

Markt für Wohnimmobilien 2021

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2022



Markt für Wohnimmobilien 2021

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages
mit Prognose für 2022**

ISBN 978-3-88082-364-8

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, März 2022

Titelbild: Anja Viohl / markus – 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 107 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 31 Prozent auf Vorjahresniveau und in 33 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Auffällig ist, dass bei den Bauplätzen für eine individuelle Bauweise und den 1- und 2-Familienhausgrundstücken (bebaut) mit 48 bzw. 41 Prozent in diesem Marktsegment das Angebot – vermutlich auch aufgrund der weiter steigenden Nachfrage – in den meisten Städten weiter sinkt. Auch bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau meldeten lediglich 29 Prozent der Städte steigende Transaktionen. Im Vergleich zum Vorjahr (2020), dort waren es 18 Prozent der Städte, ist allerdings ein positiver Trend zu erkennen.

In 88 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 9 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 3 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Teilmärkte stellen sich dabei relativ einheitlich dar. Der überwiegende Teil der Städte (75 bis 96 Prozent) weist steigende Preise auf, fallende Preise, relativ einheitlich für die fünf untersuchten Teilmärkte, gab es nur bei sehr wenigen Kommunen (2 bis 4 Prozent).

Für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden von fast allen Städten (96 Prozent) steigende Preise gemeldet (Vorjahr 93 Prozent), was mit dem hohen Anteil (41 Prozent) der Städte korrespondiert, die fallende Kaufvertragszahlen mitgeteilt haben. Ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen zeigt, dass in allen fünf dargestellten Kategorien der Anteil der Städte mit steigenden Preisen zugenommen hat (4 bis 13 Prozent). Auch hier nimmt der Teilmarkt der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Plus von 13 Prozent zum Vorjahr eine Sonderstellung ein.

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind auch für das Jahr 2021 aus den Ergebnissen der Umfrage nicht ablesbar. Damit scheint sich zu bestätigen, dass der Markt für Wohnimmobilien 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 sowie wirtschaftliche Einflussfaktoren (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 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 2022 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

Entwicklung 2021 (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. Insbesondere in den großen Städten (> 500.000 Einwohner) zeigen sich fast ausnahmslos (94 Prozent) steigende Preise denen ein überwiegend stagnierendes bzw. sinkendes Angebot (74 Prozent) gegenübersteht.

Prognose 1. Halbjahr 2022 (Tabelle 2)

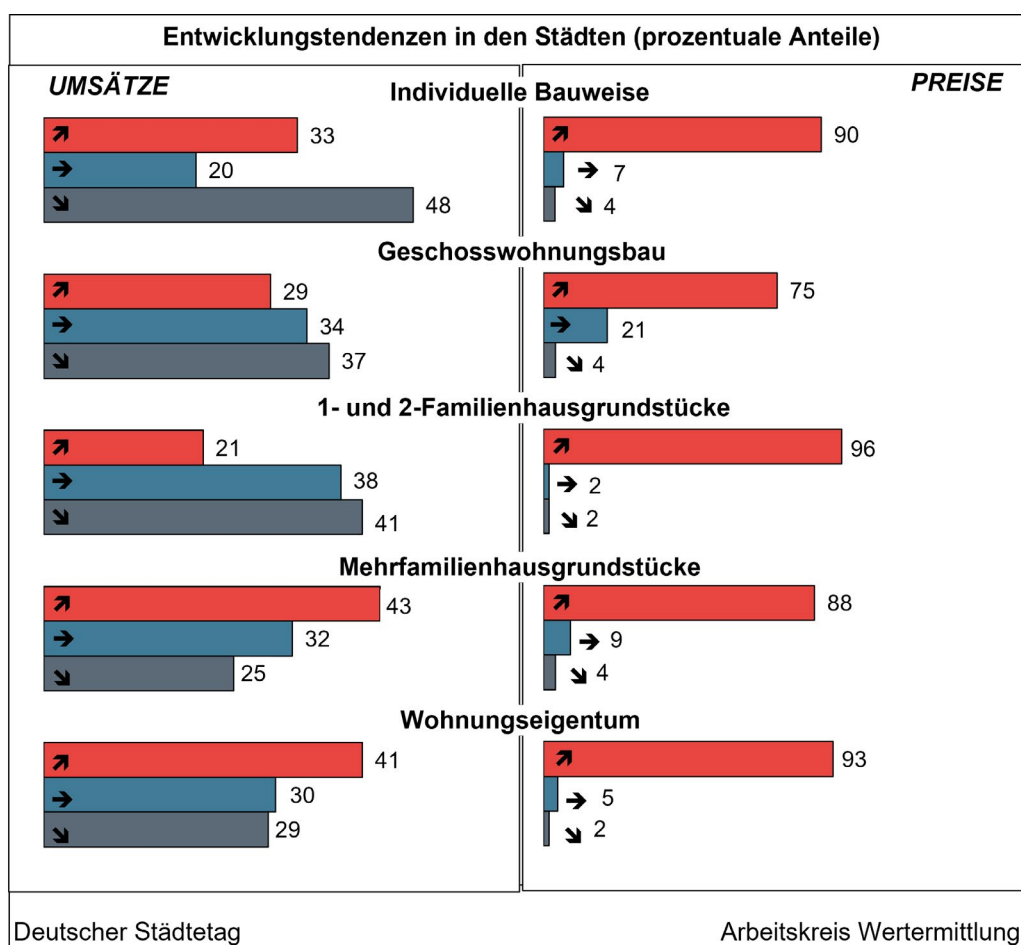
Aus den meisten Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2022 vor (Seite 10 ff.). Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante, tlw. auch fallende Umsatz- und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

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 2021, 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 2021

	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	↘	↗	↗	•	↗	↗	↗	•	→	↗
Hamburg	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑	↘	↑↑
Hameln	↗	↑↑	↗	↗	→	↑↑	↗	↑	→	↑↑
Hannover	↘	↑	↗	↗	→	↑	→	↗	↗	↗
Hildesheim	↗	↗	↘	→	↘	↗	↗	↗	↗	↑
Kiel	↗	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
Lüneburg	↘	↗	↗	↑↑	→	↑↑	→	↓↓	→	↗
Oldenburg	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑
Osnabrück	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑
Rostock	↘	↗	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑
Salzgitter	↘	↘	→	→	→	↑↑	↘	→	→	↑↑
Schwerin	↘	↑	→	↗	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑
Wilhelmshaven	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
Wolfsburg	→	↑	↗	→	→	↑	→	→	↗	↑↑

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2021

	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	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
Dresden	↗	↑↑	→	→	↘	↑↑	↘	↗	→	↑
Eisenach	↗	↑↑	→	↑↑	→	↗	↘	↑↑	↗	↑
Erfurt	↗	↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↗	↗	↑↑
Frankfurt (Oder)	↘	→	↘	→	→	↗	→	↑	↗	↑↑
Gera	↗	↑	↗	→	↘	↓	↘	↑↑	↗	↑
Gotha	↘	↓↓↓	↘	→	↘	↑	→	↓	↗	↑↑
Halle (Saale)	→	→	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	→	→
Jena	↘	↑↑	↘	→	→	↗	↗	↑↑	↘	→
Leinefelde-Worbis	↗	↑↑	→	↓↓↓	↘	↓	→	→	↘	↗
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Magdeburg	↗	↑	↘	↓↓↓	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗
Mühlhausen	↘	↑	↘	→	↗	↑↑	→	→	↘	↓↓↓
Nordhausen	→	↘	↗	→	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↓↓↓
Potsdam	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Suhl	↘	↓↓↓	→	→	↘	↑	↗	↓↓↓	↘	↑↑
Weimar	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
Zwickau	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2021

	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	↘	↗	→	↗	→	↑	↗	↗↗	→	↗
Kaiserslautern	↘	↗↗	→	↗↗	↘	↗↗	↗	↗↗	↗	↗↗
Karlsruhe	→	↗↗	↗	↗	↘	↑	→	↑	→	↑
Kassel	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↘	↗
Kempten (Allgäu)	↗	↗↗	→	↘↘	↘	↗↗	↗	↗	↗	↗↗
Koblenz	→	↑	→	↑	↘	↑	↗	↗↗	→	↑
Landshut	↘	↗↗	↘	↗↗	↘	↗↗	↗	↗	↘	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	→	↘	→	↘	↑	↘	↑	↘	↗↗
Mainz	↗	↗↗	↗	↗↗	↗	↗	↗	↗↗	↗	↗↗
Mannheim	↘	↗	↗	→	↘	→	↘	↗	↘	↑
Marburg	↘	↗↗	→	↗↗	→	↑	→	↗↗	↗	↑
München	→	↗↗	↘	↗↗	→	↑	→	↑	↗	↗↗
Nürnberg	↘	↗↗	→	↗↗	→	↑	→	↗↗	↗	↑
Offenbach am Main	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	→	→	↗
Regensburg	↗	↑	↘	→	→	↗↗	↗	↗↗	↘	↗
Rosenheim	↘	↗↗	↘	↗↗	↘	↗↗	↘	↑	↗	↗↗
Saarbrücken	→	↗↗	→	→	→	↗	→	↗↗	→	→
Stuttgart	↗	↗	↗	→	↘	↗	↘	→	→	↗
Trier	↗	↗↗	↗	↗↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen	↘	↗↗	→	→	↘	↗↗	→	↗	↘	→
Ulm	↘	→	↘	→	↘	↗↗	↗	↘	↘	↑
Wiesbaden	↗	↗↗	↘	↗↗	→	↗	→	↗	↗	↗↗
Worms	↘	↗↗	↘	↗↗	→	↑	↘	↑	↗	↑
Würzburg	↗	↗	→	↑	→	↗	↗	↑	↘	↑

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2021

	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	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Gelsenkirchen	↘	↑	↗	↑	↘	↑	→	↑	→	↑
Gladbeck	→	↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑
Gütersloh	↗	↑↑	↗	•	→	↑	•	•	→	↗
Hagen	↘	↑	↘	↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
Hamm	→	→	↗	→	↗	↑	↗	↑↑	↗	↗
Herne	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↑	↘	↑
Köln	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	→	↑↑
Krefeld	↘	↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗
Leverkusen	→	↑	↗	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑
Mönchengladbach	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Münster	↘	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Neuss	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
Oberhausen	→	→	→	↗	→	↑↑	→	↗	→	↑
Paderborn	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↗	↗
Remscheid	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗	↘	↑
Siegen	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↗	↘	↗
Solingen	→	↑	↘	↑↑	↘	↗	↘	↑↑	↗	↑↑
Wuppertal	↘	↗	↗	↗	→	↑↑	↗	↗	→	↑↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2022
(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 NORD	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Bremen	→	↑	↘	↗	→	↑	↘	↗	→	↗
Delmenhorst	→	↗	→	↑	↘	↗	→	↗	→	↗
Emden	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑
Flensburg	↘	↗	→	→	→	↗	•	↗	→	↗
Hamel	↗	↗	↗	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Hannover	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗
Hildesheim	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Kiel	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Lüneburg	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Oldenburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Osnabrück	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Rostock	→	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Schwerin	→	↑	→	→	↗	↑	↗	↗	→	↗
Wilhelmshaven	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2022
(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 OST	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Berlin	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Brandenburg an der Havel	→	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↗
Chemnitz	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗
Cottbus	→	↑	→	↑	→	↑	↘	↗	→	↑
Dresden	↘	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Eisenach	→	↑	↘	↗	→	↗	↘	→	↗	↑
Erfurt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Oder)	→	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Gera	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Gotha	→	↘	→	→	↗	↗	→	→	↗	↑
Halle (Saale)	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗
Jena	→	↑	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Leipzig	↘	↑	↘	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Magdeburg	→	↑	↘	↗	→	↑	→	→	→	↑
Nordhausen	→	→	→	→	↗	↗	↗	↗	→	↘
Potsdam	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Weimar	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Zwickau	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2022
(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	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Kaiserslautern	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗
Karlsruhe	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
Kassel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Koblenz	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↘	↑
Landshut	→	↑	→	↑↑	→	↑	↘	↑	→	↗
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	→	↑↑	→	↗	→	↑↑
Mainz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Mannheim	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Marburg	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Offenbach am Main	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Rosenheim	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑↑
Saarbrücken	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen	→	↑↑	→	→	→	↑	→	↗	↘	↗
Ulm	↗	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↑
Wiesbaden	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Würzburg	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen West siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2022
(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	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Gelsenkirchen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Gladbeck	→	•	→	•	→	•	→	•	↗	•
Hagen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Hamm	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Herne	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Krefeld	→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	↗	↗
Leverkusen	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Mönchengladbach	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Münster	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Oberhausen	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Paderborn	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Remscheid	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Siegen	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Wuppertal	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Anhang

Wohnungseigentum (ETW) Neubau; Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

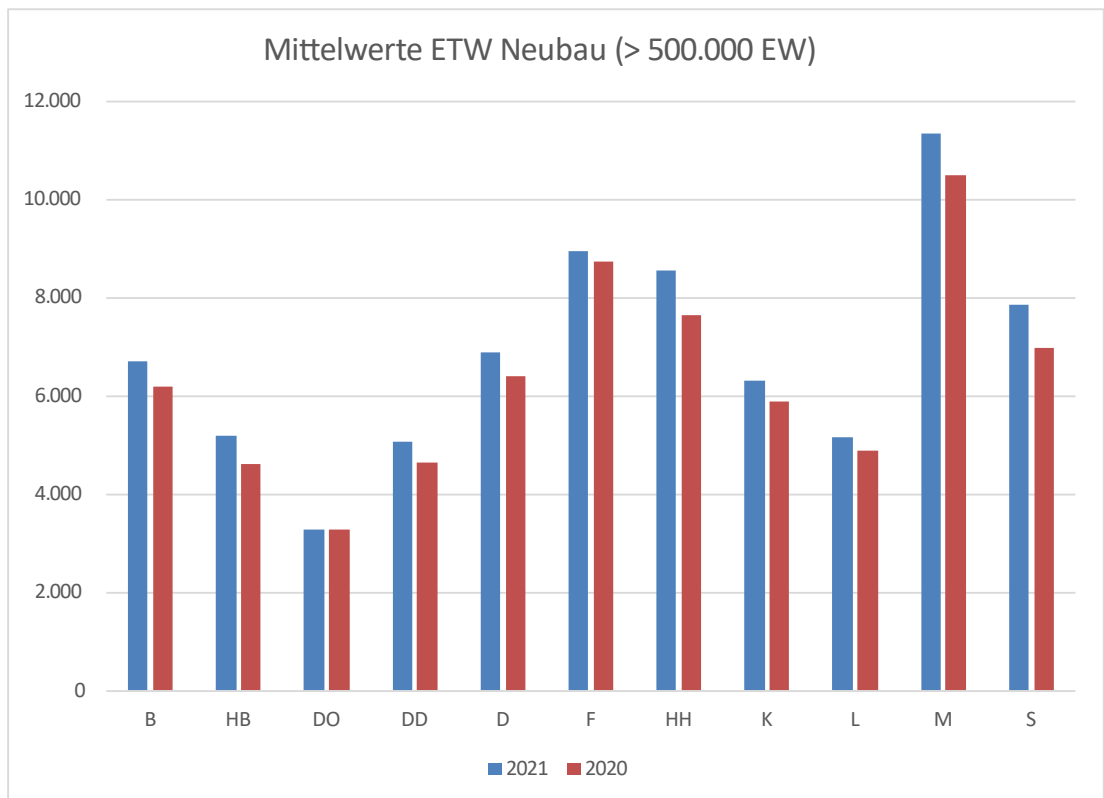


Abbildung 1

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 über 500.000 Einwohner

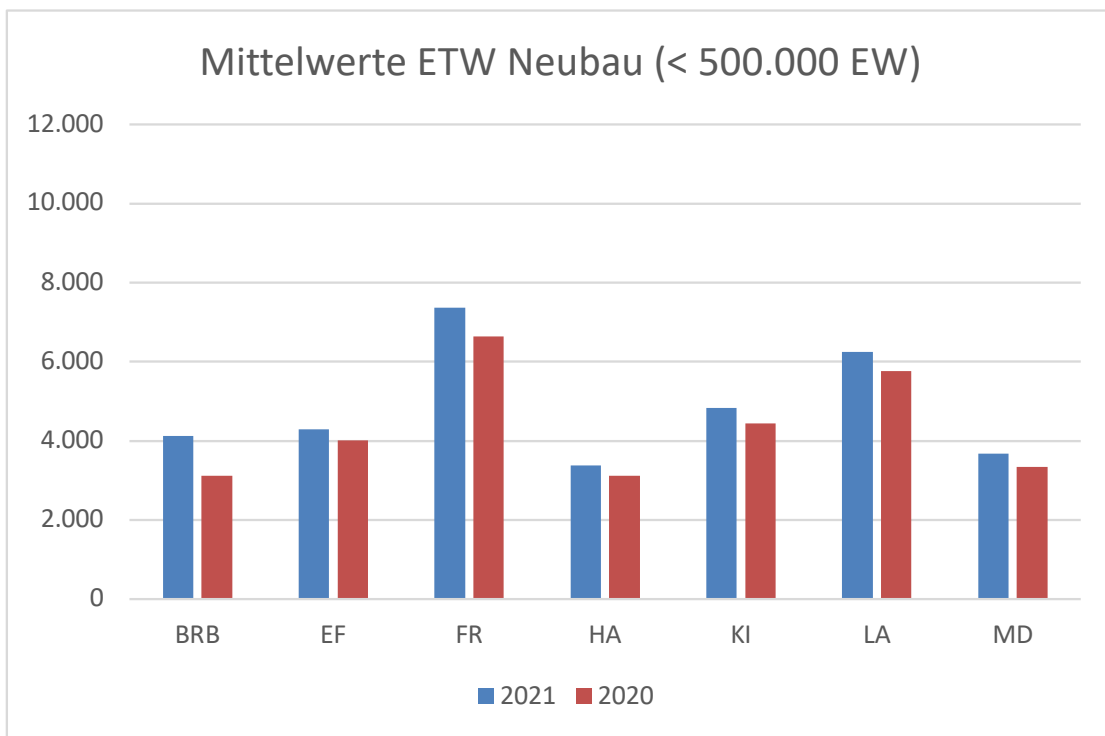


Abbildung 2

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

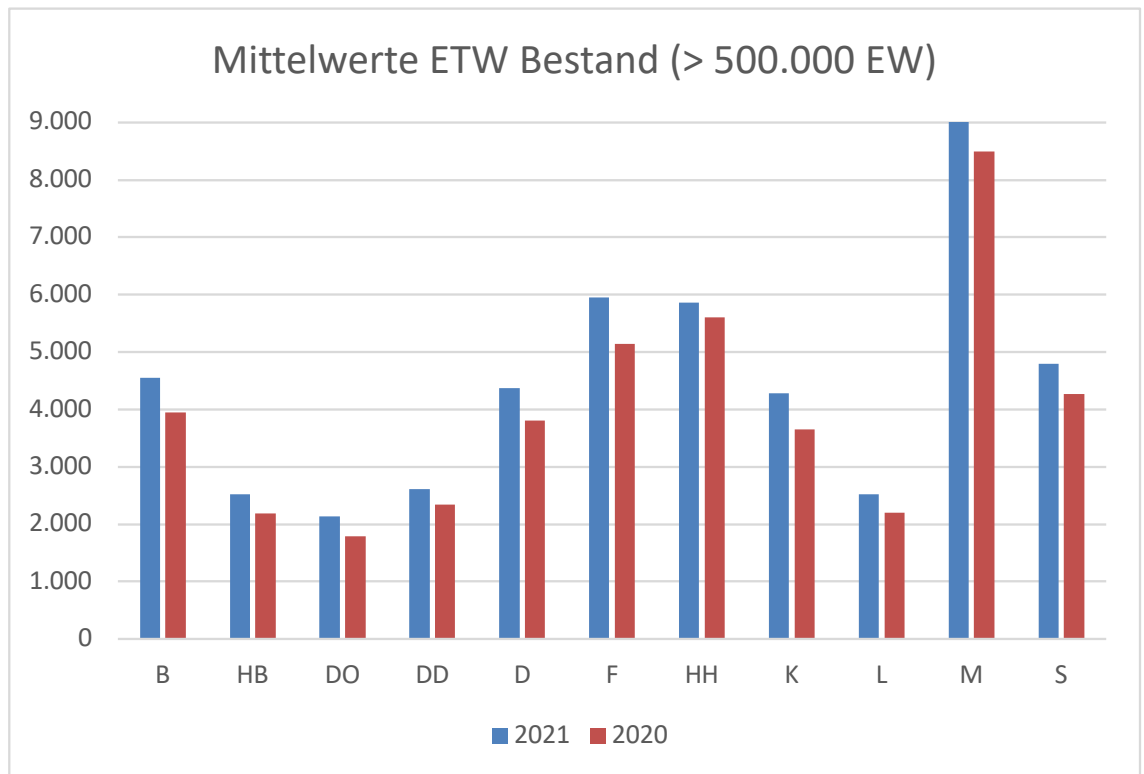


Abbildung 3

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

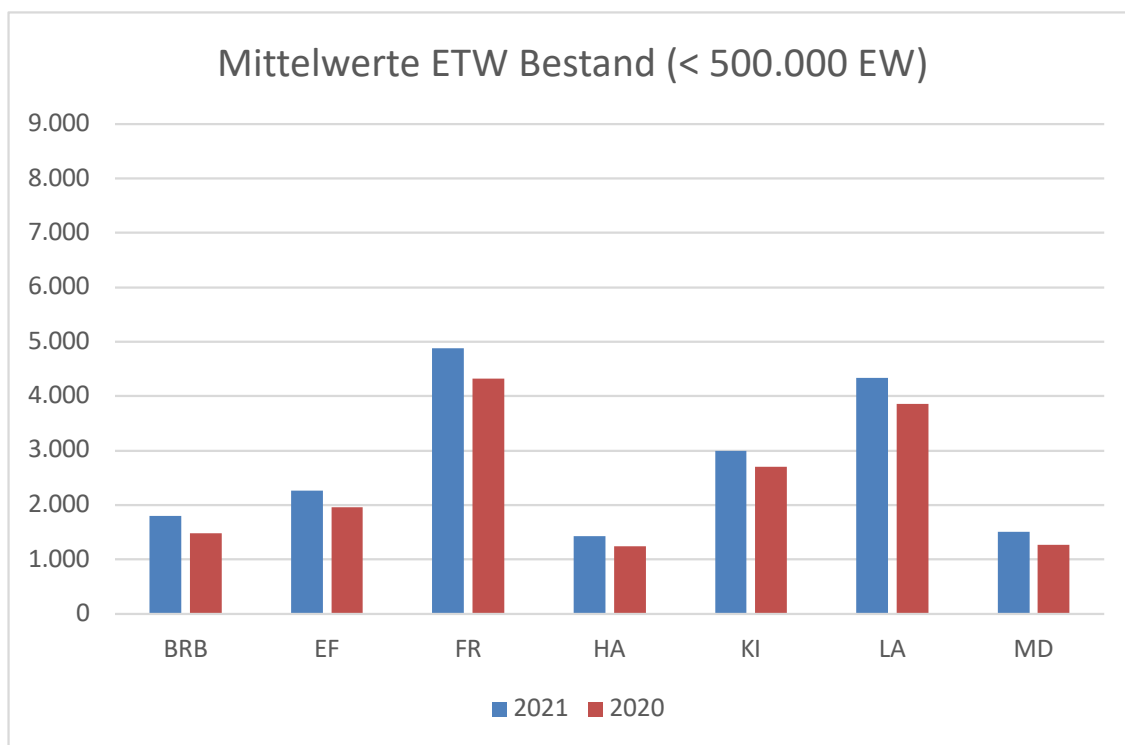


Abbildung 4

Reihenhäuser (Bestand); Durchschnittliche Kaufpreise

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

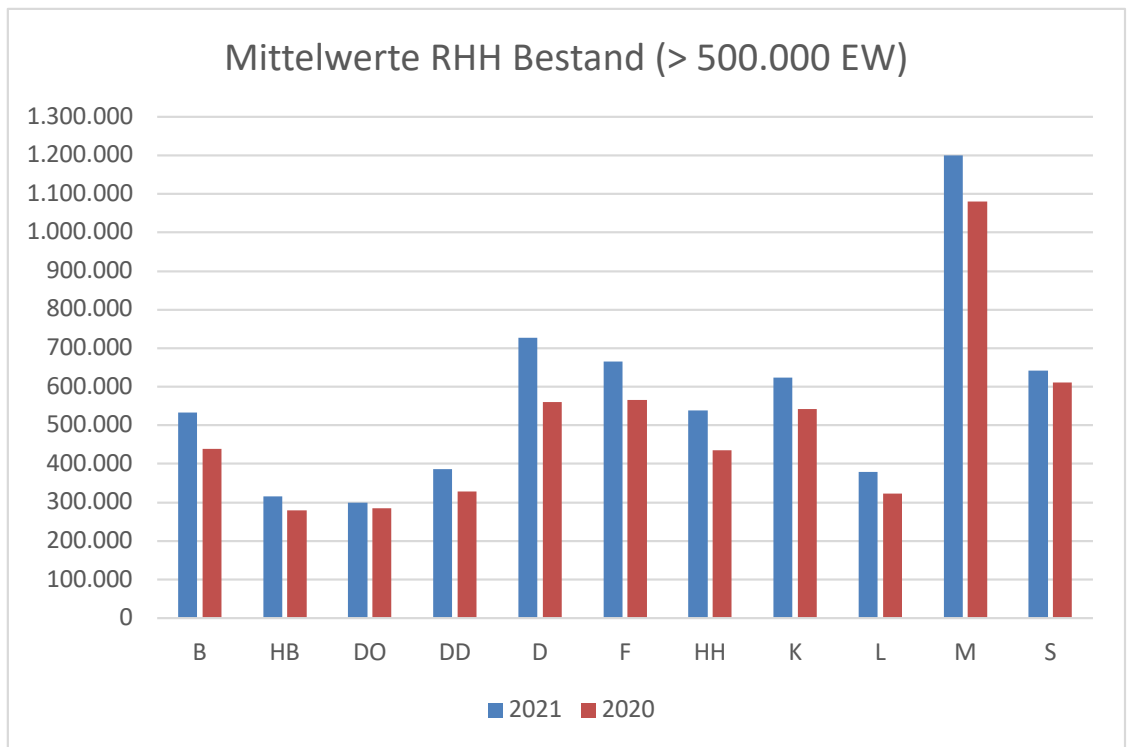


Abbildung 5

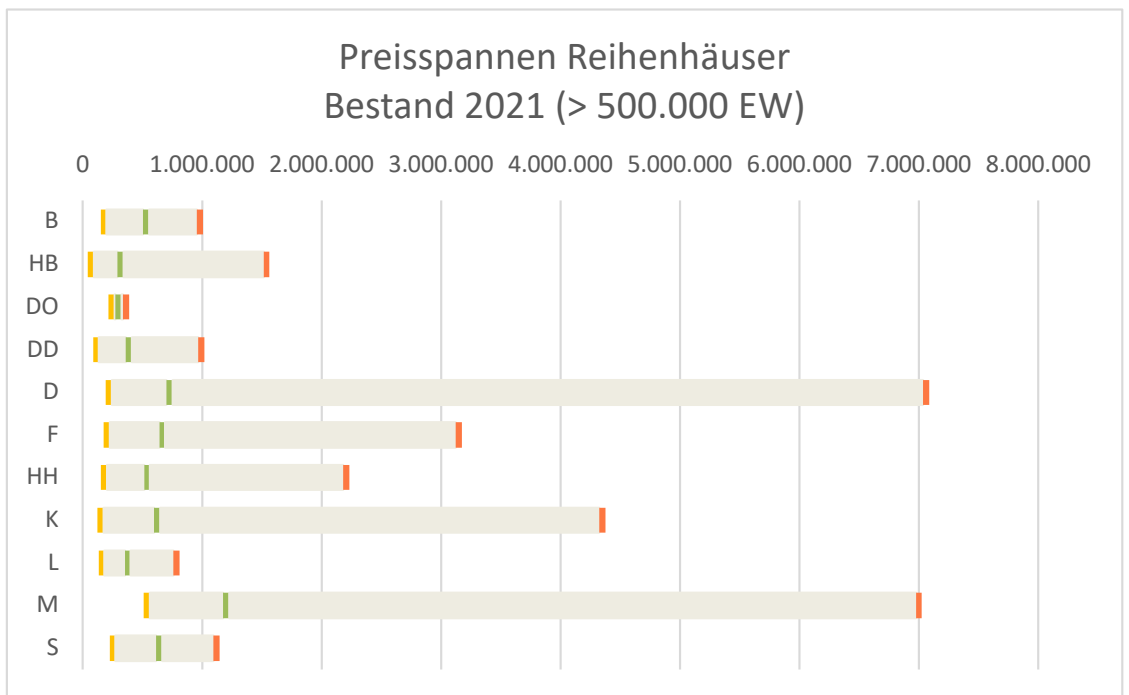


Abbildung 6 (Minimum / arithmetisches Mittel / Maximum)

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

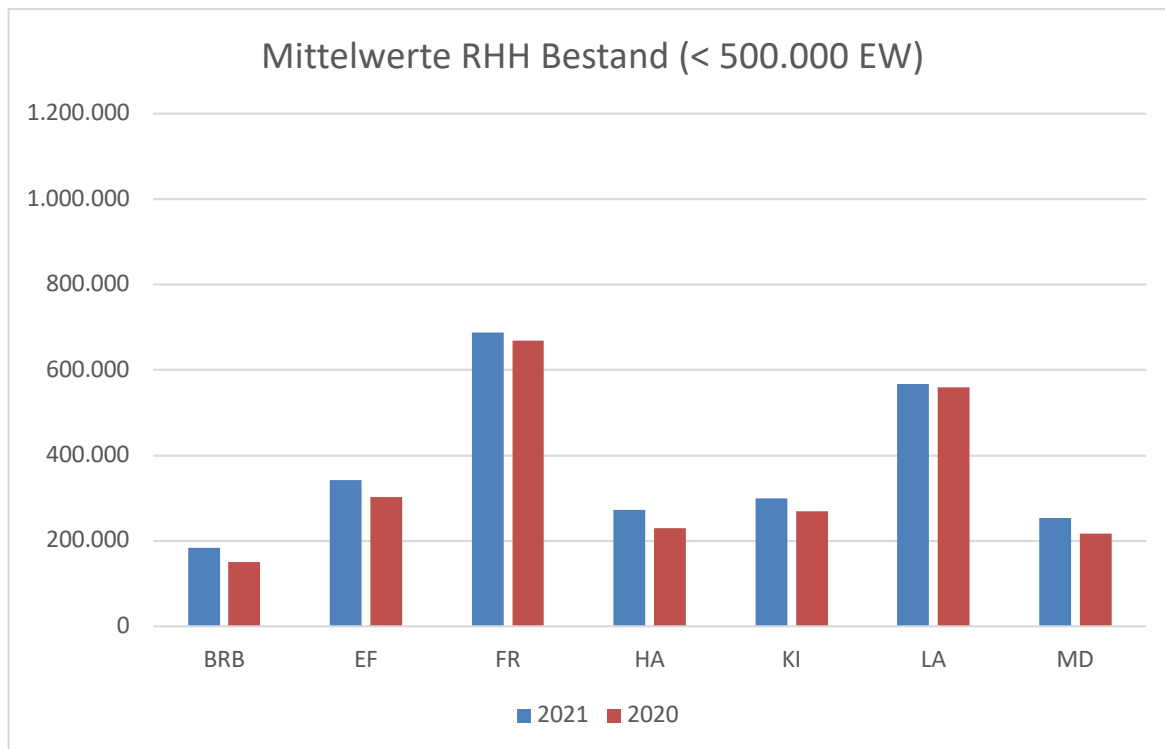


Abbildung 7

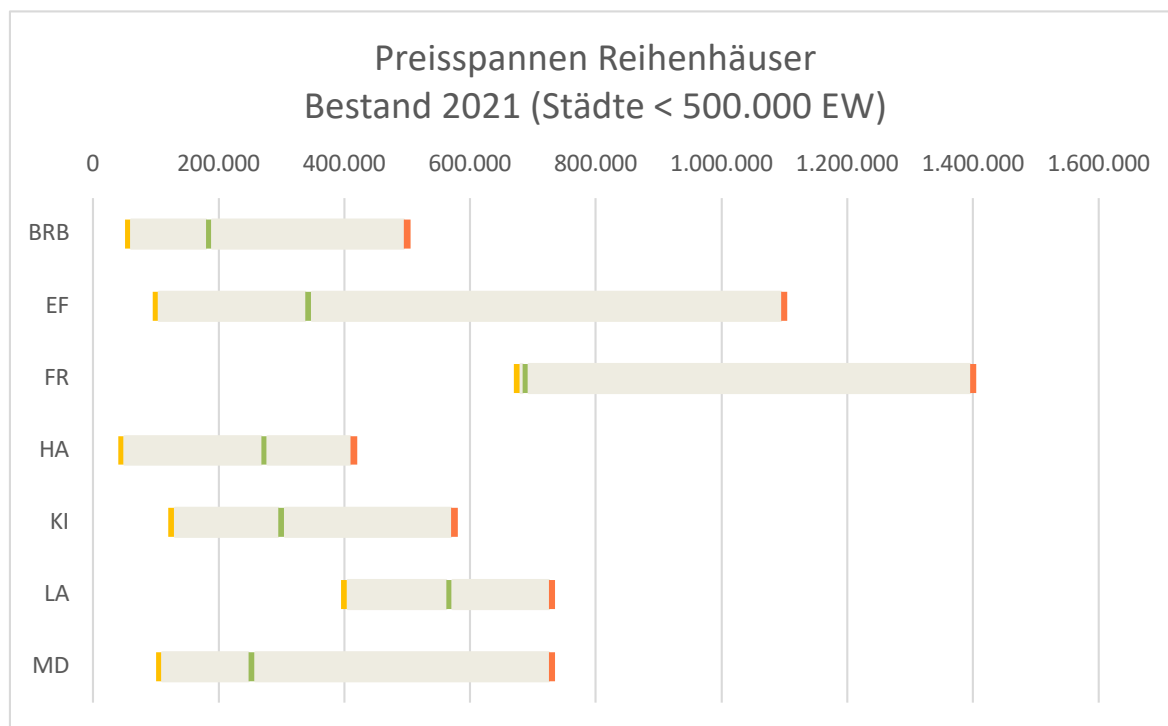


Abbildung 8 (Minimum / arithmetisches Mittel / Maximum)

Rohertragsvervielfältiger Mehrfamilienhaus

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

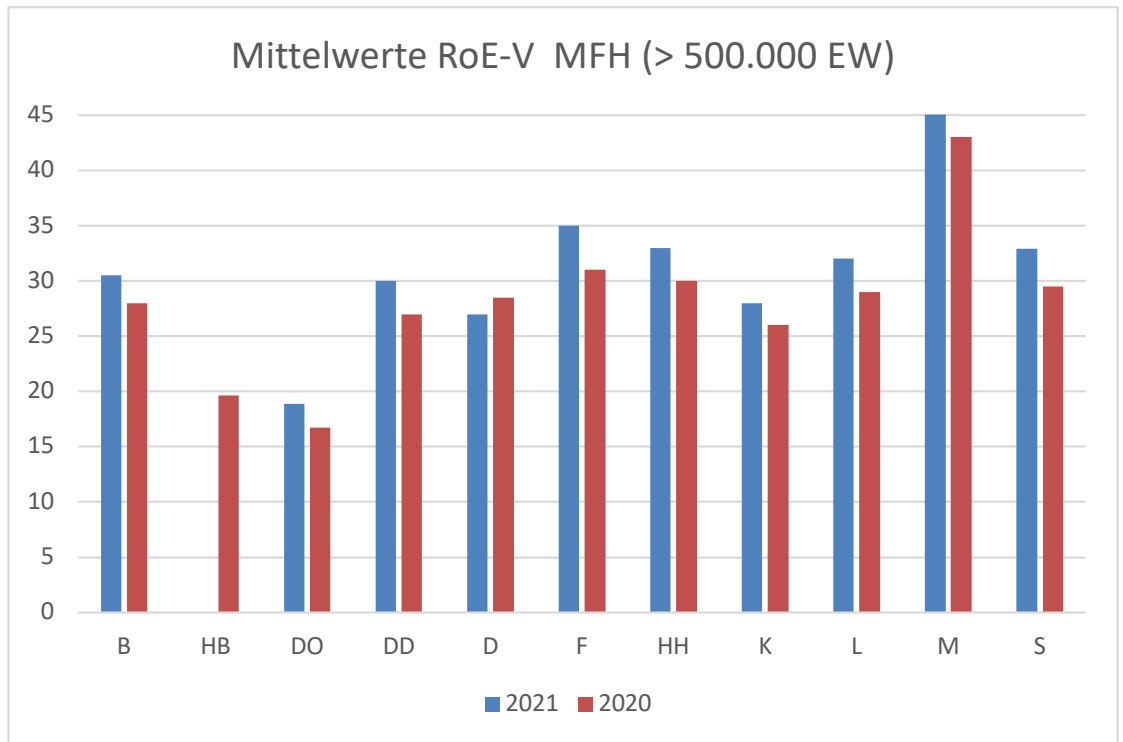


Abbildung 9

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

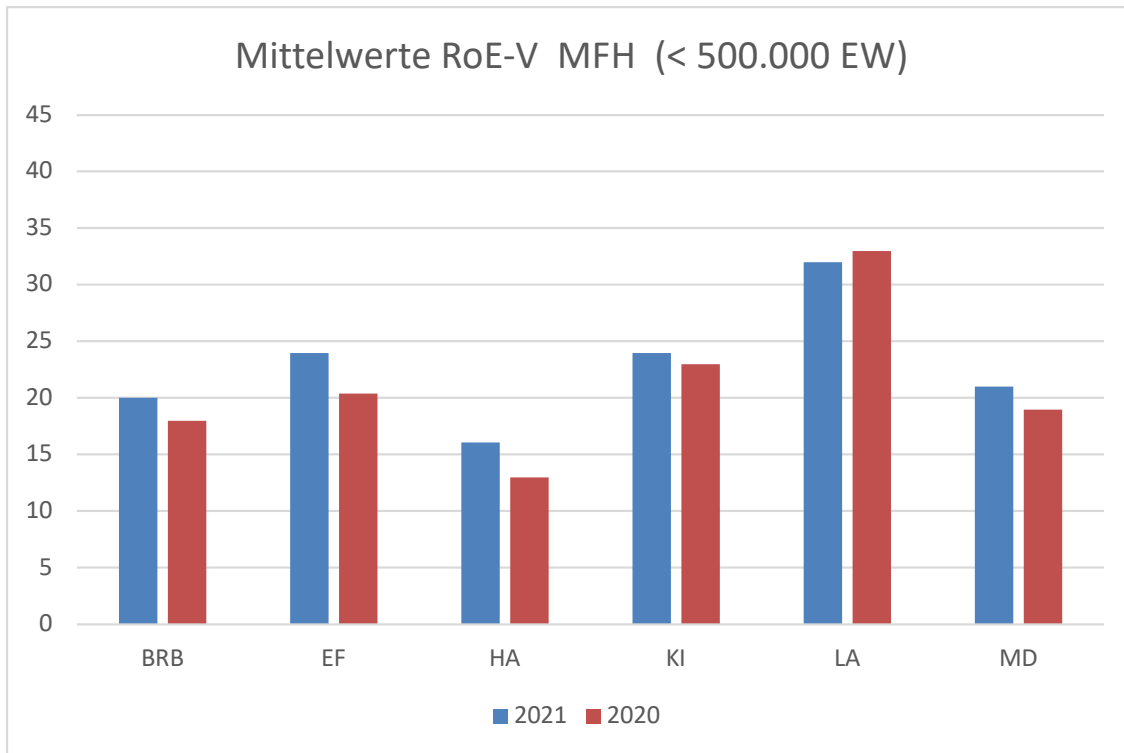


Abbildung 10

Durchschnittspreise für Bauland; Wohnungsbau

Ausgewählte Städte über 500.000 Einwohner

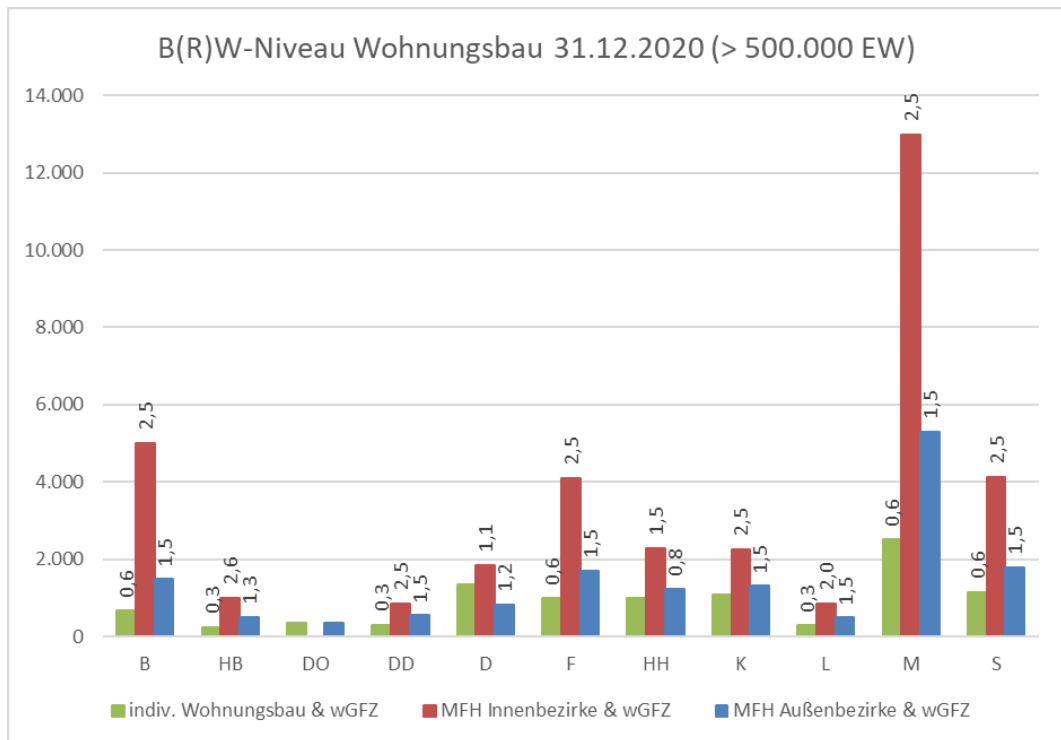


Abbildung 11

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

Ausgewählte Städte unter 500.000 Einwohner

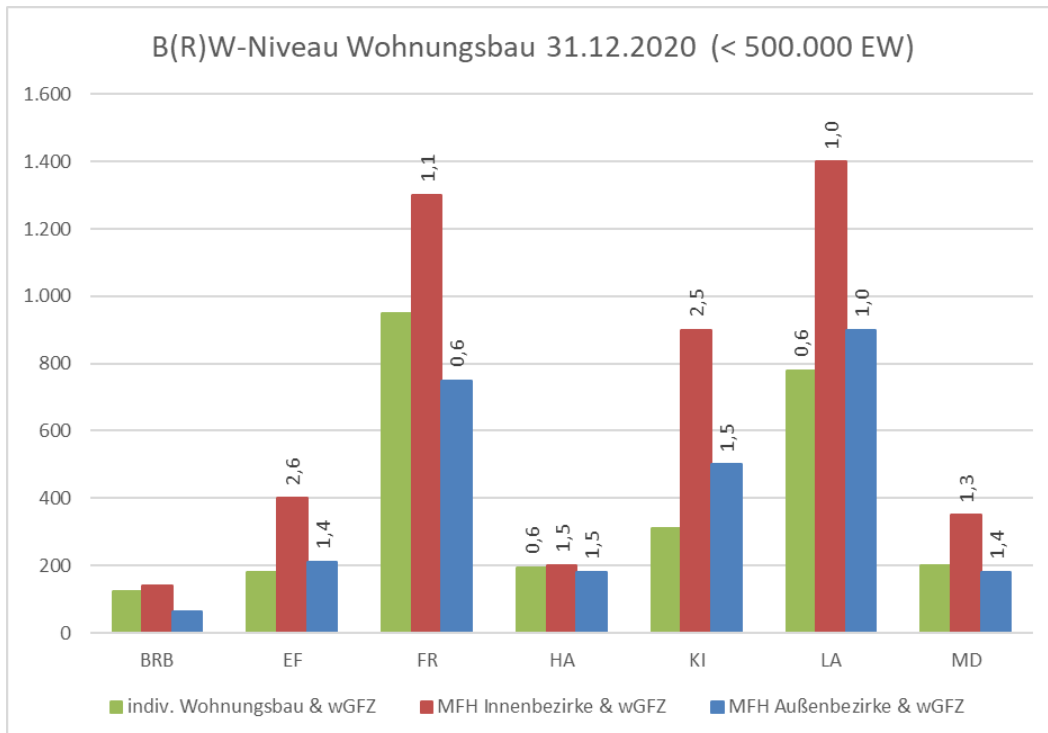


Abbildung 12

Herausgeber

Deutscher Städtetag

Autor/Autorin

- Dipl.-Ing. Matthias Kredt, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig und Vorsitzender des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages
- 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