

Pressemitteilung

Umsatz am deutschen Immobilienmarkt in 2022 erstmals seit 12 Jahren gesunken – historischer Markteinbruch im laufenden Jahr

- Bundesweit 787.700 Kauffälle, geringstes Transaktionsaufkommen seit 2009
- Umsatzvolumen in 2022 um 17,2 % auf 279,4 Mrd. Euro gesunken
- Umsatzrückgang in allen Marktsegmenten, besonders kräftige Rückgänge bei Mehrfamilienhäusern, Wohnbauland und Wirtschaftsimmobilien, Eigenheimsegment vergleichsweise stabil
- Prognose für das Gesamtjahr 2023: Transaktionsaufkommen sinkt auf Allzeittief, Geldumsatz fällt unter die Marke von 200 Mrd. Euro

Das Transaktionsgeschehen 2022 im Überblick

Der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt ist im Jahr 2022 erstmals seit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 wieder gesunken. Das geht aus der aktuellen GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA[®] hervor, die als einzige flächendeckende Studie zum deutschen Immobilienmarkt auf der Erfassung der tatsächlichen Verkäufe beruht. Demnach belief sich das bundesweite Umsatzvolumen in der Summe aller Immobilienteilmärkte im vergangenen Jahr auf rund 279,4 Mrd. Euro, das ist ein Rückgang um 17,2 % gegenüber 2021. Mit rund 787.700 Kauffällen wurde das geringste Transaktionsaufkommen seit dem Jahr 2009 registriert (-16,1 % gegenüber 2021). „Der 12 Jahre währende Boom am deutschen Immobilienmarkt hat in 2022 ein jähes Ende gefunden“, sagt Sebastian Wunsch, Bereichsleiter Immobilienwirtschaftliche Analysen beim Hamburger GEWOS Institut. „Ursächlich hierfür war vor allem der rapide Zinsanstieg, auf die Nachfrage drückten zudem die insgesamt hohe Inflation sowie die stark steigenden Baukosten“. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in 2022 zweigeteilt entwickelt: Während das erste Halbjahr aufgrund von Vorzieheffekten in Erwartung steigender Zinsen sehr transaktionsreich war, war in der zweiten Jahreshälfte ein regelrechter Einbruch der Transaktionszahlen festzustellen. „Auf Jahressicht fiel der Rückgang von Kaufällen und Umsatzvolumen daher moderater aus als von vielen Marktbeobachtern erwartet. Zumal das Gros der Transaktionen im ersten Halbjahr noch zu hohen Preisen bzw. Höchstpreisen vom Jahresbeginn 2022 realisiert wurde“, so Wunsch weiter. Auch verglichen mit dem letzten krisenbedingten Umsatzeinbruch am deutschen Immobilienmarkt fiel der Umsatzrückgang in 2022 moderater aus. Im Jahr 2008 war der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt um 24,0 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, in 2009 erfolgte ein weiterer Rückgang um 6,1 %.

Mehr als drei Viertel der Transaktionen in Deutschland betreffen Wohnimmobilien: Bundesweit wurden im vergangenen Jahr Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 211,7 Mrd. Euro gehandelt, das ist ein Rückgang um 16,7 % gegenüber 2021. Die Verkaufszahlen sind in der Summe der vier Wohnsegmente um 17,6 % auf rund 601.500 zurückgegangen. Während sich Eigenheime in 2022 im Jahresdurchschnitt um 4,5 % verteuerten, sank der durchschnittliche Transaktionspreis für Eigentumswohnungen geringfügig (-0,2 % gegenüber 2021).

Wohnbaulandverkäufe sinken auf Tiefststand

Ausgehend von einem bereits sehr niedrigen Niveau ist das Transaktionsaufkommen am Teilmarkt für Wohnbauland in 2022 deutlich gesunken. Die Zahl der Kauffälle von Wohnbauland ist im vergangenen Jahr um 29,8 % auf rund 71.200 zurückgegangen. Während der hiermit verbundene Flächenumsatz um 30,1 % auf rund 7.300 ha zurückging, sank der entsprechende Geldumsatz um 26,8 % auf rund 16,3 Mrd. Euro. „Die Zahl der Wohnbaulandverkäufe ist im vergangenen Jahr auf das niedrigste jemals gemessene Niveau gefallen. Selbst in der zweiten Hälfte der Nullerjahre, als die Bautätigkeit in Deutschland auf das bislang niedrigste Niveau absank, haben wir jährlich im Schnitt immerhin noch rund 94.000 Transaktionen registriert“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Auf Basis aktueller Zahlen aus dem laufenden Jahr erwarten wir für das Gesamtjahr 2023 einen weiteren deutlichen Rückgang der Wohnbaulandverkäufe. Das ist angesichts der sehr hohen und weiter steigenden Wohnungsnachfrage in Deutschland ein ernstzunehmendes Alarmsignal für die Wohnungsbautätigkeit der kommenden Jahre“, so Wunsch weiter. Bundesweite Daten inklusive der ostdeutschen Bundesländer liegen im Rahmen der IMA® Immobilienmarktanalyse ab dem Jahr 1995 vor. Flächen für den Eigenheimbau dominieren das Transaktionsgeschehen im Bereich Wohnbauland, hier sanken die Verkäufe in 2022 gegenüber dem Vorjahr um 30,6 % auf rund 62.900. Mit -23,7 % fiel dagegen der Rückgang bei den Flächen für den Geschosswohnungsbau moderater aus.

In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten¹ sind die Kauffälle von Wohnbauland im vergangenen Jahr um knapp ein Drittel zurückgegangen (-32,6 % auf rund 2.000). Auch der entsprechende Flächenumsatz ging in den Top10-Städten etwas stärker zurück als bundesweit (-31,9 % auf rund 220 ha). Der Geldumsatz aus Wohnbaulandverkäufen belief sich in 2022 auf rund 3,3 Mrd. Euro, das ist ein Rückgang um 27,8 % gegenüber 2021. Ein ähnliches Bild ergibt sich für die Umlandkreise der Top10-Städte: Während Kauffälle und Flächenumsatz hier in 2022 um 31,7 bzw. 30,8 % zurückgingen (9.700 Transaktionen bzw. 1.100 ha), sank der Geldumsatz um 29,2 % auf rund 3,5 Mrd. Euro.

Umsatz mit Mehrfamilienhäusern um ein Viertel gesunken, erhebliche Rückgänge in den Top10-Städten

Das Umsatzvolumen im Mehrfamilienhaussegment ist in 2022 unter den veränderten Rahmenbedingungen deutlich zurückgegangen. Der bundesweite Geldumsatz mit Mehrfamilienhäusern belief sich im vergangenen Jahr auf rund 36,9 Mrd. Euro, das entspricht einem Rückgang um 25,2 % bzw. 12,5 Mrd. Euro. Die Zahl der Kauffälle sank um 15,8 % auf rund 37.100. Die zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städte, auf die knapp 30 % des Umsatzes mit Mehrfamilienhäusern entfällt, verzeichneten im vergangenen Jahr einen überdurchschnittlich starken Rückgang. In der Summe der Top10-Städte belief sich der teilmarktbezogene Geldumsatz in 2022 auf rund 10,8 Mrd. Euro – das ist ein Rückgang um 40,6 % gegenüber 2021. Die Gesamtzahl der Transaktionen sank um 15,5 % auf rund 4.000. „Nachdem im Vorjahr noch coronabedingte Nachholeffekte und lokale Sondereffekte zu einem besonders kräftigen Anstieg des Geldumsatzes mit Mehrfamilienhäusern in den Top-Städten geführt hatten, ist in 2022 insbesondere die Zahl der Paketverkäufe und großvolumigen Transaktionen deutlich zurückgegangen. In Berlin ist der Handel von Mehrfamilienhäusern in Paketen mehr oder weniger zum Erliegen gekommen“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. Berlin ist der umsatzstärkste Markt für Mehrfamilienhäuser in Deutschland, hier hat sich das Umsatzvolumen gegenüber 2021 fast halbiert (-49,7 % auf rund 3,6 Mrd. Euro). Im Jahr 2022 wurden

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

lediglich fünf Paketverkäufe registriert, größere Pakete mit mehr als fünf Immobilien wurden – entgegen der Vorjahre – nicht gehandelt. Das Umsatzvolumen aus Paketverkäufen sank von 1,5 Mrd. Euro in 2021 auf rund 44 Mio. Euro in 2022 (-96,9 %).

Handel mit Nichtwohngebäuden und speziell Bürogebäuden stark zurückgegangen

Einen überdurchschnittlich starken Umsatzrückgang gab es im vergangenen Jahr auch im Bereich der Wirtschaftsimmobilien. Bundesweit wurden in 2022 rund 44.800 Nichtwohngebäude im Wert von rund 53,7 Mrd. Euro gehandelt – die Zahl der Transaktionen ist damit um 15,1 % gesunken, der Umsatz verringerte sich gegenüber 2021 um 19,3 %. Besonders stark rückläufig war in 2022 der Handel mit Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäusern: Während die Zahl der Transaktionen an diesem Teilmarkt um 24,9 % auf rund 8.600 zurückging, sank der Geldumsatz um 30,1 % auf rund 24,1 Mrd. Euro. In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten, auf die knapp ein Drittel des Umsatzes mit Nichtwohngebäuden entfällt, ging die Gesamtzahl der Kauffälle in 2022 um 13,2 % auf rund 1.600 zurück. Das hiermit verbundene Umsatzvolumen verringerte sich aufgrund ausbleibender Großtransaktionen überproportional stark (-31,4 % auf rund 16,1 Mrd. Euro). Wie auf Bundesebene war auch in den größten deutschen Städten der Teilmarkt der Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser am stärksten vom Rückgang betroffen. Im Jahresverlauf wurden lediglich 700 Transaktionen registriert, 18,2 % weniger als in 2021. Der Geldumsatz ging um 35,1 % auf rund 12,3 Mrd. Euro zurück.

Eigentumswohnungen: Geringstes Transaktionskommen seit elf Jahren, Einbruch bei Erstverkäufen

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist in 2022 um 19,0 % auf rund 274.800 zurückgegangen, ein geringeres Transaktionsaufkommen gab es zuletzt im Jahr 2010. Der hiermit verbundene Geldumsatz ist im Vorjahresvergleich um 19,2 % auf rund 74,8 Mrd. Euro gesunken, dies entspricht in etwa dem Niveau aus 2019. Rückläufig waren in 2022 insbesondere die Erstverkäufe von Neubauwohnungen (-42,6 % auf rund 42.000 Kauffälle), das entsprechende Umsatzvolumen belief sich auf rund 18,6 Mrd. Euro (-40,3 % gegenüber 2021).

In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten ist das Transaktionsgeschehen im Bereich Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr noch etwas stärker zurückgegangen als bundesweit. Während die Zahl der Kauffälle in der Summe der Top10-Städte um 20,5 % auf rund 53.200 zurückging, sank der entsprechende Geldumsatz um 22,8 % auf rund 21,7 Mrd. Euro. Die mit Abstand meisten Eigentumswohnungen wurden auch im vergangenen Jahr in der Bundeshauptstadt gehandelt: So lag die Zahl der Kauffälle in Berlin bei rund 17.400 (-22,6 % gegenüber 2021), der hiermit verbundene Geldumsatz ging um 21,3 % auf rund 6,8 Mrd. Euro zurück. Rückläufig waren auch in den Top10-Städten vor allem die Erstverkäufe: In der Summe der Top10 wurden in 2022 rund 6.400 Erstverkäufe registriert, das ist ein Rückgang um 46,4 % gegenüber 2021. Der hiermit verbundene Geldumsatz sank um 46,6 % auf rund 4,2 Mrd. Euro.

Eigenheime: Relativ moderater Rückgang von Transaktionen und Geldumsatz

Der Geldumsatz mit Ein- und Zweifamilienhäusern belief sich in 2022 auf rund 83,7 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr war damit im vergangenen Jahr erstmals seit 15 Jahren wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Verglichen mit den weiteren Marktsegmenten fiel der Umsatzrückgang mit -7,1 % jedoch relativ moderat aus. Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in 2022 um 11,0 % auf rund 218.400 gesunken, das ist bereits der zweite Rückgang in Folge und der niedrigste

Wert seit dem Jahr 2009. Der letzte kräftigere Rückgang des Transaktionsgeschehens im Eigenheimsegment stammt aus dem Jahr 2006, damals gingen Kauffälle und Geldumsatz nach Einstellung der Eigenheimzulage mit -17 % wesentlich stärker zurück als im Vorjahr. Allerdings sind Vorzieheffekte aus der ersten Jahreshälfte 2022 zu beachten. „Aktuelle Daten aus dem ersten Halbjahr lassen für das Gesamtjahr 2023 auch im Eigenheimsegment einen stärkeren Rückgang erwarten. Wenngleich das Erwerberpotenzial gegenüber den Vorjahren insgesamt deutlich gesunken ist, erweist sich die überwiegend aus Selbstnutzern bestehende Nachfrage insgesamt als etwas stabiler als in anderen Marktsegmenten“, erläutert Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut.

Prognose für 2023: Umsatzrückgang um knapp 30 %, weniger als 600.000 Transaktionen

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt haben sich im vergangenen Jahr mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Zinswende grundlegend verändert. Zwar zeigen die Hypothekenzinsen nach dem rapiden Anstieg in 2022 seit einigen Monaten eine Seitwärtsbewegung, der bisherige relativ moderate Kaufpreisrückgang kann den erfolgten Anstieg der Finanzierungskosten jedoch nicht annähernd kompensieren. „Die aktuelle Marktsituation ist weiterhin von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung gekennzeichnet. Gegenwärtig sehen wir für den weiteren Jahresverlauf keine wesentlichen Änderungen der marktbestimmenden Faktoren“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Zwar ist die Inflationsrate zuletzt etwas zurückgegangen, sie ist aber noch weit entfernt von den Inflationszielen der Notenbanken. Zinsseitig ist mittelfristig daher nicht mit einer Entlastung zu rechnen. In Bezug auf die Kaufpreise lässt der verlangsamte Rückgang am aktuellen Rand eine Stabilisierung bis Jahresende 2023 erwarten“, so Wunsch weiter.

„Nachdem im Vorjahr noch Vorzieheffekte aus der ersten Jahreshälfte zu einer auf Jahressicht vergleichsweise moderaten Entwicklung beigetragen haben, dürften die Folgen des Zinsanstiegs in diesem Jahr nun stärker zu Tage treten. Für das Gesamtjahr 2023 erwarten wir auf Basis unserer Erhebungsdaten aus den ersten sechs Monaten den stärksten jemals gemessenen Rückgang von Kauffällen und Geldumsatz“, sagt Sebastian Wunsch. 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. In der Summe aller Teilmärkte dürfte das bundesweite Umsatzvolumen im Jahr 2023 um 29,1 % auf rund 198,1 Mrd. Euro zurückgehen. Gleichzeitig dürfte die Zahl der Kauffälle um 24,9 % auf rund 591.800 sinken, das wäre der niedrigste Wert seit Beginn der gesamtdeutschen Zeitreihe der IMA® im Jahr 1995.

Nach der Prognose von GEWOS dürfte der Geldumsatz mit Wohnimmobilien in 2023 um 29,5 % auf rund 149,2 Mrd. Euro zurückgehen, die Zahl der Kauffälle dürfte in der Summe der vier Wohnsegmente auf rund 452.000 sinken (-24,9 % gegenüber 2022). Mit nur noch 51.000 Kauffällen zu rund 10,5 Mrd. Euro erwartet GEWOS die stärksten Rückgänge am Teilmarkt für Wohnbauland (-28,5 bzw. -35,7 % gegenüber 2022). „Auch für den Teilmarkt für Eigentumswohnungen erwarten wir einen neuen Tiefststand der Kauffälle, besonders stark rückläufig sind im laufenden Jahr die Erstverkäufe von Neubauwohnungen. Der Geldumsatz dürfte im Vorjahresvergleich um mehr als ein Drittel sinken“, erläutert Sebastian Wunsch. Insgesamt prognostiziert GEWOS für das Jahr 2023 rund 196.600 Kauffälle von Eigentumswohnungen und ein Umsatzvolumen von rund 49,4 Mrd. Euro (-28,5 bzw. -33,9 % gegenüber 2022). Auch im Eigenheimsegment dürfte mit rund 176.400 Kauffällen in 2023 ein neuer Negativrekord erzielt werden, der Rückgang gegenüber dem Vorjahr dürfte mit -19,2 % jedoch etwas moderater ausfallen als in den übrigen Marktsegmenten. Der Geldumsatz

mit Ein- und Zweifamilienhäusern wird in diesem Jahr voraussichtlich um 24,5 % auf rund 63,2 Mrd. Euro sinken. Für das Gesamtjahr 2023 prognostiziert GEWOS rund 28.100 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern, ein geringeres Transaktionsaufkommen war an diesem Teilmarkt zuletzt in der ersten Hälfte der Nullerjahre zu beobachten. Gegenüber 2022 dürfte die Zahl der Transaktionen um 24,3 % zurückgehen, das Umsatzvolumen dürfte um 29,4 % auf rund 26,1 Mrd. Euro sinken.

Über die Immobilienmarktanalyse IMA®:

GEWOS erfasst mit der Immobilienmarktanalyse IMA® jährlich für alle kreisfreien Städte 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 787.700 Eigentümerwechsel aus dem Jahr 2022 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.

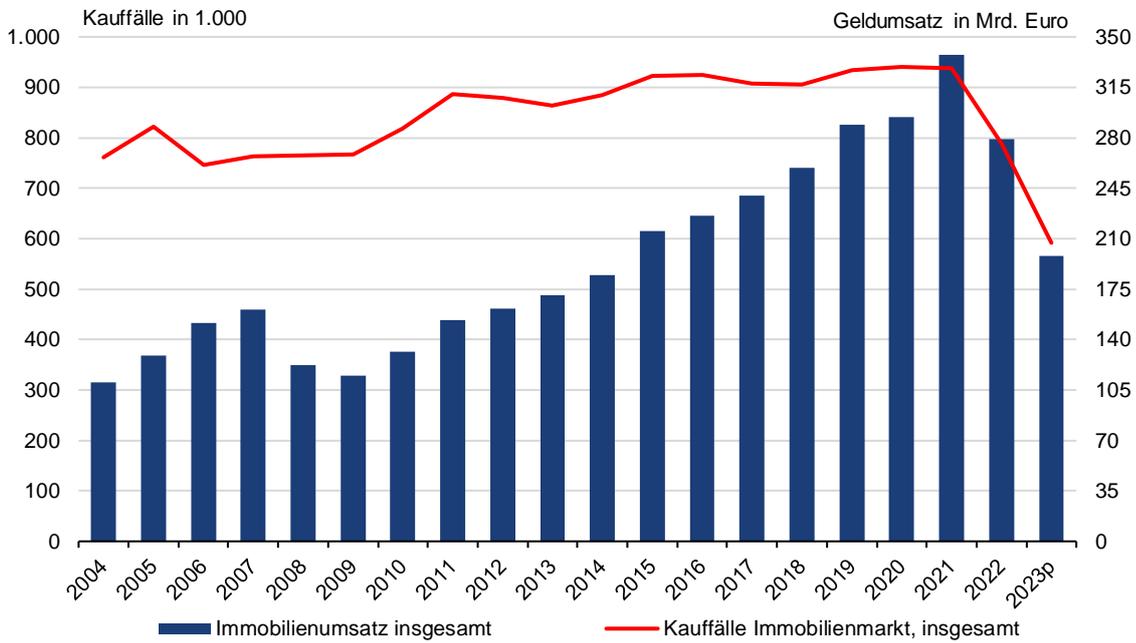
Ansprechpartner bei Rückfragen:

Sebastian Wunsch
Bereichsleiter Immobilienwirtschaftliche Analysen
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 2004-2023

Abb. 1: Kauffälle und Umsätze am deutschen Immobilienmarkt 2004-2023



Quelle: GEWOS, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte