

Erster Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Der deutsche Immobilienmarkt ist stabil

Die Gutachterausschüsse in Deutschland haben einen ersten Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1 300 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl beteiligt haben. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008.

Die Zeitschrift „stern“ hat einige Inhalte der über 250 Seiten starken Studie unter der Überschrift „Alles hat seinen Preis“ in seiner Ausgabe vom 08.04.2010 veröffentlicht.

Autoren des Immobilienmarktberichts sind die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse oder Oberen Gutachterausschüsse aus nahezu allen Bundesländern. Sie haben festgestellt, dass Immobilien als starker Faktor zur Stabilität der deutschen Wirtschaft beitragen. Gleichwohl ist der Markt insgesamt bunter geworden.

Im Jahr 2008 sind in Deutschland insgesamt 131 Mrd. € für Immobilien ausgegeben worden. 2007 waren es noch 174 Mrd. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch den Investitionsrückgang bei gewerblich genutzten Immobilien zurückzuführen. Auch haben sich viele Großinvestoren aus dem deutschen Immobilienmarkt zurückgezogen.

Der Bericht enthält u. a. Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern und zu Aussagen Gewerbeobjekten.



Abb. 1: Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Die Immobilienmärkte der 16 Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben.

Die Privatimmobilie ist nicht mehr in allen Fällen die geeignete Geldanlage für das Alter, es kommt sehr auf die Lage und das Entwicklungspotential der Region an. Gleichwohl gibt es Regionen, in denen sich der Erwerb einer Immobilie immer noch lohnt. Der Preis von Einfamilienhäusern in der Bundesrepublik zum Beispiel hängt ab von der Höhe der örtlichen Mieten, der Bevölkerungsdichte, der Kaufkraft der Region und der Lage in Ost-, West- oder Süddeutschland.

Die Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg liegen z. B. mit 2 500 €/m² Wohnfläche bei mehr als dem dreifachen derjenigen in Sachsen-Anhalt.

Die teuerste Immobilie findet sich in München, dort kostet der m²-Wohnfläche rd. 3 950 € und das billigste gibt es im Altmarkkreis Salzwedel in Sachsen-Anhalt mit 630 €/m² Wohnfläche.

Die durchschnittlich Größe eines Einfamilienhauses in Deutschland beträgt etwa 145 m² und der Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2007 noch bei 188 000 €

Im Jahr 2008 sind die Preise gesunken; das Einfamilienhaus war für 177 000 € zu haben.

Bei den Bauplätzen in Gewerbegebieten Deutschlands finden sich die umsatzstärksten Gebiete in Regionen von Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, um Hamburg und Berlin. Spitzenreiter sind die Städte Hamburg mit einem Umsatz von 200 Mio. € (im Jahr 2008), Berlin (153 Mio. €) und Frankfurt a. M. (126 Mio. €). Die geringsten Umsätze sind im Landkreis Mecklenburg-Strelitz im Süden von Mecklenburg-Vorpommern

Bundesland	Preis je m ² Wohnfläche	
	2007	2008
Baden-Württemberg	1.690	1.922
Bayern	1.616	1.421
Berlin	1.575	1.548
Brandenburg	1.112	1.101
Bremen	1.230	1.195
Hamburg	2.549	2.502
Hessen	1.382	1.312
Mecklenburg-Vorpommern	949	957
Niedersachsen	1.021	1.001
Nordrhein-Westfalen	1.367	1.302
Rheinland-Pfalz	1.411	1.349
Saarland	1.185	1.145
Sachsen	1.080	1.146
Sachsen-Anhalt	795	767
Schleswig-Holstein	1.220	1.174
Thüringen	887	848
Gesamt	1.281	1.235

Abb. 2: Wohnflächenpreise für mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke nach Bundesländern (tlw. geschätzt)

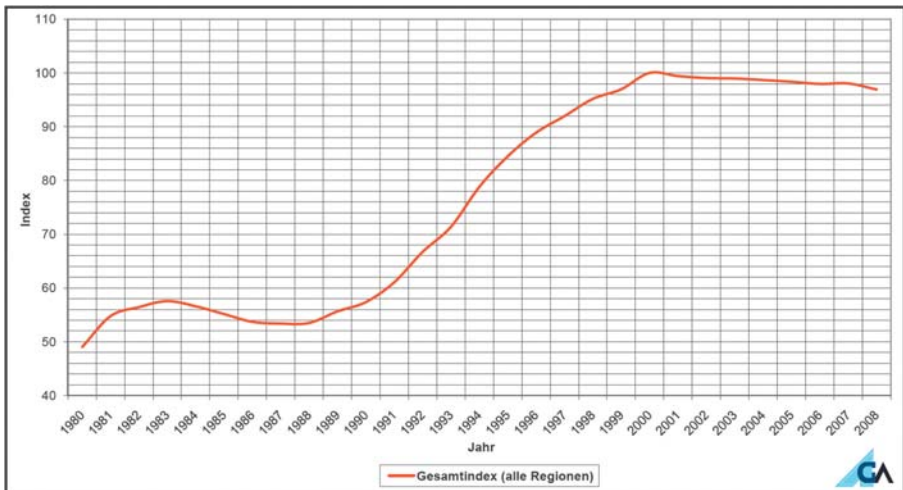


Abb. 3: Gesamtindexreihe für individuellen Wohnungsbau in Deutschland

(40 000 €) und auch in Wolfsburg in Niedersachsen (70 000 €) zu verzeichnen. Insgesamt ist der Umsatz auf diesem Sektor von 2007 nach 2008 um rd. 30 % eingebrochen.

Interessant ist auch die Betrachtung der langfristigen Preisentwicklung von Wohnbaulandplätzen in Deutschland. Erstmals wurden in diesem Bericht die Preisindexreihen der Gutachterausschüsse zusammengeführt.

Demnach sind die Preise für Baugrundstücke ab dem Jahr 1990 stark angestiegen und befinden sich jetzt auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Erste Analysen für das Jahr 2009 zeigen weiterhin einen stabilen Grundstücks-

markt, teilweise mit leicht steigenden Umsätzen auch auf dem Sektor der Anlageobjekte.

Dieser Bericht ist ein weiterer Schritt, die bundesweite Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu verbessern. Zurzeit wird diskutiert, ob dieser Bericht in einem zweijährigen Turnus fortgesetzt wird.

Weitere Informationen finden Sie auch auf der Internetpräsenz www.immobiliemarktbericht-deutschland.info.

(Pressemitteilung des
Arbeitskreises der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland,
08.04.2010)