



50 Jahre Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Der neue Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

- Werkstattbericht -

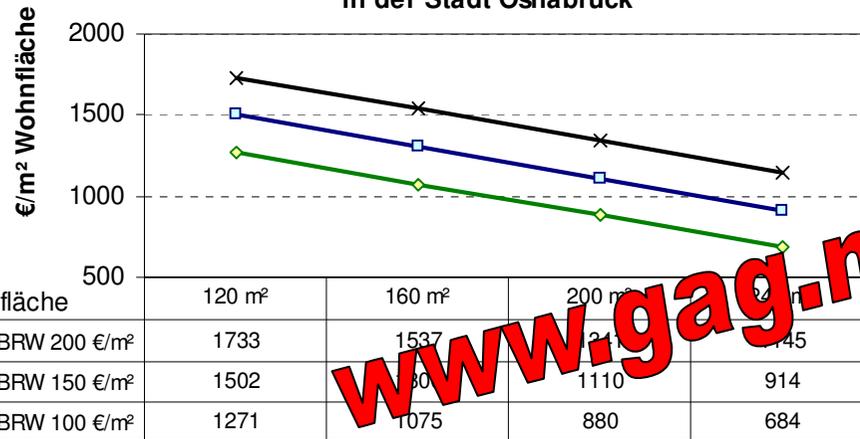


Reinhard Krumbholz

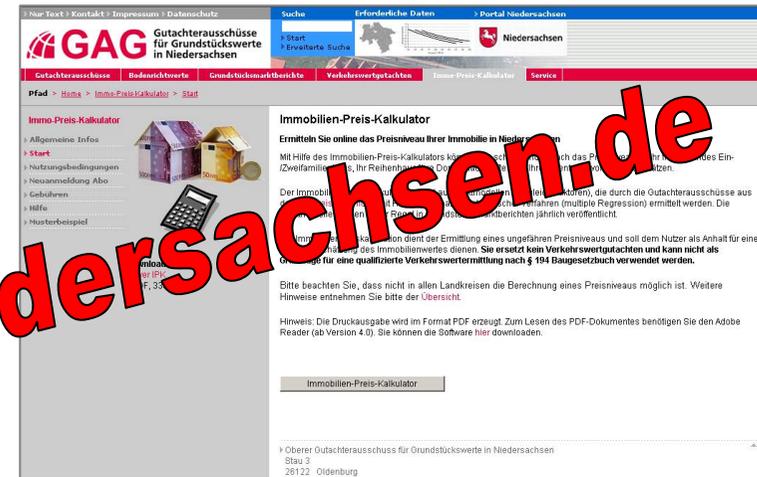
Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Niedersachsen



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche in der Stadt Osnabrück



www.gag.niedersachsen.de



50 Jahre Gutachterausschüsse Niedersachsen



AK OGA → Zielsetzungen



Bundesweite Markttransparenz durch Marktberichte der amtlichen Wertermittlung



Standards verbessern durch fachliche Arbeits-/ Methodenhinweise



Überregionale Markttransparenz durch Länder übergreifende Marktanalysen



Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

→ rd. 2.000 Exemplare sind unterwegs

- Unternehmen der Immobilienwirtschaft
- Banken
- Verwaltungen
- Sachverständige
- Wissenschaft
- Gutachterausschüsse
-

Bedarf ist vorhanden, deshalb

→ weiterer Bericht 2011

RETI

Transparency Index 2010

- primär gewerbliche Immobilien -

Transparency Level	2010 Composite Rank	Market
High	1	Australia
	2	Canada
	3	United Kingdom
	4	New Zealand
	4	Sweden
	6	United States
	7	Ireland
	8	France
	9	Netherlands
	10	Germany
	11	Belgium
Intransparent	12	Denmark
	13	Finland
	14	Spain
	15	Austria
	16	Singapore
	17	Norway
	18	Hong Kong
	19	Portugal
	20	Switzerland
	21	Italy



„Immobilienmarktbericht Deutschland 2011“

I Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Zahlen, Daten, Fakten
der Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



 Arbeitskreis der Gutachterausschüsse
und Oberen Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland



Zeitplanung

- Datenerhebung → bis Anfang August
- Daten plausibilisieren → bis Mitte August
- Autorenbeiträge → bis Mitte Oktober
- Redaktionsarbeit → Herbst
- Veröffentlichung → Spätherbst

**insgesamt 16 Autoren aus den GAA in Deutschland
Redaktion bei dem OGA Niedersachsen (wie 2009)**



Immobilienmarktbericht Deutschland
Blatt 2 - Umsätze

Berichtsjahr: 2009
Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Datensatz für Landkreis/kreisfreie Stadt/Region/Subregion: Bielefeld, Kreisfreie Stadt

1. Gesamtumsätze

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio.EURO]
1.1 land- und forstwirtschaftliche Flächen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1.2 unbebaute Bauflächen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1.3 bebaute Grundstücke	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1.4 Wohnungs- und Teileigentum	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
1.5 alle übrigen Flächen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gesamtsumme	0	0	0

... aus den Fragen ergeben
sich Auswertestandards
für die GAA

bundesweite Internet- Befragung der Gutachterausschüsse

- **allgemeine Daten zur Struktur**

- Anzahl der Bodenrichtwerte
- Marktbericht ?
- sonstige Marktdaten ?

- **Umsätze**

- **Werte für unbebaute Grundstücke**

- **Indexreihen f. Wohnbau- u. Gewerbeflächen**

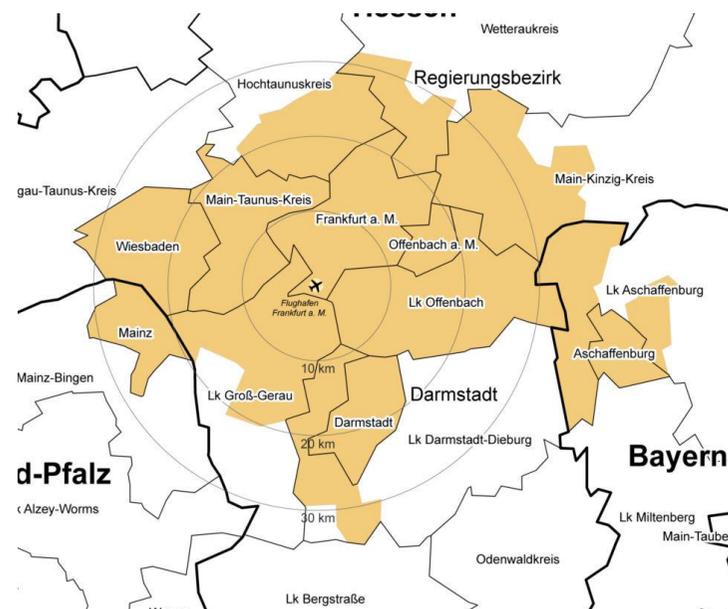
- **Werte für bebaute Grundstücke**



- ca. 730 Abfragevariablen
- zusätzlich:
 - Strukturdaten (Raumbezugsdaten BBSR)
 - Angebotsmieten (IDN-ImmoDaten GmbH/ BBSR)
 - soziökonomische Daten (BBSR / Destatis)
 - Einwohnerzahlen, Haushaltseinkommen, Kaufkraft, Anzahl der Haushalte

- **Untersuchungsräume**
(zunächst) 464 krsfr. Städte, Landkreise, Subkreise

➔ **Abfrage der aggregierten Daten auf diesen Ebenen**





Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Werkstattbericht / Blitzlichter



Inhaltsübersicht:

- Zielsetzung
- AK OGA
- Bundesrepublik Deutschland
 -
 - Demographie
 -
- Immobilienmarkt in Deutschland
 - Datenlage
 -
 - Länderberichte
 - Besondere regionale Teilmärkte
 - Grenzregionen
 - Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Entwicklung auf den Teilmärkten
 - Wohnimmobilien
 - Renditeobjekte / gewerbliche Immobilien
 - Land- und forstwirtschaftliche Immobilien
- Erforderliche Daten
- Weitere Immobilienmarktberichte
- Die Gutachterausschüsse Deutschlands





Exkurs: Bevölkerungsentwicklung

- **Geburtenziffer**
- **Wanderungsbewegung**
- **Zuwanderung**
- **Altersaufbau**

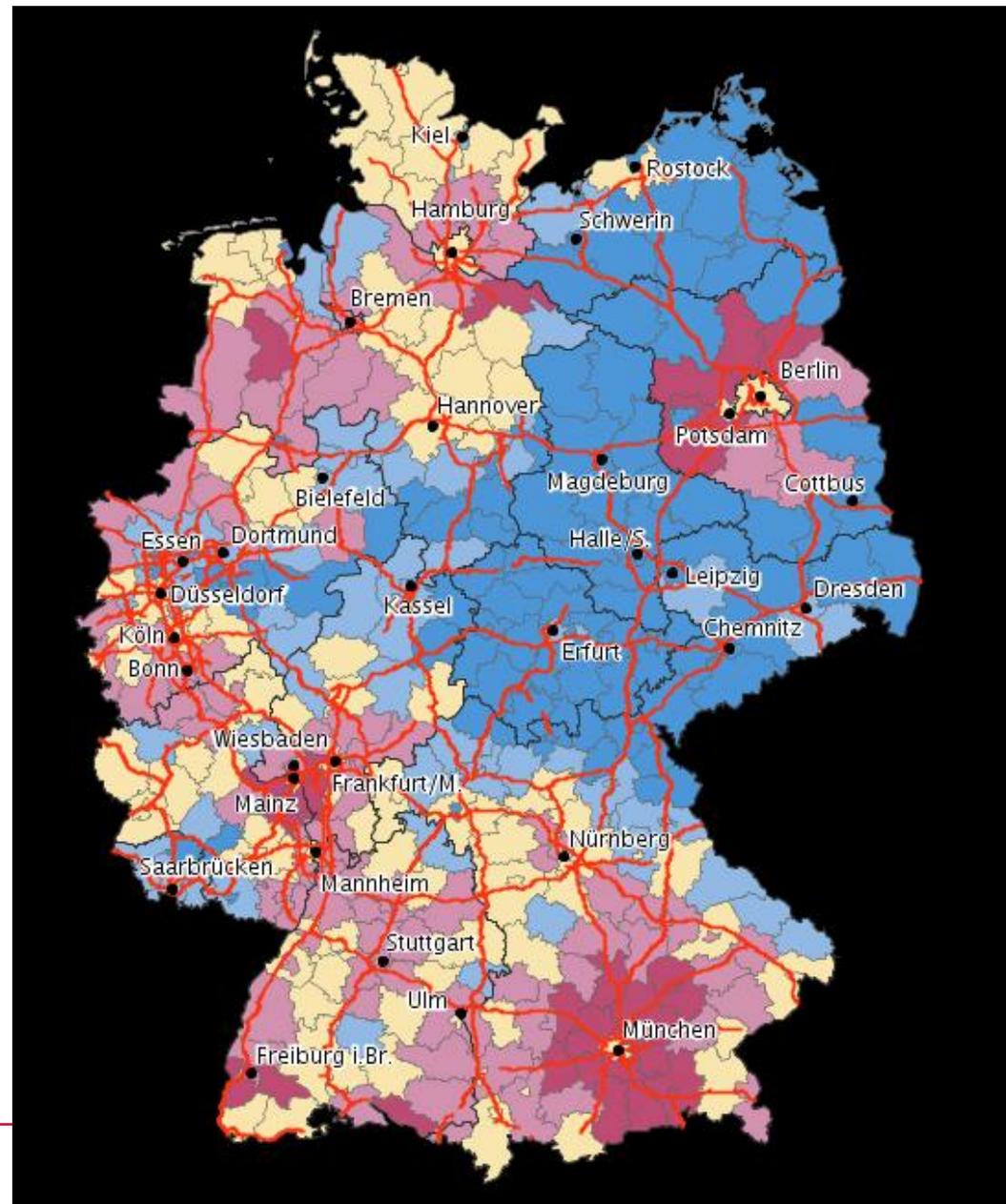


Demographische
Entwicklung
in Deutschland
bis 2030

Rot = wachsend

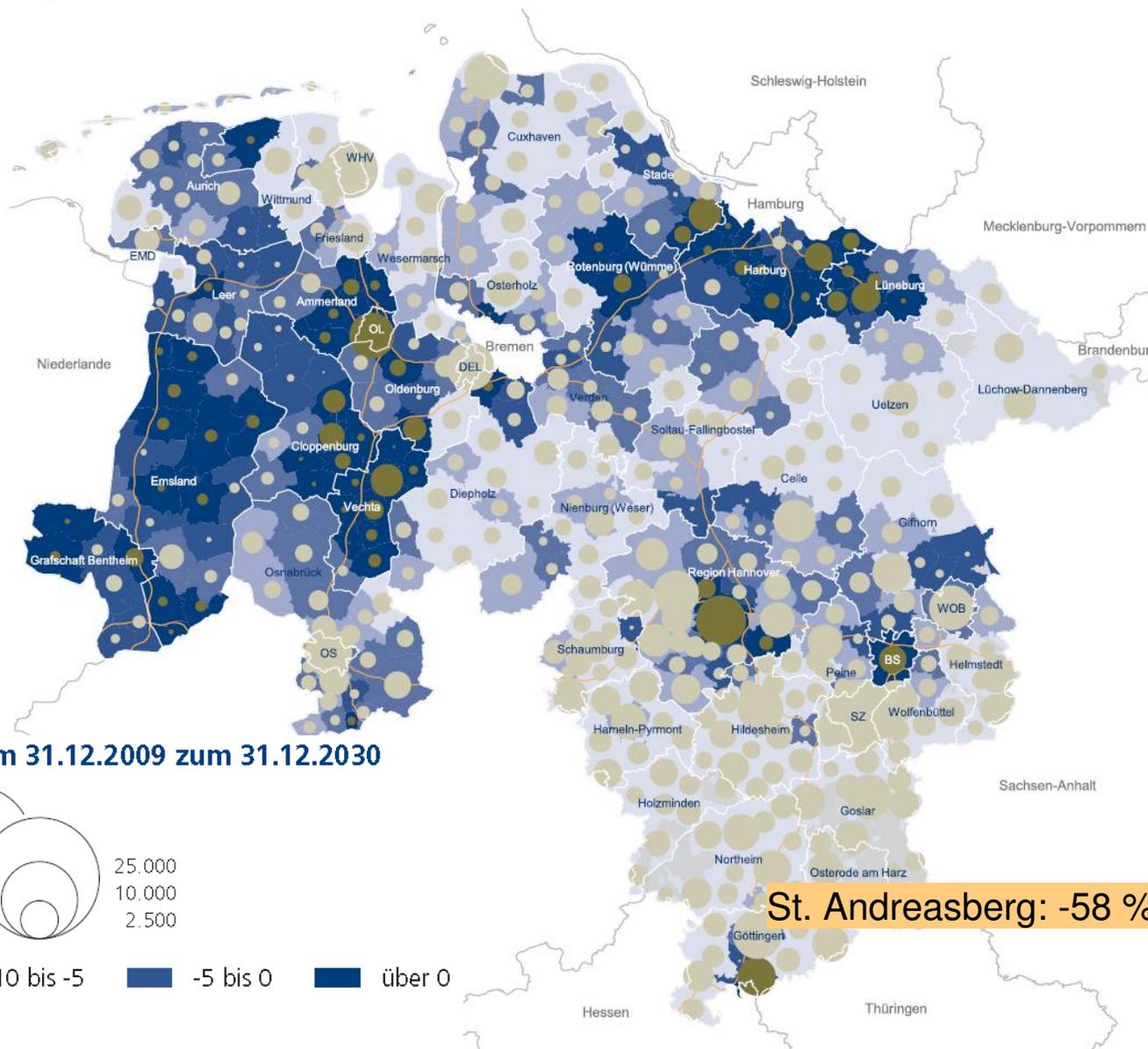
Gelb = neutral

Blau = abnehmend





Bevölkerungsprognose 2030, Niedersachsen

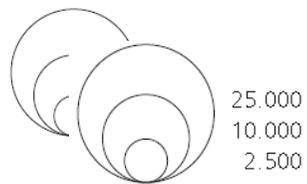


Veränderung der Einwohnerzahlen vom 31.12.2009 zum 31.12.2030

absolut

Zunahme Abnahme

Niedersachsen: -704.000



in Prozent

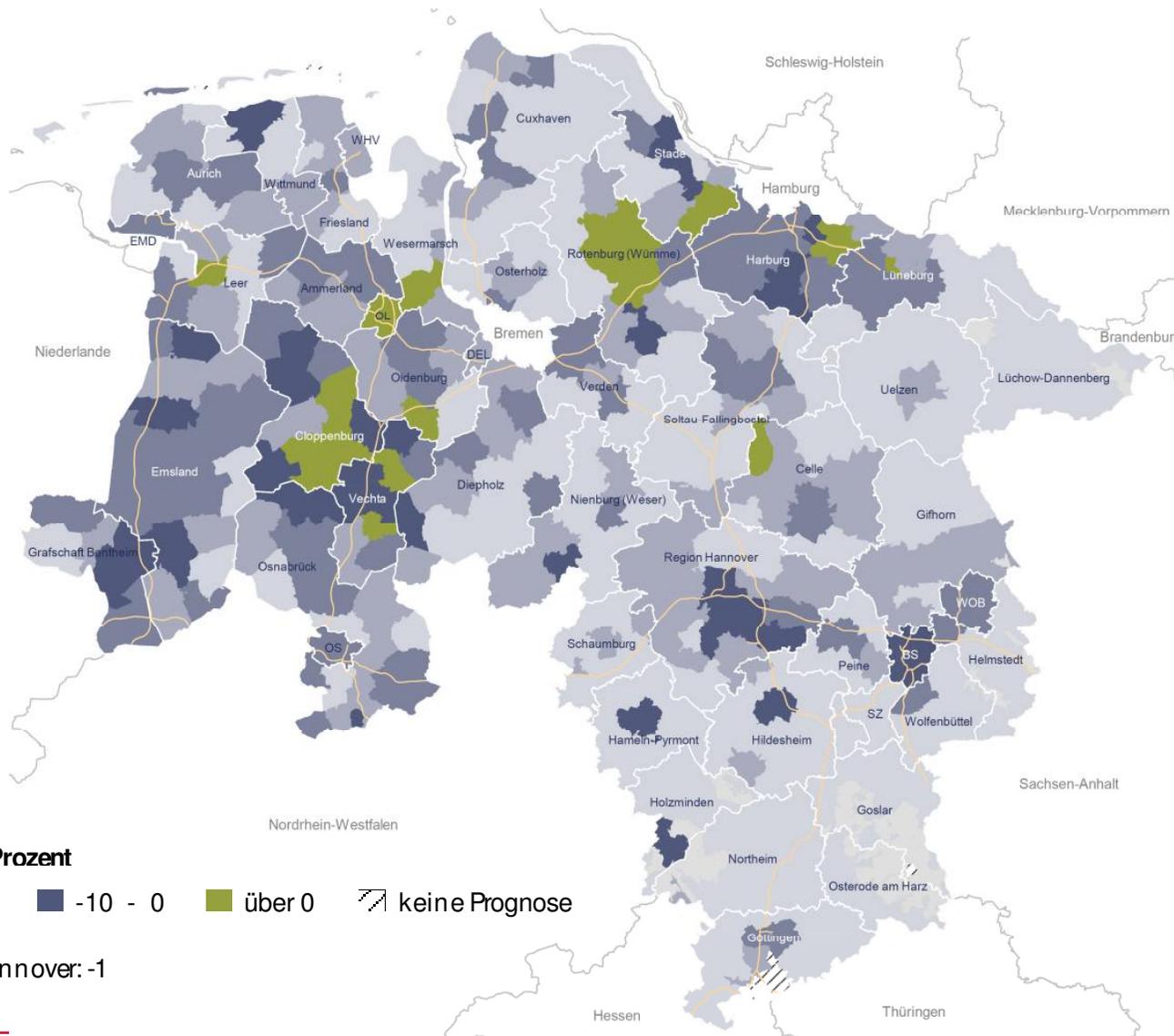
unter -15 -15 bis -10 -10 bis -5 -5 bis 0 über 0

gemeindefreie Gebiete

St. Andreasberg: -58 %



Bevölkerungs- entwicklung der Altersgruppe 30 bis 44 Jahre bis zum Jahr 2030



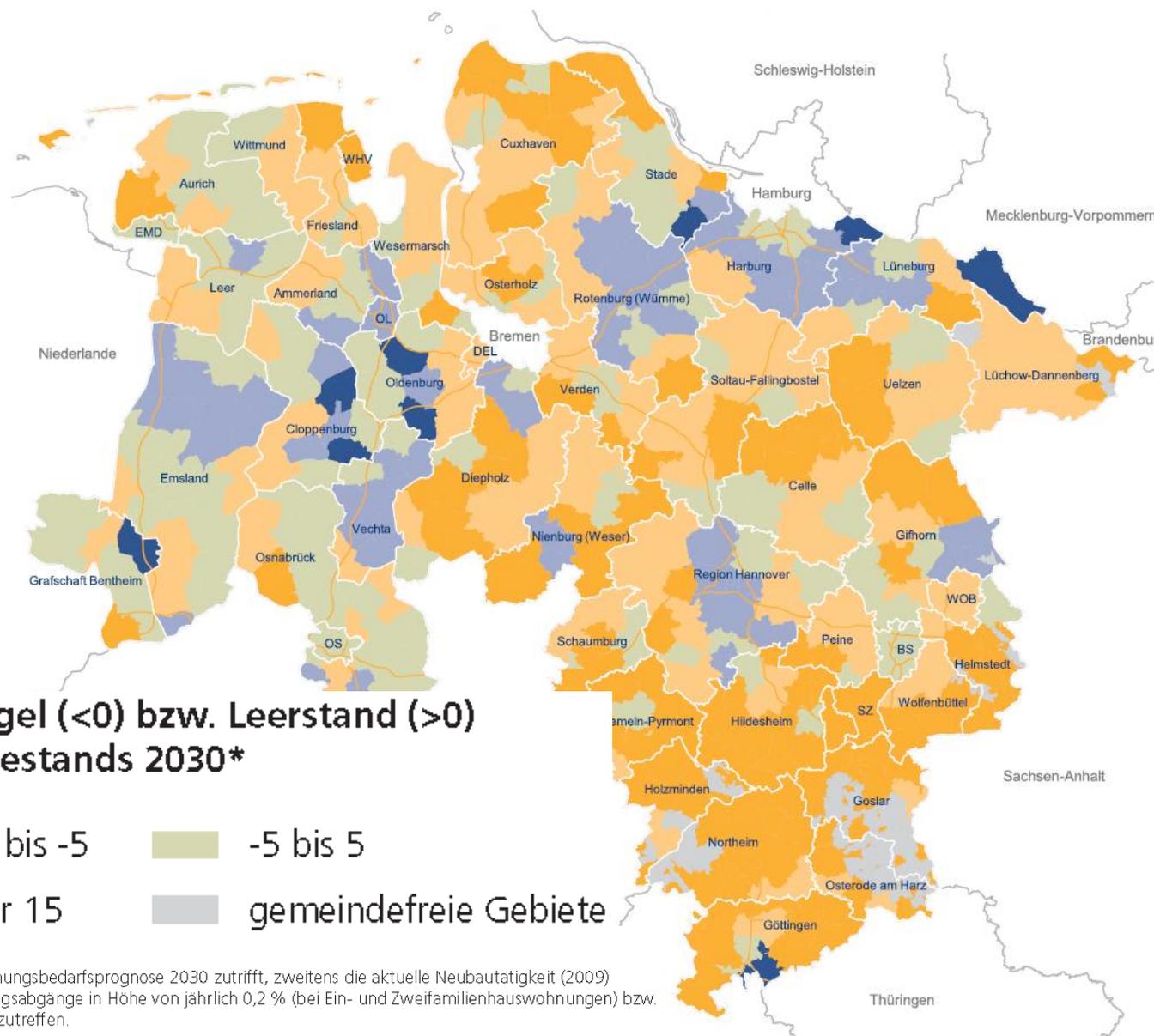
Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 in Prozent

unter -30
 -30 - -20
 -20 - -10
 -10 - 0
 über 0
 keine Prognose

Niedersachsen: -20 Landeshauptstadt Hannover: -1



Leerstandsrisiko 2030



**Drohender Wohnungsmangel (<0) bzw. Leerstand (>0)
in Prozent des Wohnungsbestands 2030***

- unter -15
- 15 bis -5
- 5 bis 5
- 5 bis 15
- über 15
- gemeindefreie Gebiete

* Das Risiko tritt ein, wenn erstens die Wohnungsbedarfsprognose 2030 zutrifft, zweitens die aktuelle Neubautätigkeit (2009) fortgeschrieben wird und drittens Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich 0,2 % (bei Ein- und Zweifamilienhauswohnungen) bzw. 0,3 % (bei Mehrfamilienhauswohnungen) zutreffen.



Immobilienmarktbericht Deutschland Datenabdeckung

Beteiligung im Verhältnis zur Bevölkerung

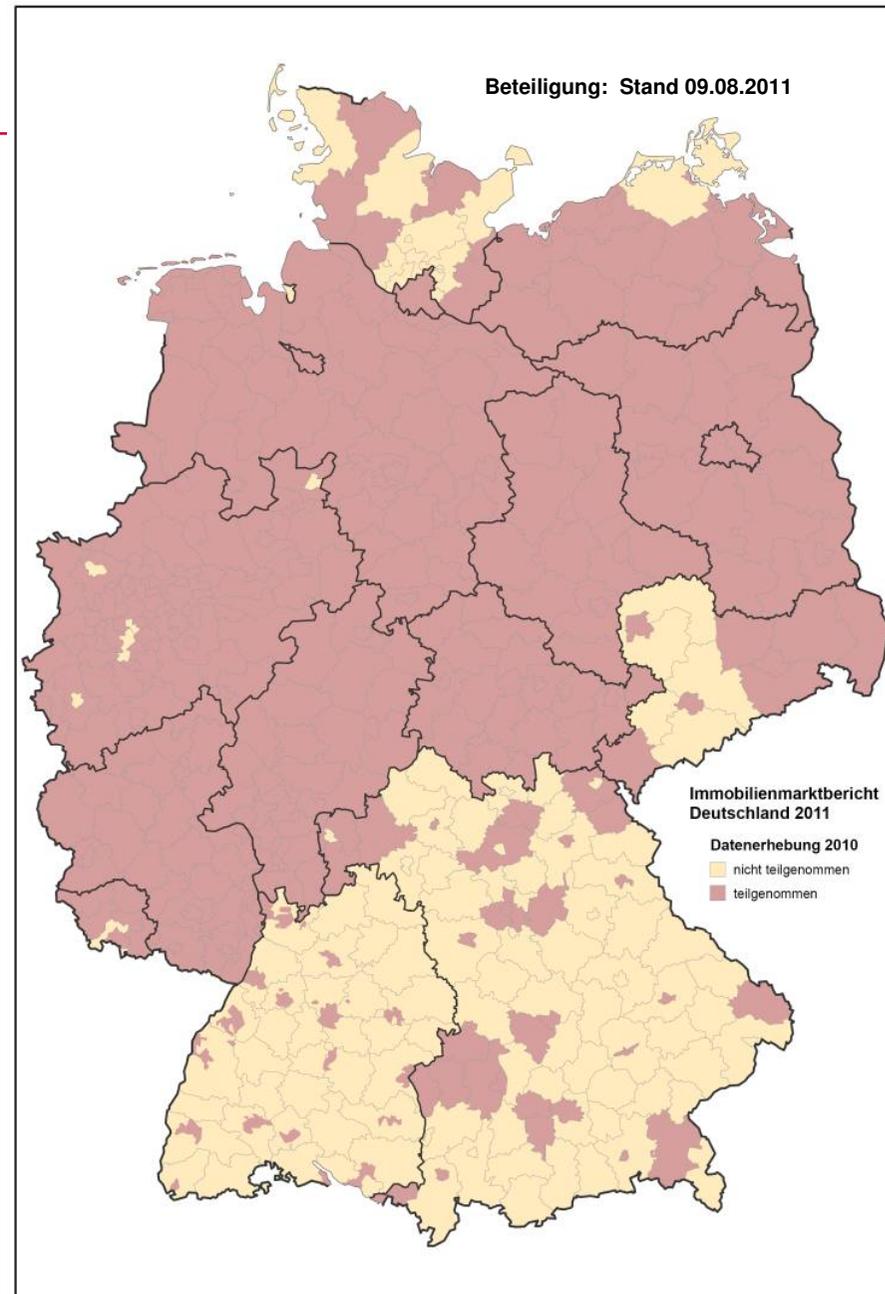
2007 → 77%

2008 → 78 %

2009 → 76 %

2010 → 76 %

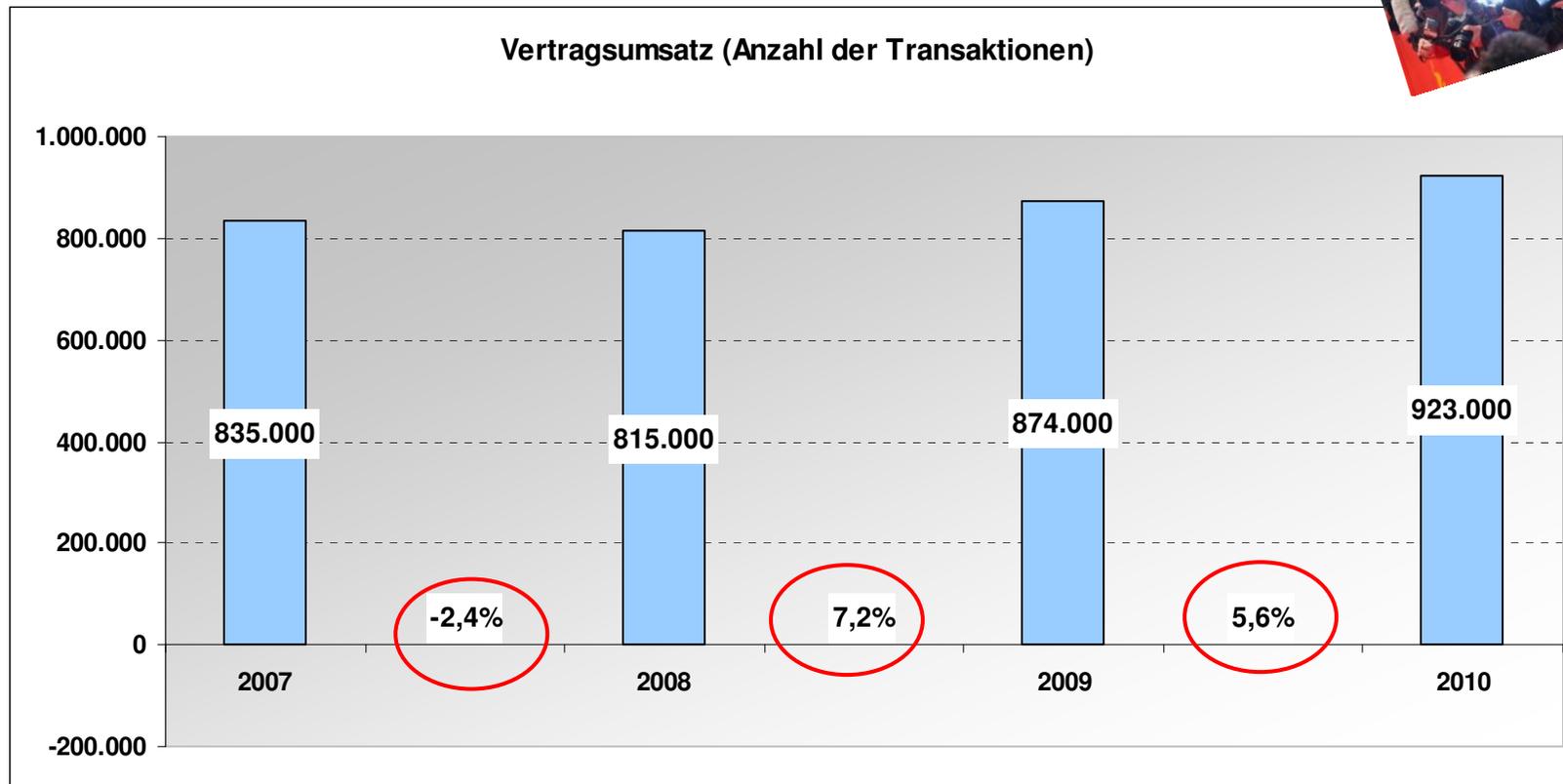
→ in Süddeutschland fehlen
die ländlichen Gebiete !





Blitzlichter – Immobilienmarkt in Deutschland

(vorläufige Ergebnisse)



Nieders. 88.000

88.000

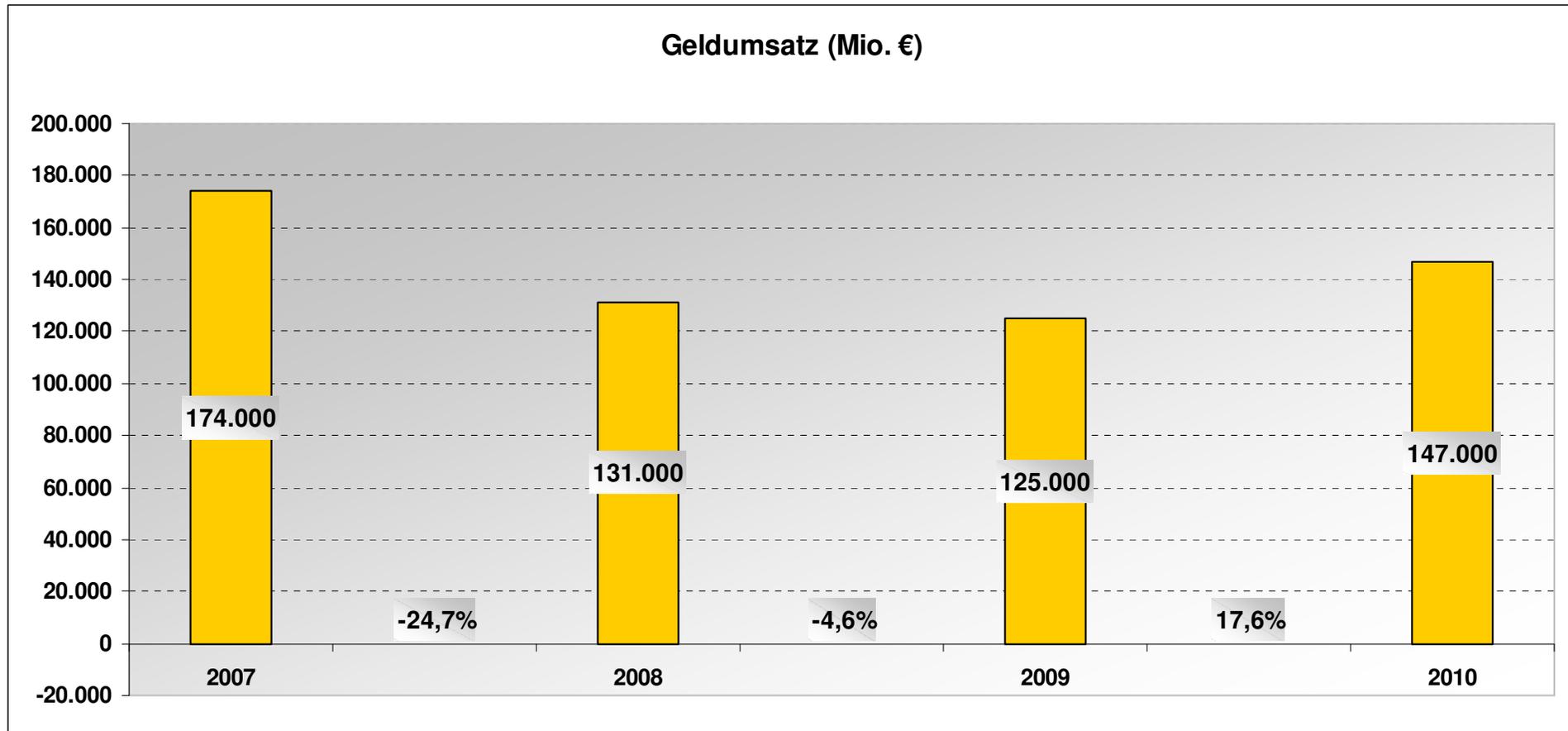
88.000

94.000



Geldumsatz (alle Teilmärkte deutschlandweit)

(erste Schätzung)



Nieders. 13,9 Mrd.€

11,4 Mrd.€

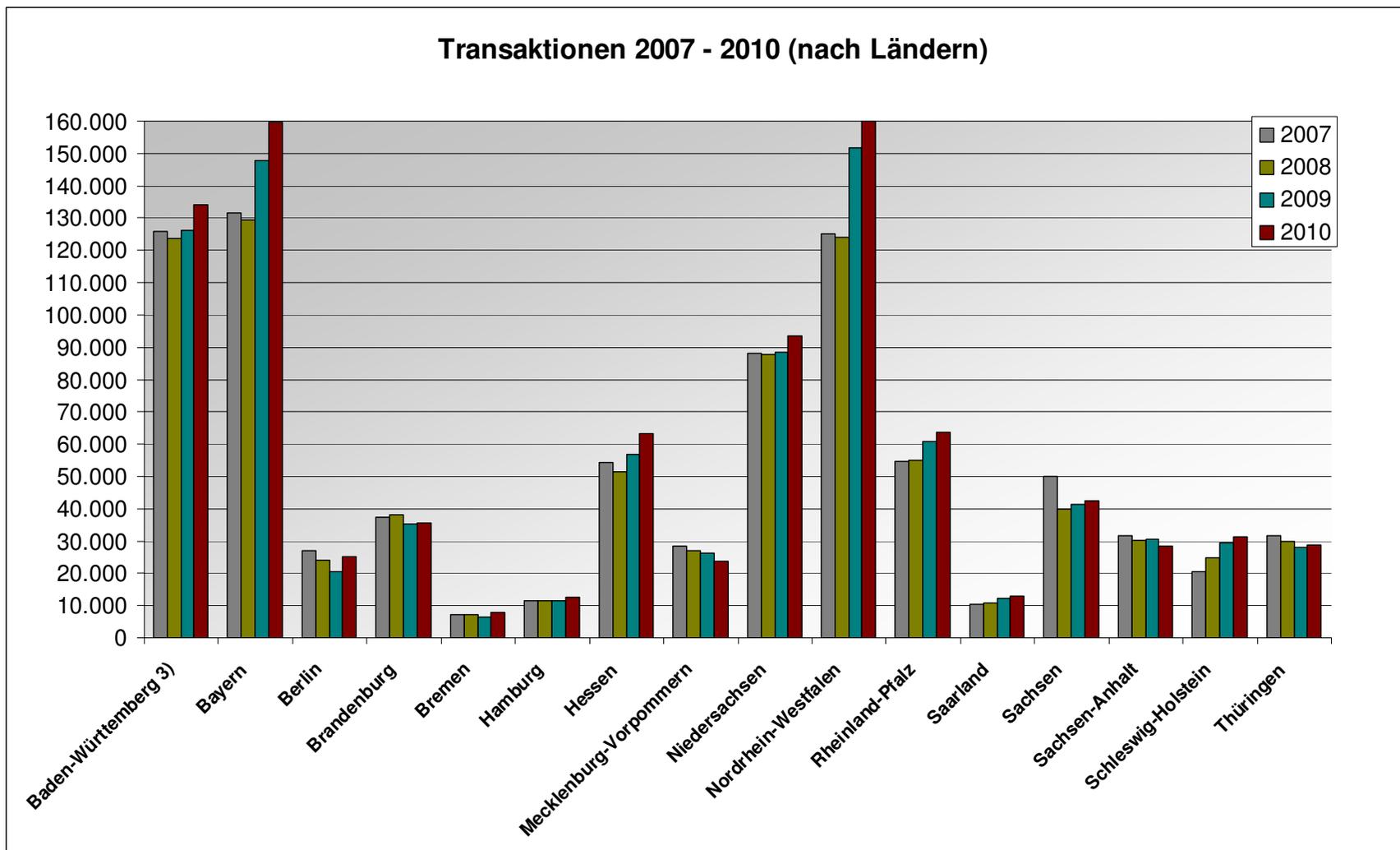
10,0 Mrd.€

11,0 Mrd.€



Transaktionen nach Bundesländern (alle Teilmärkte)

(vorläufige Ergebnisse)





Transaktionen: Ranking Entwicklungsrate 2008 nach 2010

(vorläufige Ergebnisse)

Entwicklungsraten Transaktionen	2008 nach 2010
Nordrhein-Westfalen	29,1%
Schleswig-Holstein	26,9%
Bayern	23,3%
Hessen	22,9%
Saarland	19,8%
Rheinland-Pfalz	15,1%
Bremen	12,6%
Hamburg	8,5%
Baden-Württemberg	8,5%
Niedersachsen	6,8%
Sachsen	5,8%
Berlin	5,3%
Thüringen	-4,2%
Brandenburg	-6,2%
Sachsen-Anhalt	-6,6%
Mecklenburg-Vorpommern	-11,7%



Deutschland +13%



z.B. Teilmarkt Einfam.Hausgrundstücke

Umsätze – Anzahl von Verkäufen:

2007: 187.000

2008: 193.000

2009: 209.000

2010: 220.000

Preise : konstant bis leicht steigend (regional sehr unterschiedlich)

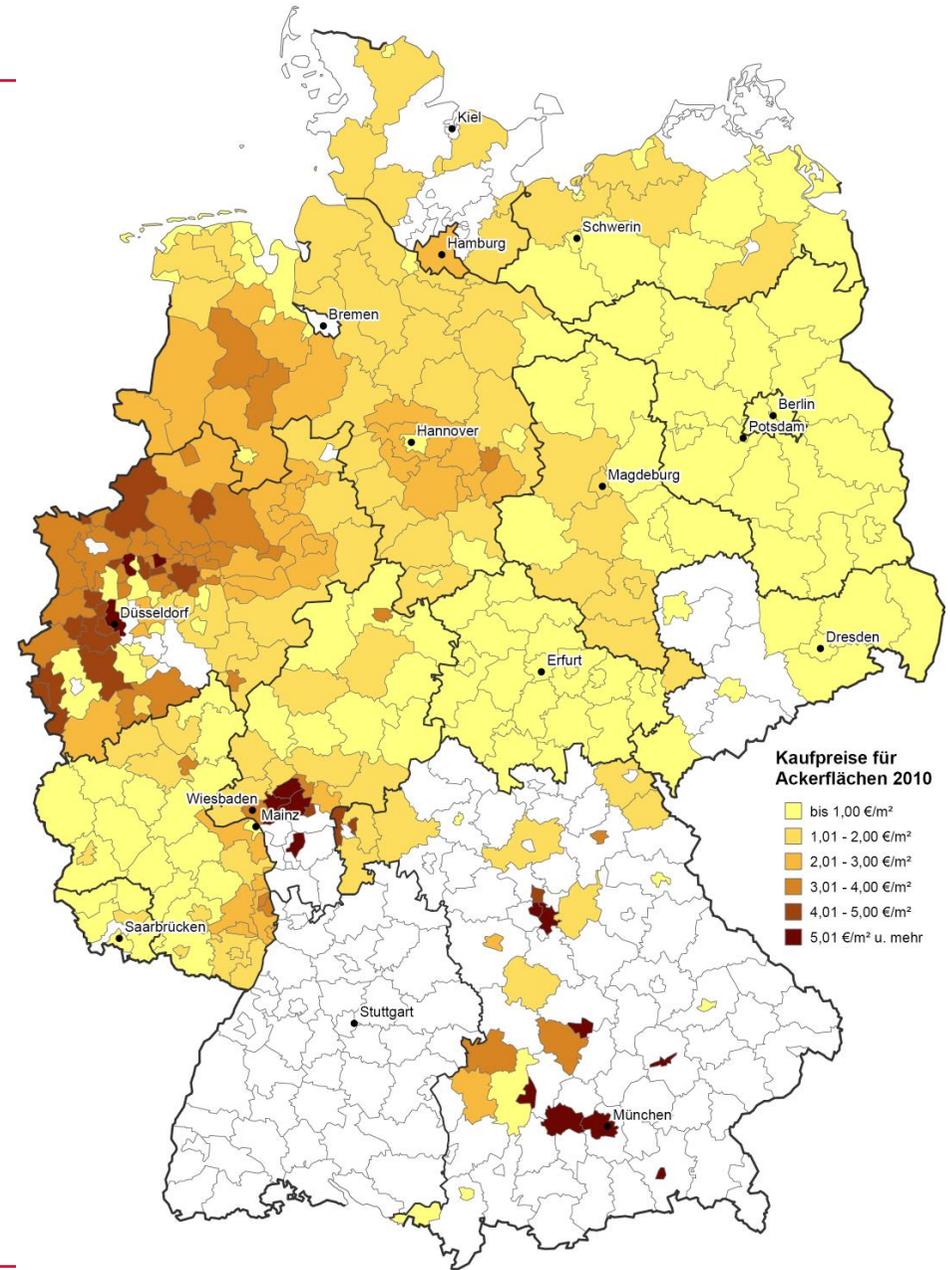


**Durchschnittspreise Land- und Forstwirtschaft
(gemeldete Flächen, ca. 65% von Deutschland, in €/qm)**

	2007	2008	2009	2010
Ackerland	0,86	0,89	0,99	1,30
Grünland	0,77	0,73	0,78	1,03
Forstflächen	0,51	0,66	0,64	0,65

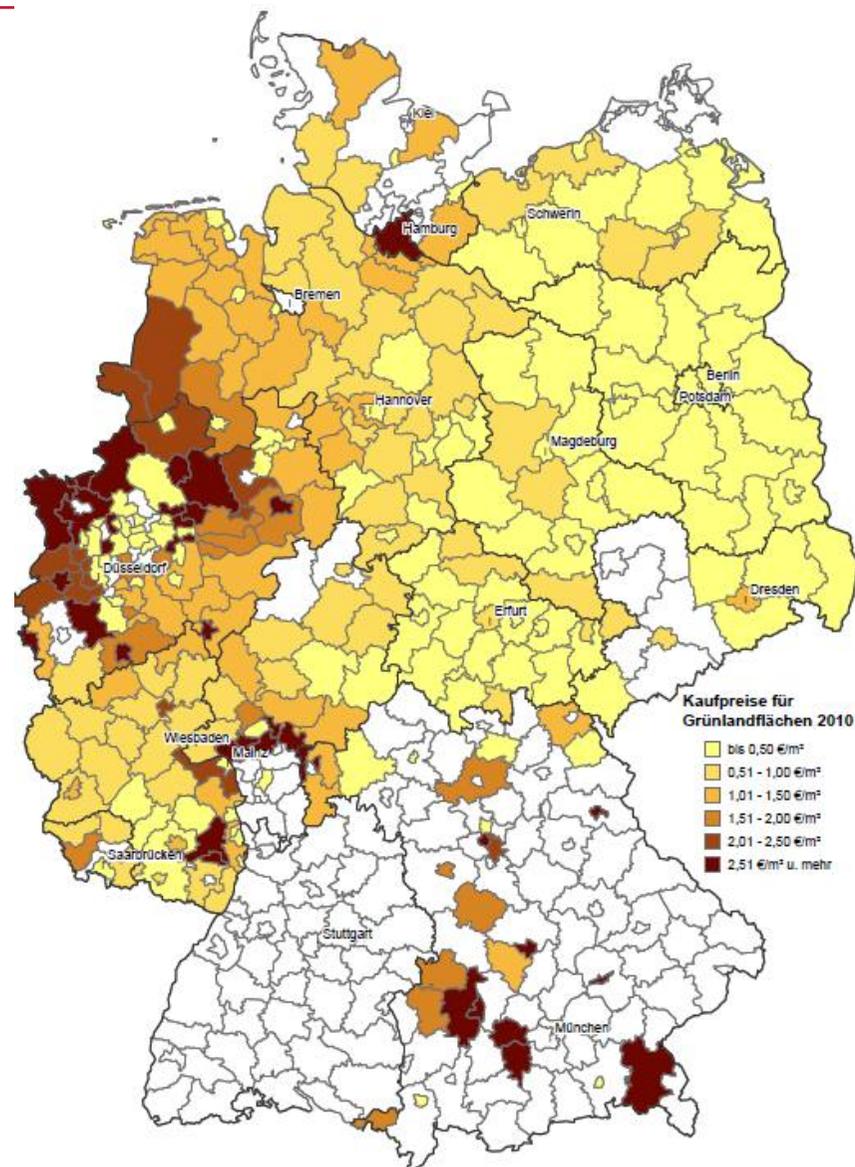


Preisstrukturen Ackerflächen 2010



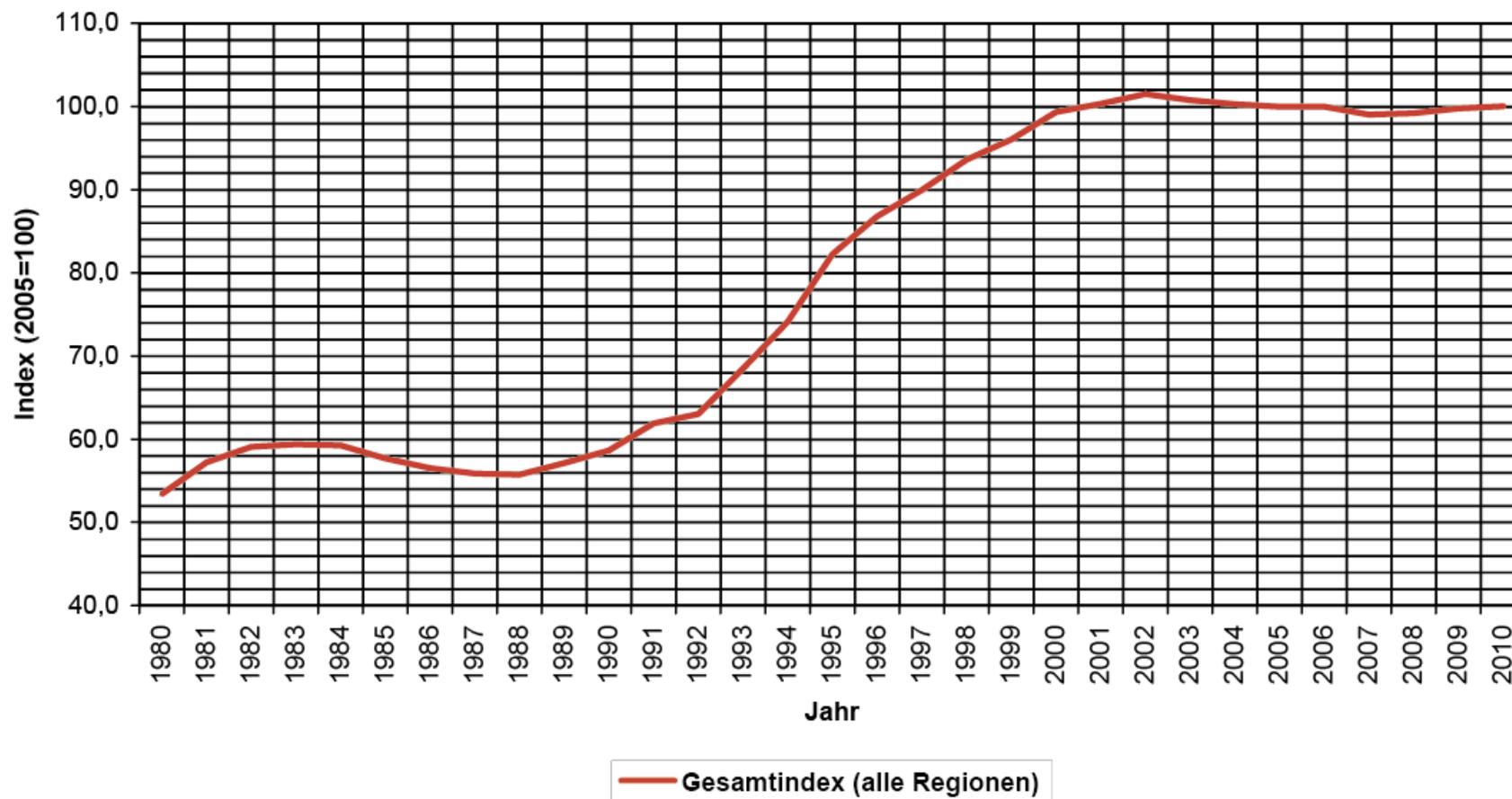


Preisstrukturen Grünlandflächen 2010



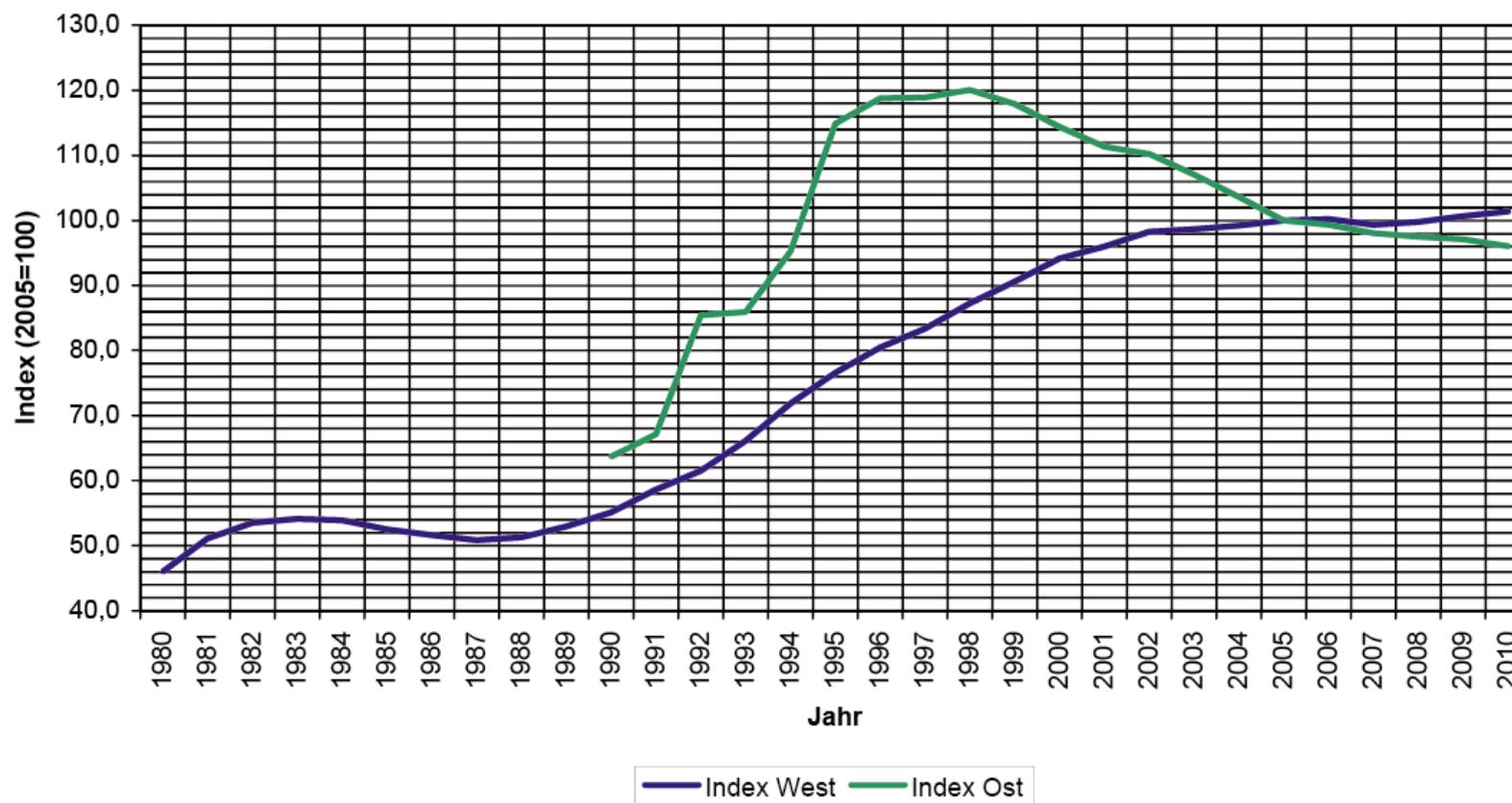


Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland



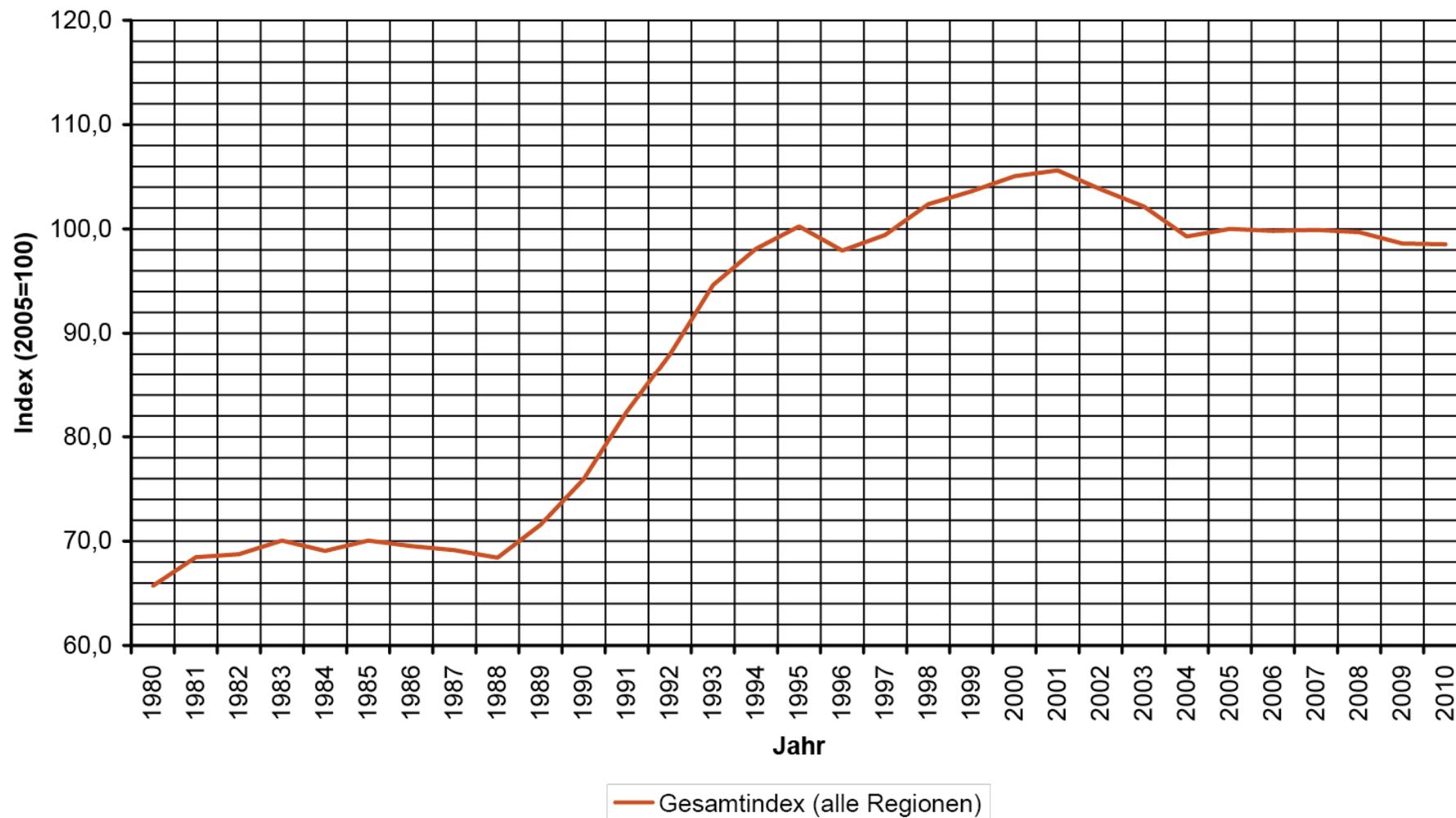


Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland





Bodenpreisindexreihe gewerbliche Bauflächen





Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhausgrundstücke

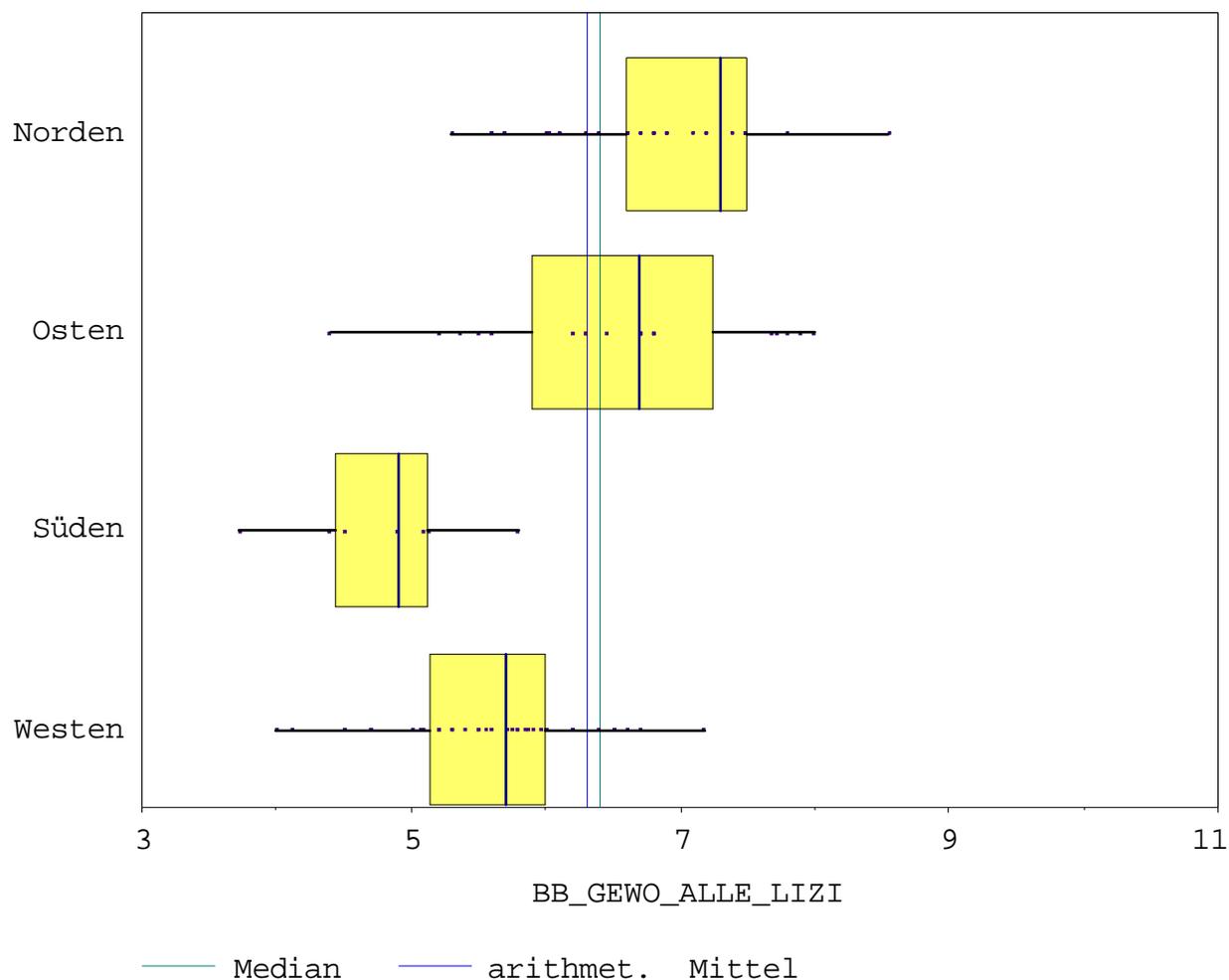
2007	2008	2009	2010
<i>6,3%</i>	<i>6,3%</i>	<i>6,2%</i>	<i>6,3%</i>
<i>11,3</i>	<i>11,4</i>	<i>11,1</i>	<i>11,3</i>

Büroimmobilien

2007	2008	2009	2010
<i>5,6%</i>	<i>6,0%</i>	<i>6,8%</i>	<i>6,8%</i>
<i>14,7</i>	<i>13,3</i>	<i>11,4</i>	<i>11,3</i>

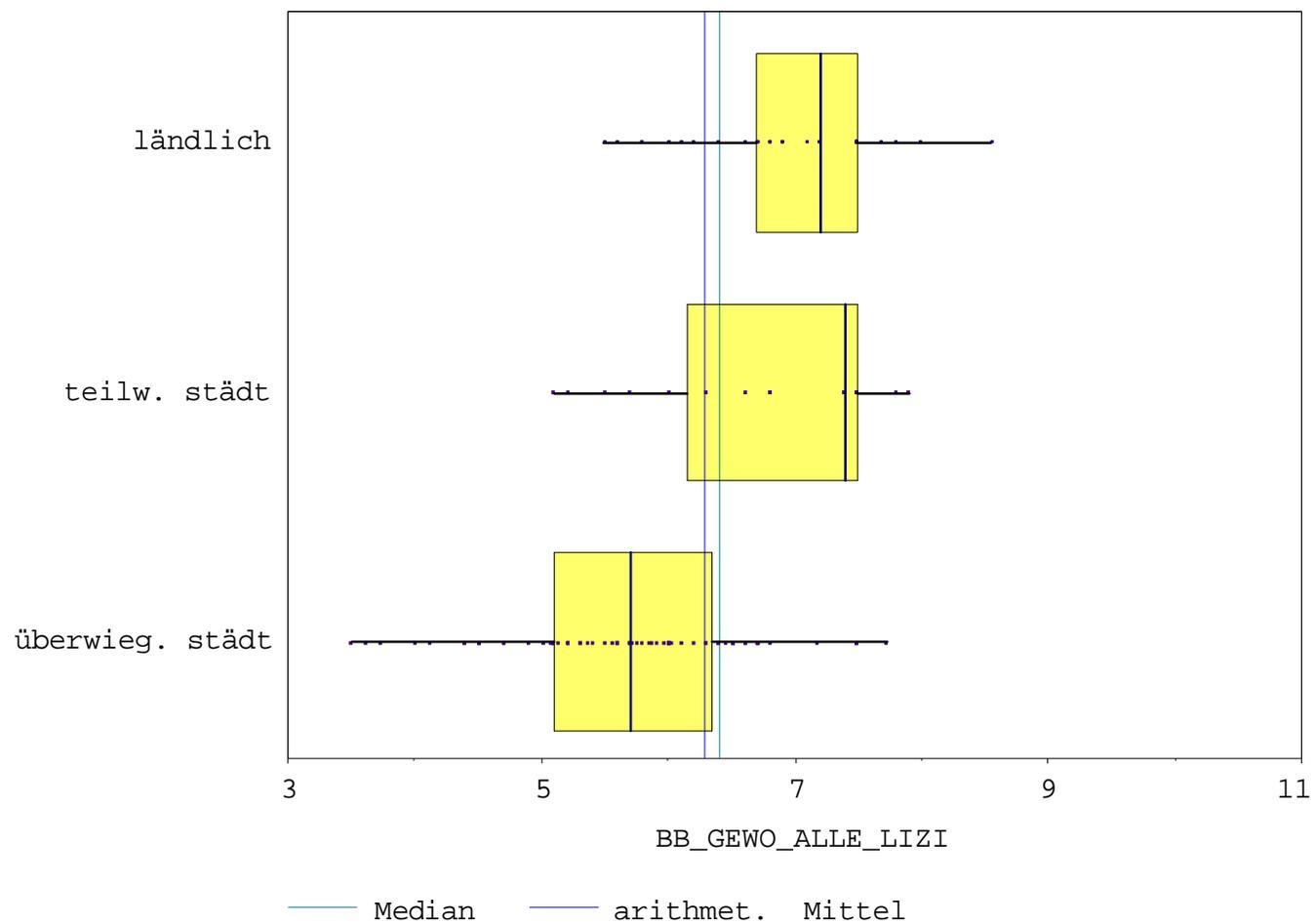


Geschosswobau 7-15 Wohneinheiten Liegenschaftszinssätze 2010



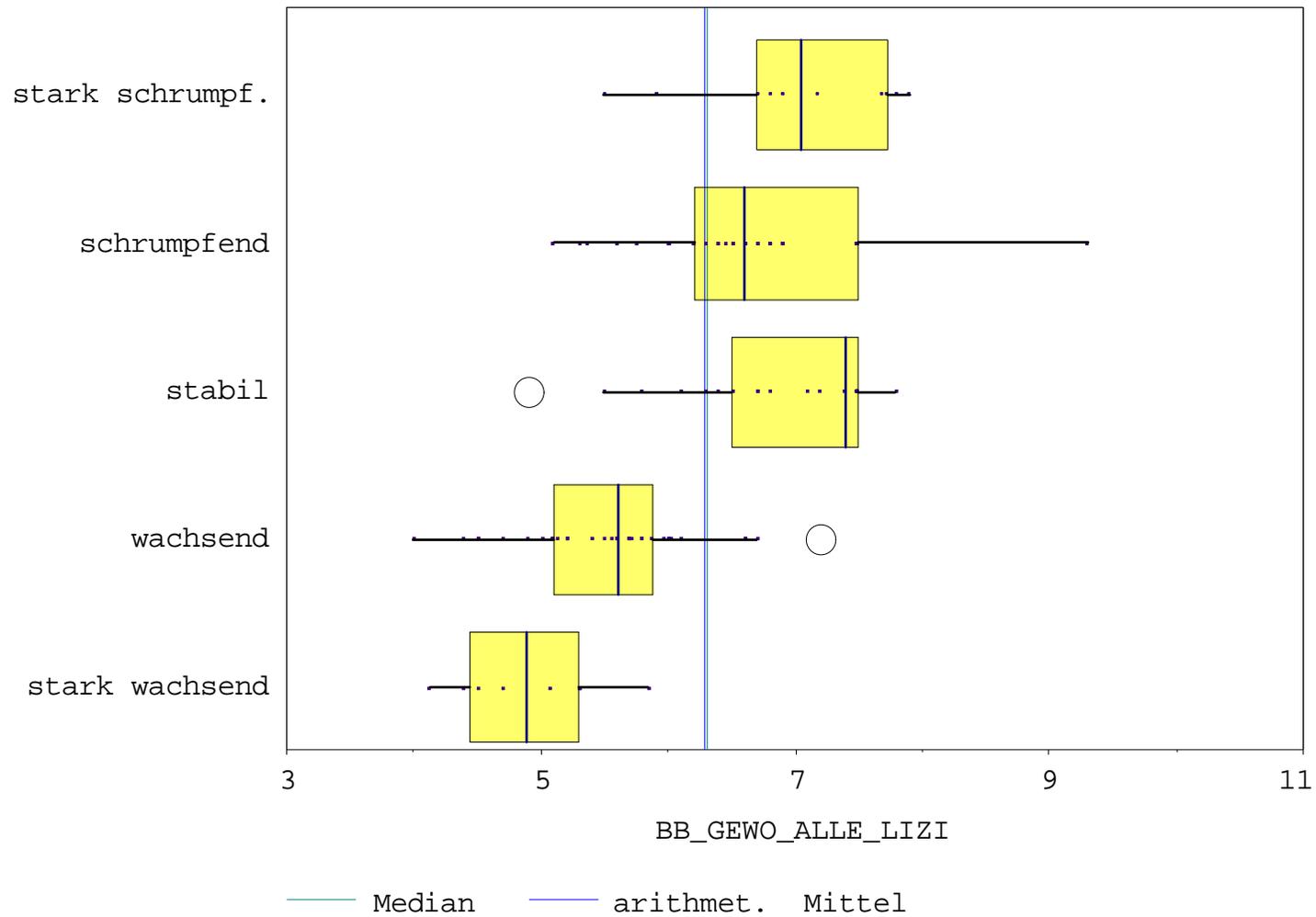


IDlgrup08	Minimum	Median	Mittel	Maximum	Std. Abw.
Norden	5,30	7,30	6,98	8,55	0,71
Osten	4,40	6,70	6,53	8,00	1,04
Süden	3,72	4,90	4,79	5,80	0,71
Westen	4,00	5,71	5,60	7,18	0,71





SL3typ	Minimum	Median	Mittel	Maximum	Std. Abw.
ländlich	5,50	7,20	7,03	8,55	0,70
teilweise städtisch	5,10	7,40	6,85	7,90	0,93
überwiegend städtisch	3,50	5,71	5,68	7,73	0,96





sw0308	Minimum	Median	Mittel	Maximum	std. Abw.
stark schrumpfend	5,50	7,04	7,01	7,90	0,87
schrumpfend	5,10	6,60	6,68	9,30	0,81
stabil	4,90	7,40	6,95	7,80	0,77
wachsend	4,00	5,60	5,51	7,20	0,68
stark wachsend	4,13	4,89	4,91	5,84	0,61

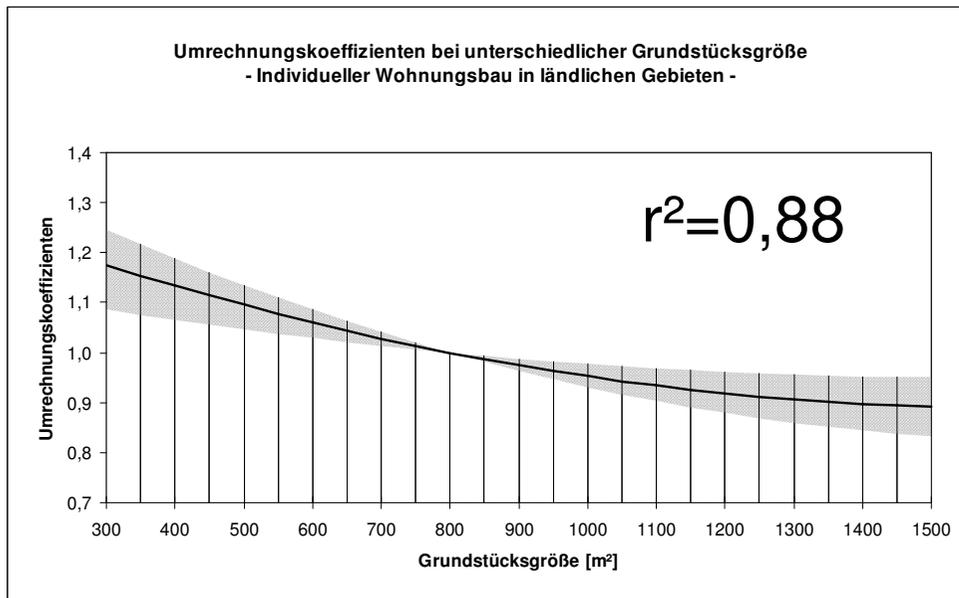
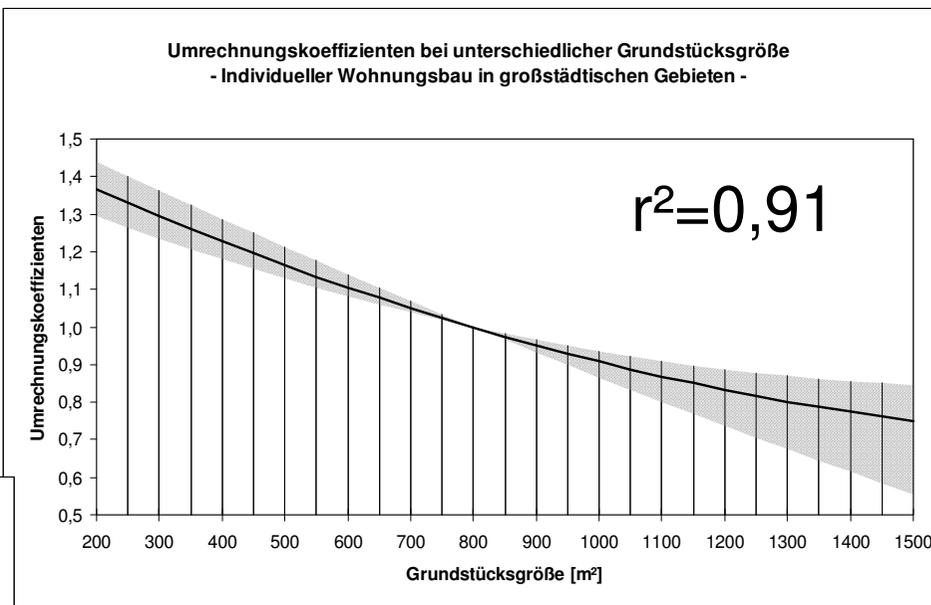


...Umrechnungskoeffizienten...

Baugrundstücke individ.
Wohnbau

für Grundstücksgröße

großstädtisch



ländlich

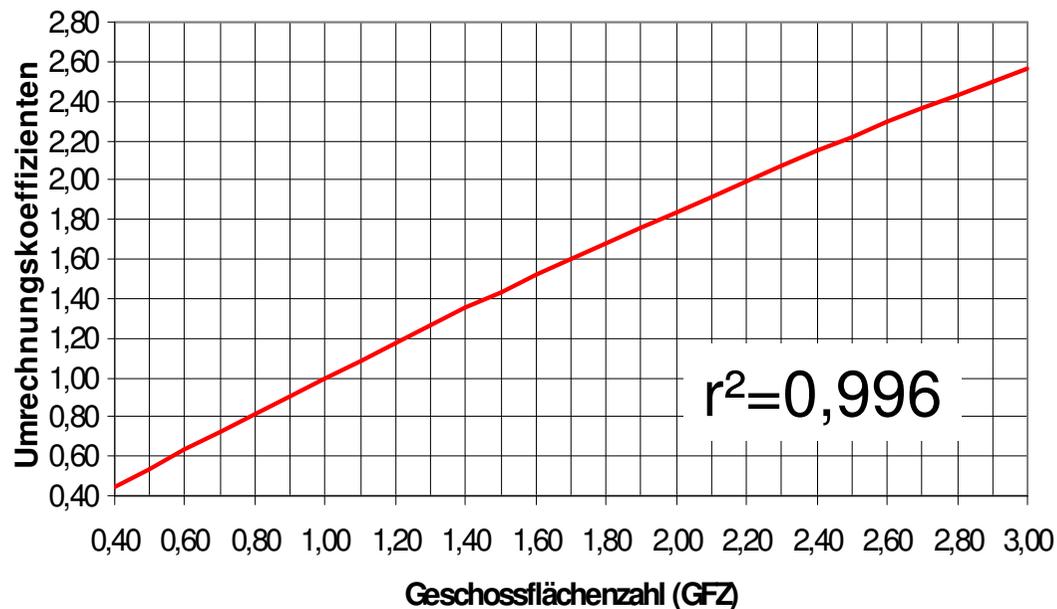


Geschosswohnungsbau

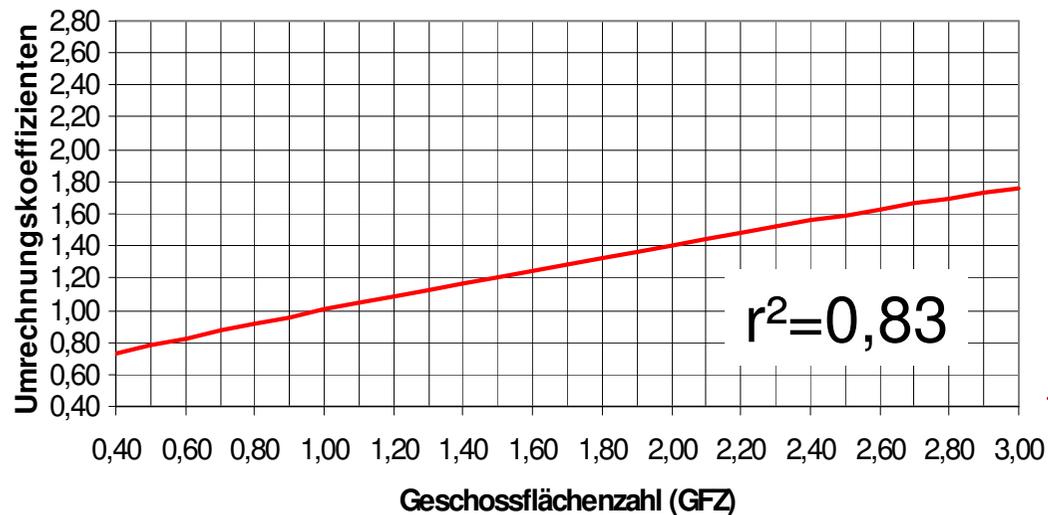
GFZ

Metropolen (>1Mio Einw)

Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl
- Mehrfamilienhausbau in Metropolen (> 1 Mio. Einwohner) -



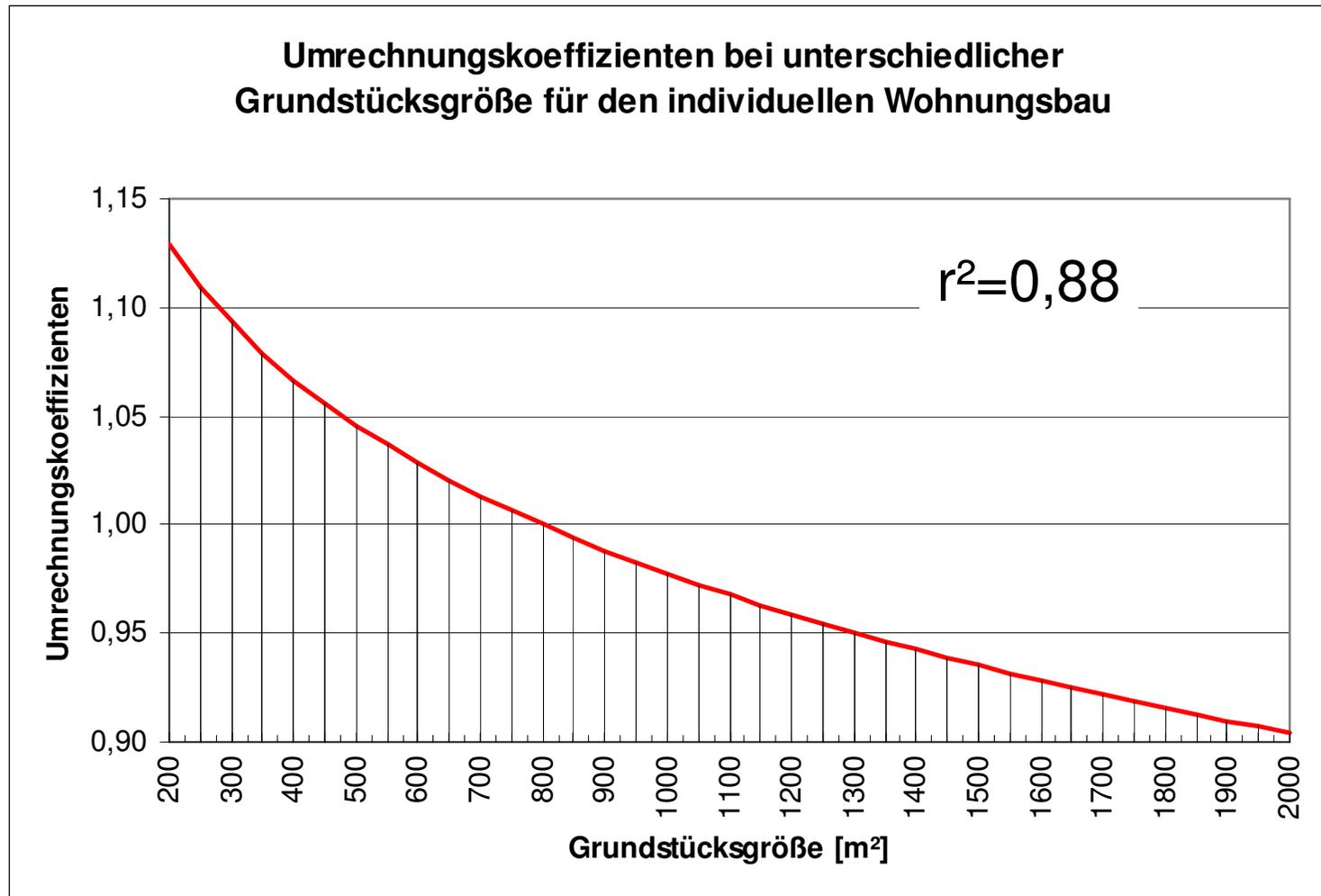
Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl
- Mehrfamilienhausbau in städtischen Gebieten ohne Metropolen -



städtisch (<1Mio Einw)



....für Niedersachsen





Extremwerte 2010:

- | | | |
|--|--------|------------------|
| • Höchster Bodenwert | 60.000 | €/m ² |
| • Niedrigster Baulandwert | 6 | €/m ² |
| • Höchster landwirtschaftlicher Bodenwert | 31 | €/m ² |
| • Niedrigster landwirtschaftlicher Bodenwert | 0,11 | €/m ² |
| • Höchster Wert Bauland individuell | 4.150 | €/m ² |
| • Höchster Wert Bauland Geschosswobau | 5.200 | €/m ² |

klar erkennbare bundesweite Trends...

2010....2011

	Umsätze	Preise
Einfam Hausgrundstücke	+	o/+
Eigentumswohnungen	+	+
Mietwohnhäuser	++	+
Andere Renditeobjekte	+	0
Wohnmieten		+
Landwirtschaftliche Immob.	-	++

Regional durchaus sehr unterschiedliche Ausprägungen!!!



50 Jahre Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Der neue Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

- Werkstattbericht -



Reinhard Krumbholz

Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Niedersachsen

Vielen Dank