



Immobilienmarktbericht 2015 in großen deutschen Städten

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einleitung	4
Zusammenfassung	4
1. Ausgangssituation	5
2. Markt für Wohnen unter der Lupe	7
2.1. Datenmaterial	7
2.2. Entwicklung der Teilmärkte im Überblick	7
2.3. Kennzahlen des Immobilienmarktes	8
3. Umsatzentwicklungen	11
3.1. Umsatzentwicklungen und Kauffälle	11
3.2. Flächenumsatz unbebauter Wohnungsbaugrundstücke	14
3.3. Geldumsätze	14
4. Preisentwicklung	17
4.1. Höhe der Baulandpreise	20
4.2. Preise für bebaute Immobilien	21
5. Teilmarkt Wohnungseigentum	29

Vorwort

Die Bedeutung der Wertermittlung und der Gutachterausschüsse ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Dies zeigt sich zum Beispiel an den Reformen des Baugesetzbuchs und des Erbschaftsteuerrechts sowie im Zusammenhang mit der Reform der Grundsteuer, die belegen das Institutionen wie Finanzämter bei ihren steuerlichen Bewertungen zunehmend auf Basisdaten zurückgreifen, die von den Gutachterausschüssen erhoben wurden.

Angesichts dessen bilden die Fragen der Wertermittlung von Grundstücken und Immobilien einen Arbeitsschwerpunkt im Deutschen Städtetag. Im Arbeitskreis Wertermittlung werden bewertungsrelevante Fragestellungen und Lösungsansätze verlässlich und zeitnah für den Deutschen Städtetag und seine Mitgliedsstädte aufbereitet und bundesweit beachtete Positionspapiere und Statistiken zur Grundstücksmarktentwicklung erstellt. Die Publikationen finden schon seit langem auch außerhalb der öffentlichen Verwaltungen einen großen Leserkreis.

Die vorliegende Studie des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages soll dazu beitragen, den Informationsbedarf verschiedener Akteure zu decken und die Transparenz auf dem kommunalen Immobilienmarkt zu erhöhen. Bereits seit 1955 veröffentlicht der Arbeitskreis eine jährliche Untersuchung über Entwicklungen und Preise auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohneigentums sowie Durchschnittspreise für modellhaft ausgewählte, standardisierte Immobilien. Die aktuelle Studie führt die Arbeit der Vorjahre weiter und basiert auf den anonymisierten, aggregierten Daten der Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und zum Teil der Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, denen an dieser Stelle für ihre freundliche Unterstützung gedankt sei.

Sie stellen Grundlageninformationen für die Arbeit der Verwaltung, der Politik sowie weiterer auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft tätiger Personenkreise bereit. Die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse werden stark nachgefragt, das belegen nicht nur Zugriffszahlen auf die Bodenrichtwertkarten im Internet.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre.



Helmut Dedy

Hauptgeschäftsführer
des Deutschen Städtetages

Einleitung

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 in deutschen großen Städten. Die vorliegende Untersuchung knüpft an die Berichte der Vorjahre an.

Alle Daten basieren auf den anonymisierten, aggregierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse bzw. der Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Detaillierte Angaben zur örtlichen Marktsituation können den von den jeweiligen Gutachterausschüssen herausgegebenen Grundstücksmarktberichte sowie für den jeweiligen Landesbereich veröffentlichten Grundstücksmarktberichte entnommen werden.

Zusammenfassung

Die Analyse für das Jahr 2015 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum) in 71 großen deutschen Städten. Wie bereits in den vergangenen Jahren erfolgte die Datenabfrage bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mit freundlicher Unterstützung und in Zusammenarbeit des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA).

Umsätze

Auch 2015 zeigte der Immobilienmarkt – ähnlich wie im Vorjahr – ein hohes Maß an Differenzierung. Die Umsatzentwicklungen der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind im Norden weiterhin rückläufig. Im Süden und Osten hingegen sind Zuwächse in diesem Segment zu verzeichnen. Die Umsätze für den Geschosswohnungsbau sind analog dazu gegenüber dem Vorjahr im Norden sinkend und im Süden und Osten steigend. Bei den bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sind die Umsätze im Süden und Osten angestiegen, während die Umsätze im Norden nahezu unverändert sind. Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentum sind im Norden die Umsätze ebenfalls geringfügig gesunken. Im Süden sind dahingegen leichte und Osten stärkere Zuwächse beim Wohnungseigentum zu verzeichnen. In beiden Regionen sind Umsatzsteigerungen bei Mehrfamilienhäusern zu benennen.

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 1 und 10 %. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich durchschnittlich um 1 bis 5 %, Mehrfamilienhäuser um 7 bis 10 % und Wohnungseigentum um 1 bis 5 %. Allerdings waren insgesamt in einigen Städten von den Durchschnittswerten deutlich abweichende Veränderungen vorhanden.

Immobilienmarktbericht 2015 in großen deutschen Städten

1. 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/fachinformationen/stadtentwicklung/index.html>).

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.immobiliemarktbericht-deutschland.info) vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 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 Bayern, 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.

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
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. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/UeberRaubeobachtung/veroeff- gesamt.html>). 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 4 zu entnehmen. Die Anzahl der den Auswertungstypen zugeordneten Städte kann in Abhängigkeit von der Zahl der aktuell an der Untersuchung teilnehmenden Städte variieren.

Für 2015 liegen aus insgesamt 71 Städten Daten zum jeweiligen Grundstücksmarkt vor (Aufstellung der Städte vgl. Tabelle 4 und Tabelle 11). Aus unterschiedlichen Gründen ist nicht in allen Fällen das komplette Datenspektrum abgedeckt.

2. Markt für Wohnen unter der Lupe

2.1. Datenmaterial

Tabelle 1 gliedert die Datenbasis für das Jahr 2015 nach Objektarten. Keineswegs darf aus dem Vergleich dieser Tabelle mit der des Vorjahrs eine Umsatzentwicklung abgeleitet werden!

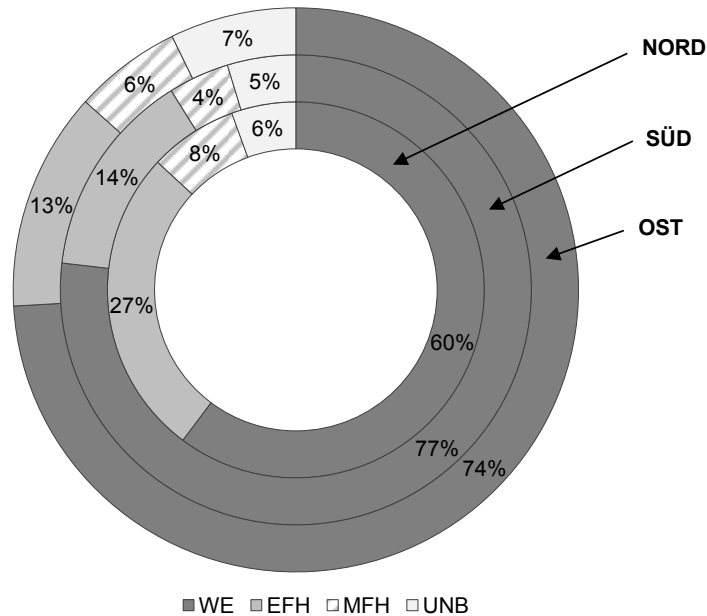
Tabelle 1: Die Datenbasis – Immobilienarten und Anzahl der Kauffälle 2015 je Region

Immobilienart	Nord	Süd	Ost	Alle
Unbebaute Wohngrundstücke	4.359	2.567	4.442	11.368
Bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum	74.511	53.220	56.712	184.443
davon: 1- und 2-Familienhäuser	21.011	7.757	7.735	36.503
Mehrfamilienhäuser	5.987	2.171	3.804	11.962
Wohnungseigentum	47.513	43.292	45.173	135.978
Insgesamt	78.870	55.787	61.154	195.811

2.2. Entwicklung der Teilmärkte im 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.

Abbildung 2: Marktanteile der Grundstückskategorien 2015



2.3. 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 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]		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Nord	7,9	7,5	8,9	1.726	1.618	1.679	224	221	197
Süd	9,5	9,0	9,7	2.590	2.467	2.389	280	285	255
Ost	7,2	6,1	5,9	1.544	1.464	1.177	202	232	183

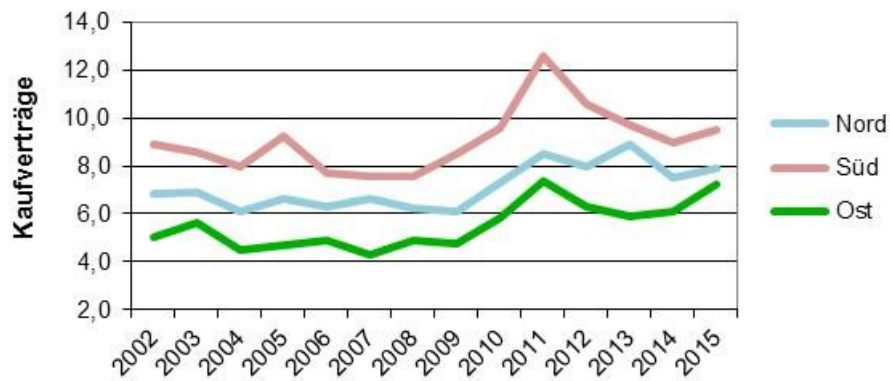
Tabelle 2b: Kennzahlen in den Auswertungstypen

Auswertungstyp	Kaufverträge je 1 000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1 000 Euro]		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
A	8,6	7,3	7,8	2.989	2.619	2.374	347	350	306
B	7,6	7,3	7,4	1.758	1.665	1.509	226	227	203
C	8,3	7,9	9,0	1.626	1.650	1.651	196	214	180
D	9,1	7,5	7,9	1.923	1.528	1.265	200	201	150

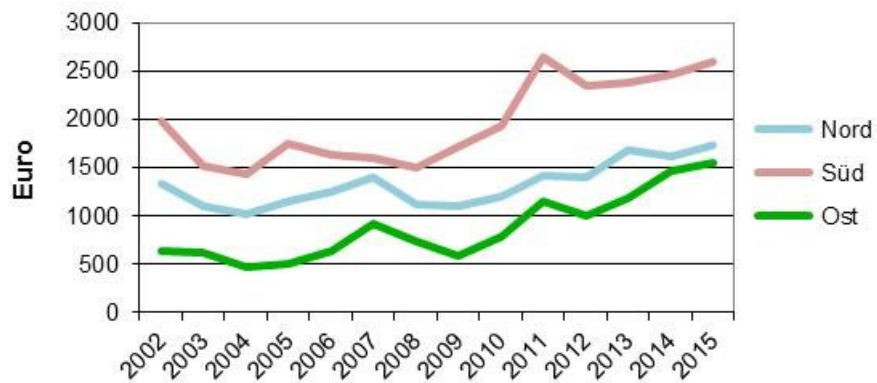
Die nachstehenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen sowohl in den traditionellen Regionen (Abbildungen 3a-c) als auch für die Auswertungstypen (Abbildungen 4a-c).

Abbildungen 3a-c: Zeitliche Entwicklung der Kennzahlen in den Regionen

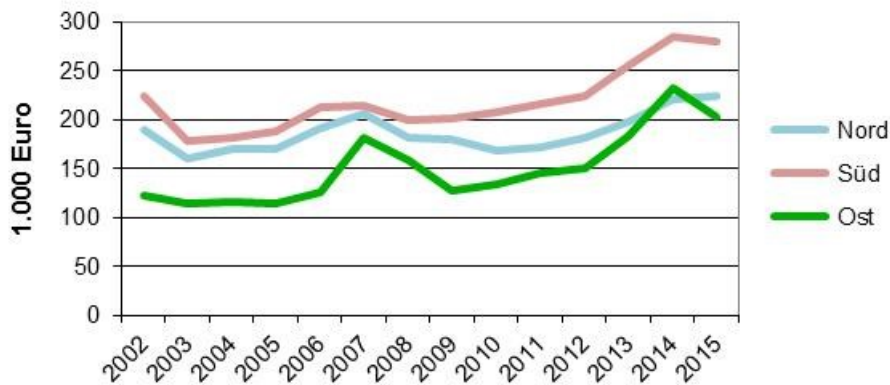
Kaufverträge je 1.000 Einwohner



Geldumsatz je Einwohner

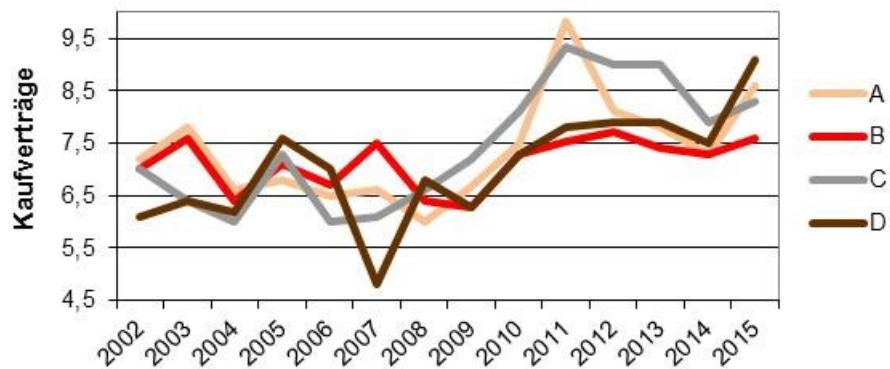


Geldumsatz je Kaufvertrag

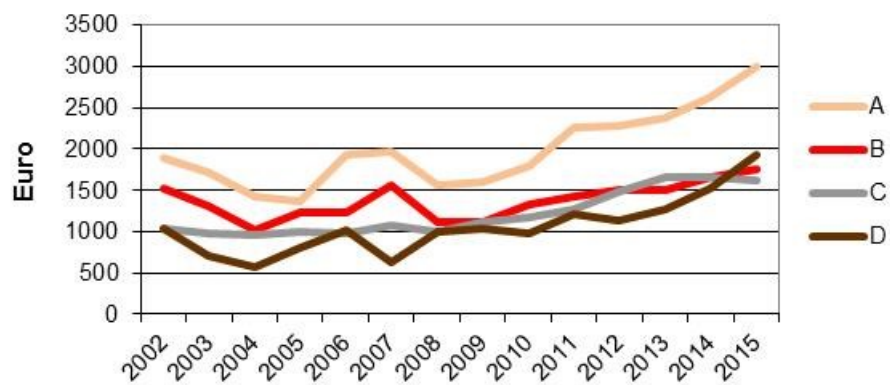


Abbildungen 4a-c: Zeitliche Entwicklung der Kennzahlen der Auswertetypen

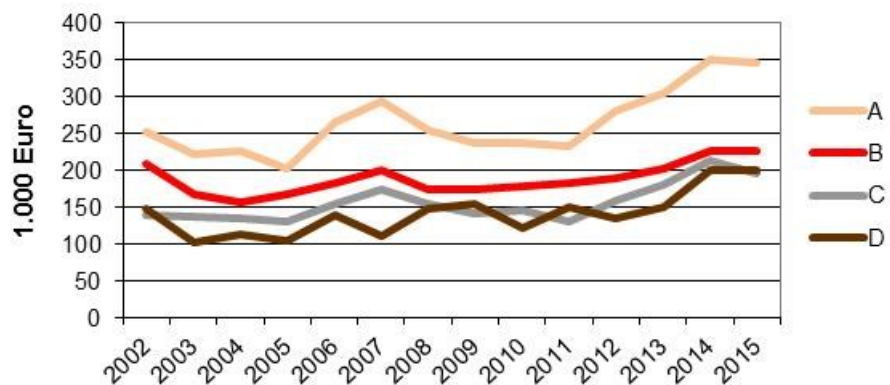
Kaufverträge je 1.000 Einwohner



Geldumsatz je Einwohner



Geldumsatz je Kaufvertrag



3. Umsatzentwicklungen

3.1. Umsatzentwicklungen und Kauffälle

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 3 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 4.

Tabelle 3: Umsatzentwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

		angegeben in % gegenüber dem Vorjahr			
Grundstücksart	Region	Nord	Süd	Ost	Alle
Unbebaute Grundstücke					
Individuelle Bauweise		-6	18	14	6
Geschosswohnungsbau		-9	9	11	2
Bebaute Grundstücke					
1- und 2-Familienhäuser		-1	12	19	5
Mehrfamilienhäuser		-5	7	3	0
Wohnungseigentum		-3	4	23	7

Tabelle 4: Umsätze unbebauter und bebauter Grundstücke 2015 und 2014 (Kauffälle)

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Region NORD											
Aachen	B	44	70	20	28	414	397	174	184	1.130	1.187
Bielefeld	B	234	254	20	44	632	705	138	183	1.353	1.464
Bochum	B	84	57	7	11	559	500	197	198	960	833
Bonn	B	73	74	21	29	589	751	182	156	1.688	2.202
Braunschweig	C	123	145	9	23	652	596	82	73	1.396	1.372
Dortmund	A	213	264	32	60	880	1.116	339	419	2.127	2.198
Duisburg	B	62	64	12	19	1.021	1.131	402	423	1.476	1.408
Düsseldorf	A	57	94	25	36	622	748	232	259	3.228	3.990
Emden	C	68	58	12	8	421	438	18	22	301	454
Essen	A	58	99	43	27	862	961	433	553	2.041	2.247
Flensburg	D	66	73	2	5	352	216	132	74	489	393
Gelsenkirchen	B	32	58	3	2	445	451	351	295	703	601
Göttingen	C	30	61	6	3	228	266	62	43	719	834
Hagen	B	72	56	10	13	339	284	199	209	500	479
Hamburg	A	659	569	210	194	3.652	3.057	416	354	7.607	6.730
Hannover	A	127	188	23	17	959	882	191	195	3.007	2.795
Kassel	C	39	53	12	27	339	342	81	98	718	949
Kiel	C	52	59	30	14	509	429	98	69	981	1.104
Köln	A	202	194	96	89	1.755	1.763	644	700	6.771	6.731
Krefeld	B	93	69	11	19	720	712	313	399	979	915
Leverkusen	B	49	74	11	17	356	388	70	93	652	764
Lübeck	C	--	94	--	16	740	687	155	130	586	473
Münster	C	155	176	45	45	659	827	58	64	1.319	1.661
Neuss	B	74	68	7	9	309	491	62	74	513	684
Oldenburg	C	143	186	93	97	682	597	60	57	1.449	1.050
Osnabrück	C	106	169	18	10	399	377	103	114	758	876
Remscheid	B	60	59	11	15	288	259	64	82	373	405
Siegen	C	35	46	17	13	270	310	66	94	249	333
Solingen	B	70	129	10	19	334	437	163	127	816	894
Wolfsburg	C	371	93	20	6	405	391	16	10	650	647
Wuppertal	B	61	92	11	19	619	779	486	539	1.974	2.187

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Region SÜD											
Augsburg	C	--	110	--	--	411	412	135	149	2.503	3.128
Darmstadt	B	25	49	9	5	214	189	37	43	739	787
Frankfurt (Main)	A	68	73	69	67	533	584	348	325	5.843	5.358
Heidelberg	C	20	22	8	2	204	177	84	67	1.180	1.402
Heilbronn	C	60	49	17	14	237	266	65	61	1.103	988
Kaiserslautern	C	91	52	8	5	248	259	74	73	381	381
Karlsruhe	B	111	--	24	--	396	--	85	--	1.598	--
Koblenz	C	51	39	11	12	241	221	92	69	728	808
Konstanz	C	5	16	6	1	86	88	29	21	868	961
Landshut	C	116	138	26	34	174	153	17	16	605	830
Ludwigshafen	B	98	55	11	6	398	372	118	103	1.216	1.172
Mainz	C	37	43	15	27	381	466	73	88	1.348	1.526
München	A	520	485	95	99	1.052	968	122	157	10.750	11.055
Nürnberg	A	114	104	29	27	728	731	178	144	3.825	3.617
Pforzheim	C	106	146	16	9	243	225	70	52	804	785
Regensburg	C	--	69	--	26	120	173	7	34	1.306	1.364
Stuttgart	A	92	63	57	45	557	590	395	399	4.324	4.011
Trier	D	33	43	17	11	289	257	81	91	925	736
Ulm	C	98	91	6	6	222	210	50	39	854	768
Wiesbaden	B	60	74	32	21	249	249	68	73	1.536	1.561
Worms	C	45	67	6	6	358	315	32	25	454	409
Würzburg	C	355	--	--	--	416	--	11	--	402	--

		Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
Stadt	Typ	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		Mehrfamilien-häuser		Wohnungs-eigentum	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Region OST											
Berlin	A	972	894	226	225	3.082	2.789	1.229	1.304	28.664	22.685
Brandenburg	C	114	97	12	12	143	121	50	53	33	45
Chemnitz	C	219	238	12	28	224	247	224	222	1.075	1.099
Cottbus	C	98	111	18	27	126	132	22	20	188	151
Dessau	D	54	28	8	10	322	281	51	66	94	103
Dresden	A	198	263	130	117	437	464	313	485	3.774	3.653
Erfurt	C	261	197	24	25	294	272	105	126	896	944
Frankfurt (Oder)	C	49	46	6	6	73	54	39	12	47	49
Gera	C	69	64	14	15	161	134	76	85	543	501
Halle (Saale)	C	173	134	63	61	244	243	189	180	519	496
Jena	C	82	110	12	11	167	142	54	46	317	365
Leipzig	A	333	346	165	119	565	568	716	720	5.112	4.250
Magdeburg	C	179	258	19	32	396	360	172	118	735	702
Potsdam	B	190	139	29	27	391	294	57	50	1.142	821
Rostock	C	122	58	40	24	230	214	59	67	785	716
Schwerin	D	52	110	13	8	122	107	71	111	225	210
Wismar	D	72	67	--	--	75	90	34	25	178	97
Zwickau	C	375	--	39	--	683	--	343	--	846	--
-- = keine Angabe											

3.2. Flächenumsatz unbebauter Wohnungsbaugrundstücke

Im Teilmarkt der Wohnungsbaugrundstücke wurden insgesamt rd. 1.148 ha Fläche in 11.368 Kaufverträgen umgesetzt. Davon entfielen rd. 391 ha auf die nördliche, rd. 252 ha auf die südliche und rd. 505 ha auf die östliche Region. Etwa 65 % der verkauften Fläche betraf Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Nord: 61 %, Süd: 56 %, Ost: 71 %). Zur Durchschnittsgröße der einzelnen Bauplätze werden nähere Aussagen im Kapitel 4.1 Höhe der Baulandpreise 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. 2 %, der Umsatz für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus um rd. 18 %.

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

3.3. 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 5 und 6 enthaltenen Summen stellen folglich keineswegs die tatsächliche Summe aller erzielten Kaufpreise dar!

Die Verteilung auf die Regionen und Teilmärkte zeigen Tabelle 5a sowie Abbildung 5a und 5b. Tabelle 5b analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten. Tabelle 5c 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.

Abbildung 5a: Geldumsätze in Mio. Euro 2015

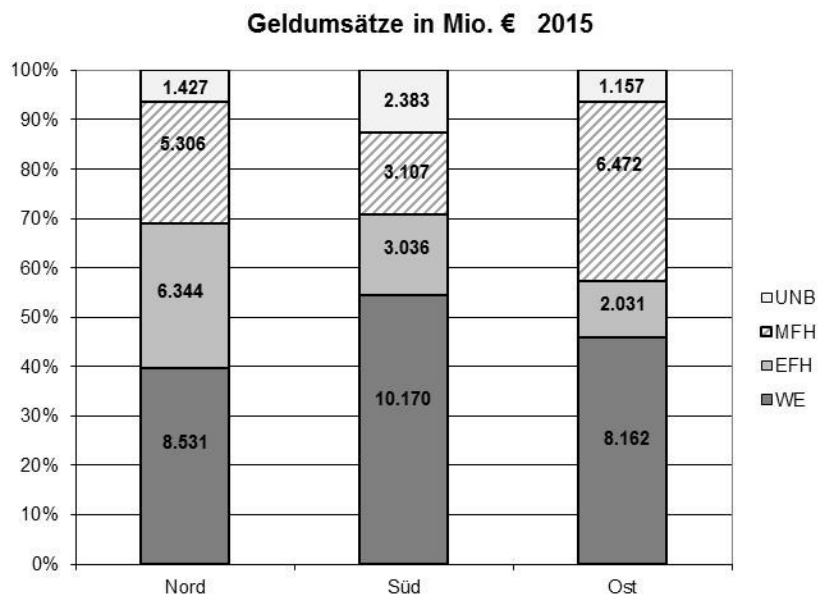


Abbildung 5b: Marktanteile der Grundstückskategorien 2015 - Geld

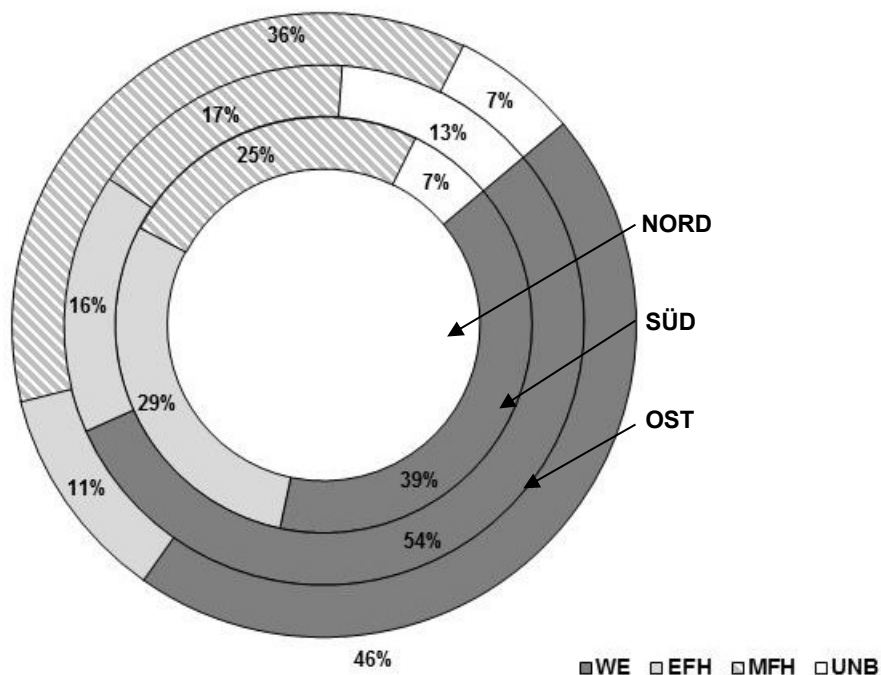


Tabelle 5a: Geldumsätze 2015 in Mio. Euro (Regionen)

Objektart	Region Anzahl	Nord 30	Süd 18	Ost 16	Summe 64	%
Baugrundstücke		1.426,9	2.383,3	1.151,6	4.961,8	8,5
1-u. 2-Familienhäuser		6.344,0	3.036,0	2.031,0	11.411,0	19,6
Mehrfamilienhäuser		5.305,5	3.107,2	6.471,8	14.884,5	25,6
Wohnungseigentum		8.530,7	10.169,5	8.161,9	26.826,1	46,2
Summe		21.607,1	18.696,0	17.822,1	58.125,2	100,00

Tabelle 5b: Veränderungen der Geldumsätze (Regionen)

Objektart	Mio. Euro				Prozent			
	Nord	Süd	Ost	Summe	Nord	Süd	Ost	Alle
Baugrundstücke	-43,0	475,7	323,8	756,5	-2,9	24,9	38,8	18,0
1-u. 2-Familienhäuser	179,1	154,5	393,5	727,1	2,9	5,4	24,0	6,8
Mehrfamilienhäuser	829,4	404,1	-168,9	1.064,6	18,5	14,9	-2,5	7,7
Wohnungseigentum	388,6	1.075,7	2.102,2	3.566,5	4,8	11,8	34,7	15,3
Summe	1.354,1	2.110,0	2.650,6	6.114,7	6,7	12,7	17,5	11,8

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 5c: Prozentuale Entwicklung der Geldumsätze in den Städten

< -30 %	- 30 bis - 15 %	- 15 bis ± 0 %	± 0 bis + 15 %	+ 15 bis + 30 %	> + 30 %
Cottbus	Neuss	Siegen	Wiesbaden	Braunschweig	Leipzig
	Göttingen	Wuppertal	Remscheid	Frankfurt (Main)	Magdeburg
	Schwerin	Dessau	Heilbronn	Gelsenkirchen	Bochum
	Brandenburg	Emden	Koblenz	Ludwigshafen	Oldenburg
	Münster	Duisburg	Landshut	Trier	Potsdam
	Jena	Kassel	Mainz	Berlin	Kiel
	Solingen	Kaiserslautern	Gera	Hannover	Frankfurt (Oder)
		Essen	Konstanz	Worms	Flensburg
		Wolfsburg	Köln	Heidelberg	
		Leverkusen	Rostock	Hamburg	
		Halle (Saale)	Nürnberg	Pforzheim	
		Erfurt	Darmstadt	Ulm	
		Dortmund	Stuttgart	Hagen	
		Osnabrück	München		
		Chemnitz	Dresden		
		Krefeld			
		Bonn			
		Düsseldorf			
		Aachen			
		Bielefeld			

Innerhalb der Spalten in Tabelle 5c 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 6a und 6b die Umsatzdaten für die Gliederung nach Auswertungstypen angegeben.

Tabelle 6a: Geldumsätze 2015 in Mio. Euro (Auswertungstypen)

Objektart	Typ Anzahl	A 13	B 18	C 35	D 5	Summe 71	%
Baugrundstücke		3.944,9	443,2	603,1	26,8	5.018,0	8,5
1-u. 2-Familienhäuser		6.856,0	2.320,0	2.203,0	196,0	11.575,0	19,7
Mehrfamilienhäuser		11.235,9	1.858,6	1.637,6	228,0	14.960,1	25,5
Wohnungseigentum		20.924,4	2.704,4	3.235,0	275,1	27.138,9	46,2
Summe		42.961,2	7.326,2	7.678,7	725,9	58.692,0	100,0

Tabelle 6b: Veränderungen der Geldumsätze (Auswertungstypen)

Objektart	Typ	Mio. Euro					Prozent			
		A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Baugrundstücke		732,2	51,0	30,8	-7,1	806,9	22,8	13,0	5,4	-20,9
1-u. 2-Familienhäuser		646,2	108,4	97,9	38,6	891,1	10,4	4,9	4,7	24,5
Mehrfamilienhäuser		825,0	252,2	29,0	34,0	1.140,2	7,9	15,7	1,8	17,5
Wohnungseigentum		3.278,2	312,0	173,3	79,8	3.843,3	18,6	13,0	5,7	40,9
Summe		5.481,6	723,6	331,0	145,3	6.681,5	14,6	11,0	4,5	25,0

Tendenz		Nord		Süd		Ost		Alle	
		Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.
Steigend ↗		23	11	9	10	11	5	43	26
Gleichbleibend →		4	8	3	1	1	3	8	12
Sinkend ↘		0	19	0	11	2	8	2	38
Keine Angabe		4	11	10	11	4	7	18	29
Ind.	Individuelle Bauweise								
Gesch.	Geschosswohnungsbau								

Tabelle 8 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. Derzeit 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 8: Preisentwicklungstendenzen bebauter Grundstücke 2015

Kategorie	Nord	Süd	Ost
1-und 2-Familienhäuser	Ø 5 % n = 22 Min. -1 %, Max. 11 %	Ø 1 % n = 9 Min. 1 %, Max. 12 %	Ø 3 % n = 7 Min. 1 %, Max. 6 %
Mehrfamilienhäuser	Ø 7 % n = 13 Min. -12 %, Max. 11 %	Ø 10 % n = 8 Min. 0 %, Max. 13 %	Ø 8 % n = 5 Min. -8 %, Max. 18 %
Wohnungseigentum			
insgesamt	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe
Erstverkäufe	Ø 4 % n = 22 Min. -7 %, Max. 16 %	Ø 3 % n = 15 Min. -2 %, Max. 19 %	Ø 1 % n = 9 Min. -1 %, Max. 20 %
Umwandlungen	Ø 5 % n = 7 Min. -5 %, Max. 29 %	Ø 0 % n = 8 Min. -1 %, Max. 28 %	Ø 1 % n = 3 Min. 6 %, Max. 13 %
Weiterverkäufe	Ø 4 % n = 20 Min. 1 %, Max. 17 %	Ø 3 % n = 12 Min. 3 %, Max. 16 %	Ø 1 % n = 5 Min. -4 %, Max. 8 %

Tabelle 9: Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke 2015

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2- Familien-häuser		Mehrfamilien-häuser		Wohnungs-eigentum	
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Region NORD										
Bielefeld	→	234	→	20	5	632	--	138	6	1.353
Bochum	↗	84	↗	7	3	559	5	197	--	960
Bonn	↗	73	↗	21	--	589	--	182	--	1.688
Braunschweig	↗	123	↗	9	11	652	--	82	12	1.396
Dortmund	↗	213	→	32	2	880	3	339	--	2.127
Duisburg	↗	62	↗	12	--	1.021	--	402	0	1.476
Düsseldorf	•	57	•	25	3	622	9	232	8	3.228
Emden	↗	68	•	12	-1	421	--	18	--	301
Essen	→	58	→	43	--	862	--	433	--	2.041
Flensburg	↗	66	•	2	--	352	--	132	--	489
Gelsenkirchen	→	32	•	3	11	445	-12	351	1	703
Göttingen	↗	30	•	6	9	228	11	62	--	719
Hagen	↗	72	↗	10	0	339	0	199	--	500
Hamburg	↗	659	↗	210	7	3.652	7	416	--	7.607
Hannover	↗	127	→	23	11	959	2	191	17	3.007
Kassel	•	39	•	12	11	339	11	81	14	718
Kiel	•	52	•	30	4	509	8	98	--	981
Köln	↗	202	↗	96	--	1.755	--	644	--	6.771
Krefeld	↗	93	→	11	--	720	--	313	--	979
Leverkusen	↗	49	→	11	3	356	--	70	--	652
Lübeck	•	--	•	--	10	740	10	155	--	586
Münster	↗	155	↗	45	4	659	8	58	--	1.319
Neuss	↗	74	↗	7	5	309	5	62	--	513
Oldenburg	↗	143	↘	93	7	682	--	60	--	1.449
Osnabrück	↗	106	•	18	4	399	--	103	--	758
Remscheid	→	60	→	11	2	288	--	64	--	373
Siegen	↗	35	↗	17	3	270	3	66	--	249
Solingen	↗	70	↗	10	--	334	--	163	--	816
Wolfsburg	↗	371	•	20	7	405	--	16	-2	650
Wuppertal	↗	61	→	11	5	619	0	486	--	1.974
Region SÜD										
Augsburg	•	--	•	--	--	411	--	135	--	2.503
Darmstadt	•	25	•	9	--	214	--	37	6	739
Frankfurt (Main)	↗	68	↗	69	12	533	11	348	7	5.843
Heidelberg	•	20	•	8	--	204	--	84	--	1.180
Heilbronn	↗	60	↗	17	7	237	4	65	8	1.103
Kaiserslautern	•	91	•	8	--	248	--	74	--	381
Karlsruhe	↗	111	↗	24	--	396	--	85	--	1.598
Koblenz	↗	51	↗	11	--	241	--	92	--	728
Konstanz	↗	5	↗	6	12	86	13	29	9	868
Landshut	•	116	•	26	1	174	0	17	--	605
Ludwigshafen	↗	98	•	11	--	398	--	118	--	1.216
Mainz	•	37	•	15	--	381	--	73	--	1.348
München	↗	520	↗	95	--	1.052	--	122	--	10.750
Nürnberg	•	114	•	29	0	728	0	178	--	3.825
Pforzheim	→	106	↗	16	5	243	12	70	5	804
Regensburg	•	--	•	--	--	120	--	7	--	1.306
Stuttgart	↗	92	↗	57	10	557	10	395	--	4.324
Trier	→	33	↗	17	3	289	5	81	4	925
Ulm	→	98	→	6	5	222	--	50	19	854
Wiesbaden	•	60	•	32	3	249	10	68	4	1.536
Worms	↗	45	↗	6	0	358	5	32	6	454

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Region OST										
Brandenburg	↗	114	•	12	--	143	--	50	--	33
Chemnitz	→	219	↗	12	3	224	16	224	4	1.075
Cottbus	↗	98	↘	18	--	126	--	22	--	188
Dessau	↗	54	•	8	6	322	-37	51	--	94
Dresden	↗	198	→	130	3	437	14	313	--	3.774
Erfurt	↗	261	→	24	4	294	-8	105	8	896
Frankfurt (Oder)	↗	49	↘	6	--	73	--	39	--	47
Gera	•	69	•	14	--	161	--	76	--	543
Halle (Saale)	•	173	•	63	--	244	--	189	--	519
Jena	↘	82	↗	12	--	167	--	54	--	317
Leipzig	↗	333	↗	165	--	565	--	716	0	5.112
Magdeburg	↘	179	↘	19	2	396	18	172	7	735
Potsdam	↗	190	↗	29	--	391	--	57	--	1.142
Rostock	•	122	•	40	--	230	--	59	--	785
Schwerin	↗	52	→	13	6	122	5	71	-1	225
Unbebaute Grundstücke ↗ Steigend → Gleichbleibend ↘ Sinkend • keine Angabe Bebaute Grundstücke -- = keine Angabe % = Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr in % Anzahl = Anzahl der Kauffälle										

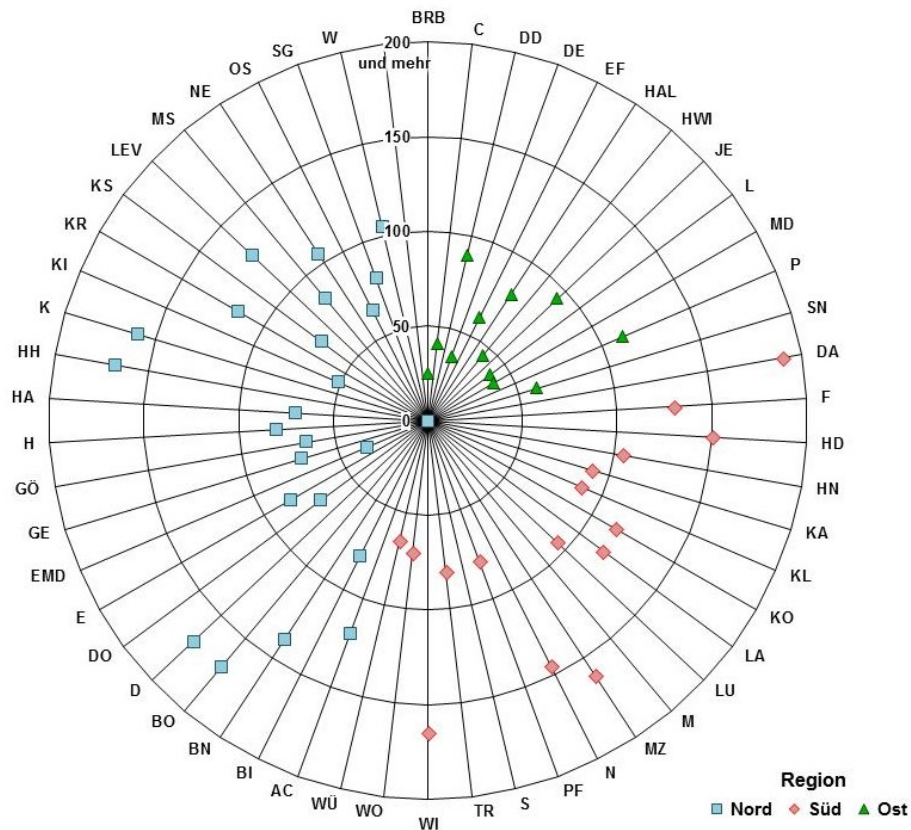
4.1. Höhe der Baulandpreise

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 über typische Durchschnittspreise findet sich in Tabelle 11.

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 gemäß der Definition 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 11 zeigt auch Gesamtkaufpreise für den Geschosswohnungsbau.

Abbildung 6: Baugrundstücke für Doppelhaushälften 2015
Gesamtkaufpreis, mittlere Lage [1.000 €]



4.2. Preise für bebaute Immobilien

Aus der Vielzahl möglicher Objektarten wurden unter Berücksichtigung der vor der Wiedervereinigung in den Regionen abweichenden Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten zwei Repräsentanten für neue und 3 Repräsentanten für gebrauchte Immobilien ausgewählt. In Tabelle 11 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 Reihenendhäuser 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 10). 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 10: Durchschnittliche Wohnflächen [m²] bebauter Immobilien im Jahr 2015
(Mediane)**

Objektart	Region	NORD	SÜD	OST
Neue Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		139	134	137
Wohnungseigentum		87	82	88
Gebrauchte Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		118	122	96
Wohnungseigentum Weiterverkauf		71	72	60
Wohnungseigentum Umwandlung		70	74	71

Tabelle 11: Typische Durchschnittspreise 2015

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise € / m²		Neue Immobilien € / m² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien € / m² Wohnfläche		
			Grund- stücke für DHH oder REH	Grund- stücke für WE	DHH/REH 1)	WE 2)	DHH/REH 1)	Weiter- verkauf	Um- wand- lung
Region NORD									
Aachen	AC	241,7	120.000	650	2.600	3.500	2.400	1.560	--
Bielefeld	BI	329,8	80.000	240	2.022	2.519	1.410	960	1.610
Bochum	BO	361,9	170.000	255	2.090	2.760	1.750	1.090	--
Bonn	BN	314,0	138.000	350	2.680	3.260	2.720	1.750	1.650
Braunschweig	BS	248,5	--	240	2.040	2.574	1.778	1.290	1.116
Dortmund	DO	580,5	70.500	260	2.300	--	--	--	--
Duisburg	DU	485,5	--	195	2.310	2.343	1.474	799	928
Düsseldorf	D	604,5	170.000	1.000	--	3.740	2.920	1.854	1.979
Emden	EMD	50,0	35.000	55	--	--	1.125	550	--
Essen	E	573,8	84.000	310	--	3.049	1.799	1.054	1.399
Flensburg	FL	84,7	--	105	1.957	2.770	1.317	1.072	935
Gelsenkirchen	GE	257,7	70.000	195	2.019	2.922	1.473	626	--
Göttingen	GÖ	250,2	65.000	200	--	3.274	1.623	1.257	--
Hagen	HA	186,7	70.000	155	--	2.260	1.440	910	--
Hamburg	HH	1762,8	168.000	595	3.274	4.210	2.723	2.493	--
Hannover	H	523,6	80.000	290	2.390	3.216	1.909	1.419	--
Kassel	KS	194,7	70.000	150	1.488	2.724	1.482	1.016	1.560
Kiel	KI	243,1	51.350	230	2.538	3.560	1.836	1.657	1.781
Köln	K	1046,7	160.000	672	3.314	3.482	2.557	1.721	1.664
Krefeld	KR	222,5	116.000	250	2.280	2.760	1.670	1.070	--
Leverkusen	LEV	161,5	127.000	280	2.789	2.796	2.045	1.192	1.457
Lübeck	HL	214,4	--	--	--	--	--	--	--
Münster	MS	302,2	84.000	680	2.693	3.530	2.447	1.896	2.774
Neuss	NE	152,6	105.000	360	2.900	2.190	--	1.220	--
Oldenburg	OL	160,9	--	300	2.670	2.685	1.381	1.269	--
Osnabrück	OS	156,9	185.000	250	--	2.877	1.351	1.134	--
Remscheid	RS	109,0	--	150	2.140	--	1.540	909	861
Siegen	SI	100,3	--	110	--	2.543	1.124	1.037	--
Solingen	SG	156,8	80.000	240	2.290	2.520	1.660	1.117	1.288
Wolfsburg	WOB	123,0	--	155	2.184	--	2.148	808	786
Wuppertal	W	345,4	105.000	195	2.196	2.740	1.596	898	1.323

Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise € / m²		Neue Immobilien € / m² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien € / m² Wohnfläche		
			Grund- stücke für DHH oder REH	Grund- stücke für WE	DHH/REH 1)	WE 2)	Wohnungs- eigentum		
							DHH/REH 1)	Weiter- verkauf	Um- wand- lung
			Gesamt- kaufpreis [€]	Typ. BRW [€ / m²]	[€ / m²]	[€ / m²]	[€ / m²]	[€ / m²]	[€ / m²]
Region SÜD									
Augsburg	A	281,1	--	490	--	3.564	--	--	--
Darmstadt	DA	151,9	190.000	575	--	3.854		1.902	1.947
Frankfurt (Main)	F	717,6	130.000	555	4.067	4.300	3.300	2.190	2.370
Heidelberg	HD	154,7	150.000	580	3.314	3.583	--	--	--
Heilbronn	HN	119,8	104.468	400	2.799	3.413	1.862	1.612	1.603
Kaiserslautern	KL	97,4	88.000	125	1.822	2.247	1.234	903	1.083
Karlsruhe	KA	300,1	90.000	470	--	2.833	2.827	1.955	2.317
Koblenz	KO	111,4	114.000	--	2.590	2.630	1.610	1.520	1.060
Konstanz	KN	275,8	--	600	--	4.332	3.546	2.833	2.834
Landshut	LA	67,5	115.000	400	3.300	3.700	2.500	2.050	--
Ludwigshafen	LU	163,8	93.600	225	2.203	2.608	1.728	1.189	1.372
Mainz	MZ	207,0	161.000	888	3.343	3.800	2.528	1.695	1.516
München	M	1429,6	520.000	--	6.441	6.300	5.610	4.297	7.106
Nürnberg	N	501,1	145.000	--	3.772	3.741	2.333	1.755	2.110
Pforzheim	PF	119,3	79.000	257	2.244	2.867	1.799	1.258	997
Regensburg	R	142,3	--	457	3.230	3.740	2.933	2.326	--
Stuttgart	S	612,4	217.000	885	3.745	4.685	3.209	2.375	3.313
Trier	TR	108,5	80.000	260	--	3.280	2.170	1.790	1.760
Ulm	UL	120,7	--	400	3.170	3.670	2.294	1.776	2.199
Wiesbaden	WI	275,1	165.000	400	--	3.743	3.055	2.050	2.262
Worms	WO	81,0	70.000	--	1.730	2.590	1.932	1.019	1.039
Würzburg	WÜ	124,2	65.000	--	--	2.935	--	2.082	1.342

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⁾	Wohnungs- eigentum		
							DHH/REH ¹⁾	Weiter- verkauf	Um- wand- lung ⁴⁾
			Gesamt- kaufpreis [€]	Typ. BRW [€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]
Region OST									
Berlin	B	3469,8	--	470	--	--	--	--	--
Brandenburg	BRB	71,0	25.000	50	1.930	--	928	2.137	--
Chemnitz	C	243,5	41.000	91	2.149	1.957	--	677	--
Cottbus	CB	99,5	--	--	1.610	1.959	1.418	898	--
Dessau	DE	83,1	36.000	105	1.265	--	1.104	--	--
Dresden	DD	536,3	89.800	145	2.570	2.800	--	1.295	3.040
Erfurt	EF	206,2	61.000	156	--	2.612	1.290	1.183	2.490
Frankfurt (Oder)	FF	57,6	--	45	--	1.716	1.182	--	--
Gera	G	94,5	--	67	1.625	2.017	--	534	--
Halle (Saale)	HAL	232,5	80.000	150	1.548	2.086	1.080	631	--
Jena	JE	108,2	94.000	135	--	2.465	1.722	1.307	--
Leipzig	L	544,5	40.500	--	2.196	3.141	1.387	912	--
Magdeburg	MD	232,3	40.000	99	1.496	2.353	1.321	618	--
Potsdam	P	164,0	112.000	--	2.251	3.496	2.450	1.299	--
Rostock	HRO	204,2	--	77	1.995	2.945	2.118	1.338	1.371
Schwerin	SN	92,1	60000	110	2002	1933	--	637	--
Wismar	HWI	155,4	45.000	80	1.600	2.333	1000	--	--
Zwickau	Z	325	--	--	--	--	--	--	--

¹⁾ Doppelhaushälfte oder Reihenedndhaus
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 31.12.2014

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: Preise für neue Doppelhaushälften 2015 - EUR/m² Wohnfläche

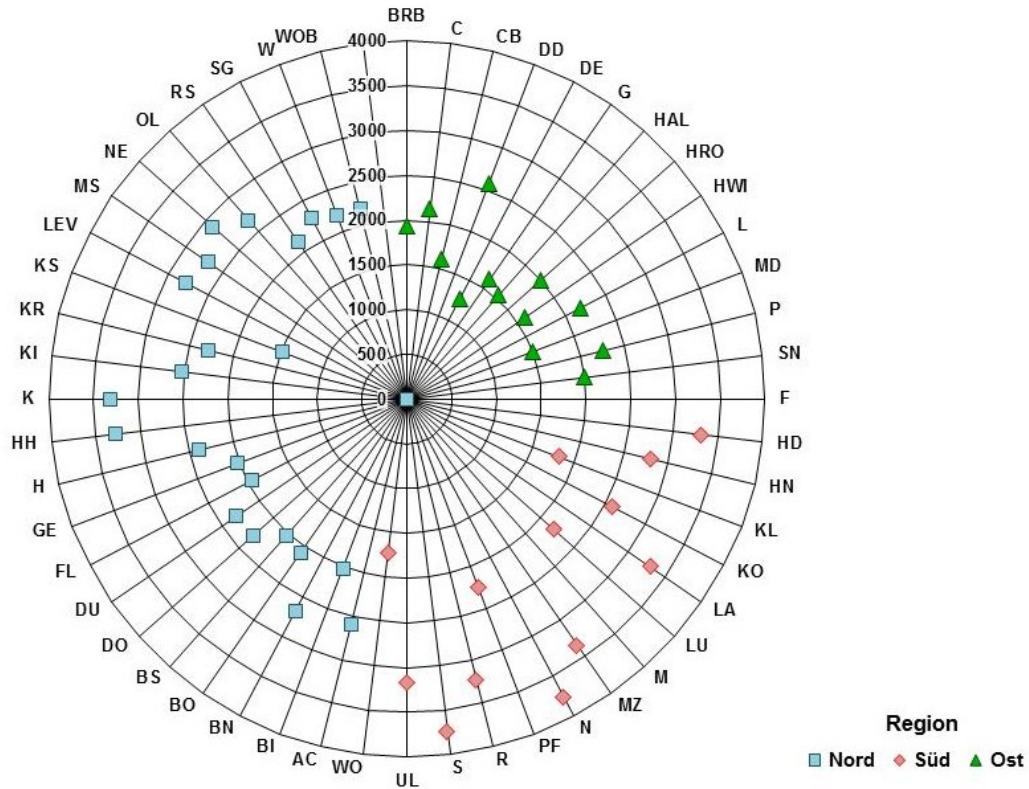


Abbildung 8: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2015 - EUR/m² Wohnfläche

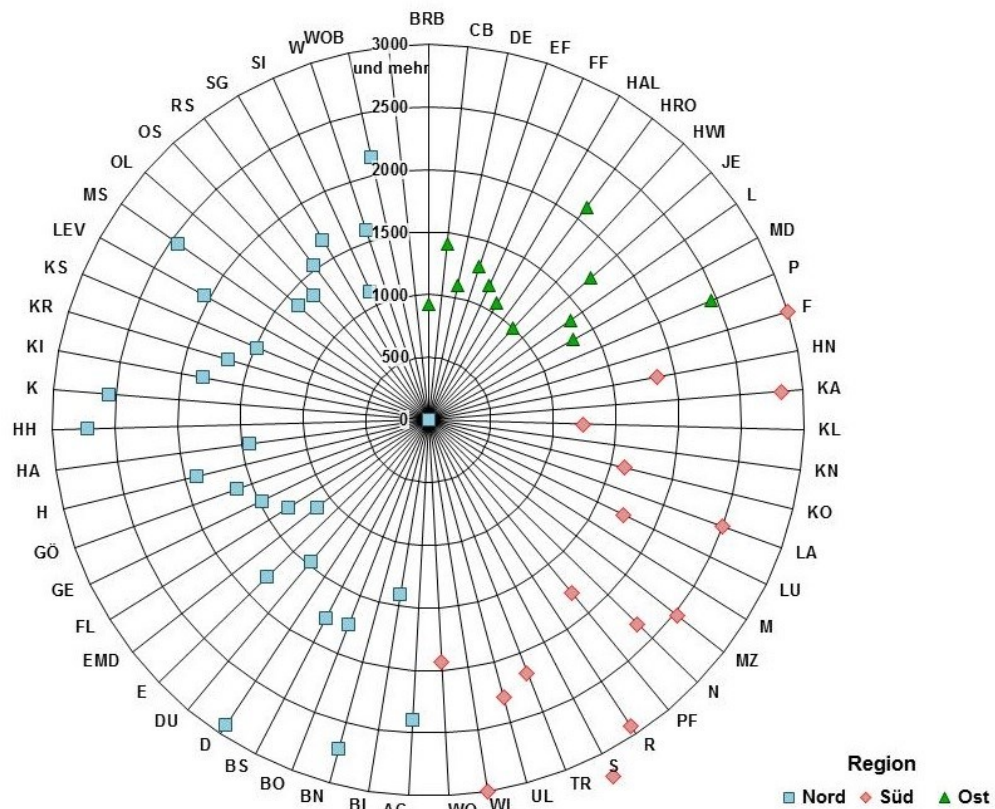


Abbildung 9: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2015 - EUR/m² Wohnfläche

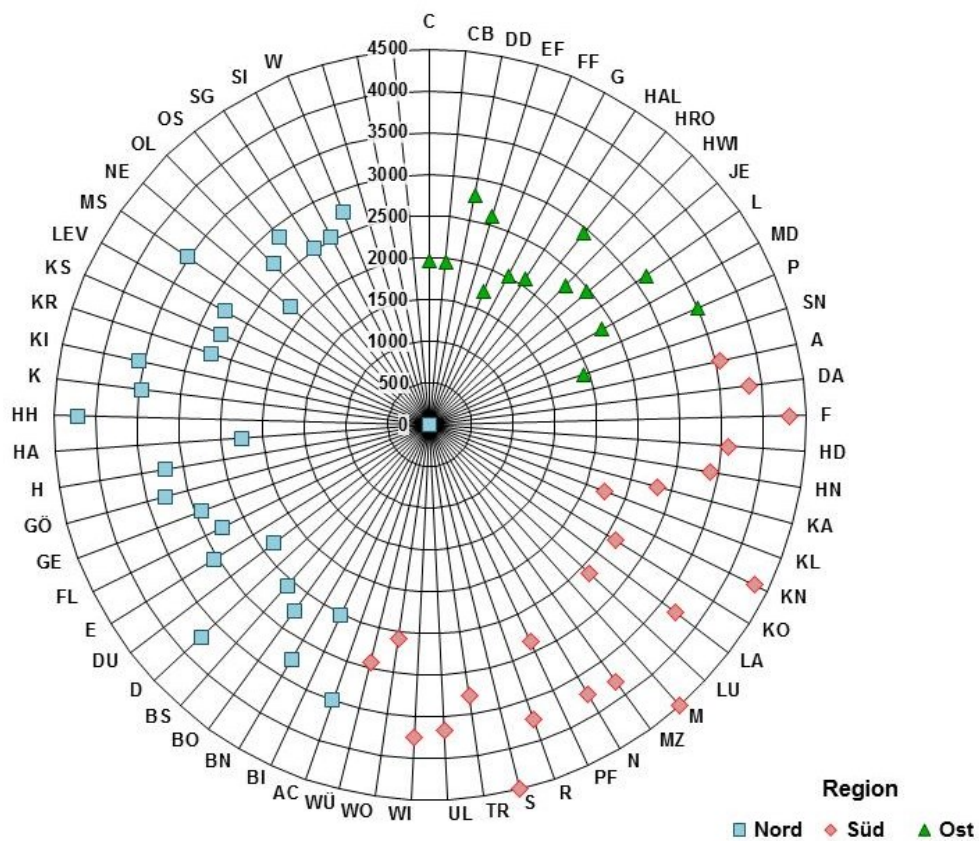
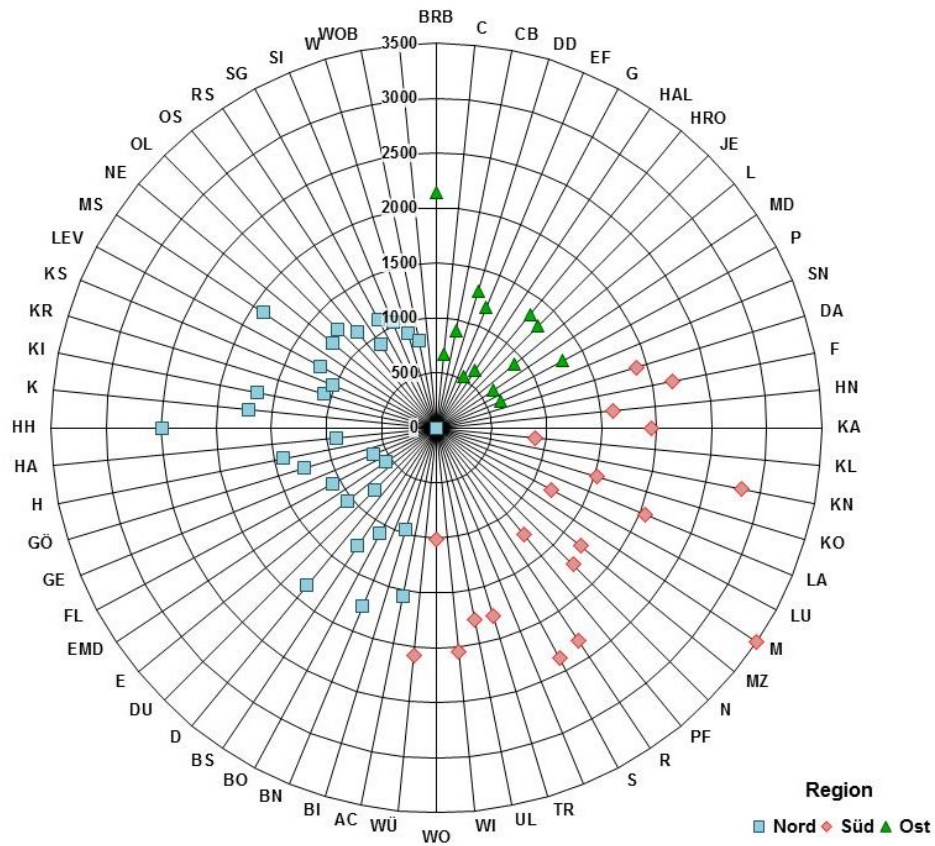
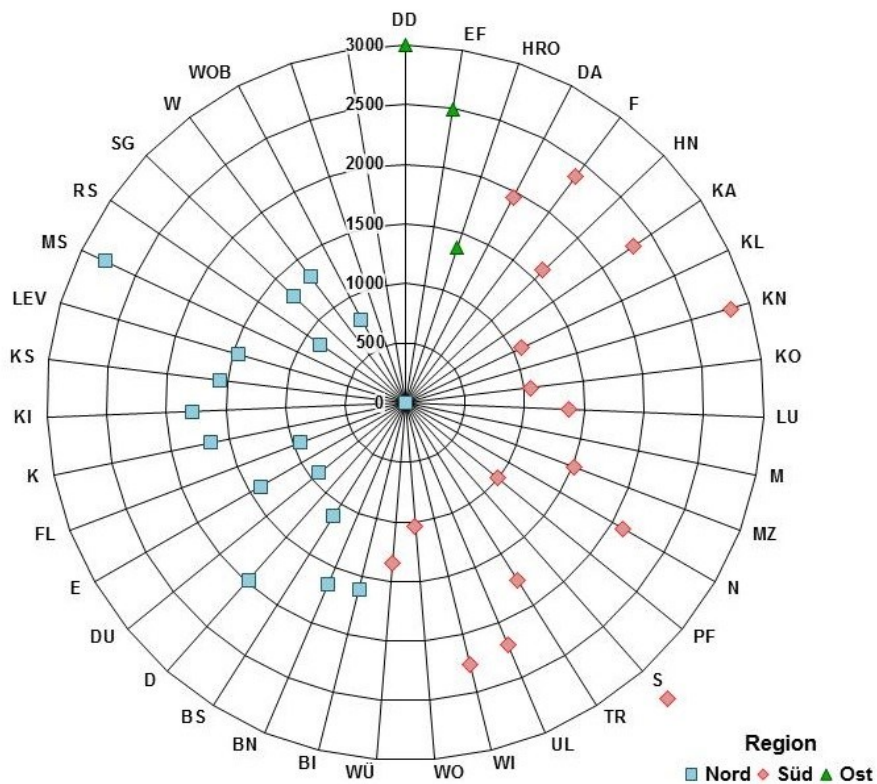


Abbildung 10: Preise für gebrauchtes Wohnungseigentum 2015 - EUR/m² Wohnfläche



**Abbildung 11: Preise für Umwandlung von Wohnungseigentum 2015
EUR/m² Wohnfläche**



5. 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 zeigt die Verteilung der Kauffälle des gesamten Teilmarktes, bezogen auf die Untergruppen. Angegeben sind die Mediane. Für 2015 haben alle 71 mitwirkenden Städte die beschriebene Differenzierung vorgenommen. In einzelnen Städten kann die Abweichung vom Median beträchtlich sein.

Tabelle 12: 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
2015	13	21	9	14	74	65	67	70	5	3	3	5
Median	13	21	17	15	77	71	67	73	6	7	8	7

Herausgeber

Deutscher Städtetag

Autorin

- Dipl.-Ing. Silja Lockemann, Stadt Hagen, E-Mail: silja.lockemann@stadt-hagen.de

In Kooperation und mit Unterstützung von

- Dipl.-Ing. Peter Ache, Leiter der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
- Dipl.-Geograph Matthias Waltersbacher, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Ansprechpartner/in in der Hauptgeschäftsstelle

Beigeordneter Hilmar von Lojewski

Hauptreferentin Eva Maria Niemeyer, E-Mail: evamaria.niemeyer@staedtetag.de

ISBN 978-3-88082-299-3

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, Dezember 2016, aktualisiert zum 01.02.2017