

# Immobilienmarkt 2013 in großen deutschen Städten

Von Hans-Wolfgang Schaar und Silja Lockemann

## Zusammenfassung

*Die Analyse für das Jahr 2013 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum) in 63 großen deutschen Städten. Erneut konnte das Meldesystem des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse verwendet werden, das für den Immobilienmarktbericht Deutschland implementiert wurde. Die seit 2011 gemeinsam erfolgende Untersuchung der Märkte in den östlichen und den westlichen Stadtbezirken Berlins und die damit erforderliche Zuordnung zur Untersuchungsregion Ost bewirken, dass die Langzeitreihen der vergleichenden Betrachtungen in den Regionen künftig neu aufgesetzt werden müssen. Der Vergleich mit früheren Jahren ist daher nicht mehr möglich.*

**Umsätze:** Auch 2013 zeigte der Immobilienmarkt – ähnlich wie im Vorjahr – ein hohes Maß an Differenzierung. Weiterhin rückläufig nach Fallzahlen waren die Umsätze der Baugrundgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Norden und Osten nahmen die Geldumsätze im Teilmarkt Geschosswohnungsbaugrundstücke zu. Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum wurden im Süden insgesamt deutlich seltener gehandelt. Dies trifft auch für Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum im Osten zu. Ansonsten stiegen die Umsätze zwischen 0 und 6 %. Die Geldumsätze stiegen um bis zu 20 %, allerdings waren bei Wohnungseigentum im Norden und Süden Rückgänge vorhanden, während dieser Teilmarkt im Osten kräftige Umsatzzuwächse verzeichnete. Der Geldumsatz insgesamt stieg um rd. 6 %.

**Preise:** Die Preisentwicklung verlief in den Untersuchungsregionen und Teilmärkten teilweise uneinheitlich, sodass eine zusammenfassende Aussage für die Regionen nicht in jedem Fall möglich war. Insgesamt überwiegen die moderaten Preissteigerungen zwischen 2 und 5 %. In der Region Süd legte Wohnungseigentum im Durchschnitt sogar um 11 % zu. Allerdings waren insgesamt in einigen Städten hingegen von den Durchschnittswerten deutlich abweichende Veränderungen vorhanden.

## 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](http://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 Grundstücksmarktberichte sowie für den jeweiligen Landesbereich die Grundstücksmarktberichte der in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse bzw. der in Hessen, im Saarland und Thüringen 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 aktuellen 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 = 33 Große Städte in den westlichen Bundesländern nördlich der Linie Koblenz - Fulda (ohne Koblenz)
- Süd = 25 Große Städte in den westlichen Bundesländern südlich der Linie Koblenz - Fulda (einschließlich Koblenz)
- Ost = 18 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

### **Regelung für Berlin**

Bis einschließlich 2010 wurde das Stadtgebiet von Berlin entsprechend der ehemaligen Belegenheit im Ost- bzw. Westteil der östlichen bzw. der nördlichen Untersuchungsregion zugeordnet. Erstmals für das Untersuchungsjahr 2011 wurde nach Mitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin der **Immobilienmarkt in Berlin** zusammengefasst. Diese einheitliche Betrachtungsweise führt dazu, dass Berlin ab 2011 in Gänze der Region Ost zugeordnet wird. In der Konsequenz können alle sich auf die beiden Regionen beziehenden Untersuchungen nicht mehr mit den früheren Ergebnissen verglichen werden.



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](http://www.bbr.bund.de) – Raubeobachtung). Alle Städte und Landkreise sind – ohne Unterscheidung nach ihrer Lage im Bundesgebiet – ausschließlich einem von 9 (früher 17) siedlungsstrukturellen Kreistypen zugeord-

net. 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 2 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 2013 liegen aus insgesamt 63 Städten Daten zum jeweiligen Grundstücksmarkt vor (Auflistung der Städte vgl. Tabelle 5 und Tabelle 12). Aus unterschiedlichen Gründen ist nicht in allen Fällen das komplette Datenspektrum abgedeckt.

## **Datenmaterial**

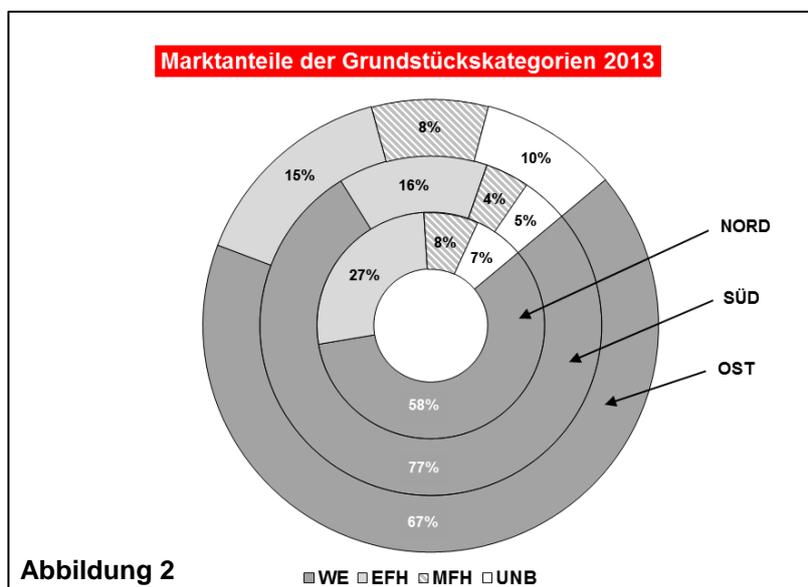
Tabelle 1 gliedert die Datenbasis nach Objektarten. Keineswegs darf aus dem Vergleich dieser Tabelle mit der des Vorjahrs eine Umsatzentwicklung abgeleitet werden!

**Tabelle 1: Die Datenbasis – Immobilienarten und Anzahl der Kauffälle 2013 je Region**

<b>Immobilienart</b>	<b>Nord</b>	<b>Süd</b>	<b>Ost</b>	<b>Alle</b>
Unbebaute Wohngrundstücke	4 447	2 145	4 047	10 639
Bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum	61 330	48 464	42 260	152 054
<i>davon: 1- und 2-Familienhäuser</i>	<i>17 721</i>	<i>7 028</i>	<i>7 082</i>	<i>31 831</i>
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>4 980</i>	<i>2 065</i>	<i>4 082</i>	<i>11 127</i>
<i>Wohnungseigentum</i>	<i>38 629</i>	<i>39 371</i>	<i>31 096</i>	<i>109 096</i>
<b>Insgesamt</b>	<b>65 777</b>	<b>50 609</b>	<b>46 307</b>	<b>162 693</b>

## Entwicklung der Teilmärkte - Überblick

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 im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträge.



## Kennzahlen

Die Tabellen 2a und 2b stellen Kennzahlen des Immobilienmarktes dar. Sie wurden 2002 erstmalig für diesen Bericht definiert. Wegen der geänderten Zuordnung Berlins wurden die Werte für 2010 nachträglich neu berechnet. Auf eine grafische Darstellung der längerfristigen Entwicklung muss jedoch verzichtet werden; dies ist lediglich für die Auswertungstypen möglich, da beide Berliner Stadtgebiete dem Typ A zugerechnet waren. Zu Vergleichszwecken ist das Untersuchungsergebnis sowohl für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt.

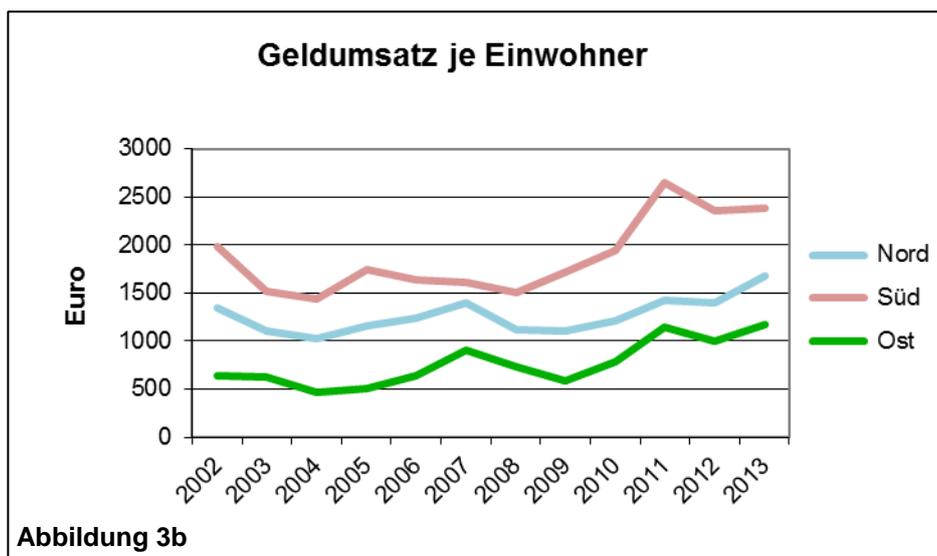
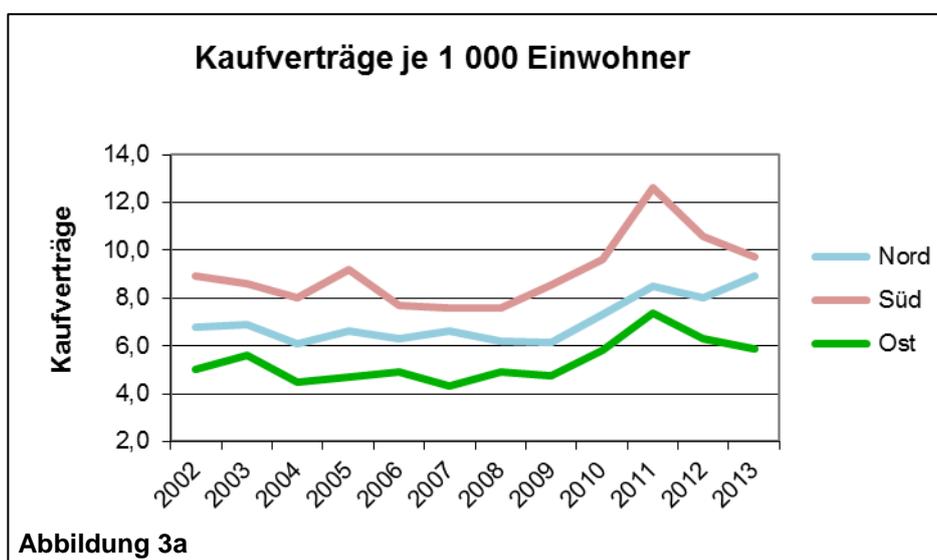
Tabelle 2a: Kennzahlen in den Regionen

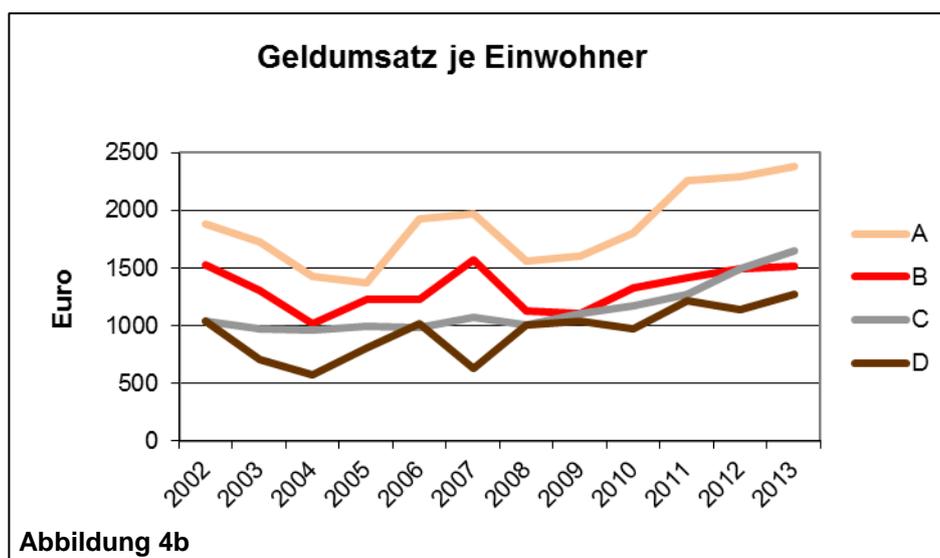
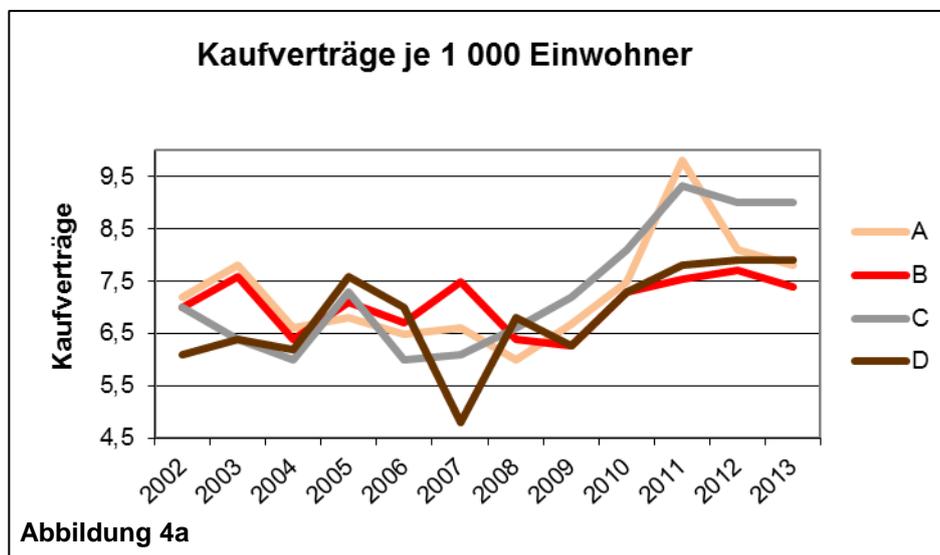
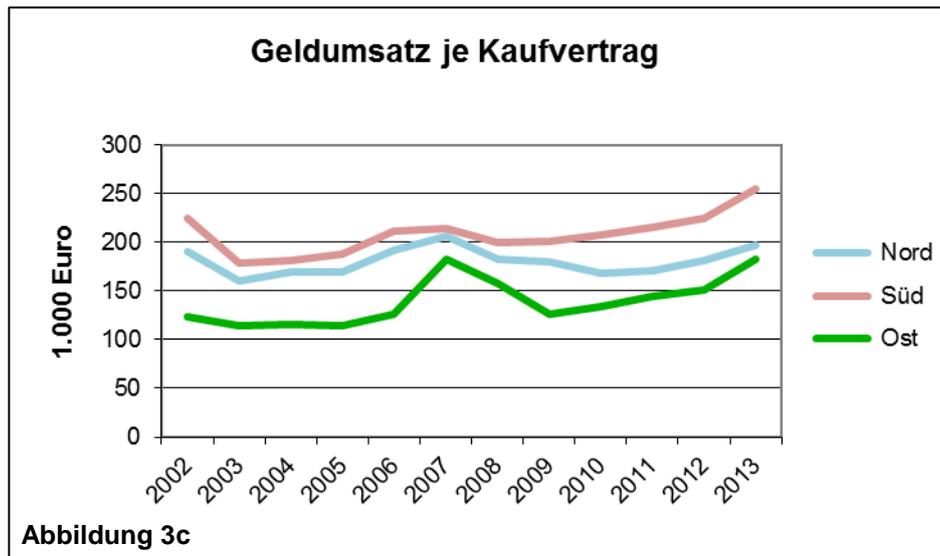
Region	Kaufverträge je 1 000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1 000 Euro]		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
<b>Nord</b>	8,9	8,0	8,5	1 679	1 400	1 420	197	181	171
<b>Süd</b>	9,7	10,6	12,6	2 389	2 351	2 653	255	224	216
<b>Ost</b>	5,9	6,3	7,4	1 177	1 006	1 149	183	151	145

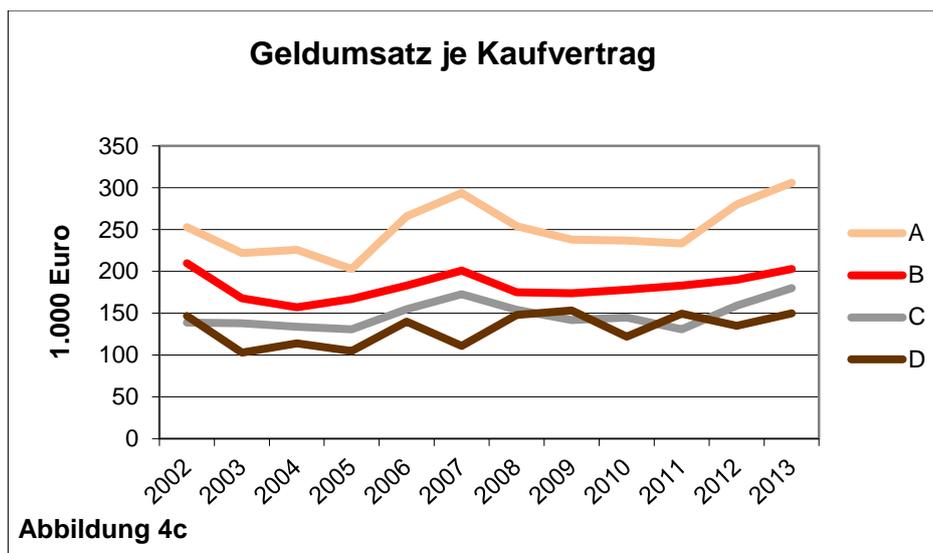
Tabelle 2 b: Kennzahlen in den Auswertungstypen

Auswertungstyp	Kaufverträge je 1 000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1 000 Euro]		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
<b>A</b>	7,8	8,1	9,8	2 374	2 285	2 261	306	280	234
<b>B</b>	7,4	7,7	7,5	1 509	1 494	1 418	203	190	183
<b>C</b>	9,0	9,0	9,3	1 651	1 491	1 273	180	159	131
<b>D</b>	7,9	7,9	7,8	1 265	1 141	1 211	150	135	150

Die nachstehenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen sowohl in den traditionellen Regionen (Abbildung 3a bis c) als auch für die Auswertungstypen (Abbildung 4a bis c).







### 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 können Kaufverträge über Erstverkäufe von Wohnungseigentum leicht identifiziert werden. 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, bezogen auf die Untergruppen. Angegeben sind die Mediane. Für 2013 haben lediglich 43 der 63 mitwirkenden Städte die beschriebene Differenzierung vorgenommen. In einzelnen Städten kann die Abweichung vom Median beträchtlich sein.

Tabelle 3: Teilmarkt Wohnungseigentum

Marktanteile der Untergruppen in % (Medianwerte)												
Jahr	Erstverkäufe				Weiterverkäufe				Umwandlungen			
	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle
2010	11	20	11	14	80	71	60	73	9	10	25	12
2011	11	21	17	11	74	63	63	72	6	4	7	6
2012	12	18	19	16	78	70	66	76	6	13	8	7
2013	15	23	13	16	76	71	70	72	6	7	12	8
<b>Median</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>77</b>	<b>71</b>	<b>65</b>	<b>73</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

## 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 insgesamt dargestellt. Grundlage für diese Angaben ist jeweils die unbereinigte Summe der in den Städten registrierten Kauffallzahlen. In den einzelnen Städten können von der generellen regionalen Entwicklung abweichende Verhältnisse vorliegen. Einzelergebnisse zeigt die Tabelle 5.

Tabelle 4: Umsatzentwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

Grundstücksart	Region	angegeben in % gegenüber dem Vorjahr			
		Nord	Süd	Ost	Alle
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Individuelle Bauweise		- 5	- 16	- 12	- 10
Geschosswohnungsbau		16	- 1	- 4	4
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
1- und 2-Familienhäuser		7	- 10	4	2
Mehrfamilienhäuser		6	- 11	9	4
Wohnungseigentum		0	-11	1	- 4

Tabelle 5: Umsätze unbebauter und bebauter Grundstücke 2013 und 2012 (Kauffälle)

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Region NORD</b>											
Aachen	B	100	85	14	10	408	413	218	201	1 212	1 335
Bielefeld	B	137	148	24	20	590	667	169	173	1 158	1 024
Bochum	B	51	43	14	9	516	506	207	214	878	860
Bonn	B	48	72	31	22	604	710	121	137	1 826	1 918
Braunschweig	C	149	184	19	27	577	647	98	93	1 352	1 363
Dortmund	A	256	261	38	28	1 011	987	367	281	1 645	1 603
Düsseldorf	A	46	41	30	42	624	740	231	220	3 431	3 753
Emden	C	102	107	5	1	386	368	14	17	336	309
Essen	A	92	70	49	22	851	926	367	303	2 052	1 951
Gelsenkirchen	B	75	54	3	3	402	413	296	276	503	525
Göttingen	C	44	71	8	22	292	278	56	58	670	638
Hamburg	A	602	601	165	165	3 199	1 774	411	402	5 052	5 497
Hannover	A	236	224	21	22	843	899	248	207	2 803	2 782
Kiel	C	118	84	37	25	568	430	101	81	1 115	928
Köln	A	280	266	95	57	1 697	1 750	592	663	6 111	6 258
Krefeld	B	93	71	8	8	691	742	362	353	845	823
Leverkusen	B	115	142	9	9	351	396	64	63	628	604
Lübeck	C	185	150	15	14	858	678	131	106	627	527
Münster	C	171	276	36	33	647	622	62	65	1 516	1 519
Oldenburg	C	205	312	84	60	636	676	64	74	1 072	1 036
Osnabrück	C	301	289	4	3	378	408	105	106	685	653
Remscheid	B	57	48	6	7	250	251	69	60	334	304
Siegen	C	32	45	16	20	306	327	77	80	255	275
Wolfsburg	C	134	182	5	11	391	428	12	13	624	562
Wuppertal	B	67	61	15	9	645	611	538	451	1 899	1 719
<b>Region SÜD</b>											
Augsburg	C	96	120	--	0	459	519	137	106	2 852	3 168
Frankfurt (Main)	A	64	132	40	54	461	721	260	370	3 577	4 394
Freiburg	C	30	53	5	8	185	214	65	65	1 472	1 688
Heidelberg	C	20	37	3	8	163	238	47	62	864	951
Heilbronn	C	40	64	16	16	289	279	85	85	1 012	974
Karlsruhe	B	140	215	26	16	452	491	56	70	1 787	1 854
Koblenz	C	48	20	7	0	215	201	71	78	482	572
Konstanz	C	24	42	6	6	93	70	18	31	639	708
Landshut	C	88	133	41	23	155	177	18	24	814	807
Ludwigshafen	B	81	87	7	5	345	360	66	115	950	1 213
Mainz	C	33	--	17	--	472	--	111	--	1 400	--
München	A	513	501	74	81	923	1 118	169	171	10 806	12 502
Nürnberg	A	118	115	18	25	721	751	142	179	3 397	3 838
Pforzheim	C	92	95	4	12	216	213	60	68	736	786
Regensburg	C	39	41	23	22	132	246	24	74	1 361	1 839
Saarbrücken	B	69	89	--	1	371	468	175	184	815	815
Stuttgart	A	102	82	41	49	580	644	415	397	3 859	4 183
Trier	D	86	64	10	8	251	248	68	42	852	938
Ulm	C	--	79	--	9	--	200	--	39	0	693
Wiesbaden	B	44	95	20	20	241	290	59	113	1 323	1 768
Worms	C	53	56	7	5	304	315	19	42	373	344

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Region OST</b>											
Berlin	A	1 061	1 009	330	306	3 490	3 265	1 790	1 653	19 833	18 769
Brandenburg	C	108	94	10	22	129	119	36	46	37	39
Chemnitz	C	195	228	21	22	255	242	228	220	931	872
Cottbus	C	98	95	20	28	129	143	21	30	138	121
Dessau	D	51	51	13	14	271	287	56	55	96	117
Dresden	A	271	348	131	100	414	446	391	232	3 067	3 512
Erfurt	C	191	230	33	23	226	287	116	148	785	806
Frankfurt (Oder)	C	35	63	6	15	50	48	17	8	38	16
Gera	C	61	84	12	5	105	134	70	60	151	264
Halle (Saale)	C	85	198	24	70	290	216	188	160	462	624
Jena	C	107	159	4	12	124	125	38	42	319	369
Leipzig	A	364	365	83	78	499	455	735	707	3 030	2 874
Magdeburg	C	268	243	26	36	320	295	131	141	593	783
Potsdam	B	185	216	31	38	305	319	67	67	622	587
Rostock	C	60	123	11	19	201	197	63	55	696	643
Schwerin	D	61	147	13	12	141	142	101	78	227	223
Wismar	D	78	50	--	0	133	75	34	29	71	77

-- = keine Angabe

## Flächenumsatz unbebauter Wohnungsbaugrundstücke

Im Teilmarkt der Wohnungsbaugrundstücke wurden insgesamt rd. 1.091 ha Fläche in 10 639 Kaufverträgen umgesetzt. Davon entfielen rd. 410 ha auf die nördliche, rd. 230 ha auf die südliche und rd. 451 ha auf die östliche Region. Etwa 64 % der verkauften Fläche betraf Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Nord: 64 %, Süd: 60 %, Ost: 67 %). Zur Durchschnittsgröße der einzelnen Bauplätze werden nähere Aussagen im Kapitel „Höhe der Baulandpreise“ getroffen.

Insgesamt hat sich der Flächenumsatz in den mitwirkenden Städten gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 % erhöht. Der Umsatz für individuelle Baugrundstück sank um rd. 3 %, der Umsatz für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus stieg um rd. 6 %.

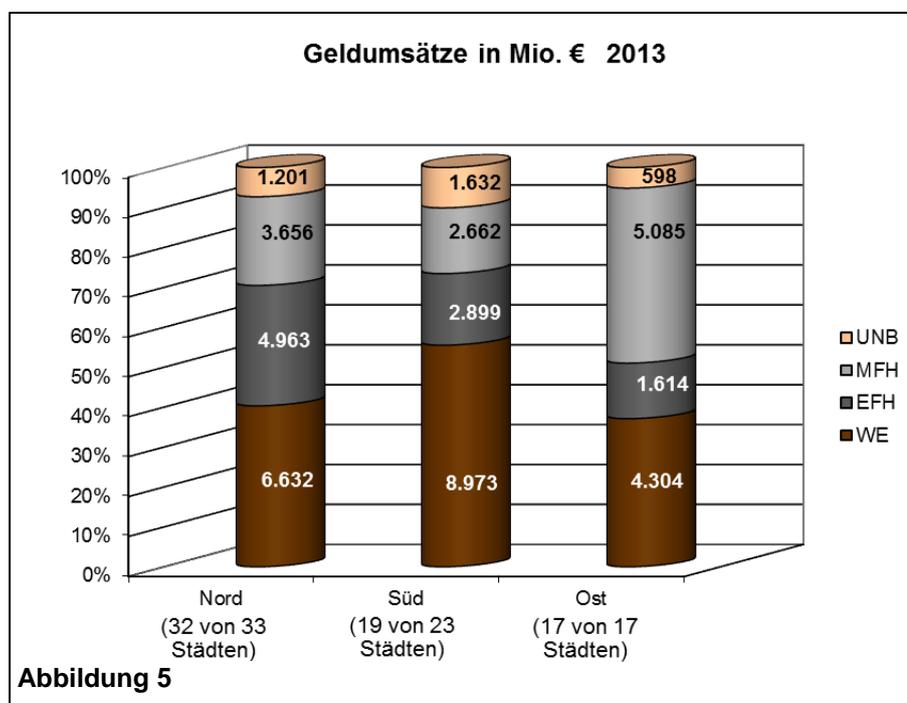
Beim Vergleich mit Vorjahreszahlen ist die variierende Anzahl der Berichtsstädte zu berücksichtigen.

## Geldumsätze

Zu den Auswertungen wurden lediglich die Städte herangezogen, die sowohl für das Berichtsjahr als auch für das Vorjahr entsprechende Zahlen aus allen Teilmärkten mitgeteilt haben. 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 5. Tabelle 6b analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten. Tabelle 6c stellt insgesamt die prozentuale Entwicklung der Geldumsätze in den Städten dar.

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 eines Jahres im vorausgehenden Bericht und im aktuellen Bericht verändert sein. Innerhalb der Auswertung eines Jahres ist dieses Problem unbeachtlich, da nur Städte einbezogen werden, in denen für beide Jahre entsprechende Daten vorliegen.



**Tabelle 6a: Geldumsätze 2013 in Mio. €**

Objektart	Region Anzahl	REGIONEN				
		Nord 25	Süd 18	Ost 17	Summe 60	%
Baugrundstücke		1 179,7	1 698,7	812,7	3 691,1	8,1
1-u. 2-Familienhäuser		5 109,4	2 734,3	1 843,9	9 687,6	21,2
Mehrfamilienhäuser		3 961,0	2 831,0	6 114,0	12 906,0	28,2
Wohnungseigentum		5 535,0	8 869,0	5 032,0	19 436,0	42,5
Summe		15 785,1	16 133,0	13 802,6	45 720,7	100,0

**Tabelle 6b: Veränderungen der Geldumsätze**

Objektart	REGIONEN							
	Mio. €				Prozent			
	Nord	Süd	Ost	Summe	Nord	Süd	Ost	Alle
Baugrundstücke	65,4	-0,8	214,8	279,4	5,9	0,0	35,9	8,2
1-u. 2-Familienhäuser	754,4	-153,7	227,9	828,6	17,3	-5,3	14,1	9,4
Mehrfamilienhäuser	612,0	142,2	1 029,3	1 783,5	18,3	5,3	20,2	16,0
Wohnungseigentum	-665,0	-288,0	727,0	-226,0	-10,7	-3,1	16,9	-1,1
Summe	766,8	-300,3	2 199,0	2 665,5	5,1	-1,8	19,0	6,2

Nicht berücksichtigt sind städteübergreifende Verkäufe von Immobilienbeständen innerhalb eines Kaufvertrags; die hierin getätigten Umsätze können mangels detaillierter Kaufpreiszusammenfassung 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 6c: Prozentuale Entwicklung der Geldumsätze in den Städten**

< -30 %	- 30 bis - 15 %	- 15 bis ± 0 %	± 0 bis + 15 %	+ 15 bis + 30 %	> + 30 %
Ludwigshafen	Wiesbaden	Frankfurt (M)	Schwerin	Magdeburg	Chemnitz
	Regensburg	Düsseldorf	Stuttgart	Berlin	Lübeck
	Leverkusen	Bonn	Dessau	Hannover	Dresden
	Heidelberg	Gera	Krefeld	Wuppertal	Kiel
		Jena	Erfurt	Osnabrück	Cottbus
		Pforzheim	Landshut	Rostock	
		Freiburg	Hamburg		
		Nürnberg	Braunschweig		
		Brandenburg	Köln		
		Siegen	Konstanz		
		Trier	Karlsruhe		
		München	Oldenburg		
		Worms	Bielefeld		
		Aachen	Wolfsburg		
		Münster	Gelsenkirchen		
			Halle (Saale)		
			Frankfurt (O)		
			Leipzig		
			Göttingen		
			Potsdam		
			Heilbronn		
			Essen		
			Koblenz		
			Dortmund		
			Remscheid		
			Bochum		
			Emden		

Innerhalb der Spalten in Tabelle 6 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.

Zum Vergleich sind in den Tabellen 7a und 7b die Umsatzdaten für die Gliederung nach Auswertungstypen angegeben.

Tabelle 7a: Geldumsätze 2013 in Mio. €

Objektart	Typ Anzahl	Auswertungstypen					
		A 13	B 14	C 32	D 4	Summe 63	%
Baugrundstücke		2 770,2	297,9	551,5	29,3	3 648,9	8,0
1-u. 2-Familienhäuser		5 794,2	1 653,0	2 018,5	135,0	9 600,7	21,2
Mehrfamilienhäuser		10 365,0	1 147,0	1 234,0	107,0	12 853,0	28,3
Wohnungseigentum		13 865,0	1 887,0	3 346,0	173,0	19 271,0	42,5
Summe		32 794,4	4 984,9	7 150,0	444,3	45 373,6	100,0

Tabelle 7b: Veränderungen der Geldumsätze

Objektart	Typ	Mio. €					Auswertungstypen Prozent			
		A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Baugrundstücke		273,0	-19,7	-34,2	-1,5	217,6	10,9	-6,2	-5,8	-4,9
1-u. 2-Familienhäuser		599,2	-57,0	111,5	7,0	660,7	11,5	-3,3	5,8	5,5
Mehrfamilienhäuser		1 431,4	-2,2	202,7	42,1	1 674,0	16,0	-0,2	19,7	64,9
Wohnungseigentum		-383,0	-92,0	23,0	-12,0	-464,0	-2,7	-4,6	0,7	-6,5
Summe		1 920,6	-170,9	303,0	35,6	2 088,3	6,2	-3,3	4,4	8,7

## Preisentwicklung

Nicht beibehalten werden kann die bisherige Darstellung der Preisentwicklung. Die Datenerhebung hierfür erfolgt neuerdings ausschließlich in den in Tabelle 8 dargestellten Stufen, während zuvor absolute Zahlen erhoben wurden. Außerdem können nach dem Wechsel in der Zuordnung der gesamten Stadt Berlin (nunmehr Untersuchungsregion Ost) die bisherigen Zeitreihen/Grafiken nicht fortgeführt werden. Es ist beabsichtigt, die Zeitreihen für die neugestalteten Regionen neu zu berechnen. Die Preisentwicklung für die einzelnen Städte ergibt sich aus Tabelle 10.

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.

Tabelle 8: Häufigkeit der Angaben zur Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr (unbebaute Grundstücke)

Tendenz		Nord		Süd		Ost		Alle	
		Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.
Steigend	↗	15	10	12	14	8	3	35	27
Gleichbleibend	→	6	4	3	1	3	3	12	8
Sinkend	↘	1	14	2	15	3	6	6	35
Keine Angabe		2	9	2	3	3	6	7	18

Ind. Individuelle Bauweise  
Gesch. Geschosswohnungsbau

Tabelle 9 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Preise für bebaute Grundstücke und für Wohnungseigentum einschließlich der Unterkategorien. Angegeben sind jeweils Durchschnittliche Preisentwicklungen in den Regionen, die sich aus dem nach Kaufverträgen gewogenen Mittelwert ergeben; dabei sind Extremwerte bereinigt worden. Die Anzahl der berücksichtigten Meldungen ist mit dem Hinweis „n=“ vermerkt. Zusätzlich sind die minimal und maximal gemeldeten Preisentwicklungen angegeben.

Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum insgesamt 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, erfolgte keine Berechnung. Heuer war es wegen der sehr unterschiedlichen Preisentwicklung und der teilweise geringen Zahl der Meldungen nicht möglich, eine entsprechende Angabe zu ermitteln.

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum konnten differenzierte Preisentwicklungen nur für Erstverkäufe und Weiterverkäufe ermittelt werden. Für Umwandlungen liegen nicht genügend Angaben aus den Städten vor. Daher konnte nur eine Entwicklungstendenz angegeben werden.

**Tabelle 9: Preisentwicklungstendenzen bebauter Grundstücke 2013**

Kategorie	Nord	Süd	Ost
1- und 2-Familienhäuser	Ø 4 % n = 13 Min. 0 %, Max. 11 %	Ø 3 % n = 11 Min. -5 %, Max. 16 %	Ø 3 % n = 10 Min. -3 %, Max. 14 %
Mehrfamilienhäuser	Ø 2 % n = 9 Min. -2 %, Max. 18 %	Ø 2 % n = 9 Min. -4 %, Max. 23 %	Ø 5 % n = 8 Min. -2 %, Max. 58 %
Wohnungseigentum insgesamt	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe
Erstverkäufe	Ø 6 % n = 10 Min. 0 %, Max. 10 %	Ø 9 % n = 14 Min. 0 %, Max. 14 %	Ø 4 % n = 9 Min. 0 %, Max. 10 %
Umwandlungen		Ø 7 – 9 % Min. -10 %, Max. 12 % n = 18	
Weiterverkäufe	Ø 5 % n = 13 Min. -5 %, Max. 9 %	Ø 11 % n = 12 Min. 0 %, Max. 17 %	Keine Angabe n = 5 Min. -10 %, Max. 23 %

**Tabelle 10: Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke 2013**

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke			
	Individuelle Bauweise Trend Anzahl	Geschosswohnungsbau Trend Anzahl	1- und 2-Familienhäuser % Anzahl	Mehrfamilienhäuser % Anzahl	Wohnungseigentum % Anzahl			
<b>Region NORD</b>								
Aachen	• 100	• 14	5 408	-- 218	-- 1 212			
Bielefeld	→ 137	↗ 24	2 590	-- 169	2 1 158			
Bochum	↗ 51	• 14	2 516	0 207	-- 878			
Bonn	↗ 48	• 31	-- 604	-- 121	-- 1 826			
Braunschweig	↗ 149	↗ 19	5 577	-- 98	-- 1 352			
Dortmund	→ 256	↗ 38	0 1 011	3 367	-- 1 645			
Düsseldorf	↗ 46	↗ 30	4 624	2 231	4 3 431			
Emden	↗ 102	• 5	5 386	-- 14	-- 336			
Essen	→ 92	→ 49	-- 851	-- 367	-- 2 052			
Gelsenkirchen	↗ 75	• 3	-- 402	-2 296	-- 503			

**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung  
Immobilienmarkt 2013 in großen deutschen Städten**

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke				Wohnungs- eigentum	
	Individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familien- häuser		Mehrfamilien- häuser			
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Göttingen	↗	44	•	8	11	292	5	56	--	670
Hamburg	•	602	•	165	--	3 199	--	411	--	5 052
Hannover	↘	236	↗	21	6	843	7	248	--	2 803
Kiel	•	118	•	37	--	568	--	101	--	1 115
Köln	↗	280	↗	95	--	1 697	--	592	--	6 111
Krefeld	↗	93	→	8	--	691	--	362	--	845
Leverkusen	↗	115	↗	9	--	351	--	64	--	628
Lübeck	↗	185	↗	15	8	858	10	131	--	627
Münster	↗	171	↗	36	4	647	18	62	--	1 516
Oldenburg	↗	205	•	84	--	636	--	64	--	1 072
Osnabrück	↗	301	•	4	--	378	--	105	--	685
Remscheid	→	57	→	6	--	250	--	69	--	334
Siegen	→	32	↗	16	6	306	5	77	--	255
Wolfsburg	↗	134	•	5	--	391	--	12	--	624
Wuppertal	→	67	→	15	3	645	0	538	1	1 899
<b>Region SÜD</b>										
Augsburg	↗	96	↗	--	--	459	--	137	3	2 852
Frankfurt (Main)	↗	64	↗	40	6	461	6	260	6	3 577
Freiburg	•	30	•	5	--	185	--	65	--	1 472
Heidelberg	•	20	•	3	--	163	--	47	--	864
Heilbronn	↗	40	↗	16	4	289	7	85	3	1 012
Karlsruhe	→	140	→	26	--	452	--	56	--	1 787
Koblenz	↗	48	↗	7	7	215	--	71	--	482
Konstanz	↗	24	↗	6	16	93	23	18	4	639
Landshut	↗	88	↗	41	--	155	--	18	--	814
Ludwigshafen	→	81	•	7	--	345	--	66	--	950
Mainz	↗	33	↗	17	-5	472	-4	111	--	1 400
München	↗	513	↗	74	--	923	--	169	--	10 806
Nürnberg	↗	118	↗	18	9	721	11	142	--	3 397
Pforzheim	→	92	↗	4	5	216	10	60	--	736
Regensburg	↘	39	↘	23	--	132	--	24	29	1 361
Saarbrücken	•	69	•	--	--	371	--	175	--	815
Stuttgart	↗	102	↗	41	4	580	7	415	--	3 859
Trier	↗	86	↗	10	4	251	7	68	6	852
Ulm	•	--	•	--	--	--	--	--	--	0
Wiesbaden	↘	44	↗	20	6	241	6	59	2	1 323
Worms	↗	53	↗	7	--	304	--	19	--	373
<b>Region OST</b>										
Berlin	•	1 061	•	330	--	3 490	--	1 790	--	19 833
Brandenburg	↘	108	→	10	-3	129	--	36	--	37
Chemnitz	↗	195	↗	21	5	255	--	228	0	931
Cottbus	↗	98	→	20	--	129	--	21	--	138
Dessau	↗	51	•	13	5	271	--	56	--	96
Dresden	↗	271	↗	131	12	414	58	391	3	3 067
Erfurt	•	191	•	33	--	226	--	116	--	785
Frankfurt (Oder)	↘	35	↗	6	0	50	--	17	--	38
Gera	→	61	↘	12	-7	105	-8	70	5	151
Halle (Saale)	↘	85	↘	24	--	290	--	188	--	462
Jena	•	107	•	4	--	124	--	38	--	319
Leipzig	↗	364	•	83	--	499	--	735	--	3 030
Magdeburg	↗	268	↘	26	5	320	27	131	5	593
Potsdam	↗	185	→	31	--	305	--	67	--	622
Rostock	→	60	↘	11	0	201	0	63	0	696
Schwerin	→	61	↘	13	5	141	5	101	2	227
Wismar	↗	78	•	--	5	133	0	34	1	71

Unbebaute Grundstücke

↗ Steigend      → Gleichbleibend      ↘ Sinkend      • keine Angabe

Bebaute Grundstücke

-- = keine Angabe      % = Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr in %

Anzahl = Anzahl der Kauffälle

## 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 2012 werden – wie bereits bis 2010 – wieder Gesamtkaufpreise für baureife, mit Reihenendhäusern oder Doppelhaushälften bebaubare Grundstücke erhoben. Die Städte werden mit den bekannten Kraftfahrzeugkennzeichen bezeichnet. Eine Übersicht findet sich in Tabelle 12.

Die ausgewählten Grundstückstypen sollen möglichst im gesamten Bundesgebiet typisch sein. Um die Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Mitwirkenden gebeten, alle Angaben auf einheitliche Parameter zu beziehen, auch wenn ausnahmsweise dieser spezielle Grundstückstyp im Untersuchungsjahr nicht gehandelt wurde. Alle Durchschnittspreise sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben.

Auf den hier untersuchten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus können Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser errichtet werden. Die Grundstücksfläche liegt per definitionem zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup>. Grundstücke für die Errichtung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind drei- bis fünfgeschossig bebaubar und – soweit wertrelevant – auf eine Geschossflächenzahl von 1,2 bezogen. Falls Daten zu dieser Grundstücksart nicht vorhanden sind, wurden ersatzweise Angaben zu Baugrundstücken für den frei finanzierten Mietwohnungsbau erhoben. Angegeben sind in Abbildung 6 jeweils die Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke (individuelle Bauweise) in den Städten. Tabelle 12 zeigt auch Gesamtkaufpreise für den Geschosswohnungsbau.

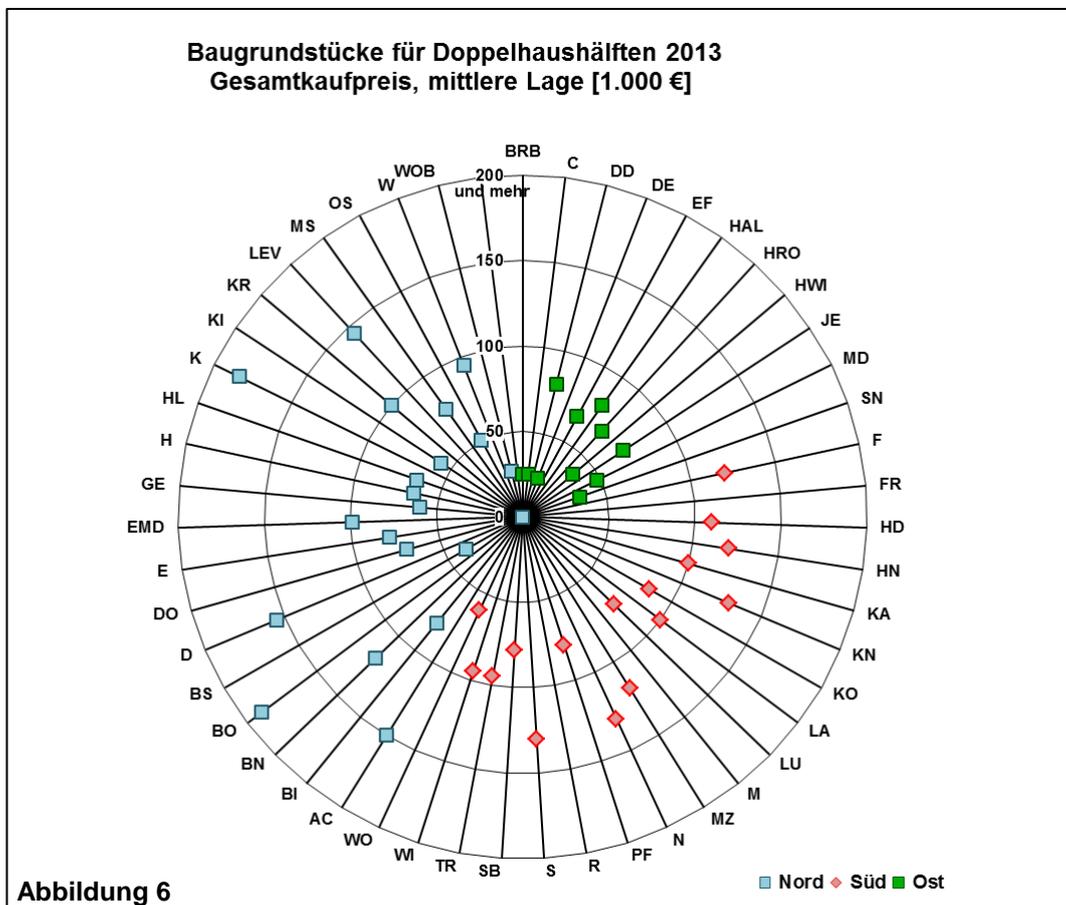


Abbildung 6

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen
- Typisches Wohnungseigentum, Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup>, Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen

### Gebrauchte Immobilien:

- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m<sup>2</sup>
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

In den an der Untersuchung teilnehmenden Städten wiesen die bebauten Immobilien zum Teil sehr unterschiedliche Wohnflächen auf (Tabelle 11). 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 [m<sup>2</sup>] bebauter Immobilien im Jahr 2013 (Mediane)**

Objektart	Region	NORD	SÜD	OST
<b>Neue Immobilien</b>				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		132	136	131
Wohnungseigentum		89	84	87
<b>Gebrauchte Immobilien</b>				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		114	123	105
Wohnungseigentum Weiterverkauf		72	71	60
Wohnungseigentum Umwandlung		71	73	64

Die Abbildung 7 bis Abbildung 11 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.

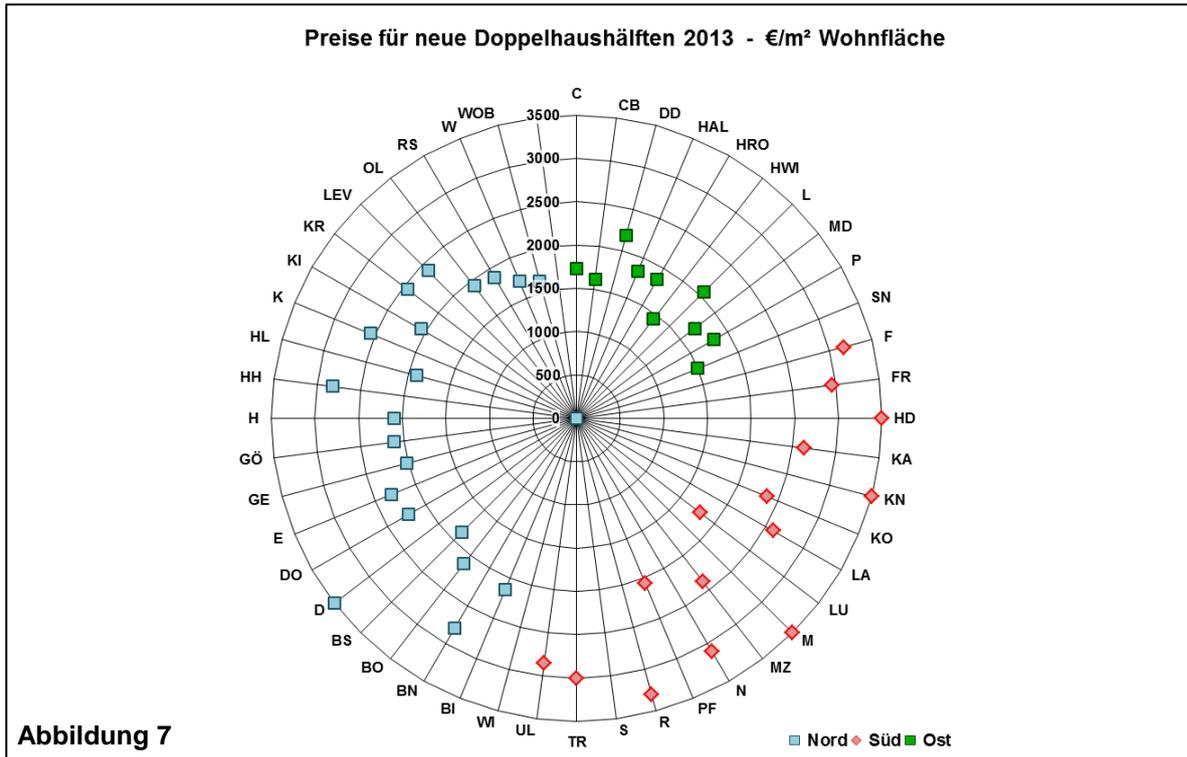


Abbildung 7

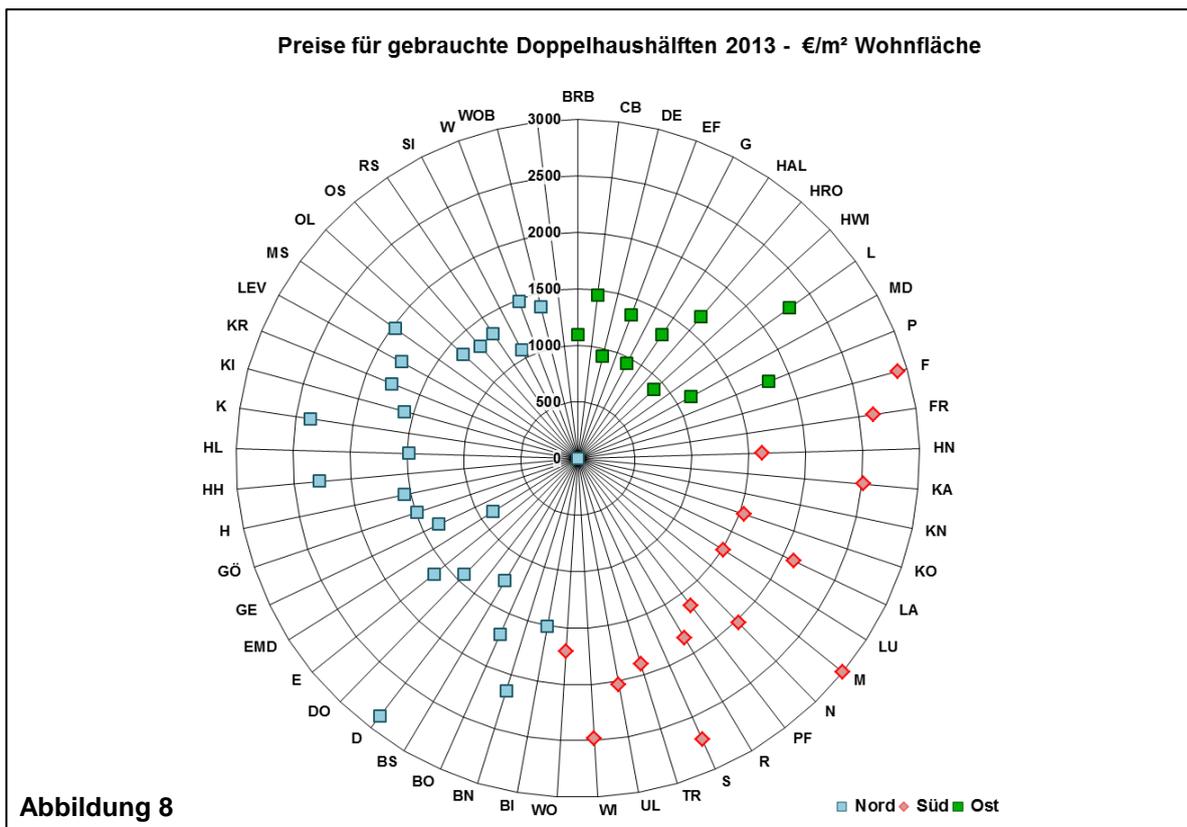


Abbildung 8

Tabelle 12: Typische Durchschnittspreise 2013

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/ m <sup>2</sup>		Neue Immobilien €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche		
			Grund- stücke für DHH oder REH	Grund- stücke für WE	DHH/REH 1)	WE 2)	DHH/REH 1)	Weiter- verkauf	Um- wand- lung
<b>Region NORD</b>									
Aachen	AC	236,4	150 000	500	--	3 000	2 300	1 650	1 700
Bielefeld	BI	326,9	80 000	225	2 140	2 141	1 506	892	--
Bochum	BO	362,3	190 000	245	2 120	2 270	1 700	1 040	--
Bonn	BN	305,8	119 000	325	2 795	3 115	2 153	1 488	1 383
Braunschweig	BS	242,5	38 000	180	1 861	2 157	1 255	1 053	1 069
Dortmund	DO	571,1	70 000	260	2 225	2 540	1 430	--	--
Düsseldorf	D	586,3	155 000	860	3 543	3 297	2 863	1 657	1 489
Emden	EMD	49,8	99 000	55	--	2 125	880	636	327
Essen	E	566,2	78 000	310	2 296	2 734	1 626	1 044	1 136
Gelsenkirchen	GE	258,8	60 000	195	2 013	2 287	1 350	706	1 035
Göttingen	GÖ	115,8	--	254	2 108	2 752	1 494	1 080	--
Hamburg	HH	1 706,7	--	--	2 816	3 944	2 276	2 177	--
Hannover	H	506,4	65 000	270	2 093	3 383	1 554	1 206	1 682
Kiel	KI	82,3	57 000	197	2 061	3 450	1 580	1 455	1 775
Köln	K	1 005,8	184 000	530	2 560	3 043	2 371	1 724	2 376
Krefeld	KR	222,2	100 000	240	2 440	2 450	1 760	1 120	--
Leverkusen	LEV	159,0	145 000	275	2 410	2 710	1 770	1 276	--
Lübeck	HL	210,3	65 000	140	1 901	2 267	1 487	1 077	--
Münster	MS	289,6	77 000	520	--	3 260	1 971	1 617	2 572
Oldenburg	OL	157,3	--	250	1 931	2 490	1 363	1 176	--
Osnabrück	OS	153,7	51 000	220	--	2 501	1 306	947	--
Remscheid	RS	110,7	--	155	1 880	--	1 330	830	--
Siegen	SI	99,2	--	110	--	2 415	1 082	1 173	--
Wolfsburg	WOB	120,0	27 500	130	1 636	--	1 384	945	880
Wuppertal	W	342,7	95 000	195	1 710	2 530	1 480	825	1 245
<b>Region SÜD</b>									
Augsburg	A	267,8	--	430	--	3 150	--	--	--
Frankfurt (M)	F	667,9	120 000	541	3 169	3 641	2 913	2 023	1 909
Freiburg	FR	209,6	264 000	440	2 960	4 385	2 627	1 925	3 077
Heidelberg	HD	146,8	110 000	--	3 549	3 005	--	--	--
Heilbronn	HN	116,1	120 916	340	--	2 763	1 618	1 307	1 219
Karlsruhe	KA	289,2	100 000	390	2 630	2 856	2 519	1 730	1 853
Koblenz	KO	107,8	85 000	175	2 360	2 220	1 540	1 240	--
Konstanz	KN	77,8	130 000	530	3 737	3 684	3 242	2 429	2 461
Landshut	LA	63,5	100 000	350	2 600	3 200	2 100	1 600	--
Ludwigshafen	LU	157,6	73 500	270	1 785	1 933	1 513	1 062	1 203
Mainz	MZ	201,0	118 000	590	2 376	3 483	--	--	--
München	M	1 348,3	460 000	1 700	5 778	5 250	4 796	3 410	2 850
Nürnberg	N	486,3	130 000	--	3 106	3 331	2 025	1 444	1 814
Pforzheim	PF	114,4	79 000	257	2 062	2 514	1 638	1 150	1 208
Regensburg	R	135,4	245 000	621	3 307	3 679	1 839	1 796	--
Saarbrücken	SB	175,9	78 000	--	--	2 611	--	1 038	--
Stuttgart	S	585,9	130 046	681	3 704	3 606	2 712	1 980	2 442
Trier	TR	105,7	95 000	250	3 000	3 040	1 900	1 520	1 730
Ulm	UL	116,8	--	--	2 854	--	2 035	--	--
Wiesbaden	WI	269,1	95 000	360	3 704	3 395	2 483	1 772	1 694

**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung  
Immobilienmarkt 2013 in großen deutschen Städten**

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/m <sup>2</sup>		Neue Immobilien €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
			Grund- stücke für DHH oder REH	Grund- stücke für WE	DHH/REH <sup>1)</sup>	WE <sup>2)</sup>	DHH/REH <sup>1)</sup>	Weiter- verkauf	Um- wand- lung	
										Gesamtkauf- preis [€]
<b>Region OST</b>										
Berlin	B	3 292,4	--	350	--	--	--	--	--	--
Brandenburg	BRB	71,6	25 000	50	--	--	1 099	--	--	--
Chemnitz	C	240,3	25 200	83	1 730	1 795	--	723	853	--
Cottbus	CB	100,0	--	--	1 620	1 731	1 458	885	--	--
Dessau	DE	86,0	24 000	65	--	--	931	--	--	--
Dresden	DD	512,4	80 000	120	2 185	2 502	--	1 046	2 569	--
Erfurt	EF	200,9	66 500	145	--	2 424	1 359	1 097	--	--
Frankfurt (O)	FF	59,1	--	61	--	1 722	--	--	--	--
Gera	G	96,1	--	--	--	--	945	384	--	--
Halle (Saale)	HAL	229,2	80 000	120	1 833	2 038	1 322	640	--	--
Jena	JE	105,7	70 000	80	--	2 268	--	1 194	--	--
Leipzig	L	503,0	--	--	2 063	2 505	2 283	--	--	--
Magdeburg	MD	228,1	48 000	99	1 705	1 736	1 133	514	617	--
Potsdam	P	156,0	--	260	1 815	3 361	1 810	1 226	--	--
Rostock	HRO	200,3	68 000	130	1 849	2 301	1 653	1 328	--	--
Schwerin	SN	91,3	35 000	85	1 500	1 465	--	--	--	--
Wismar	HWI	42,5	38 000	65	1 445	1 760	907	--	--	--

<sup>1)</sup> Doppelhaushälfte oder Reihendhaus

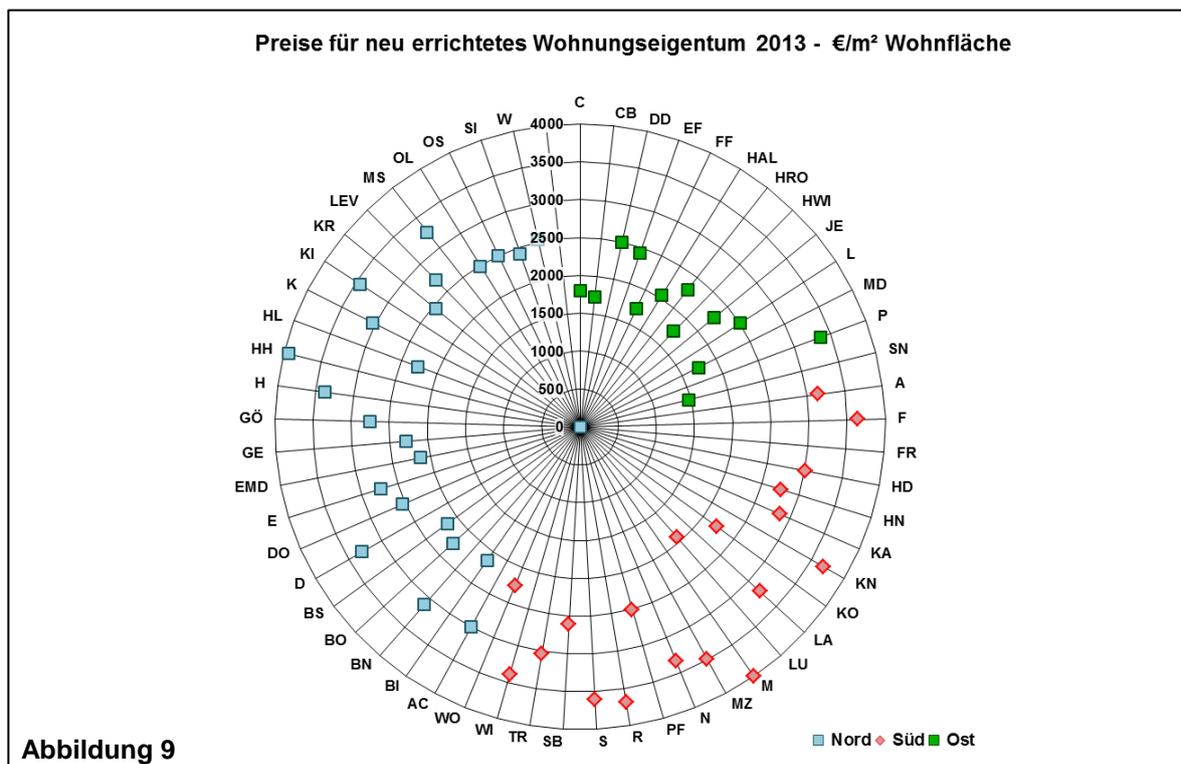
<sup>2)</sup> Wohnungseigentum

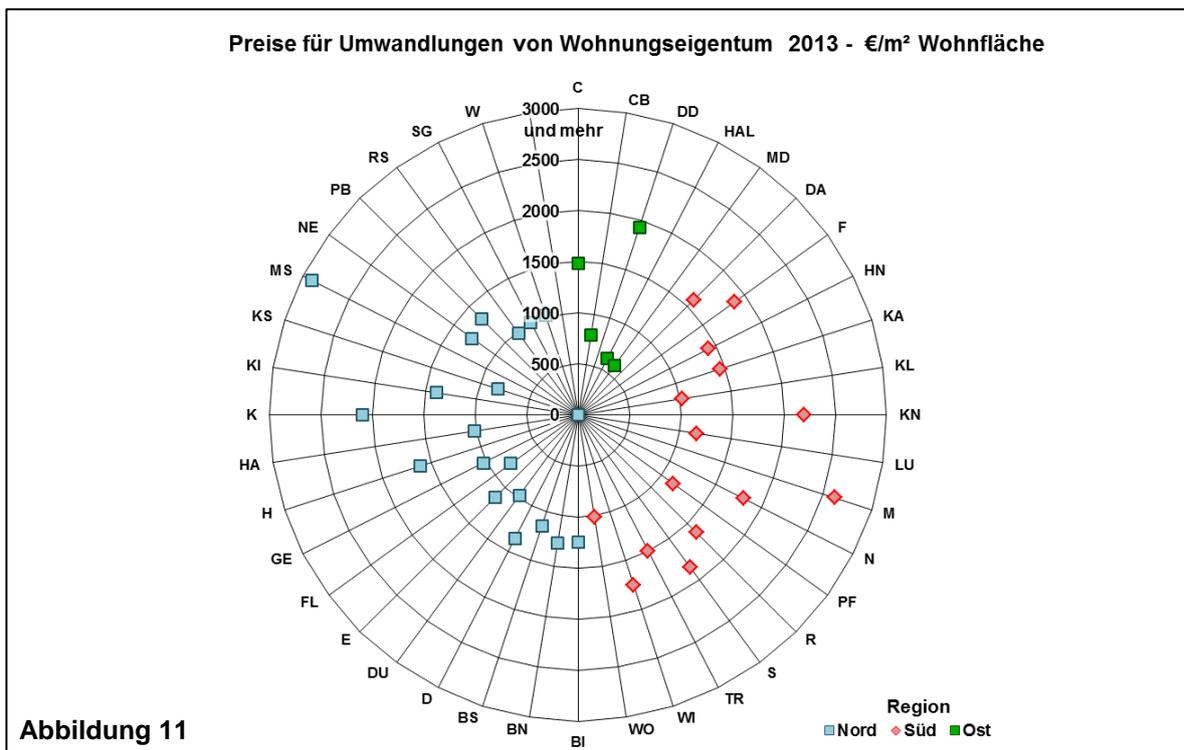
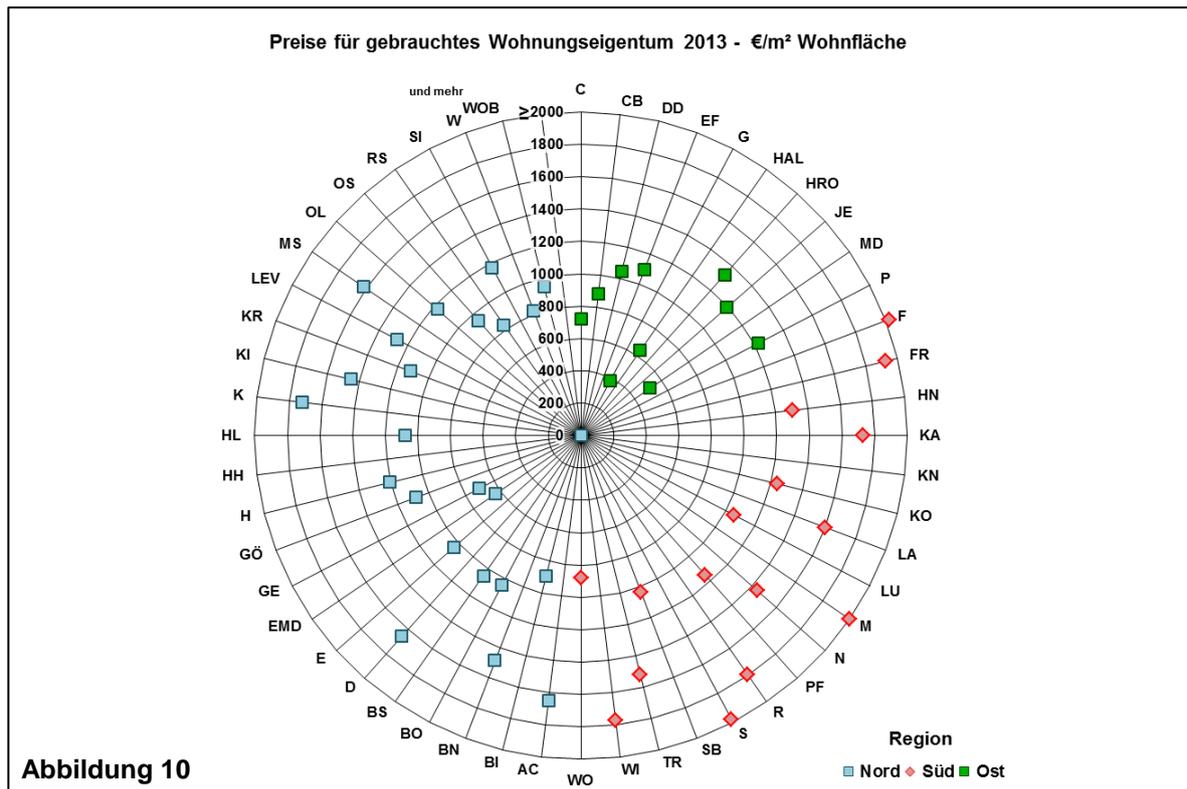
<sup>3)</sup> Preisangabe für Grundstücke im frei finanzierten Mietwohnungsbau

<sup>4)</sup> Erstverkauf nach Umwandlung, komplett saniert/modernisiert

-- keine Angabe

Einwohnerzahlen beziehen sich in der Regel auf den 31.12.2012





Anregungen zu dieser Untersuchung sind willkommen.

Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar, Stadt Essen; wolfgang.schaar@amt68.essen.de  
 Dipl.-Ing. Silja Lockemann, Stadt Hagen; silja.lockemann@stadt-hagen.de