Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

- Redaktionsstelle -
c/o Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3
26122 Oldenburg

Presseinformation

Bearbeitet von Peter Ache
Tel.: **(0441) 9215- 633**
E-Mail: **peter.ache@lgln.niedersachsen.de**
Web: www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Berlin, 24.04.2012

Amtliche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland: Zweite große Studie zum Immobilienmarktbericht Deutschland

Der Immobilienumsatz steigt wieder
1 Millionen Transaktionen mit rd. 150 Mrd. Euro Umsatz im Jahr 2010

Die Gutachterausschüsse in Deutschland haben den zweiten Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben. Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt über 1.000 Gutachterausschüsse in Deutschland.

Kernaussagen zum deutschen Immobilienmarkt

1. **Der Immobilenmarkt ist robust, es zeigen sich zurzeit**
   - **wachsende Umsätze**
   - **stabile bis leicht steigende Preise ab.**
2. **Es sind regional sehr unterschiedliche Entwicklungen festzustellen, die sich durch heterogene Rahmenbedingungen ergeben.**
3. **Bei den Wohnimmobilien sind wieder deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen.**
4. **In 2010 hat die Wohnimmobilie als Kapitalanlage mehr an Bedeutung gewonnen.**
5. **Es zeigt sich ein bundesweiter Trend zu steigenden Wohnmieten.**
6. **Der Trend zur Suburbanisierung ist auch auf dem Immobilienmarkt feststellbar.**

Immobilien und Immobilienwirtschaft in Deutschland

Immobilienvermögen in Deutschland

In Deutschland gibt es insgesamt rd. 35 Millionen Grundstücke, von denen etwa rd. 25 Millionen dem Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Der Wert aller Immobilien in Deutschland wird zurzeit auf rd. 10 Bio. Euro geschätzt. Etwa 50 % dieser Summe entfallen auf Wohnimmobilien.

In den Jahren 2009 und 2010 hat sich der Gesamtwert der Immobilien nicht wesentlich verändert. Für das Jahr 2011 ist mit einer Wertsteigerung der Immobilien insgesamt auszugehen.

Bruttoanlageinvestitionen und Bruttowertschöpfung in Immobilien

Das Bruttoanlagevermögen in Deutschland betrug im Jahr 2010 etwa 250 Mrd. Euro, davon sind etwa 140 Mrd. Euro in Wohnimmobilien und rd. 110 Mrd. in alle anderen Immobilien investiert worden. Die Tendenz ist hier steigend.

Die Bruttowertschöpfung durch Immobilien beträgt im Jahr 2010 ca. 280 Mrd. Euro. Damit erreicht die Immobilienwirtschaft einen Anteil von rd. 20 % der gesamten deutschen Wertschöpfung. Dieser Anteil zeigt sich in den vergangenen Jahren recht konstant und steigt im Jahr 2010 leicht an.

Die Immobilienmarktstudie 2011 der Gutachterausschüsse

Bereits der erste Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland wurde als "insgesamt ehrlicher und erforderlicher" Bericht bezeichnet. Die Gutachterausschüsse Deutschlands haben jetzt für die Jahre 2009/2010 wiederum insgesamt rd. 1.400 Fragen für ihre Zuständigkeitsbereiche beantwortet.

Zielsetzung

Die Marktwirtschaft und hier auch die Immobilienwirtschaft unterliegt in den vergangenen Jahren einer mit hohem Tempo fortschreitenden Globalisierung. Die heftigen Effekte der 2007 durch die amerikanische Immobilienblase entstandenen Krise der Finanzwirtschaft zeigen, wie stark immobilienwirtschaftliche Notlagen auf die jeweilige Volkswirtschaft bis hin zu einzelnen Privathaushalten wirken.

Kern jeder gesunden marktwirtschaftlichen Entwicklung ist die Transparenz der Märkte. Sie ist ein wichtiger Standortfaktor für Regionen aber auch für die gesamte Bundesrepublik. Investoren benötigen Marktinformationen für Entscheidungen wo und zu welchem Zweck ihr Geld eingesetzt werden soll, Verwaltungen und Politik benötigen Informationen um langfristige Planungen auf gesicherter

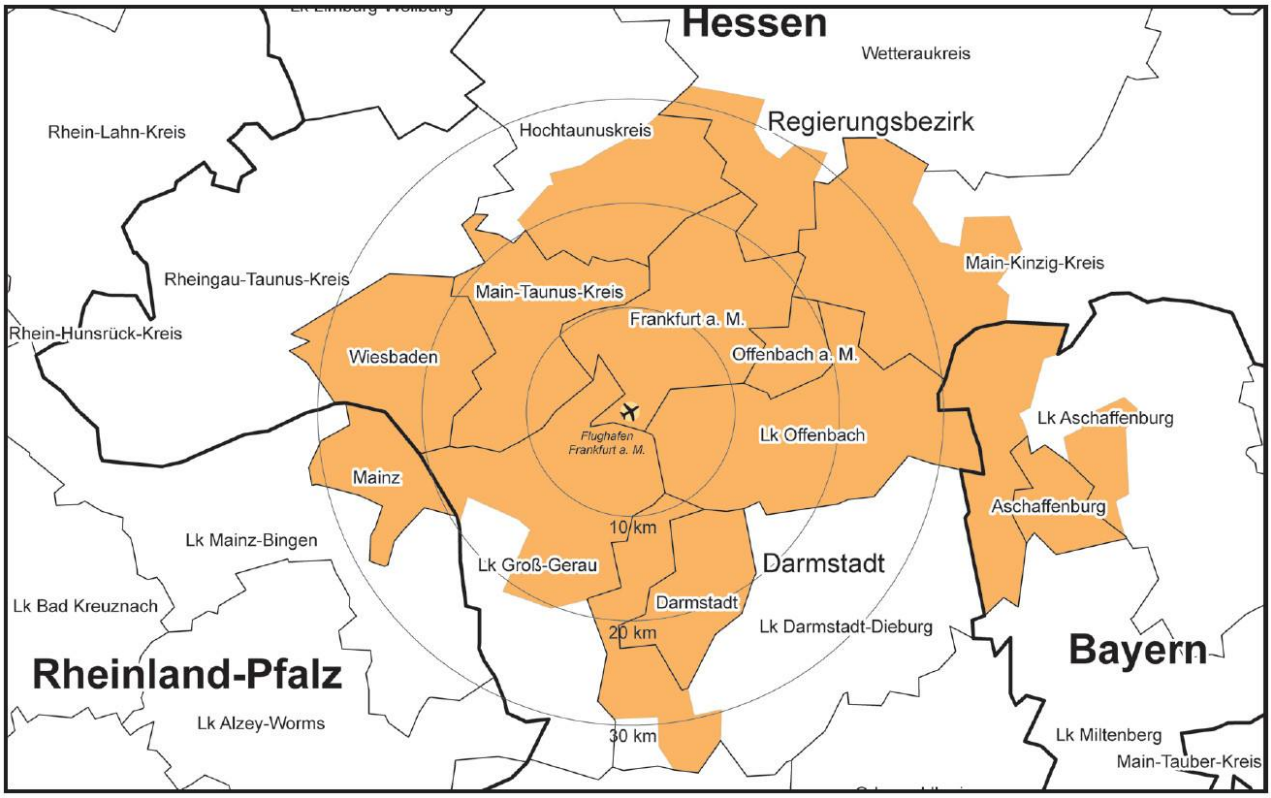
Datenlage vornehmen zu können und um Fehlentscheidungen zu minimieren. Die Steuerverwaltung benötigt dringend Marktinformationen, die eine gerechte und gleiche Besteuerung ermöglichen.

Das System des amtlichen Gutachterausschusswesens in Deutschland ist ein gutes Beispiel, wie Transparenz über den Immobilienmarkt gesichert werden kann. Allerdings verändern sich die Anforderungen an die Gutachterausschüsse rasant. Die Marktinformationen müssen zeitnah und überregional zur Verfügung stehen und sie müssen nicht nur den Wohnungsmarkt sondern auch den Markt der Renditeimmobilien umfassen.

Die amtliche Wertermittlung mit ihren Gutachterausschüssen hat erstmalig im Jahr 2009 und wiederum im Jahr 2012 einen deutschlandweiten Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Er basiert auf Transaktionen die in diesem Umfang bisher so nicht zur Verfügung standen. Es wurden Immobilienmarktdaten der deutschen Gutachterausschüsse verwendet, die aus den Notarverträgen über Immobilienverkäufe direkt abgeleitet worden sind. Datenbasis sind die Kaufpreissammlungen nach § 192 ff. des Baugesetzbuches.

Untersuchungsräume: Landkreise, kreisfreie Städte und Subkreise

Die Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist sehr stark abhängig von gebietsstrukturellen Eigenschaften der Untersuchungsräume. Preis- und Umsatzentwicklungen hängen von überregionalen Entwicklungen ebenso ab wie von Einflüssen der Mikrostandorte.



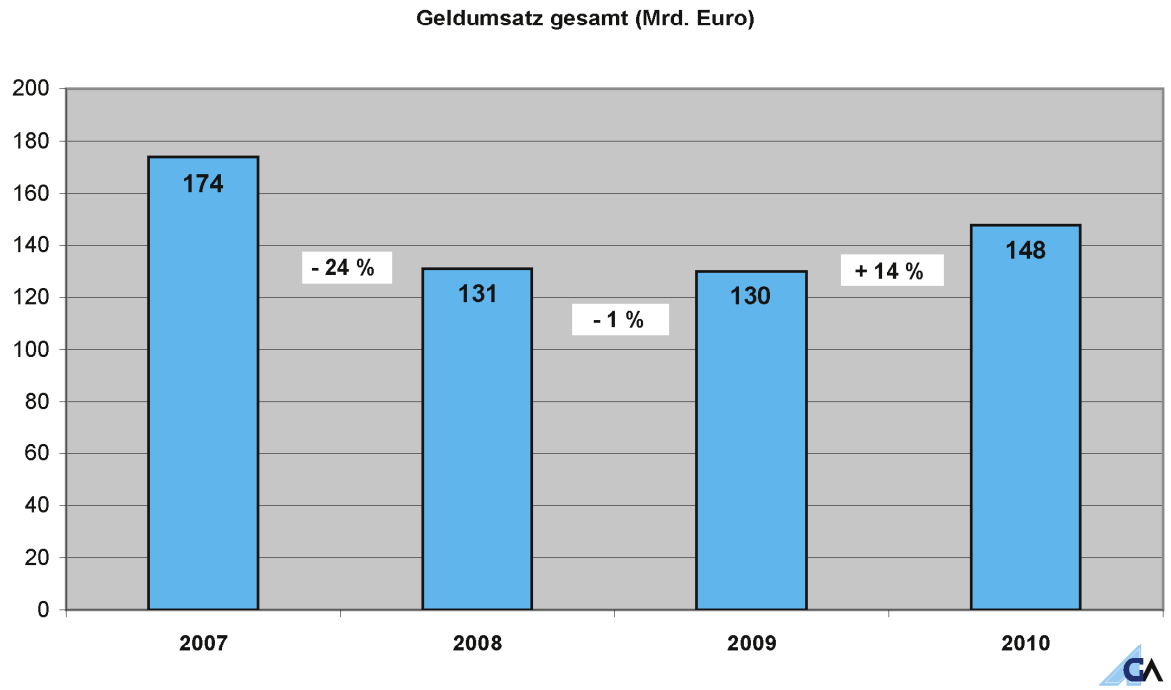
Durch spezielle regionale Datenerhebungen wurde es möglich, erstmalig auch besondere Regionen wie das Rhein-Main-Gebiet, Küstenregionen, die Ruhr- Metropole und andere Bereiche gut abzubilden.

Darüber hinaus wurden vielfältige ökonometrische Strukturdaten verwendet, um demographische Entwicklungen oder besondere Siedlungsstrukturen, Bevölkerungsdichten oder Haushaltseinkommen berücksichtigen zu können.

Wichtige Kennzahlen des Immobilienmarktes in Deutschland

Geldumsatz der Immobilientransaktionen

Festzustellen ist insgesamt eine Steigerung der Umsätze und der Preise von 2008/2009 nach 2010. Das Umsatzniveau von 2007 ist allerdings noch nicht erreicht. Dies zeigt, dass gerade die Immobilienbranche trotz der seit 2007 die Märkte beeinflussenden Finanzkrise einen die Wirtschaft stützenden Einfluss hat. Insgesamt profitierte die Immobilienwirtschaft im Jahr 2010 eher von der Krise, als dass sie dadurch Verluste erlitten hat.



Offensichtlich haben sich die Immobilieninvestoren unter dem Eindruck der Subprime- Krise in Amerika im Jahr 2007 in den Folgejahren 2008 und 2009 zurück gehalten. Das für solche Investitionen zurückgelegte Kapital wurde dann im Jahr 2010 in die schon 2008/2009 bestehenden Investitionsziele eingesetzt. Beigetragen hat dazu das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und die Überzeugung privater Anleger, dass die Immobilienmärkte Deutschlands sicher sind. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die in 2007 noch erheblich auf dem Immobilienmarkt aktiven ausländischen Investoren in den nachfolgenden Jahren zurückgehalten haben. Erste Anzeichen deuten auf einen weiter steigenden Markt im Jahr 2011/ 2012 hin.

Wohnungsbau

Insgesamt flossen im Jahr 2010 fast 65 % des gesamten Geldumsatzes auf dem deutschen Immobilienmarkt in den Wohnungsbau. Die Geldumsätze auf dem Wohnungsmarkt betragen insgesamt 96,2 Mrd. Euro; davon werden ca. 80,6 Mrd. Euro (über 80 %) in den individuellen Wohnungsbau investiert. Kosten für die Erstellung von neuen Eigenheimen sind hier noch nicht enthalten.

Regional starke Preisunterschiede im Wohnungsbau

Bei den Preisen für Wohnungen sind starke Einflüsse von strukturellen und demographischen Merkmalen zu erkennen. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen liegen die Preise in stark schrumpfenden Gebieten bei rd. 50 % der Preise in Regionen, die als stark wachsend eingestuft werden.

	mittlere Wohnflächenpreise für gebrauchte Wohnungen (€/m²)			
	Medianwert 2009	Medianwert 2010	Minimum 2010	Maximum 2010
stark schrumpfend	750	740	310	1.310
schrumpfend	990	990	440	2.150
stabil	990	990	680	1.820
wachsend	1.170	1.180	740	1.940
stark wachsend	1.560	1.620	910	2.700

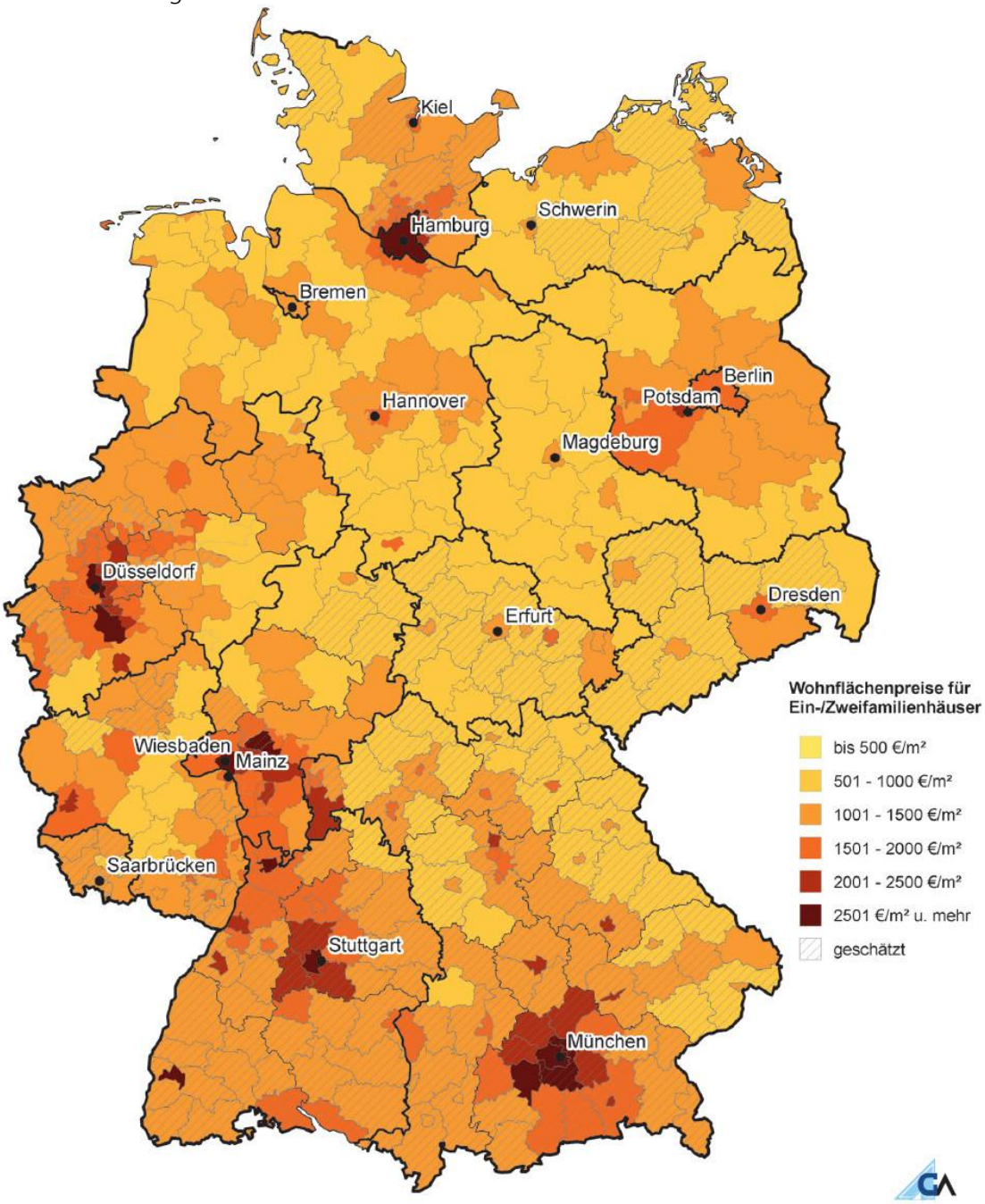
Das höchste Preisniveau für neue Wohnungen liegt in München, aber auch in den Küstengebieten bzw. auf den Inseln Niedersachsens werden hohe Preise gezahlt.

höchste Preise	mittlere Wohnflächenpreise, neue Wohnungen (2010) in Euro je m² Wohnfläche
München, Kreisfreie Stadt	3.800
Starnberg, Landkreis	3.400
Hamburg, Hansestadt	3.340
München, Landkreis	3.320
Fürstenfeldbruck, Landkreis	3.300
Aurich, Landkreis- Küste	3.280
Regensburg, Kreisfreie Stadt	3.090
Cuxhaven, Landkreis	3.050
Freiburg im Breisgau, Kreisfreie Stadt	3.050
Berlin, West	3.030
Hochtaunuskreis- Rhein-Main-Gebiet	3.020
Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	2.990
Dachau, Landkreis	2.960
Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	2.950
Heidelberg, Kreisfreie Stadt	2.930
Düsseldorf, Kreisfreie Stadt	2.920

Die niedrigsten Wohnflächenpreise werden in Thüringen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen (850 €/m²) und im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt (940 €/m²) erzielt.

Aber auch die Stadt Flensburg (1.340 €/m²) und die Stadt Herford (1.400 €/m²) gehören zu den Bereichen mit den günstigsten Preisen für neue Eigentumswohnungen.

Bei den freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Preiskarte für Deutschland zeigt auch in diesem Segment die höchsten Preise im Bereich der großen Metropolen und in den Ballungsräumen.

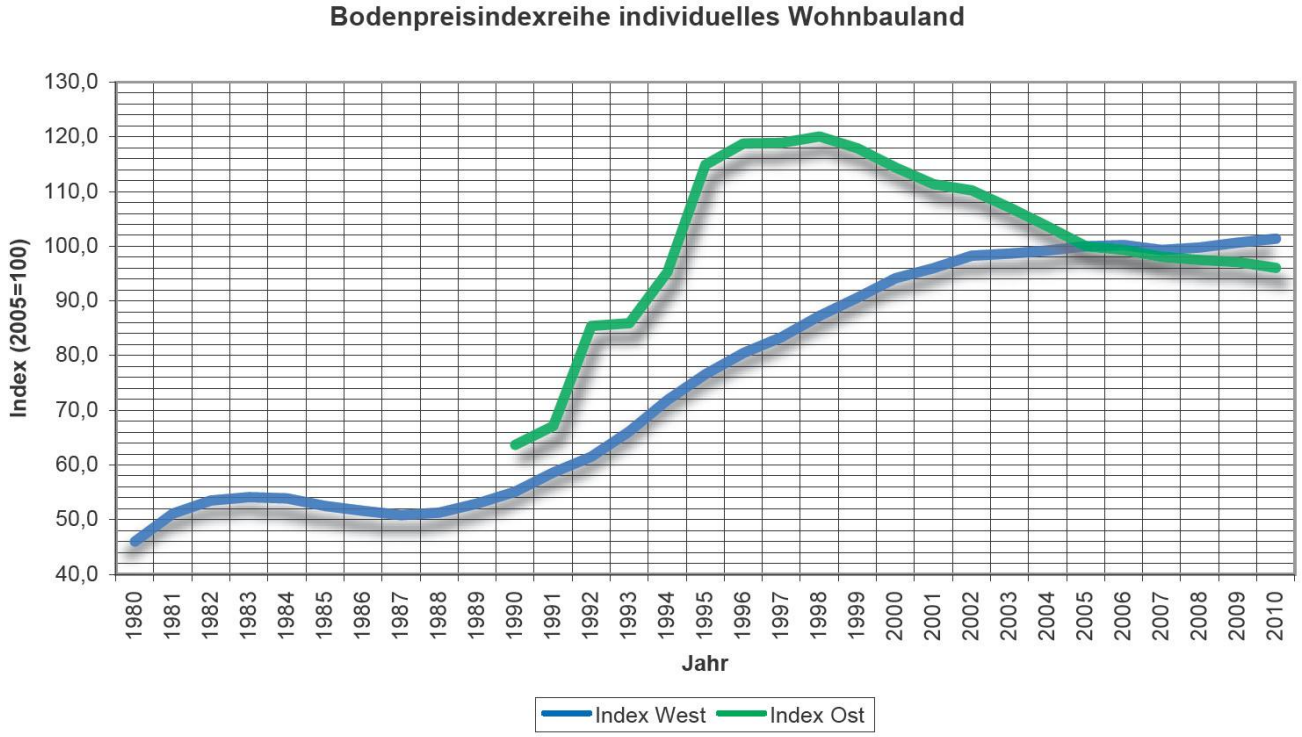


Der mittlere Wohnflächenpreis eines frei stehenden Einfamilienhauses in Deutschland liegt im Jahr 2009 bei 1.190 €/m². Für das Jahr 2010 konnte ein Wert von 1.210 €/m² ermittelt werden. Ein bundesweit signifikanter Trend zur Preissteigerung kann nicht festgestellt werden; die Preisentwicklungen sind jedoch regional sehr unterschiedlich.

Bauland für Eigenheime

Die Preisentwicklung auf dem Sektor der Bauplätze für den Eigenheimbau zeigt sich seit Beginn des Jahrtausendwechsels stabil. Kann in den 1989- bis 1990- Jahren noch ein starker Preisanstieg verzeichnet werden, so haben sich die Märkte seit 2000 normalisiert.

Deutlich erkennbar sind auch die 2003 noch unterschiedlichen Verläufe der Preise zwischen den alten und neuen Bundesländern.



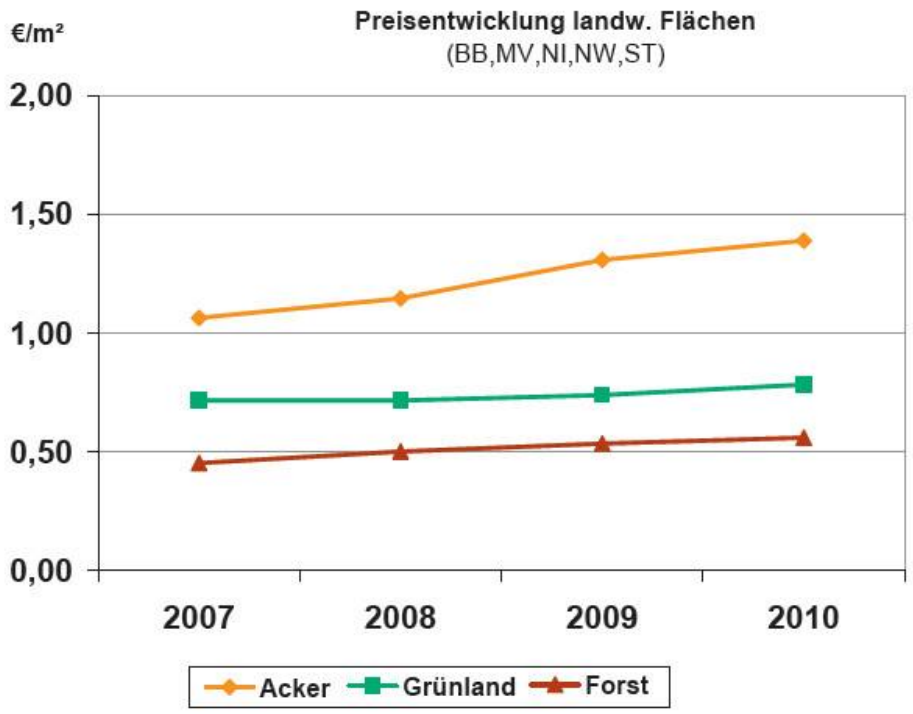
Ab dem Jahr 2005 haben sich die Preise der neuen und alten Bundesländer nahezu angeglichen. Zum aktuellen Zeitpunkt scheinen die Preise in den östlichen Bundesländern wieder stärker zu fallen als in den westlichen Ländern.

Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Markt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen hat in vielen Bundesländern eine durchaus bemerkenswerte Bedeutung. In den nördlichen und westlichen Ländern dienen diese Flächen insbesondere der intensiven Acker- und Viehwirtschaft und in den südlichen Ländern hat z. B. der Weinanbau eine große Bedeutung.

Der Anteil des Geldumsatzes land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen beträgt mit rd. 3,5 Mrd. Euro (2010) etwa 2,5 % des gesamten Geldumsatzes des Immobilienmarktes. Der Anteil des Flächenumsatzes liegt bei etwa 75 %.

In einigen Regionen entwickeln sich land- und forstwirtschaftliche Flächen zu Investitionsgütern, teilweise - insbesondere bei sehr geringen Preisniveaus - wird dort auf steigende Preise gehofft.



Die Betrachtung der Preisentwicklungen in einigen Bundesländern zeigt, dass die durchschnittlichen Preise insbesondere bei den Ackerflächen in den Jahren seit 2007 gestiegen sind.

Fazit

Der Immobilienmarktbericht des amtlichen Gutachterausschusswesens in Deutschland ist ein Beispiel für die effiziente und Ressourcen schonende Zusammenarbeit von amtlichen Stellen. Als Datengrundlage werden die tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge genutzt. Aus dem hohen Aufwand für Auswertung und Registrierung der Notarverträge durch die Gutachterausschüsse werden kleinräumige, regionale und jetzt auch bundesweite Kennziffern des Immobilienmarktes generiert.

Quellenhinweis:
Abbildungen und Grafiken: Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Immobilienmarktbericht Deutschland 2011
Herausgeber: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Bezug über:
www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Preis: 90 €