

Immobilienmarkt 2014 in großen deutschen Städten

Von Silja Lockemann und Hans-Wolfgang Schaar

Zusammenfassung

Die Analyse für das Jahr 2014 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum) in 70 großen deutschen Städten. Erneut konnte das Meldesystem des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse verwendet werden, das für den Immobilienmarktbericht Deutschland implementiert wurde.

Umsätze

Auch 2014 zeigte der Immobilienmarkt – ähnlich wie im Vorjahr – ein hohes Maß an Differenzierung. Die Umsatzentwicklungen der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind weiterhin rückläufig. Dagegen nahmen die Umsätze für den Geschosswohnungsbau im Süden und Norden weiter zu. Bei den bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sind die Umsätze im Norden und Süden leicht angestiegen, im Osten können starke Zuwächse verzeichnet werden. Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentum haben sich im Norden und Süden nur geringfügige Entwicklungen ergeben, im Osten hingegen sind diese beiden Teilmärkte stark rückläufig.

Preise

Die Preisentwicklung verlief in den Untersuchungsregionen und Teilmärkten teilweise uneinheitlich, sodass eine zusammenfassende Aussage für die Regionen nicht in jedem Fall möglich war. Durchschnittliche Preissteigerungen bei bebauten Grundstücken liegen bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet gegenüber dem Vorjahr zwischen 6 und 10%. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich um 6 bis 8%, Mehrfamilienhäuser um 7 bis 11% und Wohnungseigentum um 3 bis 7%. Allerdings waren insgesamt in einigen Städten von den Durchschnittswerten deutlich abweichende Veränderungen vorhanden.

Übersicht Inhalt

AUSGANGSSITUATION.....	3
GLIEDERUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS	3
MARKT FÜR WOHNEN UNTER DER LUPE	5
DATENMATERIAL	5
ENTWICKLUNG DER TEILMÄRKTE - ÜBERBLICK	6
KENNZAHLEN DES IMMOBILIENMARKTES	6
TEILMARKT WOHNUNGSEIGENTUM	9
UMSATZENTWICKLUNGEN	10
FLÄCHENUMSATZ UNBEBAUTER WOHNUNGSBAUGRUNDSTÜCKE	13
GELDUMSÄTZE.....	13
PREISENTWICKLUNG	17
HÖHE DER BAULANDPREISE.....	20
PREISE FÜR BEBAUTE IMMOBILIEN.....	21

Ausgangssituation

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 (<http://www.staedtetag.de/> Schwerpunkte – Fachinformationen – Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr).

Alle Daten basieren auf den anonymisierten, aggregierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und zum Teil der Oberen 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 Grundstücksmarktberichte sowie für den jeweiligen Landesbereich die Grundstücksmarktberichte der in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Sachsen-Anhalt 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 (vgl. Abbildung 1):

- 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: Städte und Untersuchungsregionen

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 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 2014 liegen aus insgesamt 70 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.

Markt für Wohnen unter der Lupe

Datenmaterial

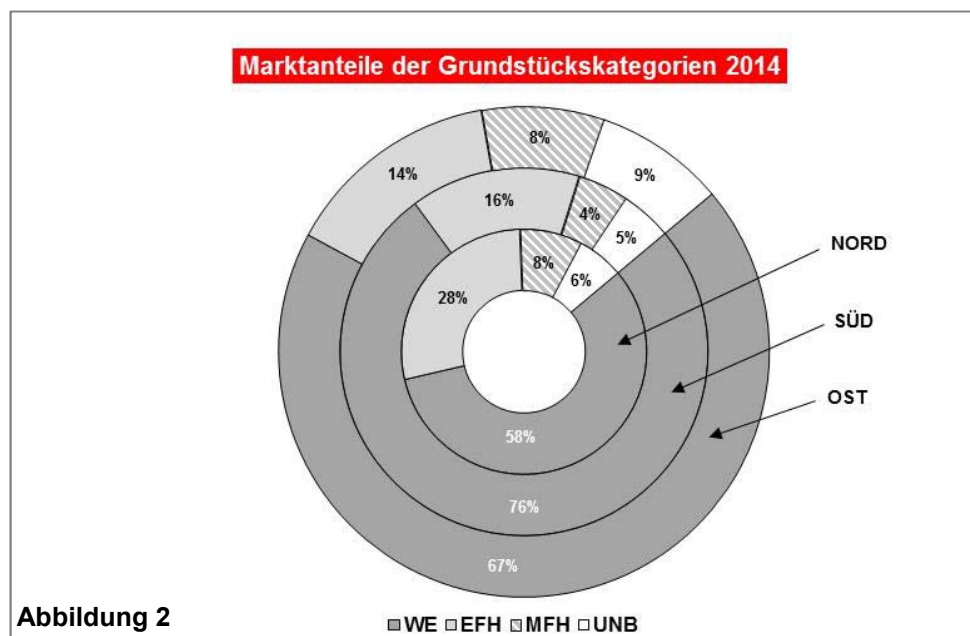
Tabelle 1 gliedert die Datenbasis für das Jahr 2014 nach Objektarten. Keineswegs darf aus dem Vergleich dieser Tabelle mit der des Vorjahrs eine Umsatzentwicklung abgeleitet werden!

Tabelle 1: Die Datenbasis – Immobilienarten und Anzahl der Kauffälle 2014 je Region

Immobilienart	Nord	Süd	Ost	Alle
Unbebaute Wohngrundstücke	4 680	2 337	3 907	10 924
Bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum	71 274	49 189	41 614	162 077
davon: 1- und 2-Familienhäuser	21 334	7 701	6 523	35 558
Mehrfamilienhäuser	6 303	2 325	3 700	12 328
Wohnungseigentum	43 637	39 163	31 391	114 191
Insgesamt	75 954	51 526	45 521	173 001

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 der im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträge.



Kennzahlen des Immobilienmarktes

Die Tabellen 2a und 2b stellen Kennzahlen des Immobilienmarktes dar. Sie wurden 2002 erstmalig für diesen Bericht definiert. Wegen der geänderten Zuordnung Berlins zur Berichtsregion Ost wurden die Werte für 2010 nachträglich neu berechnet. Zu Vergleichszwecken ist das Untersuchungsergebnis sowohl für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt.

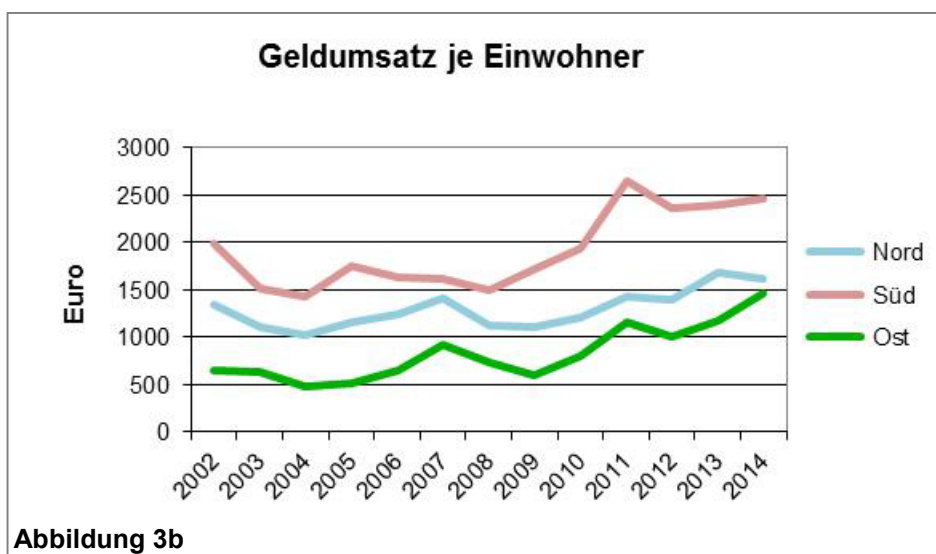
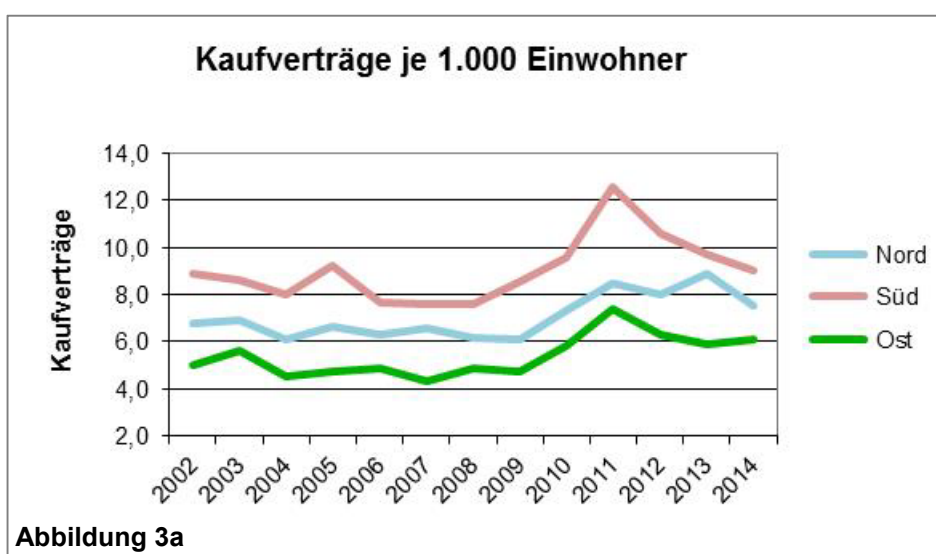
Tabelle 2a: Kennzahlen in den Regionen

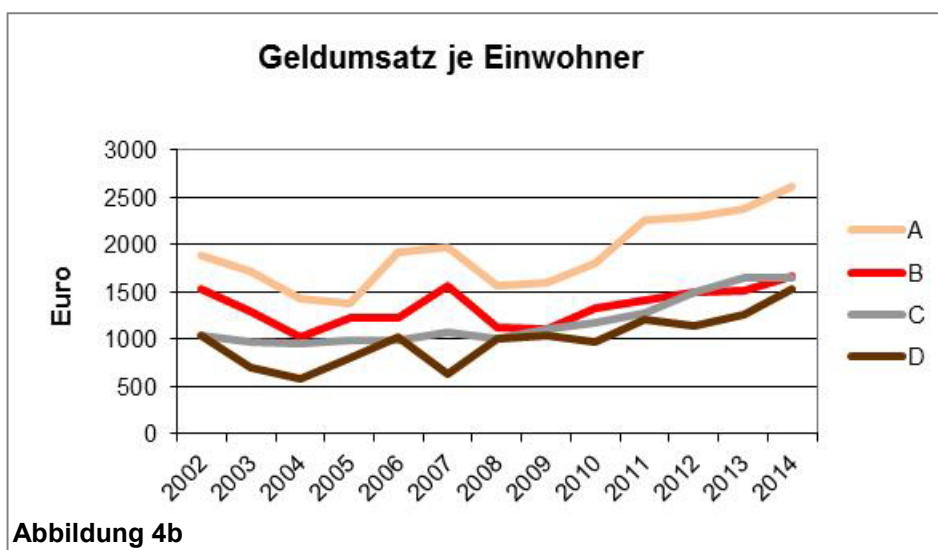
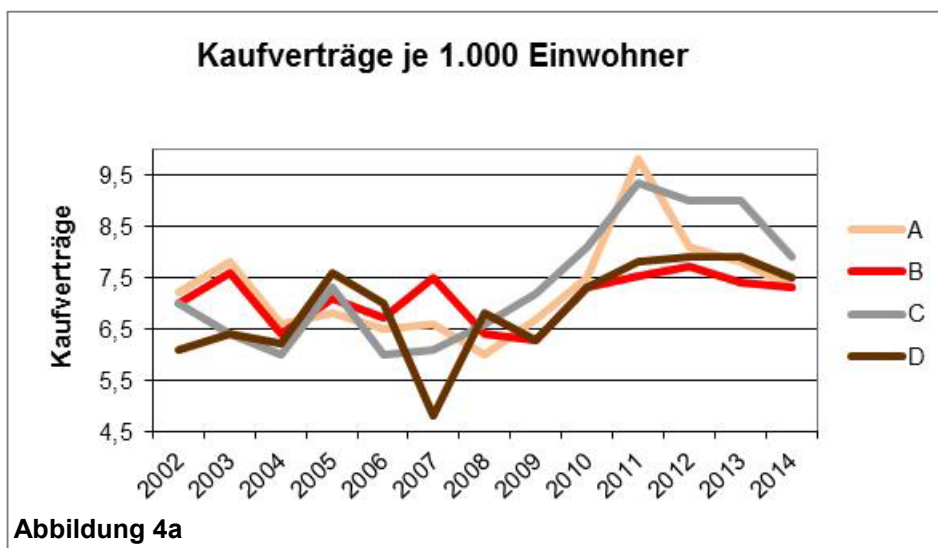
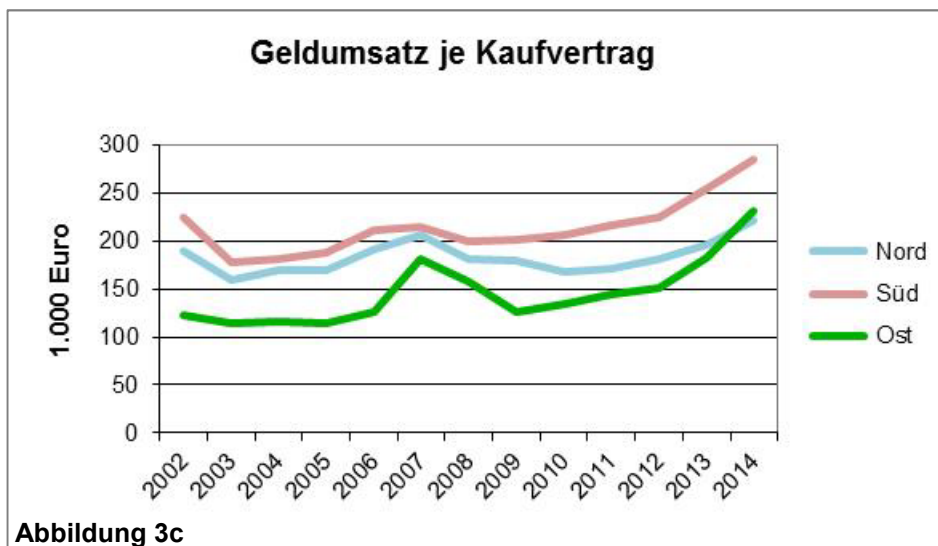
Region	Kaufverträge je 1 000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1 000 Euro]		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Nord	7,5	8,9	8,0	1 618	1 679	1 400	221	197	181
Süd	9,0	9,7	10,6	2 467	2 389	2 351	285	255	224
Ost	6,1	5,9	6,3	1 464	1 177	1 006	232	183	151

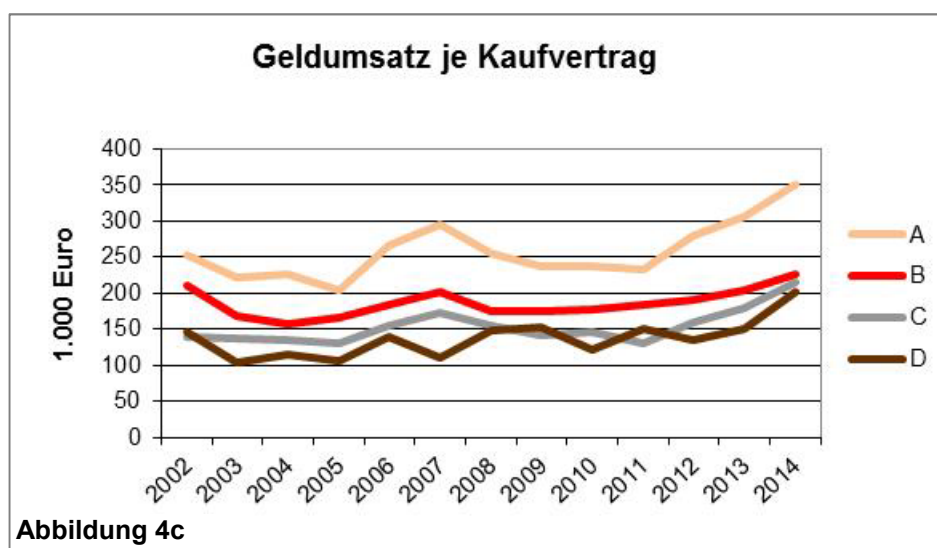
Tabelle 2 b: Kennzahlen in den Auswertungstypen

Auswertungstyp	Kaufverträge je 1 000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1 000 Euro]		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
A	7,3	7,8	8,1	2 619	2 374	2 285	350	306	280
B	7,3	7,4	7,7	1 665	1 509	1 494	227	203	190
C	7,9	9,0	9,0	1 650	1 651	1 491	214	180	159
D	7,5	7,9	7,9	1 528	1 265	1 141	201	150	135

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 2014 haben alle 70 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)												
	Erstverkäufe				Weiterverkäufe				Umwandlungen			
Jahr	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
2014	16	21	18	18	77	73	73	74	5	7	5	6
Median	12	21	17	16	77	71	66	73	6	7	8	7

Umsatzentwicklungen

Für diese Auswertung werden nur Städte berücksichtigt, aus denen zum aktuellen Berichtstichtag 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 Kauf-fallzahlen. 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

Region	angegeben in % gegenüber dem Vorjahr			
	Nord	Süd	Ost	Alle
Grundstücksart				
Unbebaute Grundstücke				
Individuelle Bauweise	-10	2	-6	-6
Geschosswohnungsbau	14	16	-7	6
Bebaute Grundstücke				
1- und 2-Familienhäuser	9	6	-9	5
Mehrfamilienhäuser	-1	6	-9	-3
Wohnungseigentum	2	-1	-12	-4

Tabelle 5: Umsätze unbebauter und bebauter Grundstücke 2014 und 2013 (Kauffälle)

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Region NORD											
Aachen	B	70	100	28	14	397	--	184	705	1 131	1 212
Bielefeld	B	254	137	44	24	705	590	183	169	1 164	1 158
Bochum	B	57	51	11	14	500	516	198	207	819	878
Bonn	B	74	48	29	31	751	673	156	132	1 937	1 826
Braunschweig	C	145	150	23	20	596	581	73	98	1 238	1 359
Dortmund	A	264	256	60	38	1 116	1 011	419	367	2 012	1 645
Duisburg	B	64	87	19	18	1 131	939	423	445	1 218	1 040
Düsseldorf	A	94	46	36	30	748	624	259	231	3 704	3 431
Emden	C	58	114	8	5	438	387	22	14	405	338
Essen	A	99	92	27	49	961	851	553	367	2 173	2 052
Flensburg	D	73	50	5	6	216	321	74	75	355	442
Gelsenkirchen	B	58	75	2	3	451	402	295	296	467	513
Göttingen	C	61	55	3	8	266	294	43	53	697	671
Hagen	B	56	82	13	6	284	266	209	179	450	416
Hamburg	A	569	620	194	169	3 057	3 145	354	400	5 266	5 064
Hannover	A	188	236	17	25	882	850	195	247	2 606	2 820
Kassel	C	53	45	27	19	388	352	111	95	933	815
Kiel	C	60	118	14	37	429	--	69	--	1 051	1 115
Köln	A	194	282	89	97	1 763	1 788	700	622	6 106	6 499
Krefeld	B	69	93	19	8	712	691	399	362	865	845
Leverkusen	B	74	115	17	9	388	351	93	64	669	628
Lübeck	C	94	185	16	15	687	858	130	131	443	627
Münster	C	176	171	45	36	827	647	64	62	1 591	1 516
Neuss	B	68	62	9	2	491	368	74	67	615	511
Oldenburg	C	186	208	97	81	597	635	57	70	933	1 073
Osnabrück	C	169	301	10	4	377	378	114	105	801	688
Remscheid	B	59	57	15	6	259	250	82	69	369	334
Siegen	C	46	32	13	16	310	306	94	77	286	255
Solingen	B	129	75	19	13	437	406	127	113	773	498
Wolfsburg	C	93	135	6	5	391	395	10	12	616	629
Wuppertal	B	92	67	19	15	779	645	539	538	1 944	1 899

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Region SÜD											
Augsburg	C	110	96	--	--	412	459	149	137	2 612	2 852
Darmstadt	B	55	66	6	9	299	296	68	53	824	1 117
Frankfurt (Main)	A	73	64	67	40	584	461	325	260	4 016	3 577
Freiburg	C	15	30	11	5	196	185	43	65	1 431	1 472
Heidelberg	C	22	20	2	3	180	--	68	--	1 000	864
Heilbronn	C	49	40	14	16	266	289	61	85	916	976
Kaiserslautern	C	52	58	5	2	259	277	73	94	359	333
Koblenz	C	39	48	12	7	222	214	69	64	580	480
Konstanz	C	16	24	1	6	88	93	21	18	617	639
Landshut	C	138	88	34	41	153	155	16	18	752	814
Ludwigshafen	B	55	81	6	7	372	345	103	65	1 093	954
Mainz	C	43	33	27	17	466	472	88	111	1 295	1 400
München	A	485	513	99	74	968	923	157	169	10 625	10 806
Nürnberg	A	104	118	27	18	731	721	144	142	3 263	3 397
Pforzheim	C	146	97	9	10	245	231	57	64	719	750
Regensburg	C	69	42	26	29	173	162	34	42	1 354	1 361
Saarbrücken	B	93	69	--	--	408	371	205	175	780	815
Stuttgart	A	63	101	45	44	590	580	399	415	3 727	3 859
Trier	D	43	87	11	9	257	260	91	88	661	833
Ulm	C	91	86	6	12	210	217	39	38	659	704
Wiesbaden	B	74	52	21	20	307	253	90	71	1 485	1 349
Worms	C	67	53	6	7	315	304	25	19	395	373

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Region OST											
Berlin	A	894	1 061	225	330	2 789	3 490	1 304	1 790	19 625	23 829
Brandenburg	C	97	109	12	10	121	129	53	36	37	35
Chemnitz	C	238	195	28	21	258	276	232	195	1 029	939
Cottbus	C	111	105	27	15	132	129	20	22	129	173
Dessau	D	28	53	10	12	281	274	66	56	93	97
Dresden	A	263	269	117	140	464	441	485	424	3 527	3 533
Erfurt	C	197	193	25	22	272	227	126	112	724	785
Frankfurt (Oder)	C	46	35	6	7	54	50	12	17	44	63
Gera	C	64	70	15	2	134	152	85	75	461	264
Halle (Saale)	C	134	137	61	69	243	283	180	187	471	487
Jena	C	110	99	11	12	142	133	46	39	333	362
Leipzig	A	346	364	119	83	568	499	720	735	2 691	3 030
Magdeburg	C	258	275	32	25	360	340	118	130	574	588
Potsdam	B	139	190	27	33	294	305	50	67	694	650
Rostock	C	58	60	24	11	214	201	67	63	683	696
Schwerin	D	110	61	8	13	107	141	111	101	186	227
Wismar	D	67	78	--	--	90	133	25	34	90	71
-- = keine Angabe											

Flächenumsatz unbebauter Wohnungsbaugrundstücke

Im Teilmarkt der Wohnungsbaugrundstücke wurden insgesamt rd. 1 265 ha Fläche in 10 924 Kaufverträgen umgesetzt. Davon entfielen rd. 633 ha auf die nördliche, rd. 232 ha auf die südliche und rd. 400 ha auf die östliche Region. Etwa 60 % der verkauften Fläche betraf Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Nord: 58 %, Süd: 57 %, Ost: 66 %). Zur Durchschnittsgröße der einzelnen Bauplätze werden nähere Aussagen im Kapitel „Höhe der Baupreise“ getroffen.

Insgesamt hat sich der Flächenumsatz in den mitwirkenden Städten gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 % verringert. Der Umsatz für individuelle Baugrundstück sank um rd. 1 %, der Umsatz für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus um rd. 20 %.

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 5a und 5b.

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.

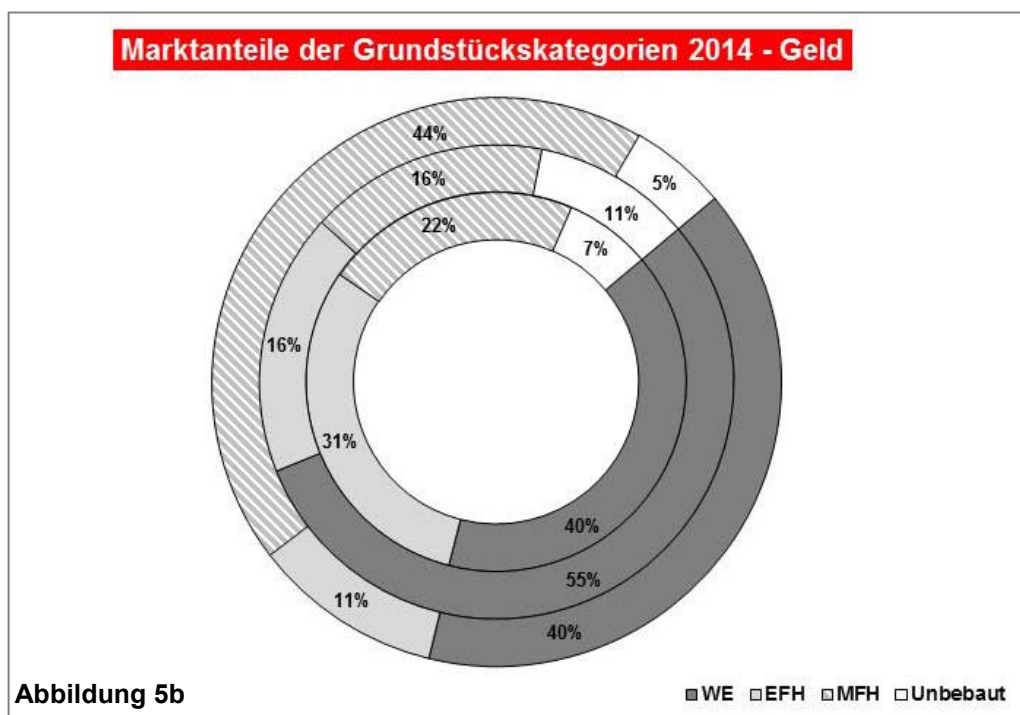
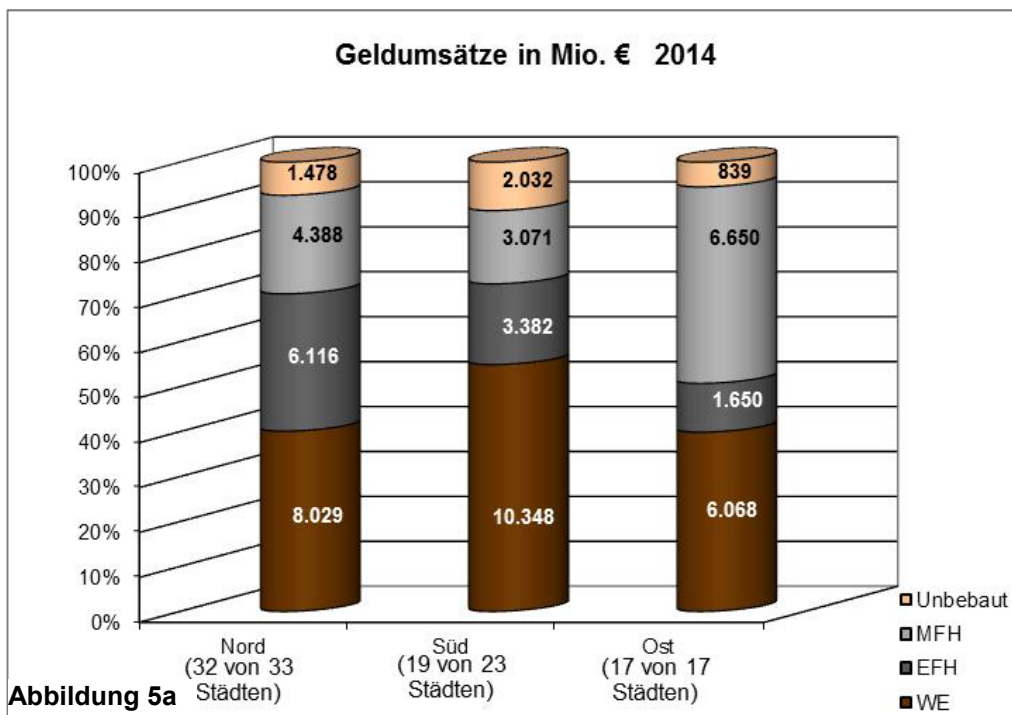


Tabelle 6a: Geldumsätze 2014 in Mio. €

Objektart	Region Anzahl	REGIONEN				
		Nord 30	Süd 22	Ost 17	Summe 69	%
Baugrundstücke		1 478,1	2 031,6	838,6	4 348,3	8,0
1-u. 2-Familienhäuser		6 115,6	3 381,8	1 649,7	11 147,1	20,6
Mehrfamilienhäuser		4 388,4	3 070,9	6 650,4	14 109,7	26,1
Wohnungseigentum		8 028,5	10 347,7	6 068,0	24 444,3	45,2
Summe		20 010,6	18 832,1	15 206,6	54 049,3	100,0

Tabelle 6b: Veränderungen der Geldumsätze

Objektart	Mio. €				REGIONEN Prozent			
	Nord	Süd	Ost	Summe	Nord	Süd	Ost	Alle
Baugrundstücke	225,1	281,1	22,8	529,0	18,0	16,1	2,8	13,9
1-u. 2-Familienhäuser	841,6	606,4	965,2	2 413,2	16,0	21,8	141,0	27,6
Mehrfamilienhäuser	113,9	228,6	-1 239,0	-896,5	2,7	8,0	-15,7	-6,0
Wohnungseigentum	1 406,8	1 287,5	953,4	3 647,7	21,2	14,2	18,6	17,5
Summe	2 587,4	2 403,6	702,4	5 693,4	14,9	14,6	4,8	11,8

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 %
		Magdeburg	Regensburg	Köln	Cottbus
		Flensburg	Landshut	Düsseldorf	Koblenz
		Darmstadt	Braunschweig	Leverkusen	Siegen
		Bochum	Ulm	Worms	Ludwigshafen
		Lübeck	Trier	Erfurt	Dessau
		Frankfurt (O)	Freiburg	Essen	Münster
		Hannover	Mainz	Gelsenkirchen	Leipzig
		Oldenburg	Heilbronn	Hagen	Bonn
		Kassel	Solingen	Bielefeld	Emden
			Pforzheim	Dortmund	Neuss
			Remscheid	Frankfurt (M)	Schwerin
			Kaiserslautern	Krefeld	Wiesbaden
			Hamburg		Wolfsburg
			Chemnitz		Jena
			München		
			Duisburg		
			Osnabrück		
			Konstanz		
			Halle (Saale)		
			Nürnberg		
			Wuppertal		
			Gera		
			Stuttgart		
			Dresden		
			Rostock		
			Göttingen		
			Potsdam		

Innerhalb der Spalten in Tabelle 6c 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 2014 in Mio. € (Auswertungstypen)

Objektart	Typ	A	B	C	D	Summe	%
	Anzahl	13	18	34	5	70	
Baugrundstücke		3 213,0	408,0	706,8	38,5	4 366,3	8,0
1-u. 2-Familienhäuser		6 209,7	2 415,8	2 525,3	168,9	11 319,7	20,7
Mehrfamilienhäuser		10 411,0	1 732,9	1 949,8	202,4	14 296,0	26,2
Wohnungseigentum		17 646,2	2 494,9	4 272,7	203,6	24 617,4	45,1
Summe		37 479,8	7 051,6	9 454,6	613,3	54 599,4	100,0

Tabelle 7b: Veränderungen der Geldumsätze (Auswertungstypen)

Objektart	Typ	Mio. €					Prozent			
		A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Baugrundstücke		417,4	54,6	56,2	7,8	536,0	14,9	15,4	8,6	25,5
1-u. 2-Familienhäuser		1 601,0	542,9	326,4	-26,1	2 444,1	34,7	29,0	14,8	-13,4
Mehrfamilienhäuser		-1 637,8	117,8	578,5	57,7	-883,9	-13,6	7,3	42,2	39,8
Wohnungseigentum		2 851,6	439,0	389,3	-18,1	3 661,7	19,3	21,4	10,0	-8,2
Summe		3 232,1	1 154,3	1 350,3	21,2	5 758,0	9,4	19,6	16,7	3,6

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	↗	18	14	12	11	11	7	41	32
Gleichbleibend	→	7	7	3	4	3	3	13	14
Sinkend	↘	3	21	1	15	2	10	6	46
Keine Angabe		3	8	5	5	1	5	9	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 jedoch nicht zwangsläufig in die Auswertung eingeflossen sind.

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 2014

Kategorie	Nord	Süd	Ost
1- und 2-Familienhäuser	Ø 8 % n = 21 Min. 2 %, Max. 22 %	Ø 6 % n = 10 Min. 0 %, Max. 10 %	Ø 6 % n = 12 Min. 0 %, Max. 18 %
Mehrfamilienhäuser	Ø 7 % n = 11 Min. 0 %, Max. 19 %	Ø 11 % n = 7 Min. 3 %, Max. 17 %	Ø 12 % n = 8 Min. 0 %, Max. 23 %
Wohnungseigentum			
insgesamt	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe
Erstverkäufe	Ø 3 % n = 22 Min. -13 %, Max. 10 %	Ø 5 % n = 11 Min. 4 %, Max. 14 %	Ø 3 % n = 9 Min. 0 %, Max. 10 %
Umwandlungen	Ø 10% n = 13 Min. -19 %, Max. 12 %	Ø 10% n = 5 Min. 0 %, Max. 10 %	Ø 10% n = 7 Min. 0 %, Max. 16 %
Weiterverkäufe	Ø 5 % n = 24 Min. -19 %, Max. 12 %	Ø 9 % n = 10 Min. 4 %, Max. 10 %	Ø 2 % n = 9 Min. 0 %, Max. 6 %

Tabelle 10: Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke 2014

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Region NORD										
Bielefeld	↗	254	↗	44	4	705	--	183	5	1 164
Bochum	↘	57	↘	11	2	500	0	198	--	819
Bonn	↗	74	→	29	--	751	--	156	--	1 937
Braunschweig	↗	145	↗	23	13	596	--	73	6	1 238
Dortmund	↗	264	↗	60	12	1 116	3	419	--	2 012
Duisburg	→	64	→	19	--	1 131	--	423	3	1 218
Düsseldorf	↗	94	↗	36	9	748	6	259	10	3 704
Emden	↗	58	•	8	18	438	--	22	--	405
Essen	→	99	→	27	--	961	--	553	--	2 173
Flensburg	•	73	•	5	--	216	--	74	--	355
Gelsenkirchen	→	58	•	2	7	451	9	295	10	467
Göttingen	↗	61	•	3	10	266	--	43	--	697
Hagen	↘	56	→	13	4	284	2	209	2	450
Hamburg	↗	569	↗	19	--	3 057	--	354	--	5 266
Hannover	↘	188	↗	17	13	882	--	195	7	2 606
Kassel	•	53	•	27	--	388	-53	111	--	933
Kiel	•	60	•	14	--	429	--	69	--	1 051
Köln	↗	194	↗	89	6	1 763	19	700	9	6 106
Krefeld	↗	69	↗	19	--	712	--	399	--	865
Leverkusen	↗	74	↗	17	7	388	--	93	--	669
Lübeck	→	94	↗	16	5	687	5	130	--	443
Münster	↗	176	↗	45	9	827	4	64	--	1 591
Neuss	↗	68	↗	9	4	491	--	74	4	615
Oldenburg	↗	186	↗	97	5	597	--	57	--	933
Osnabrück	↗	169	•	10	21	377	--	114	--	801
Remscheid	→	59	↘	15	--	259	--	82	--	369
Siegen	↗	46	↗	13	5	310	5	94	--	286
Solingen	→	129	→	19	--	437	--	127	--	773
Wolfsburg	↗	93	•	6	22	391	--	10	9	616
Wuppertal	↗	92	→	19	3	779	0	539	4	1 944
Region SÜD										
Augsburg	→	110	↗	--	--	412	--	149	--	2 612
Darmstadt	•	55	•	6	5	299	3	68	9	824
Frankfurt (Main)	↗	73	↗	67	--	584	--	325	6	4 016
Freiburg	•	15	•	11	--	196	--	43	--	1 431
Heidelberg	•	22	•	2	--	180	--	68	--	1 000
Heilbronn	↗	49	↗	14	8	266	10	61	8	916
Kaiserslautern	•	52	•	5	--	259	--	73	--	359
Koblenz	↗	39	↗	12	--	222	--	69	--	580
Konstanz	↗	16	↗	1	4	88	16	21	7	617
Landshut	•	138	•	34	5	153	--	16	--	752
Ludwigshafen	→	55	•	6	--	372	--	103	--	1 093
Mainz	↗	43	↗	27	--	466	--	88	--	1 295
München	↗	485	↗	99	--	968	--	157	--	10 625
Nürnberg	↗	104	↗	27	7	731	11	144	--	3 263
Pforzheim	↗	146	→	9	0	245	17	57	--	719
Regensburg	↗	69	↗	26	10	173	--	34	--	1 354
Saarbrücken	•	93	•	--	--	408	--	205	--	780
Stuttgart	↗	63	↗	45	7	590	12	399	--	3 727
Trier	→	43	→	11	5	257	5	91	5	661
Ulm	↗	91	↗	6	--	210	--	39	--	659
Wiesbaden	↘	74	→	21	--	307	--	90	--	1 485
Worms	↗	67	→	6	8	315	--	25	7	395

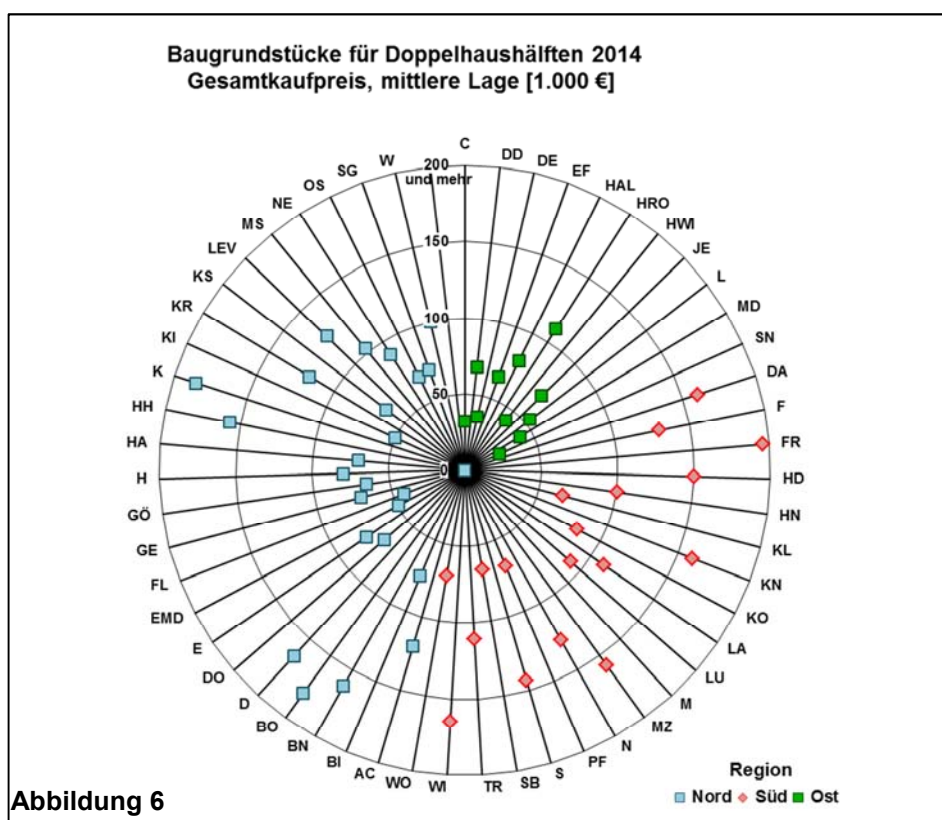
Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Region OST										
Brandenburg	↘	97	•	12	--	121	--	53	--	37
Chemnitz	↗	238	→	28	4	258	16	232	1	1 029
Cottbus	→	111	↗	27	--	132	--	20	--	129
Dessau	↘	28	↗	10	18	281	13	66	--	93
Dresden	↗	263	↗	117	4	464	23	485	4	3 527
Erfurt	↗	197	↗	25	7	272	34	126	4	724
Frankfurt (Oder)	→	46	↘	6	0	54	--	12	--	44
Gera	↗	64	•	15	--	134	--	85	--	461
Halle (Saale)	↗	134	→	61	0	243	--	180	0	471
Jena	↗	110	↘	11	1	142	3	46	1	333
Leipzig	↗	346	↗	119	7	568	8	720	--	2 691
Magdeburg	→	258	↗	32	5	360	10	118	6	574
Potsdam	↗	139	→	27	--	294	--	50	--	694
Rostock	↗	58	↗	24	--	214	0	67	--	683
Schwerin	↗	110	•	8	5	107	3	111	--	186
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 m². 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.



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 (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 [m²] bebauter Immobilien im Jahr 2014 (Mediane)

Objektart	Region	NORD	SÜD	OST
Neue Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		138	141	132
Wohnungseigentum		90	83	87
Gebrauchte Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		114	122	110
Wohnungseigentum Weiterverkauf		71	74	63
Wohnungseigentum Umwandlung		70	70	75

Die Abbildung 7 bis Abbildung 12 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.

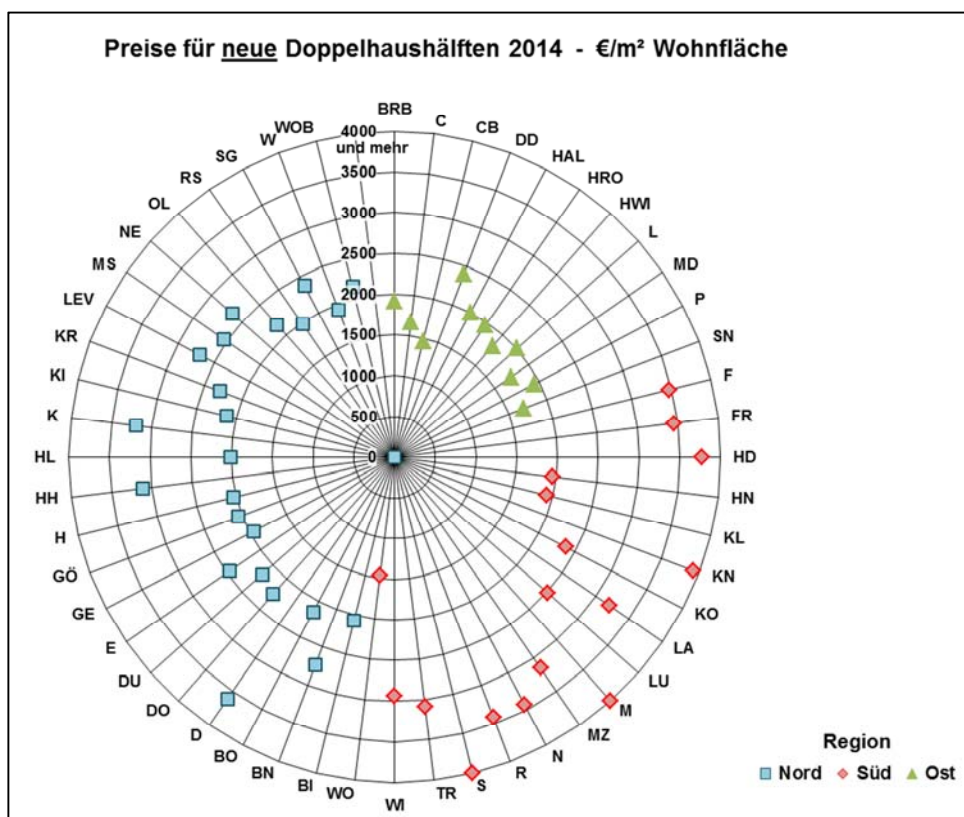


Abbildung 7

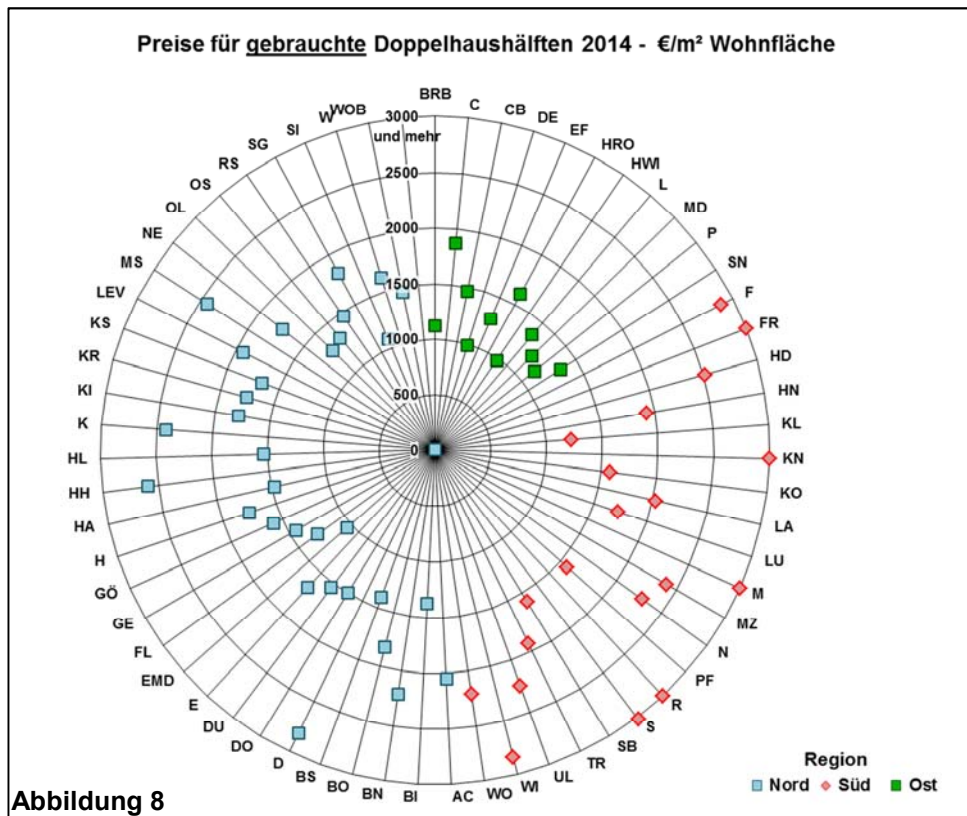


Tabelle 12: Typische Durchschnittspreise 2014

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/m ²		Neue Immobilien €/m ² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/m ² Wohnfläche		
			Grundstücke für DHH oder REH	Grundstücke für WE	DHH/REH ¹⁾	WE ²⁾	DHH/REH ¹⁾	Weiterverkauf	Umwandlung
			Gesamtkaufpreis [€]	Typ. BRW [€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Region NORD									
Aachen	AC	241,7	120 000	500	--	2 900	2 050	1 500	--
Bielefeld	BI	328,9	75 000	230	2 069	2 191	1 378	948	975
Bochum	BO	361,7	180 000	250	2 150	2 350	1 820	1 080	--
Bonn	BN	311,3	162 000	325	2 733	3 190	2 212	1 650	1 550
Braunschweig	BS	247,2	--	210	--	2 320	1 400	1 147	1 019
Dortmund	DO	575,9	70 000	260	2 245	--	1 500	1 020	--
Duisburg	DU	486,9	--	195	2 175	1 971	1 545	770	937
Düsseldorf	D	598,7	165 000	925	3 616	3 290	2 818	1 791	1 964
Emden	EMD	49,8	49 000	55	--	1 673	1 050	532	--
Essen	E	569,9	78 000	310	2 459	2 980	1 676	1 070	1 195
Flensburg	FL	84,0	42 800	95	--	2 688	1 296	977	947
Gelsenkirchen	GE	257,9	70 000	195	1 957	2 900	1 434	601	--
Göttingen	GÖ	248,2	65 000	200	2 050	2 951	1 589	1 029	--
Hagen	HA	186,0	70 000	155	--	2 300	1 480	755	1 380
Hamburg	HH	1 746,3	157 200	563	3 107	4 014	2 590	2 325	--
Hannover	H	551,0	80 000	290	2 031	3 385	1 759	1 250	1 265
Kassel	KS	194,1	65 000	140	--	2 680	1 669	1 090	1 076
Kiel	KI	241,5	50 000	197	2 117	3 098	1 786	1 471	1 524
Köln	K	1 034,2	185 000	460	3 193	3 454	2 418	1 617	1 787
Krefeld	KR	222,1	119 000	250	2 290	2 560	1 750	1 070	--
Leverkusen	LEV	160,8	126 000	280	2 700	2 640	1 930	1 130	1 475
Lübeck	HL	213,0	--	150	2 008	2 392	1 538	1 074	799
Münster	MS	299,7	103 000	570	2 549	3 677	2 436	1 644	2 821
Neuss	NE	440,6	90 000	330	2 660	3 210	1 750	1 180	--
Oldenburg	OL	159,6	--	250	2 172	2 424	1 285	1 315	--
Osnabrück	OS	156,3	68 000	230	--	2 439	1 320	814	--
Remscheid	RS	109,0	--	150	1 980	--	1 460	850	970
Siegen	SI	274,9	--	110	--	2 466	1 084	1 046	--
Solingen	SG	155,8	70 000	235	2 382	2 511	1 817	989	--
Wolfsburg	WOB	122,5	--	140	2 152	3 047	1 456	833	929
Wuppertal	W	343,5	100 000	195	1 933	2 779	1 632	874	1 095

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/ m ²		Neue Immobilien €/ m ² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/ m ² Wohnfläche		
			Grund- stücke für DHH oder REH	Grund- stücke für WE	DHH/REH ¹⁾	WE ²⁾	DHH/REH ¹⁾	Weiter- verkauf	Um- wand- lung
			Gesamt- kaufpreis [€]	Typ. BRW [€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]
Region SÜD									
Augsburg	A	276,5	--	430	--	3 400	--	1 630	2 630
Darmstadt	DA	149,7	160 000	400	--	3 586	--	1 847	1 794
Frankfurt (Main)	F	701,4	130 000	555	3 472	4 022	2 887	2 137	2 305
Freiburg	FR	220,3	196 000	440	3 458	4 401	3 114	2 110	2 996
Heidelberg	HD	152,1	150 000	580	3 779	3 035	2 520	2 094	--
Heilbronn	HN	118,1	101 000	400	1 954	2 941	1 929	1 437	1 239
Kaiserslautern	KL	97,2	66 289	125	1 925	2 011	1 224	828	1 434
Koblenz	KO	110,6	83 000	180	2 380	2 400	1 580	1 250	1 310
Konstanz	KN	273,4	160 000	560	3 926	3 966	3 191	2 495	3 854
Landshut	LA	66,2	110 000	400	3 200	3 450	2 030	1 900	1 800
Ludwigshafen	LU	161,5	91 800	225	2 514	2 318	1 734	1 241	1 185
Mainz	MZ	204,3	158 000	837	3 158	3 335	2 402	1 524	1 684
München	M	1 407,8	435 000	1 850	5 929	5 600	5 113	3 746	--
Nürnberg	N	498,9	128 000	550	3 442	3 463	2 289	1 601	2 307
Pforzheim	PF	117,8	68 000	257	--	2 843	1 583	1 185	1 648
Regensburg	R	140,3	--	420	3 424	3 600	3 083	2 031	--
Saarbrücken	SB	326,0	66 000	--	--	2 558	1 592	1 099	1 215
Stuttgart	S	604,3	143 500	752	4 072	3 897	3 028	2 127	2 788
Trier	TR	107,2	111 000	250	3 090	3 172	1 925	1 631	1 514
Ulm	UL	119,2	--	385	--	3 239	2 246	1 513	1 256
Wiesbaden	WI	273,9	165 000	400	2 941	3 457	2 845	1 898	2 282
Worms	WO	80,3	70 000	--	1 467	2 509	2 211	991	908

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/m ²		Neue Immobilien €/m ² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/m ² Wohnfläche		
			Grundstücke für DHH oder REH	Grundstücke für WE	DHH/REH ¹⁾	WE ²⁾	DHH/REH ¹⁾	Weiterverkauf	Umwandlung
			Gesamtkaufpreis [€]	Typ. BRW [€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Region OST									
Berlin	B	3 421,8	--	530	--	--	--	--	--
Brandenburg	BRB	71,0	--	--	1 916	--	1 125	--	--
Chemnitz	C	242,0	32 000	70	1 672	1 874	1 872	363	--
Cottbus	CB	99,6	--	--	1 467	1 873	1 466	915	--
Dessau	DE	83,6	36 000	105	--	--	991	782	--
Dresden	DD	530,8	68 000	120	2 409	2 677	--	1 194	2 998
Erfurt	EF	204,9	65 000	137	--	2 402	1 286	1 164	--
Frankfurt (Oder)	FF	58,0	--	65	--	1 666	--	--	--
Gera	G	95,0	--	65	--	--	--	272	--
Halle (Saale)	HAL	231,6	80 000	150	2 001	2 064	--	653	1 562
Jena	JE	107,7	70 000	105	--	2 381	--	1 376	--
Leipzig	L	531,6	54 000	--	2 006	2 930	1 358	--	--
Magdeburg	MD	231,0	42 000	101	1 732	2 066	1 217	720	--
Potsdam	P	161,5	--	--	1 939	3 481	1 143	1 230	--
Rostock	HRO	203,4	110 000	130	1 966	2 535	1 605	1 276	1 405
Schwerin	SN	91,6	25 000	100	1 700	2 305	1 343	--	--
Wismar	HWI	155,3	42 000	70	1 824	2 050	982	--	--

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 31.12.2012

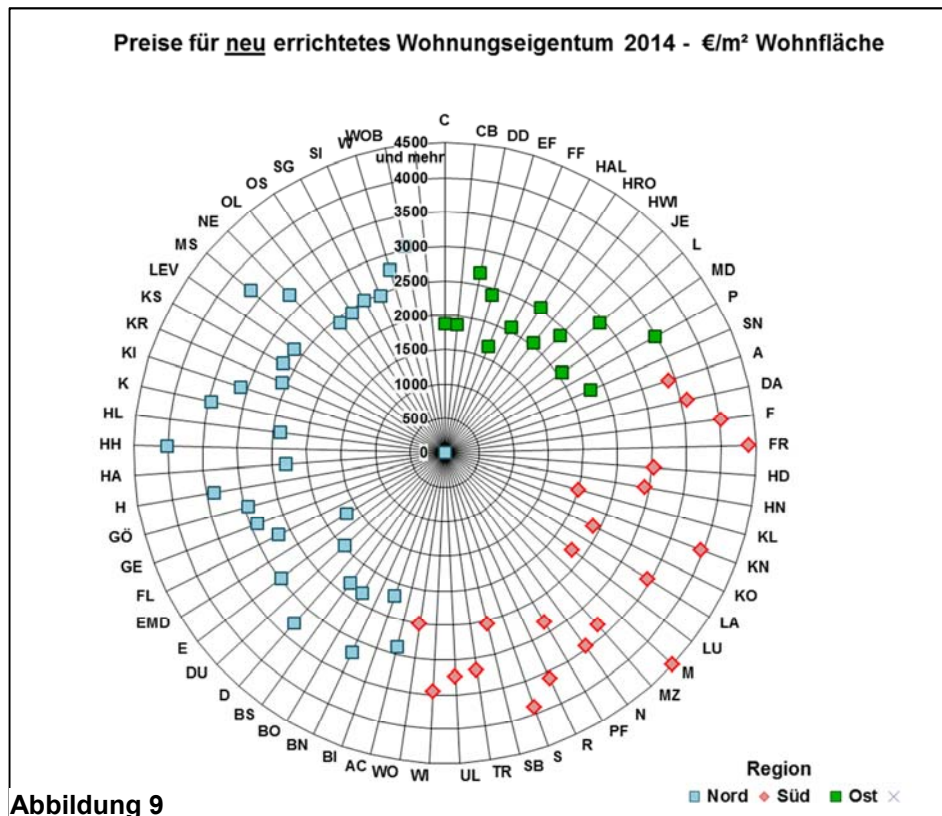


Abbildung 9

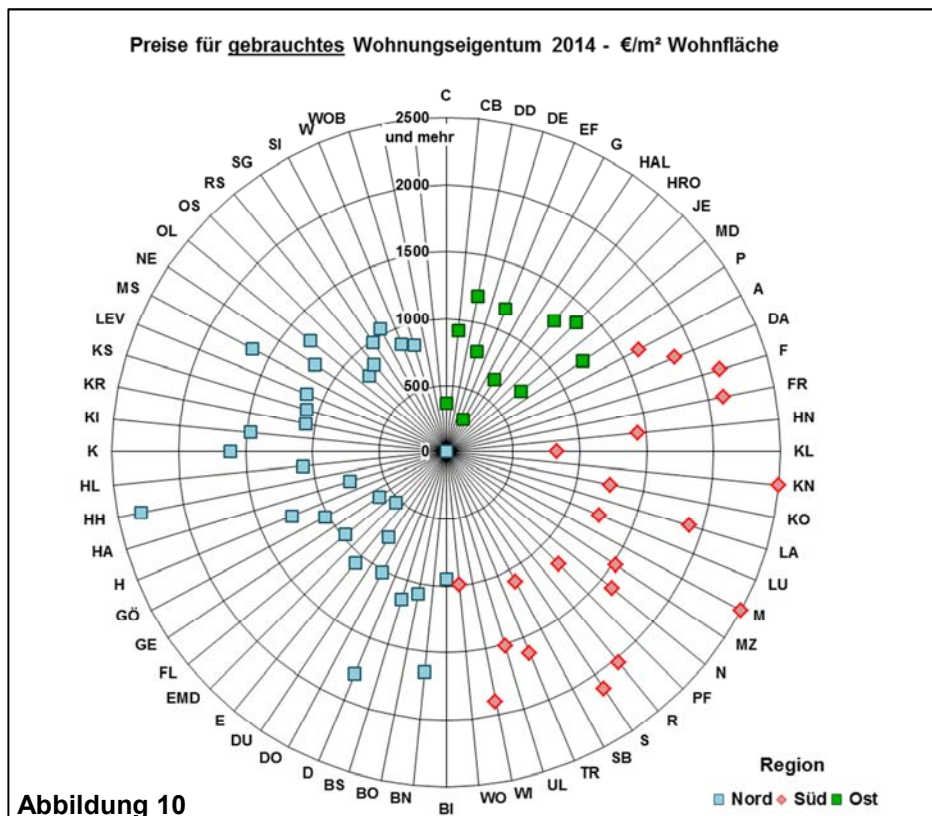
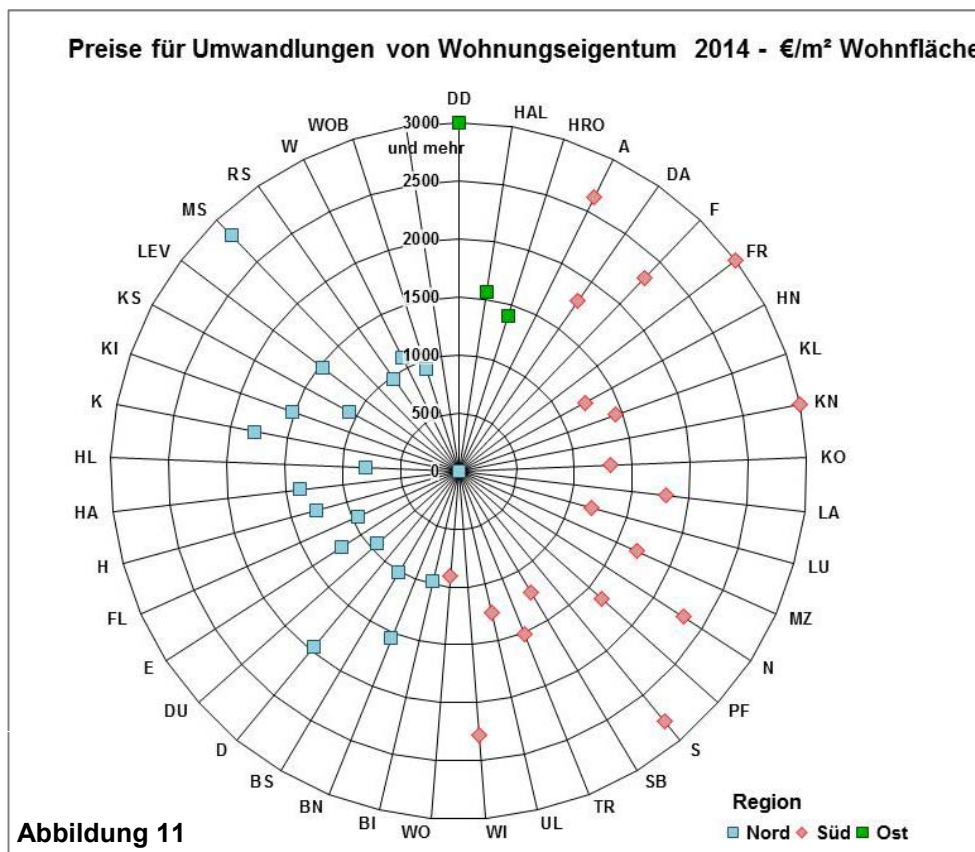


Abbildung 10



Anregungen zu dieser Untersuchung sind willkommen.

Dipl.-Ing. Silja Lockemann, Stadt Hagen; silja.lockemann@stadt-hagen.de

Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar, Stadt Essen; wolfgang.schaar@amt68.essen.de