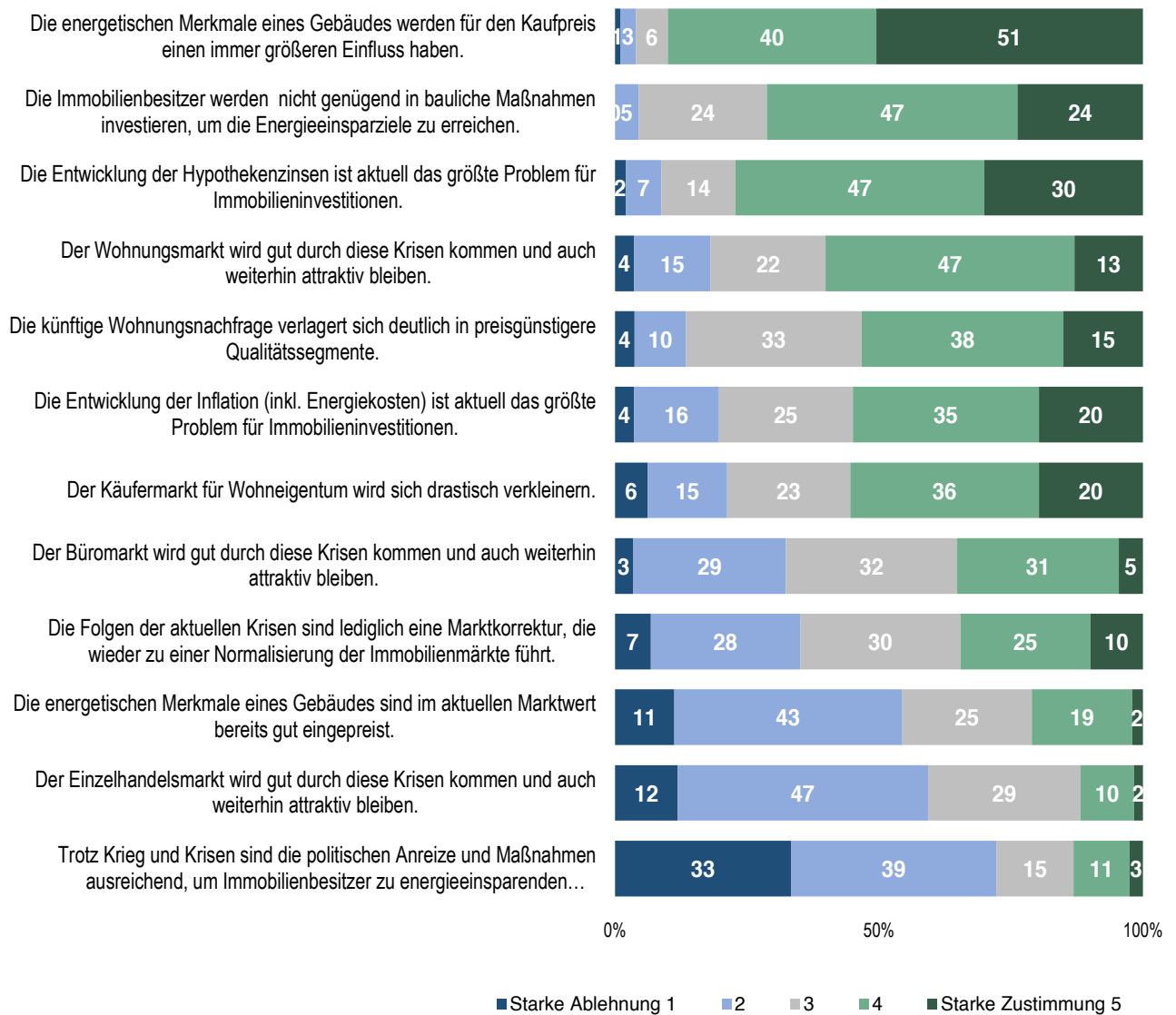


Abb. 4-153: Bewertung aktueller Einflussfaktoren auf die Immobilienmärkte (Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten; N = 203)

Die Top-Themen der Immobilienbranche: Energie, Kosten und Transformation werden wichtiger

In einem Vergleich der wichtigsten Herausforderungen, mit denen sich die Immobilienbranche in den Jahren 2022, 2020 und 2018 konfrontiert sah, haben einige Themen ihre Priorität beibehalten, andere sind noch wichtiger geworden (**siehe Abb. 4-154**).

Die COVID-19-Pandemie hat dazu geführt, dass für den Büroimmobilienmarkt „Homeoffice/New Work und Flächenbedarfe“ zur wichtigsten Herausforderung geworden sind, was auch für 2022 unverändert bleibt. Nach wie vor gibt es in der Fachwelt keinen Konsens darüber, wieviel Bürofläche zukünftig benötigt wird. Es existieren Unsicherheiten über die weitere Entwicklung und darüber, wie dieser zukünftige Bedarf kalkuliert werden soll. Rangierte 2018 noch die Herausforderung „Angebotsmangel“ auf Platz eins, so machten sich die Büroakteure seit Pandemiebeginn Sorgen um Leerstände bzw. Nachfragedefizite (2022: Rang drei). Die Frage, welche Büroflächen in Zukunft erforderlich sind, ist auch eng mit einem geänderten Nutzungsverhalten durch die Flexibilisierung der Arbeit verbunden. In diesem Kontext geht es nicht nur um die Reduzierung der benötigten Bürofläche, sondern auch um perspektivische Bedarfsplanung und neue Konzepte, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Im Ergebnis ist es ein wichtiges Thema für den Büroimmobilienmarkt, adäquate Anpassungsprozesse zu finden, um auf die veränderten Anforderungen von Hybrid-Arbeitsmodellen (Home-Office und Büro) reagieren zu können. Das Thema „Nachhaltigkeit“ gewinnt im Büroimmobilienmarkt zudem zunehmend an Bedeutung und wird zur erklärten Herausforderung Nummer zwei. Dies beinhaltet zum einen den Bedarf an Energieeffizienz- und Klimaschutzmaßnahmen. Gleichzeitig müssen die Immobilienmarktakteure auf neue Anforderungen im Rahmen der ESG-Konformität reagieren und Berichtspflichten erfüllen oder auch ESG-konforme Aufwertungen der Bestände planen.

Als die größten Herausforderungen für Einzelhandelsimmobilien in der aktuellen wirtschaftlichen Situation konzentrieren sich die Nennungen der Befragten auf die Themen Nachfragedefizite und Leerstände sowie auf eine grundsätzliche Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft in den Innenstädten. Auffällig ist, dass die Herausforderungen des Online-Handels und damit verbundener Digitalisierungsprozesse (2020 und 2018 auf Rang eins) demgegenüber aktuell an Bedeutung verloren haben. Aufgrund der Corona-Pandemie, aber auch der vergleichsweise hohen Inflation und der unsicherer gewordenen konjunkturellen Entwicklung hat sich in zahlreichen Branchen des Einzelhandels eine rückläufige Nachfrage verstärkt. Durch die Umsatzverluste und gestiegenen Kosten stellt sich für viele Betreiber in Innenstadtlagen die Frage, ob sich der Einzelhandel noch rentiert.

Es wird erkannt, dass ein grundsätzlicher Umbau- und Umdenkprozess für die innerstädtischen Lagen erforderlich ist, um dem Funktionsverlust der Innenstadtstandorte entgegenzuwirken. Als Maßnahmen gegen den Funktionsverlust innerstädtischer Lagen werden u.a. die Förderung inhabergeführter Geschäfte, die Hinterfragung des Mietpreisniveaus und die Diversifizierung des Angebots in zentralen städtischen Lagen vorgeschlagen. Es wird auch deutlich, dass es notwendig sein kann, bestehende Flächen an unterschiedliche Nutzungen anzupassen, flexibler mit Nach- und Umnutzungen umzugehen und neue Nutzungskonzepte zu entwickeln, z.B. in Form von Mixed-Use-Immobilien oder -Quartieren.

Der **Logistikmarkt** ist das Segment mit dem konstantesten ersten Platz bei den Top-Themen: „Angebotsmangel und Nachfrageüberhang“ ist nach wie vor die drängendste Herausforderung für die Marktakteure. Aufgrund der steigenden Bedeutung des Online-Handels und der knappen Verfügbarkeit geeigneter Flächen steigt die Nachfrage nach Logistikflächen konstant weiter an, während neu ausgewiesene Baugebiete mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten können. Kritik wird an der kommunalen Planung geäußert, insbesondere in Bezug auf die Dauer von Verfahren oder die Ungeeignetheit der ausgewiesenen Flächen. Auch das oftmals

negative Image und die Akzeptanzprobleme des Logistikmarkts in Teilen der Gesellschaft und der Kommunalpolitik werden als Herausforderung gesehen. Energie- und Klimaschutzspezifische Themen sind erst 2022 auf die Agenda der Top-Themen gerückt, stehen dort aber mittlerweile an zweiter Stelle und beziehen sich v.a. auf ESG-Anforderungen sowie Fragen der Energiequellen und -effizienz.

Wohnungsmarkt		2022	2020	2018
		Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	1 19%			5 8%
Angebotsmangel/ Knappheit an Wohnungen und Bauland	2 17%		1 26%	1 30%
Finanzierung/ Zinsentwicklung	3 15%			
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	4 12%			
Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/ Förderpolitik)	5 9%		2 16%	3 11%
Miet-/ Preisentwicklung	6 7%		3 15%	2 13%
Bezahlbarer Wohnraum	7 7%		4 11%	4 9%
Kommunal Bau- und Stadtplanung			5 6%	7 5%
Entwicklung von Lagen/ Standorten			6 5%	6 6%
Konjunktur / Wirtschaftslage			7 4%	

Büromarkt		2022	2020	2018
		Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Homeoffice/ New Work und Flächenbedarfe	1 21%		1 23%	
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2 13%			
Nachfragedefizite/ Leerstände bzw. Anpassung Nachfrage vs. Angebot	3 11%		2 17%	7 5%
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4 10%			
Finanzierung/ Zinsentwicklung	5 9%			
Flächennutzungen & Konzepte	6 7%		3 14%	2 17%
Angebotsmangel /Nachfrageüberhang	7 4%		7 4%	1 26%
Miet-/ Preisentwicklung			4 10%	5 7%
Entwicklung von Lagen/ Standorten			5 7%	3 8%
Modernisierung der Bestände			6 5%	4 7%
Konjunktur / Wirtschaftslage			7 4%	
Digitalisierung			7 4%	6 7%

Einzelhandelsmarkt		2022	2020	2018
		Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Nachfragedefizite/ Leerstände	1 13%		2 16%	7 4%
Einzelhandel in Innenstädten	2 11%		3 16%	5 10%
Konjunktur / Wirtschaftslage (Inflation; Konsum)	3 11%			
Flächennutzungen & Konzepte	4 10%		4 10%	2 16%
Online-Handel / Digitalisierung	5 10%		1 18%	1 22%
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	6 8%			
Finanzierung / Investmentmarkt	7 7%			
Miet-/ Preisentwicklung			5 9%	3 12%
Corona (ohne weitere Angaben)			6 7%	
Entwicklung von Lagen/ Standorten			7 5%	4 11%
Angebotsmangel				6 5%
Kommunale Stadtplanung				7 5%

Logistikmarkt		2022	2020	2018
		Ranking Anteil	Ranking Anteil	Ranking Anteil
Angebotsmangel /Nachfrageüberhang	1 26%		1 26%	1 31%
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2 11%			
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	3 8%			
Flächenverbrauch & Nachhaltigkeit	4 7%		5 6%	
Stadtentwicklung / kommunale Planung	4 7%		4 7%	4 8%
Infrastruktur / Erschließung der Standorte	5 6%		2 16%	3 9%
Image & Akzeptanz	6 5%			
Letzte Meile / Urban Logistik	6 5%		3 12%	2 11%
Finanzierung / Zinsentwicklung	7 7%			
Miet-/ Preisentwicklung	7 7%		6 5%	7 5%
Konjunktur / Wirtschaftslage			7 4%	
Modernisierung der Bestände				3 9%
Online Handel				5 7%
Digitalisierung / Automatisierung				6 6%

Abb. 4-154: Top-Themen der Immobilienbranche 2022, 2020 und 2018 (Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten; Angaben in % der Nennungen)

4.3.3.3 Fazit, alle Wirtschaftsimmobilien

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien im Zeitraum 2011 bis 2015 kontinuierlich gesunken ist und bis 2020, also bis zum Auftreten der Corona-Pandemie, nahezu konstant geblieben ist. Im Jahr 2021 steigt die Anzahl der Transaktionen um 8 % auf 80.000, was als Folge der Investitionszurückhaltung im Jahr 2020 interpretiert werden kann. Aufgrund der Ereignisse im Jahr 2022, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, ist in diesem Jahr (nach Einschätzung der Gutachterausschüsse, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte) ein Rückgang um 16 % zu verzeichnen.

Aufgrund der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung der größten Großstädte sind die Geldumsätze je Transaktion dort am höchsten; so weisen die sieben größten Städte in Deutschland im Jahr 2022 einen durchschnittlichen Geldumsatz von 3,9 Mio. Euro je Transaktion auf. Damit weisen die Objekte in diesen Städten ein gänzlich anderes Preisniveau auf als Objekte in ländlichen Regionen. Gleichwohl ist auch festzustellen, dass gegenüber dem Jahr 2020 (22,5 Mrd. Euro) im Jahr 2022 mit nunmehr 19,0 Mrd. Euro ein Rückgang des Geldumsatzes zu verzeichnen ist.

4.3.4 Büroimmobilien

Das Segment der Büroimmobilien umfasst Immobilien, die zu mindestens 50 % eine Büronutzung aufweisen. Weitere 50 % der Immobilie können durch ergänzende Nutzungsarten (z. B. Restaurants, Cafés oder auch Einzelhandel) geprägt sein. Büroimmobilien befinden sich in der Regel in den zentralen Geschäftslagen der Städte und sind in ihrer Funktionalität primär auf Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet; hierzu zählen auch Verwaltungsgebäude und Rathäuser sowie Co-Working-Spaces. Grundsätzlich lassen sich Büroimmobilien in

- kleine Büroimmobilien (Mietfläche < 1.000 m²),
- mittelgroße Büroimmobilien (Mietfläche 1.000 - 10.000 m²) und
- große Büroimmobilien (Mietfläche > 10.000 m²)

unterteilen⁴.

Derzeit ist es den Gutachterausschüssen jedoch nicht möglich, diese Kategorisierung abzubilden, da in der Regel dort keine Informationen über die vermietete Fläche bzw. die Büronutzfläche vorliegen. Dies bedeutet in der Konsequenz auch, dass innerhalb der nun grob zusammengefassten Kategorie „Büroimmobilien“ mögliche gegenläufige Trendentwicklungen einzelner Teilsegmente nicht fundiert aufgezeigt werden können.

Es ist daher mittelfristig anzustreben, dass die Gutachterausschüsse zur genaueren Beobachtung der Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt auch die verschiedenen Teilsegmente detaillierter erfassen. Die Erfassung der Verkaufsfälle von Büroimmobilien sollte nach einer einheitlichen Taxonomie erfolgen. Nur auf dieser Basis sind aussagekräftige Analysen des jeweiligen Teilmarktes möglich.

⁴ Peter Ache, Sabine Georgi, Dr. Michael Hellwig, Eva Katharina Neubrand. (2023). Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin

4.3.4.1 Datenlage

Die vorliegenden Daten zu Büroimmobilien beziehen sich ausschließlich auf Transaktionen mit bebauten Grundstücken. Nicht enthalten ist der Erwerb unbebauter Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen und die damit verbundene spätere Errichtung von Bürogebäuden.

Bei Büroimmobilien ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Transaktionen im Rahmen von „Share Deals“ erfolgt, die in den nachfolgend dargestellten Umsatz- und Transaktionszahlen nicht enthalten sind, da sie den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen. Wie hoch der Anteil der Transaktionen über Share Deals sein könnte, kann nicht abgeschätzt werden. Nach Kenntnis des AK OGA liegen hierzu derzeit keine vollständigen Daten vor.

Für den vorliegenden Bericht konnten die Gutachterausschüsse für insgesamt fast 90 % der jeweiligen Gebietsfläche Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen von Büroimmobilien zur Verfügung stellen. Lediglich in den Flächenländern Baden-Württemberg (14 %), Schleswig-Holstein (66 %) und im Stadtstaat Bremen (81 %) konnten Daten für weniger als 90 % der Gebietsfläche übermittelt werden (**Abb. 4-155 und Abb. 4-156**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büroimmobilien (2022)

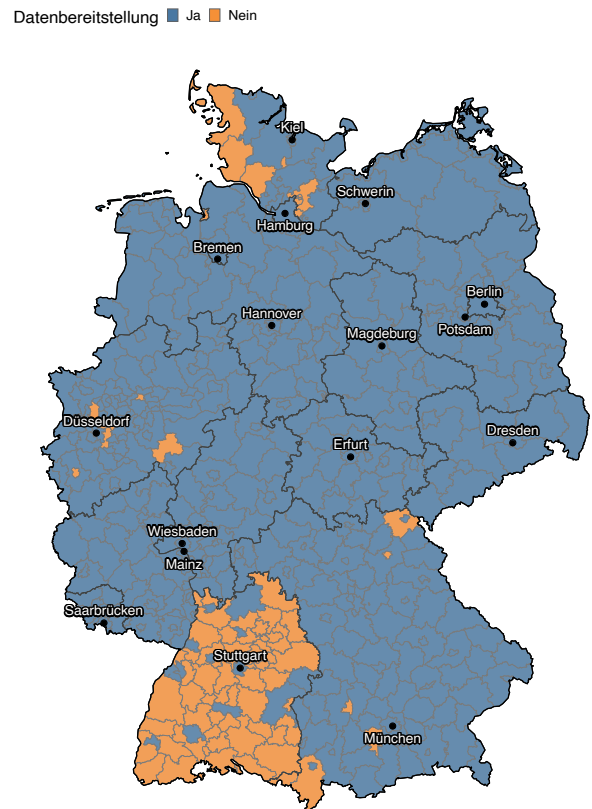


Abb. 4-155: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büroimmobilien (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büroimmobilien (2022)
(nach Gebietsfläche)

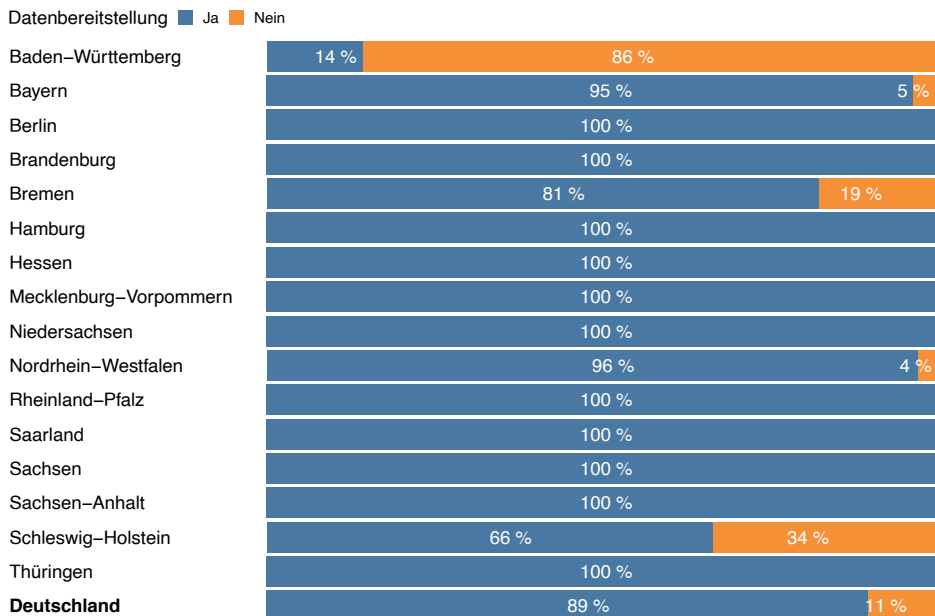


Abb. 4-156: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büroimmobilien, Länderebene (2022)

4.3.4.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Büroimmobilien

Abb. 4-157 und Abb. 4-158 zeigen die Entwicklung der Anzahl der Transaktionen und des Geldumsatzes auf dem Büroimmobilienmarkt. Dabei wird einerseits deutlich, dass der Geldumsatz stärkeren Schwankungen unterliegt als die Anzahl der Transaktionen. Im langfristigen Durchschnitt liegt die Entwicklung sowohl der Anzahl der Transaktionen als auch des Geldumsatzes bei einem jährlichen Rückgang von rund -4 %. Ausschlaggebend hierfür sind die deutlichen Rückgänge des Geldumsatzes (-38 %) und der Transaktionen (-21 %), die im Jahr 2022 verzeichnet wurden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Jahren 2020/2021 ist festzustellen, dass nach einem vorübergehenden Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2020 ein Aufholeffekt für das Jahr 2021 deutlich erkennbar ist. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine zeigen sich besonders deutlich im Jahr 2022, wobei die Mehrheit der Gutachterausschüsse angibt, dass sich der Rückgang der Transaktionszahlen insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 bemerkbar gemacht hat.

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

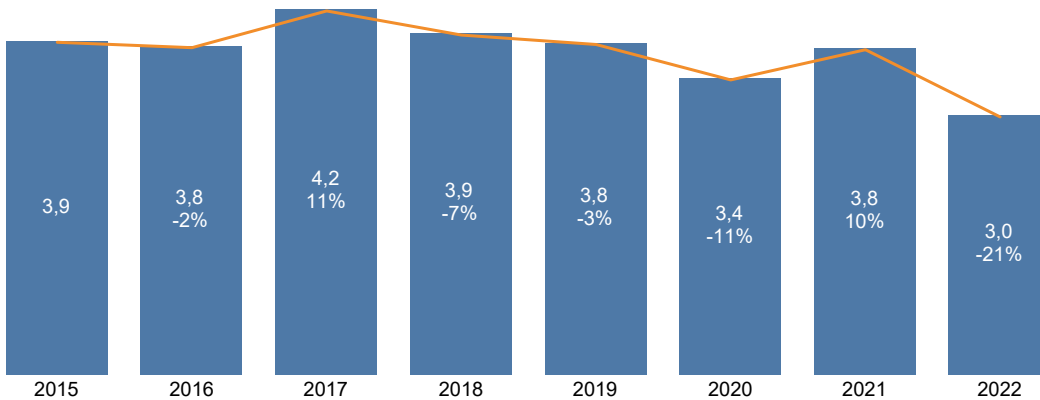


Abb. 4-157: Entwicklung der Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) bei Büroimmobilien (2015-2022)

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

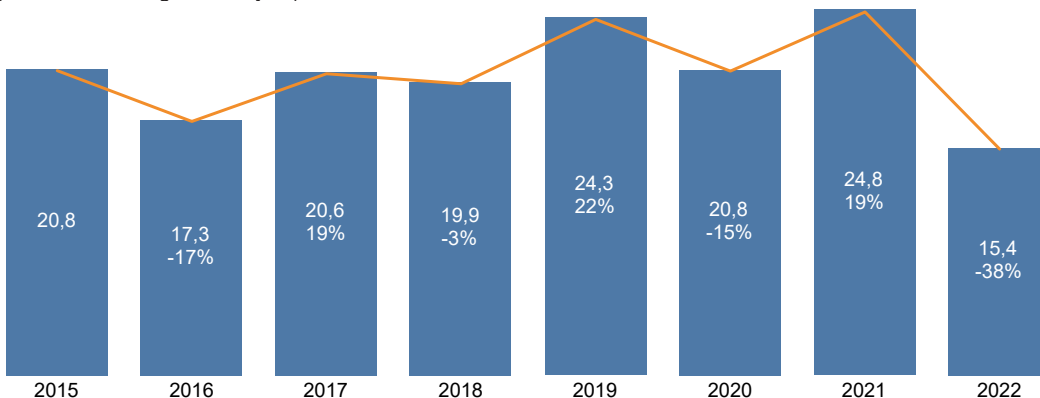


Abb. 4-158: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) bei Büroimmobilien (2015-2022)

Umsätze nach Ländern

Im Ländervergleich der Büroimmobilienmärkte dominiert das Bundesland Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen mit über 20 % des bundesweiten Transaktionsvolumens im Jahr 2022. Gegenüber dem Jahr 2020 (ca. 24 %) ist dies keine wirklich signifikante Veränderung. Betrachtet man jedoch die absoluten Zahlen, so zeigt sich, dass im Jahr 2022 insgesamt etwa 137 Büroimmobilien weniger veräußert wurden als im Jahr 2020 (810 Transaktionen). Dies entspricht einem

Rückgang der Transaktionen um 15 %, liegt dabei aber immer noch unter dem Rückgang der Anzahl der bundesweiten Transaktionen (**Abb. 4-159 und Abb. 4-160**).

Der Anteil des Geldumsatzes für Büroimmobilien am bundesweiten Gesamtgeldumsatz von 15,4 Mrd. Euro liegt in Nordrhein-Westfalen ebenfalls bei 22,5 %. Insgesamt sinkt der Geldumsatz für Büroimmobilien jedoch deutlich um 38 % von 20,8 Mrd. Euro im Jahr 2020 auf 15,4 Mrd. Euro im Jahr 2022.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Büroimmobilien (2022)

(gesamt: 2.990)

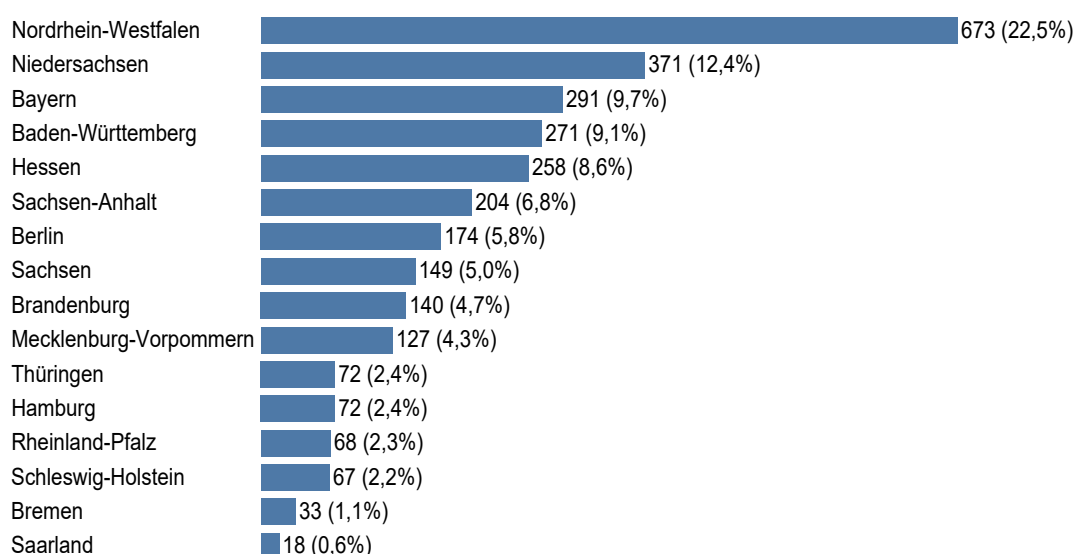


Abb. 4-159: Anzahl der Transaktionen bei Büroimmobilien, nach Ländern (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2022)

(gesamt: 2.990)

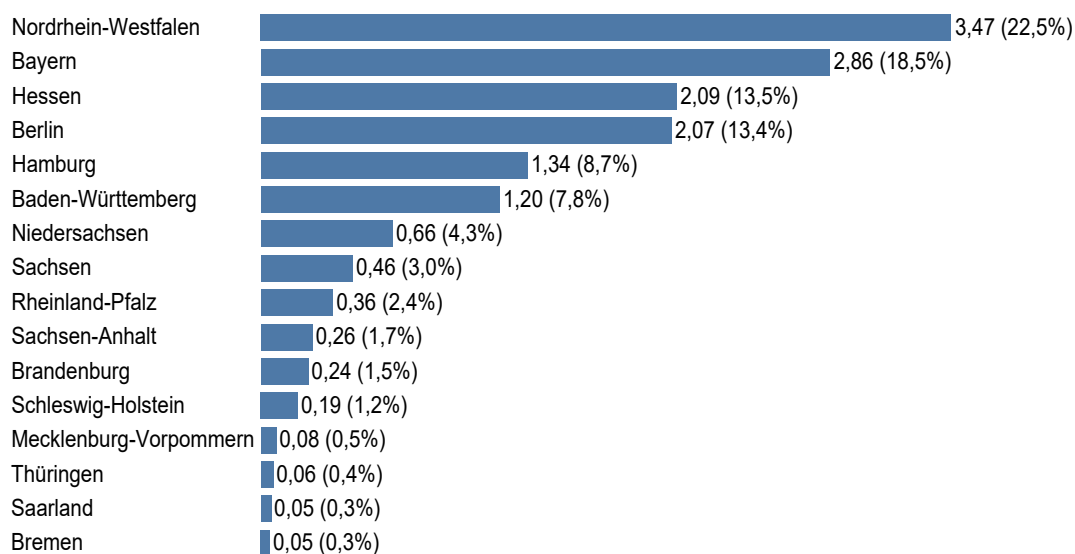


Abb. 4-160: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2022)

Umsätze nach Stadt- und Kreistypen

Betrachtet man die Umsätze nach Stadt- und Kreistypen wird deutlich, dass die Anzahl der Transaktionen nicht mit dem Geldumsatz korrespondiert. Bei der Anzahl der Transaktionen liegen die kreisangehörigen Mittelstädte und die städtischen Kreise mit einem Anteil von rund 30 % vor den anderen Stadt- und Kreistypen. Auf die größten Großstädte entfallen dagegen nur 14 % der Transaktionen. Der Anteil des Geldumsatzes in den größten Großstädten liegt dagegen bei fast 60 %. Dies ist auf die hohen Immobilienpreise in Großstädten zurückzuführen. Die in den Großstädten veräußerten Büroimmobilien sind mit deutlich höheren Geldumsätzen je Transaktion verbunden als beispielsweise in den kleineren Großstädten oder den kreisan-

gehörigen Mittelstädten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Objekten in den verschiedenen Stadt- und Kreistypen um sehr unterschiedliche Formate von Büroimmobilien mit ebenso unterschiedlichen Größen handelt.

Dennoch ist festzuhalten, dass die Aktivitäten auf dem Büroimmobilienmarkt für die kleineren Großstädte und kreisangehörigen Städte von hoher Relevanz sind. Zusammen machen sie im Jahr 2022 mehr als 45 % aller gehandelten Büroimmobilien aus. Dieses Muster deckt sich ebenso wie die Anteile der Transaktionen und des Geldumsatzes innerhalb der Stadt- und Kreistypen mit den Ergebnissen der Vorjahre (**Abb. 4-161 und Abb. 4-162**).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2022)

(gesamt: 2.990)

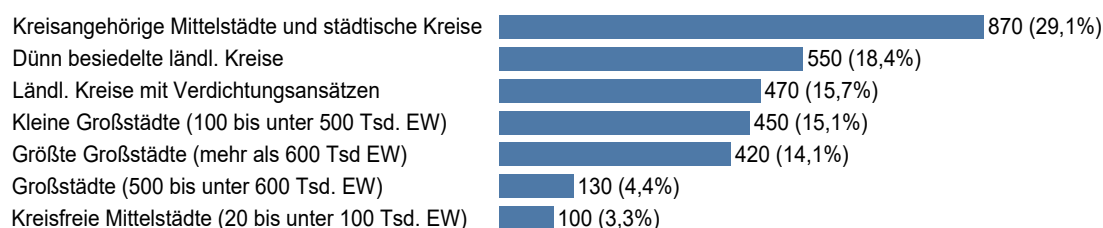


Abb. 4-161: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2022)

(gesamt: 15,4 Mrd. Euro)

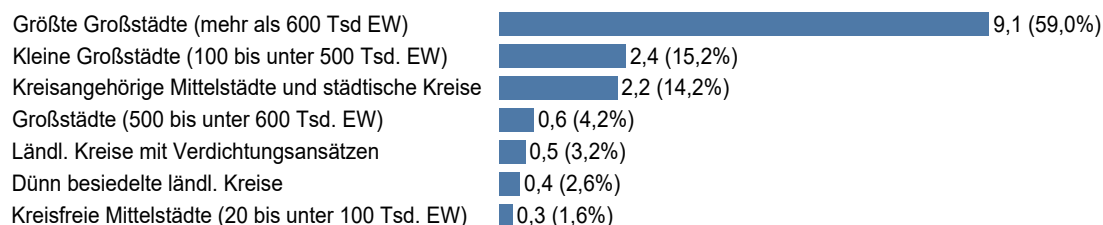


Abb. 4-162: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien

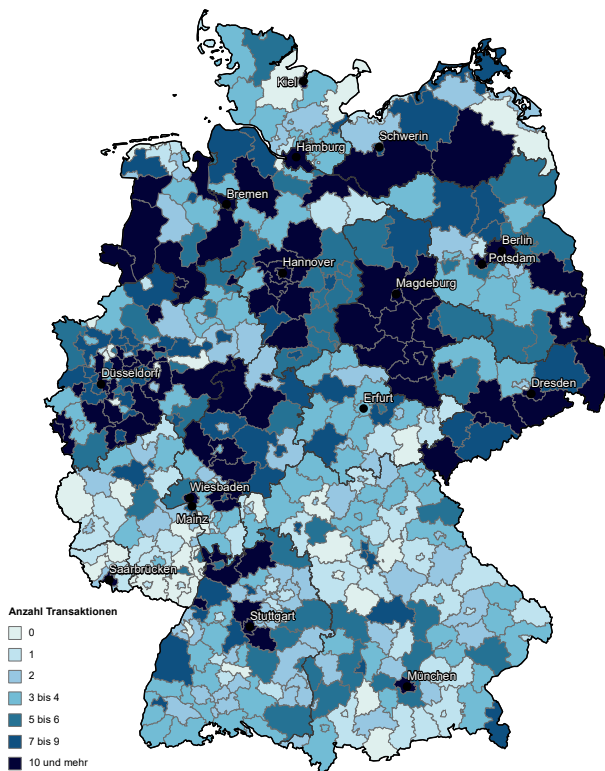
Umsätze auf der Subkreisebene

Die Kartendarstellungen in (Abb. 4-163 und Abb. 4-164) geben einen deutschlandweiten Überblick über die Anzahl der Transaktionen und die Geldumsätze bei Verkäufen von Büroimmobilien im Jahr 2022.

Es wird deutlich, dass die Anzahl der Transaktionen in den jeweiligen Städten, Kreisen und Subkreisen vergleichsweise gering ist. In knapp 20 % aller Kreise wurde im Jahr 2022 kein oder nur ein Kauffall für Büroimmobilien registriert und in nun 1 % aller Kreise wurden mehr als 40 Kauffälle registriert.

Die meisten Transaktionen wurden in der Bundeshauptstadt Berlin (ca. 170 Transaktionen) und mit deutlichem Abstand in Hamburg (ca. 70) sowie im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern) (ca. 65) registriert. Dass Bayern mit ca. 290 Transaktionen nach Nordrhein-Westfalen (ca. 670 Transaktionen) und Niedersachsen (ca. 370 Transaktionen) dennoch an dritter Stelle im Ländervergleich liegt, dürfte mit der Größe des Bundeslandes zusammenhängen.

Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien (2022)

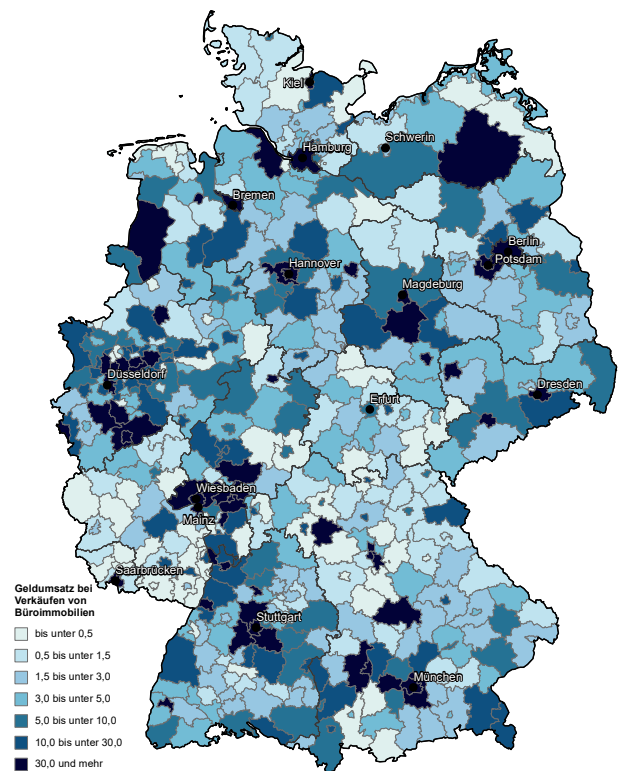


Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-163: Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)

Geldumsatz in Mio. Euro bei Büroimmobilien (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-164: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Büroimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)

Die Betrachtung des Geldumsatzes zeigt ein anderes Bild als die Darstellung der Anzahl der Transaktionen (Abb. 4-163). Dies hängt damit zusammen, dass die Geldumsätze je Transaktion insbesondere in den Großstädten deutlich höher sind als in den anderen Regionen. So liegt der Geldumsatz je Transaktion in München mit ca. 70 Mio. Euro deutlich vor der Stadt Düsseldorf (Rang 2) mit ca. 33 Mio. Euro (siehe auch Abb. 4-165 und Abb. 4-166). Dabei ist zu beachten, dass bei der geringen Anzahl an Transaktionen der Geldumsatz je Transaktion sehr stark schwanken kann; es kann hier bereits der Ver-

kauf einer sehr teuren Immobilie den Mittelwert des Geldumsatzes je Transaktion deutlich verändern.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern) und der Landkreis Emsland (Niedersachsen) mit ca. 44 Mio. Euro bzw. ca. 51 Mio. Euro besonders hervorstechen. Weniger überraschend ist, dass die Bundeshauptstadt Berlin mit ca. 2,1 Mrd. Euro, gefolgt von München (1,9 Mrd. Euro) und Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt (ca. 1,3 bis 1,2 Mrd. Euro) die Rangliste anführt.

Geldumsatz je Transaktion

Die Darstellung des durchschnittlichen Geldumsatzes je Transaktion auf Ebene der Bundesländer zeigt eine deutliche regionale Streuung des allgemeinen Preisniveaus für Büroimmobilien (**Abb. 4-165**). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Büroimmobilien generell regional sehr unterschiedlich sind, sowohl hinsichtlich der Größe als auch der Qualität und der baulichen Ausführung.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2022)

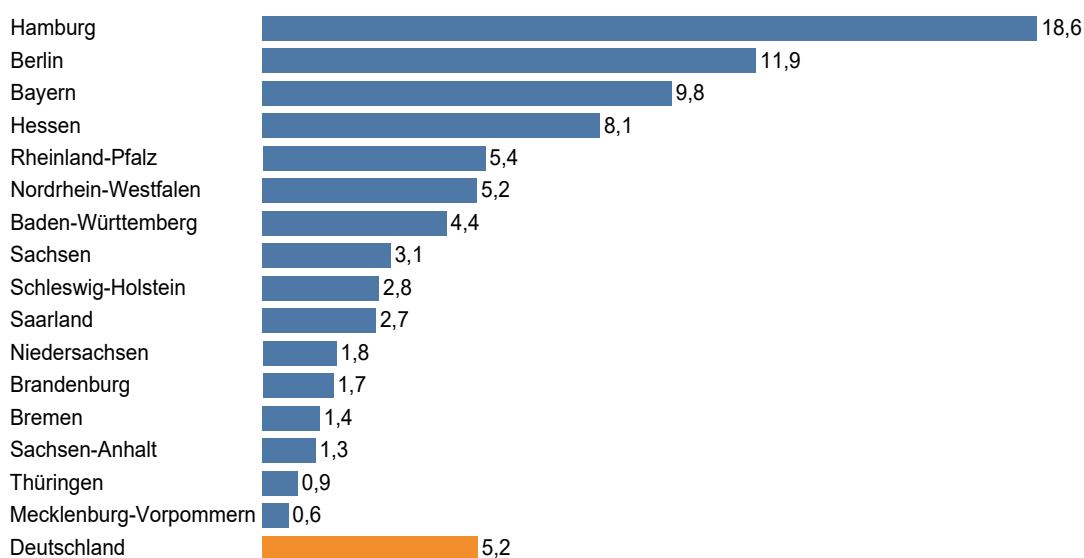


Abb. 4-165: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro bei Büroimmobilien, nach Ländern (2022)

Der bundesweite durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion liegt im Jahr 2022 mit einem Betrag von 5,2 Mio. Euro in etwa auf dem Niveau des Jahres 2018 (5,1 Mio. Euro) und ist damit gegenüber dem Jahr 2020 (6,1 Mio. Euro) um rund 1 Mio. Euro gesunken. Bei dieser Betrachtung ist jedoch zu beachten, dass es bei Verkäufen von Objekten mit sehr hohen Preisen in einer Stadt sehr schnell zu Verschiebungen der umgesetzten Geldbeträge pro Transaktion kommen kann; die Angaben können daher lediglich als Hinweis, nicht jedoch als statistisch stabile Indikatoren interpretiert werden.

Die Analyse der umgesetzten Geldbeträge pro Transaktion zeigt, dass auch der Büroimmobilienmarkt in München offensichtlich derjenige mit den höchsten Preisen ist; im Vergleich der Städte und Kreise liegen z.B. Hamburg und Stuttgart etwa auf gleichem Niveau, vergleichsweise weit hinter den Städten Düsseldorf, Mainz und Köln.

Geldumsatz pro Transaktion nach teuersten Städten und Kreisen in Mio. Euro, Büroimmobilien (2022)

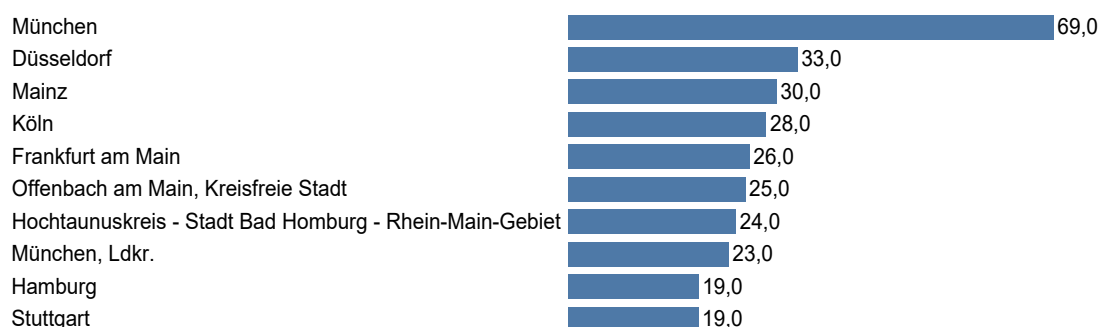


Abb. 4-166: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro je Transaktion nach teuersten Städten und Kreisen, Büroimmobilien (2022)

Die Betrachtung nach Stadt- und Kreistypen bestätigt, dass das Preisniveau für Büroimmobilien in den größten Großstädten mit erheblichen Abstand am höchsten ist. Mit einem Betrag von rund 21,9 Mio. Euro pro Transaktion liegen die größeren Großstädte weit vor den übrigen Regionen und sorgen dafür, dass der bundesweite durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion vergleichsweise hoch ausfällt.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Städten und Kreistypen, Büroimmobilien (2022)

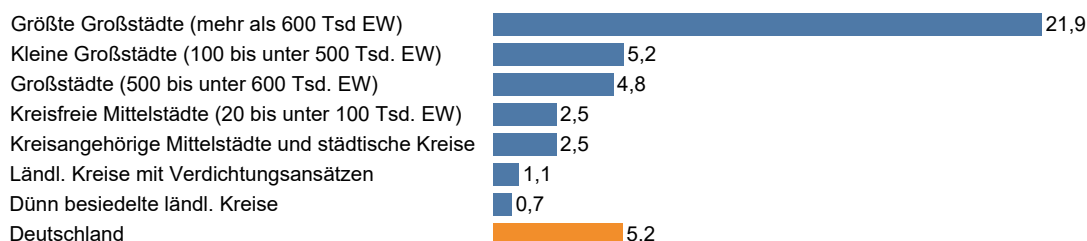


Abb. 4-167: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2022)

4.3.5 Handelsimmobilien

Gemäß der unter maßgeblicher Federführung der Redaktionsleitung für den Immobilienmarktbericht Deutschland in Zusammenarbeit mit dem ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. und weiteren Unternehmen und Institutionen entwickelten Taxonomie für Handelsimmobilien werden Handelsimmobilien wie folgt beschrieben:

Handelsimmobilien sind bebaute Grundstücke, die zu mindestens 50 % eine Handelsnutzung aufweisen. Die restlichen 50 % können daher durch in der Regel ergänzende Nutzungsarten (z. B. Büros, Cafés, Restaurants oder auch Logistikanlagen) geprägt sein. Liegen mehrere voneinander unabhängige Nutzungsarten vor und liegt der Anteil der Handelsnutzung zwischen 50 % und 75 %, spricht man von einer gemischt genutzten Handelsimmobilie. Liegt der Anteil der ergänzenden Nutzungen unter 25 %, spielen diese eine untergeordnete Rolle, so dass diese Form der Mischnutzung nicht explizit in der Bezeichnung berücksichtigt wird.

Für den hier vorliegenden Immobilienmarktbericht Deutschland konnten die in der oben genannten Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien definierten Untergruppen der Handelsimmobilien nicht exakt abgebildet werden. Dies liegt daran, dass die Gutachterausschüsse in der Kürze der Zeit noch nicht in der Lage waren, die registrierten Kauffälle entsprechend zu klassifizieren. Aus diesem Grund erfolgen die Auswertungen im Segment der Einzelhandelsimmobilien nur allgemein ohne weitere Differenzierung.

4.3.5.1 Datenlage

Die Angaben zu Handelsimmobilien beziehen sich ausschließlich auf bebaute Grundstücke und beinhalten nicht den Erwerb von Grundstücken (auch unbebauter Grundstücke mit anderer Nutzung) zur Entwicklung von Immobilienprojekten, die dem späteren Betrieb von Handelsimmobilien dienen.

Auch bei den Handelsimmobilien ist davon auszugehen, dass ein derzeit noch unbestimmter Anteil der Transaktionen im Rahmen von „Share Deals“ erfolgt. Diese Transaktionen sind in den nachfolgend dargestellten Umsätzen nicht enthalten, da sie nicht als notariell zu beurkundende Grundstückskaufverträge behandelt werden und somit den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen.

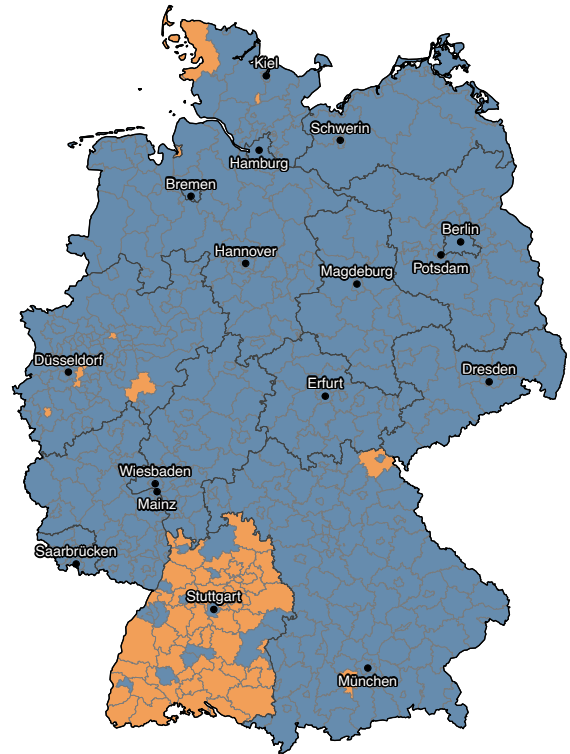
Für diesen Bericht konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu etwa 90 % Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsimmobilien zur Verfügung stellen (**Abb. 4-168 und Abb. 4-169**).

Für die Auswertungen zu den Handelsimmobilien wurden in den Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mit statistischen Methoden ermittelt und als Schätzwerte verwendet. Die statistische Schätzung auf Kreisebene weist in allen Fällen eine für die nachfolgenden Darstellungen ausreichende Genauigkeit auf. Allerdings ist mit größeren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Daten für die jeweiligen regionalen Erhebungseinheiten zur Verfügung stehen;

dies gilt insbesondere für das Gebiet des Landes Baden-Württemberg, für die Stadt Bremerhaven und für Teile des Landes Schleswig-Holstein.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-168: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien, Ebene der Kreise, kreisfreien Städte und Subkreise (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien (2022)
(nach Gebietsflächen)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

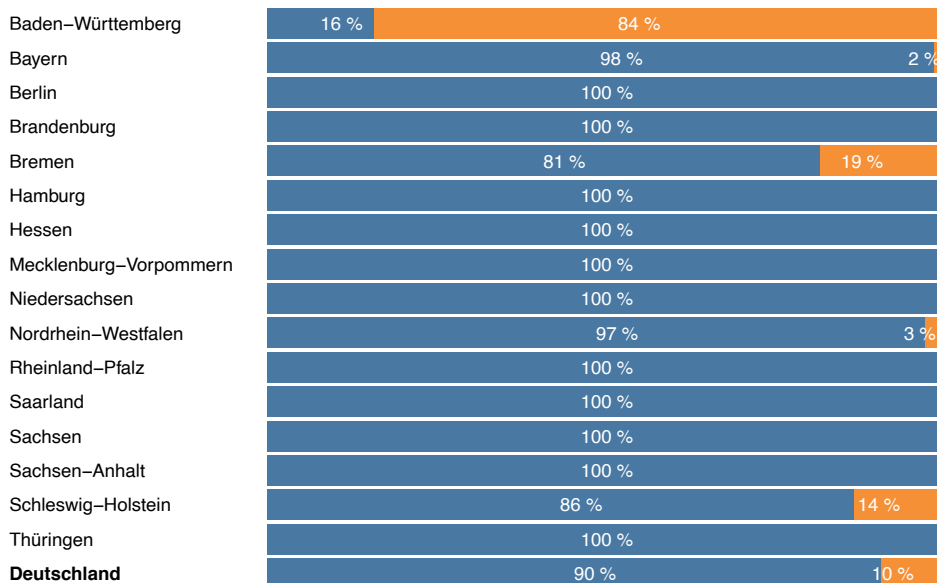


Abb. 4-169: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien nach Ländern (2022)

4.3.5.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsimmobilien

Handelsimmobilien gehören neben den Büroimmobilien zu den umsatzstärksten Teilmärkten der Wirtschaftsimmobilien. Mit einem Anteil von fast 30 % des Geldumsatzes aller Wirtschaftsimmobilien liegen sie - abgesehen von dem Geldumsatz der Immobilien, die derzeit nicht genau zugeordnet werden können - vergleichsweise erheblich vor dem Anteil des Geldumsatzes für Bürogebäude (ca. 20 %).

Die Betrachtung des Geldumsatzes im Zeitverlauf zeigt, dass der Geldumsatz von 2015 bis 2018 eher als stabil einzustufen ist, seit 2019 jedoch von erheblichen Schwankungen von Jahr zu Jahr gekennzeichnet ist (**Abb. 4-170**). Mit einem Rückgang des Geldumsatzes im Jahr 2022 (21,2 Mrd. Euro) gegenüber dem Jahr 2021 (26,3 Mrd. Euro) um - 19 % liegt der Geldumsatz des Jahres 2022 auf dem Niveau von 2015. Die jährliche Veränderung des Geldumsatzes liegt von 2015 bis 2022 bei 0 %. Seit 2019 hingegen ist ein leichter Rückgang des Geldumsatzes um -2 % pro Jahr festzustellen.

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

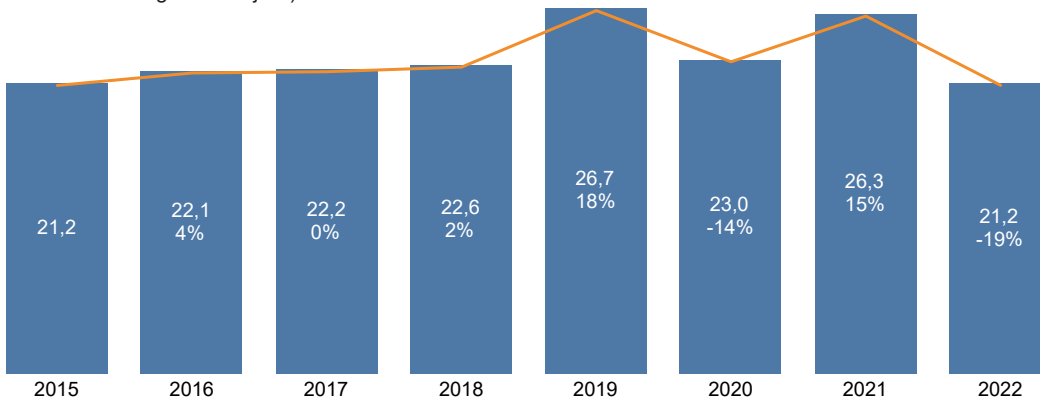


Abb. 4-170: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) für Verkäufe von Handelsimmobilien (2015 bis 2022)

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Handelsimmobilien (2022)
(% = Veränderung zum Vorjahr)

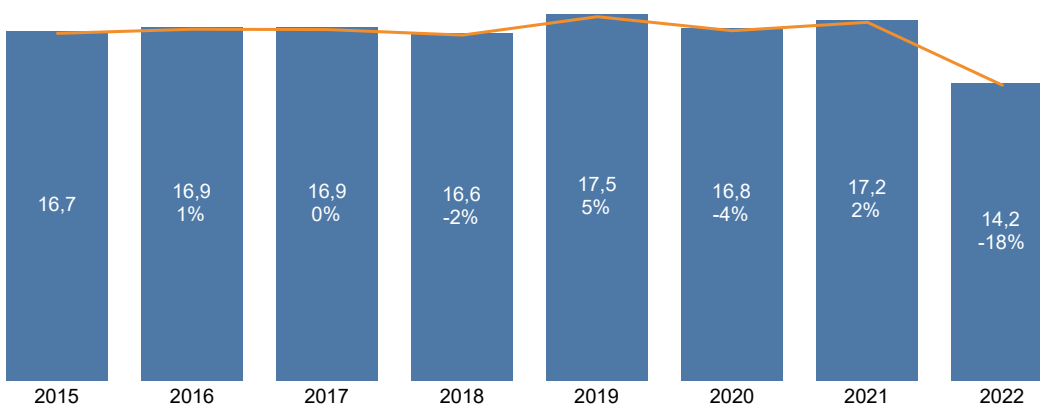


Abb. 4-171: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.) bei Handelsimmobilien (2015 bis 2022)

Die Transaktionszahlen zeigen bis zum Jahr 2021 nur unerhebliche Schwankungen (**Abb. 4-171**). Umso stärker fällt der Rückgang der Transaktionen im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021 auf. Dieser fällt mit ca. - 18 % nicht so stark aus wie bei den Büroimmobilien (-21 %), zeigt aber die gleiche

Größenordnung. Insgesamt kann sowohl bei den Büro- als auch bei den Handelsimmobilien festgestellt werden, dass die Investoren sich insbesondere im Jahr 2022 sehr zurückgehalten haben.

Umsätze nach Ländern

Im länderbezogenen Vergleich der Investitionspunkte von Handelsimmobilien zeigt sich, dass Nordrhein-Westfalen mit ca. 16 % der Transaktionen (**Abb. 4-172**) einen vergleichsweise starken Markt aufweist. Gemeinsam mit Rheinland-Pfalz,

Niedersachsen und Baden-Württemberg werden bereits knapp über 50 % sämtlicher Transaktionen in Deutschland in diesen Ländern registriert.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)

(gesamt: 14.200)

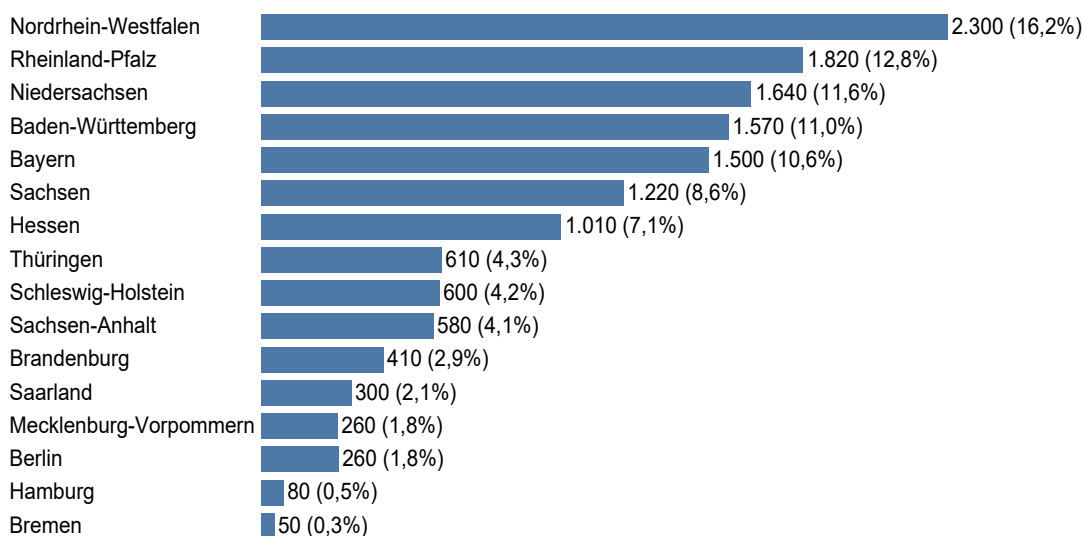


Abb. 4-172: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)

Bei den Geldumsätzen zeigt sich, dass - wie in der Vorjahre auch - die in den Ländern Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg und der

Stadtstaat Berlin bereits mehr als 50 % der bundesweiten Geldumsätze auf dem Markt der Handelsimmobilien generiert werden (**Abb. 4-173**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)

(gesamt: 21,2 Mrd. Euro)

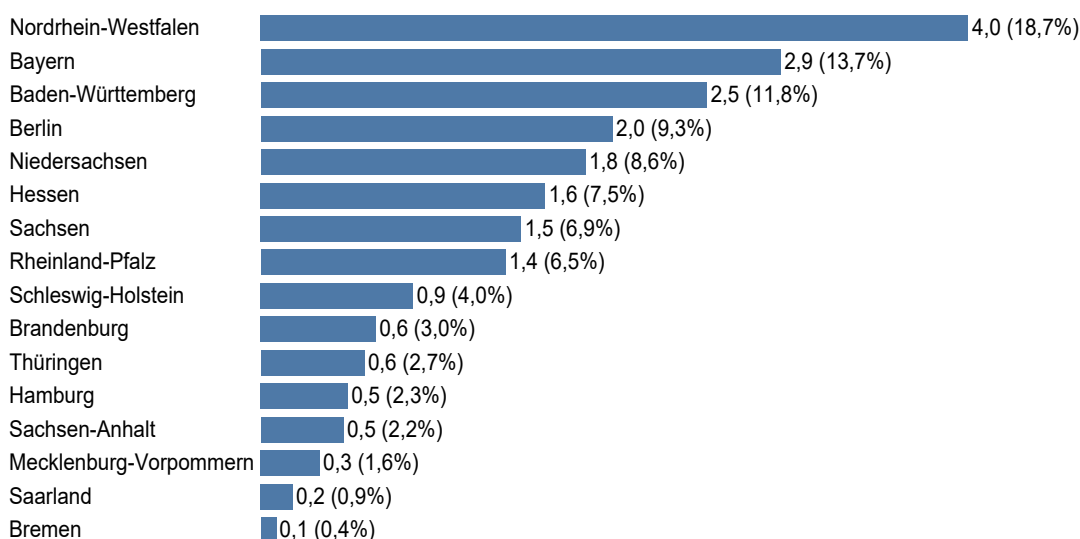


Abb. 4-173: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)

Umsätze nach Stadt- und Kreistypen

Auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen lässt sich für die Handelsimmobilien ein ähnliches Muster wie bei den Büroimmobilien ausmachen: Nahezu ein Drittel aller Transaktionen von Handelsimmobilien erfolgt im Jahr 2022 in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen. Auch in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und in ländlichen

Kreisen mit Verdichtungsansätzen zeigt die Summe der Transaktionen eine hohe Verkaufsaktivität. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Preisniveau für Handelsgebäude im ländlichen Raum erheblich unter denen in städtischen Regionen liegt und die über den Handel zu versorgenden Bevölkerungszahlen weit über denen der Städte liegen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)

(gesamt: 14.200)

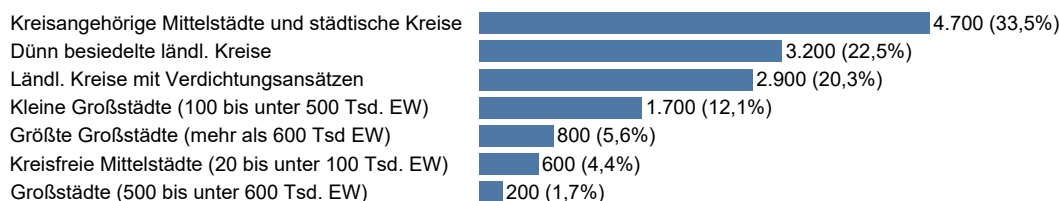


Abb. 4-174: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)

Im Vergleich zu dem Jahr 2020 hat es in allen Stadt- und Kreistypen Rückgänge der Transaktionen gegeben; diese lagen zwischen - 25 und - 10 %. Die stärksten Rückgänge der Transaktionen jedoch sind in den Großstädten mit 500 bis unter 600 Tsd. Einwohnern zu verzeichnen. Hier gingen die Transaktionszahlen von 2020 (500 Transaktionen) nach 2022 (200 Transaktionen) um 60 % zurück.

Besonders zulegen konnten jedoch die kreisfreien Mittelstädte; hier stieg der Geldumsatz um 28 % von 0,7 Mrd. Euro auf 0,9 Mrd. Euro, obwohl die Zahl der Transaktionen um 25 % von 800 auf 600 zurückging. Ein ähnliches Phänomen zeigt sich, wenn auch nicht so ausgeprägt, in den kleinen Großstädten und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen: Hier sind die Transaktionen um ca. 23 % bzw. ca. 10 % zurückgegangen, die Geldumsätze sind jedoch auf dem Niveau des Jahres 2020 geblieben.

Bei der Auswertung der Geldumsätze nach Stadt- und Kreistypen zeigt sich, dass die Top-7-Städte (Größte Großstädte) mit 5,2 Mrd. Euro nicht mehr wie im Jahr 2020 (6,4 Mrd. Euro) den Spitzenplatz belegen, sondern hier die Kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise mit nunmehr 6,2 Mrd. Euro die höchsten Geldumsätze zu verzeichnen haben. Hier liegt der Geldumsatz im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2020 (6,0 Mrd. Euro) sogar geringfügig höher (+3 %).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)

(gesamt: 21,2 Mrd. Euro)

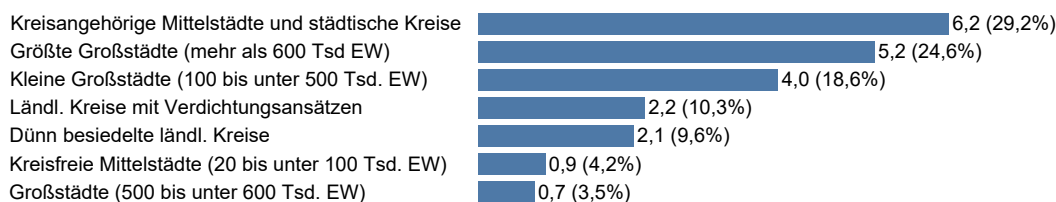


Abb. 4-175: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)

Umsätze auf der Subkreisebene

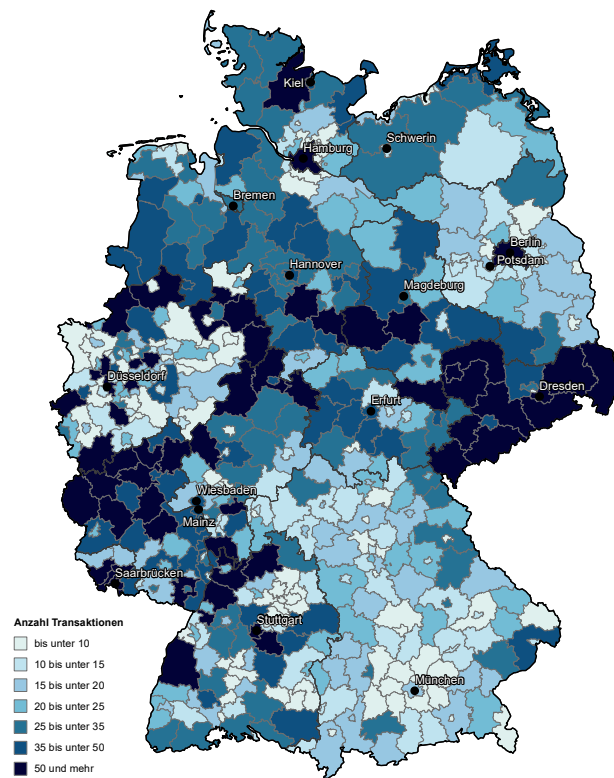
Die Kartendarstellungen zu den Transaktionen über Handelsimmobilien (**Abb. 4-176 und Abb. 4-177**) zeigen noch einmal deutlich die höheren Marktaktivitäten entlang der tschechischen Grenze und der Linie Chemnitz-Leipzig. Aber auch die Region um Koblenz bis hin zur belgischen und luxemburgischen Grenze von Bad Münstereifel über Gerolstein und Bitburg und in die Bereiche der Städte Köln, Duisburg und Dortmund zeigen höhere Transaktionszahlen.

Die meisten Transaktionen sind im Jahr 2022 im Landkreis Bernkastel-Wittlich (Rheinland-Pfalz) mit ca. 310 Fällen, in Berlin (ca. 260 Fälle) und Köln (160 Fälle) sowie Duisburg (ca. 150 Fälle) registriert worden.

Die Geldumsätze zeigen auf der Subkreisebene ein inhomogeneres Bild als die Transaktionen. Dennoch ist gut erkennbar, dass sich die höheren Geldumsätze eher im südwestlichen Teil (Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen) zeigen. Aber auch in der Region um Dresden können erhöhte Geldumsätze festgestellt werden (**Abb. 4-177**).

Die höchsten Geldumsätze sind mit einem erheblichen Abstand in Berlin (2,0 Mrd. Euro) festzustellen, gefolgt von Düsseldorf (0,75 Mrd.), München (0,63 Mrd.), Hamburg (0,49 Mrd.) und Dresden (0,47 Mrd.).

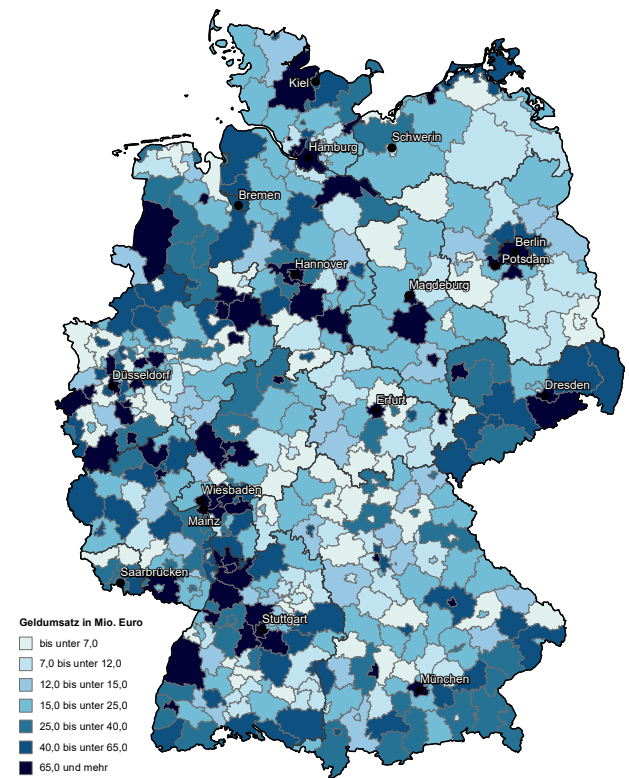
Anzahl der Transaktionen von Handelsimmobilien (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-176: Anzahl der Transaktionen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)

Geldumsatz in Mio. Euro bei Handelsimmobilien (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-177: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)

Geldumsatz je Transaktion

Die Analyse des Geldumsatzes je Transaktion auf Ebene der Bundesländer verdeutlicht die großen Unterschiede im allgemeinen Preisniveau für Gewerbeimmobilien (**Abb. 4-178**). Dabei ist zu beachten, dass es sich nicht um die Darstellung von Durchschnittspreisen handelt und Verzerrungen (z.B. durch die Einbeziehung von Verkäufen mit rechtlichen oder tatsächlichen Besonderheiten) durchaus möglich sind. Dass sowohl Berlin als auch Hamburg im Vergleich der Bundesländer besonders hervorstechen, ist nicht verwunderlich, da in anderen Bundesländern die Großstädte (z.B. München, Stuttgart, Frankfurt) enthalten sind, diese aber im Durchschnittswert für das jeweilige Flächenland gewissermaßen untergehen. Dies wird in der **Abb. 4-179** etwas besser erkennbar; hier werden die Städte bzw. Kreise/Subkreise dargestellt.

Im Vergleich zum Jahr 2020 zeigt sich jedoch, dass der durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion von 1,4 Mio. Euro auf 1,5 Mio. Euro gestiegen ist. Dieser leichte Anstieg dürfte jedoch ein zufälliges Ergebnis sein, das davon abhängt, welche Objektarten in diese Durchschnittswerte eingeflossen sind.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)

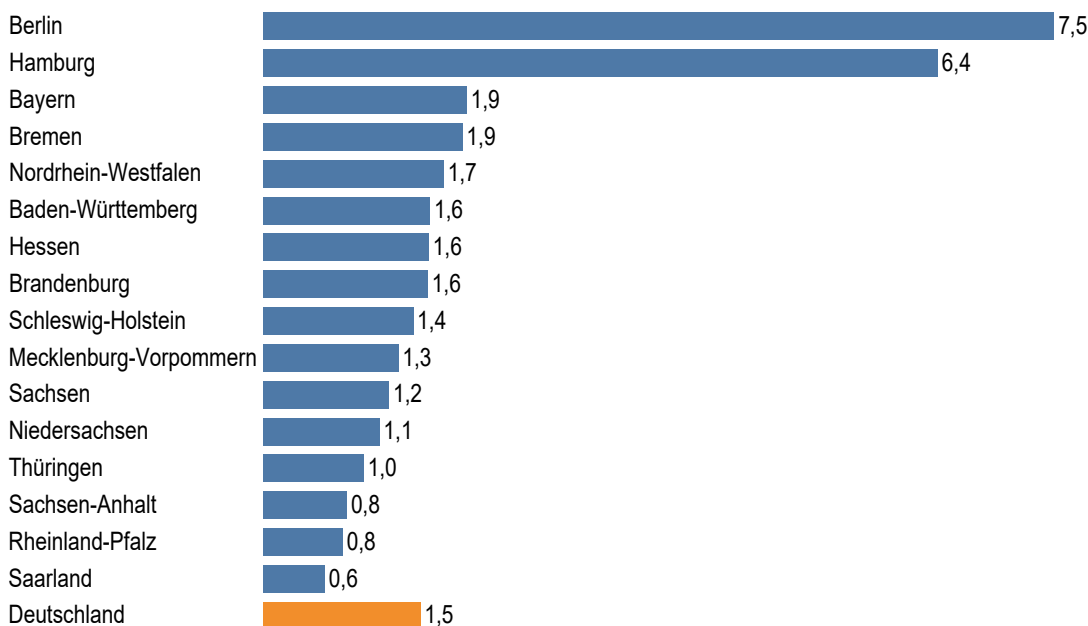


Abb. 4-178: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro, Verkäufe von Handelsimmobilien nach Ländern (2022)

Die Betrachtung des Geldumsatzes je Transaktion für die „teuersten“ Städte bzw. Subkreise stellt noch einmal klar heraus, dass München mit 35,1 Mio. Euro je Transaktion im Jahr 2022 (wie auch in den Vorjahren, 2018: 33,2 Mio., 2020: 44,2 Mio.) vergleichsweise weit über dem Niveau der anderen Städte bzw. Kreise liegt.

Geldumsatz pro Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro, Handelsimmobilien (2022)

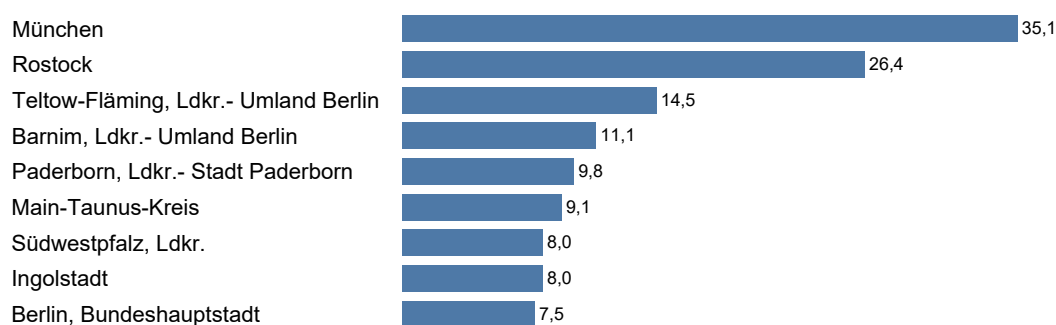


Abb.4-179: Geldumsatz pro Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro, Handelsimmobilien (2022)

Bemerkenswert ist jedoch, dass bis auf München und Berlin die größten Großstädte (z. B. Köln, Frankfurt, Düsseldorf etc.) nicht zu den 10 Städten mit dem höchsten Geldumsatz pro Transaktion gehören. Das Ranking hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2020 verändert. Im Jahr 2020 lag zwar München auch an erster Stelle (44,2 Mio. Euro je Transaktion); es folgten jedoch Hamburg (15,5 Mio.) und Essen (11,1 Mio.). Die Bundeshauptstadt stand 2020 mit 7,7 Mio. Euro je Transaktion erst an sechster Stelle, im Jahr 2022 steht sie in diesem Ranking an neunter Stelle.

Bei der Betrachtung nach Stadt- und Kreistypen wird deutlich, dass sich die sieben größten Großstädte mit rund 6,6 Mio. Euro je Transaktion doch deutlich von den anderen Regionen abheben. Allerdings hat sich der Geldumsatz pro Transaktion gegenüber den Jahren 2018 und 2020 (7,3 Mio. in beiden Jahren) mit 6,6 Mio. Euro im Jahr 2022 signifikant verringert.

Der deutschlandweite Durchschnitt des Geldumsatzes je Transaktion hat sich dagegen mit 1,5 Mio. Euro im Jahr 2022 gegenüber den Jahren 2018 (1,4 Mio. Euro) und 2020 (1,4 Mio. Euro) nicht wesentlich verändert.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)

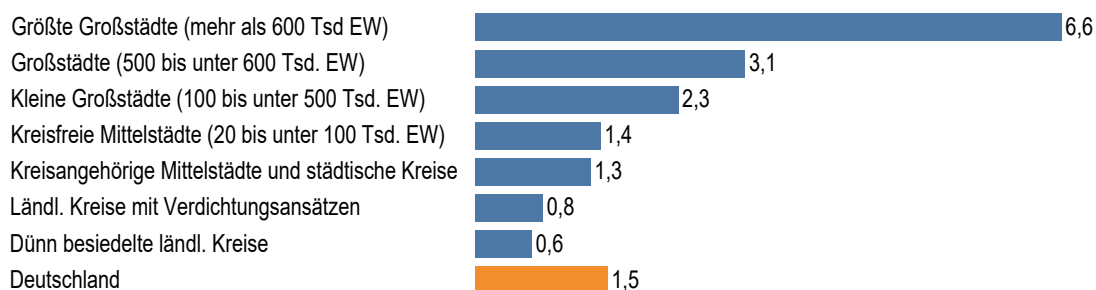


Abb. 4-180: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsimmobilien (2022)



4.4 Bauland

Als Bauland werden im Allgemeinen Grundstücksflächen bezeichnet, die nach ihrer tatsächlichen und rechtlichen Beschaffenheit bebaut werden können. Nach § 3 Abs. 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, werden diese Flächen als „baureifes Land“ bezeichnet¹⁾. Sie sind nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Verhältnissen baulich nutzbar.

Die Grundstücksart der baureifen Grundstücke (allgemein auch als „Bauland“ bezeichnet) lässt sich wiederum in folgende Segmente und Untersegmente unterteilen:

- 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 Betriebsgebäude,
- Segment: Bauland für andere Immobilientypen.

Die Gutachterausschüsse haben bei der Erfassung der Kaufverträge in ihren Kaufpreissammlungen eine entsprechende Zuordnung der Grundstücksarten vorzunehmen. Beim Kauf von Bauland werden notariell beurkundete Kaufverträge über einzelne Baugrundstücke im Sinne der vorstehenden Definition abgeschlossen. Insofern werden im Folgenden die Begriffe „Baugrundstück“ bzw. „Bauland“ verwendet.

Kaufverträge über **Baugrundstücke für Eigenheime** werden in der Regel über die planungsrechtlichen Gegebenheiten kategorisiert. Verkäufe, die in Gebieten liegen, die eindeutig dem Wohnen dienen, können einfach zugeordnet werden. Es handelt sich um Baugrundstücke in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten oder auch in Kleinsiedlungsgebieten.

Auch die Zuordnung von **Baugrundstücke 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 Untersegmenten, bei denen **Baugrundstücke in Mischformen der baulichen Nutzung** veräußert worden sind. Dies können Gebiete sein, die planungsrechtlich als Mischgebiete, Dorfgebiete oder auch urbane Gebiete ausgewiesen sind. Die eindeutige Zuordnung der veräußerten Grundstücke ist mitunter nicht möglich, weil auch nach dem Kauf noch entscheiden kann, welche konkrete Nutzung auf diesem Grundstück schlussendlich realisiert werden soll.

Wie hoch der Anteil der reinen Wohnbaugrundstücke in dem Untersegment „Bauland für Eigenheime u. in Misch(MI) / Kern (MK) -Gebieten“ tatsächlich ist, kann daher nicht genau abgeschätzt werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich bei dieser Grundstücksart zu einem erheblichen Teil um reine Wohnbauflächen und weniger um Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien handelt.

Baugrundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten oder auch in Sondergebieten lassen sich wiederum eindeutig zuordnen. Hier stehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnnutzung oder anderen als den oben genannten Nutzungen entgegen. Gleiches gilt für Baugrundstücke, die für die Errichtung von Industrieanlagen, für sonstige Produktionszwecke oder für Logistikimmobilien genutzt werden sollen.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Aufgrund der Einschränkungen einer bundesweiten Datenerhebung durch die unterschiedliche Erfassungstiefe bei den Gutachterausschüssen werden für die weiteren Betrachtungen in diesem Bericht folgende Immobilientypen gebildet:

- Baugrundstücke für Eigenheime und in Misch- und Kerngebieten,
- Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser,
- Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien in Gewerbegebieten und Sondergebieten für den Einzelhandel,
- Baugrundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikgebäude,
- andere (nicht zuzuordnende) Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien,
- andere Baugrundstücke, die den o. g. Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können.

Differenzierte Darstellungen des Marktgeschehens (zeitliche Entwicklung von Umsätzen, Marktintensitäten und Preisniveaus usw.) können aufgrund der Datenlage nur für die Segmente

- Baugrundstücke für Eigenheime,
- Baugrundstücke in Misch- und Kerngebieten,
- Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

vorgenommen werden.

4.4.1 Baugrundstücke für alle Immobilienarten

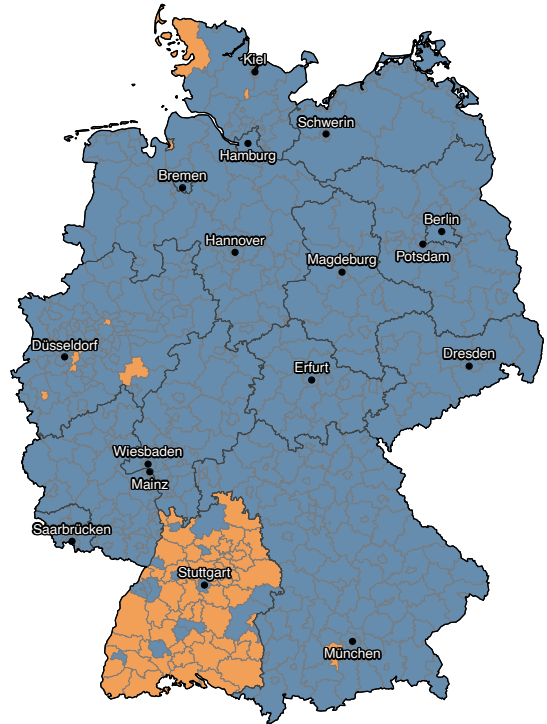
Datenlage

Bezogen auf die Gebietsfläche konnten die Gutachterausschüsse zu insgesamt 90 % Daten über Transaktionen von Baugrundstücken zur Verfügung stellen (**Abb. 4-181 und Abb. 4-182**). Dies ist eine leichte Verbesserung gegenüber der Datenlage der Vorjahre.

Bezogen auf die Bundesländer kann festgestellt werden, dass lediglich in den Ländern Baden-Württemberg (16 %), Bremen (78 % nur die Stadt Bremen ohne Bremerhaven) und Schleswig-Holstein (86 %), bezogen auf die Gebietsfläche, weniger als 90 % der Gutachterausschüsse Daten bereitstellen konnten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-181: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2022)

(nach Gebietsflächen)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

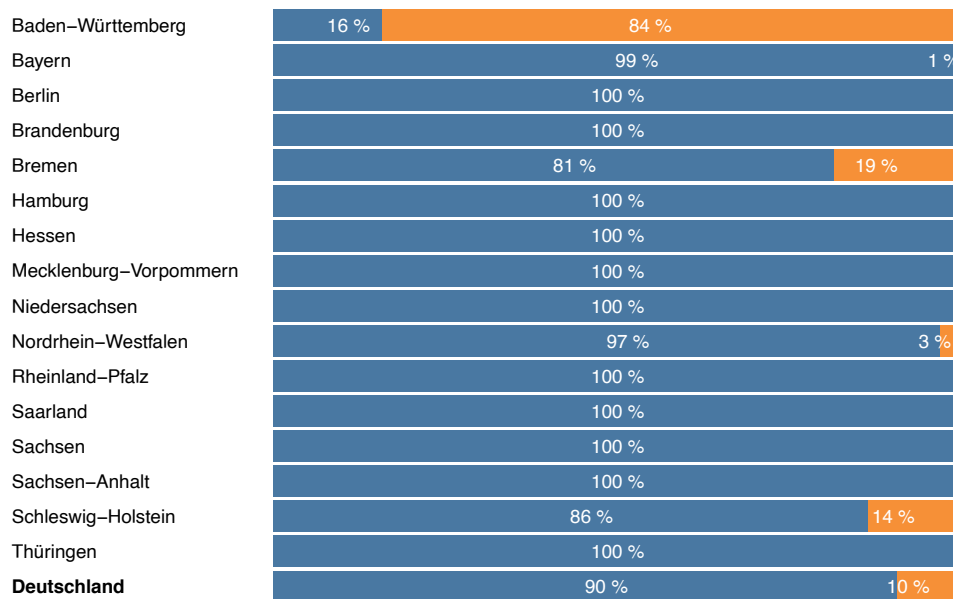


Abb. 4-182: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze, nach Gebietsfläche (2022)

Für die Auswertungen zu den Baugrundstücken wurden in den Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mit statistischen Methoden ermittelt und als Schätzwerte verwendet. Die statistische Schätzung auf Kreisebene weist in allen Fällen eine für die nachfolgenden Darstellungen ausreichende Genauigkeit auf. Allerdings ist mit größeren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Daten für die jeweiligen regionalen Erhebungseinheiten zur Verfügung stehen; dies gilt insbesondere für das Gebiet des Landes Baden-Württemberg, für die Stadt Bremerhaven und für Teile des Landes Schleswig-Holstein.

Transaktionen und Geldumsätze Baugrundstücke, gesamt

Der Anteil des Geldumsatzes für den Erwerb von Baugrundstücken an dem gesamten Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt (301,1 Mrd. Euro) entspricht mit 22,6 Mrd. Euro etwa 7,5 % des Gesamtumsatzes (**Abb. 4-183**). Damit ist der Anteil des Geldumsatzes auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke gegenüber dem Jahr 2020 (8,4 %) um etwa ein Prozent im Jahr 2022 gesunken.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)
(gesamt: 301,1 Mrd. Euro)

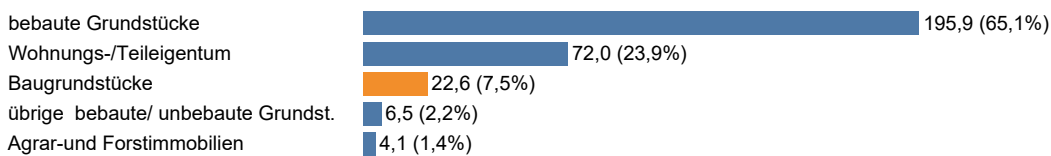


Abb. 4-183: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)

Aus **Abb. 4-184** wird deutlich, dass diese Abnahme vor allem auf den Rückgang der Transaktionen von Baugrundstücken im Jahr 2022 (-28 %) zurückzuführen ist. Hier gab es nach Auskunft der Gutachterausschüsse im Jahr 2022 insbesondere in der

zweiten Jahreshälfte einen deutlichen Rückgang der Verkäufe. Was die Zahl der Verkäufe betrifft, liegen diese noch erheblich unter denen von 2009.

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

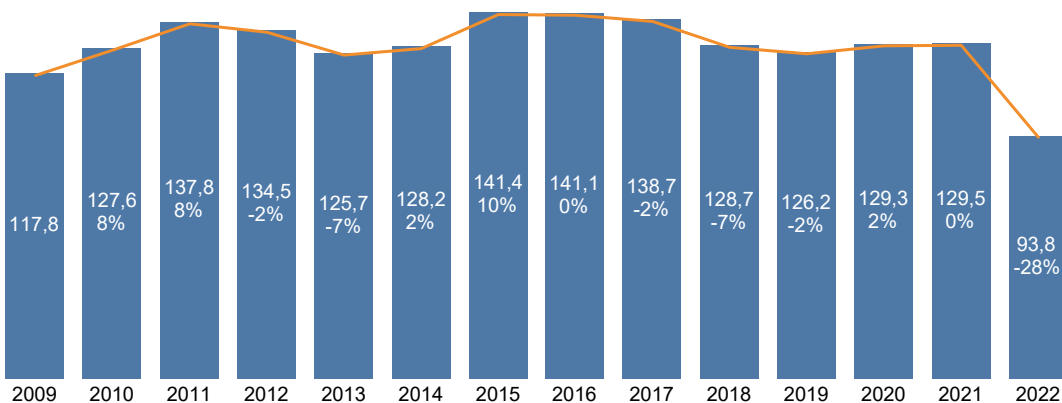


Abb. 4-184: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2022)

Die Entwicklung der Transaktionszahlen bis einschließlich 2021 zeigt praktisch keine Veränderungen. Dies deutet darauf hin, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie keinen signifikanten Einfluss auf die Transaktionszahlen von Baugrundstücken hatten. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine seit Februar 2022 haben jedoch offensichtlich zu dieser Zurückhaltung auf dem Markt der Baugrundstücke geführt. Inwieweit dieses Phänomen als sogenannte „Schockreaktion“ auf die Kriegssituation und den damit einhergehenden Anstieg der Hypothekenzinsen zu werten ist, kann derzeit nur mit großen Unsicherheiten beantwortet werden. Auch über die Frage des anhaltenden Rückgangs der Transaktionen von Baugrundstücken in den Folgejahren kann momentan nur spekuliert werden. Allerdings ist zu beachten, dass vor dem Hintergrund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum die Tatsache, dass weniger Bauland auf den Immobilienmarkt kommt, insofern problematisch ist, als für den Wohnungsbau auch neu zu entwickelnde Baulandflächen benötigt werden.

Der Geldumsatz bei dem Erwerb von Baugrundstücken verzeichnete, ebenso wie die Anzahl der Transaktionen, im Jahr 2022 einen ungewöhnlich hohen Rückgang. Im Vergleich zum Jahr 2021 ist die Zahl der Transaktionen um 27 % zurückgegangen, womit das Niveau von 2016 erreicht wurde. Damit ist die Anzahl der Transaktionen auf ein Niveau von vor 2009 zurückgefallen. Dies hängt möglicherweise damit zusammen, dass die Preise bei den Baugrundstücken nicht so stark gefallen sind, wie der Rückgang des Geldumsatzes in der **Abb. 4-185** zunächst scheinen lässt. Hinzu kommt, dass vor allem im Jahr 2021 mit einem Plus von 30,8 Mrd. Euro im Vergleich zu den Vorjahren ein besonders hoher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen war; wäre auch im Jahr 2021 das Niveau von ca. 26 Mrd. Euro Geldumsatz erzielt worden, dann wäre im Jahr 2022 ein Rückgang in Höhe von lediglich 15 % zu verzeichnen gewesen.

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

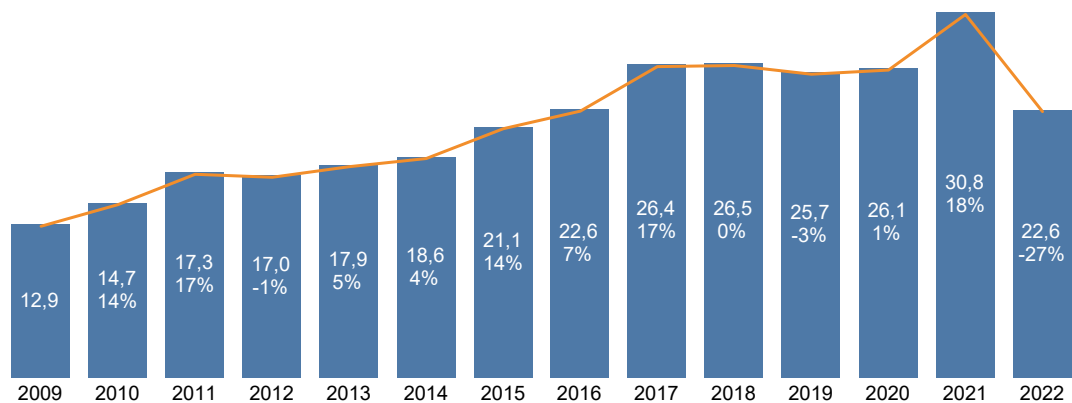


Abb. 4-185: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2022)

Die Darstellung der Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes zeigt einen der Entwicklung der Transaktionszahlen entsprechenden Rückgang, hier um 23 %.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

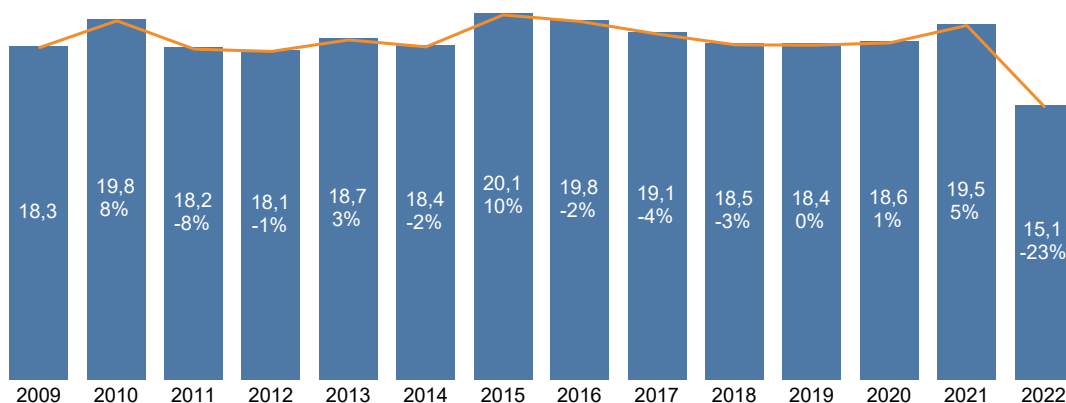


Abb. 4-186: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2022)

Insgesamt zeigen die Analysen, dass der Rückgang der Verkäufe von Baugrundstücken im Jahr 2022 seit 2009 so noch nicht vorgekommen ist. Gerade bei den Transaktionszahlen zeigt sich, dass die Anzahl der Verkäufe, die seit 2009 bis etwa 2021 das Niveau von rund 130.000 Transaktionen pro Jahr erreicht haben, offensichtlich weniger durch die Corona-Pandemie beeinflusst waren, jedoch durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine deutlich beeinflusst sind. Inwieweit die Auswirkungen anhalten und ob es im Jahr 2023 und danach einen Aufholeffekt geben wird, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Transaktionen nach Kreistypen und Segmenten

Aus den vorangegangenen Überlegungen ergibt sich, dass der 2022 eingetretene Rückgang sowohl der Geld- als auch der Flächenumsätze auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke in erster Linie auf den Rückgang der Transaktionen zurückzuführen ist. Dies bedeutet in absoluten Zahlen, dass im Jahr 2022 bundesweit ca. 35.700 Baugrundstücke weniger veräußert worden sind als im Jahr 2021 (**Abb. 4-184**)

Abb. 4-187 zeigt, dass die geringsten Rückgänge in den Großstädten mit Einwohnerzahlen von 500 bis unter 600 Tsd. liegen (-21 %), die stärksten Rückgänge hingegen sind in den sieben größten Großstädten mit - 32 % registriert worden.

Veränderung der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022
(Baugrundstücke insgesamt)

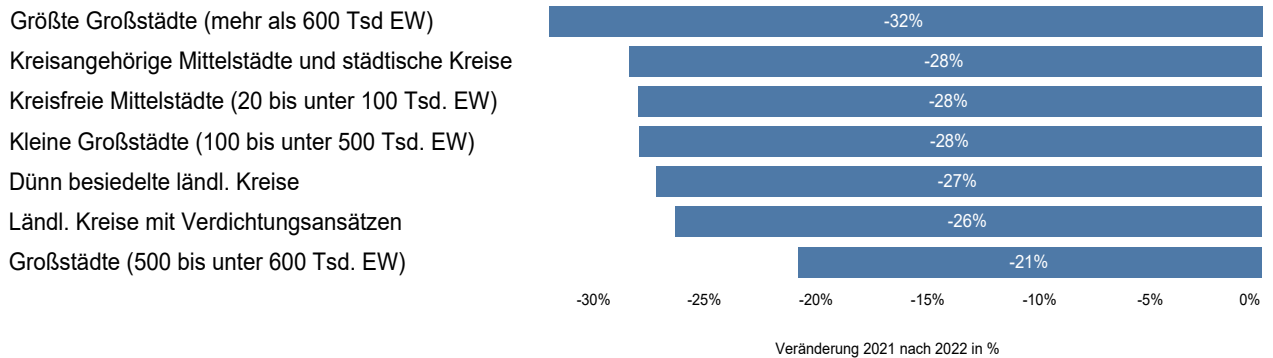


Abb. 4-187: Veränderungen der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022, Baugrundstücke insgesamt

Transaktionen nach Grundstücksarten bei Bauland

Der mit Abstand größte Anteil der Transaktionen entfällt auf Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 63.300 Transaktionen im Jahr 2022). Die Grundstücksart macht damit rund 67 % aller Transaktionen von Bauland aus (**Abb. 4-188**). Im Jahr 2020 lag dieser Anteil noch bei 75 %.

Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)

(gesamt: 93.800)

Baugrundstücke für Eigenheime u. in MI-/MK-Gebieten	63.320 (67,5%)
übrige Baugrundstücke	16.960 (18,1%)
Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien (GE-/SO-Gebiete)	5.010 (5,3%)
übrige Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	3.920 (4,2%)
Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	3.690 (3,9%)
Baugrundstücke für Industrie, Produktion, Logistik	910 (1,0%)

Abb. 4-188: Anzahl der Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)

Der Rückgang der Transaktionen im Jahr 2022 (93.800) gegenüber dem Jahr 2021 (129.500) um ca. 35.700 Kauffälle ist im Wesentlichen aus dem Rückgang bei den Bauplätzen für Eigenheime erfolgt (**Abb. 4-189**). Hier ist gegenüber dem Jahr 2021 ein Minus von 33 % für das Jahr 2022 zu verzeichnen.

Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke im Vergleich der Jahre 2021/2022

nach Grundstücksarten (Segment)

Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten	2021: 93.700	2022: 63.300
übrige Baugrundstücke	18.900	17.000
Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien (GE-/SO-Gebiete)	6.300	5.000
Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	5.100	3.700
übrige Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien	4.400	3.900
Baugrundstücke für Industrie, Produktion, Logistik	1.000	900

Abb. 4-189: Transaktionen über Baugrundstücke im Vergleich der Jahre 2021 und 2022

Der Rückgang der Transaktionen bei den Baugrundstücken für Eigenheime deutet darauf hin, dass viele potenzielle Käufer von Baugrundstücken für den Eigenheimbau im Jahr 2022 zunächst von der Realisierung eines solchen Vorhabens Abstand genommen haben. Dies dürfte insbesondere mit dem Anstieg der Hypothekenzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2022 zusammenhängen. Inwieweit dieses Verhalten als vorübergehend oder als dauerhaft einzustufen ist, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Einerseits kann es sich um eine vorübergehende Neuorientierung des Marktes handeln, andererseits kann dieser Rückgang auch bedeuten, dass ursprüngliche Absichten, Wohneigentum zu bilden, für einen längeren Zeitraum zurückgestellt werden und stattdessen auf Mietwohnungen ausgewichen wird. Dieser Trend könnte sich umkehren, wenn die Mietpreise so stark steigen, dass der Bau oder Erwerb von Wohneigentum wieder in den Vordergrund rückt.

Geld- und Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Der Anteil des Geldumsatzes für den Erwerb von Baugrundstücken entspricht im Jahr 2022 mit einer Summe von insgesamt 22,6 Mrd. Euro etwa 7,5 % des gesamten Immobiliengeldumsatzes in Deutschland (**siehe auch Abb. 4-183**).

Nach den Grundstücksarten bei den Bauflächen unterscheiden sich, entsprechend der Anzahl der Transaktionen, auch die Verteilung der Geld- und Flächenumsätze (**Abb. 4-190 und Abb. 4-191**). Auch hier werden bei den Baugrundstücken für Eigenheime u. in MI-/MK-Gebieten mit 54,4 % beim Geldumsatz und 39,1 % beim Flächenumsatz die höheren Umsätze erzielt. Dass der Flächenumsatz hier mit 39,1 % nicht direkt mit dem Geldumsatz (54,5 %) korrespondiert liegt in erster Linie daran dass die Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien, für Industrie, Produktion oder Logistik und auch die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser höhere Flächenbedarf haben als die Baugrundstücke für Eigenheime.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022) (gesamt: 22,6 Mrd. Euro)

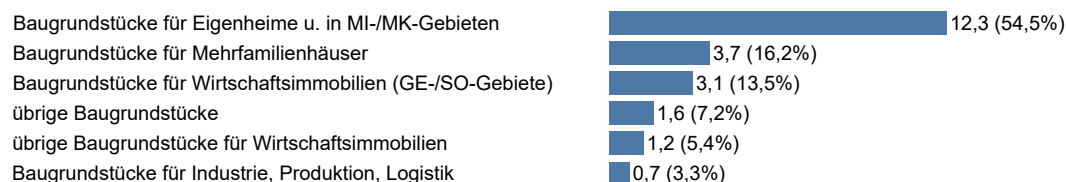


Abb. 4-190: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022) (gesamt: 15,1 Tsd. ha.)

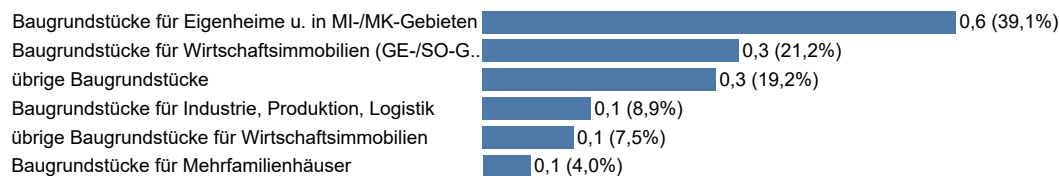


Abb. 4-191: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)

Transaktionen, Geld- und Flächenumsätze bei Baugrundstücken nach Ländern

Im Vergleich der Länder zeigt sich Bayern sowohl in Bezug auf die Anzahl der Transaktionen (17,9 % aller Transaktionen) als auch den Geldumsatz (28,5 %) an erster Stelle. Gleichzeitig ist auch ein erheblicher Abstand zu Niedersachsen (13,2 % der Transaktionen) und Baden-Württemberg (12,2 % des Geldumsatzes).

Anzahl der Transaktionen bei Baugrundstücken nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)

(gesamt: 93.800)

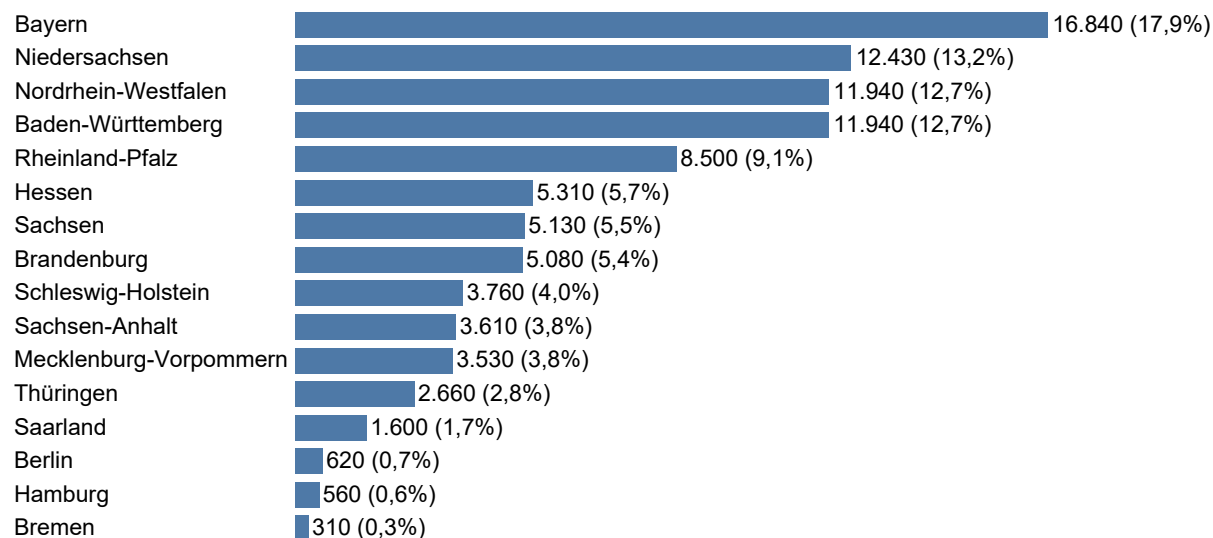
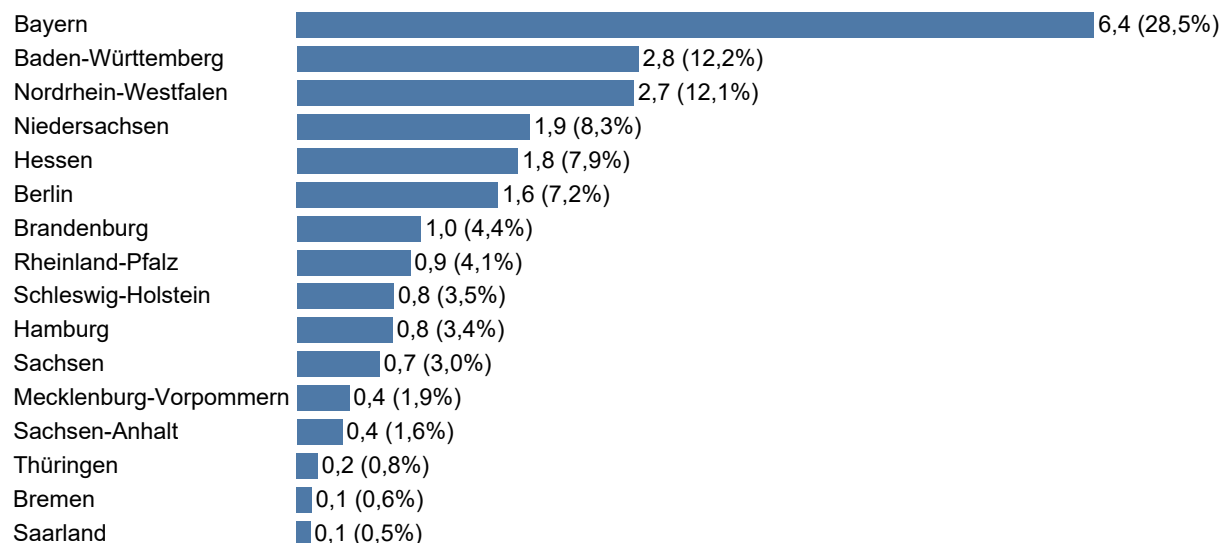


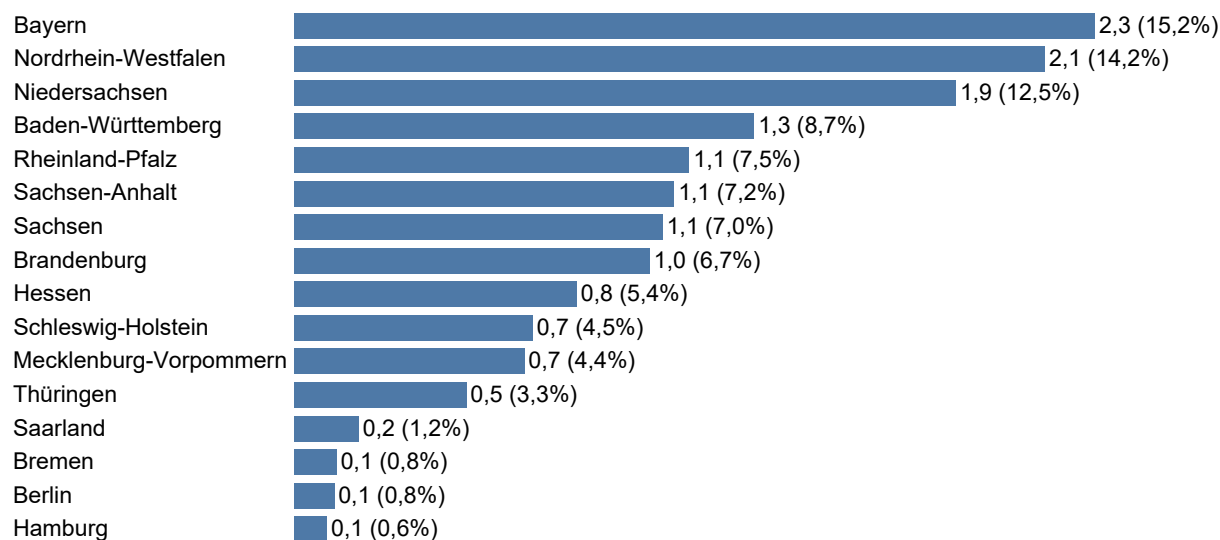
Abb. 4-192: Anzahl der Transaktionen bei Baugrundstücken nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)

(gesamt: 22,6 Mrd. Euro)

**Abb. 4-193:** Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)**Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)**

(gesamt: 15,1 Tsd. ha.)

**Abb. 4-194:** Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)

4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten

Wie schon in Kapitel 4.4.1 erläutert, ist es derzeit nicht möglich, die sachlichen Teilmärkte der Baugrundstücke für Eigenheime und die der Baugrundstücke 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 bei der überwiegenden Mehrzahl der Verkäufe von Baugrundstücken für den Eigenheimbau auszugehen ist; Baugrundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern oder wirtschaftlich genutzten anderen Immobilien dürften den geringeren - eher zu vernachlässigenden - Anteil der Verkäufe einnehmen.

Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsatz

Im langjährigen Mittel zeigt sich die Entwicklung der Transaktionszahlen bis etwa 2021 nahezu gleichbleibend. So lag die durchschnittliche Veränderung der Transaktionen von 2009 bis 2021 bei 0 % pro Jahr (**Abb. 4-195**), die des Geldumsatzes bei im Schnitt jährlichen +8 % (**Abb. 4-196**). Im Jahr 2022 zeigt sich jedoch ein erheblicher Rückgang der Transaktionen (-32 %) und des Geld- und Flächenumsatzes (-33 % bzw. -31 %), der sehr weit unter den jährlichen Veränderungsdaten der vergangenen Jahre seit 2009 liegt (**s. Abb. 4-196 und Abb. 4-197**).

Nach Einschätzung der Gutachterausschüsse zeigt sich hier ein deutlicher Zusammenhang mit den Entwicklungen des Zinsniveaus und den mit dem Krieg in der Ukraine einhergehenden allgemeinen Unsicherheiten.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten
(% = Veränderung zum Vorjahr)

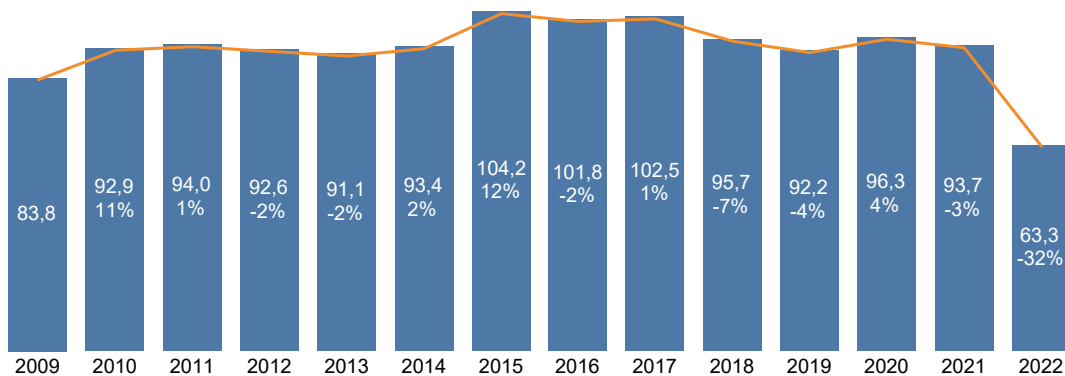


Abb. 4-195: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2022)

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten
(% = Veränderung zum Vorjahr)

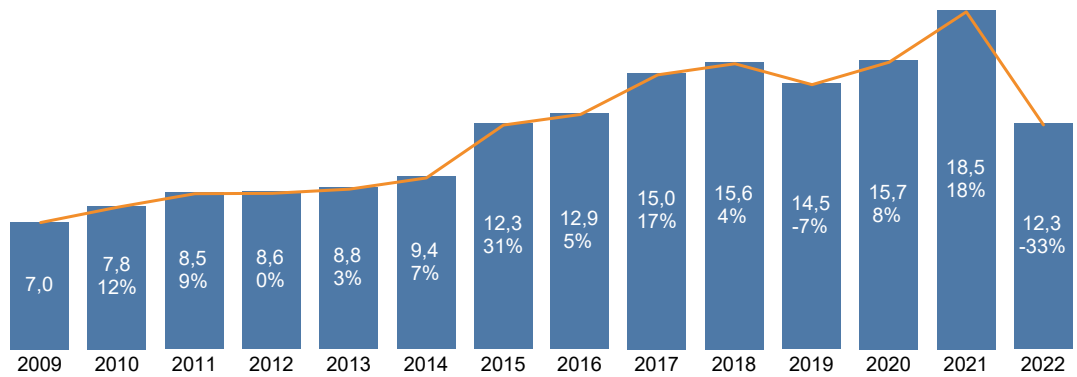


Abb. 4-196: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2022)

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten
(% = Veränderung zum Vorjahr)

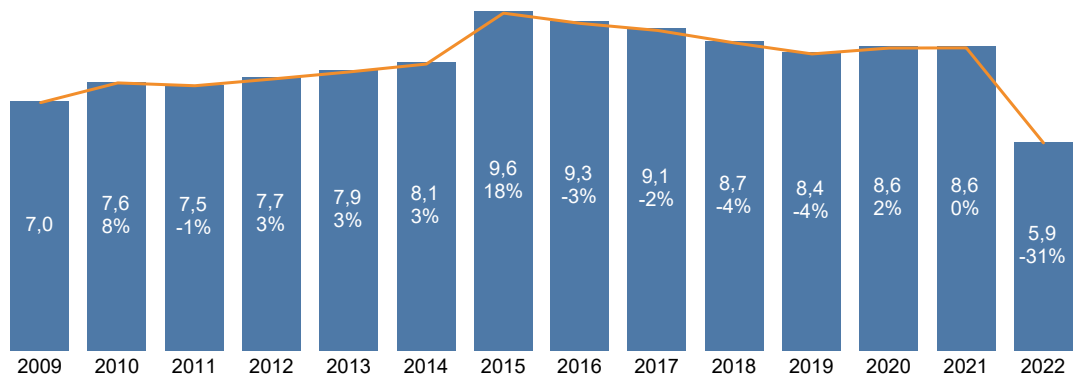


Abb. 4-197: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2022)

Zusammenfassend kann demnach festgestellt werden, dass für die Kategorie der Baugrundstücke, die den größten Anteil der Transaktionen bei allen Baugrundstücken darstellt, im Jahr 2022 ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen ist.

Dieses wiederum kann als bedeutsamer Indikator dafür gewertet werden, dass auch die Bautätigkeit bei den Eigenheimen in den Folgejahren zurückgehen könnte. Eine solche Prognose birgt aber auch erhebliche Unsicherheiten; so könnte ebenso bereits 2023 oder auch 2024 ein erheblicher Nachholeffekt (etwa wie nach der Finanz- und Wirtschaftskrise oder auch kurz nach dem ersten "Schock" durch die Corona-Pandemie) einsetzen.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen

Die Analyse der Entwicklung der Transaktionszahlen nach den unterschiedlichen Stadt- und Kreis-typen (**Abb. 4-198**) zeigt deutlich, dass der Rückgang der Transaktionszahlen ab den 2010er Jahren insbesondere in den Großstädten erfolgte. So sind die Transaktionen z. B. in den Großstädten mit 500 bis 600 Tsd. Einwohnern ist die Zahl der Verkäufe von Baugrundstücke für Eigenheime in den Jahren 2010 (rd. 1.200 Transaktionen) bis 2022 (rd. 430 Transaktionen) um - 64 % zurückgegangen. In den TOP-7-Städten waren es im Jahr 2010 ca. 3.400 Transaktionen, die bis zum Jahr 2022 um -57 % auf ca. 1.450 Baugrundstücke zurückgegangen sind. Insgesamt ist festzustellen, dass - obwohl es insgesamt an Wohnungen fehlt - ein rückläufiger Trend in den Städten und ein stabiler bis steigender Trend in den ländlichen Räumen festzustellen ist. Diese Trends wurden durch die Entwicklungen in den Jahren 2021/2022 durch durchgängig fallende Transaktionszahlen abgelöst.

Entwicklung der Transaktionen; Baugrundstücke für Eigenheime
(Indiziert: 2009 = 100, (2009 bis 2022))

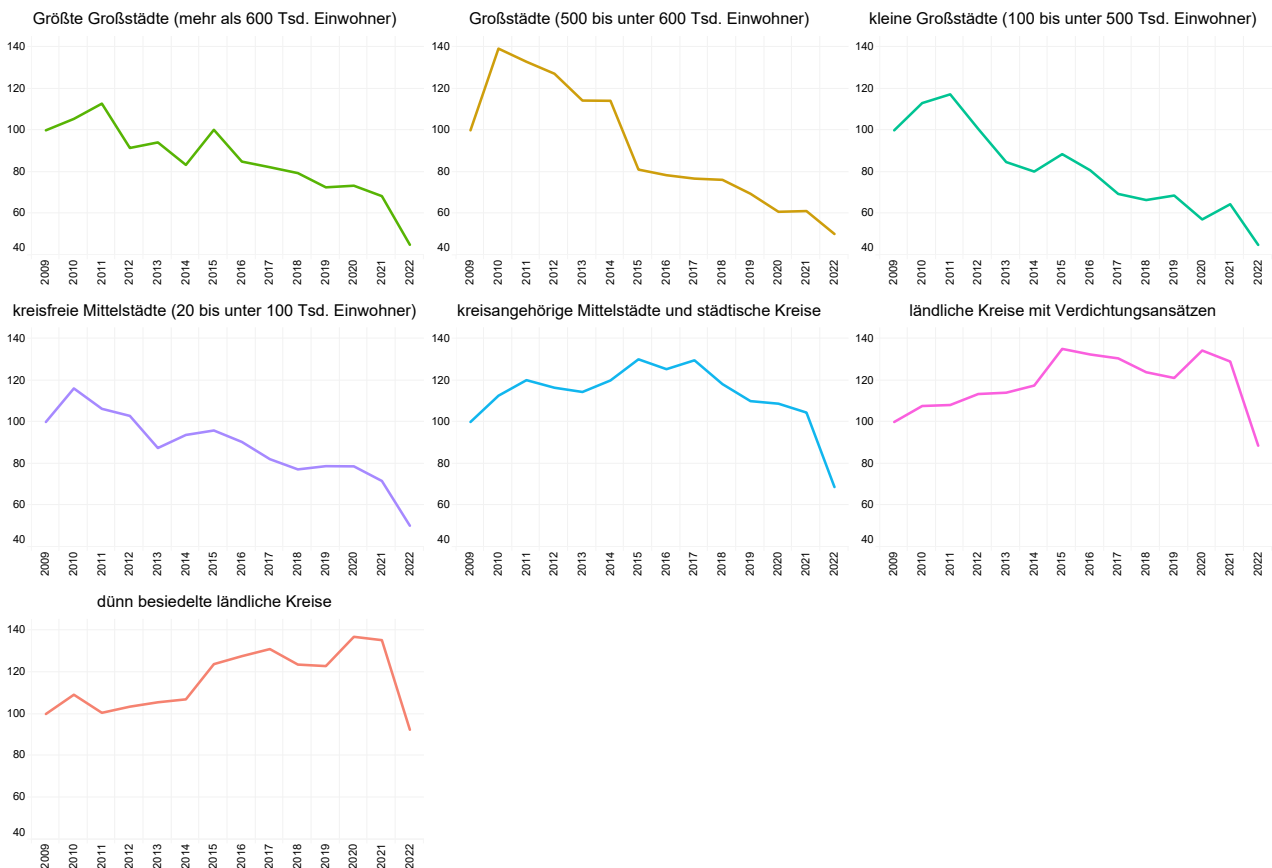


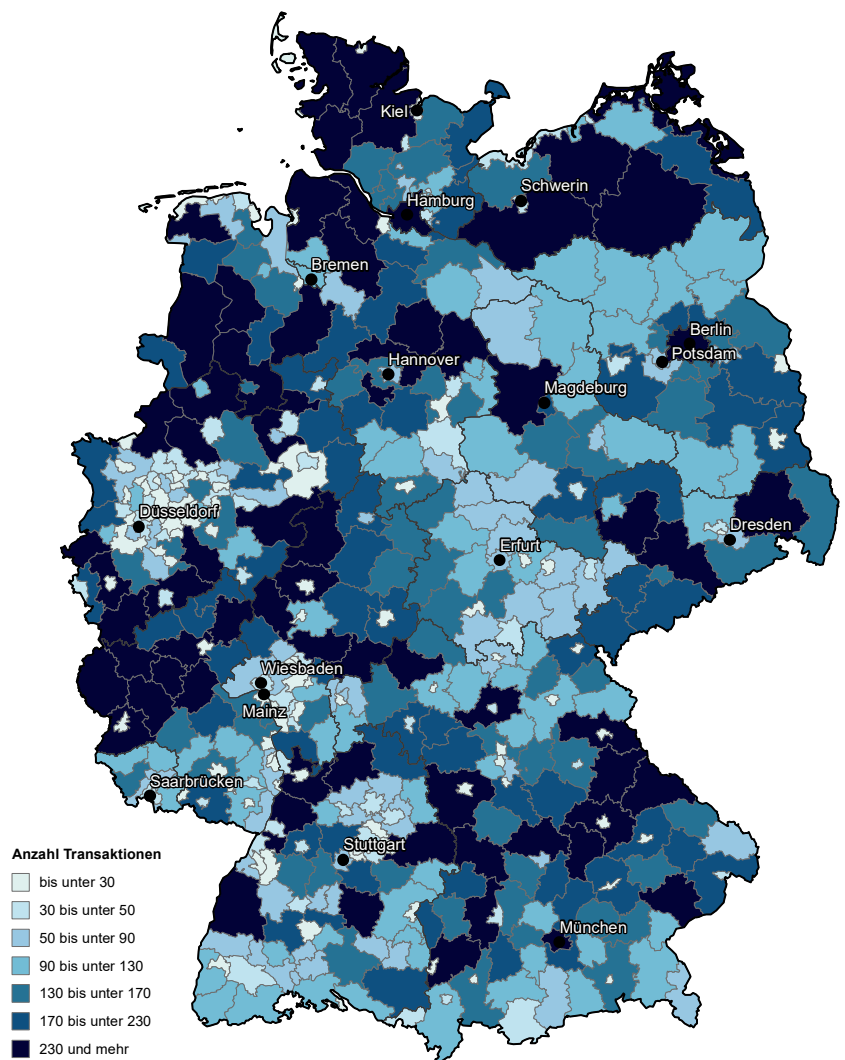
Abb. 4-198: Entwicklung der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime (2009 bis 2022) nach Stadt- und Kreistypen
(Indiziert mit 2009 = 100)

Transaktionen auf der Ebene der Subkreise

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-199** zeigt die Transaktionszahlen von Baugrundstücken für Eigenheime auf der Ebene der Subkreise.

Hier zeigen sich die höheren Transaktionszahlen vor allem in den ländlich strukturierten Regionen wie im Emsland (Niedersachsen), in den Regionen der Mecklenburgischen Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern), in großen Teilen Schleswig-Holsteins und in der Region um den Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz.

Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-199: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime (2022)

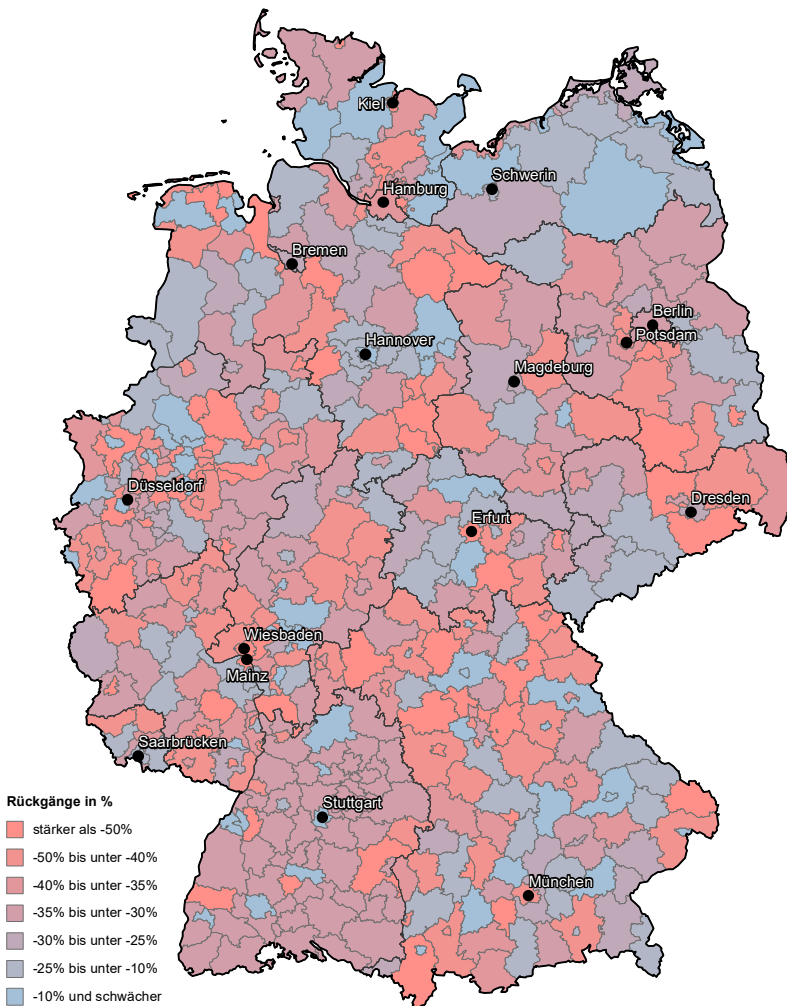
Veränderungen der Transaktionszahlen von Baugrundstücken für Eigenheime 2021/2022

Aufgrund der starken Rückgänge der Transaktionen von Baugrundstücken von Eigenheimen bietet die Identifizierung der besonders stark betroffenen Regionen interessante räumliche Rückschlüsse.

Die Betrachtung der prozentualen Rückgänge auf der Ebene der Subkreise in der **Abb. 4-200** zeigt ein deutliches Bild:

In vielen Landesteilen sind die Rückgänge der Transaktionszahlen von 2021 auf 2022 stärker als der bundesweite Durchschnitt von ca. - 28 %. Hier bestätigt sich, dass in den an der Ostseeküste gelegenen Landesteilen Mecklenburg-Vorpommerns, an den Grenzen zu Polen, Tschechien und den Niederlanden, aber auch nach Österreich vergleichsweise geringe Rückgänge der Transaktionen zu verzeichnen sind (**Abb. 4-200**).

Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2021 nach 2022 in %



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-200: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2021 nach 2022 in %, Subkreisebene

Nach den Stadt- und Kreistypen geordnet wird deutlich, dass diese Rückgänge mit erheblichem Abstand insbesondere in den Top-7-Städten und kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen zu verorten sind. Hier mussten Rückgänge von -34 % verzeichnet werden. Am wenigsten betroffen sind hingegen Großstädte mit 500 - 600 Tsd. Einwohner mit einem Rückgang von 18 %, (**Abb. 4-201**).

Veränderung der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022

Baugrundstücke für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten

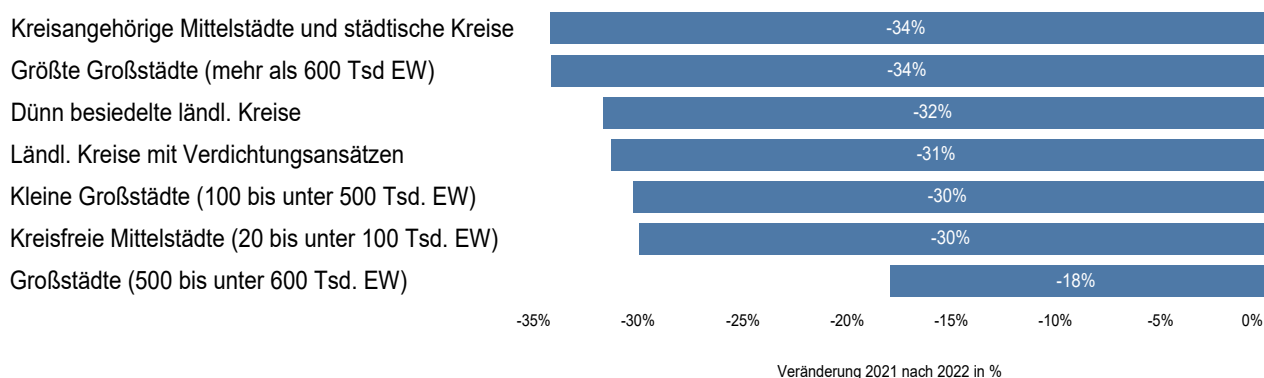


Abb. 4-201: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2021 nach 2022 in %, Stadt und Kreistypen

Die nachfolgenden Tabellen (**Abb. 4-202 bis Abb. 4-204**) zeigen die Transaktionszahlen, die Geld- und die Grundstücksflächenumsätze von 2009 bis 2022 in Absolutwerten.

Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	9.900	7.000
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	20.000	13.200
Berlin	1.200	1.200	1.400	1.000	1.100	900	1.000	900	800	800	700	800	700	500
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	5.000	3.200
Bremen	100	300	300	300	300	300	200	200	200	100	200	200	200	100
Hamburg	800	700	700	600	600	600	900	800	800	800	700	700	600	400
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	6.900	4.500
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	3.000	2.500
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	13.300	9.200
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	12.500	8.200
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	7.600	5.000
Saarland	900	1.000	1.000	1.100	900	1.100	900	900	1.000	1.100	1.000	1.000	1.000	600
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	4.000	2.500
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	2.700	1.800
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	3.900	2.900
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	2.500	1.700
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	93.700	63.300

Abb. 4-202: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009 - 2022)

Geldumsatz in Mio. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	1.100	1.200	1.200	1.000	1.100	1.100	1.400	1.400	3.300	3.500	2.200	2.300	1.800	1.300
Bayern	1.800	2.000	2.400	2.500	2.600	2.800	4.000	4.500	4.500	4.600	4.600	5.000	6.400	4.200
Berlin	200	200	200	100	200	100	400	400	400	400	500	500	500	300
Brandenburg	300	300	300	300	300	400	500	500	600	600	600	800	900	500
Bremen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0
Hamburg	100	100	100	100	100	200	500	400	400	400	500	600	600	300
Hessen	500	600	600	800	600	700	1.100	1.300	1.200	1.000	1.200	1.200	2.000	1.100
Mecklenburg-Vorpommern	100	100	100	200	100	200	200	200	200	200	200	200	300	200
Niedersachsen	600	700	900	1.000	1.000	1.000	1.100	1.000	1.100	1.200	1.300	1.500	1.500	1.100
Nordrhein-Westfalen	1.200	1.400	1.500	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700	1.900	1.800	1.800	1.800	2.200	1.400
Rheinland-Pfalz	400	500	500	500	400	400	500	500	500	500	500	600	600	500
Saarland	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Sachsen	100	100	200	200	200	200	200	200	300	200	200	300	400	300
Sachsen-Anhalt	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	200	100
Schleswig-Holstein	200	300	300	300	500	500	400	400	400	500	500	700	800	600
Thüringen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Deutschland	7.000	7.800	8.500	8.600	8.800	9.400	12.300	12.900	15.000	15.600	14.500	15.700	18.500	12.300

Abb. 4-203: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009-2022)

Flächenumsatz in ha, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	490	550	480	480	620	570	1.060	1.020	1.180	1.120	800	790	600	430
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	1.630	1.100
Berlin	150	130	120	90	120	80	120	90	70	70	70	60	60	40
Brandenburg	620	740	740	800	760	840	830	770	760	680	650	660	620	460
Bremen	10	20	20	30	30	30	20	20	20	20	20	20	30	20
Hamburg	50	50	40	40	40	40	80	70	90	80	80	70	60	30
Hessen	300	360	320	400	280	340	540	590	530	470	520	600	590	400
Mecklenburg-Vorpommern	280	300	260	300	300	320	500	400	440	420	350	330	410	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	1.360	930
Nordrhein-Westfalen	870	980	1.020	970	980	1.060	990	1.050	1.140	1.130	1.030	990	1.070	670
Rheinland-Pfalz	770	710	470	460	390	420	540	520	550	500	540	580	620	410
Saarland	60	70	80	90	80	100	80	90	100	100	90	100	100	70
Sachsen	340	490	390	430	430	410	480	420	330	390	330	390	430	340
Sachsen-Anhalt	230	190	210	230	230	250	210	230	240	240	270	290	340	200
Schleswig-Holstein	270	300	290	280	430	390	370	340	380	390	400	390	440	300
Thüringen	150	170	170	200	230	190	250	270	210	210	210	210	230	160
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	8.580	5.890

Abb. 4-204: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/ MK-Gebieten (2009-2022)

Preisniveau und Preisentwicklung von Baugrundstücken 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 einen Quadratmeter Grundstücksfläche, sie unterliegen der Annahme eines unbebauten Grundstückes und sie sind jeweils auf den Stichtag 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 ihrer Zuständigkeitsbereiche ermittelt. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, für das planungsrechtlich ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Dorfgebiet festgesetzt 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 eines Einfamilienhausgrundstückes vermerkt.

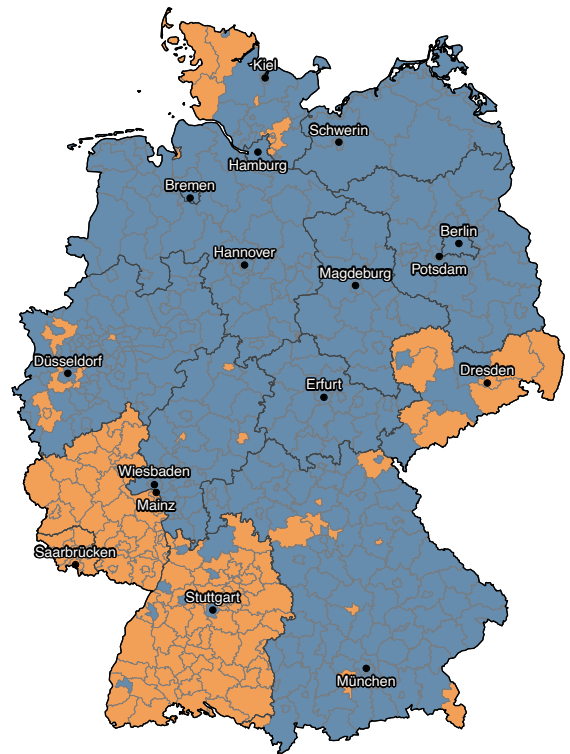
Damit bezieht sich das im Folgenden abgebildete Preisniveau für Baugrundstücke auf baureifes Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser.

Für das Jahr 2022 konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gesamtfläche in Deutschland, insgesamt 77 % der Gutachterausschüsse Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime zur Verfügung stellen (Abb. 4-205 und Abb. 4-206).

Für die Analysen zu dem Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime wurden für diejenigen Regionen, bei 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 eine hinreichende Aussagekraft auf. Dennoch ist mit stärkeren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die Subkreise vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbaugrundstücken in mittleren Lagen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-205: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbaugrundstücken in mittleren Lagen (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

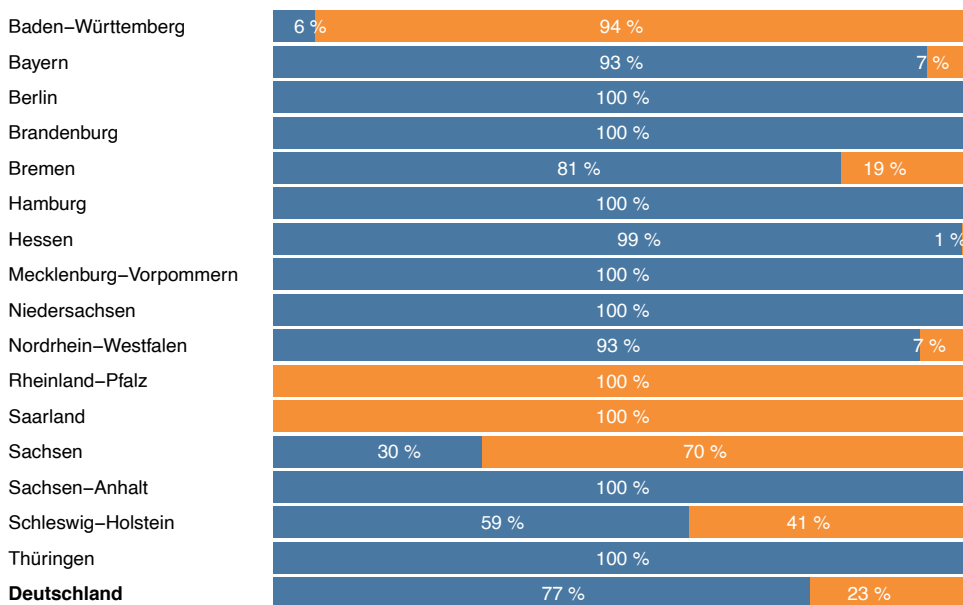


Abb. 4-206: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime nach Ländern (2022)

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für Wohnbauland kann auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2009 bundesweit dargestellt werden. In **Abb. 4-207** ist diese Entwicklung gut zu erkennen. Insbesondere wird deutlich, dass sich der deutschlandweite Trend steigender Baulandpreise im Segment des individuellen Wohnungsbaus - auch unter den Bedingungen der Corona-Pandemie und den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine - bis zum Jahr 2022 nicht verändert hat.

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimbaugrundstücke (2011 bis 2022)

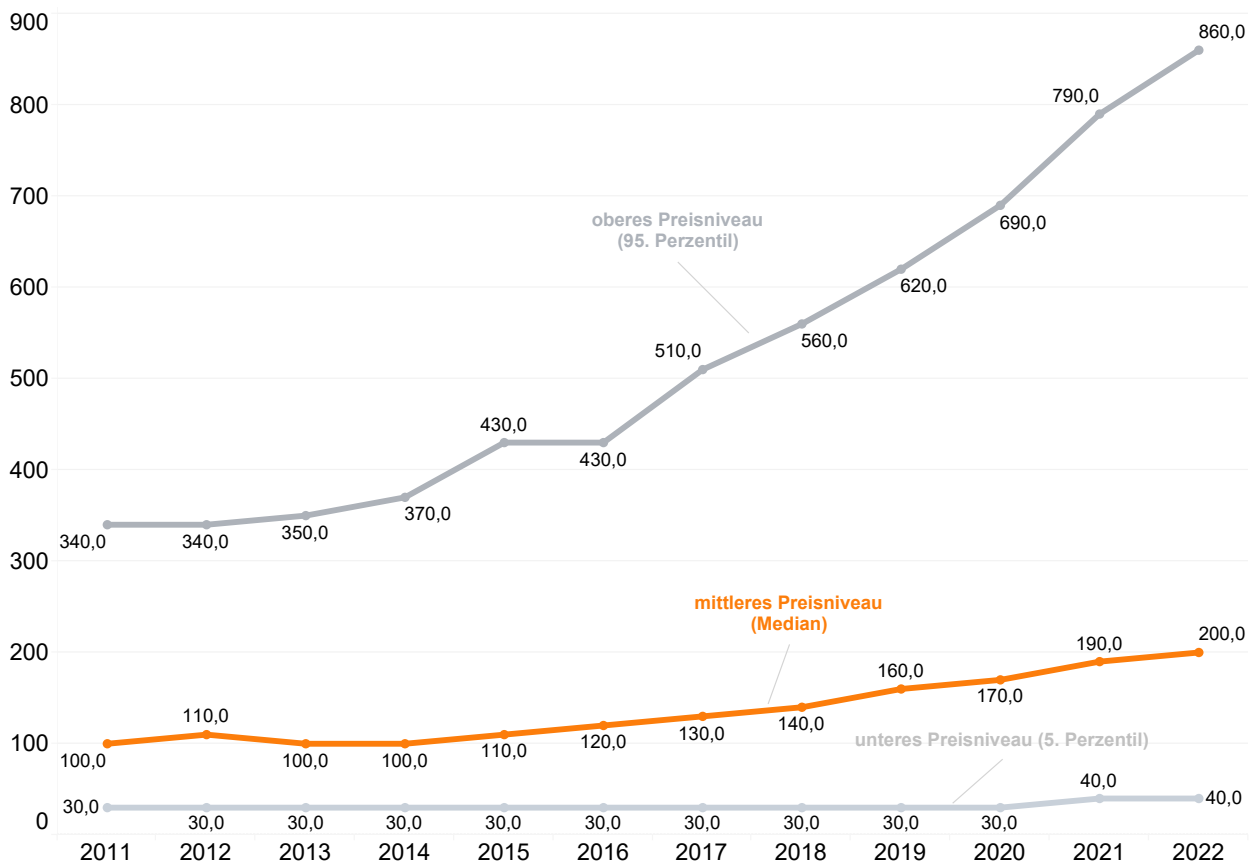


Abb. 4-207: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimbaugrundstücke (2011 - 2022), bundesweit

Deutlich erkennbar ist auch, dass in Lagen, in denen ohnehin ein hohes Preisniveau herrscht, eine nach wie vor starke Preissteigerung zu verzeichnen ist. So stiegen die Preise von Eigenheimbaugrundstücken seit 2016 in nahezu unverändertem Tempo jährlich um ca. 10 % an. Dies gilt insbesondere in den Top-7-Städten, aber auch in den urbanen Regionen und deren Umgebung.

Der bundesweit durchschnittliche Preis je Quadratmeter liegt damit im Jahr 2022 in Regionen mit hohem Preisniveau bei ca. 860 Euro. Über alle unterschiedlichen Regionen hinweg liegt der mittlere Quadratmeterpreis bei 200 Euro und in den Regionen, in denen die Preise sehr gering sind, liegt der mittlere Preis bei 40 Euro/m².

Die Analyse der Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt, dass die starken Preisentwicklungen vor allem in den Top-7-Städten und den übrigen Großstädten zu verzeichnen sind (**Abb. 4-208**).

Entwicklung mittleres Preisniveau in Euro/m² nach Kreistypen
Baugrundstücke für Eigenheime



Abb. 4-208: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Baugrundstücke für Eigenheime (2011 - 2022), nach Stadt- und Kreistypen

Die Entwicklung der Durchschnittspreise in den übrigen Regionen verläuft auf eher niedrigem Niveau vergleichsweise moderat. So entwickeln sich die Preise für Eigenheimbaugrundstücke in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen um den Faktor 1,5 von 50 Euro/m² im Jahr 2011 auf 75 Euro/m² im Jahr 2022. In den kreisangehörigen Mittelstädten und ländlichen Kreisen beträgt der Faktor von 2011 bis 2022 ebenfalls 1,5 (ca. 140 Euro/m² im Jahr 2011

bis ca. 215 Euro/m² im Jahr 2022). In den größten Großstädten beträgt der Faktor dagegen 3,3 (ca. 250 Euro/m² in 2011 zu ca. 825 Euro/m² in 2022). Hier wird deutlich, dass das Baulandangebot mit der Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten nicht Schritt halten konnte.

Entsprechend den sehr unterschiedlichen strukturellen und sonstigen Bedingungen in den verschiedenen Regionen Deutschlands, ist auch das Preisniveau für Baugrundstücke für Eigenheime sehr unterschiedlich in den Bundesländern (**Abb. 4-209**). Hier wird deutlich, wie breit einerseits die Spreizung der Preise in den Ländern ausfällt, andererseits aber auch in den Ländern durchaus Homogenitäten feststellbar sind.

Mittleres Preisniveau und Spannen (Euro/m²) bei Baugrundstücken für Eigenheime nach Ländern (2022)

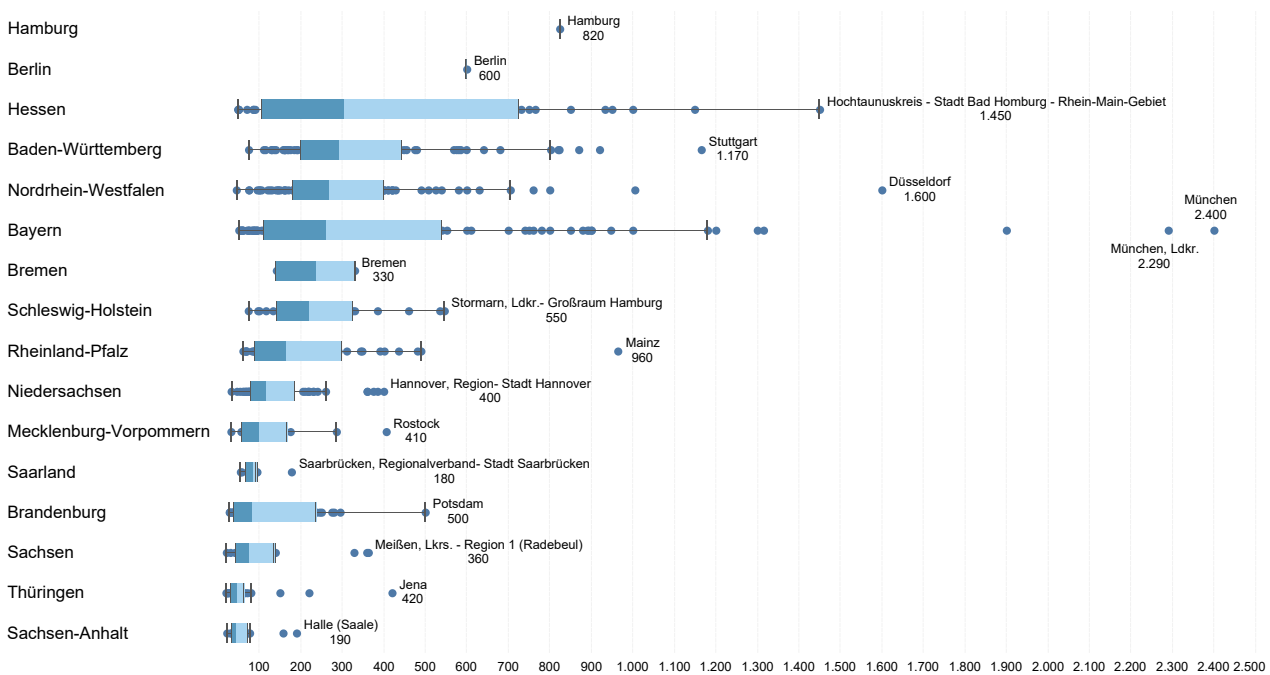


Abb. 4-209: Mittleres Preisniveau und Spannen (Euro/m²) bei Baugrundstücken für Eigenheime nach Ländern (2022)

Das mittlere Preisniveau je Bundesland ist in **Abb. 4-209** jeweils an der Linie innerhalb des farbigen Kastens abzulesen; es handelt sich um den Medianwert der Städte, Kreise und Teilkreise des jeweiligen Bundeslandes. Die Spannweite der Preisniveaus ist dann jeweils links und rechts dieser Linie ablesbar.

Danach liegen die höchsten Preisniveaus auf Länderebene in den Stadtstaaten Hamburg (820 Euro/m²) und Berlin (600 Euro/m²). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Städte auch das

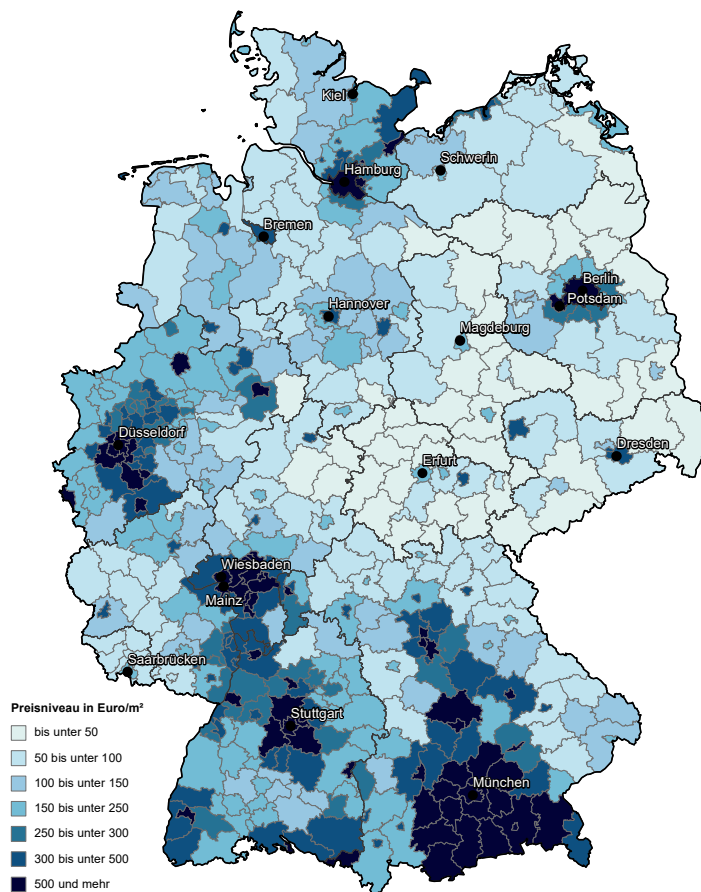
höchste Preisniveau in Deutschland aufweisen. So liegt das Preisniveau (in mittleren Lagen) in der Stadt München mit 2.400 Euro/m², dicht gefolgt vom Landkreis München (2.290 Euro/m²), fast viermal so hoch wie in der Bundeshauptstadt Berlin.

Die niedrigsten Preise für Bauland, auf dem Eigenheime errichtet werden können, finden sich in Brandenburg, Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Hier liegt das mittlere Preisniveau in der Regel deutlich unter der 100-Euro-Grenze.

Ein differenziertes Bild über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime in mittleren Lagen zeigt die **Abb. 4-210**. Hier wird noch einmal deutlich, dass das höhere Preisniveau in der Umgebung von München liegt. Dies betrifft das nähere Umland von München, die Region um den Tegernsee bis an die österreichische Grenze in Richtung Innsbruck. So werden z. B. im Landkreis Miesbach mittlere Preise von etwa 1.900 Euro/m² und in Garmisch-Partenkirchen immerhin noch ca. 900 Euro/m² registriert. Auch die Region um Frankfurt a.M. zeigt sich mit vergleichsweise hohen Preisen. In Frankfurt selbst liegen die Preise bei ca. 930 Euro/m² und in Mainz etwa in der gleichen Preiskategorie (960 Euro/m²).

Das geringste Preisniveau ist in Thüringen im Landkreis Hildburghausen und im Saale-Orla-Kreis, in Sachsen (Landkreis Mittelsachsen) oder im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt zu verorten; hier liegen die Quadratmeterpreise bei ca. 20 Euro.

Preisniveau über Baugrundstücke für Eigenheime in mittleren Lagen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-210: Preisniveau über Baugrundstücke für Eigenheime in mittleren Lagen (2022)

4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser sind Grundstücke, die nach ihren rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften mit Mehrfamilienhäusern (oftmals auch als Geschosswohnungsbauten bezeichnet) bebaut werden können. Die Abgrenzung dieser Kategorie von derjenigen für Baugrundstücke zum Bau von Eigenheimen erfolgt bei der Registrierung des jeweiligen Kaufvertrages durch die Gutachterausschüsse in der Regel auf der Grundlage der Festsetzungen von Bauleitplänen. Die Klärung der Frage, ob es sich bei dem veräußerten Grundstück um ein Mehrfamilienhaus- oder Eigenheimgrundstück handelt, ist nicht besonders aufwändig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Gutachterausschüsse hinreichend genaue Aussagen über die Entwicklung von Umsätzen, die Anzahl der Transaktionen und das Preisniveau über Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern machen können.

Gemessen an den Umsätzen für die in Deutschland insgesamt veräußerten Baugrundstücke umfassen die Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser einen eher geringen Anteil. Für das Jahr 2023 sind die folgenden Umsätze von den Gutachterausschüssen registriert worden:

- Geldumsatz: 3,7 Mrd. Euro für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (von 22,6 Mrd. Euro für alle Baugrundstücke, dies entspricht 16,4 %)
- Transaktionen: 3.700 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (von 93.800 Verkäufen von allen Baugrundstücke, dies entspricht 4,0 %)

Dies bedeutet, dass im Jahr 2022 im gesamten Bundesgebiet lediglich 3.700 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser auf den Immobilienmarkt gebracht werden konnten; gemessen an der Zahl der Verkäufe von Baugrundstücken für Eigenheime (63.300 Transaktionen) ist dies ein vergleichsweise geringer Anteil von etwa 6 %, wenn berücksichtigt wird, dass eine große Anzahl der Wohnungen in Deutschland vermieteter Wohnraum ist.

Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsatz

Die Entwicklung der Transaktionszahlen zeigt im langfristigen Jahresdurchschnitt von 2009 bis 2022 einen jährlichen Rückgang von ca. - 2,1 % pro Jahr. Im Jahr 2022 ist jedoch ein seit 2009 nicht mehr beobachteter Rückgang der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser von - 28 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Lässt man das Jahr 2022 außer Acht, so sind die Verkaufszahlen dieser Grundstücke, abgesehen von den jährlichen Schwankungen, unverändert geblieben.

Dies bedeutet, dass das Jahr 2022 durch eine besondere Zurückhaltung beim Erwerb von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet ist. In der Folge sank die Anzahl der Transaktionen unter das Niveau des Jahres 2009 (**Abb. 4-211**).

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

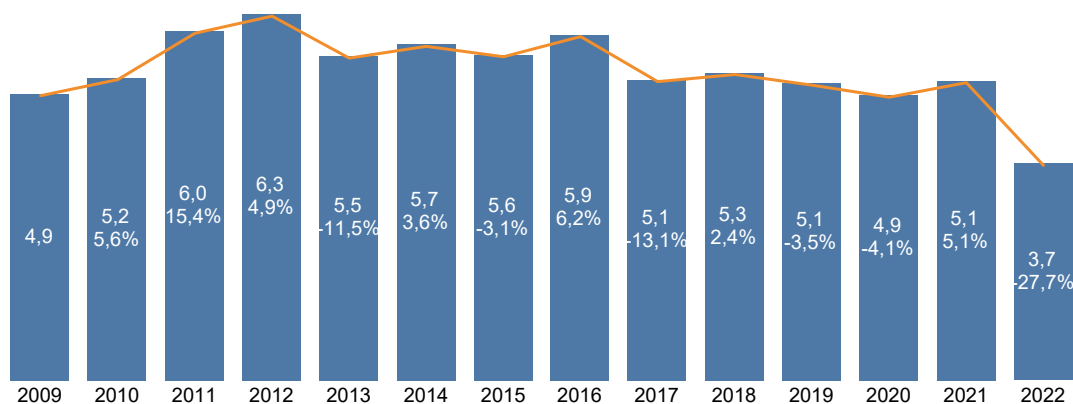


Abb. 4-211: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Entwicklung des Geldumsatzes (**Abb. 4-212**) wies in den Jahren 2009 - 2017 eine jährliche Steigerungsrate von 15 % auf; dies ist mit der Entwicklung der Transaktionszahlen nicht zu erklären und lässt deshalb auf einen Anstieg der Preise für solche Baugrundstücke schließen. In den Jahren 2017 - 2019 stagnierte der Geldumsatz mit den Transaktionszahlen; ein Mehr an Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser kam demnach nicht auf den Markt, obwohl der Bedarf aufgrund der steigenden Forderungen nach mehr bezahlbarem Wohnraum eigentlich gestiegen ist. Der Rückgang des Geld-

umsatzes zu Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 um -14 % geht mit dem Rückgang der Transaktionszahlen in diesem Jahr (-4 %) nicht einher, wird jedoch bereits im Jahr 2021 in einer Art Nachholeffekt aufgeholt. Auch im Jahr 2021 steigen die Transaktionszahlen mit 5% nicht so stark an wie der Geldumsatz (+22 %).

Der Rückgang des Geldumsatzes durch die Einflüsse im Jahr 2022 hingegen fällt mit -29 % nahezu gleich stark aus wie der Rückgang der Transaktionszahlen (-28 %).

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

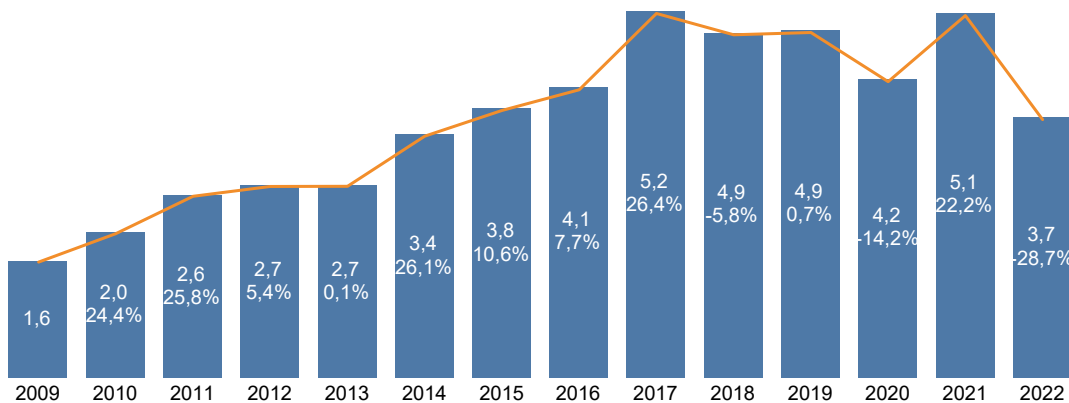


Abb. 4-212: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes verläuft naturgemäß ähnlich dem der Anzahl der Transaktionen; eine signifikante Veränderung der Grundstücksflächengrößen für einzelne Grundstücke lässt sich aus der bundesweiten Betrachtung

nicht ablesen. Wie also zu erwarten liegt der Rückgang des Grundstücksflächenumsatzes demnach in einer dem Rückgang der Transaktionen entsprechenden Größenordnung.

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

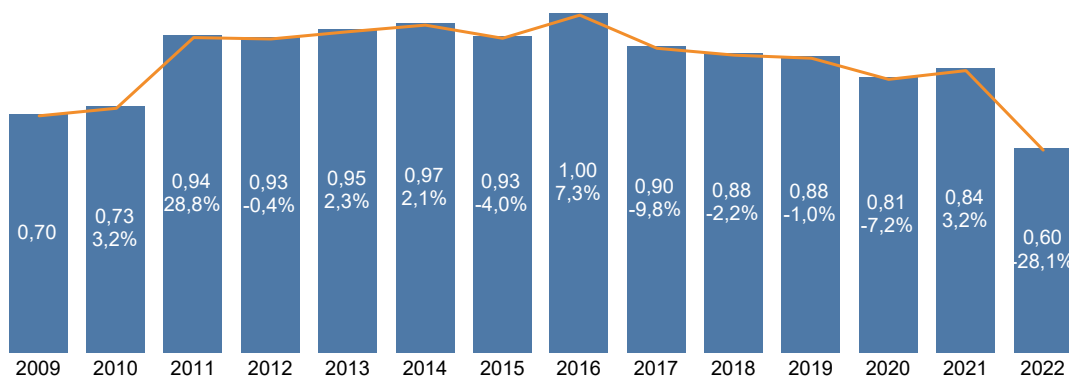


Abb. 4-213: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Transaktionen nach Kreistypen

Aus den vorangegangenen Überlegungen ergibt sich, dass - wie auch bei den Baugrundstücken für Eigenheime - der 2022 eingetretene Rückgang sowohl der Geld-, als auch der Flächenumsätze auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke in erster Linie auf den Rückgang der Transaktionen zurückzuführen ist. Alle Umsätze gingen um ca. -30 % zurück.

Bei den Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser bedeutet dies, dass bei ohnehin bereits relativ geringen Veräußerungszahlen von etwa 5.100 Baugrundstücken bundesweit, die Zahl im Jahr 2022 auf lediglich 3.700 Verkäufe bundesweit zurückgegangen ist.

Die Untersuchung der Entwicklung der Transaktionszahlen kann also Aufschluss darüber geben, wie die Entwicklungen in den unterschiedlich strukturierten Regionen verlaufen sind.

Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet zeigt sich zunächst, dass für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022 der Schwerpunkt der Transaktionen in den kreisangehörigen Mittelstädte und städtische Kreisen liegt; etwa 28 % der Transaktionen erfolgen hier. Der geringste Anteil der Transaktionen erfolgt in den Großstädten mit 500 bis unter 600 Tsd. Einwohner (**Abb. 4-214**).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2022)
(gesamt: 3.700)

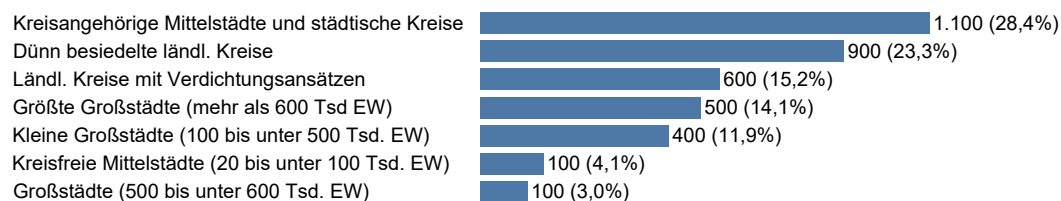


Abb. 4-214: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2022)

Nach Stadt und Kreistypen aufgeschlüsselt (**Abb. 4-215**) ergeben die folgenden Erkenntnisse:

- Im Jahr 2022 sind in allen Regionen Rückgänge der Transaktionen zu verzeichnen,
- in den größten Großstädten setzt der Rückgang etwa seit 2017 ein,
- in den Großstädten und kleinen Großstädten setzt dieser bereits im Jahr 2014 ein und

- in den kreisfreien Mittelstädten ist der Rückgang ab dem Jahr 2018 zu verzeichnen.
- Die anderen Regionen weisen sehr geringe Transaktionszahlen auf, so dass sich hier ein nahezu gleichbleibendes Niveau, jedoch auf niedrigem Level, hält.

Entwicklung der Transaktionen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Indiziert: 2009 = 100, (2009 bis 2022)

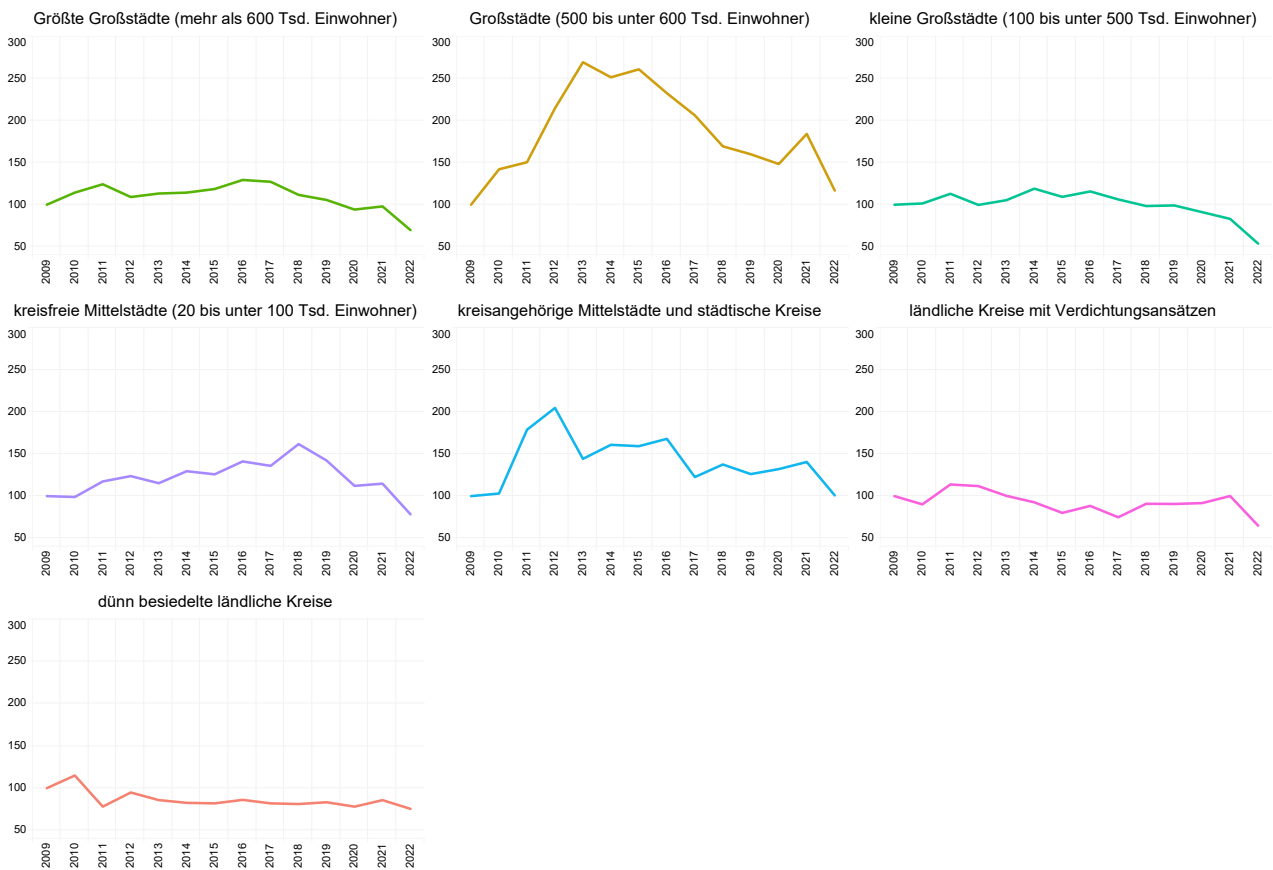


Abb. 4-215: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im langjährigen Mittel ist die Anzahl der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser um -2,1 % pro Jahr zurückgegangen. Dieser Rückgang ist jedoch nicht in allen Bundesländern zu beobachten. So werden in Sachsen-Anhalt mit einem Rückgang von -10 % pro Jahr immer weniger Baugrundstücke auf den Markt gebracht, während in Rheinland-Pfalz mit einem Zuwachs von 12,7 % regelmäßig eine steigende Tendenz zu beobachten ist (**Abb. 4-216**). Bemerkenswert ist die Tatsache, dass in Hamburg im Mittel keine Veränderungen zu verzeichnen sind.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

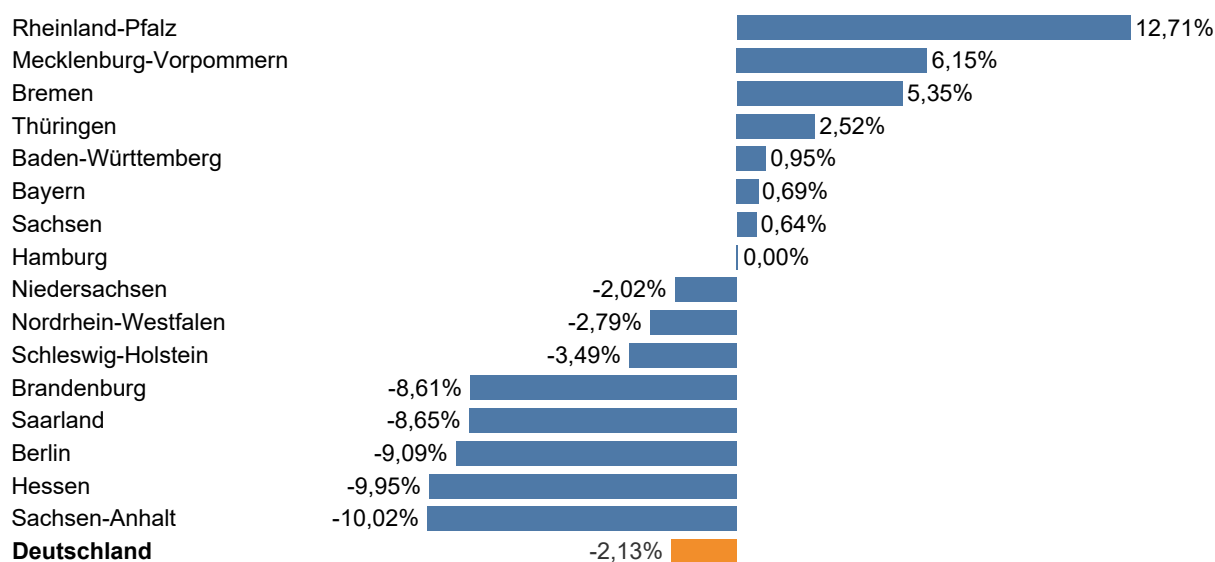
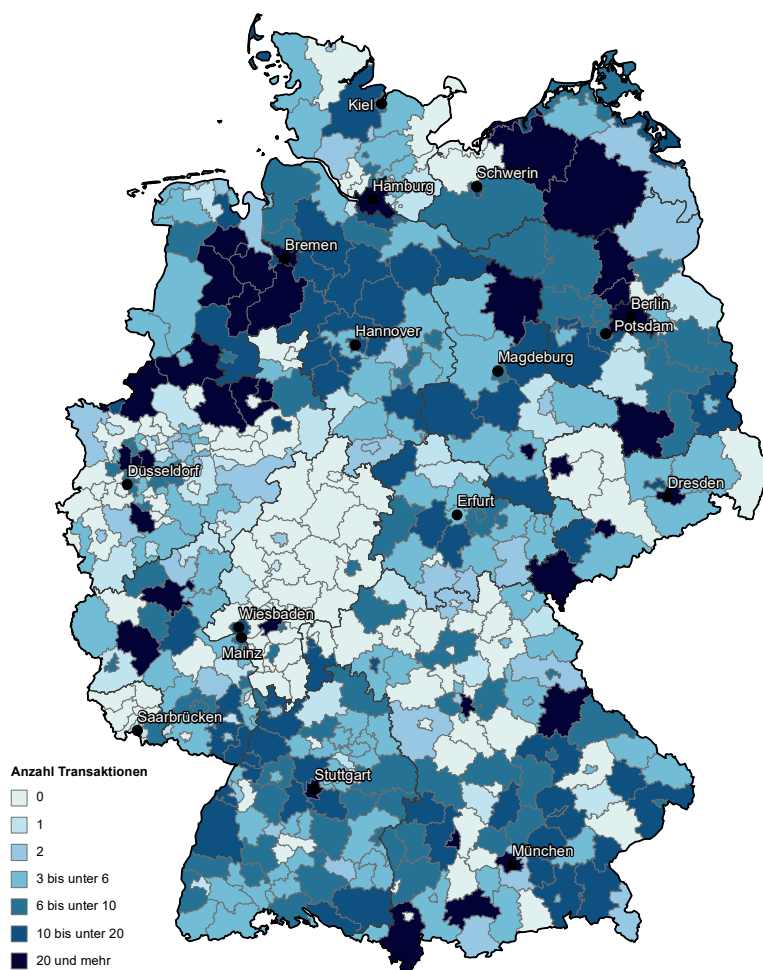


Abb. 4-216: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Kartendarstellung auf der Ebene der Subkreise zeigt die in **Abb. 4-217** erläuterte Lage zu den Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser detaillierter. Deutlich wird, dass insbesondere in den Regionen nördlich von Frankfurt a.M., aber auch im Rhein-/Ruhrgebiet oder in der Region um Leipzig sehr wenige bis keine Baugrundstücke auf den Markt gebracht werden konnten. In den niedersächsischen Landkreisen dagegen zeigen sich eher höhere Transaktionszahlen.

Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-217: Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2022)

In den Tabellen der **Abb. 4-218 bis Abb. 4-220** werden die Transaktionszahlen (**Abb. 4-218**), Geldumsätze (**Abb. 4-219**) und die Grundstücksflächenumsätze (**Abb. 4-220**) nach Ländern von 2009 bis 2022 dargestellt.

Transaktionszahlen nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	390	430	950	1.060	400	420	510	500	470	450	410	400	570	440
Bayern	560	610	730	740	630	640	690	750	690	950	770	810	870	610
Berlin	330	370	380	310	330	230	230	200	200	190	160	110	150	100
Brandenburg	740	910	740	840	590	660	370	400	390	360	340	340	330	230
Bremen	10	20	10	30	30	30	40	40	60	40	40	30	60	30
Hamburg	120	130	170	170	170	190	220	250	230	240	190	180	160	120
Hessen	290	320	190	210	250	300	340	330	150	130	180	140	110	80
Mecklenburg-Vorpommern	120	90	140	100	80	80	220	220	350	270	260	90	160	260
Niedersachsen	680	660	650	830	790	650	730	690	750	810	800	820	790	520
Nordrhein-Westfalen	610	680	830	790	990	1.170	870	1.130	720	820	730	730	670	420
Rheinland-Pfalz	60	50	170	230	80	130	310	320	270	270	350	360	410	290
Saarland	30	20	30	20	40	50	20	20	20	10	10	10	20	10
Sachsen	270	280	320	330	490	520	450	400	400	320	430	440	350	290
Sachsen-Anhalt	490	440	340	320	360	370	170	200	100	90	140	180	180	130
Schleswig-Holstein	100	100	160	150	180	170	200	230	150	90	120	80	120	60
Thüringen	80	60	130	140	120	140	180	220	170	190	150	150	150	120
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	5.110	3.690

Abb. 4-218: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 - 2023)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	200	220	490	480	230	330	240	210	340	410	300	320	470	400
Bayern	540	660	710	830	770	950	1.150	1.040	1.520	960	1.030	1.070	1.440	1.080
Berlin	120	160	230	180	290	400	450	390	750	770	610	240	660	350
Brandenburg	30	60	60	50	80	60	70	70	120	170	220	140	170	130
Bremen	10	10	0	10	10	10	10	20	30	10	10	10	50	30
Hamburg	160	180	240	270	280	410	410	660	490	720	720	540	400	330
Hessen	160	180	190	210	200	290	480	430	590	360	480	390	360	270
Mecklenburg-Vorpommern	10	10	20	10	10	20	30	50	70	40	40	30	80	80
Niedersachsen	80	70	80	110	150	120	190	210	260	330	320	340	380	250
Nordrhein-Westfalen	240	340	370	350	430	490	360	600	540	580	520	590	530	340
Rheinland-Pfalz	20	30	50	50	60	90	70	110	110	120	190	140	200	130
Saarland	10	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	10	0
Sachsen	20	40	40	50	110	90	200	130	200	270	260	220	200	150
Sachsen-Anhalt	20	20	10	10	10	10	10	20	20	10	40	30	40	40
Schleswig-Holstein	40	50	60	60	80	120	80	100	90	80	100	70	100	40
Thüringen	0	0	10	10	10	20	20	40	30	30	40	50	40	20
Deutschland	1.640	2.040	2.570	2.710	2.710	3.420	3.780	4.080	5.150	4.850	4.880	4.190	5.120	3.650

Abb. 4-219: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 - 2023)

Flächenumsatz nach Ländern in ha, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	51	56	144	153	77	86	62	64	67	68	59	57	84	66
Bayern	101	98	140	142	122	122	136	133	131	139	139	150	154	98
Berlin	64	51	65	70	73	57	49	37	49	34	27	13	31	19
Brandenburg	106	117	131	111	111	122	72	81	75	94	82	66	57	39
Bremen	3	2	2	5	5	5	8	9	11	5	6	6	13	5
Hamburg	28	22	36	40	32	42	47	91	52	54	49	46	33	28
Hessen	41	49	36	44	46	59	60	48	36	21	32	30	15	11
Mecklenburg-Vorpommern	13	16	20	12	13	12	34	34	57	30	35	16	30	42
Niedersachsen	93	77	92	97	129	92	119	121	127	153	150	133	134	82
Nordrhein-Westfalen	82	106	127	118	160	175	172	187	130	126	116	123	98	72
Rheinland-Pfalz	6	14	30	25	13	24	29	46	31	39	40	44	52	35
Saarland	3	3	5	3	5	6	1	3	4	3	1	1	4	2
Sachsen	28	35	35	36	72	70	65	49	57	45	52	49	51	45
Sachsen-Anhalt	61	48	32	39	44	37	24	26	22	19	26	32	33	26
Schleswig-Holstein	15	27	30	22	40	46	36	46	33	20	34	20	25	12
Thüringen	7	7	12	13	10	17	20	30	23	35	26	24	24	22
Deutschland	704	727	936	932	954	973	934	1.003	905	884	875	812	838	603

Abb. 4-220: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 - 2023)

Preisniveau und Preisentwicklungen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse haben nach § 196 Bau-gesetzbuch flächendeckend durchschnittliche Lage-werte u. a. für baureifes Land zu ermitteln und zu ver-öffentlichen (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücks-fläche, gehen von einem unbebauten Grundstück aus und sind mindestens zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln.

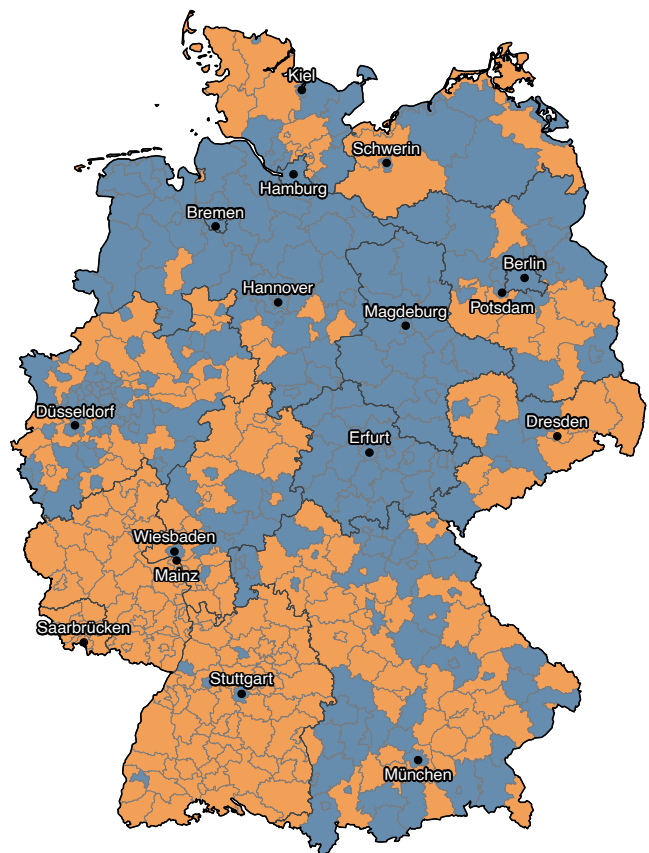
Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwerte haben die Gutachterausschüsse das durchschnittliche Preisniveau auf der Ebene der Subkreise für diesen Bericht ermittelt. Die zugrunde gelegten Boden-richtwerte beziehen sich auf baureifes Land, für das planungsrechtlich ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Dorfgebiet festgesetzt ist. Darüber hinaus wird von einem zulässigen Maß von mehr als zwei Geschossen ausgegangen und es wurden nur Bodenrichtwerte verwendet, die als Nutzungsart eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorsehen.

Für das Jahr 2022 konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche in Deutschland, zu insgesamt 51 % Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehr-familienhäuser zur Verfügung stellen (**Abb. 4-221 und Abb. 4-222**).

Für die Analysen zu dem Preisniveau von Mehr-familienhausgrundstücken wurden diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlen-den Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen für die folgenden Ausführungen in allen Fällen eine hin-reichende Aussagekraft auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten (Subkreise) vor-liegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-221: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbaugrundstücken (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

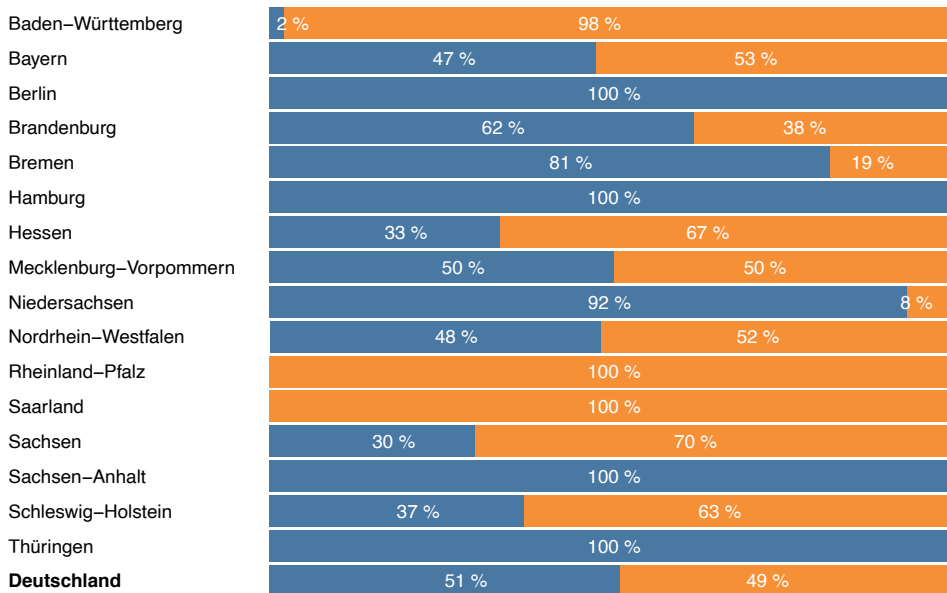


Abb. 4-222: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbaugrundstücken, nach Ländern (2022)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser kann auf der Basis der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2009 abgebildet werden (**Abb. 4-223**).

Entwicklung der in Euro/m², Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

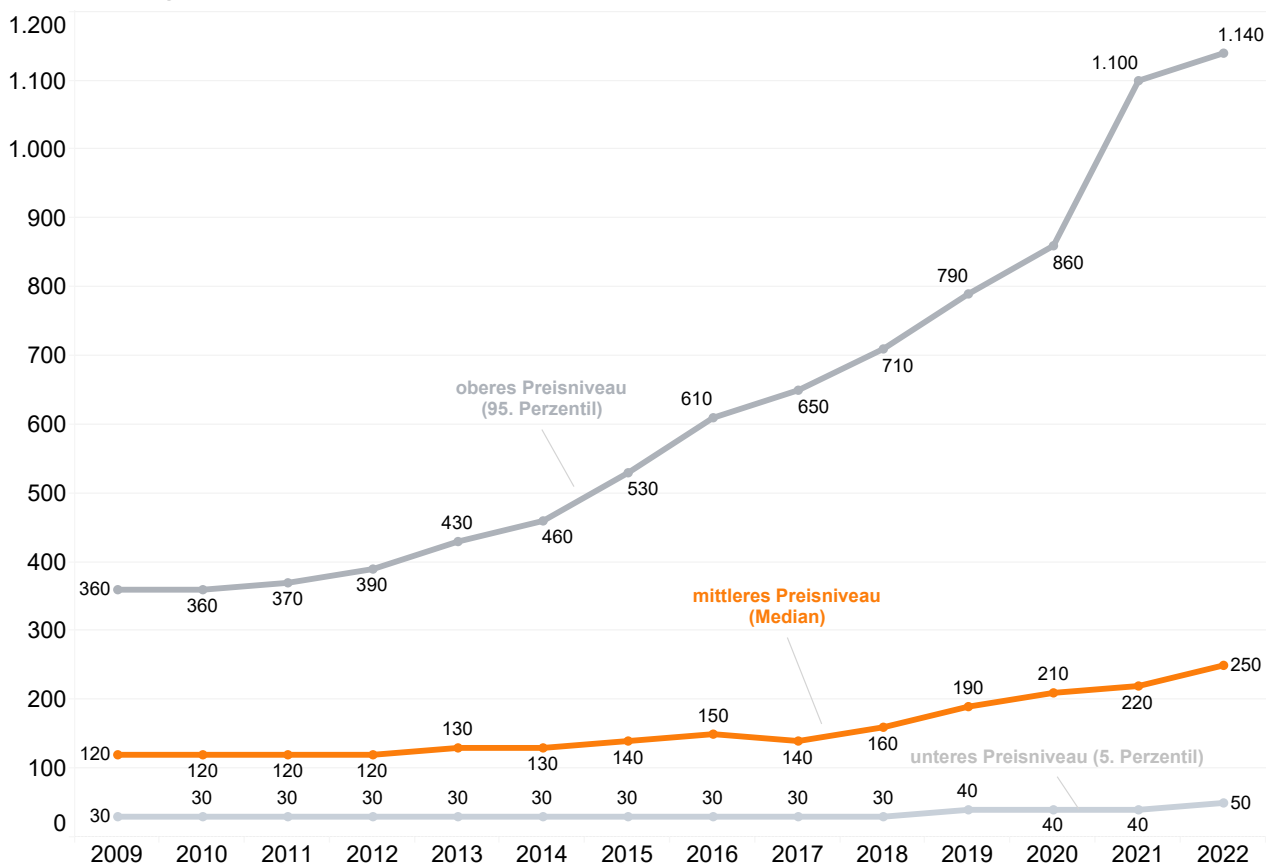


Abb. 4-223: Entwicklung des Preisniveaus in Euro je Quadratmeter, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Abbildung 4-224 zeigt die deutschlandweite Entwicklung der Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser. Analog zur Entwicklung der Baulandpreise für Einfamilienhäuser zeigt sich, dass in Regionen mit einem bereits hohen Preisniveau die Preise seit 2009 bis 2022 kontinuierlich angestiegen sind. In Regionen mit einem sehr niedrigen Preisniveau ist das Preisniveau hingegen über die Jahre nahezu konstant geblieben. Die Kurve für das obere Preisniveau zeigt auch, dass die Preise zwischen 2020 und 2021 noch einmal stark angestiegen sind (von 860 Euro/m² auf 1.100 Euro/m²), was auf einen

Nachholeffekt im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurückzuführen sein könnte. Diese starke Preisentwicklung hat sich jedoch im Jahr 2022 bereits wieder etwas abgeschwächt, wobei der Preisrückgang nach den vorliegenden Informationen vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2022 stattgefunden hat. Inwieweit sich dieser Trend weiter verlangsamt oder gar umkehrt, kann auf Basis der derzeit verfügbaren Daten nicht abschließend beurteilt werden.

Entsprechend den sehr unterschiedlichen strukturellen und sonstigen Bedingungen in verschiedenen Regionen Deutschlands, ist auch das Preisniveau bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser sehr unterschiedlich. Aus **Abb. 4-224** werden sowohl das mittlere Preisniveau je Bundesland als auch die Spreizung des Preisniveaus innerhalb der Bundesländer deutlich.

Danach liegt das höchste mittlere Preisniveau in Deutschland in den Stadtstaaten Berlin (1.800 Euro/m²) und Hamburg (1.300 Euro/m²). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Städte das höchste Preisniveau in Deutschland aufweisen. So liegt die Stadt München mit einem Preisniveau von 4.550 Euro/m² (bezogen auf eine mittlere Lage) bei dem 2,8fachen des Preisniveaus von Berlin.

Das mittlere Preisniveau bei Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau ist in der Abbildung jeweils an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen (Medianwerte). Die Spannweite des Preisniveaus ist dann jeweils links und rechts dieser Linie verzeichnet.

Mittleres Preisniveau und Spannen in Euro/m² nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

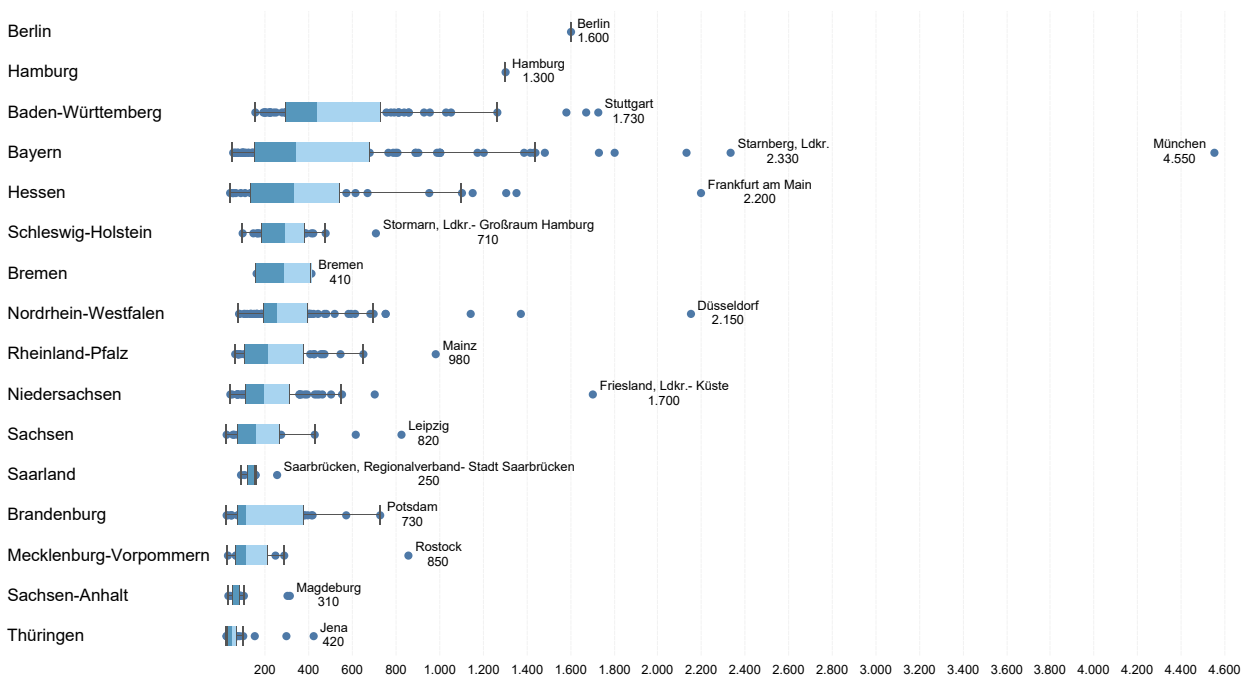


Abb. 4-224: Mittleres Preisniveau und Spannen nach Ländern in Euro/m², Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die niedrigsten Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke finden sich mit ca. 20 bis 25 Euro/m² in den Landkreisen Hildburghausen (Thüringen), Spree-Neiße (Brandenburg) oder Mittelsachsen (Sachsen).

Die Analyse der Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt, dass die starken Preisentwicklungen seit 2011 vor allem in den Top-7-Städten zu verzeichnen sind (**Abb. 4-225**). Schon in den anderen Großstädten zeigt sich im Vergleich zu den größten Großstädten (Top 7) ein erheblich geringeres Preisniveau und auch eine stärker zurückhaltende Preisentwicklung.

Entwicklung mittleres Preisniveau (in Euro/m²) nach Kreistypen
Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

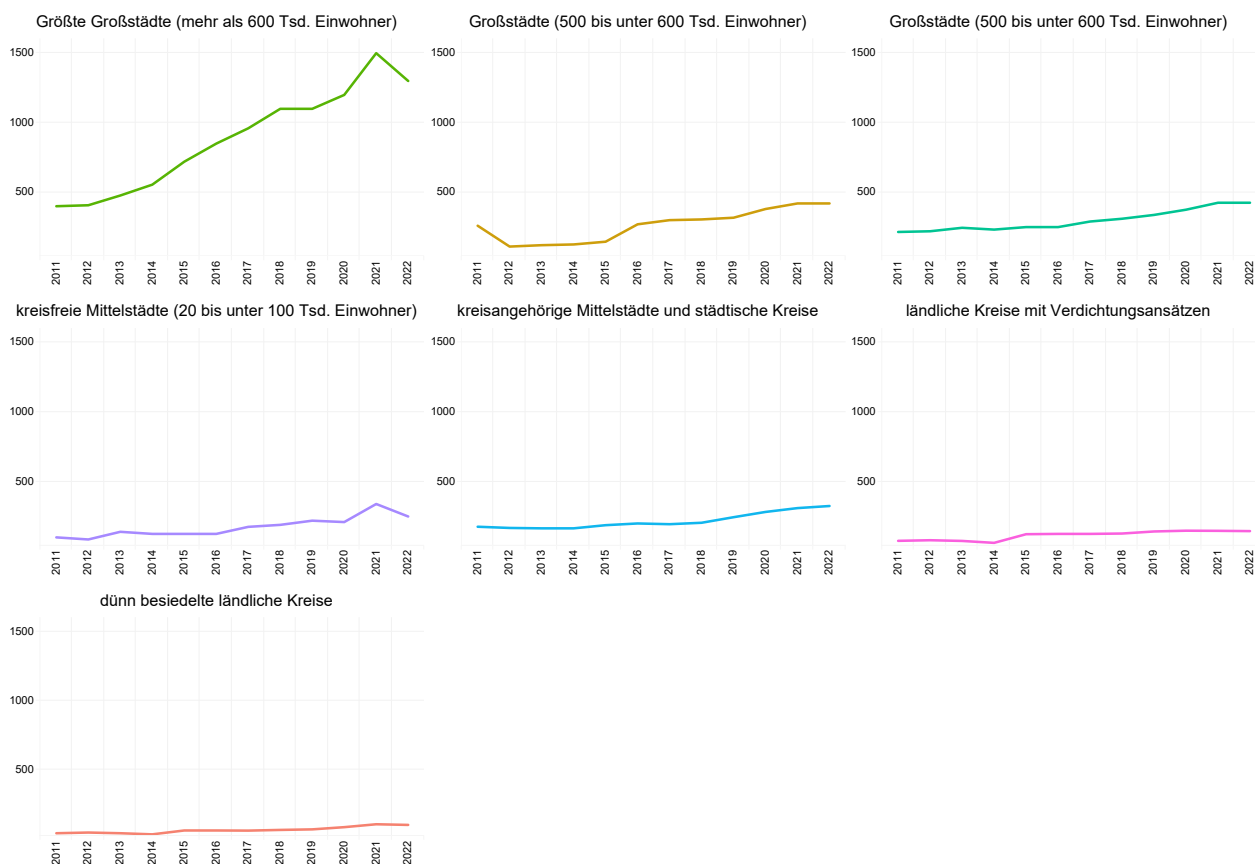
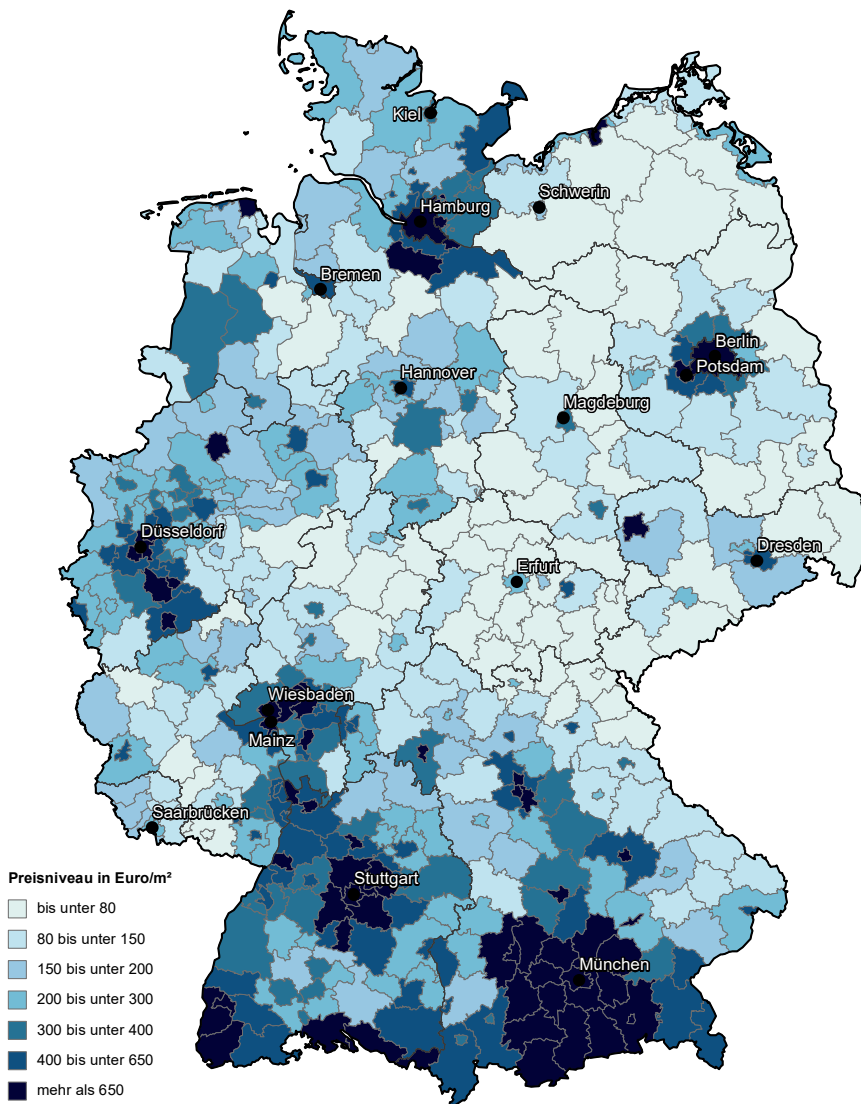


Abb. 4-225: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2011 - 2022), nach Stadt- und Kreistypen

Deutlich erkennbar ist auch der Rückgang der Preise im Jahr 2022 in den größten Großstädten, wohingegen sich das Preisniveau in nahezu allen anderen Regionen (bis auf die der kreisfreien Mittelstädte) zunächst noch stabil darstellt.

Ein differenziertes Bild über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser zeigt die **Abb. 4-226**. Hier wird deutlich, dass die Regionen um die größten Städte, wie z. B. München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf und Stuttgart das höchste Preisniveau aufweisen. Bemerkenswert ist aber auch das höhere Niveau der Preise an der Grenze zur Schweiz und nach Frankreich.

Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-226: Preisniveau über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2022)



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 subsummiert, 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

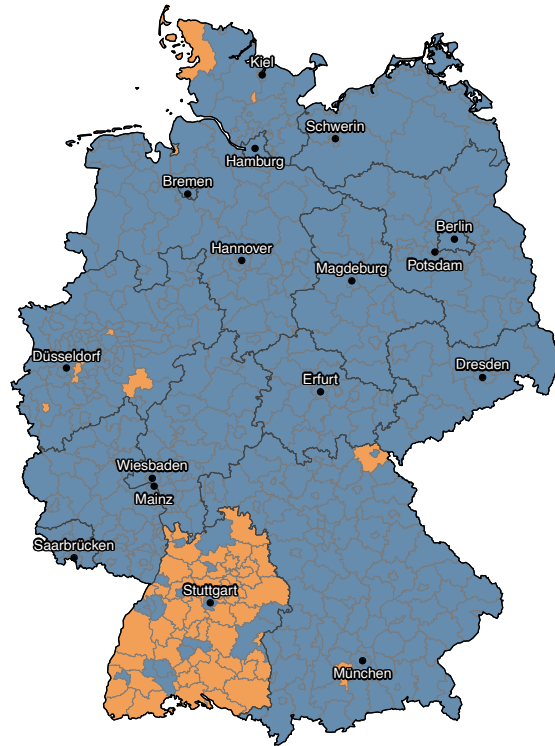
Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien zu rund 90 % der Gebietsfläche beteiligt.

Größere Datenlücken sind lediglich in den Ländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein zu verzeichnen (**Abb. 4-227** und **Abb. 4-228**).

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 (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-227: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

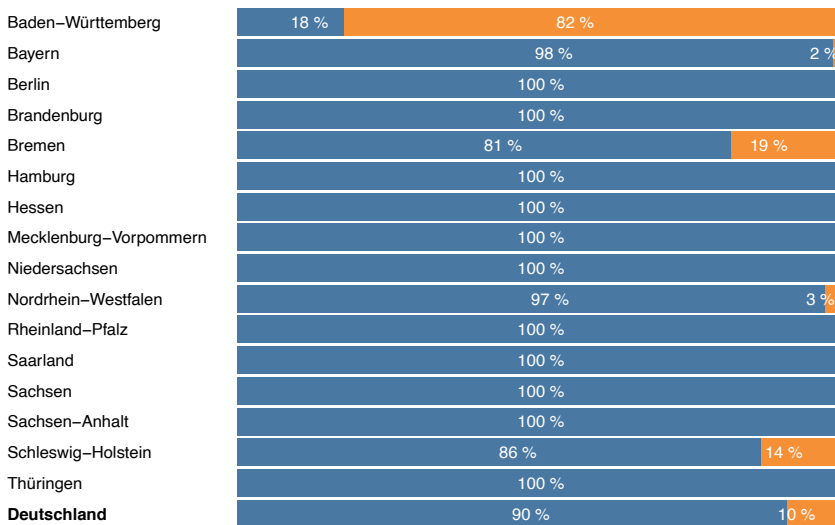
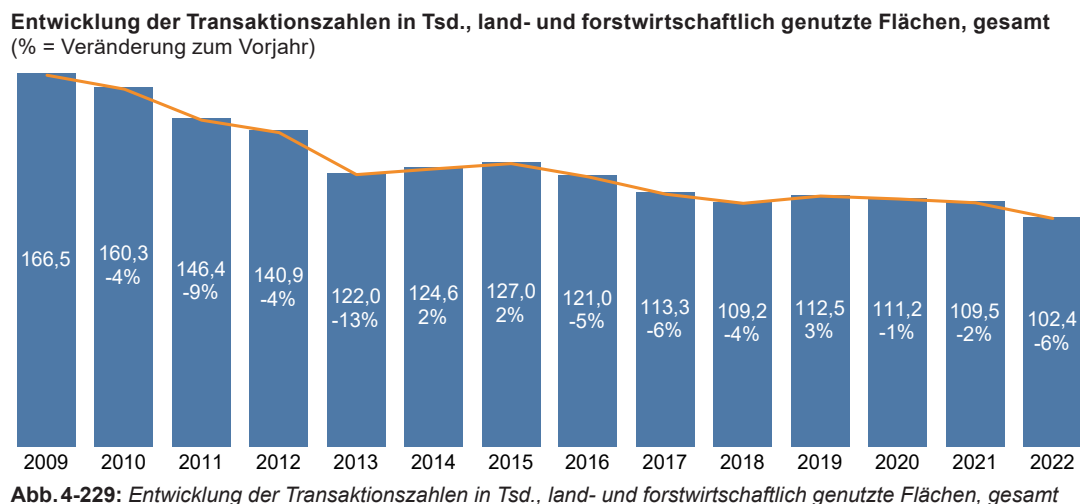


Abb. 4-228: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2022)

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 dann bis 2022 nochmals zurückzugehen (**Abb. 4-229**).



Der Grundstücksflächenumsatz fiel seit 2009 von 284 Tsd. ha bis auf 145 Tsd. ha in 2022 (**Abb. 4-230**). Gleichzeitig stieg aber der gesamte Geldumsatz über den Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien von rd. 3,4 Mrd. Euro in 2009 auf den Höchstwert von 4,5 Mrd. Euro in 2019 und fiel

anschließend auf 4,1 Mrd. Euro in 2022. In 2020 und 2021 hielt sich das Niveau auf 4,4 Mrd. Euro. Dies kann als Indiz für eine stagnierende Preisentwicklung auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien interpretiert werden (**Abb. 4-231**).

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

(% = Veränderung zum Vorjahr)

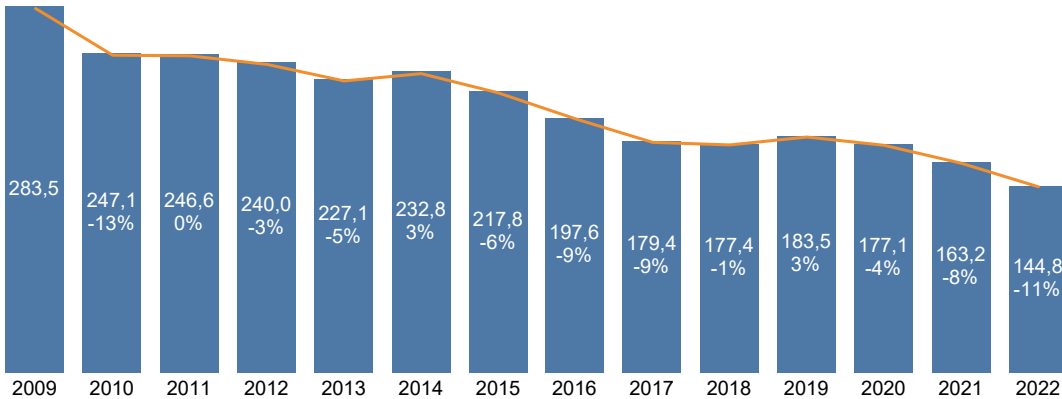


Abb. 4-230: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

(% = Veränderung zum Vorjahr)

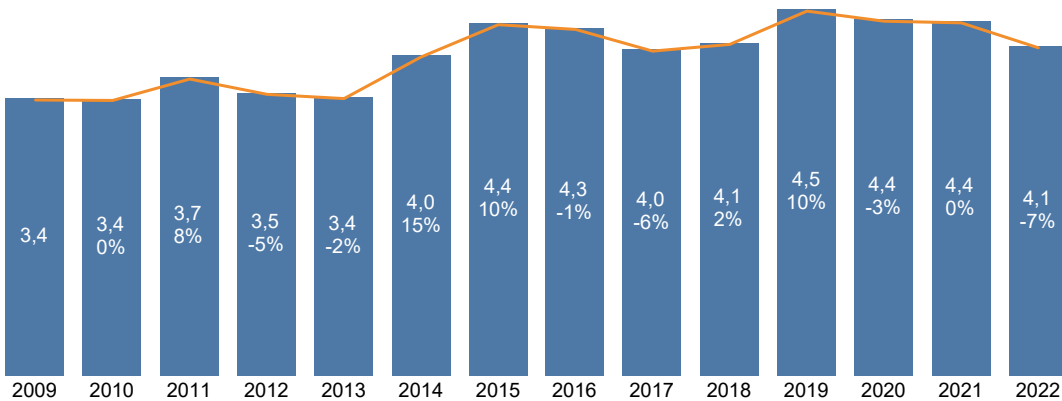


Abb. 4-231: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

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 2022 mehr als 50 % des gesamten Geldumsatzes und fast 39 % des

Grundstücksflächenumsatzes. An zweiter Stelle folgen die anderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 26 % Anteil am Grundstücksflächenumsatz und 25 % Anteil am Geldumsatz; erst dann folgen die Umsätze der Forst- und Grünlandflächen (**Abb. 4-232 bis Abb. 4-234**).

Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

(gesamt: 102.450)



Abb. 4-232: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

(gesamt: 145 Tsd. ha)

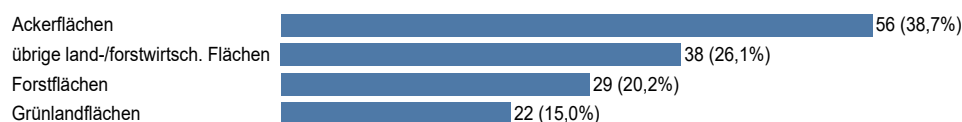


Abb. 4-233: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

(gesamt: 4,1 Mrd. Euro)

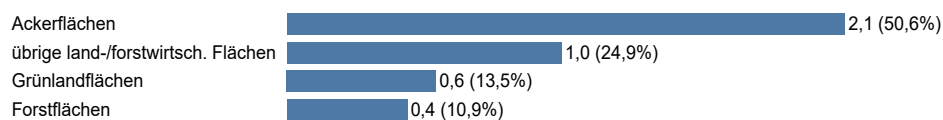


Abb. 4-234: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

Transaktionen

Die Betrachtung der Länder im Einzelnen zeigt bezogen auf die Anzahl der Transaktionen, dass allein auf die vier südlichen Länder Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz und Hessen insgesamt rd. 61 % aller Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte, unbebaute Immobilien

(Abb. 4-235) entfallen. Die detaillierten Transaktionszahlen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien für die Länder und Deutschland insgesamt und deren Entwicklung von 2009 bis 2022 sind der **Abb. 4-236** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)
(gesamt: 102.450)

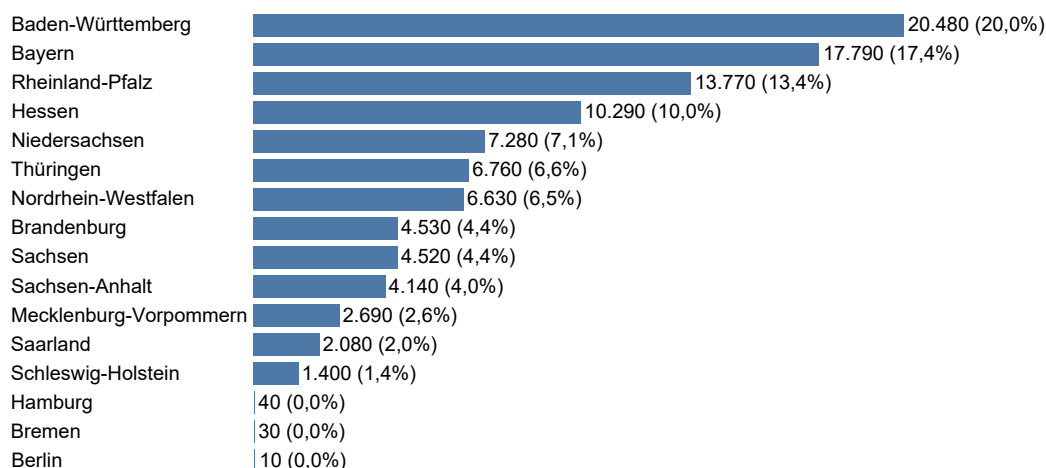


Abb. 4-235: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

	Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	20.660	20.480
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	19.860	17.790
Berlin	10	20	10	10	60	50	20	0	10	10	10	20	20	10
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	5.420	4.530
Bremen	40	40	80	90	30	30	30	20	120	120	60	60	40	30
Hamburg	60	60	80	80	50	70	90	90	50	30	50	30	40	40
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	11.100	10.290
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	3.560	2.690
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	8.220	7.280
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	6.720	6.630
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	15.370	13.770
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	2.300	2.080
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	4.670	4.520
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	4.470	4.140
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	1.500	1.400
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	5.510	6.760
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	109.450	102.450

Abb. 4-236: Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt

In allen Ländern (ohne Stadtstaaten) ist seit 2009 ein Rückgang bei der Anzahl der Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien festzustellen. Die Mittel der jährlichen Veränderungen bewegen sich dabei in einer Spanne von -0,4 % in Thüringen bis zu -8,4 % in Mecklenburg-Vorpom-

mern (**Abb. 4-237**). Im bundesweiten Durchschnitt beträgt der Rückgang der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge 3,0 % und damit 0,6 % weniger als noch im Berichtsjahr 2020.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

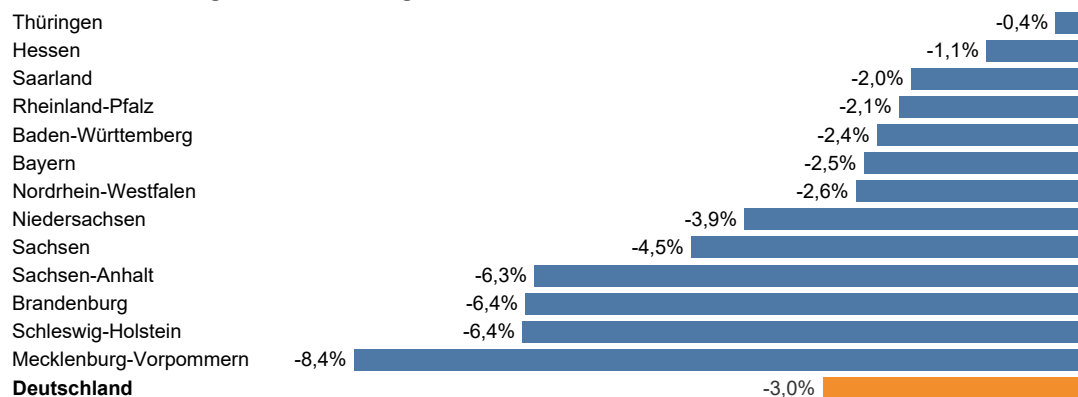


Abb. 4-237: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Grundstücksflächenumsatz

Die mit Abstand höchsten Grundstücksflächenumsätze sind in den Ländern Niedersachsen und Brandenburg zu verzeichnen, gefolgt von Bayern, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern.

Allein in diesen fünf Ländern wurden über 57 % des gesamten Grundstücksflächenumsatzes registriert (**Abb. 4-238**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

(gesamt: 144,8 Tsd. ha)

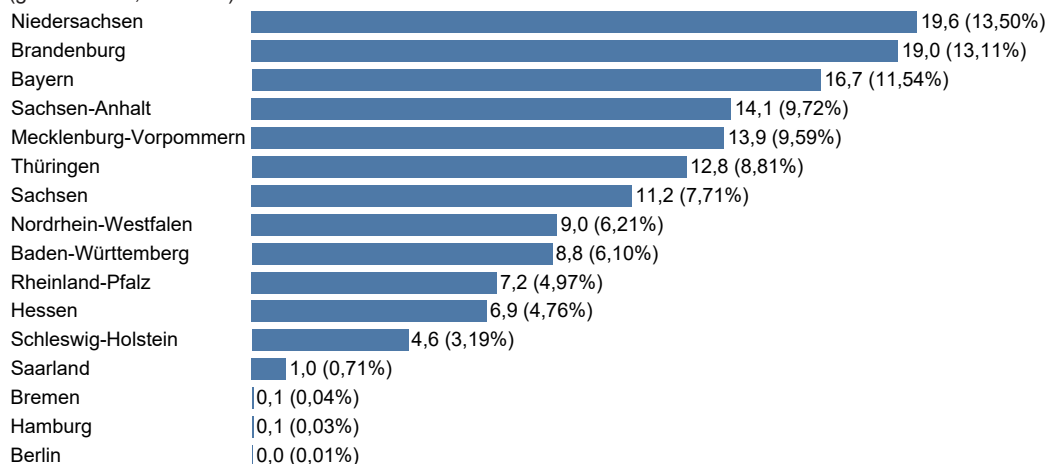


Abb. 4-238: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

Detaillierte Angaben über die Entwicklung der Grundstücksflächenumsätze für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der folgenden **Abb. 4-239** zu entnehmen.

	Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	7.660	8.830
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	19.190	16.720
Berlin	10	10	0	10	210	210	20	0	20	30	30	30	30	20
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	26.390	19.000
Bremen	80	80	120	120	50	50	40	40	160	160	70	70	80	60
Hamburg	120	90	220	220	70	110	210	150	110	140	140	110	80	50
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	7.000	6.900
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	17.430	13.890
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	20.800	19.550
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	9.730	8.990
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	8.140	7.190
Saarland	890	770	810	650	930	950	790	1.040	1.140	1.090	1.040	1.200	960	1.020
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	10.720	11.170
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	17.750	14.070
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	5.260	4.610
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	11.960	12.760
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	163.190	144.840

Abb. 4-239: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 nach Ländern in ha., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Die Entwicklung zeigt seit 2009 eine mittlere jährliche Zunahme des Grundstücksflächenumsatzes alleinig im Saarland. In den anderen Ländern (ohne Stadtstaaten) ging der Grundstücksflächenumsatz zurück. Im Bundesdurchschnitt liegt der Rückgang bei 5,7 %. Am stärksten sind davon Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg betroffen (**Abb. 4-240**).

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt

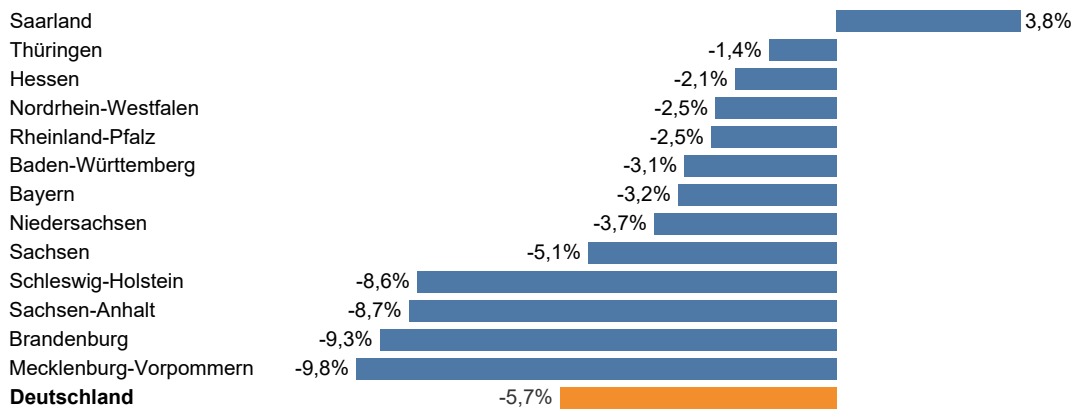


Abb. 4-240: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt

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. 4-241** wird deutlich, dass die – an vorhandenen Flächen gemessenen – umfassendsten Flächenverkäufe in den östlichen Ländern Brandenburg und Sachsen-Anhalt erfolgten. In diesen Ländern wechselte zwischen 0,4 % bis 0,5 % der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche den Eigentümer (**Abb. 4-241**).

Einen Überblick über die Anteile der unterschiedlichen Kategorien am Flächenumsatz in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) in 2022 gibt die **Abb. 4-242**.

Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2022)

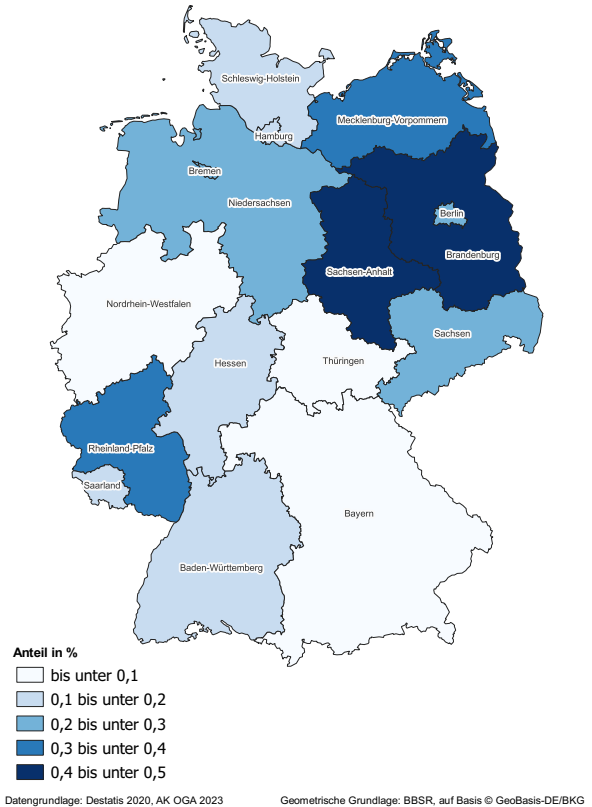


Abb. 4-241: Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2022)

Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2022)

Länder	übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen	Forstflächen	Grünlandflächen	Ackerflächen
Baden-Württemberg	21,4%	22,2%	23,7%	32,7%
Bayern	17,6%	31,5%	17,2%	33,6%
Brandenburg	35,5%	28,4%	6,5%	29,6%
Hessen	20,2%	19,8%	23,9%	36,1%
Mecklenburg-Vorpommern	34,3%	8,7%	12,9%	44,0%
Niedersachsen	30,4%	13,5%	19,6%	36,5%
Nordrhein-Westfalen	12,2%	28,4%	17,8%	41,6%
Rheinland-Pfalz	38,4%	9,5%	23,0%	29,2%
Saarland	19,0%	16,7%	23,3%	41,1%
Sachsen	19,1%	27,1%	8,6%	45,2%
Sachsen-Anhalt	43,3%	11,8%		41,9%
Schleswig-Holstein	24,6%	8,1%	31,6%	35,7%
Thüringen	22,6%	15,2%		56,7%

- Ackerflächen
- Grünlandflächen
- Forstflächen
- übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abb. 4-242: Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2022)

Geldumsatz

Betrachtet man den Geldumsatz für den Verkauf unbebauter Agrar- und Forstimmobilien der einzelnen Länder, nimmt der Freistaat Bayern mit rd. 1,1 Mrd. Euro, was mehr als einem Viertel des bundesweiten Geldumsatzes in diesem Marktsegment entspricht, die Führungsposition ein. Erst mit einigem Abstand

folgen Niedersachsen mit rd. 0,7 Mrd. Euro und Nordrhein-Westfalen mit rd. 0,4 Mrd. Euro, was 18 % bzw. 11 % Anteil am bundesweiten Geldumsatz ausmacht. Bei allen anderen Ländern liegt der Anteil jeweils unter 10 %. Am wenigsten Geld wurde im Saarland umgesetzt (**Abb. 4-243**).

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

(gesamt: 4,07 Mrd. Euro)

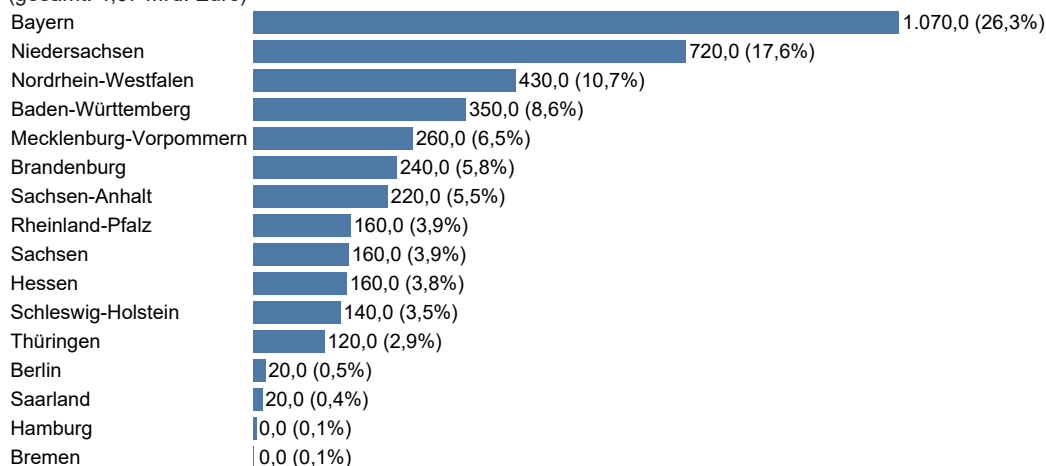


Abb. 4-243: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)

Detaillierte Angaben über die Entwicklung des Geldumsatzes für Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt seit 2009 sind der **Abb. 4-244** zu entnehmen.

	Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	430	450	300	270	190	220	420	460	230	230	260	290	330	360
Bayern	820	840	820	800	820	860	1.070	1.060	1.130	1.120	1.190	1.110	1.200	1.070
Berlin	0	0	0	0	10	10	0	0	10	40	10	0	10	20
Brandenburg	220	210	230	210	220	350	340	240	280	270	260	260	330	240
Bremen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamburg	0	0	10	10	10	10	10	10	10	0	10	10	0	0
Hessen	110	150	150	140	120	140	130	140	140	140	210	150	140	160
Mecklenburg-Vorpommern	320	270	440	380	380	450	420	410	420	370	350	320	330	260
Niedersachsen	430	440	480	470	510	560	610	640	600	640	730	770	710	720
Nordrhein-Westfalen	370	340	390	350	360	430	390	400	420	430	530	490	450	430
Rheinland-Pfalz	120	110	140	140	130	160	160	150	150	150	150	170	170	160
Saarland	10	10	10	10	10	10	10	20	10	10	10	10	10	20
Sachsen	150	160	150	150	140	160	160	120	120	140	170	160	120	160
Sachsen-Anhalt	240	230	220	250	270	290	320	350	280	290	330	320	290	220
Schleswig-Holstein	140	150	240	210	160	160	220	200	140	150	200	210	160	140
Thüringen	80	80	100	110	110	150	110	90	90	110	100	120	120	120
Deutschland	3.420	3.420	3.680	3.490	3.440	3.960	4.360	4.300	4.030	4.110	4.530	4.400	4.380	4.070

Abb. 4-244: Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt

Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 zeigt, dass in sieben Ländern seit 2009 eine jährliche Zunahme zu verzeichnen ist. Spitzenreiter ist hier das Saarland mit 7,7 %. In fünf Ländern ist der Geldumsatz seit 2009 deutlich rückläufig, am stärksten ausgeprägt in Mecklenburg-Vorpommern mit 6,4 % (**Abb. 4-245**). 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

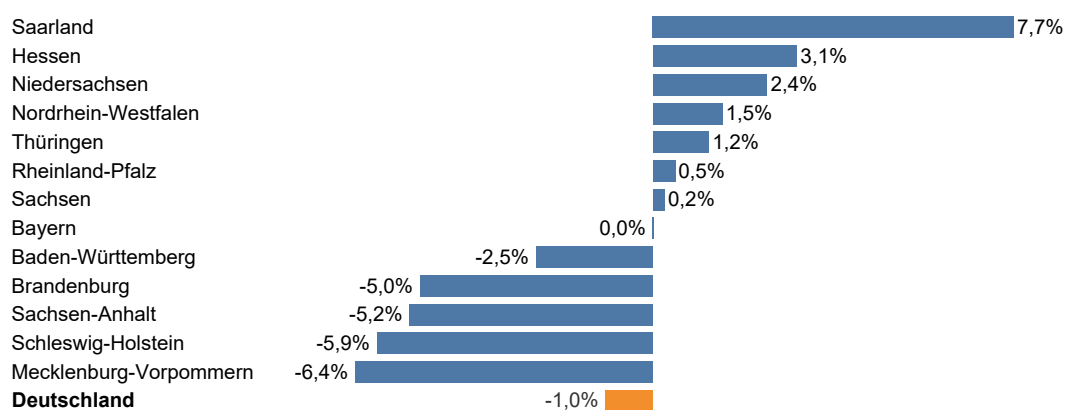
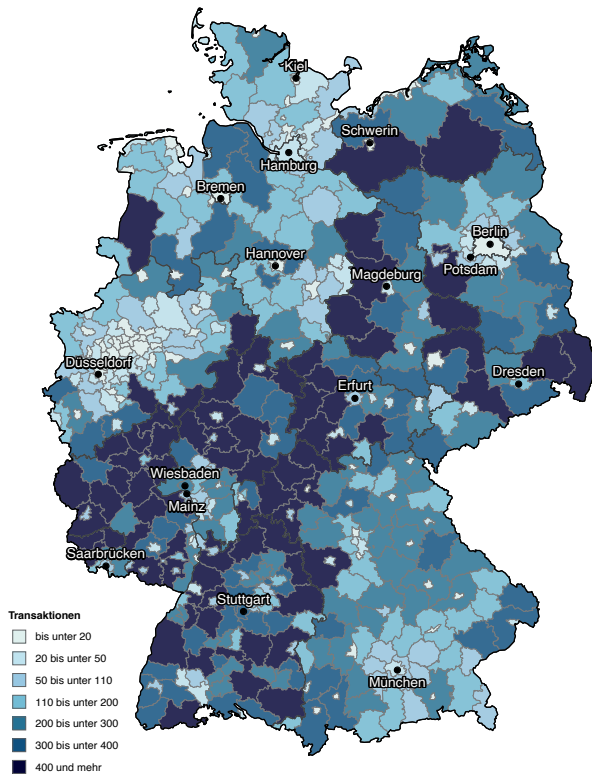


Abb. 4-245: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt

In **Abb. 4-246** und **Abb. 4-247** sind die Anzahl der Transaktionen und der Geldumsatz über Agrar- und Forstimmobilien im Jahr 2022 auf Landkreis-/Subkreisebene dargestellt. Deutlich erkennbar werden hieraus die Schwerpunkte beim Geldumsatz sowohl in den nördlichen Ländern als auch in Bayern.

Anzahl der Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

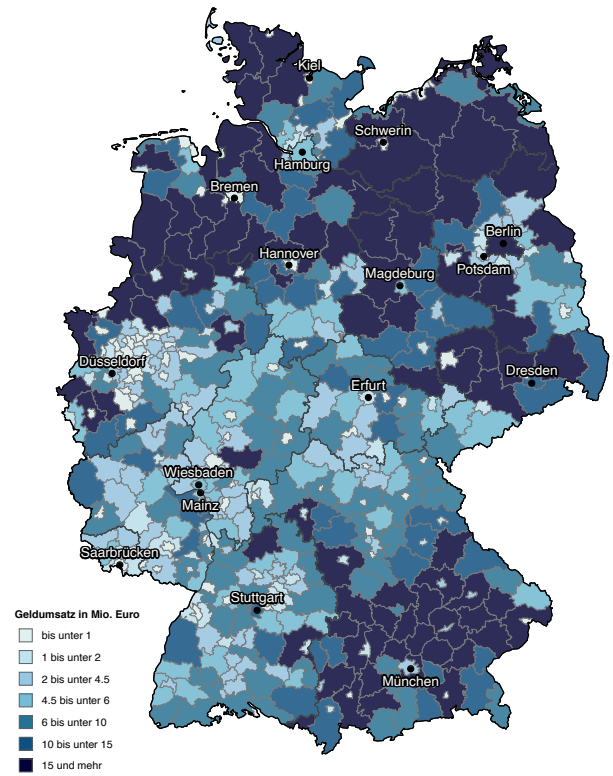


Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-246: Anzahl der Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

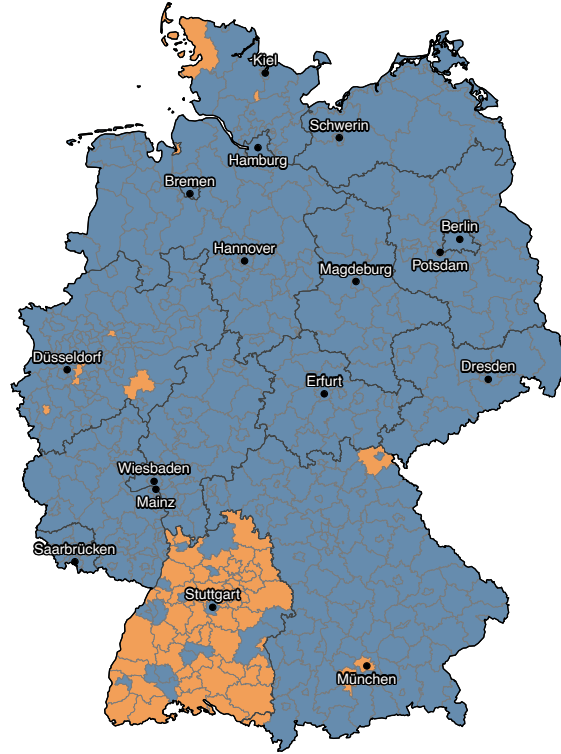
Abb. 4-247: Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

4.5.3 Ackerland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Ackerland zu 90 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 10 % der Gebietsfläche sind insbesondere in den Ländern Baden-Württemberg, Bremen und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. (Abb. 4-248 und Abb. 4-249).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-248: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

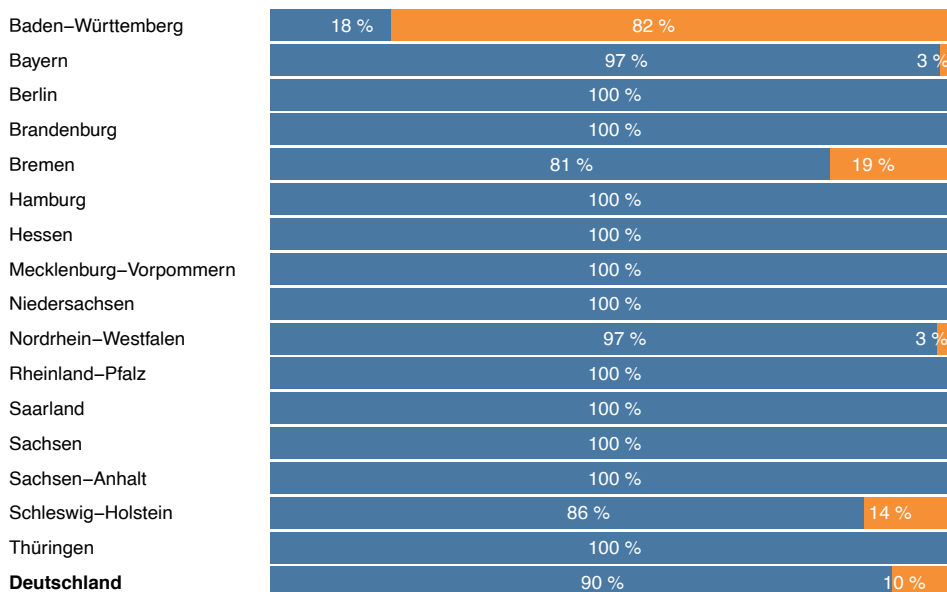


Abb. 4-249: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2022)

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. 56 Tsd. ha in 2022 zurück. Im Gegensatz dazu stieg der Geld-

umsatz beim Handel mit Ackerflächen von 1,7 Mrd. Euro in 2009 auf einen Höchstwert von 2,3 Mrd. Euro in 2015, blieb in den Folgejahren auf einem ähnlich hohen Niveau und erreichte auch 2021 und 2022 jeweils den Stand 2,1 Mrd. Euro. **(Abb. 4-250 bis Abb. 4-252).**

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

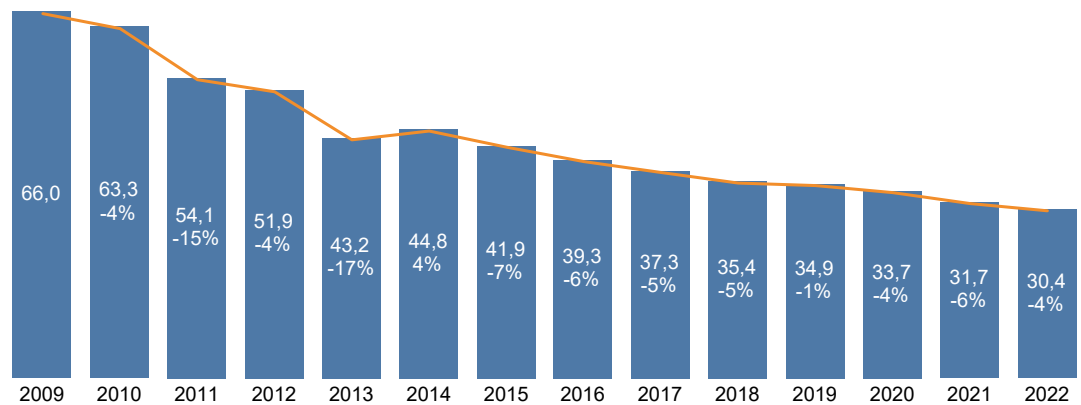


Abb. 4-250: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

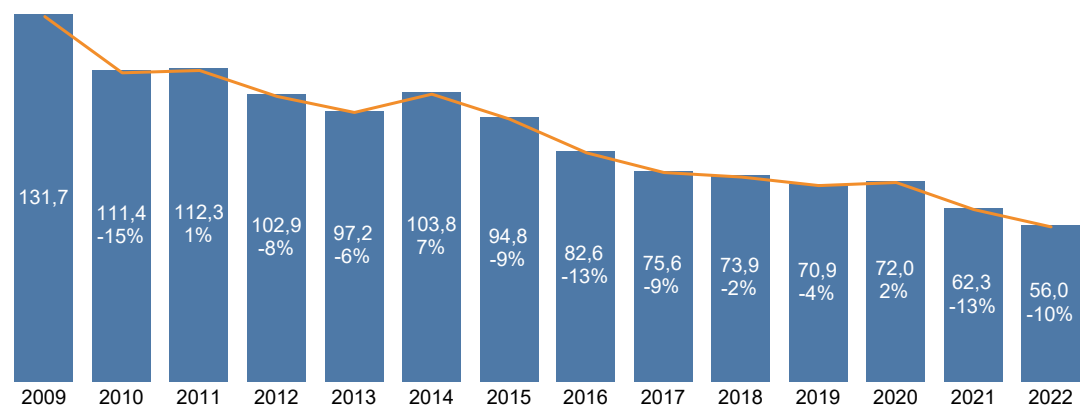


Abb. 4-251: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen

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

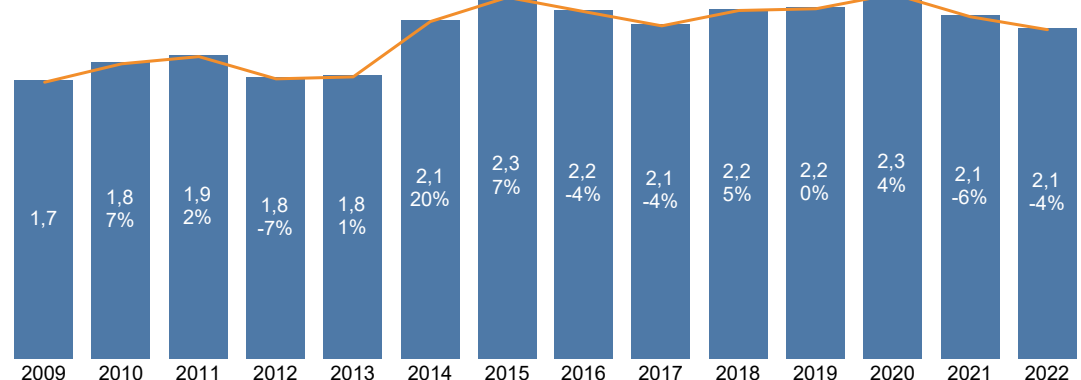


Abb. 4-252: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen

Transaktionen

Auf die vier südlichen Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Thüringen entfallen insgesamt rd. 55 % 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. 4-253**).

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)

(gesamt: 30.360)

Baden-Württemberg	5.930 (19,5%)
Bayern	4.040 (13,3%)
Hessen	3.370 (11,1%)
Thüringen	3.290 (10,8%)
Rheinland-Pfalz	2.620 (8,6%)
Niedersachsen	2.620 (8,6%)
Nordrhein-Westfalen	2.150 (7,1%)
Sachsen-Anhalt	1.790 (5,9%)
Sachsen	1.440 (4,7%)
Brandenburg	1.300 (4,3%)
Mecklenburg-Vorpommern	810 (2,7%)
Saarland	650 (2,1%)
Schleswig-Holstein	350 (1,2%)

Abb. 4-253: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Ackerflächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-254** zu entnehmen.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	6.250	5.930
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	4.080	4.040
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	1.560	1.300
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	3.870	3.370
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	1.030	810
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	2.860	2.620
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	2.240	2.150
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	2.900	2.620
Saarland	1.260	600	700	630	630	780	870	1.140	510	640	1.020	820	750	650
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	1.300	1.440
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	1.830	1.790
Schleswig-Holstein	820	900	1.060	980	800	660	670	550	440	400	490	520	400	350
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	2.610	3.290
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	31.670	30.370

Abb. 4-254: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (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 -0,4 % in Thüringen bis zu -8,9 % in Mecklenburg-Vorpommern. Im Durchschnitt sind die Transaktionen in Deutschland um rd. 6 % pro Jahr zurückgegangen (**Abb. 4-255**).

**Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009
(ohne Stadtstaaten), Ackerflächen**

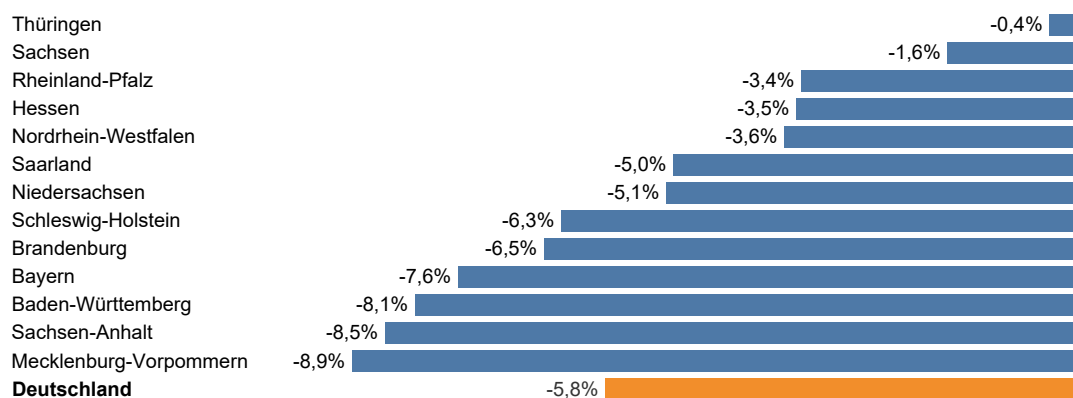


Abb. 4-255: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Grundstücksflächenumsatz

Die höchsten Grundstücksflächenumsätze wurden 2022 in den Ländern Thüringen, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt verzeichnet. Allein in diesen vier Bundesländern wurde annähernd die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes über Ackerland registriert. Auch

die Länder Brandenburg, Bayern und Sachsen hatten mit jeweils rd. 9 - 10 % einen maßgeblichen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht aufgeführt (**Abb. 4-256**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)

(gesamt: 56,0 Tsd. ha)

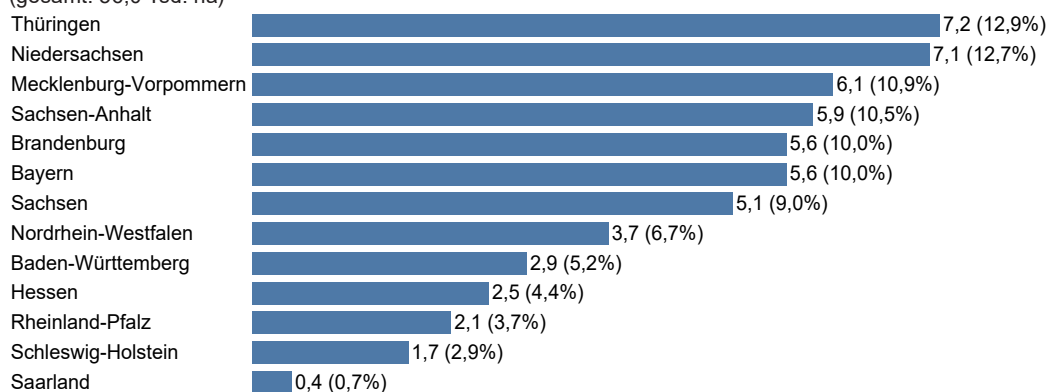


Abb. 4-256: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Ackerland seit 2009 in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-257** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

	Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	2.550	2.890
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	5.820	5.620
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	7.510	5.620
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	3.080	2.490
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	7.920	6.120
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	7.390	7.130
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	4.060	3.740
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	2.330	2.100
Saarland	410	230	320	260	330	350	350	450	360	450	480	450	380	420
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	4.340	5.050
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	7.840	5.900
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	1.860	1.650
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	7.130	7.240
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	62.210	55.970

Abb. 4-257: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha. (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine minimale mittlere jährliche Zunahme des Grundstücksflächenumsatzes nur im Saarland, in den übrigen Ländern ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück, mit rd. 11 % pro Jahr am stärksten in Brandenburg. (Abb. 4-258).

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

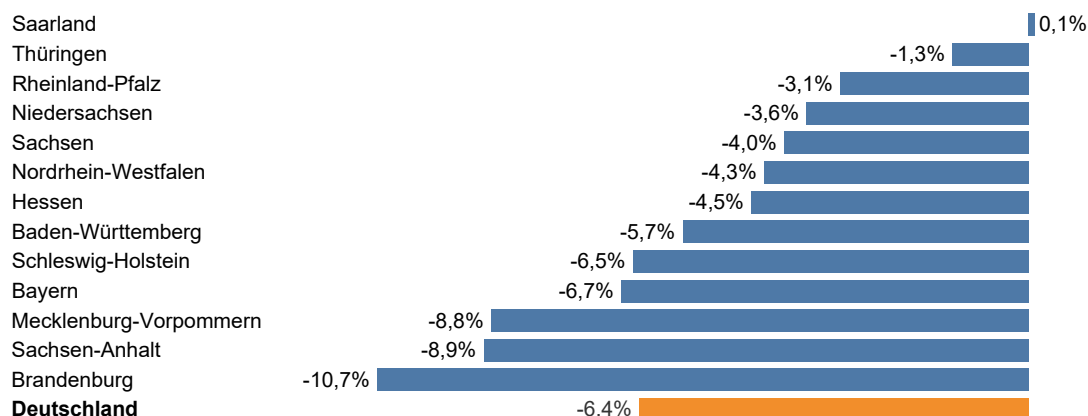


Abb. 4-258: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Geldumsatz

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Ackerflächen haben in 2022 Bayern mit 24,3 % und Niedersachsen mit 20,6 %. Es folgen Nordrhein-Westfalen (14 %) sowie Mecklenburg-Vorpommern (7,4 %) und Sachsen-Anhalt (6,7 %). In allen

anderen Ländern liegt der Anteil jeweils unter 6 %. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (Abb. 4-259).

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)

(gesamt: 2.058 Mio. Euro)

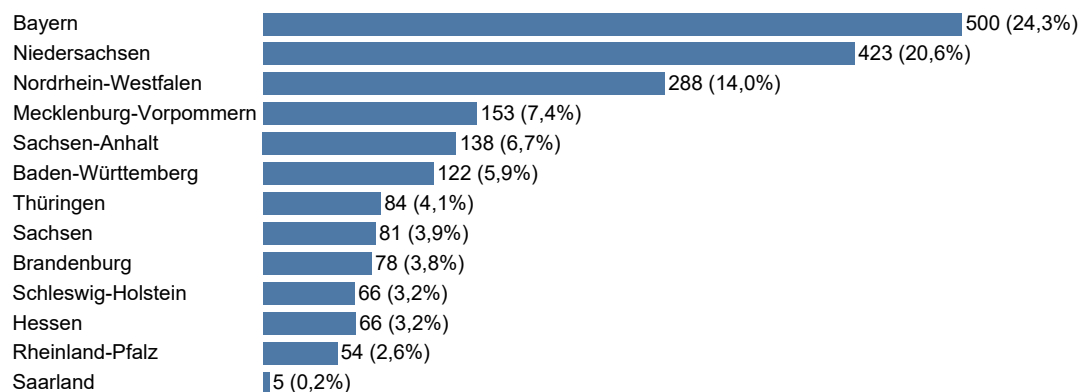


Abb. 4-259: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Ackerflächen seit 2009 in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-260** zu entnehmen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	248	266	112	97	45	48	161	174	59	59	71	78	111	122
Bayern	396	435	319	287	314	356	439	455	498	528	442	477	493	500
Brandenburg	84	102	130	105	107	166	186	106	117	92	106	117	106	78
Hessen	61	79	64	71	57	75	64	64	76	81	87	64	63	66
Mecklenburg-Vorpommern	168	167	343	266	252	328	305	315	308	277	240	226	201	153
Niedersachsen	212	212	247	241	265	313	337	332	313	354	400	438	410	423
Nordrhein-Westfalen	200	195	214	205	217	246	219	255	271	281	316	332	293	288
Rheinland-Pfalz	37	38	49	49	51	61	53	57	53	59	55	56	46	54
Saarland	5	2	4	3	4	4	4	7	3	5	5	5	4	5
Sachsen	48	67	64	70	79	97	83	79	84	99	99	84	67	81
Sachsen-Anhalt	149	149	160	182	188	204	229	177	175	188	190	222	187	138
Schleswig-Holstein	77	87	130	117	113	109	99	78	59	70	107	112	67	66
Thüringen	46	49	55	57	65	95	81	72	67	78	72	73	86	84
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	2.134	2.057

Abb. 4-260: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes zeigt, dass in sieben Ländern seit 2009 eine jährliche Zunahme zu verzeichnen ist. In Niedersachsen ist diese mit 5,5 % am stärksten ausgeprägt, während sie in Hessen mit 0,7 % am schwächsten ausfällt. In fünf Ländern ist die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 unverändert (Saarland) oder leicht rückläufig.

Baden-Württemberg weist einen mittleren jährlichen Rückgang von 5,3 % auf (**Abb. 4-261**). 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), Ackerflächen

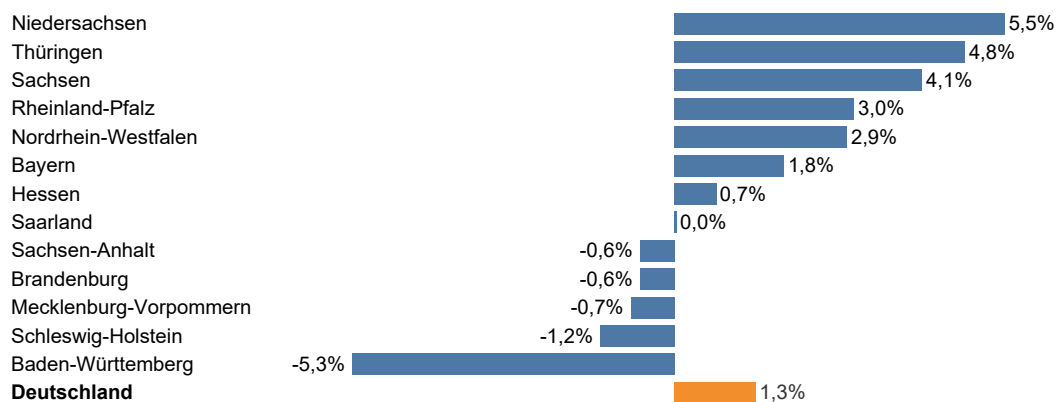


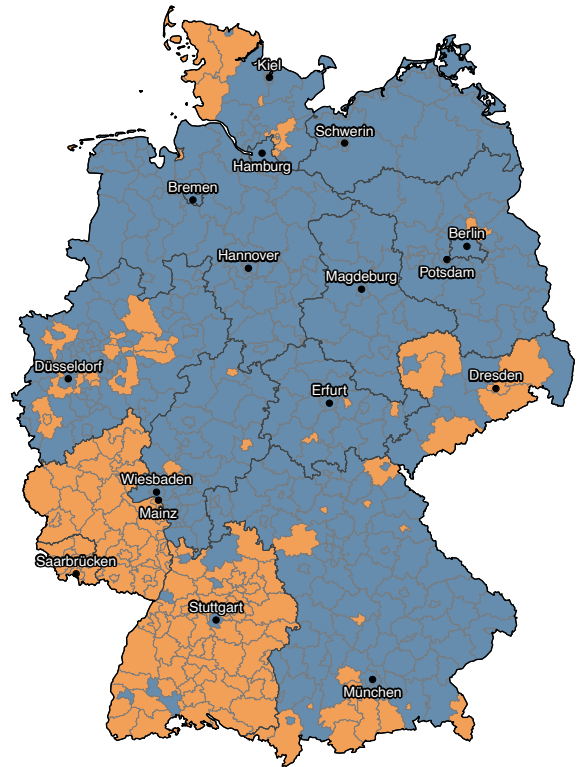
Abb. 4-261: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Preisniveau bei Ackerflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Ackerflächen ist den folgenden **Abb. 4-262 und Abb. 4-263** zu entnehmen. Die Länder Rheinland-Pfalz und das Saarland haben keine Marktdaten geliefert. In Baden-Württemberg, Sachsen und Schleswig-Holstein gab es teilweise noch erhebliche Lücken bei der Bereitstellung von entsprechenden Marktdaten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-262: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

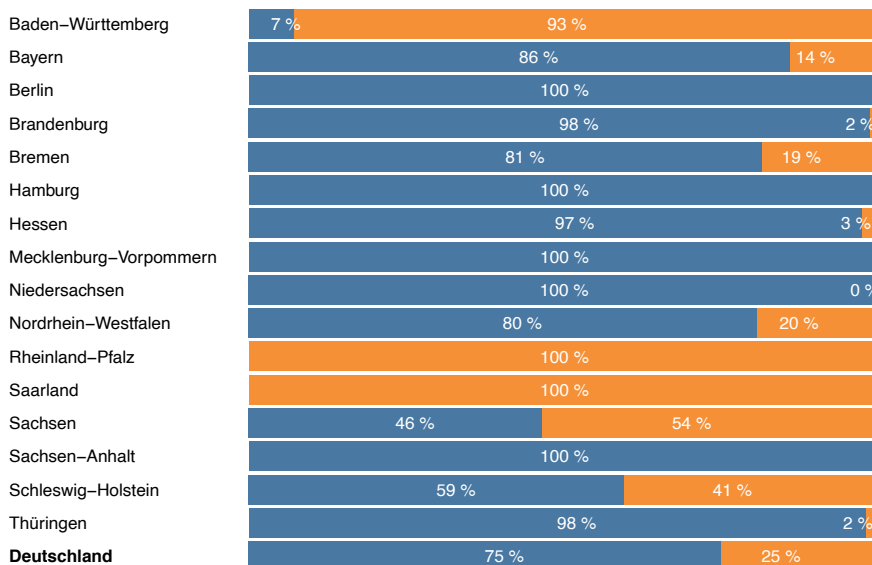


Abb. 4-263: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2022)

In der **Abb. 4-264** 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) dargestellt. Deutlich wird, dass insbesondere zwischen 2016 und 2022 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 auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

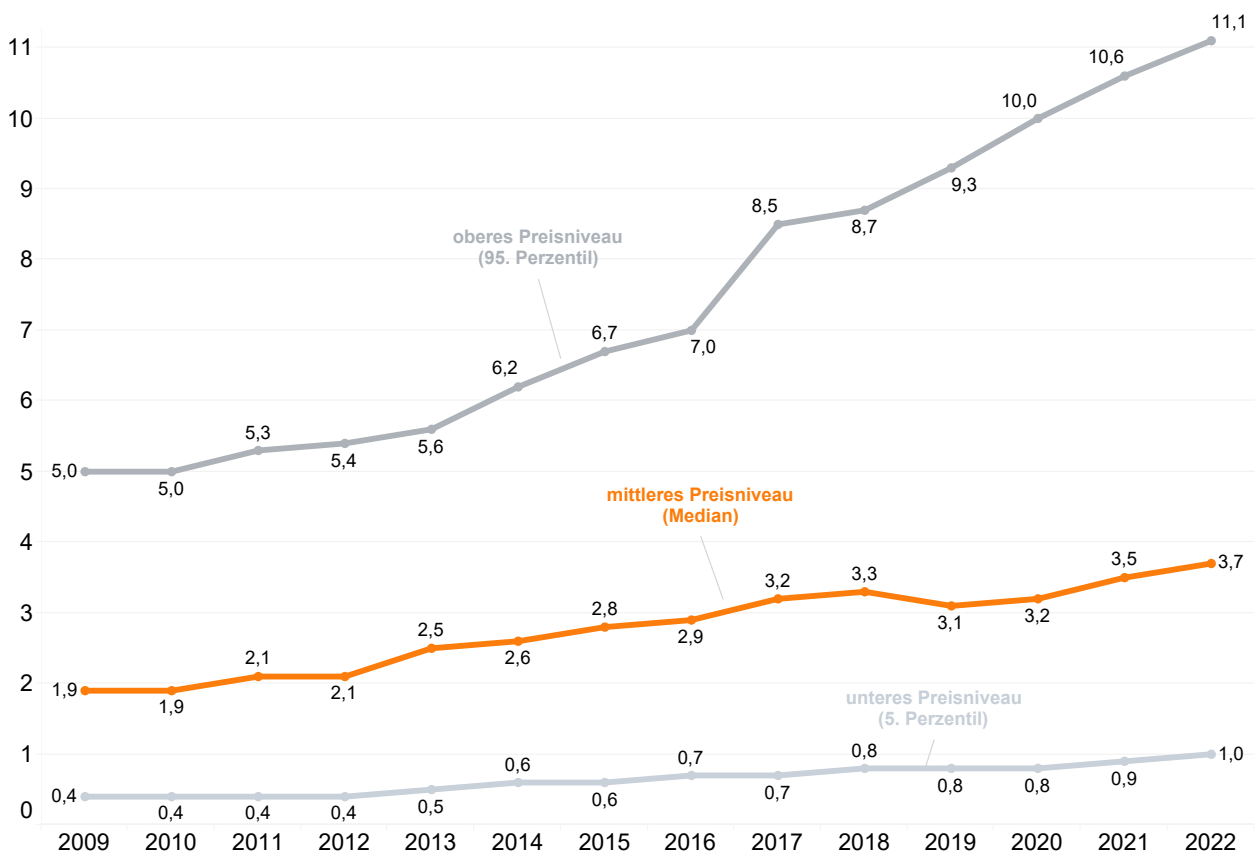


Abb. 4-264: Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

Das Preisniveau für Ackerflächen ist in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In **Abb. 4-265** 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. 2,04 Euro/m² ablesen. In Bayern (6,62 Euro/m²) und Nordrhein-Westfalen (6,60 Euro/m²) wurden im Jahr 2022 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne weist Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 4,00 bis über 10,00 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 und in einzelnen Regionen Bayerns anzutreffen sind, fallen hier Stuttgart und der Landkreis Vechta in Niedersachsen aus dem Rahmen, hier wurden 2022 Preise von rund 13,00 Euro/m² realisiert. Am unteren Ende der Preisskala finden sich Brandenburg und Thüringen, bei denen noch mittlere Preise von knapp unter 1 Euro/m² gezahlt wurden.

Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)

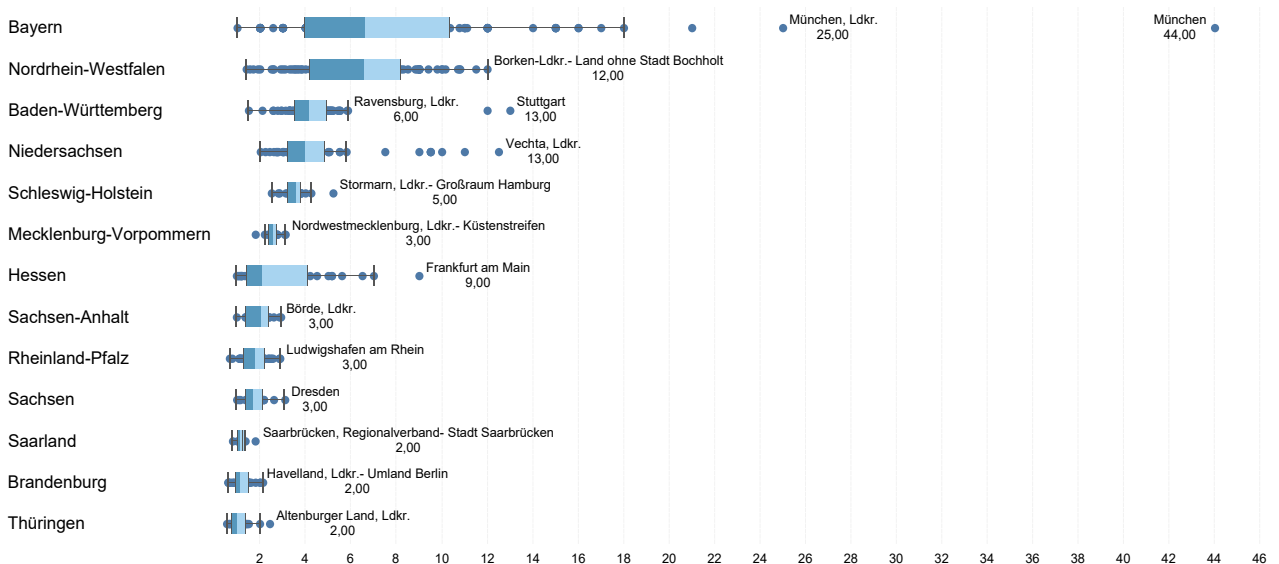


Abb. 4-265: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-266** 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. 4-267**.

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 (2022)

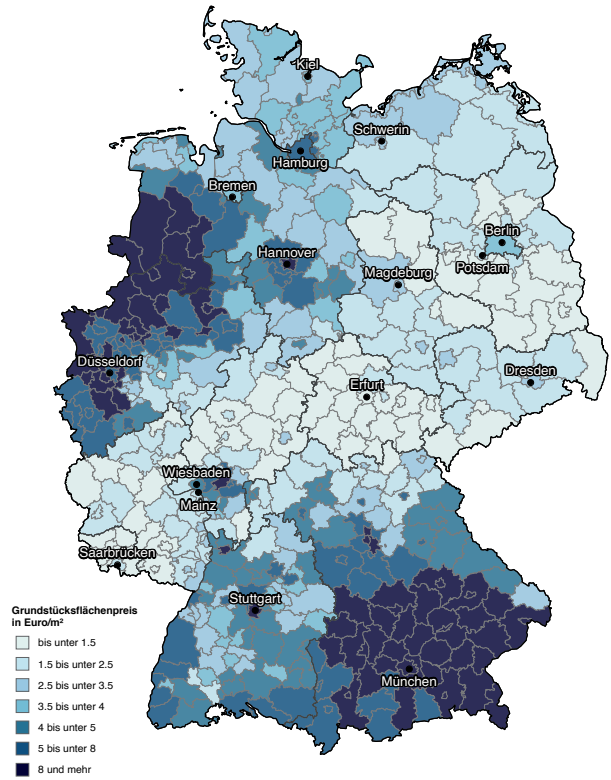


Abb. 4-266: Preisniveau für Ackerflächen (2022)

Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

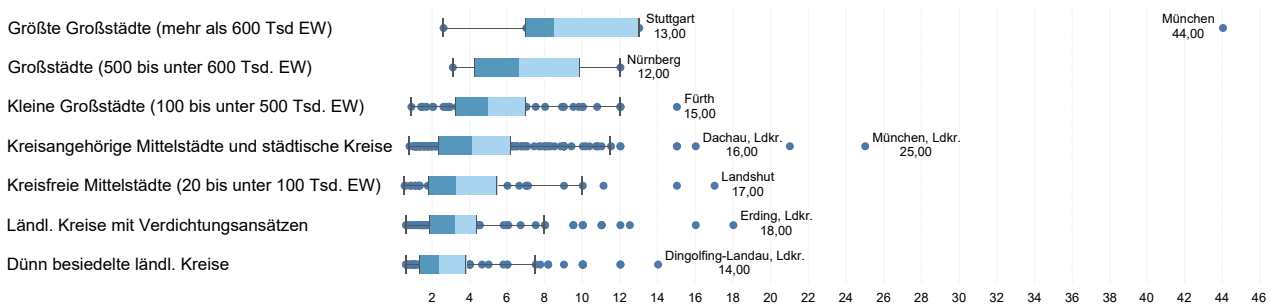


Abb. 4-267: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

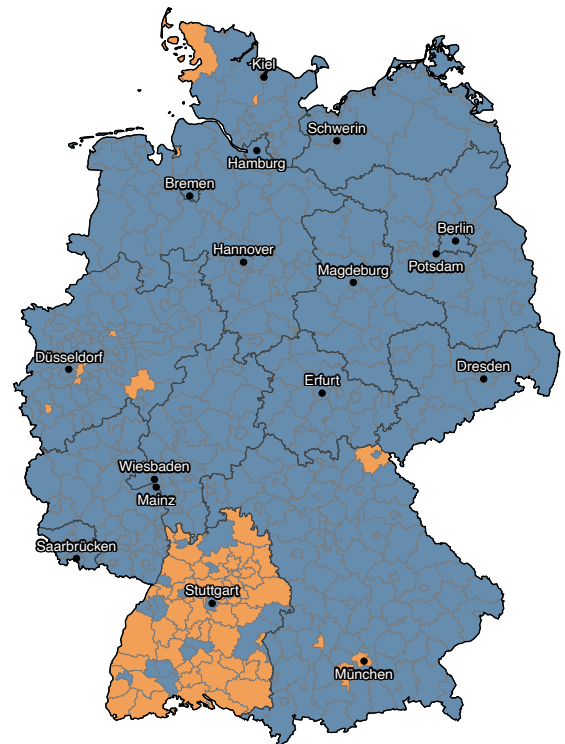
4.5.4 Grünland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse im Jahr 2022 an der Datenerhebung zum Handel mit Grünland zu rund 90 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 80 % der Gebietsfläche liegen lediglich in Baden-Württemberg vor. Aus Bremen und Schleswig-Holstein erfolgten Datenbereitstellungen zu 81 % bzw. 86 %.

(Abb. 4-268 und Abb. 4-269).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-268: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2022) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

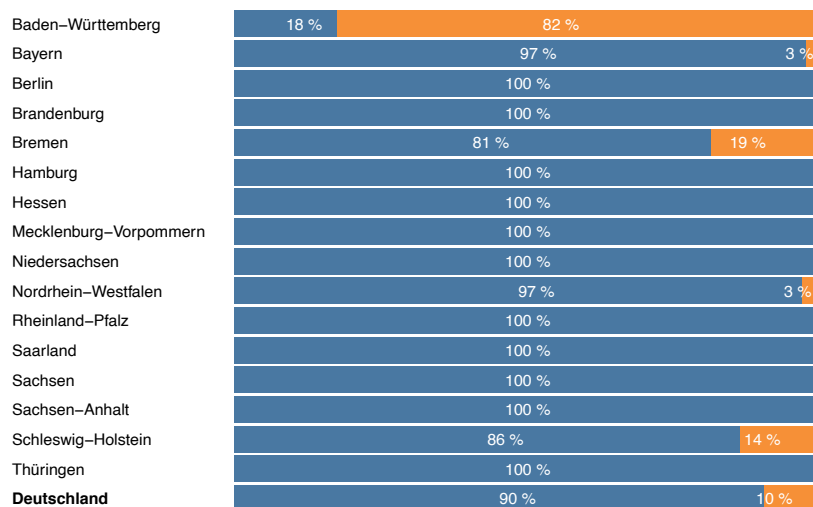


Abb. 4-269: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2022)

Umsätze bei Grünlandflächen

Die Anzahl der Transaktionen über Grünlandflächen sank von 2009 bis 2013 deutlich, um danach bis 2016 auf einem relativ gleichbleibenden Niveau zu verharren. In 2017 und 2018 fiel die Anzahl der Transaktionen geringfügig ab, um bis 2021 leicht zu steigen und 2022 hingegen wieder leicht zu sinken. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Grundstücksflächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 47 Tsd. ha auf rd. 22 Tsd. ha in 2022 zurück. Ein uneinheitliches

Bild zeigt sich beim Geldumsatz, der zunächst von rd. 480 Mio. Euro in 2009 auf rd. 390 Mio. Euro in 2012 fiel und dann wieder kontinuierlich, mit einem deutlichen Anstieg in 2015, bis auf das Ausgangsniveau anstieg. Im Jahr 2020 erreichte der Geldumsatz den Wert von rd. 550 Mio. Euro. Dieses Niveau wurde im Jahr 2022 nochmals bestätigt. Die gemeinsame Betrachtung von Geld- und Flächenumsatz lässt überwiegend auf moderate Preissteigerungen beim Handel mit Grünlandflächen schließen (**Abb. 4-270 bis Abb. 4-272**).

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

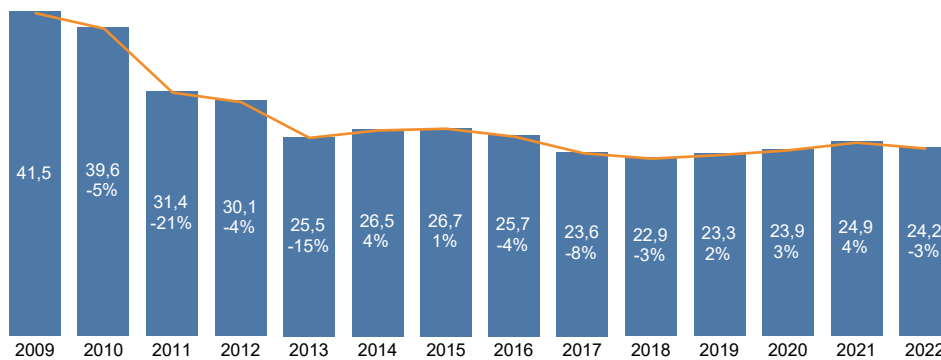


Abb. 4-270: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

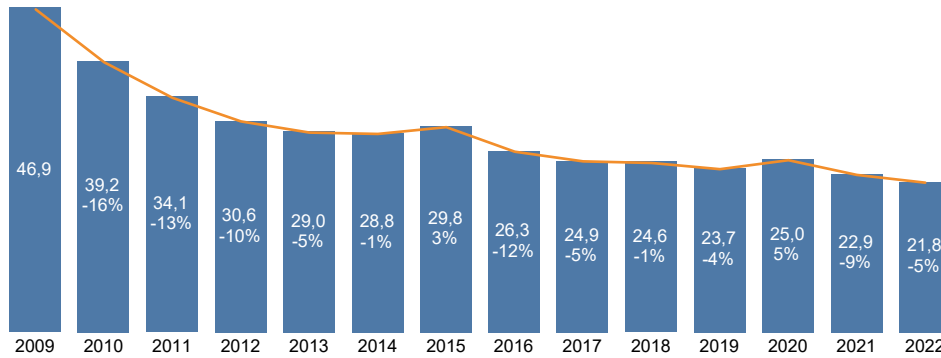


Abb. 4-271: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

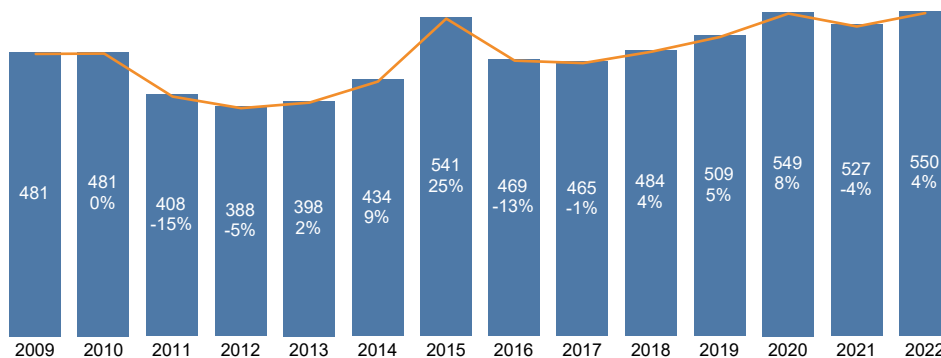


Abb. 4-272: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen

Transaktionen

Die Betrachtung der Umsätze nach den Ländern zeigt, dass auf die vier Länder Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz und Hessen insgesamt rd. 65 % aller Transaktionen über Grünlandflächen (**Abb. 4-273**) entfallen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)
(gesamt: 24.150)

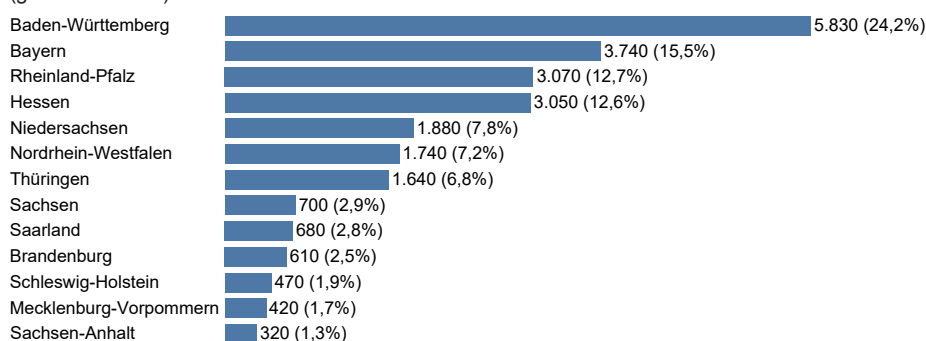


Abb. 4-273: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) , Grünlandflächen (2022)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Grünlandflächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-274** zu entnehmen.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	5.480	5.830
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	3.560	3.740
Brandenburg	1.700	1.370	1.550	1.340	1.380	1.320	1.120	840	820	770	820	810	780	610
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	3.190	3.050
Mecklenburg-Vorpommern	1.920	1.250	820	770	860	910	820	730	880	740	690	600	540	420
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	2.130	1.880
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	1.720	1.740
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	3.570	3.070
Saarland	1.010	930	830	760	940	970	980	1.020	690	660	860	830	830	680
Sachsen	1.760	1.640	950	1.050	1.100	1.140	1.100	1.010	1.010	880	870	960	800	700
Sachsen-Anhalt	1.440	920	1.070	1.050	1.010	1.000	730	530	460	430	430	440	420	320
Schleswig-Holstein	700	760	660	590	390	340	790	800	490	490	470	510	500	470
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	1.390	1.640
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	24.900	24.150

Abb. 4-274: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Die Untersuchung der mittleren jährlichen Veränderung der Transaktionszahlen zeigt in Thüringen, Hessen und Nordrhein-Westfalen seit 2009 leichte Zuwächse bei den Transaktionen über Grünlandflächen, in allen anderen Ländern gibt es dagegen Rückgänge, die sich zwischen 0,1 % in Rheinland-Pfalz und 11,1 % in Mecklenburg-Vorpommern

bewegen. Die durchschnittliche Veränderung der Transaktionen liegt über den Zeitraum 2009 bis 2022 für das gesamte Bundesgebiet bei ca. -4 % (**Abb. 4-275**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

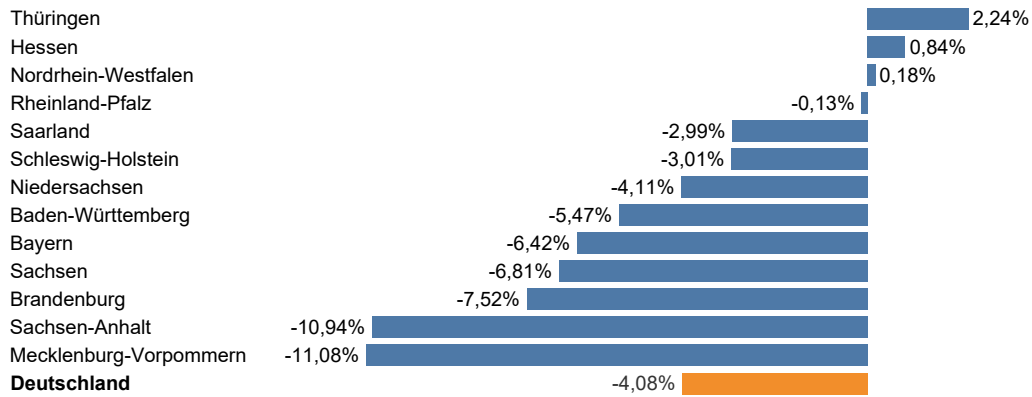


Abb. 4-275: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Grundstücksflächenumsatz

Die mit Abstand höchsten Flächenumsätze sind in 2022 in Niedersachsen erzielt worden. Mit rd. 18 % ist hier fast ein Fünftel des Grünlandflächenumsatzes in der Bundesrepublik registriert worden. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 4-276**).

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)

(gesamt: 21,7 Tsd. ha)

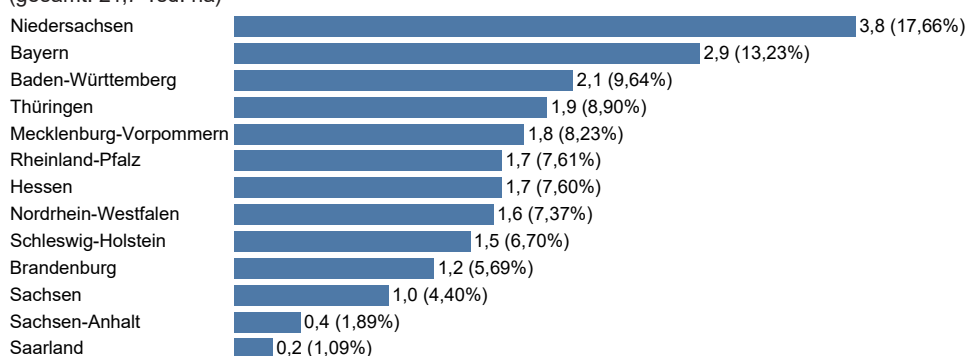


Abb. 4-276: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Grünland in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-277** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	1.990	2.090
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	2.640	2.880
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	1.500	1.240
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	1.680	1.650
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	1.800	1.790
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	4.330	3.840
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	1.530	1.600
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	2.020	1.650
Saarland	250	260	220	210	390	330	270	300	250	270	340	300	250	240
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	910	960
Sachsen-Anhalt	3.170	1.380	1.550	1.600	1.640	1.290	1.490	980	860	810	780	850	720	410
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	1.630	1.460
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	1.820	1.930
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	22.840	21.740

Abb. 4-277: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Die Entwicklung von 2009 bis 2022 zeigt eine deutliche mittlere jährliche Zunahme des Grundstücksflächenumsatzes lediglich in Thüringen, in Hessen steigt der mittlere Grundstücksflächenumsatz nur geringfügig. In den übrigen Ländern ist dieser rückläufig, am deutlichsten in Sachsen-Anhalt mit rd. 15 %. Bundesweit ist ein Rückgang von rd. 6 % zu verzeichnen (**Abb. 4-278**).

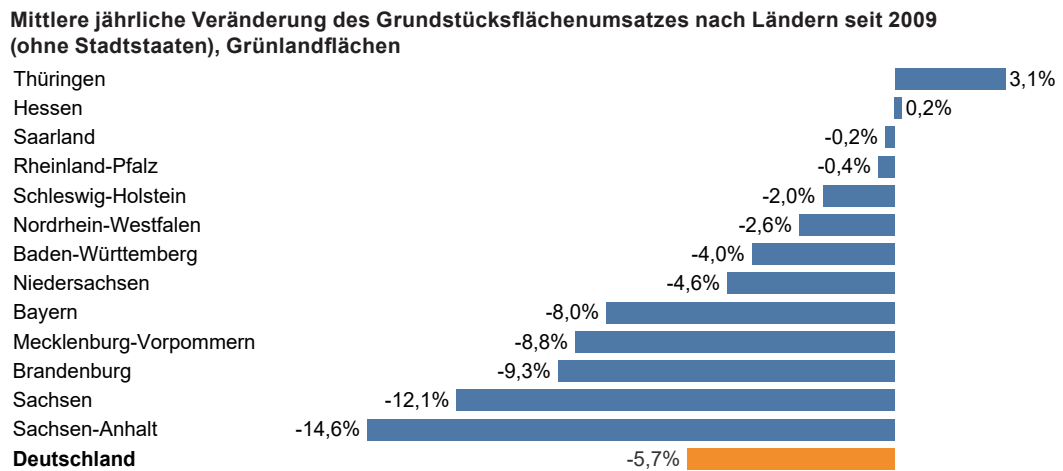


Abb. 4-278: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Geldumsatz

Bayern hat mit 33,8 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Grünlandflächen in 2022; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (17,6 %), Baden-Württemberg (12,8 %) und Nordrhein-Westfalen (10,6 %). In allen anderen Ländern liegt der Anteil jeweils unter 10 %; in Sachsen, dem Saarland und Sachsen-Anhalt, sogar unter 2 % (**Abb. 4-279**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)
(gesamt: 551,0 Mio. Euro)

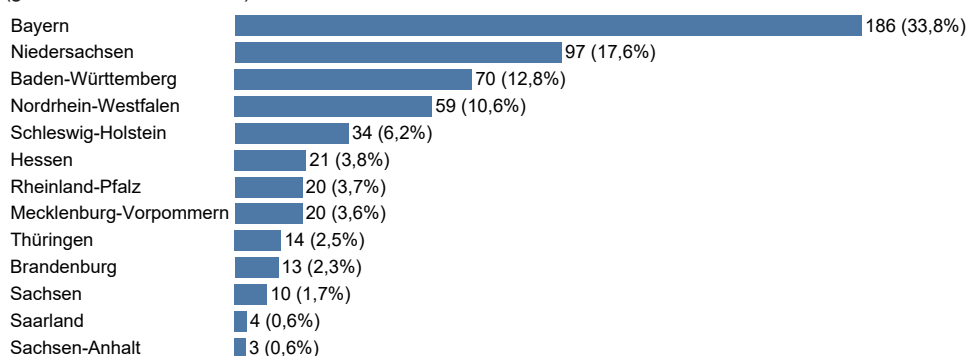


Abb. 4-279: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)

Detaillierte Angaben über die Entwicklung der Geldumsätze seit 2009 für Grünlandflächen in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-280** zu entnehmen.

	Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	64	64	67	67	30	31	40	41	73	74	40	45	63	70
Bayern	170	164	72	72	97	107	170	132	129	138	173	181	173	186
Brandenburg	14	14	19	15	14	20	19	12	13	13	16	20	14	13
Hessen	17	19	19	21	15	19	24	17	18	19	19	26	20	21
Mecklenburg-Vorpommern	25	22	26	20	24	23	26	18	21	17	18	20	18	20
Niedersachsen	71	79	88	84	92	90	95	94	86	90	100	111	101	97
Nordrhein-Westfalen	43	39	46	42	47	61	49	49	51	53	61	60	49	59
Rheinland-Pfalz	12	11	17	15	16	19	20	20	19	21	18	21	26	20
Saarland	2	3	2	2	6	5	3	3	3	3	4	4	3	4
Sachsen	26	28	10	12	14	16	14	8	8	11	10	8	8	10
Sachsen-Anhalt	10	6	7	7	9	8	11	6	7	6	6	9	6	3
Schleswig-Holstein	20	26	27	23	25	26	60	60	31	31	37	37	35	34
Thüringen	5	6	8	7	8	9	10	9	8	8	8	8	11	14
Deutschland	481	481	408	388	398	434	541	469	465	484	509	549	527	550

Abb. 4-280: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Während der Geldumsatz über Grünlandflächen im Zeitraum 2009 bis 2022 im Bundesdurchschnitt nur um 1,0 % pro Jahr steigt, nimmt er am stärksten in Thüringen mit rd. 8 % zu; in Sachsen-Anhalt fällt er dagegen im gleichen Zeitraum um rd. 8 % (Abb. 4-281).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

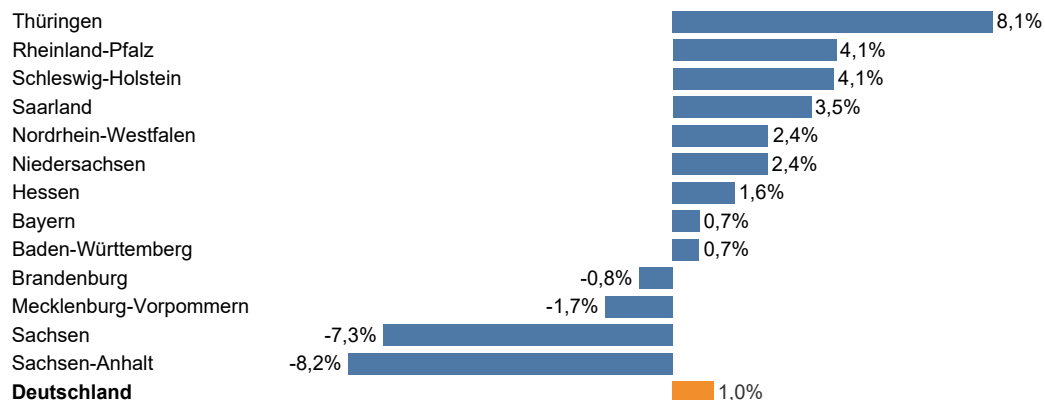
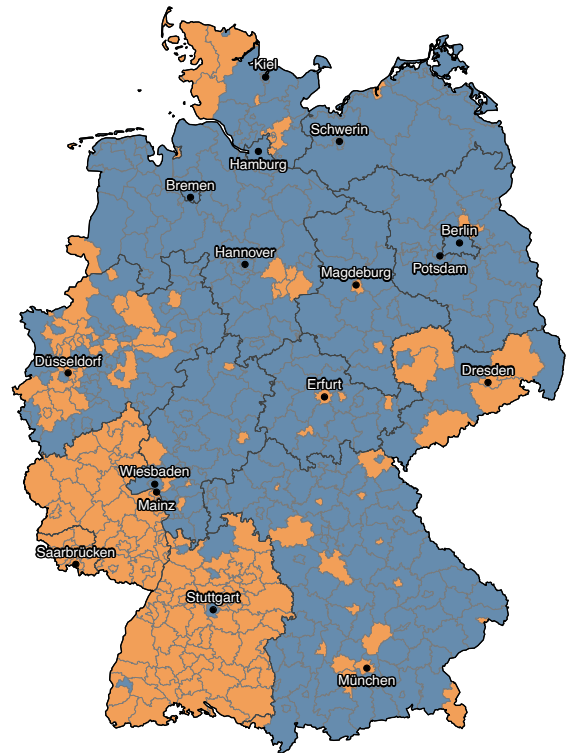


Abb. 4-281: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Preisniveau bei Grünlandflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Grünlandflächen ist den **Abb. 4-282** sowie **Abb. 4-284** zu entnehmen. Das Saarland und Rheinland-Pfalz haben keine Daten geliefert. Daneben bestehen auch in Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Sachsen noch größere Datenlücken bei der Bereitstellung entsprechender Marktdaten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-282: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

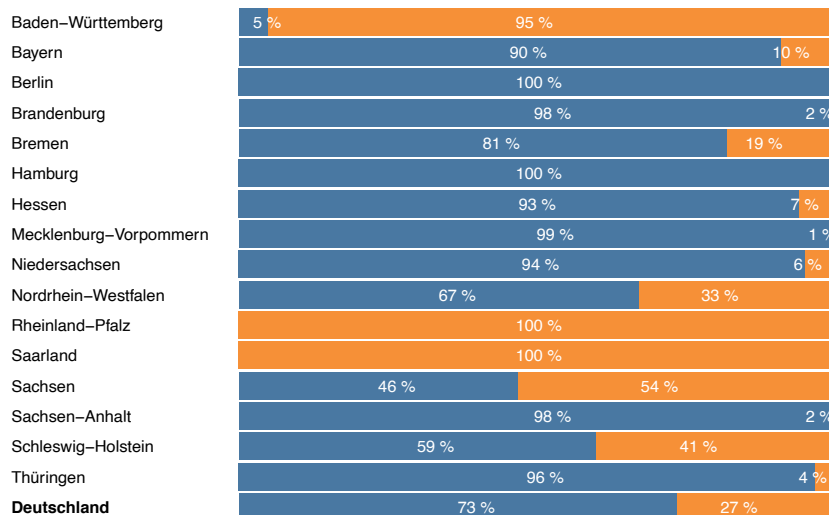


Abb. 4-283: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2022)

In der **Abb. 4-284** 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) dargestellt. Deutlich wird, dass insbeson-

dere von 2014 bis 2020 der Preisanstieg in den Regionen mit hohem Preisniveau stärker ausgefallen ist als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau. Seit 2020 sind die Preise insgesamt nicht mehr gestiegen.

Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

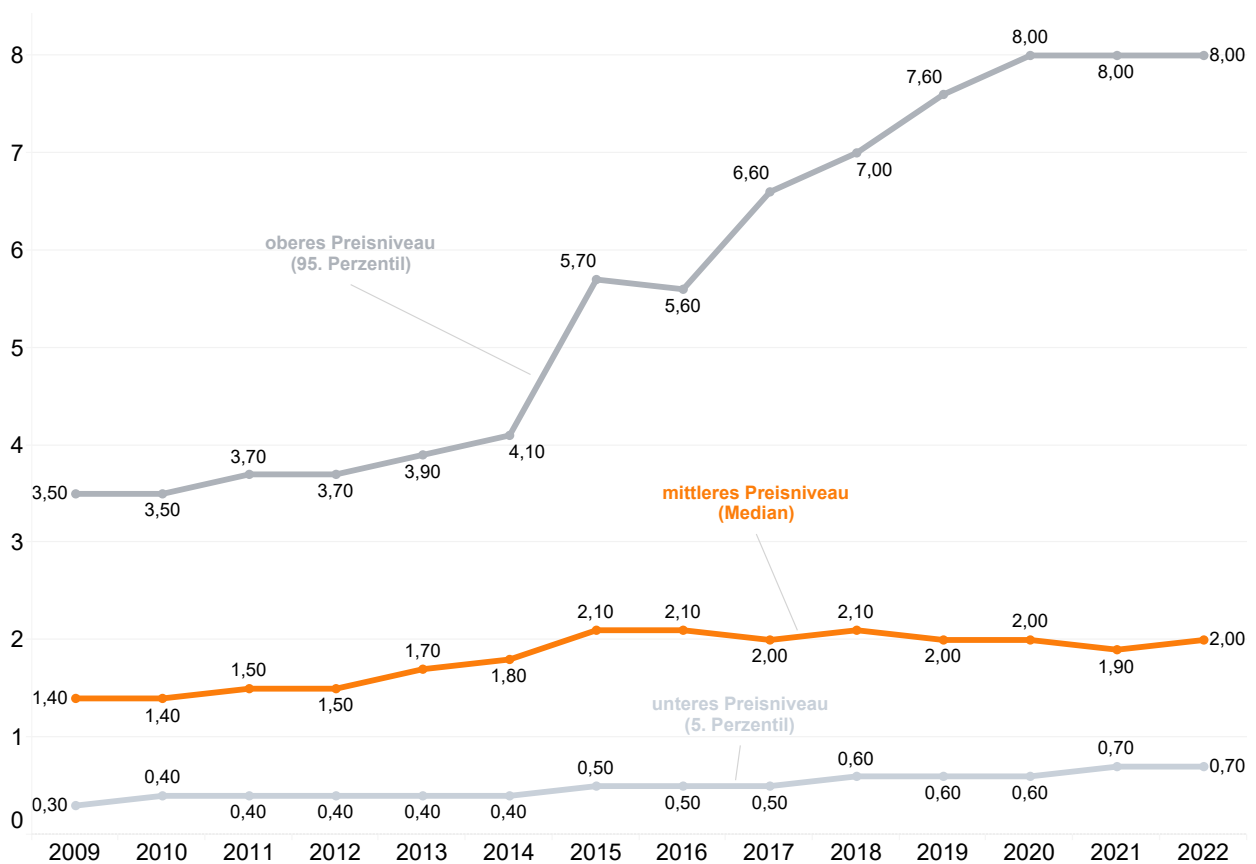


Abb. 4-284: Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

In **Abb. 4-285** werden die Grundstücksflächenpreise für Grünlandflächen länderweise 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. 0,90 Euro/m² ablesen. In Nordrhein-Westfalen (rd. 4,50 Euro/m²) und Bayern (rd. 5,00 Euro/m²) wurden im Jahr 2022 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne wies Bayern

auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 3,00 und 7,00 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 0,74 Euro/m² bewegen.

Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)

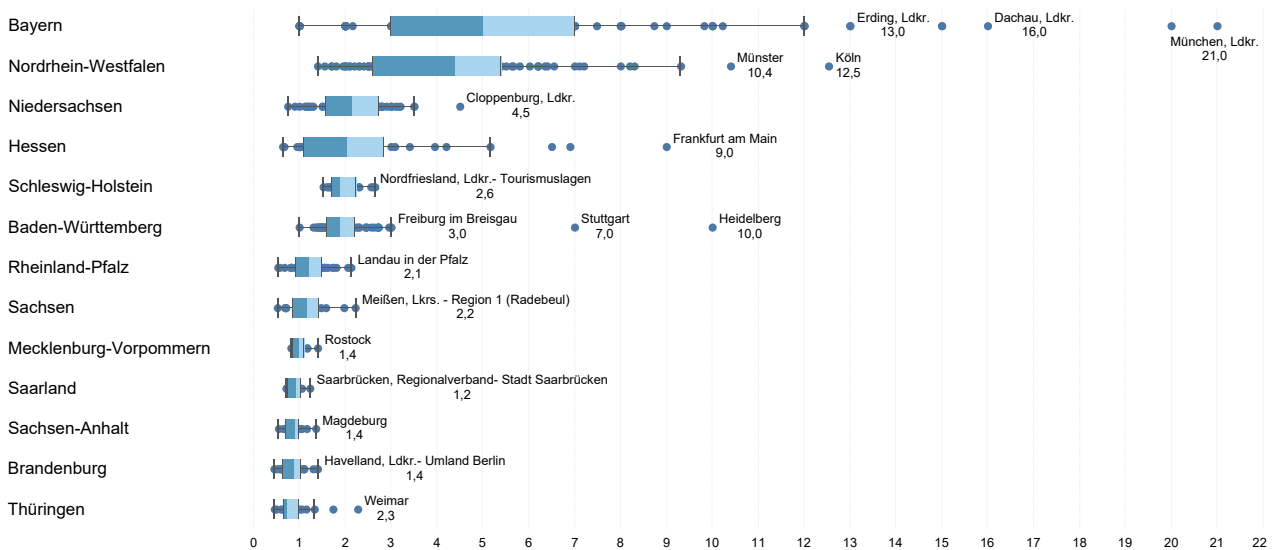


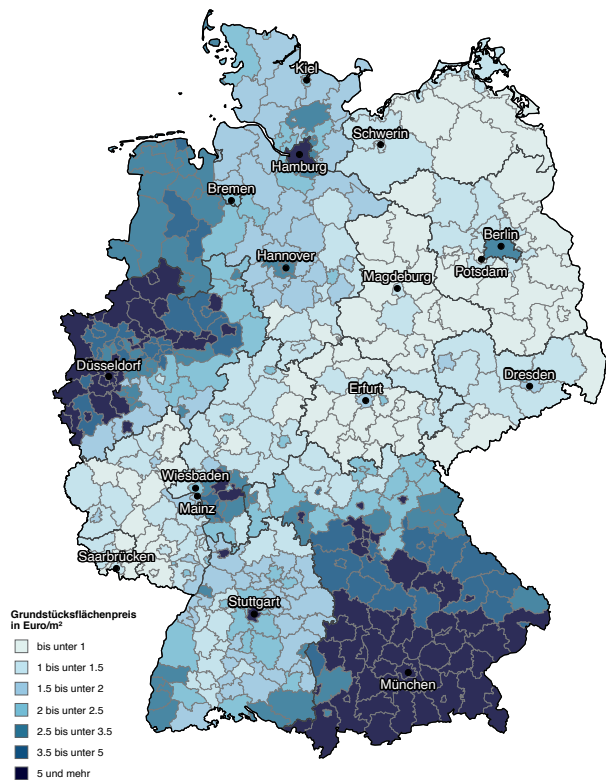
Abb. 4-285: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-286** 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 überwiegend 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. 4-287**.

Preisniveau für Grünlandflächen (2022)



Datengrundlage: AK OGA 2023 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb.4-286: Preisniveau für Grünlandflächen (2022)

Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

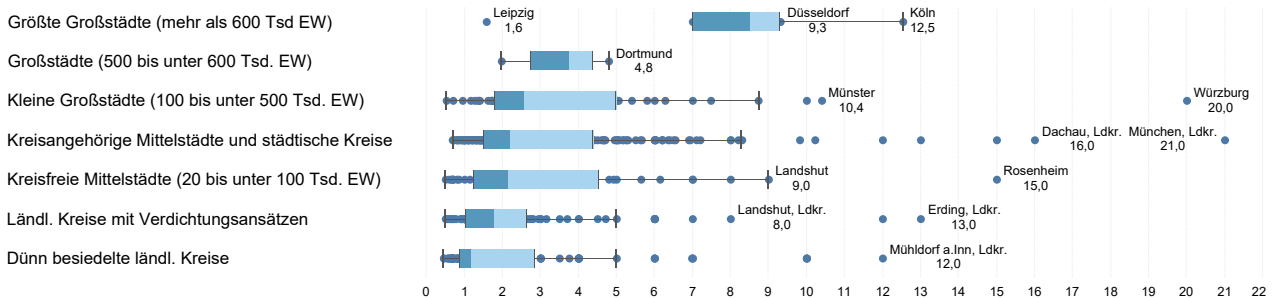


Abb.4-287: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

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.

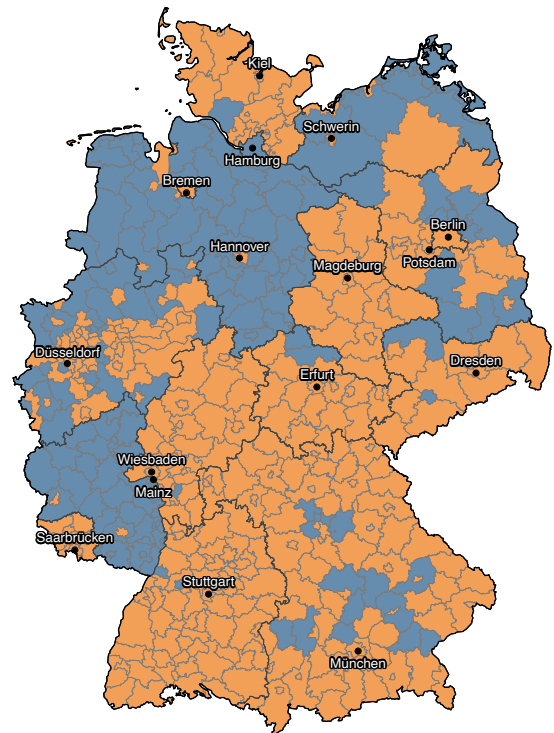
Ackerland

Bei den Preisindexreihen haben, bezogen auf die Gebietsfläche, etwa 37 % der Gutachterausschüsse im Jahr 2022 Indexwerte für Ackerland zur Verfügung gestellt. Die Kartendarstellung zur Verfügbarkeit von Indexwerten zeigt dabei einen deutlichen Unterschied zwischen den nördlichen und südlichen Ländern (**Abb. 4-288**).

Die nachfolgende Übersicht der einzelnen Länder zeigt, dass flächendeckende oder nahezu flächendeckende Angaben nur für Hamburg, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen vorliegen (**Abb. 4-289**). 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 (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-288: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland nach Ländern (2022)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

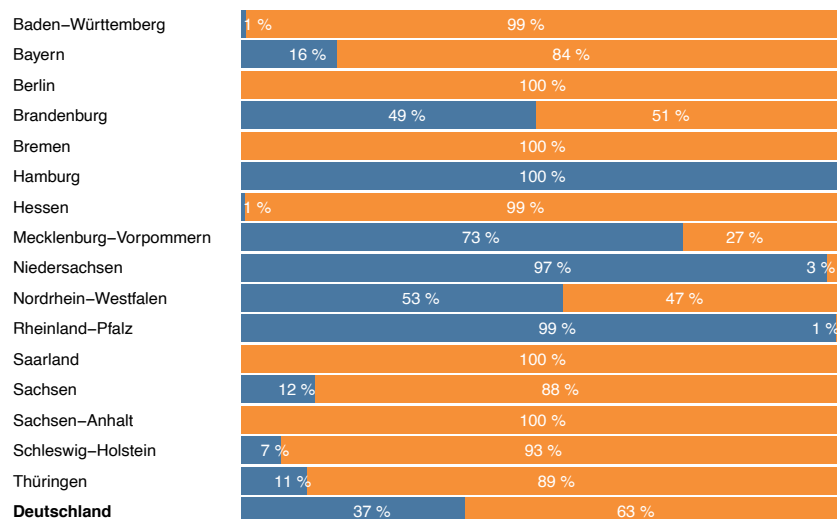


Abb. 4-289: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland nach Ländern (2022)

Die Indexwerte sind durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Regionstypen (dünn besiedelte ländliche Kreise bis größte Großstädte) aggregiert (**Abb. 4-290**). 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 2022.

Die Anzahl der Subkreise, für die Daten vorlagen, wird in **Abb. 4-290** pro Stadt- und Kreistyp durch die Balkendiagramme dargestellt. Es wird deutlich, dass die Anzahl der bereitgestellten Preisindexwerte ab 2010 deutlich zugenommen hat.

Hervorzuheben ist der Preisindex für Ackerland in dünn besiedelten ländlichen Kreisen, der sich bis 2010 auf einem relativ konstanten Niveau unter 100 % hält und dann von 2010 bis 2022 einen deutlichen Anstieg bis zu 248 % vollzieht. Weiterhin auffällig ist der Anstieg des Preisindex für die kleinen Großstädte. Dieser liegt im Jahr 2014 noch bei rd. 100 % und steigt bis 2022 auf das Niveau von 181 %. Der Anstieg bei den Großstädten verläuft dagegen eher moderat. Sehr ähnliche Entwicklungen lassen sich auch in der **Abb. 4-293** für die Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen erkennen.

Preisindexreihen für Ackerland nach Stadt- und Kreistypen

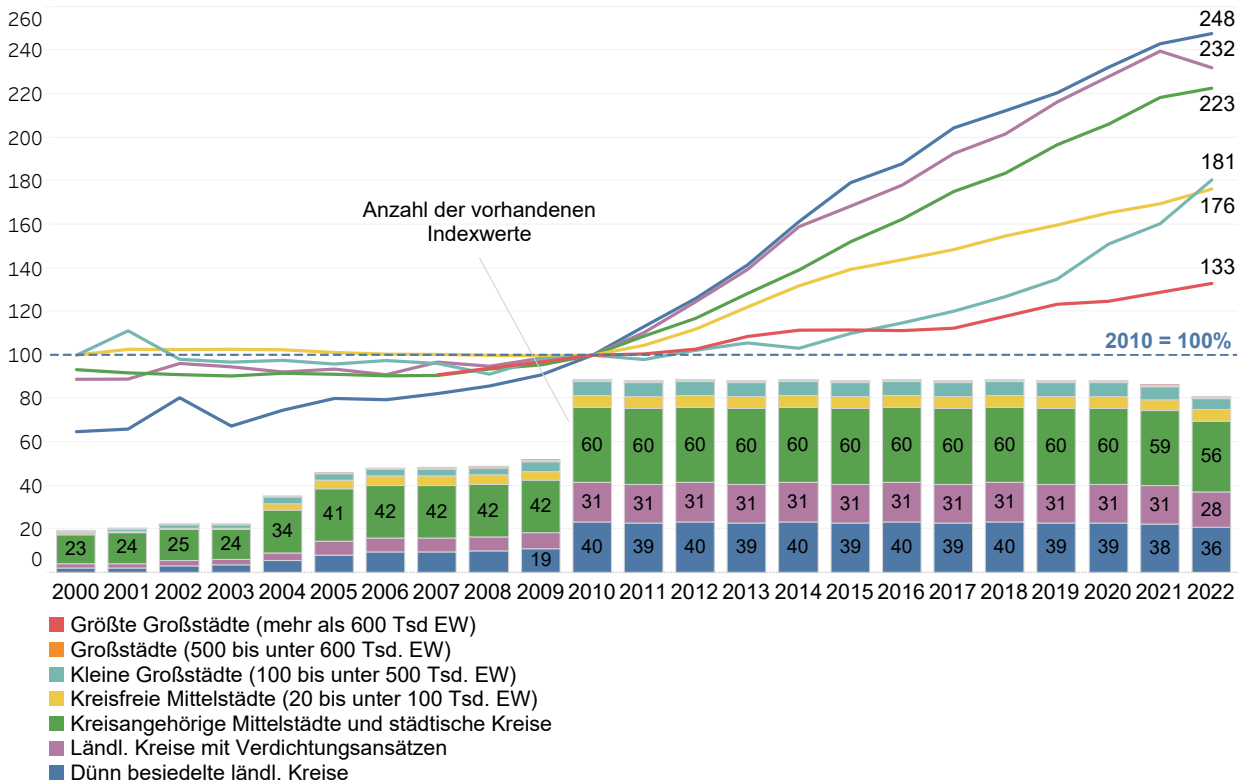


Abb. 4-290: Preisindexreihen für Ackerland nach Stadt- und Kreistypen

Grünland

Für Grünland haben 33 % der Gutachterausschüsse im Jahr 2022 Indexwerte bereitgestellt. Die Kartendarstellung in **Abb. 4-291** 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, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen vor, während in den übrigen Ländern lediglich in einzelnen Land- bzw. Subkreisen Daten vorliegen (**Abb. 4-292**). Entsprechend vorsichtig ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen gerade im direkten Vergleich zu beurteilen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

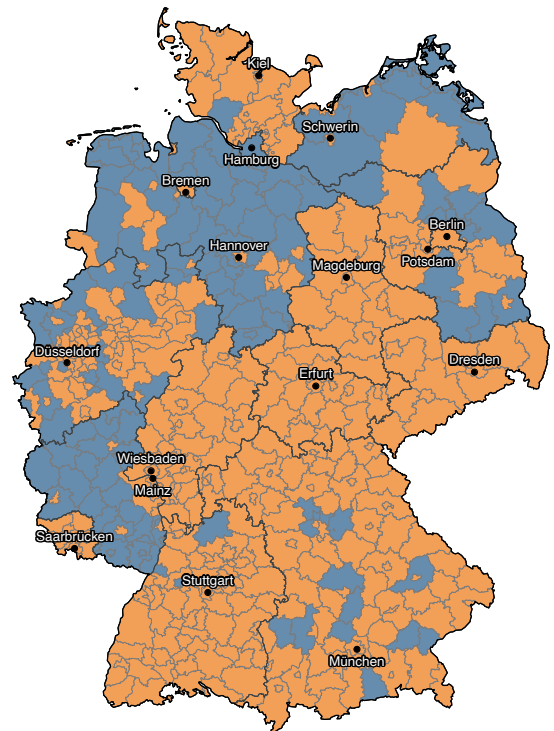


Abb. 4-291: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland nach Ländern (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

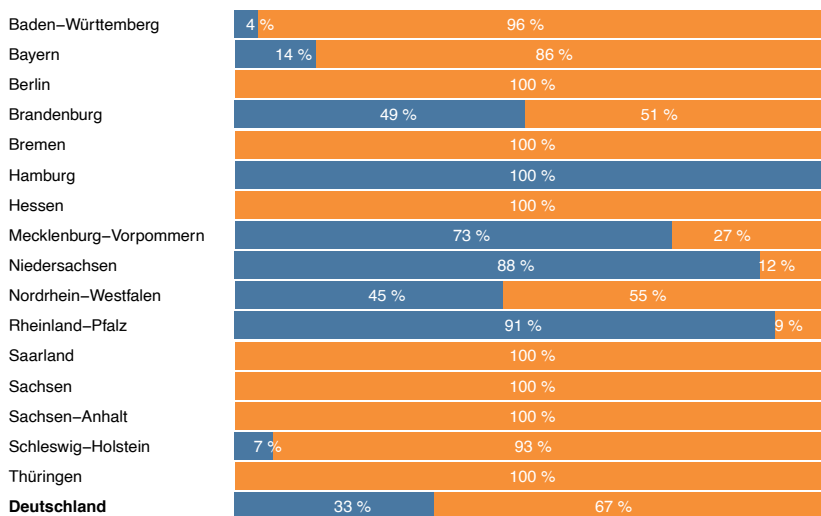


Abb. 4-292: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland nach Ländern (2022)

Die Indexwerte sind durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Regionstypen (dünn besiedelte ländliche Kreise bis größte Großstädte) aggregiert (**Abb. 4-293**). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; standen z. B. im Jahr 2000 für erheblich weniger Kreise Preisindexwerte zur Verfügung als im Jahr 2022.

Die stärksten Preisentwicklungen sind in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zu beobachten, hier liegen die Indexwerte im Jahr 2022 bei 217 % (2010 = 100 %). Eine ebenfalls auffällig starke Steigerung ist in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen zu beobachten (2022: 201 %).

Die Anzahl der Subkreise, für die Daten vorlagen, wird in **Abb. 4-293** 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

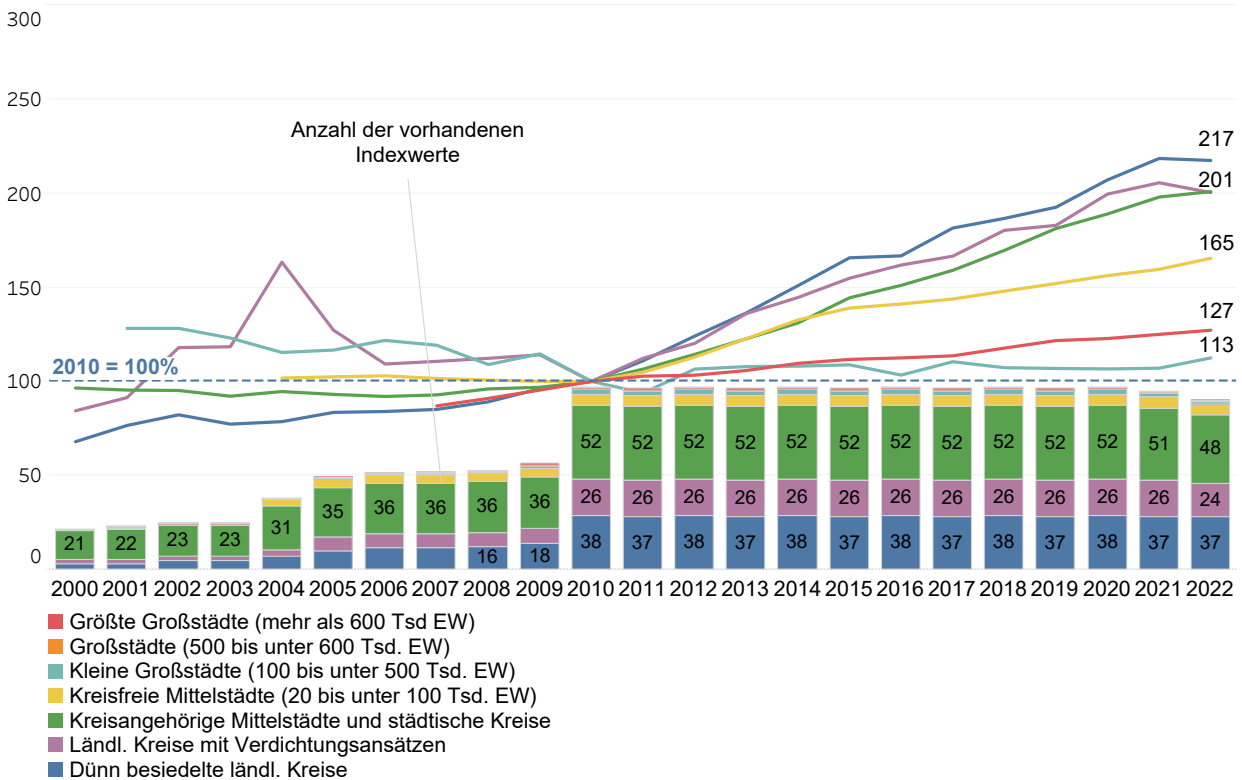


Abb. 4-293: Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen

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. 4-294** dargestellten Ergebnis. Für weitergehende Informationen und Angaben wird auf die Grundstücksmarktberichte der Länder verwiesen.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2023)

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	ja	nein
Berlin	nein	nein	nein	nein	nein
Brandenburg	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Bremen	nein	nein	nein	ja	nein
Hamburg	nein	ja	nein	ja	BRW für landwirtsch. Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial
Hessen	tlw.	nein	nein	nein	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	ja teilweise*
Saarland	nein	nein	nein	nein	nein
Sachsen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Sachsen-Anhalt	ja	ja	ja	ja	ja **
Schleswig-Holstein***	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Thüringen	ja	ja	nein	ja	nein; ggf. eigene BRW-Zone

* Vgl. Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Sonstige Flächen im LGMB 2023, Abschnitt 4.7.3.2.

** Windvorranggebiete, Schutzgebiete (FFH, SPA, NSG, BIO), Landschaftsschutzgebiet, Hochwasser HQ 100

*** regional bei den Gutachterausschüssen

Abb. 4-294: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2023)

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 90 % der Gebietsfläche Daten zur Verfügung stellen. Datenlücken von mehr als 20 % der Gebietsfläche sind lediglich in Baden-Württemberg zu verzeichnen. (Abb. 4-295 und Abb. 4-296). 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 forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

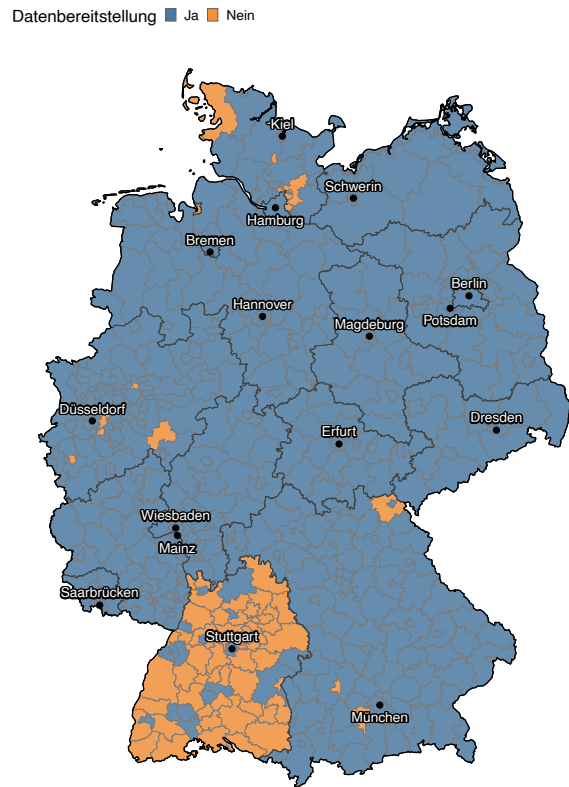


Abb. 4-295: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2022)
(nach Gebietsfläche)

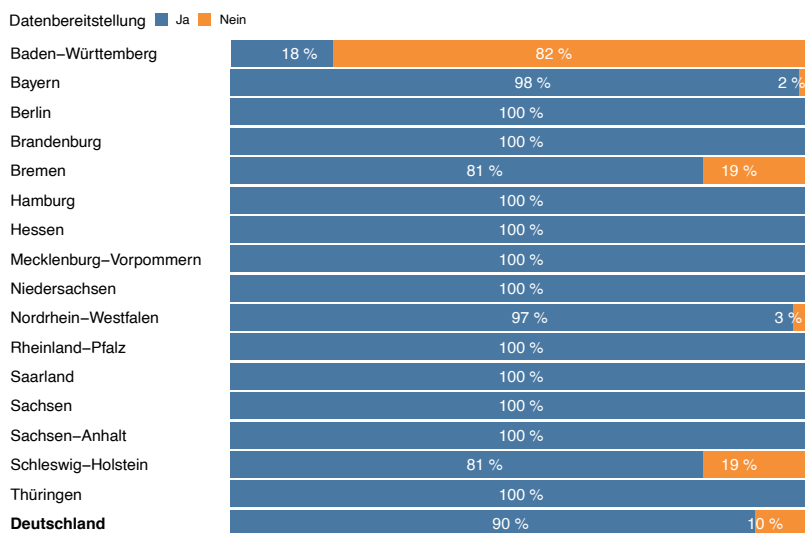


Abb. 4-296: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2022)

Umsätze bei Forstflächen

Die Anzahl der Transaktionen über Forstflächen fiel zwischen 2009 und 2022 mit leichten Schwankungen relativ kontinuierlich von ursprünglich rd. 23 Tsd. auf inzwischen rd. 18,5 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 und fiel in den darauffolgenden Jahren auf rd. 29 Tsd. ha.

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. Dieser Spitzenwert konnte im Jahr 2021 ebenfalls erreicht werden, 2022 fiel der Umsatz auf 440 Mio. Euro ab. **(Abb. 4-297 bis Abb. 4-299).**

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(% = Veränderung zum Vorjahr)

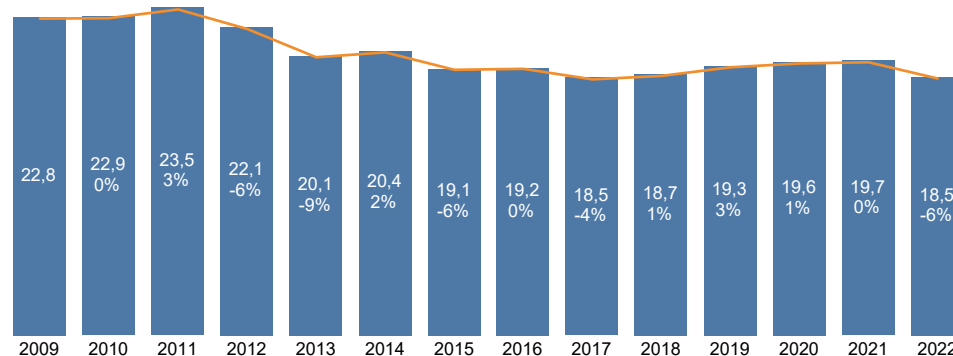


Abb. 4-297: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(% = Veränderung zum Vorjahr)

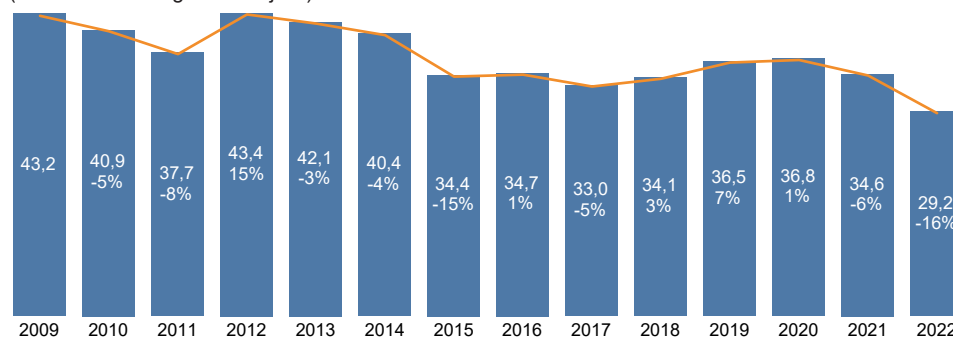


Abb. 4-298: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(% = Veränderung zum Vorjahr)

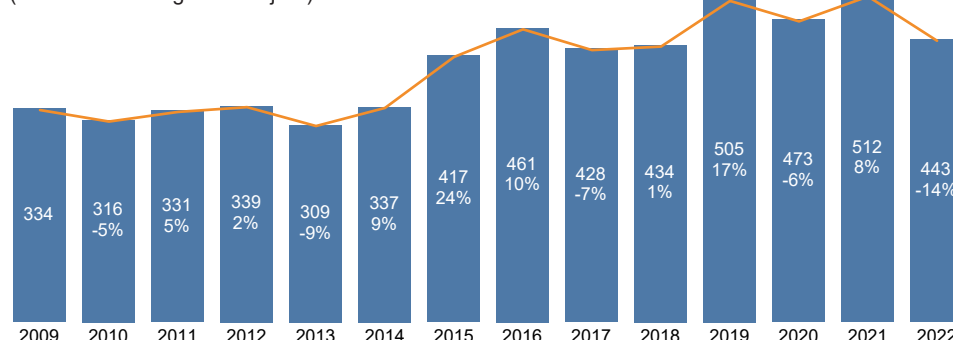


Abb. 4-299: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Transaktionen

Ein Schwerpunkt im Handel mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt nach wie vor in Bayern; hier sind 2022 rd. 31 % aller Transaktionen registriert worden (**Abb. 4-300**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

(gesamt: 18.520)

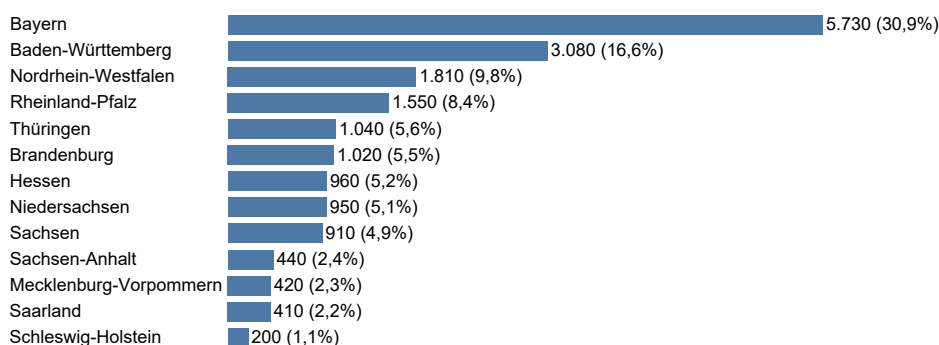


Abb. 4-300: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

Die detaillierten Transaktionszahlen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-301** zu entnehmen.

	Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	2.920	3.080
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	6.490	5.730
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	1.230	1.020
Hessen	680	870	790	780	720	690	880	920	830	830	920	950	960	960
Mecklenburg-Vorpommern	770	720	650	660	790	810	630	620	720	620	490	530	500	420
Niedersachsen	1.290	1.360	1.370	1.230	1.140	1.170	930	960	980	940	940	980	1.120	950
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	1.830	1.810
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	1.590	1.550
Saarland	370	420	260	230	350	370	290	310	330	290	330	370	410	410
Sachsen	1.090	1.060	850	840	970	990	960	830	860	930	960	1.010	970	910
Sachsen-Anhalt	950	770	860	900	650	640	590	480	480	510	510	450	510	440
Schleswig-Holstein	360	400	300	270	110	100	220	200	190	190	190	180	200	200
Thüringen	830	840	1.120	1.170	1.140	1.110	930	870	810	890	890	880	970	1.040
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	19.680	18.510

Abb. 4-301: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In Thüringen, Baden-Württemberg, dem Saarland und Nordrhein-Westfalen 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 6,1 % in Rheinland-Pfalz und 5,7 % in Sachsen-Anhalt betragen (**Abb. 4-302**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

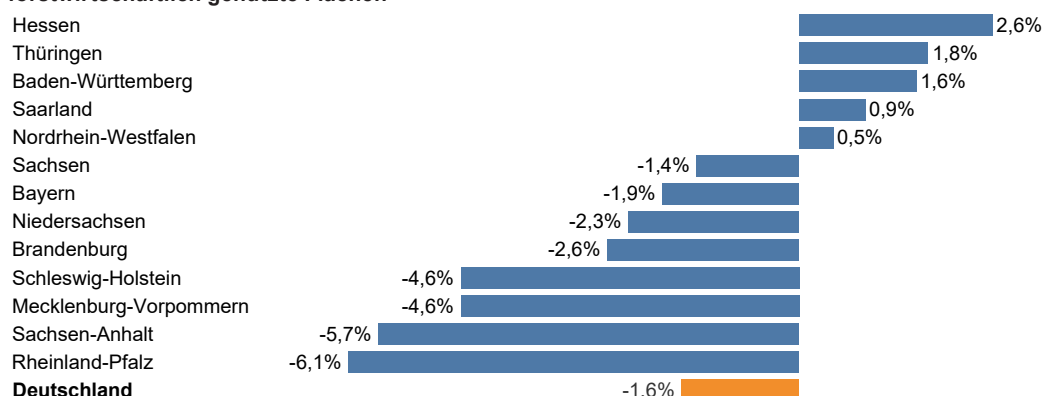


Abb. 4-302: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksflächenumsatz

Die größten Grundstücksflächenumsätze wurden 2022 in Brandenburg und Bayern erzielt; dort wurden jeweils rd. 18 % des bundesweiten Handels mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen von den Gutachterausschüssen registriert. An dritter Stelle folgt Sachsen mit rd. 10 %, in den übrigen Ländern lag der Anteil zwischen 2,3 % und 9,9 % des Gesamtumsatzes, mit Ausnahme von Schleswig-Holstein (1,3 %) und dem Saarland (0,6 %) (**Abb. 4-303**). 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 (2022)

(gesamt: 29,2 Tsd. ha)

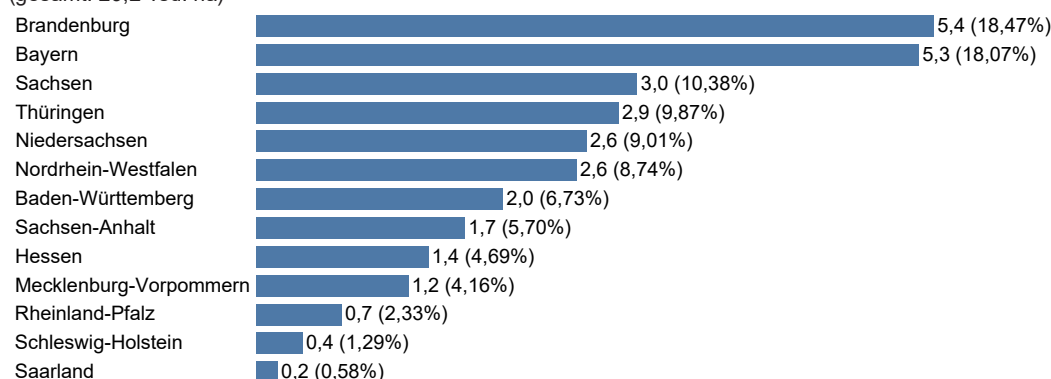


Abb. 4-303: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-304** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen														
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baden-Württemberg	1.430	1.440	2.030	2.140	810	770	1.850	1.940	870	840	1.920	1.510	1.190	1.960
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	6.330	5.270
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	10.040	5.390
Hessen	1.570	2.730	2.210	1.260	450	620	710	2.120	1.070	840	1.810	1.400	1.000	1.370
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	1.580	1.210
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	2.870	2.630
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	2.850	2.550
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	970	680
Saarland	110	130	130	90	150	190	110	140	370	260	130	230	220	170
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	2.150	3.030
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	2.720	1.660
Schleswig-Holstein	1.160	990	680	740	390	260	580	500	260	390	400	410	450	380
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	2.220	2.880
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	34.600	29.200

Abb. 4-304: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 zeigt eine deutliche mittlere jährliche Zunahme um 5,3 % in Thüringen sowie eine leichte Zunahme im Saarland um 3,6 % sowie in Baden-Württemberg um 2,5 %. Bundesweit fiel der Flächenumsatz insgesamt um rd. 3 %, wobei in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz der Flächenumsatz mit rd. 8 % nochmals deutlich unter dem bundesweiten Wert lag. (**Abb. 4-305**).

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

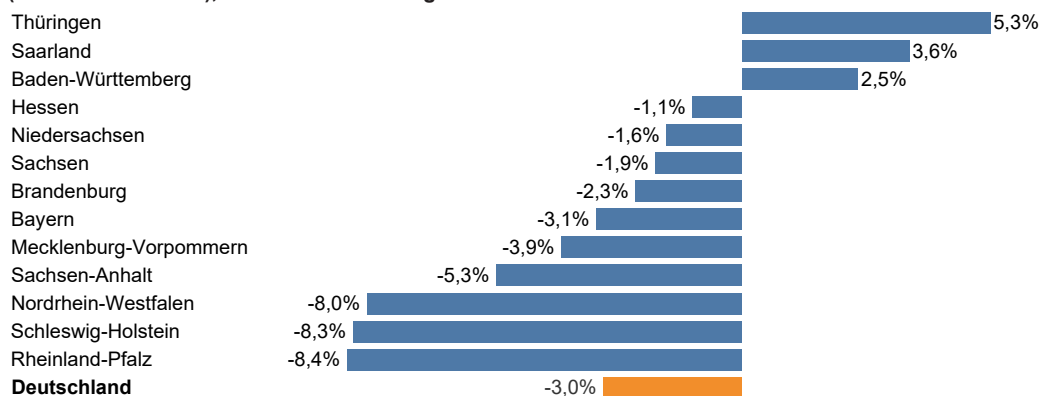


Abb. 4-305: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Geldumsatz

Bayern hat in 2022 mit rd. 38 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz bei Verkäufen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit Ausnahme von Brandenburg, wo der Anteil bei rd. 14,6 % liegt, liegt der Anteil in den anderen Ländern jeweils teilweise deutlich unter 10 % (**Abb. 4-306**). 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 (2022)
(gesamt: 443,0 Mio. Euro)

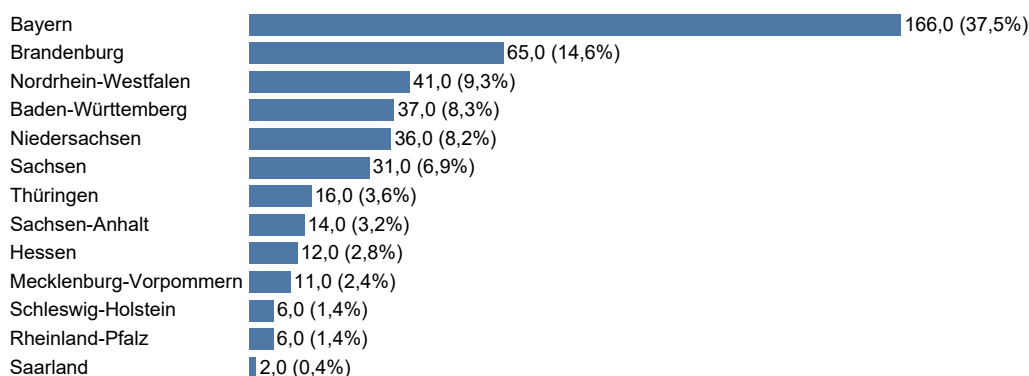


Abb. 4-306: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-307** zu entnehmen.

	Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen													
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	27,0	37,0
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	179,0	166,0
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	124,0	65,0
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	9,0	12,0
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	15,0	11,0
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	40,0	36,0
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	42,0	41,0
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	10,0	6,0
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	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	16,0	31,0
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	24,0	14,0
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	9,0	6,0
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	14,0	16,0
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	512,0	443,0

Abb. 4-307: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 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 Brandenburg und Thüringen. In Hessen stagnierte der Geldumsatz annähernd, stärkere Rückgänge verzeichneten die Länder Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz (**Abb. 4-308**).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

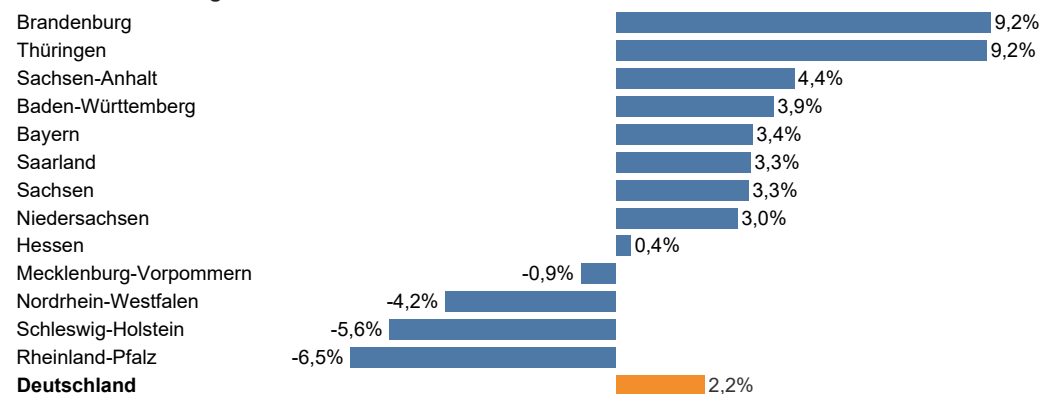


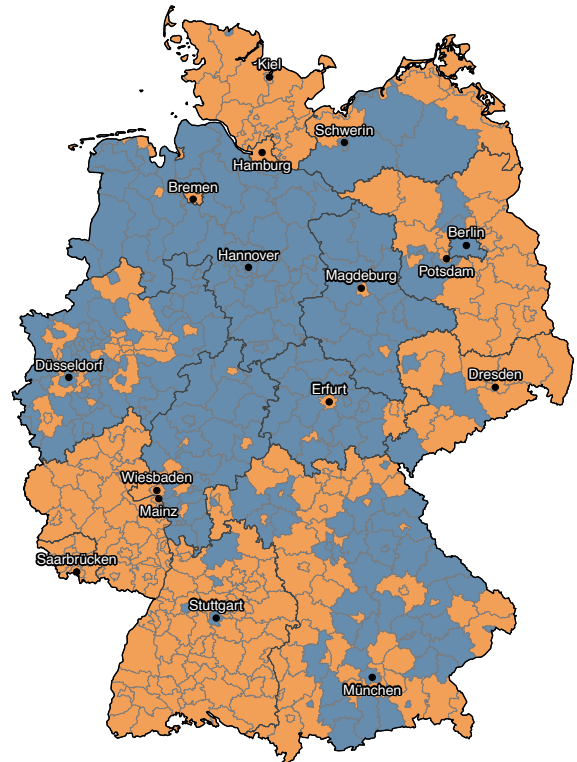
Abb. 4-308: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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. 4-309** zu entnehmen. Dies liegt möglicherweise auch daran, dass keine Transaktionen über Forstflächen registriert wurden. Nur in Berlin und den Ländern Niedersachsen und Sachsen-Anhalt liegen nahezu vollständige Angaben vor.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2022)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 4-309: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2022)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand nach Ländern (2022)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

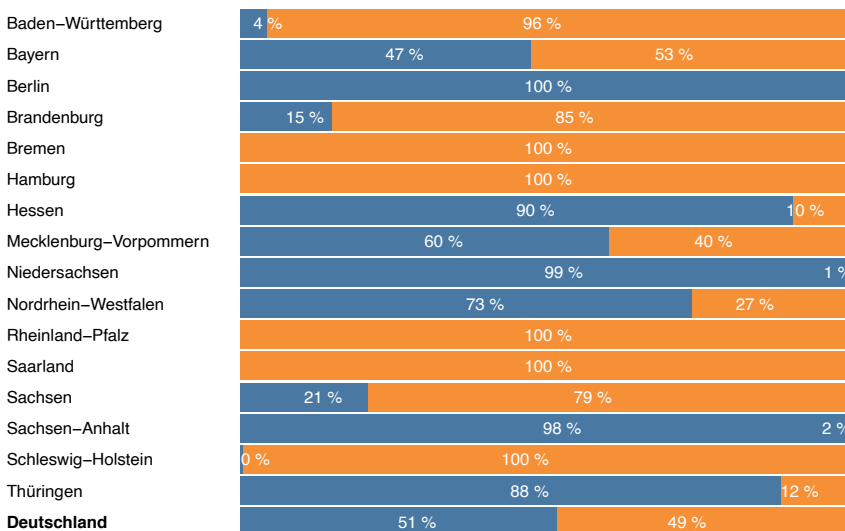


Abb. 4-310: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2022)

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. 4-311** 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 Bayern und Schleswig-Holstein, in denen gleichzeitig auch die breitesten Preisspannen vorliegen. Am preiswertesten sind Forstflächen ohne Bestand in den östlich gelegenen Ländern wie Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, und Brandenburg zu erwerben. Insgesamt liegen dort die Preise im Mittel noch unterhalb von 0,50 Euro/m².

Mittlere Preise und Spannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Euro/m² nach Ländern (2022)

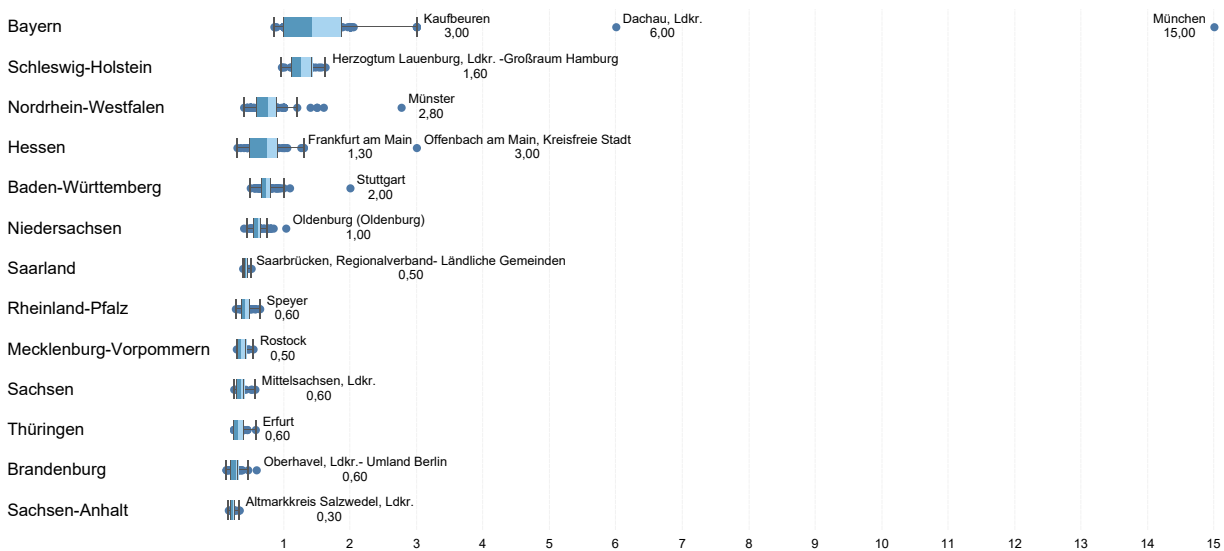


Abb. 4-311: Mittlere Preise und Spannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)

Auch aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-312** ist zu erkennen, dass in den östlichen Ländern das mittlere Preisniveau auf einem homogenen, relativ niedrigen Niveau liegt. Vergleichsweise hohe Preise werden dagegen in weiten Teilen Bayerns und Schleswig-Holsteins, im nördlichen Nordrhein-Westfalen sowie im Bereich der Großstädte im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene sowie in Hamburg gezahlt.

Die Betrachtung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen zeigt **Abb. 4-313**. 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 Verdichtungs-räumen kein wesentlicher Indikator für das Preisniveau von Forstflächen zu sein scheint.

Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2022)

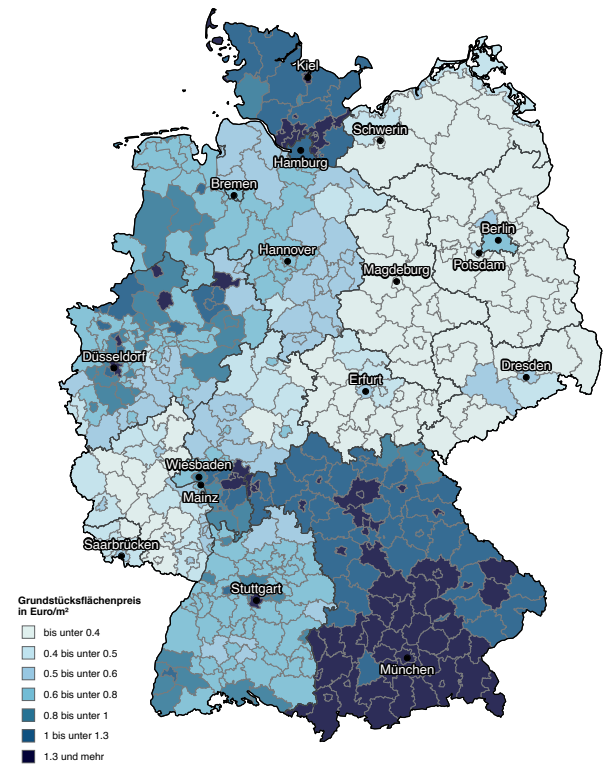


Abb.4-312: Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2022)

Mittlere Preise und Spannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

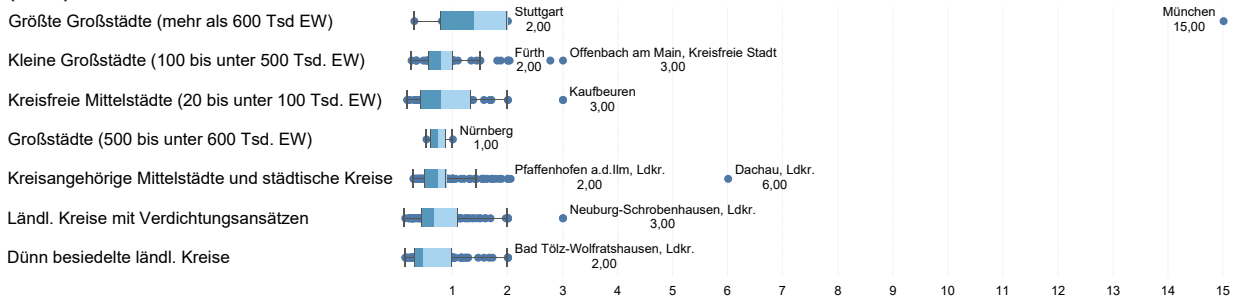


Abb.4-313: Mittlere Preise und Spannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2022)

5

INDIKATOREN MIT BEDEUTUNG FÜR DEN IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

5.1 Demographische Indikatoren

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 um 1,3 % und damit um über 1,12 Mio. Personen gewachsen. Im Jahr zuvor gab es dagegen nur einen leichten Anstieg um 0,1 % (+ 82 Tsd. Personen). Damit leben in Deutschland zum Jahresende 2022 gut 84,4 Mio. Menschen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung auf 1,455 Mio. zurückzuführen (2021: 329 Tsd.), vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren worden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten beträgt 327 Tsd.

Der Bevölkerungszuwachs betrug in den westdeutschen Bundesländern +1,4 %. In den ostdeutschen Flächenländern stieg die Bevölkerungszahl um +1,1 %.

In den letzten 3 Jahren 2020 bis 2022 ist die Bevölkerungszahl in den verschiedenen siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR um ca. 0,4 % bis 0,5 % p.a. gewachsen. Die Unterschiede zwischen den Kreistypen sind gering. Während in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 die großen Großstädte eher eine rückläufige bis stagnierende Entwicklung zu verzeichnen hatten, stieg in diesen Jahren die Bevölkerung außerhalb der großen Großstädte leicht an. Im Jahr 2022 ist diese Entwicklung wieder einem stärkeren Wachstum der großen Großstädte gewichen. Insgesamt bleibt festzustellen, dass in den Jahren seit 2011 die Bevölkerung in den großen Großstädten um fast 10 % gestiegen ist, während das Bevölkerungswachstum in Deutschland bei 5 % lag. Auch die kleinen und mittleren Großstädte liegen etwas über diesem durchschnittlichen Wert. Geringer gestiegen sind alle Kreistypen außerhalb der Großstadtkategorie.

Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011 bis 2022 nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR

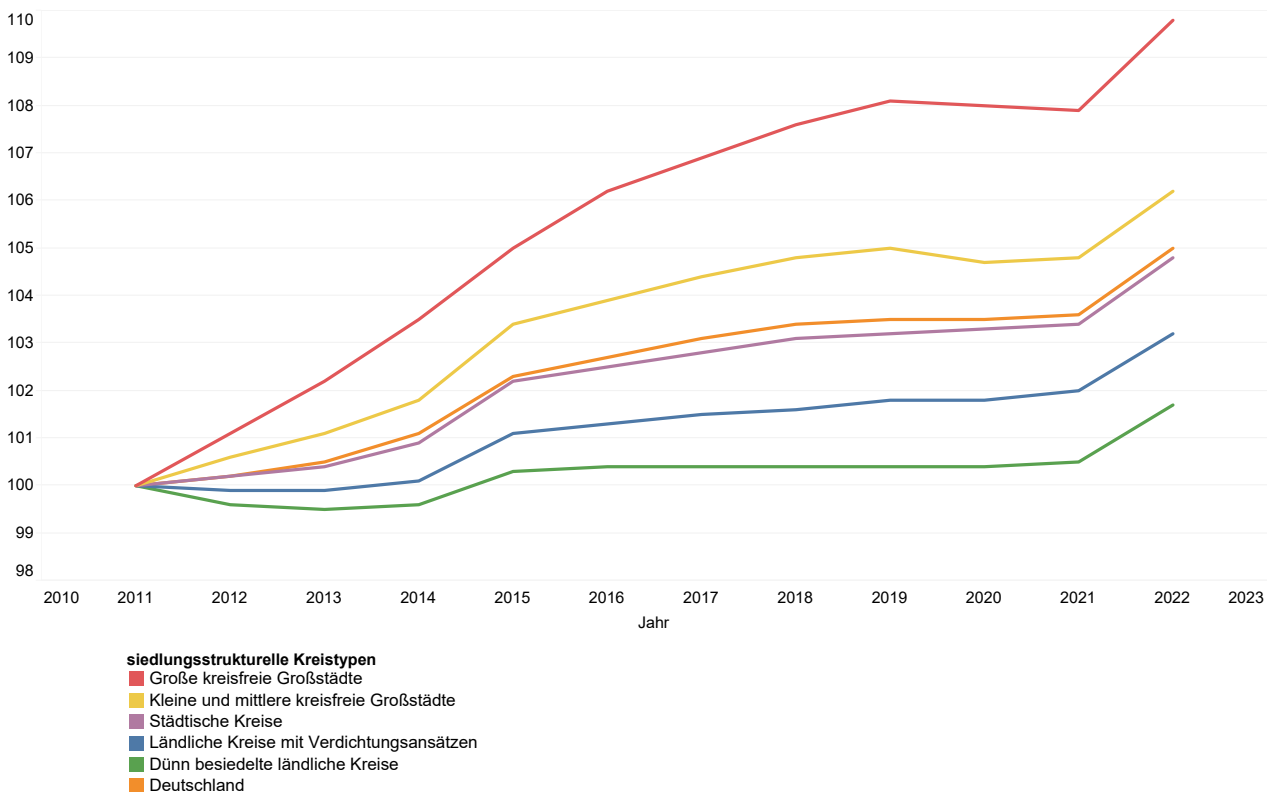


Abb. 5-1: Datengrundlage: Bevölkerungsfortschreibung von Bund und Ländern, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Die Binnen- und Außenwanderungsgewinne konzentrieren sich somit weiterhin auf die Arbeitsmarkt- und Bildungszentren sowie deren engeres und teilweise weiteres Umland. Die großen dynamischen Wirtschaftsräume sehen sich daher weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Insgesamt haben alle kreisfreien Großstädte im Zeitraum 2018 bis 2022 rund 425.000 Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen (+ 1,7 %). In Ostdeutschland hatte vor allem Berlin dabei mit einem Zuwachs von gut 147.000 Menschen einen besonders hohen Anteil. Die Bevölkerungszuwächse der weiteren ostdeutschen Großstädte beliefen sich auf knapp 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bevölkerung in den ländlichen Räumen Ostdeutschlands schrumpfte dagegen bis zum Jahr 2021, während sie in Westdeutschland leicht anstieg. Allein zwischen 2018 und 2021 hat sich die Bevölkerungszahl in ostdeutschen ländlichen Kreisen um 0,8 % verringert, in westdeutschen ländlichen Kreisen um 0,7 % erhöht. Das Jahr 2022 war dagegen aufgrund der hohen krisenbedingten Außenwanderungsgewinne in allen Siedlungsstrukturtypen in West- und in Ostdeutschland von deutlichen Bevölkerungszuwächsen geprägt.

In Bezug auf die Stadt-Land-Wanderung zeigen sich für Deutschland bereits seit dem Jahr 2014 negative Wanderungssalden für die größten Städte, die sich in den Jahren 2020 und 2021 weiter erhöht haben. Im Saldo haben im Jahr 2021 knapp 129.000 mehr Menschen durch Wanderungen innerhalb Deutschlands kreisfreie Städte verlassen als zugezogen sind. Dieser negative Saldo wurde im selben Jahr durch Wanderungsüberschüsse aufgrund von internationalen Bewegungen von 145.000 Menschen in den kreisfreien Städten überkompensiert.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist auch die strukturelle demographische Veränderung der Bevölkerung und der Haushalte. Mit der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und dem niedrigen Geburtenniveau wird sich die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgößen fortsetzen. Von den insgesamt 39,3 Mio. Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (Mikrozensus 2022 Zusatzprogramm Wohnen) sind 15,5 Mio. Haushalte mit einer Person und 13,5 Mio. Zwei-Personen-Haushalte. Somit sind mehr als $\frac{3}{4}$ aller Haushalte 1- und 2-Personen-Haushalte, in den großen Städten ist dieser Anteil noch deutlich höher. Dadurch steigt die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen nochmals zusätzlich.

Die Haushalte in Deutschland wohnen in den unterschiedlichsten Wohn- und Gemeindetypen. Ein knappes Drittel wohnt in Großstädten (31 %), darunter gut 41 % in den besonders großen Metropolen (TOP 7). Knapp 38 % der Haushalte wohnen in den städtischen Kreisen, das sind Städte und Gemeinden außerhalb der Großstädte, zumeist im Umland oder zwischen den Großstadregionen. Ebenfalls ein knappes Drittel der Haushalte wohnt in ländlichen Kreisen, darunter knapp die Hälfte in dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Die Gemeinden unterscheiden sich nicht nur nach der Größe, sondern auch nach der Dichte der Bebauung und den Gebäudetypen. Generell sind Eigenheime stärker außerhalb der großen Städte verbreitet, während die Großstädte durch größere Geschosswohnbauten gekennzeichnet sind. Damit einher gehen Unterschiede zwischen Stadt und Land bei Miete und Wohneigentum. Die Haushalte in Deutschland leben zu 42 % im selbstgenutzten Wohneigentum. 58 % sind Mieterhaushalte (Mikrozensus Zusatz-erhebung Wohnen 2022). Gut 38 % der Haushalte bewohnen ein Einfamilienhaus (in allen Facetten, d.h. freistehend oder als Reihenhaus, Doppelhaus-hälfte etc.). Knapp 62 % der Haushalte leben in Mehrfamilienhäusern, davon zu 80 % zur Miete.

5.2 Ökonomische Rahmen- daten und Indikatoren

Die im Folgenden skizzierten ökonomischen Indikatoren geben einen Eindruck der mittel- und unmittelbar auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte wirkenden Rahmenparameter. 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 allein exogene Faktoren, sondern werden mehr oder weniger stark durch die Immobilienmärkte und ihre Akteure geprägt.

Verfügbares Einkommen privater Haushalte im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)

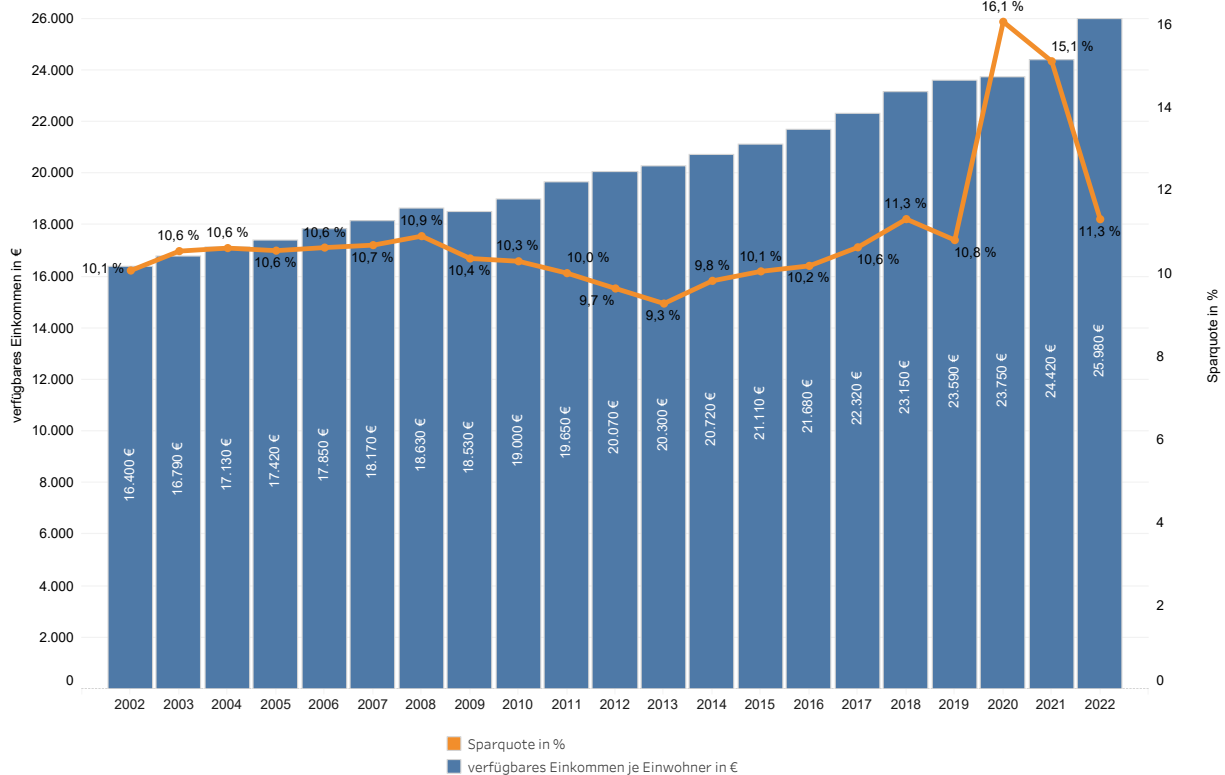
Das „verfügbare Einkommen“ privater Haushalte als Bestandteil der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung repräsentiert den Anteil des gesamtwirtschaftlichen Einkommens, der den privaten Haus-

halten für den Konsum und das Sparen zur Verfügung steht. Dieser Indikator spiegelt somit auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und das Ausgabeverhalten der Privatpersonen wider.

Abb. 5-2 zeigt den relativ stetigen Verlauf dieser Kennzahl seit 2002, mit lediglich einem leichten Rückgang im Jahr 2009 infolge der Auswirkungen der Weltfinanzkrise und das kurzzeitige Abflachen im Jahr 2020 mit danach stärkerer Steigerung auf durchschnittlich knapp 26 000 € verfügbares Einkommen je Einwohner 2022 im Jahresdurchschnitt.

Auffallend ist der starke Anstieg der Sparquote in 2020 auf gut 16 % und das Verharren auf hohem Niveau im Folgejahr 2021 (15,1 %). Dies ist maßgeblich auf die Auswirkungen der Verunsicherung und der Einschränkungen im Rahmen der Covid19-Pandemie zurückzuführen. Trotz deutlichen Rückgangs der Sparquote auf 11,3 % im Jahr 2022 liegt sie immer noch über dem langjährigen Mittel und kann als ein Anzeichen für neue Unwägbarkeiten gesehen werden, die sich u.a. aus den Auswirkungen des Ukrainekrieges auf die Energiemärkte und die Weltwirtschaft ergeben. Gleichzeitig ist zu vermuten, dass ein Teil des jüngsten Rückgangs der Sparquote auch auf inflationsbedingte, höhere Kosten für die Verbraucher (siehe VPI) zurückzuführen ist, die trotz der Erhöhung des pro Kopf Einkommens der letzten Jahre nicht mehr für das Sparen zur Verfügung stehen.

Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2002 bis 2022



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2023): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

© BBSR Bonn 2023

Abb. 5-2: Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2002 bis 2022

Erwerbstätige

Die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen ist ebenfalls ein wichtiger Indikator, der konjunkturelle Einflüsse zeigt und gleichzeitig Rückschlüsse auf das private Einkommen und den Konsum geben kann. Die Daten der Erwerbstätigenrechnung werden laut Statistischem 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 Höhepunkt wird – nach zwischenzeitlichen pandemiebedingten Rückgängen zwischen dem 2. Quartal 2020 und dem 1. Quartal 2021 - mit rund 46,0 Mio. Erwerbstätigen (mit Arbeitsort in Deutschland) im zuletzt verfügbaren aktuellen 3. Quartal 2023 erreicht. Das bedeutet, dass der Arbeitsmarkt sich trotz der aktuellen Krisen als überaus robust erweist. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 zeigen sich allerdings rückläufige Steigerungsraten, die nach dem ersten starken Halbjahr 2022 nunmehr unter dem langjährigen Durchschnitt liegen und einen Hinweis auf eine konjunkturell schwache Phase geben.

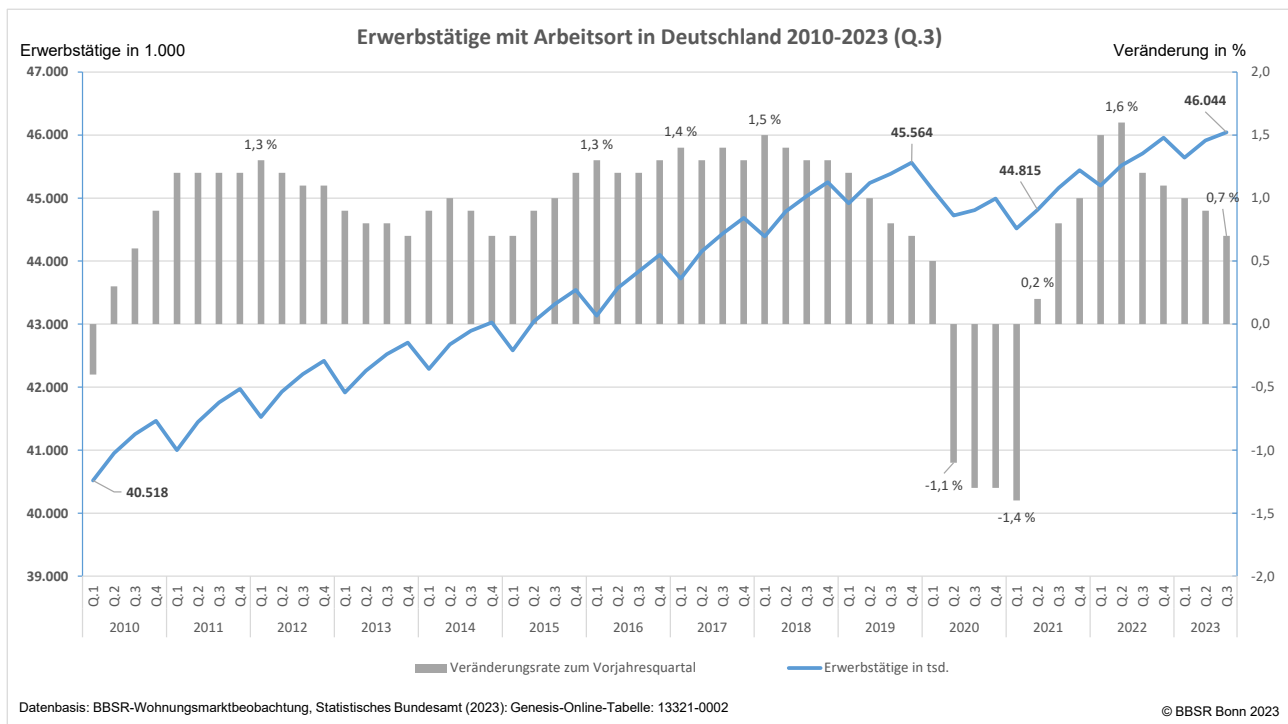


Abb. 5-3: Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010 - 2023, 3. Quartal

Verbraucherpreisindex VPI

Der Verbraucherpreisindex (VPI) des statistischen Bundesamtes (**Abb. 5-4**) 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 starke Ausschläge nach oben zu erkennen. Nach den leichten Rückgängen im 3. und 4. Quartal 2020 zeigen sich seit dem 3. Quartal 2021 höhere Steigerungsraten mit bis zu 8,6 % im 4. Quartal 2022 (bezogen auf das Vorjahresquartal). Aktuell schwächt sich die Preis-

steigerung wieder ab, liegt aber auch im 3. Quartal 2023 mit 5,6 % weiterhin deutlich über den langjährig stabilen Raten.

Gründe für die aktuellen Veränderungen der Inflationsrate sind insbesondere die Basiseffekte aus den niedrigeren Preisen des Vorjahres (u.a. wegen der temporären Mehrwertsteuersenkung), Preissteigerungen aufgrund der pandemiebedingten Störungen der Produktions- und Lieferketten sowie die Auswirkungen des Ukrainekriegs insbesondere bei den Kosten für Energie. Auch Lebensmittel haben sich überdurchschnittlich verteuert.

Verbraucherpreisindex 2015 bis 2023 (Q3) - Basisjahr 2020=100

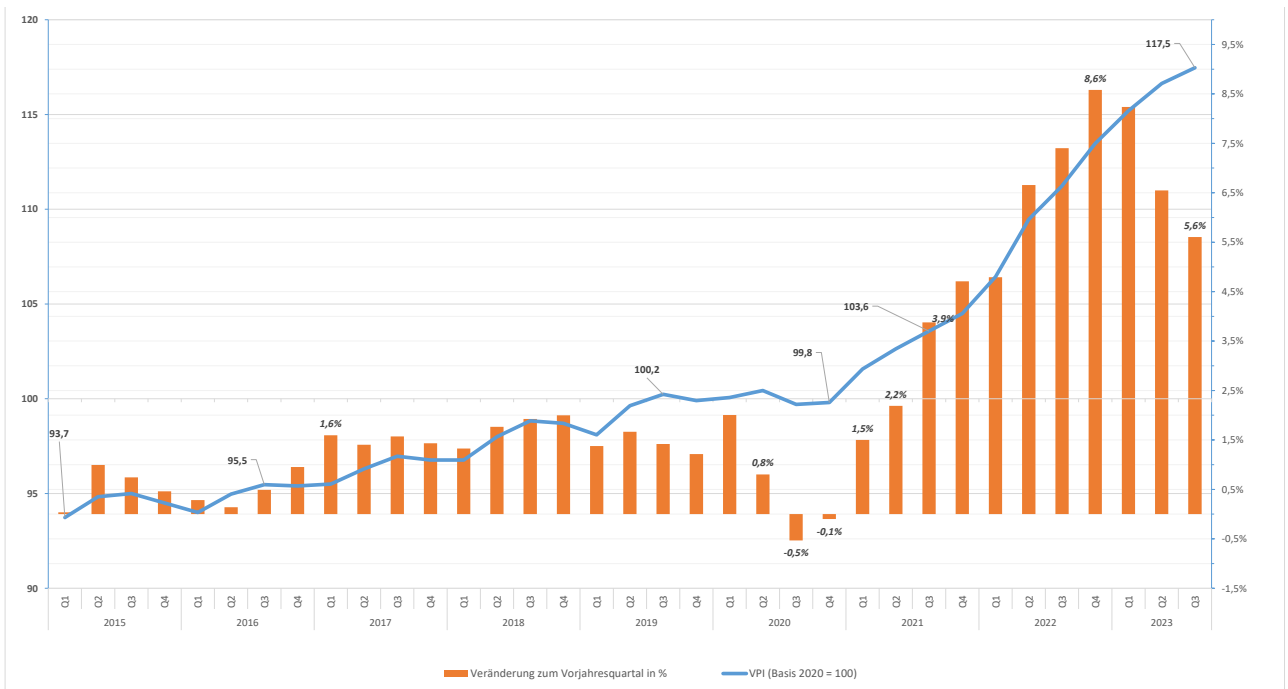


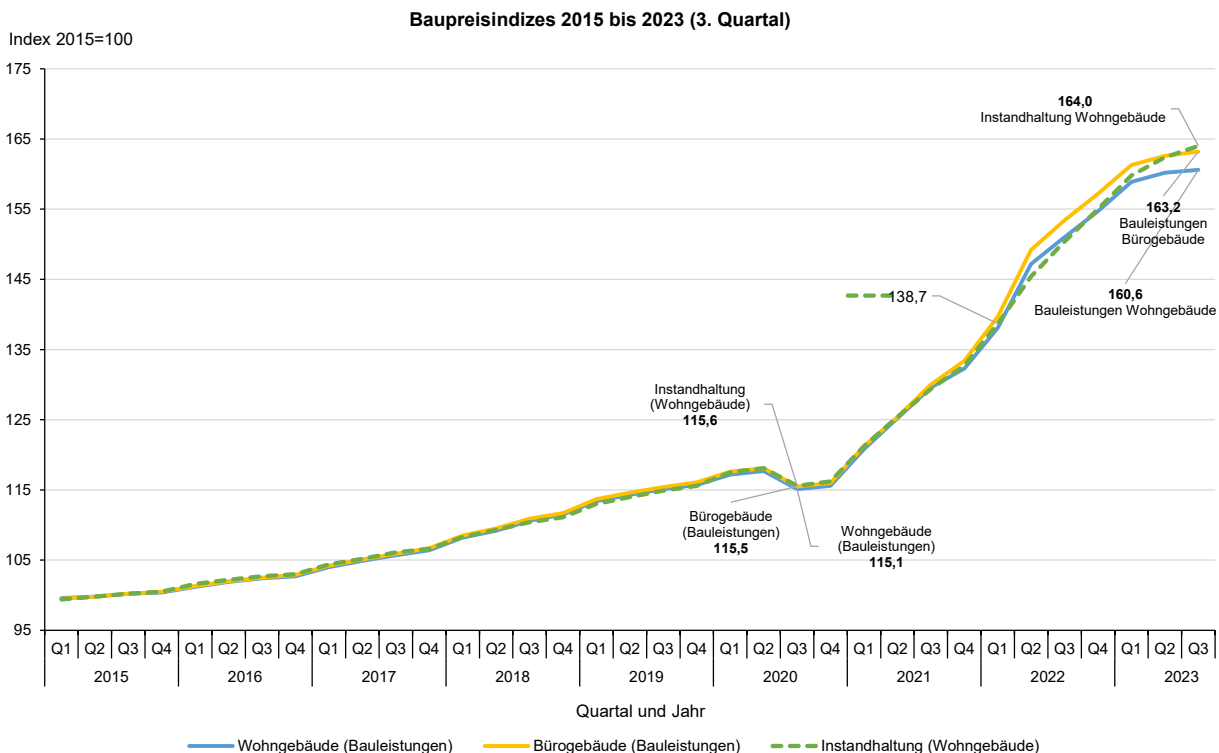
Abb. 5-4: Verbraucherpreisindex 2015 - 2023, 3. Quartal, Basisjahr 2020 = 100

Baupreisindizes

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 der Preise für Vorprodukte sowie das Lohnniveau wider.

Die **Abb. 5-5** zeigt die Entwicklung der Baupreisindizes der Bauleistungen für Wohn- und Bürogebäude und für Bestandsmaßnahmen (Instandhaltung bei Wohngebäuden) bis einschließlich dem 3. Quartal 2023, bezogen auf das Basisjahr 2015 (=100). Das Diagramm illustriert die bis 2020 stetige Zunahme zwischen ca. 2 und 4 % im Jahresvergleich, die von einem kurzfristigen Rückgang der Preise im dritten Quartal 2020 – als Folge

der Auswirkungen der Covid19-Pandemie geprägt ist. Seitdem sind die Baupreisindizes - sowohl für Bauleistungen im Neubau als auch für Instandhaltung - sehr ausgeprägt mit bis zu knapp 15 % im Jahresvergleich gestiegen und haben damit die ohnehin schon deutlichen Steigerungen des Verbraucherpreisindex erheblich übertroffen. Von 2015 bis 2023 (3. Quartal) haben die Preise für Neubaulleistungen bei Wohn- und Bürogebäuden um rd. 60 bzw. 63 % zugenommen, für Instandhaltungsmaßnahmen sogar um 64 % - der VPI entwickelte sich im gleichen Zeitraum um rund 25 % nach oben. In den letzten zwei Quartalen (2. und 3. Quartal 23) gingen die Preissteigerungsraten (auch) bei den Bauleistungen wieder zurück, bleiben aber weiter auf einem recht hohen Niveau. Die besonders hohen Preisanstiege bei den Bauleistungen insgesamt sind auf die Gemengelage einer hohen Nachfrage und hoher Auslastung der Bauwirtschaft, der Energiepreise und Knappheiten bei Baumaterialien zurückzuführen.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2023): Baupreisindizes 61261-0002, -0006

© BBSR Bonn 2023

Abb. 5-5: Baupreisindizes 2015 bis 2023, 3. Quartal

Zinsniveau

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 Vergabebedingungen 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 risikofreier Anlagen wider. Die **Abbildung 5-6** zeigt

den Kursverlauf und Veränderungen (Vorjahresquartal) inländischer Inhaberschuldverschreibungen seit 1990 und die bis 2020 mehr oder weniger kontinuierlich rückläufige Renditeentwicklung auf historisch niedrige, zwischen Mitte 2019 und Ende 2021 sogar negative Werte. Seit 2022 gibt es eine neue Entwicklungsrichtung mit zwischenzeitlich in Rekordtempo steigendem Renditeniveau als Reaktion auf kriseninduzierte Inflationstendenzen auf mittlerweile gut 3,1 % im September 2023. Die Steigerungsraten sind nach dem 1. Quartal 2023 allerdings rückläufig, so dass die Zinskurve aktuell etwas abflacht.

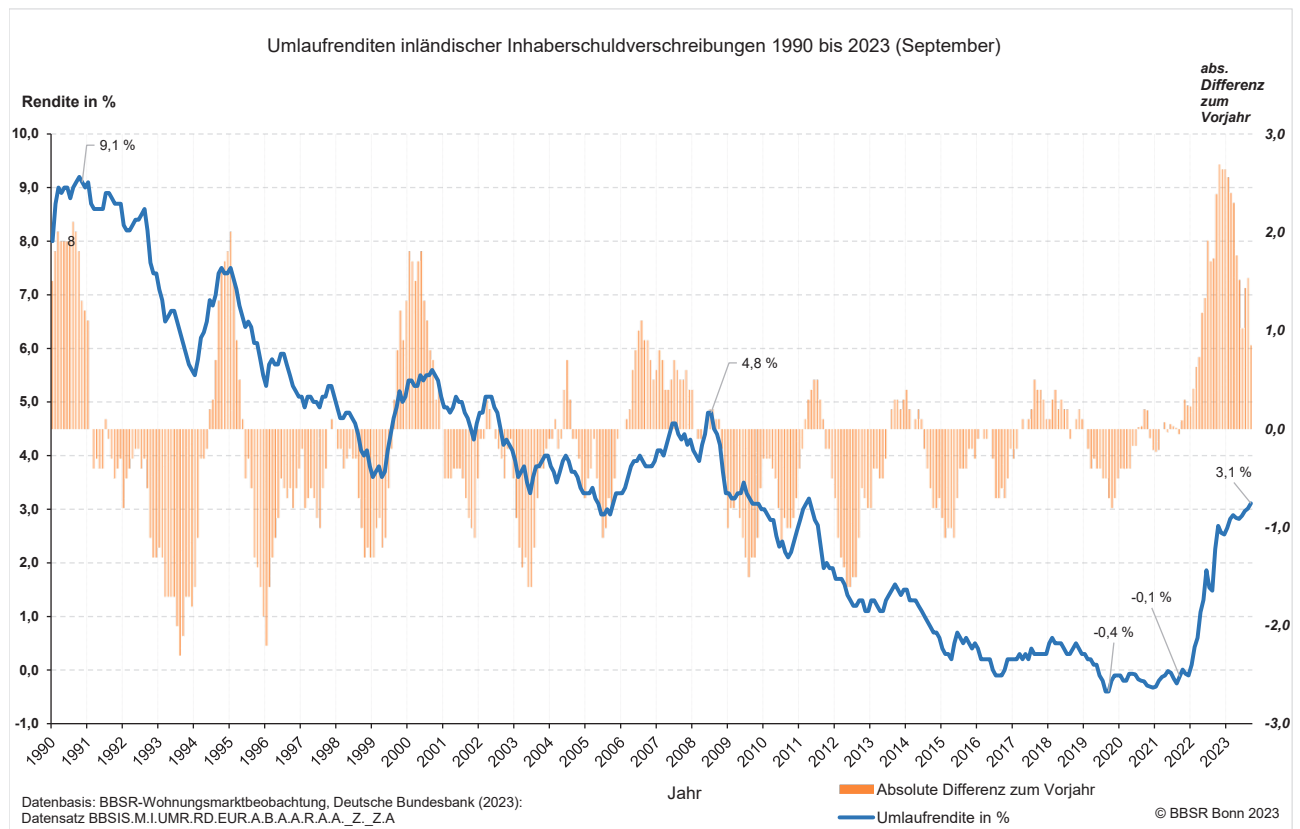


Abb. 5-6: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen 1990 bis September 2023

Entwicklung des Umfangs von Immobilienkrediten

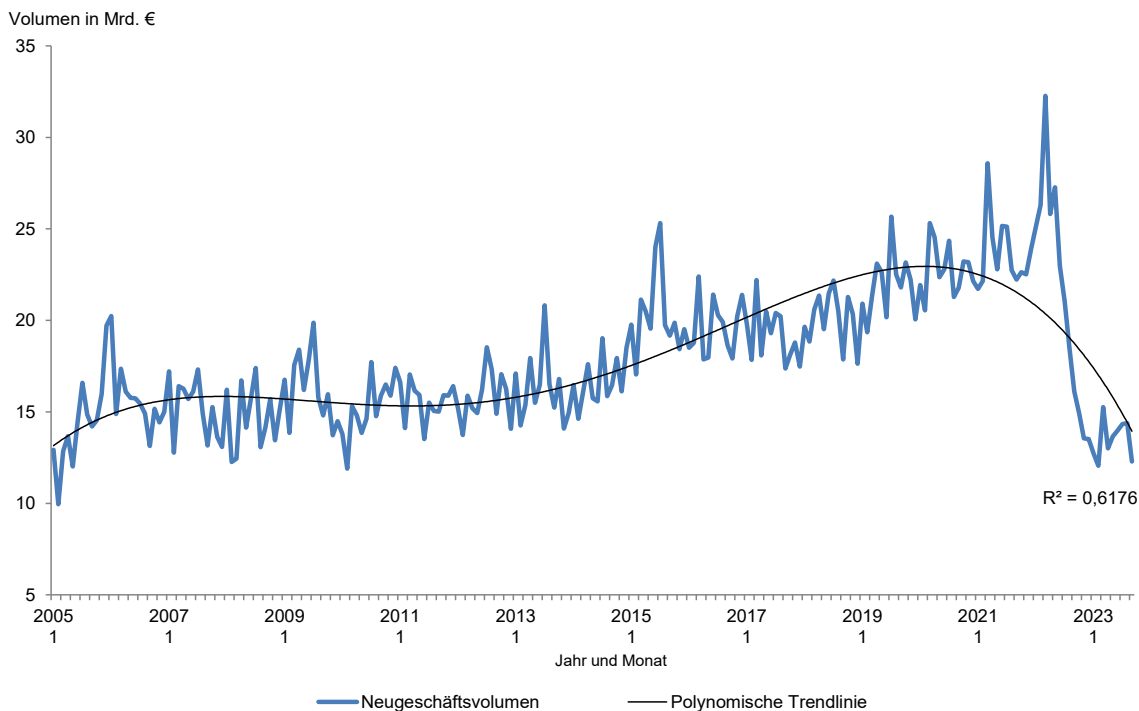
Auf dem deutschen Markt für Immobilienkredite übernehmen Banken die wichtige Aufgabe der Kreditvergabe und erfüllen somit eine Mittlerrolle zwischen Anlegern und Investoren. Ein Großteil des Kreditvolumens für den Wohnungsbau wird weiterhin von regionalen Sparkassen und Kreditgenossenschaften, Regionalbanken 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 Krisenzeiten – weithin 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 Wohnungsbau im Durchschnitt derzeit gut 11,5 Jahre (Dr. Klein-Trendindikatoren – Europace, September 2023). Weiterhin ist eine konservative Wertermittlung sowie in den letzten Jahren steigende, aber immer noch moderate Darlehensanteile zu nennen. Analysen von Finanz-

dienstleistern zeigen über 80 % durchschnittliche Fremdmittelquoten bei der Baufinanzierung.

Auch aufgrund der 2016 eingeführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) differenzieren die Kreditinstitute die Beleihungsausläufe stärker entsprechend den Einkommen der privaten Kreditnehmer (vdp-research). Auswertungen des Kreditportfolios von Finanzierungsinstituten zeigen – entsprechend der Entwicklung der Immobilienpreise – deutlich steigende durchschnittliche Darlehenshöhen von zwischenzeitlich über 300.000 € (April 2021- April 2022). Aktuell beträgt diese Summe ca. 290.000 € (Dr. Klein-Trendindikatoren – Europace, September 2023). Derzeit ergeben sich allerdings deutliche Veränderungen durch den oben skizzierten starken Anstieg des Zinsniveaus mit Folgen für die durchschnittlichen Darlehenshöhen, Sollzinsbindungen, Beleihungsausläufe und Tilgungsraten. In einer Modellrechnung im Rahmen einer typischen Finanzierung von 300 000 € hat sich die monatliche Kreditbelastung aufgrund des Zinsanstiegs demnach innerhalb von 18 Monaten (Dezember 2021 – Juni 23) um 87 % von 812 € auf 1513 € gesteigert. Diese sich verändernde Entwicklungsrichtung spiegelt sich auch in der Zeitreihe der Volumina neuer Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einem starken Einbruch des Neugeschäfts wider.

monatliches Neugeschäftsvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte 2005 bis 2023 (September)



Anmerkungen: 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. Ohne Überziehungskredite.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Deutsche Bundesbank; Zeitreihe SUD 231

© BBSR, Bonn 2023

Abb. 5-7: Monatliches Neugeschäftsvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte 2005 - September 2023

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank belaufen sich alle ausstehenden Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen im Juni 2023 auf insgesamt knapp 3,4 Bio. Euro. Davon entfallen knapp 1,8 Bio. Euro auf den Bau und Erwerb von Wohnungen, was einen Anteil von 52,6 % aller erfassten Kredite in Deutschland ausmacht. Der größte Teil dieser Wohnbaukredite entfällt mit fast 1,6 Bio. Euro auf Privatpersonen. Das Wachstum dieser im Bestand der Banken liegenden Kredite hat zwischen 2015 und 2023 (jeweils Q.2) knapp 49 % erreicht - trotz des aktuell stark abnehmenden Neugeschäfts bleibt aufgrund der überwiegend langfristigen Zinsbindungen ein großer Sockel von Krediten in den Beständen der Banken.

Zinssätze für Immobilienkredite

Trotz der lange Zeit zunehmenden Kreditvolumen und bis zur Zinswende steigender durchschnittlicher Darlehenssummen zeigen Auswertungen der Daten der Finanzierungsplattform (Dr. Klein/Europace), dass die Belastung der Kreditnehmer aufgrund der über Jahre sinkenden Zinsen insgesamt nicht gestiegen, sondern sichtbar gesunken ist. Dies hat sich im Rahmen der starken Zinsänderungen seit 2022 - wie oben skizziert - mittlerweile verändert.

Die Entwicklung der Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite vollzieht dabei die Entwicklungsrichtung der Umlaufrenditen (s.o.) nach. Die Differenz zwischen diesen beiden Zinsstrukturkurven repräsentiert - vereinfacht ausgedrückt - die Zinsmargen für die finanzierenden Institute. Aktuell (September 2023) beträgt der Zinssatz für private Haushalte bei einer 10-jährigen Zinsbindung effektiv jährlich 3,85 %.



Anmerkungen: Effektivzinssätze deutscher Banken, Neugeschäft von Wohnungsbaukrediten 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. Ohne Überziehungskredite.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Deutsche Bundesbank: Zeitreihe SUD 119

© BBSR Bonn 2023

Abb. 5-8: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis Sept. 2021



5.3 Indikatoren für Wohnimmobilien

Bautätigkeit insgesamt

Bei wachsender Nachfrage nach Wohnraum kommt dem Wohnungsneubau eine wichtige Rolle zu. Eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau ist der Faktor, wie den Nachfrageüberhängen begegnet werden kann.

Die Bautätigkeitsstatistik unterscheidet nach Baufertigstellungen und Baugenehmigungen. Die Baufertigstellungen werden einmal pro Jahr veröffentlicht, meist im späten Frühjahr. Die Baugenehmigungsstatistik erscheint monatlich und wird für diesen Bericht quartalsweise ausgewertet. In diesem Bericht liegen somit die Zahlen der Baufertigstellungen bis zum Zeitpunkt 2022 vor, die der Baugenehmigungen bis zum 1. Halbjahr 2023. Damit kann die Baugenehmigungsanalyse stärker aktuelle Entwicklungen behandeln.

Nachdem im Jahr 2021 die **Baufertigstellungen (Abb. 5-9)** leicht rückläufig waren (-4 %), stiegen sie im vergangenen Jahr wieder geringfügig um 0,6 % auf etwas mehr als 295.300 Wohnungen an. Allerdings erreichen die Fertigstellungszahlen nicht mehr den bisher höchsten Stand aus dem Jahr 2020 (306.400 Wohnungen).

Bei den Fertigstellungen gab es sowohl im Ein- und Zweifamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment leichte Zuwächse. Im Gegensatz zu 2021 ging der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den ländlichen Kreisen nicht weiter zurück, sondern stieg um 4,4 % an. Das sind durchschnittlich 19 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Besonders stark stieg der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den dünn besiedelten ländlichen Räumen (+ 8,3 %). In den städtischen Kreisen fand ein leichter Anstieg um 3,1 % statt. Dagegen ging dieses Neubaussegment in den Großstädten um 15,6 % zurück.

In den kreisfreien Großstädten dominiert nach wie vor der Geschosswohnungsbau, hier unterscheiden sich einzelne Städte in der Dynamik allerdings teils deutlich. In den großen kreisfreien Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern haben die Neubauzahlen bei Mehrfamilienhäusern im Jahr 2022 mit einer Veränderungsrate von 6,1 % noch zugenommen. Je 10.000 Einwohner wurden dort 31,4 Wohnungen fertiggestellt. In kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten hingegen ging der Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr um 12,1 % auf 22,2 Wohnungen je 10.000 Einwohner zurück. In den städtischen Kreisen blieb die Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern mit 17,7 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr (6,3 % Zunahme) positiv, in den ländlichen Kreisen dagegen negativ (-5,3 %).

Baufertigstellungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2022

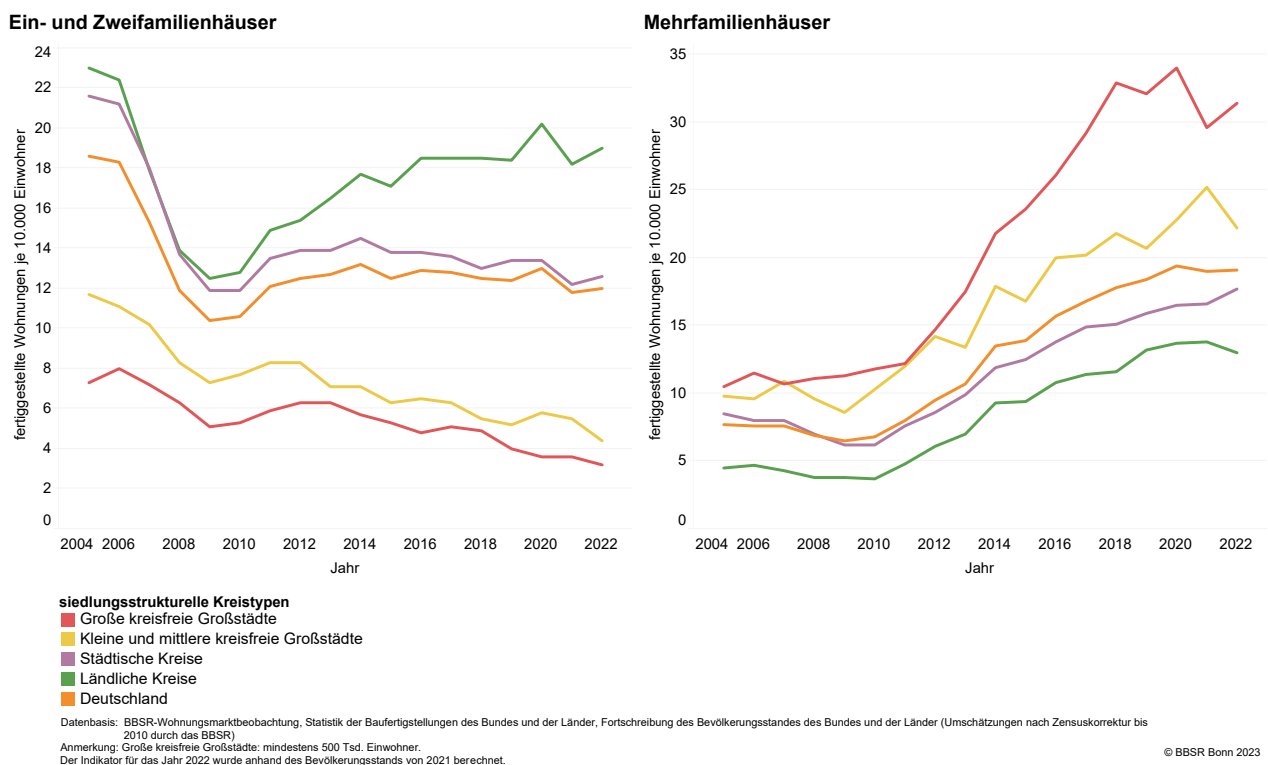


Abb. 5-9: Baufertigstellungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2022

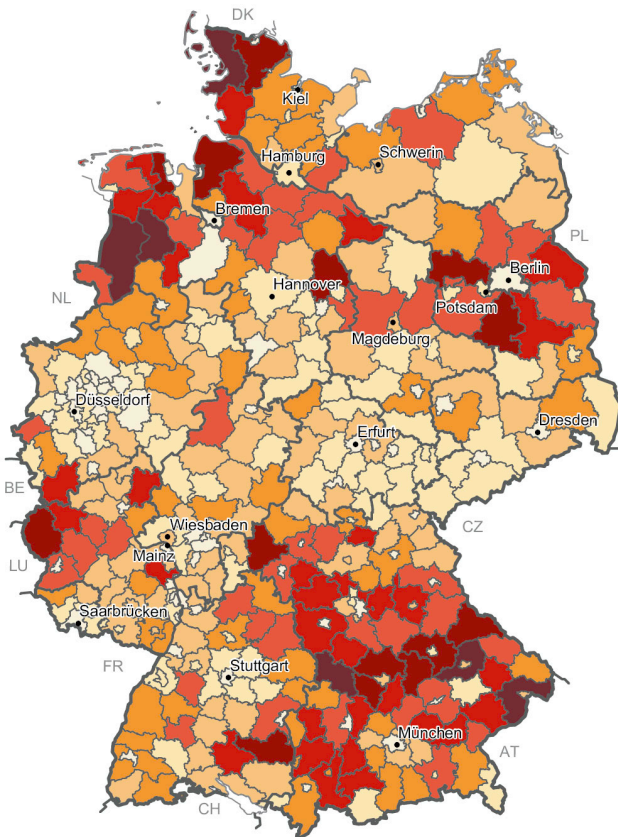
Bautätigkeit und Bevölkerung

Auf die Einwohner bezogen entstanden im Jahr 2022 überdurchschnittlich viele Eigenheime in ländlich geprägten Regionen im nördlichen Schleswig-Holstein, in Niedersachsen, Bayern und im Berliner Umland. Die höchsten Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern erreichten Landkreise in Bayern und Niedersachsen: Straubing-Bogen (50 fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner), Cloppenburg (47) und Emsland (40). Es folgen weitere Kreise in Niedersachsen und Bayern.

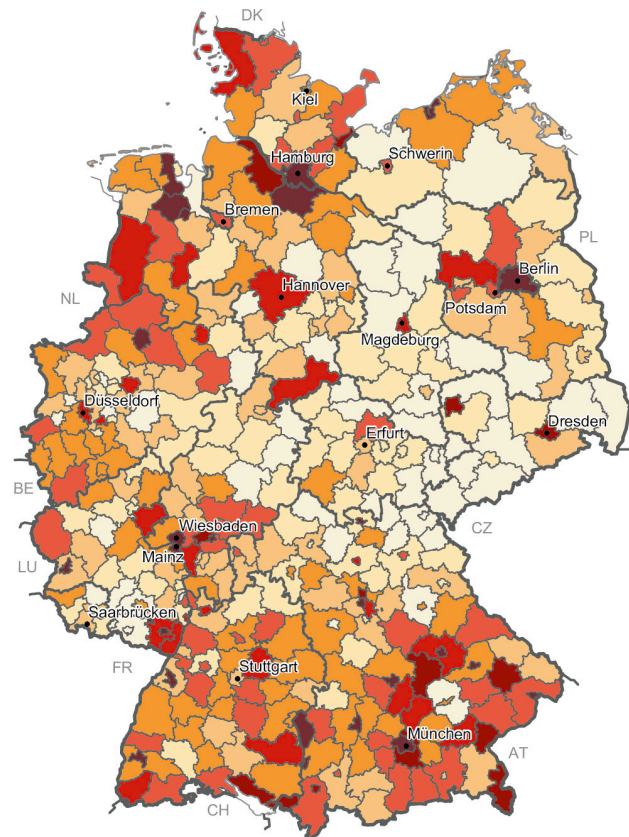
In den kreisfreien Städten wurden dagegen kaum Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, in zahlreichen Städten wird schon seit Jahren deutlich mehr Geschosswohnungsbau realisiert – im Jahr 2022 insbesondere in den beiden bayerischen Städten Straubing (102 fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner) und Regensburg (83) sowie in Landau in der Pfalz (62). Es folgen Offenbach am Main, Fürth und Wiesbaden mit Werten deutlich über 50 Fertigstellungen je 10.000 Einwohner. Weitere Schwerpunkte des Mehrfamilienhausbaus sind boomende Umlandkreise wachsender Städte und Tourismusregionen in Nord- und Süddeutschland.

Bautätigkeit nach Gebäudeart 2022

Ein- und Zweifamilienhäuser



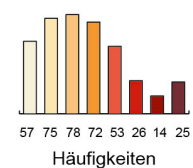
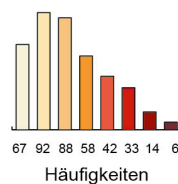
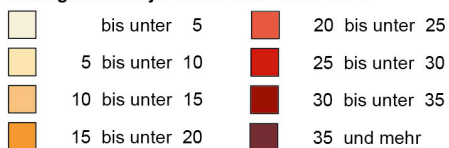
Mehrfamilienhäuser



100km

© BBSR Bonn 2023

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner 2022



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 5-10: Bautätigkeit nach Gebäudeart 2022, Einwohnerbezogen

Entwicklung der Bautätigkeit

In der ersten Jahreshälfte 2023 ist ein spürbarer Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen festzustellen. Bundesweit beträgt die Abnahme vom ersten Halbjahr 2023 zur vorherigen Jahreshälfte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 27 % und bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 20 %. Die schwieriger gewordenen Bedingungen im Bausektor und die stark gestiegenen Zinsen bei der Finanzierung wirken sich spürbar auf die Baugenehmigungszahlen aus. Im ersten Halbjahr 2023 wurden insgesamt 135.200 Wohnungen in Deutschland genehmigt. Die deutschen Bauämter genehmigten im 1. Halbjahr 2023 insgesamt etwa 111.500 Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Davon entfallen rund 34.700 Einheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 76.800 Wohneinheiten auf Mehrfamilienhäuser.

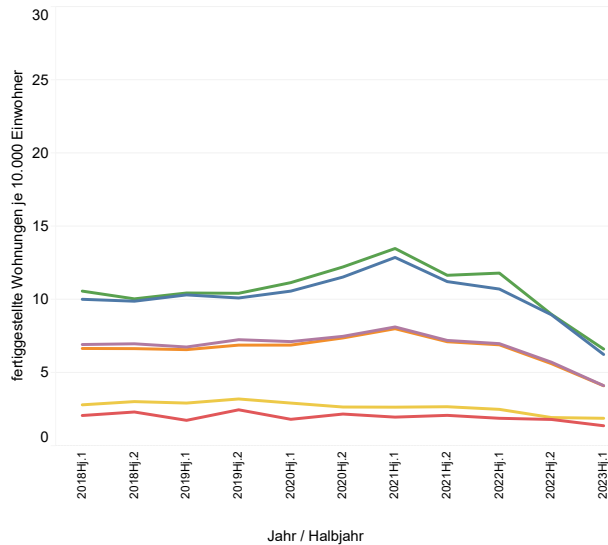
Treiber der Baugenehmigungszahlen ist somit weiterhin der Geschosswohnungsbau. Der Rückgang fällt in diesem Teilbereich nicht so stark aus wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in allen siedlungsstrukturellen Kreistypen im Vergleich zu 2018 gesunken. Am größten fällt die Abnahme mit -41 % in den städtischen Kreisen aus. Doch auch bei den ländlichen Kreisen ist – von einem höheren Niveau kommend – eine sukzessive Abnahme zu beobachten. Ein Knick in den Baugenehmigungszahlen ist nach dem ersten Halbjahr 2021 zu erkennen. In den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen sowie den dünn besiedelten ländlichen Kreisen wurden im ersten Halbjahr 2021 in Ein- und Zweifamilienhäusern noch über 10 Wohnungen je 10.000 Einwohner genehmigt, in den ersten sechs Monaten 2023 ist der Wert auf 6,3 bzw. 6,6 respektive gesunken. Absolut betrachtet wurden die meisten Wohneinheiten in diesem Segment, rund 13.600 Einheiten, in städtischen Kreise genehmigt. Am unteren Ende stehen die großen kreisfreien Großstädte mit knapp unter 2.000 Wohnungen.

Auch bei den Genehmigungszahlen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist eine Abnahme im Vergleich zum Jahr 2018 zu beobachten. Lediglich bei den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen ist mit +5 Prozentpunkten ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. Am deutlichsten ist der Rückgang in den kreisfreien Großstädten zu erkennen: In den großen kreisfreien Großstädten ist die Anzahl der Baugenehmigungen um ein Drittel gesunken, in den mittleren und kleinen kreisfreien Großstädten um immerhin ein Fünftel. Knapp 30.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden hier in der ersten Jahreshälfte 2023 genehmigt, was 39 % aller genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht. Dieser Anteil nimmt ab und lag in den Halbjahren zwischen 2018 und 2020 noch deutlich über 40 %. Es lässt sich erkennen, dass die Baugenehmigungszahlen in Mehrfamilienhäusern fast flächendeckend sinken, besonders aber die Großstädte von einem Rückgang betroffen sind.

Baugenehmigungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2018 bis 2023

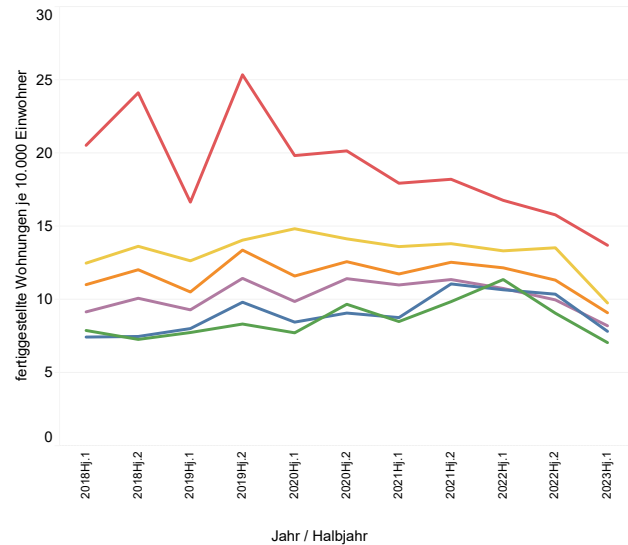
Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner*



Mehrfamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner*



- siedlungsstrukturelle Kreistypen**
- Große kreisfreie Großstädte
 - Kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
 - Städtische Kreise
 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
 - Dünn besiedelte ländliche Kreise
 - Deutschland

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
 Anmerkung: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner.
 *Der Indikator für das Jahr 2023 wurde anhand des Bevölkerungsstandes von 2022 berechnet.

Abb. 5-11: Baugenehmigungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2018 bis 2023

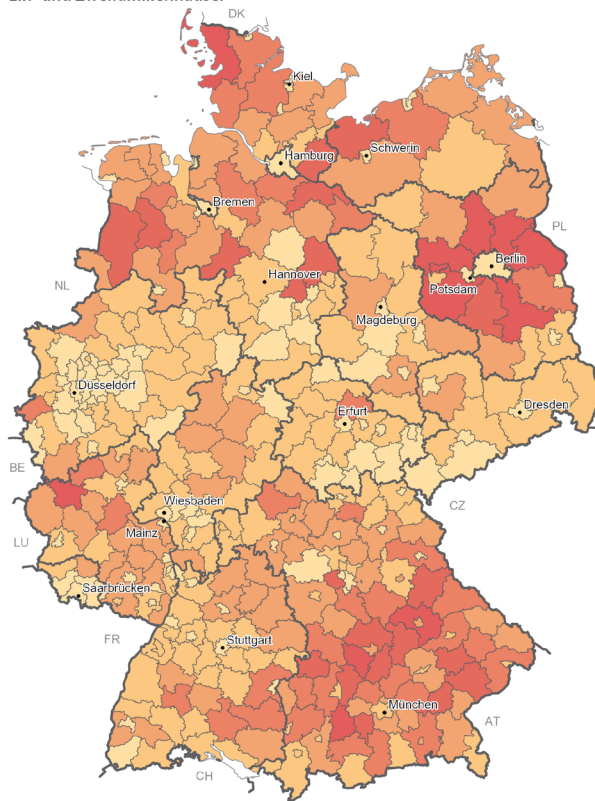
Regional betrachtet lassen sich einige Unterschiede in den Baugenehmigungszahlen erkennen: Hohe Werte bei den Ein- und Zweifamilienhausgenehmigungen lassen sich Einwohnerbezogen, insbesondere im Umland der prosperierenden Großstädte, beobachten. Gleich in mehreren Landkreisen im Umland von Berlin, Hamburg und München wurden bei Eigenheimen mehr als 12,5 Wohnungen je 10.000 Einwohner genehmigt. Darüber hinaus lassen sich im nördlichen Niedersachsen sowie in Schleswig-Holstein weitere räumliche Schwerpunkte der Genehmigungszahlen beobachten. Der höchste einwohnerbezogene Wert wurde im Landkreis Märkisch-Oderland mit 16,6

Genehmigungen je 10.000 Einwohner erzielt. Auch auf den nachfolgenden Plätzen landen Landkreise die direkt an Berlin angrenzen.

Ein anderes Bild zeichnet sich bei den Genehmigungszahlen in Mehrfamilienhäusern ab. Hier sind es insbesondere süddeutsche mittlere und kleinere kreisfreie Großstädte, die deutschlandweit hohe Werte erzielen. Zu nennen sind hier beispielsweise Landau in der Pfalz (59), Erlangen (40), Ludwigshafen am Rhein (33) und Baden-Baden (30) die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner.

Baugenehmigungen nach Gebäudeart 1. Halbjahr 2023

Ein- und Zweifamilienhäuser



100 km

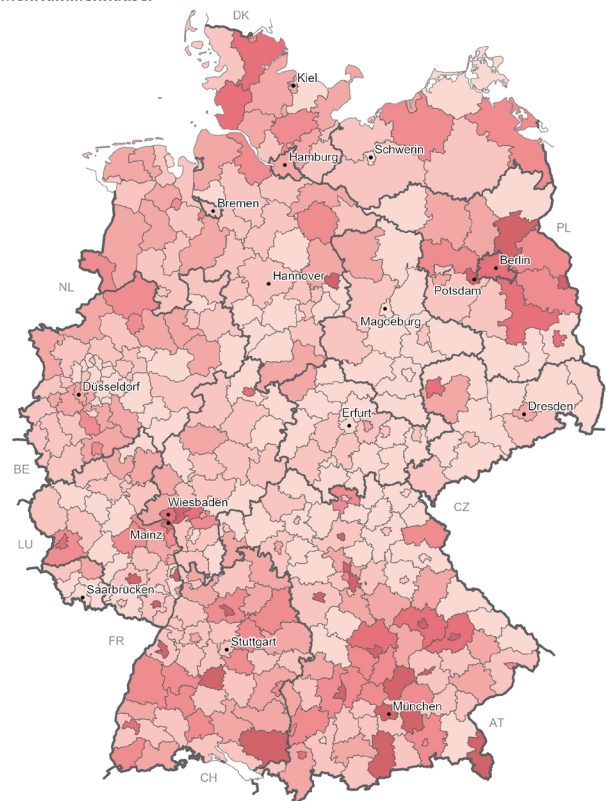
Genehmigte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner* 1. Halbjahr 2023

- bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 bis unter 12,5
- 12,5 und mehr

*Bevölkerung Stand 2022

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG

Mehrfamilienhäuser



© BBSR Bonn 2023

Genehmigte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner* 1. Halbjahr 2023

- bis unter 4
- 4 bis unter 8
- 8 bis unter 12
- 12 bis unter 16
- 16 bis unter 20
- 20 und mehr

Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 5-12: Baugenehmigungen nach Gebäudeart 1. Halbjahr 2023

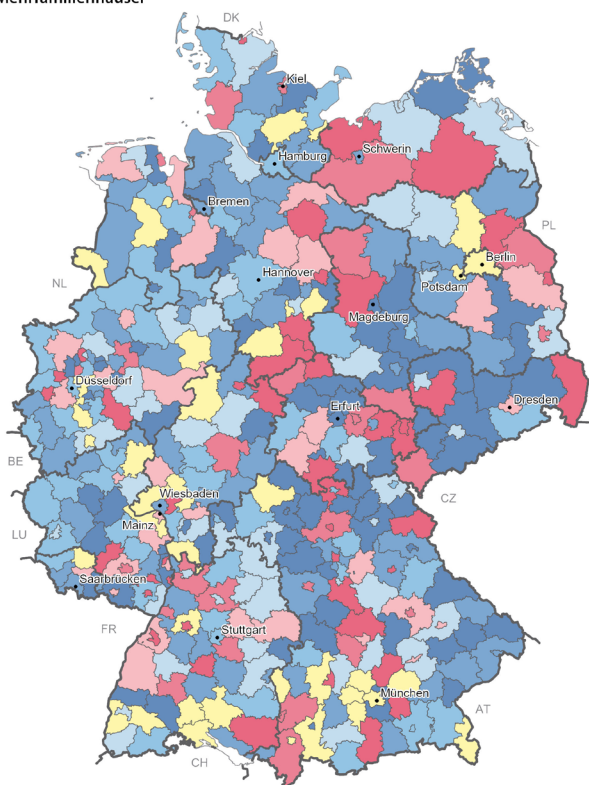
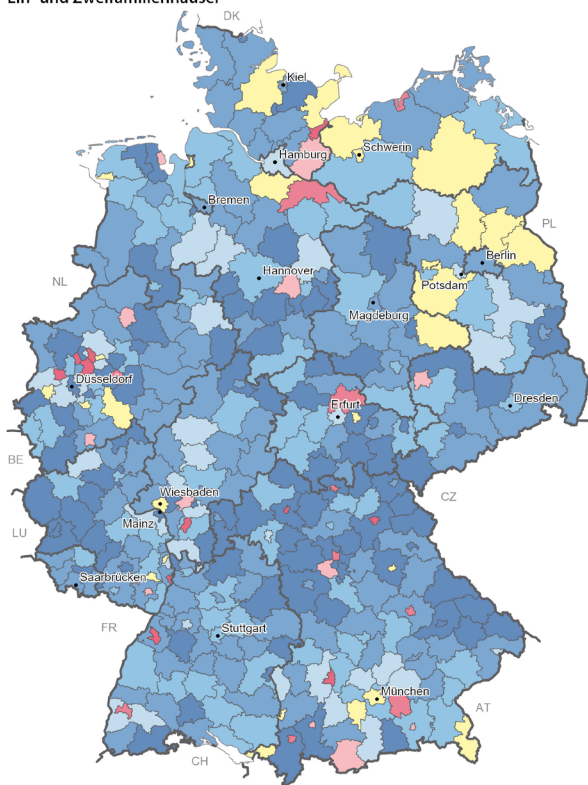
Dass es sich bei der Abnahme der Baugenehmigungszahlen um einen grundsätzlichen Trend mit verschiedenen deutlichen räumlichen Ausprägungen handelt, zeigen die nachfolgenden Karten zur Entwicklung der Baugenehmigungen. Während die Genehmigungszahlen im Eigenheimsegment in den letzten 15 Jahren stabil oder leicht steigend waren, ist beim Vergleich vom ersten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2022 eine deutliche Abnahme zu erkennen. In lediglich 10 % der Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands ist im Jahresvergleich eine Zunahme bei den Ein- und Zweifamilienhausgenehmigungen zu beobachten. Dem steht mit 38 % ein hoher Anteil an Landkreisen und kreisfreien Städten gegenüber, in denen die Genehmigungszahlen um mehr als 50 % innerhalb dieses Zeitraums gesunken sind.

Bei den jahrelang zuvor ansteigenden Genehmigungszahlen im Mehrfamilienhausbereich ist ebenfalls ein Rückgang zu erkennen, der allerdings bei weitem nicht so flächendeckend ausfällt. In knapp über 30 % der Landkreise und kreisfreien Städte haben die Genehmigungszahlen im Jahresvergleich zugenommen, teilweise mit deutlichen Zuwächsen. Eine Zunahme der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser ist weiterhin in vielen kreisfreien Städten mittlerer und kleinerer Größe im gesamten Bundesgebiet zu beobachten, insbesondere aber wieder in Süddeutschland. Bei den Landkreisen lässt sich kein eindeutiger Trend erkennen.

Entwicklung der Baugenehmigungszahlen nach Gebäudeart vom 1. Hj. 2022 zum 1. Hj. 2023

Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser



100 km

© BBSR Bonn 2023

Entwicklung genehmigter Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern 1. Hj. 2022 bis 1. Hj. 2023 in %

- bis unter -55
- -55 bis unter -40
- -40 bis unter -25
- -25 bis unter -10
- -10 bis unter 10
- 10 bis unter 40
- 40 bis unter 70
- 70 und mehr

Entwicklung genehmigter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern 1. Hj. 2022 bis 1. Hj. 2023 in %

- bis unter -70
- -70 bis unter -50
- -50 bis unter -30
- -30 bis unter -10
- -10 bis unter 10
- 10 bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 5-13: Entwicklung der Baugenehmigungszahlen nach Gebäudeart vom 1. Hj. 2022 zum 1. Hj. 2023

Diese Art der Betrachtung auf Kreisebene eignet sich, um grundsätzliche Entwicklungstrends zu beschreiben, da der Einzelfall stark von der Gebäudestruktur vor Ort sowie von einzelnen Bauvorhaben beeinflusst werden kann.

Trotz großer Nachfrage nach Wohnraum in manchen Regionen sinkt die Zahl der Baugenehmigungen vielerorts. Hintergrund des Einbruchs ist die wirtschaftliche Rezession, die mit deutlich gestiegenen Zinsen einhergeht. Die schlechten Finanzierungsbedingungen sowie steigende Baukosten, Materialengpässe und ein Fachkräftemangel am Bau bremsen die Investitionsbereitschaft von professionellen und privaten Bauherren gleichermaßen und sorgen in der Folge für den starken Einbruch der Baugenehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2023.

Wohnungsmieten

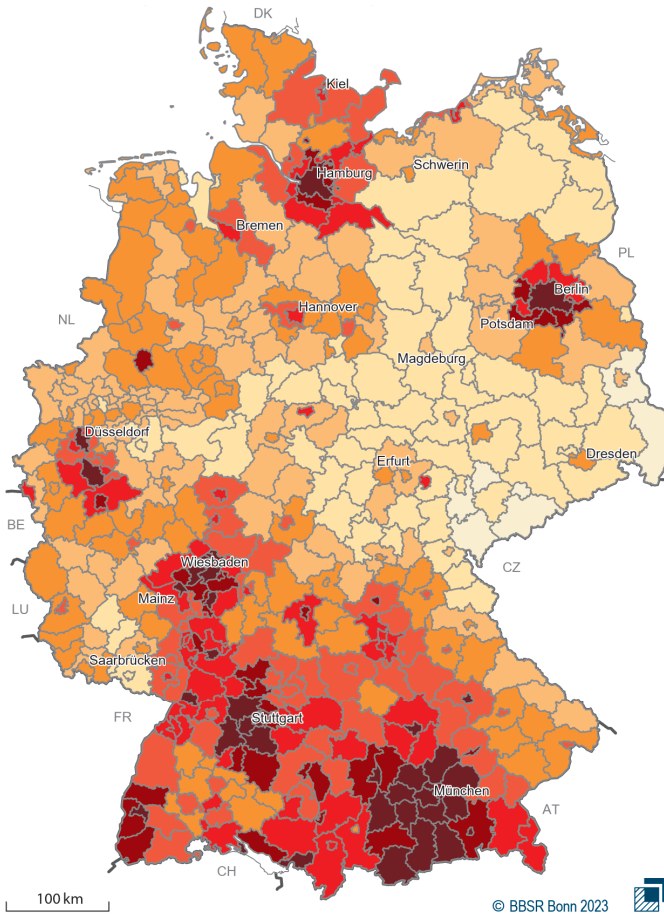
Die Wohnungsmieten zeigen in Deutschland in ihrer Entwicklung und ihren Niveaus ein sehr vielfältiges Bild. Seit 2010 sind die Mieten inserierter Wohnungen (Angebotsmieten) im Vergleich zu den Mieten bestehender Mietverhältnisse deutlich stärker gestiegen. Die Unterschiede der durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen den Regionen sind sehr groß.

Die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen in bestehenden Gebäuden variierten im Jahr 2022 zwischen 5,20 € je m² im Vogtlandkreis und 19,17 € je m² in der Stadt München (**Abb. 6.4.6**). 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 und von Haushalten nachgefragten Umlandkreise getragen. In anderen Großstadtre-gionen 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 2022 bei 9,66 € je m² nettokalt.

Die Wiedervermietungs-mieten hatten bundesweit in den Jahren 2017 und 2018 mit rund 5 % besonders hohe jährliche Steigerungsraten. Bis 2020 verringerten sich die Mietenanstiege auf knapp 3 %, um anschließend wieder stärker anzuziehen. Im Jahr 2022 erhöhten sich die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten bundesweit um 4 %.

Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2022



Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2022 in € je m² nettokalt

bis unter 5,50	8,50 bis unter 9,50
5,50 bis unter 6,50	9,50 bis unter 10,50
6,50 bis unter 7,50	10,50 bis unter 11,50
7,50 bis unter 8,50	11,50 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise) und Subkreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

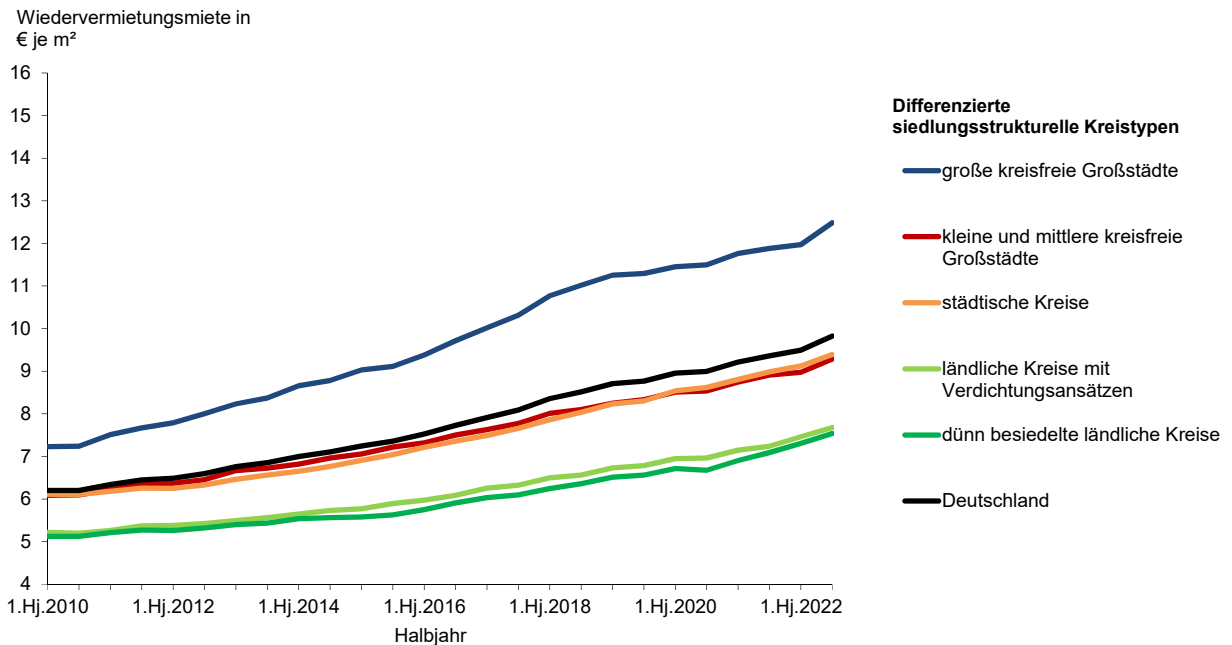
Abb. 5-14: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2022

Die Zuwächse der Mietensteigerungen im Jahr 2022 sind in allen Kreistypen zu erkennen. Dabei haben sich die Angebotsmieten in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen, ausgehend von niedrigen Mietenniveaus, mit gut 5 bzw. 6 % am stärksten erhöht. Die städtischen Kreise legten um 4 % zu, die kreisfreien Großstädte um 3,4 %. Bei den kreisfreien Großstädten fällt ein besonders starker Zuwachs der Wiedervermietungs-mieten im zweiten Halbjahr 2022 auf (**Abb. 5-15**).

Städte, da das Angebot großer bezahlbarer Wohnungen in den boomenden Städten knapp ist. Angesichts gestiegener Darlehenszinsen und hoher Baupreise zögern Bauwillige und Kaufinteressierte allerdings, ihren Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren. Der Mietwohnungsbau gerät durch die steigenden Kosten ebenso ins Stocken. Das setzt die Mietwohnungsmärkte zusätzlich unter Druck und sorgt für höhere Mietsteigerungen.

Die Mietwohnungsmärkte bewegen sich im Spannungsfeld zwischen erhöhter Nachfrage und ausgebremster Neubau- und Transaktionstätigkeit. Viele junge Menschen aus dem In- und Ausland ziehen weiterhin in die Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren. Hinzu kommen viele Geflüchtete aus der Ukraine und weiteren Krisenregionen (s. Kap. 6.2). Familienhaushalte, die oft schon längere Zeit Wohnungen oder Wohneigentum in der Stadt gesucht haben, orientieren sich zunehmend ins Umland der wachstumsstarken

Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 2022



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500.000 Einwohner
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

© BBSR Bonn 2023

Abb. 5-15: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2022

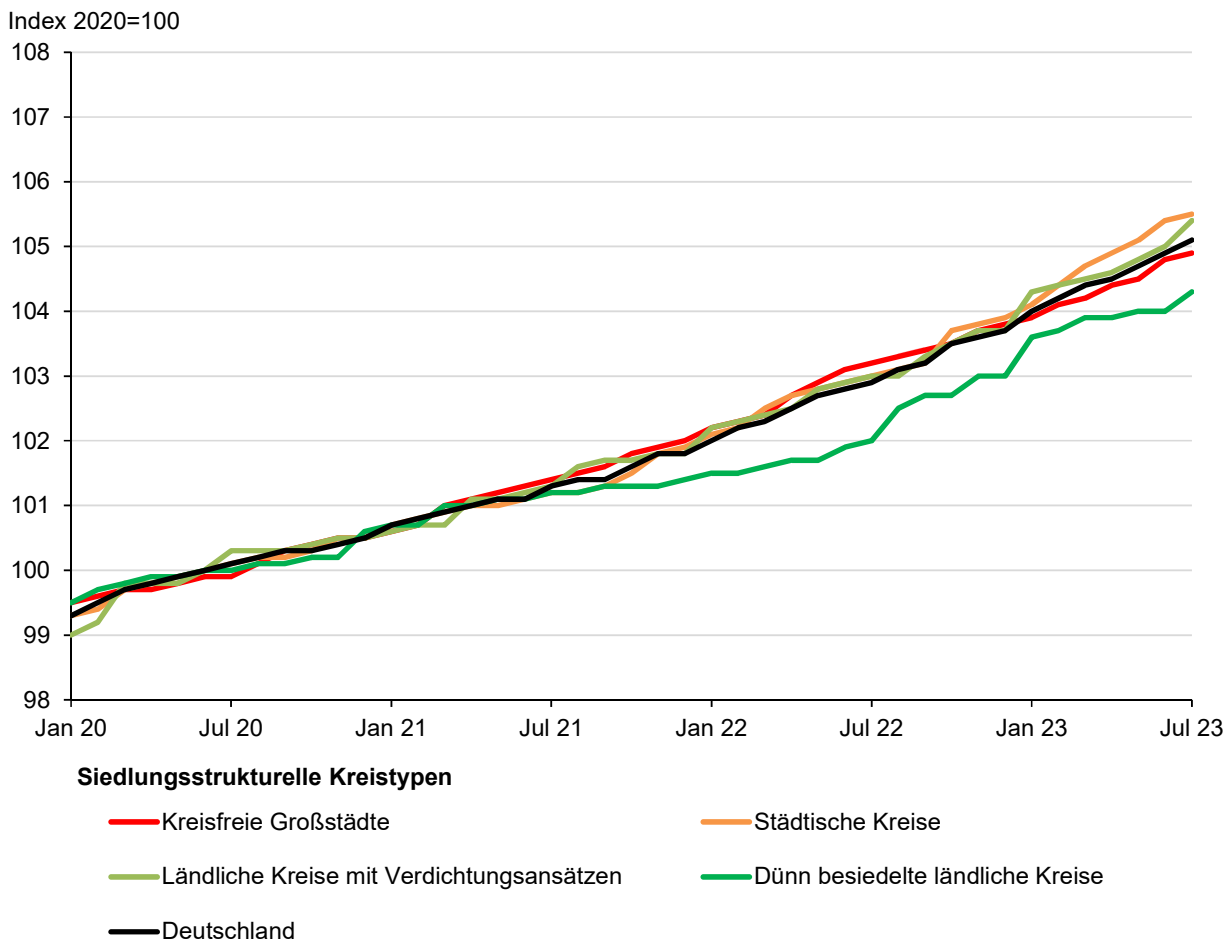
Neben den deutlich wachsenden Mietkosten bei inserierten Wohnungen zeigt der Mietenindex des Statistischen Bundesamts im Rahmen des Verbraucherpreisindex, dass auch Mieten in bestehenden Mietverhältnissen mittlerweile etwas stärker steigen. Nach mehreren Jahren mit konstanten durchschnittlichen jährlichen Mietensteigerungen von 1,4 % lag der Wert im Jahresdurchschnitt 2022 bei 1,7 %, in den Jahresendmonaten November und Dezember 2022 bei 1,9 %. Im Juli 2023 waren die Nettokaltmieten 2,1 % über dem Niveau des Vorjahresmonats.

Die Differenzierung nach Kreistypen zeigt vergleichsweise geringe Unterschiede zwischen den verschiedenen Raumtypen (**Abb. 5-16**). Die dünn besiedelten ländlichen Kreise liegen bei der Steigerung zwischen 2020 und 2023 etwas unter den weiteren Raumtypen. Die kreisfreien Großstädte, die städtischen Kreise und die ländlichen

Kreise mit Verdichtungsansätzen zeigen hingegen sehr ähnliche Entwicklungsverläufe.

Die 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 häufig erst im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Entwicklung von Wohnungsmieten (Verbraucherpreisindex) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2023



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Mietenindex, Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2023

Abb. 5-16: Entwicklung von Wohnungsmieten (Verbraucherpreisindex) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2023

Wohnungsmieten

Laut Mikrozensus 2022 leben in Deutschland etwa 39,3 Mio. Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime). Die Haushalte in Deutschland wohnen in den unterschiedlichsten Wohn- und Gemeindetypen. Ein knappes Drittel wohnt in Großstädten (31 %), darunter gut 41 % in den besonders großen Metropolen (TOP 7) (Datenbasis für dieses Kapitel: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2022). Knapp 38 % der Haushalte wohnen in den städtischen Kreisen, das sind Städte und Gemeinden außerhalb der Großstädte, zumeist im Umland oder zwischen den Großstadtreionen. Ebenfalls ein knappes Drittel der Haushalte wohnt in ländlichen Kreisen, darunter knapp die Hälfte in dünn besiedelten ländlichen Kreisen.

Die unterschiedliche Siedlungsstruktur hat Einfluss auf die Gebäudearten. Generell sind Eigenheime stärker außerhalb der großen Städte verbreitet, während die Großstädte durch größere Geschosswohnbauten gekennzeichnet sind. Damit einher gehen Unterschiede zwischen Stadt und Land bei Miete und Wohneigentum. Die Haushalte in Deutschland leben zu 42 % im selbstgenutzten Wohneigentum. 58 % sind Mieterhaushalte. Gut 38 % der Haushalte bewohnen ein Einfamilienhaus (in allen Facetten, d.h. freistehend oder als Reihenhaus, Doppelhaushälfte etc.). Knapp 62 % der Haushalte leben in Mehrfamilienhäusern, davon zu 80 % zur Miete.

Wohnformen der Haushalte in Deutschland

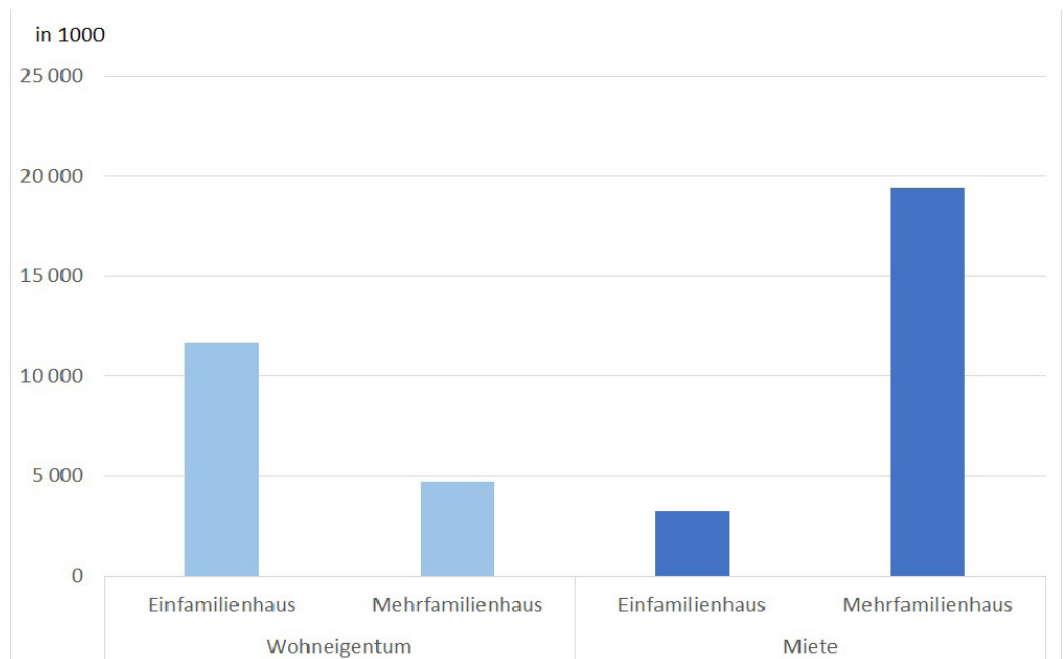


Abb. 5-17: Wohnformen der Haushalte in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)

Einfamilienhäuser bieten den Haushalten in der Regel sehr viel Wohnfläche. Sie sind im Durchschnitt knapp 130 Quadratmeter groß, was einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 66 Quadratmetern entspricht. Einfamilienhäuser sind so belegt, dass im Durchschnitt 2,4 Wohnräume je Person bzw. 4,7 Wohnräume je Wohnung zur Verfügung stehen. Im Mehrfamilienhaus sind die Wohnungen deutlich kleiner (75,4 Quadratmeter) und sie sind so belegt, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Person knapp 49 Quadratmeter beträgt und die Wohnung 1,8 Wohnräume je Person aufweist.

Wie die Haushalte wohnen, hängt von der Zusammensetzung der Haushalte ab. Kleinere Haushalte mit 1 oder 2 Personen wohnen häufiger in Mietwohnungen im Geschoss, während größere Haushalte eher Einfamilienhäuser belegen, die zudem häufig im Eigentum sind. Insgesamt ist eine starke Dominanz der kleinen Haushalte zu erkennen. Knapp 40 % aller Haushalte sind 1-Personen-Haushalte, gut 34 % sind 2-Personen-Haushalte. D.h. insgesamt bestehen fast $\frac{3}{4}$ aller Haushalte aus 1- und 2-Personen-Haushalte. 1-Personen-Haushalte wohnen zu über 76 % in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, bei den 2-Personen-Haushalten sind es noch über 55 %. Selbst 3-Personen-Haushalte wohnen noch häufiger im Geschoss als im Einfamilienhaus. Erst bei einer Haushaltsgröße von 4- und mehr Personen ist das Einfamilienhaus vorherrschend (55,5 %).

Wohnformen der Haushaltsgröße in Deutschland 2022

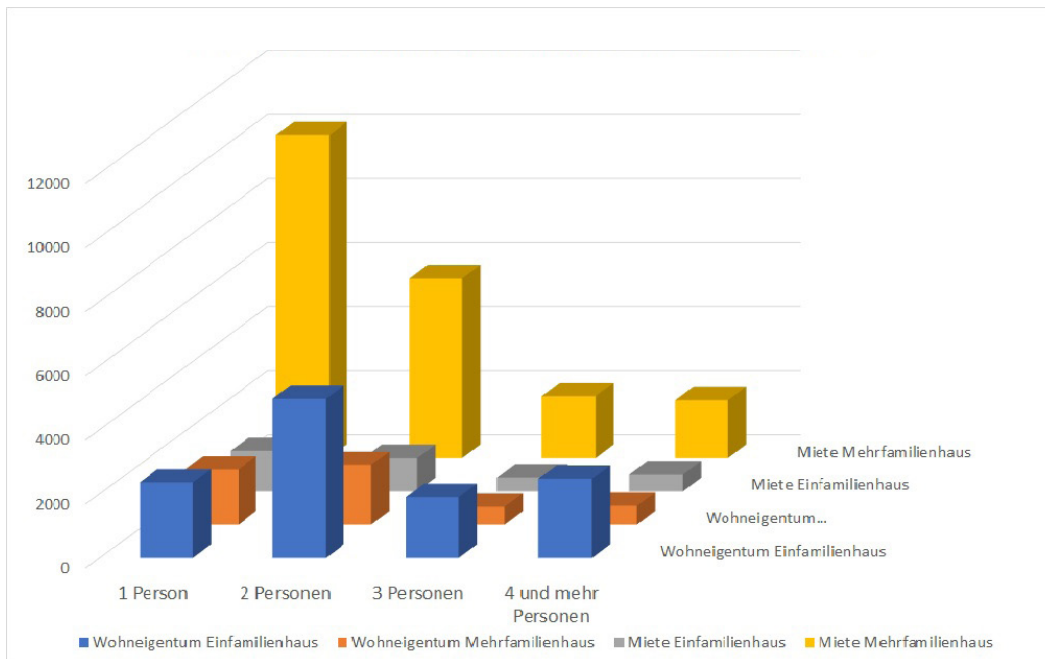


Abb. 5-18: Wohnformen nach der Haushaltsgröße in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)

Zur Miete kann ein Haushalt auch in einem Einfamilienhaus wohnen. Dies ist bei 14 % aller Mieterhaushalte der Fall. Bei großen Haushalten (4- und mehr Personen) trifft dies bei knapp 23 % der Haushalte zu. In den großstädtischen Wohnungsmärkten spielt das gemietete Einfamilienhaus unter Mieterhaushalten so gut wie keine Rolle (5,5 % der Mieterhaushalte). In den ländlichen Kreisen insbesondere den dünn besiedelten ländlichen Kreisen spielen gemietete Einfamilienhäuser eine gewisse Rolle (21,7 % aller Mietwohnungen).

Wohneigentum ist in gut 71 % das Einfamilienhaus. Knapp 29 % der selbstnutzenden Eigentümer wohnen in einer Wohnung (Eigentumswohnung). In den großen Metropolen (Top 7 Standorte) ist die Eigentumswohnung dagegen die mehrheitliche Eigentumsform (54 % des Wohneigentums). In den ländlichen Kreisen spielt das Eigentum im Geschoss eine geringere Rolle (unter 20 % der Eigentümerhaushalte).

Insgesamt hat die Haushaltsgröße einen großen Einfluss auf den Wohnstatus. Lebt eine Person im Haushalt allein, so ist die Eigentumsquote mit 26,4 % sehr niedrig. Größere Haushalte wohnen dagegen mehrheitlich im Wohneigentum.

Haushalts- und Wohnungsgrößen der Haushalte in Deutschland 2022

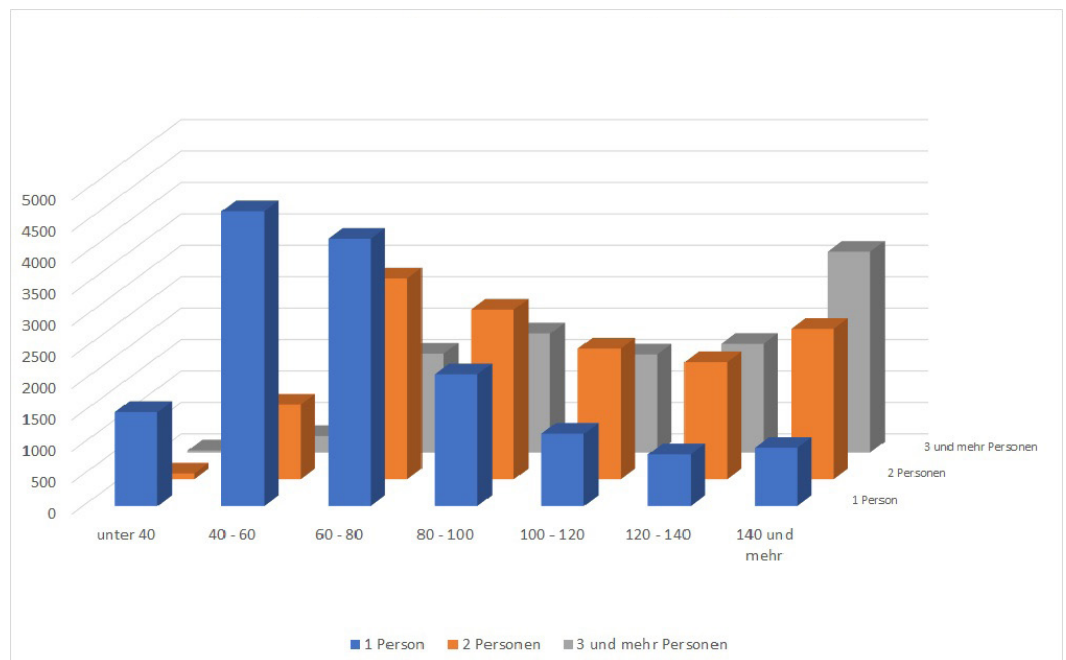


Abb. 5-19: Haushalts- und Wohnungsgrößen der Haushalte in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)

Kleinere Haushalte wohnen in der Regel in kleineren Wohnungen als größere Haushalte, mit Ausnahme von älteren Personen, die nach dem Auszug der Kinder und dem Tod des Partners zum Teil in einer sehr großen Wohnung alleine leben. 1-Personen-Haushalte wohnen zu 40 % in einer maximal 60 Quadratmeter großen Wohnung. Dagegen wohnen sie eher selten in einer Wohnung, die 100 Quadratmeter oder mehr aufweist (18,8 % aller 1-Personen-Haushalte). Große Haushalte (4- und mehr Personen) belegen dagegen fast 70 % Wohnungen mit 100 und mehr Quadratmetern, knapp 37 % sogar Wohnungen mit mehr als 140 Quadratmetern. Die durchschnittliche Wohnfläche großer Haushalte beträgt 129 Quadratmeter gegenüber 96 Quadratmeter über alle Haushalte. Im Wohneigentum bewohnen große Haushalte durchschnittlich 151 Quadratmeter (gegenüber 126 Quadratmeter über alle Eigentümerhaushalte).

Generell stehen kleineren Haushalten mehr Wohnräume je Person zur Verfügung. Bei 1-Personen-Haushalte liegt dieser Wert bei 2,8. Mit steigender Personenzahl im Haushalt sinkt die durchschnittliche Zahl der Wohnräume je Person bis auf 1,1 für 4- und mehr Personen-Haushalte. Allerdings stehen einem 1-Personen-Haushalte im Durchschnitt nur 2,8 Wohnräume je Wohnung zur Verfügung gegenüber 4,8 Wohnräumen je Wohnung bei großen Haushalten (4-und-mehr-Personen-Haushalten).

Weist ein Haushalt ein Kind oder mehrere Kinder auf, sind die dazugehörigen Wohnungen häufig größer als der Durchschnitt. Zu 57 % sind die Wohnungen mindestens 100 Quadratmeter groß, wenn Kinder zum Haushalt gehören. Kleinere Wohnungen unter 80 Quadratmetern werden von Haushalten mit 2 und mehr Kindern nur noch zu 17 % belegt (unter 60 Quadratmeter zu 2,2 %).

Wohnungsgrößenklassen der Haushalte mit und ohne Kinder in Deutschland 2022

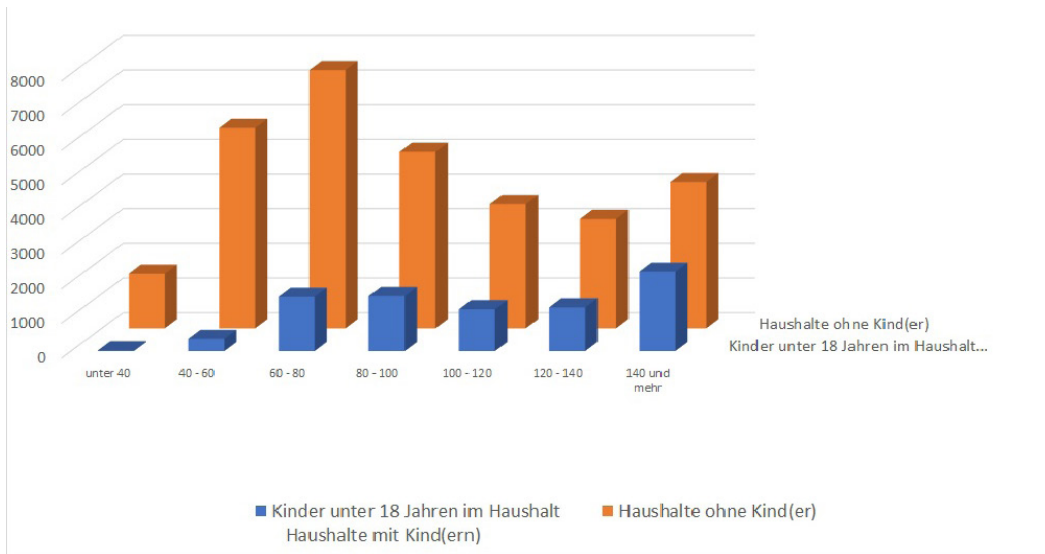


Abb. 5-20: Wohnungsgrößenklassen der Haushalte mit und ohne Kinder in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)

Ein Haushalt mit Kindern bewohnt im Durchschnitt eine Wohnung mit 5,1 Räumen bzw. mit 1,4 Räumen je Person. Bei Haushalten ohne Kinder ist die Wohnung mit durchschnittlich 4,3 Räumen etwas kleiner, jedoch pro Person mit 2,6 Räumen geräumiger. Auch bei Haushalten mit 3 und mehr

Kindern ist die Zahl der Räume im Durchschnitt über 1 (1,1 Räume je Person). Am Wohnungsmarkt sind zwar auch Überbelegungen der Wohnung anzutreffen, statistisch gesehen sind sie jedoch eher selten.



5.4 Indikatoren für Wirtschaftsimmobilien

Die Wirtschaftsimmobilienmärkte ist aufgrund des breiten Spektrums an Branchen, Nachfragern, Nutzungen und Immobiliensegmenten sehr vielfältig strukturiert. Daher erfordert die Marktbeobachtung in der Regel ein breiteres Spektrum an möglichen und aussagekräftigen Parametern als im Wohnungssektor. Über die bereits in Kapitel 5.1 bis 5.3 beschriebenen räumlichen, demographischen und ökonomischen Indikatoren hinaus sind dies in erster Linie Bezugsgrößen, die sich auf spezifische Flächenangaben, Bauvolumina, Arbeitskräfte, Mieten oder Kaufpreise beziehen.

Mit Ausnahme von einigen wenigen Daten gibt es leider kaum offizielle, amtliche Statistiken für den Wirtschaftsimmobilienmarkt. Die Informationsdefizite erstrecken sich dabei, um nur einige zu nennen, auf nur bedingt oder teilweise verknüpfbare amtliche Teilquellen wie Kataster- oder Grundbuchdaten, nichtamtliche Daten, die diese Lücke zum Teil füllen, allerdings nicht flächendeckend für Deutschland vorliegen und aufgrund der Vielzahl an Anbietern, angewandten Methoden, Definitionen und Abgrenzungen oftmals kaum miteinander vergleichbar sind.

“Weichere” Rahmendaten, wie die Konjunkturstimmung oder Einschätzungen von Trends oder Standortattraktivität, beeinflussen ebenfalls immobilienwirtschaftliche Entwicklungen und Entscheidungen (siehe hierzu Kapitel 4.3.3.3).

Im Folgenden werden einige ausgewählte Indikatoren mit einem maßgeblichen Einfluss vor allem auf die Märkte von Büro- und Einzelhandelsimmobilien näher betrachtet.

Genehmigungen und Fertigstellungen von Büro- und Handelsgebäuden

In den Jahren 2015 bis 2020 folgte der Büroneubau einem moderaten, aber stetigen Aufwärtstrend. Durchschnittlich wuchs die Fläche jährlich um 8 %. In der langen Zeitreihe seit 1993 zeigt sich, dass ausgehend von einem hohen Niveau über die Jahrzehnte ein kontinuierlicher Rückgang der Neubautätigkeit stattgefunden hat, der lediglich in den Millenniumsjahren und ggf. im Jahr 2006 vor der Finanzkrise von leichten Spitzen unterbrochen wurde (**siehe Abb. 5-21**). Begleitet wurde dieser „Abschmelzprozess“ der entstandenen Überkapazitäten von teilweise hohen Leerständen, insbesondere in den zentralen Bürohochburgen, allen voran Frankfurt a.M. Im letzten Immobilienzyklus setzte der Aufschwung um das Jahr 2013 ein und manifestierte sich in den Folgejahren in einer boomen-

den Nachfrage nach Büroflächen, mit der die Fertigstellungszahlen kaum Schritt halten konnten.

Mit dem Ausbruch der Covid-Pandemie kam es zu einer Trendwende bei den Fertigstellungen und mit der darauf folgenden Krise in den Jahren 2021/2022 auch bei den Genehmigungen. Im Jahr 2022 wurden mit rund 2,9 Mio. m² rund 11 % weniger Nutzfläche in Bürogebäuden fertiggestellt als im Vorjahr. Die Genehmigungszahlen brachen um 20 % ein (3,9 Mio. Quadratmeter in 2022). Hier spiegeln sich die unsicheren Entwicklungsperspektiven für Büroflächen ebenso wider wie die schwieriger gewordenen Finanzierungsbedingungen und die gestiegenen Bau- und Energiekosten.

Genehmigungen und Fertigstellungen von Bürogebäuden 1993 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Destatis Fachserie 5 Reihe 1)

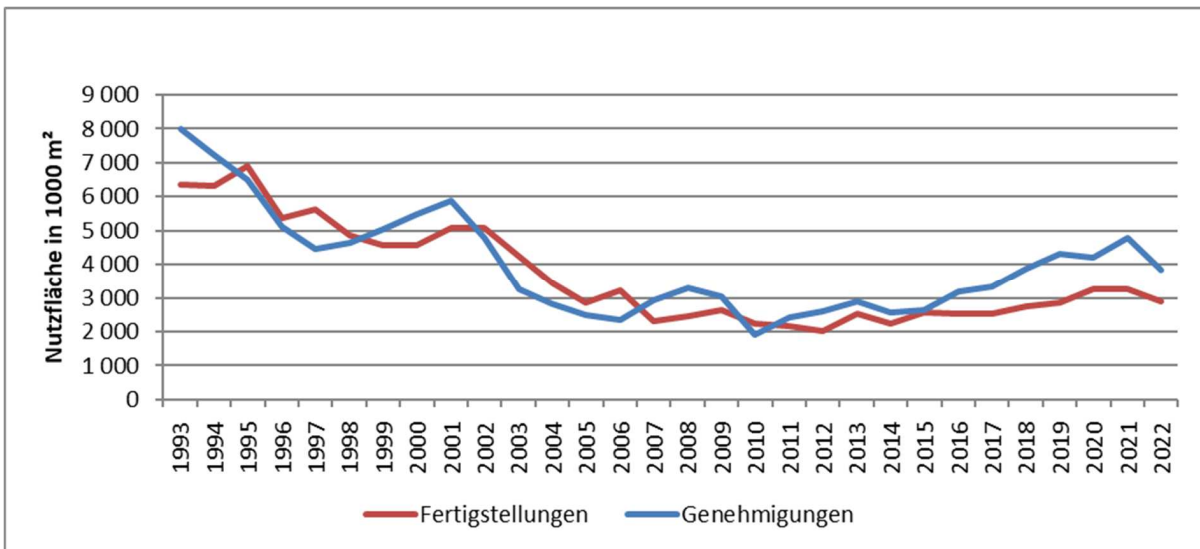


Abb. 5-21: Genehmigungen und Fertigstellungen von Bürogebäuden 1993 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Destatis Fachserie 5 Reihe 1)

Vor 2015 wurden Handels- und Lagergebäude in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik zusammen erfasst, so dass für eine gesonderte Betrachtung der Genehmigungen und Fertigstellungen von Handelsimmobilien aktuell nur die Zeitreihe seit 2015 herangezogen werden kann.

Im Trend der letzten sieben Jahre sind die Genehmigungen von Nutzflächen im Einzelhandel rückläufig, im Durchschnitt um 2,6 % pro Jahr (**siehe Abb. 5-22**). Im Jahr 2022 wurden noch 1,8 Millionen Quadratmeter Nutzfläche in Handelsgebäuden genehmigt, rund 630.000 Quadratmeter weniger als 2015. Die Fertigstellungen sind mit durchschnittlich minus 7,7 % pro Jahr noch deutlicher zurückgegangen. Den stärksten Rückgang gab es im Jahr 2022 mit einem Minus von 19 %. Damit hat sich die Fertigstellungsfläche in Handelsimmobilien zwischen 2015 und 2022 auf rund 1,5 Mio. m² nahezu halbiert.

Die Corona-Pandemie führte in vielen Handelsbranchen zu Umsatzeinbußen, Insolvenzen und sogar Schließungen. Zudem erfuhr der stationäre Einzelhandel durch die parallele Dynamisierung des Online-Handels stark negative Entwicklungsimpulse. In der öffentlichen Diskussion wie auch in der Fachwelt wurden zunehmend Fragezeichen für die Zukunft vieler Handelsimmobilien wahrgenommen. Expertenmeinungen warnen jedoch davor, dem Handel pauschal einen negativen Entwicklungstrend zu attestieren. Innerhalb des Einzelhandelsmarktes gehen die Entwicklungstendenzen leicht bis stark auseinander, und der strukturelle Wandel setzt sich fort. Vielmehr bedarf es einer sehr differenzierten Betrachtung nach Handelsbranchen, Assetklassen, Lagen und Qualitätsstandards.

Genehmigungen und Fertigstellungen von Handelsgebäuden 2015 bis 2022
(Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Destatis Fachserie 5 Reihe 1)

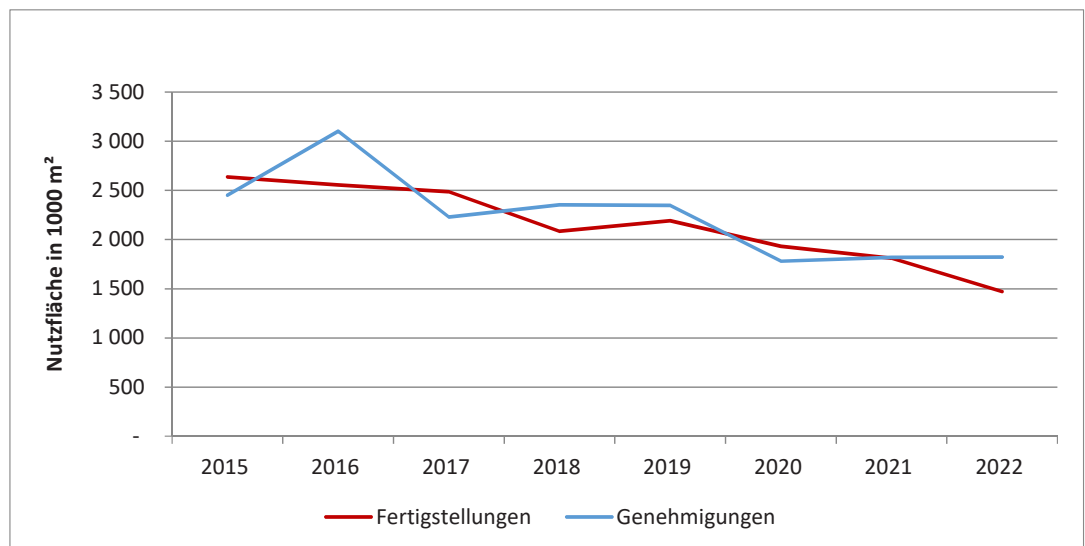


Abb. 5-22: Genehmigungen und Fertigstellungen von Handelsgebäuden 2015 bis 2022
(Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Destatis Fachserie 5 Reihe 1)

Bürobeschäftigte und Bürobeschäftigtenquote

Die Folgen von Homeoffice und Flächenflexibilisierungen im Büromarkt sind Gegenstand kontroverser Fachdiskussionen (siehe hierzu auch Kapitel 3). In erster Linie ist es aber die Zahl der Bürobeschäftigten, welche die Nachfrage nach Büroflächen bestimmt. Die Auswirkungen von Homeoffice-Nutzung und veränderten Auslastungsquoten der Büroflächen in Unternehmen wie auch eventuelle Anmietungen von Co-Working Fläche ergeben sich in Abhängigkeit von der Gesamtzahl der Büronutzer.

Im Jahr 2023 wurde in Deutschland ein neuer Beschäftigungs-Höchststand erreicht. Insofern ist auch mit einem Anstieg der Bürobeschäftigung zu rechnen. Dieser zusätzliche Bedarf an Bürofläche dürfte wesentlich dazu beitragen, den Nachfrage-rückgang nach der Krise abzufedern¹.

Anzahl und Entwicklung der Bürobeschäftigten sind damit zentrale Kriterien für die lokale Büroflächennachfrage, werden jedoch von der amtlichen Statistik nicht erhoben. Regelmäßig verwenden Marktanalysten daher Hochrechnungen, die auf zugewiesenen Bürobeschäftigungsquoten für bestimmte Berufsgruppen basieren.

Für das Jahr 2022 gehen Hochrechnungen von insgesamt rund 15,2 Millionen Menschen aus, die in Deutschland als Arbeitnehmer, Selbständige oder Beamte in Büros tätig waren (siehe Abb. 5-23)². Damit war insgesamt jeder dritte Erwerbstätige in Deutschland Büronutzer.

Bürobeschäftigte insgesamt 2000 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung auf Basis von Daten von bulwiengesa, RIWIS)

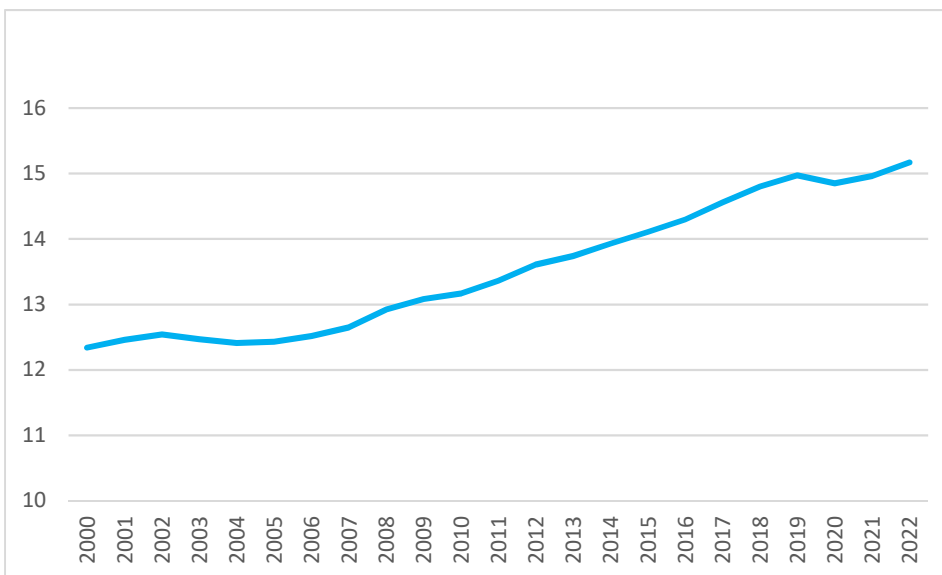


Abb. 5-23: Bürobeschäftigte insgesamt 2000 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung auf Basis von Daten von bulwiengesa, RIWIS)

¹ Möbert, Jochen, 2023: Ein langfristiger Blick auf den (deutschen) Büromarkt. In: Deutsche Bank Research, Aktueller Kommentar, 14. September 2023 (online unter [https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000529801/Ein_langfristiger_Blick_auf_den_%28deutschen%29_B%C3%BCroma.xhtml?rwnode=RPS_DE-PROD\\$HIDDEN_GLOBAL_SEARCH](https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000529801/Ein_langfristiger_Blick_auf_den_%28deutschen%29_B%C3%BCroma.xhtml?rwnode=RPS_DE-PROD$HIDDEN_GLOBAL_SEARCH)).

² Quelle: RIWIS Datenbank, bulwiengesa

Und der Trend zum Bürojob steigt: In Deutschland nehmen seit Jahrzehnten sowohl die nominale Zahl als auch der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Erwerbstätigen (= sog. Bürobeschäftigtenquote) zu. Allein zwischen 2012 und 2018 sind fast 3 Mio. Bürobeschäftigte mehr auf den Markt gekommen, was einem Zuwachs von fast 25 % entspricht. Unter den Bedingungen der Pandemie kam es zu einer Wachstumsdelle und im Jahr 2020 zu einem Rückgang um rund 0,8 %. Im Zuge der konjunkturellen Erholung hat auch die Entwicklung der Bürobeschäftigung 2021 wieder angezogen und bereits 2022 das Vorkrisenniveau deutlich überschritten. Eine Trendumkehr bzw. eine länger anhaltende Schrumpfung der Bürobeschäftigung ist daher weder strukturell noch konjunkturell zu erwarten, vielmehr ist mit weiteren Zuwachsraten zu rechnen.

Dies wirkt sich auch auf die Bürobeschäftigtenquote aus, die 2022 mit rund 37 % aller Beschäftigten etwa 5 Prozentpunkte höher liegt als noch im Jahr 2012. Einen überdurchschnittlichen Anteil an der zuletzt wieder dynamischeren Entwicklung hatten die A-Städte. Generell lässt sich feststellen, dass in den letzten Jahren eine Verlagerung der Bürobeschäftigung zugunsten der A- und auch der B-Städte stattgefunden hat³.

Auswertungen der Daten von empirica regio zeigen, dass im Jahr 2022 in Deutschland rund 12,9 Millionen sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte arbeiteten. Davon waren rund 2,3 Millionen in Ostdeutschland und 10,6 Millionen in Westdeutschland tätig. Seit dem Jahr 2012 hat sich ihre Zahl etwa um ein Drittel erhöht⁴. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten ist in vielen ostdeutschen Kreisen deutlich niedriger ist als in westdeutschen Regionen (**vgl. Abb. 5-24**). Im Durchschnitt liegt die Quote in Ostdeutschland bei 35,4 %, in Westdeutschland bei 37,9 %. Diese Diskrepanz ist vor allem auf die geringere Konzentration von Agglomerationsräumen in den ostdeutschen Bundesländern zurückzuführen. Dort sind entsprechend weniger Arbeitsplätze mit einem hohen Anteil an Bürobeschäftigung, wie z.B. hochwertige Dienstleistungen, Verwaltungs- und Wissenschaftseinrichtungen, angesiedelt.

³ Carstensen, S. et al., 2023: Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik und Hotelimmobilien 2023. In: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.): Frühjahrsgutachten – Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, S. 81–140. Berlin.

⁴ Oberst, Christian & Janssen, Florian, 2023: Das Büro im Wandel. In: iwd - Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft, 03.04.2023 (online unter: <https://www.iwd.de/artikel/das-buero-im-wandel-580281/>).

In Metropolen wie München, Frankfurt und Köln hat bereits jeder zweite sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Bürojob. Dass der Nachfragedruck in den Großstädten besonders hoch ist, zeigt auch die Karte. Hier liegt der Anteil der Bürobeschäftigten weit über dem Bundesdurchschnitt von gut 37 %. Neben den Großstädten weisen aber auch ländliche Kreise im Umland von Bürohochburgen wie Frankfurt oder München besonders hohe Bürobeschäftigtenanteile auf.

Flächenbestände von Büro- und Einzelhandelsimmobilien

Eine Datenbasis, die Auskunft über die Anzahl oder die Nutzflächen des Bestandes an Wirtschaftsimmobilien gibt, ist in Deutschland im Gegensatz zu den Wohnimmobilien leider nicht vorhanden. Die amtliche Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus erfasst nur Gebäude mit Wohnraum, so dass hier allenfalls gemischt genutzte Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, nicht aber reine Wirtschaftsimmobilien erfasst werden. Die amtliche Fortschreibung des Gebäudebestandes bezieht sich dementsprechend nur auf Wohngebäude, deren Bestandsinformationen regelmäßig und systematisch aktualisiert werden. Es muss daher festgestellt werden, dass der gesamte Gebäudebestand in Deutschland nicht vollständig erfasst ist und nicht differenziert nach den vorhandenen Nutzungen vorliegt. Dies stellt eine erhebliche Informationslücke dar.

Im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms der Bundesregierung hat das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) in Zusammenarbeit mit dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und der Bergischen Universität Wuppertal eine Erhebung und Schätzung der Struktur und energetischen Qualität des Nichtwohngebäudebestandes in Deutschland durchgeführt (Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude - Projekt ENOB:dataNWG). Es handelt sich um eine repräsentative Stichprobenerhebung auf der Grundlage des Geobasisdatenprodukts Hausumringe Deutschland (HU-DE), mit anschließender Hochrechnung.

Damit liegen die aktuell differenziertesten Daten zu Flächenbeständen im Segment der sog. „Nichtwohngebäude“ vor.

Bürobeschäftigtenquote: Anteil der Bürobeschäftigten an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (in %) (2022)

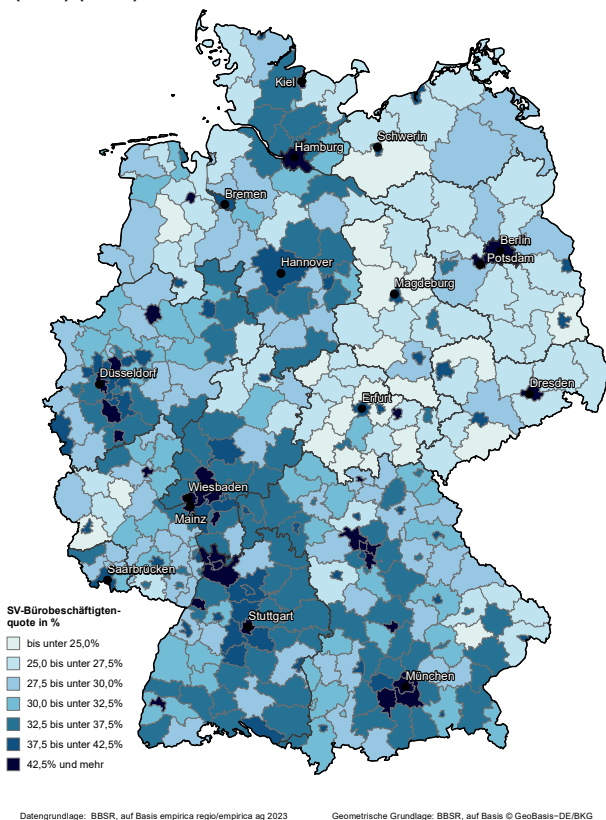


Abb. 5-24: Karte der SV-Bürobeschäftigtenquote 2022 nach Kreisen (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung auf Basis von Daten von empirica regio / empirica ag)

[1] Mietfläche für gewerblichen Raum gem. gif-Richtlinie

In der Summe wurde für die Erhebungsjahre 2018/2019 ein Bestand an 351.000 (± 55.000) funktional relevanten Büro-, Verwaltungs- und Behördengebäuden ermittelt. Dies bezieht sich auf die Hauptfunktionen des Gebäudes, d.h. Mixed Use Gebäude, in denen eine Nutzung nicht dominiert, wurden in der Erhebung entsprechend der überwiegenden Gebäudedefinition zugeordnet. Bei den Bürogebäuden handelt es sich in der Regel um thermisch konditionierte, also beheizte und somit GEG-relevante Gebäude. Berücksichtigt man die Gebäude, die nach § 2 Abs. 1 GEG unter das Gebäudeenergiegesetz fallen, umfasst der Bestand 307.000 (± 45.000) beheizte oder gekühlte Büro-, Verwaltungs- und Behördengebäude (**siehe Abb. 5-25**). Dies sind in etwa 15 % des ermittelten Gesamtbestandes an GEG-relevanten Nichtwohngebäuden.

Der hochgerechnete Büroflächenbestand für ganz Deutschland wird - je nach Fokussierung - auf bis zu 467 Mio. m² Mietfläche (MF-G) geschätzt (**siehe Abb. 5-25**). Für die Ableitung der Mietfläche (MF-G) aus der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) wurde in Anlehnung an die Empfehlung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif 2015) ein pauschaler Umrechnungsfaktor von 0,85 angesetzt.

Haupt-Gebäudedefunktionen GEG-relevanter NWG (Auswertung 1.1.4, Breitenerhebung)	Anzahl ± abs. Standardfehler in TSD	Anteil in %
GEG-relevante NWG	1.981 ± 152	100,0%
...davon Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude	307 ± 45	15,5%
...davon Gebäude für Forschung und Hochschullehre	23 ± 9	1,2%
...davon Gebäude für Gesundheit und Pflege	63 ± 15	3,2%
...davon Schule, Kindergarten und sonstiges Betreuungsgebäude	154 ± 32	7,8%
...davon Gebäude für Kultur und Freizeit	141 ± 28	7,1%
...davon Sportgebäude	78 ± 17	3,9%
...davon Beherbergungs- oder Unterbringungsgebäude, Gastronomie- oder Verpflegungsgebäude	270 ± 58	13,6%
...davon Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude	666 ± 82	33,7%
...davon Handelsgebäude	187 ± 39	9,4%
...davon Technikgebäude (Ver- und Entsorgung)	70 ± 26	3,5%
...davon Verkehrsgebäude	22 ± 9	1,1%

Abb. 5-25: Anzahl GEG-relevanter Nichtwohngebäude nach Haupt-Gebäudedefunktion
(Quelle: Hörner et al. 2022, auf Basis von ENOB:dataNWG)(siehe Fußnote 5)

Bei diesen Berechnungen wurde der Anteil der einzelnen Nutzungen in Gebäuden mit Mischnutzungen nicht mit einbezogen. Hierzu liegen jedoch nachträgliche Schätzungen vor. In gemischt genutzten Gebäuden mit sekundären Büronutzungen ergibt sich hochgerechnet ein zusätzlicher Büroflächenbestand von 67 (± 6) Mio. m² (MF-G). Berücksichtigt man in der Gesamtaufstellung der Flächen zusätzlich auch jene Bürogebäude für Forschungszwecke und Gebäude mit Praxisflächen bzw. medizinische für Zwecke, ebenso wie die zusätzlichen Büroflächen in gemischt genutzten Gebäuden mit anderen Nutzungsschwerpunkten, in denen die Büro-

nutzung nur sekundär ist, so kommen die Schätzwerte für den gesamten GEG-relevanten Büroflächenbestand auf 429 Mio. (± 82 Mio.) m² MF-G.

⁵ Quelle: Hörner, Michael; Rodenfels, Markus & Cischinsky, Holger, 2022: Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude: Der Bestand der Nichtwohngebäude in Deutschland ist vermessen. Projektinformation, S. 7. (online unter https://www.datanwg.de/fileadmin/user/iwu/210216_IWU_Projektinfo-8.2_BE_Strukturdaten.pdf)

Diese Ergebnisse der Büroflächen-Hochrechnung decken sich weitgehend mit bisher existierenden Schätzungen.

	Fläche ± abs. Standardfehler in Mio. m ² (MF-G)	Fallzahl
funktional relevante NWG (aus: Breiterhebung)	387 +/- 80	1100
GEG-relevante NWG (aus: Breiterhebung)	373 +/-71	1089

Abb. 5-26: Büroflächenbestand in Bürogebäuden gemäß gif (Quelle: Hörner et al. 2022, auf Basis von ENOB:dataNWG)

Die Büroflächenbestände sind geographisch sehr unterschiedlich verteilt. Dabei findet das Gros des Büromarktgeschehens in nur wenigen größeren Städten statt. Die sieben A-Städte⁶ sowie die 14 B-Städte⁷ 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 schätzen für den Raumtyp „Metropole“ einen Büroflächenbestand von 112 bis 118 Mio. m² MF-G (Grundlage: RegioStaR Gem7-Typisierung). Die Gruppe der 82 Städte, die gemäß dieser Definition zu den Raumtypen „Metropole“, „Regiopole“ und „Großstadt“ zu

geordnet 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 Rolle.⁸

6 Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart

7 z. B. Bonn, Dresden, Mannheim, Nürnberg, Hannover

8 Busch, Roland (BUW)& Hörner, Michael (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_Bueroimmobilien.pdf)

Verkaufsfläche und Umsatz im Einzelhandel

Die von der Nettoraumfläche abweichende Kenngröße der Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird für das Jahr 2022 auf 124,5 Mio. m² geschätzt⁹. Damit ist die Flächenentwicklung des Einzelhandels in Deutschland bereits im dritten Jahr rückläufig. Der Höchststand aus 2019 mit einer Verkaufsfläche von 125,1 Mio. m² wurde seither nicht mehr erreicht.

Zuvor stieg die Einzelhandelsfläche über Jahrzehnte hinweg an. 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. Durch die Corona-Pandemie trat 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 oder verkleinerten die Verkaufsflächen. Nicht immer war die Pandemie die Ursache für diese Entscheidungen, die vor allem dem Strukturwandel und hohen Ladenmieten in den 1-a-Lagen geschuldet waren. In vielen Fällen fungierte die Pandemie und die verschlechterte wirtschaftliche Situation allerdings als Auslöser. Nach zahlreichen Insolvenzen und Geschäftsaufgaben ist den letzten zwei Jahren wieder ein Anstieg des Marktvertrauens und der Filialeröffnungen von Handelsunternehmen zu verzeichnen. Viele Einzelhändler sind wieder expansionsfreudiger und nutzen die sich bietenden Chancen auf dem Immobilienmarkt für Neuanmietungen.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ließ sich auch während der Corona-Pandemie eine Zunahme des Einzelhandelsumsatzes feststellen, die den bisher kontinuierlichen Trend der letzten Jahre fortschrieb. Während sich die Verluste auf bestimmte Branchen des stationären Handels beschränkten, nahmen andere Branchen positive Entwicklungstrends aus der Krise mit (siehe hierzu auch Kapitel 3 sowie 4.3.3.3). Hierzu zählen insbesondere Branchen, die sich als systemrelevant und krisenfest erwiesen haben, wie vor allem der Lebensmitteleinzelhandel bzw. Nahversorgungskonzepte und natürlich der Online- bzw. Distanzhandel. Zwar kehrten sich die seit jeher steigenden Marktanteile und Umsatzzuwächse des Online-Handels im Jahr 2022 erstmals um und führten zu einem Umsatzminus von 8,1 % (real). Allerdings waren auch die Zuwachsraten in den Pandemie Jahren 2020 mit 23 % und 2021 mit 19 % enorm, so dass der Rückgang im Jahr 2022 auch als Relativierung gesehen werden kann.

Für das Jahr 2023 rechnet der HDE wieder mit einem Umsatzplus, allerdings nur in Höhe von rund 2 Prozent (real)¹⁰. Das Wachstum ist vor allem inflationsbedingt und auf einen Nachholeffekt nach den Schließungen der Pandemiejahre zurückzuführen. Gleichwohl stellen steigende Kosten (u.a. Energiepreise, Einkaufspreise, Fachkräftemangel, Indexmieten) bei gleichzeitigem Kaufkraftverlust und zunehmender Konsumzurückhaltung die Handelsunternehmen derzeit vor große Herausforderungen.

9 HDE – Handelsverband Deutschland e.V. (Hrsg.), 2023a: Zahlenspiegel 2023. (online unter https://einzelhandel.de/images/attachments/article/11331/HDE_Zahlenspiegel_2023.pdf)

10 HDE – Handelsverband Deutschland e.V. (Hrsg.), 2023b: HDE Pressekonferenz: Preisbereinigtes Minus von vier Prozent im laufenden Jahr. Weiterhin hohe Inflation: HDE passt Jahresumsatzprognose für den Einzelhandel an. Presseinfo und Charts vom 30.06.2023. (online unter <https://einzelhandel.de/hdepk>)

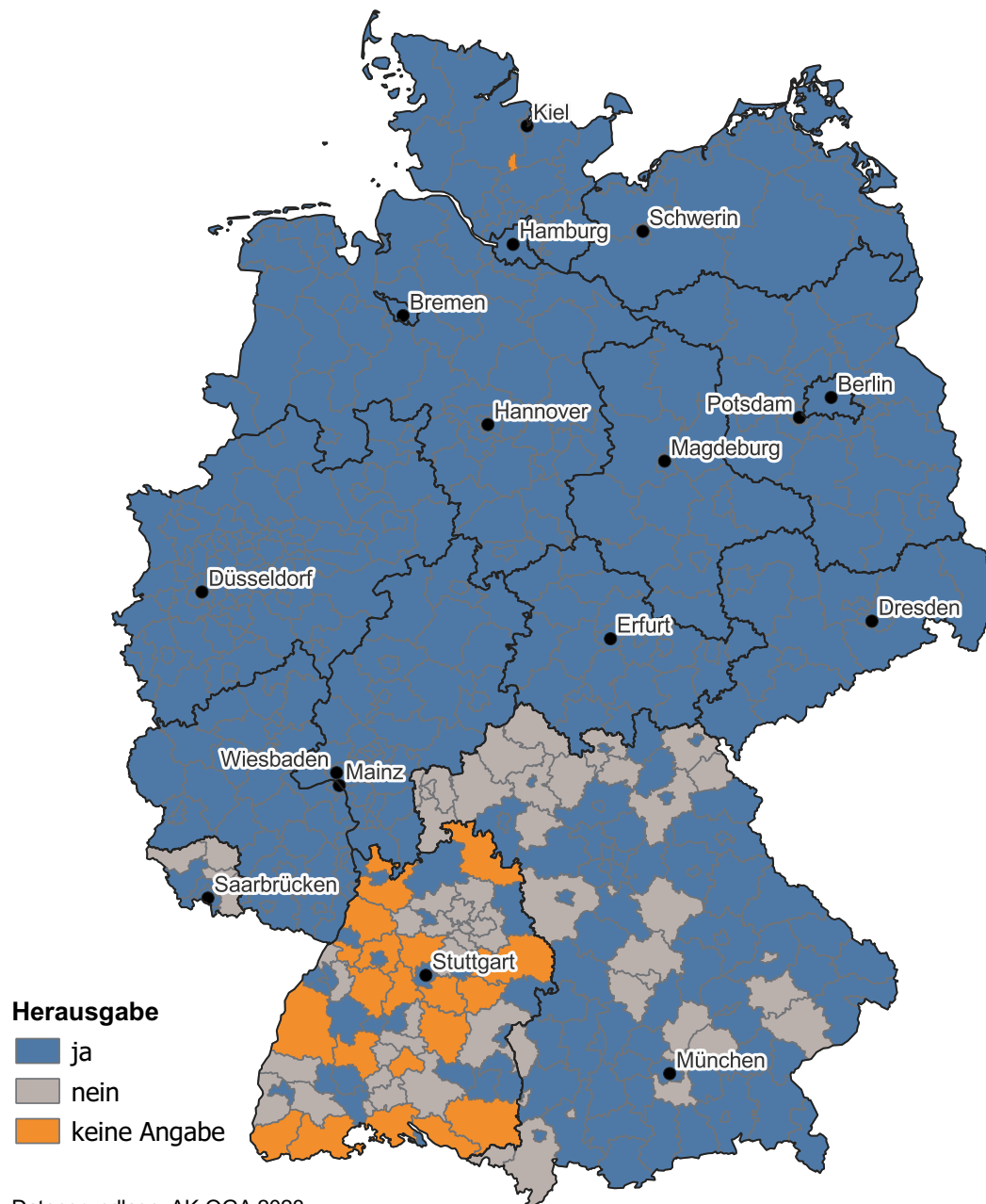
6 WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND

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 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 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 Angaben 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 Herausgabe (**Abb. 6-1**) sowie beim Inhalt von Grundstücksmarktberichten. In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen.



Datengrundlage: AK OGA 2023

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

Abb. 6-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (Stand 2023)

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum für 412 Landkreise bzw. kreisfreie Städte Grundstücksmarktberichte herausgegeben. Für 20 Landkreise haben die Gutachterausschüsse keine Angaben gemacht und für 61 Landkreise 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. 6-2). Im Gegensatz zu den regionalen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse untersuchen sie das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes auf einer anderen Aggregationsebene. In den großen Flächenländern können auch regionale Bereiche bzw. Metropolregionen als Zwischenstufe einzeln betrachtet sein.

Bundesland	Herausgabe Landesgrundstücksmarktbericht
Baden-Württemberg	nein (geplant für 2023)
Bayern	ja
Berlin	ja
Brandenburg	ja
Bremen	nein (getrennt für Bremen und Bremerhaven)
Hamburg	ja
Hessen	ja
Mecklenburg-Vorpommern	ja
Niedersachsen	ja (online als interaktive Grafiken)
Nordrhein-Westfalen	ja
Rheinland-Pfalz	ja
Saarland	ja
Sachsen	ja
Sachsen-Anhalt	ja
Schleswig-Holstein	ja
Thüringen	ja (online als interaktive Grafiken)

Abb. 6-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2023)

Aktueller Trend ist, den Landesgrundstücksmarktbericht in seiner bisherigen Form (z.B. als Standarddruckwerk oder PDF-Dokument) durch sogenannte Dashboards digital abzulösen. Dashboards sind grafische Benutzeroberflächen im Internet, mittels derer sich komplexe Daten hoch verdichtet und übersichtlich darstellen lassen. Die Präsentation der Landesgrundstücksmarktdaten und der Analysen zum jeweiligen Immobilienmarkt ist auf die Kalenderjahre oder unterjährig bezogen. Als Beispiel hierfür seien die interaktiven Online-Grundstücksmarktinformationen des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation zu Marktbeobachtungen (Transaktionszahlen), Indexreihen

und Umrechnungskoeffizienten aufgeführt, seit 2022 wird hier der Immobilienmarktbericht Thüringen vollständig webbasiert präsentiert:

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/immobilienmarktbericht>

6.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind als Geldbetrag ausgewiesene und auf einen Quadratmeter des Bodens normierte durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten ausschließlich für den Boden und sollen dessen unterschiedliche Entwicklungszustände berücksichtigen. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und werden so auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmt. Bodenrichtwerte werden entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe. Bodenrichtwerte sind die einzigen aufgrund tatsächlich anfallender Grundstücksgeschäfte abgeleiteten Orientierungswerte für Bodenpreise und haben insofern große Bedeutung. Sie dienen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts und finden in Verwaltungsverfahren Anwendung. Eine besondere Bedeutung erlangen Bodenrichtwerte neben der Verkehrswertermittlung zunehmend in der steuerlichen Bewertung. Die in Deutschland anstehende Grundsteuerreform setzt bestimmte bundeseinheitliche Anforderungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Marktdaten, zu denen insbesondere die Bodenrichtwerte zählen. In den meisten Bundesländern werden sie beispielsweise

aktuell als wesentlicher Bestimmungsparameter für den Grundstückswert im Rahmen der Grundsteuerbemessung herangezogen. Dafür müssen die Bodenrichtwerte nicht nur flächendeckend digital geführt, sondern auch bereitgestellt werden.

Aus all diesen Gründen sind Bodenrichtwerte für die verschiedenen Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen. Bodenrichtwerte werden nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke in Richtwertzonen zusammengefasst (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eines (fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (**Abb. 6-3**). Die Ermittlung und Führung der Bodenrichtwerte wird durch die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes (ImmoWertV) grundlegend vorgegeben und vereinheitlicht. Die bisherige Bodenrichtwertrichtlinie mit konkretisierenden Inhalten zur Herleitung und auch zur Darstellung der Bodenrichtwerte wurde inzwischen abgelöst: wesentliche inhaltliche Maßgaben sind in die ImmoWertV übernommen worden, ergänzende Hinweise und Erläuterungen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind in den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) im September 2023 veröffentlicht worden.

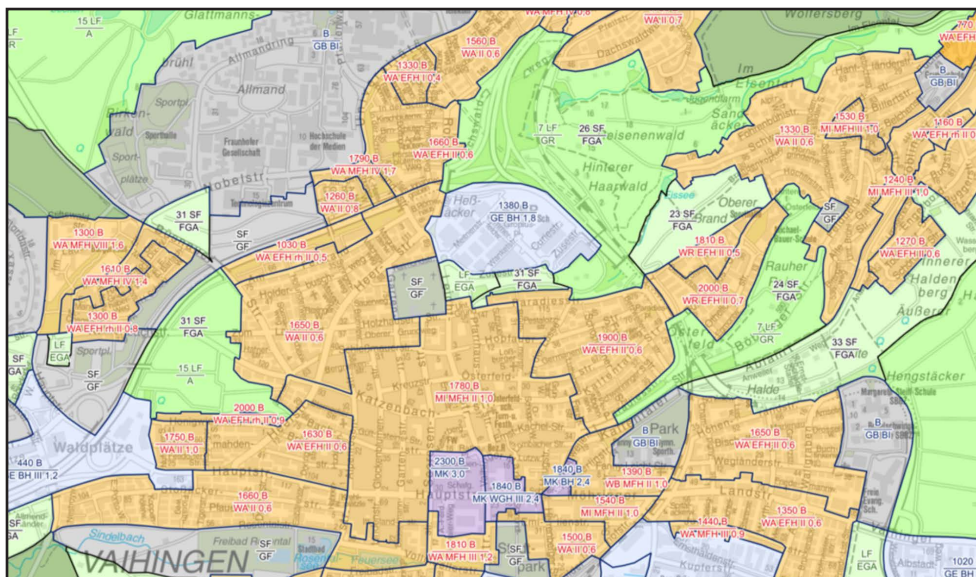


Abb. 6-3: Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Stuttgart zum Stichtag 01.01.2023 für das Jahr 2022 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Stuttgart)

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. 6-4**).

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt standardisiert 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.



* Nach den jeweiligen Landesverordnungen ermitteln die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte mindestens zweijährlich, einige Gutachterausschüsse veröffentlichen jährlich.

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 2022 wurden von fast allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen Bodenrichtwerte für Bauland abgeleitet und beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2022 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. 6-5**) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. Im Jahr 2022 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.

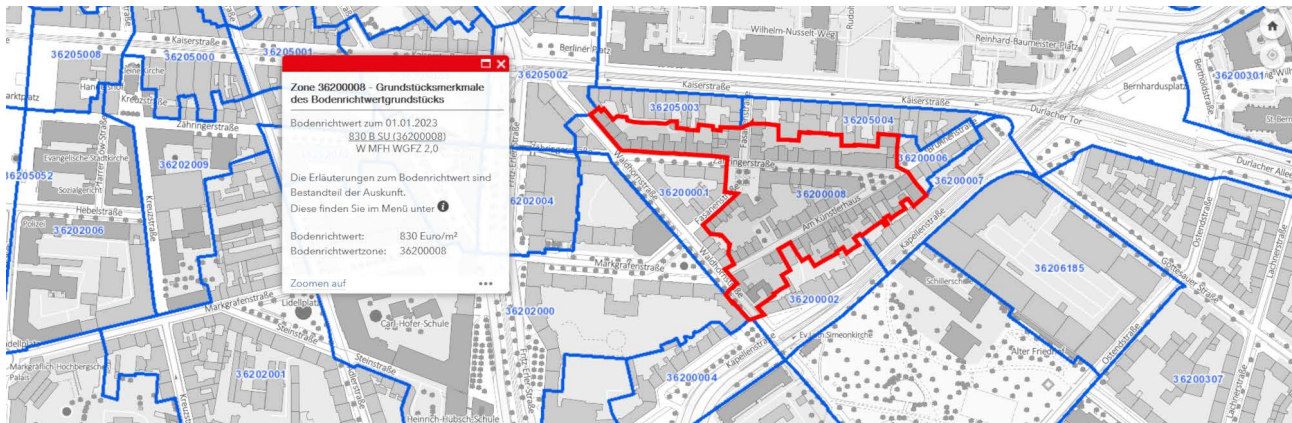


Abb. 6-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 01.01.2023 für das Jahr 2022 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)

Bodenrichtwertinformationssysteme in Deutschland: BORIS der Länder → VBORIS → BORIS-D

Das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ist ein online-gestütztes Auskunftsportale, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte in grafischer Darstellung digital verfügbar macht. Die einzelnen BORIS-Länderlösungen können verlinkt werden oder als Geodatendienst in unterschiedliche Geodatenportale eingebunden werden und stellen somit einen wichtigen Beitrag innerhalb der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Sie ermöglichen eine raumbegrenzte Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb. 6-6**).

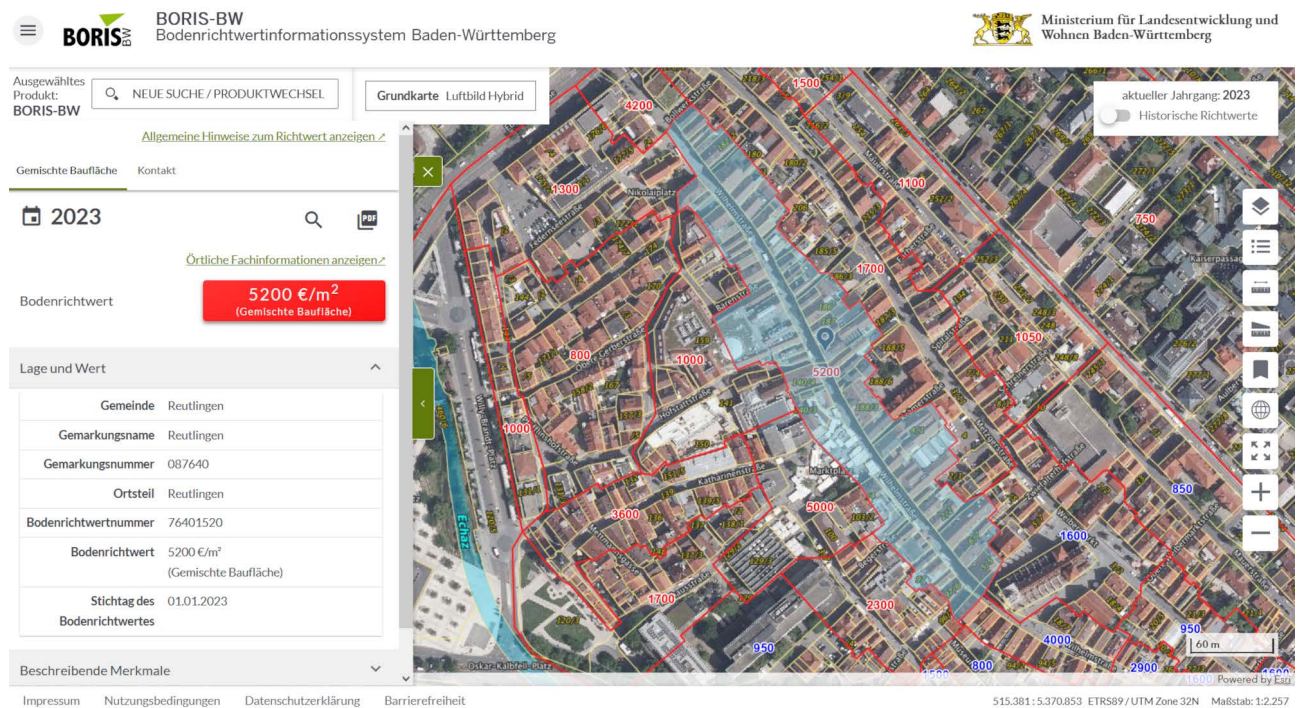


Abb. 6-6: Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen

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 den BORIS-Projekten 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 BORIS-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.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für Funktion, Gelingen und Akzeptanz der bezeichneten Webanwendung ist der Einsatz eines gemeinsamen, einheitlichen Anwendungsschemas für die Bodenrichtwertmodellierung. Hier setzt man seit 2012 auf die fachlichen Spezifikationen aus dem UML-Datenmodell Version VBORIS 2.0 der AdV. Momentan wird eine Fortschreibung des Anwendungsschemas als BRM 3.0 auf Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) erarbeitet. Dabei werden zum einen die Neuerungen aus dem Jahr 2021 durch die ImmoWertV berücksichtigt

und zum anderen wird das Modell auf die neueste Referenzversion der GeoInfoDok angepasst.

Am Betrieb von BORIS-D als gemeinsames Webportal beteiligten sich inzwischen alle Bundesländer, derzeit sind 14 Länder mit Bodenrichtwertdaten in der Kartenansicht 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. Die noch fehlenden Länder werden ihre Daten zeitnah ebenfalls bereitstellen. 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 Fenster mit Detailinformationen 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 Zusatzdaten 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. Ein erster Schritt hierzu war die fachliche Zuordnung von BORIS-D an die im Februar 2023 neu konstituierte Arbeitsgruppe Immobilienwertermittlung (AG ImmoWert). Für BORIS-D als gemeinsame Informationsplattform der Bundesländer ist im Impressum die AG ImmoWert als Dienstinhaber festgelegt worden. Die AG ImmoWert ist für IT.NRW erster Ansprechpartner, um notwendige Weiterentwicklungen technischer und rechtlicher Art besprechen zu können. Damit können die resultierenden Angebote an die Vertragspartner vorabgestimmt werden. Neben den notwendigen Weiterentwicklungen aufgrund geänderter Rechtsvorschriften oder technischer Rahmenbedingungen (z.B. Umstellung auf das Modell BRM 3.0) bestehen derzeit auch Nachfragen nach weiteren neuen Applikationen. Das betrifft zum einen die Erweiterung des Informationsangebots in BORIS-D auf Bodenrichtwerte für zurückliegende Stichtage und zum anderen zahlreiche Nachfragen nach einer Datenbereitstellung aus BORIS-D heraus. Zu diesen möglichen Weiterentwicklungen sind noch grundsätzliche Prüfungen und Diskussionen in der AG ImmoWert erforderlich.

Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Länderportalen bzw. den örtlichen zuständigen Gutachterausschüssen direkt 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 (Gebädefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (**Abb. 6-7**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebädefaktor). 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.

Neben der Bereitstellung der aktuellen Immobilienrichtwerte werden in der Regel auch die Daten der vorangegangenen Jahre angeboten.

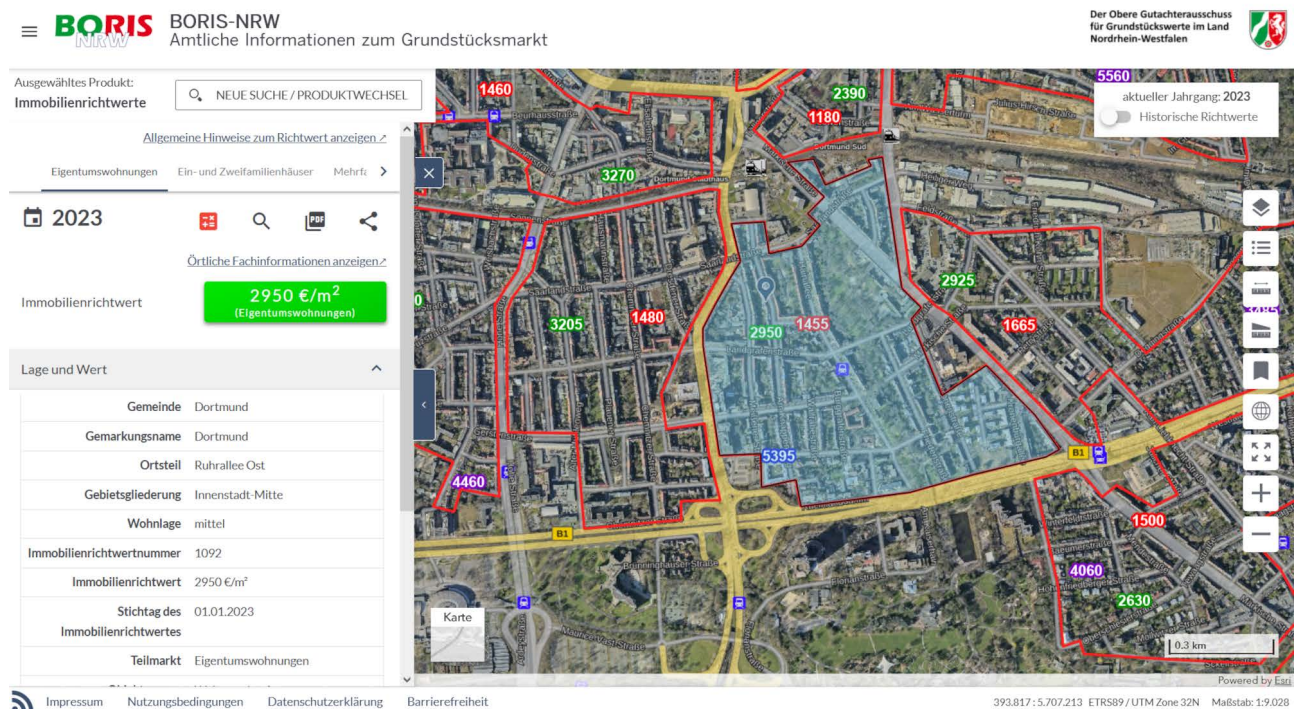


Abb. 6-7: Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund

6.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen und können über deren Bereitstellung 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 § 558c und § 558d 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 2022 wurden von 141 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 § 558d BGB ist dort notwendig, wo durch Landesverordnung Gemeinden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurden und entweder

eine Kappungsgrenze (für bestehende Mietverhältnisse) oder eine Mietpreisbremse für Neuvermietungen (Mietrechtsnovellierungsgesetz) eingeführt ist. Dies erfordert eine hohe Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen. Im Jahr 2022 waren 78 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, Doppelhaushälften 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.

Bundesland	Verfügbarkeit
BB	Nein
BE	Ja
BW	Nein
BY	Nein
HB	Nein
HE	Ja
HH	Ja
MV	Nein
NI	Ja
NW	Ja (nur teilweise verfügbar)
RP	Ja (WE- und EFH-Rechner)
SH	Nein
SL	Nein
SN	Nein
ST	Nein
TH	Ja (WE-Rechner)

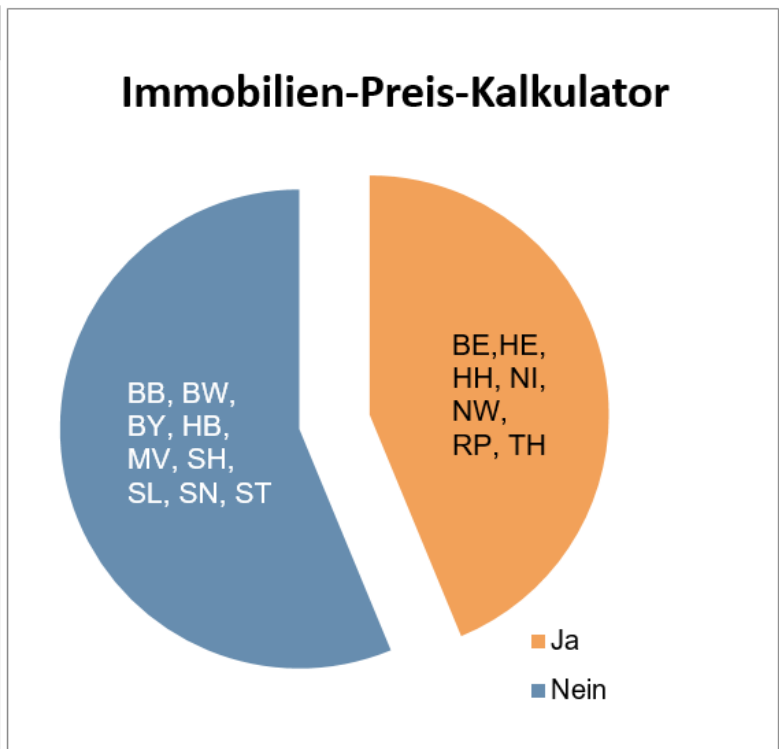


Abb. 6-8: Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2023)

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 ebenfalls nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Der Mietwert-Kalkulator kann über die angebotenen Produkte unter 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 für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 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 BMWSB 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, wissenschaftliche Einrichtungen 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, zuletzt bis zum Jahr 2020. 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.

Weitere aktuelle Veröffentlichungen sind

- Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen (BBSR-Analysen KOMPAKT Ausgabe 05/2023)
- Wohn- und Wirtschaftsimmobilen in Deutschland 2021 (Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021, Einzelpublikation 2022)
- Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch, Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung (BBSR-Analysen KOMPAKT Ausgabe 14/2022)
- Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten, Ergebnisse aus der Innerstädtischen Raumbearbeitung und der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR (BBSR-Analysen KOMPAKT Ausgabe 09/2022)
- Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0 Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018 bis 2021 (BBSR-Analysen KOMPAKT Ausgabe 8/2023)

Weitere Informationen:

www.bbsr.bund.de

6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das BMWBS 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 2023 als Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 2021/2022 veröffentlicht. Er berichtet über den zweijährigen Zeitraum seit dem letzten Bericht, also von 2020 bis 2022. 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, Mietindex), von Eurostat (EU-SILC), 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 2022“ wurden zuletzt in 105 Mitgliedsstädten mit mind. 50.000 Einwohner 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 2023 prognostiziert. Zahlreiche Tabellen und Grafiken illustrieren die Ergebnisse der Umfrage.

Wie angekündigt wurde die Blitzumfrage modifiziert: Erstmals für das Jahr 2019 wurden zusätzlich zu den Kauffall- und Preisentwicklungen des zurückliegenden Jahres und den Prognosen zu den Kauffall- und Preisentwicklungen für das erste Halbjahr auch Durchschnittswerte für einzelne Teilmärkte (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Rohwertvervielfältiger und Bodenrichtwerte) von 10 Großstädten abgeleitet und dargestellt - diese sollen nun dauerhaft veröffentlicht werden. Perspektivisch ist eine Herausgabe der Daten in halbjährlichem Turnus vorgesehen.

Weitere Informationen:

„Entwicklungstendenzen Markt für Wohnimmobilien 2022“

www.staedtetag.de/publikationen/weitere-publikationen/2023/markt-wohnmobilien-2022

6.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission

Das Statistische Bundesamt (DESTATIS) 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 he-

rausragende 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:

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:

- Hauspreisindex (HPI) – zur Messung der Veränderungen der Transaktionspreise von neuen und vorhandenen Wohnimmobilien, die von Privathaushalten gekauft werden
- Hausverkäufe – die Veränderungen der Gesamtzahl und des Werts der von Privathaushalten erworbenen Wohnimmobilien
- 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 ebenfalls die EU-Verordnung Nr. 2020/1148 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

<https://gutachterausschuss.brandenburg.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/gdp-das-lvermgeo.html

Schleswig-Holstein

www.schleswig-holstein.de/gaa/DE/gaa_node.html

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-bw@igl.bwl.de www.zgg-bw.de
Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern - Geschäftsstelle - Luitpoldstraße 27 84034 Landshut	Tel. 0871 - 88-1498 Fax. 0871 - 88-200-1498	oga-bayern@landshut.de www.gutachterausschuesse-bayern.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 - 90139-5239 Fax: 030 - 90139-5231	gaa@senstadt.berlin.de www.berlin.de/gutachterausschuss
Brandenburg	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Tel.: 03 35 - 55 82 520 Fax: 03 35 - 55 82 503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Bremen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 - 361-78689 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 - 6066	gutachterausschuss@gv.hamburg.de info@gv.hamburg.de www.gutachterausschuss.hamburg.de
Hessen	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611- 535 5575 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 588-56033 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	Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74 50606 Köln	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 200	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 6110	oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de www.geosn.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 https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/gdp-das-lvermgeo.html
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.schleswig-holstein.de/gaa/DE/gaa_node.html
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 4176-777 Fax: 0361 - 57 4176-799	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 2023	6
Abb. 2-2:	Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	7
Abb. 2-3:	Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland (2007 – 2022)	9
Abb. 2-4:	Bereitstellung der Daten 2021	10
Abb. 2-5:	Bereitstellung der Daten 2022	10
Abb. 2-6:	Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2021)	10
Abb. 2-7:	Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2022)	10

4 Der Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 4-1:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten (2009-2022)	20
Abb. 4-2:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2009-2022)	21
Abb. 4-3:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)	21
Abb. 4-4:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)	21
Abb. 4-5:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)	22
Abb. 4-6:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)	22
Abb. 4-7:	Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2022)	23
Abb. 4-8:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2009-2022)	24
Abb. 4-9:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten (2009-2022)	24
Abb. 4-10:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten	25
Abb. 4-11:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten	26
Abb. 4-12:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2022)	26
Abb. 4-13:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2022)	27
Abb. 4-14:	Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2022)	28
Abb. 4-15:	Geldumsatz über alle Immobilienarten (2022)	28
Abb. 4-16:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2022)	30
Abb. 4-17:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2022)	30
Abb. 4-18:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien (2009-2022)	31
Abb. 4-19:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien (2009-2022)	31
Abb. 4-20:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)	32
Abb. 4-21:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)	32
Abb. 4-22:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)	33
Abb. 4-23:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)	33
Abb. 4-24:	Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2022)	34
Abb. 4-25:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2009-2022)	35
Abb. 4-26:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien (2009-2022)	35
Abb. 4-27:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien	36
Abb. 4-28:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien	36
Abb. 4-29:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2022)	37
Abb. 4-30:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2022)	37
Abb. 4-31:	Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2022)	38
Abb. 4-32:	Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2022)	38
Abb. 4-33:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2022)	40
Abb. 4-34:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime, Länderebene (2022)	40

Abb. 4-35:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2022)	41
Abb. 4-36:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2022)	41
Abb. 4-37:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime (2009-2022)	42
Abb. 4-38:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime (2009-2022)	42
Abb. 4-39:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime	43
Abb. 4-40:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2009-2022)	44
Abb. 4-41:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime (2009-2022)	44
Abb. 4-42:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2022)	45
Abb. 4-43:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2022)	45
Abb. 4-44:	Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2022)	46
Abb. 4-45:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)	46
Abb. 4-46:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)	47
Abb. 4-47:	Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2022)	48
Abb. 4-48:	Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2022)	48
Abb. 4-49:	Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2022)	49
Abb. 4-50:	Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2022)	49
Abb. 4-51:	Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2022)	50
Abb. 4-52:	Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen	51
Abb. 4-53:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)	52
Abb. 4-54:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)	52
Abb. 4-55:	Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)	53
Abb. 4-56:	Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , Ein- und Zweifamilienhäuser	54
Abb. 4-57:	Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2022)	55
Abb. 4-58:	Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	56
Abb. 4-59:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2022)	57
Abb. 4-60:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften(2022)	58
Abb. 4-61:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2022)	58
Abb. 4-62:	Entwicklung der Wohnflächenpreis in Euro/m ² , Reihenhäuser und Doppelhaushälften	59
Abb. 4-63:	Spanne und mittlere Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro/m ² nach Ländern (2022)	60
Abb. 4-64:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2022)	62
Abb. 4-65:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen, Länderebene (2022)	62
Abb. 4-66:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2022)	63
Abb. 4-67:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2022)	63
Abb. 4-68:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2022)	64
Abb. 4-69:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2022)	64
Abb. 4-70:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen	65
Abb. 4-71:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen	65
Abb. 4-72:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2009-2022)	66
Abb. 4-73:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2022)	66
Abb. 4-74:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)	67
Abb. 4-75:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)	67
Abb. 4-76:	Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)	68
Abb. 4-77:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)	69

Abb. 4-78: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)	69
Abb. 4-79: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2022)	70
Abb. 4-80: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2022)	70
Abb. 4-81: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2022)	71
Abb. 4-82: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2022)	72
Abb. 4-83: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2022)	72
Abb. 4-84: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2022)	73
Abb. 4-85: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen, Länderebene (2022)	74
Abb. 4-86: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2022)	75
Abb. 4-87: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , neue Eigentumswohnungen	76
Abb. 4-88: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Ländern (2022)	77
Abb. 4-89: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	78
Abb. 4-90: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)	79
Abb. 4-91: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)	79
Abb. 4-92: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)	80
Abb. 4-93: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , gebrauchte Eigentumswohnungen (2022)	81
Abb. 4-94: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Ländern (2022)	82
Abb. 4-95: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	82
Abb. 4-96: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2022)	84
Abb. 4-97: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)	84
Abb. 4-98: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2009-2022)	85
Abb. 4-99: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2022)	85
Abb. 4-100: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser	86
Abb. 4-101: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser	86
Abb. 4-102: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2009-2022)	87
Abb. 4-103: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2022)	87
Abb. 4-104: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)	88
Abb. 4-105: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)	88
Abb. 4-106: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2022)	89
Abb. 4-107: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)	89
Abb. 4-108: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2022)	90
Abb. 4-109: Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2022)	90
Abb. 4-110: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2022)	91
Abb. 4-111: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2022)	92
Abb. 4-112: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2022)	92
Abb. 4-113: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)	93
Abb. 4-114: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)	93
Abb. 4-115: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)	94
Abb. 4-116: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2022), kleine Mehrfamilienhäuser	95
Abb. 4-117: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2022)	96
Abb. 4-118: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	96

Abb. 4-119: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2022)	97
Abb. 4-120: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)	97
Abb. 4-121: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2022)	98
Abb. 4-122: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2022), große Mehrfamilienhäuser	99
Abb. 4-123: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2022)	100
Abb. 4-124: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	101
Abb. 4-125: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)	102
Abb. 4-126: Datenbereitstellung der Gutachterausschüssen an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)	102
Abb. 4-127: Mittlere Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser (2022)	103
Abb. 4-128: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser (2022)	104
Abb. 4-129: Datenbereitstellung der Gutachterausschüssen an Liegenschaftszinssätzen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2022)	104
Abb. 4-130: Mittlere Liegenschaftszinssätze für große Mehrfamilienhäuser (2022)	105
Abb. 4-131: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilen, Subkreisebene (2022)	109
Abb. 4-132: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilen (2022), Länderebene	109
Abb. 4-133: Entwicklung des Geldumsatzes, Wirtschaftsimmobilen (2011 – 2022)	110
Abb. 4-134: Entwicklung der Transaktionen, Wirtschaftsimmobilen (2011 – 2022)	111
Abb. 4-135: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilen (2022)	112
Abb. 4-136: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilen (2022)	112
Abb. 4-137: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2011-2022)	113
Abb. 4-138: Transaktionen über Wirtschaftsimmobilen nach Ländern (2011-2022)	113
Abb. 4-139: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2022)	114
Abb. 4-140: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2022)	115
Abb. 4-141: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern Wirtschaftsimmobilen (2011-2022)	116
Abb. 4-142: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionenzahlen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2011-2022)	117
Abb. 4-143: Entwicklung des Geldumsatzes für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilen nach Ländern (2011-2022, Index: 2011=100)	118
Abb. 4-144: Entwicklung der Transaktionszahlen für Verkäufe von Wirtschaftsimmobilen nach Ländern (2011-2022, Index: 2011=100)	119
Abb. 4-145: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2022)	120
Abb. 4-146: Geldumsatz in Euro je Einwohner, Wirtschaftsimmobilen nach Ländern (2022)	121
Abb. 4-147: Geldumsatz bei Verkäufen von Wirtschaftsimmobilen in Mio. Euro (2022)	122
Abb. 4-148: Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilen (2022)	123
Abb. 4-149: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilen (2022)	124
Abb. 4-150: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilen (2022)	124
Abb. 4-151: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilen (2022)	125
Abb. 4-152: Konjunkturstimung im Vergleich zum letzten Halbjahr (Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022. Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten “(eher) besser” und “(eher) schlechter”. Angaben in % der Befragten; N = 189)	127
Abb. 4-153: Bewertung aktueller Einflussfaktoren auf die Immobilienmärkte (Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; Angaben in % der Befragten; N = 203)	129
Abb. 4-154: Top-Themen der Immobilienbranche 2022, 2020 und 2018 (Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022; dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten; Angaben in % der Nennungen)	131

Abb. 4-155: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büroimmobilien (2022)	133
Abb. 4-156: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Büroimmobilien, Länderebene (2022)	133
Abb. 4-157: Entwicklung der Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) bei Büroimmobilien (2015-2022)	134
Abb. 4-158: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) bei Büroimmobilien (2015-2022)	134
Abb. 4-159: Anzahl der Transaktionen bei Büroimmobilien, nach Ländern (2022)	135
Abb. 4-160: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2022)	135
Abb. 4-161: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien	136
Abb. 4-162: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien	136
Abb. 4-163: Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)	137
Abb. 4-164: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Büroimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)	137
Abb. 4-165: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro bei Büroimmobilien, nach Ländern (2022)	138
Abb. 4-166: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro je Transaktion nach teuersten Städten und Kreisen, Büroimmobilien (2022)	139
Abb. 4-167: Geldumsatz in Mio. Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2022)	139
Abb. 4-168: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien, Ebene der Kreise, kreisfreien Städte und Subkreise (2022)	141
Abb. 4-169: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien nach Ländern (2022)	141
Abb. 4-170: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) für Verkäufe von Handelsimmobilien (2015 bis 2022)	142
Abb. 4-171: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.) bei Handelsimmobilien (2015 bis 2022)	142
Abb. 4-172: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)	143
Abb. 4-173: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2022)	143
Abb. 4-174: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)	144
Abb. 4-175: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2022)	144
Abb. 4-176: Anzahl der Transaktionen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)	145
Abb. 4-177: Geldumsatz in Mio. Euro bei Verkäufen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2022)	145
Abb. 4-178: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro, Verkäufe von Handelsimmobilien nach Ländern (2022)	146
Abb. 4-179: Geldumsatz pro Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro, Handelsimmobilien (2022)	147
Abb. 4-180: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsimmobilien (2022)	148
Abb. 4-181: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze (2022)	151
Abb. 4-182: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Bauplätze, nach Gebietsfläche (2022)	151
Abb. 4-183: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)	152
Abb. 4-184: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2022)	152
Abb. 4-185: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2022)	153
Abb. 4-186: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2022)	154
Abb. 4-187: Veränderungen der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022, Baugrundstücke insgesamt	155
Abb. 4-188: Anzahl der Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)	156
Abb. 4-189: Transaktionen über Baugrundstücke im Vergleich der Jahre 2021 und 2022	156
Abb. 4-190: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)	157
Abb. 4-191: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)	157
Abb. 4-192: Anzahl der Transaktionen bei Baugrundstücken nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)	158
Abb. 4-193: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)	159
Abb. 4-194: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2022)	159
Abb. 4-195: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2022)	160
Abb. 4-196: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2022)	161

Abb. 4-197: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2022)	161
Abb. 4-198: Entwicklung der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime (2009 bis 2022) nach Stadt- und Kreistypen (Indiziert mit 2009 = 100)	162
Abb. 4-199: Anzahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime (2022)	163
Abb. 4-200: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2021 nach 2022 in %, Subkreisebene	164
Abb. 4-201: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2021 nach 2022 in %, Stadt und Kreistypen	165
Abb. 4-202: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009 - 2022)	166
Abb. 4-203: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/ MK-Gebieten (2009-2022)	166
Abb. 4-204: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/ MK-Gebieten (2009-2022)	167
Abb. 4-205: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime (2022)	169
Abb. 4-206: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime nach Ländern (2022)	169
Abb. 4-207: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Eigenheimbaugrundstücke (2011 - 2022), bundesweit	170
Abb. 4-208: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Baugrundstücke für Eigenheime (2011 - 2022), nach Stadt- und Kreistypen	171
Abb. 4-209: Mittleres Preisniveau und Spannen (Euro/m ²) bei Baugrundstücken für Eigenheime nach Ländern (2022)	172
Abb. 4-210: Preisniveau über Baugrundstücke für Eigenheime in mittleren Lagen (2022)	173
Abb. 4-211: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	175
Abb. 4-212: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	176
Abb. 4-213: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	176
Abb. 4-214: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2022)	177
Abb. 4-215: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	178
Abb. 4-216: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	179
Abb. 4-217: Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2022)	180
Abb. 4-218: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 - 2023)	181
Abb. 4-219: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 - 2023)	181
Abb. 4-220: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 - 2023)	182
Abb. 4-221: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbaugrundstücken (2022)	183
Abb. 4-222: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienhausbaugrundstücken, nach Ländern (2022)	184
Abb. 4-223: Entwicklung des Preisniveaus in Euro je Quadratmeter, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	185
Abb. 4-224: Mittleres Preisniveau und Spannen nach Ländern in Euro/m ² , Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	186
Abb. 4-225: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2011 - 2022), nach Stadt- und Kreistypen	187
Abb. 4-226: Preisniveau über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2022)	188
Abb. 4-227: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei landund forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2022)	190
Abb. 4-228: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2022)	190
Abb. 4-229: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	191
Abb. 4-230: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	192
Abb. 4-231: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	192

Abb. 4-232: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)	193
Abb. 4-233: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)	193
Abb. 4-234: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)	193
Abb. 4-235: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)	194
Abb. 4-236: Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt	194
Abb. 4-237: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	195
Abb. 4-238: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)	196
Abb. 4-239: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 nach Ländern in ha., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	196
Abb. 4-240: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt	197
Abb. 4-241: Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2022)	198
Abb. 4-242: Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2022)	198
Abb. 4-243: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2022)	199
Abb. 4-244: Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt	199
Abb. 4-245: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt	200
Abb. 4-246: Anzahl der Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)	201
Abb. 4-247: Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)	201
Abb. 4-248: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2022)	202
Abb. 4-249: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2022)	202
Abb. 4-250: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen	203
Abb. 4-251: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen	203
Abb. 4-252: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen	203
Abb. 4-253: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)	204
Abb. 4-254: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	204
Abb. 4-255: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	205
Abb. 4-256: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)	206
Abb. 4-257: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha. (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	206
Abb. 4-258: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	207
Abb. 4-259: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2022)	207
Abb. 4-260: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	208
Abb. 4-261: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	208
Abb. 4-262: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2022)	209
Abb. 4-263: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2022)	209
Abb. 4-264: Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen auf Bundesebene in Euro/m ² seit 2009	210
Abb. 4-265: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)	211
Abb. 4-266: Preisniveau für Ackerflächen (2022)	212
Abb. 4-267: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	212

Abb. 4-268: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2022)	213
Abb. 4-269: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2022)	213
Abb. 4-270: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen	214
Abb. 4-271: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen	214
Abb. 4-272: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Grünlandflächen	214
Abb. 4-273: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) , Grünlandflächen (2022)	215
Abb. 4-274: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	215
Abb. 4-275: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	216
Abb. 4-276: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)	217
Abb. 4-277: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	217
Abb. 4-278: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	218
Abb. 4-279: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2022)	219
Abb. 4-280: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	219
Abb. 4-281: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	220
Abb. 4-282: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2022)	221
Abb. 4-283: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2022)	221
Abb. 4-284: Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene in Euro/m ² seit 2009	222
Abb. 4-285: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)	223
Abb. 4-286: Preisniveau für Grünlandflächen (2022)	224
Abb. 4-287: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	224
Abb. 4-288: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland (2022)	225
Abb. 4-289: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Ackerland nach Ländern (2022)	225
Abb. 4-290: Preisindexreihen für Ackerland nach Stadt- und Kreistypen	226
Abb. 4-291: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland (2022)	227
Abb. 4-292: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Preisindexreihen für Grünland nach Ländern (2022)	227
Abb. 4-293: Preisindexreihen für Grünlandflächen nach Stadt- und Kreistypen	228
Abb. 4-294: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2023)	229
Abb. 4-295: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)	230
Abb. 4-296: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2022)	230
Abb. 4-297: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen	231
Abb. 4-298: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen	231
Abb. 4-299: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen	231
Abb. 4-300: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)	232
Abb. 4-301: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	232
Abb. 4-302: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	233
Abb. 4-303: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)	233
Abb. 4-304: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	234
Abb. 4-305: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	234

Abb. 4-306: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2022)	235
Abb. 4-307: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	235
Abb. 4-308: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	236
Abb. 4-309: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2022)	237
Abb. 4-310: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2022)	237
Abb. 4-311: Mittlere Preise und Spannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2022)	238
Abb. 4-312: Preisniveau für Forstflächen ohne Bestand (2022)	239
Abb. 4-313: Mittlere Preise und Spannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2022)	239

5 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

Abb. 5-1: Datengrundlage: Bevölkerungsfortschreibung von Bund und Ländern, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung	241
Abb. 5-2: Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2002 bis 2022	243
Abb. 5-3: Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010 - 2023, 3. Quartal	244
Abb. 5-4: Verbraucherpreisindex 2015 - 2023, 3. Quartal, Basisjahr 2020 = 100	245
Abb. 5-5: Baupreisindizes 2015 bis 2023, 3. Quartal	246
Abb. 5-6: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen 1990 bis September 2023	247
Abb. 5-7: Monatliches Neugeschäftsvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte 2005 - September 2023	248
Abb. 5-8: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis Sept. 2021	249
Abb. 5-9: Baufertigstellungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2022	251
Abb. 5-10: Bautätigkeit nach Gebäudeart 2022, Einwohnerbezogen	252
Abb. 5-11: Baugenehmigungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2018 bis 2023	254
Abb. 5-12: Baugenehmigungen nach Gebäudeart 1. Halbjahr 2023	255
Abb. 5-13: Entwicklung der Baugenehmigungszahlen nach Gebäudeart vom 1. Hj. 2022 zum 1. Hj. 2023	256
Abb. 5-14: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2022	258
Abb. 5-15: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2022	259
Abb. 5-16: Entwicklung von Wohnungsmieten (Verbraucherpreisindex) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2023	260
Abb. 5-17: Wohnformen der Haushalte in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)	261
Abb. 5-18: Wohnformen nach der Haushaltgröße in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)	262
Abb. 5-19: Haushalts- und Wohnungsgrößen der Haushalte in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)	263
Abb. 5-20: Wohnungsgrößenklassen der Haushalte mit und ohne Kinder in Deutschland 2022 (Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)	264
Abb. 5-21: Genehmigungen und Fertigstellungen von Bürogebäuden 1993 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Destatis Fachserie 5 Reihe 1)	266
Abb. 5-22: Genehmigungen und Fertigstellungen von Handelsgebäuden 2015 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung; Destatis Fachserie 5 Reihe 1)	267
Abb. 5-23: Bürobeschäftigte insgesamt 2000 bis 2022 (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung auf Basis von Daten von bulwiengesa, RIWIS)	268
Abb. 5-24: Karte der SV-Bürobeschäftigtenquote 2022 nach Kreisen (Quelle: BBSR-Immobilienmarktbeobachtung auf Basis von Daten von empirica regio / empirica ag)	270
Abb. 5-25: Anzahl GEG-relevanter Nichtwohngebäude nach Haupt-Gebäudefunktion (Quelle: Hörner et al. 2022, auf Basis von ENOB:dataNWG)	271

Abb.5-26: Büroflächenbestand in Bürogebäuden gemäß gif (Quelle: Hörner et al. 2022, auf Basis von ENOB:dataNWG)	272
---	-----

6 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 6-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (Stand 2023)	276
Abb. 6-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2023)	277
Abb. 6-3: Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Stuttgart zum Stichtag 01.01.2023 für das Jahr 2022 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Stuttgart)	278
Abb. 6-4: Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern	279
Abb. 6-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 01.01.2023 für das Jahr 2022 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)	280
Abb. 6-6: Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen	281
Abb. 6-7: Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund	283
Abb. 6-8: Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2023)	285

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.stock.adobe.com/de/, www.fotolia.com, AK OGA

Titelseite	PIXABAY.com
Seite 20	Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 29	PIXABAY.com
Seite 106	PIXABAY.com
Seite 149	PIXABAY.com
Seite 189	PIXABAY.com
Seite 250	PIXABAY.com
Seite 265	PIXABAY.com