Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

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

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

Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

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

Herausgeber und Urheber

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

Oldenburg, Dezember 2019

Redaktionsleitung

- *Peter Ache*

Redaktionsstelle des AK OGA

Stau 3

26122 Oldenburg

V.i.S.d.P.

- *Anja Diers*

Vorsitzende des AK OGA

Vertrieb

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215-633

Telefax: 0441 / 9215-505

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

Internet: www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Als pdf-Dokument kostenfrei zum Download auf der Internetseite:

www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2019

Herausgabe: Dezember 2019

ISBN 978-3-00-064293-7

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

Vorwort

Vorwort

des Bundesinnenministers Horst Seehofer zur 6. Auflage des „Immobilienmarktberichts Deutschland“

Das Immobilienpreisniveau ist in den letzten Jahren in vielen Regionen stark angestiegen. Themen zum Immobilienmarkt sind daher Gegenstand intensiver politischer Diskussionen.

Auf den angespannten Markt haben Bundesregierung, Länder und Gemeinden mit einer Wohnraumoffensive reagiert. Zentrale Bausteine dieser Offensive sind investive Impulse, die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens, Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.

Darüber hinaus spielt die Mobilisierung von Wohnbauland eine Schlüsselrolle bei der Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnungsbaus. Unter der Leitung meines Parlamentarischen Staatssekretärs Marco Wanderwitz hat die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ die Rahmenbedingungen für eine verbesserte Bereitstellung von Bauland analysiert und im Juli 2019 Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Unsere Herausforderung besteht nun darin, die teils divergierenden Ziele (Flächenverbrauch, Klimaneutralität, digitale Infrastruktur, Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse) in Einklang zu bringen.

Der im Zweijahresrhythmus erscheinende „Immobilienmarktbericht Deutschland“, der nun zum sechsten Mal vorliegt, enthält Informationen über Preisniveau und Preisentwicklung der verschiedenen Immobilienteilmärkte. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes und dient der Fachöffentlichkeit als Diskussionsgrundlage.

Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland haben sich die Geldumsätze weiterhin deutlich erhöht – im letzten Berichtsjahr um rund sechs Prozent auf 269 Milliarden Euro. Gleichzeitig hat die Zahl der Transaktionen seit 2015 um etwa drei Prozent abgenommen. Jährlich finden aber immer noch rund eine Million Immobilientransaktionen in Deutschland statt.

Wohnimmobilen haben mit einem Geldumsatz von über 180 Milliarden Euro unverändert den größten Marktanteil. Dies entspricht mehr als zwei Dritteln des gesamten Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt. Bei allen Herausforderungen, die sich zurzeit in der Immobilienpolitik stellen, muss es das Ziel bleiben, möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern in allen Regionen nicht nur bezahlbares Wohnen, sondern auch die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Die Gutachterausschüsse in den Ländern haben mit der Bereitstellung der Daten in besonderer Weise zu dem detaillierten und umfassenden Bericht beigetragen. Die seit 2016 geltende Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung hat dabei zu einer Verbesserung des Umfangs und der Qualität der Datengrundlage geführt. Der vorliegende Bericht ist ein Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit von Bund und Ländern.

Horst Seehofer

Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat

Autorenverzeichnis

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

Baden-Württemberg

- *Ulf Jackisch*

Bayern

- *Maximilian Karl*

Berlin

- *Reiner Rössler*

Brandenburg

- *Jürgen Kuse (stv. Vorsitzender)*

Bremen

- *Ernst Dautert*

Hamburg

- *Volker Junge*

Hessen

- *Klaus-Peter Weis*

Mecklenburg-Vorpommern

- *Frank Haberkamp*

Niedersachsen

- *Anja Diers (Vorsitzende)*

Nordrhein-Westfalen

- *Ludwig Hoffmann*

Rheinland-Pfalz

- *Dr. Gabriele Hückelheim*

Saarland

- *Hansjörg Meierhöfer*

Sachsen

- *Matthias Kredt*

Sachsen-Anhalt

- *Andreas Schöndube*

Schleswig-Holstein

- *Uta Krassow*

Thüringen

- *Thomas Roos*

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

- *Matthias Waltersbacher*

Weitere Autoren

Redaktionsstelle des AK OGA

- *Peter Ache*

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

- *Eva Neubrand*
- *Alexander Schürt*

Redaktionsstelle

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Redaktionsleitung

- *Peter Ache*

Marktanalysen

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

Layout

- *Christiane Westie*
- *Michael Barann*

Internetpräsentation

- *Michael Schraad*

INHALTSVERZEICHNIS

1 DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT IN KÜRZE 1

2 GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG 5
2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung 6
2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland 7
2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen 9
2.4 Begriffsdefinitionen 12
2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt 12
2.4.2 Räumliche Teilmärkte und Subkreise 12
2.4.3 Sachliche Teilmärkte 13
2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen 13
2.5 Hinweise zur Verwendung 15

3 RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND 17

4 DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND 19
4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten 20
4.2 Wohnimmobilien 27
4.2.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien 27
4.2.2 Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt 28
4.2.3 Eigenheime 36
4.2.4 Eigentumswohnungen 60
4.2.5 Mehrfamilienhäuser 80
4.3 Bebaute Wirtschaftsimmobilien 102
4.3.1 Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilien 102
4.3.2 Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilien 103
4.3.3 Bürogebäude 116
4.3.4 Handelsgebäude 127
4.4 Bauland 138
4.4.1 Bauplätze für alle Immobilienarten 140
4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten 146
4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 160
4.5 Agrar- und Forstimmobilien 171
4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien 171
4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt 172
4.5.3 Ackerland 181
4.5.4 Grünland 192
4.5.5 Langfristige Entwicklung der Preise von reinem Agrarland nach Preisindexreihen 202
4.5.6 Umrechnungskoeffizienten 204
4.5.7 Forstflächen 205

5 TEILMARKT HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG 215

6 STRUKTURDATEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 220
6.1 Raumgliederungen 221
6.2 Demografische Indikatoren 226
6.3 Wohnungsmarktindikatoren 229

7 WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND 235
7.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse 236
7.1.1 Grundstücksmarktberichte 236
7.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte 239
7.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse 244
7.1.4 Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator 245
7.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen 246
7.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung 246
7.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 247
7.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages 247
7.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission 248

8 KONTAKTDATEN 250
8.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland 251
8.2 Kontaktdaten 252

9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 254

1

Der deutsche Immobilienmarkt in Kürze

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

- Die Investitionen in den Erwerb von Immobilien haben in den Jahren 2017 und 2018 ähnlich stark zugenommen wie in den Vorjahren. Während im Jahr 2016 bei insgesamt rund 1.016.000 Transaktionen 237,5 Mrd. Euro umgesetzt wurden, waren es im Jahr 2018 bereits 269,0 Mrd. Euro bei 990.000 Transaktionen – ein Plus von rund 13%. Der Anteil des auf dem Immobilienmarkt registrierten Geldumsatzes am Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2018 rund 8% – im Jahr 2008 lag er noch bei ca. 5%.

- Der größte Anteil des Geldumsatzes entfällt auf den Erwerb von Wohnimmobilien: Im Jahr 2018 wurden 180,5 Mrd. Euro in den Kauf von Wohnimmobilien investiert, 2016 waren es noch 155,7 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anstieg von knapp 16%. Der Anteil des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien am gesamten Investitionsvolumen blieb dagegen annähernd konstant (2016: 66%, 2018: 67%).

- Eigenheime und Eigentumswohnungen spielen beim Kauf von Wohnimmobilien die größte Rolle. Auf sie entfallen rund 74% des Geldumsatzes aller Wohnimmobilien. Das Investitionsvolumen stieg zwischen 2009 und 2018 bei Eigenheimen jährlich um 7,5%, bei Eigentumswohnungen jährlich um 8,3%. Die Transaktionszahlen legten dagegen moderater zu: bei Eigenheimen um jährlich 2,8%, bei Eigentumswohnungen um jährlich 2,4%.

- Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzte sich 2017 und 2018 fort – besonders stark in Hochpreisregionen. Im Bundesdurchschnitt kostete im Jahr 2018 der Quadratmeter Wohnfläche für ein gebrauchtes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 1.740 Euro. Die höchsten Durchschnittspreise finden sich im Landkreis München (10.200 Euro je m²) oder in Frankfurt am Main (5.200 Euro je m²). Weitaus niedriger sind die Preise dagegen in den Landkreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (490 Euro je m² Wohnfläche) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (410 Euro je m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen gehört die Stadt München zu den Regionen mit den höchsten Preisen (7.200 Euro je m² Wohnfläche), aber auch auf Sylt (6.350 Euro je m²) oder in der Küstenregion Niedersachsens (5.300 Euro je m²) sind die Preise hoch. Am unteren Ende der Liste stehen der Saale-Orla-Kreis in Thüringen mit 400 Euro je m² Wohnfläche.

- Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Im Jahr 2018 entfielen auf sie 74% der Verkäufe von Bauplätzen. Dies entspricht einem Geldumsatz von 15,6 Mrd. Euro. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland im Jahr 2018 etwa 135 Euro je m² Grundstücksfläche. Im Jahr 2013 lag der Mittelwert noch bei 86 Euro je m² Grundstücksfläche. Innerhalb von fünf Jahren sind die Preise für Eigenheimbauplätze somit im Mittel um knapp 60% gestiegen. Es zeigen sich große regionale Unterschiede im Preisniveau: Der im Mittel preisgünstigste Bauplatz war für 15 Euro je m² im Landkreis Sonneberg in Thüringen zu bekommen. In der Stadt München hingegen war für einen Eigenheimbauplatz 2018 ein Betrag von 2.000 Euro je m² Grundstücksfläche zu zahlen, im Landkreis München lag der Preis bei 1.700 Euro je m² und in Stuttgart bei rund 1.100 Euro je m². In den sieben größten Großstädten liegen die mittleren Quadratmeterpreise im Jahr 2018 zwischen 400 Euro je m² in Berlin und 2.000 Euro je m² in München.

- Der Geldumsatz für den Kauf von Mehrfamilienhäusern hat sich von 2009 bis 2018 mehr als verdoppelt (2009: 11,9 Mrd. Euro, 2018: 26,0 Mrd. Euro).Demgegenüber stagniert die Anzahl der Transaktionen seit 2011 (31.000 Transaktionen jeweils in 2011 und in 2018). Bei kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten verteuerten sich die Preise im bundesweiten Mittel für den Quadratmeter Wohnfläche - von 780 Euro je m² im Jahr 2013 auf 1.050 Euro je m² im Jahr 2018. Eine ähnliche Preisentwicklung zeigt sich bei den großen Mehrfamilienhäusern (2013: 710 Euro je m², 2018: 1.030 Euro je m²). Insgesamt steht diese Entwicklung für eine deutliche Verteuerung dieser Objektart bei gleichzeitig sinkender Rendite.

- Dem erheblichen Bedarf an Wohnraum kann am geeignetsten durch den Bau von Mehrfamilienhäusern begegnet werden. Dazu ist es erforderlich, die dazu benötigten Bauflächen auf den Markt zu bringen. Die Anzahl der Transaktionen zu verkauften Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser ist in den Jahren 2009 bis 2018 nahezu unverändert. Von 2016 nach 2017 sind die Transaktionszahlen um -13% gefallen, um im Jahr 2018 lediglich um 2% wieder anzusteigen.

- Die detaillierte Darstellung der bebauten Wirtschaftsimmobilien wird auch in diesem Bericht fortgeführt, der Fokus liegt hier insbesondere auf dem Markt der Bürogebäude (28% des Geldumsatzes bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien) und der Handelsgebäude (32% des Geldumsatzes).

- Handelsgebäude stellen mit einem Geldumsatz von insgesamt 22,6 Mrd. Euro den größten Anteil der bebauten Wirtschaftsimmobilien dar. Rund ein Viertel des Geldumsatzes erfolgt in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen Deutschlands. Rund 30% des Geldumsatzes - 6,5 Mrd. Euro - entfällt auf die Top-Sieben-Städte. Die teuersten Handelsgebäude sind mit 7,3 Mio. Euro je Transaktion ebenfalls in den Top-Sieben-Städten zu finden. In den Großstädten mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern liegt der Geldumsatz je Transaktion bei 2,8 Mio. Euro für Handelsgebäude.

- Die agrar- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen bezogen auf den Geldumsatz eine eher untergeordnete Rolle. Mit einem Kaufinvestitionsbetrag von 1,5% (4,1 Mrd. Euro) des gesamten Geldumsatzes wird in diesem Segment jedoch 63% der bundesweit insgesamt umgesetzten Fläche veräußert. Die Zahl der Verkäufe ging gegenüber 2009 deutlich zurück. Zählten die Gutachterausschüsse im Jahr 2009 167.000 Transaktionen, waren es im Jahr 2018 nur noch 109.000 Verkäufe.

- Während Transaktionszahlen und Flächenumsatz seit 2009 rückläufig sind, verläuft der Geldumsatz bis 2015 steigend und bleibt anschließend auf hohem Niveau annähernd konstant. Das Angebot an Agrar- und Forstflächen geht offensichtlich zurück und diese Verknappung des Flächenangebotes sorgt in nahezu allen Regionen für steigende Preise.

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

Fazit:

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

2

Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Auf dem deutschen Immobilienmarkt waren die vergangenen 10 Jahre von erheblichen Veränderungen gekennzeichnet. Beispielhaft hierfür stehen der Volksentscheid der britischen Bevölkerung für einen Ausstieg aus der Europäischen Union, die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die zwischenzeitlich zunehmenden Bevölkerungszahlen in den Städten oder die sprunghaft angestiegenen Flüchtlingszahlen. Viele politische Entscheidungen und nahezu alle gesellschaftlichen Entwicklungen haben einen Einfluss auf den Immobilienmarkt und damit wiederum auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bis auf die Ebene der Gemeinden.

Umgekehrt hat aber auch der Immobilienmarkt einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung eines Staates. Insbesondere weil es sich hier um eine langfristig angelegte Anlageform handelt und die Wohnimmobilie in ihrer Qualität, Lage und auch in ihrem Preis einen erheblichen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung hat. Ein funktionierender Immobilienmarkt ist daher von erheblicher Bedeutung.

Damit der Immobilienmarkt sich möglichst frei und ungehindert nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage entwickeln kann und spekulative Immobilienkäufe bis hin zu sogenannten Immobilienblasen vermieden werden können, benötigen die Verkäufer und Kaufinteressenten Kenntnisse über das aktuelle Geschehen und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Diese Überlegung ist nicht neu; sie war zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 einer der ausschlaggebenden Faktoren zur Einführung der amtlichen Wertermittlung in Deutschland. Die Grundforderung nach Transparenz des Grundstücksmarktes besteht bis heute unverändert fort. Die Anforderungen haben sich durch fortschreitende Technik, das Internet und die Globalisierung der Märkte verändert. Der Gesetzgeber hat bezogen auf das amtliche Gutachterausschusswesen die Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) und die darauf fußenden Verordnungen und Richtlinien kontinuierlich angepasst. Er trägt damit den Anforderungen an zeitgemäße Immobilientransparenz durch amtliche Stellen Rechnung. Die Länder müssen diese Anforderungen umsetzen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben ihre allgemeine Rechtsgrundlage in den §§ 192 ff. des BauGB. Es handelt sich um unabhängige Gremien, die hoheitliche Aufgaben wahrnehmen. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die in der Immobilienbewertung über hohe Sachkunde und eine umfassende Expertise in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses verfügen. Weiterhin ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung Mitglied des Gutachterausschusses.

Das BauGB ermächtigt die Länder ausdrücklich, den Aufgabenumfang der Gutachterausschüsse zu erweitern und zu konkretisieren sowie die Art der Bildung der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen festzulegen. Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen haben unter anderem die Aufgabe, zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen (§ 198 Abs. 2 BauGB).

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

Der hier vorliegende Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 ist Ergebnis der Zusammenarbeit der Länder und des Bundes im AK OGA und stellt damit einen Beitrag zur Verbesserung der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz der amtlichen Gutachterausschüsse dar.

2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens 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- oder Durchführungsverordnungen der Länder zum BauGB.

In **Abb.2-1** sind die geltenden Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dargestellt (Stand Oktober 2019).

Die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse sind unterschiedlich groß. Im Land Baden-Württemberg liegen diese auf der Ebene der Gemeinden. Gemäß § 15 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat die zentrale Geschäftsstelle für Baden-Württemberg ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse zu führen. Dieses Verzeichnis wurde im Dezember 2018 erstmalig mit 900 Gutachterausschüssen veröffentlicht. Durch Kooperationen der Gemeinden hat sich die Zahl der Gutachterausschüsse zum Meldestand 01.10.2019 auf 816 verringert. In Sachsen-Anhalt besteht für das gesamte Land ein Gutachterausschuss.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

Abb. 2-1: *Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland*

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

Zum Stand August 2019 sind alle Länder dieser Verpflichtung nachgekommen.

In **Abb.2-2** sind die eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen dargestellt.

Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 8 zusammengestellt.

Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftstellen der Gutachterausschüsse

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

(75) Anzahl der örtl. Gutachterausschüsse

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

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.

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

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

Untersuchungsräume

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

Beteiligung der Gutachterausschüsse

Für diesen Bericht liegen Immobilienmarktinformationen aller Bundesländer in unterschiedlich intensiven Ausprägungen vor. Aus verschiedenen Gründen konnten sich nicht alle Gutachterausschüsse an der Erhebung der Daten beteiligen oder sie konnten die Fragen nicht in vollem Umfang und zu allen Teilmärkten beantworten.

Mithilfe statistischer Schätzverfahren, insbesondere hedonischer Modelle mit umfassenden Strukturdaten auf Subkreisebene, 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 worden sind. Bezogen auf die Gebietsfläche zeigt sich seit dem Jahr 2007 die in **Abb.2-3** dargestellte Beteiligung nach Bundesländern.

Für den vorliegenden Bericht ist eine Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung von etwa 88 % der Gebietsfläche Deutschlands festzustellen. Aus dem Zeitablauf ist auch erkennbar, dass sich die Beteiligung seit dem Jahr 2007 stetig erhöht hat. Dies ist in erster Linie durch die nach und nach gebildeten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen möglich geworden. Nach den Erfahrungen der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland werden von dort zunehmend Aufgaben wahrgenommen, die der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz und damit dem gesetzlichen Auftrag nach § 198 Abs. 2 BauGB dienen.

Auch in der Kartendarstellung werden die von der Datenlage schwächer belegten Regionen deutlich. In Baden-Württemberg ist durch die Zuständigkeiten der Gutachterausschüsse auf der Ebene der Gemeinden eine Ableitung von Daten auf der Ebene der Landkreise nicht möglich; insoweit lagen hier nur Daten aus kreisfreien Städten vor. Eine differenziertere Betrachtung der Beteiligung der Gutachterausschüsse zeigen die Kartendarstellungen in **Abb.2-4**.

Beteiligung der Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2018)

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

Abb. 2-3: *Beteiligung der Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2018)*

Datenlage zu vorliegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse nach der Datenerhebung für die Jahre 2017 und 2018

Abb. 2-4: *Datenlage zu vorliegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse nach der Datenerhebung für die Jahre 2017 und 2018*

2.4 Begriffsdefinitionen

2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt

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

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

2.4.2 Räumliche Teilmärkte und Subkreise

Für bundesweit angelegte Immobilienmarktanalysen ist grundsätzlich die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte hinreichend. Allerdings kann es durch strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises oder sogar innerhalb einer Stadt (z. B. früher Ost- / Westberlin) zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Teile eines Landkreises von nahe gelegenen Großstädten oder auch z. B. touristisch geprägten Regionen beeinflusst werden.

Zur Erhebung der Daten und zur späteren Datenanalyse sind daher „Subkreise“ gebildet worden. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen (Teile von Landkreisen). Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume ergeben haben.

In diesem Bericht werden mit dem Begriff Subkreise die Landkreise, kreisfreien Städte und Teile von Landkreisen bezeichnet. Teile von Landkreisen sind insbesondere in suburbanen Einflussbereichen der Großstädte (z. B. Berlin, s. **Abb.2-5**) oder in den Metropolräumen (z. B. Rhein-Ruhr, Rhein-Main, etc.) und bezogen auf Zuständigkeitsbereiche von Gutachterausschüssen (z. B. in Hessen und Nordrhein- Westfalen) gebildet worden.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es 401 Landkreise bzw. Regionen und kreisfreie Städte (Gebietsstand 29.08.2019)[1] . In Abstimmung mit den Oberen Gutachterausschüssen / Zentralen Geschäftsstellen sind 485 Subkreise gebildet worden, für die deutschlandweit Immobilienmarktdaten erhoben worden sind.

Beispiel: Subkreise als Teile von Landkreisen um Berlin

Abb. 2-5: *Beispiel: Subkreise als Teile von Landkreisen um Berlin*

[1]) DESTATIS Statistisches Bundesamt (https://www.destatis.de)

2.4.3 Sachliche Teilmärkte

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

Wohnimmobilien stellen die am eindeutigsten definierte Kategorie dar. Der Nutzen dieser Immobilienart ist die Bereitstellung von Wohnraum. Vor dem Hintergrund auch des starken öffentlichen Interesses der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum sind hierin auch die Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten und anderer vermietbarer Wohnraum sowie die Wochenendhäuser enthalten.

Wirtschaftsimmobilien sind solche Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung einsetzt. Dazu gehören z. B. auch öffentliche Gebäude, Freizeitanlagen oder andere Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist weitaus inhomogener als die der Wohnimmobilien. Institutionen, die sich mit der Immobilienmarktbeobachtung befassen, sind daher gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse dabei, diesen Immobiliensektor eindeutiger zu kategorisieren[2)] .

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

Alle anderen Immobilien sind Immobilien, die nicht den ersten 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

Transaktionen

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

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

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

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

---

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

Geldumsatz

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

Grundstücksflächenumsatz

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

Wohn- oder Nutzflächenumsatz

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

2.5 Hinweise zur Verwendung

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

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

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

Die Ergebnisse dieses Berichtes zeigen in einigen Fällen auch Abweichungen zu Angaben der vorangegangenen Immobilienmarktberichte Deutschland. Diese sind i. d. R. auf geänderte Grundsätze zur Datenerhebung, verbesserten Subkreisbildungen oder aktuelleren Analysemethoden zurückzuführen.

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

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

3

Rahmenbedingungen zum Immobilienmarkt in Deutschland

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland zeigen regional sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland eine weiter zunehmende Nachfrage mit Wohnungsengpässen sowie steigenden Mieten und Preisen. Andere Städte und vielfach ländliche, häufig peripher gelegene Regionen mit wirtschaftlichen Strukturproblemen prägen hingegen Bevölkerungsverluste mit den Folgen von Wohnungsleerständen und stagnierenden Mieten und Immobilienpreisen. Der nach Schätzungen bei 1,5 Mio. bis knapp unter 2 Mio. Wohnungen liegende Wohnungsleerstand verteilt sich immer ungleicher. Während in den weiter wachsenden Großstädten der Leerstand faktisch nicht vorhanden ist, steigt er in peripheren und/oder strukturschwachen Regionen weiter an.

Der Nachfragesteigerung nach Wohnungen wurde in den letzten Jahren mit einer Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit begegnet. Aufgrund einer noch nicht ausreichend hohen Wohnungsbautätigkeit blieb die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen bis heute deutlich angespannt. Ursache hierfür ist ein nach wie vor hoher Nachfrageüberhang, der nur mit spürbarer Zeitverzögerung abgebaut werden kann.

Die demographische Entwicklung der letzten Jahre hat maßgeblich zu einer insgesamt erhöhten Nachfrage nach Wohnraum beigetragen, auch wenn der Umfang der Zuwanderung aus dem Ausland sich 2017 und 2018 wieder dem langjährigen Durchschnitt annäherte. Im Vergleich zu Beginn des Jahrzehnts leben 2018 ca. 2,5 Mio. Menschen mehr in Deutschland (+3 Prozent). Schwerpunkt der Binnen- und Außenzuzüge sind die kreisfreien Städte, auf die mehr als die Hälfte des Zuwachses entfiel.

Die weiter zunehmende Nachfrage nach Wohnraum ist auch auf die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zurückzuführen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist im langjährigen Vergleich sehr gut. Die Beschäftigtenzahlen sind auf über 45 Mio. Erwerbstätige gestiegen (August 2019). Die Arbeitslosenquote ist auf 4,9 Prozent gesunken (September 2019). In manchen Regionen Deutschlands herrscht bereits Vollbeschäftigung. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte stiegen im 2. Quartal 2019 um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Eine günstige wirtschaftliche Gesamtsituation hat gleichermaßen positive Einflüsse sowohl auf Wohn- als auch auf Wirtschaftsimmobilien (insb. Einzelhandels-, Büro-, Logistik- und Hotelimmobilien).

Die Beschreibung der Lage der Wohnungs- und Immobilienmärkte ist ohne Berücksichtigung der anhaltenden niedrigen Zinsen unvollständig. Die steigende Nachfrage nach Immobilien ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der anhaltend niedrigen Zinsen zu sehen. Die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 10 Jahre liegen seit über 2 Jahren unter 2 Prozent (Quelle: Deutsche Bundesbank), im Jahr 2019 gingen sie sogar auf unter 1,5 Prozent zurück. Eine Zinswende ist somit bisher ausgeblieben. Angesichts anhaltend niedriger Zinsen dürfte auch die Bereitschaft der Haushalte, die aktuell hohen Preise zu finanzieren, bestehen bleiben.

4

Der Immobilienmarkt in Deutschland

4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Umsätzen und Preisen von Immobilien einerseits zu einem bestimmten Zeitpunkt und andererseits in ihrer zeitlichen Entwicklung. Um zu einer für den Anwender nutzbaren Darstellung zu kommen, werden je nach Analyseziel aggregierte geografische Marktregionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft. Im Jahr 2018 sind auf dem deutschen Immobilienmarkt ca. 269,0 Mrd. Euro für den Kauf von Immobilien investiert worden. Dies ist der höchste Geldumsatz, der seit 2009 von den Gutachterausschüssen registriert worden ist **(Abb. 4-2)**.

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt zeigt sich im Vergleich zum Geldumsatz stabil. Die mittlere jährliche Veränderungsrate der Transaktionszahlen seit 2009 beträgt etwa +1,0%. In den Jahren 2017 und 2018 wurden insgesamt rd. 1 Mio. (2017) bzw. 990.000 (2018) Verkäufe registriert.

Nachdem sich nach der weltweiten Finanzkrise 2008 die Wirtschaft insgesamt zunehmend konsolidiert hat und das Zinsniveau bis 2018 kontinuierlich bis auf einen historischen Tiefstand gefallen ist, haben sich seit 2009 die Geldumsätze stetig erhöht; die mittlere jährliche Veränderungsrate seit 2009 liegt zum Ende des Jahres 2018 hier bei 8,5%.

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

Abb. 4-1: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten*

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

Abb. 4-2: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten*

Der im Vergleich zu den Transaktionszahlen deutlich stärkere Anstieg des Geldumsatzes lässt allgemein auf eine Verteuerung der umgesetzten Immobilien schließen.

Bei der Anzahl der Transaktionen stellen die Wohnimmobilien mit einem Anteil von 73% die bedeutendste Kategorie dar; danach folgen mit etwa 11% der Transaktionszahlen bereits die Agrar- und Forstimmobilien **(Abb. 4-3)**.

Transaktionen nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten
(gesamt: 990.000)

Abb. 4-3: *Transaktionen nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten*

Bezogen auf das Investitionsvolumen in den Kauf von Immobilien von insgesamt 269,0 Mrd. Euro im Jahr 2018 sind allein 180,5 Mrd. Euro (67%) in den Kauf von Wohnimmobilien (Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Bauplätze für Wohnimmobilien) investiert worden. Mit 76,0 Mrd. Euro beträgt der Anteil der Investitionen in den Kauf von Wirtschaftsimmobilien 28% **(Abb. 4-4)**.

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

Abb. 4-4: *Geldumsatz nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten*

Bei der Anzahl der Transaktionen liegen die Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg am oberen Ende der Skala; in diesen drei Bundesländern werden rd. 49% der Transaktionen über Immobilien abgeschlossen **(Abb. 4-5)**.

Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2018)
(gesamt: 990.000)

Abb. 4-5: *Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2018)*

Bezogen auf die Länder zeigen sich Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg als die Länder mit dem stärksten Geldumsatz. Hier werden 52,5% des gesamten Geldumsatzes auf dem deutschen Immobilienmarkt in den Kauf von Immobilien investiert **(Abb. 4-6)**.

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2018)
(gesamt: 269,0 Mrd. Euro)

Abb. 4-6: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2018)*

Bezogen auf die Bevölkerungszahl zeigt sich, dass im Jahr 2018 bundesweit etwa 3.250 Euro je Einwohner in den Kauf von Immobilien investiert worden sind; im Jahr 2016 lag dieser Betrag noch bei 2.890 Euro je Einwohner. Führend sind die Stadtstaaten Hamburg und Berlin. In Thüringen ist der Geldumsatz je Einwohner mit 1.300 Euro am geringsten **(Abb. 4-7)**.

Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern in Euro, alle Immobilienarten (2018)

Abb. 4-7: *Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern in Euro, alle Immobilienarten (2018)*

Die Entwicklung der Transaktionszahlen auf Bundeslandebene ist in folgender Tabelle dargestellt:

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

Abb. 4-8: *Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten*

Während bei den Geldumsätzen **(Abb. 4-7)** in allen Bundesländern ausschließlich jährlich steigende Umsätze festgestellt werden, nehmen die mittleren Veränderungen der Transaktionszahlen nicht die Größenordnung wie bei den Geldumsätzen an (3,3% in Berlin bis -1,4% im Mecklenburg-Vorpommern). In den Ländern Brandenburg, Bayern, Saarland, SachsenAnhalt und Mecklenburg-Vorpommern entwickeln sich die Transaktionen rückläufig (-0,2% in Brandenburg bis -1,4% in Mecklenburg-Vorpommern). Die durchschnittliche jährliche Veränderungsrate in Deutschland insgesamt beträgt bei den Transaktionszahlen 0,9%.

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

Abb. 4-9: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, alle Immobilienarten*

Der Verlauf der Geldumsätze nach Ländern seit 2009 ist in folgender Tabelle dargestellt.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	22.400	24.700	25.600	24.500	21.600	22.600	32.300	34.600	37.100	40.400
Bayern	26.200	28.500	31.400	33.300	37.200	36.600	46.400	49.700	52.500	53.300
Berlin	6.100	9.500	11.100	12.800	14.000	13.600	17.200	15.300	18.200	19.200
Brandenburg	2.500	3.100	2.900	3.100	3.600	4.200	5.100	5.400	6.000	6.500
Bremen	1.000	1.300	1.400	1.200	1.400	1.600	1.800	1.900	2.400	2.300
Hamburg	5.000	6.200	6.700	6.900	7.500	8.400	9.800	10.200	11.200	12.200
Hessen	10.300	12.800	14.400	16.700	14.900	18.700	20.100	21.000	23.900	24.400
Mecklenburg-Vorpommern	1.900	2. 200	2.600	2.600	2.700	3.100	3.900	3.700	3.700	3.600
Niedersachsen	10.000	11.000	12.900	13.000	14.800	15.100	18.200	18.300	19.900	21.900
Nordrhein-Westfalen	26.300	29.000	33.100	32.200	34.000	39.500	41.400	43.800	44.300	47.700
Rheinland-Pfalz	5.300	5.800	7.300	7.500	7.700	8.200	8.700	9.400	10.300	10.900
Saarland	1.100	1.200	1.400	1.600	1.300	1.500	1.600	1.600	1.700	2.200
Sachsen	3.700	4.200	5.300	4.900	6.200	6 .700	8.100	8.300	9.000	9.300
Sachsen-Anhalt	1.700	1.700	1.700	2.000	2.100	2.200	2.800	3.000	3.200	3.400
Schleswig-Holstein	4.800	5.000	6.100	5.900	6.800	6.700	8.100	8.500	8.500	9.100
Thüringen	1.500	1.500	1.900	1.900	2.000	2.300	2.200	2.700	2.400	2.800
Deutschland	**129.600**	**147.700**	**165.800**	**170.100**	**177.800**	**190.900**	**227.800**	**237.500**	**254.200**	**269.000**

Abb. 4-10: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten*

Die jährlichen prozentualen Veränderungen der Geldumsätze sind in den Ländern unterschiedlich, sie steigen jedoch in allen Bundesländern an. So steigt der Geldumsatz in Berlin seit 2009 im Mittel jährlich um 13,6%, der in Baden-Württemberg dagegen lediglich um 6,8%. Deutschlandweit zeigt sich seit 2009 eine jährliche Veränderungsrate des Geldumsatzes in Höhe von 8,5%. **(Abb. 4-11)**.

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

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

Eine andere räumliche Betrachtung als die nach Bundesländern kann nach Stadt- und Kreistypen vorgenommen werden. Hier zeigt sich sehr deutlich, dass allein in den sieben größten Großstädten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart, Düsseldorf) 24,3% des gesamten Geldumsatzes anfällt **(Abb. 4-13)**. Gemessen an der Bevölkerungszahl ist dieser Anteil vergleichsweise hoch; in diesen Städten leben knapp 12% der Bevölkerung Deutschlands.

In den Großstädten (500 bis 600 Tsd. EW) und in den kreisfreien Mittelstädten (20 bis unter 100 Tsd. EW) wird mit 6,2% bzw. 2,6% am wenigsten umgesetzt. Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein anderes Bild. Die größten Großstädte (7,7%), die Großstädte (4,0%) und die kreisfreien Mittelstädte (3,0%) liegen mit der Zahl der Transaktionen gegenüber den anderen Stadt-und Kreistypen weit zurück **(Abb. 4-12)**.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., alle Immobilienarten (2018)
(gesamt: 990.000)

Abb. 4-12: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., alle Immobilienarten (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2018)
(gesamt: 269,0 Mrd. Euro)

Abb. 4-13: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2018)*

In **Abb. 4-14** und **Abb. 4-15** werden der Geldumsatz und die Transaktionen auf Subkreisebene dargestellt. Besonders bei dem Geldumsatz wird ein deutliches West-Ost-Gefälle erkennbar.

Transaktionen über alle Immobilienarten (Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-14: *Transaktionen über alle Immobilienarten*

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

Abb. 4-15: *Geldumsatz über alle Immobilienarten*

4.2 Wohnimmobilien

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist einem wesentlichen Teil der staatlichen Daseinsvorsorge zuzuordnen und ist aus diesen Gründen in weiten Teilen gesetzlich reguliert. Zudem hat die Bereitstellung von vermietbaren Wohnimmobilien in Deutschland wegen des im europäischen Vergleich geringen Anteils von selbst genutztem Wohneigentum eine höhere Bedeutung als in anderen Staaten. Die Eigentümerquote[1)] bei Wohnimmobilien liegt in Deutschland insgesamt bei 45,5%[2)], seit 2010 ist hier kaum eine Veränderung festzustellen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist am stärksten vom Handel mit Wohnimmobilien geprägt **(s. Abb. 4.3** und **Abb. 4.4**, S. 21). Der Geldumsatz beträgt 2018 nahezu 67% des gesamten Geldumsatzes für den Kauf bzw. Verkauf von Immobilien. Gegenüber dem Jahr 2016 (65%) ist dieser Anteil in 2018 damit noch einmal leicht angestiegen.

4.2.1 Sachliche Teilmärkte bei Wohnimmobilien

Im vorliegenden Bericht ist der Teilmarkt der Wohnimmobilien in folgende Untersegmente unterteilt worden:

Gruppe der **unbebauten** Wohngrundstücke:

- Eigenheimbauplätze (vollständig erschlossen, Bebauung genehmigungsfähig)
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (vollständig erschlossen, Bebauung genehmigungsfähig)

Gruppe der **bebauten** Wohngrundstücke:

- Eigenheime
  - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Reihenend- und Reihenmittelhäuser sowie Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten
  - 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

1) Die Eigentümerquote bezeichnet den Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden
2) www.destatis.de

Unbebaute Grundstücke, deren Erwerbszweck erst die Entwicklung zu voll erschlossenen Bauplätzen ist, werden nicht den Wohngrundstücken zugeordnet. Gleiches gilt für bebaute Grundstücke, deren Erwerbszweck ein anderer als ein bisheriger Wohnzweck ist.

4.2.2 Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt

Der Geldumsatz über den Handel mit Wohnimmobilien hat im Jahr 2018 mit 180,5 Mrd. Euro den Höchststand seit 2009 erreicht. Trotz der Stagnation bei der Zahl der Verkäufe in den Jahren 2015 bis 2018 ist der Geldumsatz stetig angestiegen. Der jährliche Anstieg des Geldumsatzes beträgt im Mittel 8,5% pro Jahr. Die Gesamtbetrachtung von Geldumsatz und Transaktionen weist auf eine deutliche Verteuerung der Wohnimmobilien im Allgemeinen hin **(Abb. 4-16** und **Abb. 4-17)**.

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

Abb. 4-16: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien gesamt*

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

Abb. 4-17: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt*

Bei einem Geldumsatz von 180,5 Mrd. Euro im Jahr 2018 für Wohnimmobilien sind 74,3% der Investitionen in den Kauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geflossen. Dabei liegt der Geldumsatz für Eigenheime mit 70,3 Mrd. Euro leicht über dem der Eigentumswohnungen mit 63,7 Mrd. Euro. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Wohnimmobilien insgesamt liegt in 2018 gemessen am Geldumsatz bei 14,4%, der Anteil des Geldumsatzes bei Bauplätzen für den Wohnungsbau insgesamt liegt bei 11,4% **(Abb. 4-19)**. Im Hinblick auf die Anzahl der Transaktionen ist festzustellen, dass der Anteil der veräußerten Eigentumswohnungen (43,7%) über dem der Eigenheime (38,1%) liegt. Bei den Mehrfamilienhäusern wurde bei verhältnismäßig geringen Transaktionszahlen (4,3% an allen Transaktionen über Wohnimmobilien) ein verhältnismäßig hoher Geldumsatz registriert (14,4% am gesamten Geldumsatz für Wohnimmobilien s. **Abb. 4-18)**.

Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien gesamt (2018)
(gesamt: 726.600)

Abb. 4-18: *Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien gesamt (2018)*

Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018)
(gesamt: 180,5 Mrd. Euro)

Abb. 4-19: *Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018)*

Die umsatzstärksten Bundesländer bei Wohnimmobilien sind Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern. Auf diese Länder fällt mehr als die Hälfte des gesamten Geldumsatzes für Wohnimmobilien (54,5%, 98,4 Mrd. Euro, **Abb. 4-21**).

Bei der Zahl der Transaktionen liegen ebenfalls die Länder Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen am oberen Ende der Skala; in diesen drei Ländern wurden 50,3% der Transaktionen über Wohnimmobilien abgeschlossen **(Abb. 4-20)**.

Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien gesamt (2018)
(gesamt: 726.600)

Abb. 4-20: *Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien gesamt (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018)
(gesamt: 180,5 Mrd. Euro)

Abb. 4-21: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018)*

Bezogen auf die Bevölkerungszahl geben die Erwerber in den Ländern Hamburg (4.320 Euro je Einwohner), Berlin (3.070 Euro) und Bayern (2.860 Euro) am meisten für den Erwerb von Wohnimmobilen aus. Im Mittel werden in Deutschland 2.180 Euro je Einwohner in den Kauf von Wohnimmobilien investiert **(Abb. 4-22)**. Dieser Betrag lag noch 2016 bei 1.890 Euro und bedeutet eine Steigerung um insgesamt rd. 15% und eine mittlere jährliche Steigerung von 7,3%.

Der zeitliche Verlauf der Transaktionszahlen über alle Wohnimmobilien wird in **Abb. 4-23** dargestellt.

Abb. 4-22: *Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern in Euro (2018)*

Transaktionen nach Ländern in Tsd., Wohnimmobilien gesamt										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	75,8	81,8	94,3	87,4	81,6	82,5	101,4	99,5	113,0	115,3
Bayern	96,8	103,4	106,1	106,5	101,4	98,9	120,1	117,0	111,8	110,3
Berlin	17,1	20,3	27,3	28,0	29,7	24,8	29,0	26,0	28,4	25,6
Brandenburg	17,8	20,0	18,2	19,2	20,7	20,8	23,2	22,7	22,9	22,1
Bremen	5,7	6,8	7,4	7,7	10,9	10,4	7,4	7,5	7,0	6,9
Hamburg	10,9	11,6	10,2	9,6	13,3	13,2	12,7	12,0	11,4	11,6
Hessen	35,1	39,4	43,6	50,0	42,5	47,3	54,0	54,4	51,6	50,2
Mecklenburg-Vorpommern	10,3	11,0	11,8	12,5	14,2	15,9	15,4	15,5	15,7	14,7
Niedersachsen	64,0	68,7	75,0	79,2	80,7	80,1	87,6	85,2	85,3	86,4
Nordrhein-Westfalen	112,8	120,1	130,4	128,0	143,5	153,1	133,4	137,5	138,9	139,2
Rheinland-Pfalz	37,3	40,2	40,1	38,6	39,3	40,2	42,1	42,1	41,8	41,0
Saarland	7,1	7,6	8,0	8,5	8,9	9,7	8,7	8,7	8,7	9,0
Sachsen	23,0	24,0	27,0	25,9	32,7	34,8	32,3	33,0	32,3	32,8
Sachsen-Anhalt	13,7	14,2	13,9	14,8	15,7	15,6	16,0	16,4	16,5	17,3
Schleswig-Holstein	22,9	24,6	27,7	26,4	31,3	29,8	30,3	30,0	28,8	28,6
Thüringen	10,5	10,5	13,3	13,3	13,2	13,8	14,3	15,6	14,4	15,5
Deutschland	**560,9**	**604,3**	**654,3**	**655,7**	**679,6**	**690,7**	**728,0**	**723,0**	**728,6**	**726,6**

Abb. 4-23: *Transaktionen nach Ländern in Tsd., Wohnimmobilien gesamt*

Der zeitliche Verlauf der Geldumsätze bei Wohnimmobilien nach Ländern ist in **Abb. 4-24** dargestellt.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien gesamt										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	14.050	15.440	16.130	15.890	15.740	16.860	20.930	22.290	26.740	29.350
Bayern	17.980	19.370	22.270	23.400	25.040	26.070	31.980	33.610	35.510	37.230
Berlin	3.600	4.490	6.300	6.400	7.800	7.400	9.200	9.200	10.200	11.100
Brandenburg	1.600	1.950	1.940	2.080	2.500	2.700	3.240	3.510	3.930	4.120
Bremen	770	880	960	960	1.290	1.520	1.310	1.390	1.360	1.380
Hamburg	3.240	3.880	3.530	3.610	5.200	5.360	6.280	6.640	6.820	7.920
Hessen	6.870	7.620	8.820	10.470	10.790	12.360	12.520	13.000	14.190	14.210
Mecklenburg-Vorpommern	1.020	1.080	1.270	1.400	1.560	1.820	1.970	2.120	2.220	2.210
Niedersachsen	7.020	7.700	8.780	9.410	10.460	10.840	12.770	13.140	14.280	15.750
Nordrhein-Westfalen	18.340	20.080	22.390	22.540	25.070	28.420	25.890	28.420	30.030	31.940
Rheinland-Pfalz	4.160	4.660	5.280	5.300	5.530	5.940	6.500	6.980	7.380	7.770
Saarland	740	780	900	1.000	1.080	1.210	1.070	1.140	1.240	1.610
Sachsen	2.410	2.670	2.810	2.960	4.380	5.140	4.550	4.840	5.120	5.740
Sachsen-Anhalt	910	910	920	1.080	1.190	1.200	1.400	1.670	1.760	2.030
Schleswig-Holstein	3.360	3.550	4.370	4.280	5.140	5.160	5.770	6.110	6.040	6.580
Thüringen	810	790	970	980	1.040	1.250	1.240	1.590	1.460	1.550
Deutschland	**86.860**	**95.840**	**107.630**	**111.770**	**123.800**	**133.270**	**146.630**	**155.680**	**168.280**	**180.500**

Abb. 4-24: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien gesamt*

Die Zahl der Transaktionen stieg seit 2009 stetig an. Hier liegt Baden-Württemberg mit einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von 4,8% an erster Stelle. Brandenburg, bei den Geldumsätzen an zweiter Stelle, weist bei der Zahl der Transaktionen mit 2,4% eine erheblich schwächere Steigungsrate auf.

Ein ähnliches Bild zeigt sich z. B. auch für Hamburg; hier stieg der Geldumsatz jährlich um 10,4%, wohingegen die Transaktionszahlen um lediglich 0,8% angestiegen sind **(Abb. 4-25)**. Die durchschnittliche jährliche Veränderung in Deutschland insgesamt beträgt bei den Transaktionszahlen über Wohnimmobilien jährlich +2,9%.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien gesamt

Abb. 4-25: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien gesamt*

Die jährlichen Veränderungen der Geldumsätze sind in den Ländern unterschiedlich. So steigt der Geldumsatz in Berlin seit 2009 jährlich um durchschnittlich 13,3%, der in Nordrhein-Westfalen dagegen lediglich um 6,4% **(Abb. 4-26)**. Im Mittel liegt die jährliche Steigerung des Geldumsatzes bundesweit bei 8,5%.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien gesamt

Abb. 4-26: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien gesamt*

Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet zeigt sich deutlich, dass der Geldumsatz in den größten sieben Städten erheblich ist; hier sind 38,1 Mrd. Euro an Investitionen getätigt worden. Das ist ein Anteil von 20% des gesamten Umsatzes von Wohnimmobilien. **(Abb. 4-28)**.

Bei der Zahl der Transaktionen liegen die sieben größten Großstädte mit 9,6% aller Transaktionen in Deutschland eher im unteren Bereich der Rangskala; es sind hier insgesamt rd. 70.000 Transaktionen über Wohnimmobilien im Jahr 2018 angefallen **(Abb. 4-27)**. Demnach sind in den größten Großstädten im Jahr 2018 etwa 545.000 Euro pro Transaktion angefallen.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Wohnimmobilien gesamt (2018)
(gesamt 726.600)

Abb. 4-27: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Wohnimmobilien gesamt (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018)
(gesamt: 180,5 Mrd. Euro)

Abb. 4-28: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Wohnungseigentums gesamt (2018)*

In **Abb. 4-29** und **Abb. 4-30** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Wohnimmobilien im Jahr 2018 auf Subkreisebene dargestellt.

Transaktionen über Wohnimmobilien
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-29: *Transaktionen über Wohnimmobilien*

Geldumsatz über Wohnimmobilien
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-30: *Geldumsatz über Wohnimmobilien*

Wie auch bei den Transaktionen und Geldumsätzen über alle Immobilienarten ist der Schwerpunkt der Investitionen in den Kauf von Wohnimmobilien in den westlichen (31%) und südlichen (37%) Bundesländern zu finden. Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein davon abweichendes Bild (westliche Länder: 33%, südliche Länder: 31%) und es zeigt sich eine deutliche Linie mit höheren Transaktionszahlen auf der Achse Hannover-Magdeburg-Dresden.

4.2.3 Eigenheime

Die Preisentwicklung bei den Eigenheimen ist nach wie vor von steigenden Preisen geprägt; insbesondere in Regionen mit ohnehin hohem Preisniveau sind die Preisanstiege besonders stark. So ist das Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guten Lagen im Mittel von 2.150 Euro/m² im Jahr 2009 auf 3.970 Euro / m² im Jahr 2018 gestiegen (+84%). In mittleren und unteren Lagen vielen die Preissteigerungen im Mittel dagegen moderater aus (+46% und +14%).

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 2018,
- 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 2018

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 2018,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise auf Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen.

Transaktionen und Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen

Datenlage

Für den Teilmarkt der Eigenheime liegen für rund 83% der Gebietsfläche der Bundesrepublik von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Daten vor (**Abb. 4-31** und **Abb. 4-32**). Für fehlende Land- bzw. Subkreise wurden die Umsatzdaten mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen, mit gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen. Dies trifft insbesondere für das Land Baden-Württemberg zu. Die Daten der Jahre 2009 bis 2016 sind nach ähnlichen Methoden ermittelt worden. Die deutschlandweite Beteiligung der Gutachterausschüsse in den Vorjahren weicht lediglich leicht von der Beteiligung im Jahr 2018 ab.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2018)

Abb. 4-31: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-32: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime nach Gebietsfläche (2018)*

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2018: 269 Mrd. Euro) lag der Anteil des Geldumsatzes für Eigenheime im Jahr 2018 bei etwa 26% (2018: 70 Mrd. Euro). In dem Jahr wurden insgesamt rund 277.000 Grundstückskaufverträge abgeschlossen; dies entspricht etwa einem Anteil von 28% aller Transaktionen in Deutschland.

Innerhalb der Kategorie der Wohnimmobilien (bundesweiter Gesamtgeldumsatz 2018: 180,5 Mrd. Euro) stellen die Eigenheime mit einem Anteil von 39% (2018: 70,3 Mrd. Euro) den größten Teilmarkt dar, gefolgt von Eigentumswohnungen (2018: 63,7 Mrd. Euro, 35,3%) und Mehrfamilienhäusern (2018: 26,0 Mrd. Euro, 14,4%).

Gemessen an der Zahl der Transaktionen und dem Geldumsatz stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Teilmarkt der Eigenheime gefolgt von Reihenhäusern und Doppelhaushälften den größten Sektor dar (s. **Abb. 4-33** und **Abb. 4-34**).

Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2018)
(gesamt: 276.600)

Abb. 4-33: *Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2018)*

Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Eigenheime (2018)
(gesamt: 70,3 Mrd. Euro)

Abb. 4-34: *Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro*

Die Betrachtung der bundesweiten Entwicklung der Umsätze für Eigenheime zeigt, dass die Anzahl der Transaktionen seit 2009 lediglich gering angestiegen ist (mittlere jährliche Wachstumsrate seit 2009: 2,8%). Der Geldumsatz hat sich dagegen seit 2009 annähernd verdoppelt (mittlere jährliche Wachstumsrate 7,4%). Insgesamt deutet diese Entwicklung auf einen weiteren Preisanstieg bei den Eigenheimen hin.

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

Abb. 4-35: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime*

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

Abb. 4-36: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime*

Die Betrachtung der Entwicklungen der Transaktionen und Geldumsätze nach Bundesländern aufgeteilt zeigt unterschiedliche regionale Tendenzen. Bemerkenswert z. B. ist, dass in Thüringen seit 2009 eine mittlere jährliche Wachstumsrate der Transaktionszahlen in Höhe von +6,9% festgestellt worden ist **(Abb. 4-37)**.

Beim Geldumsatz wird die höchste Wachstumsrate mit +10,8% im Saarland registriert **(Abb. 4-38)** und Thüringen liegt hier an Position 9. Insgesamt sind sowohl bei der Entwicklung der Transaktionen als auch bei der Entwicklung des Geldumsatzes in allen Bundesländern ausschließlich positive Wachstumsraten zu verzeichnen. Dies bedeutet, dass seit 2009 in allen Bundesländern auf dem Markt der Eigenheime eine stetig wachsende Marktentwicklung zu verzeichnen ist.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigenheime

Abb. 4-37: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigenheime*

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

Abb. 4-38: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime*

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklungen für Transaktionen und Geldumsatz auf Bundesland-ebene:

Transaktionen nach Ländern in Tsd., Eigenheime										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	25,7	27,2	26,4	23,1	24,7	25,1	26,7	26,6	32,1	32,9
Bayern	28,2	29,6	28,4	27,4	25,7	25,0	33,0	31,4	29,9	31,3
Berlin	2,4	2,5	3,3	3,3	3,4	2,8	3,1	2,8	2,7	2,7
Brandenburg	7,8	8,4	8,1	8,1	8,7	8,6	11,1	11,1	11,1	11,1
Bremen	2,3	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5
Hamburg	2,9	3,1	1,8	1,8	3,1	3,1	3,7	3,1	3,1	3,2
Hessen	12,8	13,9	15,6	16,8	13,9	15,6	19,4	19,4	18,1	18,3
Mecklenburg-Vorpommern	4,6	4,9	5,1	5,6	6,7	6,7	6,8	7,0	6,3	6,3
Niedersachsen	32,1	33,5	35,8	37,2	38,7	39,0	43,4	42,4	42,8	44,0
Nordrhein-Westfalen	45,7	47,6	50,7	50,7	50,3	54,0	51,9	52,2	56,0	56,7
Rheinland-Pfalz	15,9	17,1	18,0	17,2	18,4	18,2	19,3	19,5	19,4	19,9
Saarland	3,8	4,0	4,5	4,7	4,5	5,1	5,1	4,9	5,1	5,3
Sachsen	6,2	6,4	8,2	7,3	7,9	8,1	9,2	9,4	9,3	9,3
Sachsen-Anhalt	7,1	7,5	7,5	7,8	8,4	8,5	9,7	9,5	9,5	9,7
Schleswig-Holstein	13,0	13,7	14,0	13,3	14,0	13,4	15,5	15,1	14,6	14,9
Thüringen	4,6	4,6	6,2	6,2	5,9	6,2	6,9	7,4	8,0	8,4
Deutschland	**215,2**	**226,5**	**236,1**	**233,0**	**236,6**	**241,7**	**267,0**	**264,4**	**270,5**	**276,7**

Abb. 4-39: *Transaktionen nach Ländern in Tsd., Eigenheime*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	5.910	6.360	5.680	5.450	5.770	6.160	7.470	8.040	9.750	10.810
Bayern	5.960	6.360	7.190	7.260	7.290	7.710	10.590	11.160	11.250	12.550
Berlin	640	700	970	1.000	1.100	950	1.230	1.200	1.200	1.350
Brandenburg	890	980	1.020	1.080	1.190	1.230	1.570	1.740	1.880	2.050
Bremen	340	360	380	400	370	450	510	550	620	590
Hamburg	910	1.060	500	590	1.290	1.340	1.630	1.560	1.710	1.880
Hessen	2.670	2.890	3.430	3.850	3.150	3.700	4.600	4.730	4.850	5.150
Mecklenburg-Vorpommern	420	460	520	630	720	720	820	890	880	960
Niedersachsen	4.180	4.490	5.020	5.260	5.720	5.990	7.080	7.470	8.010	8.890
Nordrhein-Westfalen	8.680	9.160	10.110	10.190	10.260	11.520	11.340	12.100	13.590	14.550
Rheinland-Pfalz	2.250	2.450	2.690	2.640	2.910	2.990	3.240	3.440	3.710	4.000
Saarland	440	450	580	620	600	710	670	690	760	1.110
Sachsen	550	610	730	700	800	880	1.030	1.110	1.140	1.240
Sachsen-Anhalt	460	490	480	500	540	560	690	710	780	880
Schleswig-Holstein	2.030	2.180	2.490	2.410	2.620	2.620	3.230	3.430	3.310	3.620
Thüringen	370	330	420	440	450	480	560	630	600	720
Deutschland	**36.710**	**39.350**	**42.220**	**43.000**	**44.780**	**48.020**	**56.250**	**59.440**	**64.030**	**70.340**

Abb. 4-40: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime*

Die Analyse der Umsätze für das Jahr 2018 auf der Ebene der Bundesländer zeigt ebenfalls deutliche Unterschiede; diese sind in erster Linie durch strukturelle Indikatoren bedingt. Im Jahr 2018 waren Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg die umsatzstärksten Bundesländer, die geringsten Geldumsätze wurden in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Bremen registriert **(Abb. 4-42)**. In Bayern liegt ein vergleichsweise hoher Geldumsatz bei gleichzeitig geringer Transaktionszahl vor. Gleiches gilt für die Stadtstaaten Hamburg und Berlin. Dies deutet auf überdurchschnittlich hohe Geldumsätze pro Transaktion hin, die **Abb. 4-43** bestätigt das.

Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2018)
(gesamt: 276.700)

Abb. 4-41: *Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigenheime (2018)
(gesamt: 70,3 Mrd.Euro)

Abb. 4-42: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigenheime (2018)*

Die Betrachtung des mittleren Geldumsatzes je Transaktion auf Bundeslandebene zeigt eine grobe Tendenz zu Unterschieden des allgemeinen Preisniveaus. Dennoch ist hervorzuheben, dass es sich hier nicht um Durchschnittspreise handelt und signifikante Verzerrungen (z.B. durch den Einbezug von Verwandtschaftsverkäufen und Zwangsversteigerungen etc.) möglich sind.

Insgesamt zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Ländern. Während in Thüringen lediglich rund 85.000 Euro pro Transaktion anfallen, liegt der Wert in Hamburg mit rund 581.000 Euro um das 6,8-fache höher. In Bayern insgesamt zeigt sich ein ähnliches Niveau wie in der Bundeshauptstadt Berlin.

Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Eigenheime (2018)

Abb. 4-43: *Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Eigenheime (2018)*

Für eine räumlich tiefergehende Darstellung werden die Umsatzzahlen auf Ebene der in Kapitel 6 erläuterten Stadt- und Kreistypen dargestellt (**Abb. 4-44** und **Abb. 4-45**).

Weiterhin wird in **Abb. 4-48** die Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen abgebildet.

Die Analyse des Geldumsatzes nach strukturellen Stadt- und Kreistypen ergibt, dass nahezu die Hälfte des Geldumsatzes (33,0 Mrd. Euro, 47%) auf die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise entfällt. Werden diese zusätzlich mit den dünn besiedelten ländlichen Kreisen sowie den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zusammengefasst, so fällt auf diese Gruppe rund 74% (52,3 Mrd. Euro) des gesamten Geldumsatzes für Eigenheime. Die starken Anteile der Geldumsätze hängen mit dem großen Anteil der Transaktionen in diesen Regionen zusammen; der Anteil der Eigenheime im Verhältnis zum Bestand aller Wohnimmobilien überwiegt hier.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Eigenheime (2018)
(gesamt: 276.600)

Abb. 4-44: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Eigenheime (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Eigenheime (2018)
(gesamt: 70,3 Mrd. Euro)

Abb. 4-45: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Eigenheime (2018)*

Die kleinste in diesem Bericht verwendete räumliche Einheit sind die in Kapitel 6 beschriebenen Subkreise. Die Subkreise sind in den meisten Fällen identisch zu den Landkreisen, lediglich im Bereich von Ballungsräumen und im Küstenbereich sind Landkreise weiter untergliedert worden, um Umsatzdaten und Preisniveaus differenzierter darstellen zu können. So sind z.B. die großen Flächenlandkreise um Berlin unterteilt worden, um stadtnahe Lagen besser abbilden zu können.

Im Folgenden werden Transaktionszahlen und Geldumsätze für das Jahr 2018 auf Ebene der Subkreise dargestellt (**Abb. 4-46** und **Abb. 4-47**). Es zeigt sich ein deutliches Ost-West-Gefälle bei der Betrachtung der Geldumsätze pro Subkreis: diese liegen in den westlichen Bundesländern in der Regel über den Umsätzen der östlichen Länder. Die Verteilung der Transaktionen ist bundesweit homogener.

Transaktionen über Eigenheime
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-46: *Transaktionen über Eigenheime*

Geldumsatz über Eigenheime
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-47: *Geldumsatz über Eigenheime*

Marktintensität bei Verkäufen von Eigenheimen

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis zwischen der Anzahl der Transaktionen von Eigenheimen zur Gesamtheit der vorhandenen Eigenheime (Bestandsimmobilien) verstanden. Die Marktintensität bei Verkäufen von Eigenheimen zeigt keine erheblichen Unterschiede zwischen den Stadt- und Kreistypen. Bundesweit werden etwa 1,8 % der insgesamt vorhandenen Eigenheime pro Jahr veräußert.

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2018)

Abb. 4-48: *Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2018)*

Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2018)

Abb. 4-49: *Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2018)*

Nach Bundesländern betrachtet zeigen sich etwas deutlichere Unterschiede; so wurden in Bremen im Jahr 2018 etwa 2,4% der vorhandenen Eigenheime veräußert, in Bayern dagegen lediglich 1,2%. In Bayern, Hessen und Sachsen sind die Verkaufszahlen (gemessen an dem Bestand der Eigenheime) gering, im Norden und äußersten Nordwesten dagegen sind sie besonders hoch.

Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (Marktintensität)
(in Prozent 2018)

Abb. 4-50: *Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand*

Langfristige Entwicklung der Preise von Eigenheimen nach Preisindexreihen

Immobilienpreisindexreihen stellen die Preisentwicklung von Immobilien in räumlichen und sachlichen Teilmärkten dar. Im Zuge der Datenerhebung für den vorliegenden Bericht sind Indexreihen für Eigenheime (nur Weiterverkäufe, ohne Neubauten) gemäß eingangs gegebener Definition auf Land-/Subkreisebene von den Gutachterausschüssen erhoben worden. Die von den Gutachterausschüssen für die Ableitung der Indexreihen verwendete Methodik ist nicht einheitlich. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlicher oder quartalsweiser) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je m² Wohnfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mit komplexen Regressionsverfahren abgeleitet werden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Gutachterausschüsse die für die jeweiligen Geschäftsbereiche geeigneten Methoden verwendet haben. Die Immobilienpreisindexreihen werden i. d. R. durch die Gutachterausschüsse formell beschlossen und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht; sie sind bei der Ermittlung von Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Die Preisentwicklung von Eigenheimen verläuft bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften etwa gleich, jedoch in der Regel auf unterschiedlichem preislichen Niveau. Aus diesem Grund sind auf ein bestimmtes Basisjahr indizierte Zeitreihen gut zur Darstellung von Preisentwicklungen für Eigenheime insgesamt geeignet.

Die Verkäufe von neu erstellten Eigenheimen kommen im Vergleich zu dem Verkauf von Bestandsimmobilien relativ wenig vor. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Kaufverträgen über neu erstellte Eigenheime ist es den Gutachterausschüssen in der Regel nicht möglich, Preisindexreihen für Neubauten abzuleiten; aus diesem Grund werden im Folgenden lediglich die Preisentwicklungen für gebrauchte Eigenheime dargestellt.

Bezogen auf die Gebietsfläche der Bundesrepublik konnten die Gutachterausschüsse für etwa 26% Deutschlands Indexwerte für die Preisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen zur Verfügung stellen.

Die Kartendarstellung zur Aussagefähigkeit in den Jahren 2017/2018 **(Abb. 4-51)** zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in den Ländern Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz und Brandenburg. Aber auch in größeren Bereichen von Nordrhein-Westfalen sowie in den größeren Städten liegen Indexwerte für gebrauchte Eigenheime vor. Im Gegensatz zu Umsatzzahlen und den Preisniveaus erfolgt für die Indexreihen keine statistische Schätzung fehlender Regionen. Dargestellt werden lediglich die erhobenen Indexwerte.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so lag erst ab dem Jahr 2000 mit 76 Subkreisen erstmalig eine Anzahl vor, die es gestattet, eine sinnvolle Aggregation nach Stadt- und Kreistypen vorzunehmen. Die Anzahl der Subkreise mit vorhandenen Indexreihen hat sich bis zum Jahr 2018 auf 130 erhöht.

Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime, vorhandene Indexwerte 2017/18

Abb. 4-51: *Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime, vorhandene Indexwerte 2017/18*

Beteiligung der Gutachterausschüsse, Indexreihen für gebrauchte Eigenheime

Abb. 4-52: *Beteiligung der Gutachterausschüsse, Indexreihen für gebrauchte Eigenheime*

Die **Abb. 4-53** zeigt Indexreihen von 2000 bis 2018 aggregiert nach Stadt- und Kreistypen zum Basisjahr 2010. Weiterhin sind im darunter liegenden Balkendiagramm die Anzahl der von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Indexwerte ablesbar (Anzahl der erhobenen Indexwerte pro Stadt-/Kreistyp). Seit dem Jahr 2009 ist in allen regionalen Stadt- und Kreistypen eine deutliche Preissteigerung zu erkennen. Die stärksten Preissteigerungen sind dabei in den größten Großstädten (+70% seit 2010) ermittelt worden. Auch in den Großstädten (+56% seit 2010) und in den kleinen Großstädten und kreisfreien Mittelstädten (+ 46% seit 2010) sind innerhalb der vergangenen acht Jahre erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Selbst in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen betrug die Steigerung aber noch rd. 40%.

Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

Abb. 4-53: *Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen*

Preisniveau bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser 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 Grundstückgröße, der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der mittleren Werte verwendeten Transaktionen. Es werden hierfür lediglich Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Schenkungen o.ä.).

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 76% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zum Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung stellen. Für fehlende Land- bzw. Subkreise wurde das Preisniveau mithilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine klassenweise Darstellung des Preisniveaus auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Lediglich in Bundesländern mit sehr geringen Beteiligungsquoten ist mit Unsicherheiten zu rechnen (v.a. Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern).

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

Abb. 4-54: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilenhäuser (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-55: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)*

In **Abb. 4-56** werden die Entwicklungen der Wohnflächenpreise von 2009 bis 2018 dargestellt. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des 95. Perzentils (oberes Preisniveau), des Medianwertes (mittleres Preisniveau) sowie des 5. Perzentils (unteres Preisniveau).

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

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

Es wird gut erkennbar, dass der allgemeine Anstieg der mittleren Preise aus Regionen entsteht, bei denen das Preisniveau insgesamt bereits hoch ist. So sind die Wohnflächenpreise in dem oberen Segment von 2.150 Euro im Jahr 2009 auf 3.970 Euro im Jahr 2018 gestiegen; dies entspricht einer Preissteigerung von 85% und entspricht damit fast einer Verdoppelung der mittleren Preise innerhalb von neun Jahren. In Regionen mit niedrigem Preisniveau hingegen zeigt sich mit einer Preisveränderung von 710 Euro im Jahr 2009 auf 810 Euro im Jahr 2018 lediglich ein Anstieg um 14%.

Die Betrachtung der mittleren Wohnflächenpreise zeigt erhebliche Unterschiede in den Ländern oder auch nach Stadt- und Kreistypen unterschieden **(Abb. 4-58)**.

Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

Abb. 4-57: *Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)*

Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

Abb. 4-58: *Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)*

Nach Flächenländern betrachtet sind die gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Bayern mit einem Wohnflächenpreis von 2.300 Euro am teuersten; aber es zeigt sich darüber hinaus, dass die Spanne der Preise innerhalb der Regionen Bayerns auch am größten ist. Werden im Landkreis Schwandorf mittlere Preise von 800 Euro erzielt, so liegt der mittlere Preis in der Landeshauptstadt München bei ca. 10.200 Euro für den m² Wohnfläche **(Abb. 4-57)**. Die niedrigsten Wohnflächenpreise werden im landesweiten Mittel in Sachsen-Anhalt (750 Euro) erzielt. Hier reicht das Preisniveau von 500 Euro im Landkreis Mansfeld-Südharz bis hin zu 1.900 Euro pro m² Wohnfläche in der Stadt Halle (Saale).

In den größten Großstädten sind die gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit großem Abstand am teuersten. Die mittleren Wohnflächenpreise liegen im Mittel bei ca. 5.100 Euro. In den Großstädten und kleinen Großstädten liegen die Preise mit rund 2.400 Euro deutlich darunter. Die Preisspannen sind in den kleinen Großstädten und den kreisangehörigen Mittelstädten erheblich größer als diejenigen in den Großstädten. Hier liegen die Quadratmeterpreise häufig über dem Maximalwert der Großstädte (z.B. 3.300€/m² in Nürnberg).

Die Darstellung der mittleren Preisniveaus auf Land- und Subkreisebene **(Abb. 4-59)** zeigt ebenfalls hohe Preise vorwiegend in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z.B. im Umland von Berlin und Hamburg). Weiterhin wird deutlich, dass in größeren ländlichen Kreisen insbesondere im Süden und Südwesten verhältnismäßig hohe Preise registriert werden, während die Preisniveaus im Nordwesten sowie den östlichen Bundesländern vergleichsweise niedrig sind.

Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-59: *Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*

Preisniveaus für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für den Teilmarkt 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 Grundstückgröße, der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der mittleren Werte verwendeten Transaktionen. Es werden hierfür lediglich Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Schenkungen o.ä.).

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 73% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zum Preisniveau von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften zur Verfügung stellen. Für fehlende Land- bzw. Subkreise wurde das Preisniveau mithilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine klassenweise Darstellung des Preisniveaus auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Lediglich in Bundesländern mit sehr geringen Beteiligungsquoten ist mit Unsicherheiten zu rechnen (v.a. Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern).

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018)

Abb. 4-60: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für Reihen- und Doppelhaushälften nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-61: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für Reihen- und Doppelhaushälften nach Gebietsfläche (2018)*

In der folgenden Grafik werden die Entwicklungen der Wohnflächenpreise von 2009 bis 2018 dargestellt. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des oberen, mittleren und unteren Niveaus der Wohnflächenpreise in den Subkreisen. Das 5. Perzentil bildet die unteren Lageklassen ab, der Median die bundesweit mittlere Entwicklung und das 95. Perzentil die Entwicklung der oberen Lageklassen.

Im Jahr 2018 entfallen rund 89% der Transaktionen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf die kleinen Großstädte (100 Tsd. bis unter 500 Tsd. Einwohner), die kreisfreien Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. Einwohner), die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise, die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen sowie die dünn besiedelten ländlichen Kreise.

Insbesondere in den guten Lagen (oberes Preisniveau) sind seit 2009 starke Preissteigerungen zu beobachten, in den mittleren (Median) Lagen fallen die Steigerungen moderater aus und in den unteren Lagen sind im Zeitraum von 2009 bis 2016 stagnierende Preise und ab 2016 ebenfalls steigende Preise (rd. 10% pro Jahr) zu beobachten.

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

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

Die folgenden Grafiken zeigen die Spannen und Mediane der mittleren Preise pro Quadratmeter für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften für das Jahr 2018 auf Bundeslandebene und auf Ebene der Stadt- und Kreistypen.

Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018)

Abb. 4-63: *Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018)*

Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018)

Abb. 4-64: *Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018)*

Nach Flächenländern betrachtet sind die gebrauchten freistehenden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Bayern mit einem Wohnflächenpreis von 2.300 Euro am teuersten; aber es zeigt sich auch, dass die Spannbreite der Preise innerhalb der Regionen Bayerns am größten ist. Werden im Landkreis Schwandorf mittlere Preise von 800 Euro/m² erzielt, so liegt der mittlere Preis in der Landeshauptstadt München bei ca. 7.600 Euro für den m² Wohnfläche **(Abb. 4-63)**. Die niedrigsten Wohnflächenpreise werden im landesweiten Mittel in Sachsen-Anhalt (770 Euro/m²) erzielt. Hier reicht das Preisniveau von 490 Euro/m² im Landkreis Mansfeld-Südharz bis hin zu 1.640 Euro/m² in der Landeshauptstadt Magdeburg.

In den größten Großstädten sind die gebrauchten Reihenhäuser und Doppelhaushälften am teuersten. Die Wohnflächenpreise liegen hier bei ca. 4.000 Euro/m². In den Großstädten und kleinen Großstädten liegen die Preise mit rund 2.300 bzw. 2.200 Euro/m² deutlich darunter.

Die Darstellung der mittleren Preisniveaus auf Land- und Subkreisebene **(Abb. 4-65)** zeigt ebenfalls hohe Preise vorwiegend in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z.B. im Umland von Berlin und Hamburg). Die teuersten ländlichen Gegenden liegen insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-65: *Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (auf Subkreisebene, 2018)*

4.2.4 Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen steigen die Preise weiter deutlich an, in Lagen mit einem höheren Preisniveau sind die Zuwachsraten deutlich höher als in Lagen mit eher niedrigem Preisniveau. Ein Trend hin zu stagnierenden oder fallenden Preisen ist nicht erkennbar. Dabei sind die Transaktionszahlen nach wie vor stabil, ein Anstieg der Transaktionen ist bundesweit nicht feststellbar.

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 Wirtschaftsimmoblien zuzuordnen) handelt

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

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

- Die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2018
- 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[1)]
- 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 (2009-2018)
- 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 2000 bis 2018

1) zur Erläuterung der Stadt- und Kreistypisierung s. Kapitel 6

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen liegen für rund 82% der Gebietsfläche der Bundesrepublik von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Daten vor (**Abb. 4-66** und **Abb. 4-67**). Für fehlende Land- bzw. Subkreise wurden die Umsatzdaten mithilfe statistischer Methoden ermittelt.

Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden.

Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen, mit gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen. Dies trifft insbesondere für das Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern zu.

Die Daten der Jahre 2009 bis 2016 sind nach ähnlichen Methoden ermittelt worden. Die deutschlandweite Beteiligung der Gutachterausschüsse in den Vorjahren weicht lediglich leicht von der Beteiligung im Jahr 2018 ab.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen insgesamt (2018)

Abb. 4-66: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-67: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018)*

Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2018: 269 Mrd. Euro) lag im Jahr 2018 der Anteil des Geldumsatzes für Eigentumswohnungen bei rund 24% (2018: 63,7 Mrd. Euro). Es wurden insgesamt rund 318.000 Grundstückskaufverträge abgeschlossen; dies entspricht etwa einem Anteil von 32% aller Transaktionen in Deutschland (2018: 990.000 Transaktionen über alle Immobilienarten).

In der Kategorie der Wohnimmobilien (bundesweiter Gesamtgeldumsatz 2018: rd. 180,5 Mrd. Euro) stellen die Eigentumswohnungen nach den Eigenheimen (2018: 70,3 Mrd. Euro, Anteil: 39%) mit einem Anteil von rund 35% (2018: 63,7 Mrd. Euro) den zweitgrößten Teilmarkt dar.

Innerhalb des Teilmarktes der Eigentumswohnungen haben die Weiterverkäufe den größten Anteil am Geldumsatz (2018: 36,2 Mrd. Euro, 57%), gefolgt von den Erstverkäufen (2018: 20,5 Mrd. Euro, 32%), Verkäufen nach Umwandlung (3,7 Mrd. Euro, 6%) und nicht zuzuordnenden Eigentumswohnungen (3,3 Mrd. Euro, 5%) (**Abb. 4-68** und **Abb. 4-69**).

Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2018)
(gesamt: 318.000)

Abb. 4-68: *Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2018)*

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2018)
(gesamt: 63,7 Mrd. Euro)

Abb. 4-69: *Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2018)*

Die Darstellung der bundesweiten Entwicklung der Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen (**Abb. 4-70)** zeigt einen deutlichen Anstieg von 2009 bis 2013 sowie weitgehend stagnierende Transaktionszahlen von 2013 bis 2018. Der Geldumsatz (**Abb. 4-71)** ist demgegenüber von 29,6 Mrd. Euro im Jahr 2009 auf 63,7 Mrd. Euro im Jahr 2018 stetig gewachsen, dies entspricht einem mittleren jährlichen Wachstum von rund 8%.

Insgesamt deutet diese Entwicklung auf einen starken Preisanstieg im Segment der Eigentumswohnungen hin. Die nachfolgend in diesem Kapitel dargestellten Entwicklungen der Preisniveaus bestätigen diese Aussage.

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

Abb. 4-70: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen*

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

Abb. 4-71: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Mrd. Euro., Eigentumswohnungen*

Die Betrachtung der Entwicklungen der Transaktionen und Geldumsätze auf Bundeslandebene zeigt unterschiedliche regionale Entwicklungen (**Abb. 4-72** und **Abb. 4-73**).

So liegt das mittlere jährliche Wachstum der Transaktionen in Brandenburg bei 5,7% und die Anzahl der Transaktionen in Hamburg, Bayern und im Saarland stagnieren. Die Veränderungsraten bei dem Geldumsatz sind dagegen in allen Ländern positiv **(Abb. 4-73)** und liegen in Berlin, Brandenburg, Schleswig-Holstein und Sachsen-Anhalt im zweistelligen Prozentbereich.

Insgesamt wächst der Geldumsatz auch auf Bundeslandebene deutlich stärker als die Anzahl der Transaktionen.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

Abb. 4-72: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen*

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

Abb. 4-73: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen*

In den folgenden Tabellen sind die Umsatzzahlen (Transaktionen und Geldumsatz) auf Bundesland-ebene dargestellt.

Transaktionen nach Ländern in Tsd., Eigentumswohnungen										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	39,1	42,6	52,8	51,2	44,3	44,9	58,2	57,1	61,0	63,2
Bayern	50,4	54,0	57,6	59,4	57,7	55,4	61,2	59,0	58,4	57,1
Berlin	12,5	15,5	21,3	22,7	24,1	20,2	24,1	21,6	24,1	21,3
Brandenburg	2,4	2,5	2,4	2,6	3,5	3,6	3,9	4,0	4,2	4,1
Bremen	3,0	3,7	4,2	4,6	7,9	7,3	4,3	4,5	4,0	4,0
Hamburg	6,7	7,3	7,1	6,7	9,0	9,0	7,5	7,5	6,8	6,9
Hessen	15,7	18,1	21,4	25,3	23,0	24,7	25,1	25,4	24,6	23,9
Mecklenburg-Vorpommern	2,6	2,8	3,3	3,4	3,8	5,2	4,3	4,4	4,3	4,2
Niedersachsen	18,2	20,0	21,6	23,4	23,4	23,3	26,1	26,1	25,4	25,4
Nordrhein-Westfalen	45,8	49,1	54,4	53,9	69,1	72,7	58,4	60,8	59,2	59,5
Rheinland-Pfalz	10,4	11,8	13,0	12,3	13,8	14,2	14,1	13,8	13,7	13,0
Saarland	2,0	2,3	2,2	2,3	3,1	3,0	2,3	2,5	2,2	2,2
Sachsen	11,0	11,5	12,2	11,7	17,0	18,6	14,7	15,9	16,4	16,7
Sachsen-Anhalt	2,3	2,5	2,3	2,8	2,9	2,7	2,6	3,1	3,2	3,8
Schleswig-Holstein	5,8	6,5	8,7	8,6	11,4	10,8	9,7	10,3	9,5	8,9
Thüringen	2,6	2,5	3,1	3,1	3,4	3,6	3,8	4,1	3,0	3,4
Deutschland	**230,5**	**252,6**	**287,7**	**294,0**	**317,3**	**319,3**	**320,4**	**319,9**	**320,0**	**317,6**

Abb. 4-75: *Transaktionen nach Ländern in Tsd. (2009-2018), Eigentumswohnungen*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	5.490	6.120	7.070	7.300	7.060	7.610	9.660	10.280	10.520	11.360
Bayern	7.550	8.380	10.030	10.820	12.340	12.540	13.770	14.160	14.980	15.970
Berlin	1.710	2.310	3.260	3.780	4.410	3.830	5.450	5.780	5.770	6.180
Brandenburg	250	280	300	320	510	530	580	640	710	720
Bremen	280	360	380	380	760	770	550	550	550	610
Hamburg	1.360	1.620	1.740	1.740	2.400	2.690	2.490	2.460	2.570	2.650
Hessen	2.420	2.840	3.470	4.360	5.560	6.170	4.570	4.830	5.400	5.510
Mecklenburg-Vorpommern	310	330	420	440	480	600	650	730	720	730
Niedersachsen	1.560	1.770	2.000	2.320	2.500	2.630	3.060	3.210	3.260	3.430
Nordrhein-Westfalen	5.250	5.800	6.760	6.980	9.040	10.060	8.100	8.950	9.110	9.380
Rheinland-Pfalz	1.080	1.260	1.530	1.570	1.750	1.890	2.100	2.170	2.430	2.360
Saarland	160	190	190	210	300	320	250	300	280	280
Sachsen	1.180	1.220	1.210	1.280	1.980	2.340	1.760	1.920	2.070	2.140
Sachsen-Anhalt	170	140	140	190	250	220	210	260	270	410
Schleswig-Holstein	630	710	1.150	1.200	1.460	1.480	1.380	1.650	1.640	1.650
Thüringen	210	210	290	290	320	350	330	420	280	330
Deutschland	**29.610**	**33.560**	**39.950**	**43.180**	**51.120**	**54.020**	**54.910**	**58.330**	**60.570**	**63.710**

Abb. 4-74: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (2009-2018), Eigentumswohnungen*

Die Umsätze auf Bundeslandebene zeigen ebenfalls deutliche Unterschiede zwischen den Ländern; diese sind naturgemäß durch strukturelle Indikatoren bedingt. Im Jahr 2018 waren Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern die umsatzstärksten Bundesländer was den Geldumsatz betrifft. Die geringsten Geldumsätze wurden in Sachsen-Anhalt, Thüringen und im Saarland registriert **(Abb. 4-77)**.

Während in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern die Transaktionszahlen auf einem ähnlich hohen Niveau liegen, zeigt sich beim Geldumsatz für diese Länder ein deutliches Gefälle. So liegt z.B. der Geldumsatz in Bayern (16,0 Mrd. Euro) deutlich über dem Geldumsatz in Nordrhein-Westfalen (9,4 Mrd. Euro), was auf ein starkes Preisgefälle zwischen diesen Ländern hindeutet.

Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2018)
(gesamt: 317.600)

Abb. 4-76: *Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2018)
(gesamt: 63,7 Mrd. Euro)

Abb. 4-77: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2018)*

Die Untersuchung des mittleren Geldumsatzes je Transaktion zeigt eine grobe Tendenz zu Unterschieden des allgemeinen Preisniveaus **(Abb. 4-78)**. Es ist hervorzuheben, dass es sich dabei nicht um Durchschnittspreise handelt, da in den Transaktionsdaten auch Fälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs enthalten sind (z.B. Verwandtschaftsverkäufe, Zwangsversteigerungen etc.). Dennoch sind zumindest in der Tendenz Rückschlüsse auf etwaige Preisunterschiede möglich.

Insgesamt zeigen sich auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Bundesländern. Während in Thüringen lediglich rund 99.000 Euro pro Transaktion anfallen, liegt der Wert in Hamburg mit rund 384.600 Euro um das rd. 4-fache höher. In Bayern zeigt sich ein ähnlich hohes Niveau wie in Berlin, während mit Hessen das nächste Flächenbundesland bereits deutlich darunter liegt.

Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-78: *Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Eigentumswohnungen (2018)*

Für eine räumlich und strukturell differenziertere Darstellung werden die Umsatzzahlen auf Ebene der in Kapitel 6 erläuterten Stadt- und Kreistypen dargestellt (**Abb. 4-79** und **Abb. 4-80**). Weiterhin wird in **Abb. 4-84** die Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen dargestellt.

Aus dem nach Stadt- und Kreistypen kategorisierten Geldumsatz für Eigentumswohnungen wird deutlich, dass der mit 87% (55,5 Mrd. Euro) größte Anteil auf die Städte entfällt; allein in den Großstädten fallen mit 32,9 Mrd. Euro bereits rund 52% an.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Eigentumswohnungen (2018)
(gesamt: 317.600)

Abb. 4-79: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Eigentumswohnungen (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2018)
(gesamt: 63,7 Mrd. Euro)

Abb. 4-80: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2018)*

Die kleinste in diesem Bericht verwendete räumliche Einheit sind die in Kapitel 6 beschriebenen Subkreise. Die Subkreise sind in den meisten Fällen identisch zu den Landkreisen, lediglich im Bereich von Ballungsräumen und im Küstenbereich sind Landkreise weiter untergliedert worden, um Umsatzdaten und Preisniveaus differenzierter darstellen zu können. So sind z.B. die großen Flächenlandkreise um Berlin unterteilt worden, um stadtnahe Lagen besser abbilden zu können.

Die höchsten Geldumsätze werden im Süden und Südwesten erzielt **(Abb. 4-81** und **Abb. 4-82)**, die Transaktionszahlen zeigen ein ähnliches Bild.

Transaktionen über Eigentumswohnungen
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-81: *Transaktionen über Eigentumswohnungen*

Geldumsatz über Eigentumswohnungen
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-82: *Geldumsatz über Eigentumswohnungen*

Marktintensität bei Verkäufen von Eigentumswohnungen

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis zwischen der Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen zur Gesamtheit der vorhandenen Eigentumswohnungen[2)] verstanden. Im Mittel werden in Deutschland pro Jahr etwa 0,6% der insgesamt vorhandenen Eigentumswohnungen veräußert **(Abb. 4-85)**.

Dabei zeigt die Marktintensität ein deutliches Stadt-Land-Gefälle und liegt zwischen 1,0% (größte Großstädte) und 0,3% (dünn besiedelte ländliche Kreise) **(Abb. 4-84)**. Die Spanne für die Großstädte ist deutlich geringer (zwischen 1,0% und 0,8%).

Insgesamt ist bemerkenswert, dass die Marktintensität der Eigentumswohnungen (bundesweit 0,6%) deutlich unter der Marktintensität der Eigenheime liegt (bundesweit 1,8%). Dies bedeutet, dass die Bereitschaft, ein Eigenheim zu veräußern erheblich größer ist, als eine Wohnung zu verkaufen.

Aus der Kartendarstellung **(Abb. 4-83)** wird zudem deutlich, dass die Bereitschaft für Verkäufe von Wohnungen im südlichen Bundesgebiet tendenziell größer ist als im Norden, bzw. in den südlichen ein Nachfrage- und in den östlichen Ländern tendenziell ein Angebotsüberschuss besteht.

Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand
(in Prozent, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-83: *Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (in Prozent, 2018)*

2) nach Zensus 2011

Nach Ländern betrachtet werden auch hier deutliche Unterschiede erkennbar: in Bremen werden rd. 1,0% der Bestandsimmobilien veräußert, während die Quote in Brandenburg darunter liegt (0,2%) und auch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,6% bleibt.

Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-85: *Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2018)*

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-84: *Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2018)*

Preisniveau für neue Eigentumswohnungen

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

- neue Eigentumswohnungen und
- gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe).

Verkäufe nach Umwandlung werden nicht separat dargestellt.

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 mittleren Werte pro Land-/Subkreis verwendeten Transaktionen, es werden hierfür lediglich Transaktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Zwangsversteigerungen etc.).

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 64% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zum Preisniveau von neuen Wohnungen zur Verfügung stellen. Für fehlende Land- bzw. Subkreise wurde das Preisniveau mithilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine klassenweise Darstellung des Preisniveaus auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Lediglich in Bundesländern mit sehr geringen Beteiligungsquoten ist mit Unsicherheiten zu rechnen (v.a. Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen).

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-86: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu mittleren Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-87: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu mittleren Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018)*

In **Abb. 4-88** wird die Entwicklungen der Wohnflächenpreise von neuen Eigentumswohnungen von 2009 bis 2018 dargestellt. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des 95. Perzentils (oberes Preisniveau), des Medians (mittleres Preisniveau) sowie des 5. Perzentils (unteres Preisniveau), jeweils über die mittleren Wohnflächenpreise der Subkreise pro Bezugsjahr.

Für alle Lageklassen sind Preissteigerungen zu beobachten, die mittleren jährlichen Steigerungsraten liegen bei 6,8% (oberes Preisniveau), 4,9% (mittleres Preisniveau) und 5,3% (unteres Preisniveau). Hier wird deutlich, dass in Regionen mit insgesamt hohem Preisniveau auch eine wesentlich stärkere Steigerung der Preise festzustellen ist als in Regionen mit geringerem und mittlerem Preisniveau.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen

Abb. 4-88: *Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen*

Die folgenden Grafiken zeigen die Spannen und Mediane der mittleren Wohnflächenpreise pro Quadratmeter für neue Eigentumswohnungen für das Jahr 2018 auf Bundeslandebene und auf Ebene der Stadt- und Kreistypen. Es werden deutliche Unterschiede in den Regionen erkennbar.

Die Preise erreichen Spitzenwerte mit rd. 9.200 Euro/m² in München, mit rd. 7.020 Euro/m² im Landkreis Starnberg und rd. 6.220 Euro/m² in Stuttgart. Die Bundeshauptstadt Berlin liegt mit knapp 5.000 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche für eine neue Eigentumswohnung noch unter den Preisen von Frankfurt, Düsseldorf oder Hamburg.

Die bundesweit größte Preisspanne liegt in Bayern vor, die mittleren Wohnflächenpreise liegen dort zwischen rd. 2.300 €/m² im Landkreis Tirschenreuth und rd. 9.200 €/m² in München.

Nach Stadt- und Kreistypen unterschieden zeigt sich der deutliche Abstand der sieben größten Großstädte (ca. 5.800 €/m²) zu den anderen Regionen. Das mittlere Preisniveau der Großstädte und kleinen Großstädte liegt bereits deutlich darunter (Mediane rd. 3.800 €/m² und 3.600 €/m²).

Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², neue Eigentumswohnungen[1] (2018)

Abb. 4-89: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², neue Eigentumswohnungen (2018)*

Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², neue Eigentumswohnungen[1] (2018)

Abb. 4-90: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², neue Eigentumswohnungen (2018)*

[1] neue Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 120 m²

Die Darstellung der mittleren Preisniveaus auf Land- und Subkreisebene **(Abb. 4-91)** zeigt ebenfalls hohe Preise vorwiegend in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z.B. im Umland von Berlin, Hamburg und München). Weiterhin liegt das Preisniveau im Süden (v.a. in Bayern und Baden-Württemberg) insgesamt deutlich höher als im Norden.

Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-91: *Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (auf Subkreisebene, 2018)*

Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen

Für den Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen liegen bundesweite Marktdaten seit 2009 vor, die Daten sind jeweils auf Land- / Subkreisebene erhoben worden (i.d.R. Medianwerte). Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden der mittlere Kaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der Medianwerte verwendeten Transaktionen, es werden hierfür lediglich Transaktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Zwangsversteigerungen etc.). Weiterhin erfolgt die Datenerhebung 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 (= Gebäude jünger als drei Jahre).

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 80% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zum Preisniveau von neuen Wohnungen zur Verfügung stellen. Für fehlende Land- bzw. Subkreise wurden die Preisniveaus mithilfe statistischer Methoden unter Berücksichtigung signifikanter Einflussgrößen ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen hinreichende Genauigkeiten auf, so dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Lediglich in Bundesländern mit sehr geringen Beteiligungsquoten ist mit Unsicherheiten zu rechnen (v.a. Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern).

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-92: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu mittleren Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-93: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu mittleren Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018)*

In **Abb. 4-94** wird die Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen von 2009 bis 2018 dargestellt. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des 95. Perzentils (oberes Preisniveau), des Medians (mittleres Preisniveau) sowie des 5. Perzentils (unteres Preisniveau), jeweils über die mittleren Wohnflächenpreise der Subkreise pro Bezugsjahr.

Auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sind für alle Lageklassen Preissteigerungen zu beobachten, diese sind jedoch für das obere Preisniveau deutlich stärker als für das mittlere und untere Preisniveau. Die mittleren jährlichen Preissteigerungsraten liegen bei 7,9% (oberes Preisniveau), 4,3% (mittleres Preisniveau) und 1,1% (unteres Preisniveau). Der mittlere Wohnflächenpreis bundesweit liegt im Jahr 2018 bei rd. 1.550 €/m².

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen

Abb. 4-94: *Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen*

Die folgenden Grafiken zeigen die Spannen und Mediane der mittleren Wohnflächenpreise pro Quadratmeter für gebrauchte Eigentumswohnungen für das Jahr 2018 auf Bundeslandebene und auf Ebene der Stadt- und Kreistypen. Auch hier werden deutliche Unterschiede in den Regionen erkennbar.

Das bundesweit höchste mittlere Preisniveau liegt nach den Stadtstaaten Hamburg und Berlin in Bayern und Baden-Württemberg vor (Median jeweils rd. 2.200 €/m²). Die größte Spanne hat Bayern, dort reichen die mittleren Wohnflächenpreise von 740 €/m² im Landkreis Hof bis 7.130 €/m² in der Stadt München.

Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-95: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)*

Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

Abb. 4-96: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)*

Die gebrauchten Eigentumswohnungen in den größten Großstädten mit mehr als 600 Tsd. Einwohnern sind mit erheblichen Abstand am teuersten (Median rund 3.500€/m²), das mittlere Preisniveau der Großstädte und kleinen Großstädte liegt bereits deutlich darunter (Median rd. 1.700€/m² bzw. rd. 2.000€/m²).

Die Darstellung der mittleren Preisniveaus auf Land- und Subkreisebene **(Abb. 4-97)** zeigt ebenfalls hohe Preise vorwiegend in den Städten, im Küstenbereich sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z.B. im Umland von Berlin, Hamburg und München). Die teuersten ländlichen Gegenden liegen insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-97: *Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (auf Subkreisebene, 2018)*

4.2.5 Mehrfamilienhäuser

Bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern steigt der Geldumsatz, zuletzt um ca. 10% je Jahr, weiter an. Demgegenüber stagnieren die Transaktionszahlen. Die mittleren Wohnflächenpreise für kleine und große Mehrfamilienhäuser liegen auf ähnlichem Niveau und auch die Preisentwicklung verhält sich für beide Teilmärkte ähnlich. Insgesamt steigen die Preise seit 2013 in allen Lageklassen an, wobei die Zuwachsraten in guten Lagen in der Regel deutlich höher sind als in einfachen Lagen.

Mehrfamilienhäuser sind Immobilien, die in erster Linie dem vermieteten Wohnen und mitunter zu geringen Anteilen der wirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung dienen. Sie sind 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 Umsätze 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 2018
- mittlerer Geldumsatz pro Transaktion pro Bundesland
- mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz pro Bundesland
- Transaktionen und Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen
- Transaktionen und Geldumsatz auf Subkreisebene (Kartengrafik)
- Marktintensität auf Bundesland-, Subkreis- und Stadt- und Kreisebene

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

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

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

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

- Bundesweite Entwicklung der Preise in Regionen mit niedrigem, mittlerem sowie hohem Niveau der Wohnflächenpreise (2013 - 2018),
- Spannen und Mediane zu Wohnflächenpreisen auf der Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane zu Wohnflächenpreisen nach Stadt- und Kreistypen,
- Bundesweite Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Regionen mit niedrigem (5. Perzentil), mittlerem (Median) sowie hohem (95. Perzentil) Niveau der Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser von 2009-2018. Für große Mehrfamilienhäuser lagen nicht genügend Informationen über Liegenschaftszinssätze vor.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser liegen für rund 83% der Gebietsfläche der Bundesrepublik von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Daten vor **(Abb. 4-98** und **Abb. 4-99)**. Für Land- bzw. Subkreise, bei denen keine Daten zur Verfügung standen, wurden die Umsatzdaten 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 gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-98: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-99: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)*

Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2018: 269 Mrd. Euro) lag im Jahr 2018 der Anteil des Geldumsatzes für Mehrfamilienhäuser bei etwa 9,6% (26,0 Mrd. Euro). Es wurden 2018 insgesamt rund 31.000 Grundstückskaufverträge abgeschlossen; dies entspricht etwa einem Anteil von rund 3% aller Transaktionen in Deutschland (rd. 990.000 Transaktionen über alle Immobilienarten).

Innerhalb der Kategorie der Wohnimmobilien (bundesweiter Gesamtgeldumsatz 2018: 180 Mrd. Euro) stellen die Mehrfamilienhäuser hinter den Eigenheimen (2018: 70,3 Mrd. Euro, Anteil: 39%) und Eigentumswohnungen (2018: 63,7 Mrd. Euro, Anteil: 35%) mit einem Anteil von rund 14% den drittgrößten Teilmarkt dar.

Die bundesweiten Transaktionszahlen für Mehrfamilienhäuser stagnieren seit 2011 weitgehend. Der Geldumsatz dagegen zeigt – abgesehen von einem Rückgang von 2011 nach 2012 – ein jährliches Wachstum. Die mittlere jährliche Wachstumsrate liegt seit 2012 zwischen 5% und 12%. Seit 2009 bis zum Jahr 2018 hat sich der bundesweite Geldumsatz mehr als verdoppelt.

Insgesamt deutet diese Entwicklung auf einen Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern hin. Die nachfolgend in diesem Kapitel dargestellten Entwicklungen des Preisniveaus bestätigen diese Annahme.

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

Abb. 4-100: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser*

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

Abb. 4-101: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser*

Die Betrachtung der Transaktionen und Geldumsätze nach Bundesländern zeigt unterschiedliche regionale Entwicklungen. Sie werden durch die mittleren jährlichen prozentualen Entwicklungen gut erkennbar **(Abb. 4-102** und **Abb. 4-103)**.

In Baden-Württemberg liegt ein mittleres jährliches Wachstum der Transaktionszahlen von 5,5% vor, demgegenüber ist die Anzahl der Transaktionen in Rheinland-Pfalz, Berlin und Bremen rückläufig. Das Wachstum des Geldumsatzes ist dagegen in allen Ländern positiv **(Abb. 4-103)** und liegt in Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Hamburg, Berlin und Baden-Württemberg im zweistelligen Prozentbereich. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 9%.

Insgesamt wächst auch bei den Mehrfamilienhäusern der Geldumsatz auch auf Bundeslandebene deutlich stärker als die Anzahl der Transaktionen.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-102: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser*

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-103: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser*

Die Tabellen **(Abb. 4-104** und **Abb. 4-105)** zeigen die jährlichen Transaktionen und Geldumsätze auf Bundeslandebene.

Transaktionen in Tsd. nach Ländern, Mehrfamilienhäuser										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	2,39	2,39	4,10	3,89	2,61	2,70	3,38	3,29	3,68	3,87
Bayern	2,40	2,41	2,16	2,09	2,16	2,13	2,43	2,31	2,21	2,40
Berlin	0,73	0,76	0,99	0,73	0,84	0,65	0,57	0,52	0,58	0,58
Brandenburg	0,77	0,94	0,81	0,82	0,82	0,82	0,90	0,83	0,90	0,88
Bremen	0,36	0,40	0,44	0,36	0,36	0,43	0,31	0,30	0,27	0,25
Hamburg	0,38	0,46	0,42	0,40	0,40	0,35	0,43	0,44	0,44	0,50
Hessen	1,73	1,66	1,70	1,89	1,48	1,81	2,21	2,32	2,20	2,05
Mecklenburg-Vorpommern	0,71	0,63	0,62	0,55	0,79	0,81	0,78	0,76	0,87	0,72
Niedersachsen	1,93	1,96	2,16	2,41	2,48	2,33	2,53	2,47	2,75	2,99
Nordrhein-Westfalen	7,76	8,01	8,88	8,37	8,95	9,88	8,84	9,40	8,68	9,01
Rheinland-Pfalz	1,66	1,80	1,95	2,04	1,20	1,42	1,26	1,32	1,29	1,34
Saarland	0,30	0,32	0,30	0,35	0,34	0,41	0,36	0,37	0,40	0,46
Sachsen	2,45	2,65	2,98	3,05	3,64	3,91	3,62	3,36	2,81	2,83
Sachsen-Anhalt	1,14	1,09	1,15	1,24	1,22	1,15	1,35	1,43	1,43	1,44
Schleswig-Holstein	0,78	0,73	0,90	0,78	0,96	0,83	0,97	0,85	0,89	0,98
Thüringen	1,00	0,93	0,98	0,90	0,81	0,91	0,90	1,05	0,97	1,05
Deutschland	**26,49**	**27,12**	**30,54**	**29,87**	**29,06**	**30,54**	**30,85**	**31,00**	**30,35**	**31,36**

Abb. 4-104: *Transaktionen nach Ländern in Tsd., Mehrfamilienhäuser*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	1.350	1.490	1.660	1.620	1.540	1.640	2.140	2.340	2.780	3.270
Bayern	2.100	1.960	1.920	2.000	2.070	2.110	2.420	2.780	3.220	3.160
Berlin	940	1.150	1.650	1.300	1.810	2.100	1.640	1.390	2.110	2.450
Brandenburg	170	300	280	320	370	500	550	570	670	600
Bremen	120	110	160	130	110	250	210	230	140	140
Hamburg	680	890	900	870	1.090	760	1.210	1.540	1.670	1.870
Hessen	1.090	1.100	1.130	1.270	1.300	1.520	1.790	1.730	2.130	2.170
Mecklenburg-Vorpommern	180	170	190	170	230	310	290	280	350	290
Niedersachsen	570	640	790	770	1.100	1.070	1.330	1.240	1.620	1.910
Nordrhein-Westfalen	2.960	3.400	3.680	3.710	3.970	4.800	4.490	5.080	4.930	5.610
Rheinland-Pfalz	380	450	550	540	420	550	560	740	600	800
Saarland	70	80	60	90	100	90	90	80	120	140
Sachsen	520	660	660	760	1.300	1.610	1.330	1.470	1.520	1.830
Sachsen-Anhalt	220	200	220	300	320	340	420	600	600	620
Schleswig-Holstein	410	320	340	290	490	440	680	500	570	730
Thüringen	170	170	190	180	180	330	230	390	460	370
Deutschland	**11.940**	**13.090**	**14.350**	**14.320**	**16.400**	**18.420**	**19.400**	**20.950**	**23.490**	**25.950**

Abb. 4-105: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser*

Die Betrachtung der Umsätze auf der Ebene der Bundesländer zeigt, wie bei anderen Immobilienarten auch, deutliche Unterschiede; diese sind durch strukturelle Indikatoren bedingt. Im Jahr 2018 waren Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern die Bundesländer, bei denen in den Kauf von Mehrfamilienhäusern mehr als 3 Mrd. Euro investiert worden sind. Dabei sind in Nordrhein-Westfalen mit 5,6 Mrd. Euro mehr als ein Fünftel des gesamten Geldumsatzes in Deutschland realisiert worden. Die geringsten Geldumsätze wurden in Mecklenburg-Vorpommern, im Saarland und Bremen registriert **(Abb. 4-107)**.

Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2018)
(gesamt: 31.000)

Abb. 4-106: *Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser
(gesamt: 26 Mrd. Euro)

Abb. 4-107: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser*

Die Untersuchung des mittleren Geldumsatzes je Transaktion zeigt eine grobe Tendenz zu Unterschieden des allgemeinen Preisniveaus **(Abb. 4-108)**. Es handelt sich dabei allerdings nicht um Durchschnittspreise; durch den Einbezug von Verwandtschaftsverkäufen und Zwangsversteigerungen etc. können Verzerrungen auftreten.

In Deutschland werden im Jahr 2018 für Mehrfamilienhäuser je Transaktion etwa 827 Tsd. Euro umgesetzt. Die höchsten Werte liegen erwartungsgemäß in den Stadtstaaten Berlin (4,2 Mio. Euro) und Hamburg (3,7 Mio. Euro). In Bayern und Hessen werden – bedingt durch die Metropolen München und Frankfurt – ebenfalls hohe Werte erreicht.

Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-108: *Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Mehrfamilienhäuser*

Für eine räumlich tiefergehende Darstellung werden die Umsatzzahlen auf Ebene der in Kapitel 6 definierten Stadt- und Kreistypen dargestellt **(Abb. 4-109** und **Abb. 4-110)**. Es ist erkennbar, dass rund 88% Geldumsatzes für Mehrfamilienhäuser in den Städten erfolgt.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2018)
(gesamt: 31.000)

Abb. 4-109: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2018) (gesamt: 31.000)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2018)
(gesamt: 26 Mrd. Euro)

Abb. 4-110: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2018)* (gesamt: 26 Mrd. Euro)

Die kleinste in diesem Bericht verwendete räumliche Einheit sind die in Kapitel 6 beschriebenen Subkreise.

Die Untersuchung der Transaktionszahlen und Geldumsätze für das Jahr 2018 zeigt, dass die höchsten Geldumsätze im Westen erzielt werden (8,7 Mrd. Euro), gefolgt von den südlichen Ländern (6,4 Mrd. Euro), den östlichen Ländern (6,2 Mrd. Euro) und den nördlichen Ländern (4,7 Mrd. Euro). Auffällig sind die hohen Transaktionszahlen von Sachsen über Teile von Sachsen-Anhalt bis nach Hannover **(Abb. 4-111** und **Abb. 4-112)**.

Transaktionen über Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-111: *Transaktionen über Mehrfamilienhäuser*

Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-112: *Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser*

Marktintensität bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis zwischen der Anzahl der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern zur Gesamtheit der vorhandenen Mehrfamilienhäuser[1)] verstanden. Im Mittel wird in Deutschland pro Jahr etwa 1% der insgesamt vorhandenen Mehrfamilienhäuser veräußert.

Die Marktintensität bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern weist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle auf und zeigt, dass in bestimmten benachbarten Kreisen deutliche abgrenzbare Unterschiede bestehen.

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-113: *Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand*

1) Zensus 2011

Im Bundesdurchschnitt wurden im Jahr 2018 rund 0,9% der Bestandsimmobilien veräußert. Die Spanne bewegt sich von 1,3% in Sachsen bis 0,4% in Berlin. Die beiden größten Stadtstaaten Berlin und Hamburg liegen dabei mit 0,4% und 0,6% deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Von den Flächenstaaten liegen Hessen und Bayern am unteren Ende der Skala der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-114: *Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2018)*

Die Untersuchung der Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen **(Abb. 4-115)** zeigt, dass diese zwischen 0,5% in den größten Großstädten und 1% in den ländlichen Räumen liegt. Dies bedeutet, dass die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern in den Großstädten nicht beabsichtigen, ihre Objekte zu veräußern. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen finden sich strukturell bedingt wenige Mehrfamilienhäuser. Diese werden jedoch überdurchschnittlich oft veräußert.

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-115: *Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2018)*

Preisniveau für Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten)

Für das Untersegment der kleinen Mehrfamilienhäuser liegen bundesweite Marktdaten seit 2013 vor. Die Daten sind jeweils auf Land- / Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden die mittlere Grundstückgröße, der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der mittleren Werte pro Land-/Subkreis verwendeten Transaktionen, es werden hierfür lediglich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 67% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zum Preisniveau von kleinen Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Für Land- bzw. Subkreise für die keine Daten zur Verfügung stehen, wurden die Umsatzdaten 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.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-116: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-117: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)*

In **Abb. 4-118** werden die Entwicklungen der Wohnflächenpreise von 2013 bis 2018 dargestellt. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des 95. Perzentils (oberes Preisniveau), des Medians (mittleres Preisniveau) sowie des 5. Perzentils (unteres Preisniveau).

Über alle Lageklassen sind seit 2013 Preissteigerungen zu beobachten. Die jährliche Preissteigerung ist dabei mit 9,7% für die oberen Lageklassen am stärksten, gefolgt von den unteren Lageklassen (jährliche Steigerung: 8,8%) und den mittleren Lageklassen (jährliche Steigerung: 6,1%). Hier wird deutlich, dass in Regionen mit hohem Preisniveau auch ein wesentlich stärkerer Preisanstieg festzustellen ist als in Regionen mit geringem oder mittlerem Preisniveau.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-118: *Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser*

Die **Abb. 4-119** und **Abb. 4-120** zeigen Spannen und Mediane der mittleren Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser für das Jahr 2018 auf Bundeslandebene und auf Ebene der Stadt- und Kreistypen.

Die Betrachtung der Wohnflächenpreise auf Länderebene **(Abb. 4-119)** zeigt ein unterschiedliches Bild.

Die Preise für kleine Mehrfamilienhäuser schwanken bundesweit von rd. 300 Euro/m² in Brandenburg im Landkreis Märkisch-Oderland (ohne Umland Berlin) bis hin zu 5.600 Euro je m² Wohnfläche in der Stadt München. In der Bundeshauptstadt Berlin liegen die Preise mit gut 2.100 Euro noch weit unter den Preisen von Frankfurt a.M. (3.670 Euro) oder Hamburg (3.060 Euro). Die größte Spanne ist in Bayern zu verorten.

Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-119: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser (2018)*

Nach Stadt- und Kreistypen unterschieden zeigt sich der deutliche Unterschied der sieben größten Großstädte zu den übrigen Regionstypen. Mehrfamilienhäuser in den größten Großstädten sind mit großem Abstand am teuersten (Median rund 2.900€/m²), das Preisniveau in den Großstädten und kleinen Großstädte liegt bereits deutlich darunter (Median jeweils rund 1.500€/m²) und die geringsten Preise sind in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen festzustellen.

Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-120: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser*

Die Darstellung des mittleren Preisniveaus auf Land- und Subkreisebene **(Abb. 4-121)** zeigt ebenfalls hohe Preise vorwiegend in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z.B. im Umland von Berlin und Hamburg). Besonders auffällig sind die hohen Preise für kleine Mehrfamilienhäuser im Süden Bayerns, hier liegen die Preise deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-121: *Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser*

Große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten)

Für das Untersegment der großen Mehrfamilienhäuser liegen bundesweite Marktdaten seit 2013 vor. Die Daten sind jeweils auf Land- / Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden die mittlere Grundstückgröße, der mittlere Kaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der mittleren Werte pro Land-/Subkreis verwendeten Transaktionen, es werden hierfür lediglich Transaktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 49% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zum Preisniveau von kleinen Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Für Land- bzw. Subkreise bei denen keine Daten zur Verfügung standen, wurden die Umsatzdaten 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.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-122: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-123: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)*

In **Abb. 4-124** werden die Entwicklungen der Wohnflächenpreise von 2013 bis 2018 dargestellt. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des 95. Perzentils (oberes Preisniveau), des Medians (mittleres Preisniveau) sowie des 5. Perzentils (unteres Preisniveau).

Über alle Lageklassen sind seit 2013 Preissteigerungen zu beobachten. Die jährliche Preissteigerung ist dabei mit 10% für die oberen Lageklassen am stärksten, gefolgt von den mittleren Lageklassen (jährliche Steigerung: 7,6%) und den unteren Lageklassen (jährliche Steigerung: 6,9%). Auch hier wird deutlich, dass in Regionen mit höherem Preisniveau eine wesentlich stärkere Preissteigerung festzustellen ist als in Regionen mit geringem oder mittlerem Preisniveau.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-124: *Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser*

Die **Abb. 4-125** und **Abb. 4-126** zeigen Spannen und Mediane der mittleren Preise pro Quadratmeter für kleine Mehrfamilienhäuser für das Jahr 2018 auf Bundeslandebene und auf Ebene der Stadt- und Kreistypen.

Die Betrachtung der Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser auf der Länderebene **(Abb. 4-125)** zeigt ein unterschiedliches Bild in den Ländern. Die Preise schwanken bundesweit von rd. 100€ je m² im Landkreis Tirschenreuth (Bayern) bis hin zu 6.350 Euro je m² Wohnfläche in der Stadt München. In der Bundeshauptstadt Berlin liegen die Preise mit gut 2.660 Euro noch weit unter den Preisen von Frankfurt a.M. (3.940 Euro) oder Hamburg (2.860 Euro). Die größte Spanne ist in Bayern zu finden. Auffällig ist das hohe Preisniveau im Landkreis Aurich in Niedersachsen; es ist davon auszugehen, dass es sich hier um Verkäufe in den Ferienregionen der Nordseeküste oder der Inseln handelt.

Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-125: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser (2018)*

Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-126: *Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser (2018)*

Die Darstellung der mittleren Preisniveaus auf Land- und Subkreisebene **(Abb. 4-127)** zeigt ebenfalls hohe Preise vorwiegend in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z.B. im Umland von Berlin und Hamburg). Die teuersten ländlichen Gegenden liegen insbesondere im südlichen Bayern und in Baden-Württemberg.

Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-127: *Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser*

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze werden für die Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertverfahren benötigt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um einen prozentualen Wert, der das Verhältnis des jährlichen Reinertrages eines Objektes zu seinem Kaufpreis darstellt; er stellt damit den Wert dar, mit dem sich die Kaufinvestitionssumme jährlich verzinst. Der Liegenschaftszinssatz wird nach festen Vorgaben abgeleitet, dabei sind die Eingangswerte zur Ermittlung des Reinertrages aus einem jährlichen Rohertrag modellhaft festgelegt. Gleiches gilt auch für den Ansatz zur Restnutzungsdauer des Objektes; dies ist der Zeitraum für den die Verzinsung der Kaufinvestitionssumme gilt.

Es handelt sich bei dem Liegenschaftszinssatz daher nicht um eine Angabe der Renditen für z. B. Mehrfamilienhäuser; dennoch ergeben sich durch die Beobachtung seiner zeitlichen Entwicklung Hinweise darauf, in welche Richtung sich die Renditeerwartungen von Investoren entwickeln.

Die Gutachterausschüsse konnten für rund 45% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser zu Verfügung stellen **(Abb. 4-128** und **Abb. 4-129)**. 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.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2018)

Abb. 4-128: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-129: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018)*

Abb. 4-130 zeigt die bundesweite Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für kleine Mehrfamilienhäuser seit 2009. Es handelt sich dabei um eine bundesweite Darstellung des 95. Perzentils (Regionen mit hohen Liegenschaftszinssätzen), des Medians (Regionen mit mittleren Liegenschaftszinssätzen) sowie des 5. Perzentils (Regionen mit niedrigen Liegenschaftszinssätzen).

Die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zeigt einen eindeutig rückläufigen Trend. Lag der mittlere Liegenschaftszinssatz im Jahr 2009 noch bei 6,2%, so ist er bis 2018 bundesweit auf 3,6% gesunken. Vor dem Hintergrund gleichzeitig steigender Preise in diesem Segment **(Abb. 4-124)** ist davon auszugehen, dass Investoren zunehmend bereit sind, höhere Preise zu bezahlen, ohne dass die Mieteinnahme wesentlich steigt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Investoren die Sicherheit ihrer Geldanlage in kleine Mehrfamilienhäuser als risikoarm einschätzen und hierfür eine zunehmend geringere Rendite in Kauf nehmen.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze (%) für kleine Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-130: *Entwicklung der Liegenschaftszinssätze (%) für kleine Mehrfamilienhäuser*

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-131** gibt einen Überblick über die Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene. Die höchsten Liegenschaftszinssätze liegen insbesondere in den östlichen Bundesländern vor. Das niedrigste Niveau zeigt sich v.a. in Bayern und Baden-Württemberg. Dabei ist zu beachten, dass die Beteiligungsquoten zur Mitteilung von Daten durch die Gutachterausschüsse in den südlichen Ländern sehr gering sind **(Abb. 4-129)**.

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-131: *Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser*

4.3 Bebaute Wirtschaftsimmobilien

Wirtschaftsimmobilien sind bebaute Grundstücke, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen oder die öffentliche Hand.

Besonders bei dieser Immobilienart ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den von den Gutachterausschüssen registrierten Kaufverträgen ausschließlich um notariell beurkundete Verträge über den Verkauf von Eigentum an Grundstücken mit der aufstehenden Gebäudesubstanz handelt. Nicht erfasst sind u. a. als „Share Deals“ bezeichnete Verträge, bei denen es sich nicht originär um den Verkauf von Grund und Boden mit Gebäuden handelt. Als „Share Deals“ werden Übertragungen von Gesellschaftsanteilen von Unternehmen bezeichnet. Beim Übergang von Unternehmensanteilen bleibt jedoch der rechtliche Eigentümer der sich im Unternehmensvermögen befindlichen Grundstücke unverändert. In den im Folgenden dargestellten Umsatz- und Transaktionszahlen sind solche Verträge nicht enthalten. Über den deutschlandweiten Umfang von Share Deals können zurzeit keine Angaben gemacht werden.

4.3.1 Sachliche Teilmärkte bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Kaufverträge des sachlichen Teilmarktes der Wirtschaftsimmobilien sind wegen der Heterogenität dieses Marktes nur mit erheblichem Aufwand auszuwerten und hinsichtlich ihrer preisbestimmenden Merkmale schwierig zu erfassen. Die Gutachterausschüsse recherchieren bei der Analyse der Kaufverträge in vielen Fällen über die Inhalte der Kaufverträge hinausgehende weitere Informationen, um die Zuordnung zu Immobilienklassifizierungen zu realisieren und um die den Preis bestimmenden Merkmale herauszuarbeiten. Dies gelingt aufgrund verschiedenster Umstände auf diesem Teilmarkt oft nur eingeschränkt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse einer bundesweiten Arbeitsgruppe zur Strukturierung der sachlichen Teilmärkte ist die Erhebung der Immobilienmarktdaten in den folgenden Segmenten der Kategorie der bebauten Wirtschaftsimmobilien erfolgt[1)]:

- Handelsgebäude
- Bürogebäude
- Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien
- Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien
- Gewerblich genutzte Immobilien, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind (Teileigentum)
- Alle anderen, keinem weiterem Segment zuzuordnende bebauten Grundstücke

1) „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“, 2. Ergebnisbericht, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Berlin, Oktober 2019 (Leitung: Sabine Georgi (RICS), fachliche Federführung Peter Ache (AK OGA))

Die Zuordnung der Transaktionen der zuletzt genannten Gruppe („Alle anderen, keinem weiterem Segment zuzuordnende bebauten Grundstücke“) erfolgt aufgrund der folgenden Annahme:

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

4.3.2 Umsätze und Marktintensität bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Für die zeitliche Entwicklung von Transaktions- und Umsatzzahlen (2011-2018) bei bebauten Wirtschafts-immobilien werden folgende Marktdaten dargestellt:

- Die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsätzen auf Bundes- und Bundeslandebene
- Die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen pro Bundesland
- Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes pro Bundesland

Für die Querschnittsdarstellungen der Transaktions- und Umsatzzahlen sowie der Marktintensität bezogen auf das Jahr 2018 werden die Marktdaten der Segmente

- aller bebauten Wirtschaftsimmobilien,
- Bürogebäude und
- Handelsgebäude

abgebildet.

Es werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- Transaktionen und Geldumsatz nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien
- Transaktionen und Geldumsatz nach Bundesland
- Transaktionen und Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen
- Transaktionen und Geldumsatz auf Subkreis ebene (Kartengrafik)
- Die Marktintensität auf Bundeslandebene sowie auf Stadt- und Kreisebene

Datenlage

Für den Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien konnten die Gutachterausschüsse für rund 81% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zu Umsätzen zur Verfügung stellen **(Abb. 4-132** und **Abb. 4-133)**. Nahezu jeder Gutachterausschuss, der Daten mitteilen konnte, hat Angaben über

- Handelsgebäude,
- Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien,
- Bürogebäude,
- Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien,
- gewerblich genutzte Immobilien, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind (Teileigentum),
- alle anderen, keinem weiterem Segment zuzuordnende bebauten Grundstücke

zur Verfügung gestellt.

Für die Auswertungen wurden für die Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die Umsatzdaten mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen, mit Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien (2018)

Abb. 4-132: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Gebietsfläche und Ländern (2018)

Abb. 4-133: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Gebietsfläche und Ländern (2018)*

Transaktionen und Geldumsätze bei bebauten Wirtschaftsimmobilien

Im Jahr 2018 sind auf dem Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien insgesamt 74.000 Käufe für zusammen rd. 71,6 Mrd. Euro umgesetzt worden **(Abb. 4-134** und **Abb. 4-135)**. Bei einem Immobilienumsatz von insgesamt von 269,0 Mrd. Euro im Jahr 2018 entspricht dies einem Anteil von 27% aller Kaufinvestitionen.

Der mit 32% größte Anteil der Investitionen erfolgte für den Kauf von Handelsgebäuden; die Investitionen für den Kauf von Bürogebäuden folgt mit einem Anteil von 28%. Diese beiden Immobilienarten stellen mit einem Anteil von 60% der Geldumsätze die stärksten Assetklassen bei den Wirtschaftsimmobilien dar. Die Nichtwohngebäude („alle anderen bebauten Grundstücke“) stellen mit einem Kaufinvestitionsvolumen von 18% ebenfalls einen großen Anteil der Investitionen dar **(Abb. 4-135)**. Die in diesem Segment enthaltenen Immobilienarten sind nicht genauer zu identifizieren, es ist aber davon auszugehen, dass es sich hier nicht um Wohngebäude handelt, sondern um eine Vielzahl kleinerer Wirtschaftsimmobilien, die nicht genauer identifiziert werden konnten.

Auch bei den Transaktionszahlen ist eine Vielzahl von nicht identifizierbaren Gebäuden („alle anderen bebauten Grundstücke“) registriert worden; der Anteil beträgt nahezu 40% und stützt die Annahme, dass es sich hier um kleinere, unsicher oder gar nicht zu identifizierende Objekte handelt.

Die Zahl der Verkäufe von Handelsgebäuden entspricht einem Anteil von 22%, es ist damit das zweitgrößte Segment bei den Transaktionszahlen über bebaute Wirtschaftsimmobilien. Danach folgt bereits das Segment des gewerblich genutzten Teileigentums mit 18%. Auffällig ist, dass die Käufe von Bürogebäuden mit nur 3.940 Transaktionen (5% aller bebauten Wirtschaftsimmobilien) den zweithöchsten Geldumsatz generieren **(Abb. 4-134** und **Abb. 4-135)**. Dies ist ein Hinweis darauf, dass Bürogebäude teurer veräußert werden als Handelsgebäude.

Transaktionen nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)
(gesamt: 74.000)

Abb. 4-134: *Transaktionen nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)
(gesamt: 71,6 Mrd. Euro)

Abb. 4-135: *Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Die zeitliche Entwicklung seit 2011 zeigt bei den Transaktionen einen mittleren jährlichen Rückgang um -4,0%. Der Geldumsatz hingegen steigt jährlich im Mittel um 8,0%. Auffällig ist der besonders hohe Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2015 um 32%. Bei gleichzeitigem Rückgang der Transaktionen im Jahr 2015 um -9% könnte auf dem Sektor der wirtschaftlich genutzten Immobilien ein mangelndes Angebot zu höheren Preisen geführt haben **(Abb. 4-136** und **Abb. 4-137)**.

Die gesamte zeitliche Entwicklung weist bei Transaktionen und Geldumsätzen eine gegenläufige Entwicklung auf. Das bedeutet, dass in dem Markt der bebauten Wirtschaftsimmobilien eine seit Jahren anhaltende Verknappung von verfügbaren Objekten vermutet werden kann. Dies ist ein Hinweis darauf, dass Wirtschaftsimmobilien in Deutschland nach wie vor stark nachgefragte Investitionsobjekte sind.

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

Abb. 4-136: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018)*

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

Abb. 4-137: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018)*

Die Entwicklung der Transaktionszahlen und des Geldumsatzes über bebaute Wirtschaftsimmobilien ist auf Bundeslandebene in den **Abb. 4-138** und **Abb. 4-139** dargestellt.

Transaktionen nach Ländern in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	19,3	16,8	9,6	9,3	9,5	9,0	9,6	9,5
Bayern	14,3	13,5	13,1	12,4	11,0	10,9	12,2	11,2
Berlin	3,6	3,7	4,1	3,6	1,7	1,7	1,7	1,4
Brandenburg	3,3	3,2	3,5	3,4	2,2	2,1	2,1	2,1
Bremen	0,5	0,5	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5	0,4
Hamburg	1,9	1,8	0,9	0,9	0,9	0,5	0,5	0,5
Hessen	5,9	6,8	6,0	7,0	6,3	6,0	6,1	6,6
Mecklenburg-Vorpommern	3,5	3,0	2,1	2,0	2,9	2,5	2,7	2,5
Niedersachsen	9,2	9,1	8,4	8,5	6,2	6,1	6,0	6,2
Nordrhein-Westfalen	15,3	14,5	15,3	16,5	13,6	14,1	13,4	13,4
Rheinland-Pfalz	4,8	4,6	4,8	5,1	5,6	5,5	5,6	5,5
Saarland	1,1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9	1,0
Sachsen	6,0	6,3	6,0	5,6	7,3	6,7	6,3	6,2
Sachsen-Anhalt	3,6	3,8	3,1	3,1	2,5	2,6	2,7	2,5
Schleswig-Holstein	2,7	2,4	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Thüringen	4,6	4,4	4,1	3,9	3,6	3,5	2,1	2,2
Deutschland	**99,4**	**95,4**	**85,3**	**85,3**	**77,5**	**75,3**	**75,1**	**73,9**

Abb. 4-138: *Transaktionen nach Ländern in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	6.650	6.240	5.660	5.550	9.620	10.280	8.650	9.370
Bayern	6.380	7.140	10.500	9.250	11.210	12.170	12.320	11.090
Berlin	2.220	3.110	3.260	3.440	7.720	5.590	7.340	7.350
Brandenburg	580	620	840	1.060	1.290	1.340	1.320	1.610
Bremen	390	210	310	400	440	440	740	680
Hamburg	2.900	3.010	2.380	2.990	3.400	3.240	4.090	4.020
Hessen	4.690	5.280	4.290	6.750	6.580	7.100	8.730	9.110
Mecklenburg-Vorpommern	710	650	690	750	1.330	1.020	1.010	930
Niedersachsen	3.140	2.600	3.460	3.300	4.180	3.830	4.220	4.690
Nordrhein-Westfalen	7.980	7.130	8.560	10.580	12.670	12.240	11.380	12.670
Rheinland-Pfalz	1.390	1.640	1.870	2.020	1.770	1.970	2.380	2.570
Saarland	450	580	220	320	400	340	450	540
Sachsen	1.960	1.450	1.980	1.780	3.090	3.110	3.430	3.070
Sachsen-Anhalt	530	600	650	650	980	890	1.030	970
Schleswig-Holstein	1.000	880	1.420	1.260	1.670	1.740	1.780	1.920
Thüringen	700	700	830	830	800	960	770	1.000
Deutschland	**41.670**	**41.840**	**46.910**	**50.920**	**67.150**	**66.250**	**69.640**	**71.600**

Abb. 4-139: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018)*

Die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen zeigt von 2011 bis 2018 deutschlandweit einen Rückgang um -4,1%. Lediglich in den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Hessen und Sachsen ist ein Anstieg zu beobachten. Der stärkste Rückgang der Transaktionen wird mit jährlich -17,1% in Hamburg und mit -12,4% in Berlin verzeichnet **(Abb. 4-140)**.

Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes verläuft von 2011 bis 2018 entgegengesetzt zu den Transaktionszahlen. Die Investitionssummen in den Kauf bebauter Wirtschaftsimmobilien stiegen in allen Ländern an, deutschlandweit um 8,0%. Mit einer jährlichen Steigerung des Geldumsatzes von 18,7% liegt Berlin an der Spitze, gefolgt von Brandenburg mit 15,6% und Hessen mit 9,9%. Mit 2,4% ist der jährliche Anstieg des Geldumsatzes im Saarland am geringsten **(Abb. 4-141)**.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Umsätze pro Transaktion einer wirtschaftlich genutzten Immobilie von 2011 bis 2018 jährlich wachsen. Berlin sticht mit der höchsten Wachstumsrate des Geldumsatzes und der hohen Schrumpfung bei den Transaktionen deutlich heraus.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 bis 2018)

Abb. 4-140: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 bis 2018)*

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 bis 2018)

Abb. 4-141: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 bis 2018)*

Der Vergleich der Umsatzzahlen zwischen den Bundesländern im Jahr 2018 zeigt, dass die einwohnerstärksten drei Bundesländer Nordrhein-Westfalen (17.933 Tsd. Einwohner: 12,7 Mrd. Euro), Bayern (13.077 Tsd. Einwohner: 11,1 Mrd. Euro) und Baden- Württemberg (11.070 Tsd. Einwohner: 9,4 Mrd. Euro) mit nur geringem Abstand auch die umsatzstärksten Länder sind. Umgekehrt verzeichnen die drei einwohnerschwächsten Bundesländer Bremen (683 Tsd. Einwohner: 0,7 Mrd. Euro), Saarland (991 Tsd. Einwohner: 0,5 Mrd. Euro) und Mecklenburg-Vorpommern (1.610 Tsd. Einwohner: 0,9 Mrd. Euro) die geringsten Geldumsätze. Auffällig ist, dass in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg ein hoher Geldumsatz bei gleichzeitig verhältnismäßig geringer Transaktionszahl registriert wurde **(Abb. 4-142** und **Abb. 4-143)**. Dies deutet auf lagebedingt überdurchschnittlich hohe Geldumsätze pro Transaktion hin, die **Abb. 4-144** bestätigt das.

Transaktionen nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)
(gesamt: 74.000; % = Anteil der Gesamttransaktionen)

Abb. 4-142: *Transaktionen nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)
(gesamt: 71,6 Mrd. Euro; % = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

Abb. 4-143: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

In **Abb. 4-144** wird der mittlere Geldumsatz pro Transaktion auf Bundeslandebene dargestellt. Insgesamt zeigen sich bundeslandübergreifend deutliche Unterschiede. Während in Thüringen lediglich rund 450.000 Euro pro Transaktion anfallen, liegt der Wert in Hamburg mit rund 8 Mio. Euro um das 18-fache höher.

Im Bundesdurchschnitt werden rund 970.000 Euro pro Transaktion für bebaute Wirtschaftsimmobilien bezahlt. Im Saarland müssen beispielsweise nur 57% des Bundesdurchschnitts aufgebracht werden, während der Erwerb einer Wirtschaftsimmobilie in Hamburg das Achtfache kostet.

Zu beachten ist hier, dass in den Umsätzen auch die Kauffälle zu gewerblich genutztem Teileigentum enthalten sind. Ohne diese Kauffälle wird z. B. in Hamburg ein Betrag von rd. 11 Mio. Euro und im Bundesdurchschnitt ein Betrag von 1,13 Mio. Euro je Transaktion umgesetzt.

Je Einwohner werden im Bundesdurchschnitt rund 860 Euro für eine Transaktion über bebaute Wirtschaftsimmobilien aufgewendet. Zwölf von sechzehn Bundesländern liegen unterhalb dieses Mittelwerts **(Abb. 4-145)**.

Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)

Abb. 4-144: *Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Geldumsatz je Einwohner nach Ländern in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)

Abb. 4-145: *Geldumsatz je Einwohner nach Ländern in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Die kleinste in diesem Bericht verwendete räumliche Einheit sind die in Kapitel 6.1 beschriebenen Subkreise. Die Subkreise sind in den meisten Fällen identisch zu den Landkreisen, lediglich im Bereich von Ballungsräumen und im Küstenbereich sind Landkreise weiter untergliedert worden, um Umsatzdaten und Preisniveaus differenzierter darstellen zu können. So sind z. B. die großen Flächenlandkreise um Berlin unterteilt worden, um stadtnahe Lagen besser abbilden zu können.

In **Abb. 4-146** und **Abb. 4-147** werden der Anteil der Transaktionszahlen und Geldumsätze von Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten für das Jahr 2018 auf Ebene der Subkreise dargestellt.

Die Abbildung der Transaktionen zeigt bundesweit ein sehr differenziertes Bild bei bebauten Wirtschaftsimmobilien. Überdurchschnittlich viele Wirtschaftsimmobilien wechseln vor allem in den größten Großstädten (Metropolen) wie Berlin, Stuttgart und Hamburg den Eigentümer. Aber auch in ländlicheren Regionen, wie in einigen Kreisen von Sachsen, Baden Württemberg, Nordrhein-Westfalen und dem Norden von Hessen.

Die erzielten Geldumsätze wirken dagegen etwas breiter gestreut. Gleichwohl rücken auch hier deutliche Konzentrationen des Geldumsatzes ins Blickfeld, vor allem in den und um die Metropolen, in Baden Württemberg, in Teilen von Nordrhein-Westfalen sowie dem Hannoveraner Raum. Deutlicher als bei den Transaktionen stechen hier zudem die Großstädte gegenüber ihrem Umland heraus.

Besonders auffällig ist das in Baden-Württemberg aufgrund der flächenhaft verteilten hohen Transaktions- und Geldumsatzzahlen.

Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien auf Subkreisebene (2018)

Abb. 4-146: *Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien auf Subkreisebene (2018)*

Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro auf Subkreisebene (2018)

Abb. 4-147: *Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro auf Subkreisebene (2018)*

Auf der räumlichen Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt sich die starke immobilienwirtschaftliche Bedeutung der Großstädte. Mit lediglich 6% aller Transaktionen werden in den größten Großstädten rund 24 Mrd. Euro Geldumsatz durch Veräußerung von bebauten Wirtschaftsimmobilien generiert, das sind 34% der Geldumsätze über alle bebauten Wirtschaftsimmobilien **(Abb. 4-148** und **Abb. 4-149)**.

Für das Volumen des Transaktionsgeschehens spielen vor allem kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise (34%) aber auch der ländliche Raum mit zusammengefasst 42% aller Transaktionen eine wichtige Rolle **(Abb. 4-148)**.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)
(% = Anteil von Gesamttransaktionen)

Abb. 4-148: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)
(% = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

Abb. 4-149: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Sehr prägnant kommt dieses raumspezifische Muster der Investitionsbereitschaft zum Ausdruck, wenn man das in bebaute Wirtschaftsimmobilien investierte Geldvolumen auf die Einwohner umlegt. In diesem Vergleich erreichen die größten Großstädte mit 2.430 Euro je Einwohner den dreifachen Wert des Bundesdurchschnitts sowie den fünfeinhalbfachen Wert der dünn besiedelten ländlichen Kreise **(Abb. 4-150)**.

Die Betrachtung des Investitionsvolumens je Transaktionsfall zeigt den erwartungsgemäß deutlichen Abstand der sieben größten Großstädte zu den anderen Regionen; im Mittel werden hier 5,8 Mio. Euro je Transaktion umgesetzt. Zwischen den beiden oberen Großstadt-Kategorien vervielfacht sich der Geldumsatz je Transaktion deutlich **(Abb. 4-151)**.

Insgesamt lassen sich erhebliche Unterschiede zwischen den meisten der Stadt- und Kreistypen beobachten. Ausnahmen sind die geringen Unterschiede zwischen Großstädten und kleinen Großstädten sowie zwischen den kreisfreien Mittelstädten und den kreisangehörigen Mittelstädten/städtischen Kreisen.

Geldumsatz je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)

Abb. 4-150: *Geldumsatz je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)

Abb. 4-151: *Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018)*

Marktintensität von bebauten Wirtschaftsimmobilien

Die Intensität der Verkäufe auf dem Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien wird im Folgenden an dem Anteil der Transaktionszahlen bzw. des Geldumsatzes dieses Teilmarkts am gesamten Immobilienmarkt dargelegt. Nachstehend werden die Intensitäten auf Bundeslandebene, auf Ebene der Subkreise sowie nach Stadt- und Kreistypen dargestellt.

Der Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilientransaktionen liegt im Jahr 2018 bundesweit bei 7,5%. In den Ländern Sachsen (12,3%) und Mecklenburg-Vorpommern (11,1%) wird im Verhältnis zu allen Immobilienarten eine hohe Anzahl an Wirtschaftsimmobilien im Vergleich zu den anderen Ländern gehandelt. Demgegenüber liegt die Marktintensität in den Stadtstaaten – Bremen (5,6%), Berlin (5,3%), Hamburg (4,0%) – bei unter 6%; auch in Niedersachsen ist die Marktintensität mit noch unter 6% vergleichsweise gering **(Abb. 4-152)**.

Für den Anteil des Geldumsatzes bei bebauten Wirtschaftsimmobilien ergibt sich ein mittlerer Wert von 26,6% für Deutschland. Hier ist der Anteil des Geldumsatzes, der bei dem Verkauf von bebauten Wirtschaftsimmobilien anfällt, in Berlin (38,4%), Hessen (37,4%) und Thüringen (36,0%) am höchsten. Unterhalb des bundesweiten Mittelwertes liegen die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Saarland, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bayern. Auffällig zeigt sich die Bundeshauptstadt Berlin, dort wird der höchste Geldumsatz mit vergleichsweise wenigen Transaktionen generiert **(Abb. 4-153)**.

Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2018)

Abb. 4-152: *Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien*

Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien (Marktintensität) nach Ländern (2018)

Abb. 4-153: *Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien*

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in den Kartendarstellungen **(Abb. 4-154** und **Abb. 4-155)** mit der Marktintensität nach Subkreisen, bezogen auf die Transaktionszahlen und den Geldumsatz. Deutlich wird, dass in den östlichen Ländern bei den Transaktionen und beim Geldumsatz eine höhere Intensität der Verkäufe bebauter Wirtschaftsimmobilien festzustellen ist als in den südlichen bzw. nördlichen Ländern.

Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten
(in Prozent, 2018)

Abb. 4-154: *Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten*

Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten
(in Prozent, 2018)

Abb. 4-155: *Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten*

4.3.3 Bürogebäude

Bürogebäude sind bebaute Wirtschaftsimmobilien, deren Funktionalität auf die Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet ist. Dies kann in Form von monofunktional genutzten Bürogebäuden gegeben sein oder in Form von Büroparks, die eine Agglomeration von separaten Bürogebäuden darstellen; in der Regel sind sie einem einheitlichen Management unterstellt und bilden eine Funktionseinheit. In allen Fällen ist die Büroarbeit die ausschließliche bzw. dominierende Nutzung.

Bei gemischt genutzten Objekten mit Anteilen von Büronutzung und Anteilen von z. B. Wohn- oder Einzelhandelsnutzung werden diese nur dann den Bürogebäuden zugeordnet, wenn die Büronutzung zwischen 20% und 80% der Nutzfläche liegt oder der Rohertrag der Immobilie zu 20% bis 80% aus der Büronutzung generiert wird. Die Gutachterausschüsse tendieren in ihrer Abgrenzungsbeurteilung grundsätzlich zu dem Kriterium des Rohertrages; allerdings ist dieser oftmals nicht zu ermitteln, so dass die Abgrenzung für diesen Bericht aufgrund der Flächenverhältnisse der jeweiligen Nutzung erfolgt.

Für die vorliegende bundesweite Erhebung der Immobilienmarktdaten bei den Gutachterausschüssen wurde zwischen den folgenden Untersegmenten in dem Segment der Bürogebäude unterschieden:

- Monofunktional genutzte Bürogebäude
- Büro- und Geschäftshaus
- Büro- und Wohnhaus
- Alle anderen nicht zuzuordnenden Bürogebäude

Da es den Gutachterausschüssen i.d.R. noch nicht möglich ist, die vorgenannten Kategorien klar zu unterscheiden, erfolgen die Analysen in dem Segment der Büroimmobilien insgesamt ohne weitere Differenzierung in den o. g. Untersegmenten.

Datenlage

Die dargestellten Daten zu Bürogebäuden beziehen sich ausschließlich auf bebaute Immobilien und beinhalten nicht den Ankauf von Grundstücken für Projektentwicklungen und die spätere Errichtung von Bürogebäuden.

Insbesondere bei den Bürogebäuden kann vermutet werden, dass ein signifikanter Umfang der Transaktionen im Zuge der im Abschnitt 4.3 eingangs beschriebenen „Share Deals“ veräußert wird. Diese Transaktionen sind nicht in den Umsätzen enthalten, weil sie den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen.

Eine Übersicht zur Beteiligung der Gutachterausschüsse bei der Angabe von Umsatzdaten für den Bereich der Bürogebäude zeigen **Abb. 4-156** und **Abb. 4-157**. Demnach konnten die Daten zum Geldumsatz sowie der Zahl der Transaktionen von den Gutachterausschüssen in den Ländern überwiegend zur Verfügung gestellt werden.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz über Bürogebäude (2018)

Abb. 4-156: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz über Bürogebäude (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz für Bürogebäude nach Gebietsfläche und Ländern (2018)

Abb. 4-157: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz für Bürogebäude nach Gebietsfläche und Ländern (2018)*

Bezogen auf die Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland konnten die Gutachterausschüsse für diesen Bericht zu 78% Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Bürogebäuden zur Verfügung stellen **(Abb. 4-157)**.

Für die Auswertungen wurden für die Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die Umsatzdaten mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort, wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen, mit Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Transaktionen und Geldumsätze bei Bürogebäuden

Im Jahr 2018 umfasste das Investitionsvolumen für den Kauf von Bürogebäuden insgesamt rund 19,9 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil von etwa 7% der Kaufinvestitionen des gesamten Immobilienmarktes (269 Mrd. Euro) bzw. einem Anteil von rund 28% aller Investitionen die in den Kauf bebauter Wirtschaftsimmobilien (71,6 Mrd. Euro) flossen.

Das Investitionsvolumen hat sich seit 2015 nur geringfügig verändert. Wurden im Jahr 2015 Kaufinvestitionen von insgesamt rd. 20,8 Mrd. Euro registriert, so ist im Jahr 2018 mit 19,9 Mrd. eine vergleichsweise geringe Veränderung festzustellen; im Jahr 2018 lag der Geldumsatz mit 20,6 Mrd. Euro etwa bei dem im Jahr 2015; eine nachhaltige Veränderung des Geldumsatzes seit 2015 ist derzeit nicht erkennbar **(Abb. 4-159)**, es deutet sich jedoch eine stärkere Volatilität der Umsätze als bei den Wohnimmobilien an.

Gleiches gilt auch für die Zahl der Transaktionen. Hier zeigt sich zwar im Jahr 2017 ein gegenüber den Vorjahren und auch gegenüber dem Jahr 2018 mit deutschlandweit 4.220 Transaktionen ein signifikant höherer Wert; als Nachweis für eine sich nachhaltig verändernde Investitionsbereitschaft der Käufer von Bürogebäuden kann dies ebenfalls noch nicht gelten; gleiches gilt für die Vermutung eines mangelnden Angebots **(Abb. 4-158)**.

Transaktionen von Bürogebäuden seit 2015
(% = Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-158: *Transaktionen von Bürogebäuden seit 2015*

Geldumsatz in Mrd. Euro für den Kauf von Bürogebäuden seit 2015
(% = Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-159: *Geldumsatz in Mrd. Euro für den Kauf von Bürogebäuden seit 2015*

Im länderbezogenen Vergleich sind die Transaktionszahlen bei Bürogebäuden in Nordrhein-Westfalen mit weitem Abstand am höchsten **(Abb. 4-160)**. Hier wurden in 2018 etwa 900 Transaktionen gezählt. Mit erheblichem Abstand folgen dann Niedersachsen (480), Bayern (450) und Baden-Württemberg (430).

Bezüglich des Geldumsatzes wurden im Land Hessen im länderweiten Vergleich mit 4,8 Mrd. Euro am meisten umgesetzt, obwohl in Nordrhein-Westfalen die meisten Transaktionen gezählt wurden. Es kann angenommen werden, dass hier insbesondere die Stadt Frankfurt a. M. starke Umsätze zu verzeichnen hat. Mit einigem Abstand folgt die Bundeshauptstadt Berlin mit einem Umsatz von 3,2 Mrd. Euro und Bayern mit 2,9 Mrd. Euro. In diesen drei Ländern wird über 50% des bundesweiten Gesamtumsatzes erzielt **(Abb. 4-161)**.

Transaktionen nach Ländern über Bürogebäude (2018)
(gesamt: 3.940; % = Anteil von Gesamttransaktionen)

Abb. 4-160: *Transaktionen nach Ländern über Bürogebäude (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)
(gesamt: 19,9 Mrd. Euro; % = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

Abb. 4-161: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)*

Nach Stadt- und Kreistypen zusammengefasst können anhand der Abbildungen **Abb. 4-162** und **Abb. 4-163** die sieben größten Großstädte sehr eindeutig als „Bürohochburgen“ in Deutschland ausgemacht werden. Hier beläuft sich der Geldumsatz für Käufe von Bürogebäuden auf insgesamt 12,6 Mrd. Euro im Jahr 2018. Damit wurden in den größten Großstädten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf) zusammen 63% aller Investitionen registriert; diese Investments machen allerdings lediglich 16% aller Transaktionen am Gesamtmarkt der Bürogebäude aus.

Die Transaktionszahlen dagegen liegen in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen in 2018 mit 1.130 Verkäufen nahezu doppelt so hoch wie die Transaktionszahlen in den Top-7-Städten mit lediglich 630 Transaktionen. Beim Geldumsatz spielen die Anteile der kreisangehörigen Mittelstädte und städtische Kreise mit 9% (1,85 Mio. Euro) nur eine untergeordnete Rolle.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen über Bürogebäude (2018)
(% = Anteil von Gesamttransaktionen)

Abb. 4-162: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen über Bürogebäude (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über Bürogebäude (2018)
(% = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

Abb. 4-163: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über Bürogebäude (2018)*

Die Karten der Abbildung **Abb. 4-164** und **Abb. 4-165** geben einen Überblick zur Anzahl der Transaktionen und dem Geldumsatz von Bürogebäuden im Jahr 2018. Die meisten Transaktionen sind im Nordwesten und Südosten von Deutschland zu verzeichnen. Aber auch für Baden-Württemberg kann angenommen werden, dass hier vergleichsweise viele Verkäufe von Bürogebäuden erfolgen. Die Assetklasse Bürogebäude spielt beim Handel mit Immobilien offensichtlich im Süden (24%) und Westen (38%) eine größere Rolle als in den anderen Regionen Deutschlands. Hierhin fließen knapp zwei Drittel der bundesweiten Investments. Der Norden und Osten der Republik haben lediglich Anteile von 17% bzw. 22%.

Die Kartendarstellung **(Abb. 4-165)** gibt auch Aufschluss darüber, dass sich die hohen Geldumsätze in Bayern in erster Linie auf die Region München sowie den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und die Stadt Regensburg konzentrieren. Demgegenüber verteilt sich das Investitionsvolumen im stärker polyzentralen Nordrhein-Westfalen vor allem entlang der Rheinschiene und des Ruhrgebiets. Weiterhin heben sich sowohl im Hinblick auf die Höhe des Geldumsatzes als auch der Transaktionszahlen die Top-7-Städte sowie auch weitere große Bürostandorte wie Hannover und die gesamte Rhein-Main-Region mit Höchstwerten hervor.

Transaktionen über Bürogebäude
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-164: *Transaktionen über Bürogebäude*

Geldumsatz über Bürogebäude
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-165: *Geldumsatz über Bürogebäude*

Geldumsatz je Transaktion

Die Betrachtung des mittleren Geldumsatzes je Transaktion auf Bundeslandebene zeigt eine grobe Tendenz zu Unterschieden des allgemeinen Preisniveaus bei Bürogebäuden. Dennoch ist anzumerken, dass es sich dabei nicht um Durchschnittspreise handelt und signifikante Verzerrungen (z. B. durch den Einbezug von Verkäufen mit besonderen rechtlichen oder tatsächlichen Umständen) möglich sind.

Aus der **Abb. 4-166** wird erkennbar, dass in Hamburg die teuersten Bürogebäudeverkäufe stattfinden. Je Transaktionsfall werden hier in 2018 im Schnitt 23,1 Mio. Euro für die Immobilie gezahlt. Insbesondere bei den Stadtstaaten ist zudem zu beachten, dass diese Werte bereits durch eine einzige, besonders investitionsstarke Transaktion sehr beeinflusst sein können und es hier durchaus von Jahr zu Jahr zu volatilen Werten kommen kann.

Im Ranking folgt nach Hamburg mit einem Betrag von 17,6 Mio. Euro je Bürogebäudeverkauf das Land Hessen, welches insbesondere von den Städten Frankfurt a. M. und Wiesbaden dominiert sein wird. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 5,1 Mio. Euro Geldumsatz pro verkaufte Büroimmobilie.

In einem Vergleich der teuersten Städte bzw. Subkreise belegt jedoch bei weitem nicht Hamburg, sondern Frankfurt a. M. den ersten Platz, hier wurde in 2018 für den Erwerb einer Büroimmobilie durchschnittlich 49,6 Mio. Euro ausgegeben. Danach folgen München, Offenbach a. M. und Stuttgart. Auch der im Berliner Umland liegende Teil des Landkreises Dahme-Spreewald zeigt ein sehr hohes Preisniveau **(Abb. 4-167)**. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist der Geldumsatz je Transaktion in Frankfurt a. M. in 2018 um 6% höher ausgefallen.

Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)

Abb. 4-166: *Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)*

Geldumsatz je Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)

Abb. 4-167: *Geldumsatz je Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)*

Die Analyse des Geldumsatzes je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen skizziert ebenfalls die besondere Bedeutung der Top-7-Städte für den deutschen Bürogebäudemarkt. 2018 mussten für den Kauf eines Bürogebäudes im bundesweiten Schnitt rund 5,05 Mio. Euro aufgewendet werden. Die einzelnen Stadt- und Kreistypen weichen von diesem mittleren Preisniveau nach oben und unten wie in **Abb. 4-168** dargestellt ab, wobei die Kategorien ab den kreisfreien Mittelstädten weit unterhalb des von den Großstädten dominierten mittleren Wertes liegen.

Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)

Abb. 4-168: *Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über Bürogebäude (2018)*

Marktintensität bei Bürogebäuden

Die Intensität des Immobilienmarktes bei Verkäufen über Bürogebäude wird im Folgenden durch das Verhältnis der Transaktionen und des Geldumsatzes an den Verkäufen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien dargestellt.

Länderebene

Die Betrachtung der Marktintensität bei den Umsätzen zeigt deutlich, dass in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg fast jede fünfte Wirtschaftsimmobilien-Transaktion im Jahr 2018 eine Büroimmobilie war (19% bzw. 18%). Danach folgen mit großem Abstand das Land Sachsen-Anhalt (9%) und der Stadtstaat Bremen (9%). Der geringste Anteil des Handels mit Bürogebäuden ist in 2018 in Rheinland-Pfalz mit 1% oder im Saarland mit 2% festzustellen.

Im Bundesdurchschnitt ist etwa jede Zwanzigste (5%) Wirtschaftsimmobilien-Transaktion eine Büroimmobilie **(Abb. 4-169)**.

Bei den Geldumsätzen zeigen sich erheblich höhere Anteile der Büroimmobilienverkäufe an den Verkäufen aller bebauten Wirtschaftsimmobilien als bei den Transaktionen. Hier wird die überdurchschnittliche Bedeutung dieses Immobiliensektors für Hessen, Hamburg und Berlin mit Anteilen von ca. 40 bis 55% deutlich. Mehr als die Hälfte der Kaufinvestitionen aller Wirtschaftsimmobilien fließen in Hessen und Hamburg in Bürogebäude. In Mecklenburg-Vorpommern (7%) und Rheinland-Pfalz (8%) ist der Anteil des Geldumsatzes für den Kauf von Bürogebäuden am geringsten. Deutschlandweit wird nahezu ein Drittel (28%) der Investitionen in den Kauf bebauter Wirtschaftsimmobilien in Bürogebäude investiert **(Abb. 4-170)**.

Anteil der Transaktionen über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)

Abb. 4-169: *Anteil der Transaktionen über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)*

Anteil des Geldumsatzes über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)

Abb. 4-170: *Anteil des Geldumsatzes über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)*

Ebene der Stadt- und Kreistypen

Der Vergleich der Marktintensität nach strukturbedingen Kriterien, also nach den Stadt- und Kreistypen, zeigt sehr deutlich, dass die Anteile der Verkäufe von Bürogebäuden in den Großstädten insgesamt mit 8% bis 15 % über denen der eher ländlichen Regionen liegt. Für die Top-7-Städte zeigt sich ein Anteil von ca. 15% als durchaus stabiler Wert. Dabei ist zu beachten, dass der Anteil der Verkäufe von Bürogebäuden z. B. innerhalb der Top-7-Städte nahezu vergleichbar ist, die Stadt München allerdings mit einem Anteil von etwa 45% im Jahr 2018 weit heraussticht; dieser hohe Anteil der Bürotransaktionen kann sich hier in den folgenden Jahren je nach Transaktionen einzelner, z. B. sehr hochpreisiger Büroimmobilien, stark verändern.

Die Beurteilung der Marktintensität nach dem Anteil des Geldumsatzes zeigt ein anderes Bild als das nach der Zahl der Transaktionen. So ist z. B. der Anteil des Geldumsatzes durch Verkäufe von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in den Top-7-Städten nicht bei 15% wie bei den Transaktionen, sondern liegt bei 52%; dies bedeutet, dass hier 52% des Geldumsatzes aller Wirtschaftsimmobilien aus den Verkäufen von Bürogebäuden entsteht. Das Ranking selbst zeigt sich nicht besonders stark abweichend. Die kleinen Großsstädte stehen mit einem Geldanteil von ca. 20% an der zweiten Stelle, die Großsstädte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern haben mit 27% fast den gleichen Anteil.

Marktintensität (Transaktionszahlen) bei Bürogebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018)
(Anzahl der Bürogebäude zu Anzahl der bebauten Wirtschaftsimmobilien)

Abb. 4-171: *Marktintensität (Transaktionszahlen) bei Bürogebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018)*

Anteil des Geldumsatzes über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2018)
(Geldumsatz in Mio. Euro bei Bürogebäuden zu Geldumsatz in Mio. Euro bei allen bebauten Wirtschaftsimmobilien)

Abb. 4-172: *Anteil des Geldumsatzes über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2018)*

Ebene der Subkreise

Auf Ebene der Subkreise stellen nachfolgende Abbildungen **(Abb. 4-173** und **Abb. 4-174)** links den Anteil der Transaktionen und rechts den Anteil des Geldumsatzes von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien dar. Gut erkennbar ist das Nord-Süd-Gefälle bei der Beurteilung der Marktintensität nach Transaktionen. So kann festgestellt werden, dass hier die Anteile der Verkäufe von Bürogebäuden höher ist als in den südlichen Regionen Deutschlands und in Mecklenburg-Vorpommern.

Deutschlandweit werden mit Verkäufen von Bürogebäuden rund 28% aller Geldumsätze über bebaute Wirtschaftsimmobilien realisiert. Bei den Transaktionen sind es etwa 5%. Wie aus dem Kartenbild rechts **(Abb. 4-174)** abzulesen ist, beschränken sich die hohen Quoten der Geldumsätze jedoch vor allem auf die Bürohochburgen und weitere einzelne Regionen, insbesondere Städte. München kommt beispielsweise auf Anteile von etwa 65% und Essen auf 60%, Frankfurt am Main auf sogar ca. 80%.

Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozent, 2018)

Abb. 4-173: *Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien*

Anteil des Geldumsatzes von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozent, 2018)

Abb. 4-174: *Anteil des Geldumsatzes von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien*

4.3.4 Handelsgebäude

Handelsimmobilien werden nach Betriebsformaten in Kombination mit typologischen Merkmalen wie Flächengrößen und baulich-funktionalen Kriterien kategorisiert. Es erfolgt keine Kategorisierung aufgrund von Lagemerkmalen, obwohl diese in hohem Maße wertbestimmend für diese Objektart sind[2)].

Kleinflächige selbstständige Verkaufsstätten für den Einzelhandel unterscheiden sich in vielfacher Hinsicht von einheitlich geplanten und gemanagten Großstrukturen des Einzelhandels wie z. B. Shopping- oder Fachmarktzentren.

Als Immobilien für den großflächigen Handel werden alle Handelsgebäude bezeichnet, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. nach einem Urteil des BVerwG ab einer Verkaufsfläche von 800 m² als großflächig gelten. Hierzu zählen vor allem Shopping- und Fachmarktzentren, Kauf- und Warenhäuser, Fachmärkte aller Branchenschwerpunkte und auch großflächige Lebensmittelsortimenter wie Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Ergänzend zu den Einzelhandelsgebäuden gehen in diese Kategorie auch die Bauten des Großhandels (Cash & Carry) ein.

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

Bei gemischt genutzten Objekten mit Anteilen von Handelsnutzung und Anteilen von z. B. Wohn- oder Büronutzung werden diese nur dann den Handelsimmobilien zugeordnet, wenn die Handelsnutzung zwischen 20% und 80% der Nutzfläche liegt oder der Rohertrag der Immobilie zu 20% bis 80% aus der Handelsnutzung generiert wird. Die Gutachterausschüsse tendieren in ihrer Abgrenzungsbeurteilung grundsätzlich zu dem Kriterium des Rohertrages; allerdings ist dieser oftmals nicht zu ermitteln, so dass die Abgrenzung für diesen Bericht aufgrund der Flächenverhältnisse der jeweiligen Nutzung erfolgt.

Für die vorliegende bundesweite Erhebung der Immobilienmarktdaten bei den Gutachterausschüssen wurde in dem Segment der Handelsimmobilen zwischen folgenden Untersegmenten unterschieden:

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

Da es den Gutachterausschüssen i.d.R. noch nicht möglich ist, die vorgenannten Kategorien klar zu unterscheiden, erfolgen die Analysen in dem Segment der Handelsgebäude insgesamt ohne weitere Differenzierung in den o. g. Untersegmenten.

2) Eine Differenzierung nach Lagequalitäten (z. B. Innenstadtlage, Randlage etc.) erfolgt auf der Grundlage der Einordnung nach räumlichen Teilmärkten, kann in diesem Bericht jedoch nur sehr grob vorgenommen werden

Datenlage

Die dargestellten Daten zu Handelsgebäuden beziehen sich ausschließlich auf bebaute Immobilien und beinhalten nicht den Ankauf von Grundstücken für Projektentwicklungen und die spätere Errichtung von Handelsgebäuden.

Auch bei den Handelsgebäuden kann vermutet werden, dass ein zurzeit noch unbestimmter Umfang der Transaktionen im Zuge der im Abschnitt 4.3 eingangs beschriebenen sogenannten „Share Deals“ veräußert wird. Diese Art der Transaktionen ist nicht in den Umsätzen enthalten, weil sie den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen.

Eine Übersicht zur Beteiligung der Gutachterausschüsse bei der Angabe von Umsatzdaten für den Bereich der Handelsgebäude zeigen **Abb. 4-175** und **Abb. 4-176**. Demnach konnten die Daten zum Geldumsatz sowie der Zahl der Transaktionen von den Gutachterausschüssen in den Ländern überwiegend zu Verfügung gestellt werden; es ergibt sich auf die Gebietsfläche bezogen für das Bundesgebiet eine Beteiligungsquote von 78%.

Für die Auswertungen wurden für die Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die Umsatzdaten mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen mit Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsgebäuden (2018)

Abb. 4-176: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsgebäuden (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden nach Gebietsfläche und Ländern (2018)

Abb. 4-175: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden nach Gebietsfläche und Ländern (2018)*

Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsgebäuden

Handelsgebäude gehören neben Büroimmobilien zu den umsatzstärksten Teilmärkten der bebauten Wirtschaftsimmobilien. Im Jahr 2018 umfasste das Investitionsvolumen für Käufe in dieser Anlageklasse insgesamt 22,6 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Anteil von rund 8% aller Immobilienkaufinvestitionen sowie von 38% aller Investitionen in den Kauf bebauter Wirtschaftsimmobilien (**Abb. 4-136**, Abschnitt 4.3.2). Der Kauf von Handelsgebäuden stellt damit vor den Bürogebäuden mit 34% der Investitionen die am stärksten gehandelte Assetklasse der bebauten Wirtschaftsimmobilien dar.

Das Investitionsvolumen bei dem Kauf von Handelsgebäuden hat sich – wie bei den Bürogebäuden – seit 2015 nur geringfügig verändert. Wurden im Jahr 2015 Kaufinvestitionen von insgesamt rd. 21,2 Mrd. Euro registriert, so ist im Jahr 2018 mit 22,6 Mrd. eine vergleichsweise geringe Veränderung i.H.v. +6% festzustellen; dennoch ist ein leichter Aufwärtstrend bei dem Geldumsatz erkennbar. Ob sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren festigt, bleibt abzuwarten. Eine starke Volatilität bei der Entwicklung des Geldumsatzes zeigt sich bei den Handelsgebäuden jedenfalls nicht.

Gegenüber 2017 erzielten Handelsgebäude in 2018 ein Umsatzplus bei den Investitionen von 1,5% (2017: 22,2 Mrd. Euro) sowie einen Rückgang der Transaktionen von -1,6% **(Abb. 4-177** und **Abb. 4-178)**. Dies deutet auf einen leichten Preisanstieg pro Transaktion hin.

Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein etwas anderes Bild als bei den Geldumsätzen. Im Gegensatz zu den leicht steigenden Geldumsätzen gehen die Transaktionszahlen leicht zurück bzw. stagnieren. Insgesamt könnte dies ein Hinweis auf leicht ansteigende Preise sein; aufgrund der Heterogenität der Handelsimmobilien müsste diese Vermutung jedoch intensiver untersucht werden. Das für diesen Bericht vorliegende Datenmaterial reicht für eine valide Aussage dazu nicht aus.

Anzahl der Transaktionen für Handelsgebäude (seit 2015)
(% Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-177: *Anzahl der Transaktionen für Handelsgebäude (seit 2015)*

Geldumsatz in Mrd. Euro bei Handelsgebäude (seit 2015)
(% Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-178: *Geldumsatz in Mrd. Euro bei Handelsgebäude (seit 2015)*

Der länderbezogene Vergleich zeigt, dass die meisten Handelsgebäude 2018 in Nordrhein-Westfalen verkauft werden; mit einer Transaktionszahl von ca. 2.450 Immobilien finden hier 15% aller Verkäufe von Handelsgebäuden statt. Berlin und Hamburg kommen nur auf Anteile von 2% bzw. 1% **(Abb. 4-179)**. Wie auch schon in den o. g. Kartendarstellungen erkennbar, liegt der Schwerpunkt der Transaktionen in den Ländern Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz; hier werden bundesweit insgesamt knapp über 50% sämtlicher Transaktionen über Handelsgebäude abgeschlossen.

In den meisten Bundesländern ist die Anzahl der abgeschlossenen Verkäufe im Vergleich zu 2017 relativ gleichbleibend. Eine Ausnahme bildet Berlin, dort sind die Transaktionen um 19% zurückgegangen.

Bezogen auf den Geldumsatz weist das Land Bayern mit 3,4 Mrd. Euro den höchsten Betrag für den Kauf von Handelsgebäuden auf, dies sind etwa 15 % des gesamten Volumens. Obwohl in Berlin lediglich 2% der Transaktionen stattfinden, so wird hier doch ein Geldumsatz generiert der mit 2,8 Mrd. Euro 12% des Gesamtumsatzes beträgt. Eine vergleichbare Situation findet sich auch in Hamburg. In Hamburg und Berlin dürften damit die Handelsgebäude überdurchschnittlich hohe Verkaufspreise erzielen **(Abb. 4-180)**.

Im Vergleich zum Vorjahr weisen Brandenburg und Berlin das höchste Umsatzplus auf. 2018 stieg der Geldumsatz in Brandenburg um 47% und in Berlin um 33% an. Im Saarland fiel der Umsatz um -25% im Vergleich zum Vorjahr.

Transaktionen nach Ländern über Handelsgebäude (2018)
(gesamt: 16.600; % = Anteil von Gesamttransaktionen)

Abb. 4-179: *Transaktionen nach Ländern über Handelsgebäude (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)
(gesamt: 22,6 Mrd. Euro; % = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

Abb. 4-180: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)*

Für eine räumlich und strukturell differenziertere Darstellung werden die Umsatzzahlen auf Ebene der Stadt- und Kreistypen dargestellt **(Abb. 4-181** und **Abb. 4-182)**.

Beim Transaktionsgeschehen von Handelsgebäuden macht der Anteil der größten Großstädte am Geldumsatz nur 5% aus und weicht stark von den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (32%) sowie den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (21%) ab **(Abb. 4-181)**.

Ein Drittel aller Transaktionen von Handelsgebäuden findet im Jahr 2018 in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen statt, insgesamt sind dies über 5.340 Verkaufsfälle. In der Summe der Transaktionen kommt der ländliche Raum (dünn besiedelte ländliche Kreise sowie ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) auf zusammen 40% des Gesamtanteils. Dies verdeutlicht nochmals das Spektrum des Einzelhandelsmarktes, bei dem der Schwerpunkt der Immobilienverkäufe nicht in erster Linie in städtischen Räumen liegt.

Der Geldumsatz in den größten Großstädten hingegen beläuft sich 2018 insgesamt auf 6,5 Mrd. Euro **(Abb. 4-182)**. Das entspricht knapp 30% des gesamten Geldumsatzes bei den Käufen von Handelsgebäuden und stellt sich im Vergleich mit dem Anteil des Geldumsatzes bei den Verkäufen von Bürogebäuden (63%) als erheblich geringer dar. Ein wesentlicher Anteil des Umsatzes fällt mit knapp 25% in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen an; bei den Büroimmobilien waren dies lediglich knapp 10%.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen über Handelsgebäude (2018)
(% = Anteil von Gesamttransaktionen)

Abb. 4-181: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen über Handelsgebäude (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über Handelsgebäude (2018)
(% = Anteil von Gesamtgeldumsatz)

Abb. 4-182: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über Handelsgebäude (2018)*

In den Karten der **Abb. 4-183** und **Abb. 4-184** ist dargestellt, wie sich der Geldumsatz und die Anzahl der Transaktionen von Handelsgebäuden auf der räumlichen Ebene der Subkreise verteilen. In den südwestlichen Landesteilen Deutschlands wurden in 2018 mehr Handelsgebäude veräußert als in den süd- und nordöstlichen Regionen. Dieses Bild deckt sich im Großen und Ganzen mit der Darstellung des Geldumsatzes, obwohl sich hier – gebietsstrukturell bedingt – ein heterogeneres Bild ergibt.

Bei der Zahl der Transaktionen über Handelsgebäude sind die Stadt München und ihre umgebenden Landkreise nicht führend. Auch heben sich die Regionen in Bayern stark von den Regionen in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen ab. In den westlichen Bundesländern ist der Anteil der Transaktionen mit 35% am höchsten, jedoch weisen die südlichen Länder mit 29% des Geldumsatzes das höhere Investitionspotential bei Handelsgebäuden auf. Der Norden Deutschlands weist sowohl bei den Transaktionen als auch bei den Geldumsätzen mit 18% (Transaktionen) bzw. 18% (Geldumsatz) die geringsten Anteile auf.

Transaktionen über Handelsgebäude
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-183: *Transaktionen über Handelsgebäude*

Geldumsatz über Handelsgebäude
(in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-184: *Geldumsatz über Handelsgebäude*

Geldumsatz je Transaktion

Die Betrachtung des Geldumsatzes je Transaktion auf Bundeslandebene zeigt eine grobe Tendenz zu Unterschieden des allgemeinen Preisniveaus bei Handelsgebäuden. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um Durchschnittspreise handelt und Verzerrungen (z. B. durch den Einbezug von Verkäufen mit besonderen rechtlichen oder tatsächlichen Umständen) möglich sind.

Die durchschnittlichen Umsätze pro Transaktionsfall liegen für Handelsgebäude (1,4 Mio. Euro) auf deutlich niedrigerem Niveau als die für Büroimmobilien (5,1 Mio. Euro).

Weit oberhalb des Durchschnittswertes je Transaktion rangiert Hamburg. Hier wurde 2018 je Transaktion ein Umsatz von durchschnittlich 10,1 Mio. Euro erzielt, in Berlin im Mittel 7,9 Mio. Euro. Bei den Stadtstaaten ist allerdings zu beachten, dass diese Werte bereits durch eine einzige investitionsstarke Transaktion erheblich beeinflusst sein können; es kann dadurch von Jahr zu Jahr zu volatilen Werten kommen.

Im Vergleich der teuersten Städte bzw. Subkreise **(Abb. 4-186)** belegt jedoch nicht Hamburg, sondern München (33,2 Mio. Euro) den ersten Platz; hier fällt je Transaktion mehr als der 3-fache Betrag im Vergleich zu Hamburg (10,1 Mio. Euro) an. Danach folgen schon die im Randbereich von Berlin liegenden Teile des Landkreises Teltow-Fläming (12,0 Mio. Euro). Frankfurt a. M. befindet sich nicht unter den zehn teuersten Städten, wenn es um Handelsgebäude geht.

Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)

Abb. 4-185: *Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)*

Geldumsatz je Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)

Abb. 4-186: *Geldumsatz je Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)*

Die Analyse des Geldumsatzes je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen skizziert auch die besondere Bedeutung der Top-7-Städte für den deutschen Handelsgebäudemarkt. 2018 mussten für den Kauf eines Handelsgebäudes im bundesweiten Schnitt rund 1,36 Mio. Euro aufgewendet werden. Die einzelnen Stadt- und Kreistypen weichen von diesem mittleren Preisniveau nach oben und unten wie in **Abb. 4-187** dargestellt ab, wobei die Kategorien ab den kreisfreien Mittelstädten weit unterhalb des von den Großstädten dominierten mittleren Wertes liegen.

Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)

Abb. 4-187: *Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018)*

Marktintensität bei Handelsgebäuden

Die Intensität des Immobilienmarktes bei Verkäufen von Handelsgebäuden wird durch das Verhältnis der Transaktionen und des Geldumsatzes an den Verkäufen aller Wirtschaftsimmobilien dargestellt.

Länderebene

Im länderweiten Vergleich lassen sich deutliche Unterschiede der Marktintensität auf dem Handelsgebäudemarkt ausmachen. Eine besonders hohe Relevanz haben Transaktionen von Handelsgebäuden 2018 in Bremen, Rheinland-Pfalz, Thüringen, dem Saarland und Niedersachsen; hier ist gut jeder dritte Wirtschaftsimmobilienverkauf der Verkauf eines Handelsgebäudes. Demgegenüber spielt der Anteil der Verkäufe von Handelsgebäuden in Bayern die geringste Rolle; hier liegt der Anteil der Handelsgebäude bei 16%.

Auf ganz Deutschland bezogen ist etwas mehr als jeder fünfte Wirtschaftsimmobilien-Kauf eine Handelsimmobilie **(Abb. 4-188)**.

Bezogen auf den Geldumsatz von Handelsgebäuden in den jeweiligen Bundesländern werden die Unterschiede noch deutlicher als bei den Transaktionen. Während beim Spitzenreiter Rheinland-Pfalz knapp 50% der Kaufinvestitionen aller Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2018 für Handelsgebäude ausgegeben wird, liegt der Anteil in Hessen bei nur einem Sechstel. Auch in Sachsen und Thüringen fließen mehr als 40% der Investitionen in Handelsgebäude **(Abb. 4-189)**.

Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)

Abb. 4-188: *Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)*

Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)

Abb. 4-189: *Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018)*

Ebene der Stadt- und Kreistypen

Der Vergleich der Marktintensität nach strukturbedingten Kriterien, also nach den Stadt- und Kreistypen, zeigt deutlich, dass die Spanne der Anteile der Verkäufe zwischen den Stadt- und Kreistypen sehr gering ist. In den kreisfreien Mittelstädten wird ein Drittel aller Wirtschaftsimmobilienverkäufe als Handelsimmobilie verkauft. Dahingegen sind es in den ländlicheren Regionen – Regionen unter 20 Tsd. Einwohner – nur knapp 21% **(Abb. 4-190)**.

Die Beurteilung der Marktintensität nach dem Anteil des Geldumsatzes zeigt ein anderes Bild als das nach der Zahl der Transaktionen. So ist z. B. die Spanne zwischen den Stadt- und Kreistypen durchaus breiter gestreut (27% bis 49%). Der Anteil des Geldumsatzes durch Verkäufe von Handelsgebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien in den kreisfreien Mittelstädten liegt bei 49%. Zudem liegt der Anteil des Geldumsatzes in den ländlicheren Regionen über denen der Großstädte. In den Top-7-Städten liegt der Anteil des Geldumsatzes bei Handelsgebäuden zu allen bebauten Wirtschaftsimmobilien unter dem Bundesdurchschnitt **(Abb. 4-191)**.

Marktintensität (Transaktionszahlen) bei Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018) (Anzahl der Handelsgebäude zu Anzahl der bebauten Wirtschaftsimmobilien)

Abb. 4-190: *Marktintensität (Transaktionszahlen) bei Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018)*

Marktintensität (Geldumsatz) bei Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018) (Geldumsatz in Mio. Euro bei Handelsgebäuden zu Geldumsatz in Mio. Euro bei allen bebauten Wirtschaftsimmobilien)

Abb. 4-191: *Marktintensität (Geldumsatz) bei Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018)*

Ebene der Subkreise

Einen Überblick über die Marktintensität auf Subkreisebene geben die Abbildungen **Abb. 4-192** und **Abb. 4-193**.

Der Anteil der Transaktionen von Handelsgebäuden an allen Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien liegt im Jahr 2018 bundesweit bei 22%. Im Kartenbild - **Abb. 4-192** - ist deutlich zu sehen, dass die besonders hohen Werte in Landkreisen und kleineren Städten im Westen von Deutschland und kaum in den Großstädten auftreten. Besonders niedrige Anteile an den Transaktionszahlen aller Wirtschaftsimmobilien weisen insbesondere die Kreise im Osten und Norden mit nur 21% auf, während in Westdeutschland 33% erreicht werden.

Bezogen auf den Geldumsatz liegt der Anteil bei 32% und nach Ländergruppen unterteilt wird die höchste Intensität im Westen und Süden und die niedrigste im Norden berechnet.

Eine vergleichsweise hohe Intensität lässt sich für die Transaktionen und ebenso wie auch für den Geldumsatz von Handelsgebäuden in vereinzelten ländlichen Regionen ausmachen. So weisen z. B. einige Subkreise in Rheinland-Pfalz, Sachsen und Thüringen besonders hohe Anteile auf.

Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozent, 2018)

Abb. 4-192: *Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien*

Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien
(in Prozent, 2018)

Abb. 4-193: *Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien*

4.4 Bauland

Als Bauland werden Grundstücksflächen bezeichnet, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften bebaubar sind. Die Kategorie des Baulandes (im Allgemeinen als Bauplätze bezeichnet) wiederum kann in die nachfolgenden Segmente und Untersegmente aufgeteilt werden:

- Segment: Bauland für Wohngebäude
  - Untersegment: Bauland für Eigenheime,
  - Untersegment: Bauland für Mehrfamilienhäuser,
  - Untersegment: Bauland für andere Wohngebäude.
- Segment: Bauland für Wirtschaftsimmobilien
- Segment: Bauland für land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- Segment: Bauland für andere Immobilienarten.

Die Gutachterausschüsse müssen im Zuge der Registrierung der Kaufverträge in den Kaufpreissammlungen entsprechende Zuordnungen der Grundstücksarten vornehmen. Im Zuge des Ankaufs von Bauland werden notariell beurkundete Kaufverträge über einzelne Bauplätze abgeschlossen; insoweit wird im Folgenden der Begriff „Bauplatz“ verwendet.

Kaufverträge über Bauplätze für Eigenheime werden in der Regel über die planungsrechtlichen Gegebenheiten kategorisiert. Verkäufe über Bauplätze, die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gebieten liegen, die eindeutig dem Wohnen dienen, können einfach zugeordnet werden; es handelt sich um Bauplätze in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten oder auch Kleinsiedlungsgebieten.

Auch die Zuordnung von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser ist den Gutachterausschüssen möglich; die zukünftige Verwendung kann oftmals den Kaufverträgen bzw. den planungsrechtlichen Voraussetzungen entnommen werden.

In Gebieten mit Mischformen der baulichen Nutzung (z. B. Mischgebiete, Dorfgebiete oder auch urbane Gebiete) ist die eindeutige Zuordnung von Kaufverträgen zu einer Immobilienkategorie, insbesondere dem individuellen Wohnungsbau (Eigenheime), mitunter nicht möglich. Hier hat der Bauherr die Möglichkeit, z. B. auch Wirtschaftsimmobilien zu errichten. Welche konkrete Absicht der Erwerber bei dem Kauf eines solchen Bauplatzes hat, kann der Gutachterausschuss bei der Registrierung des jeweiligen Kauffalles nicht erkennen.

Bauplätze in Gewerbe- und Industriegebieten oder auch solche in Sondergebieten nach §8 bis §11 BauNVO lassen sich wiederum eindeutig zuordnen. Hier stehen die planungsrechtlichen Gegebenheiten einer Wohnnutzung oder anderweitigen Nutzungen als den oben genannten entgegen. Gleiches gilt auch für Bauplätze, die der Bebauung mit Gebäuden für Industrieanlagen, für Produktionszwecke oder für Logistikimmobilien dienen sollten.

Für die weiteren Untersuchungen in diesem Bericht werden daher die folgenden Immobilienarten gebildet:

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

In dem Abschnitt 4.4.1 werden die Umsatzzahlen (Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächenumsatz und Geldumsatz) über die o. g. Segmente insgesamt dargestellt.

Differenzierte Darstellungen des Marktgeschehens (zeitliche Entwicklung der Umsatzzahlen, Marktintensität, Preisniveaus etc.) werden anschließend für die Kategorien

- Bauplätze für Eigenheime,
- Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten und
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

gegeben.

4.4.1 Bauplätze für alle Immobilienarten

Datenlage

Zu Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsätzen über Bauplätze konnten nahezu alle beteiligten Gutachterausschüsse Informationen zur Verfügung stellen **(Abb. 4-194)**.

Damit liegen für ca. 83% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland entsprechende Daten vor. Die Beteiligung der Gutachterausschüsse in den einzelnen Ländern zeigt sich wie in **Abb. 4-195** dargestellt.

Für die Auswertungen wurden für die Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, Umsatzdaten mithilfe statistischer Methoden ermittelt. Die statistischen Schätzungen weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als dass Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort wo keine oder sehr wenige Angaben vorliegen, mit Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Geld- und Flächenumsatz über alle Bauplätze (2018)

Abb. 4-194: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Geld- und Flächenumsatz über alle Bauplätze (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für alle Bauplätze nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-195: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für alle Bauplätze nach Gebietsfläche (2018)*

Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz

Der Anteil des Geldumsatzes für den Erwerb von Bauplätzen entspricht mit einer Summe von 26,5 Mrd. Euro im Jahr 2018 einem Anteil von 10% am Gesamtumsatz über alle Immobilienarten in Deutschland **(Abb. 4-196)**. Dieser Anteil ist seit 2009 nahezu unverändert. Demnach ist hier kein Hinweis darauf erkennbar, dass die Bauplätze in ihren Preisen schneller steigen als die Immobilien insgesamt.

Geldumsatz über alle Immobilienarten nach Kategorien in Mrd. Euro (2018)

Abb. 4-196: *Geldumsatz über alle Immobilienarten nach Kategorien in Mrd. Euro (2018)*

Insgesamt wurden im Jahr 2018 mit rund 128.700 Transaktionen über baureifes Land etwa 18.500 Hektar Grundstücksfläche erworben; dabei wurden 26,5 Mrd. Euro an die jeweiligen Veräußerer gezahlt **(Abb. 4-197** und **Abb. 4-198)**.

Der Verlauf der Transaktionen über Bauplätze insgesamt zeigt sich von 2009 bis 2011 in einer leichten Aufwärtsbewegung (jeweils +8%), die sich bis 2013 jedoch wieder ausgeglichen hat. Im Jahr 2015 wurde eine deutliche Steigerung der Transaktionen festgestellt. Diese Steigerung hat sich jedoch 2018 nicht weiter fortgesetzt, es zeigt sich im Gegenteil seit 2015 eine rückläufige Entwicklung der Transaktionszahlen (-7%).

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

Abb. 4-197: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für alle Immobilienarten*

Der Grundstücksflächenumsatz verläuft, bis auf das Jahr 2011, ähnlich dem Verlauf der Transaktionszahlen. Die veräußerten Grundstücksflächen verändern sich danach in ihrer Größe nicht wesentlich.

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

Abb. 4-198: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für alle Immobilienarten*

Im Vergleich zu den Verläufen der Transaktionen und des Grundstücksflächenumsatzes zeigt sich bei den Geldumsätzen eine nahezu konstant ansteigende Linie, lediglich von 2017 nach 2018 stagniert der Geldumsatz ähnlich des Verlaufs von 2011 nach 2012.

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro., Bauplätze über alle Immobilienarten

Abb. 4-199: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro., Bauplätze über alle Immobilienarten*

Aus den Analysen ergeben sich keine Hinweise auf eine aus spekulativen Erwägungen entstehende höhere Kaufintensität bei Bauplätzen im Allgemeinen. Auch eine signifikante Zurückhaltung, z.B. um aus spekulativen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt und zu höheren Preisen veräußern zu können, ist nicht statistisch gesichert feststellbar.

Bei einem Geldumsatz von insgesamt 26,5 Mrd. Euro für den Kauf von Bauplätzen im Jahr 2018 sind mit einem Betrag von 15,6 Mrd. und 4,9 Mrd. Euro 77% des Geldumsatzes in den Kauf von Bauplätzen für Eigenheime und Bauplätze in Misch- und Kerngebieten sowie von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser geflossen.

Geldumsatz für Bauland nach Kategorien in Mrd. Euro (2018)

Abb. 4-200: *Geldumsatz für Bauland nach Kategorien in Mrd. Euro (2018)*

Leider kann nicht genau abgeschätzt werden, wie hoch der Anteil der reinen Wohnbauflächen in der Kategorie „Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten“ ist. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich in dieser Kategorie zu einem wesentlichen Anteil um Wohnbauflächen und weniger um Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien handelt.

Bei der Zahl der Transaktionen **(Abb. 4-201)** zeigt sich ein ähnliches Bild. Lediglich der Anteil der Transaktionen der nicht genau definierbaren „anderen Bauplätze“ liegt mit 14% vor den Transaktionen über Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien in GE- und SO- Gebieten. Der Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhausbauplätze ist dabei mit 4% eher gering.

Transaktionen nach Kategorien (2018)

Abb. 4-201: *Transaktionen nach Kategorien (2018)*

Bei einem Grundstücksflächenumsatz von insgesamt 18.500 ha im Jahr 2018 wurden Flächen von insgesamt 9.600 ha mit Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten oder für Mehrfamilienhäuser verkauft; dies entspricht einem Anteil von 52% an den Grundstücksflächenverkäufen aller Bauplätze. Der Anteil der Mehrfamilienhausbauplätze ist dabei mit 5% der geringste **(Abb. 4-202)**.

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien (2018)

Abb. 4-202: *Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien (2018)*

Von dem gesamten Geldumsatz für Bauplätze in Höhe von 26,5 Mrd. Euro im Jahr 2018 wurde allein in Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen mit einer Summe von 15,1 Mrd. Euro ein Anteil von 57% umgesetzt **(Abb. 4-203)**.

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Bauplätze gesamt (2018)
(gesamt: 26,5 Mrd. Euro)

Abb. 4-203: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Bauplätze gesamt (2018)*

Bei der Zahl der Transaktionen sind die höchsten Werte ebenfalls in Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen registriert worden. In diesen vier Ländern finden fast 60% aller Transaktionen über Bauplätze in Deutschland statt **(Abb. 4-204)**.

Transaktionen nach Ländern, Bauplätze gesamt (2018)
(gesamt: 128.700)

Abb. 4-204: *Transaktionen nach Ländern, Bauplätze gesamt (2018)*

Bei der Summe der veräußerten Grundstücksflächen über Bauplätze zeigt sich erwartungsgemäß ein ähnliches Ranking wie bei den Transaktionen. In den Ländern Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Baden-Württemberg wurden mit 59% der Transaktionen auch 54% des Grundstücksflächenumsatzes registriert; hierbei wurde im Jahr 2018 eine Fläche von rd. 10.000 ha an Bauplätzen veräußert **(Abb. 4-205)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in Tsd. ha, Bauplätze gesamt (2018)
(gesamt: 18.500 ha)

Abb. 4-205: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in Tsd. ha, Bauplätze gesamt (2018)*

4.4.2 Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten

Im Jahr 2018 stellen die Verkäufe von Bauplätzen dieser Kategorie

- mit 15,6 Mrd. Euro (von 26,5 Mrd.) 59 % des Geldumsatzes,
- mit 95.700 Kaufabschlüssen (von 128.700) 74 % der Transaktionen und
- mit 8.700 ha (von 18.500 ha) 47 % des Grundstücksflächenumsatzes

den größten Teilmarkt innerhalb des Sektors der Bauplätze dar.

In Misch- und Kerngebieten ist nicht genau zu trennen, ob es sich in allen Fällen um Bauland für Eigenheime handelt oder ob die erworbenen Flächen mit Mehrfamilienhäusern oder Wirtschaftsimmobilien bebaut werden sollen. Es ist aber davon auszugehen, dass es sich bei dem größten Anteil dieser Verkäufe um Bauplätze für den Eigenheimbau handelt.

Transaktionen und Umsätze

Die Entwicklung der Zahl der Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und für Bauplätze in MI-/MK- Gebieten verläuft nach einer deutlichen Steigerung von 2009 nach 2010 (+11%) bis 2014 weitgehend gleichbleibend. In 2015 ist dann eine stärkere Kauf- bzw. Verkaufsbereitschaft sichtbar, die sich jedoch schon im Folgejahr wieder abschwächt und bis 2018 sogar rückläufig ist **(Abb. 4-206)**.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-206: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Der Grundstücksflächenumsatz verläuft bis auf das Jahr 2011 ähnlich dem Verlauf der Transaktionszahlen. Die veräußerten Grundstücksflächen verändern sich danach bis 2014 in ihrem Umfang nicht wesentlich, erst in 2015 und 2016 liegen die Umsätze spürbar höher, gehen in der Folge bis 2018 aber wieder um jährlich zwischen -2% und -4% zurück **(Abb. 4-207)**.

Im Vergleich zu den Verläufen der Transaktionen und des Grundstücksflächenumsatzes zeigt sich bei den Geldumsätzen eine nahezu stetig und stark ansteigende Linie. Besonders im Jahr 2015 steigt der Geldumsatz um 31% (Transaktionen: + 12%). In den Jahren 2016 bis 2018 stieg der Geldumsatz bei stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Transaktionszahlen ebenfalls deutlich an **(Abb. 4-208)**.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-207: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-208: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Die Analyse der Umsatzdaten zeigt eine seit 2008 moderat und seit 2015 deutlich gestiegene Bereitschaft, für den Kauf von Bauplätzen höhere Preise zu zahlen.

Die Zahl der Transaktionen und auch der Flächenumsatz sind im Vergleich zu dem Geldumsatz eher moderat angestiegen bzw. seit ca. 2015 wieder leicht rückläufig. Dies lässt den Schluss spekulativen Ankaufverhaltens, nämlich den Kauf von Immobilien lediglich zu dem Zweck der Gewinnmitnahme bei einem kurzfristig späterem Verkauf, nicht zu. Eher zeigt sich hier eine Verknappung des Angebotes an verfügbaren Bauplätzen, so dass es hier zu teilweise hohen Preissteigerungen kommt.

Der Verlauf der Geldumsätze über Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern ist in den Tabellen der **Abb. 4-209** bis **Abb. 4-211** dargestellt.

Transaktionen nach Ländern in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	8,2	9,2	10,0	8,1	9,5	9,3	12,6	11,9	15,8	14,9
Bayern	15,2	16,8	17,2	16,8	15,2	15,8	22,8	23,5	20,7	18,5
Berlin	1,2	1,2	1,4	1,0	1,1	0,9	1,0	0,9	0,8	0,8
Brandenburg	6,2	7,2	6,2	6,9	7,1	7,2	7,0	6,4	6,4	5,6
Bremen	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,1
Hamburg	0,8	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,9	0,8	0,8	0,8
Hessen	4,5	5,4	4,7	5,8	3,9	4,9	7,0	7,0	6,5	5,8
Mecklenburg-Vorpommern	2,2	2,6	2,6	2,9	2,8	3,0	3,3	3,1	3,9	3,3
Niedersachsen	11,2	12,6	14,8	15,4	15,3	14,8	14,9	13,6	13,6	13,1
Nordrhein-Westfalen	13,0	14,6	15,5	14,2	14,1	15,3	13,5	13,9	14,3	13,2
Rheinland-Pfalz	9,2	9,5	6,9	6,8	5,9	6,2	7,2	7,1	7,2	6,4
Saarland	0,9	1,0	1,0	1,1	0,9	1,1	0,9	0,9	1,0	1,1
Sachsen	3,0	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	4,3	3,9	3,3	3,7
Sachsen-Anhalt	2,7	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	2,1	2,2	2,3	2,3
Schleswig-Holstein	3,2	3,5	4,0	3,5	4,8	4,5	3,9	3,5	3,6	3,7
Thüringen	2,2	2,4	2,8	2,9	3,0	2,9	2,6	2,8	2,3	2,4
Deutschland	**83,8**	**92,9**	**94,0**	**92,6**	**91,1**	**93,4**	**104,2**	**101,8**	**102,5**	**95,7**

Abb. 4-209: *Transaktionen nach Ländern in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Flächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	490	550	480	480	620	570	1.060	1.020	1.180	1.120
Bayern	1.240	1.350	1.400	1.410	1.260	1.260	2.100	2.120	1.740	1.540
Berlin	150	130	120	90	120	80	120	90	70	70
Brandenburg	620	740	740	800	760	840	830	770	760	680
Bremen	10	20	20	30	30	30	20	20	20	20
Hamburg	50	50	40	40	40	40	80	70	90	80
Hessen	300	360	320	400	280	340	540	590	530	470
Mecklenburg-Vorpommern	280	300	260	300	300	320	500	400	440	420
Niedersachsen	1.200	1.170	1.480	1.500	1.730	1.820	1.380	1.290	1.310	1.350
Nordrhein-Westfalen	870	980	1.020	970	980	1.060	990	1.050	1.140	1.130
Rheinland-Pfalz	770	710	470	460	390	420	540	520	550	500
Saarland	60	70	80	90	80	100	80	90	100	100
Sachsen	340	490	390	430	430	410	480	420	330	390
Sachsen-Anhalt	230	190	210	230	230	250	210	230	240	240
Schleswig-Holstein	270	300	290	280	430	390	370	340	380	390
Thüringen	150	170	170	200	230	190	250	270	210	210
Deutschland	**7.030**	**7.590**	**7.510**	**7.700**	**7.900**	**8.120**	**9.560**	**9.270**	**9.070**	**8.720**

Abb. 4-210: *Flächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	1.100	1.240	1.220	1.030	1.140	1.120	1.420	1.430	3.340	3.500
Bayern	1.820	2.010	2.430	2.490	2.580	2.750	4.050	4.470	4.540	4.610
Berlin	190	160	180	140	190	120	440	430	370	360
Brandenburg	260	330	280	320	350	380	460	490	560	580
Bremen	20	40	40	40	30	40	30	30	30	20
Hamburg	130	130	140	130	140	160	540	420	390	800
Hessen	530	600	600	790	580	690	1.080	1.270	1.210	1.020
Mecklenburg-Vorpommern	90	120	130	150	120	180	170	180	190	190
Niedersachsen	630	730	890	960	990	1.030	1.100	1.020	1.130	1.200
Nordrhein-Westfalen	1.230	1.380	1.470	1.300	1.380	1.550	1.600	1.700	1.860	1.820
Rheinland-Pfalz	430	460	470	490	390	420	530	530	530	490
Saarland	60	60	60	80	70	90	60	60	80	80
Sachsen	130	140	160	170	190	220	230	210	200	260
Sachsen-Anhalt	50	50	60	70	60	70	80	90	90	110
Schleswig-Holstein	250	280	340	330	490	500	410	420	430	500
Thüringen	50	70	70	70	80	80	100	110	80	100
Deutschland	**6.960**	**7.800**	**8.540**	**8.560**	**8.780**	**9.400**	**12.290**	**12.870**	**15.040**	**15.640**

Abb. 4-211: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Aus der Analyse der mittleren jährlichen Veränderungen der Geldumsätze im Vergleich zu den Veränderungen der Transaktionszahlen in den Ländern kann geschlossen werden, in welchen Ländern besonders starke Entwicklungen stattgefunden haben.

Grundsätzlich kann aus der Veränderung des Geldumsatzes dann auf Preisveränderungen geschlossen werden, wenn sich die Transaktionen **(Abb. 4-212)** nicht in dem gleichen Maße und in die gleiche Richtung verändern.

Zum Beispiel haben sich die Transaktionszahlen in Hamburg seit 2009 lediglich um 0,2% je Jahr verändert. Der Geldumsatz für den Verkauf dieser Bauplätze ist in Hamburg demgegenüber jährlich um 22,4% gestiegen. Hier wird deutlich, dass in Hamburg die Bereitschaft der Erwerber, auch höhere Beträge in den Kauf von Bauplätzen zu investieren, vergleichsweise hoch ist.

Bundesweit ist die Zahl der Transaktionen seit 2009 lediglich um 1,5% pro Jahr gestiegen, der Geldumsatz jedoch stieg jährlich um rd. 9,4%. Auch hier wird deutlich, dass die Zahl der Transaktionen in diesem Segment nahezu gleich geblieben sind, die Investitionen jedoch insgesamt jährlich eine fast 10%ige Steigerung erfahren haben.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Abb. 4-212: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Abb. 4-213: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten*

In welchen Regionen Deutschlands sich die Transaktionen und Geldumsätze konzentrieren kann durch die Analyse der Daten nach Stadt- und Kreistypen betrachtet werden.

Bei einem deutschlandweiten Geldumsatz in Höhe von 15,6 Mrd. Euro für den Kauf von Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten wird 64,5% des Umsatzes in kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (44,9%) sowie in den sieben größten Großstädten (19,6%) realisiert. In den Großstädten mit 500 bis unter 600 Tsd. Einwohnern wird lediglich 1,9% des Geldumsatzes in den Kauf von Bauplätzen investiert **(Abb. 4-215)**.

Der Anteil der Transaktionen entspricht in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen etwa dem Anteil des Geldumsatzes. In den sieben größten Großstädten zeigt sich ein völlig anderes Bild; hier werden mit einem Anteil der Transaktionen von 2,5% Geldumsätze realisiert, die 19,6% des bundesweiten Aufkommens im Jahr 2018 umfassen **(Abb. 4-214)**.

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2018)
(gesamt: 95.700)

Abb. 4-214: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2018)
(gesamt: 15,6 Mrd. Euro)

Abb. 4-215: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2018)*

In **Abb. 4-216** und **Abb. 4-217** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime im Jahr 2018 auf Subkreisebene dargestellt.

Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-MK-Gebieten
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-216: *Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-MK-Gebieten*

Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und in MI-MK-Gebieten
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-217: *Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und in MI-MK-Gebieten*

Während sich die hohen Transaktionszahlen vergleichsweise gleichmäßig in den westlichen Bundesländern und hier eher in den ländlichen Gebieten konzentrieren, werden die hohen Geldumsätze in den städtischen Regionen, insbesondere aber auch in Baden-Württemberg, um München und im Umfeld der großen Städte erkennbar.

Preisniveau

Die Gutachterausschüsse haben auf der Grundlage der Bodenrichtwerte das mittlere Preisniveau für Eigenheimbauplätze auf der Ebene der Subkreise abgeleitet. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bauflächen, für die planungsrechtlich ein W-, WS-, WR-, WB-, M-, MD- oder MI-Gebiet festgelegt ist; zusätzlich ist in der Regel von einer Geschosszahl von II oder weniger auszugehen, und/ oder es ist in den ergänzenden Hinweisen zu dem Bodenrichtwert als Art der Nutzung „EFH“ für Einfamilienhaus vermerkt.

Für das Jahr 2018 konnten die Gutachterausschüsse bezogen auf die Gebietsfläche in Deutschland zu 74,6% Angaben über das Preisniveau von Bauplätzen für Eigenheime zur Verfügung stellen **(Abb. 4-219)**. Für die Subkreise, zu denen keine Angaben gemacht werden konnten, wurde das Preisniveau mit Hilfe von statistischen Methoden geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Werte eine gute Näherung ergeben. Damit kann insbesondere die Relation des Preisniveaus in den Regionen untereinander gut dargestellt werden.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveaus für Eigenheimbauplätze (2018)

Abb. 4-218: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveaus für Eigenheimbauplätze (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveaus für Eigenheimbauplätze nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-219: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveaus für Eigenheimbauplätze nach Gebietsfläche (2018)*

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Eigenheimbauplätzen kann aufgrund der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2011 abgebildet werden.

In **Abb. 4-220** ist die Entwicklung der Bodenpreise bundesweit dargestellt, es wird pro Kalenderjahr das 95. Perzentil (oberes Preisniveau), der Median (mittleres Preisniveau) und das 5. Perzentil (unteres Preisniveau) über alle Land-/Subkreise dargestellt. Das 95. Perzentil bildet dabei z. B. die Land-/Subkreise ab, für die ein hohes Bodenpreisniveau gemeldet wurde. Bei diesen handelt es sich insbesondere um die städtischen bzw. stadtnahen Lagen.

Insgesamt ist ein erheblicher Niveauunterschied erkennbar, die oberen Preisniveaus liegen deutlich über den mittleren und unteren Preisniveaus. Zudem wird deutlich, dass das obere Preisniveau viel stärker steigt als das mittlere Preisniveau; die mittleren jährlichen Steigerungsraten liegen hier bei 7,3% (oberes Preisniveau) und 4,6% (mittleres Preisniveau). Die ohnehin teuren Lagen verteuern sich damit deutlich stärker als die übrigen Lagen, das untere Preisniveau stagniert seit 2011.

Entwicklung des Preisniveaus für Eigenheimbauplätze in Euro/m²

Abb. 4-220: *Entwicklung des Preisniveaus für Eigenheimbauplätze in Euro/m²*

Das Preisniveau für Eigenheimbauplätze ist in Deutschland sehr unterschiedlich. In **Abb. 4-221** wird das mittlere Preisniveau in den Subkreisen nach Bundesländern dargestellt. Die mittleren Preise je Bundesland sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen (Median); die höchsten mittleren Preise liegen demnach in Hamburg (560€/m²) und Berlin (400€/m²) vor, gefolgt von Baden-Württemberg (ca. 220 €/m²) und Hessen (ca. 210€/m²).

Innerhalb der Flächenländer liegen teilweise erhebliche Preisunterschiede vor, so reicht z.B. die Spanne in Bayern von 30 €/m² im Landkreis Hof bis 2.000€/m² in der Stadt München. Letztere ist bundesweit die teuerste Stadt, gefolgt vom Landkreis München (1.700€/m²), der Stadt Stuttgart (1.070€/m²) und der Stadt Düsseldorf (1.000€/m²). Die niedrigsten mittleren Preise wurden in Sachsen-Anhalt und Thüringen (ca. 40 Euro/m²) registriert.

Spanne und mittleres Preisniveau nach Ländern in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018)

Abb. 4-221: *Spanne und mittleres Preisniveau nach Ländern in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018)*

Die **Abb. 4-222** stellt die Preisniveaus auf Ebene der Stadt- und Kreistypen dar. Es wird deutlich, dass die sieben größten Großstädte mit Abstand am teuersten sind (Median rd. 660€/m²), gefolgt von den kleinen Großstädten (Median rd. 300€/m²) und den Großstädten (Median rd. 260 €/m²). Demgegenüber liegen die mittleren Baulandpreis in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen lediglich bei rd. 50€/m².

Spanne und mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018)

Abb. 4-222: *Spanne und mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018)*

Ein differenziertes Bild ergibt sich aus der Kartendarstellung der mittleren Preise bezogen auf die Ebene der Subkreise **(Abb. 4-223)**. Hier wird deutlich, dass das Preisniveau von Eigenheimbaulätzen insbesondere um Stuttgart und München aber auch um Frankfurt, Hamburg und Berlin und im Ruhrgebiet besonders hoch ist. Die Regionen in den neuen Bundesländern hingegen weisen erheblich geringere Preise für Eigenheimbauplätze auf.

Mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze in Euro/m² auf Subkreisebene (2018)

Abb. 4-223: *Mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze in Euro/m² auf Subkreisebene (2018)*

Langfristige Preisentwicklung (Preisindexreihen)

Immobilienpreisindexreihen bilden die Preisentwicklung von Immobilien in unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Teilmärkten ab. Die Ableitung kann nach unterschiedlichen Methoden erfolgen. Die Verfahren reichen von einfacher periodischer (i. d. R. jährlicher oder quartalsweiser) Bildung von mittleren Preisen (i. d. R. Medianwerte) je m² Bauplatzfläche bis hin zu aufwändigen hedonischen Modellen, die mit Hilfe der Regressionsrechnung abgeleitet werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Gutachterausschüsse die für die jeweiligen Geschäftsbereiche geeignete Methode verwendet haben. Die Immobilienpreisindexreihen werden i. d. R. durch die Gutachterausschüsse formell beschlossen und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht; sie sind bei der Ermittlung von Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Bei den Eigenheimbauplätzen konnten bezogen auf die Gebietsfläche etwa 27% der Gutachterausschüsse im Jahr 2018 Indexwerte zur Verfügung stellen, wobei die Daten unterschiedlich weit in die Vergangenheit reichen **(Abb. 4-226)**.

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-224** und das Balkendiagramm in **Abb. 4-225** zeigen die Datenlage über die Mitteilungen durch die Gutachterausschüsse (Prozentangaben bezogen auf die Gebietsfläche).

Während die Gutachterausschüsse aus Berlin, Hamburg, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen zu etwa 100% ihrer Zuständigkeitsbereiche Indexwerte zur Verfügung stellen konnten, wurden in Mecklenburg-Vorpommern, im Saarland und in Thüringen keine Angaben zu Indexreihen von Eigenheimbauplätzen gemacht.

Für die sieben größten Großstädte (Berlin, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt a.M. und Stuttgart) liegen Preisindexreihen seit 1980 vor, so dass auch der Vergleich zwischen diesen Städten möglich ist.

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Indexreihen für Eigenheimbauplätze (2018)

Abb. 4-224: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Indexreihen für Eigenheimbauplätze (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Indexreihen für Eigenheimbauplätze (2018)

Abb. 4-225: *Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Indexreihen für Eigenheimbauplätze (2018)*

Bei der Interpretation der in **Abb. 4-226** dargestellten Indexreihen nach Stadt- und Kreistypen ist die oben dargestellte Datenlage zu berücksichtigen. So sind die auf Stadt- und Kreistypenebene aggregierten Indexwerte in den Jahren 2000 bis 2003 ungenauer als diejenigen in den Jahren 2012 bis 2018; dies hängt mit der Anzahl der gemeldeten Indexwerte zusammen.

Insgesamt sind im Zeitraum von 2000 bis 2009/2010 in allen Stadt- und Kreistypen tendenziell stagnierende Entwicklungen verzeichnet. Ab dem Jahr 2010 sind in allen Regionen steigende Preise registriert worden.

Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze nach Stadt- und Kreistypen

Abb. 4-226: *Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze nach Stadt- und Kreistypen*

Die stärksten Preissteigerungen erfolgen in den sieben größten Großstädten. Hier wird im Jahr 2018 ein mittlerer Indexwert von 199 abgeleitet; dies bedeutet eine Preissteigerung um fast das Doppelte seit dem Jahr 2010 (Indexwert für 2010: 100).

In einem Ranking der Preissteigerungsraten folgen auf die größten Großstädte die Großstädte (500 bis 600 Tsd. Einwohner) und die kleinen Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. Einwohner). Der Indexwert liegt im Jahr 2018 hier bei rund 150 und weist daher auf eine Preissteigerung von 2010 auf 2018 um das 1,5fache hin.

Die Entwicklung in den übrigen Städten und Landkreisen erfolgt vergleichsweise moderat (1,4fach) bis 2018 in den kreisfreien, kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen. Ähnliches gilt für die ländlichen Kreise (1,35fach).

Zusammengefasst lässt die Betrachtung dieser Entwicklungen den Schluss zu, dass insbesondere in den großen Metropolen und den Großstädten das Preisniveau stark angestiegen ist und die Lage auf dem Markt der Eigenheimbauplätze hier als angespannt bezeichnet werden kann.

Preisentwicklung in den größten Großstädten

Die nähere Betrachtung der Entwicklungen in den sieben größten Großstädten zeigt dennoch ein unterschiedliches Bild **(Abb. 4-227)**. Während z. B. in Düsseldorf ein seit 1980 nahezu ununterbrochen stetiger Anstieg der Preise von Eigenheimbauplätzen zu verzeichnen ist, wurde in Frankfurt a. M. von Mitte der 90iger Jahre bis etwa zum Jahr 2013 eine Stagnation der Preise registriert. Die stärksten Preisentwicklungen werden derzeit in München (Index = 258) und in Berlin (Index = 239) gemessen.

Auch in Köln und Stuttgart hat es Phasen stagnierender Preise gegeben, ebenso in Berlin (2004 bis 2012). Insbesondere in Berlin sind die Preise ab 2012/2013 sehr steil angestiegen, in diesen Jahren sind die Preise um fast das 2,4fache angestiegen, ein gleiches Phänomen zeigt sich in München, hier stiegen die Preise ab 2009 um das 2,6fache.

Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze in den sieben größten Städten

*) Für Berlin werden nur die Daten nach der Wiedervereinigung angegeben. Eine Angabe für die Jahre vor 1992 ist aus technischen Gründen in der hier gewählten Darstellungsform nicht
**) Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, August 2019 (3. Vierteljahresausgabe), Fachserie 17, Reihe 4; die Indexwerte für die Jahre 2015 bis 2018 sind vorläufig

Abb. 4-227: *Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze in den sieben größten Städten*

4.4.3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Bauplätze für Mehrfamilienhäuser sind Grundstücke, die nach ihren rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbauten) bebaut werden können. Die Abgrenzung dieser Kategorie von Bauplätzen für den Eigenheimbau erfolgt bei der Registrierung des Kaufvertrages in der Regel nach den bauleitplanerischen Festsetzungen und hier insbesondere nach den Festlegungen für die Anzahl der Vollgeschosse. Die Klärung dieser Frage bei der Erfassung der Kauffälle ist vergleichsweise wenig aufwändig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Gutachterausschüsse hinreichend genaue Aussagen über die Entwicklung von Umsätzen und mittleren Preisen für Mehrfamilienhausbauplätze machen können. Gemessen an den Umsätzen über alle Bauplätze umfassen die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2018

- mit 4,85 Mrd. Euro (von 26,5 Mrd.) rund 18,3% des Geldumsatzes,
- mit 5.250 Kaufabschlüssen (von 128.700) rund 4,0% der Transaktionen und
- mit 880 ha (von 18.500 ha) 4,8% des Grundstücksflächenumsatzes.

Transaktionen und Umsätze

Die bundesweite Entwicklung der Transaktionsaktionszahlen, der Grundstücksflächenumsätze und der Geldumsätze für Mehrfamilienhausbauplätze kann seit 2009 dargestellt werden **(Abb. 4-228** bis **Abb. 4-230)**.

Mit einem Zuwachs von 4.890 auf 6.250 Transaktionen zeigen die Verkaufszahlen einen deutlichen Anstieg in den Jahren von 2009 bis 2012. Anschließend ergibt sich eine insgesamt eher rückläufige Tendenz; die Transaktionen im Jahr 2018 liegen mit 5.250 nur leicht über dem Wert von 2010 mit 5.160.

Der Grundstücksflächenumsatz zeigt von 2010 nach 2011 einen deutlichen Anstieg um 29%. Dies geht naturgemäß mit den Entwicklungen der Transaktionszahlen einher. In den Jahren 2011 bis 2018 zeigt sich ein eher stagnierendes bis rückläufiges Niveau (zwischen 940 ha und 1.000 ha).

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

Abb. 4-228: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

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

Abb. 4-229: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Im Gegensatz zu der Entwicklung von Transaktionszahlen und Grundstücksflächenumsatz zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes ein fortlaufendes Wachstum zwischen 2009 und 2018. Der Geldumsatz hat sich von 2009 nach 2018 mehr als verdoppelt.

Bei dem Geldumsatz ist der sprunghafte Anstieg im Jahr 2017 auffällig. Diese Entwicklung ist in erster Linie durch einen starken Anstieg in der Stadt München verursacht. Hier wurden in 2017 mehr als doppelt so viele Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert als im Jahr 2018 (Anzahl 2017: 110, Anzahl 2018: 47). Der für München in 2017 registrierte Geldumsatz liegt bei rund 1,02 Mrd. Euro (2018: 0,37 Mrd. Euro) und macht damit rund 20% des bundesweiten Gesamtgeldumsatzes für Mehrfamilienhausbaugrundstücke aus.

Die Analyse der Transaktionszahlen und des Flächenumsatzes zeigt bundesweit tendenziell eine stagnierende Entwicklung, während die Geldumsätze seit 2009 kontinuierlich gestiegen sind. Damit zeigt sich auch in diesem Teilmarkt der allgemeine Trend steigender Preise deutlich.

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

Abb. 4-230: *Entwicklung des Geldumsatzes Mrd. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Die Entwicklung der Umsatzzahlen für Mehrfamilienhausbauplätze nach Ländern ist in **Abb. 4-231**, **Abb. 4-232** und **Abb. 4-233** dargestellt.

Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamiienhäuser										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	390	430	950	1.060	400	420	510	500	470	450
Bayern	560	610	730	740	630	640	690	750	690	950
Berlin	330	370	380	310	330	230	230	200	200	190
Brandenburg	740	910	740	840	590	660	370	400	390	360
Bremen	10	20	10	30	30	30	40	40	60	40
Hamburg	120	130	170	170	170	190	220	250	230	240
Hessen	290	320	190	210	250	300	340	330	150	130
Mecklenburg-Vorpommern	120	90	140	100	80	80	220	220	350	270
Niedersachsen	680	660	650	830	790	650	730	690	750	810
Nordrhein-Westfalen	610	680	830	790	990	1.170	870	1.130	720	820
Rheinland-Pfalz	60	50	170	230	80	130	310	320	270	270
Saarland	30	20	30	20	40	50	20	20	20	10
Sachsen	270	280	320	330	490	520	450	400	400	320
Sachsen-Anhalt	490	440	340	320	360	370	170	200	100	90
Schleswig-Holstein	100	100	160	150	180	170	200	230	150	90
Thüringen	80	60	130	140	120	140	180	220	170	190
Deutschland	**4.890**	**5.160**	**5.960**	**6.250**	**5.530**	**5.730**	**5.550**	**5.900**	**5.130**	**5.250**

Abb. 4-231: *Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Flächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	51	56	144	153	77	86	62	64	67	68
Bayern	101	98	140	142	122	122	136	133	131	139
Berlin	64	51	65	70	73	57	49	37	49	34
Brandenburg	106	117	131	111	111	122	72	81	75	94
Bremen	3	2	2	5	5	5	8	9	11	5
Hamburg	28	22	36	40	32	42	47	91	52	54
Hessen	41	49	36	44	46	59	60	48	36	21
Mecklenburg-Vorpommern	13	16	20	12	13	12	34	34	57	30
Niedersachsen	93	77	92	97	129	92	119	121	127	153
Nordrhein-Westfalen	82	106	127	118	160	175	172	187	130	126
Rheinland-Pfalz	6	14	30	25	13	24	29	46	31	39
Saarland	3	3	5	3	5	6	1	3	4	3
Sachsen	28	35	35	36	72	70	65	49	57	45
Sachsen-Anhalt	61	48	32	39	44	37	24	26	22	19
Schleswig-Holstein	15	27	30	22	40	46	36	46	33	20
Thüringen	7	7	12	13	10	17	20	30	23	35
Deutschland	**704**	**727**	**936**	**932**	**954**	**973**	**934**	**1.003**	**905**	**884**

Abb. 4-232: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	200	220	490	480	230	330	240	210	340	410
Bayern	540	660	710	830	770	950	1.150	1.040	1.520	960
Berlin	120	160	230	180	290	400	450	390	750	770
Brandenburg	30	60	60	50	80	60	70	70	120	170
Bremen	10	10	0	10	10	10	10	20	30	10
Hamburg	160	180	240	270	280	410	410	660	490	720
Hessen	160	180	190	210	200	290	480	430	590	360
Mecklenburg-Vorpommern	10	10	20	10	10	20	30	50	70	40
Niedersachsen	80	70	80	110	150	120	190	210	260	330
Nordrhein-Westfalen	240	340	370	350	430	490	360	600	540	580
Rheinland-Pfalz	20	30	50	50	60	90	70	110	110	120
Saarland	10	10	10	10	10	10	0	0	0	0
Sachsen	20	40	40	50	110	90	200	130	200	270
Sachsen-Anhalt	20	20	10	10	10	10	10	20	20	10
Schleswig-Holstein	40	50	60	60	80	120	80	100	90	80
Thüringen	0	0	10	10	10	20	20	40	30	30
Deutschland	**1.640**	**2.040**	**2.570**	**2.710**	**2.710**	**3.420**	**3.780**	**4.080**	**5.150**	**4.850**

Abb. 4-233: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Insbesondere im Saarland und in Sachsen-Anhalt wurden von 2009 bis 2018 im jährlichen Mittel rückläufige Verkaufszahlen festgestellt. Der stärkste jährliche Rückgang zeigt sich dabei mit 17,2% in Sachsen-Anhalt. In Schleswig-Holstein, Berlin, Brandenburg und Hessen wurden sogar rückläufige Transaktionszahlen bei gleichzeitig steigendem Geldumsatz registriert. Abgesehen von Schleswig-Holstein ist in diesen Ländern auch die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes rückläufig **(Abb. 4-234)**.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-234: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-235: *Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-236: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Insgesamt zeigt die Analyse der mittleren Entwicklungen der Umsatzzahlen, dass bei deutschlandweit stagnierenden Bauplätzverkäufen für Mehrfamilienhäuser (0,8% bei den Transaktionszahlen und 0,0% bei den Grundstücksflächenumsätzen) ein mit +12,8% stark angestiegener Geldumsatz zu verzeichnen ist. Diese Entwicklung ist ein deutlicher Hinweis auf gestiegene Preise bei gleichzeitig stagnierendem Angebot für das Segment der Mehrfamilienhausbauplätze.

Abb. 4-237 und **Abb. 4-238** zeigen den Geldumsatz und die Transaktionszahlen für Mehrfamilienhausbauplätze nach Stadt- und Kreistypen für 2018.

Bei einem deutschlandweiten Geldumsatz in Höhe von 4,85 Mrd. Euro für Mehrfamilienhausbauplätze fällt der überwiegende Teil von 51,9% des Umsatzes auf die sieben größten Großstädte. Insgesamt liegt der Anteil des Geldumsatzes in den Städten (Größte Großstädte, kleine Großstädte, kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise, Großstädte, kreisfreie Mittelstädte) bei 93,2% **(Abb. 4-238)**. Ein Vergleich der **Abb. 4-237** mit der **Abb. 4-238** zeigt deutliche Unterschiede im Verhältnis zwischen Geldumsatz und Transaktionszahlen je nach Stadt- und Kreistyp. Auffällig ist einerseits der hohe Anteil am Geldumsatz von 51,9% in den größten Großstädten bei einem gleichzeitig niedrigen Anteil an Transaktionen (13,6%). Andererseits fällt der geringste Anteil des Geldumsatzes auf die dünn besiedelten ländlichen Kreise (2,5%), während hier verhältnismäßig hohe Transaktionszahlen registriert wurden (16,4%).

Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2018) (gesamt: 5.250)

Abb. 4-237: *Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2018)*

Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2018) (gesamt: 4,85 Mrd. Euro)

Abb. 4-238: *Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2018)*

In **Abb. 4-239** und **Abb. 4-240** werden der Geldumsatz und die Transaktionen über Mehrfamilienhausbauplätze im Jahr 2016 auf Subkreisebene dargestellt.

Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-239: *Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-240: *Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser*

Die Betrachtung der Transaktionszahlen zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in den nordöstlichen Regionen Deutschlands, um Berlin und – etwas abschwächt – in Baden-Württemberg und Bayern. Beim Geldumsatz werden diese Strukturen deutlicher erkennbar. Die dunkel dargestellten Regionen z.B. um München zeigen einen hohen Geldumsatz bei vergleichsweise geringen Transaktionszahlen. Insgesamt ist tendenziell erkennbar, in welchen Regionen möglicherweise Defizite in der Bereitstellung von Wohnbauland für den Mehrfamilienhausbau zu verorten sind.

Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse haben auf der Grundlage der Bodenrichtwerte das mittlere Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze abgeleitet. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bauflächen, für die planungsrechtlich ein W-, WS-, WR-, WB-, M-, MD- oder MI- Gebiet festgelegt ist; zusätzlich ist von einer Geschosszahl von mehr als II auszugehen oder es sind diejenigen Bodenrichtwerte verwendet worden, für die als Art der Nutzung „MFH“ für Mehrfamilienhäuser vermerkt ist.

Die Gutachterausschüsse konnten für das Jahr 2018 für etwa 46% der Gebietsfläche der Bundesrepublik Angaben zu dem Preisniveau von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stellen **(Abb. 4-241)**. Für die Subkreise, zu denen keine Angaben gemacht werden konnten, wurde das Preisniveau mit Hilfe von hedonischen Modellen geschätzt. Die Schätzungen sind hinreichend genau, so dass klassifizierte Angaben für die Werte eine gute Näherung ergeben. Damit kann insbesondere die Relation des Preisniveaus in den Regionen untereinander gut dargestellt werden. Die Beteiligungsquoten fallen je nach Bundesland sehr unterschiedlich aus. **Abb. 4-242** gibt eine länderweise Übersicht.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-241: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze nach Gebietsfläche (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-242: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze nach Gebietsfläche (2018)*

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Mehrfamilienhausbauplätzen kann auf Basis von Gutachterausschussdaten seit dem Jahr 2009 abgebildet werden.

In **Abb. 4-243** ist die Entwicklung der Bodenpreise bundesweit dargestellt, es wird pro Kalenderjahr das 95. Perzentil (oberes Preisniveau), der Median (mittleres Preisniveau) und das 5. Perzentil (unteres Preisniveau) über alle Land-/Subkreise dargestellt. Das 95. Perzentil bildet dabei somit die Land-/ Subkreise ab, für die ein hohes Bodenpreisniveau gemeldet wurde. Bei diesen handelt es sich insbesondere um die städtischen bzw. stadtnahen Lagen.

Insgesamt ist ein erheblicher Niveauunterschied erkennbar, die oberen Preisniveaus liegen deutlich über den mittleren und unteren Preisniveaus. Zudem ist gut erkennbar, dass in Regionen mit hohen Preisen viel stärkere Anstiege zu verzeichnen sind als in Regionen mit niedrigem Preisniveau. Der mittlere jährliche Anstieg in den hochpreisigen Regionen beträgt von 2009 bis 2018 etwa 7,7%. Dies deutet auf einen Anstieg der Nachfrage nach Mehrfamilienhausbauplätzen in Regionen mit ohnehin hohen Preisen hin.

Die Preissteigerungen im mittleren Preissegment sind vergleichsweise moderat. Hier wurden von 2009 bis 2014 stagnierende bzw. leicht rückläufige Preisniveaus registriert. Seit 2014 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Insgesamt liegt der mittlere jährliche Anstieg seit 2009 bei 3,2%. Im unteren Preissegment stagnieren die Preise auf dem gleichbleibenden Niveau von 30 Euro/m².

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze

Abb. 4-243: *Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze*

Das Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze ist in Deutschland sehr unterschiedlich. **Abb. 4-244** zeigt das mittlere Preisniveau nach Bundesländern dargestellt. Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; in Niedersachsen ergibt sich damit beispielsweise ein mittleres Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze von ca. 130 Euro/m². Die höchsten mittleren Preise wurden in den Stadtstaaten Hamburg (ca. 1.100 Euro/m²) und Berlin (1.300 Euro/m²) registriert. Die höchsten mittleren Preise in Flächenländern wurden in Baden-Württemberg (ca. 240 Euro/m²) und Hessen (ca. 230 Euro/m²) registriert. Die höchsten Preise insgesamt in Deutschland werden in den Städten München (3.000 Euro/m²), Düsseldorf (1.400 Euro/m²) und Stuttgart (1.310 Euro/m²) gezahlt.

Mittleres Preisniveau nach Ländern in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2018)

Abb. 4-244: *Mittleres Preisniveau nach Ländern in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2018)*

Bezogen auf die Stadt- und Kreistypen zeigt die Analyse des Preisniveaus ebenfalls sehr deutlich, dass in den Top-7-Städten mit erheblichem Abstand sehr hohe Preise vorherrschen. Unter Berücksichtigung der Daten zu den stagnierenden Transaktionen und stark steigenden Geldumsätzen bildet sich die Gesamtsituation fehlenden Baulandes für Mehrfamilienhäuser sehr deutlich heraus. In den größten Großstädten steigen die Preise für Mehrfamilienhausbauplätze deutlich an; der Grund dafür wird in erster Linie in dem fehlenden Baulandangebot liegen.

Deutlich unter dem Preisniveau der größten Großstädte liegen die anderen städtischen Regionen; hier ist untereinander im Mittel fast ein ähnliches Niveau feststellbar; gleichwohl sind die Preisspannen erheblich. Deutlich geringer ist das Preisniveau in den ländlichen Kreisen.

Mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2018)

Abb. 4-245: *Mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2018)*

Ein weiter differenziertes Bild ergibt sich durch die Kartendarstellung der mittleren Preise für Mehrfamilienhausbauplätze auf Subkreisebene **(Abb. 4-246)**.

Hier wird das hohe Preisniveau in den sieben größten Großstädten ebenfalls deutlich erkennbar; auch zeigt sich ein stark abfallendes Preisniveau im Umfeld der Top-7-Städte, wenn die näher gelegenen Umringe dieser Städte verlassen werden. Je höher das Preisniveau der Städte generell ist (z. B. München), desto ausgedehnter zeigt sich auch das höhere Preisniveau in den umliegenden Regionen.

Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze
(auf Subkreisebene, 2018)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 4-246: *Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze*

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, Forstflächen und andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrachtet.

In dem Untersegment „Andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen“ sind weitere voneinander zu unterscheidende Teilmärkte der Agrar- und Forstimmobilien subsumiert. So werden hier z. B. Wechselland, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Dauer- und Sonderkulturen, Geringstland, Unland sowie die Flächen, die auf Grund 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 Untersegment 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 83 % der Gebietsfläche beteiligt. In Land- bzw. Subkreisen, für die die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, wurden fehlende Werte mit Hilfe statistischer Verfahren geschätzt. Die Schätzwerte weisen in allen Fällen insoweit hinreichende Genauigkeiten auf, als Darstellungen bezogen auf die Länderebene oder eine kategoriale Darstellung der Daten auf der Subkreisebene die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend abbilden. Dennoch ist dort, wo keine oder wenige Angaben vorliegen, mit gewissen Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen.

Größere Datenlücken sind lediglich in den Bundesländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Die Gutachterausschüsse des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben Daten zur Verfügung gestellt, diese jedoch teilweise nicht auf Subkreisebene abgebildet. Bremen hat keine Daten geliefert **(Abb. 4-247** und **Abb. 4-248**).

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen (2018)

Abb. 4-247: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-248: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen nach Gebietsfläche (2018)*

Der Agrar- und Forstimmobilienmarkt zeigt sich insgesamt weiterhin dynamisch. Die Zahl der Transaktionen auf dem Markt der Agrar- und Forstimmobilien in Deutschland verringerte sich von 2009 bis 2013 stetig, stagnierte 2014 bis 2016 und fällt seitdem weiter leicht ab **(Abb. 4-249)**. Der Grundstücksflächenumsatz fiel seit 2009 von 283 Tsd. ha bis auf 177 Tsd. ha in 2018. Gleichzeitig stieg aber der gesamte Geldumsatz über den Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien von rd. 3,4 Mrd. Euro in 2009 auf Höchstwerte von 4,4 Mrd. Euro in 2015 und 4,3 Mrd. Euro in 2016. Auch in 2017 und 2018 wurde mit 4,0 bzw. 4,1 Mrd. Euro ein ähnliches Niveau wie in den Vorjahren erreicht. Dies kann als deutliches Indiz für weiter verlaufende Preissteigerungen auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien interpretiert werden.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd. Euro, Land- und Forstwirtschaft gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-249: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd. Euro, Land- und Forstwirtschaft gesamt*

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Land- und Forstwirtschaft gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-250: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Land- und Forstwirtschaft gesamt*

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Land- und Forstwirtschaft gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-251: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Land- und Forstwirtschaft gesamt*

Der Markt für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien wird im Wesentlichen dominiert durch Transaktionen über Ackerflächen. Auf diese entfallen in 2018 mehr als 50 % des gesamten Geldumsatzes und über 40 % des Grundstücksflächenumsatzes. An zweiter Stelle folgen die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit jeweils 25 % des Geld- und Grundstücksflächenumsatzes; erst dann folgen die Umsätze der Forst- und Grünlandflächen **(Abb. 4-252** bis **Abb. 4-254**).

Transaktionen nach Kategorien, Land- und Forstwirtschaft (2018)
(gesamt: 109.200)

Abb. 4-252: *Transaktionen nach Kategorien, Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Grundstücksflächenumsatz nach Kategorien in Tsd. ha, Land- und Forstwirtschaft (2018)
(gesamt: 177.400 ha)

Abb. 4-253: *Grundstücksflächenumsatz nach Kategorien in Tsd. ha, Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Land- und Forstwirtschaft (2018)
(gesamt: 4,1 Mrd. Euro)

Abb. 4-254: *Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Nachfolgend werden die Zahl der Transaktionen, der Flächenumsatz und der Geldumsatz nach Bundesländern dargestellt.

Transaktionen

Auf die vier südlichen Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen entfallen insgesamt rd. 59 % aller Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien **(Abb. 4-255)**. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die detaillierten Transaktionszahlen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien für die Bundesländer und Deutschland seit 2009 sind der **Abb. 4-256** zu entnehmen.

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018)
(gesamt: 109.040)

Abb. 4-255: *Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Transaktionen nach Ländern in Tsd., Land- und Forstwirtschaft	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	39,6	39,7	32,1	29,6	19,8	19,7	24,3	24,5	18,8	18,9
Bayern	32,4	32,7	22,4	21,2	18,8	19,4	21,3	21,6	20,8	19,9
Berlin	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Brandenburg	9,1	8,0	8,2	7,9	7,8	7,4	7,2	6,0	5,9	5,5
Bremen	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Hamburg	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Hessen	9,6	10,2	12,9	13,7	10,2	10,5	11,2	10,6	11,6	10,9
Mecklenburg-Vorpommern	8,5	6,3	4,3	4,3	5,0	5,4	5,0	4,4	5,2	4,4
Niedersachsen	11,2	11,2	11,2	10,8	10,4	10,2	9,6	8,8	8,9	8,5
Nordrhein-Westfalen	8,4	8,4	9,0	8,6	8,0	8,6	8,0	8,2	7,2	7,2
Rheinland-Pfalz	18,5	18,1	18,3	17,5	15,9	17,0	16,0	14,9	14,6	14,5
Saarland	3,1	2,6	2,2	1,9	2,2	2,5	2,4	2,8	1,8	1,9
Sachsen	5,8	5,5	5,2	4,9	5,6	5,5	6,2	5,3	5,2	4,9
Sachsen-Anhalt	9,9	7,6	7,5	7,6	7,2	6,9	6,5	5,4	5,2	4,9
Schleswig-Holstein	2,3	2,5	2,9	2,7	1,6	1,5	2,2	2,1	1,6	1,6
Thüringen	7,8	7,4	10,0	10,0	9,4	9,9	6,9	6,3	6,1	6,0
Deutschland	**166,5**	**160,3**	**146,4**	**140,9**	**122,0**	**124,6**	**127,0**	**121,0**	**113,3**	**109,2**

Abb. 4-256: *Transaktionen nach Ländern in Tsd., Land- und Forstwirtschaft*

Mit Ausnahme von Hessen ist in allen übrigen Bundesländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009 ein Rückgang bei der Zahl der Transaktionen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien festzustellen. Die jährlichen mittleren Veränderungen bewegen sich in einer Spanne von -1,7 % in Nordrhein-Westfalen bis zu -7,9 % in Baden-Württemberg **(Abb. 4-257)**. Im bundesweiten Durchschnitt beträgt der Rückgang der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge - 4,6 %.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018)

Abb. 4-257: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Grundstücksflächenumsatz

Wie schon in den Vorjahren sind auch in 2018 die mit Abstand höchsten Grundstücksflächenumsätze in den östlichen Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt sowie in Niedersachsen und Bayern zu verzeichnen. Allein in diesen fünf Bundesländern wurden über 60 % des gesamten Grundstücksflächenumsatzes registriert **(Abb. 4-258)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in Tsd. ha (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018)
(gesamt: 177.100 ha)

Abb. 4-258: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in Tsd. ha (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der folgenden **Abb. 4-259** zu entnehmen.

Die Entwicklung zeigt seit 2009 eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes nur im Saarland und in Thüringen, in allen übrigen Bundesländern (ohne Stadtstaaten) ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück **(Abb. 4-260)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha., Land- und Forstwirtschaft										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	13.780	13.490	8.220	8.280	5.450	5.290	11.020	11.190	6.600	6.560
Bayern	32.730	33.000	24.260	22.840	19.640	20.850	21.030	21.870	21.650	21.010
Berlin	10	10	0	10	210	210	20	0	20	30
Brandenburg	49.630	38.810	39.510	40.250	40.010	46.080	37.740	27.510	29.070	27.760
Bremen	80	80	120	120	50	50	40	40	160	160
Hamburg	120	90	220	220	70	110	210	150	110	140
Hessen	8.070	9.040	10.160	9.770	7.300	8.140	7.990	8.940	8.050	7.700
Mecklenburg-Vorpommern	43.330	34.770	38.290	33.210	33.600	36.330	28.650	25.810	23.260	21.260
Niedersachsen	28.780	27.720	29.780	27.970	25.890	25.390	25.510	24.680	21.800	23.190
Nordrhein-Westfalen	17.450	12.600	15.210	12.470	12.130	11.960	10.710	10.480	10.370	9.750
Rheinland-Pfalz	9.270	9.100	10.000	9.130	9.480	10.090	8.620	8.520	8.390	7.960
Saarland	890	770	810	650	930	950	790	1.040	1.140	1.090
Sachsen	22.010	17.850	15.540	16.210	17.580	16.800	16.090	12.840	11.380	11.280
Sachsen-Anhalt	34.600	27.100	25.820	29.210	30.680	25.720	26.710	24.690	20.440	19.860
Schleswig-Holstein	9.110	9.180	10.900	9.490	6.590	6.000	8.650	7.660	5.730	5.860
Thüringen	13.610	13.510	17.810	20.170	17.490	18.840	14.050	12.220	11.230	13.800
Deutschland	**283.450**	**247.110**	**246.650**	**239.980**	**227.110**	**232.800**	**217.830**	**197.640**	**179.390**	**177.380**

Abb. 4-259: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha., Land- und Forstwirtschaft*

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018)

Abb. 4-260: *Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018)*

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. 4-261** wird deutlich, dass die – an vorhandenen Flächen gemessenen - umfassendsten Flächenverkäufe in den östlichen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt erfolgten. In diesen Ländern wechselte in 2018 jeweils mehr als 1 % der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche den Eigentümer **(Abb. 4-261)**.

Einen Überblick über die Anteile der unterschiedlichen Kategorien am Flächenumsatz in den einzelnen Bundesländern in 2018 mit Ausnahme der Länder Berlin, Hamburg und Bremen gibt die **Abb. 4-262**.

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

Abb. 4-261: *Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2018)*

Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten, 2018)

Abb. 4-262: *Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten, 2018)*

Geldumsatz

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Agrar- und Forstimmobilien hat in 2018 mit über 27 % das Bundesland Bayern; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (rd. 16 %) und Nordrhein-Westfalen (rd. 11 %), in allen anderen Bundesländern liegt der Anteil jeweils unter 10 %. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt **(Abb. 4-263)**.

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland seit 2009 sind der **Abb. 4-264** zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018)
(gesamt: 4,07 Mrd. Euro)

Abb. 4-263: *Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Land- und Forstwirtschaft	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	430	450	300	270	190	220	420	460	230	230
Bayern	820	840	820	800	820	860	1.070	1.060	1.130	1.120
Berlin	0	0	0	0	10	10	0	0	10	40
Brandenburg	220	210	230	210	220	350	340	240	280	270
Bremen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamburg	0	0	10	10	10	10	10	10	10	0
Hessen	110	150	150	140	120	140	130	140	140	140
Mecklenburg-Vorpommern	320	270	440	380	380	450	420	410	420	370
Niedersachsen	430	440	480	470	510	560	610	640	600	640
Nordrhein-Westfalen	370	340	390	350	360	430	390	400	420	430
Rheinland-Pfalz	120	110	140	140	130	160	160	150	150	150
Saarland	10	10	10	10	10	10	10	20	10	10
Sachsen	150	160	150	150	140	160	160	120	120	140
Sachsen-Anhalt	240	230	220	250	270	290	320	350	280	290
Schleswig-Holstein	140	150	240	210	160	160	220	200	140	150
Thüringen	80	80	100	110	110	150	110	90	90	110
Deutschland	**3.420**	**3.420**	**3.680**	**3.490**	**3.440**	**3.960**	**4.360**	**4.300**	**4.030**	**4.110**

Abb. 4-264: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Land- und Forstwirtschaft*

Mit Ausnahme von Sachsen und Baden-Württemberg zeigt sich in allen übrigen Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009 eine jährliche Zunahme des Geldumsatzes **(Abb. 4-265)**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angabe für Baden-Württemberg aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist.

In **Abb. 4-266** und **Abb. 4-267** sind der Grundstücksflächen- und der Geldumsatz über Agrar- und Forstimmobilien im Jahr 2018 auf Landkreis-/ Subkreisebene dargestellt. Deutlich erkennbar werden hieraus die Schwerpunkte beim Flächen- und Geldumsatz in den nördlichen und östlichen Bundesländern sowie beim Geldumsatz auch in Bayern.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018)

Abb. 4-265: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018)*

Grundstücksflächenumsatz in ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-266: *Grundstücksflächenumsatz in ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien*

Geldumsatz in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-267: *Geldumsatz in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien*

4.5.3 Ackerland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Ackerland zu rund 82 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25 % der Gebietsfläche sind lediglich in Baden-Württemberg zu verzeichnen. Mecklenburg-Vorpommern hat bundeslandweit Daten geliefert, diese jedoch teilweise nicht auf Subkreisebene abgebildet. Bremen hat keine Daten geliefert **(Abb. 4-268** und **Abb. 4-269)**. Entsprechend ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen insbesondere im direkten Vergleich der Bundesländer zu beurteilen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Ackerflächen (2018)

Abb. 4-268: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Ackerflächen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Ackerflächen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-269: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Ackerflächen nach Gebietsfläche (2018)*

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. 74 Tsd. ha in 2018 zurück. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz beim Handel mit Ackerflächen von 1,7 Mrd. Euro in 2009 auf einen Höchstwert von 2,3 Mrd. Euro in 2015 und blieb auch in den Folgejahren auf einem ähnlich hohen Niveau. Der Anstieg des Geldumsatzes bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenumsatzes ist ein deutlicher Hinweis auf signifikante Preissteigerungen bei den Ackerflächen **(Abb. 4-270** bis **Abb. 4-272)**.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen

Abb. 4-270: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen*

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen

Abb. 4-271: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen*

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen

Abb. 4-272: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen*

Auf die vier südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz entfallen insgesamt rd. 52 % aller Transaktionen von Ackerflächen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Angabe für Baden-Württemberg aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt **(Abb. 4-273)**.

Die detaillierten Transaktionszahlen über Ackerflächen seit 2009 für die Bundesländer (ohne Stadtstaaten) und Deutschland sind der **Abb. 4-274** zu entnehmen.

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)
(gesamt: 35.360)

Abb. 4-273: *Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)*

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	17.800	17.870	12.020	10.920	6 .270	6.320	6.540	6.580	5.530	5.480
Bayern	11.250	11.670	6.940	6.790	5.420	5.800	5.750	5.470	5.390	4.980
Brandenburg	3.120	2.460	3.040	2.780	2.890	2.690	2.240	1.760	1.730	1.550
Hessen	5.350	5.530	5.180	5.590	3.960	4.610	4.760	4.520	5.030	4.410
Mecklenburg-Vorpommern	2.700	1.950	1.500	1.710	1.940	1.950	1.770	1.640	1.920	1.650
Niedersachsen	5.150	5.210	5.040	4.690	4.650	4.700	3.650	3.300	3.280	3.060
Nordrhein-Westfalen	3.480	3.420	3.460	3.250	2.950	3.130	2.700	2.830	2.700	2.690
Rheinland-Pfalz	4.120	4.290	4.800	4.400	4.130	4.440	4.290	3.860	3.510	3.470
Saarland	1.260	600	700	630	630	780	870	1.140	510	640
Sachsen	1.790	1.720	2.000	1.890	1.970	1.890	2.080	1.840	1.790	1.800
Sachsen-Anhalt	5.670	4.380	4.280	4.260	4.070	3.880	2.980	2.550	2.440	2.170
Schleswig-Holstein	820	900	1.060	980	800	660	670	550	440	400
Thüringen	3.470	3.270	4.030	3.960	3.450	3.880	3.560	3.220	3.020	3.070
Deutschland	**65.980**	**63.280**	**54.050**	**51.860**	**43.130**	**44.720**	**41.860**	**39.260**	**37.270**	**35.360**

Abb. 4-274: *Transaktionen über Ackerflächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten)*

Mit Ausnahme von Sachsen ist in allen übrigen Bundesländern gegenüber 2009 ein Rückgang bei den Transaktionen über Ackerflächen festzustellen. Die jährliche mittlere Veränderung bewegt sich in einer Spanne von -1,4 % in Thüringen bis zu -12,3 % in Baden-Württemberg, wobei letztere Zahl aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist **(Abb. 4-275)**.

Die höchsten Flächenumsätze wurden 2018 in den östlichen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen verzeichnet, gefolgt von Niedersachsen. Allein in diesen vier Bundesländern wurde fast die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes über Ackerland registriert. Auch die Bundesländer Brandenburg und Bayern hatten mit jeweils rd. 10 % einen maßgeblichen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht aufgeführt **(Abb. 4-276)**.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Abb. 4-275: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen*

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)
(gesamt: 73.900 ha)

Abb. 4-276: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)*

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Ackerland seit 2009 in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 4-277** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes nur im Saarland und in Rheinland-Pfalz, in den übrigen Ländern ging der Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück, mit rd. 12 % am stärksten in Brandenburg **(Abb. 4-278)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	6.200	6.100	2.900	2.500	2.300	2.300	4.300	4.300	2.000	2.000
Bayern	13.800	14.300	9.000	7.900	7.200	8.900	7.500	7.800	7.700	7.200
Brandenburg	24.300	15.800	16.200	15.100	13.900	16.400	15.700	8.700	9.100	7.600
Hessen	4.600	4.300	4.100	4.500	3.200	3.700	4.000	3.700	4.200	3.900
Mecklenburg-Vorpommern	20.200	15.700	23.000	18.000	17.200	19.200	14.700	14.200	12.600	11.700
Niedersachsen	11.500	11.000	11.200	9.800	8.900	9.400	9.100	8.600	7.700	7.900
Nordrhein-Westfalen	6.700	6.100	6.600	5.900	5.800	5.600	4.500	4.600	4.900	4.600
Rheinland-Pfalz	3.200	3.300	3.800	3.300	3.100	3.400	3.400	3.100	3.000	3.200
Saarland	400	200	300	300	300	400	300	400	400	500
Sachsen	8.600	7.600	8.200	8.200	8.900	8.700	8.200	7.500	6.500	6.600
Sachsen-Anhalt	19.900	15.100	13.900	15.000	14.200	13.000	12.000	9.100	8.600	8.600
Schleswig-Holstein	3.900	4.100	4.800	4.100	4.100	3.500	3.200	2.500	1.900	2.100
Thüringen	8.500	7.700	8.300	8.300	7.800	9.200	7.800	8.100	6.900	8.100
Deutschland	**131.600**	**111.400**	**112.200**	**102.900**	**96.900**	**103.500**	**94.800**	**82.600**	**75.500**	**73.900**

Abb. 4-277: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen*

Abb. 4-278: *Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen*

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Ackerflächen hat in 2018 mit 24,3 % das Bundesland Bayern; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (16,3 %), Nordrhein-Westfalen (13 %) sowie Mecklenburg-Vorpommern (12,7 %), in allen anderen Bundesländern liegt der Anteil jeweils unter 10 %. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt **(Abb. 4-279)**.

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Ackerflächen seit 2009 in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 4-280** zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)
(gesamt: 2.170 Mio. Euro)

Abb. 4-279: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	248	266	112	97	45	48	161	174	59	59
Bayern	396	435	319	287	314	356	439	455	498	528
Brandenburg	84	102	130	105	107	166	186	106	117	92
Hessen	61	79	64	71	57	75	64	64	76	81
Mecklenburg-Vorpommern	168	167	343	266	252	328	305	315	308	277
Niedersachsen	212	212	247	241	265	313	337	332	313	354
Nordrhein-Westfalen	200	195	214	205	217	246	219	255	271	281
Rheinland-Pfalz	37	38	49	49	51	61	53	57	53	59
Saarland	5	2	4	3	4	4	4	7	3	5
Sachsen	48	67	64	70	79	97	83	79	84	99
Sachsen-Anhalt	149	149	160	182	188	204	229	177	175	188
Schleswig-Holstein	77	87	130	117	113	109	99	78	59	70
Thüringen	46	49	55	57	65	95	81	72	67	78
Deutschland	**1.730**	**1.847**	**1.891**	**1.749**	**1.758**	**2.102**	**2.263**	**2.173**	**2.082**	**2.170**

Abb. 4-280: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen*

In Sachsen zeigt sich eine mittlere jährliche Zunahme des Geldumsatzes seit 2009 von rd. 8 %, in den Bundesländern Thüringen, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser Wert bei rd. 6 % **(Abb. 4-281)**.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Abb. 4-281: *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 der folgenden **Abb. 4-282** und **Abb. 4-283** zu entnehmen. Vor allem in Baden-Württemberg, in Teilen Bayerns, aber auch in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, im Saarland sowie in den Stadtstaaten Bremen und Hamburg gab es noch erhebliche Lücken in den Angaben.

Beteiligung der Gutachterausschüsse am Preisniveau für Ackerflächen (2018)

Abb. 4-282: *Beteiligung der Gutachterausschüsse am Preisniveau für Ackerflächen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse am Preisniveau für Ackerflächen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-283: *Beteiligung der Gutachterausschüsse am Preisniveau für Ackerflächen nach Gebietsfläche (2018)*

In der folgenden **Abb. 4-284** ist die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Ackerflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Medianwerte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Landkreise/ Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mit mittlerem und mit hohem Preisniveau (95. Perzentil) gegenübergestellt. Deutlich wird, dass insbesondere zwischen 2016 und 2017 der Preisanstieg in den Regionen mit hohem Preisniveau deutlich stärker ausfiel als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau.

Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen in Euro/m² seit 2009

Abb. 4-284: *Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen in Euro/m² seit 2009*

Das Preisniveau für Ackerflächen ist in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In **Abb. 4-285** werden die Grundstücksflächenpreise für Ackerland länderweise dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise (Medianwerte) sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen; für z. B. Sachsen-Anhalt lässt sich damit ein mittlerer Ackerlandpreis in Höhe von rd. 1,90 Euro/m² ablesen.

In Bayern (rd. 5,60 Euro/m²), in Baden-Württemberg (4,60 Euro/m²) und in Nordrhein-Westfalen (rd. 4,50 Euro/m²) wurden im Jahr 2018 die höchsten mittleren Preise verzeichnet, wobei zu berücksichtigen ist, dass insbesondere die Angabe für Baden-Württemberg aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 3,30 bis 7,50 Euro/m² bewegten. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise vergleichsweise stark. Während Spitzenwerte für Ackerlandpreise von über 8 Euro/m² in einzelnen Bundesländern sonst nur im Bereich der Großstädte wie München, Stuttgart oder Frankfurt a. M. und in einzelnen Regionen Bayerns anzutreffen sind, fällt hier der Landkreis Vechta in Niedersachsen aus dem Rahmen, bei dem Preise von fast 10 Euro/m² realisiert wurden. Am unteren Ende der Preisskala finden sich die Bundesländer Brandenburg, Thüringen und das Saarland, bei denen noch Durchschnittspreise von unter 1 Euro/m² anzutreffen sind.

Mittlere Preise in Euro/m² nach Ländern (ohne Stadtstaaten, Ackerflächen (2018)

Abb. 4-285: *Mittlere Preise in Euro/m² nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018)*

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-286** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Bundesländern 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 zusammenfassendere Betrachtungsmöglichkeit ergibt die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 4-287**.

Preisniveau für Ackerflächen
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-286: *Preisniveau für Ackerflächen*

Mittlere Preise in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen, Ackerflächen (2018)

Abb. 4-287: *Mittlere Preise in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen, Ackerflächen (2018)*

Aus der vorstehenden Auswertung ist erkennbar, dass die Nähe zu Verdichtungsräumen ein Indikator für das Preisniveau von Ackerflächen ist. Jedoch auch andere Faktoren, die einer Einzelfallbetrachtung bedürfen, führen regional zu hohen Preisen.

4.5.4 Grünland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Grünland zu rund 82 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25 % der Gebietsfläche liegen lediglich in Baden-Württemberg vor. Mecklenburg-Vorpommern hat bundeslandweite Daten geliefert, diese jedoch teilweise nicht auf die Ebene der Subkreise abgebildet. Bremen hat keine Daten geliefert **(Abb. 4-288** und **Abb. 4-289)**. Entsprechend ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen insbesondere im direkten Vergleich der Bundesländer zu beurteilen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2018)

Abb. 4-288: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-289: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2018)*

Umsätze bei Grünlandflächen

Die Zahl der Transaktionen über Grünlandflächen sank von 2009 nach 2013 deutlich, um danach bis 2016 auf einem relativ gleichen Niveau zu verharren. In 2017 und 2018 fiel die Zahl der Transaktionen geringfügig weiter ab. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Flächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 47 Tsd. ha auf rd. 25 Tsd. ha in 2018 zurück. Ein uneinheitliches Bild zeigt sich beim Geldumsatz, der zunächst bis 2012 auf rd. 390 Mio. Euro fiel und dann wieder kontinuierlich, mit einem deutlichen Anstieg in 2015, bis auf das Ausgangsniveau anstieg. Die gemeinsame Betrachtung von Geld- und Flächenumsatz lässt überwiegend auf moderate Preissteigerungen beim Handel mit Grünlandflächen schließen **(Abb. 4-290** bis **Abb. 4-292)**.

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

Abb. 4-290: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen*

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-291: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen*

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

Abb. 4-292: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Grünlandflächen*

Auf die vier südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz entfallen insgesamt rd. 61 % aller Transaktionen über Grünlandflächen **(Abb. 4-293)**. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die detaillierten Transaktionszahlen über Grünlandflächen seit 2009 für die Bundesländer und Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 4-294** zu entnehmen.

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018)
(gesamt: 22.840)

Abb. 4-293: *Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018)*

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	12.130	12.150	8.170	7.770	4.620	4.470	4.610	4.760	3.760	3.790
Bayern	8.860	8.690	3.290	2.950	3.110	3.230	3.760	3.690	3.390	3.280
Brandenburg	1.700	1.370	1.550	1.340	1.380	1.320	1.120	840	820	770
Hessen	2.730	2.750	2.630	3.140	2.040	2.750	3.460	3.170	3.370	3.110
Mecklenburg-Vorpommern	1.920	1.250	820	770	860	910	820	730	880	740
Niedersachsen	3.250	3.260	3.350	3.420	3.270	3.000	2.540	2.270	2.280	2.230
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.640	1.770	1.720	1.800	1.910	1.730	1.790	1.670	1.680
Rheinland-Pfalz	3.120	3.010	4.350	3.600	3.430	3.710	3.590	3.670	3.360	3.560
Saarland	1.010	930	830	760	940	970	980	1.020	690	660
Sachsen	1.760	1.640	950	1.050	1.100	1.140	1.100	1.010	1.010	880
Sachsen-Anhalt	1.440	920	1.070	1.050	1.010	1.000	730	530	460	430
Schleswig-Holstein	700	760	660	590	390	340	790	800	490	490
Thüringen	1.230	1.190	1.880	1.930	1.550	1.730	1.460	1.390	1.370	1.210
Deutschland	**41.520**	**39.540**	**31.310**	**30.080**	**25.510**	**26.460**	**26.690**	**25.670**	**23.550**	**22.840**

Abb. 4-294: *Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen*

In den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Hessen gab es seit 2009 im jährlichen Mittel leichte Zuwächse bei den Transaktionen über Grünlandflächen; in Nordrhein-Westfalen und Thüringen blieben diese fast unverändert, in allen anderen Ländern gab es dagegen Rückgänge, die sich zwischen -3,8 % in Schleswig-Holstein und -12,5 % in Sachsen-Anhalt bewegten. **(Abb. 4-295)**.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Abb. 4-295: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen*

Die mit Abstand höchsten Flächenumsätze sind in 2018 in Niedersachsen erzielt worden. Mit rd. 19 % 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. 4-296)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018)
(gesamt: 24.590 ha)

Abb. 4-296: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018)*

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Grünland in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 4-297** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die Entwicklung seit 2009 zeigt noch eine mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes in den Ländern Thüringen, Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland zwischen 1 % und 2,5 %, in den übrigen Ländern ging der mittlere Grundstücksflächenumsatz dagegen zurück, am deutlichsten in Sachsen mit rd. -15 % **(Abb. 4-298)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	3.540	3.290	2.070	2.490	1.170	1.090	1.540	1.600	2.430	2.420
Bayern	8.480	7.740	2.870	2.500	2. 720	2.780	3.060	3.040	2.550	2.660
Brandenburg	4.410	3.510	4.310	3.250	2.900	3.530	3.030	1.820	1.920	1.810
Hessen	1.610	1.600	1.790	2.170	1.410	1.800	2.160	1.930	1.860	1.900
Mecklenburg-Vorpommern	5.930	4.320	4.440	2.970	3.370	2.980	3.220	2.190	2.080	1.840
Niedersachsen	7.100	7.110	7.050	6.460	6.140	5.320	5.230	5.020	4.710	4.660
Nordrhein-Westfalen	2.270	1.930	2.130	2.160	2.050	2.210	1.890	1.830	1.830	1.800
Rheinland-Pfalz	1.750	1.640	2.120	1.830	1.880	2.070	1.990	2.070	2.010	1.980
Saarland	250	260	220	210	390	330	270	300	250	270
Sachsen	5.110	3.120	1.600	1.710	2.210	2.200	1.350	1.150	1.220	1.150
Sachsen-Anhalt	3.170	1.380	1.550	1.600	1.640	1.290	1.490	980	860	810
Schleswig-Holstein	1.890	2.030	1.870	1.530	1.350	1.350	2.630	2.670	1.680	1.660
Thüringen	1.310	1.250	1.960	1.660	1.740	1.850	1.900	1.640	1.430	1.630
Deutschland	**46.820**	**39.190**	**33.980**	**30.530**	**28.990**	**28.790**	**29.770**	**26.230**	**24.830**	**24.590**

Abb. 4-297: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen*

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Abb. 4-298: *Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen*

Bayern hat mit 28,5 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Grünlandflächen in 2018; erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen (18,5 %), Baden-Württemberg (15,2 %) und Nordrhein-Westfalen (11 %), in allen anderen Bundesländern liegt der Anteil jeweils unter 10 % **(Abb. 4-299)**. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Grünlandflächen in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 4-300** zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018)
(gesamt: 484,4 Mio. Euro)

Abb. 4-299: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	64,4	64,4	67,2	66,9	30,3	30,7	39,7	40,9	73,1	73,5
Bayern	170,2	164,2	72,2	71,7	97,3	107,1	170,4	132,5	128,5	138,2
Brandenburg	14,4	14,0	19,3	14,9	13,5	20,2	19,3	12,3	13,2	13,3
Hessen	17,2	18,9	18,8	21,0	14,9	18,6	23,6	17,5	17,8	19,4
Mecklenburg-Vorpommern	25,0	22,3	25,9	20,1	24,0	22,7	26,3	18,1	20,6	17,1
Niedersachsen	71,2	79,5	88,4	83,8	92,1	89,5	94,9	93,5	85,7	89,5
Nordrhein-Westfalen	42,9	38,6	46,1	42,0	47,1	60,9	49,1	48,9	50,8	53,2
Rheinland-Pfalz	11,9	11,4	17,0	15,5	16,5	19,0	20,0	19,6	19,2	21,3
Saarland	2,3	2,6	2,3	2,4	6,1	4,8	2,6	2,9	2,8	2,8
Sachsen	25,6	27,8	9,5	12,2	14,5	16,4	14,1	7,8	7,6	10,8
Sachsen-Anhalt	10,2	5,6	6,9	7,4	8,9	7,6	10,6	6,5	6,5	5,9
Schleswig-Holstein	20,2	26,2	26,5	23,4	24,5	26,5	59,9	59,9	31,4	30,9
Thüringen	5,0	5,8	8,0	7,2	8,2	9,4	10,1	8,7	7,8	8,4
Deutschland	**480,6**	**481,2**	**408,1**	**388,4**	**397,8**	**433,6**	**540,6**	**469,1**	**465,0**	**484,4**

Abb. 4-300: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen*

Während der Geldumsatz über Grünlandflächen gegenüber 2009 im Bundesdurchschnitt fast unverändert blieb, nahm er am stärksten in Rheinland-Pfalz mit rd. 7 % im jährlichen Mittel zu; in Sachsen fiel er dagegen im gleichen Zeitraum um rd. -9 % **(Abb. 4-301)**.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Abb. 4-301: *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 der folgenden **Abb. 4-302** sowie **Abb. 4-303** zu entnehmen. Während Mecklenburg-Vorpommern sowie die Stadtstaaten Bremen und Hamburg keine Daten geliefert haben, bestehen auch in Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Thüringen und im Saarland noch erhebliche Datenlücken in den Angaben. Entsprechend ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen insbesondere im direkten Vergleich der Bundesländer zu beurteilen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Grünlandflächen (2018)

Abb. 4-302: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Grünlandflächen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-303: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2018)*

In der folgenden **Abb. 4-304** ist die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Grünlandflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Medianwerte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mit mittlerem und mit hohem Preisniveau (95. Perzentil) gegenübergestellt. Deutlich wird, dass insbesondere seit 2014 der Preisanstieg in den Regionen mit hohem Preisniveau stärker ausfiel als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau.

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m² seit 2009, Grünlandflächen

Abb. 4-304: *Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m² seit 2009, Grünlandflächen*

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 in allen östlichen Bundesländen mit Ausnahme von Mecklenburg-Vorpommern (1,50 Euro/m²) sich das mittlere Preisniveau in einer Spanne von 0,50 bis 1,00 Euro/m² bewegt, werden in den südlichen Ländern und Nordrhein-Westfalen im Mittel um oder über 3,00 Euro/m² gezahlt, in Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein um die 2,00 Euro/m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Angabe für Mecklenburg-Vorpommern, aber auch die Angabe für Schleswig-Holstein aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. In **Abb. 4-305** 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. 0,80 Euro/m² ablesen.

In Nordrhein-Westfalen (rd. 3,60 Euro/m²) und Bayern (rd. 3,50 Euro/m²) wurden im Jahr 2018 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 2,40 bis 5,60 Euro/m² bewegten. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise vergleichsweise stark. Die niedrigsten Durchschnittspreise sind in Thüringen zu finden, wo sich die Preise relativ eng um die 0,50 Euro/m² bewegen.

Mittlere Preise in Euro/m² nach Ländern, Grünlandflächen (2018)

Abb. 4-305: *Mittlere Preise in Euro/m² nach Ländern, Grünlandflächen (2018)*

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-306** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Bundesländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadtrandbereiche finden sich die Regionen mit teuren Grünlandflächen vor allem im westlichen Nordrhein-Westfalen sowie in den südlichen Ländern.

Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 4-307**.

Preisniveaus für Grünlandflächen
(auf Subkreisebene)

Abb. 4-306: *Preisniveaus für Grünlandflächen*

Mittlere Preise in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen, Grünlandflächen (2018)

Abb. 4-307: *Mittlere Preise in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen, Grünlandflächen (2018)*

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.

Bei den Preisindexreihen haben, bezogen auf die Gebietsfläche, etwa 40 % der Gutachterausschüsse im Jahr 2018 Indexwerte für reines Agrarland zur Verfügung gestellt. Die Kartendarstellung zur Verfügbarkeit von Indexwerten zeigt dabei einen deutlichen Unterschied zwischen den nördlichen und südlichen Bundesländern **(Abb. 4-308)**.

Die nachfolgende Übersicht der einzelnen Bundesländer zeigt, dass flächendeckende oder nahezu flächendeckende Angaben nur für die Bundesländer Hamburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt vorliegen. In Berlin und Bremen sowie in Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und im Saarland fehlen sie vollständig, in Schleswig-Holstein liegen sie unterhalb von 10% der Gebietsfläche vor **(Abb. 4-309)**. Entsprechend vorsichtig ist die Aussagekraft der folgenden Angaben und Darstellungen gerade im direkten Vergleich der Bundesländer zu beurteilen.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für reines Agrarland (2018)

Abb. 4-308: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für reines Agrarland (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für reines Agrarland nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-309: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für reines Agrarland nach Gebietsfläche (2018)*

Die Indexwerte sind durch Mittelbildung (arithmetischer Mittelwert) innerhalb der Ländergruppen (Ost, Nord, Süd, West) aggregiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Datenlage über die Jahre hin entwickelt hat; so waren z. B. im Jahr 2000 erheblich weniger Subkreise gebildet, für die Preisindexwerte zur Verfügung standen.

In der **Abb. 4-310** sind die Indexwerte für den Preis von reinem Agrarland nach den Gruppen „nördliche, östliche, südliche und westliche Länder“ dargestellt. Zusätzlich wird unterhalb der linienhaft dargestellten Preisverläufe in den gestapelten Balken die Anzahl der zur Verfügung stehenden Indexwerte in den einzelnen Gruppen aufgeführt.

Für 2018 liegen für fast 157 Landkreise bzw. Subkreise Indexreihen für reines Agrarland vor. Die nachstehende Grafik **(Abb. 4-310)** zeigt, dass die Anzahl der vorhandenen Preisindexwerte in den nördlichen und westlichen Ländern seit dem Jahr 2004, in den östlichen Ländern seit etwa 2010 deutlich zugenommen hat.

Während die Preise für reines Agrarland in den nördlichen und südlichen Ländern bis 2007 und in den westlichen Ländern bis 2010 auf einem relativ konstantem Niveau verharren und dann bis 2018 jeweils einen deutlichen Anstieg zeigen, steigen die Preise in den östlichen Ländern bereits seit etwa 2005 kontinuierlich an, ab 2010 dann sogar stärker als in den übrigen Regionen. Eine Erklärung liegt in dem niedrigeren Ausgangsniveau; die Preise für Agrarflächen nähern sich allmählich den Preisen im übrigen Bundesgebiet an.

Preisindexreihen für Agrarland (Acker und Grünland)

Abb. 4-310: *Preisindexreihen für Agrarland (Acker und Grünland)*

4.5.6 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Für landwirtschaftliche Flächen gehören zu den sonstigen erforderlichen Daten insbesondere Umrechnungskoeffizienten für abweichende Bodengüte und unterschiedliche Flächengröße, aber auch die Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt. Darüber hinaus ist die konjunkturelle Anpassung auf den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung bei den derzeitigen prozentualen Preissteigerungen je Jahr 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, führte zu dem in **Abb. 4-311** dargestellten Ergebnis.

Für weitergehende Informationen und Angaben wird auf die Grundstücksmarktberichte der Länder verwiesen.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern

Bundesland	Bodengüte	Flächengröße	Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt	Konjunkturelle Anpassung	Weiteres (z.B. erneuerbare Energien, Windkraftanlagen, Biogasanlagen)
Baden-Württemberg	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt	tlw.	nicht bekannt
Bayern	tlw.*	tlw.*	nein	tlw.	nein
Berlin	nein	nein	nein	nein	nein
Brandenburg	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Bremen	nein	nein	nein	ja	nein
Hamburg	nein	ja	nein	ja	BRW für landwirtsch. Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial
Hessen	tlw.	nein	nein	ja	nein
Mecklenburg-Vorpommern	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Niedersachsen	ja	ja	nein	ja	nein
Nordrhein-Westfalen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Rheinland-Pfalz	ja**	ja***	nein	ja	****
Saarland	nein	nein	nein	ja	nein
Sachsen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Sachsen-Anhalt	ja	ja	ja	ja	nein
Schleswig-Holstein	tlw.	tlw.	nein	nein	nein
Thüringen	ja	ja	nein	ja	nein; ggf. eigene BRW-Zone

Stand: 07/2019

* Teilweise Angabe bei BRW, aber es liegen keine Umrechnungskoeffizienten vor.

** Es liegen Umrechnungskoeffizienten vor, vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 (LGMB 2019), Abschnitt 6.10.1.

*** Teilweise Angabe bei BRW. Es liegen Umrechnungskoeffizienten vor, vgl. LGMB 2019, Abschnitt 6.10.1.

**** Vgl. Vergleichsfaktoren für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im LGMB 2019, Abschnitt 6.4.4.

Abb. 4-311: *Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern*

4.5.7 Forstflächen

Die in diesem Kapitel enthaltenen Angaben zu Transaktionen, Geld- und Flächenumsätzen beziehen sich jeweils auf Forstflächen mit und ohne Bestand, die Angaben zum Preisniveau dagegen ausschließlich auf Forstflächen ohne Bestand.

An der Datenerhebung zum Handel mit Forstflächen haben sich die Gutachterausschüsse deutschlandweit zu rund 82 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 25 % der Gebietsfläche sind in den Bundesländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Mecklenburg-Vorpommern hat bundeslandweite Daten geliefert, diese jedoch teilweise nicht auf die Subkreise abgebildet. Bremen hat keine Daten geliefert **(Abb. 4-312** und **Abb. 4-313)**. Insbesondere wegen des Fehlens von gemeldeten Daten auch in den zurückliegenden Jahren sind die geschätzten Angaben für Baden-Württemberg nur sehr bedingt aussagefähig.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2018)

Abb. 4-312: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen nach Gebietsfläche (2018)

Abb. 4-313: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen nach Gebietsfläche (2018)*

Umsätze bei Forstflächen

Die Zahl der Transaktionen über Forstflächen fiel zwischen 2009 und 2018 mit leichten Schwankungen relativ kontinuierlich von ursprünglich rd. 23 Tsd. auf inzwischen rd. 19 Tsd. Der Flächenumsatz zeigte dagegen von 2009 bis 2011 zunächst eine fallende Tendenz, stieg in 2012 aber auf das ursprüngliche Niveau von rd. 43 Tsd. ha, fiel in der Folge bis 2015 wieder auf rd. 34 Tsd. ha und blieb bis 2018 auf diesem Niveau. 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 Mill. Euro und stieg dann zwischen 2014 und 2018 auf ein Niveau von ca. 430 Mill. Euro, mit einem Spitzenwert von rd. 460 Mill. Euro in 2016 **(Abb. 4-314** bis **Abb. 4-316)**.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-314: *Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-315: *Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen
(%=Veränderung zum Vorjahr)

Abb. 4-316: *Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Ein Schwerpunkt im Handel mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt nach wie vor in Bayern; hier sind 2018 rd. 32 % aller Transaktionen registriert worden **(Abb. 4-317)**.

Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die detaillierten Transaktionszahlen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen seit 2009 für die Bundesländer und Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 4-318** zu entnehmen.

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018)
(gesamt: 18.700)

Abb. 4-317: *Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018)*

Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	2.500	2.510	5.550	4.770	3.320	3.250	2.320	2.440	1.850	1.840
Bayern	7.310	7.220	5.150	4.740	4.630	4.650	5.450	5.800	5.710	6.050
Brandenburg	1.440	1.560	1.760	1.920	1.830	1.660	1.370	1.180	1.190	1.090
Hessen	680	870	790	780	720	690	880	920	830	830
Mecklenburg-Vorpommern	770	720	650	660	790	810	630	620	720	620
Niedersachsen	1.290	1.360	1.370	1.230	1.140	1.170	930	960	980	940
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.670	1.840	1.710	1.660	1.880	1.770	1.810	1.600	1.690
Rheinland-Pfalz	3.520	3.440	2.960	2.850	2.730	3.080	2.810	2.790	2.900	2.840
Saarland	370	420	260	230	350	370	290	310	330	290
Sachsen	1.090	1.060	850	840	970	990	960	830	860	930
Sachsen-Anhalt	950	770	860	900	650	640	590	480	480	510
Schleswig-Holstein	360	400	300	270	110	100	220	200	190	190
Thüringen	830	840	1.120	1.170	1.140	1.110	930	870	810	890
Deutschland	**22.820**	**22.850**	**23.470**	**22.070**	**20.040**	**20.390**	**19.140**	**19.210**	**18.450**	**18.700**

Abb. 4-318: *Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

In Thüringen sind seit 2009 im Mittel leichte, in Hessen deutlichere Zuwächse bei den Transaktionen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert worden; in allen anderen Bundesländern (ohne Stadtstaaten) gab es dagegen Rückgänge, die bis zu -6,8 % in Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein reichten **(Abb. 4-319)**.

Die größten Flächenumsätze wurden 2018 in Brandenburg erzielt; dort wurden 27 % des bundesweiten Handels mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen von den Gutachterausschüssen registriert. An zweiter Stelle folgt Bayern mit rd. 18 %, in den übrigen Ländern lag der Anteil zwischen 2,5 und rd. 10 % des Gesamtumsatzes, mit Ausnahme von Schleswig-Holstein (1,1 %) und dem Saarland (0,8 %) **(Abb. 4-320)**. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Abb. 4-319: *Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018)
(gesamt: 34.120 ha)

Abb. 4-320: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018)*

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland sind der **Abb. 4-321** zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Die Entwicklung seit 2009 zeigt eine deutliche mittlere jährliche Zunahme des Umsatzes im Saarland sowie in Thüringen und Brandenburg sowie eine jeweils leichte Zunahme in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Bundesweit fiel der Flächenumsatz um rd. -3 %, wobei in Nordrhein-Westfalen der Flächenumsatz mit jährlich über -13 % relativ stark rückläufig war **(Abb. 4-322)**.

Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	1.430	1.440	2.030	2.140	810	770	1.850	1.940	870	840
Bayern	7.960	8.310	5.500	5.850	4.480	4.130	5.170	5.510	5.840	6.230
Brandenburg	7.270	6.990	7.530	11.270	12.150	10.210	6.900	8.830	8.510	9.200
Hessen	1.570	2.730	2.210	1.260	450	620	710	2.120	1.070	840
Mecklenburg-Vorpommern	2.020	2.700	2.330	2.680	3.420	4.280	2.820	2.620	2.270	2.050
Niedersachsen	3.250	3.250	3.610	3.640	2.540	2.350	2.380	2.640	2.790	3.510
Nordrhein-Westfalen	7.550	3.530	3.550	2.880	2.720	2.540	2.280	2.560	2.190	2.080
Rheinland-Pfalz	2.140	2.000	1.760	1.410	2.310	2.610	1.460	1.750	1.610	1.420
Saarland	110	130	130	90	150	190	110	140	370	260
Sachsen	3.860	2.940	1.960	1.930	3.740	3.970	2.770	1.760	1.390	1.710
Sachsen-Anhalt	3.360	3.480	2.520	3.900	3.620	3.200	3.950	2.380	3.700	2.200
Schleswig-Holstein	1.160	990	680	740	390	260	580	500	260	390
Thüringen	1.470	2.450	3.810	5.510	5.280	5.270	3.450	1.970	2.140	3.380
Deutschland	**43.160**	**40.940**	**37.630**	**43.300**	**42.050**	**40.380**	**34.440**	**34.730**	**33.000**	**34.120**

Abb. 4-321: *Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Abb. 4-322: *Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Bayern hat in 2018 mit rd. 42 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit Ausnahme von Brandenburg liegt der Anteil in den anderen Ländern jeweils unter 10 % **(Abb. 4-323)**. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Bundesländern sowie in Deutschland (ohne Stadtstaaten) sind der **Abb. 4-324** zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018)
(gesamt: 433,6 Mio. Euro)

Abb. 4-323: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018)*

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baden-Württemberg	22,4	22,0	34,0	29,9	16,7	24,1	59,2	66,2	18,0	17,5
Bayern	107,9	112,7	107,6	118,7	108,7	114,7	178,5	155,1	189,3	180,3
Brandenburg	20,5	17,2	20,2	31,6	37,5	40,5	33,5	60,7	59,9	80,8
Hessen	11,8	26,2	22,3	10,7	4,9	6,2	8,7	28,5	14,7	9,2
Mecklenburg-Vorpommern	11,9	9,1	10,4	11,0	15,9	15,9	12,3	11,9	13,2	11,4
Niedersachsen	24,6	27,7	33,9	39,8	28,2	27,9	30,1	39,8	34,7	36,7
Nordrhein-Westfalen	71,9	35,0	40,1	35,5	34,5	37,3	34,0	36,1	31,2	31,1
Rheinland-Pfalz	14,9	14,2	14,5	11,6	14,2	14,4	12,8	16,4	13,7	14,0
Saarland	1,1	1,0	2,6	0,9	1,4	1,8	1,3	1,6	3,5	3,9
Sachsen	20,2	19,3	14,6	11,8	18,4	24,6	16,7	11,7	7,5	10,0
Sachsen-Anhalt	8,1	16,2	7,2	9,4	7,7	7,9	9,9	14,0	23,3	11,2
Schleswig-Holstein	13,5	8,7	8,6	10,1	3,7	4,4	8,7	7,8	3,7	6,2
Thüringen	5,1	6,6	14,8	17,5	17,0	17,5	11,6	10,9	15,4	21,2
Deutschland	**333,9**	**315,9**	**331,0**	**338,5**	**308,8**	**337,3**	**417,3**	**460,7**	**428,1**	**433,6**

Abb. 4-324: *Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

In knapp der Hälfte der Länder (ohne Stadtstaaten) hat es im jährlichen Mittel seit 2009 Zuwächse beim Geldumsatz gegeben, am stärksten in Thüringen, Brandenburg und im Saarland. In Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz stagnierte der Geldumsatz annähernd, stärkere Rückgänge verzeichneten die Länder Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Sachsen **(Abb. 4-325)**.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Abb. 4-325: *Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen*

Preisniveau bei Forstflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bestand ist sehr lückenhaft und der folgenden **Abb. 4-326** zu entnehmen. Nur in Berlin und den Ländern Hessen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Rheinland-Pfalz liegen umfangreichere Angaben vor.

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Forstflächen (ohne Bestand, 2018)

Abb. 4-326: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Forstflächen (ohne Bestand, 2018)*

Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Forstflächen nach Gebietsfläche (ohne Bestand, 2018)

Abb. 4-327: *Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Forstflächen nach Gebietsfläche*

Aufgrund der unzureichenden Datenlage ist eine Darstellung der langjährigen Entwicklung des Preisniveaus von forstwirtschaftlich genutzten Flächen nicht möglich.

Das Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Deutschland bewegt sich insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Im Durchschnitt werden in den meisten Bundesländern nicht mehr als 1 Euro/m² gezahlt. In **Abb. 4-328** werden die Grundstücksflächenpreise für Forstflächen ohne Bestand länderweise dargestellt. Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen.

Am höchsten sind die Preise in Baden-Württemberg, Bayern und Schleswig-Holstein, in denen gleichzeitig auch die breitesten Preisspannen vorliegen. Am preiswertesten sind Forstflächen ohne Bestand in den östlichen Bundesländern zu erwerben. Insgesamt liegen dort die Preise im Mittel noch unterhalb von 0,50 Euro/m².

Mittlere Preise nach Ländern in Euro/m², forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (ohne Stadtstaaten) (2018)

Abb. 4-328: *Mittlere Preise nach Ländern in Euro/m², forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (ohne Stadtstaaten) (2018)*

Auch aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-329** ist zu erkennen, dass in den östlichen Ländern das mittlere Preisniveau auf einem homogenen, relativ niedrigen Niveau liegt. Vergleichsweise hohe Preise werden dagegen in Baden-Württemberg, in Teilen Bayerns und Schleswig-Holsteins, im nördlichen Nordrhein-Westfalen sowie im Bereich der Großstädte im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene sowie in Hamburg gezahlt.

Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 4-330**. Sie zeigt, dass nur im Bereich der größten Großstädte ein signifikant hohes Preisniveau zu finden ist.

Aus der nachstehenden Auswertung ist erkennbar, dass mit Ausnahme der größten Großstädte die Nähe zu Verdichtungsräumen kein wesentlicher Indikator für das Preisniveau von Forstflächen ist.

Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand
(auf Subkreisebene, 2018)

Abb. 4-329: *Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand*

Mittlere Preise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2018)

Abb. 4-330: *Mittlere Preise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2018)*

5

Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Allgemeine Beschreibung

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten Europäischen Wirtschaftsraumes. Mit ihren im Jahr 2018 rund 6,2 Millionen Menschen auf über 30.000 km² Fläche verfügen beide Länder in allen ihren Teilräumen über Stärken und Potenziale und werden – auch international – als eine Region wahrgenommen. Die Bundeshauptstadt in der Mitte bedeutet für diesen Raum ein Alleinstellungsmerkmal im Kreis der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Das wird durch die Bezeichnung „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ hervorgehoben.

Wirtschaftlich haben Berlin und Brandenburg in den letzten Jahren einen beachtlichen Funktionswandel vollzogen. Der Abstand zu den alten Bundesländern hat sich verringert. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gemeinsamen Planungsraum wuchs im Berichtszeitraum deutlich schneller als im Bundesdurchschnitt. Infolge dieses Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote in Berlin auf 8,0 %, in Brandenburg auf 5,9 % zurückgegangen. Gleichwohl bleibt die Hauptstadtregion weiter unter dem Bundesdurchschnitt.

Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Abb. 5-1: *Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum*

Berlin ist der Motor des gemeinsamen Planungsraumes. Die Verflechtungen und die räumliche Arbeitsteilung zwischen Berlin und Brandenburg haben sich deutlich weiterentwickelt.

Berliner Umland

Abb. 5-2: *Berliner Umland*

Die Verzögerung der Eröffnung des Flughafens „Berlin-Brandenburg (BER) Willy-Brandt“ bremst die wirtschaftliche Entwicklung. Die Befürchtung sinkender Grundstückswerte in den von der Flugroutendiskussion betroffenen Gebieten konnte durch die zuständigen Gutachterausschüsse anhand der Auswertung der vorliegenden Kauffälle am Grundstücksmarkt nicht bestätigt werden.

Starker Nachfragedruck am Wohnimmobilienmarkt und schwindendes Baulandangebot in Berlin und seinem Umland sorgen für weiter steigende Preise auch über die definierte Umlandregion hinaus.

Umsatzzahlen

Die Gutachterausschüsse erfassten in Berlin und dem Berliner Umland im Berichtsjahr 2018 insgesamt 40.063 notarielle Urkunden (KV) (2017: 44.138) mit einem Geldumsatz von etwa 23,5 Mrd. Euro (2017: 21,9 Mrd. Euro). Damit ergibt sich eine Umsatzveränderung nach Kaufverträgen von ca. -9 % und nach Geldumsatz in Höhe von ca. +7 %.

Anzahl der Kauffälle (2018)

Mit einem Anteil von 63 % (2017: 64 %) stellt der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit Abstand das größte Segment verkaufter Immobilien in der Hauptstadtregion dar. An zweiter Stelle folgen die bebauten Grundstücke mit 22 % (2017: 20 %). Daneben registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse 11 % (2017: 11 %) unbebaute Baulandflächen und 2 % (2017: 1 %) reine Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünlandflächen).

Anzahl der Kauffälle

Abb. 5-3: *Transaktionsanteile (2018)*

Transaktionsvolumen Geldmenge (2018)

Der größte Teil mit ca. 13,5 Mrd. Euro oder nach Anteil am Gesamtvolumen von 58 % (2017: 58 %) entfällt auf bebaute Grundstücke. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt folgt mit etwa 7,0 Mrd Euro bzw. mit 30 % (2017: 30 %). Zusätzlich registrierten die zuständigen Gutachterausschüsse einen Anteil von 2,5 Mrd Euro oder 11 % (2017: 11 %) bei unbebauten Grundstücken. Die reinen Land- und Forstwirtschaftsflächen sind bezogen auf den Geldumsatz als nachrangig zu bezeichnen.

Geldumsatz in Mio. Euro

Abb. 5-4: *Geldumsatz in Mio. Euro (2018)*

Bodenrichtwertniveau (Stichtag 1.1.2018)

Wohnbaulandflächen

Das Preisniveau für Wohnbaulandflächen (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Regel zwischen 100 Euro/m² (z.B. Umlandrand Brandenburg) und 700 Euro/m² (z.B. Berlin-Steglitz).

Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 40 Euro/m² (z.B. Umlandrand Brandenburg) und 100 Euro/m² (z.B. Berlin-Tempelhof).

Landwirtschaftsflächen

Das durchschnittliche Preisniveau für Landwirtschaftsflächen (reine Acker- und Grünlandflächen) liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zwischen 0,50 Euro/m² und 1,90 Euro/m².

Eigenheimmarkt (2018)

Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2018 bei ca. 565.000 Euro in Berlin (2017: 480.000 Euro) und ca. 340.000 Euro im Umland (2017: 310.000 Euro).

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2018 bei ca. 445.000 Euro in Berlin (2017: 385.000 Euro) und ca. 275.000 Euro im Umland (2017: 245.000 Euro).

Eigentumswohnungsmarkt (2018)

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahr 2018 bei ca. 5.700 Euro/m² für Erstverkäufe in Berlin (2017: 5.200 Euro/m²) und bei ca. 3.800 Euro/m² im Umland (2017: 3.400 Euro/m²).

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen lag das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2018 bei ca. 3.500 Euro/m² in Berlin (2017: 3.000 Euro/m²) und bei ca. 2.000 Euro/m² im Umland (2017: 1.900 Euro /m²).

6

Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

6.1 Raumgliederungen

Verwaltungsgliederungen

Die Bundesrepublik Deutschland ist eine soziale, rechtsstaatliche und föderale Demokratie. Der Bundesstaat besteht aus mehreren Verwaltungsebenen mit unterschiedlichen Aufgaben. Er setzt sich aus 16 Ländern zusammen – die drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg, Bremen sowie 13 Flächenländer. Die Flächenländer untergliedern sich wiederum in Kreise. Kreisfreie Städte bilden dabei eigenständige Gebietskörperschaften. Innerhalb der Landkreise bestehen zahlreiche Gemeinden. Die Gemeindestrukturen sind innerhalb und zwischen den Ländern sehr unterschiedlich. In Ländern wie Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein oder Mecklenburg-Vorpommern werden kleine Gemeinden zu Gemeindeverbänden als Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Umsetzung der kommunalen Selbstverwaltung zusammengefasst (Ämter, Gemeindeverwaltungsverbände, Samtgemeinden, Verbandsgemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften). In Nordrhein-Westfalen, Hessen und im Saarland bestehen größere Gemeindestrukturen, so dass hier keine Gemeindeverbände zu finden sind. Kreise und Gemeinden sind an das Kommunalverfassungsrecht des jeweiligen Bundeslandes gebunden. Daher sind sie bundesweit unterschiedlich organisiert.

Für die Darstellung einiger Analyseergebnisse werden innerhalb dieses Berichts mehrere Länder zu vier Ländergruppen zusammengefasst. Grundlage ist dabei die geografische Lage (**Abb. 6-1**):

- Norden: Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen
- Osten: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Berlin, Thüringen, Sachsen
- Süden: Baden-Württemberg, Bayern
- Westen: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland.

Ländergruppen nach geografischer Lage

Abb. 6-1: *Ländergruppen nach geografischer Lage*

Kreise, Subkreise und Untersuchungsräume

Zum 31.12.2018 bestanden in Deutschland 11.014 Gemeinden (sowie 77 vorwiegend unbewohnte gemeindefreie Gebiete) in 401 Kreisen – davon 294 Landkreise und 107 kreisfreie Städte.

Die Landkreise haben sehr unterschiedliche Größen, Zuschnitte und Strukturen. Gerade große Landkreise im Umland der wichtigsten Städte sowie Kreise mit besonderen wirtschaftlichen oder landschaftlichen Schwerpunkten haben häufig eine hohe Heterogenität bei ihren Immobilienmarktstrukturen und –entwicklungen. Daher wurden in solchen Fällen für die Datenerhebung und –analyse sogenannte Subkreise gebildet. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen. Sie liegen bspw. im Umland von Hamburg und Berlin, in den Metropolräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main, in den Großkreisen in Mecklenburg-Vorpommern oder in Landkreisen mit großen kreisangehörigen Städten (**Abb. 6-2**). Entlang der Küste wurden bspw. häufig die Inseln und küstennahen Gemeinden einerseits und die Gemeinden im Binnenland andererseits innerhalb eines Landkreises zu Subkreisen zusammengefasst. Darüber hinaus sind die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse ebenfalls unterhalb der Landkreisebene angeordnet, so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume bilden. Aus den Subkreisen konnten auch überregionale Untersuchungsräume gebildet werden, von denen in diesem Bericht die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg näher dargestellt wird.

Kreise, Subkreise und überregionale Untersuchungsräume

Abb. 6-2: *Kreise, Subkreise und überregionale Untersuchungsräume*

Stadt- und Kreistypen

Insgesamt ergeben sich so aus den 401 Kreisen 485 Untersuchungseinheiten als Subkreise und Kreise. Die Anzahl der Subkreise ist im Vergleich zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 konstant geblieben. Aufgrund der Landesfläche und der Kreisstrukturen bestehen in den großen Flächenländern Bayern, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen die meisten Kreise und Subkreise. In diesen drei Ländern befinden sich fast die Hälfte aller Kreise und Subkreise (**Abb. 6-3**).

Um Aussagen über Strukturen und Entwicklungen in den Teilräumen Deutschlands treffen zu können, sind Aggregationen der großen Zahl an Kreisen und Gemeinden notwendig. Dabei sind Typisierungen hilfreich, die Raumeinheiten mit ähnlichen Merkmalen zusammenfassen bzw. Räume unterschiedlicher Gestalt in verschiedene Klassen aufteilen. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten hat das BBSR entsprechend Kreistypen sowie Stadt- und Gemeindetypen entwickelt.

Anzahl der Subkreise nach Ländern (2017/2018)

Abb. 6-3: *Anzahl der Subkreise nach Ländern(2017/2018)*

Mit den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden die Kreisregionen nach Merkmalen der Stadt- und Gemeindestruktur sowie der Einwohnerdichte zusammengefasst. Als Indikatoren dienen der Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten, die Einwohnerdichte und die Einwohnerdichte ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte. Damit lassen sich kreisfreie Großstädte, städtische Kreise sowie zwei ländliche Kreistypen unterscheiden.

Für kleinräumigere Betrachtungen auf der Ebene der Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände sind die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR zielführend. Sie differenzieren die Kommunen nach ihrer landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Funktion und ihrer Einwohnerzahl. Daraus ergeben sich die Kategorien Großstädte, Mittelstädte, Kleinstädte und Landgemeinden (**Abb.6-4**). Sie dienen der kleinteiligen Zusammenfassung von Gemeinden mit vergleichbaren Versorgungsfunktionen, Wohnstrukturen und siedlungsstrukturellen Prägungen, die einen wichtigen Einfluss auf das Wohnungsangebot und die Art der Wohnungs- und Immobiliennachfrage haben.

Gliederung der Stadt- und Kreistypen

Gliederung der Stadt- und Kreistypen	
Größte Großstädte mit mehr als 600.000 Einwohnern	Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf
Großstädte mit 500.000 bis unter 600.000 Einwohner	z. B. Bremen, Hannover, Leipzig, Dresden, Nürnberg, Essen, Dortmund
Kleine Großstädte mit 100.000 bis unter 500.000 Einwohner	z. B. Lübeck, Potsdam, Braunschweig, Hagen, Mannheim, Heidelberg, Freiburg i. B., Augsburg
Kreisfreie Mittelstädte mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohner	z. B. Delmenhorst, Cottbus, Suhl, Worms, Ansbach, Kempten
Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Gemeinden	z. B. Wismar, Neubrandenburg, Fulda, Landkreis Hildesheim, Landkreis Würzburg, Landkreis Ravensburg
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	z. B. Altmarkkreis Salzwedel (Sachsen-Anhalt), Landkreis Bamberg (Bayern), Landkreis Siegen-Wittgenstein ohne die Stadt Siegen, Landkreis Waldshut (Baden-Württemberg)
Dünn besiedelte ländliche Kreise	z. B. Landkreis Uckermark (Brandenburg), Landkreis Oder-Spree ohne den Kreisteil des Umlandes von Berlin, Landkreis Northeim (Niedersachsen), Landkreis Bernkastel-Wittlich (Rheinland-Pfalz)

Abb. 6-4: *Gliederung der Stadt- und Kreistypen*

Zu analytischen Zwecken wurden die beiden Typisierungen für diesen Bericht miteinander kombiniert und für die Ebene der 485 Subkreise und Kreise berechnet (**Abb. 6-5**). Anders als bei den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden nun nicht nur die kreisfreien Städte typisiert, sondern auch die ausgewählten kreisangehörigen Städten. Dabei untergliedern sich die Städte jeweils nach Einwohnerzahlen, da diese Stadttypen vielfach Unterschiede bei den Ausprägungen der Immobilienmärkte erkennen lassen.

Stadt- und Kreistypen

Stadt-/Kreistyp

- Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd. EW)
- Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)
- Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)
- Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)
- kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise
- ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländl. Kreise

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

Abb. 6-5: *Stadt- und Kreistypen*

6.2 Demografische Indikatoren

Bevölkerungsentwicklung

Die demographische Entwicklung der letzten Jahre hat maßgeblich zu einer insgesamt erhöhten Nachfrage nach Wohnraum beigetragen. Der starke Zuzug aus dem Ausland ist hierbei der ausschlaggebende Faktor, denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo von Geburten und Sterbefällen ist in Deutschland nach wie vor negativ. So standen in den Jahren 2015 bis 2017 im Durchschnitt pro Jahr den gut 770.000 Geburten gut 920.000 Sterbefälle gegenüber. Das Geburtendefizit beträgt somit im Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. 150.000 pro Jahr.

Auch wenn sich der Umfang der Zuwanderung aus dem Ausland nach dem Höhepunkt im Jahr 2015 mit dem maximalen Wanderungssaldo von über 1,1 Mio Personen wieder etwas normalisiert hat, ist der Zuzugssaldo in den Jahren 2016 bis 2018 mit rückläufiger Tendenz von ca. 500.000 auf knapp 400.000 Personen am aktuellen Rand noch immer leicht überdurchschnittlich. Der Außenwanderungssaldo übersteigt das Geburtendefizit nach wie vor und sorgt für eine insgesamt zunehmende Bevölkerungszahl. Im Vergleich zu Beginn des Jahrzehnts leben ca. 2,6 Mio. Menschen mehr in Deutschland (über 3% Zuwachs).

Die Außenwanderungsgewinne kommen vorrangig den kreisfreien Großstädten zugute. Insbesondere die Metropolen in Deutschland weisen hohe Zuzugsraten aus dem Ausland auf. Zum Teil würden die größten Städte in Deutschland ohne Außenwanderung in ihrer Bevölkerungszahl rückläufig sein, da die kleinräumige Wanderung in den letzten Jahren wieder verstärkt in das Umland zielt. Es bleibt festzuhalten, dass die kreisfreien Städte der Schwerpunkt der Binnen- und Außenzuzüge sind, auf die mehr als die Hälfte des Zuwachses der letzten Jahre fällt. Auch der Saldo aus Geburten und Sterbefällen folgt in Großstädten seit Jahren mehrheitlich einem positiven Trend.

Der Bevölkerungszuwachs gestaltet sich in den Bundesländern unterschiedlich. In den Jahren 2016 und 2017 sind die Bevölkerungszahlen in den beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg um jährlich 1,3 bzw. 1,2% gestiegen. Es folgen Bremen, Baden-Württemberg und Bayern mit 0,7% bzw. 0,6% Zuwachs p.a. Eine negative Bevölkerungsentwicklung weisen Mecklenburg-Vorpommern, das Saarland, Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt auf. Den absolut höchsten Bevölkerungsanstieg hatte Bayern mit einem Plus von gut 150.000 Personen, gefolgt von Baden-Württemberg (+144.000) und Berlin (+93.000). Innerhalb der siedlungsstrukturellen Kreistypen gibt es sowohl wachsende als auch schrumpfende Kreise und kreisfreie Städte. Die meisten Großstädte wachsen. Insgesamt stieg die Bevölkerung in den kreisfreien Großstädten im Durchschnitt zwischen 2015 und 2017 um 0,7% p.a. (**Abb.6-6**). Deutschlandweit betrug das Wachstum 0,4% p.a. Unter dem bundesweiten Durchschnitt liegen die städtischen Kreise (+0,3% p.a.), die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen (0,2% p.a.) und die dünn besiedelten ländlichen Kreise (+0,1% p.a.). Die Entwicklungen der Gemeinden innerhalb der Kreise können wiederum sehr unterschiedlich sein.

Bevölkerungsentwicklung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR (2002 – 2017)

Datenbasis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
(Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2018

Abb. 6-6: *Bevölkerungsentwicklung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR (2002 – 2017)*

Wachsende und schrumpfende Regionen

Demographisch zeichnen sich zunehmende Gegensätze zwischen boomenden, angespannten Kreisen und Städten mit hohen Mieten und Immobilienpreisen und schrumpfenden, häufig peripher gelegenen Gemeinden mit einem Überangebot an Wohnungen, Leerstandsproblemen und niedrigen Wohnkosten ab. Dahinter stehen hohe Außen- und Binnenwanderungsgewinne einzelner dynamischer Wirtschaftsregionen auf der einen Seite und Bevölkerungsverluste von passiven Regionen auf der anderen Seite.

Abb. 6-7 verdeutlicht die Bevölkerungsgewinne und -verluste der Kreise und kreisfreien Städte im Zeitraum von 2012 bis 2017. Großräumig betrachtet ist ein Großteil der Kreise und kreisfreien Städte im Süden Deutschlands durch Wachstum gekennzeichnet. Ebenfalls sehr dynamisch zeigen sich die großen Metropolregionen als auch Regionen in Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Im Osten Deutschlands nimmt die Einwohnerzahl vor allem in den Großstädten Berlin, Leipzig und Dresden zu, aber auch in kleineren Universitätsstädten. Das Umland profitiert davon häufig in einem engen räumlichen Einzugsbereich zu den Großstädten.

Haushalte als Wohnungsnachfrager

Haushalte sind die eigentlichen Wohnungsnachfrager. Durch Zuzug von jungen Menschen als auch durch die Alterung der Gesellschaft sinkt die Haushaltsgröße immer mehr und führt zu einer hohen Dynamik bei der Wohnungsnachfrage. In vielen Regionen mit eher stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahl besteht noch eine Wohnungsnachfrage auf Grund der noch steigenden Haushaltszahlen.

In Deutschland gibt es laut Mikrozensus 2018 knapp 38 Mio. Haushalte. Davon bestehen 17,3 Mio. Haushalte aus einer Person und 14 Mio. Haushalte aus 2 Personen. Diese kleinen Haushalte bilden mittlerweile gut 76% aller Haushalte. Bei den Mieterhaushalten liegt dieser Anteil bei 80% (von ca. 19 Mio. Hauptmieterhaushalten), während bei den Haushalten in selbstgenutztem Wohneigentum (ca. 16,7 Mio. Haushalte) der Anteilswert bei knapp 68% liegt.

Durch die Tendenz zu kleineren Haushalten ist die nachgefragte Wohnfläche je Person strukturell steigend. Sie beträgt bei Eigentümerhaushalten ca. 52 Quadratmeter, bei Mieterhaushalten 39,3 Quadratmeter je Person. 1-Personen-Haushalte weisen bei Eigentümerstatus knapp 92 Quadratmeter Wohnfläche je Person auf, bei Mieterhaushalten 59 Quadratmeter. Durch den Bedeutungsgewinn der 1-Personen-Haushalte steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter an, auch wenn durch Wohnungsmangel in vielen Städten die Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte eher stagniert, zum Teil sogar rückläufig ist.

Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2017)

Abb. 6-7: *Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2017)*

6.3 Wohnungsmarktindikatoren

Wohnungsbestand

Es gibt in Deutschland knapp 42 Mio. Wohnungen (Mikrozensus 2018: Zusatzerhebung Wohnen). Der Wohnungsbestand wächst durch den Wohnungsneubau, der bei knapp 300.000 Wohnungen p.a. liegt. Ein gewisser Anteil von Wohnungen verschwindet jedes Jahr vom Wohnungsmarkt (Wohnungsabgang). Der Umfang ist jedoch schwierig zu bestimmen, da die amtliche Statistik den Abgang vermutlich untererfasst. Bei bewohnten Wohnungen beträgt die Fläche je Wohnung ca. 94 Quadratmeter. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen steht jedem Einwohner ca. 45 Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt zur Verfügung. In den Stadtstaaten liegt dieser Wert bei ca. 40 Quadratmeter, während Flächenländer mit hoher Eigentumsquote wie das Saarland eine durchschnittliche Wohnfläche von 53 Quadratmeter je Person aufweisen.

Von den knapp 42 Mio. Wohnungen sind ca. 26% vor 1948 errichtet (Altbau) und 41% zwischen 1949 und 1978. Gut zwei Drittel des Wohnungsbestandes ist somit 40 Jahre und älter. Maßnahmen wie beispielsweise die energetische Erneuerung, die im Neubau bestimmten Standards folgen, müssen folglich auch auf einen recht alten Wohnungsbestand fokussieren, um nennenswerte Veränderungen zu erreichen. Knapp 47% der Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern. Außerhalb der Großstädte ist dieser Wert deutlich höher, während in den verdichteten Städten häufig zwei Drittel der Wohnungen im Geschoss vorzufinden sind. Selbstgenutzte Wohnungen im Eigentum machen 46,5% aller Wohnungen aus, während Mietwohnungen mit 53,5% die Mehrheit bilden. Für die Stadtstaaten liegt die Wohneigentumsquote deutlich niedriger (Berlin 17,4%, Hamburg 23,9%, Bremen 37,8%), während sie für die süddeutschen Flächenländer und auch für Niedersachsen und Schleswig-Holstein über 50% beträgt. Spitzenreiter beim Wohneigentum ist das Saarland mit einer Quote von 64,7%.

Wohnungsbautätigkeit

Die gestiegene Wohnungsnachfrage schlägt sich seit 2011 in einer deutlichen Zunahme des Wohnungsneubaus nieder. 2018 wurde insgesamt der Bau von gut 287.000 Wohnungen realisiert – womit sich die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zum Jahr 2009 um 80% erhöht hat (**Abb. 6-8**). Die Baugenehmigungen sind sogar noch stärker gestiegen. Sie haben sich seit 2009 bis zum Jahr 2017 fast verdoppelt und erreichen einen Wert von 348.000 Wohnungen. 2018 sind sie leicht um 0,2% zurückgegangen. Der Schritt von der Genehmigung zur Fertigstellung ist teilweise langwierig. So haben sich die Steigerungsraten der Fertigstellungen seit 2017 auch verringert. Die Bauwirtschaft ist stark ausgelastet und leidet unter Fachkräftemangel. Außerdem werden nicht alle genehmigten Wohnungen tatsächlich realisiert, sei es aus strategischen, organisatorischen oder kalkulatorischen Gründen. Insgesamt hat sich der Bauüberhang, d.h. die Zahl von genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren auf ca. 700.000 Wohnungen erhöht. In den sieben größten Städten ist er mit 152.000 Wohnungen besonders hoch.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (2002 – 2018)

Datenbasis: Statistik der Baufertigstellungen und der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2019

Abb. 6-8: *Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (2002 – 2018)*

Der Neubau hat vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten stark zugelegt (**Abb. 6-9**). Die wachsenden Städte und Kreise haben mit einer Steigerungsrate von 81% eine überdurchschnittliche Dynamik. Mehr als 80% aller neuen Wohnungen wurden 2018 in wachsenden Kreisen errichtet. Das sind 240.000 Wohnungen und somit 111.000 Wohnungen mehr als noch 2009. Wesentlicher Träger der gewachsenen Neubauleistungen ist der Geschosswohnungsbau, der in den wachsenden Kommunen besonders benötigt wird. Der Eigenheimbau ist hingegen rückläufig.

Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen nach Gebäudeart (2003 – 2018)

Abb. 6-9: *Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen nach Gebäudeart (2003 – 2018)*

Immobilien haben in den letzten Jahren in Deutschland erheblich an Attraktivität gewonnen. Die hohe Wohnungsnachfrage in zahlreichen Regionen bietet Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Investoren ebenso wie den bei der Realisierung beteiligten Projektentwicklern, Planern und Bauunternehmen ein großes Kundenpotenzial. Das Bauvolumen hat in den letzten Jahren erheblich zugelegt. Der Wohnungsbau macht dabei mit schätzungsweise 225 Mrd. Euro im Jahr 2018 den höchsten Anteil an allen Baumaßnahmen aus. Auf den Neubau von Wohnungen entfallen dabei 72 Mrd. Euro. 68% werden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden umgesetzt, also Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Modernisierungen und Instandsetzungen.

Bautätigkeit nach Gebäudearten (2018)

*Bevölkerung: Stand 2017

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 6-10: *Bautätigkeit nach Gebäudearten (2018)*

Neben den regional unterschiedlichen Schwerpunkten der Neubautätigkeit bestehen auch regionale Unterschiede der Dominanz bestimmter Gebäudearten. Ähnlich den Verteilungen der Gebäudebestände hat der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seinen Schwerpunkt in ländlichen Kreisen und im Umland von Großstädten (**Abb. 6-10**). Die höchsten einwohnerbezogenen Fertigstellungen von Eigenheimen bestehen in Süddeutschland, in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und im Umland von Berlin. Der Geschosswohnungsbau erfolgt vor allem in Städten, in Umlandkreisen sowie in von Tourismus geprägten Regionen in Nord- und Süddeutschland. Beim Geschosswohnungsbau in den Städten hat in den letzten Jahren der Bau von Eigentumswohnungen überproportional zugelegt.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien speist sich aus zwei großen Interessengruppen. Auf der einen Seite sind die Selbstnutzer. Die Eigentumsbildung hat immer noch für viele Haushalte einen hohen Stellenwert zur Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen. Altersvorsorge ist ein weiterer wichtiger Grund für den privaten Eigentumserwerb. Auf der anderen Seite sind Investoren, die seit Jahren vermehrt Immobilien als Anlageobjekte nutzen oder ihre bisherige Aktivität in diesem Bereich ausbauen wollen. Anreize für Immobilieninvestitionen bieten die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in den wachsenden Regionen sowie schlechte Renditeaussichten und Unsicherheiten bei anderen Anlageformen auf den Finanz- und Aktienmärkten.

Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand eine ebenfalls wichtige Funktion bei der Angebotsausweitung. Mit Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wie Anbauten, Dachgeschossausbauten oder -aufstockungen lassen sich weitere Wohnungspotenziale heben. Umwandlungen von Nicht-Wohngebäuden wie bspw. von Büro- und Verwaltungsbauten zu Wohngebäuden bieten ebenfalls Möglichkeiten, mehr Wohnraum zu schaffen. Allerdings zeichnen sich hier in den großen Arbeitsmarktzentren zunehmend Nutzungskonkurrenzen ab. Auch die Märkte von Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind enger geworden. Die Leerstände haben sich verringert, Neuabschlüsse von Mietverträgen für Büro und Einzelhandel werden entsprechend teurer. Die Wiedernutzung von Konversions- und Brachflächen bietet oft großflächige Potenziale für Wohnraum und weitere städtische Nutzungen. Durch entsprechende Maßnahmen kann die Inanspruchnahme von zusätzlichem Bauland begrenzt werden. Außerdem lassen sich vorhandene Infrastrukturen, gerade im innerstädtischen Bereich, nutzen, wodurch Kosten für Aus- und Neubau solcher Einrichtungen eingespart werden können.

Wohnungsleerstände

Wohnungsleerstände haben in Deutschland nach Abschätzungen des BBSR seit der Zensuserhebung im Jahr 2011 insgesamt zugenommen. Den Rückgängen der Leerstände in den wachsenden Großstädten stehen Zunahmen in vielen städtischen und ländlichen Kreisen gegenüber. Aufgrund der hohen Zuwanderung sind zwar 2015 die Anteile leerstehender Wohnungen insgesamt zurückgegangen. Seit 2016 nehmen sie aber wieder zu, vor allem in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsverlusten. Bundesweit standen 2017 ca. 5,2% aller Wohnungen leer. Das entspricht 2,14 Millionen Wohnungen. Im Jahr zuvor blieben noch 4,8% und damit 1,98 Millionen Wohnungen ungenutzt. Kaum noch freie Wohnungen gibt es in den boomenden Großstädten mit Wanderungsgewinnen und einem hohen Nachfragedruck.

Die Verteilung der Wohnungsleerstände ist durch eine steigende regionale Spreizung gekennzeichnet. In den wachsenden kreisfreien Städten und Umlandkreisen sind die Leerstandsniveaus niedrig, vielfach unterhalb der Fluktuationsreserve. In strukturschwachen Landkreisen hingegen verschärfen sich die Leerstandssituationen weiter (**Abb. 6-11**). Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6%), Sachsen (10,9%) und Thüringen (10,0%) wiesen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf. Die niedrigsten Anteile unter den Flächenländern hatten Schleswig-Holstein (4,1%), Baden-Württemberg (3,8%), Bayern (4,5%) und Nordrhein-Westfalen (4,6%). In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München liegt die

Abschätzung der Wohnungsleerstände (2017)

Abb. 6-11: *Abschätzung der Wohnungsleerstände (2017)*

Leerstandsquote inzwischen unter einem Prozent, aber auch in anderen wachsenden Großstädten gibt es kaum noch freie Wohnungen, ein Anzeichen für starke Marktanspannungen.

Wohnungsleerstände werden künftig zunehmen, vor allem in schrumpfenden ländlichen Räumen und in strukturschwachen Städten und Gemeinden. Geschosswohnungen sind davon besonders betroffen. Das gilt für Ost- wie für Westdeutschland. Neben der rein quantitativen Nachfrageveränderung durch Bevölkerungsrückgänge spielen hier auch qualitative Aspekte mit hinein. Entsprechen bestehende Wohnungen in Größe, Zuschnitt, Ausstattung, Zustand oder Lage nicht den Wohnvorstellungen wohnungssuchender Haushalte, erfolgt – wie auch heute schon – parallel Neubau in Schrumpfungsregionen, der die Leerstandsproblematik weiter verschärft.

Wohnungsmieten

Die starken Nachfragesteigerungen nach Wohnungen haben in den letzten Jahren in vielen Städten und Gemeinden die Wohnungsmieten und Immobilienpreise stark ansteigen lassen. Die Ausweitung des Wohnungsangebots kann vielfach noch nicht mit der hohen Dynamik der Nachfragesteigerungen mithalten. Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung oder einem Eigenheim ist für viele Haushalte in boomenden Regionen deutlich schwerer geworden.

Die Mieten inserierter Wohnungen haben bei Erst- und Wiedervermietungen 2018 um 5,2% auf durchschnittlich 8,41 Euro/m² nettokalt zugelegt. Die Angebotsmieten spannen sich im regionalen Vergleich sehr weit auf (**Abb. 6-12**). In peripheren ländlichen Kreisen bleiben sie im Schnitt vielfach unter 5,50 Euro/m². Die Stadt München hingegen ist mit 17,73 Euro/m² mit Abstand Spitzenreiter beim Mietenniveau – ebenso wie bei den Immobilienpreisen. Je nach Segmenten und Lagen spreizen sich die Wohnungsmieten innerhalb der Städte und Landkreise noch deutlich weiter auf.

Die größten deutschen Städte heben sich bei den Mietenniveaus und -entwicklungen deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab – in den 13 größten Städten lagen die Angebotsmieten 2018 im Durchschnitt bei gut 11,20 Euro/m². Bei diesen Städten handelt es sich vorwiegend um wachsende Großstädte mit Wanderungsgewinnen und Wohnungsengpässen. Entsprechend sind die Mietensteigerungen dort auch verbreitet hoch – im Schnitt zogen die Angebotsmieten dort 2018 um 6,3% bzw. knapp 70 Cent je m² an. Die höchsten Mietenanstiege der größten Städte haben Berlin (+9,2%) und München (+6,5%). Düsseldorf und Frankfurt am Main verteuern sich wie im letzten Jahr nach spürbaren Mietenanstiegen der Vorjahre moderater zwischen 3,5 und 4,0%.

In vielen Umlandkreisen großer Städte steigen die Angebotsmieten ebenfalls überdurchschnittlich an. Es zeigen sich vermehrt Ausweichbewegungen aus den wachsenden Kernstädten, vor allem von Familien mit Kindern. Umlandkreise mit vielfältigen wirtschaftlichen Potenzialen erreichen ebenso höhere Mieten. Ländliche Kreise sind in der Regel wesentlich günstiger. Trotzdem zogen dort in den letzten Jahren die Angebotsmieten auf niedrigem Niveau an. Gute Anbindungen an Arbeitsmarktzentren oder eine hohe touristische Attraktivität bewirken auch in ländlichen Räumen vergleichsweise hohe Angebotsmieten. Günstig bleiben die Angebotsmieten in eher peripher gelegenen kleineren Städten, in Schrumpfungsräumen sowie in vielen ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume. So erreichen die dünn besiedelten ländlichen Kreise 2018 im Schnitt 6,23 Euro/m² und liegen damit fast 5 Euro/m²

Angebotsmieten inserierter Wohnungen (2018)

Abb. 6-12: *Angebotsmieten inserierter Wohnungen (2018)*

unter dem Durchschnitt der großen Großstädte. Die Mietensteigerungen sind hier ebenfalls moderat.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hier zeigen sich bundesweit im Vergleich zu den Angebotsmieten nur moderate Mietensteigerungen in den Jahren 2016 bis 2018 – jährlich zwischen 1,1% und 1,6%. Unter Verwendung der Steigerungsraten des Mietenindex konnte das BBSR die Bestandsmieten aus dem Sozioökonomischen Panel 2016 fortschreiben. Damit ergeben sich für das Jahr 2018 durchschnittliche Bestandsmieten von 6,39 Euro/m² nettokalt. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte somit bundesweit im Durchschnitt eine monatliche Nettokaltmiete von 447 Euro. Die Bruttokaltmieten lagen monatlich bei 523 Euro (7,47 Euro/m²). Auch hier bestehen regional große Unterschiede der Mietenniveaus.

7

Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

7.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse

7.1.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte bzw. Immobilienmarktberichte sind grundlegende Übersichten über das Marktgeschehen der bebauten und unbebauten Grundstücke. Sie werden von den Gutachterausschüssen regelmäßig für deren Zuständigkeitsbereiche herausgegeben. Grundstücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung anhand aktueller Marktdaten und auf der anderen Seite die für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten. Dargestellt und bezogen werden diese entsprechend der Charakteristik des jeweiligen Gebiets auf die festgelegten, typischen Teilmärkte des Zuständigkeitsbereichs. Es erfolgt eine für die Öffentlichkeit verständliche Aufbereitung und Interpretation der entsprechenden Wertermittlungsdaten.

Zur Einordnung und Vergleichbarkeit in der Region sowie mit anderen Marktberichten sind im Grundstücksmarktbericht ausführlich die allgemeinen Standortinformationen vom Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorangestellt.

Einige Marktberichte vermitteln auch einen Überblick zur Entwicklung und von Tendenzen des speziellen Grundstücksmarkts sowie über die Tätigkeit des Gutachterausschusses.

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung des Marktvolumens (Kauffallzahlen, Flächen- und Geldumsätze) erfolgt differenziert in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und bebauten Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differenziert; bebaute gewerbliche Grundstücke rücken insbesondere in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig Vergleiche zu Vorjahren gezogen. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche 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 nach § 193 Abs. 5 BauGB). Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in den Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können.

Grundstücksmarktberichte werden im regelmäßigen Turnus (jährlich oder 2-jährlich) erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Regelungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild bei der Erstellung sowie beim Inhalt von Grundstücksmarktberichten (**Abb.7-1**). In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen.

Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland
(gemeldete Angaben, Stand 2019)

Datengrundlage: AK OGA 2019

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

Abb. 7-1: *Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2019)*

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum für 403 Landkreise bzw. Subkreise Grundstücksmarktberichte herausgegeben und für 82 Landkreise bzw. Subkreise wurde angegeben, dass keine Grundstücksmarktberichte erstellt werden. Für die einzelnen Bundesländer ist ein deutlicher Unterschied in der Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten zu erkennen. Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beschrieben, in anderen Bundesländern gibt es deutliche Lücken in der Abdeckung.

Zusätzlich werden Landesgrundstücksmarktberichte von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben. Im Gegensatz zu den regionalen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse untersuchen sie das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2019 noch nicht in allen Bundesländern erhältlich (**Abb.7-2**).

Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2019)

Bundesland	Landesgrundstücksmarktbericht
Baden-Württemberg	nein
Bayern	ja
Berlin	ja
Brandenburg	ja
Bremen	ja (getrennt für Bremen und Bremerhaven)
Hamburg	ja
Hessen	ja
Niedersachsen	ja
Nordrhein-Westfalen	ja
Rheinland-Pfalz	ja
Saarland	ja
Sachsen	ja
Sachsen-Anhalt	ja
Schleswig-Holstein	nein
Thüringen	ja

Abb. 7-2: *Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2019)*

7.1.2 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. Aus diesem Grund 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.7-3**). Die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte wird durch die Bodenrichtwertrichtlinie vereinheitlicht.

Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2018.
(Quelle: Gutachterausschuss Offenburg)

Abb. 7-3: *Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2018.*
(Quelle: Gutachterausschuss Offenburg)

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten hat nach Baugesetzbuch mindestens alle zwei Jahre zu erfolgen; eine häufigere Herleitungspflicht können die Landesregierungen regeln. Teilweise werden Bodenrichtwerte in einem jährlichen Turnus neu ermittelt (**Abb.7-4**).

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt standardisiert nach den in der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes vorgegebenen Verfahren. Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten und die Ansprüche der Nutzer an ihre Qualität sind in der Vergangenheit spürbar gestiegen. Dieser Effekt wird noch zunehmen.

Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern

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

Abb. 7-4: *Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern*

Die in Deutschland anstehende Grundsteuerreform setzt bestimmte bundeseinheitliche Anforderungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Marktdaten, zu denen insbesondere die Bodenrichtwerte zählen können. Als elementare Grundlage für die Bemessung des Steueranteils des Grund und Bodens müssen die Bodenrichtwerte künftig wohl flächendeckend digital bereitgestellt werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2018 wurden von fast allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen Bodenrichtwerte für Bauland abgeleitet und beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2018 wurden von fast allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen. Zu beachten ist, dass sich nicht in jedem Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses landwirtschaftliche Flächen befinden.

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte Besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete und bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Große Bedeutung besitzen Besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Abb.7-5) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. Im Jahr 2018 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.

Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 31.12.2018
(Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)

Abb. 7-5: *Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 31.12.2018 (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 Auskunftsportal, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte in grafischer Darstellung digital verfügbar macht. Die einzelnen BORIS-Länderlösungen können als Geodatendienst in unterschiedliche Geodatenportale eingebunden werden und stellen somit einen wichtigen Beitrag innerhalb der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Sie ermöglichen eine raumbezogene Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb.7-6**).

Angabe einer Bodenrichtwertezone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen

Abb. 7-6: *Angabe einer Bodenrichtwertezone 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. Eine länderübergreifende Harmonisierung für die Führung der Datenbestände der Bodenrichtwerte wurde durch die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten geschaffen und wird in BORIS umgesetzt.

Eine vernetzte Datenabgabe unterschiedlicher, dezentraler Geodatenbestände ist zeitgemäß und nutzerorientiert. Deshalb hat die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) die Schaffung eines solchen Angebots für BORIS vorangetrieben. So wird beispielsweise eine verknüpfte Darstellung der Bodenrichtwerte mit den Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung (präzise Georeferenzierung) durch das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) realisiert. Ziel ist es, die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich im Internet über das VBORIS-Portal

www.gutachterausschuesse-online.de

zukunftsorientiert anzubieten sowie bundesweit einheitlich und flächendeckend in amtlicher Qualität (höchste Aktualität und garantierte Kontinuität) für jedermann zur Verfügung zu stellen. Die Länder betreiben bisher Webapplikationen, die jedoch hinsichtlich der Dateninhalte, Visualisierung, Bereitstellung und Bereitstellungskonditionen noch voneinander abweichen. In der Folge sind derzeit länderübergreifende Datennutzungen nicht bzw. nur schwer möglich. Zugunsten einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz wird eine entsprechende Erweiterung des Leistungsumfanges als erforderlich angesehen. Zur Umsetzung wird eine gemeinsame Datenbasis aufgebaut, auf die eine Webanwendung für Bodenrichtwerte aufsetzt. Basismodul ist das Verfahren BORISplus.NRW, das funktional wie inhaltlich angepasst wird. Die Realisierung erfolgte im März 2019 mit dem Projekt BORIS-D, welches bis dahin unter dem Namen BORIS.DE geführt wurde.

An der Produktivsetzung von BORIS-D beteiligen sich zunächst 12 Bundesländer. Damit wurde eine bundesweite webbasierte Anwendung geschaffen, die Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich visualisiert und als Datensatz leicht zugänglich für die Öffentlichkeit aktuell bereitstellt.Das Portal steht unter

www.bodenrichtwerte-boris.de

zur Nutzung kostenfrei zur Verfügung. BORIS-D enthält Angaben zu den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerten in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Je nach länderspezifischer Ausprägung beinhaltet BORIS-D also folgende Bereitstellungsvarianten:

- Umringe der Bodenrichtwertzonen
- Umringe der Bodenrichtwertzone sowie Wert
- Umringe der Bodenrichtwertzone sowie Wert und beschreibende Merkmale.

Auch die Informationstiefe der beschreibenden Merkmale ist länderspezifisch unterschiedlich ausgeprägt.

Des Weiteren kann für solche Bundesländer, die dies freigegeben haben, eine Druckausgabe (aufbereitete Druckdatei zu einem ausgewählten Bodenrichtwert) abgerufen werden.

Soweit verfügbar, können die Bodenrichtwerte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die freigegebenen beschreibenden Merkmale enthält. In diesem Fenster kann dann die Druckausgabe als .pdf-Dokument erzeugt werden. Darin werden Umring der Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwert auf einem entsprechenden Kartenauszug des amtlichen Vermessungswesens abgebildet und die freigegebenen beschreibenden Merkmale aufgelistet. Außerdem sind Zugangsdaten für weitergehende Informationen beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss enthalten.

Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Länderportalen und den örtlichen zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Genau wie die Bodenrichtwerte sind die festgelegten Immobilienrichtwerte stichtagsbezogen, georeferenziert und rechtlich nicht bindend. Immobilienrichtwerte werden allerdings nur für bebaute Lagen abgeleitet und umfassen neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Lage, Alter und Ausstattung des Gebäudes (Gebäudefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (**Abb.7-7**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebäudefaktor). Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Ein objektbezogener Marktwert wird nicht unmittelbar abgebildet.

Neben der Bereitstellung der aktuellen Immobilienrichtwerte werden in der Regel auch die Daten der vorangegangenen Jahre angeboten.

7.1.3 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch und können hiermit die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Diese Mietpreissammlungen dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von Mietspiegeln und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben.

Ein Mietspiegel nach den §§ 558 c und 558 d BGB ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein und regelmäßig aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über eine entsprechende Mietpreissammlung, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf. Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesammelt, jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse ausgewertet.

Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund

Abb. 7-7: *Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund*

Die Sammlung der Mietpreise durch Gutachterausschüsse erfolgt deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelt. Im Jahr 2018 wurden von 232 an der Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes beteiligten Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich Mietpreissammlungen geführt. Zu beachten ist, dass der Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses mehrere Gebietskörperschaften umfassen kann. Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es nicht. Die Erstellung eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB wird künftig dort notwendig sein, 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 2018 waren 122 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 nur leicht um rund 3% erhöht.

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.

7.1.4 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.

Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2019)

Bundesland	Verfügbarkeit
BB	nein
BE	ja
BW	nein
BY	nein
HB	nein
HE	ja
HH	ja
MV	nein
NI	ja
NW	ja (nicht flächendeckend)
RP	ja (WE- und EFH-Rechner)
SH	nein
SL	nein
SN	nein
ST	nein
TH	nein

Abb. 7-8: *Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2019)*

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.

Mietwert-Kalkulator

Die hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation bietet online für die schnelle und einfache Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnraummiete einen sogenannten Mietwert-Kalkulator an. Dieser nutzt die (aktuellen) Informationen zu Mietwerten, die die Gutachterausschüsse in ihren Kaufpreissammlungen erfassen. Unter Mietwert versteht man in diesem Kontext die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietwert-Kalkulator bietet dem Nutzer also eine grobe Einschätzung der Nettokaltmiete.

Berücksichtigt werden im Kalkulator die wesentlichsten Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes: Objektart (Wohnung oder Haus), Lage (Bodenrichtwertniveau), Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der ermittelte Wert bezieht sich auf einen Standardwohnraum (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ggf. Eigenheime wie Einfamilien- oder Reihenhäuser), der einen durchschnittlichen Unterhaltungsstand aufweist und ist nicht den Angaben eines (qualifizierten) Mietspiegels gleichzusetzen. Es handelt sich auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Der Mietwert-Kalkulator kann über *www.gds.hessen.de* aufgerufen werden. Die Einzelauskunft wird zusammen mit einer allgemeinen Information geliefert und ist kostenpflichtig, bei einer Dauernutzung gibt es Rabattierungen.

7.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

7.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) umfangreiche Forschungsarbeiten in den Bereichen Raumentwicklung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Immobilien. Mit der BBSR-Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung sorgt das Institut für eine Verbesserung der Transparenz zur Bewertung der Situation der regional und nach Segmenten stark differenzierten Wohnungs- und Immobilienmärkte. Für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung nutzt das BBSR vorrangig amtliche Daten aus Statistiken und Befragungen.

Lückenhafte amtliche Daten werden durch kommerzielle Daten ergänzt. Für spezielle und aktuelle Fragestellungen schreibt das BBSR zusammen mit dem BMI Forschungsprojekte aus und bedient sich der Expertise Dritter. Durch Synthese dieser vielfältigen Quellen liefert das Institut Marktinformationen für die Fachpolitiken der Bundesministerien, für Länder, Kommunen, bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer und die Fachöffentlichkeit. Die Ergebnisse der Analysen werden über Publikationen, Aufsätze, Expertisen, Vorträge, Veranstaltungen und die Internetseiten des BBSR veröffentlicht. Das Bundesinstitut unterhält außerdem eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), in der vielfältige Indikatoren zusammengetragen und aggregiert zur Verfügung gestellt werden, jüngst ergänzt um die Funktion eines Online-Atlasses.

Das BBSR erarbeitet alle vier bis fünf Jahre einen ausführlichen Wohnungs- und Immobilienmarktbericht, zuletzt im Jahr 2016. Der Bericht analysiert die umfassenden Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienmärkte mit der Differenzierung zwischen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie deren Auswirkungen auf die Strukturen und die Dynamik der Bauland-, Wohnungs- und gewerblichen Immobilienmärkte. Dabei stehen jeweils die Unterschiede nach Regionen und Siedlungsstrukturtypen im bundesweiten Vergleich im Vordergrund. Mit der Wohnungsmarktprognose schätzt das BBSR die zukünftigen Entwicklungen der Wohnimmobilienmärkte in den Teilräumen Deutschlands ein. Dabei stehen die künftige Wohnflächennachfrage, die Wohneigentumsbildung und der Neubaubedarf im Vordergrund. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose baut auf den Ergebnissen der BBSR-Raumordnungsprognose auf, die künftige regionale Entwicklungen der Bevölkerung, der Haushalte und der Erwerbspersonen ausweist.

Weitere aktuelle Veröffentlichungen sind die Publikation „Immobilienpreisentwicklungen in Deutschland 2018“ (Erkenntnisse aus einem entsprechenden Arbeitskreis) und der Online-Bericht „Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2018“ (Konjunktur-, Lage- und Standortthemen der Wohnungs- und Wirtschaftsimmobilienmärkte).

Weitere Informationen:

http://www.bbsr.bund.de

7.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das BMI erstellt mit Unterstützung des BBSR für die Bundesregierung alle zwei Jahre den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag über die Miethöhe und die Mietenstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Der Wohngeld- und Mietenbericht wurde zuletzt 2018 veröffentlicht. Für die Darstellung von Miethöhen, Mietbelastungen und Mietenstrukturen 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. Zur Erstellung des Berichts werden Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Daten des Statistischen Bundesamtes (Wohngeldstatistik, Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen, Mietenindex), des Maklerverbands IVD und der BBSR Wohnungsmarktbeobachtung (IDN ImmoDaten u.a.) miteinander verknüpft. Der Wohngeld- und Mietenbericht differenziert die Wohnungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen nach Ausstattung, Gebäudealter und Stadtgröße.

7.2.3 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. Neben den Entscheidungsträgern in den Mitgliedsstädten des Deutschen Städtetags wurde dieser Bericht von einer Vielzahl von Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Publikation wird nicht mehr weitergeführt.

Das Hauptaugenmerk des Deutschen Städtetages für den Markt für Wohnimmobilien liegt seither auf

der sogenannten Blitzumfrage jeweils zu Jahresbeginn. Hier werden derzeit in 71 großen Städten die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien des vergangenen Jahres ermittelt. Zudem findet eine kurzfristige Prognose für das jeweils folgende 1. Halbjahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird jeweils Anfang Februar veröffentlicht. Die Blitzumfrage soll für 2020 modifiziert werden. Zum einen sollen die Ergebnisse schneller erscheinen und ggf. auch eine Halbjahresauswertung gestartet werden. Zum anderen sollen künftig neben der bloßen Darstellung von Tendenzpfeilen Durchschnittswerte zu ausgewählten Immobilienklassen der großen Städte angegeben werden.

Weitere Informationen:

„Immobilienmarktbericht 2015 in großen deutschen Städten“

http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/immobilienmarktbericht_2015_aktualisiert.pdf

„Markt für Wohnimmobilien 2018“

http://www.staedtetag.de/publikationen/materialien/088361/index.html

7.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission

Das Statistische Bundesamt erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang). Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Auch die Gutachterausschüsse sind Datenlieferanten für das Statistische Bundesamt. Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und anschließend fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung als Metadaten. Im Gegensatz zum BBSR nimmt das Statistische Bundesamt keine Wertungen vor. Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland bzw. den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen enthalten wesentliche Angaben zum Grundstücksmarkt. Der Baupreisindex und der Häuserpreisindex besitzen als Rahmendaten für den Grundstücks- und Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung in der amtlichen Statistik. Die Daten des Statistischen Bundesamtes und auch der statistischen Landesämter sind weit stärker aggregiert als die Daten der Gutachterausschüsse. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten werden von volkswirtschaftlichen Analysten, Immobilienmarktteilnehmern sowie der allgemeinen Öffentlichkeit genutzt. Eine Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen:

http://www.destatis.de

Auch die Europäische Kommission veröffentlicht statistische Immobilienmarktdaten. Über Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union, werden für Europa insbesondere Statistiken zu Immobilienpreisen bereitgestellt. Im Internet bietet Eurostat Informationen zu folgenden Themen an:

- Wohnimmobilienpreisindex (WIPI): Dieser misst die Preisänderungen aller Wohnimmobilien (Neu- und Altbauten), die von Haushalten erworben werden;
- Wohnimmobilienverkäufe: Dies bezieht sich auf den Gesamtwert aller Transaktionen von Wohnraum auf nationaler Ebene (Häuser und Wohnungen), bei denen der Käufer ein Haushalt ist und ergänzen WIPI-Daten, um ein umfassenderes Bild des Wohnungsmarktes zu liefern;
- Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (OOHPI): Dieser misst die Änderungen der Transaktionspreise für selbst genutztes Wohneigentum sowie die Kosten aller Waren und Dienstleistungen, die von Haushalten in ihrer Eigenschaft als Selbstnutzer erworben werden.

Zusammenfassend beschreibt der Eurostat-Häuserpreisindex (HPI) die Preisentwicklung aller von Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser usw.), sowohl Neu- als auch Altbauten einschließlich Grundstücke, unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung. Der HPI wird als Quartalszahl im Euroraum und in der Europäischen Union bestimmt und fließt in den Verbraucherpreisindex der EU ein; dies regelt im Übrigen die EU-Verordnung Nr. 93/2013 der Kommission zur Verwendung von Immobilienpreisindizes der Mitgliedstaaten nach einheitlichen Qualitätskriterien, um die Relevanz und Vergleichbarkeit harmonisierter Verbraucherpreisindizes der EU zu verbessern.

Weitere Informationen:

https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/housing-price-statistics

8

KONTAKTDATEN

8.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

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

www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

www.gutachterausschuesse-online.de/

Landesportale

Baden-Württemberg

www.gutachterausschuesse-bw.de

Bayern

www.gutachterausschuesse-bayern.de

Berlin

www.berlin.de/gutachterausschuss

Brandenburg

www.gutachterausschuesse-bb.de

Bremen

www.gutachterausschuss.bremen.de

Hamburg

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Hessen

www.gutachterausschuss.hessen.de

www.boris.hessen.de/

Mecklenburg-Vorpommern

www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/

Niedersachsen

www.gag.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

Rheinland-Pfalz

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Saarland

www.saarland.de/zgga.htm

Sachsen

www.boris.sachsen.de

Sachsen-Anhalt

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Schleswig-Holstein

www.gutachterausschuesse-sh.de

Thüringen

www.gutachterausschuss-th.de

8.2 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	*grundstueckswertermittlung-bw@lgl.bwl.de* *www.gutachterausschuesse-bw.de*
Bayern	**Oberer Gutachterausschuss** **für Grundstückswerte im Freistaat Bayern** **- Geschäftsstelle -** Fleischbankgasse 310 84028 Landshut	Tel. 0871 - 88-1350 Fax. 0871 - 88-200-1350	*oga-bayern@ landshut.de* *www.gutachterausschuesse-bayern.de*
Berlin	**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** **- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin -** Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 - 90139-5233 Fax: 030 - 90139-5231	gaa@sensw.berlin.de www.berlin.de/gutachterausschuss
Brandenburg	**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg** **Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Branden-burg** Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Tel.: 03 35 - 55 82 520 Fax: 03 35 - 55 82 503	*oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de* *www.gutachterausschuesse-bb.de*
Bremen	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen** Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 - 3614944 Fax: 0421 - 36189469	*gutachterausschuss@geo.bremen.de* *www.gutachterausschuss.bremen.de*
Hamburg	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg** **Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung** Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Tel.: 040 - 42826 - 6000 Fax: 040 - 42792 - 6000	*gutachterausschuss@gv.hamburg.de* *www.gutachterausschuss.hamburg.de*
Hessen	**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen** Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611- 535 5575 Fax: 0611 - 327 60 50 85	*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** **Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwe-sen** Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	Tel.: 0385 588-56332 Fax: 0385 588-48256258	*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 - 9215-505	*oga@lgln.niedersachsen.de* *www.gag.niedersachsen.de*

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email / Internet
Nordrhein-Westfalen	**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen** c/o Bezirksregierung Düsseldorf Postfach 300865 40408 Düsseldorf	Tel: 0221/147 3321 Fax: 0221/147 4874	*oga@brd.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 - 492-366 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 442 Fax: 0681 - 9712 470	*zgga@lvgl.saarland.de* *www.saarland.de/zgga.htm*
Sachsen	**Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen-** Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel.: 0351 - 82 83 8420 Fax: 0351 - 82 83 6400	*servicedesk@geosn.sachsen.de* *www.boris.sachsen.de*
Sachsen-Anhalt	**Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt** Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 - 567 8585 Fax: 0391 - 567 8599	*GAA@Sachsen-Anhalt.de* *www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de*
Schleswig-Holstein	**Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Dezernat 45 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein** Brolingstr. 53 b-d 23554 Lübeck	Tel.: 0451 - 30090 123 Fax: 0451 - 30090 149	*Poststelle.ZG@LVermGeo.landsh.de* *www.gutachterausschuesse-sh.de*
Thüringen	**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 2.3 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse** Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt	Tel.: 0361 - 57 4176 237 Fax: 0361 - 57 4176-868	*gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de* *www.gutachterausschuss-th.de*

9

Abbildungsverzeichnis

2 Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland 7
Abb. 2-2: Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterauschüsse 8
Abb. 2-3: Beteiligung der Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2018) 10
Abb. 2-4: Datenlage zu vorliegenden Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse nach der Datenerhebung für die Jahre 2017 und 2018 11
Abb. 2-5: Beispiel: Subkreise als Teile von Landkreisen um Berlin 12

3 Rahmenbedingungen zum Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 4-1: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten 20
Abb. 4-2: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten 21
Abb. 4-3: Transaktionen nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten 21
Abb. 4-4: Geldumsatz nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten 21
Abb. 4-5: Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2018) 22
Abb. 4-6: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2018) 22
Abb. 4-8: Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten 23
Abb. 4-7: Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern in Euro, alle Immobilienarten (2018) 23
Abb. 4-9: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, alle Immobilienarten 24
Abb. 4-10: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten 24
Abb. 4-11: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 nach Ländern, alle Immobilienarten 25
Abb. 4-12: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., alle Immobilienarten (2018) 25
Abb. 4-13: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2018) 26
Abb. 4-14: Transaktionen über alle Immobilienarten 26
Abb. 4-15: Geldumsatz über alle Immobilienarten 26
Abb. 4-16: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien gesamt 28
Abb. 4-17: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt 28
Abb. 4-18: Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien gesamt (2018) 29
Abb. 4-19: Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018) 29
Abb. 4-20: Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien gesamt (2018) 30
Abb. 4-21: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018) 30
Abb. 4-22: Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern in Euro (2018) 31
Abb. 4-23: Transaktionen nach Ländern in Tsd., Wohnimmobilien gesamt 31
Abb. 4-24: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien gesamt 32
Abb. 4-25: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien gesamt 32
Abb. 4-26: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien gesamt 33
Abb. 4-27: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Wohnimmobilien gesamt (2018) 34
Abb. 4-28: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Wohnungseigentums gesamt (2018) 34
Abb. 4-29: Transaktionen über Wohnimmobilien 35
Abb. 4-30: Geldumsatz über Wohnimmobilien 35
Abb. 4-31: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2018) 37
Abb. 4-32: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime nach Gebietsfläche (2018) 37
Abb. 4-33: Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2018) 38
Abb. 4-34: Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro 38
Abb. 4-35: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime 39
Abb. 4-36: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime 39
Abb. 4-37: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigenheime 40
Abb. 4-38: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime 40

Abb. 4-39: Transaktionen nach Ländern in Tsd., Eigenheime 41
Abb. 4-40: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime 41
Abb. 4-41: Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2018) 42
Abb. 4-42: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigenheime (2018) 42
Abb. 4-43: Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Eigenheime (2018) 43
Abb. 4-44: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Eigenheime (2018) 43
Abb. 4-45: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Eigenheime (2018) 43
Abb. 4-46: Transaktionen über Eigenheime 44
Abb. 4-47: Geldumsatz über Eigenheime 44
Abb. 4-48: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2018) 45
Abb. 4-49: Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2018) 45
Abb. 4-50: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand 46
Abb. 4-51: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime, vorhandene Indexwerte 2017/18 48
Abb. 4-52: Beteiligung der Gutachterausschüsse, Indexreihen für gebrauchte Eigenheime 48
Abb. 4-53: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen 49
Abb. 4-54: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohn-flächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilenhäuser (2018) 50
Abb. 4-55: Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018) 50
Abb. 4-56: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 51
Abb. 4-57: Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018) 52
Abb. 4-58: Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018) 53
Abb. 4-59: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 54
Abb. 4-60: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohn-flächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018) 55
Abb. 4-61: Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für Reihen- und Doppelhaushälften nach Gebietsfläche (2018) 55
Abb. 4-62: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 56
Abb. 4-63: Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018) 57
Abb. 4-64: Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2018) 58
Abb. 4-65: Wohnflächenpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften (auf Subkreisebene, 2018) 59
Abb. 4-66: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen 61
Abb. 4-67: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018) 61
Abb. 4-68: Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2018) 62
Abb. 4-69: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2018) 62
Abb. 4-70: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen 63
Abb. 4-71: Entwicklung der Transaktionszahlen in Mrd. Euro., Eigentumswohnungen 63
Abb. 4-72: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen 64
Abb. 4-73: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen 64
Abb. 4-74: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (2009-2018), Eigentumswohnungen 65
Abb. 4-75: Transaktionen nach Ländern in Tsd. (2009-2018), Eigentumswohnungen 65
Abb. 4-76: Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2018) 66
Abb. 4-77: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2018) 66
Abb. 4-78: Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Eigentumswohnungen (2018) 67
Abb. 4-79: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Eigentumswohnungen (2018) 68
Abb. 4-80: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2018) 68
Abb. 4-81: Transaktionen über Eigentumswohnungen 69

Abb. 4-82: Geldumsatz über Eigentumswohnungen 69
Abb. 4-83: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (in Prozent, 2018) 70
Abb. 4-84: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2018) 71
Abb. 4-85: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2018) 71
Abb. 4-86: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2018) 72
Abb. 4-87: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu mittleren Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018) 72
Abb. 4-88: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen 73
Abb. 4-89: Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², neue Eigentumswohnungen (2018) 74
Abb. 4-90: Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², neue Eigentumswohnungen (2018) 74
Abb. 4-91: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (auf Subkreisebene, 2018) 75
Abb. 4-92: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Wohn flächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2018) 76
Abb. 4-93: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu mittleren Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Gebietsfläche (2018) 76
Abb. 4-94: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen 77
Abb. 4-95: Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2018) 78
Abb. 4-96: Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2018) 78
Abb. 4-97: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (auf Subkreisebene, 2018) 79
Abb. 4-98: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2018) 81
Abb. 4-99: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018) 81
Abb. 4-100: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser 82
Abb. 4-101: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser 82
Abb. 4-102: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser 83
Abb. 4-103: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser 83
Abb. 4-104: Transaktionen nach Ländern in Tsd., Mehrfamilienhäuser 84
Abb. 4-105: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser 84
Abb. 4-106: Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2018) 85
Abb. 4-107: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser 85
Abb. 4-108: Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro, Mehrfamilienhäuser 86
Abb. 4-109: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2018) (gesamt: 31.000) 87
Abb. 4-110: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2018) (gesamt: 26 Mrd. Euro) 87
Abb. 4-111: Transaktionen über Mehrfamilienhäuser 88
Abb. 4-112: Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser 88
Abb. 4-113: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand 89
Abb. 4-114: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2018) 90
Abb. 4-115: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2018) 90
Abb. 4-116: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohn-flächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2018) 91
Abb. 4-117: Beteiligung der Gutachterausschüsse an mittleren Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018) 91
Abb. 4-118: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser 92
Abb. 4-119: Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser (2018) 93
Abb. 4-120: Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser 93
Abb. 4-121: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser 94
Abb. 4-122: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2018) 95
Abb. 4-123: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018) 95
Abb. 4-124: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser 96

Abb. 4-125: Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser (2018) 97
Abb. 4-126: Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser (2018) 97
Abb. 4-127: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser 98
Abb. 4-128: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser (2018) 99
Abb. 4-129: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Liegenschaftszinssätzen für kleine Mehrfamilienhäuser nach Gebietsfläche (2018) 99
Abb. 4-130: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze (%) für kleine Mehrfamilienhäuser 100
Abb. 4-131: Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser 101
Abb. 4-132: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wirtschaftsimmobilien (2018) 104
Abb. 4-133: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien nach Gebietsfläche und Ländern (2018) 104
Abb. 4-134: Transaktionen nach Kategorien über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 105
Abb. 4-135: Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 105
Abb. 4-136: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018) 106
Abb. 4-137: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018) 106
Abb. 4-138: Transaktionen nach Ländern in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018) 107
Abb. 4-139: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2018) 107
Abb. 4-140: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 bis 2018) 108
Abb. 4-141: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2011 bis 2018) 108
Abb. 4-142: Transaktionen nach Ländern über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 109
Abb. 4-143: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 109
Abb. 4-144: Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 110
Abb. 4-145: Geldumsatz je Einwohner nach Ländern in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 110
Abb. 4-146: Transaktionen über bebaute Wirtschaftsimmobilien auf Subkreisebene (2018) 111
Abb. 4-147: Geldumsatz über bebaute Wirtschaftsimmobilien in Mio. Euro auf Subkreisebene (2018) 111
Abb. 4-148: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd. über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 112
Abb. 4-149: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 112
Abb. 4-150: Geldumsatz je Einwohner nach Stadt- und Kreistypen in Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 113
Abb. 4-151: Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über bebaute Wirtschaftsimmobilien (2018) 113
Abb. 4-152: Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien 114
Abb. 4-153: Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilien 114
Abb. 4-154: Anteil der Transaktionen von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten 115
Abb. 4-155: Anteil des Geldumsatzes von bebauten Wirtschaftsimmobilien an allen Immobilienarten 115
Abb. 4-156: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz über Bürogebäude (2018) 116
Abb. 4-157: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz für Bürogebäude nach Gebietsfläche und Ländern (2018) 117
Abb. 4-158: Transaktionen von Bürogebäuden seit 2015 118
Abb. 4-159: Geldumsatz in Mrd. Euro für den Kauf von Bürogebäuden seit 2015 118
Abb. 4-160: Transaktionen nach Ländern über Bürogebäude (2018) 119
Abb. 4-161: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über Bürogebäude (2018) 119
Abb. 4-162: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen über Bürogebäude (2018) 120
Abb. 4-163: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über Bürogebäude (2018) 120
Abb. 4-164: Transaktionen über Bürogebäude 121
Abb. 4-165: Geldumsatz über Bürogebäude 121
Abb. 4-166: Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Mio. Euro über Bürogebäude (2018) 122
Abb. 4-167: Geldumsatz je Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro über Bürogebäude (2018) 122
Abb. 4-168: Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über Bürogebäude (2018) 123

Abb. 4-169: Anteil der Transaktionen über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018) 124
Abb. 4-170: Anteil des Geldumsatzes über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018) 124
Abb. 4-171: Marktintensität (Transaktionszahlen) bei Bürogebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018) 125
Abb. 4-172: Anteil des Geldumsatzes über Bürogebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Stadt- und Kreistypen (2018) 125
Abb. 4-173: Anteil der Transaktionen von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien 126
Abb. 4-174: Anteil des Geldumsatzes von Bürogebäuden an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien 126
Abb. 4-175: Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zu Transaktionen und Geldumsatz bei Handelsgebäuden nach Gebietsfläche und Ländern (2018) 128
Abb. 4-176: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsgebäuden (2018) 128
Abb. 4-177: Anzahl der Transaktionen für Handelsgebäude (seit 2015) 129
Abb. 4-178: Geldumsatz in Mrd. Euro bei Handelsgebäude (seit 2015) 129
Abb. 4-179: Transaktionen nach Ländern über Handelsgebäude (2018) 130
Abb. 4-180: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018) 130
Abb. 4-181: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen über Handelsgebäude (2018) 131
Abb. 4-182: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro über Handelsgebäude (2018) 131
Abb. 4-183: Transaktionen über Handelsgebäude 132
Abb. 4-184: Geldumsatz über Handelsgebäude 132
Abb. 4-185: Geldumsatz je Transaktion nach Ländern in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018) 133
Abb. 4-186: Geldumsatz je Transaktion nach teuersten Subkreisen in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018) 133
Abb. 4-187: Geldumsatz je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen in Mio. Euro über Handelsgebäude (2018) 134
Abb. 4-188: Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018) 135
Abb. 4-189: Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2018) 135
Abb. 4-190: Marktintensität (Transaktionszahlen) bei Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018) 136
Abb. 4-191: Marktintensität (Geldumsatz) bei Handelsgebäuden nach Stadt- und Kreistypen (2018) 136
Abb. 4-192: Anteil der Transaktionen über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien 137
Abb. 4-193: Anteil des Geldumsatzes über Handelsgebäude an allen bebauten Wirtschaftsimmobilien 137
Abb. 4-194: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Geld- und Flächenumsatz über alle Bauplätze (2018) 140
Abb. 4-195: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für alle Bauplätze nach Gebietsfläche (2018) 141
Abb. 4-196: Geldumsatz über alle Immobilienarten nach Kategorien in Mrd. Euro (2018) 141
Abb. 4-197: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für alle Immobilienarten 142
Abb. 4-198: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für alle Immobilienarten 142
Abb. 4-199: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro., Bauplätze über alle Immobilienarten 143
Abb. 4-200: Geldumsatz für Bauland nach Kategorien in Mrd. Euro (2018) 143
Abb. 4-201: Transaktionen nach Kategorien (2018) 143
Abb. 4-202: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien (2018) 144
Abb. 4-203: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Bauplätze gesamt (2018) 144
Abb. 4-204: Transaktionen nach Ländern, Bauplätze gesamt (2018) 145
Abb. 4-205: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in Tsd. ha, Bauplätze gesamt (2018) 145
Abb. 4-206: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 146
Abb. 4-207: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 147
Abb. 4-208: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 147
Abb. 4-209: Transaktionen nach Ländern in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 148
Abb. 4-210: Flächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 148
Abb. 4-211: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 149
Abb. 4-212: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 150

Abb. 4-213: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 150
Abb. 4-214: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2018) 151
Abb. 4-215: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro, Bauplätze für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2018) 151
Abb. 4-216: Transaktionen über Bauplätze für Eigenheime und in MI-MK-Gebieten 152
Abb. 4-217: Geldumsatz über Bauplätze für Eigenheime und in MI-MK-Gebieten 152
Abb. 4-218: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveaus für Eigenheimbauplätze (2018) 153
Abb. 4-219: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveaus für Eigenheimbauplätze nach Gebietsfläche (2018) 153
Abb. 4-220: Entwicklung des Preisniveaus für Eigenheimbauplätze in Euro/m² 154
Abb. 4-221: Spanne und mittleres Preisniveau nach Ländern in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018) 155
Abb. 4-222: Spanne und mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018) 155
Abb. 4-223: Mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze in Euro/m² auf Subkreisebene (2018) 156
Abb. 4-224: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Indexreihen für Eigenheimbauplätze (2018) 157
Abb. 4-225: Beteiligung der Gutachterausschüsse zu Indexreihen für Eigenheimbauplätze (2018) 157
Abb. 4-226: Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze nach Stadt- und Kreistypen 158
Abb. 4-227: Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze in den sieben größten Städten 159
Abb. 4-228: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 160
Abb. 4-229: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 161
Abb. 4-230: Entwicklung des Geldumsatzes Mrd. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 161
Abb. 4-231: Transaktionen nach Ländern, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 162
Abb. 4-232: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 162
Abb. 4-233: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 163
Abb. 4-234: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 163
Abb. 4-235: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 164
Abb. 4-236: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 164
Abb. 4-237: Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen in Tsd., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2018) 165
Abb. 4-238: Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen in Mrd. Euro., Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (2018) 165
Abb. 4-239: Transaktionen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 166
Abb. 4-240: Geldumsatz über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser 166
Abb. 4-241: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze nach Gebietsfläche (2018) 167
Abb. 4-242: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Mehrfamilienhausbauplätze nach Gebietsfläche (2018) 167
Abb. 4-243: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze 168
Abb. 4-244: Mittleres Preisniveau nach Ländern in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2018) 169
Abb. 4-245: Mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Mehrfamilienhausbauplätze (2018) 169
Abb. 4-246: Preisniveau für Mehrfamilienhausbauplätze 170
Abb. 4-247: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen 172
Abb. 4-248: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten unbebauten Flächen nach Gebietsfläche (2018) 172
Abb. 4-249: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd. Euro, Land- und Forstwirtschaft gesamt 173
Abb. 4-250: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Land- und Forstwirtschaft gesamt 173
Abb. 4-251: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Land- und Forstwirtschaft gesamt 173
Abb. 4-252: Transaktionen nach Kategorien, Land- und Forstwirtschaft (2018) 174
Abb. 4-253: Grundstücksflächenumsatz nach Kategorien in Tsd. ha, Land- und Forstwirtschaft (2018) 174
Abb. 4-254: Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Land- und Forstwirtschaft (2018) 174

Abb. 4-255: Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018) 175
Abb. 4-256: Transaktionen nach Ländern in Tsd., Land- und Forstwirtschaft 175
Abb. 4-257: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018) 176
Abb. 4-258: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in Tsd. ha (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018) 176
Abb. 4-259: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha., Land- und Forstwirtschaft 177
Abb. 4-260: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018) 177
Abb. 4-261: Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2018) 178
Abb. 4-262: Grundstücksflächenumsatz in Prozent nach Ländern und Kategorien (ohne Stadtstaaten, 2018) 178
Abb. 4-263: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro (ohne Stadtstaaten), Land- und Forstwirtschaft (2018) 179
Abb. 4-264: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Land- und Forstwirtschaft 179
Abb. 4-265: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, Land- und Forstwirtschaft (2018) 180
Abb. 4-266: Grundstücksflächenumsatz in ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien 180
Abb. 4-267: Geldumsatz in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien 180
Abb. 4-268: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Ackerflächen (2018) 181
Abb. 4-269: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Ackerflächen nach Gebietsfläche (2018) 181
Abb. 4-270: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen 182
Abb. 4-271: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen 182
Abb. 4-272: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen 182
Abb. 4-273: Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018) 183
Abb. 4-274: Transaktionen über Ackerflächen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) 183
Abb. 4-275: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen 184
Abb. 4-276: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018) 184
Abb. 4-277: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen 185
Abb. 4-278: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen 185
Abb. 4-279: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018) 186
Abb. 4-280: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen 186
Abb. 4-281: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen 187
Abb. 4-282: Beteiligung der Gutachterausschüsse am Preisniveau für Ackerflächen (2018) 188
Abb. 4-283: Beteiligung der Gutachterausschüsse am Preisniveau für Ackerflächen nach Gebietsfläche (2018) 188
Abb. 4-284: Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen in Euro/m² seit 2009 189
Abb. 4-285: Mittlere Preise in Euro/m² nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2018) 190
Abb. 4-286: Preisniveau für Ackerflächen 191
Abb. 4-287: Mittlere Preise in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen, Ackerflächen (2018) 191
Abb. 4-288: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2018) 192
Abb. 4-289: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2018) 192
Abb. 4-290: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen 193
Abb. 4-291: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen 193
Abb. 4-292: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Grünlandflächen 193
Abb. 4-293: Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018) 194
Abb. 4-294: Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen 194
Abb. 4-295: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen 195
Abb. 4-296: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018) 195
Abb. 4-297: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen 196

Abb. 4-298: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen 196
Abb. 4-299: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2018) 197
Abb. 4-300: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen 197
Abb. 4-301: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen 198
Abb. 4-302: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Grünlandflächen (2018) 198
Abb. 4-303: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Grünlandflächen nach Gebietsfläche (2018) 199
Abb. 4-304: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m² seit 2009, Grünlandflächen 199
Abb. 4-305: Mittlere Preise in Euro/m² nach Ländern, Grünlandflächen (2018) 200
Abb. 4-306: Preisniveaus für Grünlandflächen 201
Abb. 4-307: Mittlere Preise in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen, Grünlandflächen (2018) 201
Abb. 4-308: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für reines Agrarland (2018) 202
Abb. 4-309: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisindexreihen für reines Agrarland nach Gebietsfläche (2018) 202
Abb. 4-310: Preisindexreihen für Agrarland (Acker und Grünland) 203
Abb. 4-311: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern 204
Abb. 4-312: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2018) 205
Abb. 4-313: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen nach Gebietsfläche (2018) 205
Abb. 4-314: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen 206
Abb. 4-315: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, forstwirtschaftlich genutzte Flächen 206
Abb. 4-316: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen 206
Abb. 4-317: Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018) 207
Abb. 4-318: Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen 207
Abb. 4-319: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen 208
Abb. 4-320: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018) 208
Abb. 4-321: Grundstücksflächenumsatz nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen 209
Abb. 4-322: Mittlere jährliche Veränderung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen 209
Abb. 4-323: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018) 210
Abb. 4-324: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen 210
Abb. 4-325: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern (ohne Stadtstaaten) seit 2009, forstwirtschaftlich genutzte Flächen 211
Abb. 4-326: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Forstflächen (ohne Bestand, 2018) 212
Abb. 4-327: Beteiligung der Gutachterausschüsse an Preisniveaus für Forstflächen nach Gebietsfläche 212
Abb. 4-328: Mittlere Preise nach Ländern in Euro/m², forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (ohne Stadtstaaten) (2018) 213
Abb. 4-329: Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand 214
Abb. 4-330: Mittlere Preise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand (2018) 214

5 Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Abb. 5-1: Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum 216
Abb. 5-2: Berliner Umland 216
Abb. 5-3: Transaktionsanteile (2018) 217
Abb. 5-4: Geldumsatz in Mio. Euro (2018) 218

6 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

Abb. 6-1: Ländergruppen nach geografischer Lage 221
Abb. 6-2: Kreise, Subkreise und überregionale Untersuchungsräume 222
Abb. 6-3: Anzahl der Subkreise nach Ländern(2017/2018) 223
Abb. 6-4: Gliederung der Stadt- und Kreistypen 224
Abb. 6-5: Stadt- und Kreistypen 225
Abb. 6-6: Bevölkerungsentwicklung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR (2002 – 2017) 227
Abb. 6-7: Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2017) 228
Abb. 6-8: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (2002 – 2018) 230
Abb. 6-9: Baufertigstellungen in wachsenden und schrumpfenden Kreisen nach Gebäudeart (2003 – 2018) 231
Abb. 6-10: Bautätigkeit nach Gebäudearten (2018) 232
Abb. 6-11: Abschätzung der Wohnungsleerstände (2017) 233
Abb. 6-12: Angebotsmieten inserierter Wohnungen (2018) 234

7 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 7-1: Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben, Stand 2019) 237
Abb. 7-2: Herausgabe von Landesgrundstücksmarktberichten (Stand 2019) 238
Abb. 7-3: Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Offenburg zum Stichtag 31.12.2018. (Quelle: Gutachterausschuss Offenburg) 239
Abb. 7-4: Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern 240
Abb. 7-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 31.12.2018 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe) 241
Abb. 7-6: Angabe einer Bodenrichtwertezone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Reutlingen 242
Abb. 7-7: Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Dortmund 244
Abb. 7-8: Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren (Stand 2019) 246

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.stock.adobe.com/de/, www.fotolia.com, AK OGA

Titelseite © stock.adobe, Bild-Nr. 18160740, 244056685, 175481144
Seite II Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat
© Bundesregierung 20.11.2019
Seite 20 Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 27 Haus © Wolfgang Reiss
Seite 102 architecture © Pixabay
Seite 138 3D render of a house on blueprints with construction tools © Kirsty Pargeter - Fotolia
Seite 171 Landschaft, Landwirtschaft, Bodenkultur, Agrarland © mahey
Seite 226 family © Lightfield Studios
Seite 229 Mehrfamilienhaus © Thomas Bublak