GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

IMA® info 2021

Immobilienmarkt Deutschland

Quelle: dedi – stock.adobe.com

www.gewos.de

Der Immobilienmarkt im Überblick

Mit Verkäufen im Wert von rund 292,8 Mrd. Euro wurde im Jahr 2020 ein neuer Rekordumsatz am deutschen Immobilienmarkt erzielt. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Umsatz mit Wohn- und Gewerbeimmobilien um 1 %. Der Umsatz mit Immobilien ist damit das elfte Jahr in Folge gestiegen.

Für das Jahr 2021 erwartet GEWOS einen Anstieg des Umsatzes mit Wohn- und Gewerbeimmobilien von rund 6 %. Das deutschlandweite Umsatzvolumen dürfte sich auf rund 311,1 Mrd. Euro belaufen. Im Westen Deutschlands erwartet GEWOS Umsätze in Höhe von 260,4 Mrd. Euro (+6 %). In den östlichen Bundesländern dürfte der Geldumsatz ebenfalls um rund 6 % auf knapp 50,6 Mrd. Euro steigen.

Der weit überwiegende Teil des deutschen Immobilienumsatzes geht auf Verkäufe von Wohnimmobilien zurück. Nach der Prognose von GEWOS werden in 2021 bundesweit Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 237,7 Mrd. Euro gehandelt. Das ist ein Anstieg um 8 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Teilmarkt für Eigenheime war in 2020 das umsatzstärkste Marktsegment am deutschen Immobilienmarkt, die Zahl der Kauffälle erreichte mit rund 259.300 ein neues Allzeithoch. GEWOS geht für das Gesamtjahr 2021 von erneut leicht steigenden Kauffallzahlen aus. Der Geldumsatz mit Eigenheimen dürfte in 2021 aufgrund der anhaltenden Preisdynamik auf rund 91,5 Mrd. Euro steigen (+9 %).

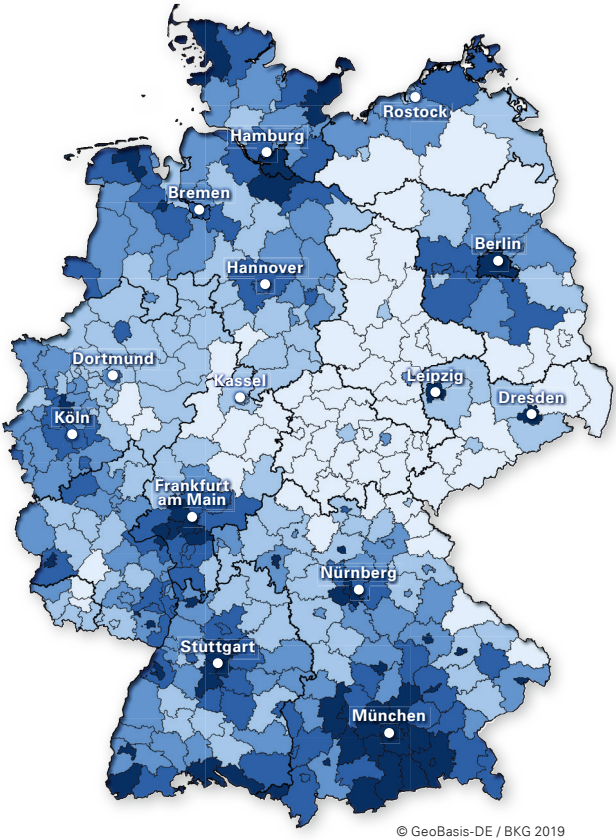
Im Zuge der Coronapandemie ist der Stellenwerts des Wohnens weiter gestiegen, an Attraktivität gewonnen hat insbesondere das Wohneigentum, das zudem vom anhaltend niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an Anlagealternativen profitiert. Für das Jahr 2021 erwartet GEWOS eine weitere Steigerung des Umsatzes mit Eigentumswohnungen um 8 % auf rund 85,9 Mrd. Euro.

Aufgrund der Kaufzurückhaltung in den großen Städten hat sich der Umsatz im Mehrfamilienhaussegment im Coronajahr 2020 nur schwach positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist jedoch ungebrochen, so dass weiterhin ein hohes Transaktionsaufkommen zu erwarten ist. Nach der Prognose

von GEWOS wird der bundesweite Umsatz mit Mehrfamilienhäusern in 2021 um 4 % auf rund 39,9 Mrd. Euro steigen.

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. Nach der Prognose von GEWOS dürfte sich der bundesweite Geldumsatz mit Wohnbauland in 2021 auf rund 20,5 Mrd. Euro belaufen (+6 %), bei jeweils leicht steigenden Kauffällen und Flächenumsätzen.

Wohnimmobilienumsatz 2020



Grunddaten

Bevölkerung und Privathaushalte	2019	2020
Deutschland		
Bevölkerung (in Tsd.)	83.167	83.155
Privathaushalte (in Tsd.)	40.902	40.545
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,01	2,03
Westdeutschland		
Bevölkerung (in Tsd.)	66.967	66.991
Privathaushalte (in Tsd.)	32.430	32.148
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,04	2,06
Ostdeutschland		
Bevölkerung (in Tsd.)	16.200	16.164
Privathaushalte (in Tsd.)	8.472	8.397
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,88	1,90

Erwerbstätigkeit	Juni 2020	Juni 2021
Deutschland		
Erwerbstätige (in Tsd.)	41.590	41.380
Erwerbslose (in Tsd.)	1.730	1.590
Erwerbstätigenquote (in % der 15- bis 74- Jährigen)	67,3	66,9
Erwerbslosenquote (in % der 15- bis 74- Jährigen)	4,0	3,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (in Tsd.)	33.323	33.786
Registrierte Arbeitslose (in Tsd.)	2.853	2.614
Arbeitslosenquote (in %)	6,2	5,7
Gemeldete offene Stellen (in Tsd.)	570	693

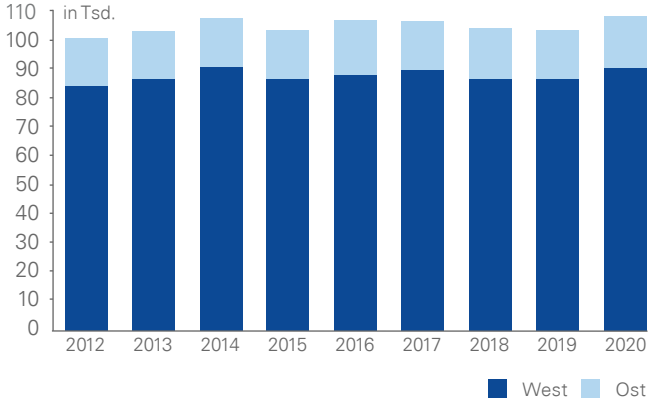
Wirtschaftsleistung und Einkommen (in Mrd. Euro)	2020	2. Qrt. 2020	2. Qrt. 2021
Deutschland			
Bruttoinlandsprodukt, jeweilige Preise	3.368	774	859
Bruttoinlandsprodukt, saisonbereinigt	3.366	786	870
Verfügbares Einkommen	2.035	497	514

Bautätigkeit

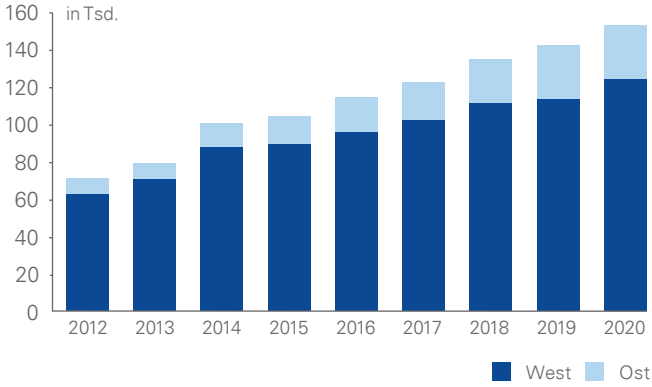
Baufertigstellungen (in Tsd.)	2019	2020	Veränd. in %
Deutschland			
Fertiggestellte Wohnungen	293	306	+5
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	103	108	+4
Mehrfamilienhäusern	143	153	+7
Westdeutschland			
Fertiggestellte Wohnungen	238	251	+5
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	86	90	+4
Mehrfamilienhäusern	115	125	+9
Ostdeutschland			
Fertiggestellte Wohnungen	55	55	+1
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	17	18	+6
Mehrfamilienhäusern	29	28	-1

Baugenehmigungen (in Tsd.)	2019	2020	Veränd. in %
Deutschland			
Genehmigte Wohnungen	360	369	+2
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	112	119	+6
Mehrfamilienhäusern	188	189	+/- 0
Westdeutschland			
Genehmigte Wohnungen	292	301	+3
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	93	99	+6
Mehrfamilienhäusern	152	153	+1
Ostdeutschland			
Genehmigte Wohnungen	68	67	-1
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	19	20	+3
Mehrfamilienhäusern	37	37	-1

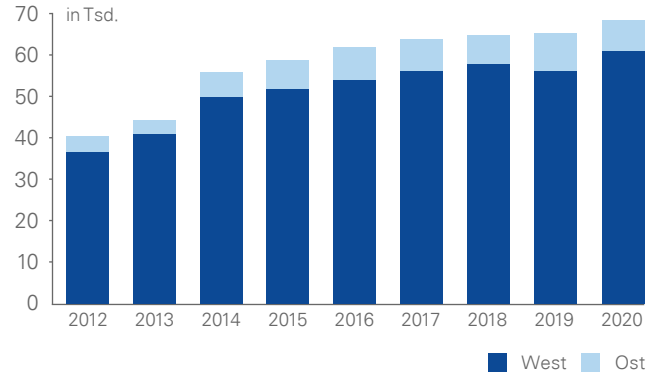
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern



Darunter Fertigstellungen von Eigentumswohnungen

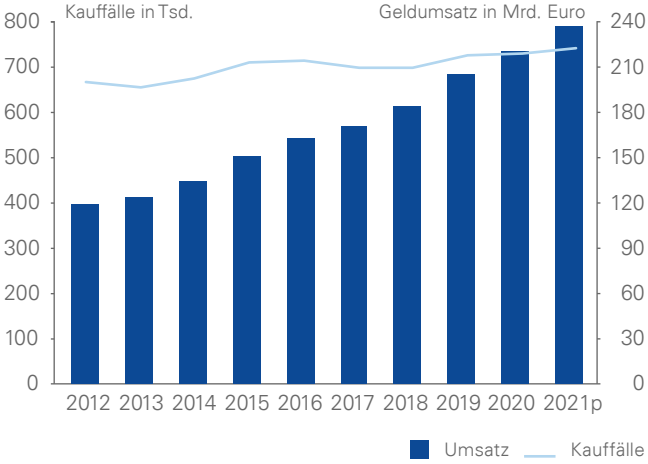


Markt für Wohnimmobilien
Transaktionen 2019 - 2021

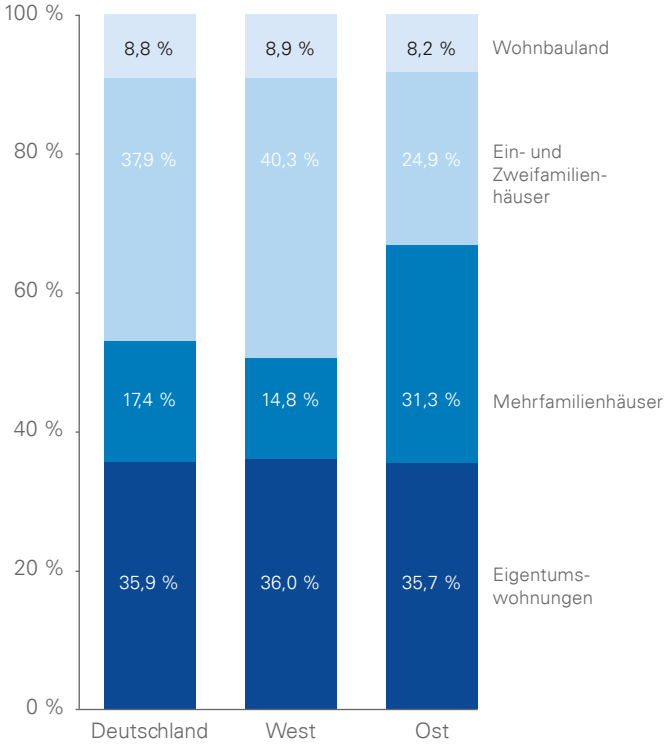
Kauffälle (in Tsd.)	2019	2020	2021p	Veränd. 20/21 in %
Deutschland				
Wohnbauland	98,1	102,6	104,7	+2
Ein-/Zweifamilienhäuser	255,8	259,3	264,0	+2
Mehrfamilienhäuser	42,0	41,4	41,7	+1
Eigentumswohnungen	332,1	330,2	333,2	+1
Westdeutschland				
Wohnbauland	77,3	81,0	82,9	+2
Ein-/Zweifamilienhäuser	216,3	219,3	223,5	+2
Mehrfamilienhäuser	33,0	32,3	32,6	+1
Eigentumswohnungen	275,0	274,2	276,6	+1
Ostdeutschland				
Wohnbauland	20,8	21,6	21,9	+1
Ein-/Zweifamilienhäuser	39,5	40,1	40,5	+1
Mehrfamilienhäuser	9,0	9,0	9,1	+1
Eigentumswohnungen	57,1	56,0	56,6	+1

Geldumsatz (in Mrd. Euro)	2019	2020	2021p	Veränd. 20/21 in %
Deutschland				
Wohnbauland	18,4	19,4	20,5	+6
Ein-/Zweifamilienhäuser	74,6	83,8	91,5	+9
Mehrfamilienhäuser	37,8	38,5	39,9	+4
Eigentumswohnungen	74,6	79,5	85,9	+8
Westdeutschland				
Wohnbauland	15,5	16,6	17,6	+6
Ein-/Zweifamilienhäuser	67,1	75,2	82,2	+9
Mehrfamilienhäuser	28,4	27,7	28,8	+4
Eigentumswohnungen	62,8	67,3	72,5	+8
Ostdeutschland				
Wohnbauland	2,9	2,8	2,9	+4
Ein-/Zweifamilienhäuser	7,5	8,5	9,3	+9
Mehrfamilienhäuser	9,4	10,7	11,1	+4
Eigentumswohnungen	11,7	12,2	13,4	+10

Transaktionen von Wohnimmobilien

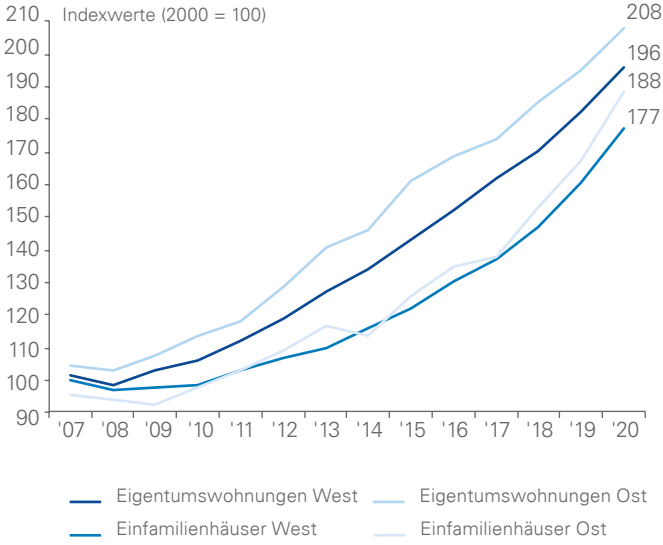


Struktur der Umsätze mit Wohnimmobilien 2020



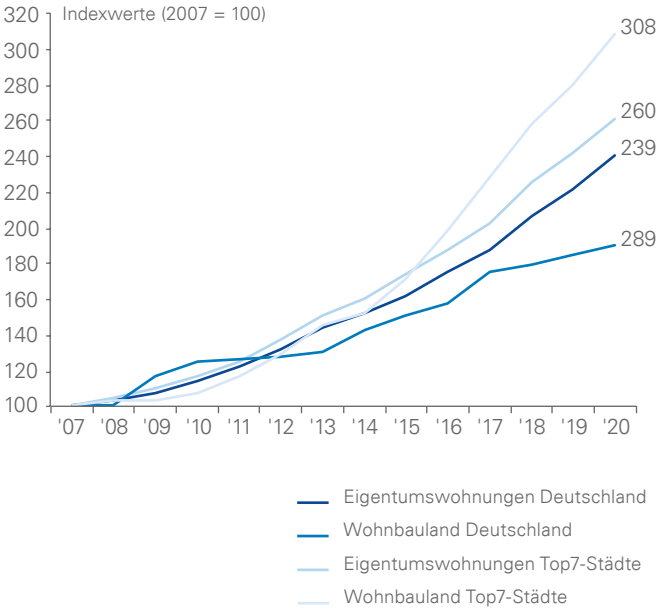
DEIX – Deutscher-Eigentumsimmobilien-Index

Entwicklung der Durchschnittspreise für EFH und ETW

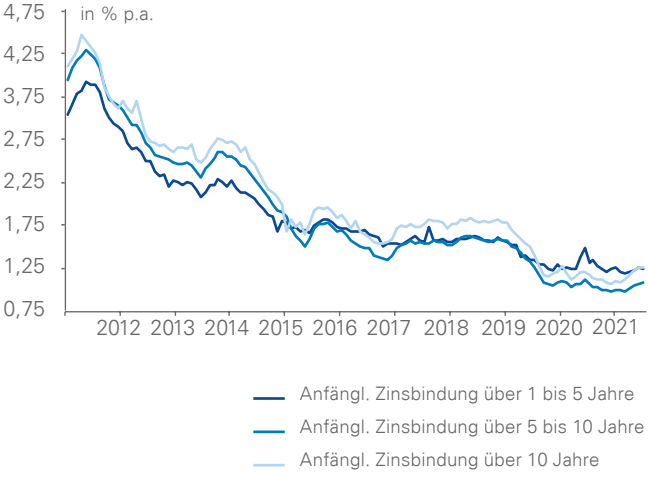


Preisindizes für Eigentumswohnungen (Neubau) und Wohnbauland

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise



Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Neugeschäft (Januar 2011 – August 2021)



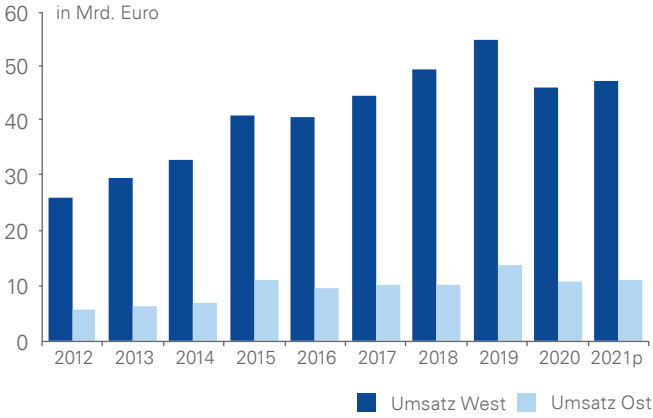
Bestand an Krediten für den Wohnungsbau

	Kreditbestand in Mrd. Euro		
	2019	2020	Veränd. in %
Institutsgruppen			
Sparkassenorganisation	505,1	537,7	+6
darunter Landesbanken	33,7	33,1	-2
darunter Sparkassen	471,4	504,6	+7
Kreditbanken	360,8	381,4	+6
darunter Großbanken	229,7	245,0	+7
darunter Regionale und sonstige Kreditbanken	131,1	136,4	+4
Genossenschaftsverbund	350,6	379,5	+8
Realkreditinstitute	58,0	60,7	+5
Banken mit Sonderaufgaben	46,7	46,2	-1
Bausparkassen	147,4	158,0	+7
darunter Private	122,0	130,9	+7
Versicherungen	76,6	82,7	+8
Insgesamt	**1.545,2**	**1.646,2**	**+7**

Markt für Gewerbeimmobilien
Transaktionen 2019 – 2021

Kauffälle und Geldumsatz	2019	2020	2021p	Veränd. 20/21 in %
Deutschland				
Kauffälle (in Tsd.)				
Gewerbe- und Industrieland	11,2	10,8	10,5	-3
Bebaute Objekte	53,3	53,0	53,3	+1
Geldumsatz (in Mrd. Euro)				
Gewerbe- und Industrieland	5,4	5,3	5,4	+2
Bebaute Objekte	68,7	57,1	58,5	+2
Westdeutschland				
Kauffälle (in Tsd.)				
Gewerbe- und Industrieland	9,1	8,8	8,6	-2
Bebaute Objekte	37,4	37,1	37,3	+1
Geldumsatz (in Mrd. Euro)				
Gewerbe- und Industrieland	4,7	4,4	4,4	+/- 0
Bebaute Objekte	54,9	46,2	47,4	+3
Ostdeutschland				
Kauffälle (in Tsd.)				
Gewerbe- und Industrieland	2,1	2,0	1,9	-5
Bebaute Objekte	15,8	15,9	16,0	+1
Geldumsatz (in Mrd. Euro)				
Gewerbe- und Industrieland	0,8	1,0	1,0	+/- 0
Bebaute Objekte	13,8	10,9	11,1	+2

Umsätze mit Gewerbe- und Industrieimmobilien



Zeitlicher Bezug der Daten

Bautätigkeit	Jahreswerte
Bevölkerung	Jahresendwerte
Einkommen	Jahreswerte/Quartalswerte
Erwerbstätigkeit	Monatswerte
Immobilientransaktionen	Jahreswerte
Kreditbestände	Jahreswerte
Privathaushalte	Jahresendwerte
Wirtschaftsleistung	Jahreswerte/Quartalswerte
Zinsen	Monatswerte

Quellen

GEWOS – IMA® Immobilienmarktanalyse | Gutachterausschüsse für Grundstückswerte | Destatis | Bundesagentur für Arbeit | Deutsche Bundesbank | Verband der Privaten Bausparkassen e. V. | Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Impressum

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7 | 20354 Hamburg
Geschäftsführung: Christina Ebel | Rainer Wittmann
Amtsgericht Hamburg | Handelsregister: HRB 12 536

Kontakt

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

T 040 69712-0
F 040 69712-220
info@gewos.de

www.gewos.de