

Markt für Wohnimmobilien 2008

Preise im Durchschnitt stabil, Umsätze schwankend

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2009

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 56 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarkts im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: In nahezu der Hälfte aller befragten Städte sind die Umsätze nach Kaufverträgen in den Teilmärkten rückläufig. Die Umsätze bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke gingen sogar in 60 % aller Städte zurück. 20 bis 30 % der Städte meldeten Steigerungen in den Marktsegmenten der unbebauten und der bebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum. Die Preisentwicklung ist in allen Regionen im Durchschnitt stabil. In einzelnen insbesondere ost- und süddeutschen Städten sind hier zum Teil stark abweichende Verhältnisse anzutreffen; hier sind teilweise deutliche Preisveränderungen registriert worden.

Die Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet. Grundlage für die Datenanalyse sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die beurkundenden Stellen (z.B. Notare) sind verpflichtet, die von ihr beurkundeten Immobilienkaufverträge dem Gutachterausschuss zu diesem Zweck zu übersenden. 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 2009 prognostiziert.

Entwicklung 2008 (vgl. Tabelle 1)

Erwartungsgemäß ist in vielen Städten der Umsatz nach Kaufverträgen unbebauter und bebauter Einheiten des Geschosswohnungsbaus nach einigen Jahren sehr starker Marktaktivitäten deutlich eingebrochen. Ob hierfür auch die weltweite Finanz- und Immobilienkrise des letzten Quartals ursächlich war, wird erst die detaillierte Analyse aller Zahlen im Frühjahr klären können. In etwa der Hälfte der untersuchten süddeutschen Städte sind die Umsätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und für Wohnungseigentum gestiegen. Wie in jedem Jahr sind in allen Untersuchungsregionen Städte mit gegenläufigen Entwicklungen vorhanden.

Im Durchschnitt sind in 50 % bis 60 % aller Städte die Preise in den Teilmärkten überwiegend auf dem Vorjahresniveau geblieben. Bei Baugrundstücken und bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurden vielfach, insbesondere in den ost- und süddeutschen Städten, auch stärkere Tendenzen zu steigenden Preisen beobachtet. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung im Frühjahr 2009 dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden. Tabelle 1 zeigt Details für Regionen und Städte.

Prognose 1. Halbjahr 2009 (vgl. Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2009 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Preis- und Umsatzverhältnisse erwartet. Sowohl für die Umsatz- als auch die Preisprognose bestehen jedoch in einigen Städten abweichende Tendenzen.

Detaillierte Analyse

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird im Sommer dieses Jahres in der Zeitschrift „der städtetag“ publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien.

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2008

| 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 | → | → | ↗ | ↗ | ↘ | → | ↗ | → | ↘ | → |
| Berlin (Westteil) | → | → | ↘ | ↘ | → | → | ↘ | → | → | → |
| Bielefeld | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | → | ↗ | → | ↗ | → |
| Bochum | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | → | → | ↘ | ↘ | ↘ |
| Bonn | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | → | → | ↗ | → | → | → |
| Braunschweig | ↘ | ↘ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | → |
| Bremen | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Dortmund | ↗ | → | ↗ | ↗ | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | → |
| Duisburg | ↘ | → | → | ↘ | ↗ | ↑ | → | ↘ | → | ↘ |
| Düsseldorf | ↘ | ↗ | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | → | ↗ | → |
| Emden | ↗ | ↗ | → | → | ↗ | → | ↗ | → | ↗ | ↗ |
| Essen | ↗ | ↗ | → | → | ↘ | → | ↘ | → | → | → |
| Gelsenkirchen | → | → | → | → | → | → | ↘ | ↑ | ↘ | ↘ |
| Göttingen | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | → | ↘ | → | ↗ | → |
| Hamburg | ↗ | ↗ | → | ↗ | ↘ | → | ↘ | → | → | → |
| Hagen | → | → | → | → | ↘ | ↘ | ↘ | → | ↘ | ↘ |
| Kassel | ↘ | → | • | • | ↘ | → | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Kiel | → | ↗ | ↘ | ↘ | → | ↗ | → | ↗ | → | → |
| Köln | ↘ | → | → | → | ↘ | → | → | → | ↘ | → |
| Krefeld | ↘ | → | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | → | ↗ | ↘ |
| Leverkusen | → | → | → | → | ↗ | → | → | → | → | → |
| Münster | → | → | → | → | ↗ | → | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Neuss | ↘ | → | ↘ | → | → | ↘ | ↘ | ↘ | → | ↘ |
| Osnabrück | ↘ | ↘ | ↘ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Siegen | → | ↗ | ↘ | → | ↗ | ↘ | → | → | ↗ | ↘ |
| 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 | ↘ | → | ↘ | → | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | → | ↘ |
| Kaiserslautern | ↘ | → | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | → |
| Karlsruhe | ↘ | → | ↘ | → | ↗ | → | ↘ | ↘ | → | → |
| Landshut | → | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↑ | ↗ | ↘↘ | ↗ | ↘ |
| Ludwigshafen | ↘ | ↘↘ | ↘ | ↘↘ | ↗ | ↘ | ↗ | → | ↗ | ↗ |
| Mainz | ↘ | ↘ | ↗ | → | → | ↗ | → | ↘ | → | ↘ |
| Mannheim | → | → | ↘ | → | ↗ | ↗ | ↘ | → | → | → |
| München | → | ↗ | ↘ | ↗ | → | ↗ | → | ↗ | → | ↗ |
| Nürnberg | ↘ | → | ↘ | → | ↗ | → | ↘ | → | → | → |
| Pforzheim | ↗ | ↘ | → | → | ↘ | → | → | ↘ | ↗ | ↘ |
| Saarbrücken | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Stuttgart | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Trier | ↘ | → | ↗ | → | ↗ | → | → | → | ↗ | ↘ |
| Ulm | ↘ | ↘↘ | ↘ | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Wiesbaden | ↗ | → | → | → | ↘ | ↘ | → | ↘↘ | ↘ | → |
| Worms | ↗ | ↘ | → | • | ↘ | → | ↘ | → | → | → |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|----|---|----|---|----|---|----|---|----|
| Region OST | → | → | → | → | → | → | ↘ | → | ↘ | → |
| Berlin (Ostteil) | → | → | ↘ | ↘ | → | → | ↘ | ↘ | → | → |
| Brandenburg | ↘ | → | → | ↘ | → | → | → | ↗ | ↘ | ↗ |
| Chemnitz | ↗ | ↑↑ | ↘ | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Cottbus | ↘ | ↘ | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | → |
| Dresden | ↘ | → | ↘ | • | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | ↘ |
| Frankfurt (Oder) | ↗ | → | ↗ | ↘ | ↗ | → | ↘ | → | ↘ | → |
| Halle (Saale) | → | → | → | ↘ | ↗ | ↑↑ | ↗ | ↑↑ | ↘ | ↘ |
| Magdeburg | → | ↘ | ↘ | ↑↑ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘↘ | ↘ | ↑↑ |
| Potsdam | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Rostock | → | ↑↑ | ↗ | → | ↘ | ↑ | ↘ | ↘↘ | ↘ | ↑↑ |

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

↘ eher Rückgang

↘↘ < - 10 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe

→ eher Stagnation

↘ um - 10 %

↗ um + 5 %

↑ um + 10 %

↗ eher Zunahme

↘ um - 5 %

↗ um + 5 %

↑↑ > + 10 %

* Angabe im Mittelwert enthalten; keine Veröffentlichung der Einzelangaben

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2009

| Stadt | 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 | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ↗ | ➔ | ↗ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Berlin (Westteil) | ➔ | ➔ | ⬇ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Bielefeld | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Bochum | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Bonn | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Braunschweig | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Bremen | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ⬇ |
| Dortmund | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Duisburg | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ |
| Düsseldorf | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Emden | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ |
| Essen | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Gelsenkirchen | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ |
| Göttingen | • | ⬇ | • | ⬇ | • | ⬇ | • | ⬇ | • | ➔ | ➔ |
| Hagen | ⬇ | ➔ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ |
| Hamburg | ↗ | ↗ | ➔ | ↗ | ➔ | ➔ | ➔ | ↗ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Kassel | ⬇ | ➔ | • | • | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ⬇ | ↗ | ⬇ | ⬇ |
| Kiel | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Köln | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ⬇ | ⬇ |
| Krefeld | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Leverkusen | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Münster | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ⬇ | ⬇ |
| Neuss | ⬇ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Osnabrück | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| Siegen | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ⬇ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ | ➔ |
| 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 | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Kaiserslautern | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Karlsruhe | → | → | → | → | → | → | → | → | ↘ | → | → |
| Landshut | → | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Ludwigshafen | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | → | → | → | → | → | → | → |
| Mainz | → | → | → | → | → | → | → | ↘ | → | → | → |
| Mannheim | → | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → |
| München | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Nürnberg | ↘ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Pforzheim | ↘ | ↘ | → | → | → | ↘ | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ |
| Saarbrücken | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | → | ↘ | ↘ | → | ↘ | ↘ |
| Stuttgart | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Trier | ↘ | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Ulm | ↘ | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Wiesbaden | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Worms | ↘ | → | → | • | → | ↘ | → | ↘ | → | → | → |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Region OST | → | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Berlin (Ostteil) | → | → | ↘ | ↘ | → | → | ↘ | ↘ | → | → | → |
| Brandenburg | → | → | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | → | ↗ | → | → | → |
| Chemnitz | ↘ | ↗ | → | → | ↘ | → | → | → | ↗ | → | → |
| Cottbus | → | • | → | • | → | • | → | • | → | • | • |
| Dresden | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Frankfurt (Oder) | ↘ | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Halle (Saale) | → | → | → | → | → | ↗ | → | → | ↗ | → | → |
| Magdeburg | → | → | ↘ | → | → | → | ↘ | → | ↘ | → | → |
| Potsdam | → | ↗ | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Rostock | ↘ | ↗ | ↘ | ↑ | → | → | ↗ | ↑ | → | → | → |

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

↘ eher Rückgang

↘↘ < - 10 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe

× Angabe im Mittelwert enthalten; keine Veröffentlichung der Einzelangaben

→ eher Stagnation

↘ um - 10 %

↑ um + 10 %

↗ eher Zunahme

↘ um - 5 %

↗↗ > + 10 %