

Markt für Wohnimmobilien 2016

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2017**

Markt für Wohnimmobilien 2016

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2017

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant bis rückläufig

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 66 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 40 % der Städte rückläufig, in 30 % auf Vorjahresniveau, und in 30 % wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise ist die Entwicklung rückläufig, bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gab es leichte Zuwächse. Bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken dominieren Rückgänge. Beim Wohnungseigentum sind leichte Zuwächse zu verzeichnen. In 10 % aller Städte wurde eine konstante Preisentwicklung beobachtet, in 86 % aller Städte wurden Steigerungen ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise Preissteigerungen (86 % aller Städte) mit rückläufigen Kaufvertragszahlen (58 % aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Das gilt im gleichen Maße auch für die mit 1- und 2-Familienhäusern bebauten Grundstücke (Preissteigerungen in 94 % aller Städte, rückläufige Kaufvertragszahlen in 41 % aller Städte).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u. a. alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2017 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2016 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammengefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind starke Preissteigerungen in allen Regionen. Vereinzelt waren vor allem in ostdeutschen Städten auch Preisrückgänge zu beobachten.

Prognose 1. Halbjahr 2017 (Tabelle 2)

Aus 59 Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2017 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

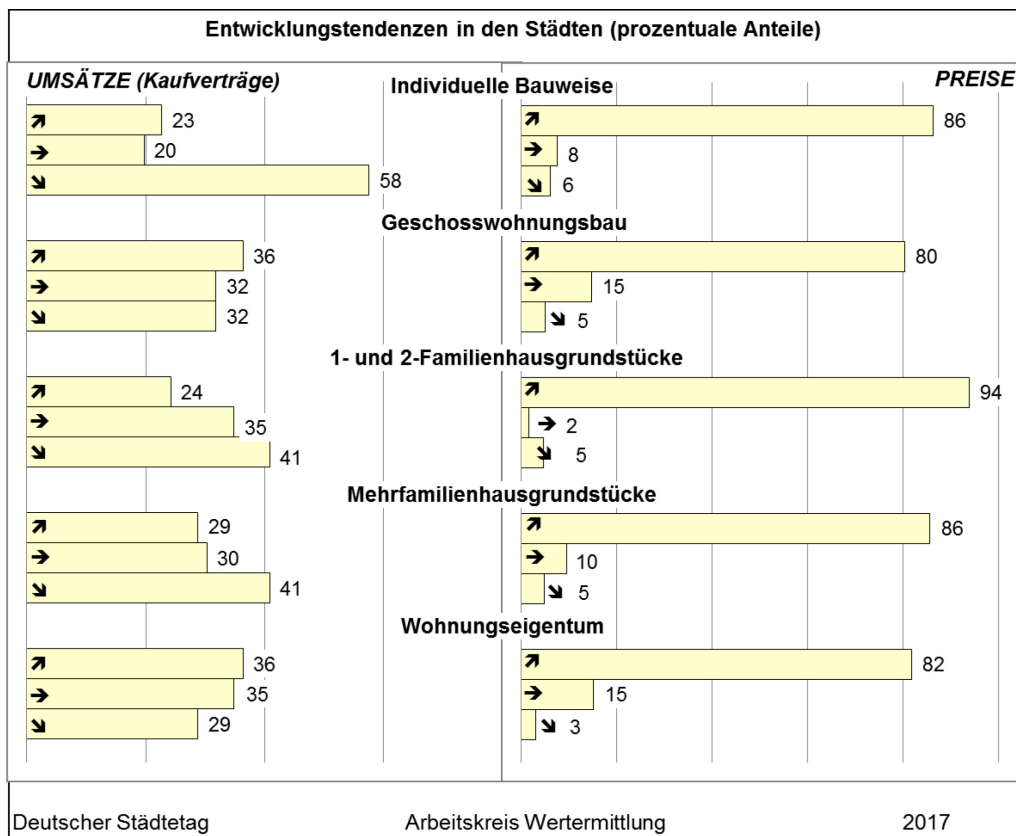
Detaillierte Analyse

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Herbst des laufenden Jahres unter

www.staedtetag.de publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien.

Legende für alle Tabellen

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
Preisentwicklung	↓↓ < - 10 %	↓ um - 10 %	↘ um - 5 %
	→ um ± 0 %		
	↗ um + 5 %	↑ um + 10 %	↗↗ > + 10 %
	• keine Angabe		



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2016										
	Unbebaute, baureife Grundstücke individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Bebaute Grundstücke 3- und Mehr- familienhäuser		Wohnungs- eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↗
Bielefeld	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Bochum	↘	↗	→	↑	↗	↗	↗	↑	→	↑
Bonn	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Braunschweig	→	↗	↗	•	↘	↗	↘	•	→	↑↑
Bremen	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑	↗	↑↑
Dortmund	→	→	→	→	→	↗	→	↑	→	↗
Düsseldorf	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↗	↗
Emden	↗	↑↑	↗	•	↘	↑	↗	•	↗	→
Essen	↗	→	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→
Flensburg	↘	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗
Gelsenkirchen	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↗	→	→
Göttingen	↘	↑↑	→	•	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	→
Hamburg	↘	↗	→	↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↑
Hannover	↘	↑	↗	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Kassel	↗	↓	→	↑↑	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Kiel	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	→	↑
Köln	↘	↗	↘	↑↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Krefeld	↗	↗	↗	→	→	↗	↘	↑	↗	↑
Leverkusen	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Münster	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Neuss	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Oldenburg	↘	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↓↓	↘	↗
Osnabrück	↘	↑↑	↘	•	↘	↑	↘	↑↑	↘	↘
Remscheid	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Siegen	↗	↗	→	→	↗	↑	→	→	↗	↑
Solingen	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Wolfsburg	↘	→	↘	•	↗	↗	→	•	↘	↑↑
Wuppertal	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2016										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		3- und Mehr- familienhäuser		Wohnungs- eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	↘	↑	→	↑↑	↘	↑	→	↑	→	↑
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Frankfurt (Main)	→	↗	↗	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↑
Freiburg	↘	↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↑
Heidelberg	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	↗	→	↗
Heilbronn	↘	↗	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑
Koblenz	→	↗	→	↗	↘	↑	↘	↑↑	→	↑
Konstanz	↗	↑	↗	↗	↘	↑	↗	↗	↘	↗
Landshut	↘	↗	↘	↑↑	→	↗	→	↑	→	↗
Ludwigshafen	↘	↑↑	→	↑↑	↗	↗	↘	↑↑	↘	→
Mainz	↗	↓	↗	↑↑	↘	↗	↗	↑	→	→
Mannheim	↘	↘	→	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑
München	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑	→	↑↑
Nürnberg	↘	↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	↘	↑
Pforzheim	→	↗	↗	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑
Regensburg	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑
Saarbrücken	↘	↑	↘	→	→	↑	→	↗	→	↑
Stuttgart	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Trier	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↑
Ulm	↘	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Wiesbaden	↘	↑	↘	↑↑	↘	↗	→	↗	→	↑↑
Worms	↘	↗	→	↑	↘	↑	→	↗	↗	↗
Würzburg	↘	↑↑	↘	↓↓	↘	↑↑	↗	↗	↘	↗
Region OST	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Brandenburg	↗	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	↗
Chemnitz	→	↗	→	↗	↗	↑	↘	↑	↗	→
Cottbus	→	↗	↘	↓↓	→	→	↘	→	↘	→
Dresden	↘	↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↑	↘	↗
Erfurt	↘	↑	↗	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	↗	↑↑
Frankfurt (Oder)	→	↗	→	→	↘	↗	↘	→	→	→
Gera	↘	↑	↗	↓↓	→	↓	↘	→	→	→
Halle (Saale)	→	↑	↗	↑↑	↗	↑	↘	↑↑	↗	↗
Jena	↘	↑↑	↘	↗	↘	↗	↘	↓↓	↘	↑↑
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↑
Magdeburg	↗	↑↑	→	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↑
Potsdam	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Rostock	↘	↓↓	↗	↑↑	↘	↓↓	↗	↓↓	→	↓
Schwerin	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↘	→	↗	↑
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2017										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	↗	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
Bielefeld	↘	→	↘	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Braunschweig	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Bremen	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↗	↗	↑
Dortmund	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Düsseldorf	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Emden	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Essen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Flensburg	→	→	↗	→	→	•	→	•	→	•
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Göttingen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Kassel	↘	↑	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Krefeld	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Münster	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Neuss	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Osnabrück	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remscheid	↘	↗	→	→	→	→	→	→	↘	→
Siegen	↗	↗	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗
Solingen	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Wolfsburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Wuppertal	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

	Unbebaute, baureife Grundstücke individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Bebaute Grundstücke 3- und Mehr- familienhäuser		Wohnungs- eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt (Main)	↘	↑	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Freiburg	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Heidelberg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Heilbronn	↗	↗	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Koblenz	↘	↗	→	↗	↘	↑	↘	↑	→	↑
Konstanz	→	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Landshut	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	→	→
Ludwigshafen	↘	↑	→	↗	→	↗	↗	→	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	↗	↗	↗	→	→
Mannheim	↘	→	→	↗	→	↑	→	↑	→	↗
München	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Nürnberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Pforzheim	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↗	→	↑	→	↑	↘	↑	→	↗
Saarbrücken	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↑
Stuttgart	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Trier	↗	↗	→	↗	→	→	↘	→	↗	→
Ulm	→	→	→	→	→	↗	→	↗	↘	↗
Wiesbaden	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Brandenburg	→	↘	→	↓	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Chemnitz	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Cottbus	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→
Dresden	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→
Erfurt	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	↗	↑
Frankfurt (Oder)	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Gera	→	↑	→	↘	→	→	→	→	→	→
Halle (Saale)	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↑	↗	↗
Jena	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↓	↘	↑
Leipzig	→	↑	↘	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Magdeburg	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	↗
Potsdam	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	→	→	↗
Rostock	→	→	↗	↗	→	→	→	↓	→	↘
Schwerin	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	→	↗
Wismar	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑

Herausgeber

Deutscher Städtetag

Autoren/Autorinnen

- Nina Janke, Deutscher Städtetag
- Dipl.-Ing. Matthias Kredt, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig und Vorsitzender des Arbeitskreises Wertermittlung des DST

Ansprechpartner/in in der Hauptgeschäftsstelle

Beigeordneter Hilmar von Lojewski

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

ISBN 978-3-88082-302-0

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, Februar 2017