

Immobilienmarkt 2011 in großen deutschen Städten

Von Hans-Wolfgang Schaar

Zusammenfassung

Die Analyse für das Jahr 2011 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum) in 68 großen deutschen Städten. Erneut konnte das Meldesystem des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse verwendet werden, das für den Immobilienmarktbericht Deutschland implementiert wurde. Erstmals werden die Märkte in den östlichen und den westlichen Stadtbezirken Berlins nicht mehr getrennt untersucht. Die Zusammenfassung beider Märkte und die Zuordnung zur Untersuchungsregion Ost bewirken, dass die Langzeitreihen der vergleichenden Betrachtungen in den Regionen neu aufgesetzt werden. Der Vergleich mit früheren Jahren ist daher nicht mehr möglich.

Umsätze: *Wie schon im Vorjahr zeigte sich der Immobilienmarkt 2011 sowohl regional als auch bezogen auf die Teilmärkte der unbebauten und der bebauten Grundstücke differenziert: Die Umsätze der Baugrundgrundstücke für den Geschosswohnungsbau nahmen zu, im Norden sogar zweistellig. Im Süden und Osten der Republik wurden weniger Baugrundstücke für die individuelle Bauweise verkauft. Besonders umfangreiche waren die Zuwächse bei den Verkäufen bebauter Grundstücke im Osten. Wohnungseigentum legte überall zweistellig zu.*

Preise: *Die Preise stiegen in allen Regionen und Teilmärkten. Während sich die Preisentwicklung bei Baugrundstücken in der Größenordnung von 1 bis 2 % bewegte, stiegen die Preise für bebaute Immobilien deutlich stärker. In der östlichen Untersuchungsregion wurde bei Mehrfamilienhäusern sogar eine zweistellige Steigerung verzeichnet.*

Markt für Wohnen unter der Lupe

Der Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetags veröffentlicht seine jährliche Untersuchung über Entwicklungen und Preise auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums sowie Durchschnittspreise für modellhaft ausgewählte, standardisierte Immobilien. Die vorliegende Untersuchung knüpft an die Berichte der Vorjahre an. Diese wurden zuletzt unter <http://www.staedtetag.de/> Schwerpunkte – Fachinformationen – Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr veröffentlicht.

Alle Daten basieren auf den anonymisierten, aggregierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, denen an dieser Stelle für ihre freundliche Unterstützung gedankt sei. Die Datenerhebung erfolgte über ein für den Immobilienmarktbericht Deutschland (www.immobilienmarktbericht-deutschland.info) vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen eingerichtetes Online-Portal. Detaillierte Angaben zur örtlichen Marktsituation enthalten die von den jeweiligen Gutachterausschüssen herausgegebenen Grund-

stücksmarktberichte sowie für den jeweiligen Landesbereich die Grundstücksmarktberichte der in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse bzw. der in Hessen und im Saarland gebildeten Zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

Die mitgeteilten Auswertungsergebnisse sind Größenordnungen, die sich ausschließlich auf die untersuchten Städte beziehen. In deren Umland oder in anderen, nicht untersuchten Städten können hiervon zum Teil erheblich abweichende Marktverhältnisse vorliegen. Bei einigen Untersuchungsthemen vorhandene Abweichungen zwischen den im Untersuchungsjahr erneut erhobenen Vergleichszahlen für das Vorjahr und der Vorjahresdarstellung sind ohne Belang für die vorliegende Auswertung, da in die Aussagen zur Umsatzentwicklung nur die aktuelle Meldungen der jeweiligen Stadt für beide Jahre, in die Preisentwicklung nur Meldungen aus dem aktuellen Berichtsjahr Eingang finden.

Gliederung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Deutschland ist in folgende Regionen gegliedert:

- Nord = Große Städte in den westlichen Bundesländern nördlich der Linie Koblenz - Fulda (ohne Koblenz)
- Süd = Große Städte in den westlichen Bundesländern südlich der Linie Koblenz - Fulda (einschließlich Koblenz)
- Ost = Große Städte in den östlichen Bundesländern
- West = Große Städte in den westlichen Bundesländern unter Zusammenfassung der Regionen Nord und Süd
- Alle = Alle im Berichtsjahr mitwirkenden Städte

Neureglung für Berlin

Erstmals wurde nach Mitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin der **Immobilienmarkt in Berlin** für die östlichen und westlichen Stadtbezirke zusammengefasst. Die einheitliche Betrachtungsweise führt dazu, dass Berlin nunmehr in Gänze der Region Ost zugeordnet wird. In der Konsequenz können alle sich auf die Regionen beziehende Untersuchungen nicht mehr mit den früheren Ergebnissen verglichen werden.



Abb. 1: Städte und Untersuchungsregionen
 Neuregelung für Berlin beachten, s.o.

Abbildung 1 zeigt die Untersuchungsregionen und die räumliche Verteilung der um Mitwirkung gebetenen Städte.

Seit 2002 erfolgt parallel zu den Untersuchungen in diesen zum Teil seit Jahrzehnten definierten Regionen eine Zusammenschau auf der Basis der vom Bundesinstitut für

Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) laufend untersuchten Gliederung der siedlungsstrukturellen Gemeindetypen (vgl. u.a. www.bbr.bund.de – Raumb Beobachtung). Alle Städte und Landkreise sind – ohne Unterscheidung nach ihrer Lage im Bundesgebiet – ausschließlich einem von 9 (früher 17) siedlungsstrukturellen Kreistypen zugeordnet. Unterschieden werden heute Agglomerationsräume (4 Untertypen), Verstädterte Räume (3 Untertypen) und Ländliche Räume (jeweils 2 Untertypen). Für einige Teiluntersuchungen bildete der Autor auf der Basis der Gliederung des BBSR 4 so genannte Auswertungstypen. Aufgrund der von BBSR vorgenommenen Umstufung einzelner Städte und der veränderten Einwohnerzahlen ergibt sich ab der Auswertung 2010 folgende Struktur:

- Typ A: 15 Kernstädte über 500 000 Einwohner
- Typ B: 20 Kernstädte bis 500 000 Einwohner sowie Oberzentren in hoch verdichteten Kreisen
- Typ C: 37 Städte in ländlichen Kreisen der Agglomerationsräume sowie Kernstädte und Mittelzentren der verstädterten Räume
- Typ D: 5 Ober- bzw. Mittelzentren in ländlichen Kreisen

Die Zuordnung zu den Auswertungstypen ist Spalte 3 der Tabelle 5 zu entnehmen. Die Anzahl der den Auswertungstypen zugeordneten Städte kann in Abhängigkeit von der Zahl der aktuell an der Untersuchung teilnehmenden Städte variieren.

Für 2011 liegen aus insgesamt 68 Städten Daten zum jeweiligen Grundstücksmarkt vor. Aus unterschiedlichen Gründen ist nicht in allen Fällen das komplette Datenspektrum abgedeckt.

Datenmaterial

Tabelle 1 gliedert die Datenbasis nach Objektarten. Keineswegs darf aus dem Vergleich dieser Tabelle mit der des Vorjahrs eine Umsatzentwicklung abgeleitet werden!

Tabelle 1: Die Datenbasis: Kauffälle 2011

Immobilienart	Nord	Süd	Ost	Alle
Unbebaute Wohngrundstücke	6.154	1.633	3.292	11.079
Bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum	79.001	42.878	18.977	140.856
<i>davon: 1- und 2-Familienhäuser</i>	<i>21.762</i>	<i>4.703</i>	<i>3.576</i>	<i>30.041</i>
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>6.211</i>	<i>1.349</i>	<i>1.931</i>	<i>9.491</i>
<i>Wohnungseigentum</i>	<i>51.028</i>	<i>36.826</i>	<i>13.470</i>	<i>101.324</i>
Insgesamt	85.155	44.511	22.269	151.935

Entwicklung der Teilmärkte

Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen wie in den Vorjahren im Bestand, d.h. in den Teilmärkten der bebauten Wohngrundstücke und des Wohnungseigentums.

Abbildung 2 zeigt die Anteile der verschiedenen Teilmärkte der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke in den Städten auf der Basis der Anzahl abgeschlossener Kaufverträge. Eventuelle Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Vorjahres liegen in der Größenordnung eines Prozentpunktes und damit im Bereich üblicher Schwankungsbreiten bzw. sind rundungsbedingt.

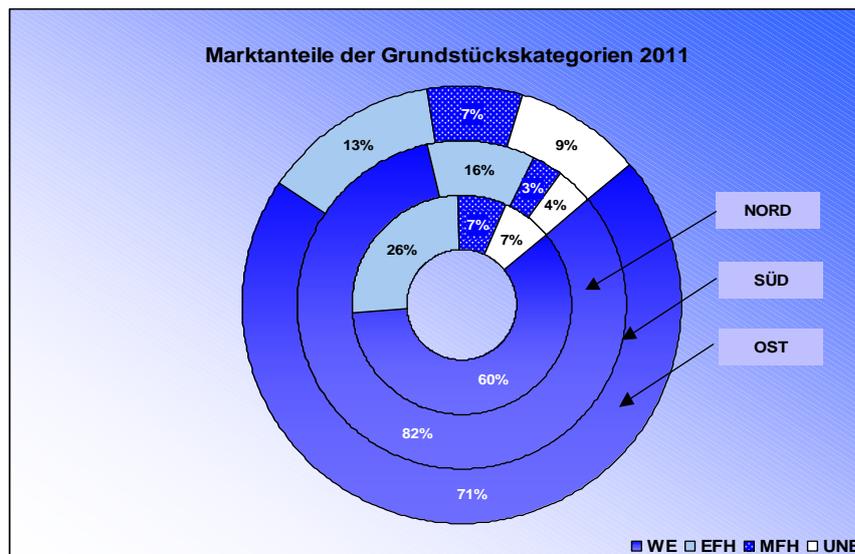


Abb. 2: Marktanteile der Grundstückskategorien

Kennzahlen

Die Tabellen 2a und 2 b stellen Kennzahlen des Immobilienmarktes dar. Sie wurden 2002 erstmalig definiert. Zu Vergleichszwecken ist das Untersuchungsergebnis sowohl für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt.

Tabelle 2 a: **Kennzahlen in den Regionen**

Region	Kaufverträge je 1.000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1.000 Euro]		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Nord	8,5	7,5	(6,1)	1420	1236	(1.109)	171	168,2	(180)
Süd	12,6	10,5	8,5	2653	2336	1.717	215,6	233,1	201
Ost	7,4	6,7	(4,7)	1149	952	(592)	144,8	134,4	(127)

Zahlen in Klammern: Wegen Zuordnung des gesamten Immobilienmarktes von Berlin zur Region Ost ab 2012 ist ein Vergleich mit den nicht geklammerten Zahlen nicht möglich.

Tabelle 2 b: Kennzahlen in den Auswertungstypen

Auswertungstyp	Kaufverträge je 1.000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1.000 Euro]		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
A	9,8	7,5	6,1	2.261	1.798	1.627	234	237	256
B	7,5	7,3	6,7	1.418	1.329	1.114	183	178	165
C	9,3	8,1	7,2	1.273	1.167	1.129	131	145	147
D	7,8	7,3	6,3	1.211	968	1.039	150	122	153

Die nachstehenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen sowohl in den traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen.

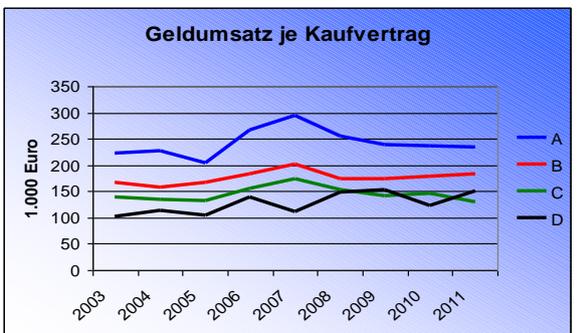
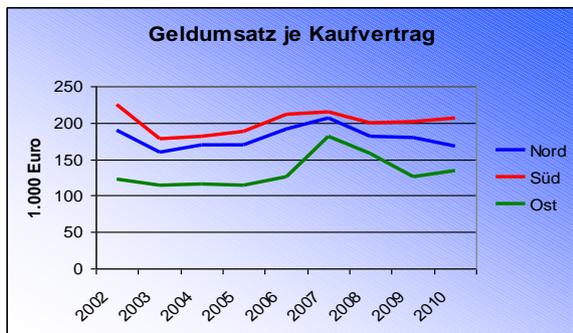
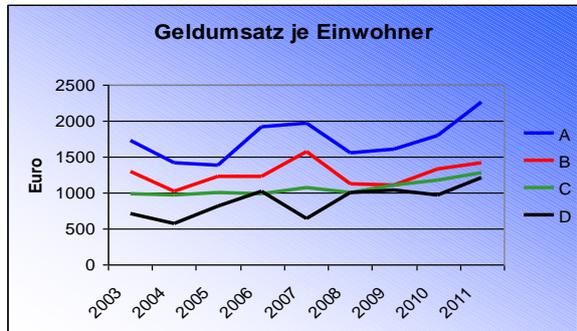
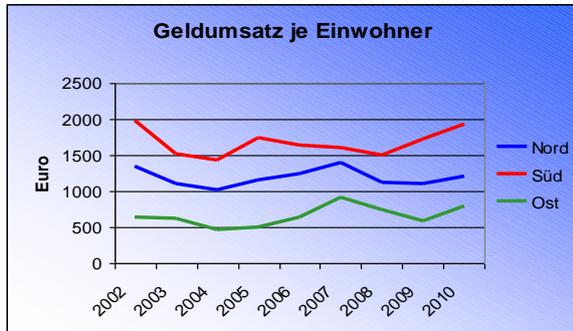
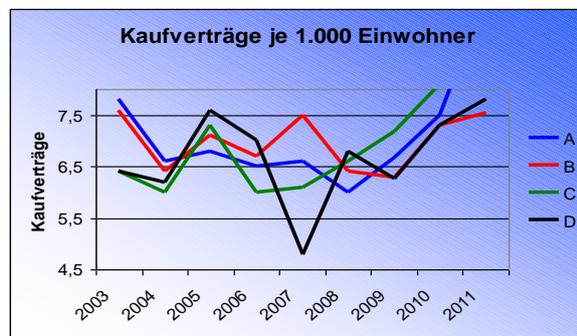
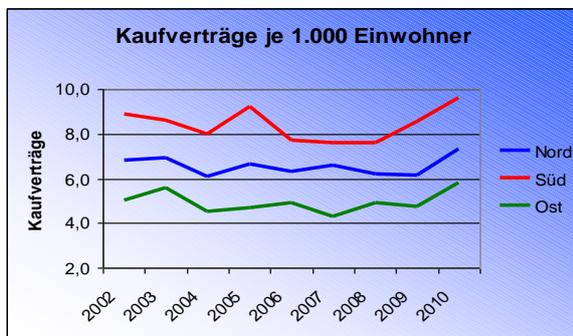


Abb. 2a: Kennzahlentwicklung in den **Regionen** (wegen Regionsänderung nur bis 2010)

Abb. 2b: Kennzahlentwicklung in den **Auswertungstypen**

Teilmarkt Wohnungseigentum

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden. Umwandlungen sind Objekte, die ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung veräußert werden. Weiterverkäufe umfassen jede weitere Veräußerung von Wohnungen beider Gruppen. Mancherorts ist das Preisniveau umgewandelter Wohnungen niedriger als das Niveau der Weiterverkäufe originärer Eigentumswohnungen. Bis 2009 wurden in der Berichtsregion Ost aufgrund der abweichenden Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten sanierte, aus Mietwohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen sowie teilsanierte Eigentumswohnungen im komplexen Wohnungsbau untersucht. Diese Objektart gelangt jedoch nur noch vereinzelt zum Verkauf, so dass diese Untersuchung 2010 eingestellt wurde.

In der Regel leicht identifiziert werden können Kaufverträge über Erstverkäufe von Wohnungseigentum. Daher werden in der diesbezüglichen Analyse alle entsprechenden Mitteilungen verwendet. Die Identifizierung der Kaufverträge über Umwandlungen und Weiterverkäufe ist bisweilen mühsam und erfordert weitere Arbeiten, die von einigen Geschäftsstellen wegen ihrer geringen personellen Ressourcen nicht oder nur eingeschränkt geleistet werden können. Daher werden im Interesse einer höheren Aussagekraft nur Meldungen aus Städten berücksichtigt, in denen mindestens 85 % aller Kauffälle über Wohnungseigentum den jeweiligen Kategorien zugeordnet worden sind. Tabelle 3 zeigt die Verteilung der Kauffälle des gesamten Teilmarktes auf die Untergruppen. Im Vergleich mit Vorjahresdarstellungen können kleinere Abweichungen auftreten, die durch die unterschiedliche Zahl der Meldungen zur jeweiligen Kategorie erklärbar sind. Angegeben sind die Mediane. Für 2011 haben lediglich 43 der 68 mitwirkenden Städte eine entsprechende Differenzierung vorgenommen. Die Abweichung vom Median kann beträchtlich sein.

Tabelle 3: Teilmarkt Wohnungseigentum - Marktanteile der Untergruppen in % (Medianwerte)

Region	Erstverkäufe		Weiterverkäufe		Umwandlungen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nord	11%	11%	74%	81%	6%	6%
Süd	21%	23%	63%	66%	4%	10%
Ost	17%	11%	63%	65%	7%	24%
Alle	11%	12%	72%	74%	6%	10%

Die Vorjahreszahlen berücksichtigen bereits die Zuordnung Berlins zur Region Ost.

Umsatzentwicklungen

Für diese Auswertung werden nur Städte berücksichtigt, aus denen zum aktuellen Berichtsstichtag entsprechende Angaben für das Untersuchungsjahr und für das Vorjahr vorliegen. Die Entwicklung in den einzelnen Städten kann von der für die gesamte Region ermittelten durchschnittlichen Entwicklung deutlich abweichen.

In Tabelle 4 sind die Umsatzentwicklungen in den Regionen dargestellt. Grundlage für diese Angaben ist jeweils die unbereinigte Summe der in den Städten registrierten Kauf-fallzahlen. In den einzelnen Städten können von der generellen regionalen Entwicklung abweichende Verhältnisse vorliegen. Einzelergebnisse zeigt die Tabelle 5.

Tabelle 4: Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten in % gegenüber dem Vorjahr

Region	Nord	Süd	Ost	Alle
Grundstücksart				
Unbebaute Grundstücke				
Individuelle Bauweise	+ 4	- 5	- 1	+ 1
Geschosswohnungsbau	+ 14	+ 7	+ 4	+ 8
Bebaute Grundstücke				
1- und 2-Familienhäuser	- 1	+ 2	+ 17	+ 2
Mehrfamilienhäuser	+ 5	± 0	+ 31	+ 12
Wohnungseigentum	+ 17	+ 17	+ 45	+ 24

Die Zahlen berücksichtigen bereits die Zuordnung Berlins zur Region Ost.

Tabelle 5: Umsätze unbebauter und bebauter Grundstücke 2011 und 2010 (Kauffälle)

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Region NORD											
Aachen	B	113	129	18	6	528	428	132	172	1.512	1.216
Bielefeld	B	166	188	24	16	427	436	174	144	1.045	917
Bochum	B	79	86	6	4	507	513	204	169	988	860
Bonn	B	81	99	35	21	774	785	174	159	2.086	1.877
Braunschweig	C	181	291	27	43	611	602	92	87	1.446	1.087
Bremen	A	220	237	5	12	2.086	2.004	357	309	3.660	3.405
Dortmund	A	321	366	20	28	1.040	1.185	356	411	1.835	1.775
Duisburg	B	82	93	19	12	1.071	981	412	415	1.359	1.026
Düsseldorf	A	69	99	32	52	779	701	284	256	4.021	3.282
Emden	C	67	65	2	4	370	352	14	13	312	362
Essen	A	83	80	27	15	914	797	314	394	1.983	1.512
Gelsenkirchen	B	81	33	7	4	455	378	284	261	675	390

**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung
Immobilienmarkt 2011 in großen deutschen Städten**

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Göttingen	C	81	77	16	13	263	258	51	46	721	630
Hagen	B	125	89	3	2	282	275	182	123	462	389
Hamburg	A	684	666	172	128	1.769	3.105	421	459	7.206	7.279
Hannover	A	208	149	26	23	1.018	904	238	250	2.881	2.508
Kiel	C	147	174	13	11	532	478	129	86	1.051	836
Köln	A	320	295	95	73	1.913	1.933	753	698	7.027	5.730
Krefeld	B	108	112	10	7	750	742	347	309	993	793
Leverkusen	B	139	107	10	4	450	411	68	48	586	559
Lübeck	C	203	134	16	16	826	686	125	118	647	573
Münster	C	379	391	32	35	735	634	71	83	1.762	1.656
Oldenburg	C	348	298	43	30	715	706	110	53	1.209	935
Osnabrück	C	239	222	8	33	521	530	101	91	822	538
Paderborn	C	196	158	33	29	365	329	84	88	822	509
Remscheid	B	36	40	11	6	263	269	75	53	493	356
Siegen	C	90	49	15	10	294	290	64	59	273	259
Solingen	B	91	70	9	9	404	379	162	187	538	444
Wolfsburg	C	387	291	4	9	406	301	8	7	470	375
Region SÜD											
Augsburg	C	150	199	--	0	--	539	--	104	3.075	2.787
Darmstadt	B	103	83	7	2	229	219	55	40	1.122	1.012
Frankfurt (Main)	A	127	131	34	38	753	647	403	365	5.878	3.623
Landshut	C	150	144	25	22	212	169	26	23	681	607
Mainz	C	--	92	--	12	--	455	--	59	--	1.427
München	A	571	568	87	93	1.268	1.331	203	216	15.024	13.823
Nürnberg	A	159	162	25	23	770	799	192	208	4.059	3.417
Regensburg	C	99	--	19	--	244	--	113	--	2.881	--
Saarbrücken	B	33	76	--	--	396	341	140	179	848	869
Trier	D	42	48	8	16	255	290	84	75	891	771
Wiesbaden	B	83	82	44	22	345	334	78	91	1.974	1.757
Worms	C	48	46	2	1	231	261	55	37	393	399
Region OST											
Berlin	A	1.359	1.208	383	369	3.316	2.490	1.887	758	24.417	15.503
Brandenburg	C	98	93	14	17	114	138	37	77	37	--
Chemnitz	C	222	200	35	32	230	225	214	296	941	851
Cottbus	C	95	141	22	19	120	146	26	40	113	106
Dessau	D	63	56	9	14	307	273	41	44	86	93
Dresden	A	346	357	66	55	456	476	215	245	4.458	3.158
Erfurt	C	251	197	11	18	265	220	138	207	1.143	657
Frankfurt (Oder)	C	59	61	4	8	61	72	23	18	54	82
Gera	C	53	115	7	8	137	132	74	101	216	221
Halle (Saale)	C	122	172	105	113	213	300	163	184	323	356
Jena	C	191	169	20	8	133	72	40	19	459	220
Leipzig	A	366	324	80	79	532	406	604	559	3.188	2.759
Magdeburg	C	254	321	20	22	309	298	117	113	842	687
Potsdam	B	196	291	42	53	296	248	65	75	603	713
Rostock	C	318	342	61	38	204	171	54	57	692	488
Schwerin	D	147	175	15	9	106	140	77	77	171	131
Wismar	D	94	72	--	0	93	76	43	54	144	47

-- = keine Angabe

Flächenumsatz bei unbebauten Wohnungsbaugrundstücken

Im Teilmarkt der Wohnungsbaugrundstücke wurden insgesamt rd. 1.147 ha Fläche in 13.098 Kaufverträgen umgesetzt. Davon entfielen rd. 487 ha auf die nördliche, rd. 179 ha auf die südliche und rd. 481 ha auf die östliche Region. Etwa 70 % der verkauften Fläche betraf Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Nord: 73 %, Süd: 61 %, Ost: 71%). Zur Durchschnittsgröße der einzelnen Bauplätze werden nähere Aussagen im Kapitel „Höhe der Baulandpreise“ getroffen.

Insgesamt hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % verringert. Der Umsatz für individuelle Baugrundstück sank um rd. 10 %, der Umsatz für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus stieg um rd. 6 %.

Beim Vergleich mit Vorjahreszahlen ist die variierende Anzahl der Berichtsstädte zu berücksichtigen.

Geldumsätze

Zu den Auswertungen wurden lediglich die Städte herangezogen, die sowohl für das Berichtsjahr als auch für das Vorjahr entsprechende Zahlen aus allen Teilmärkten mitteilten. Die in den Tabellen 6 und 7 enthaltenen Summen stellen folglich keineswegs die tatsächliche Summe aller erzielten Kaufpreise dar!

Die Verteilung auf die Regionen und Teilmärkte zeigen Tabelle 6a sowie Abbildung 3. Tabelle 6b analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten. Systematisch unzulässig ist der direkte Vergleich der Vorjahreszahlen mit den aktuellen Auswertungen; durch die in jedem Jahr möglicherweise andere Zusammensetzung der berichtenden Städte kann die Summe der Geldumsätze verändert sein. Innerhalb der Auswertung eines Jahres ist dieses Problem unbeachtlich, da nur Städte einbezogen werden, in denen für beide Jahre entsprechende Daten vorliegen.

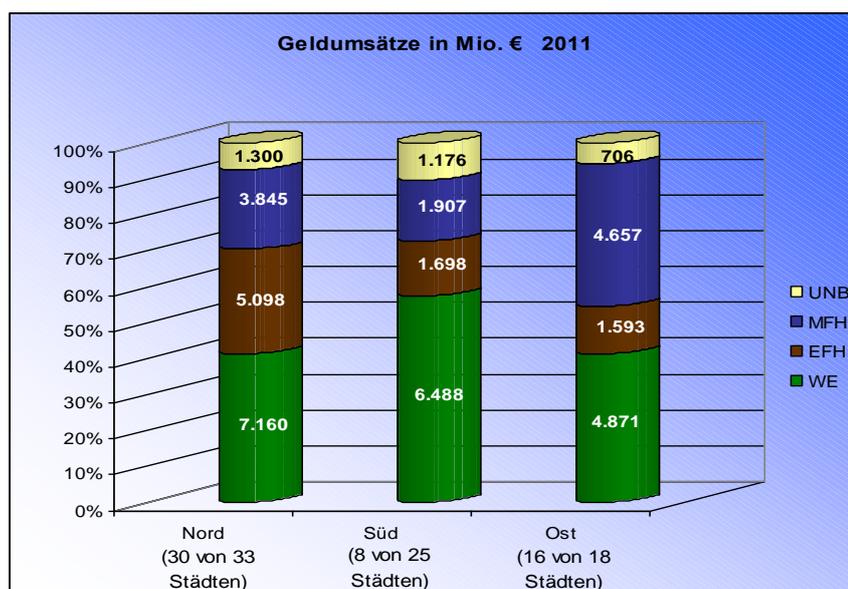


Abb. 3: Geldumsätze

Tabelle 6a: Geldumsätze 2011 in Mio. €

Objektart	Region Anzahl	REGIONEN				
		Nord 30	Süd 8	Ost 16	Summe 54	Anteil %
Baugrundstücke		1.300,0	1.176,0	705,9	3.182,0	7,9
1-u. 2-Familienhäuser		5.098,4	1.697,6	1.593,2	8.389,3	20,7
Mehrfamilienhäuser		3.844,7	1.907,2	4.656,9	10.408,8	25,7
Wohnungseigentum		7.159,8	6.487,7	4.870,9	18.518,4	45,7
Summe		17.402,9	11.268,6	11.826,9	40.498,4	100,0

Nicht berücksichtigt sind städteübergreifende Verkäufe von Immobilienbeständen innerhalb eines Kaufvertrags; die hierin getätigten Umsätze können mangels detaillierter Kaufpreiszurordnung in den Kaufverträgen in den Statistiken der örtlichen Gutachterausschüsse nicht erfasst werden. Allenfalls werden diese Umsätze in den Grundstücksmarktbericht häufig nachrichtlich aufgeführt und in den Berichten der Oberen Gutachterausschüsse zusammengefasst, wie dies in Nordrhein-Westfalen geschieht.

Tabelle 6b: Prozentuale Entwicklung der Geldumsätze in den Städten

< -30 %	- 30 bis - 15 %	- 15 bis + 15 %	+ 15 bis + 30 %	> + 30 %
	Gera	Hamburg	Braunschweig	Magdeburg
	Halle (Saale)	Chemnitz	Bielefeld	München
	Cottbus	Frankfurt (Oder)	Duisburg	Remscheid
		Darmstadt	Bremen	Krefeld
		Trier	Bochum	Hannover
		Wiesbaden	Lübeck	Osnabrück
		Dortmund	Münster	Siegen
		Nürnberg	Erfurt	Leverkusen
		Worms	Leipzig	Bonn
		Emden	Hagen	Paderborn
		Düsseldorf	Essen	Wuppertal
		Dresden	Potsdam	Schwerin
		Solingen	Aachen	Frankfurt (Main)
		Köln	Landshut	Kiel
				Göttingen
				Oldenburg
				Rostock
				Gelsenkirchen
				Wolfsburg
				Dessau
				Jena
				Berlin

Innerhalb der Spalten sind die Städte nach aufsteigenden Umsatzentwicklungen geordnet. Zu beachten ist, dass in den Städten das Niveau der Umsätze höchst unterschiedlich ist und kleine absolute Veränderungen bei niedrigem Gesamtniveau bereits eine hohe prozentuale Veränderung ergeben. Für die nicht aufgeführten Städte war die Ermittlung der Veränderungen aufgrund fehlender Angaben nicht möglich. Jena und Berlin verzeichneten Veränderungen von über 90 %, Wolfsburg und Dessau von über 40 %.

Zum Vergleich sind in der Tabelle 7 die Umsatzdaten für die Gliederung nach Auswertungstypen angegeben.

Tabelle 7: Geldumsätze 2011 in Mio. €

Auswertungstypen

Objektart	Typ Anzahl	A 13	B 16	C 26	D 4	Summe 59	%
Baugrundstücke		2.381,3	340,5	433,5	29,4	3.184,7	7,9
1-u. 2-Familienhäuser		5.016,4	1.851,7	1.413,3	120,9	8.402,3	20,7
Mehrfamilienhäuser		8.516,0	1.108,7	702,3	92,8	10.419,8	25,7
Wohnungseigentum		14.824,8	1.922,0	1.621,4	152,8	18.521,0	45,7
Summe		30.738,6	5.222,8	4.170,5	396,0	40.527,8	100,0

Preisentwicklung

Die Preisentwicklung ist für die Regionen zusammengefasst in Tabelle 8 und für die einzelnen Städte in Tabelle 9 dargestellt. Berücksichtigt wurden Meldungen aus Städten, die für das Berichtsjahr in der jeweiligen Kategorie Angaben zur Preisentwicklung und zur Anzahl der Kaufverträge machten. Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum wurde als nach Kaufverträgen gewichteter Mittelwert aus den Preisentwicklungen der Unterkategorien ermittelt. Da detaillierte Daten zur Preisentwicklung nachträglich ermittelt wurden, konnte die Preisentwicklung nur aus den Meldungen von relativ wenigen Städten ermittelt werden, vgl. Tab. 9.

Tabelle 8: Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke
in % gegenüber dem Vorjahr

Kategorie	Nord		Süd		Ost		West = Nord + Süd		Alle	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
unbebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	2	2	1	3	2	6	1	2	2	4
Geschosswohnungsbau	2	4	1	- 1	3	12	2	3	2	7
Wohnbaugrundstücke insgesamt	2	2	1	3	2	7	1	2	2	4
bebaute Grundstücke										
1-und 2-Familienhäuser	4	2	6	4	2	5	4	2	4	3
Mehrfamilienhäuser	5	2	4	4	11	13	5	2	7	6
Wohnungseigentum	2	4	8	3	4	4	5	4	5	4

*) Die Preisentwicklung für „Wohnungseigentum insgesamt“ konnte nicht ermittelt werden. Für die Teilmärkte des Wohnungseigentums ist die Preisentwicklung in Tabelle 10 dargestellt.

Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum wird aus den Einzelangaben zu den Teilmärkten „Erstverkauf nach Neubau“, „Erstverkauf nach Umwandlung“ und „Weiterverkauf“ ermittelt. Sie ergibt sich aus dem nach der Anzahl der Kaufverträge gewichteten Mittelwert der Preisentwicklung in diesen Teilmärkten. Soweit nicht für alle Teilmärkte entsprechende Angaben mitgeteilt wurden, erfolgt keine Berechnung.

Tabelle 9: Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke 2011

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum *)	
	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Region NORD										
Aachen	1	113	2	18	3	528	5	132	0	1.512
Bielefeld	1	166	1	24	8	427	--	174	*)	1.045
Bochum	1	79	2	6	-2	507	4	204	-2	988
Bonn	1	81	1	35	--	774	--	174	*)	2.086
Braunschweig	1	181	3	27	9	611	-9,1	92	*)	1.446
Bremen	3	220	2	5	2	2.086	38	357	1	3.660
Dortmund	2	321	1	20	2	1.040	4	356	*)	1.835
Duisburg	2	82	2	19	2	1.071	4	412	-6	1.359
Düsseldorf	1	69	1	32	11	779	3,4	284	6	4.021
Emden	2	67	4	2	2	370	--	14	*)	312
Essen	2	83	2	27		914		314	*)	1.983
Gelsenkirchen	3	81	3	7	7	455	0,4	284	-3	675
Göttingen	1	81	4	16	4	263	1	51	*)	721
Hagen	1	125	2	3	0	282	0	182	-5	462
Hamburg		684		172		1.769		421	*)	7.206
Hannover	1	208	3	26	4	1.018	1,8	238	*)	2.881
Kiel		147		13	--	532	--	129	*)	1.051
Köln	1	320	1	95	--	1.913	--	753	*)	7.027
Krefeld	1	108	2	10	--	750	--	347	*)	993
Leverkusen	1	139	2	10	--	450	--	68	*)	586
Lübeck	1	203	1	16	8	826	8	125	7	647
Münster	1	379	1	32	-1	735	6	71	*)	1.762
Oldenburg	1	348	4	43	4	715	--	110	*)	1.209
Osnabrück	1	239	4	8	3	521	--	101	*)	822
Paderborn	1	196	2	33	5	365	--	84	4	822
Remscheid	2	36	1	11	--	263	--	75	*)	493
Siegen	1	90	1	15	6	294	3	64	*)	273
Solingen	2	91	2	9	--	404	--	162	*)	538
Wolfsburg	3	387	4	4	11	406	--	8	*)	470
Wuppertal	2	75	2	17	3	694	0	425	1	2.143
Aachen	1	113	2	18	3	528	5	132	*)	1.512

Region SÜD										
Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum *)	
	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Augsburg	2	150	--	--	--	--	--	--	*)	3.075
Darmstadt	1	103	1	7	3	229	3	55	*)	1.122
Frankfurt (Main)	2	127	2	34	--	753	--	403	*)	5.878
Landshut	1	150	1	25	--	212		26	*)	681
Mainz	--	--	--	--	--	--	--	--	*)	--
München	1	571	1	87	10	1.268		203	10	15.024
Nürnberg	1	159	1	25	6	770	8	192	*)	4.059
Regensburg	1	99	1	19	0	244	0	113	0	2.881
Saarbrücken	1	33	--	--		396	--	140	*)	848
Trier	1	42	1	8	5	255	5	84	5	891
Wiesbaden	1	83	1	44	3	345	0	78	6	1.974
Worms	1	48	4	2	0	231	--	55	*)	393

Region Ost										
Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Berlin	4	1.359	4	383	--	3.316	--	1887	*)	24.417
Brandenburg	1	98	1	14	8	114	-22,6	37	*)	37
Chemnitz	1	222	3	35	5	230	26	214	-6	941
Cottbus	2	95	2	22	-20	120	38	26	*)	113
Dessau	2	63	2	9	15	307	-74	41	*)	86
Dresden	1	346	1	66	-3	456	1,4	215	4	4.458
Erfurt	1	251	1	11	3	265	1,7	138	3	1.143
Frankfurt (Oder)	3	59	4	4	-7	61	23	*)	54	
Gera	1	53	3	7	0	137	6,6	74	8	216
Halle (Saale)	2	122	2	105	-1	213	25	163	2	323
Jena	1	191	2	20	14	133	8,6	40	8	459
Leipzig	2	366	2	80		532		604	5	3.188
Magdeburg	3	254	1	20	-8	309	42	117	10	842
Potsdam	1	196	3	42	-3	296		65	*)	603
Rostock	1	318	1	61	5	204	5	54	5	692
Schwerin	1	147	1	15	5	106	5	77	3	171
Wismar	1	94	--	--	15	93	7	43	5	144

-- = keine Angabe % = Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr in % Anzahl = Anzahl der Kauffälle
 *) Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum wurde als nach der Anzahl der Kaufverträge gewichteter Mittelwert der Angaben zu den Teilmärkten des Wohnungseigentums ermittelt, siehe auch Tab. 10

Die Abb. 4 bis 7 zeigen die Preisentwicklungen in den Teilmärkten. Wegen der Zuordnung des gesamten Stadtgebiets von Berlin zur Region Ost enthalten die meisten Grafiken für 2011 keine Daten. Für unbebaute Grundstücke sind zur Orientierung die in den Teilmärkten und Regionen jeweils mittleren Grundstückspreise angegeben. Wegen der nicht konformen Preisentwicklung der Grundstücke der individuellen Bauweise und des Geschosswohnungsbaus wurden die Indexreihen bezogen auf die Basis 1992 = 100 getrennt dargestellt; für die Städte in der Region Ost gilt die Basis 2000 = 100. In den Grafiken ist das durchschnittliche Preisniveau der Untersuchungsregionen – abweichend zu den Vorjahren – in Form des jeweiligen Medians der Durchschnittswerte in den Städten dargestellt.

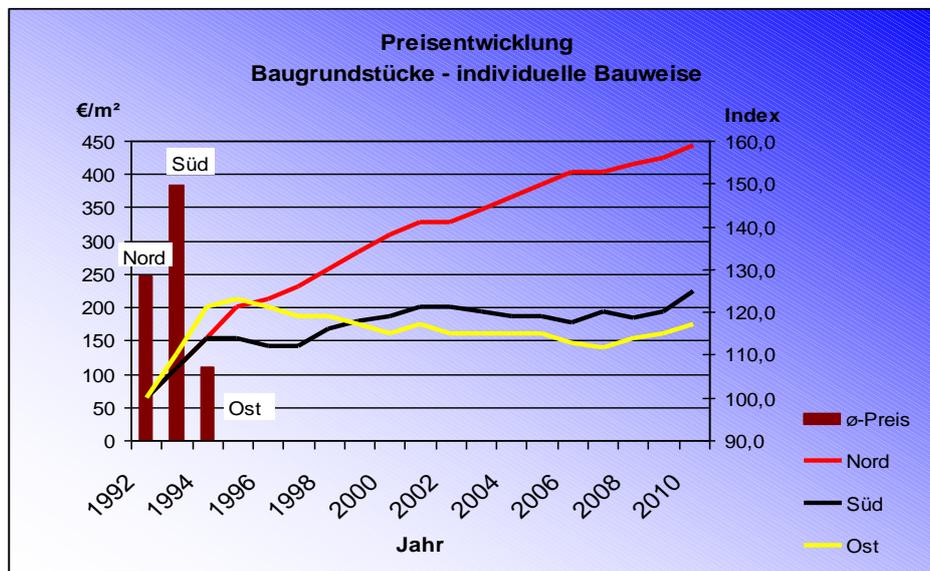


Abb. 4: Preisentwicklung Baugrundstücke Individuelle Bauweise wegen Zuordnung Berlins nur bis 2010

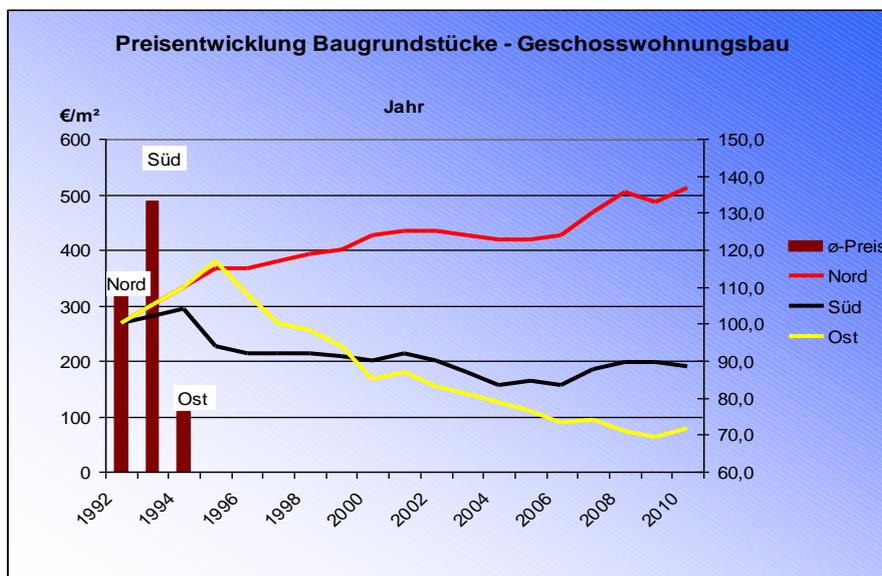


Abb. 5: Preisentwicklung Baugrundstücke Geschosswohnungsbau wegen Zuordnung Berlins nur bis 2010

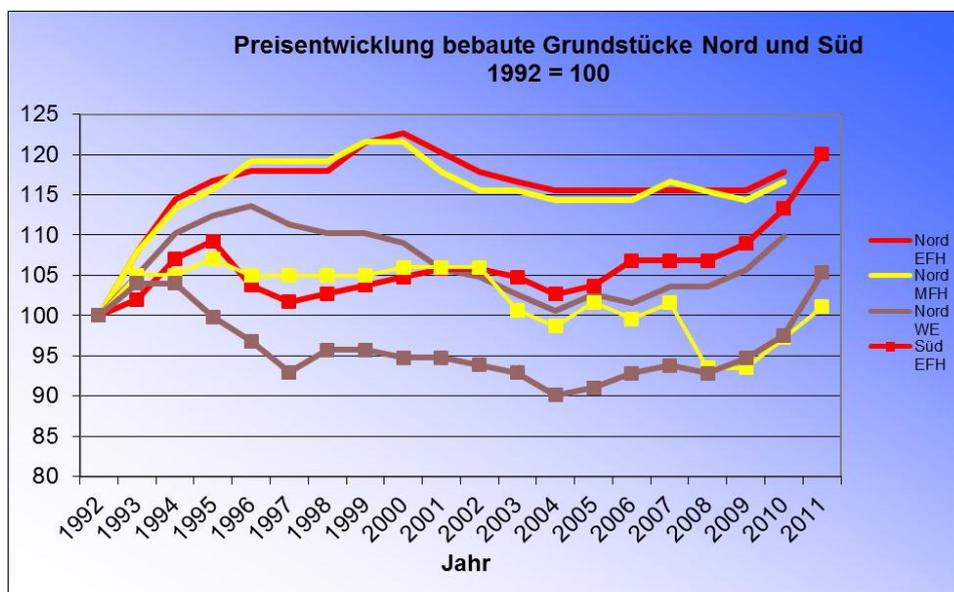


Abb. 6: Preisentwicklung bebaute Grundstücke (Regionen Nord und Süd) wegen Zuordnung Berlins nur bis 2010

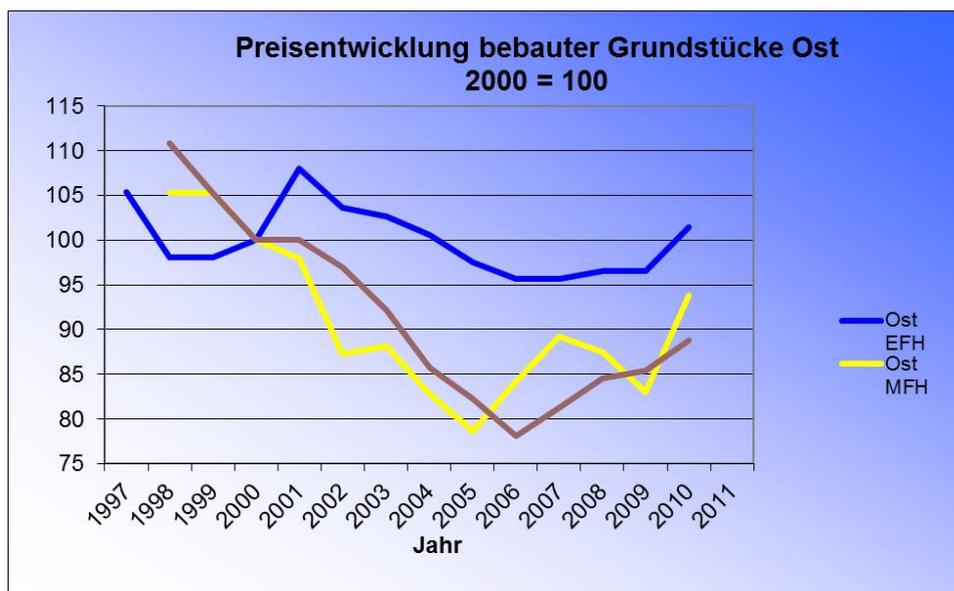


Abb. 7: Preisentwicklung bebauter Grundstücke (Region Ost) wegen Zuordnung Berlins nur bis 2010

Die Preisentwicklungen der Unterkategorien des Wohnungseigentums wurden auf der Basis von rund 6 (Region Süd) bis 22 Mitteilungen je Teilmarkt und Region einer näheren Untersuchung unterzogen (Tabelle 10).

Tabelle 10: Preisentwicklung von Wohnungseigentum in % gegenüber dem Vorjahr

Kategorie	Nord		Süd		Ost		Alle	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Erstverkauf nach Neubau	3	6	7	7	6	3	5	6
Erstverkauf nach Umwandlung	2	3	0	2	4	± 0	3	0
Weiterverkauf	1	2	5	3	4	- 1	3	2

Höhe der Baulandpreise

Für den Vergleich des Preisniveaus zwischen den Städten sind Angaben über Preise in der jeweils mittleren Wohnlage repräsentativ. Detaillierte Informationen bieten die bereits erwähnten Grundstücksmarktberichte der örtlichen sowie der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen. Seit 2010 werden im Gegensatz zu den Vorjahren keine Gesamtkaufpreise mehr erhoben, sondern durchschnittliche Bodenrichtwerte für mit Reihenendhäusern oder Doppelhaushälften bebaubare Grundstücke und deren Flächen. Für die Städte wurden die bekannten Kraftfahrzeugkennzeichen verwendet. Eine Übersicht findet sich in Tabelle 12.

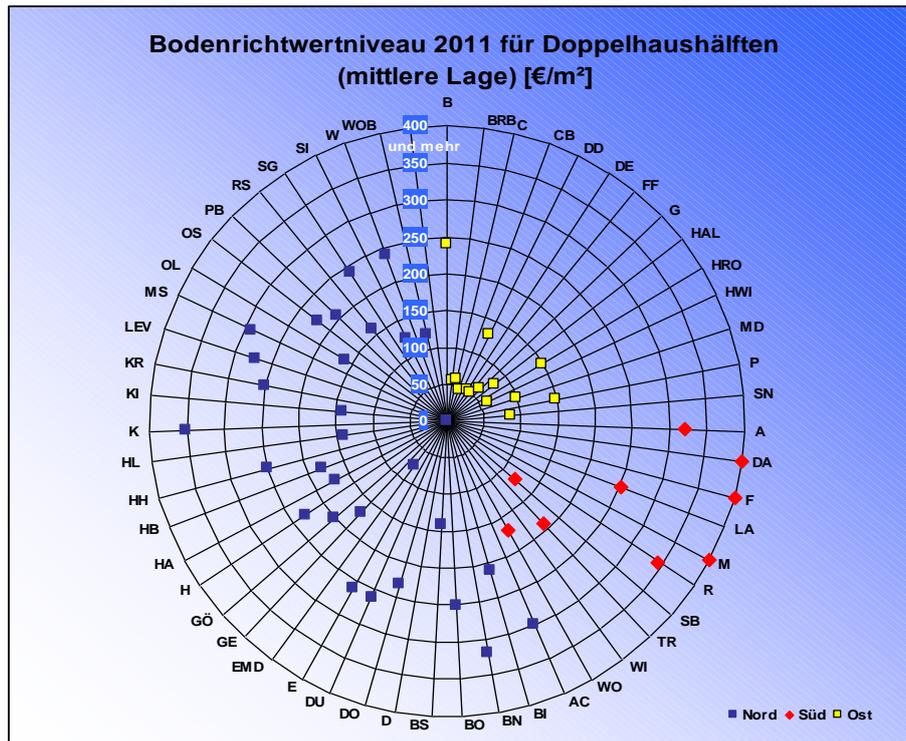


Abb. 8: Bodenrichtwerte für Baugrundstücke für Doppelhaushälften

Preise für bebaute Immobilien

Aus der Vielzahl möglicher Objektarten wurden unter Berücksichtigung der vor der Wiedervereinigung in den Regionen abweichenden Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten 2 Repräsentanten für neue und 3 Repräsentanten für gebrauchte Immobilien ausgewählt. In Tabelle 12 sind jeweils durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Gesamtkaufpreise (Boden zuzüglich Gebäude) angegeben; die Daten beziehen sich auf Objekte mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Wohnlage des jeweiligen Stadtgebiets. Als Randbedingungen werden in der Regel eingehalten:

Neue Immobilien:

- Typische Doppelhaushälften oder Reihendhäuser im Volleigentum, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen
- Typisches Wohnungseigentum, Wohnfläche von 60 bis 100 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen

Gebrauchte Immobilien:

- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m²
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m², keine Differenzierung nach der Art der Entstehung des Wohnungseigentums
- Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung), Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 60 und 100 m²

In den an der Untersuchung teilnehmenden Städten wiesen die bebauten Immobilien zum Teil sehr unterschiedliche Wohnflächen auf. Angegeben sind für die Regionen jeweils die Mediane. Die jährlichen Veränderungen der Mediane bewegen sich in engen Grenzen von in der Regel wenigen Quadratmetern.

Tabelle 11: Durchschnittliche Wohnflächen bebauter Immobilien [m²] im Jahr 2011 (Mediane)

Objektart	Region	NORD	SÜD	OST
Neue Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		132	128	124
Wohnungseigentum		91	84	86
Gebrauchte Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		114	115	110
Wohnungseigentum Weiterverkauf		72	72	63
Wohnungseigentum Umwandlung		74	71	71

Die Abbildungen 9 bis 13 zeigen die unterschiedlichen Preisniveaus in den Regionen und Städten. Angegeben sind hier die Durchschnittspreise für neue beziehungsweise

gebrauchte Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser sowie für unterschiedliche Kategorien des Wohnungseigentums.

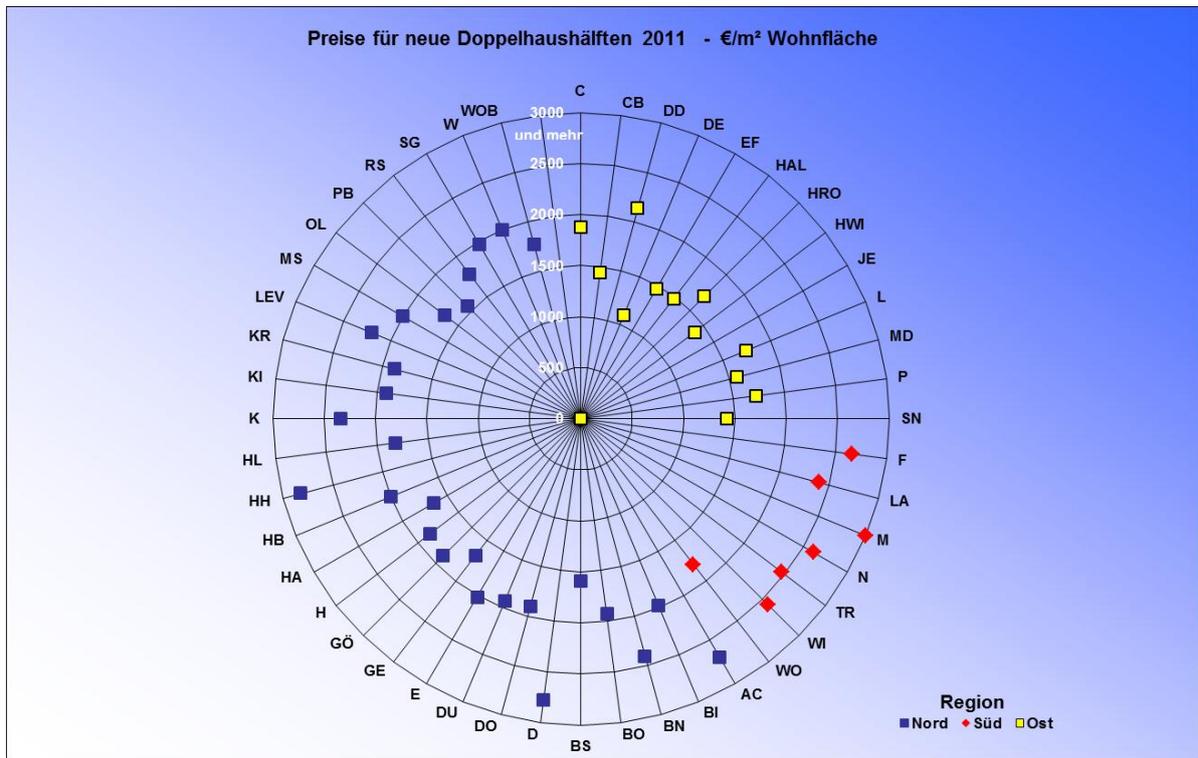


Abb. 9: Preise für neue Doppelhaushälften

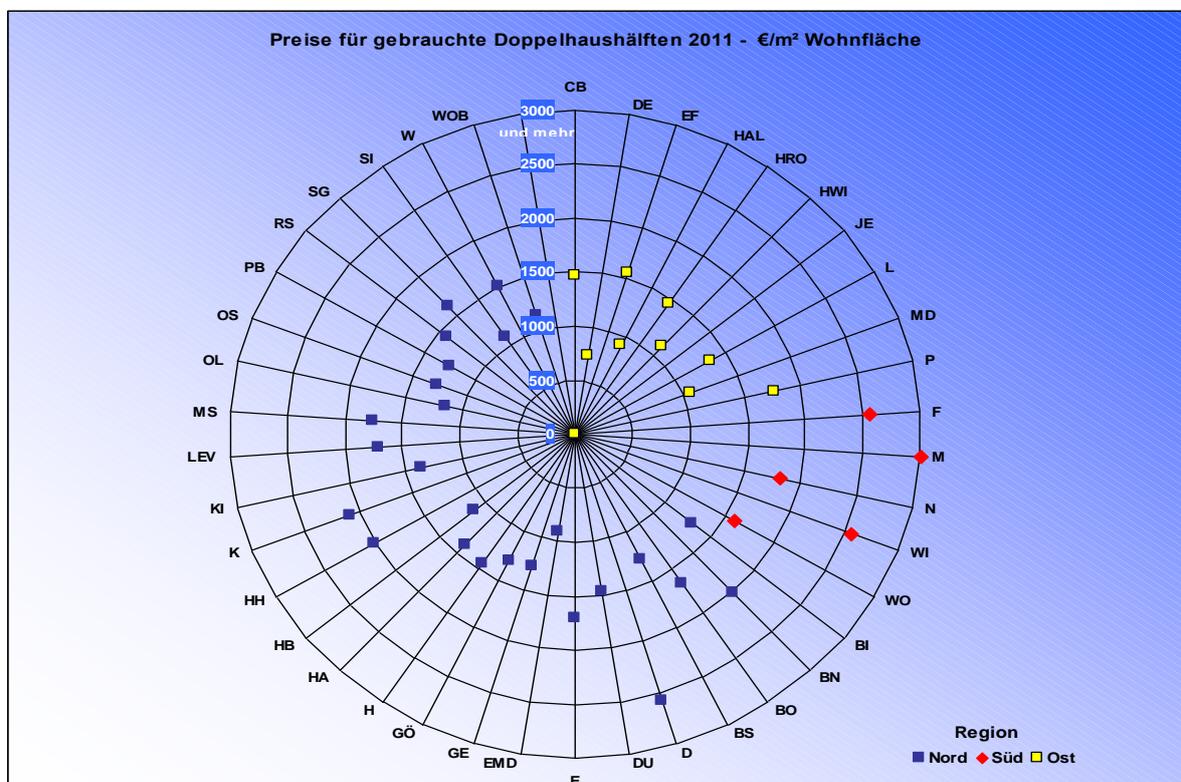


Abb. 10: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Tabelle 12 : Typische Durchschnittspreise 2011

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/m ²		Neue Immobilien €/m ² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/m ² Wohnfläche		
			Grundstücke für DHH oder REH ⁰	Grundstücke für WE	DHH/REH ¹⁾	WE ²⁾	DHH/REH ¹⁾	Wohnungseigentum Weiterverkauf	Umwandlung
Region NORD									
Aachen	AC	258,7	300	290	2700	2750	--	1100	--
Bielefeld	BI	323,3	210	215	1980	2100	1300	--	--
Bochum	BO	374,7	250	230	1930	2240	1660	1010	--
Bonn	BN	324,9	320	295	2413	2740	2010	1224	1198
Braunschweig	BS	248,9	140	210	1589	2254	1290	899	955
Bremen	HB	547,3	180	200	2000	3080	1124	855	--
Dortmund	DO	580,4	230	260	1905	2322	--	--	--
Duisburg	DU	489,6	260	190	1930	1959	1457	806	1018
Düsseldorf	D	588,7	600	790	2779	2999	2566	1449	1498
Emden	EMD	51,6	75	65	--	1756	912	364	--
Essen	E	574,6	260	310	2020	2448	1692	970	1170
Gelsenkirchen	GE	258	170	175	1688	1780	1282	708	718
Göttingen	GÖ	129	200	190	1898	2297	1301	921	--
Hagen	HA	188,5	170	120	1650	1750	1390	895	1060
Hamburg	HH	1786,4	250	400	2825	3767	1998	1736	--
Hannover	H	522,7	230	265	1855	2653	1441	1036	1345
Kiel	KI	239,5	140	160	1913	3418	1370	1159	1284
Köln	K	1007,1	350	420	2341	2629	2081	1550	1726
Krefeld	KR	235,1	250	230	1880	2280	--	1000	--
Leverkusen	LEV	160,8	270	265	2203	2110	1700	1025	--
Lübeck	HL	210,2	140	125	1825	--	--	--	--
Münster	MS	279,8	290	400	2008	2652	1749	1319	2514
Oldenburg	OL	162,2	160	200	1672	2123	1141	1003	--
Osnabrück	OS	164,1	220	220	--	2020	1283	868	--
Paderborn	PB	147,7	205	231	1560	2160	1260	872	1327
Remscheid	RS	178,7	160	155	1780	1940	1430	900	990
Siegen	SI	103,4	125	125	--	1923	1086	897	--
Solingen	SG	159,9	240	230	1970	2450	1615	964	929
Wolfsburg	WOB	121,5	120	130	1764	1713	1144	795	--
Wuppertal	W	349,7	240	195	2005	2270	1520	810	945

¹⁾ Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
²⁾ Wohnungseigentum
³⁾ Preisangabe für Grundstücke im frei finanzierten Mietwohnungsbau
⁴⁾ Erstverkauf nach Umwandlung, komplett saniert/modernisiert
-- keine Angabe
Einwohnerzahlen beziehen sich in der Regel auf den 31.12.2011

**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung
Immobilienmarkt 2011 in großen deutschen Städten**

Stadt	Kür- zel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/m ²		Neue Immobilien €/m ² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/m ² Wohnfläche		
			Grund- stücke für DHH oder REH0	Grund- stücke für WE	DHH/REH 1)	WE 2)	DHH/REH 1)	Weiter- verkauf	Um- wand- lung
Region SÜD									
Augsburg	A	264,7	320	400	--	--	--	--	--
Darmstadt	DA	144,4	400	400	--	--	--	--	--
Frankfurt/Main	F	679,7	440	540	2665	3271	2559	1658	1958
Landshut	LA	63,3	250	350	2400	2780	--	1320	--
Mainz	MZ	199,2	--	--	--	--	--	--	--
München	M	1353,2	785	1500	4258	4286	3796	2459	2821
Nürnberg	N	503,7	--	--	2618	2622	1817	1201	1981
Regensburg	R	152,1	341	557	--	2831	--	--	--
Saarbrücken	SB	202,7	121	--	--	2155	--	948	--
Trier	TR	105,3	190	220	2468	2620	--	1309	1461
Wiesbaden	WI	276,0	580	320	2573	2648	2558	1560	1803
Worms	WO	81,7	170	200	1797	2008	1588	885	930
Region OST									
Berlin	B	3460,7	240	340	--	--	--	--	--
Brandenburg	BRB	71,8	55	50	--	--	--	--	--
Chemnitz	C	243,2	59	85	1879	1672	--	644	1629
Cottbus	CB	102,1	46	--	1449	1679	1467	986	883
Dessau	DE	86,9	50	65	1094	--	737	920	--
Dresden	DD	523,1	130	110	2140	2247	--	1028	1742
Erfurt	EF	205	--	827	1467	1744	1567	898	1117
Frankfurt/Oder	FF	60,3	50	75	--	1511	--	879	--
Gera	G	99,3	62	66	--	1497	--	--	--
Halle (Saale)	HAL	233	80	120	1482	1667	912	615	668
Jena	JE	105,1	--	--	--	2203	--	1021	--
Leipzig	L	267,4	--	--	1740	2180	1350	--	--
Magdeburg	MD	231,5	98	92	1570	2028	1064	516	--
Potsdam	P	156,9	150	225	1724	2942	1765	1146	--
Rostock	HRO	110,6	150	130	1700	2125	1450	1150	--
Schwerin	SN	95,2	85	85	1419	1644	--	--	--
Wismar	HWI	44,4	60	60	1395	1895	1111	--	--

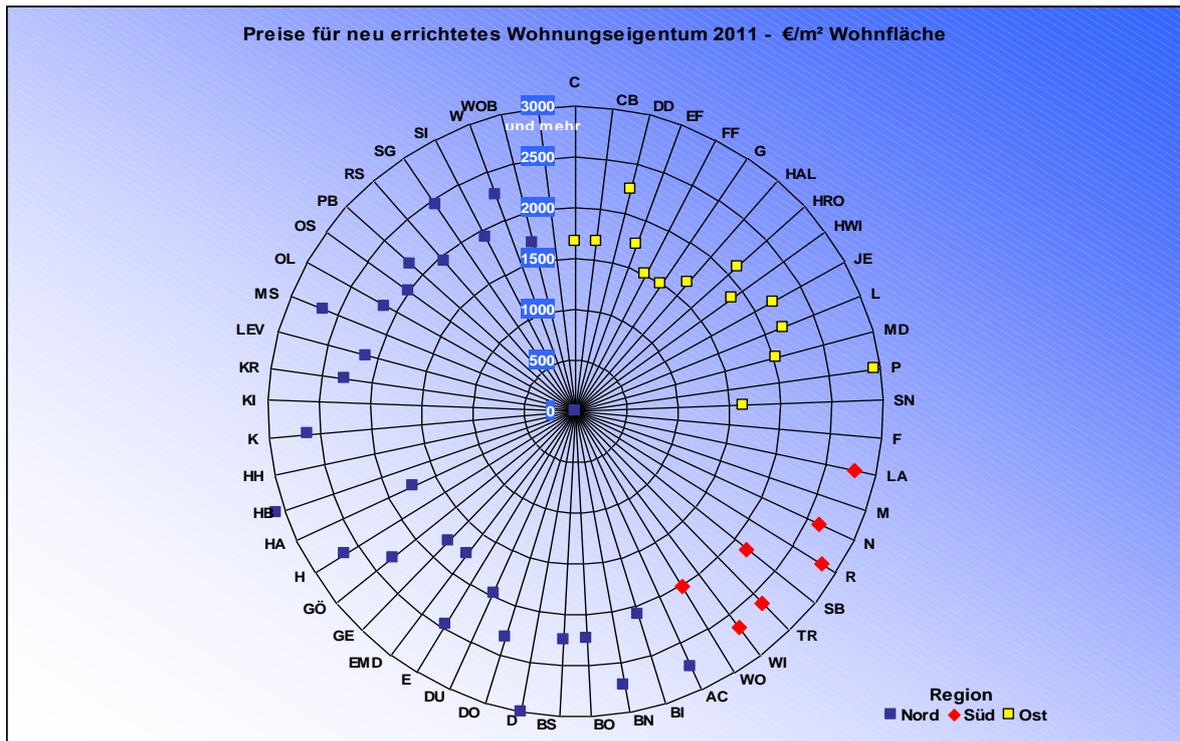


Abb. 11: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum

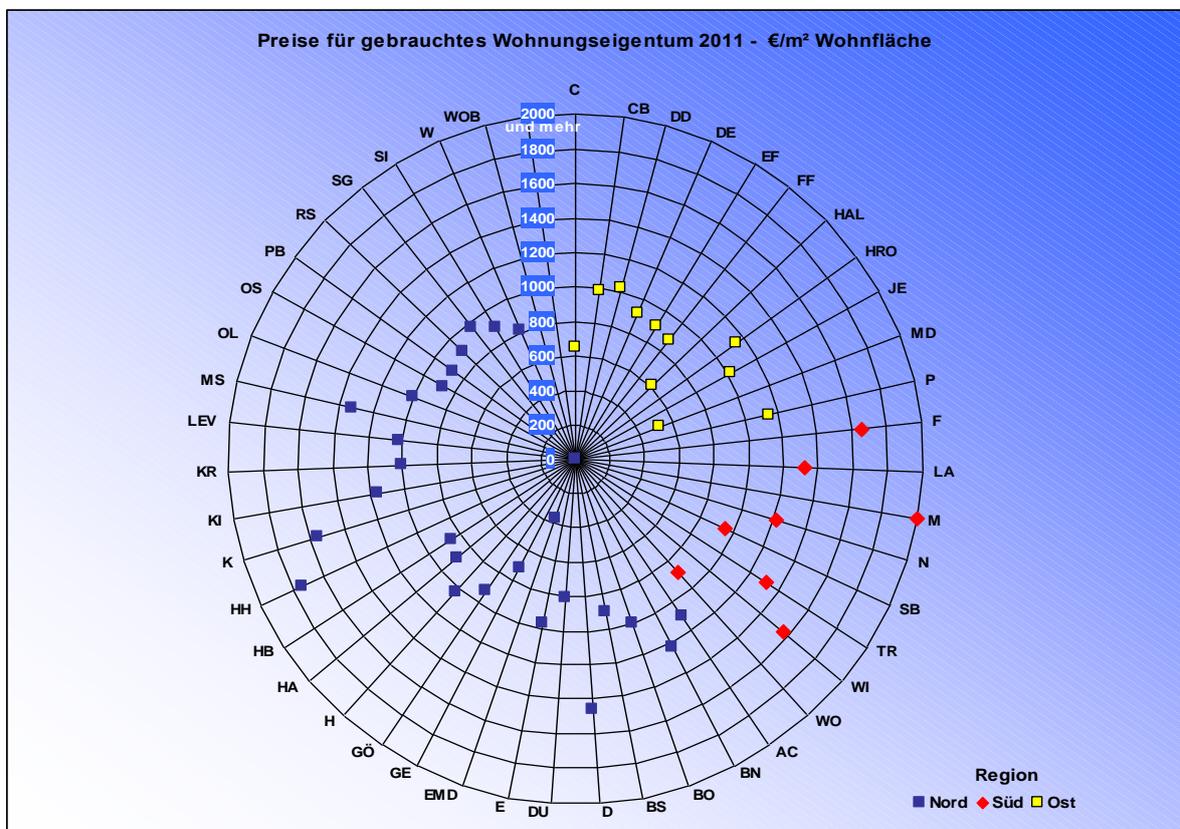


Abb. 12: Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

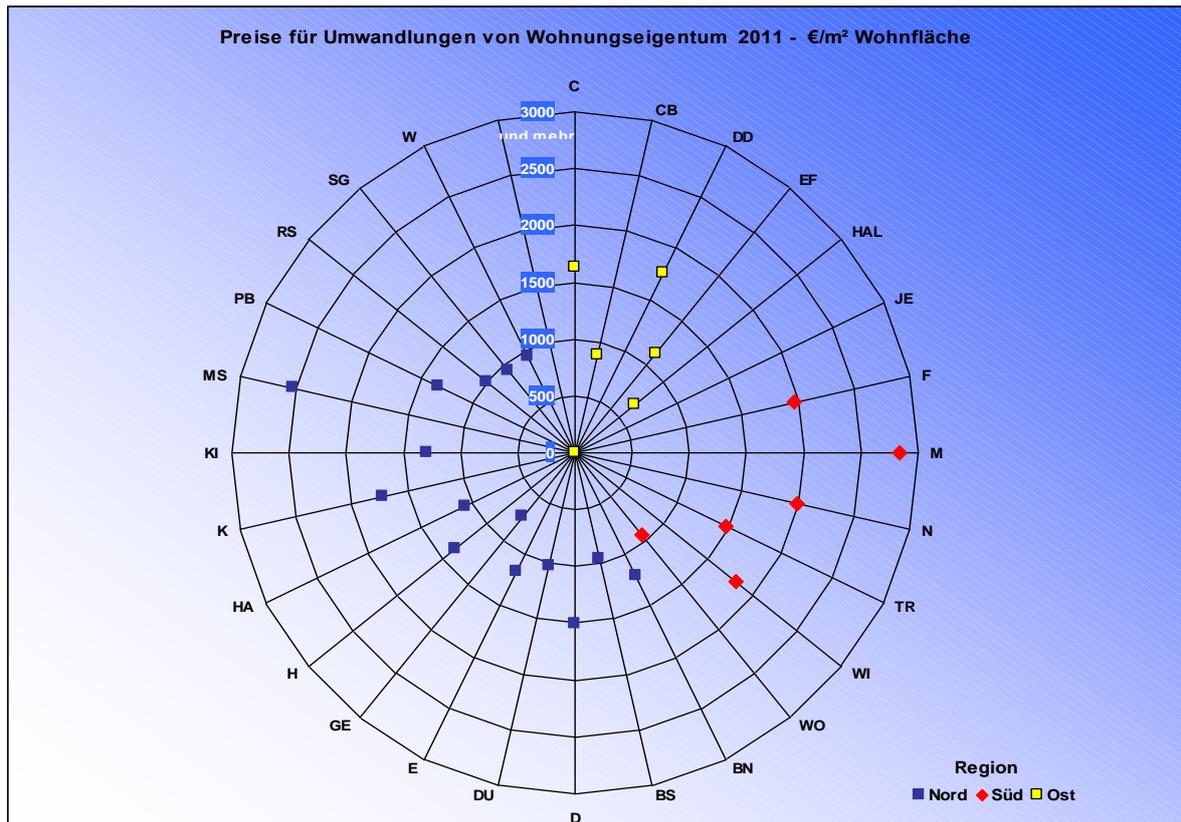


Abb. 13: Preise für umgewandeltes Wohnungseigentum

Anregungen zu dieser Untersuchung sind willkommen.

Email-Adresse: wolfgang.schaar@amt68.essen.de

Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar
Stadt Essen