

Markt für Wohnimmobilien 2014

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen sehr differenziert

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2015

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 61 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsatzentwicklung (Kaufvertragszahlen) ist sowohl hinsichtlich der Teilmärkte als auch der Tendenzen uneinheitlich. Bei Baugrundstücken und Wohnungseigentum dominieren Rückgänge, bei Ein- und Zweifamilienhäusern Zuwächse. Weitgehend konstante Preise wurden in etwa 40 % der Städte für Baugrundstücke beobachtet. Bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum dominieren moderate Preissteigerungen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in 17 % aller Städte starke Preissteigerungen. Lokal liegen jedoch zum Teil – auch vor dem Hintergrund der Grunderwerbsteueranhebungen – deutliche Abweichungen vor.

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 2015 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2014 (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 zusammen gefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind die eindeutigen Preissteigerungen in vielen süd- und ostdeutschen Städten. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

In Ländern, in denen wie in Nordrhein-Westfalen zu Jahresbeginn die Grunderwerbsteuer drastisch erhöht wurde, sind die Umsätze zum Teil sehr deutlich gestiegen.

Prognose 1. Halbjahr 2015 (Tabelle 2)

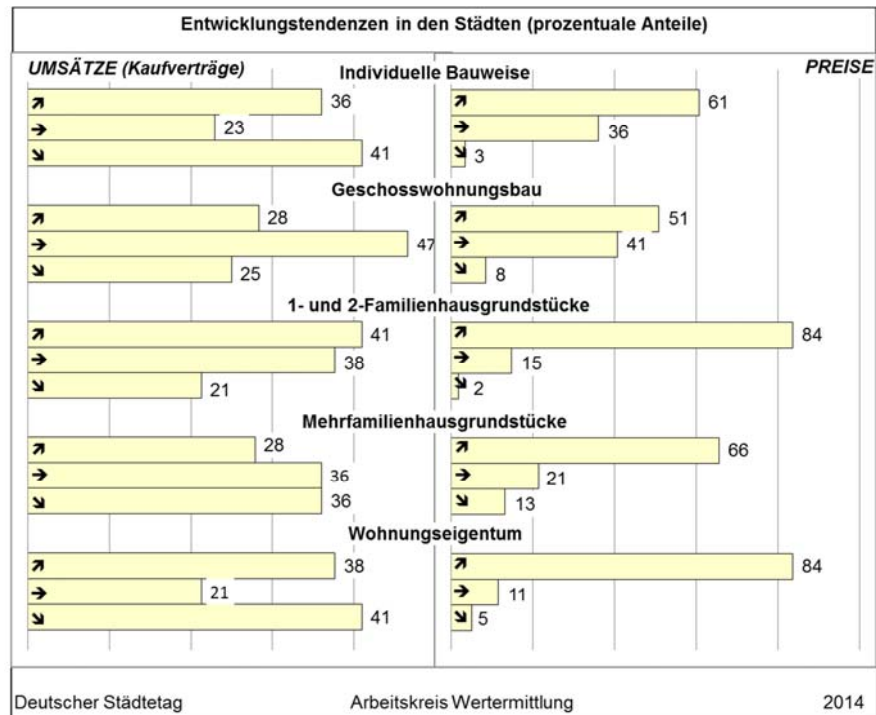
Aus allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2015 vor. Danach werden im Süden und teilweise auch im Osten weiter steigende Preise erwartet. Nur vereinzelt werden lokal leichte Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

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		



Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2014

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke				Wohnungs-eigentum	
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Umsatz	Preise
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	→	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗
Aachen	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Bielefeld	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗	↗	→	↗
Bochum	→	↘	→	→	→	↗	→	→	↘	↗
Bonn	↗	→	→	→	↗	↗	→	↗	↗	↗
Dortmund	↘	↗	↗	↗	↗	↑	→	↗	→	↑
Duisburg	↘	→	→	→	↗	→	↘	→	→	→
Düsseldorf	↗	↑	↗	→	↗	↑	↘	↗	↘	↗
Emden	↘	→	→	→	↗	↗	↗	→	↗	→
Essen	↘	↗	↘	→	→	↗	↗	↗	↗	↗
Gelsenkirchen	↘	→	→	→	→	→	↘	↗	↘	↘
Hagen	↘	→	↘	→	↗	↗	→	↗	↗	↗
Hannover	→	→	→	↗	↗	↑	↘	↗	↘	↗
Kassel	↗	↗	•	•	↗	→	↗	→	↗	↑
Kiel	↘	→	↘	•	↘	↑	↘	→	↘	↗
Köln	→	↗	→	→	→	→	→	↗	↗	↗
Krefeld	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Münster	↘	→	→	→	↗	↑	↗	↗	↘	↗
Neuss	↘	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Oldenburg	↘	↗	↗	↑↑	→	↗	↘	↗	↘	↗
Remscheid	→	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→
Siegen	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Solingen	↗	→	↘	↗	↘	↗	↘	→	↗	↗
Wuppertal	↗	→	↗	→	↗	↗	↘	→	↗	↗

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Augsburg	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↑
Darmstadt	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Frankfurt /Main	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	→	↗	↗	→	↗
Freiburg	↘	↗	→	↗	↗	↗	↘	→	→	↗
Heidelberg	↘	→	→	→	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Heilbronn	↗	↑	↘	↑↑	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Karlsruhe	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↗	↘	→
Koblenz	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Konstanz	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Landshut	↗	↑	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗
Ludwigshafen	↘	↑↑	→	↓↓	→	↑	↘	↑↑	→	↗
München	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↑↑	↘	↑
Nürnberg	↘	↗	→	↑↑	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Pforzheim	↗	→	→	→	↗	↗	↘	↗	↘	↗
Regensburg	↗	↑↑	→	↑↑	↘	→	↘	↘	↘	↗
Saarbrücken	→	↑	→	→	→	↗	↘	↘	↘	↑↑
Stuttgart	↘	↗	↗	↑	↘	↗	→	↑	↘	↑
Trier	↘	→	↗	→	→	↗	→	↗	↘	↗
Ulm	→	↘	↘	↓	→	↗	↗	↑↑	→	↗
Wiesbaden	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Worms	↗	↗	→	→	↗	↑	↗	↗	→	↗
Würzburg	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗
Region OST	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Berlin	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↑	↗	↑
Brandenburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Chemnitz	↗	↑	→	→	↘	↗	↘	↓↓	↗	↗
Cottbus	→	→	→	→	→	→	↘	→	↘	↗
Dresden	→	↗	↘	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↗
Erfurt	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↗	→	↓↓	↘	→
Frankfurt /Oder	↗	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘
Halle (Saale)	→	↑	→	↑	↘	↘	→	↓	↗	↑↑
Jena	↗	→	→	↓	→	↑↑	↘	↓	↘	↓↓
Leipzig	→	↑↑	↗	↑	→	↗	→	↗	↗	↗
Magdeburg	→	→	↗	↑↑	→	↗	↘	↓	↘	↑↑
Potsdam	↘	↑↑	↘	↘	→	↗	→	↗	→	→
Rostock	↗	↑	↗	↗	→	↗	→	→	→	↑
Schwerin	↗	↗	↘	→	↘	↗	→	→	↘	→
Wismar	↗	↗	→	→	↗	↑	→	↗	↗	↗

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2015

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	↗
Aachen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Dortmund	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Duisburg	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Emden	→	↗	→	→	→	↗	↘	→	→	→
Essen	↘	↗	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Hagen	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Hannover	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗
Kassel	↘	↗	•	•	↗	→	→	→	↗	↗
Kiel	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Krefeld	→	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Münster	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗
Oldenburg	→	→	→	→	→	→	→	↗	→	↗
Remscheid	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Siegen	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Solingen	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↗
Wuppertal	→	↗	↘	→	→	↗	↗	↗	↗	→

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Augsburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Frankfurt /Main	↘	↑	↘	↗↗	→	↗	→	↗	→	↗
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heidelberg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heilbronn	→	↑	↗	↑	↘	↗	↘	↗	→	↗
Karlsruhe	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Koblenz	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	→	↘	↗
Konstanz	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Landshut	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Ludwigshafen	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	→
München	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↗↗	→	↗↗	→	↑	→	↑	→	↗
Saarbrücken	→	→	→	→	→	↗	↘	→	↘	↑
Stuttgart	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	→
Ulm	↘	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Wiesbaden	↘	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	→	→	↘	↗	↘	↗	→	↗
Würzburg	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗

Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	→	↗	→	↗	→	→	→	↑	↗	↑
Brandenburg	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Chemnitz	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Cottbus	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Dresden	→	↗	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗
Erfurt	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Oder)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Halle (Saale)	→	↗	→	↗	→	→	→	↘	→	↑
Jena	→	→	→	↘	→	↗	→	→	→	→
Leipzig	→	↑	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Magdeburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Potsdam	↘	↑	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Rostock	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘	↗
Schwerin	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	→
Wismar	↗	↗	→	→	↗	↑	→	↗	↗	↗