

# Immobilienmarkt in Deutschland



## 3. Immobilienmarktbericht Deutschland

- Eine Studie der amtlichen Gutachterausschüsse -

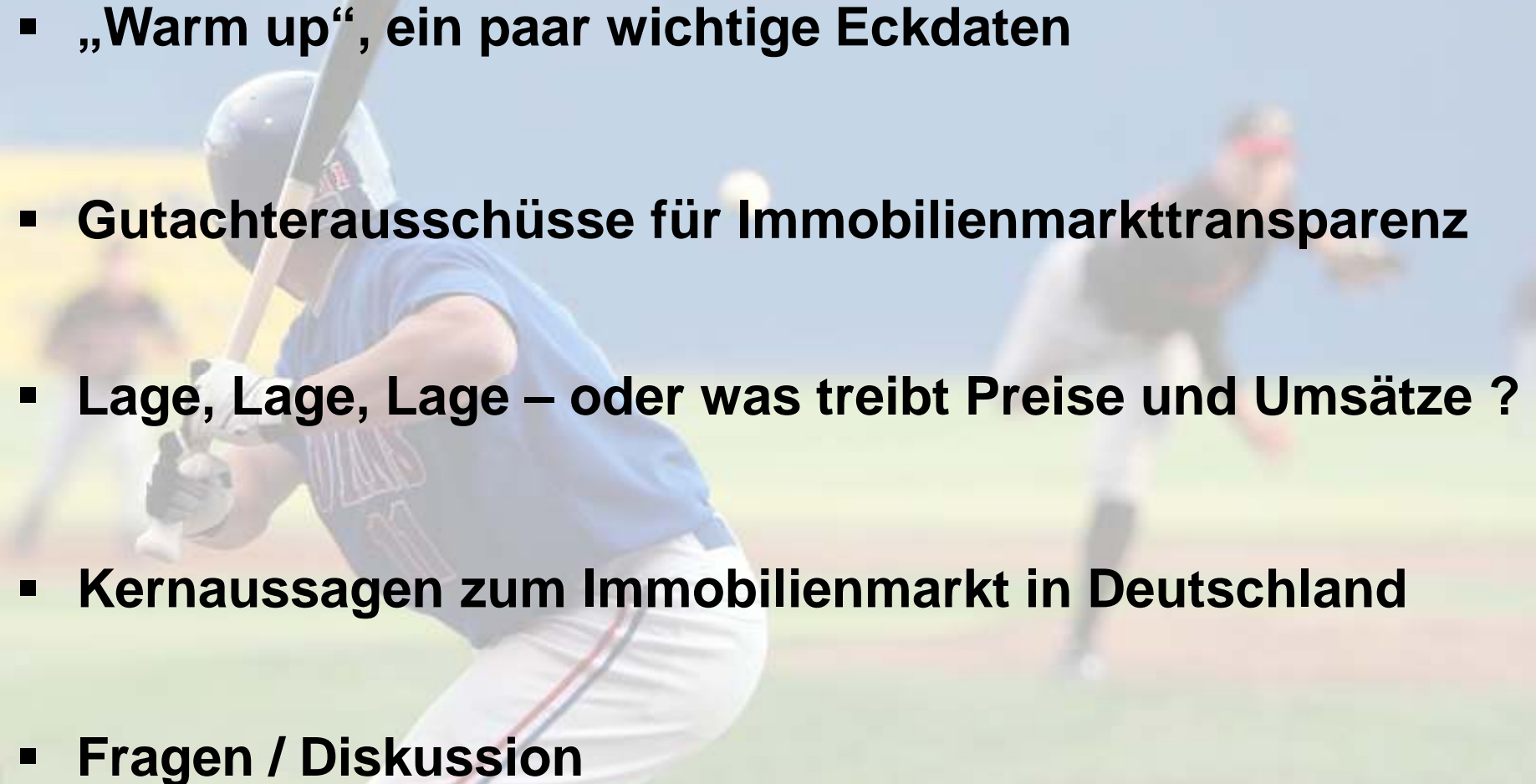
7. Hamburger Forum für Geomatik  
11. bis 12. Juni 2014

Dipl.- Ing. Peter Ache

Fotos: Fotolia.com  
Grafiken: AK OGA

# Agenda



- 
- **„Warm up“, ein paar wichtige Eckdaten**
  - **Gutachterausschüsse für Immobilienmarkttransparenz**
  - **Lage, Lage, Lage – oder was treibt Preise und Umsätze ?**
  - **Kernaussagen zum Immobilienmarkt in Deutschland**
  - **Fragen / Diskussion**

# Gutachterausschüsse

## Immobilienmarkttransparenz in Deutschland



# Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Deutschland

- Immobilienwirtschaft im weitesten Sinne
  - ➔ Bruttowertschöpfung von 434 Mrd. Euro je Jahr (Stand 2011)
- Immobilienwirtschaft im engeren Sinne
  - ➔ Bruttowertschöpfung von 264 Mrd. Euro je Jahr (Stand 2011)
- Zum Vergleich:
  - Fahrzeugbau ➔ 81 Mrd. Euro
  - Gesundheitswirtschaft ➔ 164 Mrd. Euro
  - Einzel und Großhandel ➔ 226 Mrd. Euro

Quelle: Voigtländer pp, Gesamtwirtschaftliche  
Bedeutung der Immobilienwirtschaft, 2013  
Destatis 2013

# Bedeutung des Immobilienhandels in Deutschland

Deutschland weist eine Fläche von rd. 357.167 km<sup>2</sup> auf

Siedlungsfläche rd. 29.000 km<sup>2</sup>

Landwirtschaftsfläche rd. 187.000 km<sup>2</sup>

---

216.000 km<sup>2</sup>

Quelle: Voigtländer pp, Gesamtwirtschaftliche  
Bedeutung der Immobilienwirtschaft, 2013  
Destatis 2013

→ Verkauft wurde 2012 eine Grundstücksfläche von etwa 1,0 % des Bundesgebietes (rd. 3.500 km<sup>2</sup> mit ca. 1 Mio. Transaktionen)



## Keiner kauft gerne die Katze im Sack



**Wichtig für das Funktionieren von Märkten ist ihre  
Transparenz**

## Keiner kauft gerne die Katze im Sack



**Wichtig für das Funktionieren von Märkten ist ihre  
Transparenz**

**Gute Markttransparenz → guter Standortvorteil**



**Keine Immobilieninvestitionen  
ohne Immobilieninformationen**

**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (§192 ff.) haben diese hoheitliche Aufgabe seit 1960**

**wesentliche Datengrundlage:**

**Kaufpreissammlungen**

**→ jährlich rd. 1 Mio. Transaktionen**

**Länderweise starke Strukturunterschiede**

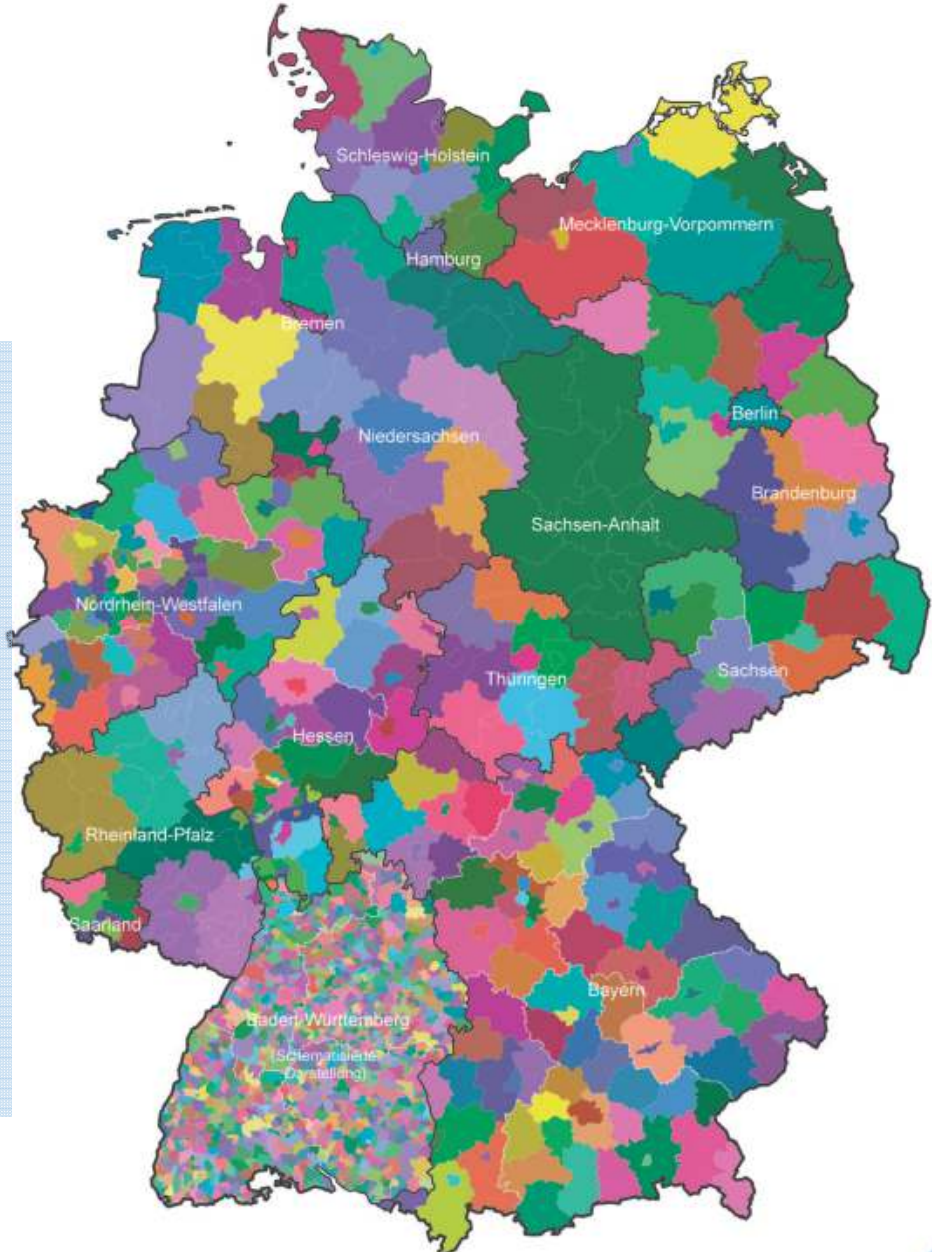
# Länderweise starke Strukturunterschiede

von...

- Finanzverwaltung
- Immobilienwirtschaft
- Bundesbauministerium
- Marktanalysten
- .....

Bedarf nach bundesweit....

- vergleichbaren Daten
- einheitlichen Analysemodellen
- einer Ansprechstelle



# ...und der Gesetzgeber ?

**Entwicklungen auf den Immobilienmärkten - in den letzten Jahren mit zunehmender Geschwindigkeit ....**

**..... die Gesetzesanpassungen folgen den Anforderungen**

- **2009 Erbschaftssteuerreformgesetz**
- **2010 Immobilienwertermittlungsverordnung**
- **2011/12 Bodenrichtwert-/ und Sachwertrichtlinie**
- **2013 Innennovelle des BauGB**
- **2013/14 Vergleichswert-/ Ertragswertrichtlinie**
- **2014 ff. → weitere Entwicklungen der Rechtsgrundlagen zur Verbesserung der Markttransparenz**

- 2009 Erbschaftssteuerreformgesetz
- 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung
- .....

## Parallel dazu seit 2007...



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

- **Immobilienmarktbericht Deutschland seit 2007**
  - Datengrundlagen  
Kaufpreissammlungen + Strukturdaten
- **Harmonisierung der Methoden und Kaufpreissammlungen**
- **Bundesweite Ableitung von wertermittlungsrelevanten Daten (UK, Vergleichsfaktoren..)**

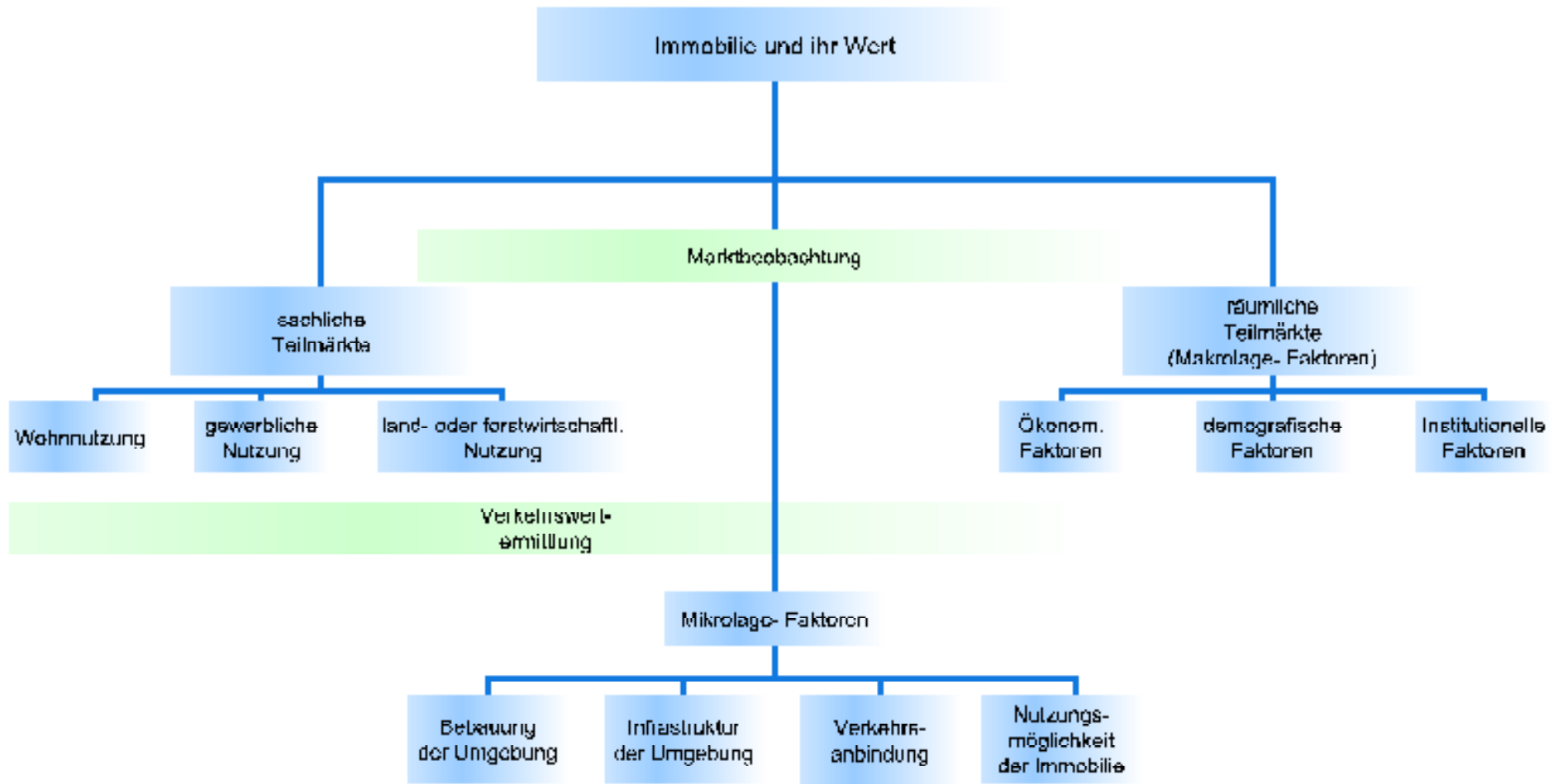


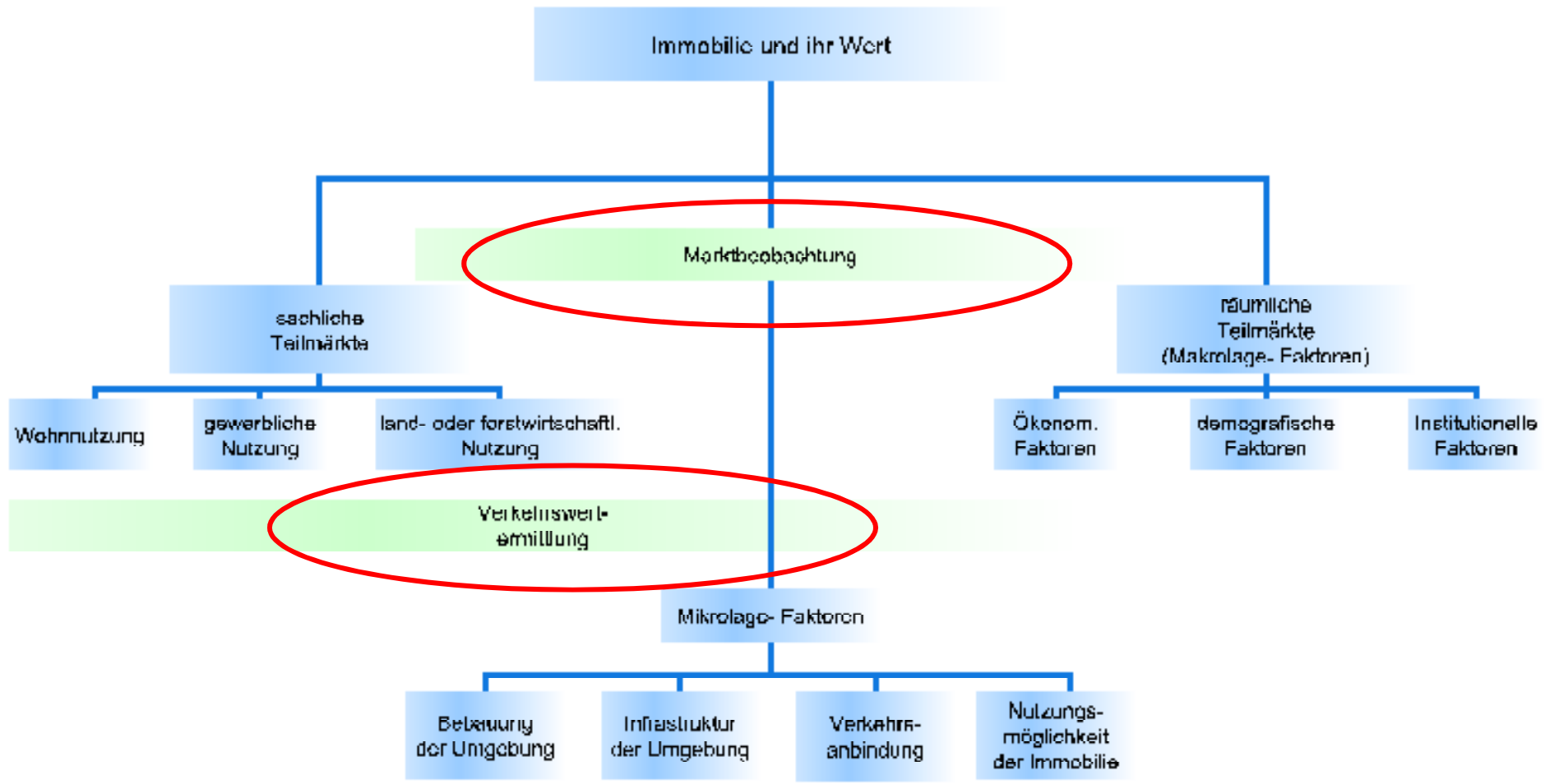
# Weitere Datenbasis

## Strukturdaten und Einflüsse auf den Markt

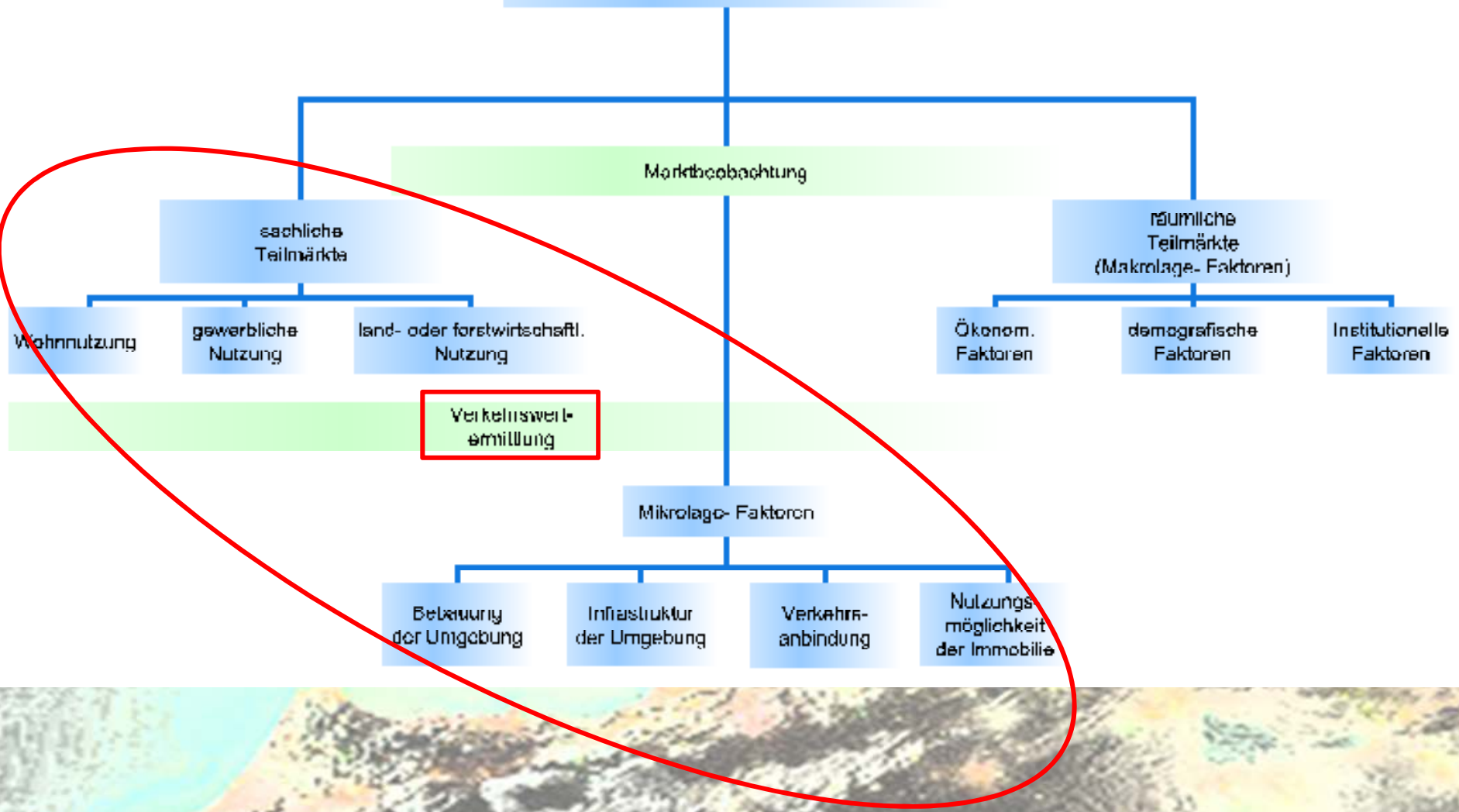
**Lage, Lage, Lage – oder was treibt Preise und Umsätze?**







# Immobilie und ihr Wert







Lage, Lage, Lage....

....gemeint sind meistens die Mikrolage- Faktoren einer Immobilie

In der *Marktbeobachtung* werden in der Regel aber die

→ Makrolage- Faktoren untersucht

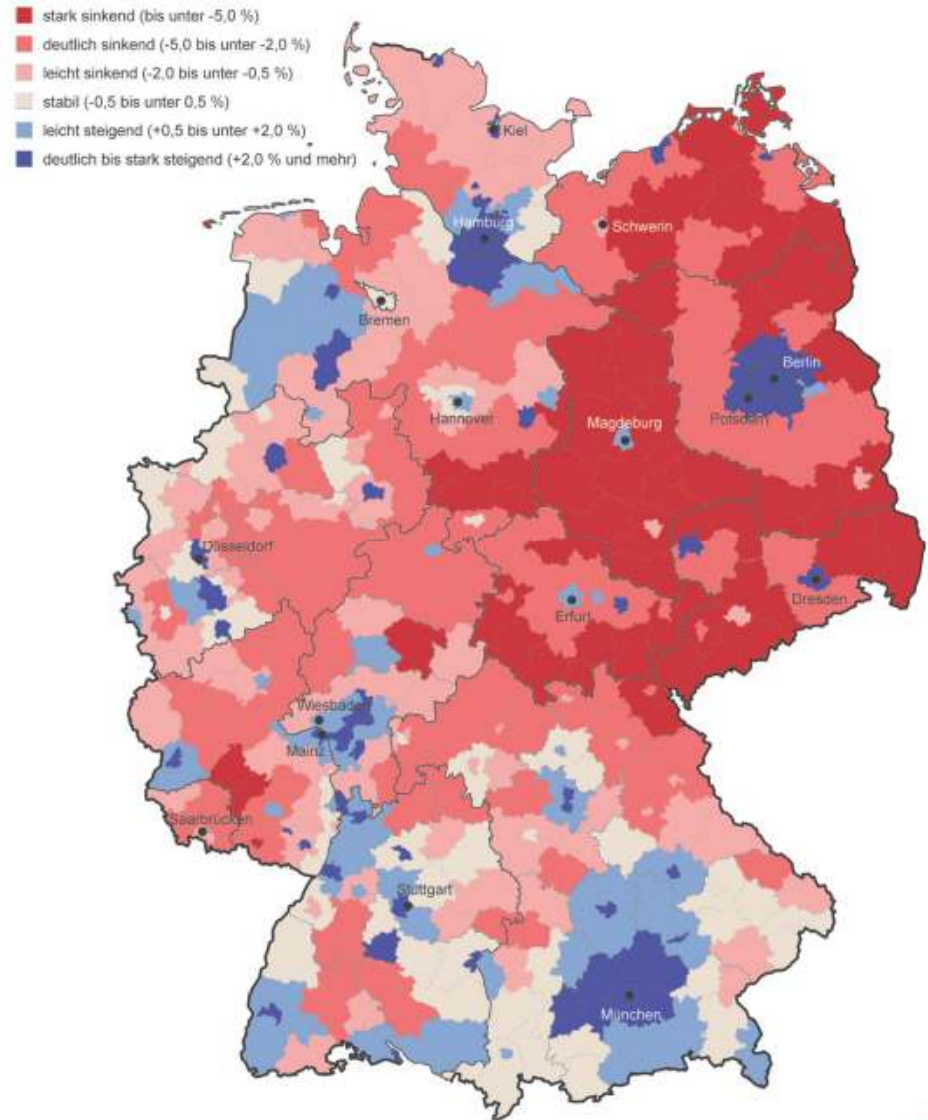
# Makrolagefaktoren

- **Institutionelle Indikatoren**
  - Bundesland
  - großräumige Lage (z. B. Norden, Osten...)
- **Demografische Indikatoren**
  - Bevölkerungsdichte
  - Bevölkerungsentwicklung
  - siedlungsstrukturelle Prägungen
- **Makroökonomische Indikatoren**
  - Kaufkraft, Wohnungsfertigstellungen
  - Angebotsmietenniveau
  - Beschäftigtenzahlen

# Bevölkerungsentwicklung

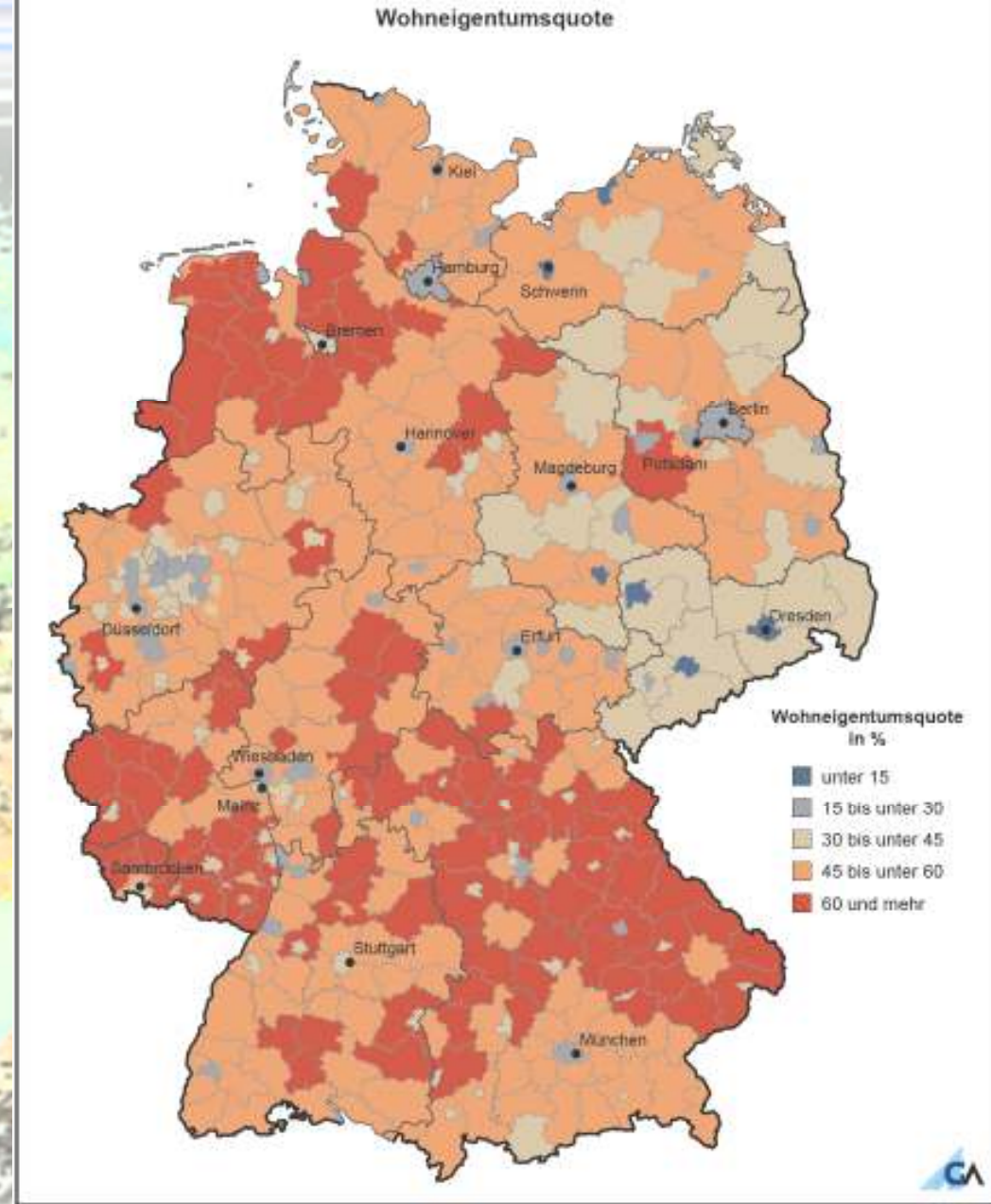
- Schrumpfende Regionen in allen Flächenländern
- Städtische Räume positiver als ihr Umland
- Städtische Räume positiver als ländliche Räume
- Große Städte positiver als kleinere Städte (Ausnahmen – z.B. Freiburg...)

Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2011



# Wohneigentumsquote

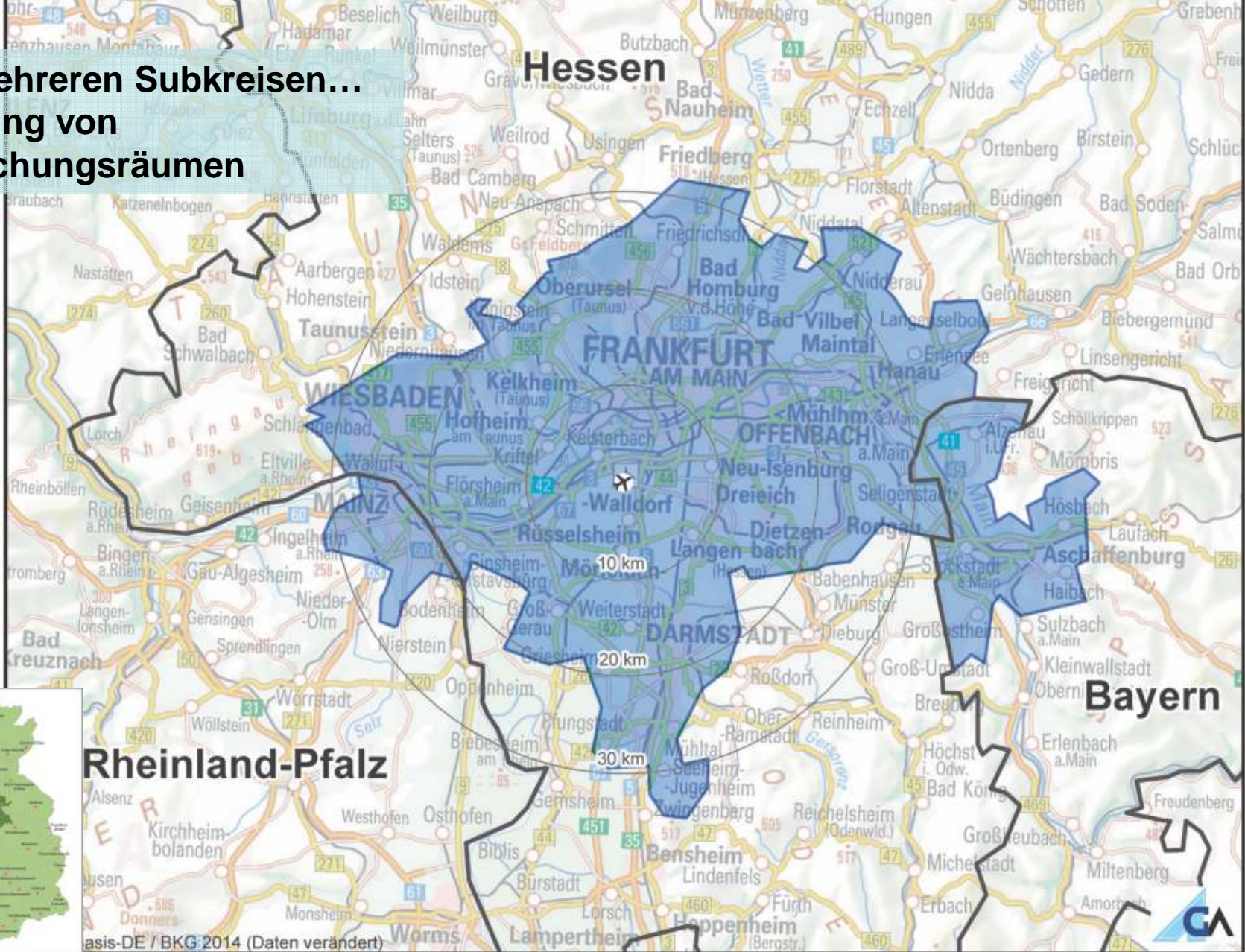
- im Mittel bei 44 %
- Niederlande, Frankreich  
→ 60 %
- in Gebieten mit hoher  
Bevölkerungsdichte  
→ 27 %
- mit geringer  
Bevölkerungsdichte  
→ 55 %



# Bildung von Subkreisen



...aus mehreren Subkreisen...  
→ Bildung von  
Untersuchungsräumen



Basis-DE / BKG 2014 (Daten verändert)

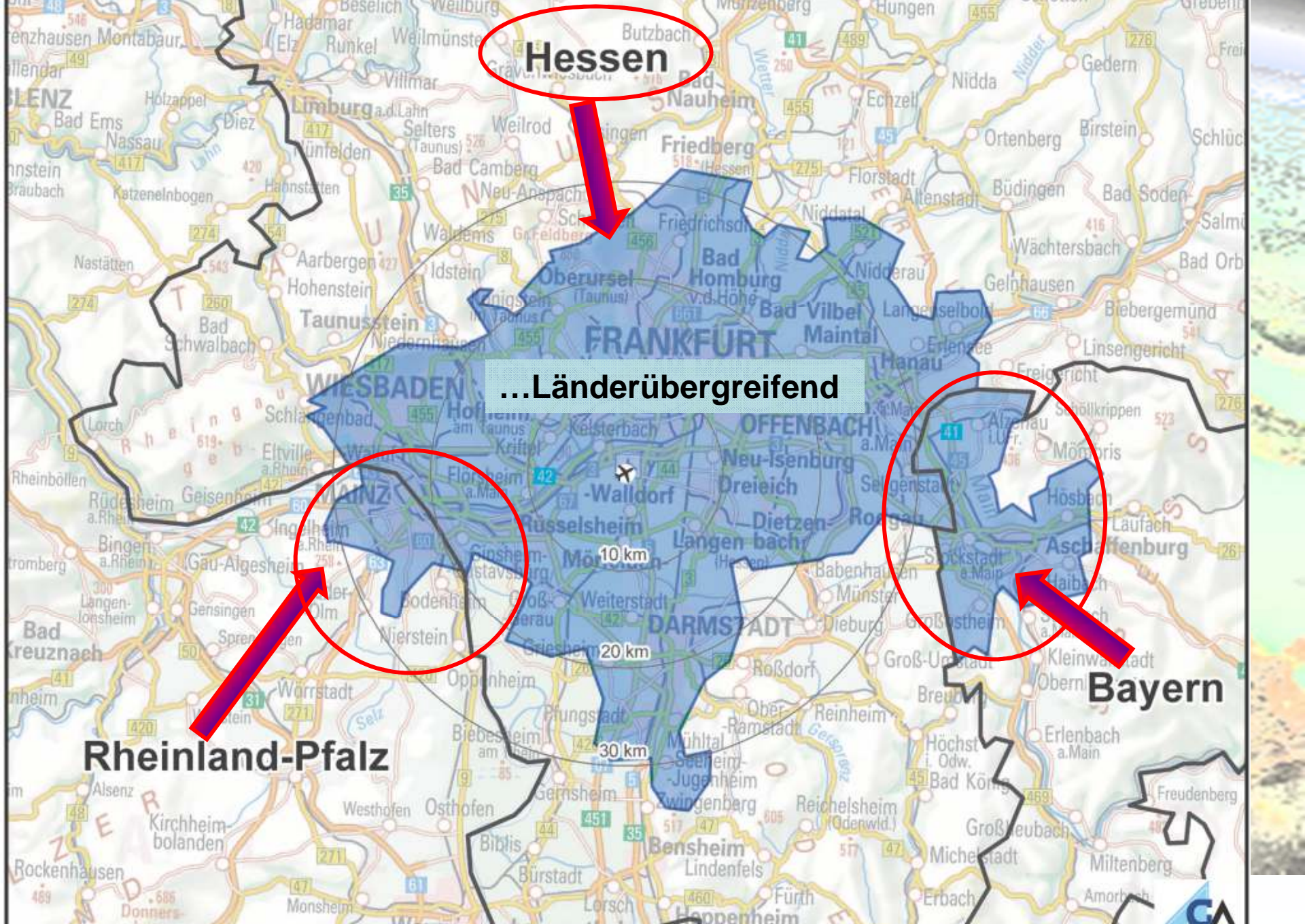


**Hessen**

**...Länderübergreifend**

**Rheinland-Pfalz**

**Bayern**





# Immobilienvermögen in Deutschland

- **Bruttoanlagevermögen in Form von Gebäuden und den zugehörigen Grundstückflächen**
  - ➔ **2012 = 12,3 Billionen Euro**
  - ➔ **Dies entspricht etwa dem 4,5-fachen des derzeitigen Bruttoinlandsproduktes**
- **davon Wohngebäude** ➔ **7,04 Bio. Euro**
- **davon Nichtwohnbauten** ➔ **5,24 Bio. Euro**
- **TENDENZ: Steigende Werte seit 2009**

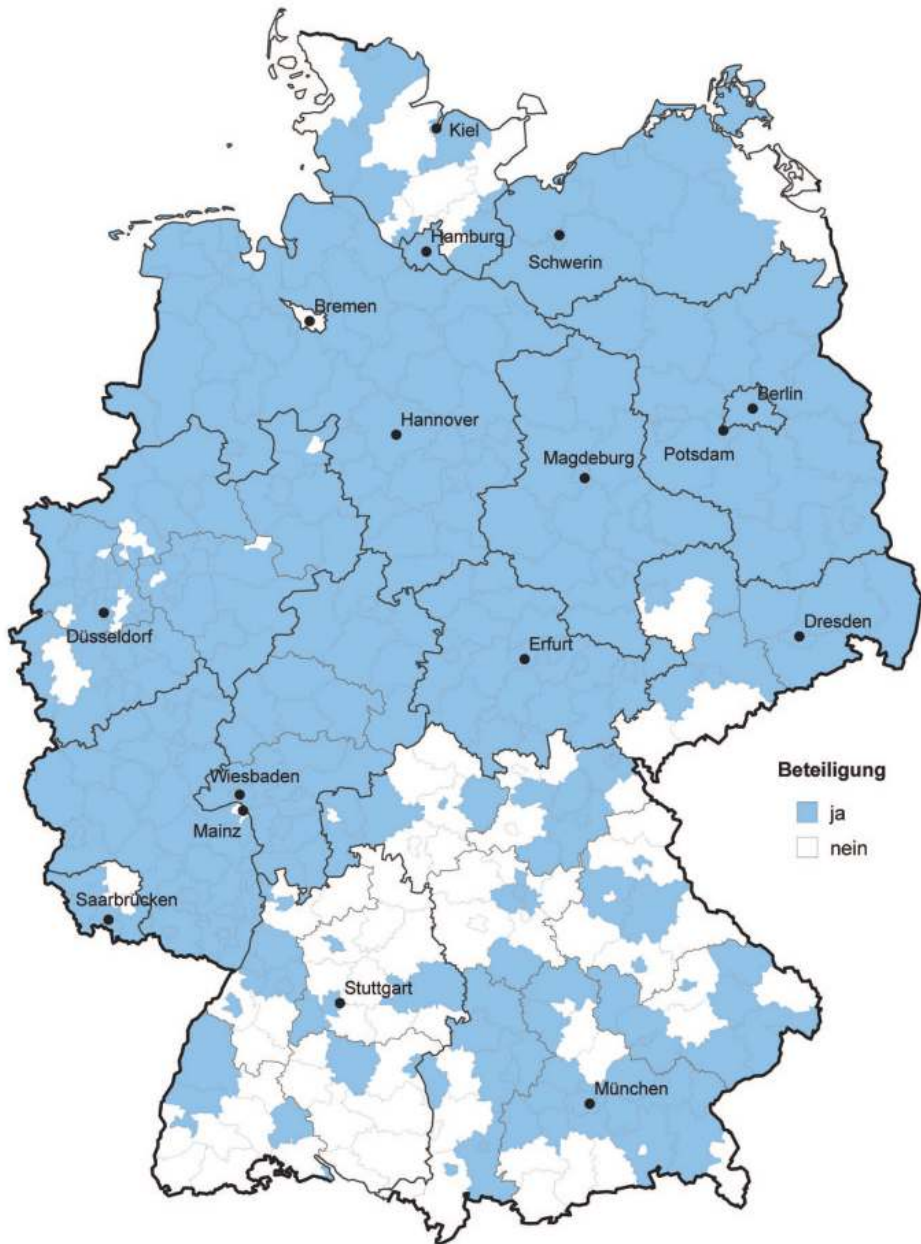
Quelle: Voigtländer pp, Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, 2013  
Destatis 2013



# Eckdaten zum Immobilienmarkt im Jahr 2012

- rd. 1 Mio. Notarverträge über Immobilienverkäufe
- Umsatzvolumen: rd. 170 Mrd. €,  
Zunahme von rd. 30 % seit 2009
- Wohnimmobilien prägend für Deutschland
- Einfamilienhäuser:  
Preissteigerung von 8 % in fünf Jahren
- Ackerland: deutliche Preissteigerungen





# Beteiligung der Gutachterausschüsse

**Bezogen**

**auf Bevölkerung: 80 %  
auf Fläche: 70%**

# Geldumsatz = Investitionsvolumen

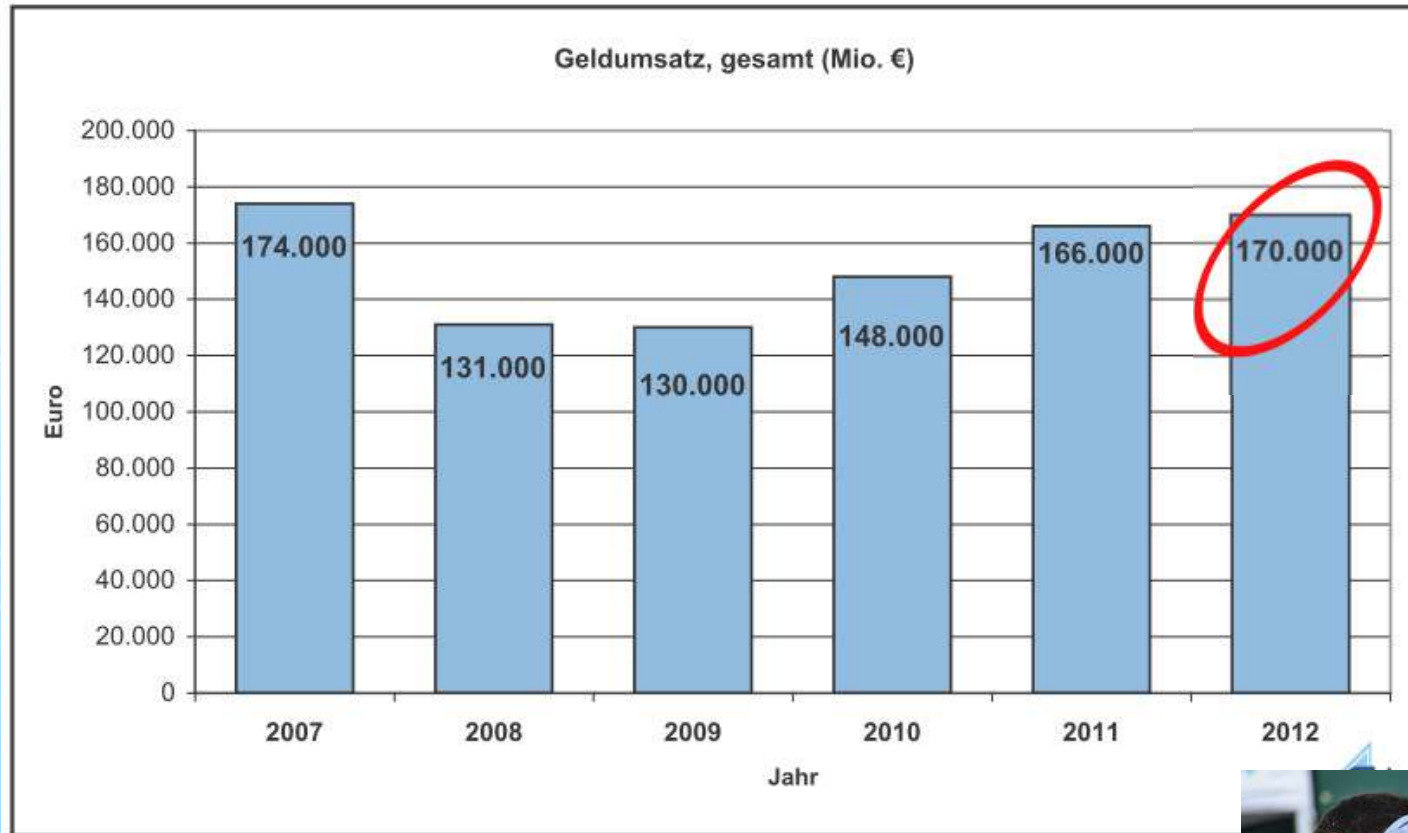


Abb. 4-8: Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt





# Transaktionen: Anzahl stabil

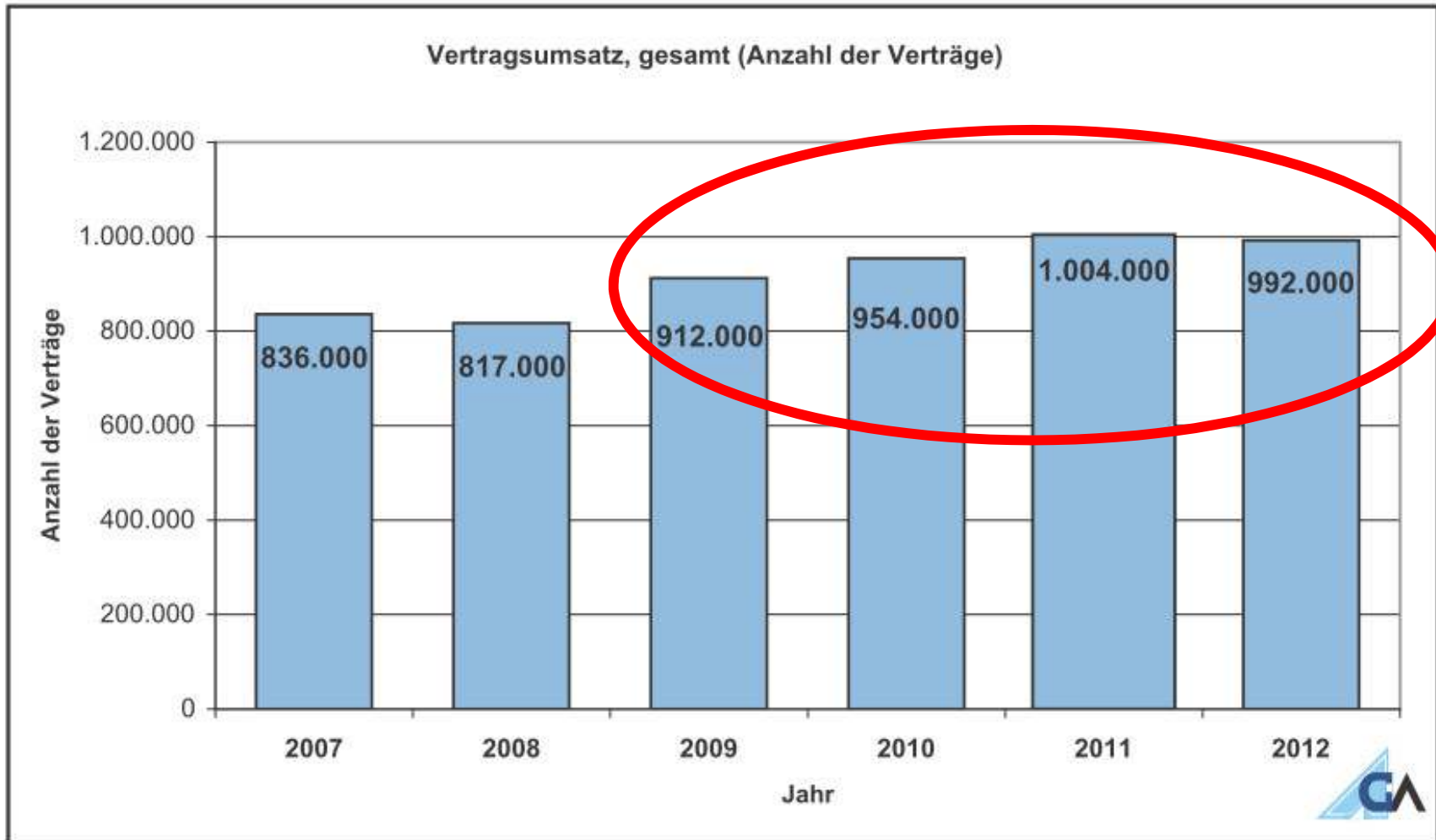
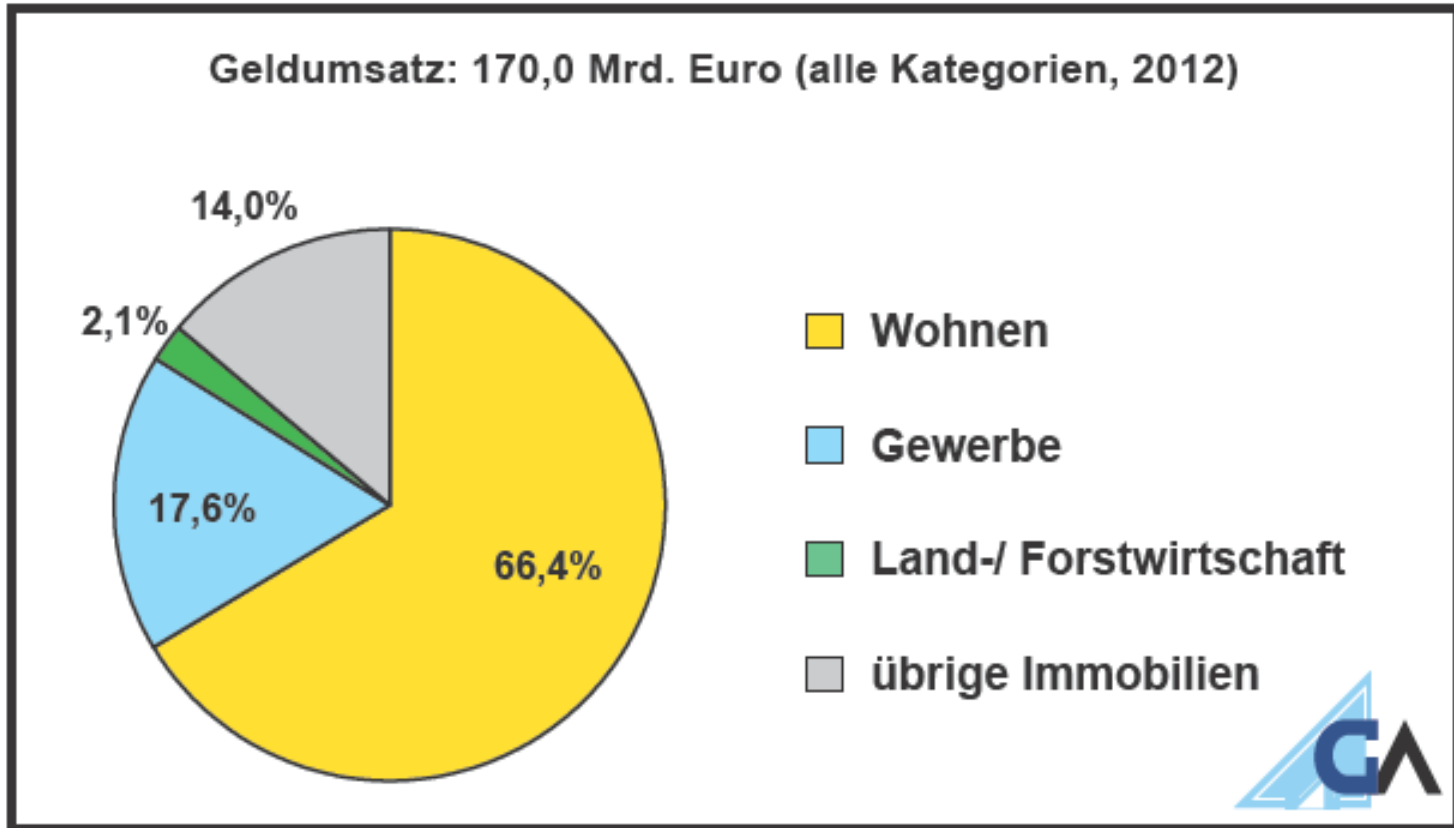


Abb. 4-9: Vertragsumsatz auf dem Immobilienmarkt



# Teilmärkte / Immobilienarten

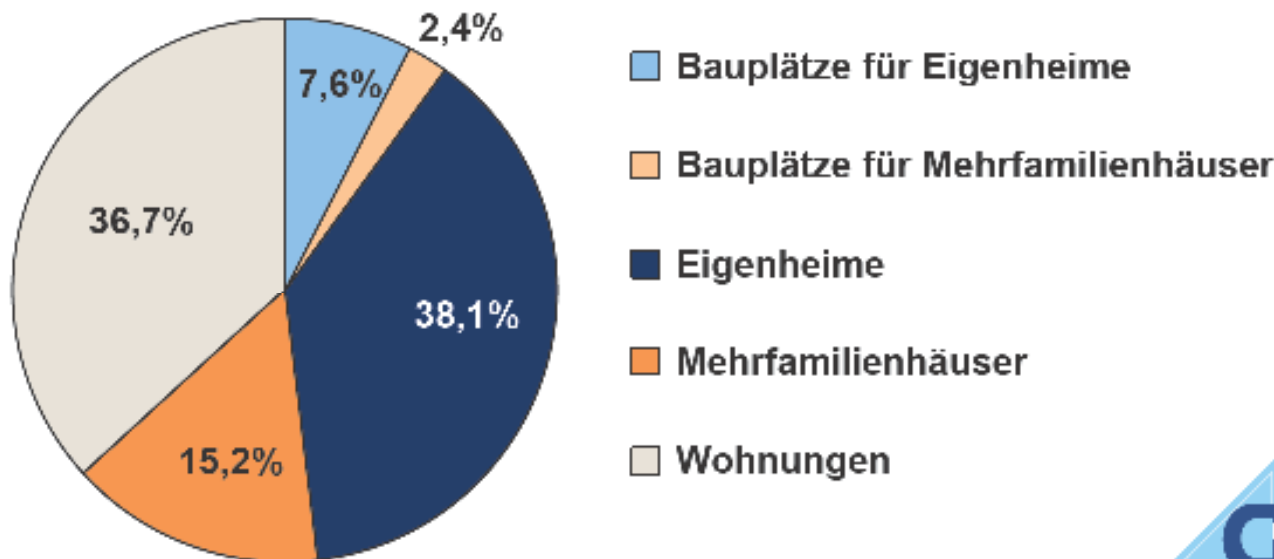


**Abb.4-7: Umsatzanteile (Geldumsatz) der Kategorien**



# Wohnimmobilien

Geldumsatz: 112,9 Mrd. Euro (Wohnen, 2012)



**Abb. 5-14:** Umsatzanteile der Segmente in der Kategorie Wohnimmobilien (Jahrgang 2012)

### Preisentwicklung Bauland für Eigenheime (alte/ neue Bundesländer)

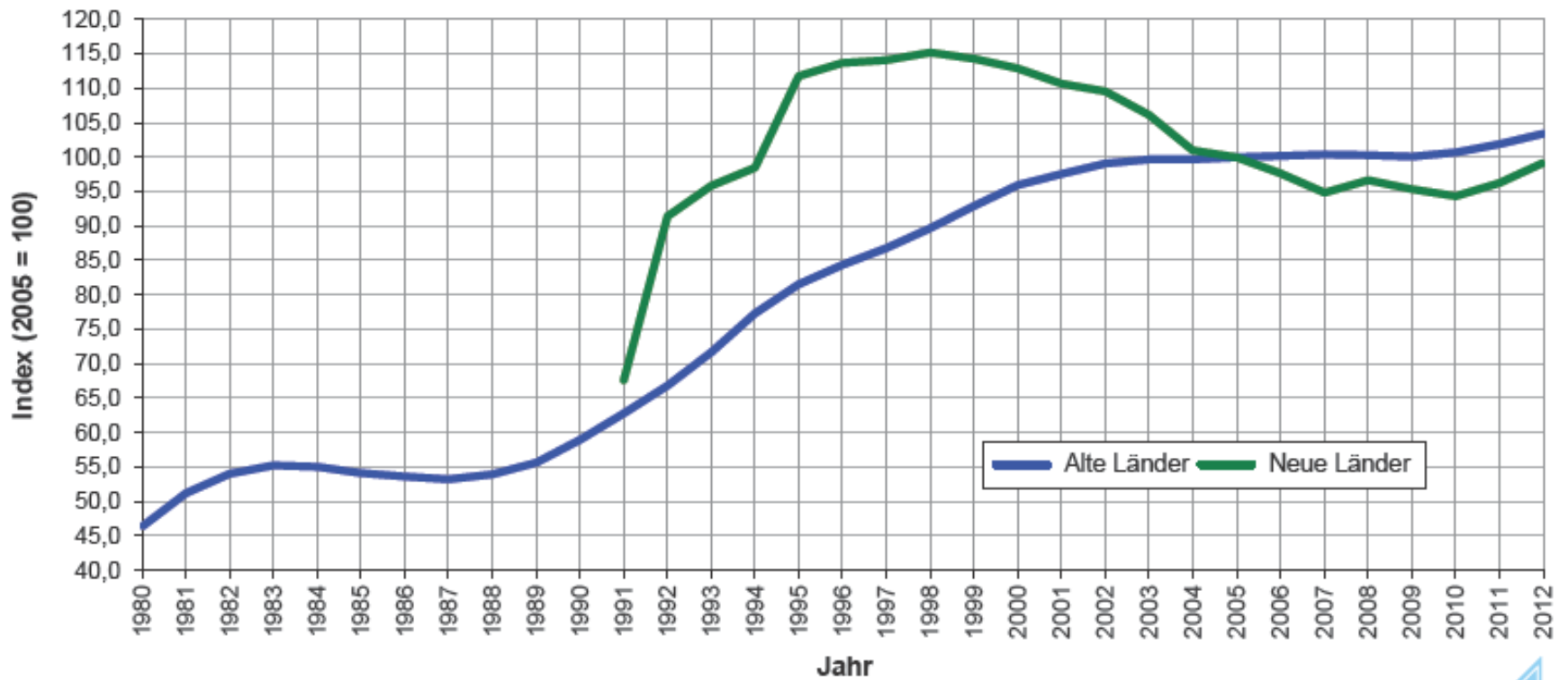


Abb. 5-29: Preisindexreihe, Bauland für Eigenheime nach alten und neuen Ländern



# Preise für Eigenheime

- Preise gestiegen
- Anzahl der Verkäufe stagniert

	Wohnflächenpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m <sup>2</sup> )		
	Median	Perzentil 05	Perzentil 95
2007	1.200	735	2.340
2008	1.170	705	2.220
2009	1.190	710	2.150
2010	1.200	710	2.200
2011	1.280	695	2.400
2012	1.300	690	2.460

Abb. 5-43: mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007

# Eigenheime

Preise entwickeln sich unterschiedlich

→ in stark schrumpfenden Regionen stark sinkend

→ in stark wachsenden Regionen stark steigend

Bevölkerungsentwicklung	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Entwicklung des Wohnflächenpreises von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in % (2007 bis 2012)			
stark sinkend (bis unter -5,0 %)	-11,9%	-11,7%	-6,5%	<b>-6,6%</b>
deutlich sinkend (-5,0 bis unter -2,0 %)	9,3%	-3,6%	18,1%	<b>2,9%</b>
leicht sinkend (-2,0 bis unter -0,5 %)	14,0%	-1,6%	22,0%	<b>7,0%</b>
stabil (-0,5 bis unter +0,5 %)	3,5%	-1,8%	-	<b>1,2%</b>
leicht steigend (+0,5 bis unter +2,0 %)	7,6%	2,8%	13,3%	<b>1,5%</b>
deutlich bis stark steigend (+2,0 % und mehr)	7,8%	11,5%	11,6%	<b>11,7%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>12,5%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,0%</b>

Abb. 5-44: Entwicklung der Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 nach Bevölkerungsentwicklung

	hohe Preise für freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (2012) in Deutschland	
	mittlerer Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlerer Preis für ein Ein-/Zweifam. haus (Euro)
München, Kreisfreie Stadt	6.080	1.060.000
München, Landkreis	5.450	1.110.000
Starnberg, Landkreis	4.160	800.000
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	3.910	720.000
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	3.820	920.000
Wiesbaden, Kreisfreie Stadt	3.540	650.000
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	3.520	670.000
Stuttgart, Kreisfreie Stadt	3.150	580.000
Main-Taunus-Kreis	2.970	400.000
Hamburg, Freie und Hansestadt	2.950	490.000
Fürstentfeldbruck, Landkreis	2.880	450.000
Regensburg, Kreisfreie Stadt	2.720	410.000
Ebersberg, Landkreis	2.710	550.000
Mettmann, Landkreis- RDF- Stadt Ratingen	2.670	430.000
Darmstadt, Kreisfreie Stadt	2.660	420.000
Köln, Kreisfreie Stadt	2.640	430.000
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	2.610	440.000
Rosenheim, Landkreis	2.580	450.000

**Abb. 5-50:** Hohe Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage (2012)

# Marktintensität bei Eigenheimen

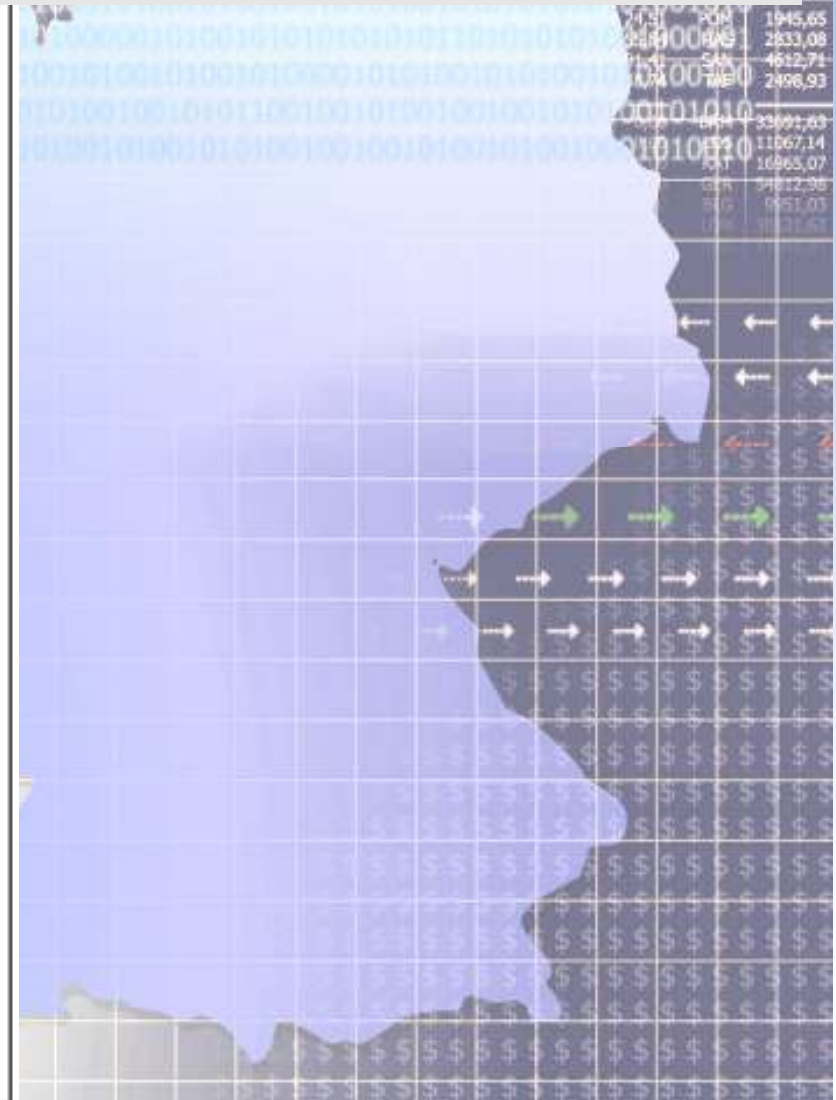
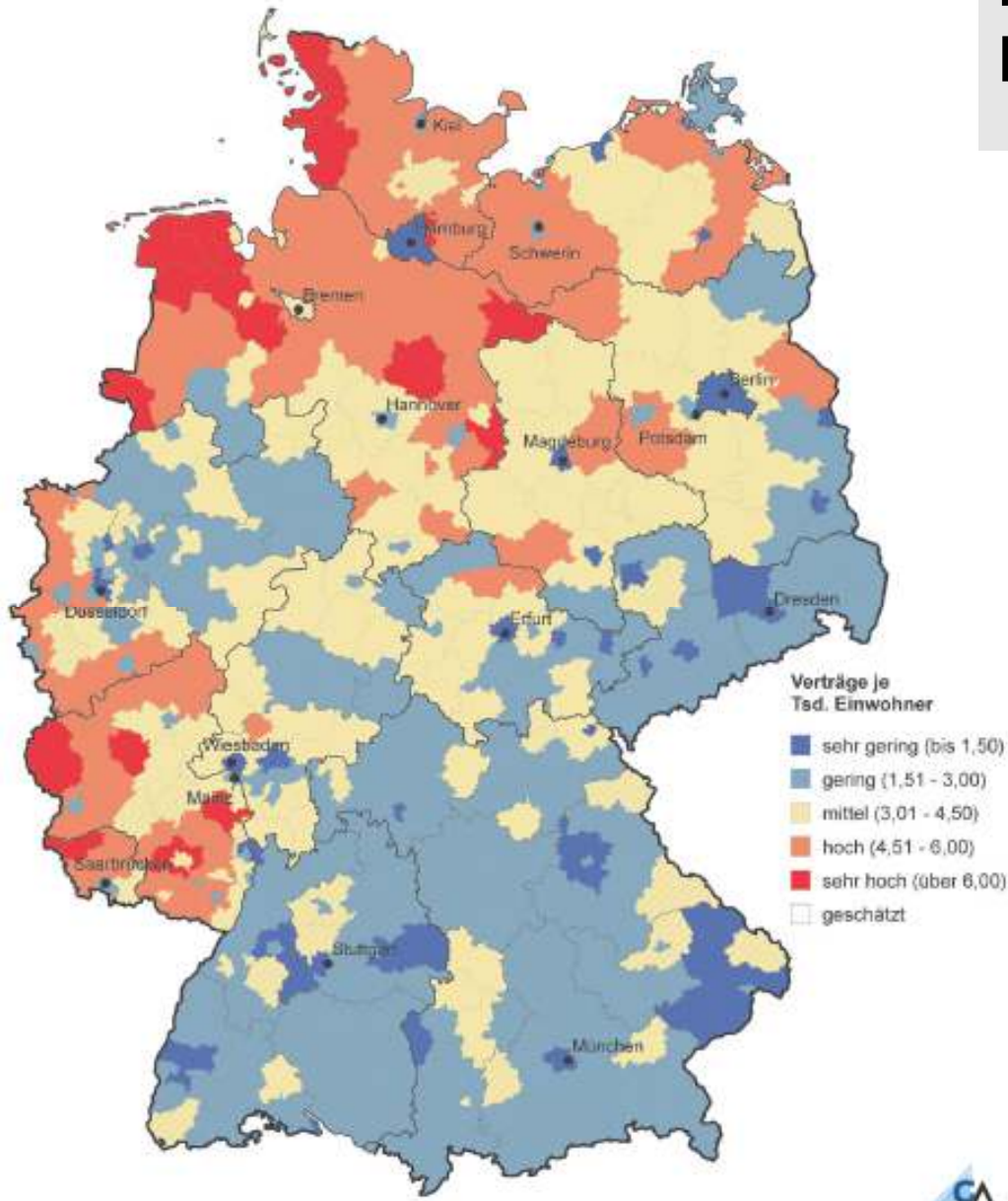
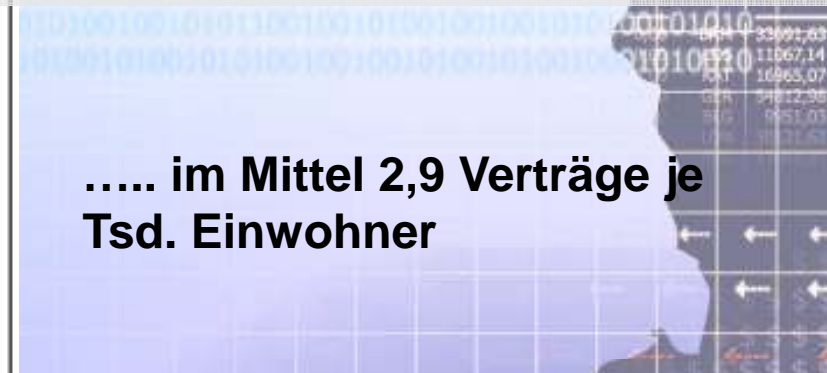
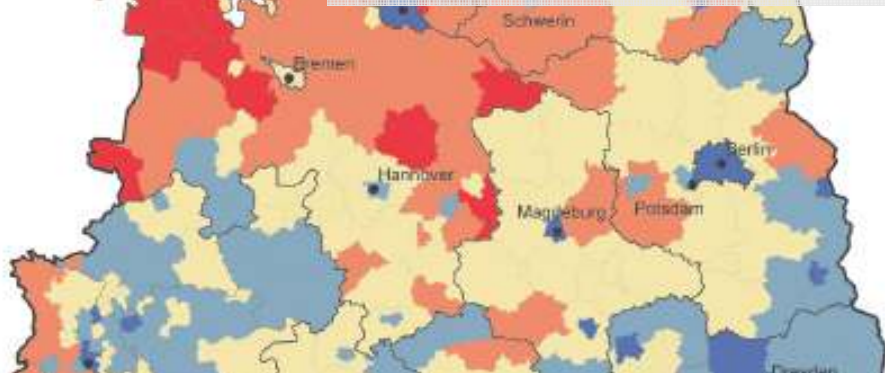


Abb. 5-42: Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Eigenheime (Marktintensität, 2012)

# Marktintensität bei Eigenheimen

- viele Verkäufe in ländlichen Gebieten im Norden
- wenig Verkäufe in städtischen Gebieten im Osten

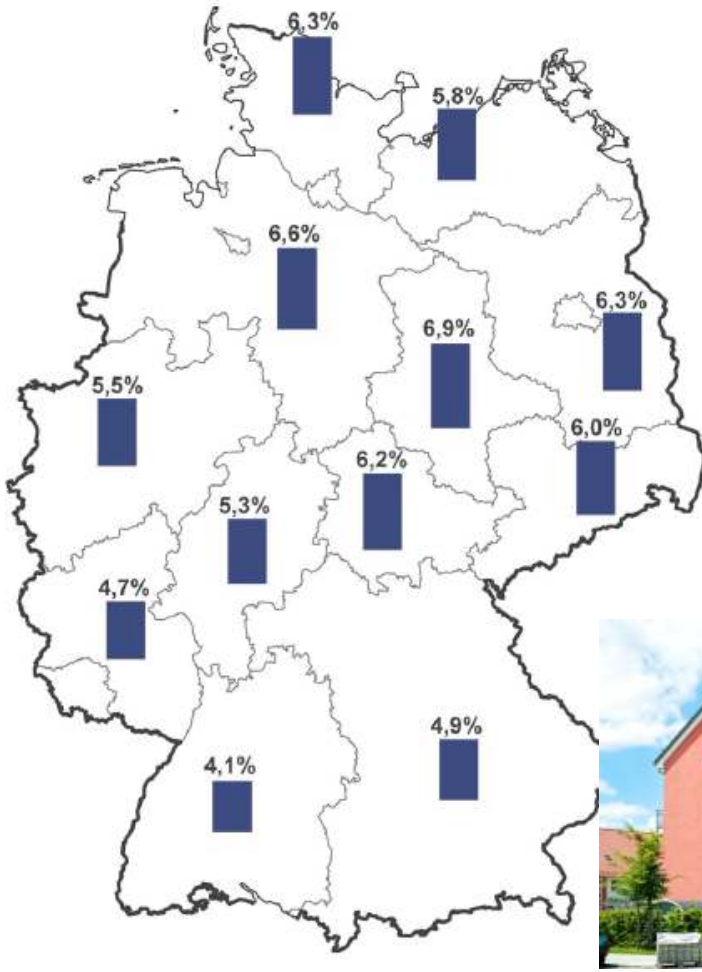


..... im Mittel 2,9 Verträge je Tsd. Einwohner

Bevölkerungsdichte	Nord	Süd	Ost	Gesamt
	Vertragsanzahl je 1.000 Einwohner (Eigenheime, 2012)			
sehr gering (bis 100 EW / km <sup>2</sup> )	5,31	2,92	3,91	3,85
gering (101 - 150 EW / km <sup>2</sup> )	5,07	2,74	3,13	3,66
mittel (151 - 300 EW / km <sup>2</sup> )	4,03	3,18	2,62	3,42
hoch (301 - 900 EW / km <sup>2</sup> )	3,97	2,75	2,17	3,20
sehr hoch (über 900 EW / km <sup>2</sup> )	2,12	1,65	1,00	1,74
<b>Deutschland</b>	<b>3,45</b>	<b>2,62</b>	<b>2,41</b>	<b>2,90</b>

Abb. 5-41: Vertragsanzahl je Tsd. Einwohner über Eigenheime (2012)

Mittlere Liegenschaftszinssätze  
für Mehrfamilienhäuser und  
Geschosswohnungsbauten  
(3 bis 15 Wohneinheiten)



Rechnet sich die  
Investition in ein  
Mehrfamilienhaus ?

4,0% – 6,5%

Abb. 8-4: Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

Mittlere Liegenschaftszinssätze  
für Büro- und Verwaltungsgebäude

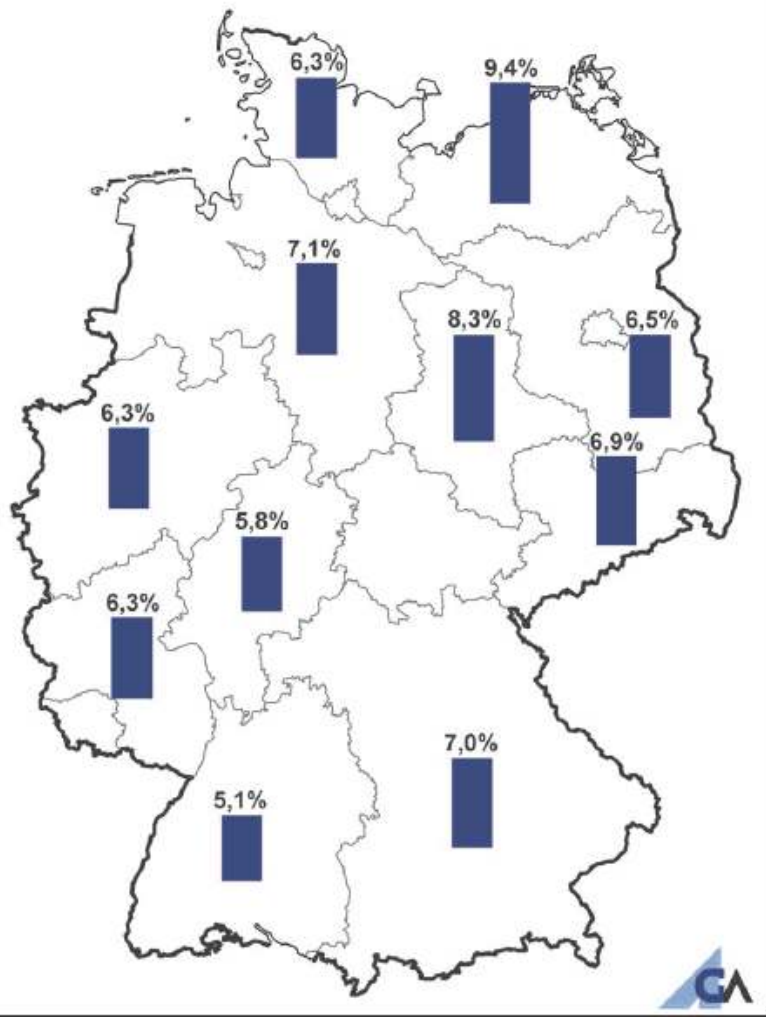


Abb. 8-19: Mittlere Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude in Deutschland

...und in ein Büro?

5,0% – 9,0%



# Wohnungen für den Privatanwender



# Wohnungen für den Privatanwender

Geldumsatz für Wohnungen: 41,5 Mrd. Euro (2012)

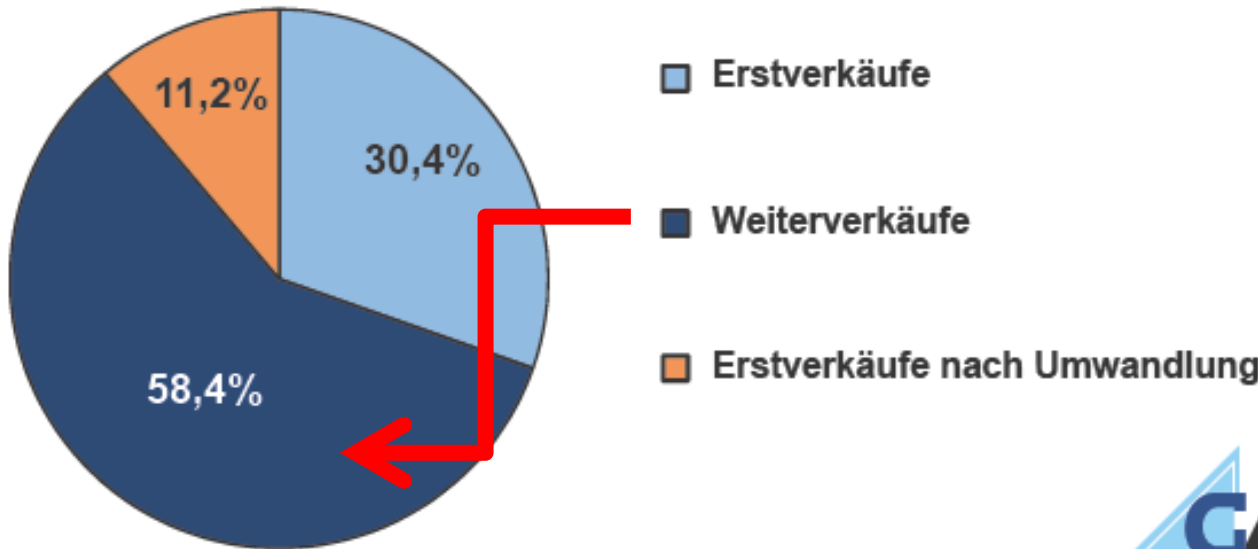
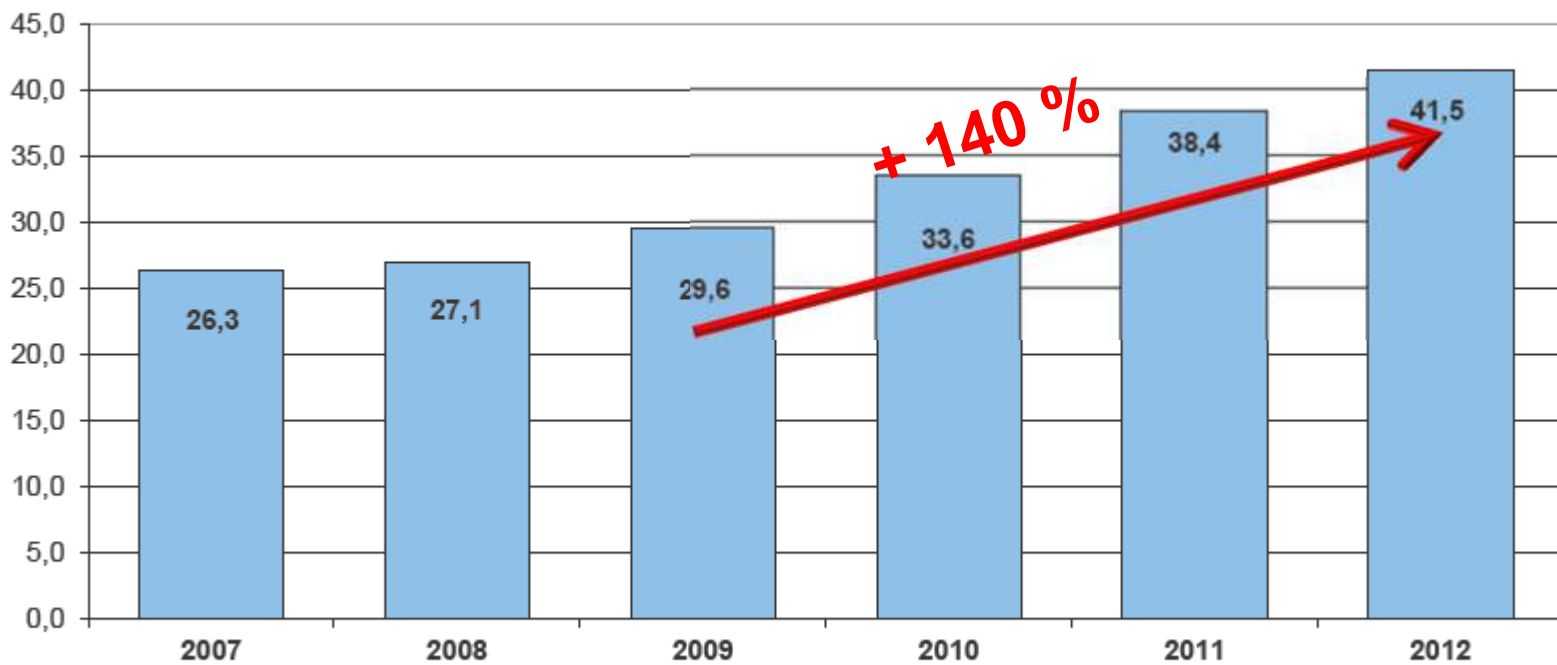


Abb. 5-57: Verteilung des Geldumsatzes auf die Umsatzsegmente Wohnungen



### Geldumsatz (Mrd. Euro) Wohnungseigentum- gesamt, Neu und Gebrauch, Erstverkäufe nach Umwandlung



2007-2008 nur geschätzt



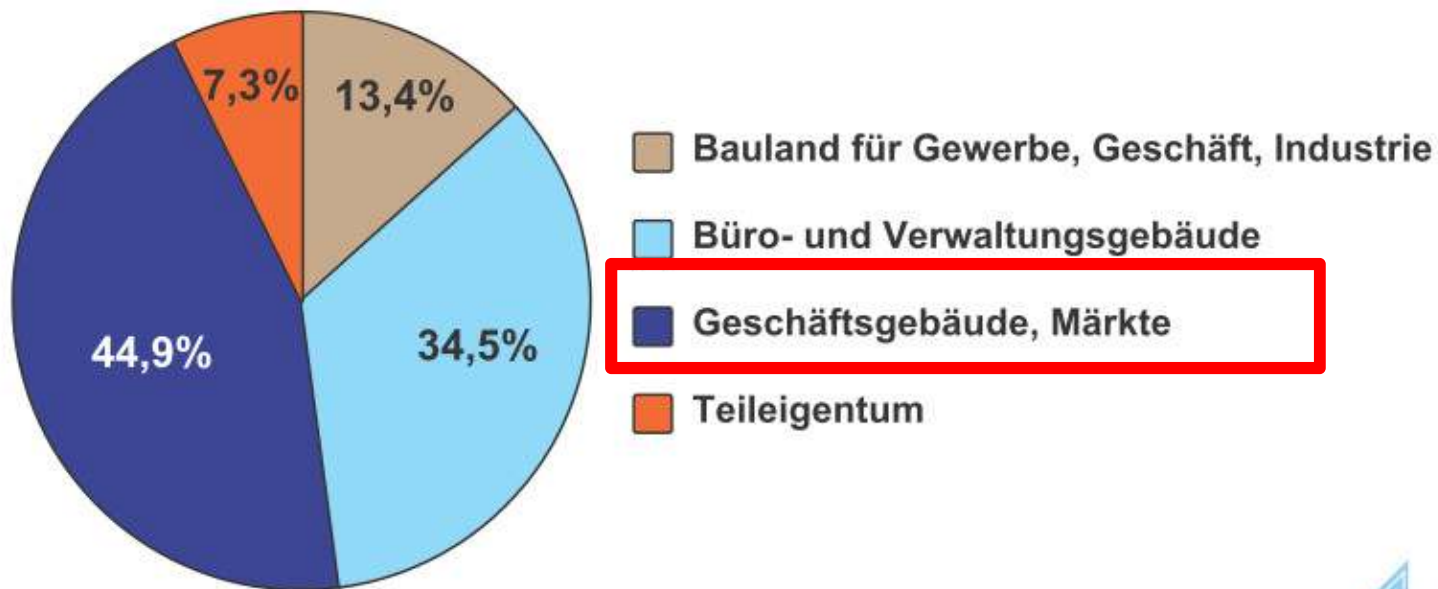
Abb. 5-62: Geldumsatz Wohnungen 2007 bis 2012



# Gewerbeimmobilien

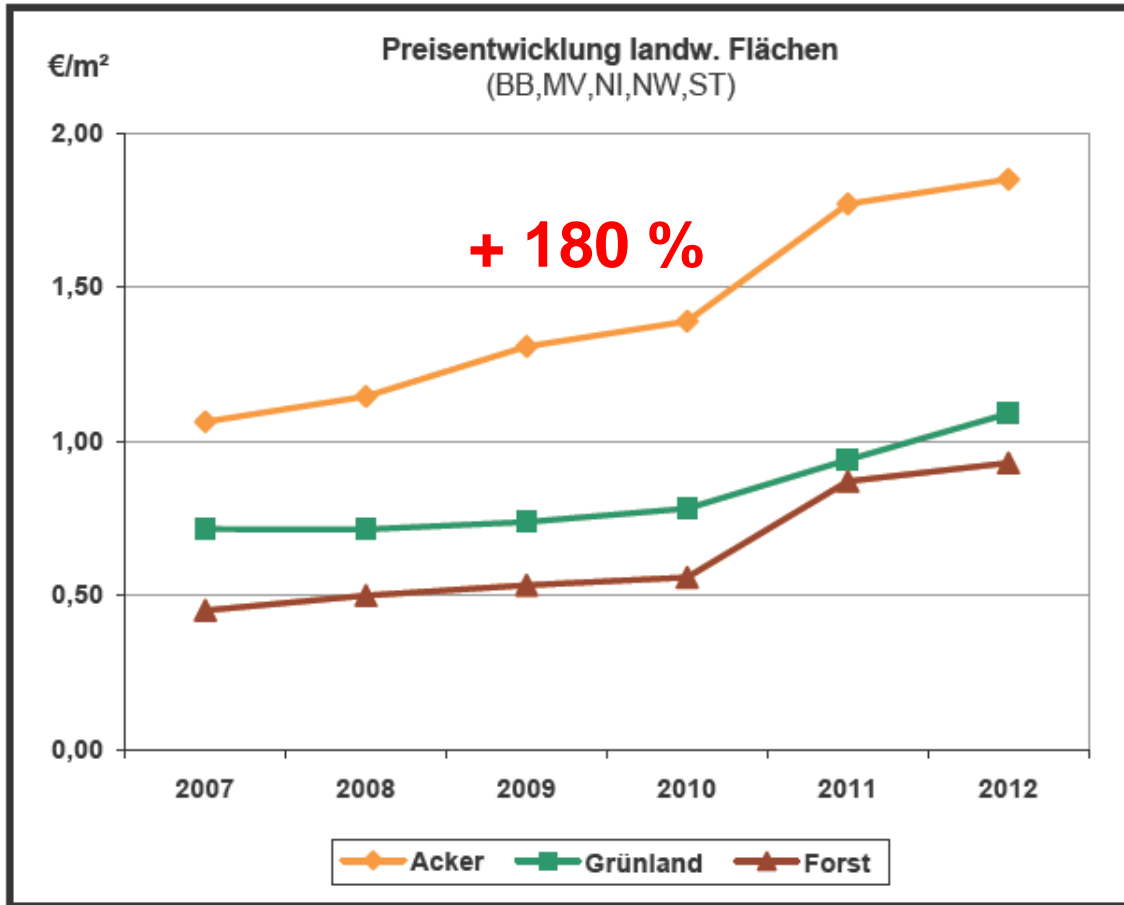


Geldumsatz: 29,9 Mrd. Euro (2012)



**Abb. 5-93:** Umsatzanteile in der Kategorie Gewerbeimmobilien

# Landwirtschaftliche Grundstücke - ein Preisboom seit 2006 / 2007 -



**Abb. 5-152:** Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen ausgewählter Bundesländer (2007-2012)





# Fazit



- Preisentwicklung in Deutschland entspricht der Nachfragesituation
- Preise steigen in den wichtigen Märkten stark
- Investitionsvolumen auf höchstem Niveau seit 2008

## Wohnimmobilien

Preise steigen, aber nur in prosperierenden Regionen

## Gewerbeimmobilien

- Büroimmobilien werden stark gehandelt
- Einzelhandel im Südwesten der Republik stark

## Landwirtschaft

- steigende Preise im Norden und Nordosten der Republik

# Fragen



# Antworten

**Peter Ache**

**Arbeitskreis der Gutachterausschüsse in Deutschland  
c/o Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen  
Stau 3  
26122 Oldenburg**

**Tel.: 0441 9215 633**

**E-Mail: [peter.ache@lgln.niedersachsen.de](mailto:peter.ache@lgln.niedersachsen.de)**

**[www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)**