

**JAHRESBETRACHTUNG 2023 (01.01. - 14.12.2023, Stand 14.12.2023):**

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2023 reduzierte sich insgesamt weiterhin gegenüber 2022, nur der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ hat den Vorjahreswert erreicht, bzw. leicht überschritten. Gegenüber **2021** liegt die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bei knapp über der Hälfte.

Jahr / Zeitraum	Gesamt	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
2019	2.757	568	411	1.778
2020	2.808	612	429	1.767
2021	3.137	658	490	1.989
2022	2.148	573	317	1.258
01.01. - 15.12.2022	1.876	473	289	1.114
01.01. - 14.12.2023	1.692	481	218	993
Abweichung 2022 => 2023	rd. - 10 %	rd. + 2 %	rd. - 25 %	rd. - 11 %

Die Flächen-/ Geldumsätze bis zum 14.12.2023 verhielten sich gegenüber den Vorjahren wie folgt:

Bebaute Grundstücke	Jahr	Vertragspreis (in €)	Grundstücks- flächen [m <sup>2</sup> ]	Wohn- /Nutzflächen[m <sup>2</sup> ]
	2019	1 011 331 162	524 441	
	2020	1 518 620 248	665 918	
	2021	1 430 080 682	596 413	
	2022	736 907 594	525 084	
	01.01. - 15.12.2022	667 798 544	426 756	
	01.01. - 14.12.2023	529 570 523	372 228	
Abweichung 2022 => 2023		- 21 %	- 13 %	
Unbebaute Grundstücke				
	2019	273 240 157	837 061	
	2020	205 692 232	727 012	
	2021	232 851 181	953 044	
	2022	141 356 613	659 262	
	01.01. - 15.12.2022	125 596 629	593 148	
	01.01. - 14.12.2023	40 776 135	505 330	
Abweichung 2022 =>2023		- 67,5 %	- 15 %	
Wohnungs- (Teil-) eigentum				
	2019	513 779 684	–	126 959
	2020	560 639 311	–	131 661
	2021	726 742 206	–	143 429
	2022	439 042 921	–	94 573
	01.01. - 15.12.2022	394 469 824	–	81 606
	01.01. - 14.12.2023	308 519 498	–	72 657
Abweichung 2022 =>2023		- 22 %		- 11 %
Gesamt				
	2019	1 798 351 003	1 361 502	126 959
	2020	2 284 951 791	1 392 930	131 661
	2021	2 389 674 069	1 549 457	143 429
	2022	1 317 307 128	1 184 346	94 573
	01.01. - 15.12.2022	1 187 864 997	1 019 904	81 606
	01.01. - 14.12.2023	878 866 156	877 558	72 657
Abweichung 2022 =>2023		- 26 %	- 14 %	- 11 %

Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten bebauter und unbebauter Grundstücke:

Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke	14.12.2023	2022	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser			
Kauffälle [Anzahl]	313	352	393
Umsatz [in €]	203 155 005	226 331 928	283 431 011
Mehrfamilienhäuser			
Kauffälle (KF) [Anzahl]	74	86	81
Umsatz [in €]	155 357 679	189 897 763	263 014 268
<b>auswertbare KF / €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>42 / 2 687 €/m<sup>2</sup></b>	<b>38 / 3 450 €/m<sup>2</sup></b>	<b>54 / 3 741 €/m<sup>2</sup></b>

Unbebaute Grundstücke:

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr):

Unbebaute Grundstücke	14.12.2023	2022	2021
W	5 <sup>1</sup> /1.360 €/m <sup>2</sup>	6 / Ø 930 €/m <sup>2</sup>	11 / Ø 1.160 €/m <sup>2</sup>
WI	7 / Ø 1.600 €/m <sup>2</sup>	28 / Ø 1.355 €/m <sup>2</sup>	48 / Ø 1.262 €/m <sup>2</sup>
WG	2/ *	11 / Ø 1.130 €/m <sup>2</sup>	15 / Ø 1.517 €/m <sup>2</sup>

W = Wohnbaufläche; WI = Wohnbaufläche individuell; WG = Wohnbaufläche Geschossbau

Wohnungseigentum (Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - kein Teileigentum):

Jahr / Zeitraum	Neubau	Wiederverkauf	Neub./Wiederverk./Umw.
2017	Ø = 5.238 €/m <sup>2</sup>	Ø = 2.967 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.498 €/m <sup>2</sup>
2018	Ø = 6.095 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.080 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.551 €/m <sup>2</sup>
2019	Ø = 5.810 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.490 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.967 €/m <sup>2</sup>
2020	Ø = 6.039 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.644 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.256 €/m <sup>2</sup>
2021	Ø = 6.838 €/m <sup>2</sup> (+ 13 %)	Ø = 4.125 €/m <sup>2</sup> (+ 13 %)	Ø = 4.953 €/m <sup>2</sup> (+ 16 %)
2022	Ø = 6.784 €/m <sup>2</sup> (- 1 %)	Ø = 4.271 €/m <sup>2</sup> (+3,5 %)	Ø = 4.829 €/m <sup>2</sup> (- 2,5 %)
01.01. - 15.12.2022	120 / Ø = 6.849 €/m <sup>2</sup>	668 / Ø = 4.292 €/m <sup>2</sup>	821 / Ø = 4.796 €/m <sup>2</sup>
01.01. - 14.12.2023	94 / Ø = 7.590 €/m <sup>2</sup>	572 / Ø = 3.835 €/m <sup>2</sup>	712 / Ø = 4.473 €/m <sup>2</sup>
Abweichung	rd. - 22 % / KP rd. + 11 %	rd. - 14 % / KP rd. - 11 %	rd. - 13 % / KP rd. - 7 %

Gegenüber dem sehr verhaltenen Kaufverhalten in der ersten Jahreshälfte in 2023 (siehe Halbjahresbetrachtung 2023 im Vergleich zur 1. Jahreshälfte 2022) stellt sich die Anzahl der Transaktionen im gesamten Jahr bis heute gegenüber 2022 in diesem Zeitraum etwas günstiger dar, allerdings bei weiterhin insgesamt rückläufigen Preisen. Die Preisentwicklung ist deutlich erkennbar in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Wiederverkauf durch die Abbildung der m<sup>2</sup>-Preise. Neubauwohnungen erzielten einen Preis, der im Durchschnitt ca. 11 % über den Preisen von 2022 lag, die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen verringerte sich allerdings ebenfalls gegenüber dem Vorjahr. Vergleicht man die Rückgänge der Transaktionszahlen mit der Jahresbetrachtung 2022, ist zu beachten, dass sich die rückläufigen Zahlen auf das umsatzschwache Vorjahr beziehen und dennoch weiterhin überwiegend rückläufig sind. Dass sich die Betrachtung der zweiten Jahreshälfte 2023, bzw. des Jahreszeitraums (01.01.-14.12.2023) etwas günstiger darstellt als die Gegenüberstellung der ersten Jahreshälften (2022/2023), liegt auch daran, dass der deutliche Einbruch des Immobilienmarktes etwa auf die Jahresmitte 2022 zu datieren ist und so die erste Jahreshälfte 2022 nicht repräsentativ für das ganze Jahr ist.

<sup>1</sup>) 4 Kauffälle Ø 1.015 €/m<sup>2</sup> und ein KF >1.800 €/m<sup>2</sup>

Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)			Reihenendhäuser (EFH)			Doppelhaushälften (EFH)		
	2021	2022	2023 (14.12.)	2021	2022	2023 (14.12.)	2021	2022	2023 (14.12.)
bis 1918	-	-	-	-	-	-	2	2	1
	-	-	-	-	-	-	*	*	*
1919-1949	7	3	2	1	4	-	10	4	5
	470	359	*	*	432	-	732	690	549
1950-1977	30	28	24	14	12	16	14	15	20
	501	563	484	588	585	618	536	691	631
1978-1990	12	7	10	6	5	6	6	7	4
	522	557	506	662	602	537	683	577	600
1991-2018/19/20	4	5	3	1	2	4	12	4	7
	736	639	641	*	*	679	1.001	727	780
Neubauten	25	-	2	13	1	6	30	17	8
	596	-	*	657	*	817	993	1.031	979
Anzahl (gesamt)	78	43	41	35	24	32	74	49	45

Freistehende Einfamilienhäuser sind in der Regel zu individuell zum Preisvergleich. Aufgrund der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Lage / Größe und Ausstattung sind auch Reihen-, Reihenend- und Doppelhäuser häufig nicht wirklich vergleichbar. Die Anzahl der Verkäufe dieser Gebäudekategorien lag zusammengefasst mit 118 Verkäufen 2023 etwa auf dem Vorjahresniveau mit 116 Verkäufen. Die angegebenen Durchschnittspreise für die jeweiligen Gebäudekategorien sind nur nach Baujahren zusammengefasst **lage- und wohnflächenunabhängig**. Freistehende Einfamilienhäuser wurden 2023 insgesamt 71 verkauft, 2022 waren es bis Mitte Dezember 67 Transaktionen.

Die aktualisierten Auswertungen der wertrelevanten Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) werden im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht.