GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

# IMA® info 2023

## Immobilienmarkt Deutschland

Quelle: Roman Babakin - stock.adobe.com

www.gewos.de

## Der Immobilienmarkt im Überblick

Der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt ist in 2022 erstmals seit der Finanz- und Wirtschaftskrise wieder gesunken. In der Summe aller Immobilienteilmärkte sank das Umsatzvolumen um 17,2 % auf 279,4 Mrd. Euro. Mit 787.700 Kauffällen wurde das geringstes Transaktionsaufkommen seit dem Jahr 2009 registriert.

Unter den Wohnsegmenten verzeichnete im Jahr 2022 der Teilmarkt für Wohnbauland den stärksten Rückgang: Während der Flächenumsatz um 30,1 % auf 7.300 ha zurückging, verringerte sich der entsprechende Geldumsatz um 26,8 % auf 16,3 Mrd. Euro. Mit bundesweit 71.200 Kauffällen erreichte das Transaktionsaufkommen einen neuen Tiefststand.

Das Umsatzvolumen im Mehrfamilienhaussegment ist in 2022 um 25,2 % auf 36,9 Mrd. Euro gesunken. Die Zahl der Kauffälle sank um 15,8 % auf 37.100. Die zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städte verzeichneten in 2022 einen überdurchschnittlich starken Rückgang: In der Summe der Top10-Städte belief sich der Geldumsatz auf 10,8 Mrd. Euro (-40,6 % gegenüber 2021), die Zahl der Transaktionen sank um 15,5 % auf rund 4.000.

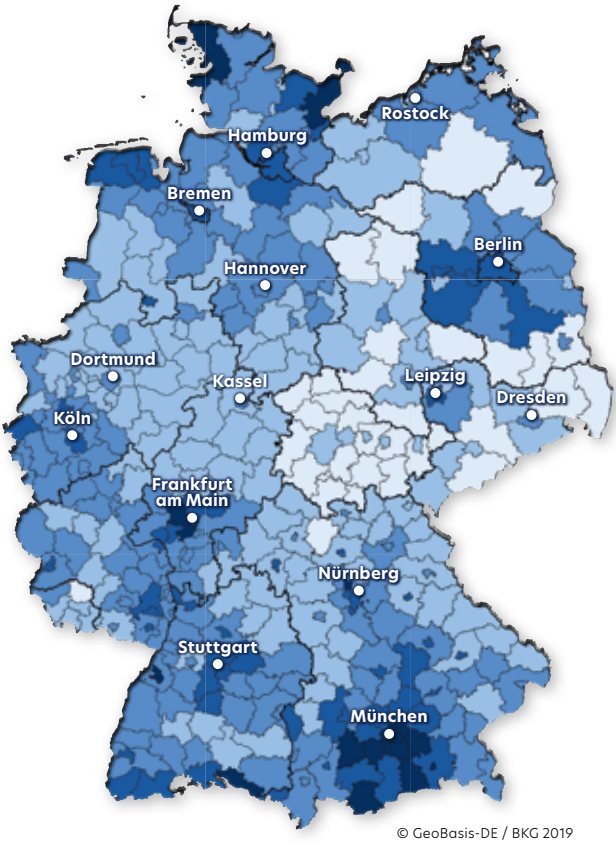
Auch an den Teilmärkten für Eigentumswohnungen und Eigenheime waren Kauffälle und Geldumsatz in 2022 rückläufig. Die Umsatzvolumina beliefen sich auf 74,8 Mrd. Euro (Eigentumswohnungen) bzw. 83,7 Mrd. Euro (Eigenheime).

Nachdem in 2022 noch Vorzieheffekte aus der ersten Jahreshälfte zu einer auf Jahressicht vergleichsweise moderaten Entwicklung beigetragen haben, dürften die Folgen des Zinsanstiegs in 2023 stärker zu Tage treten. Für das Jahr 2023 prognostiziert GEWOS einen Gesamtumsatz am deutschen Immobilienmarkt von 198,1 Mrd. Euro (-29,1 % gegenüber 2022), die Zahl der Kauffälle dürfte erstmals die Marke von 600.000 unterschreiten.

Auch am Markt für Wohnimmobilien dürften Kauffälle und Geldumsatz deutlich zurückgehen. GEWOS prognostiziert, dass die Umsätze mit Wohnimmobilien in 2023 um 29,5 %

auf bundesweit 149,2 Mrd. Euro sinken, die Zahl der Kauffälle dürfte in der Summe der vier Marktsegmente (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland) auf 452.000 sinken.

## Wohnimmobilienumsatz 2022




© GeoBasis-DE / BKG 2019

Umsatz in Euro je Einwohner

- 4.000 und mehr
- 3.000 bis unter 4.000
- 2.000 bis unter 3.000
- 1.000 bis unter 2.000
- unter 1.000

## Grunddaten

| Bevölkerung und Privathaushalte | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| **Deutschland** | | |
| Bevölkerung (in Tsd.) | 83.237 | 84.359 |
| Privathaushalte (in Tsd.) | 40.683 | 40.903 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,02 | 2,03 |
| **Westdeutschland** | | |
| Bevölkerung (in Tsd.) | 67.090 | 68.002 |
| Privathaushalte (in Tsd.) | 32.330 | 32.526 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,05 | 2,06 |
| **Ostdeutschland** | | |
| Bevölkerung (in Tsd.) | 16.148 | 16.356 |
| Privathaushalte (in Tsd.) | 8.353 | 8.377 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 1,91 | 1,92 |

| Erwerbstätigkeit | Juni 2022 | Juni 2023 |
|---|---|---|
| **Deutschland** | | |
| Erwerbstätige (in Tsd.) | 42.490 | 42.660 |
| Erwerbslose (in Tsd.) | 1.260 | 1.330 |
| Erwerbstätigenquote (in % der 15- bis 74- Jährigen) | 67,7 | 67,6 |
| Erwerbslosenquote (in % der 15- bis 74- Jährigen) | 2,9 | 3,0 |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (in Tsd.) | 34.440 | 34.680 |
| Registrierte Arbeitslose (in Tsd.) | 2.363 | 2.555 |
| Arbeitslosenquote (in %) | 5,2 | 5,5 |
| Gemeldete offene Stellen (in Tsd.) | 877 | 769 |

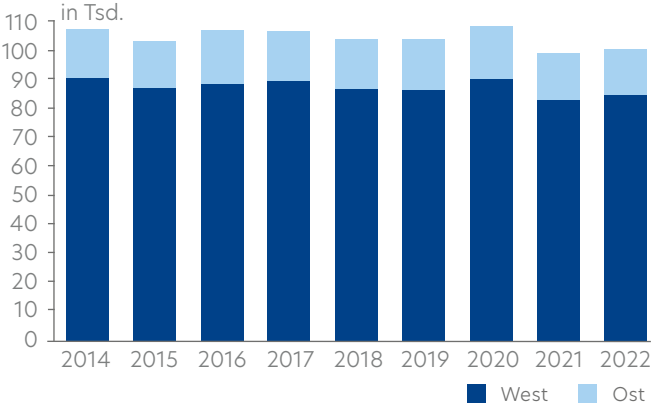
| Wirtschaftsleistung und Einkommen (in Mrd. Euro) | 2022 | 2. Qrt. 2022 | 2. Qrt. 2023 |
|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | |
| Bruttoinlandsprodukt, jeweilige Preise | 3.877 | 950 | 1.012 |
| Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt | 3.275 | 807 | 802 |
| Verfügbares Einkommen | 2.227 | 554 | 591 |

## Bautätigkeit

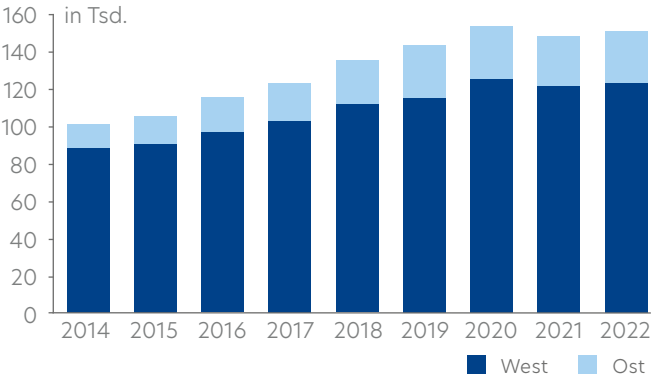
| **Baufertigstellungen** (in Tsd.) | **2021** | **2022** | **Veränd. in %** |
|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | |
| Fertiggestellte Wohnungen | 293 | 295 | +1 |
| davon in neuen | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 98 | 100 | +2 |
| Mehrfamilienhäusern | 148 | 150 | +2 |
| **Westdeutschland** | | | |
| Fertiggestellte Wohnungen | 243 | 244 | +1 |
| davon in neuen | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 83 | 84 | +2 |
| Mehrfamilienhäusern | 121 | 123 | +1 |
| **Ostdeutschland** | | | |
| Fertiggestellte Wohnungen | 51 | 51 | +1 |
| davon in neuen | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 16 | 16 | +/- 0 |
| Mehrfamilienhäusern | 27 | 27 | +3 |

| **Baugenehmigungen** (in Tsd.) | **2021** | **2022** | **Veränd. in %** |
|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | |
| Genehmigte Wohnungen | 381 | 354 | -7 |
| davon in neuen | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 126 | 106 | -16 |
| Mehrfamilienhäusern | 194 | 190 | -2 |
| **Westdeutschland** | | | |
| Genehmigte Wohnungen | 315 | 292 | -7 |
| davon in neuen | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 106 | 87 | -17 |
| Mehrfamilienhäusern | 157 | 156 | -1 |
| **Ostdeutschland** | | | |
| Genehmigte Wohnungen | 66 | 62 | -6 |
| davon in neuen | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 20 | 18 | -9 |
| Mehrfamilienhäusern | 36 | 34 | -6 |

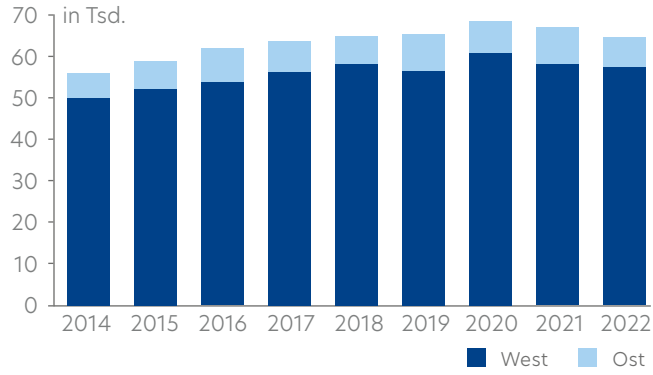
## Fertiggestellte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern




## Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern




## Darunter Fertigstellungen von Eigentumswohnungen

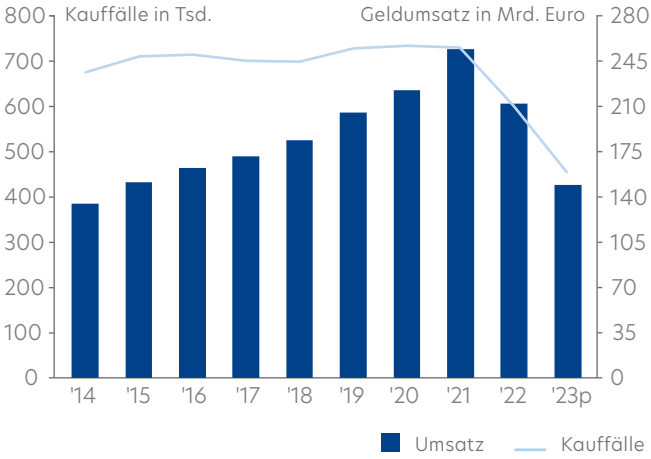


## Markt für Wohnimmobilien

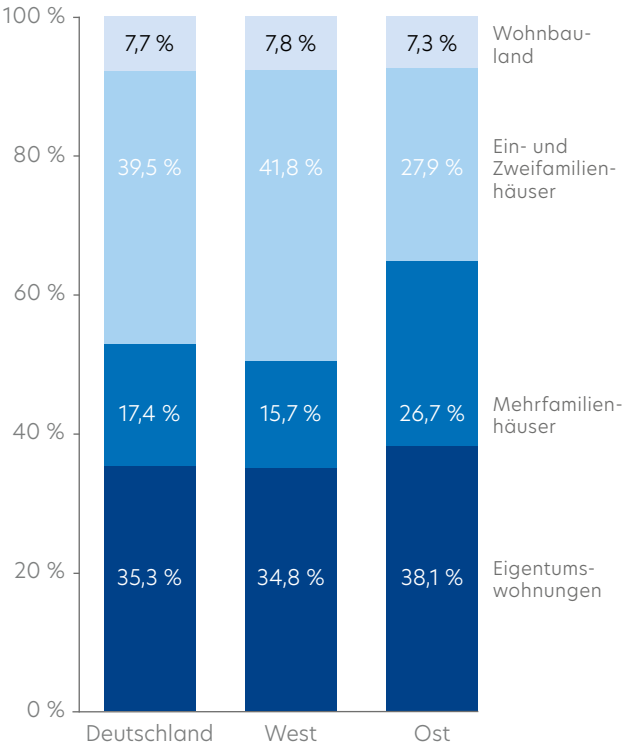
| **Kauffälle** (in Tsd.) | **2021** | **2022** | **2023p** | **Veränd. 22/23 in %** |
|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | | |
| Wohnbauland | 101,5 | 71,2 | 50,9 | -29 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 245,5 | 218,4 | 176,4 | -19 |
| Mehrfamilienhäuser | 44,0 | 37,1 | 28,1 | -24 |
| Eigentumswohnungen | 339,4 | 274,8 | 196,6 | -28 |
| **Westdeutschland** | | | | |
| Wohnbauland | 78,8 | 54,9 | 37,8 | -31 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 205,3 | 181,7 | 147,6 | -19 |
| Mehrfamilienhäuser | 34,3 | 28,7 | 22,1 | -23 |
| Eigentumswohnungen | 276,5 | 224,0 | 163,2 | -27 |
| **Ostdeutschland** | | | | |
| Wohnbauland | 22,7 | 16,3 | 13,2 | -19 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 40,2 | 36,7 | 28,8 | -22 |
| Mehrfamilienhäuser | 9,8 | 8,4 | 6,0 | -29 |
| Eigentumswohnungen | 62,8 | 50,8 | 33,3 | -34 |

| **Geldumsatz** (in Mrd. Euro) | **2021** | **2022** | **2023p** | **Veränd. 22/23 in %** |
|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | | |
| Wohnbauland | 22,2 | 16,3 | 10,5 | -36 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 90,1 | 83,7 | 63,2 | -24 |
| Mehrfamilienhäuser | 49,4 | 36,9 | 26,1 | -29 |
| Eigentumswohnungen | 92,5 | 74,8 | 49,4 | -34 |
| **Westdeutschland** | | | | |
| Wohnbauland | 18,5 | 13,8 | 8,5 | -38 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 80,4 | 74,2 | 56,3 | -24 |
| Mehrfamilienhäuser | 36,0 | 27,8 | 19,8 | -29 |
| Eigentumswohnungen | 76,6 | 61,8 | 41,5 | -33 |
| **Ostdeutschland** | | | | |
| Wohnbauland | 3,7 | 2,5 | 1,9 | -24 |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 9,7 | 9,5 | 6,9 | -27 |
| Mehrfamilienhäuser | 13,4 | 9,1 | 6,3 | -31 |
| Eigentumswohnungen | 15,9 | 13,0 | 7,9 | -39 |

## Transaktionen von Wohnimmobilien

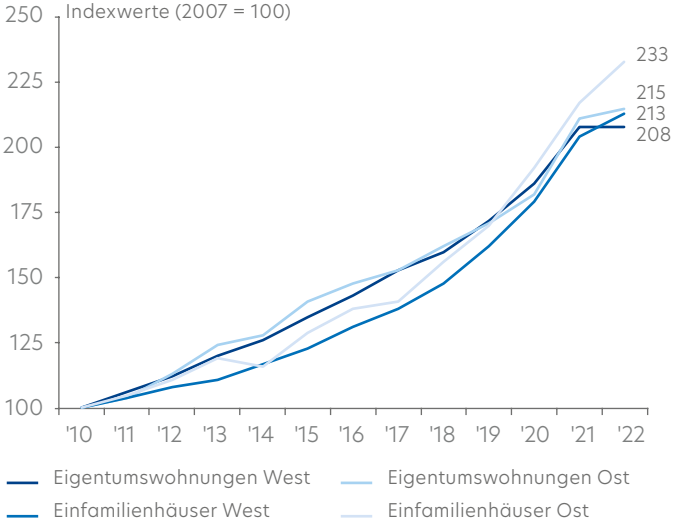



## Struktur der Umsätze mit Wohnimmobilien 2022



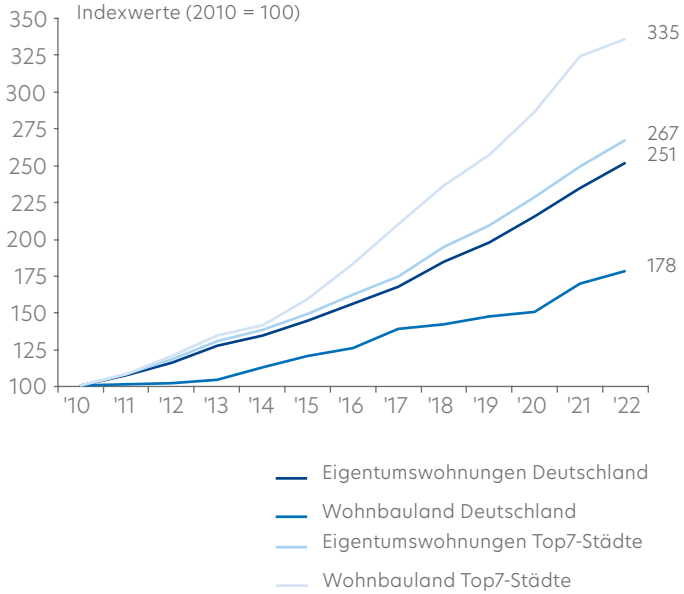
## DEIX – Deutscher-Eigentumsimmobilien-Index

***Entwicklung der Durchschnittspreise für EFH und ETW***

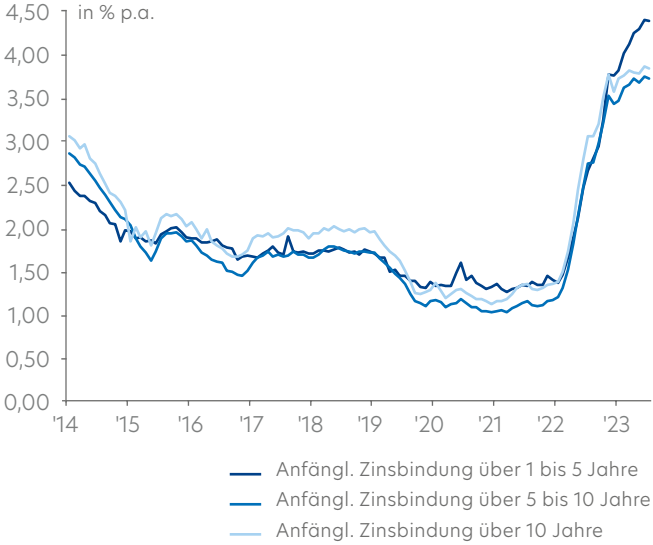



## Preisindizes für Eigentumswohnungen (Neubau) und Wohnbauland

***Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise***



## Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an priv. Haushalte, Neugeschäft




## Bestand an Krediten für den Wohnungsbau

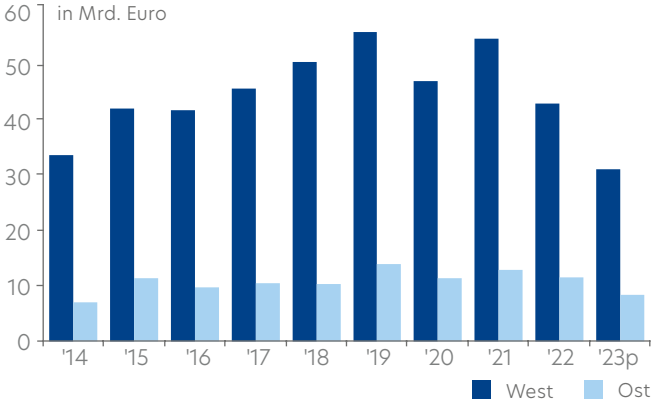
**(in Mrd. Euro)**

| | 2021 | 2022 | Veränd. in % |
|---|---|---|---|
| **Institutsgruppen** | | | |
| Sparkassenorganisation | 579,3 | 614,2 | +6 |
| darunter Landesbanken | 34,3 | 33,0 | -4 |
| darunter Sparkassen | 545,0 | 581,2 | +7 |
| Kreditbanken | 404,6 | 423,5 | +5 |
| darunter Großbanken | 260,3 | 268,2 | +3 |
| darunter Regionale und sonstige Kreditbanken | 144,3 | 155,3 | +8 |
| Genossenschaftsverbund | 413,2 | 447,1 | +8 |
| Realkreditinstitute | 64,0 | 66,1 | +3 |
| Banken mit Sonderaufgaben | 45,8 | 46,2 | +1 |
| Bausparkassen | 177,3 | 186,7 | +5 |
| darunter Private | 140,6 | 147,5 | +5 |
| **Insgesamt** | **1.684,2** | **1.783,8** | **+6** |

## Markt für Gewerbeimmobilien

| | 2021 | 2022 | 2023p | Veränd. 22/23 in % |
|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | | |
| **Kauffälle (in Tsd.)** | | | | |
| Gewerbe- und Industrieland | 11,3 | 8,9 | 6,8 | -24 |
| Bebaute Objekte | 52,7 | 44,8 | 34,2 | -24 |
| **Geldumsatz (in Mrd. Euro)** | | | | |
| Gewerbe- und Industrieland | 6,9 | 5,5 | 3,9 | -29 |
| Bebaute Objekte | 66,5 | 53,7 | 38,7 | -28 |
| **Westdeutschland** | | | | |
| **Kauffälle (in Tsd.)** | | | | |
| Gewerbe- und Industrieland | 9,2 | 7,0 | 5,2 | -26 |
| Bebaute Objekte | 37,2 | 31,5 | 23,8 | -24 |
| **Geldumsatz (in Mrd. Euro)** | | | | |
| Gewerbe- und Industrieland | 5,7 | 3,8 | 2,8 | -26 |
| Bebaute Objekte | 53,8 | 42,2 | 30,5 | -28 |
| **Ostdeutschland** | | | | |
| **Kauffälle (in Tsd.)** | | | | |
| Gewerbe- und Industrieland | 2,2 | 1,9 | 1,6 | -16 |
| Bebaute Objekte | 15,5 | 13,3 | 10,4 | -22 |
| **Geldumsatz (in Mrd. Euro)** | | | | |
| Gewerbe- und Industrieland | 1,2 | 1,7 | 1,0 | -41 |
| Bebaute Objekte | 12,7 | 11,4 | 8,2 | -28 |

## Umsätze mit Gewerbe-/Industrieobjekten



## 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.

## Impressum

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7 // 20354 Hamburg
Geschäftsführung: Christina Ebel
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