

Markt für Wohnimmobilien 2022

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2023



Markt für Wohnimmobilien 2022

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2023**

ISBN 978-3-88082-375-4

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, März 2023

Fotos Titel: elxeneize – stock.adobe.com / Frank – stock.adobe.com

Preise steigen, Zahl der Kaufverträge rückläufig

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 105 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in den fünf untersuchten Kategorien für 70 Prozent (die Spanne liegt in den einzelnen Teilmärkten bei 67 bis 75 Prozent) der Städte rückläufig, in 17 Prozent (12 bis 25 Prozent) auf Vorjahresniveau und in 13 Prozent (9 bis 15 Prozent) wurde eine Steigerung ermittelt. Die dargestellten Tendenzen sind sowohl für die Bauplätze (individuelle Bauweise, Geschosswohnungsbau) als auch für die bebauten Grundstücke relativ einheitlich. Im Vergleich zum Vorjahr (36 Prozent) hat sich der Anteil der Städte mit Umsatzrückgängen nahezu verdoppelt.

In 60 Prozent (49 bis 72 Prozent) aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 27 Prozent (21 bis 36 Prozent) war eine konstante Entwicklung zu beobachten, 13 Prozent (9 bis 25 Prozent) aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten stellen sich dabei nicht so einheitlich dar wie bei den Umsatzzahlen. Wie im Vorjahr war der Anteil der beteiligten Mitgliedsstädte mit Preissteigerungen bei den unbebauten Geschossbaugrundstücken mit 49 Prozent (Vorjahr 75 Prozent) am geringsten und im Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 72 Prozent (Vorjahr 96 Prozent) am höchsten.

Auffällig ist, dass im Vergleich zum Vorjahr (88 Prozent) „nur“ noch 51 Prozent der Städte steigende Preise bei den bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken gemeldet haben, das entspricht einem Rückgang um 42 Prozent und korrespondiert auch mit den Tendenzen für die Umsätze. Lediglich 7 Prozent (niedrigster Wert aller Teilmärkte) der Städte konstatierten für das Jahr 2022 steigende Kaufvertragszahlen.

Im letzten Jahr war der deutsche Immobilienmarkt zahlreichen negativen Einflussfaktoren (Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation etc.) ausgesetzt. Dieser zeigte sich, wenn das Gesamtjahr betrachtet wird, dennoch sehr preisstabil. Die Entwicklung der Umsätze, insbesondere im letzten Quartal, deutet aber darauf hin, dass Transaktionszahlen und Preise eher stagnieren werden (siehe unter Prognose 1. Halbjahr).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung (§ 195 Baugesetzbuch) unter anderem alle von den Notarinnen und Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2023 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

Entwicklung 2022 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung (Seite 5 ff.) 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 Analyse-Regionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen in den Städten schwer auszumachen sind. Für alle vier Analyse-Regionen sind für die fünf dargestellten Grundstückstypen im Durchschnitt jedoch fallende bzw. konstante, für die Regionen Nord und Süd nur rückläufige Umsätze gemeldet worden. Bei den Preisentwicklungen tendieren die drei größten Städte (Berlin, Hamburg, München) mit bereits durchschnittlich hohem Preisniveau eher zu stagnierenden, teilweise sogar fallenden Preisen.

Prognose 1. Halbjahr 2023 (Tabelle 2)

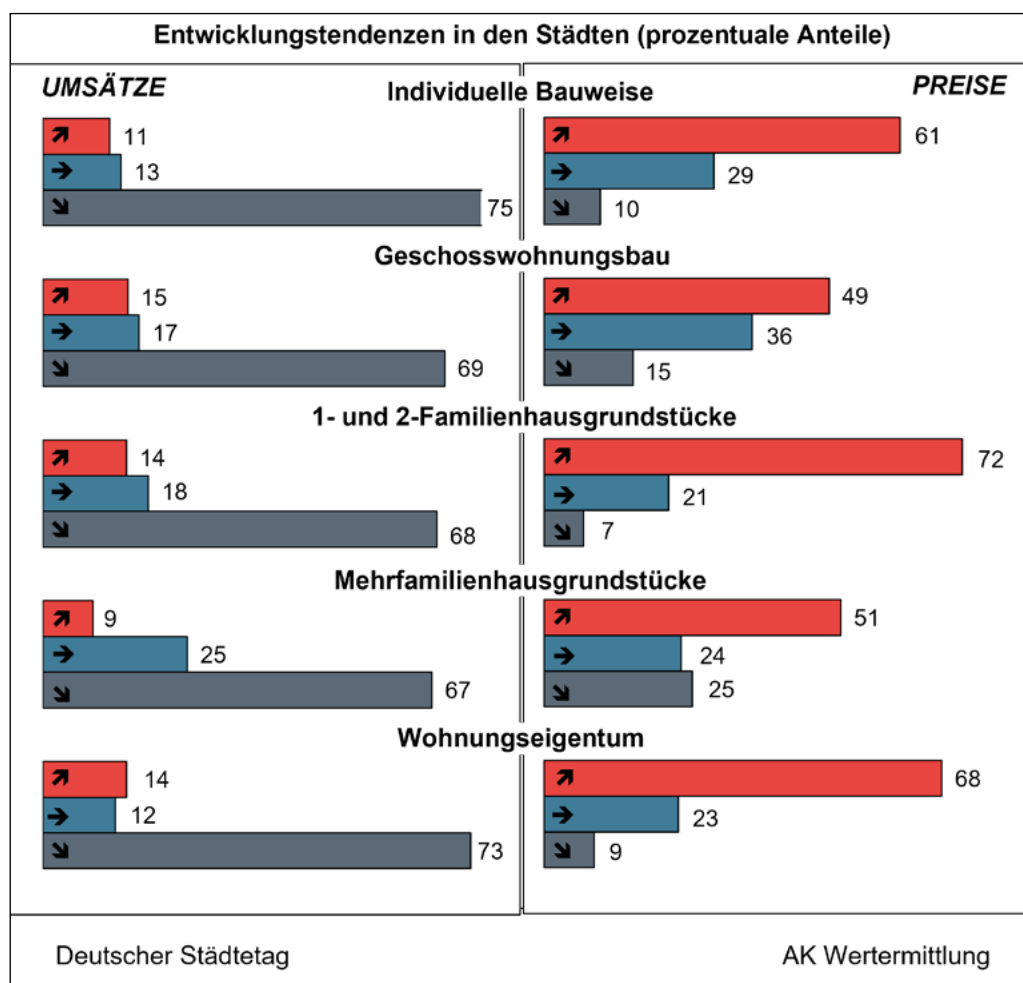
Aus den meisten Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2023 vor (Seite 11 ff.). Danach zeichnen sich für fast alle Analyse-Regionen im Mittel stagnierende Umsatz- und Preisentwicklungen ab. Lediglich für die Region Ost werden für die unbebauten Grundstücke im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus und für die bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke noch steigende Preise erwartet.

Durchschnittspreise ausgewählter Teilmärkte für das Jahr 2021

Neben den Entwicklungen und Prognosen zu den Umsätzen und Preisen für die oben genannten Teilmärkte wurden auch Durchschnittspreise zum Wohnungseigentum, Reihenhäusern, Rohertragsfaktoren und Baulandpreisen bei ausgewählten Mitgliedsstädten abgefragt. In den Abbildungen 1 bis 12 im Anhang (Seite 14 ff.) sind die Ergebnisse für einige ausgewählte Städte (Mitglieder des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages), für die entsprechende Daten vorlagen, dargestellt. Die Umfrage zu den Daten erfolgte bereits Ende 2022, sodass es sich um **vorläufige** Ergebnisse handelt, die noch von den durch die Gutachterausschüsse veröffentlichten Werten abweichen können.

Legende für alle nachfolgenden Tabellen

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
	↓↓ < - 10 % → um ± 0 % ↗ um + 5 % • keine Angabe	↓ um - 10 % ↑ um + 10 %	↘ um - 5 % ↑↑ > + 10 %



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

■ steigende Tendenz
 ■ gleichbleibende Tendenz
 ■ fallende Tendenz

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2022

	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	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↑
Braunschweig	→	↗	→	↗	↘	↑	↘	↘	↘	↗
Bremen	↗	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑	↘	↗↗
Celle	↘	→	→	→	↘	↑	↘	↓	↘	↑
Delmenhorst	↘	↗↗	↘	↑	↘	↑	↘	↓	↘	↗↗
Emden	↘	↗	→	↗	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Flensburg	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Goslar	↘	→	↘	↘	↘	↗↗	↘	↗	↘	↗↗
Göttingen	↘	→	↘	↘	↘	→	→	↑	↗	→
Greifswald	↗	↗↗	↘	→	↗	↗	→	↗↗	↗	↗↗
Hamburg	↘	↑	↘	↓	↘	↘	↘	↓	↘	→
Hameln	↗	↗↗	→	↗	→	↗↗	↘	↑	↗	↗↗
Hannover	↘	↑	↘	↗	↘	→	↗	→	↘	→
Hildesheim	↘	↑	→	↗	→	↑	↘	→	↘	↑
Kiel	↘	↘	↘	↘	→	↗	↘	↘	↘	↑
Lüneburg	↘	↗↗	↘	↑	↘	↗↗	↘	↑	→	↑
Oldenburg	↘	↑	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	↑
Osnabrück	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	•	↗	↗↗
Salzgitter	↘	↗	↗	↗	↗	↑	→	↘	↘	↑
Schwerin	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Wilhelmshaven	↘	↗	↘	↗	→	↑	↘	↑	↘	↑
Wolfsburg	↗	↗↗	↘	↑	↘	→	→	↘↘	↘	↑

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2022

	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 Ost	↘	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	↘	↘	↘	↓	↘	↘	↘	↓	↘	→
Brandenburg an der Havel	↘	↑	↘	↑	↘	↗	→	↑	↘	↗
Chemnitz	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗
Cottbus	↘	↗	↘	→	→	↗	↗	↗	→	↑
Dessau	↗	↘	→	↘	→	↗	→	↘	↗	↗
Dresden	↘	↗	↘	↑	→	↗	↘	→	↘	→
Eisenach	↘	↘	↗	↘	→	↓	→	↓	↘	↗
Erfurt	↘	↑	↘	•	↘	↗	↘	→	↘	↗
Frankfurt (Oder)	→	↑	→	→	→	→	↗	→	↗	→
Gera	↘	→	↘	↘	↗	↗	↘	↑	↗	↗
Gotha	↗	↗	↘	↗	↗	↑	→	↗	↘	↘
Halle (Saale)	↘	↗	↗	→	→	↗	→	↗	↗	→
Jena	↘	→	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗
Leipzig	↘	↗	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	↑
Magdeburg	↘	↓	→	↘	↘	↑	↘	↗	→	↗
Mühlhausen	↘	↑	↗	→	→	→	↘	↘	↗	↘
Nordhausen	↘	↗	→	→	↘	↗	↗	↗	↘	→
Suhl	↘	↘	↘	•	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Weimar	→	→	→	↓	↘	↗	↗	↗	→	→
Zwickau	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	↗	↗

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2022

	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	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	→
Aschaffenburg	↘	↑	↘	↑	↗	↑	→	↘	↘	↗
Augsburg	↘	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗
Baden-Baden	→	→	→	→	↘	→	↘	→	↘	→
Bayreuth	↘	→	↘	↗	↘	↘	↘	→	↘	→
Darmstadt	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Erlangen	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Frankfurt am Main	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	↘
Freiburg	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Fulda	↘	↘↘	•	•	↘	↘↘	↘	↘↘	↘	↘
Fürth	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↘	↘	↗
Gießen	↘	→	↘	•	↗	↗	↘	↘↘	↘	→
Heidelberg	→	→	→	→	↘	→	↘	→	↘	→
Heilbronn	↗	→	↗	→	↘	→	↘	↘	↘	↗
Ingolstadt	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Karlsruhe	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↗
Kassel	↘	↘↘	↘	↘↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Kempton (Allgäu)	↗	↑↑	•	•	↗	↑	↘	↘↘	↘	↘↘
Koblenz	→	→	→	→	↘	↗	↘	↘	↘	→
Landshut	↘	→	↘	↘↘	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Mainz	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Mannheim	↘	•	↘	•	↘	↑	→	→	↘	↑
Marburg	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→
München	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	→
Nürnberg	↘	↗	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	↗
Offenbach am Main	↘	↘	↗	↑↑	↘	•	↘	•	↘	↗
Passau	↘	•	↗	•	↘	•	→	•	→	•
Pforzheim	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Regensburg	↘	↑↑	↘	→	↘	↑	↘	↘	↘	→
Rosenheim	→	↗	↘	↑	↘	↑	↘	→	→	↑↑
Saarbrücken	↘	↘↘	↘	↘↘	↗	→	↘	↘↘	↘	↘
Schwäbisch Gmünd	↘	↗	↘	→	→	→	↘	↘	↘	→
Stuttgart	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Trier	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	→	↗	↗
Ulm	↗	→	↗	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Wiesbaden	↘	↑	↘	↘↘	↘	→	↘	↘	↘	↘
Worms	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Würzburg	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2022

	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 WEST	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Aachen	↘	→	↘	→	↘	→	→	→	↘	↗
Bielefeld	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Bochum	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Bonn	↘	↗	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Bottrop	↘	→	↘	→	→	↑	→	↗	↘	↑↑
Dortmund	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Duisburg	→	→	↗	→	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑
Düsseldorf	↘	↑	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↑
Essen	↘	→	↘	→	↘	↑	↘	↗	↘	↑
Gelsenkirchen	→	↗	→	↗	↘	↑	→	↗	→	↑
Gladbeck	↘	→	↘	→	↗	↑	↘	↗	→	↑
Hagen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑
Hamm	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Herne	→	↑	↗	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗
Iserlohn	↘	↗	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Köln	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↗
Krefeld	↘	↑↑	↘	→	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Leverkusen	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Mülheim an der Ruhr	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Münster	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Neuss	↗	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↗	→	↑
Oberhausen	↘	→	↘	→	↗	↗	→	↗	↘	↗
Remscheid	↘	↑	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Siegen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↘
Solingen	↘	→	→	→	↘	↘	→	→	↘	→
Wuppertal	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	→

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2023
(ausgewählte Städte)

	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
Region NORD	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bremen	→	→	↘	↓	↘	↓	↘	↘	↘	↓
Delmenhorst	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	→	→	↗
Emden	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗	→
Flensburg	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Greifswald	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Hameln	↗	→	→	→	→	↘	→	↘	↗	→
Hannover	→	↗	→	↗	→	↘	→	↘	→	↘
Hildesheim	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Kiel	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Lüneburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Osnabrück	↘	↗	↘	↗	→	→	→	→	→	→
Schwerin	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↑
Wilhelmshaven	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗	→

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2023
(ausgewählte Städte)

	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 OST	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	→
Berlin	↘	↘	↘	↓	↘	↘	↘	↓	↘	↓
Brandenburg an der Havel	↘	↗	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Chemnitz	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Cottbus	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Dessau	→	↗	→	→	→	↑	→	→	→	↑
Dresden	↘	↗	↘	→	→	→	→	→	→	→
Eisenach	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↗
Erfurt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Oder)	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	→
Gera	→	↗	→	→	↗	↑	→	→	↗	↑
Gotha	→	↑	→	↗	↗	↗	→	↑	→	↘
Halle (Saale)	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Jena	↘	↗	↘	↓	↘	↗	→	↓	→	↗
Leipzig	↘	→	↘	↘	→	→	→	→	→	→
Magdeburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Nordhausen	↘	→	→	↗	↘	↘	→	→	→	→
Weimar	→	→	→	→	↘	↗	→	↗	→	↗
Zwickau	↘	→	↘	↗	↘	→	→	→	↗	↗

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2023
(ausgewählte Städte)

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Aschaffenburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Augsburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bayreuth	↘	→	↘	→	↘	↘↘	↘	↘	↘	↘
Darmstadt	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Erlangen	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt am Main	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Freiburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Fulda	→	→	•	•	→	→	→	→	→	→
Fürth	↘	↗	↘	↗	↘	↘	→	↘	→	→
Gießen	↘	→	↘		↗	↗	↘	↘↘	↘	→
Heidelberg	→	→	↘	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘
Heilbronn	↘	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→
Ingolstadt	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Karlsruhe	↘	→	↘	→	→	→	→	↗	→	→
Kassel	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑
Koblenz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Landshut	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→	→
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	→	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	↘↘	→	↘↘	→	↘↘
Mannheim	•	•	•	•	→	↗	→	↗	→	↗
Marburg	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Nürnberg	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Offenbach am Main	↘	→	→	↘	↗	↘	→	→	↗	↘
Pforzheim	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Regensburg	↘	↑	↘	↗	↘	↑	↘	→	→	↗
Rosenheim	↘	→	→	→	↘	↗	→	→	→	↑
Saarbrücken	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
Schwäbisch Gmünd	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Stuttgart	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Trier	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Ulm	↗	→	→	→	↘	↘	→	↘	→	→
Wiesbaden	→	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Worms	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Würzburg	→	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→

Region West siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2023
(ausgewählte Städte)

	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 WEST	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Aachen	→	→	↘	→	→	↗	→	→	→	↗
Bielefeld	→	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Bottrop	→	→	→	→	↘	↘	↘	→	→	→
Dortmund	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Duisburg	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Düsseldorf	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Essen	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Gelsenkirchen	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Gladbeck	→	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘
Hagen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Hamm	→	→	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Herne	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Iserlohn	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Krefeld	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Leverkusen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mülheim an der Ruhr	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Münster	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Neuss	→	→	→	→	↘	→	↘	→	↘	→
Oberhausen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Remscheid	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Siegen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Solingen	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Wuppertal	→	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘

Anhang

Wohnungseigentum (ETW) Neubau; Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

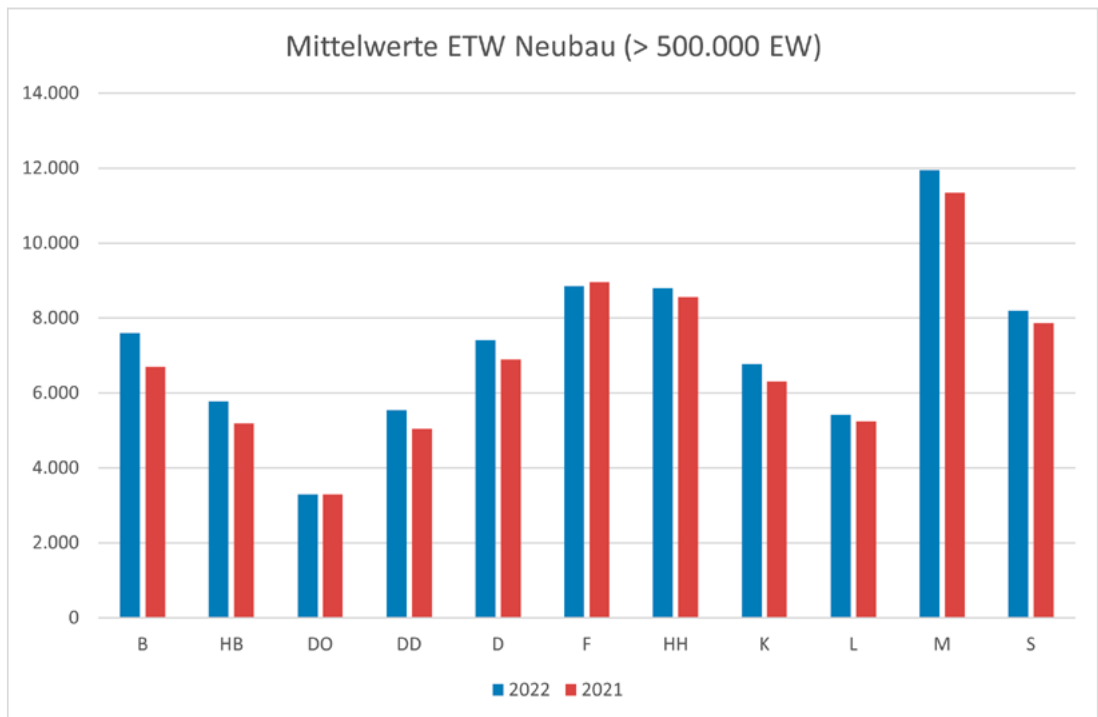


Abbildung 1

B = Berlin, HB = Hansestadt Bremen, DO = Dortmund, DD = Dresden, D = Düsseldorf, F = Frankfurt am Main, HH = Hansestadt Hamburg, K = Köln, L = Leipzig, M = München, S = Stuttgart

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

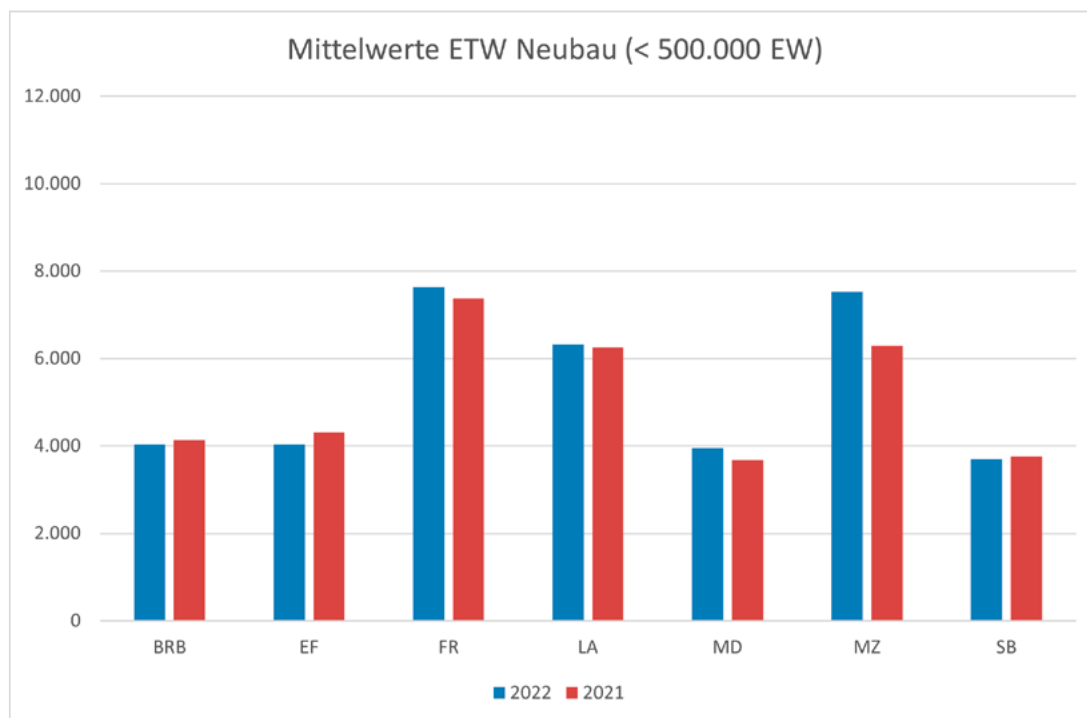


Abbildung 2

BRB = Brandenburg a. d. H., EF = Erfurt, FR = Freiburg, LA = Landshut, MD = Magdeburg, MZ = Mainz, SB = Saarbrücken

Wohnungseigentum (ETW) Bestand; Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

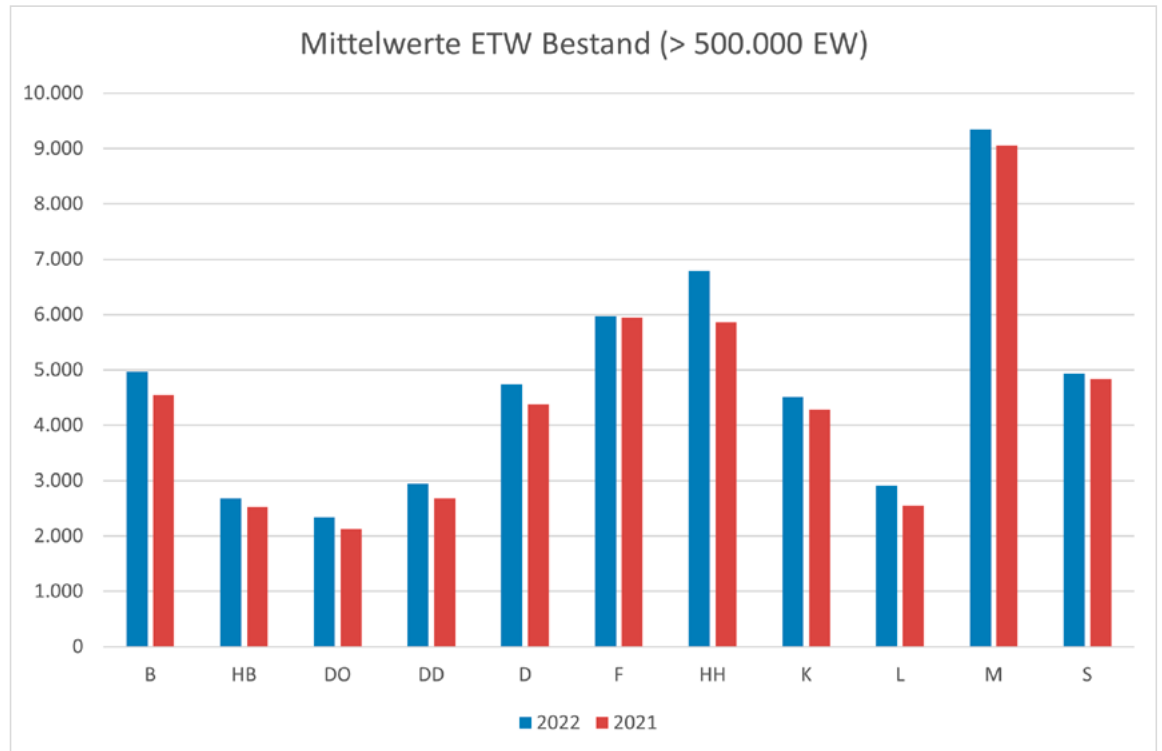


Abbildung 3

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

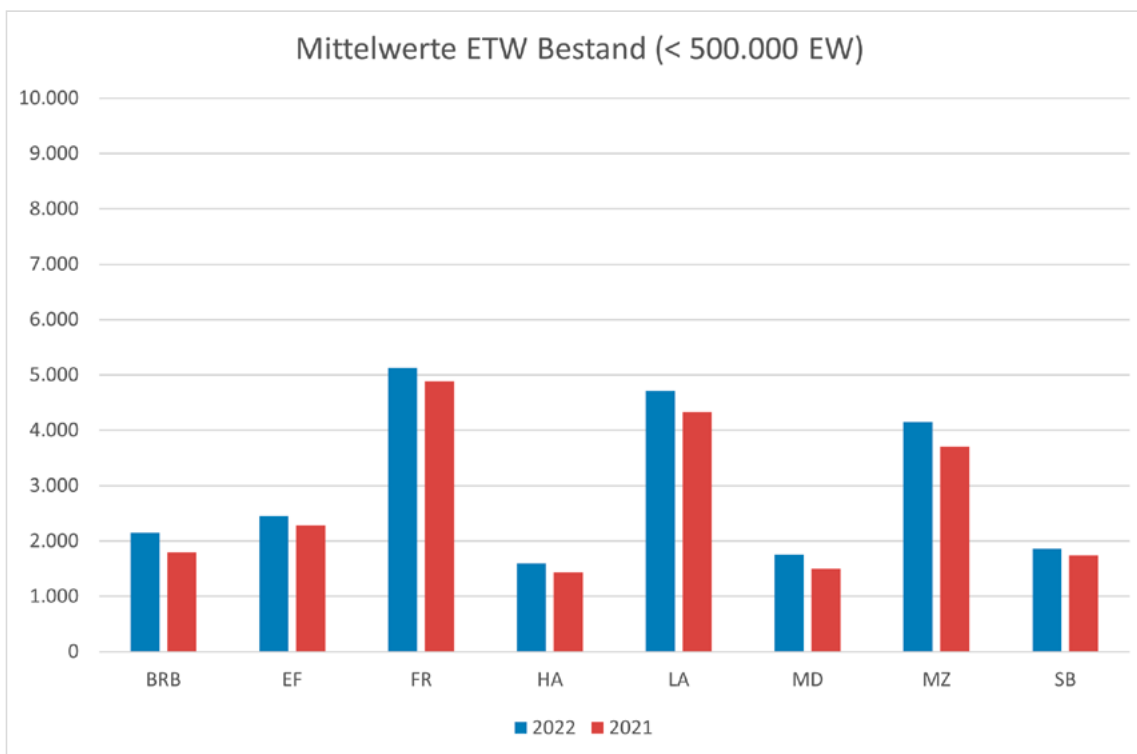


Abbildung 4

Reihenhäuser (Bestand); Durchschnittliche Kaufpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

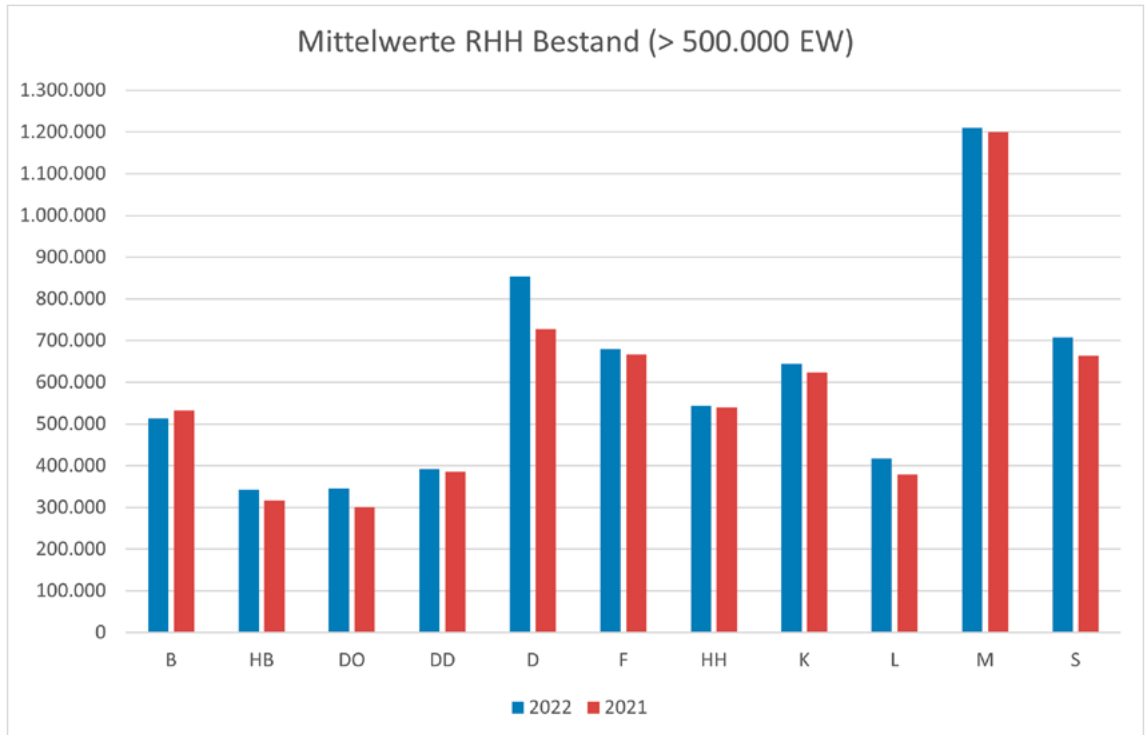


Abbildung 5

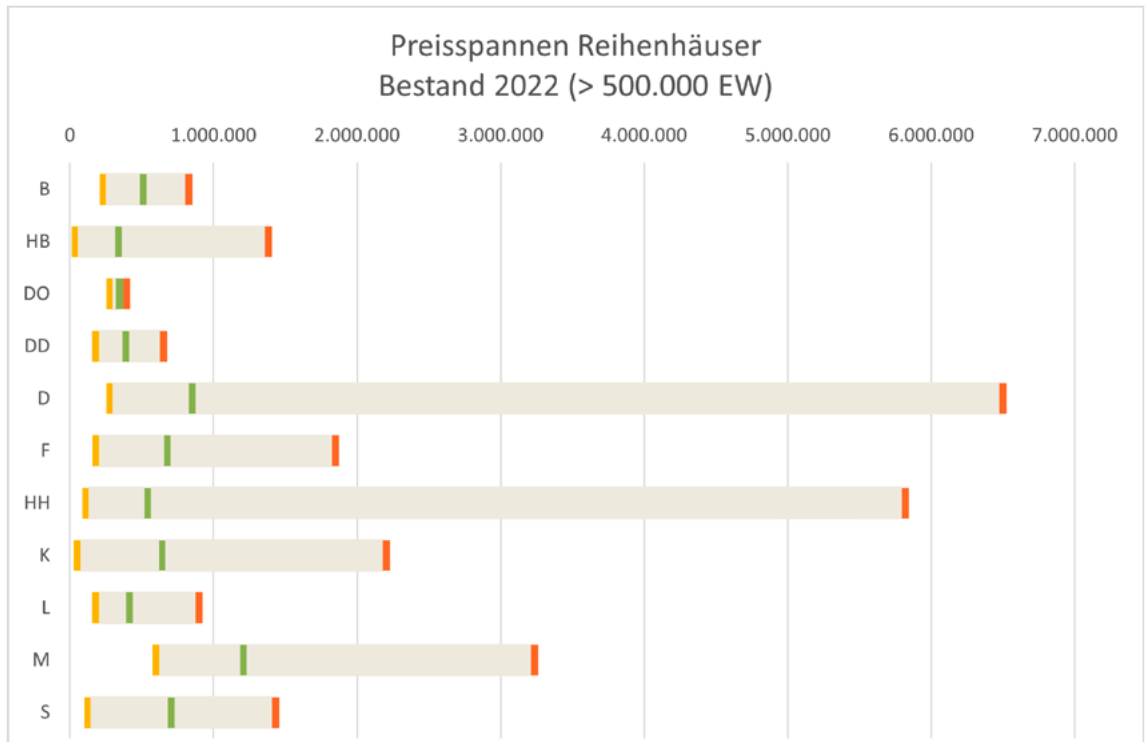


Abbildung 6 (Minimum / arithmetisches Mittel / Maximum)

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

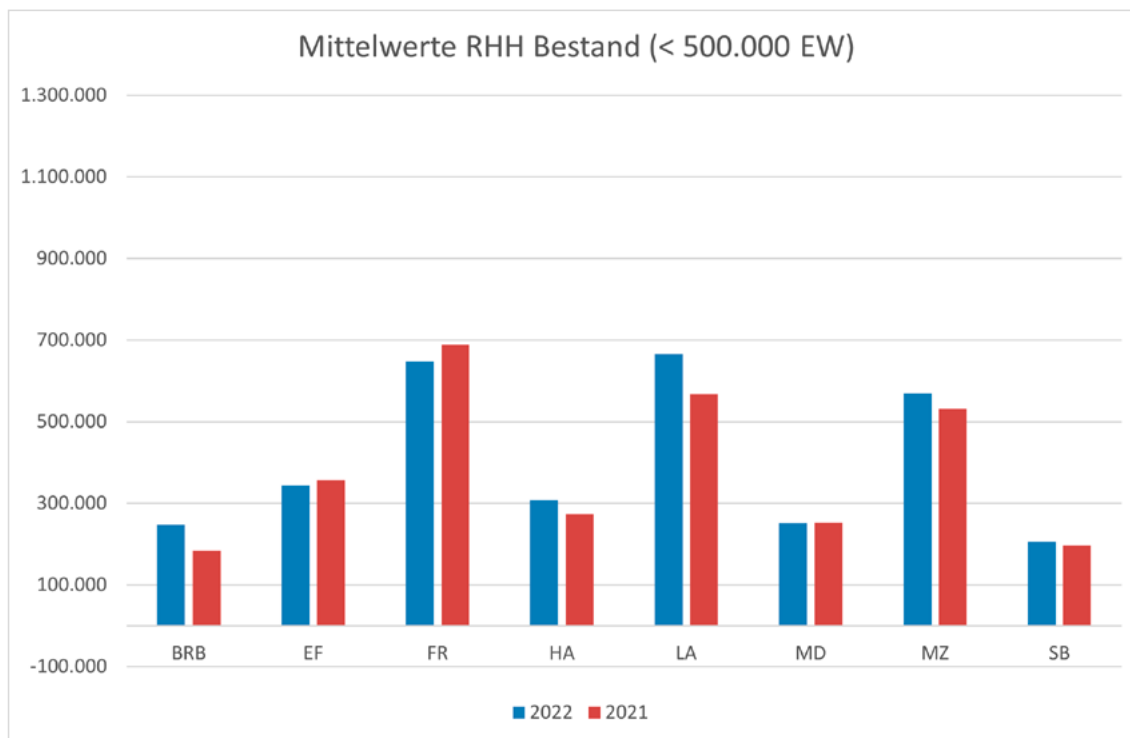


Abbildung 7

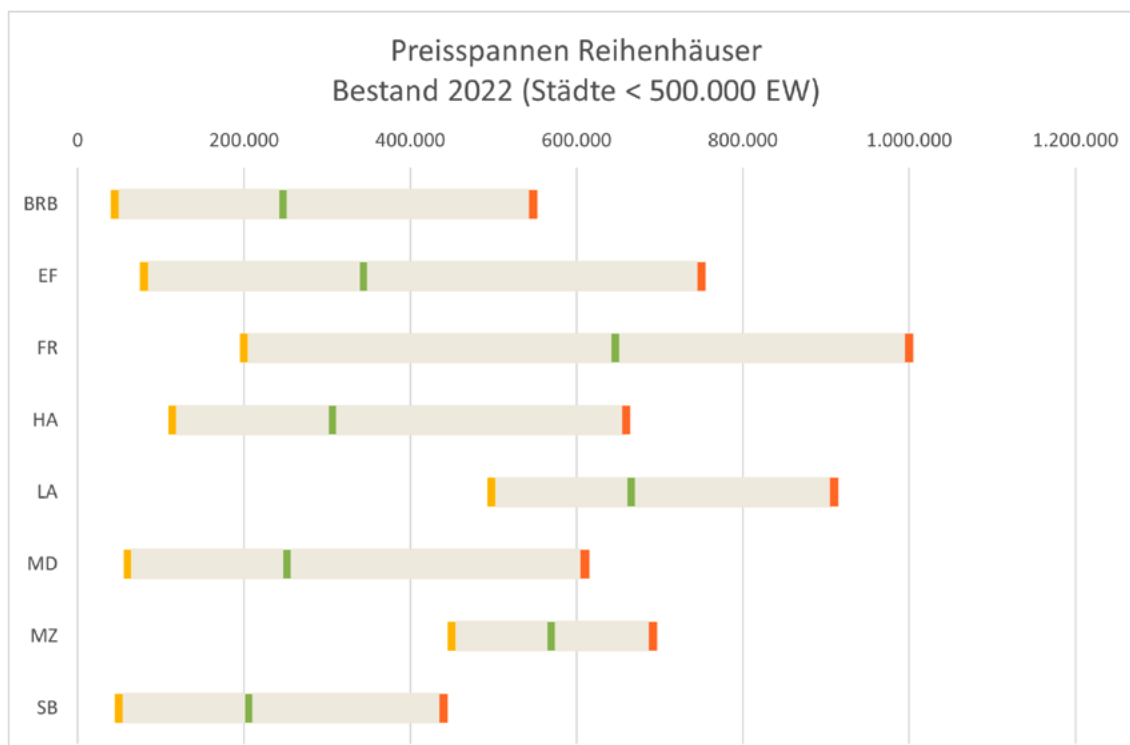


Abbildung 8 (Minimum / arithmetisches Mittel / Maximum)

Rohertragsvervielfältiger Mehrfamilienhaus

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

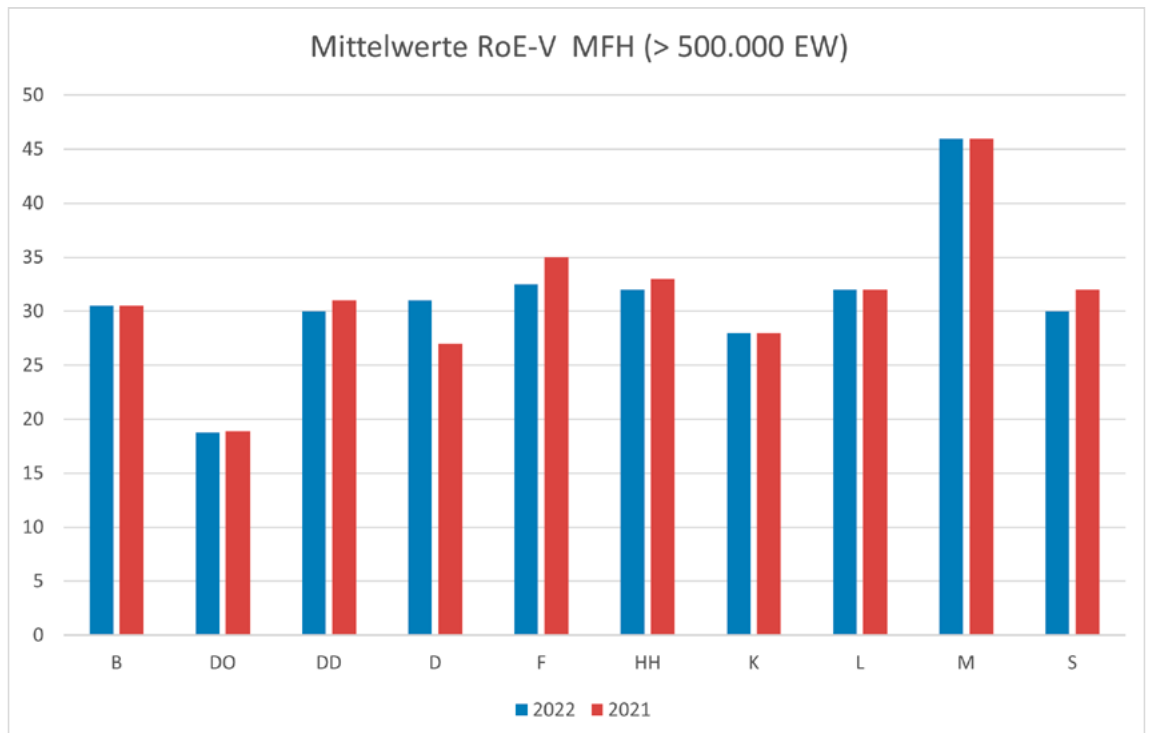


Abbildung 9

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

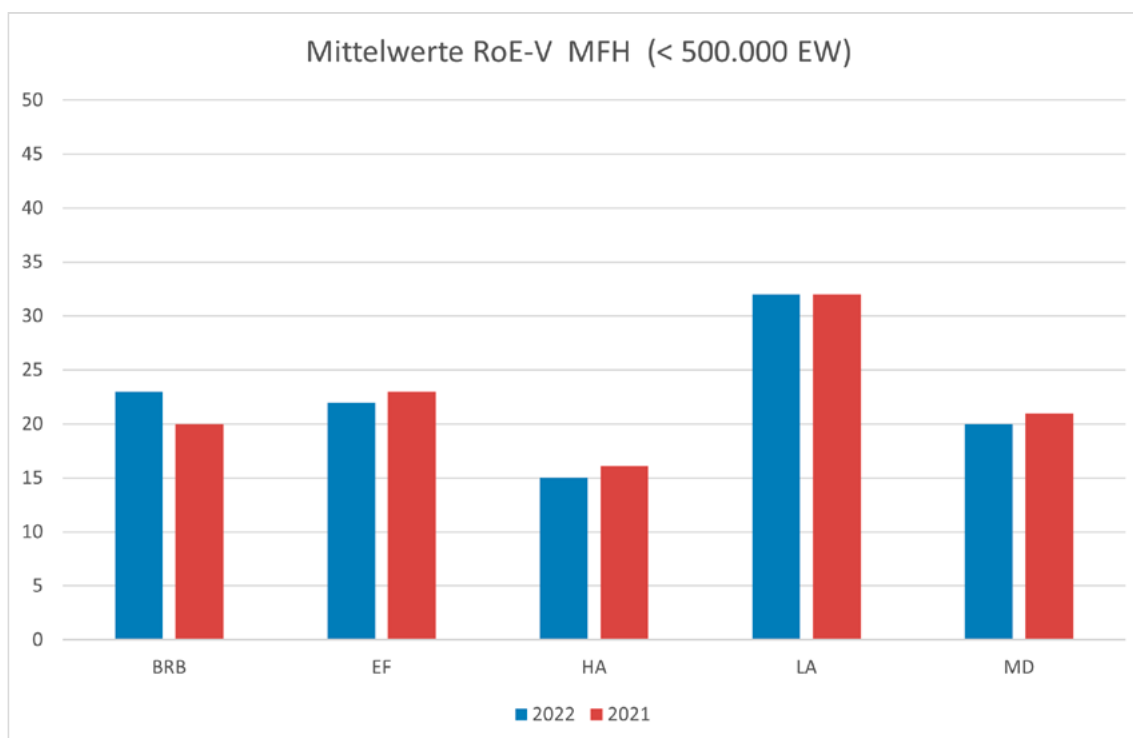


Abbildung 10

Durchschnittspreise für Bauland; Wohnungsbau

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

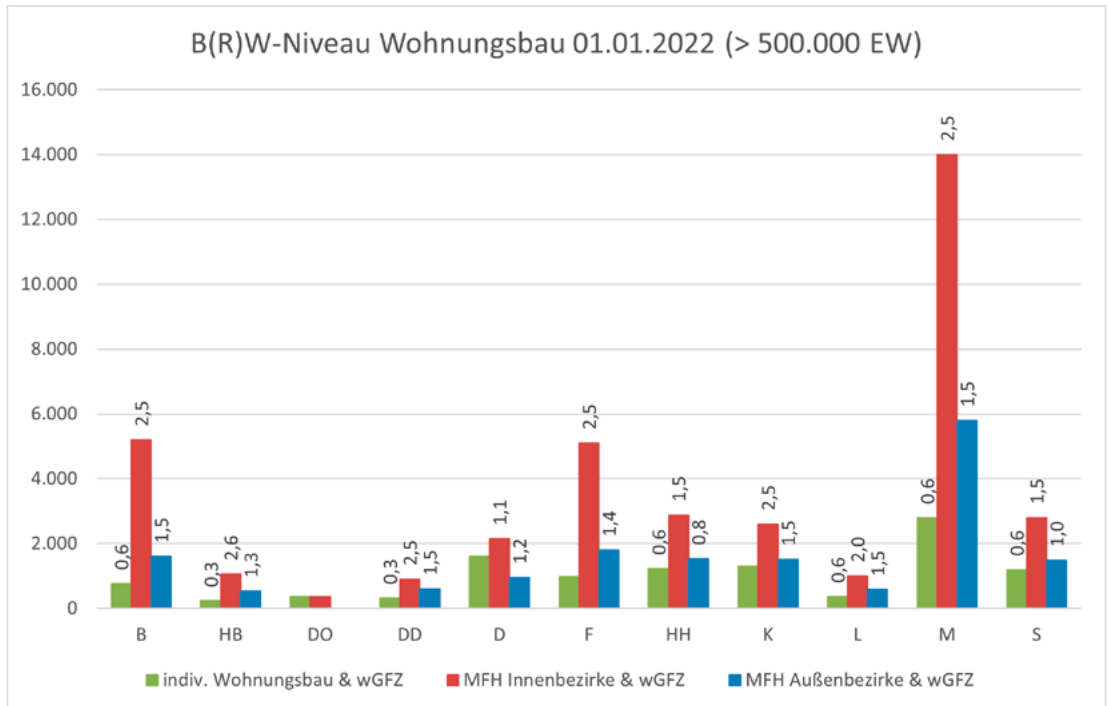


Abbildung 11

WGfZ = wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

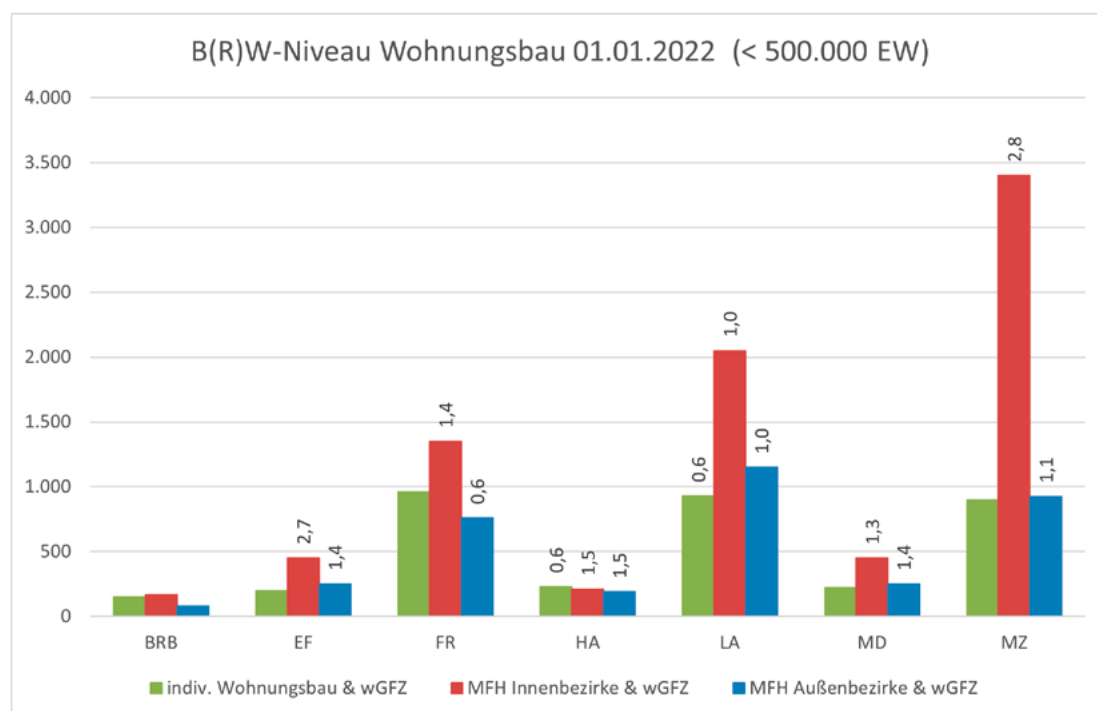


Abbildung 12

Herausgeber

Deutscher Städtetag

Autoren

- Dipl.-Ing. Matthias Kredt, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig und Vorsitzender des Arbeitskreises Wertermittlung des DST
- Dipl.-Ing. Steffen Bolenz, Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses in der Stadt Stuttgart

Unter Mitarbeit von

- Nina Janke, Deutscher Städtetag

Kontakt in der Hauptgeschäftsstelle

Beigeordneter Hilmar von Lojewski

Hauptreferentin Eva Maria Levold, E-Mail: evamaria.levold@staedtetag.de

Hauptgeschäftsstelle Berlin

Hausvogteiplatz 1

10117 Berlin

Telefon: 030 37711-0

Hauptgeschäftsstelle Köln

Gereonstraße 18 - 32

50670 Köln

Telefon 0221 3771-0

E-Mail: post@staedtetag.de

Internet: www.staedtetag.de

Twitter: www.twitter.com/staedtetag