# STmate Quick Facts

14. Oktober 2020

## Erhebliche Preisunterschiede bei Wohnimmobilien in Deutschland

Die Abbildung zeigt die Marktwerte pro Quadratmeter Wohnfläche von **rund 21 000 000 Wohnimmobilien** (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern) in Deutschland, ermittelt mit einem **vergleichswertbasierten Automated Valuation Model (AVM)** im Immobilien-GIS **STmate**.

Vergleichswertbasierte AVM arbeiten ähnlich wie Gutachter, indem sie für jede Werteinschätzung möglichst ähnliche Vergleichsobjekte auswählen, aus denen der Wert der Liegenschaft ermittelt wird. Für die Auswahl der Vergleichsobjekte wurden Wohnlage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Datengrundlage sind **rund eine Million Kaufpreise** aus vollzogenen Transaktionen.

Für die Darstellung in der Abbildung werden in der Regel mehrere Wohnimmobilien zusammengefasst und wird deren durchschnittlicher Marktwert pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet. Die resultierenden Ausprägungen variieren regional sehr stark, wie in der Abbildung ersichtlich.

**Eigentumswohnungen** sind im Durchschnitt aktuell besonders niedrigpreisig in den Landkreisen

- Mansfeld-Südharz (842 €/m²) und
- Kyffhäuserkreis (860 €/m²)

und besonders hochpreisig in der

- kreisfreien Stadt München (8 137 €/m²) und im
- Landkreis München (6 360 €/m²).

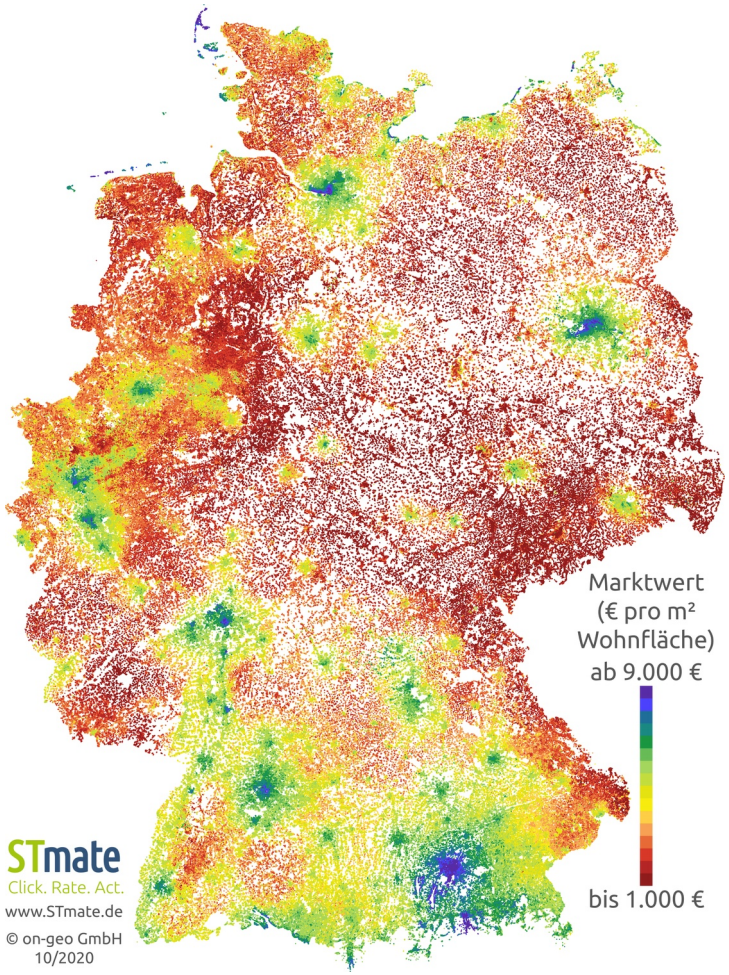
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist der durchschnittliche Marktwert pro Quadratmeter Wohnfläche aktuell vergleichsweise gering in den Landkreisen

- Kyffhäuserkreis (983 €/m²) und
- Elbe-Elster (1 047 €/m²)

und hoch in der

- kreisfreien Stadt München (8 977 €/m²) und im
- Landkreis Starnberg (7 713 €/m²).

Die Unterschiede zwischen den (Land-)Kreisen belaufen sich bei Eigentumswohnungen und bei Ein-/Zweifamilienhäusern jeweils auf **bis zu Faktor 9,7** beziehungsweise 9,1.



## Über on-geo

Die on-geo GmbH ist ein Datenanalyseunternehmen mit Sitz in Erfurt. Das Unternehmen wurde 2002 gegründet. Im deutschsprachigen Raum nutzen rund 600 Finanzinstitute die Produkte von on-geo als Standardlösungen für die Immobilienbewertung. Jährlich werden mehr als 1,5 Millionen Immobilien mit Software, Daten und Services von on-geo bewertet.

Die on-geo GmbH ist Mitglied in der European AVM Alliance (EAA).