

Markt für Wohnimmobilien 2020

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2021



Markt für Wohnimmobilien 2020

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2021**

ISBN 978-3-88082-349-5

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln März 2021, redaktionell geändert im
April 2021

Fotos Titel: Deutscher Städtetag / Tobias Fricke; Schulfoto – stock.adobe.com

Markt für Wohnimmobilien 2020

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2021

Preise steigen, Zahl der Kaufverträge konstant

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 108 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 43 Prozent der Städte rückläufig, in 32 Prozent auf Vorjahresniveau und in 25 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklungen verlaufen bei den unbebauten (individueller-/Geschosswohnungsbau) und bebauten Grundstücken (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücke sowie Wohnungseigentum) relativ einheitlich. Der überwiegende Teil der teilnehmenden Städte meldete für die untersuchten Teilmärkte ein stagnierendes oder rückläufiges (zirka 70 bis 80 Prozent) Transaktionsvolumen. Nur ein kleiner Teil (20 bis 30 Prozent) der Städte verzeichnete steigende Umsätze.

In 83 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 13 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 4 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Teilmärkte stellen sich dabei relativ einheitlich dar. Der überwiegende Teil der Städte (70 bis 90 Prozent) weist steigende Preise auf, fallende Preise, relativ einheitlich für alle Teilmärkte, gab es nur bei sehr wenigen Kommunen (1 bis 6 Prozent).

Auffällig sind die Ergebnisse bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, für die 93 Prozent der Städte Preissteigerungen und nur 1 Prozent rückläufige Preise gemeldet haben. Auch bei den unbebauten Grundstücken wurden für dieses Marktsegment überwiegend (80 Prozent) Preissteigerungen festgestellt. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre fort, dass insbesondere in den Ballungsgebieten ein geringes Angebot bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu steigenden Preisen führt.

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind zumindest für das Jahr 2020 aus den Ergebnissen der Umfrage nicht ablesbar. Damit scheint sich zu bestätigen, dass der Immobilienmarkt bisher relativ unbeeinflusst von der „Corona-Krise“ geblieben ist. Größeren Einfluss auf die Entwicklungen der Umsätze und Preise haben weiterhin ein zumindest partiell niedriges Angebot bei weiterhin günstigen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Zinsniveau).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung unter anderem alle von den 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 2021 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

Entwicklung 2020 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung (Seite 6 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 Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind starke Preissteigerungen in allen Regionen. Vereinzelt waren vor allem in ostdeutschen Städten auch Preisrückgänge zu beobachten.

Prognose 1. Halbjahr 2021 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2021 vor (Seite 10 ff). Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

Durchschnittspreise ausgewählter Teilmärkte für das Jahr 2020

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 2020, sodass es sich um **vorläufige** Ergebnisse handelt, die noch von den durch die Gutachterausschüsse veröffentlichten Werten abweichen können (s. Anhang).

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2020										
	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	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑
Braunschweig	↘	↑	↘	→	↗	↑	→	↑	↘	↑
Bremen	↘	↑	↗	↗	→	↑	↘	↗	↗	↗
Bremerhaven	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Celle	↗	↗	→	→	→	↑	→	↗	↘	↑
Delmenhorst	↘	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↘	→
Emden	↗	→	→	→	↘	↑	→	↗	→	↑
Flensburg	↘	↗	→	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑
Göttingen	↘	↗	↗	↑	↘	↗	↘	→	↘	↗
Goslar	↘	→	↗	↗	↗	↗	↘	↗	→	↑
Hamburg	→	↑	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗
Hameln	↗	↑	↘	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Hannover	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↗	↗	↘	↗
Hildesheim	↗	↑	↗	↗	↗	↑	→	↗	↘	↑
Kiel	↗	↑	→	↑	↗	↗	↗	↑	→	↗
Lübeck	↘	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑	↘	↗
Oldenburg	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Osnabrück	↘	↑	↘	↑	→	↗	↘	↗	↗	↗
Rostock	↗	↑	→	↘	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Salzgitter	↘	↗	→	→	→	↑	→	→	→	↑
Schwerin	→	↑	→	→	↘	↗	↘	↑	↗	→
Wolfsburg	↘	↘	↘	→	→	↗	↘	→	↘	↗

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2020										
	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	↘	↘	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	→
Leinefelde-Worbis	↗	↑↑	→	↘	↗	↑↑	→	↘	→	↘
Leipzig	↗	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	↗	↑↑
Magdeburg	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	→	→	↘	↑↑
Mühlhausen	↗	↘	→	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↑↑
Nordhausen	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	↑↑	→	↑↑
Potsdam	↘	↑	↘	↘	↘	↑	↘	↑	↘	↗
Suhl	→	↘↘	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	→	↘↘
Zwickau	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	→	↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2020

	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	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Bad Kreuznach	↗	↑	→	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Baden-Baden	↗	↑↑	↓	↑↑	↓	→	→	→	→	→
Bamberg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bayreuth	↓	↑↑	→	↑↑	→	↑	↓	↗	→	↗
Darmstadt	→	↑	→	↗	↓	↑	↓	↗	↗	↗
Erlangen	↗	↗	↗	↑	↓	↗	↓	↗	↓	↗
Frankfurt am Main	↓	↗	↓	↗	→	↑	↓	↗	↓	↑
Freiburg	↓	↗	↓	↗	↓	↗	↓	↗	→	↑
Friedrichshafen	↓	↗	↓	↗	↓	↗	↓	↗	↓	↗
Fulda	↗	↑	·	·	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Fürth	↓	↗	↓	↑↑	→	↗	→	↗	↓	↑↑
Gießen	↗	↑↑	↗	↑↑	↓	→	↓	↑	↓	↑
Hanau	↗	↑↑	↗	↑↑	↓	↑↑	↓	↑↑	↓	↗
Heidelberg	→	↑	→	↑	↓	↑	→	↗	↗	↗
Heilbronn	↗	↗	→	·	↗	↑	→	↑	↓	↑
Ingolstadt	↗	→	↓	→	↗	↓	↗	↓↓	↓	↑↑
Kaiserslautern	↗	↗	↓	→	↗	↗	↗	↑↑	↗	↑↑
Karlsruhe	↓	↗	↓	↗	↓	↗	↗	↗	↓	↑
Kassel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Koblenz	→	↑	→	↑	→	↑	↓	↑↑	→	↑
Landshut	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↓	→	↓	↗
Ludwigshafen am Rhein	↓	↑↑	↓	↑↑	↓	↑↑	↓	↑	↗	↑↑
Mainz	↓	↑↑	↓	↑↑	↓	↑↑	↓	↑↑	↓	→
Mannheim	↓	↗	↓	→	→	↑	→	→	↓	↑
Marburg	↓	↑↑	→	→	↗	↗	→	↑	↓	↑
München	↓	↗	↓	↗	→	↑	↓	→	↓	↑
Nürnberg	↓	↑	↗	↗	→	↑	→	↗	↓	↗
Passau	↓	↑↑	↓	↑↑	→	↑↑	↓	↑↑	↓	↑
Pforzheim	↓	↗	↓	↑	↓	↑	↓	↗	↓	↑
Regensburg	↗	↓	↗	↑↑	→	↑	↗	→	↓	→
Reutlingen	↓	↑	→	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗
Rosenheim	→	↑↑	↗	↑↑	↓	↗	↗	↗	↗	↑
Saarbrücken	↓	↓↓	→	→	→	→	↗	↑↑	↗	↑↑
Schwäbisch Gmünd	↓	↑	↓	↑	→	↗	↓	↗	→	↑
Stuttgart	↓	→	→	→	↓	↑	↓	↑	↓	↗
Trier	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen	→	↗	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑
Ulm	→	→	→	→	↗	↗	→	↑↑	↗	↑↑
Villingen-Schwenningen	↗	→	→	→	→	↗	↓	↑↑	↗	↑↑

Wiesbaden	↗	↑	→	↑	→	↑	↘	↗	↘	↗
Worms	↘	→	↘	↗	↘	↗	↗	↑	↗	↑
Würzburg	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	↘	↑

	Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2020									
	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	↘	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑	↘	↗
Bocholt	↘	↗	↘	↑	→	↗	↗	↗	↘	↗
Bochum	↘	↑	↗	↗	→	↑	↘	↗	↘	↑
Bonn	↘	↑	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Bottrop	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↑	↘	↑
Dortmund	↘	↑	→	↑	→	↑	↘	↗	↘	↗
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
Düsseldorf	↘	↑	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗
Essen	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↗	→	↑
Gladbeck	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↗	↗
Hagen	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Herne	→	→	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	→	↗	↑
Krefeld	↘	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Leverkusen	→	↑	→	↑	↘	↑	↗	↑	↘	↗
Münster	↘	→	↘	→	↘	↑	↘	→	↗	↑
Neuss	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Remscheid	↘	↗	↘	→	↘	↑	↗	↗	↗	↗
Siegen	→	↗	→	↗	↘	↑	↘	↘	↗	↗
Solingen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Wuppertal	↗	↗	→	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↑

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2021
(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 NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Braunschweig	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Bremen	↘	↑	→	↗	→	↑	↘	↗	→	↗
Bremerhaven	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Celle	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↘	↗
Delmenhorst	→	↑	→	↑	↗	↗	↗	↗	→	↗
Emden	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Flensburg	→	•	→	•	→	•	→	•	→	•
Göttingen	→	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Goslar	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	→	↗
Hameln	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Hannover	↘	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Hildesheim	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Kiel	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Lübeck	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Oldenburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Osnabrück	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Rostock	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Salzgitter	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Schwerin	→	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	→
Wolfsburg	→	↘	→	→	→	↗	↘	→	→	↗

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 2 **Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2021**
(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	→	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	↑
Potsdam	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	→	→	↗
Zwickau	→	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	→	↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2021
(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 SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aschaffenburg	↗	↗↗	→	↗↗	→	↑	→	→	↗	↗↗
Augsburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bad Kreuznach	→	↑	→	↗↗	→	↗↗	→	↗↗	→	↗↗
Bamberg	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Bayreuth	↘	↑	↘	↑	→	↗	→	→	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	→	→	↗	→	↗
Erlangen	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	→
Frankfurt am Main	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Freiburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Friedrichshafen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Fulda	→	↗	·	·	→	→	→	→	→	→
Fürth	→	↗	↘	↗	→	→	→	→	↘	↗
Gießen	↗	↑	↗	↗↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Hanau	↗	↗↗	↗	↗↗	↘	↗↗	→	↗↗	→	↗
Heidelberg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	→	↗	↗
Ingolstadt	→	→	→	↗	→	→	↗	→	↗	↗
Kaiserslautern	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Karlsruhe	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Kassel	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	→	→	↗
Koblenz	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Landshut	→	↗	→	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Ludwigshafen am Rhein	→	↗↗	→	↗	→	↗↗	→	→	→	↑
Mainz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Mannheim	→	↗	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
Marburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗
Reutlingen	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Rosenheim	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Saarbrücken	↗	↑	→	→	→	→	→	→	↗	↑
Schwäbisch Gmünd	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Stuttgart	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Tübingen	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↑
Ulm	→	→	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
Villingen-Schwenningen	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Wiesbaden	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↑	→	↑
Würzburg	→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗

Region West siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2021
(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	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Dortmund	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Essen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Gladbeck	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Hagen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Herne	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Köln	→	↑	→	↑	↗	↑	→	↗	↗	↑
Krefeld	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗
Leverkusen	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Münster	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Neuss	→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	→	↑
Remscheid	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Siegen	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↘	↗	↗
Solingen	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Wuppertal	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗

Anhang

Wohnungseigentum (ETW) Neubau; Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

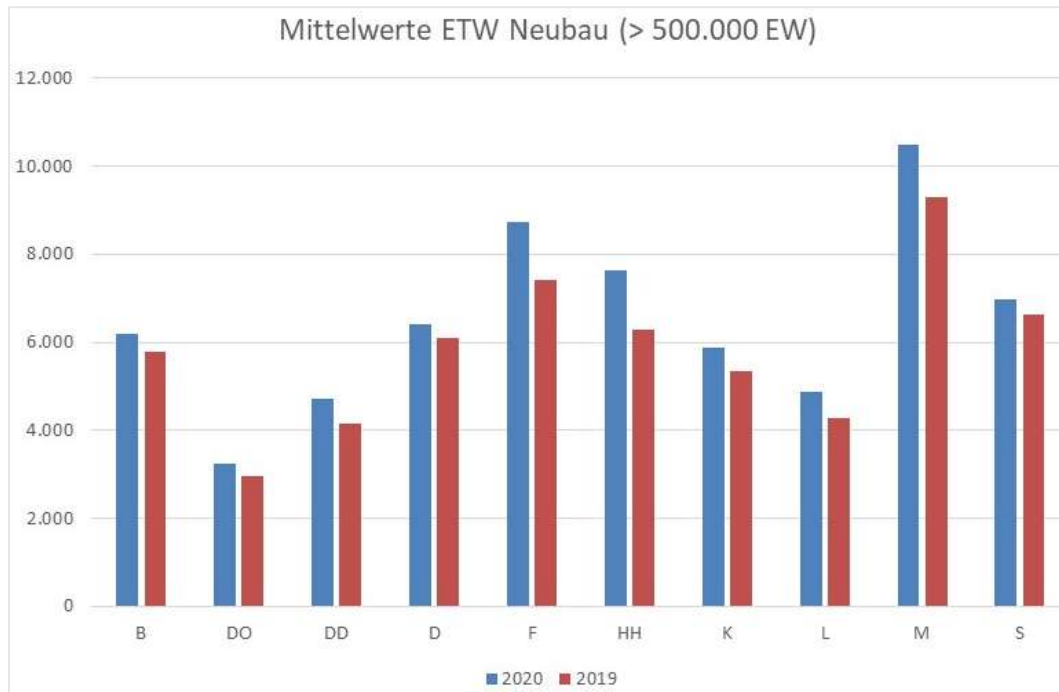


Abbildung 1

B = Berlin, 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

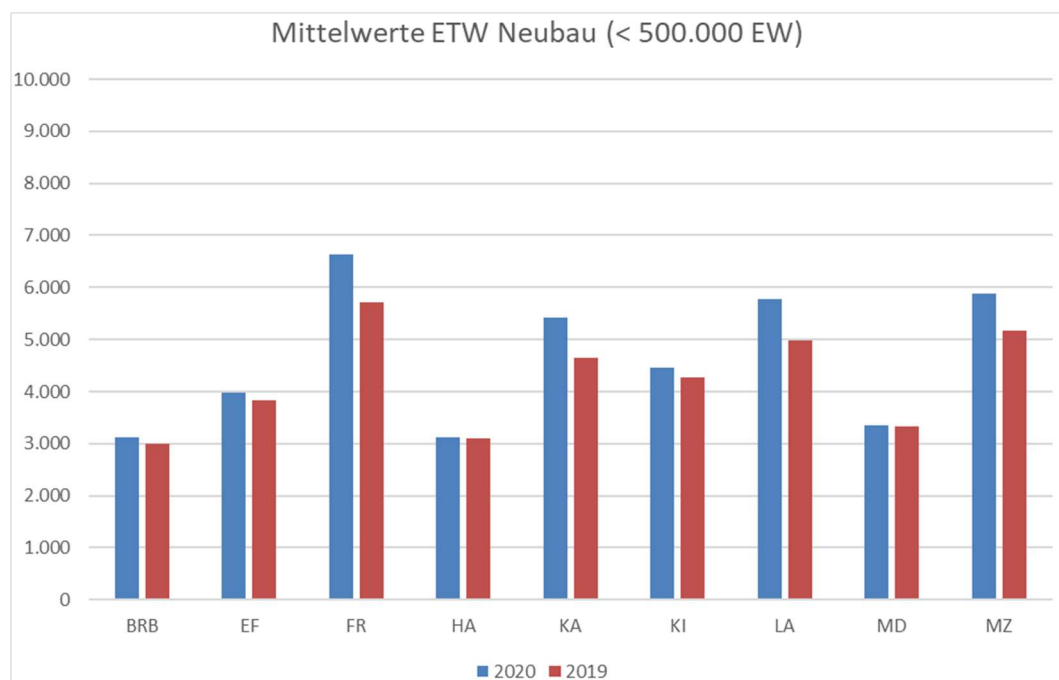


Abbildung 2

BRB = Brandenburg a.d.H., EF = Erfurt, FR = Freiburg, HA = Hagen, KA = Karlsruhe, LA = Landshut, MD = Magdeburg, MZ = Mainz

Wohnungseigentum (ETW) Bestand; Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

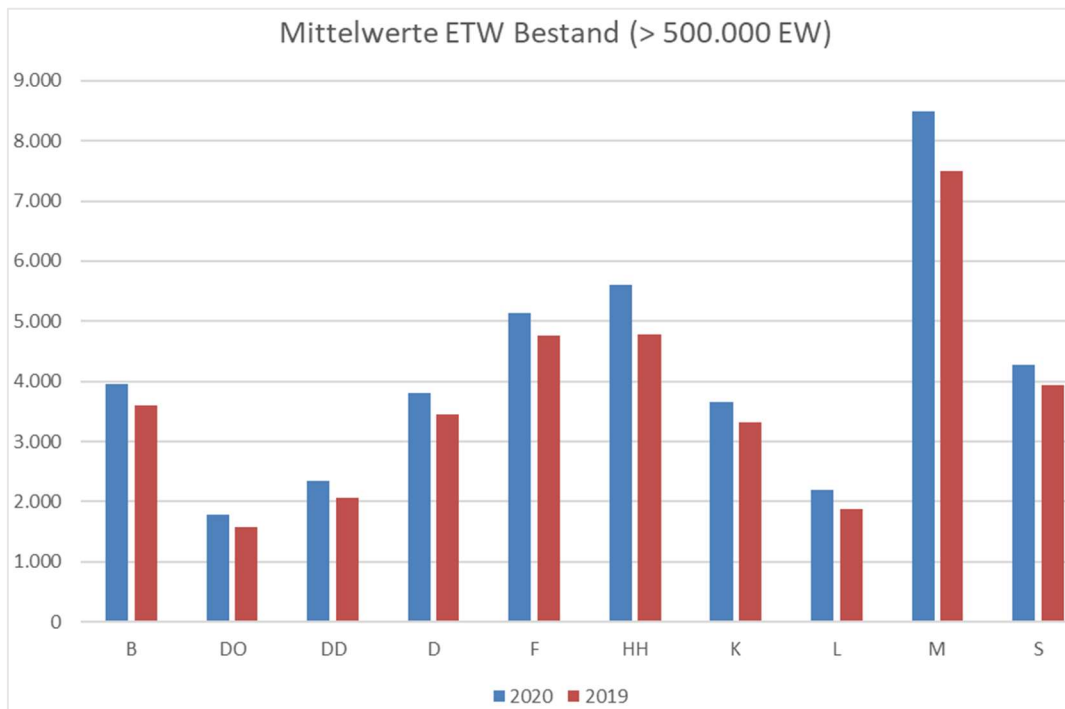


Abbildung 3

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

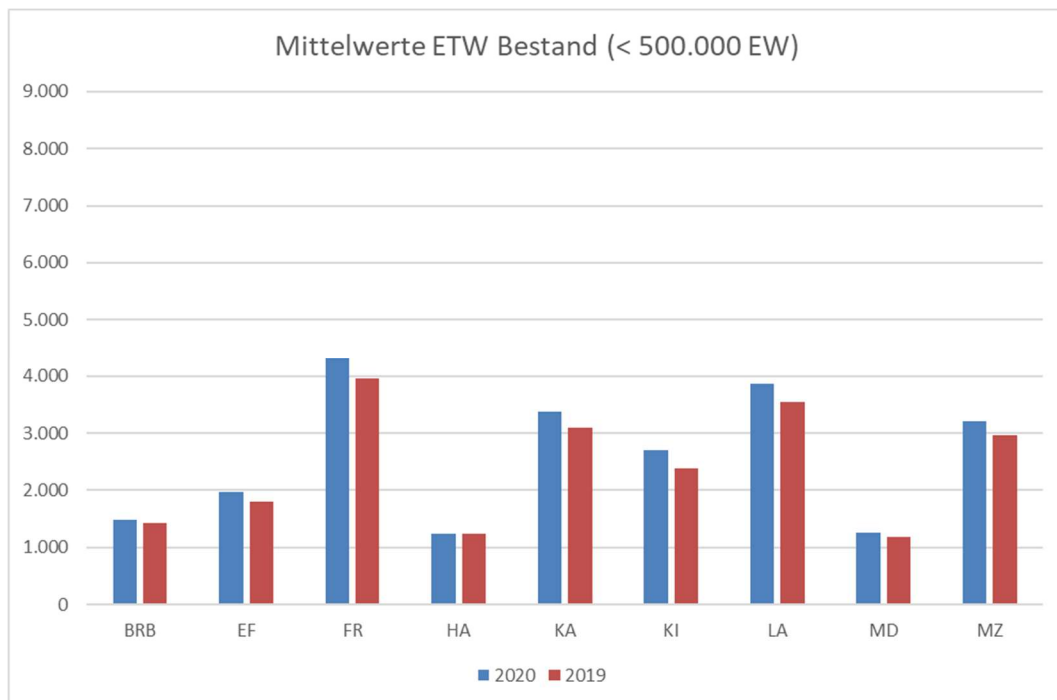


Abbildung 4

Reihenhäuser (Bestand); Durchschnittliche Kaufpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

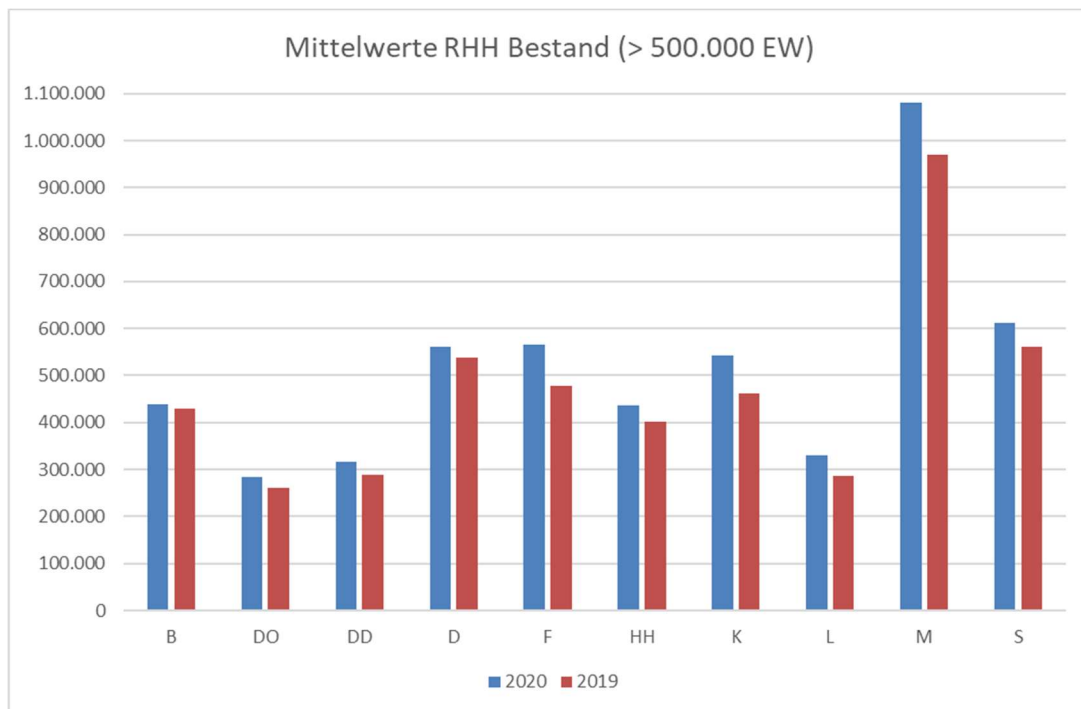


Abbildung 5

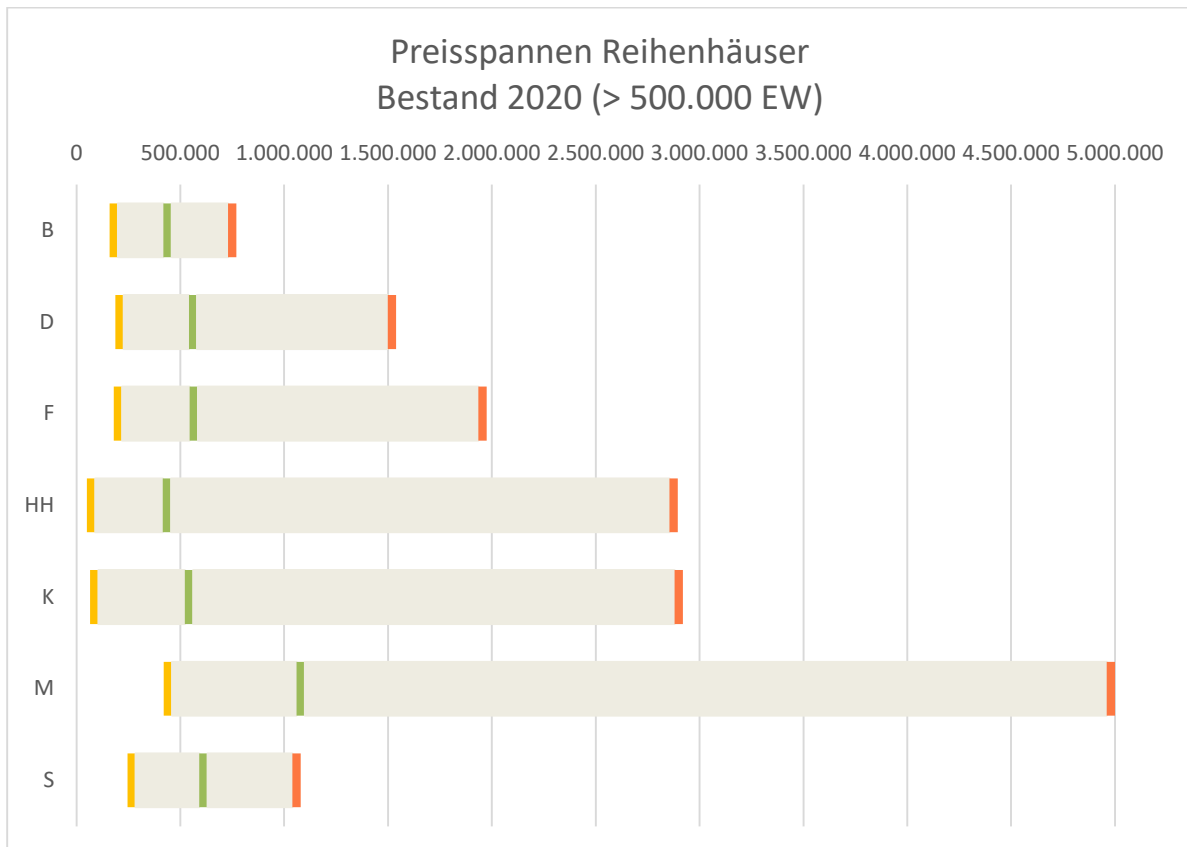


Abbildung 6 (Minimum / arithmetisches Mittel / Maximum)

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

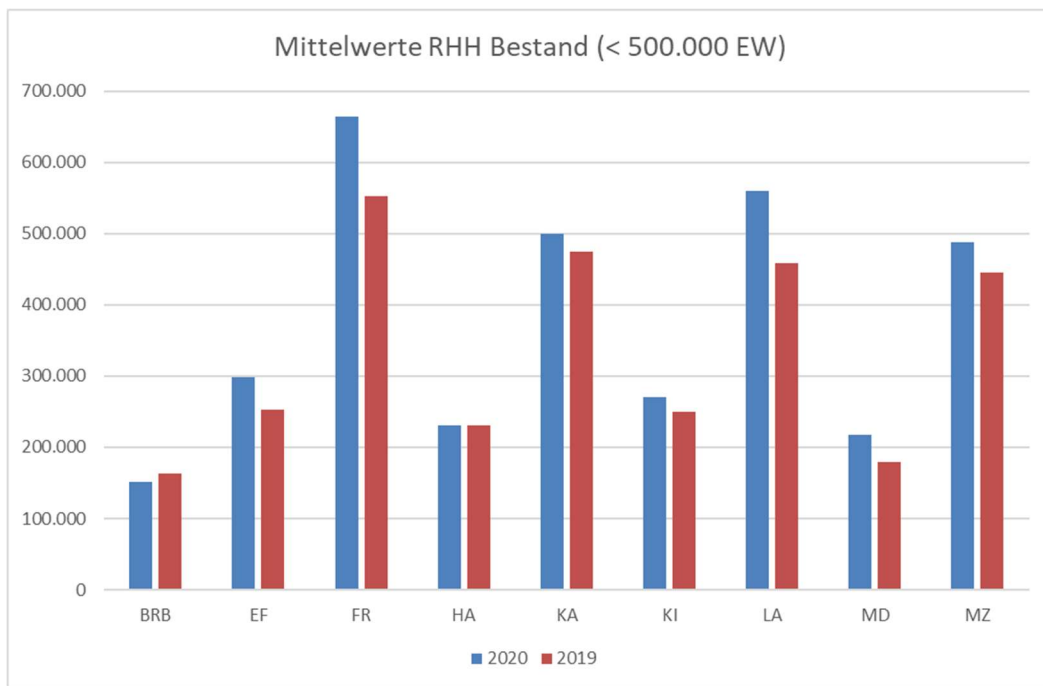


Abbildung 7

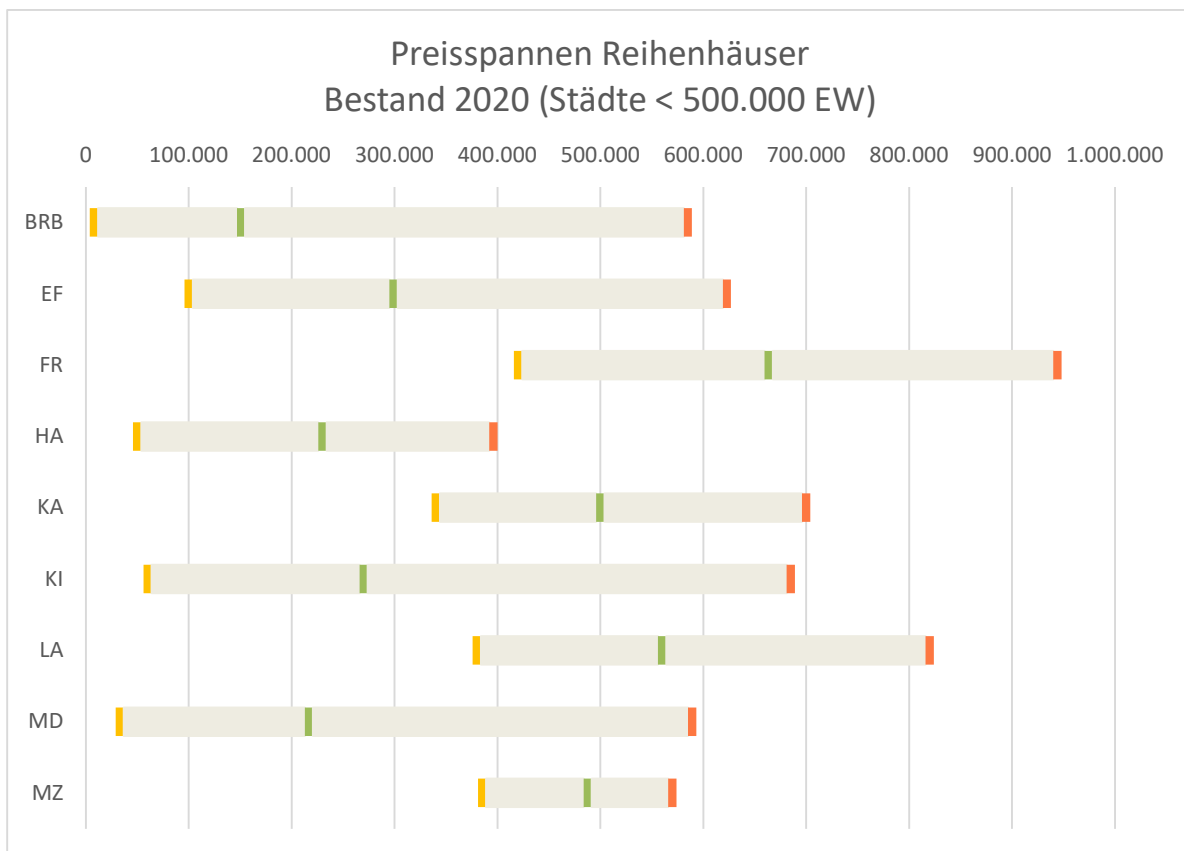


Abbildung 8 (Minimum / arithmetisches Mittel / Maximum)

Rohtragsvervielfältiger Mehrfamilienhaus

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

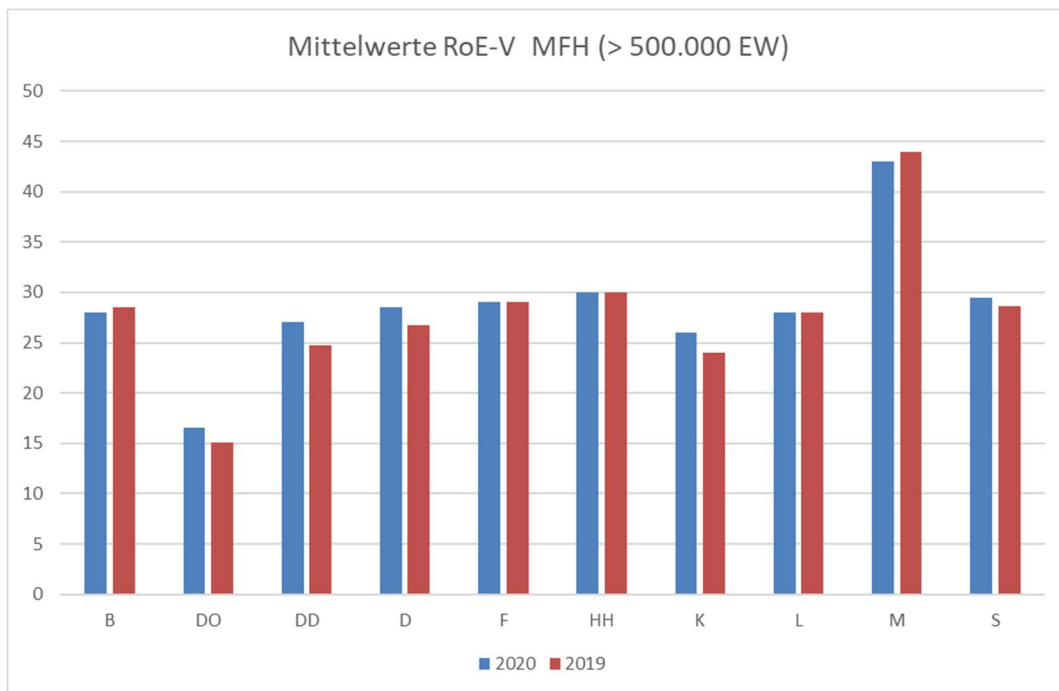


Abbildung 9

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

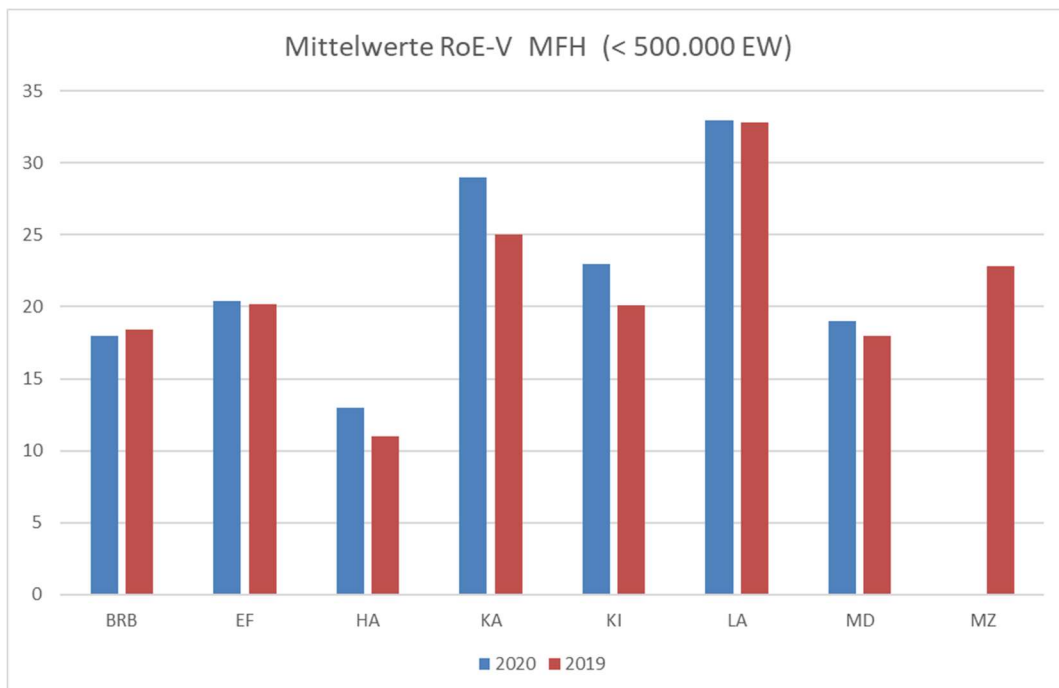


Abbildung 10

Durchschnittspreise für Bauland; Wohnungsbau

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

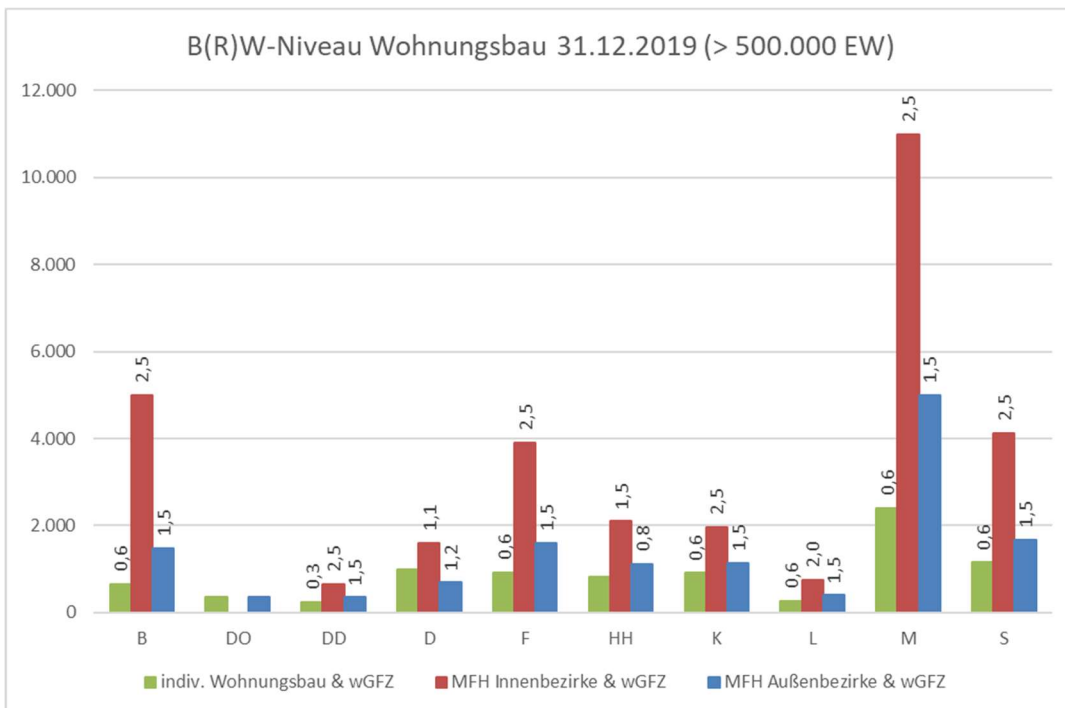


Abbildung 11

wGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 6 Abs. 6 Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

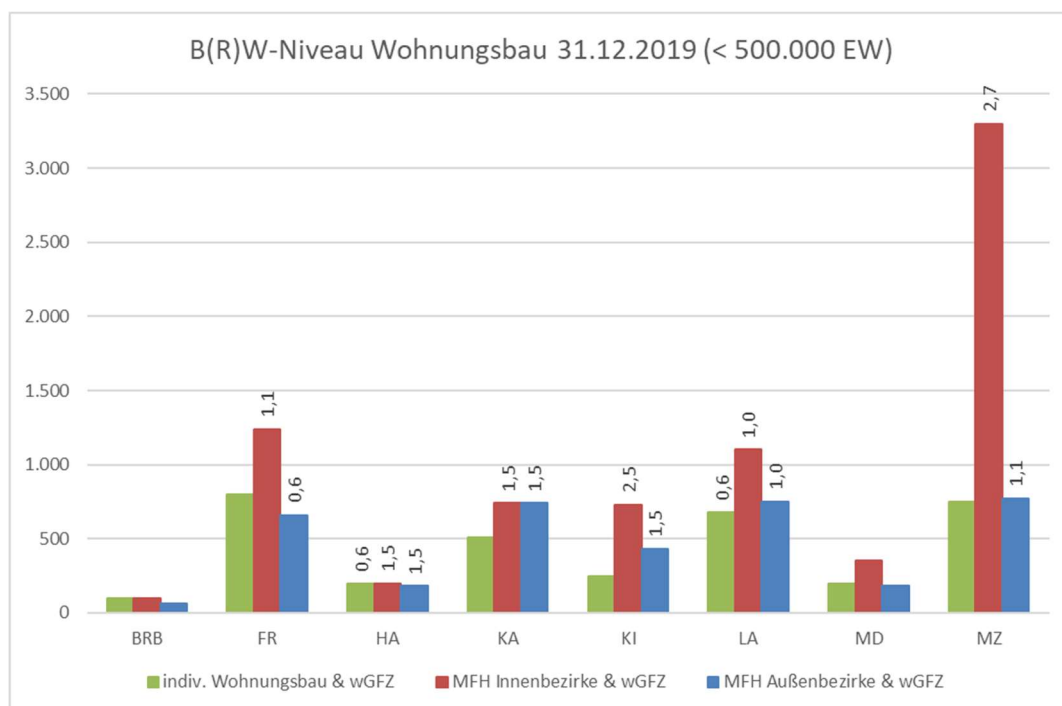


Abbildung 12

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 Niemeyer, E-Mail: evamaria.niemeyer@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