



Immobilienmarktbericht Deutschland 2019
der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Der Immobilienmarkt in Deutschland von 2009 bis 2018

6. Studie der Gutachterausschüsse in Deutschland

Bundespresseamt Berlin
17.12.2019, 11:00 Uhr

Anja Diers

Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)

Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Peter Ache

Redaktionsleiter für den Immobilienmarktbericht Deutschland (AK OGA)

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter für Wohnungs- und Immobilienmärkte im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

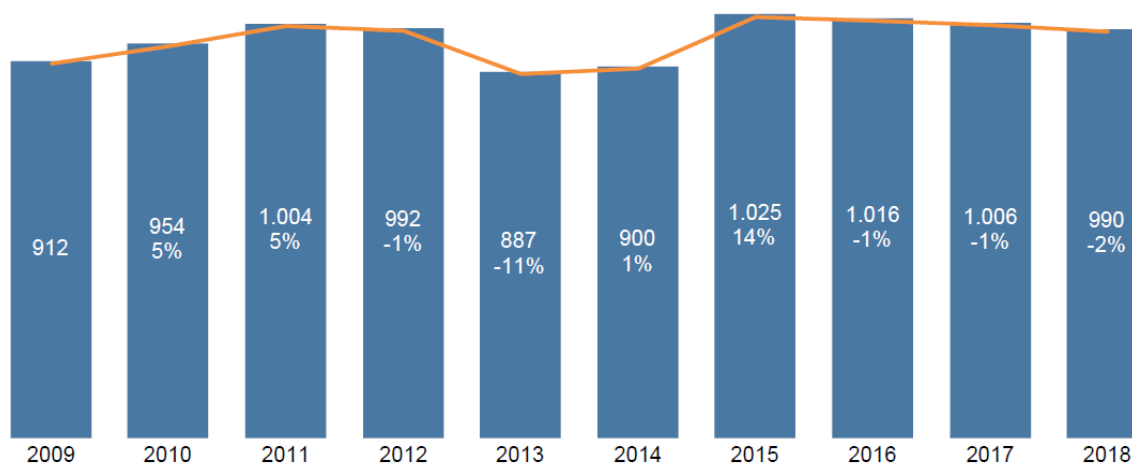
Philosophie des Berichtes

- 1. Transparenz der Datengrundlage**
- 2. Darstellung aller Immobilienteilmärkte**
- 3. Vollständige Flächendeckung**

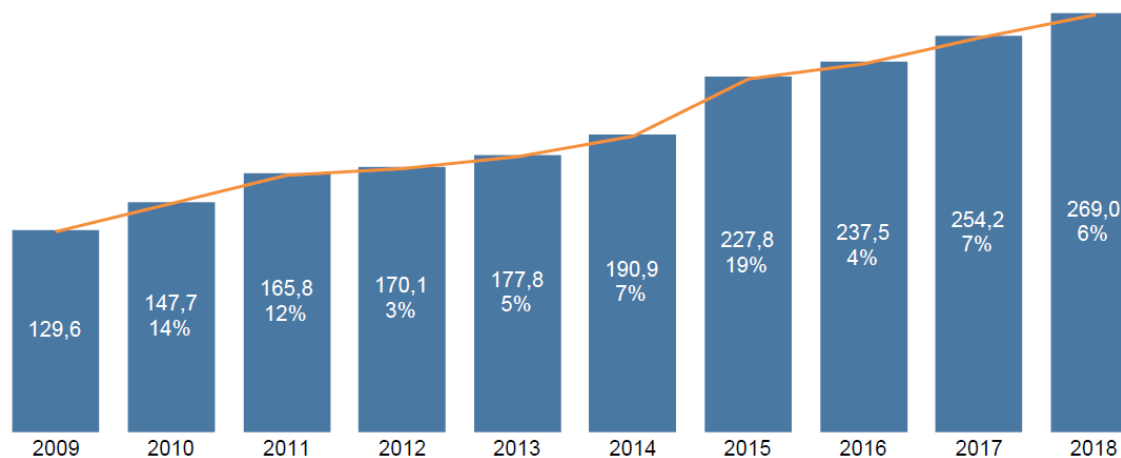
Immobilienkauf

Geldumsatz erreicht mit 269,0 Mrd. Euro neuen Höchststand

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)



Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

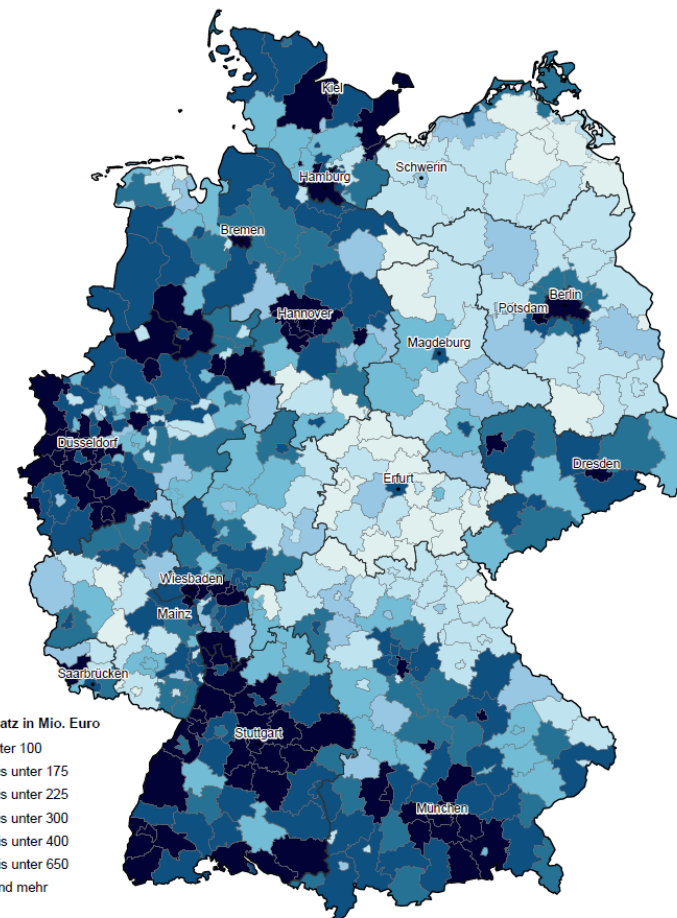


Geldumsatz über alle Immobilienarten (in Mio. Euro auf Subkreisebene, 2018)

Geldumsatz Stärkste Aktivität im Süden und Westen



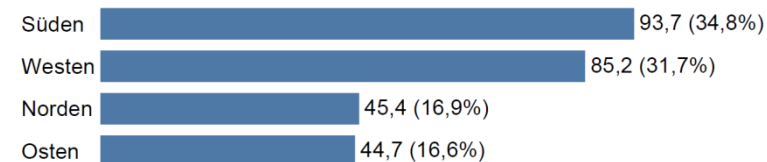
Datengrundlage: Laufende Raumbeobachtung des BBSR
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



Datengrundlage: AK OGA 2019

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Geldumsatz nach Ländergruppen in Mrd. Euro



Wohnimmobilien

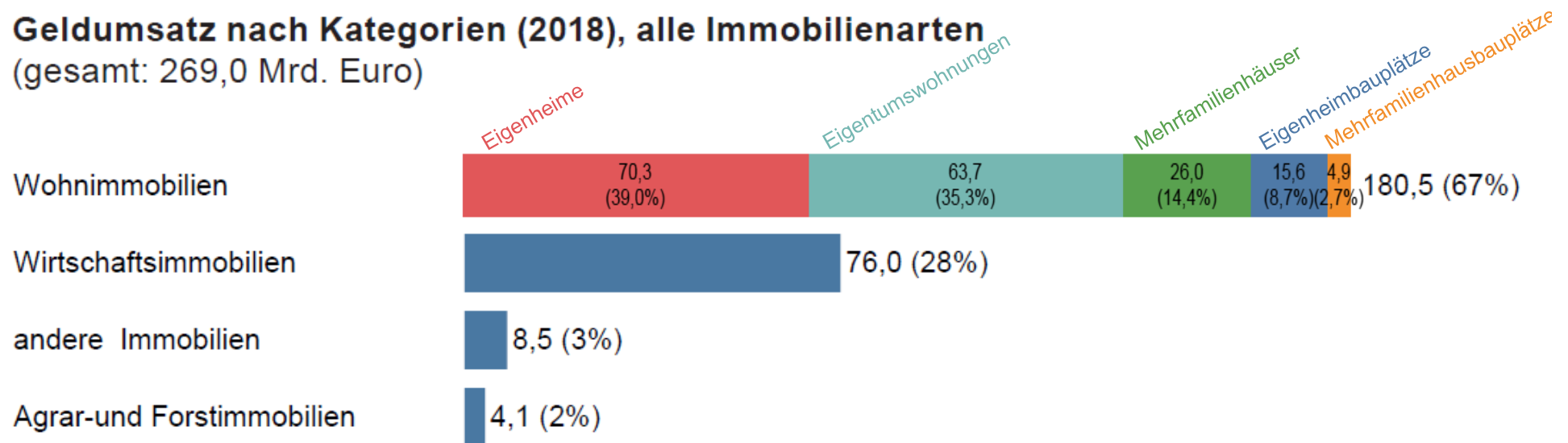


© Wolfgang Reiss

Wohnimmobilien

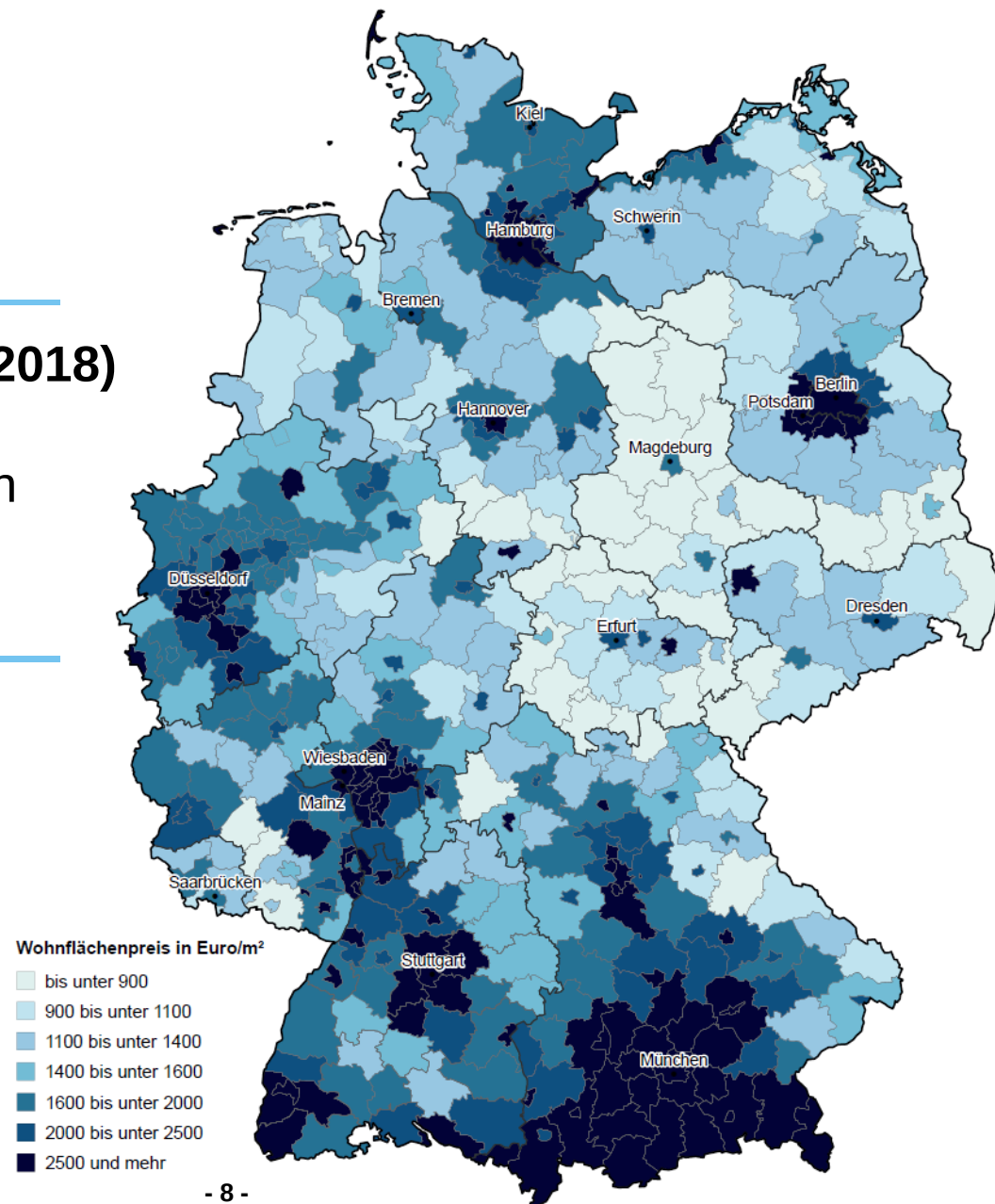
67% des bundesweiten Gesamtgeldumsatzes fließt in Wohnimmobilien

Geldumsatz nach Kategorien (2018), alle Immobilienarten (gesamt: 269,0 Mrd. Euro)



Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

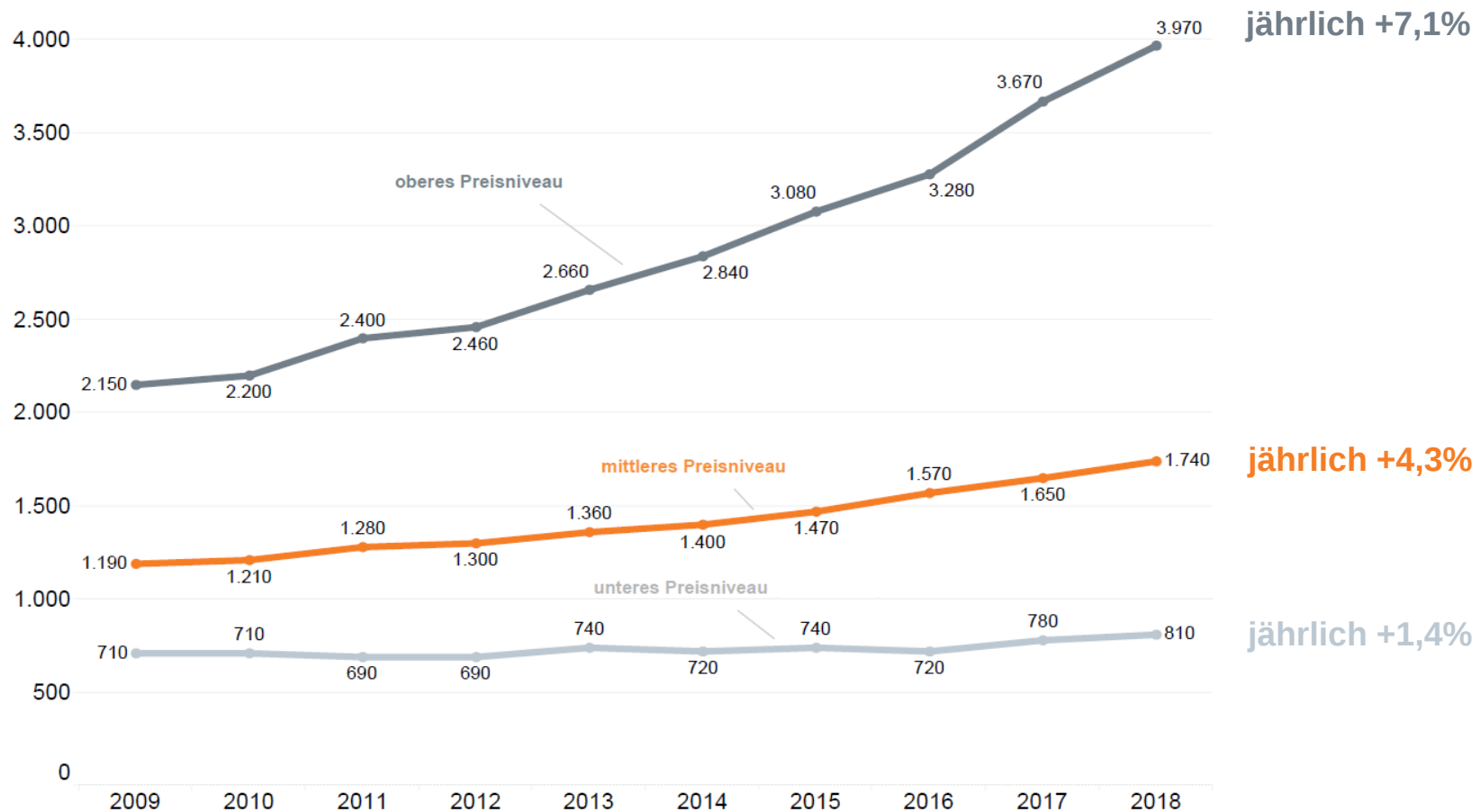
Höchste Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in Metropolen und im südlichen Bayern



Ein- und Zweifamilienhäuser

Preise in guten Lagen steigen am stärksten

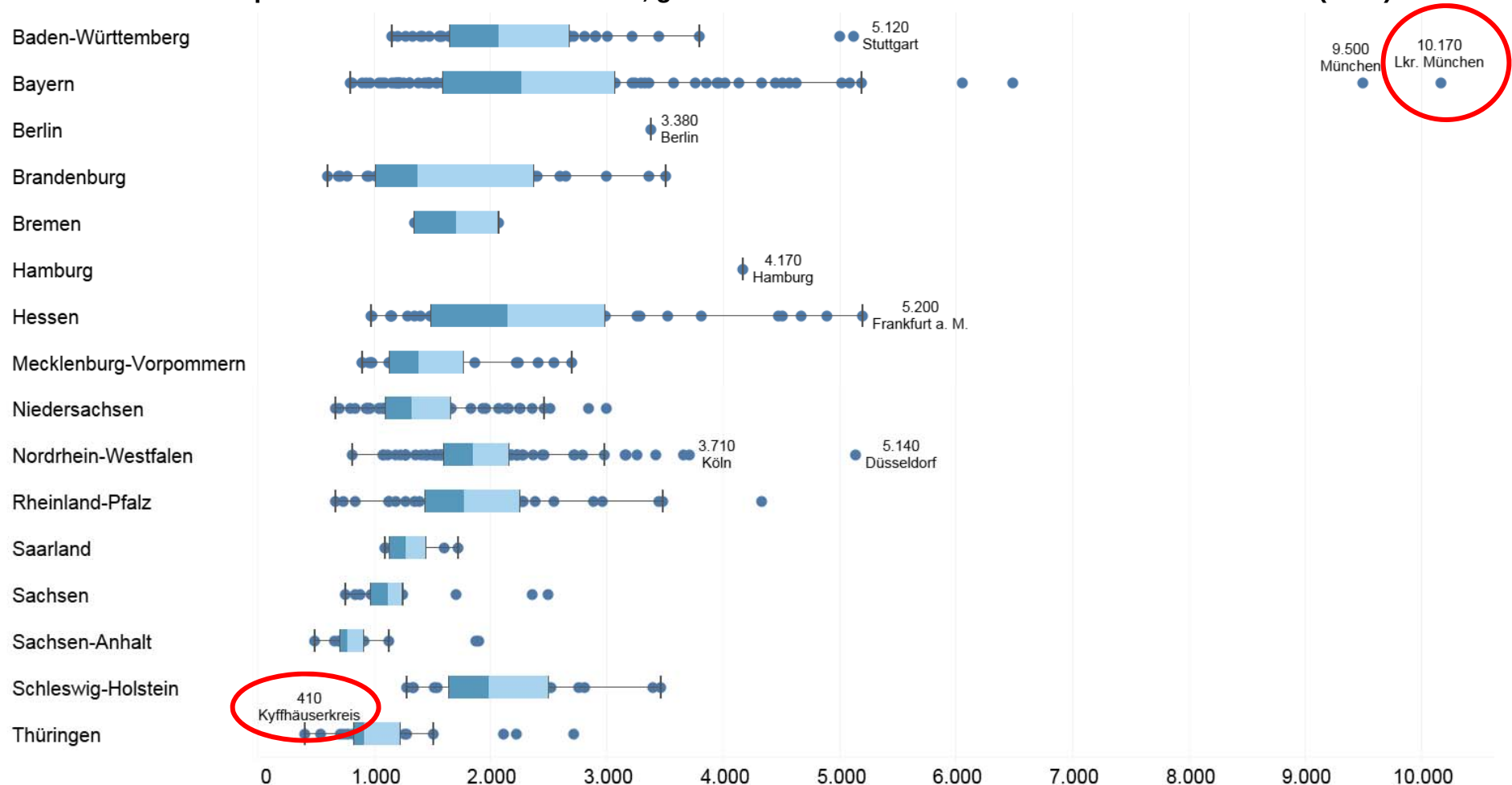
Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)

Spanne reicht von 410 bis 10.170 Euro je m² Wohnfläche

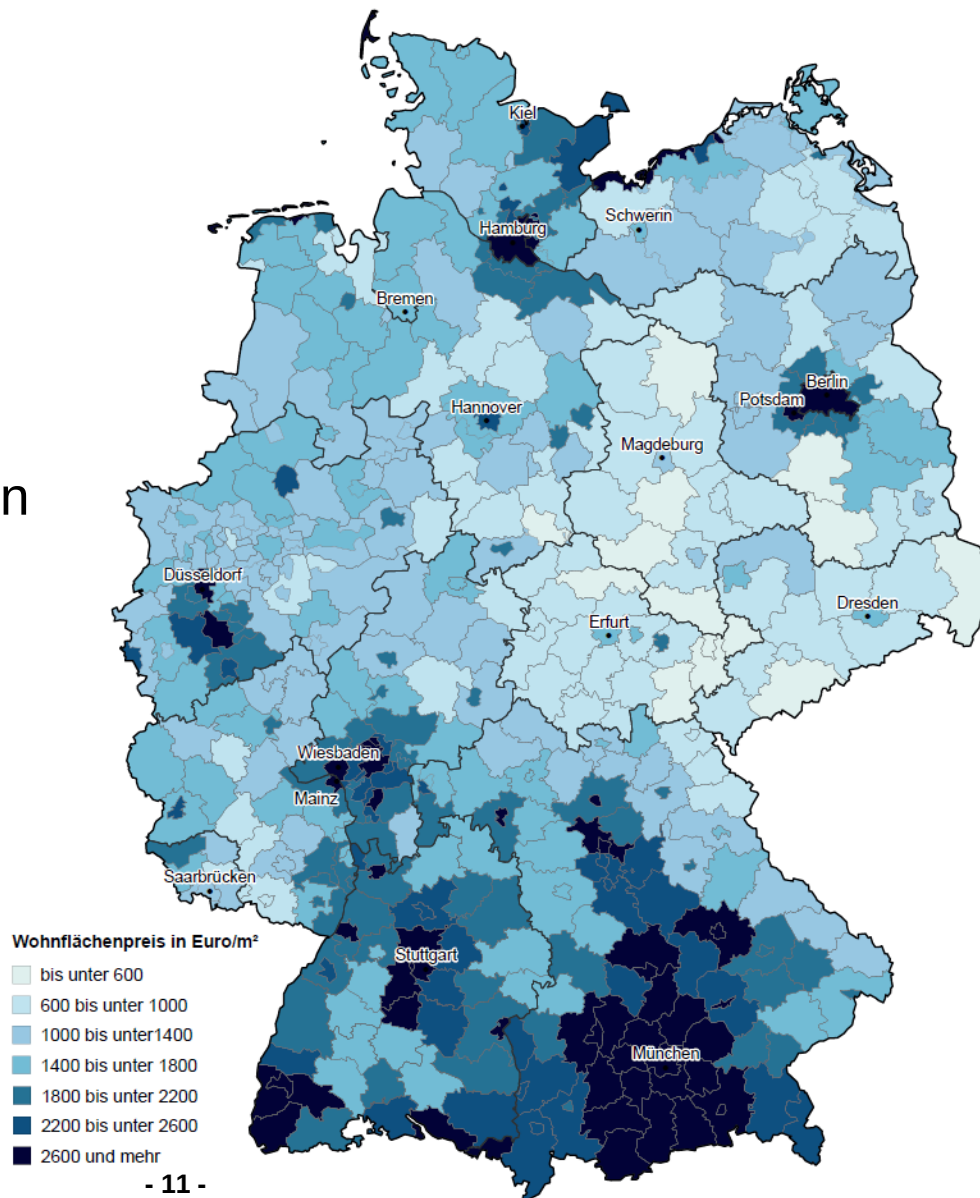
Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)



Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen
(auf Subkreisebene, 2018)

Gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

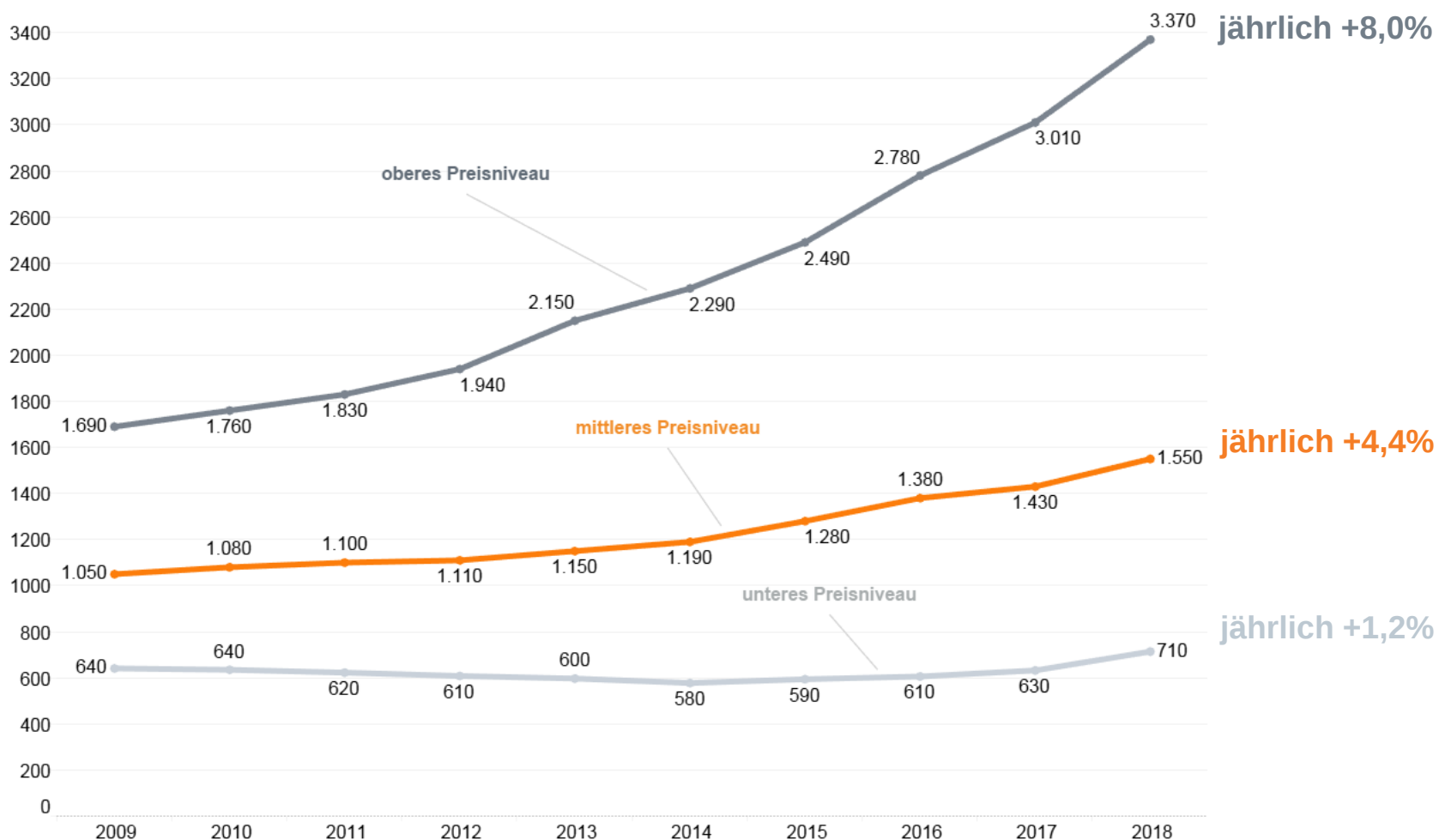
Höchste Preise in den Großstädten



Gebrauchte Eigentumswohnungen

Preise in guten Lagen steigen am stärksten

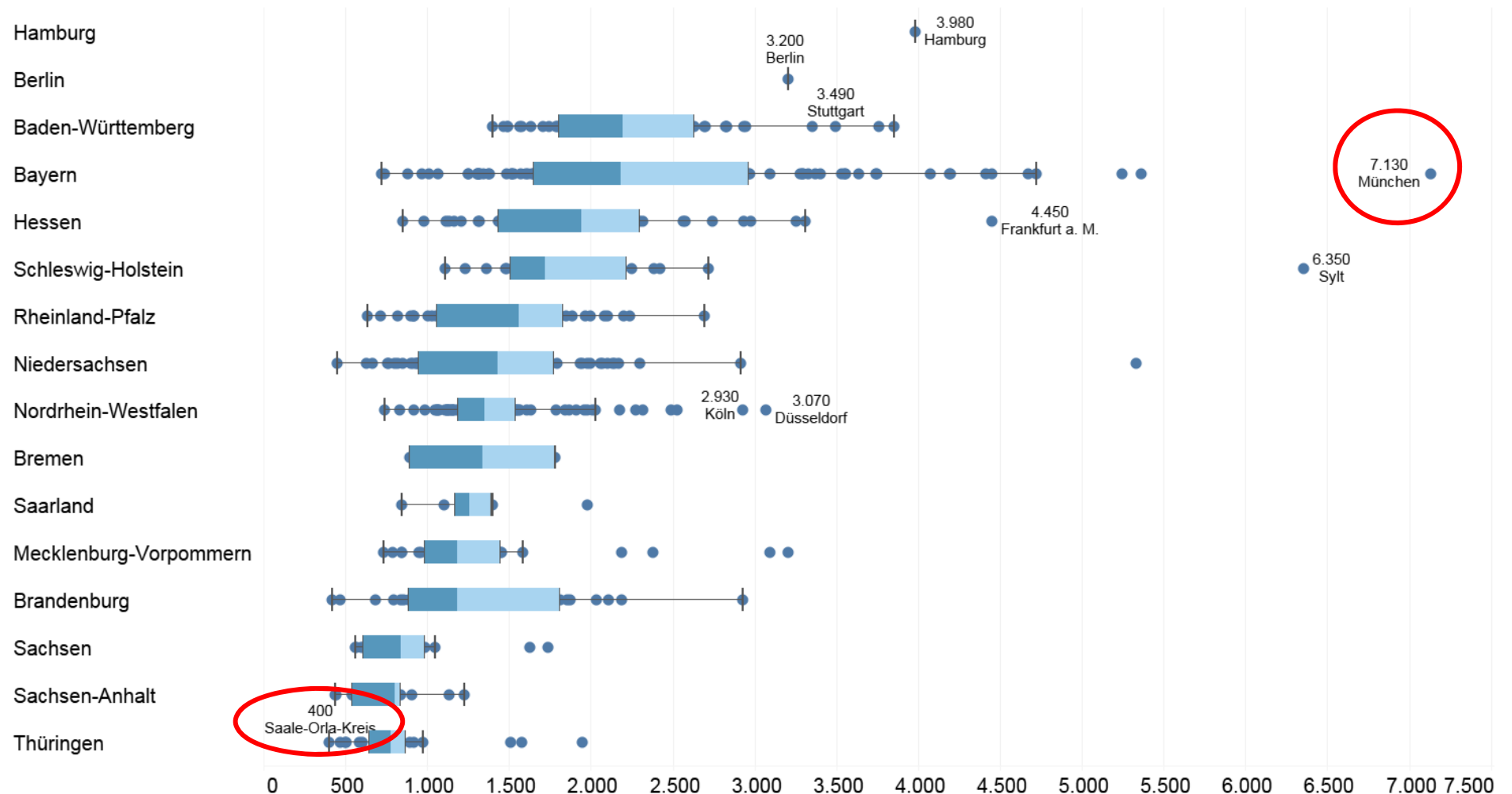
Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/qm, gebrauchte Eigentumswohnungen



Gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)

Spanne reicht von 400 bis 7.130 Euro je m² Wohnfläche

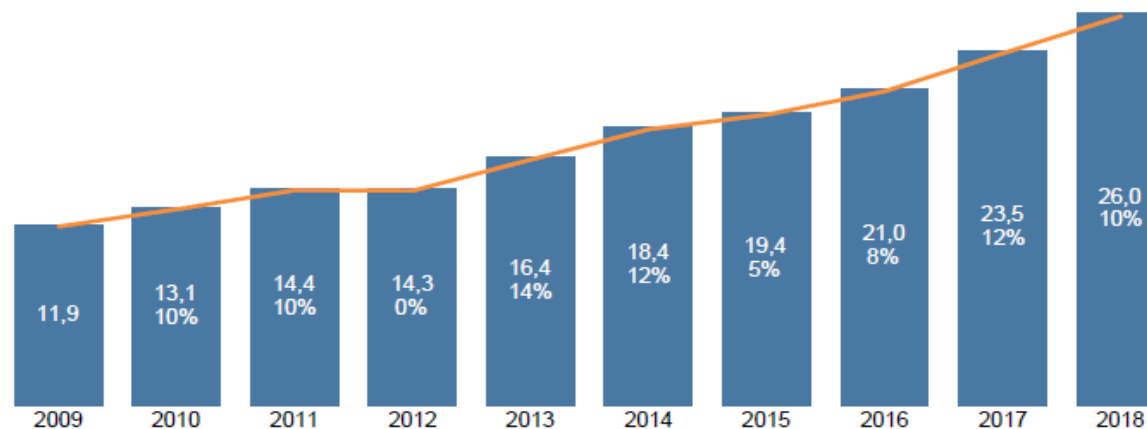
Mittlere Wohnflächenpreise nach Ländern in Euro/qm, gebrauchte Eigentumswohnungen (2018)



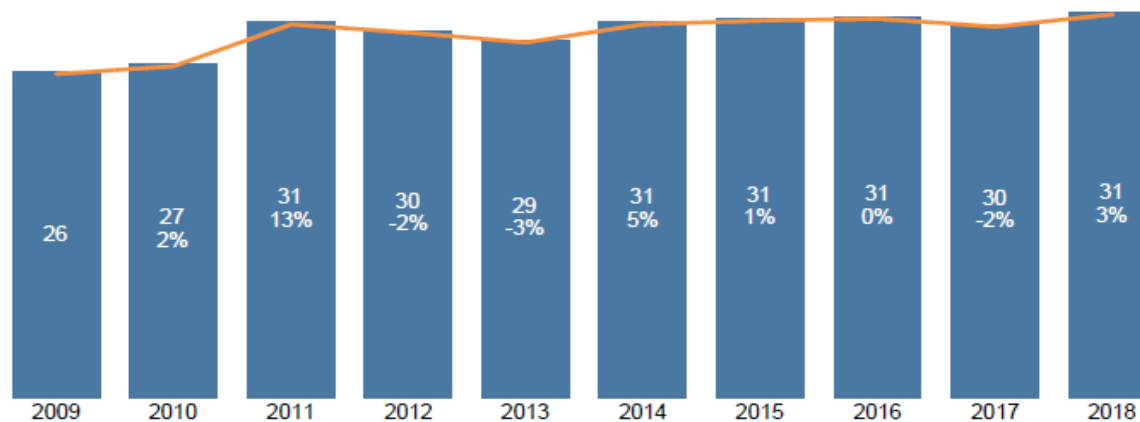
Mehrfamilienhäuser

Zuletzt zweistellige prozentuale Umsatzzuwächse

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)

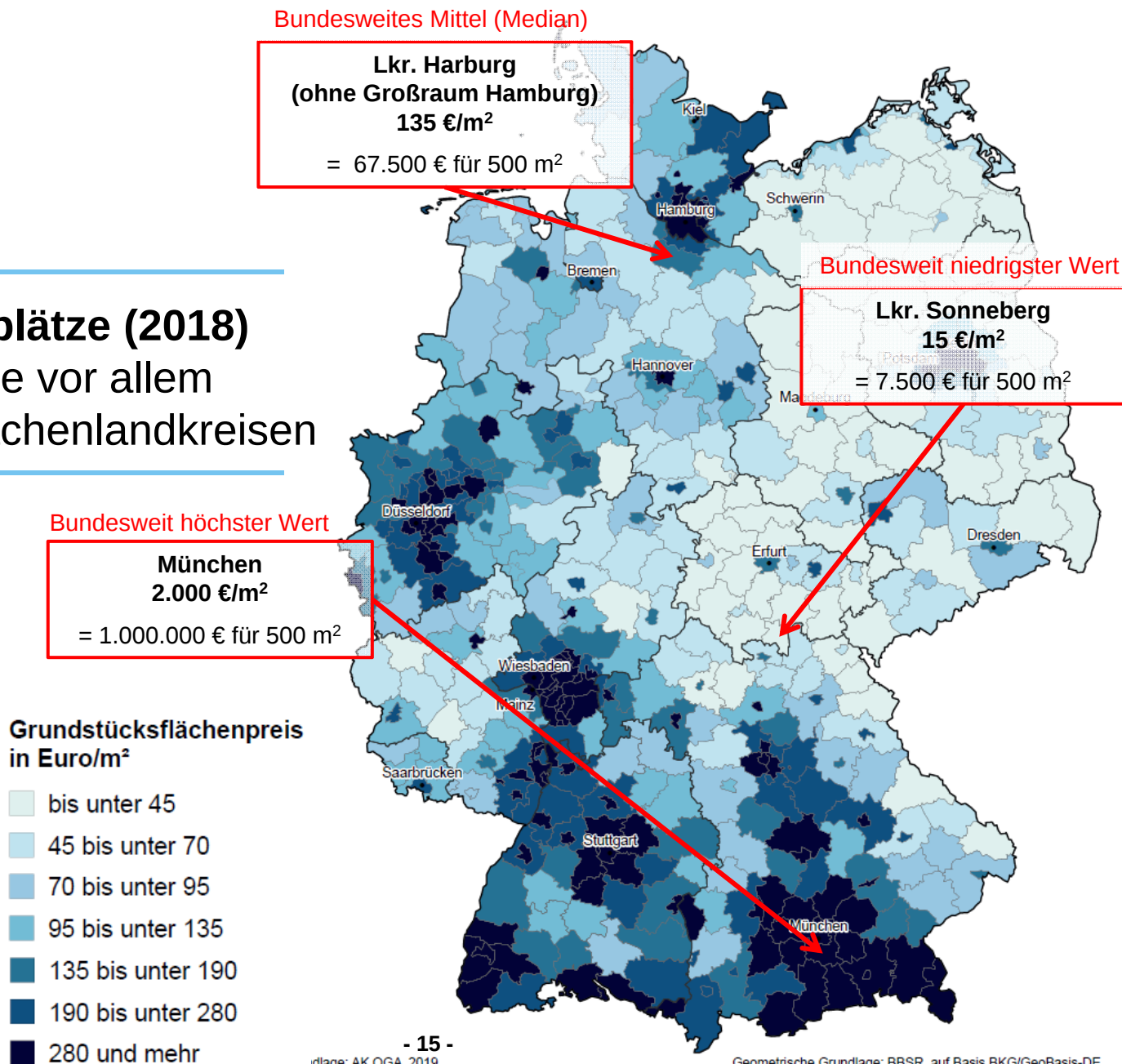


Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser
(%= Veränderung zum Vorjahr)



Eigenheimbauplätze (2018)

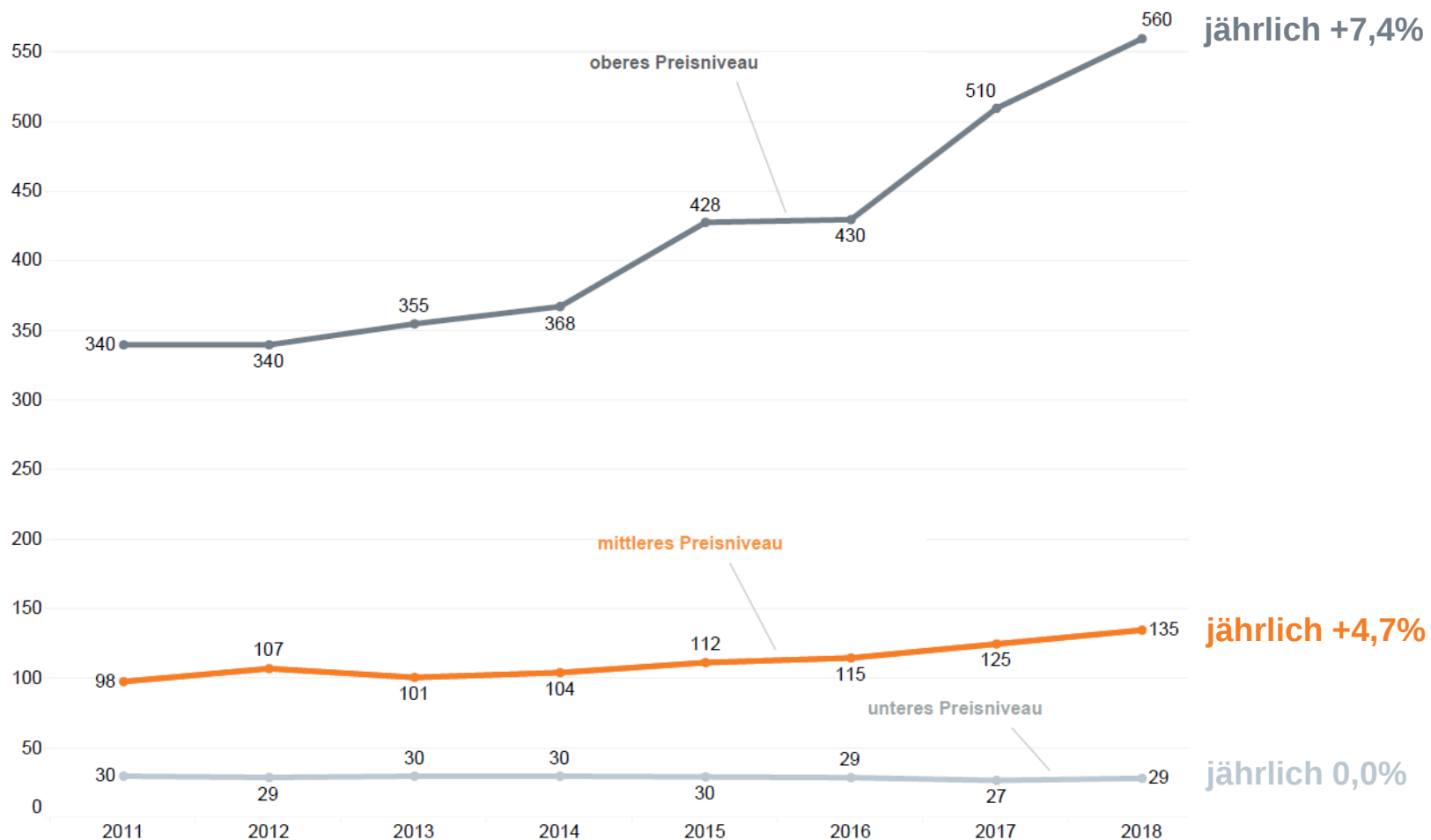
Niedrige Preise vor allem
in ostdeutschen Flächenlandkreisen



Eigenheimbauplätze

Stärkste Preissteigerungen in guten Lagen

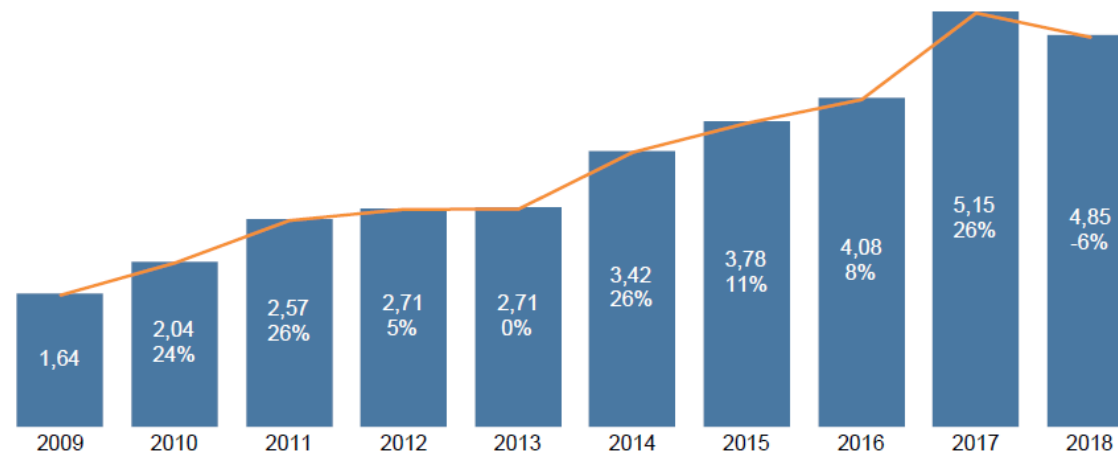
Entwicklung des Preisniveaus für Eigenheimbauplätze in Euro/m²



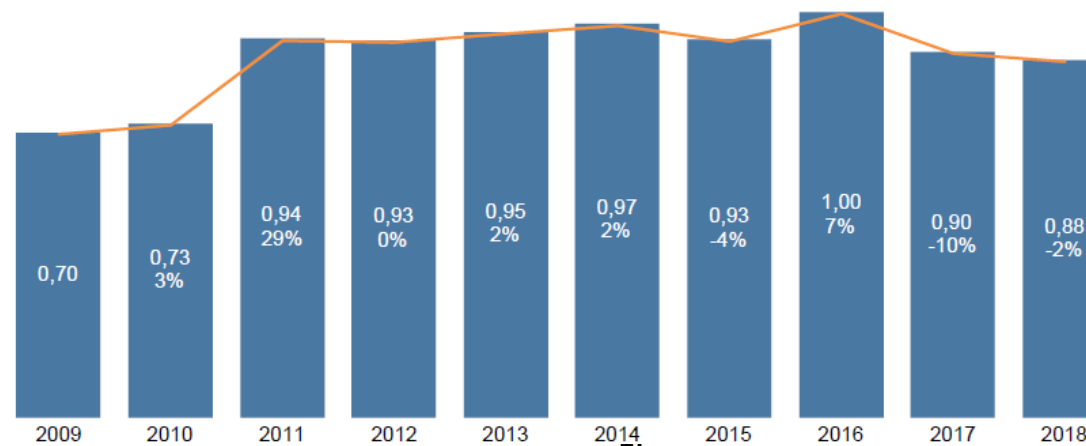
Mehrfamilienhausbauplätze

Grundstücksflächenumsatz zuletzt leicht rückläufig

Entwicklung des Geldumsatzes Mrd. Euro, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)



Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)



Agrar- und Forstimmobilien

Hohe Grundstücksmobilität in
Mecklenburg-Vorpommern,
Brandenburg und Sachsen-Anhalt

Große Preisspanne bei Agrarflächen

z. B. Ackerland:

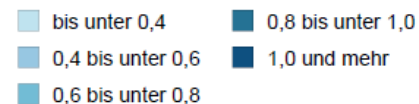
Mittlere Werte

- von 0,80 Euro/m² in Thüringen
- über 1,90 Euro / m² in Sachsen – Anhalt
- bis 5,50 Euro/ m² in Bayern

Anteil der veräußerten an den gesamten unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2018)



Anteil in %

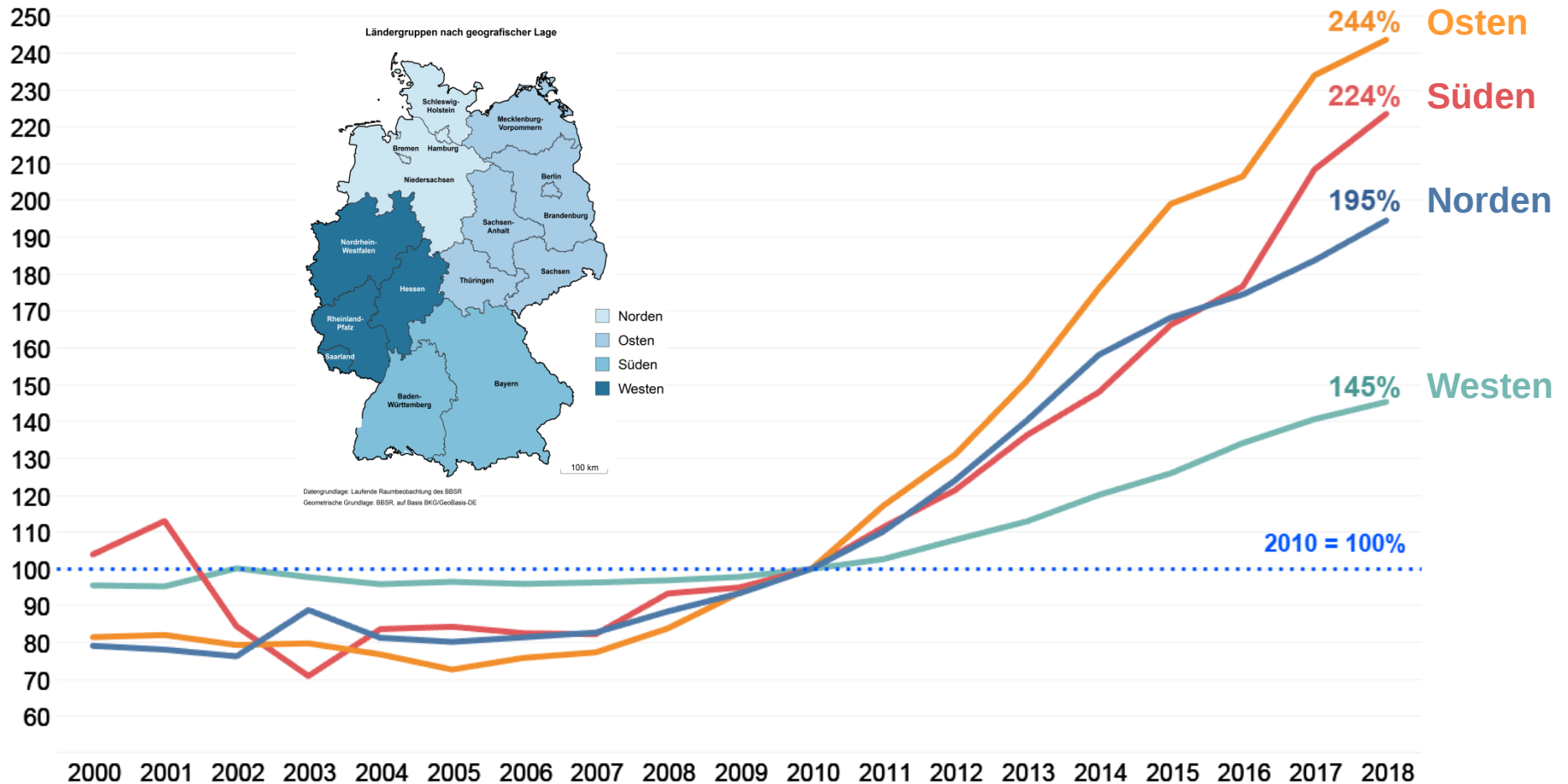


Datengrundlage: Destatis, AK OGA 2019

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Agrar- und Forstimmobilien Stärkste Preisanstiege in östlichen Ländern

Preisindexreihen für Agrarland (Acker und Grünland) seit 2008

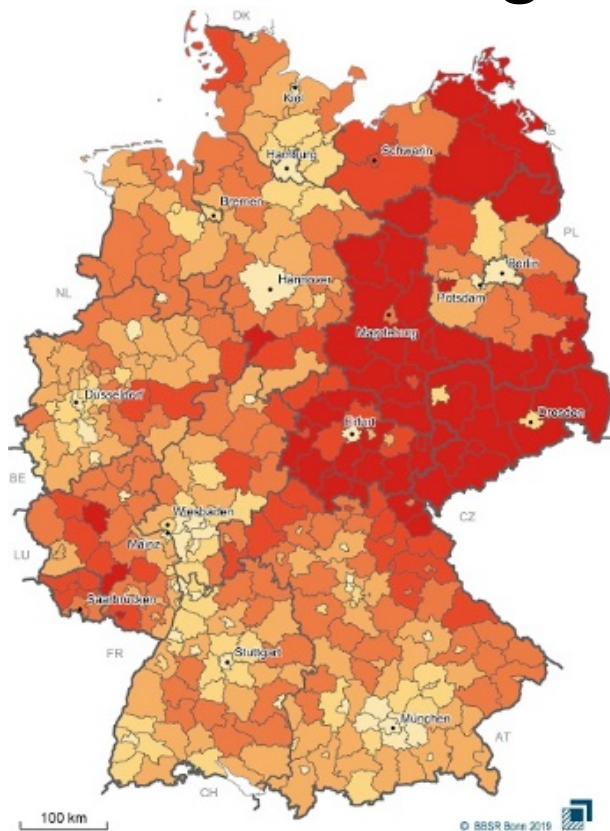


Zwischenfazit

Anhaltende Preissteigerungen auf allen Immobilienmärkten

- **Der Geldumsatz insgesamt hat sich seit 2009 (129,6 Mrd.) bis 2018 (269,0 Mrd.) verdoppelt – Transaktionszahlen gleich geblieben**
- **Wohnimmobilienpreise steigen weiter besonders in teuren Lagen**
- **Seit 2007 Verdreifachung der Agrarflächenpreise in den östlichen Ländern**

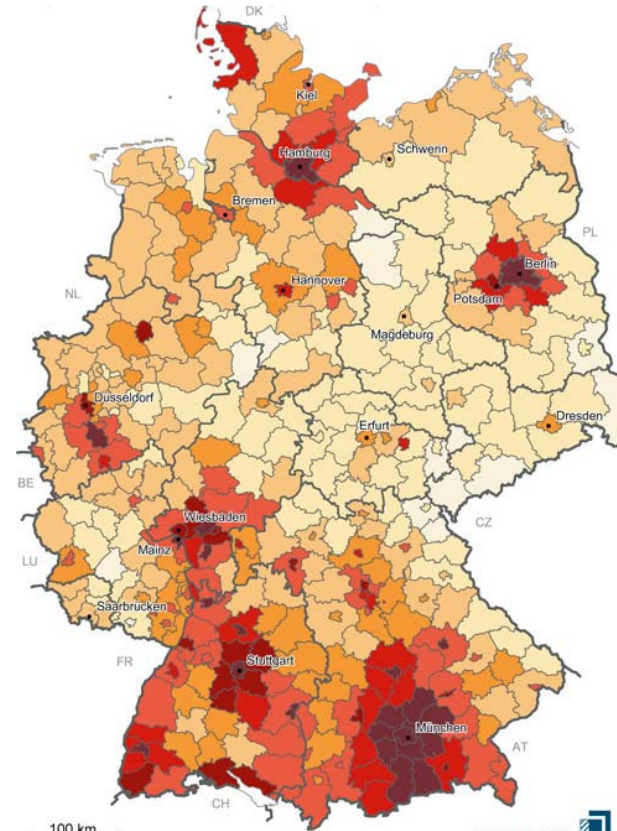
Dr. Markus Eltges, Leiter des BBSR



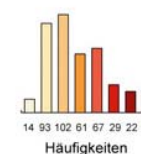
Anteil leerstehender Wohnungen
an allen Wohnungen 2017 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands basierend auf den Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, Stand: 28.05.2014
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen, M. Wattersbacher



Erst- und Wiedervermietungsrenten
(Angebotsrenten nettokalt) 1. Halbjahr 2019 in € je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert)
31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, J. Nielsen, A. Schürt

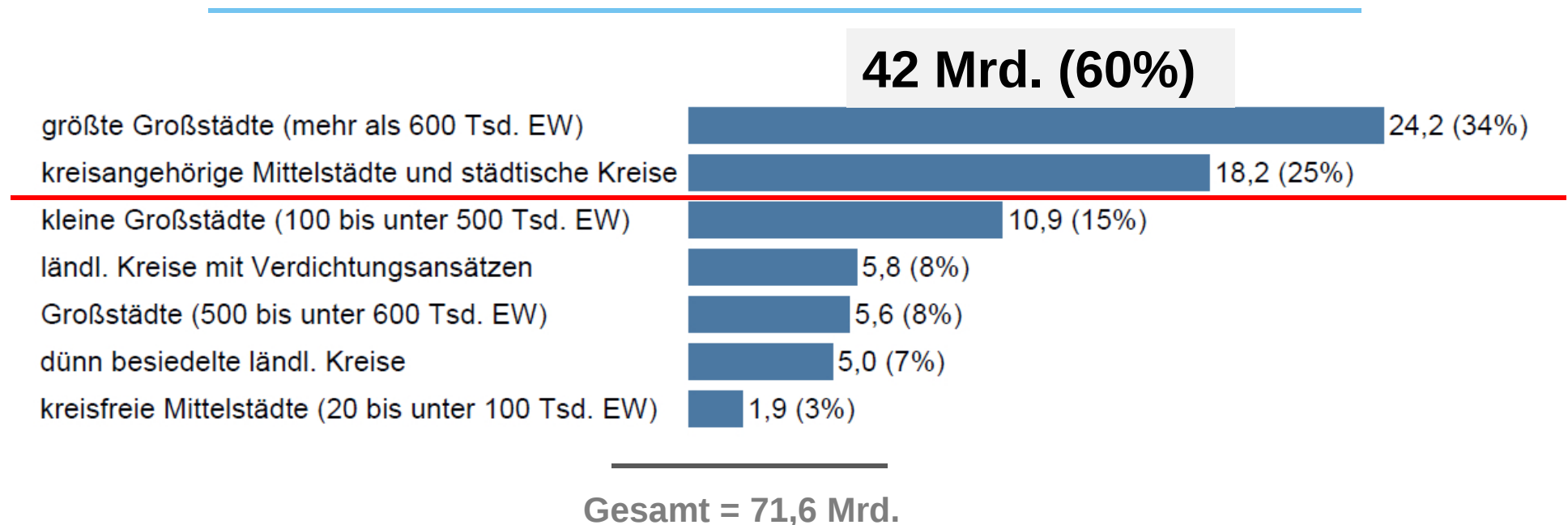
Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Bebaute Wirtschaftsimmobilien



Bild: H. Benecke

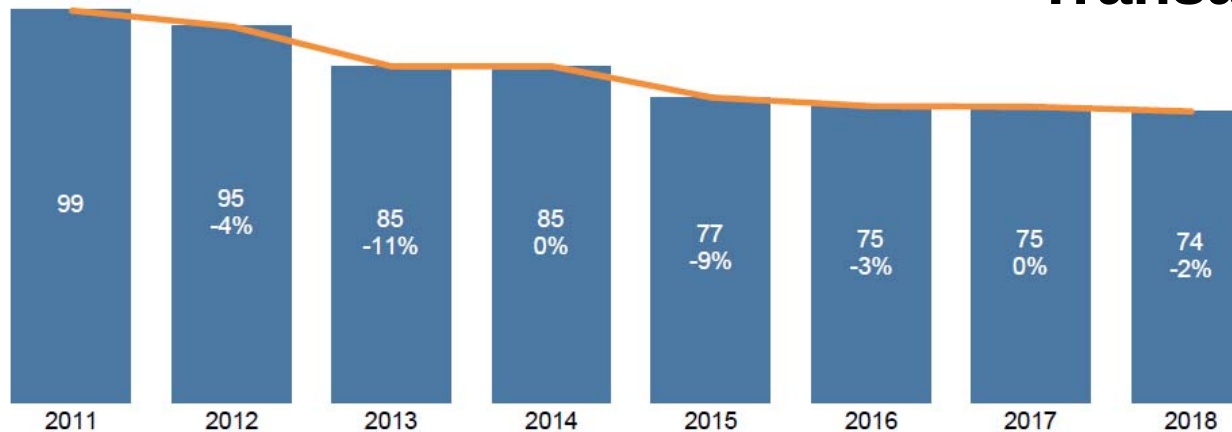
bebaute Wirtschaftsimmobilien Fast 60% des Geldumsatzes in Top-Sieben-Städten und Mittelstädte



2018, Angaben in Mrd. Euro

Zahl der Transaktionen sinkt - Investitionssumme steigt

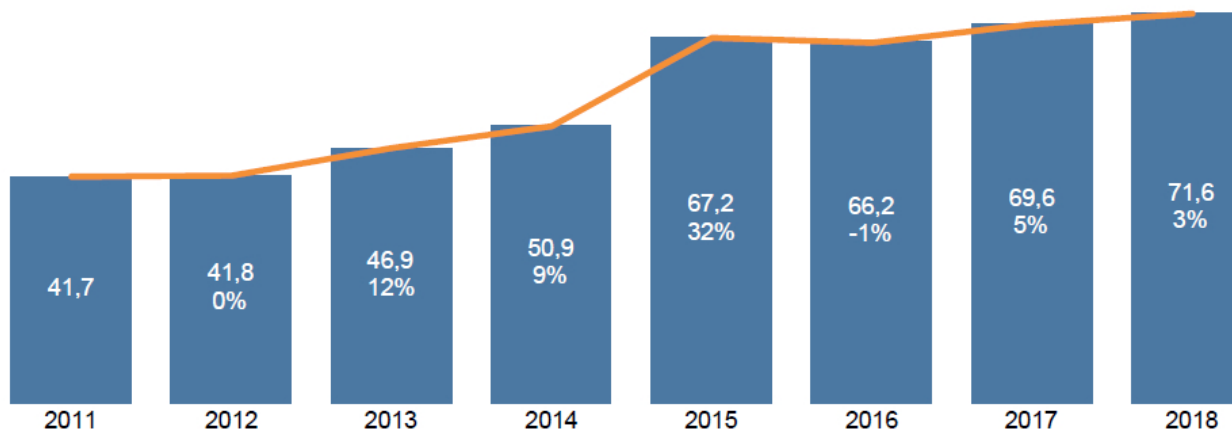
Transaktionen in Tsd.



- 4% / Jahr

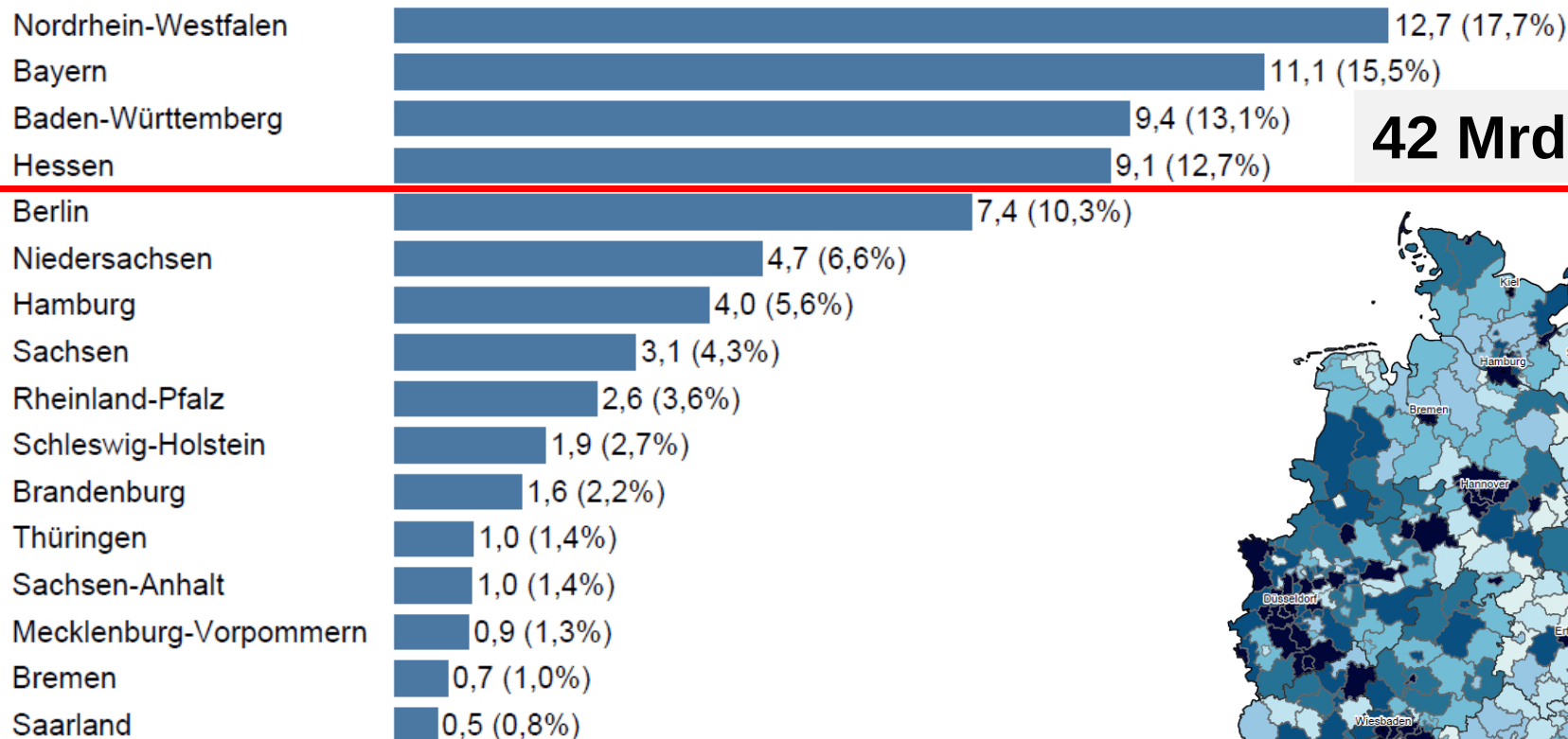
Geldumsatz in Mrd. Euro

(%= Änderung zum Vorjahr)



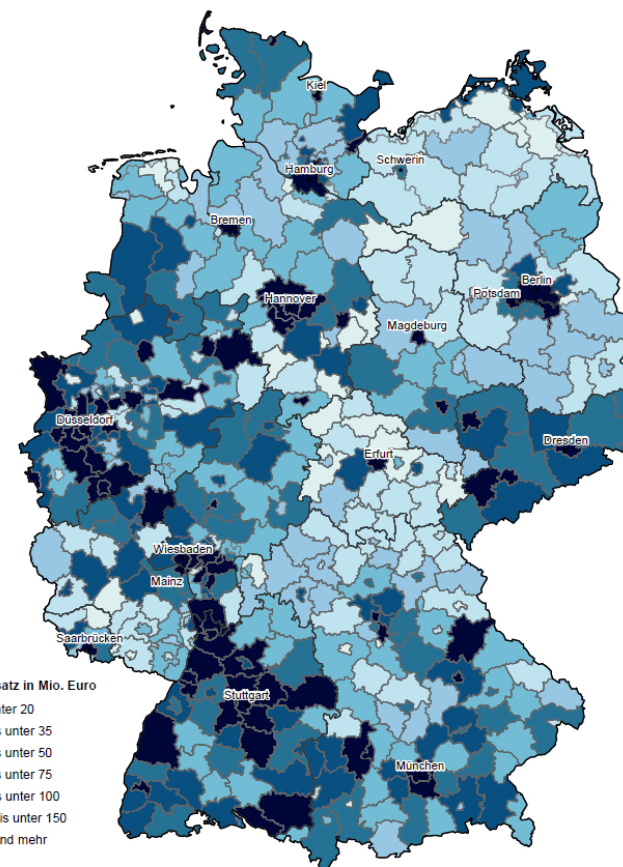
+ 8% / Jahr

Höchste Geldumsätze im Südwesten



42 Mrd. (60%)

Gesamt = 71,6 Mrd.



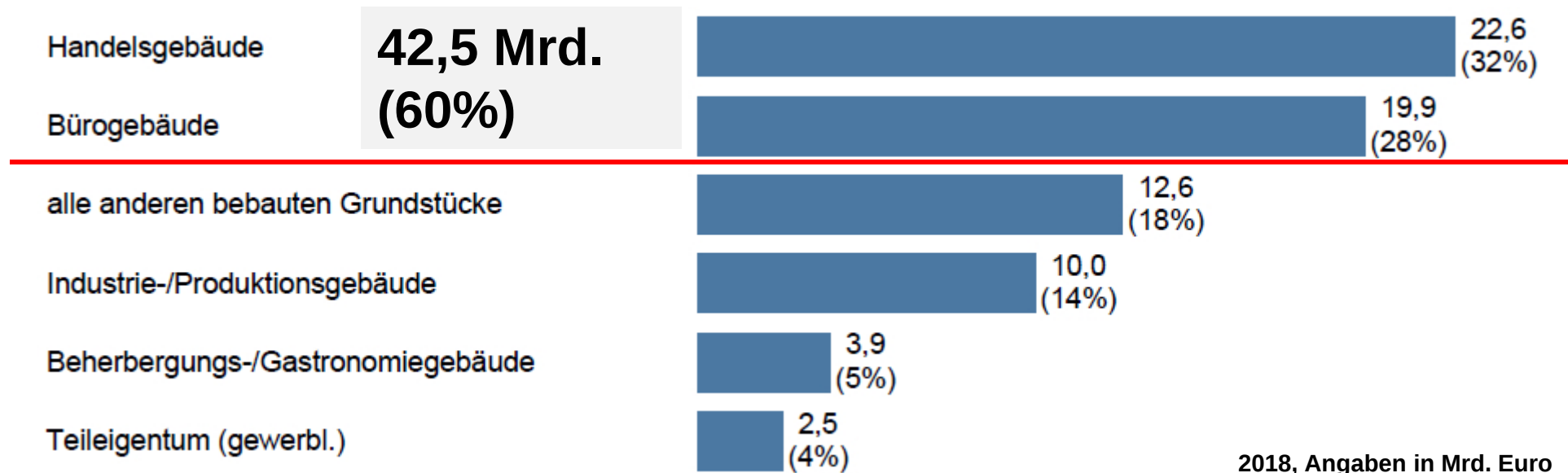
Geldumsatz in Mio. Euro

- bis unter 20
- 20 bis unter 35
- 35 bis unter 50
- 50 bis unter 75
- 75 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 und mehr

Datengrundlage: AK OGA 2019

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-

Größte Investitionsklassen: Handels- und Bürogebäude mit 71% des Geldumsatzes



2018, Angaben in Mrd. Euro

Gesamt = 71,6 Mrd.

Handelsgebäude (22,6 Mrd. Euro)

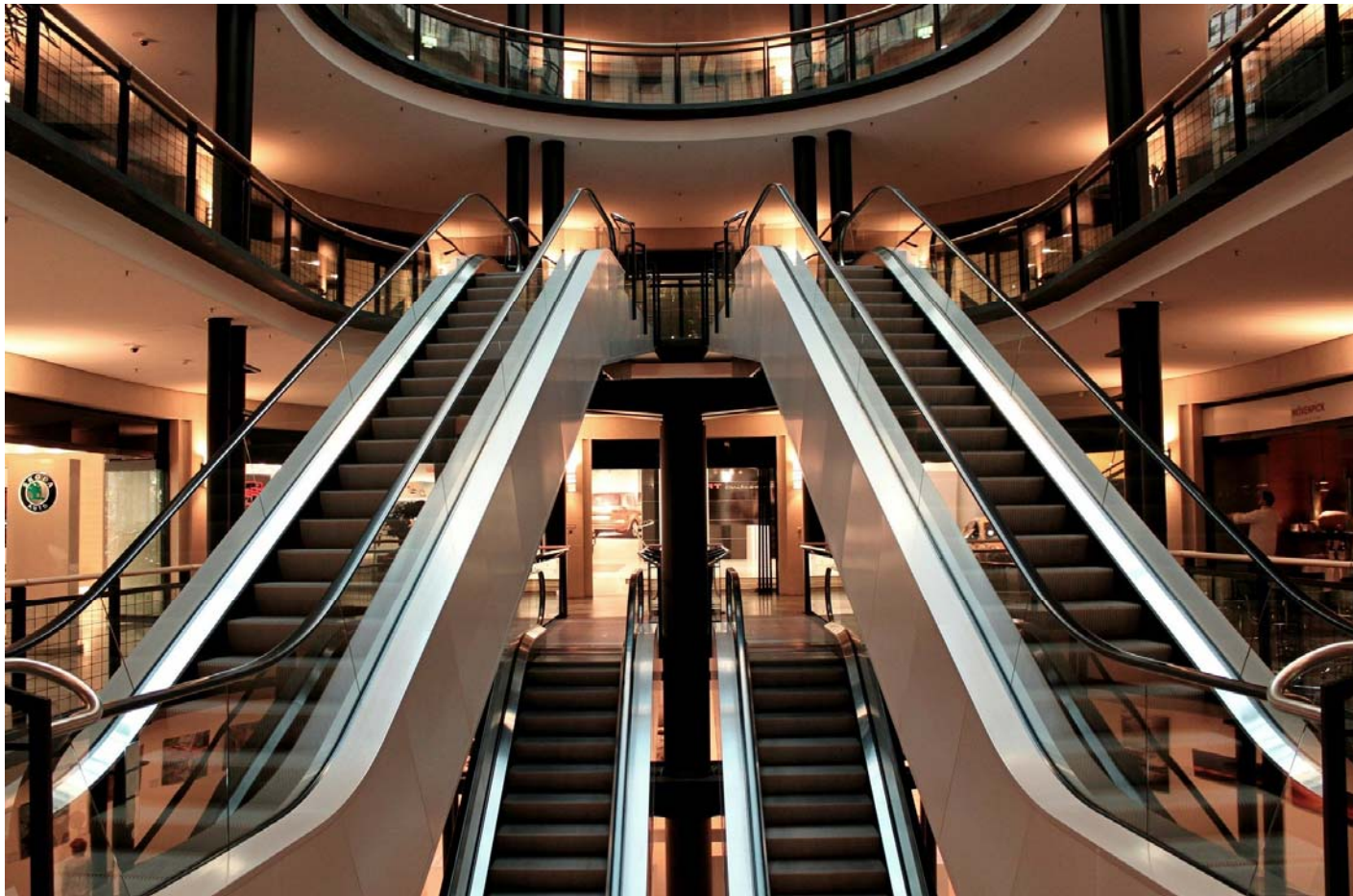


Bild: Pixabay.com

Handelsgebäude

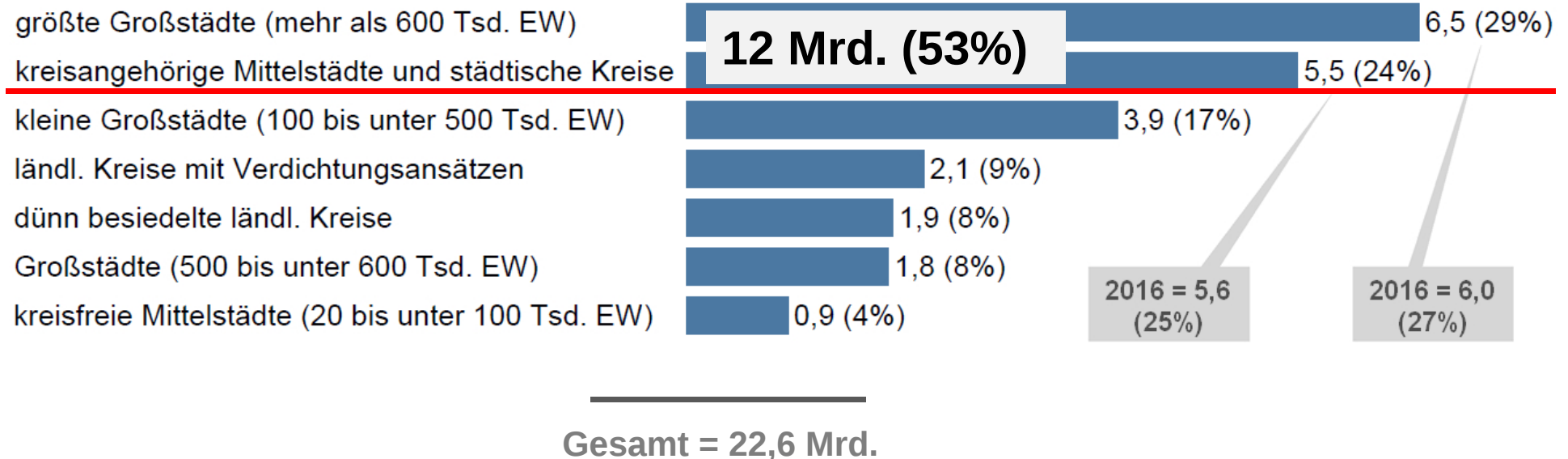
Gesamtentwicklung:



schwach ansteigend

22,2 Mrd. (2016) → 22,6 Mrd. (2018)

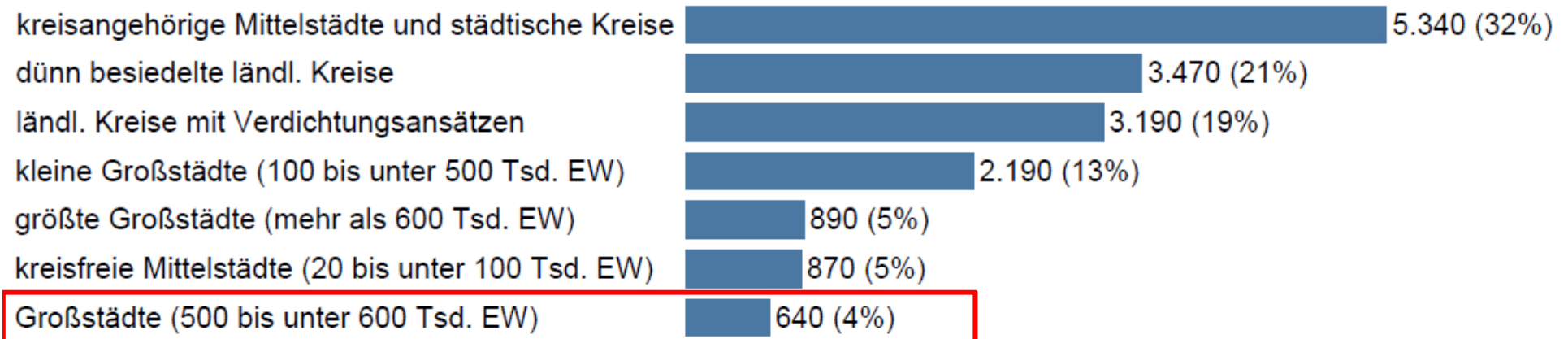
Geldumsatz: Top Sieben und Mittelstädte fast gleichauf Mittelstädte stagnieren



2018, Angaben in Mrd. Euro

Handelsgebäude

Hoher Geldumsatz – Wenige Transaktionen in TOP Sieben



Gesamt = 16.600

Büroimmobilien (19,9 Mrd. Euro)



Bild: Pixabay.com

Bürogebäude

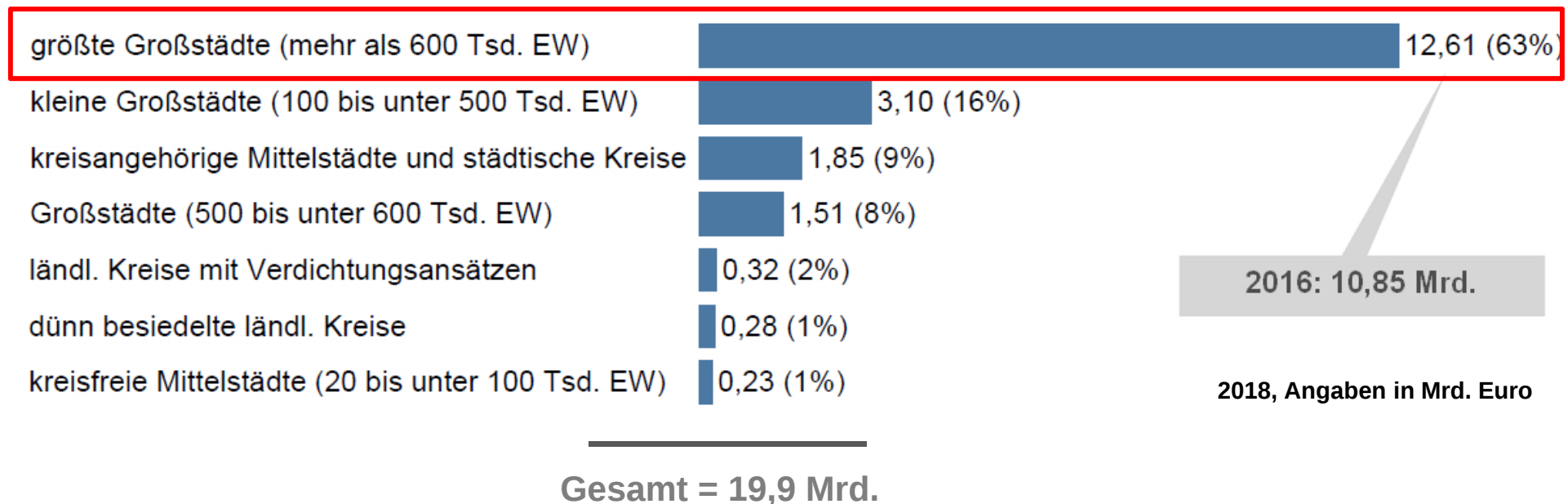
Gesamtentwicklung:



stark ansteigend

17,3 Mrd. (2016) → 19,9 Mrd. (2018)

Büroimmobilien: Top Sieben weit vorne Geldumsatz seit 2016 überall gestiegen



Zwischenfazit Wirtschaftsimmobilien

- **Stark in den Top-Sieben- und Mittelstädten**
- **Handels- und Bürogebäude nach wie vor gefragt**
- **Handelsgebäude: Leicht rückläufig**
- **Bürogebäude: Steigend**

Immobilienmarkt in Deutschland

- **Anhaltende Preissteigerungen auf allen Immobilienmärkten**
- **Konstante Transaktionszahlen**
- **Aktuell keine Anzeichen für eine Trendumkehr**

Weitere Informationen zum Download:
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
➔ **Presse-Downloadbereich**