

## **Markt für Wohnimmobilien 2009**

### **Preise im Durchschnitt stabil, Umsätze schwankend**

#### **Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2010**

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 50 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarkts im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: In 30 bis 40 % aller befragten Städte sind die Umsätze nach Kaufverträgen in den Teilmärkten mit Ausnahme des Wohnungseigentums rückläufig. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Die Preisentwicklung ist in allen Regionen im Durchschnitt stabil. In einzelnen Städten sind zum Teil stark abweichende Verhältnisse anzutreffen.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung von den beurkundenden Stellen (z.B. Notare) alle von diesen 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 2010 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

#### **Entwicklung 2009 (vgl. Tabelle 1)**

Neu entwickelt wurde Abbildung 1. Hierin ist dargestellt, in wie vielen Städten (prozentual) jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind jeweils durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Für die Preisentwicklung erfolgte anders als bei den Darstellungen in den Tabellen 1 und 2 keine weitere Differenzierung nach der Größenordnung der Entwicklung. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammen gefasst in den Untersuchungsregionen. Hier wird besonders deutlich, dass bei den Umsätzen einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Wie bisher in jedem Jahr sind in allen Untersuchungsregionen Städte mit gegenläufigen Entwicklungen vorhanden.

Eine deutlichere Tendenz lässt sich bei den Preisentwicklungen feststellen. Die weitaus überwiegende Zahl der Städte (jeweils 50 bis 60 %) meldet konstante Preise. Abbildung 1 zeigt, dass in den übrigen Städten eher Preissteigerungen als Preisrückgänge vorliegen. In der nördlichen Region fallen die sehr kräftigen Preisrückgänge in einigen Städten auf. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung im Frühjahr 2010 dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

#### **Prognose 1. Halbjahr 2010 (vgl. Tabelle 2)**

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2010 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 besonders in der Region Ost abweichende Tendenzen.

#### **Detaillierte Analyse**

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Juni des laufenden Jahres in der Zeitschrift „der städtetag“ sowie unter [www.staedtetag.de](http://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.

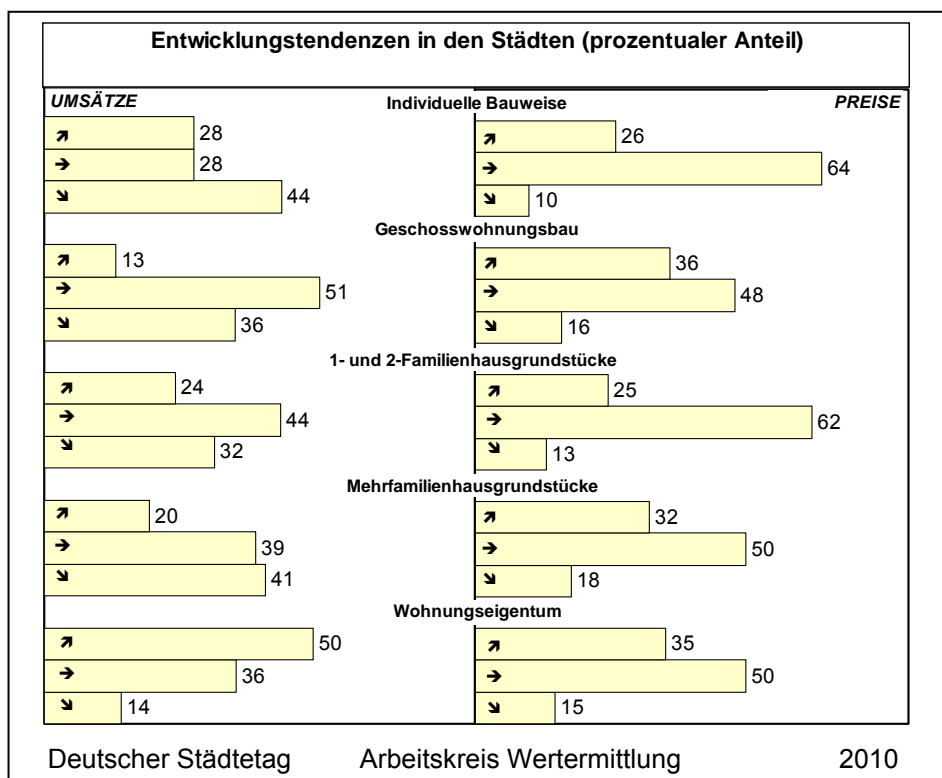


Abbildung 1

**Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2009**

| 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 |                   |        |
| <b>Region NORD</b> | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | ↓                          | →      | →                 | →      |
| Berlin (insges.)   | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                          | →      | →                 | →      |
| Bielefeld          | ↗                               | →      | ↓                    | ↓      | ↓                       | →      | ↓                          | →      | ↓                 | →      |
| Bochum             | ↗                               | →      | ↗                    | →      | →                       | →      | ↓                          | →      | ↗                 | →      |
| Bonn               | ↗                               | →      | ↗                    | →      | →                       | →      | →                          | →      | ↗                 | ↗      |
| Braunschweig       | ↗                               | ↓      | ↗                    | ↗      | →                       | ↓      | →                          | ↗      | ↗                 | ↗      |
| Dortmund           | ↗                               | →      | →                    | →      | ↗                       | →      | ↓                          | ↓      | ↗                 | →      |
| Düsseldorf         | ↗                               | ↓      | ↓                    | ↓      | ↗                       | ↓      | ↓                          | →      | →                 | →      |
| Emden              | ↓                               | →      | →                    | →      | ↗                       | →      | →                          | →      | ↓                 | ↓      |
| Essen              | ↓                               | →      | ↓                    | →      | ↗                       | →      | ↓                          | →      | →                 | →      |
| Gelsenkirchen      | →                               | ↓      | →                    | ↓      | →                       | ↗      | ↓                          | ↗      | →                 | →      |
| Göttingen          | ↓                               | •      | ↓                    | •      | →                       | ↗      | ↓                          | ↗      | ↗                 | ↗      |
| Hamburg            | →                               | ↗      | →                    | ↗      | →                       | →      | ↓                          | →      | →                 | ↗      |
| Kassel             | ↗                               | →      | •                    | •      | ↗                       | →      | ↓                          | ↓      | ↗                 | ↗      |
| Kiel               | ↗                               | →      | →                    | →      | ↗                       | ↗      | ↓                          | →      | →                 | →      |
| Krefeld            | ↗                               | →      | ↓                    | ↗      | ↗                       | →      | →                          | →      | ↗                 | ↓      |
| Leverkusen         | ↓                               | →      | ↓                    | →      | ↓                       | →      | ↓                          | →      | →                 | →      |
| Münster            | ↗                               | →      | →                    | →      | ↓                       | →      | →                          | →      | ↗                 | →      |
| Osnabrück          | ↓                               | ↓      | ↓                    | →      | ↗                       | →      | →                          | →      | →                 | →      |
| 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 |   |
| <b>Region SÜD</b> | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | ↗      | ↗                | ↗      | ↗ |
| Augsburg          | ↗                               | →      | →                   | →      | ↗                       | →      | ↗                         | →      | ↗                | →      |   |
| Darmstadt         | →                               | ↗      | →                   | ↗      | ↘                       | ↗      | ↘                         | ↗      | ↗                | ↗      |   |
| Frankfurt/Main    | ↘                               | →      | ↘                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↗                | →      |   |
| Freiburg          | ↗                               | ↗      | ↗                   | ↗      | →                       | →      | →                         | →      | ↗                | ↗      |   |
| Heilbronn         | ↗                               | →      | ↘                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↗                | →      |   |
| Kaiserslautern    | ↗                               | →      | →                   | →      | ↗                       | →      | →                         | ↘      | →                | →      |   |
| Karlsruhe         | ↘                               | ↗      | ↗                   | ↘      | ↘                       | →      | ↗                         | ↗      | ↗                | ↗      |   |
| Koblenz           | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↗                | →      |   |
| Konstanz          | ↗                               | ↑      | ↗                   | ↗      | ↗                       | ↑      | →                         | →      | ↗                | ↗      |   |
| Landshut          | ↗                               | ↘      | ↘                   | ↗      | →                       | →      | ↗                         | ↗      | ↗                | ↗      |   |
| Ludwigshafen      | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↘                | ↘      |   |
| Mainz             | ↘                               | →      | ↘                   | ↗      | ↗                       | →      | ↗                         | ↗      | ↗                | ↘      |   |
| Mannheim          | →                               | →      | →                   | →      | ↗                       | ↘      | ↗                         | ↗      | ↗                | ↗      |   |
| München           | ↘                               | ↗      | ↘                   | ↗      | ↘                       | →      | →                         | ↗      | ↗                | ↗      |   |
| Nürnberg          | ↗                               | →      | →                   | ↗      | ↗                       | →      | →                         | ↗      | ↗                | →      |   |
| Pforzheim         | ↘                               | →      | →                   | ↘      | ↘                       | ↘      | ↘                         | ↘      | ↗                | →      |   |
| Stuttgart         | →                               | →      | ↘                   | →      | ↗                       | →      | ↗                         | →      | →                | →      |   |
| Trier             | ↘                               | ↗      | ↘                   | ↗      | ↘                       | →      | ↘                         | →      | →                | →      |   |
| Ulm               | ↘                               | →      | →                   | →      | ↘                       | ↑↑     | →                         | ↗      | ↗                | ↑      |   |
| Wiesbaden         | ↗                               | →      | →                   | ↗      | →                       | ↗      | ↗                         | ↑      | ↗                | ↗      |   |
| Worms             | ↗                               | →      | •                   | •      | ↗                       | →      | ↗                         | ↗      | ↗                | ↗      |   |

|                   |   |   |   |   |   |   |    |    |   |   |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|----|----|---|---|
| <b>Region OST</b> | ↘ | → | → | → | → | → | ↘  | →  | → | → |
| Brandenburg       | ↘ | → | → | ↘ | → | ↗ | →  | ↗  | → | → |
| Chemnitz          | ↘ | ↗ | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↘↘ | ↘↘ | → | ↗ |
| Dresden           | → | ↗ | → | → | ↘ | → | ↘  | →  | ↘ | → |
| Leipzig           | → | → | ↗ | ↘ | ↘ | → | ↘  | →  | ↘ | → |
| Potsdam           | ↘ | → | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘  | ↗  | ↗ | → |
| Rostock           | → | ↑ | ↗ | → | ↘ | → | ↗  | ↘  | ↗ | ↘ |
| Schwerin          | ↘ | → | → | → | → | → | ↘  | ↘  | ↗ | → |
| Wismar            | ↘ | → | → | → | → | → | ↘  | ↗  | ↘ | ↘ |

**Legende:**

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

↘ eher Rückgang

↘↘ < - 10 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe

→ eher Stagnation

↘ um - 10 %

↗ um + 5 %

↑ um + 10 %

\* Angabe im Mittelwert enthalten; keine Veröffentlichung der Einzelangaben

↗ eher Zunahme

↘ um - 5 %

↗ um + 5 %

↗↗ > + 10 %

**Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2010**

| 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 |
| <b>Region NORD</b> | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Berlin (insges.)   | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Bielefeld          | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Bochum             | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Bonn               | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Braunschweig       | ↘                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Dortmund           | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Düsseldorf         | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Emden              | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Essen              | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Gelsenkirchen      | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | ↘      |
| Göttingen          | •                               | ↘      | •                    | ↘      | •                       | →      | •                         | →      | •                | →      |
| Hamburg            | ↗                               | ↑      | →                    | ↗      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Kassel             | ↘                               | →      | •                    | •      | →                       | →      | ↘                         | ↘      | ↗                | ↗      |
| Kiel               | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | ↗      |
| Krefeld            | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↘                | →      |
| Leverkusen         | →                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| Münster            | ↘                               | →      | →                    | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↘                | →      |
| Osnabrück          | →                               | →      | →                    | →      | ↗                       | →      | →                         | →      | →                | →      |
| 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 |   |
| <b>Region SÜD</b> | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Augsburg          | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Darmstadt         | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Frankfurt/Main    | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Freiburg          | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Heilbronn         | ↘                               | →      | ↗                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↘                | →      | → |
| Kaiserslautern    | ↘                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Karlsruhe         | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Koblenz           | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↘                | →      | → |
| Konstanz          | →                               | ↗      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Landshut          | →                               | →      | ↘                   | ↘      | ↘                       | →      | ↘                         | →      | ↘                | ↘      | ↘ |
| Ludwigshafen      | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | ↘ |
| Mainz             | →                               | →      | →                   | →      | →                       | ↗      | →                         | ↗      | →                | →      | → |
| Mannheim          | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| München           | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | ↗      | →                | ↗      | ↗ |
| Nürnberg          | →                               | →      | ↗                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | ↘                | →      | → |
| Pforzheim         | ↘                               | →      | ↘                   | ↘      | →                       | ↘      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Stuttgart         | →                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Trier             | ↘                               | →      | ↘                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | → |
| Ulm               | ↗                               | →      | →                   | →      | →                       | ↗      | →                         | ↗      | →                | ↗      | ↗ |
| Wiesbaden         | ↘                               | ↗      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | →      | →                | →      | ↘ |
| Worms             | ↘                               | →      | →                   | →      | →                       | →      | →                         | ↘      | →                | →      | ↘ |

|                   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Region OST</b> | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → | → |
| Brandenburg       | → | → | → | → | → | ↗ | → | ↗ | → | → | → |
| Chemnitz          | → | → | → | ↗ | → | ↗ | → | ↑ | ↗ | → | → |
| Dresden           | → | → | ↘ | ↘ | → | → | ↘ | ↘ | → | → | → |
| Leipzig           | → | → | → | ↘ | → | → | → | → | → | → | → |
| Potsdam           | ↘ | • | ↘ | • | → | → | → | → | → | → | → |
| Rostock           | ↗ | ↗ | → | ↗ | → | → | ↘ | → | → | → | → |
| Schwerin          | ↘ | → | ↘ | → | → | → | → | ↘ | ↘ | → | → |
| Wismar            | → | → | ↘ | → | → | → | ↘ | ↘ | → | → | → |

**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 %