

Markt für Wohnimmobilien 2017

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2018**

Markt für Wohnimmobilien 2017

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2018

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 44 Prozent der Städte rückläufig, in 29 Prozent auf Vorjahresniveau und in 27 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und beim Wohnungseigentum dominieren Rückgänge, bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau sowie bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant.

In 82 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 13 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 5 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 sowie beim Wohnungseigentum Preissteigerungen (83 bzw. 86 Prozent aller Städte) mit rückläufigen Kaufvertragszahlen (56 bzw. 61 Prozent 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 86 Prozent aller Städte, rückläufige Kaufvertragszahlen in 36 Prozent aller Städte).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung unter anderem 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 2018 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2017 (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 2018 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2018 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 %

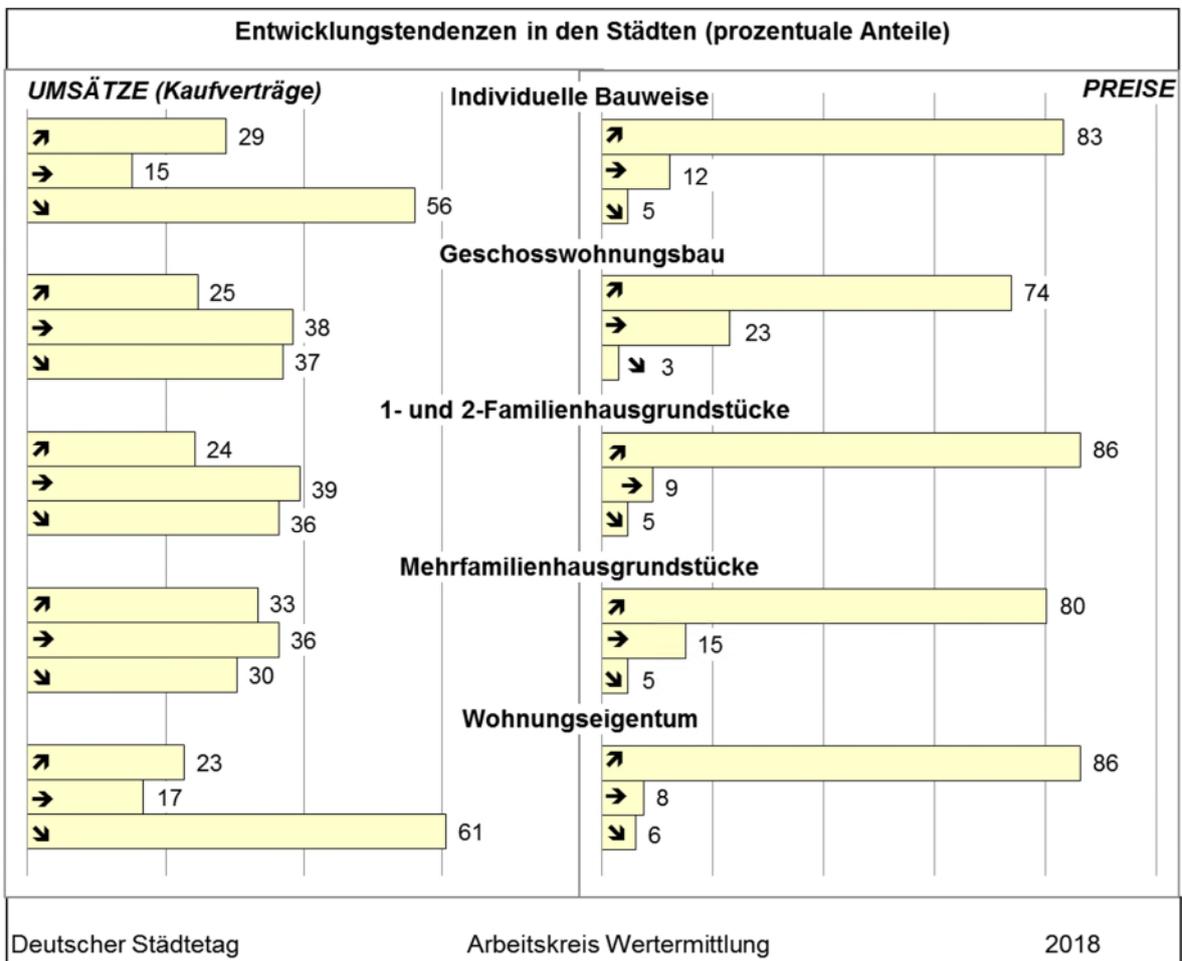
→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

↑ um + 10 %

↗↗ > + 10 %

• keine Angabe



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2017										
	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	↗	↗	↘	↑	↗	↗	→	↗	→	↗
Braunschweig	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑
Bremen	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑↑
Dortmund	↘	↗	↗	→	↘	↗	↘	→	↘	↗
Duisburg	↘	↗	→	→	→	↗	↗	↑	↘	↗
Düsseldorf	↗	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	↘	↑
Emden	↘	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗
Essen	↘	↗	↗	↗	↘	→	↘	↗	↘	→
Gelsenkirchen	↘	↗	↗	→	→	↗	→	→	↗	↗
Göttingen	↘	↗	↗	↗	→	↑	→	↑	↘	↑↑
Hagen	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Hamburg	↗	→	→	↗	↗	↑	↗	↑	↘	↑
Hannover	↘	↑↑	↘	↗	→	→	↗	↑↑	↘	↑
Kassel	↘	↑↑	→	→	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↘
Kiel	↗	↑↑	↘	↑	→	↗	→	↑↑	→	↑
Köln	↘	↑↑	→	↑	↘	→	↘	↑↑	↘	→
Krefeld	→	↗	→	↗	→	↗	↘	→	→	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗
Münster	↘	↗	↗	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↑
Neuss	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↑	↗	↗
Oldenburg	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	→	↘	→	↘	↑
Osnabrück	↘	↑	·	·	↗	↘	↗	↑↑	↘	→
Remscheid	↘	→	→	→	→	↗	→	↗	↘	↗
Wolfsburg	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑
Wuppertal	↘	↗	↘	→	→	↗	→	↗	↗	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2017										
	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	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	↘	↑
Darmstadt	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Frankfurt (Main)	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑	↘	↑
Freiburg	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↑
Heidelberg	→	↗	→	→	→	↑↑	↗	↑↑	↗	↑
Heilbronn	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	↗	↑↑
Karlsruhe	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Koblenz	↘	↑	→	↑	→	↗	→	↑↑	↘	↑
Konstanz	→	↗	↘	↗	↗	↑	↘	↑	→	↑
Landshut	↘	↑↑	→	↗	↘	↗	↘	→	↘	↑↑
Ludwigshafen	↘	↑	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Mainz	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑	→	↘	↗	↑↑
Mannheim	↗	↑	→	↑	↗	↗	→	↑↑	↘	↑
München	→	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Nürnberg	↗	↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Pforzheim	↘	↑	→	↑	↘	↗	↘	↑	↗	↑↑
Regensburg	↘	↑↑	↘	→	↗	↑↑	→	→	↘	↗
Saarbrücken	↗	↗	↗	→	↗	↑	↗	→	↗	↗
Stuttgart	↘	↑	→	↑↑	↘	↑	→	↑	↘	↑↑
Trier	→	↗	↗	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↑
Ulm	→	→	→	→	↗	↗	↗	→	↘	→
Wiesbaden	→	↑↑	↘	↑↑	→	↗	→	↑↑	↘	↑
Worms	↗	↗	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑
Würzburg	↘	↑	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Region OST	↘	↗	→	↗	→	↑	→	↑↑	↘	↗
Brandenburg	↗	↑	→	→	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Chemnitz	↗	↑	↗	↗	→	↘	↗	↑↑	↗	↑
Dessau-Roßlau	↘	↘↘	↘	↘↘	↘	↑↑	↗	↑↑	↘	↗
Dresden	↘	→	↘	↑↑	↘	↗	→	↑↑	↘	↗
Erfurt	↘	→	↘	→	↘	↘	→	→	↘	↘
Frankfurt (Oder)	↘	→	↗	→	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Gera	↘	↘↘	↘	↘↘	↘	↑↑	↘	↘	↘	↑
Halle (Saale)	↘	↗	→	↑↑	↘	↑	→	↑	→	→
Jena	↘	↘	→	↑↑	↘	↗	→	↑↑	↘	↘
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑↑	↘	↑
Magdeburg	↘	↑↑	→	→	→	↑	↘	↑↑	→	↗
Potsdam	↗	↑	↗	↑	→	→	↘	↑	↘	↗
Rostock	↗	→	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑
Schwerin	↗	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑↑	→	↑
Wismar	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↗	↘	↗

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2018										
	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	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Braunschweig	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑↑
Bremen	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Dortmund	→	↗	→	→	→	↗	→	→	↗	↗
Duisburg	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Emden	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Essen	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Gelsenkirchen	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Göttingen	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑
Hagen	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	↘	↑	↘	↗	→	→	→	↑	↘	↗
Kassel	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Kiel	→	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗
Krefeld	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Münster	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Neuss	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Osnabrück	→	↑	↗	↑	→	↗	↗	↗	↗	↗
Remscheid	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Wolfsburg	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Wuppertal	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2018										
	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	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt (Main)	→	↗↗	→	↗↗	→	↑	↗	↑	→	↗
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heidelberg	→	↗	→	→	→	↑	↗	↑	↗	↗
Heilbronn	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↘	↑
Karlsruhe	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Koblenz	↘	↑	→	↑	→	↗	→	↑	→	↑
Konstanz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Landshut	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Ludwigshafen	↘	↑	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Mainz	→	↗	→	↗	→	→	→	↗	→	↗
Mannheim	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Regensburg	→	↗↗	→	↗	→	↗↗	→	→	→	↗
Saarbrücken	↗	↑	↗	→	↗	↑	→	→	→	→
Stuttgart	→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	→	↑
Trier	→	→	↗	↗↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗↗
Ulm	↘	↗	↘	↗	→	→	→	→	→	→
Wiesbaden	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Brandenburg	↗	↗	→	→	→	↗	↗	↗	→	→
Chemnitz	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Dessau-Roßlau	→	↘	→	↘	→	↗	→	↗	→	→
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 978-3-88082-317-4

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, Februar 2018