

Markt für Wohnimmobilien 2018

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2019**

Markt für Wohnimmobilien 2018

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2019

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 71 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 32 Prozent auf Vorjahresniveau und in 32 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und für den Geschosswohnungsbau dominieren Rückgänge, bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant.

In 81 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 12 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 7 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise und den Geschosswohnungsbau Preissteigerungen (85 bzw. 73 Prozent aller Städte) mit den höchsten Einbußen bei den Kaufvertragszahlen (51 bzw. 44 Prozent aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Wohnbaulands bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Deutliche Preissteigerungen sind auch bei den mit 1- und 2-Familienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bebauten Grundstücken zu konstatieren (86, 70 und 90 Prozent aller Städte), bei denen sich die entsprechenden Kauffallzahlen etwas uneinheitlicher darstellen (34 Prozent steigend, 37 Prozent konstant und 29 Prozent fallend).

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 – Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2019 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2018 (Abbildung und Tabelle 1)

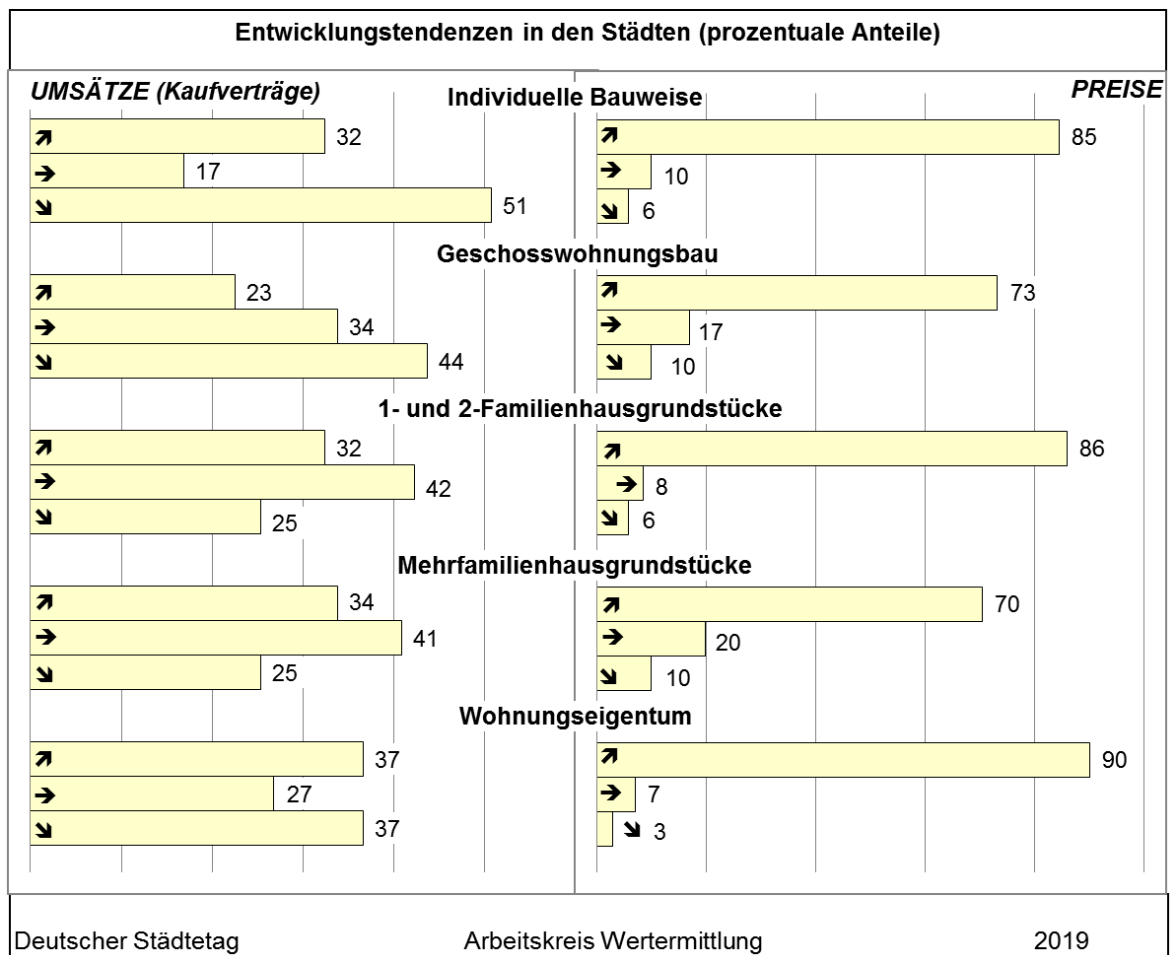
Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen 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 2019 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2019 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

Legende für alle Tabellen

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



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018										
	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	↘	↑	➔	↑	➔	↗	➔	↗	↘	↑
Bremen	↘	↑↑	↘	↑↑	➔	↑↑	↘	↑↑	➔	↑↑
Dortmund	↗	↑	↗	↗	↗	↗	↗	➔	↘	↑↑
Duisburg	↗	↗	↗	↗	➔	↗	↘	➔	↗	↑
Düsseldorf	↘	↑	↗	↑↑	➔	↑	➔	↑	↘	↑
Emden	↗	↑↑	➔	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Essen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↗
Gelsenkirchen	➔	↗	↘	➔	↗	↑	↗	↘	➔	↑
Göttingen	↗	➔	➔	↗	↗	➔	↗	↗	➔	↗
Hagen	↘	↗	↘	➔	➔	↑	➔	↗	➔	↗
Hamburg	↘	↗	➔	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Hannover	↘	↑↑	↘	↑↑	➔	➔	↗	➔	↘	↗
Kassel	↗	↓	↗	↓	↗	↘	↘	↑↑	↘	↗
Kiel	↘	↑	↘	↑	↗	↗	↗	↗	➔	↗
Köln	↘	↑↑	➔	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗
Krefeld	↗	↗	➔	➔	➔	↗	↗	↑	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	➔	↑	↗	↗	➔	↗	↘	↑
Münster	➔	↗	↘	➔	↗	↑	↗	↗	↘	↗
Neuss	➔	↗	↘	↗	➔	↑	➔	↑	↘	↑
Oldenburg	↗	↗	➔	↗	↗	↗	➔	↗	↘	↗
Osnabrück	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Paderborn	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↘	↗
Remscheid	↘	↗	↗	➔	↘	↑	↘	↗	↗	↑↑
Siegen	↗	↓	➔	↓	➔	↗	➔	➔	➔	➔
Solingen	↘	↗	↘	↗	➔	↗	➔	↗	➔	↗
Wuppertal	↘	↗	➔	↗	↗	↑	➔	↑	➔	↑

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018										
	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	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Augsburg	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗
Darmstadt	→	↑	→	↑	↘	↑	↘	↗	→	↑
Frankfurt am Main	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑
Freiburg	↘	↑	→	↑	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Heidelberg	→	↑↑	→	→	↘	↗	→	↑↑	↘	↑
Heilbronn	↗	↑	↘	↑	→	↗	→	↑	↗	↑↑
Kaiserslautern	→	↗	→	→	↘	↑	↗	→	↘	↗
Karlsruhe	↗	↑	↘	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑
Koblenz	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Landshut	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	↗	→	↗	→	↘	↑
Mainz	↘	↓	↘	↘	→	↗	→	↑↑	↘	↓
Mannheim	→	↑↑	↗	↓↓	↘	↗	↗	↘	↗	↑
München	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
Nürnberg	↘	↗	→	↑↑	→	↑	↗	↑	↘	↗
Pforzheim	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	→	→	↑↑
Regensburg	↗	→	↘	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Saarbrücken	↗	↑↑	↗	↗	→	→	→	→	↘	↘
Stuttgart	↗	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑
Trier	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↗	→	→	→	↗
Ulm	↘	→	↘	→	→	↗	↗	↑↑	→	→
Wiesbaden	↘	→	↗	↗	↘	↑	→	↗	↘	→
Worms	↘	→	→	↗	→	↑	→	→	→	↑
Würzburg	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Region Ost siehe folgende Seite

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018										
	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 OST	→	↑	→	↑	↗	↑	→	↗	↗	↑
Berlin	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↑
Brandenburg an der Havel	↘	↑	↘	↗	↗	→	→	↑↑	↗	→
Chemnitz	↘	↗	↗	↑	→	↑↑	↗	↘	↗	↗
Cottbus	↘	↗	↘	→	↘	↗	→	↗	↘	↑↑
Dessau-Roßlau	↗	↓	↗	↑↑	→	↓	↘	↓↓	↗	↑↑
Dresden	↘	↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	↘	↗
Erfurt	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↓↓	→	↗
Frankfurt (Oder)	↗	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Gera	→	↗	→	↘	→	↗	↘	↑	↗	↑↑
Halle (Saale)	↘	↗	↘	↘	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑
Jena	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↘	↘	↓↓	↗	↑↑
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑
Magdeburg	↗	↑↑	→	↑	↗	↑	→	→	↗	↑
Potsdam	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑	→	↑↑	↗	↑
Rostock	→	↗	→	↑↑	↗	↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Schwerin	↘	↗	↘	→	→	↑	↘	→	↗	↗
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗
Zwickau	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bremen	↘	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑	→	↑
Dortmund	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↑
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Emden	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Essen	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Gelsenkirchen	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Göttingen	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	→	↗
Hagen	↘	↗	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	→	↑	→	↑	→	→	→	↗	↘	↗
Kassel	→	→	→	↗	→	↗	↘	→	→	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	↘	↑	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗
Krefeld	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Neuss	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	↗	→	→	→	→	→	→	→	↘	→
Osnabrück	→	↑	↗	↑	→	↗	→	↑	↗	↑
Paderborn	↗	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Remscheid	→	↗	↘	→	→	↗	→	→	↘	↗
Siegen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Wuppertal	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seiten

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019										
	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	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Augsburg	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	→
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt am Main	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
Freiburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Heidelberg	→	↑	↗	↗	→	↗	→	↑	↗	↑
Heilbronn	↘	↗	→	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Kaiserslautern	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Karlsruhe	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Koblenz	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Landshut	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Ludwigshafen am Rhein	→	↑	↘	↗	→	↗	→	→	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mannheim	↗	↗	↗	→	→	→	→	→	→	↗
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Saarbrücken	↗	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↗
Ulm	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→
Wiesbaden	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Worms	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Region Ost siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019										
	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 OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	↘	↗	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗
Brandenburg an der Havel	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Chemnitz	→	↗	↘	↑	→	↑	↗	→	↗	↗
Cottbus	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Dessau-Roßlau	→	→	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Dresden	↘	↗	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗
Erfurt	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↗	↗
Frankfurt (Oder)	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Gera	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Halle (Saale)	→	↗	→	→	→	↑	→	↑	→	↑
Jena	↘	↑	↘	↑	→	→	↘	↘	↗	↑
Leipzig	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	→	↗
Magdeburg	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	→
Potsdam	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Rostock	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Schwerin	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Zwickau	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗

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 978-3-88082-325-9

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, März 2019