

Pressemitteilung

Umsatz am deutschen Immobilienmarkt im Zuge der Coronakrise auf Rekordwert gestiegen – hohe Nachfrage nach Wohneigentum, weitere Zuwächse im laufenden Jahr erwartet

- Bundesweit rund 938.600 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von 292,8 Mrd. Euro in 2020
- Steigende Umsätze in allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes, hohe Nachfrage nach Wohneigentum und erhöhte Preisdynamik
- Geringes Angebot und coronabedingte Kaufzurückhaltung in den großen Städten
- Deutlicher Rückgang des Umsatzes mit Wirtschaftsimmobilien um 17,0 % auf bundesweit rund 57,1 Mrd. Euro
- Prognose für das Gesamtjahr 2021: Weiterer Umsatzanstieg bei steigenden Kauffallzahlen und Preisen

Das Transaktionsgeschehen 2020 im Überblick

In 2020, dem ersten Pandemiejahr, zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt weitgehend unbeeinträchtigt von den Auswirkungen der Coronakrise. Das geht aus der aktuellen GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA[®] hervor, die als einzige flächendeckende Studie zum deutschen Immobilienmarkt auf der Erfassung der tatsächlichen Verkäufe beruht. Im vergangenen Jahr belief sich das bundesweite Umsatzvolumen in der Summe aller Immobilienteilmärkte auf rund 292,8 Mrd. Euro, das ist ein Anstieg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der registrierten Kauffälle erhöhte sich in 2020 um 0,5 % auf rund 938.600. „Trotz anfänglicher Verunsicherung von Käufern und Verkäufern sowie zwischenzeitlicher Einschränkungen bei Besichtigungen und Notarterminen, insbesondere zu Zeiten der ersten Infektionswelle, erreichte der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt in 2020 ein neues Allzeithoch“, sagt Sebastian Wunsch, bei GEWOS für die IMA[®] verantwortlich. „Nach zeitweise gedämpftem Transaktionsgeschehen waren in der zweiten Jahreshälfte 2020 deutliche Nachholeffekte festzustellen. Das Transaktionsaufkommen blieb seitdem hoch, auch bei steigenden Infektionszahlen und neuerlichen bzw. verschärften Restriktionen – eine höhere Zahl an Kauffällen haben wir letztmalig im Jahr 1999 registriert.“

Die Umsatzsteigerung in 2020 geht maßgeblich auf die Entwicklung am Markt für Wohnimmobilien zurück: Bundesweit wurden im vergangenen Jahr Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 221,1 Mrd. Euro gehandelt, das ist ein Anstieg um +7,7 % gegenüber 2019. Die Verkaufszahlen sind in der Summe der vier Wohnsegmente jedoch nur leicht gestiegen, um 0,7 % auf rund 733.400. Der Anstieg des Umsatzvolumens ist entsprechend überwiegend auf Preissteigerungen zurückzuführen. „Die Preisdynamik im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums hat sich im Zuge der Coronapandemie noch einmal verstärkt. Mit +10,8 % bei Eigenheimen und +7,2 % bei Eigentumswohnungen haben wir in 2020 die stärksten Preiszuwächse seit Beginn unserer Aufzeichnungen in den Achtzigerjahren festgestellt“, so Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. Entsprechend nachteilig hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum angesichts der coronabedingt stagnierenden Einkommen entwickelt. Waren vor der Pandemie noch durchschnittlich 6,1 Jahreseinkommen notwendig, um ein Eigenheim zu erwerben, waren

es im vergangenen Jahr 6,8. Für den Erwerb einer Eigentumswohnung mussten Käufer im Jahr 2020 5,1 Haushaltseinkommen aufwenden, nach 4,7 in 2019.

Dass der Gesamtumsatz am deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2020 trotzdem nur leicht gestiegen ist, ist der rückläufigen Entwicklung bei den Nichtwohngebäuden geschuldet. Bei stagnierenden Kauffallzahlen ging der Geldumsatz aus Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien in 2020 um 17,0 % auf bundesweit rund 57,1 Mrd. Euro zurück. In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten¹, auf die mehr als ein Drittel des Umsatzes in diesem Marktsegment entfällt, war sogar ein Rückgang um 35,0 % auf rund 19,7 Mrd. Euro zu verzeichnen. Neben der Coronapandemie und entsprechender, sich je nach Nutzungsart unterschiedlich auswirkender, Infektionsschutzmaßnahmen ist hierfür ein Basiseffekt mitverantwortlich. In 2019 war der Umsatz mit Wirtschaftsimmobilien in den Top10-Städten – und speziell in München, Berlin und Köln – erheblich gestiegen. „Im Coronajahr 2020 haben wir deutlich weniger hochpreisige Verkäufe und Großtransaktionen registriert, die noch im Vorjahr für das außergewöhnlich hohe Umsatzvolumen verantwortlich waren“, erläutert Sebastian Wunsch von GEWOS. „Im laufenden Jahr sehen wir wieder eine steigende Transaktionsaktivität und vermehrt Großtransaktionen. So zum Beispiel in München, wo im ersten Halbjahr bereits zwei größere Bürokomplexe im Wert von zusammen mehr als 1,2 Mrd. Euro veräußert wurden“, so Wunsch weiter.

Hohe Nachfrage nach Eigenheimen, speziell im Umland der Metropolen und in dünn besiedelten ländlichen Kreisen

Im Zuge der Coronapandemie ist der Stellenwert des Wohnens weiter gestiegen, speziell das Wohneigentum hat zusätzlich an Attraktivität gewonnen. Entsprechend erreichte die Zahl der Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern im vergangenen Jahr mit rund 259.300 Kauffällen ein neues Allzeithoch. Die Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern legten in 2020 um 1,4 % zu, der hiermit verbundene Geldumsatz erhöhte sich um 12,3 % auf rund 83,8 Mrd. Euro. Der Umsatzanstieg im Eigenheimsegment vollzieht sich seit einigen Jahren bundesweit fast flächendeckend, regional zeigen sich jedoch Unterschiede im Transaktionsgeschehen in Abhängigkeit von Nachfrage und Objektverfügbarkeit. Während die Zahl der Eigenheimtransaktionen in den kreisfreien Städten Deutschlands in 2020 leicht rückläufig war, ist die Transaktionsaktivität im Umland der Metropolen überdurchschnittlich stark gestiegen. So erhöhte sich die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in den direkten Umlandkreisen der fünf größten deutschen Städte – Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt (Main) – um 3,6 % auf rund 31.400 Kauffälle, der Geldumsatz stieg um 16,0 % auf 14,2 Mrd. Euro. „Bereits seit einigen Jahren zieht es die Menschen verstärkt aus den Kernstädten in die Speckgürtel. Diese Tendenz scheint sich nun im Lichte der Pandemieerfahrungen zu verstärken, schließlich lässt sich der Wunsch nach mehr Fläche und dem Wohnen im Grünen im Umland leichter realisieren“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Hinzu kommt das in der Regel geringere Preisniveau. Im vergangenen Jahr kosteten Eigenheime im Umland der Top5-Städte im Schnitt rund 41,2 % weniger als in den fünf Kernstädten“, so Marktanalyst Wunsch weiter. Eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zeigte sich im vergangenen Jahr zudem in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen: Hier stieg die Zahl der Kauffälle in 2020 um 2,5 % auf rund 52.500, das Umsatzvolumen belief sich auf 11,6 Mrd. Euro (+13,9 % gegenüber 2019). Als dünn besiedelt gelten Kreise mit einer Einwohnerdichte von unter 100 Einwohnern/km², sie machen rund ein Viertel aller deutschen Kreise aus.

¹ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt (Main), Stuttgart, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Leipzig

Eigentumswohnungen: Hohes Transaktionsaufkommen auf Bundesebene, rückläufige Fallzahlen in den Top10-Städten

Die Zahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen lag im Coronajahr 2020 auf einem vergleichbar hohen Niveau wie in 2019 (-0,6 % auf rund 330.200 Kauffälle). Der Geldumsatz aus Verkäufen von Eigentumswohnungen erhöhte sich im vergangenen Jahr um 6,6 % auf rund 79,5 Mrd. Euro. In den zehn bevölkerungsreichsten Städten, auf die fast 30 % des gesamtdeutschen Umsatzes mit Eigentumswohnungen entfällt, hat sich das Transaktionsgeschehen im vergangenen Jahr wesentlich schwächer entwickelt als bundesweit. Während die Zahl der Kauffälle in der Summe der Top10-Städte um 5,0 % auf rund 61.800 zurückging, erhöhte sich der entsprechende Geldumsatz um 2,9 % auf rund 22,9 Mrd. Euro. Auch in 2020 wurden mit Abstand die meisten Eigentumswohnungen in Berlin gehandelt, allerdings ist die Zahl der in der Bundeshauptstadt registrierten Transaktionen deutlich zurückgegangen, um 11,4 % auf rund 19.000 Kauffälle. Der hieraus resultierende Geldumsatz verringerte sich um 4,2 % auf rund 6,3 Mrd. Euro. Auch in München – nach Berlin der zweitgrößte Markt für Eigentumswohnungen in Deutschland – ist die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen in 2020 gesunken (-5,1 % auf rund 9.800), der Geldumsatz in der bayrischen Landeshauptstadt lag jedoch leicht im Plus (+2,9 % auf rund 5,7 Mrd. Euro). Wie bereits in den drei Vorjahren so ist auch im vergangenen Jahr die Zahl der Erstverkäufe von Neubauwohnungen in den zehn größten deutschen Städten zurückgegangen. Mit rund 11.000 fiel die Zahl der Neubautransaktionen in 2020 in der Summe der Top10-Städte um 10,3 % niedriger aus als noch in 2019, der Geldumsatz aus Erstverkäufen sank um 1,4 % auf rund 6,4 Mrd. Euro. Deutliche Rückgänge der Erstverkäufe waren im vergangenen Jahr insbesondere in Frankfurt (-37,2 % auf rund 1.000) und Berlin (-20,9 % auf rund 3.100) zu verzeichnen. Deutlich steigende Fallzahlen waren dagegen in Köln (+32,8 % auf rund 700 Erstverkäufe) und Leipzig (+27,6 % auf rund 600 Erstverkäufe) zu beobachten.

Weniger Transaktionen von Mehrfamilienhäusern, Kaufzurückhaltung in den großen Städten

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau, hat sich das Mehrfamilienhaussegment in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. In 2020 legte das Umsatzvolumen dagegen nur noch leicht zu – um 1,9 % auf rund 38,5 Mrd. Euro. Die Zahl der Kauffälle war im vergangenen Jahr erstmals seit 2013 wieder leicht rückläufig. Bundesweit wurden in 2020 rund 41.400 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern registriert, das ist ein Rückgang um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Rückläufig waren die Transaktionen vor allem in den kreisfreien Städten Deutschlands, hier war in 2020 ein Rückgang um 7,2 % auf insgesamt rund 14.200 Kauffälle festzustellen. In den Landkreisen ist die Zahl der Kauffälle dagegen um 1,7 % auf insgesamt rund 27.100 gestiegen. „Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen kamen die Vorzüge des urbanen Lebens im vergangenen Jahr nur bedingt zur Geltung, entsprechend war in vielen größeren Städten eine gewisse Kaufzurückhaltung zu beobachten“, sagt GEWOS-Experte Sebastian Wunsch. Entgegen des Trends hat sich der Berliner Markt für Mehrfamilienhäuser, trotz Unsicherheiten in Bezug auf das mittlerweile vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärte Mietendeckel-Gesetz und das Volksbegehren zur Enteignung großer Bestandshalter, im Jahr 2020 positiv entwickelt. Während sich die Zahl der Kauffälle um 4,5 % auf rund 900 erhöhte, stieg der hiermit verbundene Geldumsatz um 6,7 % auf rund 5,1 Mrd. Euro – der Umsatzrekord aus 2018 wurde damit nur knapp verfehlt. Rückläufig war im vergangenen Jahr jedoch der Preis je wertrelevanter Geschossfläche der in der Hauptstadt gehandelten Objekte (-8 % gegenüber 2019), ebenso wie der Umsatz aus Paketverkäufen von Mehrfamilienhäusern.

Anstieg der Baulandverkäufe, geringes Transaktionsaufkommen in Top10-Städten

Nach vier Jahren mit rückläufigen Transaktionszahlen ist die Zahl der Kauffälle von baureifem Wohnbauland in 2020 erstmals wieder gestiegen – um 4,5 % auf bundesweit rund 102.600. Dies entspricht in etwa dem Schnitt der Zehnerjahre, markiert jedoch – verglichen mit den vorausgehenden Dekaden, als durchschnittlich noch rund 140.000 (Nullerjahre) bzw. 180.000 Transaktionen (Neunzigerjahre) pro Jahr zu verzeichnen waren – weiterhin ein relativ geringes Niveau. Der Flächenumsatz am Teilmarkt für Wohnbauland erhöhte sich in 2020 um 3,1 % auf rund 10.400 ha, der hiermit verbundene Geldumsatz legte um 5,6 % zu, auf rund 19,4 Mrd. Euro. Demgegenüber war in den zehn größten deutschen Städten bereits das fünfte Jahr in Folge ein Rückgang von Kauffällen und Flächenumsätzen festzustellen. In der Summe der Top10-Städte ist die Zahl der Wohnbaulandkäufe im Jahr 2020 um 3,2 % auf rund 3.100 gesunken, der hiermit verbundene Flächenumsatz verringerte sich um 13,2 % auf knapp 306 ha. Der Geldumsatz aus Wohnbaulandverkäufen ist in den Top10-Städten im Vorjahresvergleich um 9,7 % gesunken auf rund 3,9 Mrd. Euro. „Der Flächenmangel in den großen Städten hat sich im vergangenen Jahr weiter zugespitzt. Das erreichte Niveau bei Kauffällen und Flächenumsätzen war das geringste seit Beginn unserer Datenerhebungen in den Achtzigerjahren“, erläutert Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Nach der coronabedingten Verschnaufpause erwarten wir wieder steigende Einwohnerzahlen in den großen Städten, darüber hinaus ist vielerorts der Nachholbedarf aus den vergangenen Jahren noch nicht abgetragen. Der Wohnungsbau muss daher weiter forciert werden, der Flaschenhals hierfür ist das Bauland“, so GEWOS-Experte Wunsch weiter.

Prognose: Umsatz am deutschen Immobilienmarkt dürfte in 2021 um 6,3 % steigen

Wie jedes Jahr hat GEWOS im August unterjährige Daten bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhoben. Diese bilden, zusammen mit verschiedensten anderen Indikatoren, die Grundlage für die Prognosen für das laufende Jahr. Nach anfänglichen Unsicherheiten und Einschränkungen hat sich der deutsche Immobilienmarkt unter Coronabedingungen als äußerst robust erwiesen. Wesentliche Triebfedern der Marktentwicklung der vergangenen Jahre haben weiterhin Bestand: Objekte und Flächen sind weiter knapp, das anhaltend niedrige Zinsniveau pusht nicht nur die Nachfrage von Selbstnutzern, sondern hält Immobilien auch in Relation zu anderen Anlagemöglichkeiten attraktiv. Dementsprechend erwartet GEWOS, dass das Umsatzvolumen am deutschen Immobilienmarkt im laufenden Jahr um 6,3 % auf 311,1 Mrd. Euro steigt, die Kauffälle dürften sich in der Summe aller Teilmärkte in 2021 um 1,1 % auf rund 949.000 erhöhen. Besonders positiv dürfte sich in diesem Jahr erneut der Markt für Wohnimmobilien entwickeln. GEWOS prognostiziert, dass die Umsätze mit Wohnimmobilien in 2021 um 7,5 % auf bundesweit rund 237,7 Mrd. Euro steigen, die Zahl der Kauffälle dürfte in der Summe der vier Marktsegmente (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland) um 1,4 % auf rund 743.600 steigen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und speziell nach Wohneigentum ist ungebrochen hoch, das belegen unterjährige Daten zu den realisierten Transaktionen von den Gutachterausschüssen. „Ein ähnliches Bild zeichnen die uns vorliegenden Daten vom Angebotsmarkt, so sind die Kontaktforderungen auf Inserate im laufenden Jahr weiter gestiegen, der Preisauftrieb hält an – bei Eigentumswohnungen mit leicht steigender, bei Eigenheimen mit leicht abnehmender Tendenz“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. Auch dürfte sich der Nachfragedruck am deutschen Wohnungsmarkt nach der Atempause in 2020 wieder erhöhen. „Nach dem stark gedämpften Wanderungsgeschehen des Vorjahres, waren bereits in der ersten Jahreshälfte 2021 wieder stärkere Wanderungsgewinne gegenüber Ausland zu verzeichnen. Wir erwarten, dass die Zuwanderung aus dem Ausland im Jahresverlauf weiter anzieht, auf Jahressicht jedoch nicht das Niveau aus 2019 erreicht“, erklärt Sebastian Wunsch von GEWOS. Die stärksten Umsatzsteigerungen erwartet GEWOS in 2021 im Eigenheimsegment

(+9,2 % auf rund 91,5 Mrd. Euro) und im Bereich Eigentumswohnungen (+8,1 % auf rund 85,9 Mrd. Euro). Die Umsätze mit Mehrfamilienhäusern werden nach der Prognose von GEWOS im laufenden Jahr voraussichtlich um 3,6 % auf rund 39,9 Mrd. Euro steigen, die Zahl der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern dürfte sich in 2020 insgesamt leicht erhöhen auf rund 42.300 (+0,9 %). Für den Teilmarkt für Wohnbauland prognostiziert GEWOS erneut leicht steigende Kauffallzahlen und Flächenumsätze und einen Geldumsatz von bundesweit rund 20,5 Mrd. Euro (+5,5 % gegenüber 2020).

Über die Immobilienmarktanalyse IMA®:

GEWOS erfasst mit der Immobilienmarktanalyse IMA® jährlich für alle Stadt- und Landkreise Deutschlands die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge und die mit diesen Verträgen verbundenen Geldumsätze. Damit ist die IMA® die einzige umfassende Analyse des Kaufgeschehens von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, deren Ergebnisse flächendeckend in tiefer regionaler Differenzierung auf tatsächlichen Verkäufen beruhen. In die aktuelle Analyse sind rund 938.600 Eigentümerwechsel aus dem Jahr 2020 eingeflossen. Ergänzend zur Analyse des Transaktionsgeschehens des jeweils abgelaufenen Jahres, beinhaltet die IMA® fundierte Prognosen für das laufende und das kommende Jahr auf Basis umfangreicher Zeitreihen – jeweils in kleinräumiger Gliederung und differenziert nach sektoralen Teilmärkten.

Über GEWOS:

Als unabhängiges Beratungs- und Forschungsinstitut berät GEWOS seit mehr als 50 Jahren private und öffentliche Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken, Bausparkassen und Versicherungen, Kammern und Verbände sowie die öffentliche Hand. In unseren Büros in Hamburg und Berlin entwickeln wir für unsere Kunden maßgeschneiderte und praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien. Unser Tätigkeitsspektrum reicht von der Erhebung und Analyse immobilienwirtschaftlicher Daten über die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepten bis hin zur wohnungswirtschaftlichen Strategieentwicklung und zum Qualitätsmanagement.

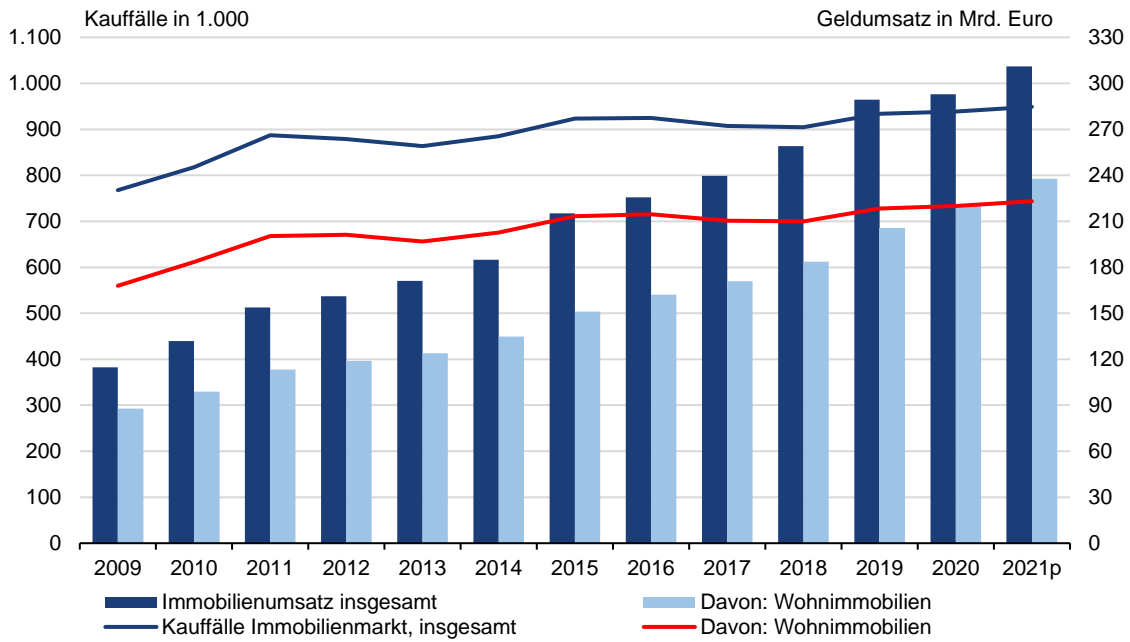
Ansprechpartner bei Rückfragen:

Sebastian Wunsch
GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7, 20354 Hamburg
T 040 69712 219
M 0162 1019 142
sebastian.wunsch@gewos.de

Anlagen:

Abb. 1: Kauffälle und Umsätze am deutschen Immobilienmarkt 2009-2021

Abb. 1: Kauffälle und Umsätze am deutschen Immobilienmarkt 2009-2021



Quelle: GEWOS, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte