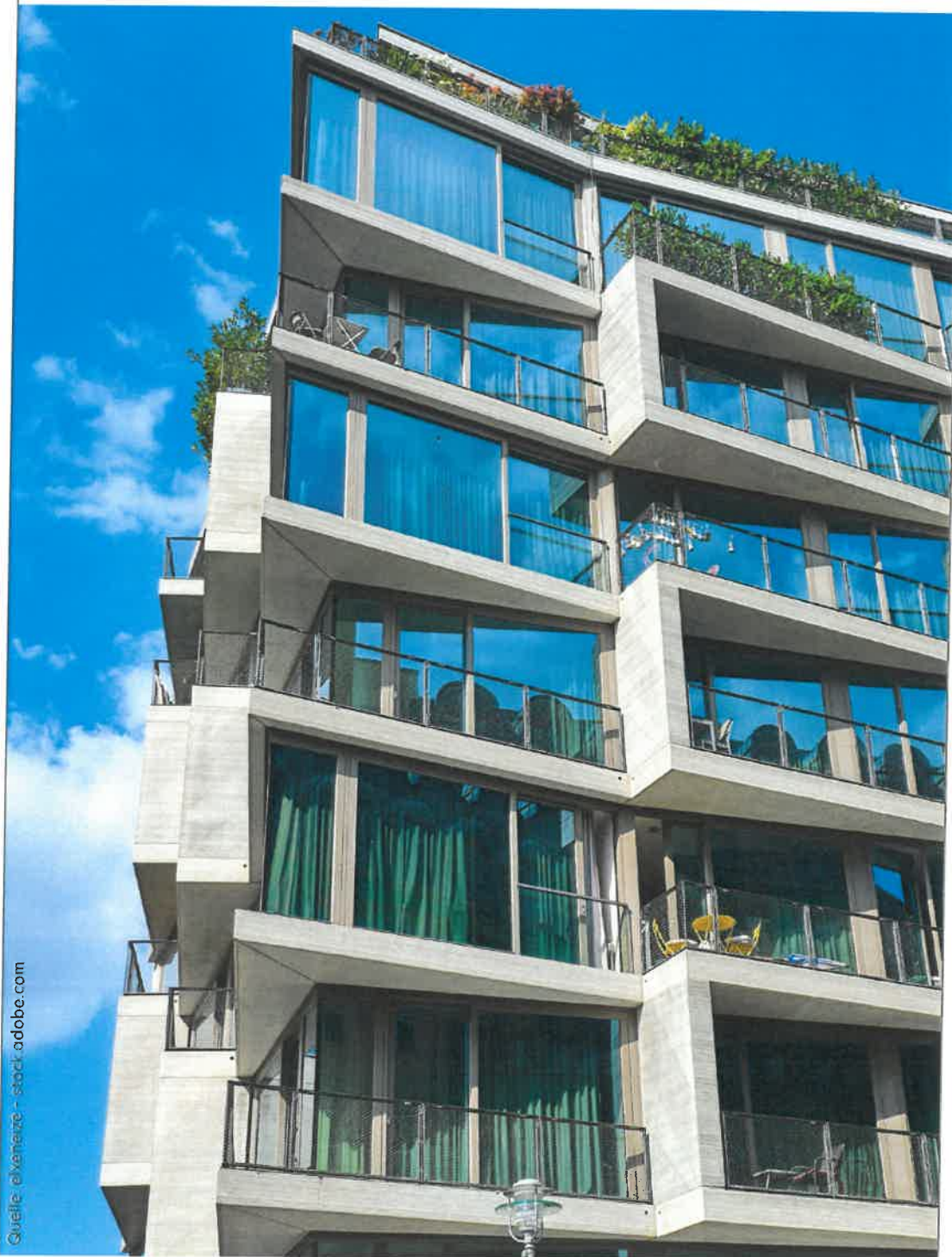


IMA[®] info 2022

Immobilienmarkt Deutschland



Quelle: elvenize - stock.adobe.com

Der Immobilienmarkt im Überblick

Der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt übertraf im Jahr 2021 erstmals die Marke von 300 Mrd. Euro. In der Summe aller Immobilienteilmärkte erhöhte sich das Umsatzvolumen um 14,5 % auf rund 337,0 Mrd. Euro. Mit 936.600 registrierten Kauffällen war das Transaktionsaufkommen in 2021 leicht rückläufig.

Unter den Wohnsegmenten entwickelte sich im Jahr 2021 der Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser besonders positiv: Bundesweit legte der Geldumsatz mit Mehrfamilienhäusern um 27,4 % auf rund 49,3 Mrd. Euro zu. Verantwortlich für den sprunghaften Anstieg waren zu großen Teilen Sonderentwicklungen, z. B. große Paketverkäufe in einigen Top-Städten, vor allem in der zweiten Jahreshälfte.

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen erreichte mit rund 339.000 in 2021 den höchsten Stand seit dem Jahr 1998. Der entsprechende Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 15,8 % auf rund 92,5 Mrd. Euro. Besonders dynamisch hat sich das Transaktionsgeschehen in den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten entwickelt: Hier legte der Geldumsatz in 2021 um 22,7 % auf rund 28,1 Mrd. Euro zu.

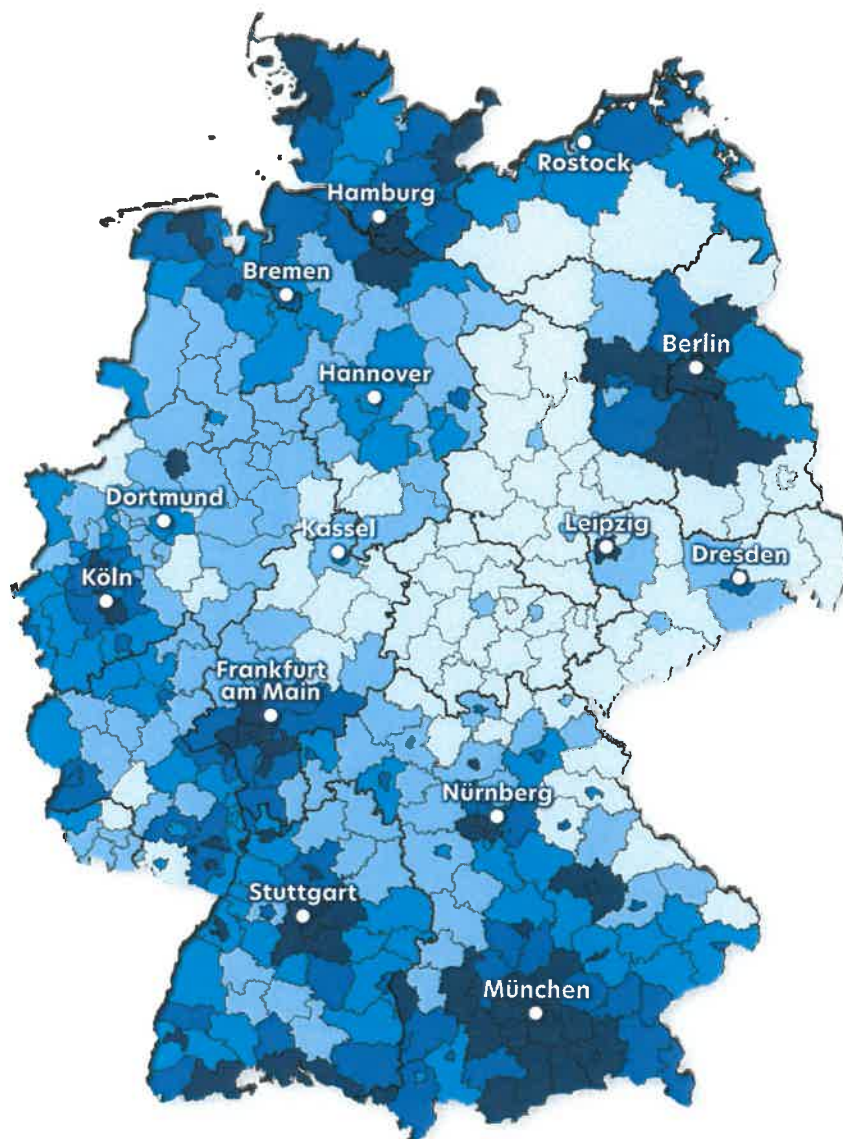
An den Teilmärkten für Eigenheime und Wohnbauland wurden in 2021 weniger Verkäufe registriert als im Vorjahr, bei deutlich steigenden Preisen. Die Umsatzvolumina beliefen sich auf 89,9 Mrd. Euro (Eigenheime) bzw. 22,1 Mrd. Euro (Wohnbauland).

Im Zusammenspiel aus hoher Inflation, steigenden Zinsen und sich eintrübenden Konjunkturaussichten haben sich die Rahmenbedingungen für die weitere Marktentwicklung grundlegend verändert. Für das Jahr 2022 prognostiziert GEWOS einen Gesamtumsatz am deutschen Immobilienmarkt von rund 313,5 Mrd. Euro (-7,0 % gegenüber 2021), die Zahl der Kauffälle dürfte erstmals seit 2014 wieder auf unter 900.000 absinken.

Etwas positiver als der Gesamtmarkt dürfte sich der Markt für Wohnimmobilien entwickeln. GEWOS prognostiziert, dass die Umsätze mit Wohnimmobilien in 2022 um 5,6 % auf bundesweit rund 239,7 Mrd. Euro zurückgehen, die Zahl der Kauffälle

dürfte in der Summe der vier Marktsegmente (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbau-land) auf rund 688.500 sinken.

Wohnimmobilienumsatz 2021



Umsatz in Euro je Einwohner



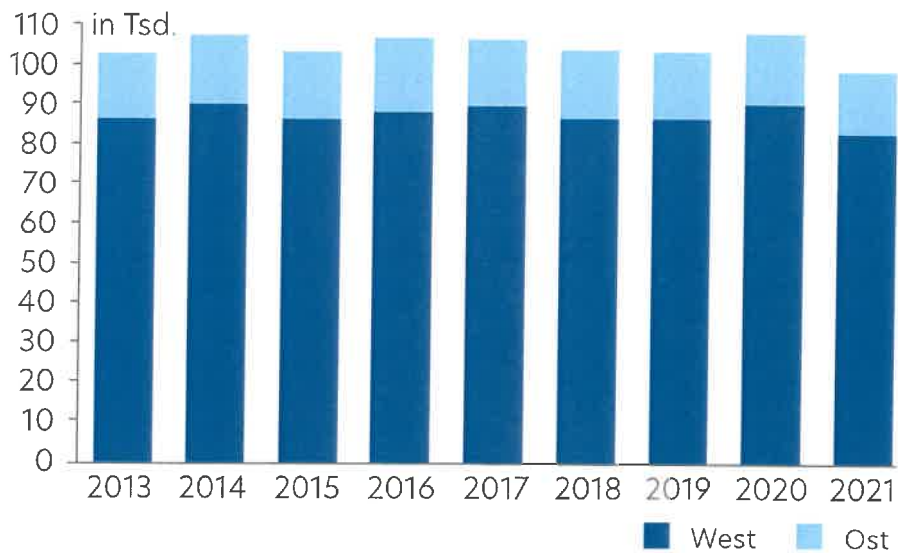
Grunddaten

Bevölkerung und Privathaushalte	2020	2021	
Deutschland			
Bevölkerung (in Tsd.)	83.155	83.237	
Privathaushalte (in Tsd.)	40.545	40.683	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	2,02	
Westdeutschland			
Bevölkerung (in Tsd.)	66.991	67.090	
Privathaushalte (in Tsd.)	32.148	32.330	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,06	2,05	
Ostdeutschland			
Bevölkerung (in Tsd.)	16.164	16.148	
Privathaushalte (in Tsd.)	8.397	8.353	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,90	1,91	
Erwerbstätigkeit			
Deutschland			
Erwerbstätige (in Tsd.)	41.350	41.950	
Erwerbslose (in Tsd.)	1.530	1.280	
Erwerbstätigenquote (in % der 15- bis 74- Jährigen)	66,9	67,7	
Erwerbslosenquote (in % der 15- bis 74- Jährigen)	3,6	3,0	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (in Tsd.)	33.802	34.441	
Registrierte Arbeitslose (in Tsd.)	2.614	2.363	
Arbeitslosenquote (in %)	5,7	5,2	
Gemeldete offene Stellen (in Tsd.)	693	877	
Wirtschaftsleistung und Einkommen (in Mrd. Euro)			
	2021	2. Qrt. 2021	2. Qrt. 2022
Deutschland			
Bruttoinlandsprodukt, jeweilige Preise	3.602	878	946
Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt	3.204	792	806
Verfügbares Einkommen	2.090	521	553

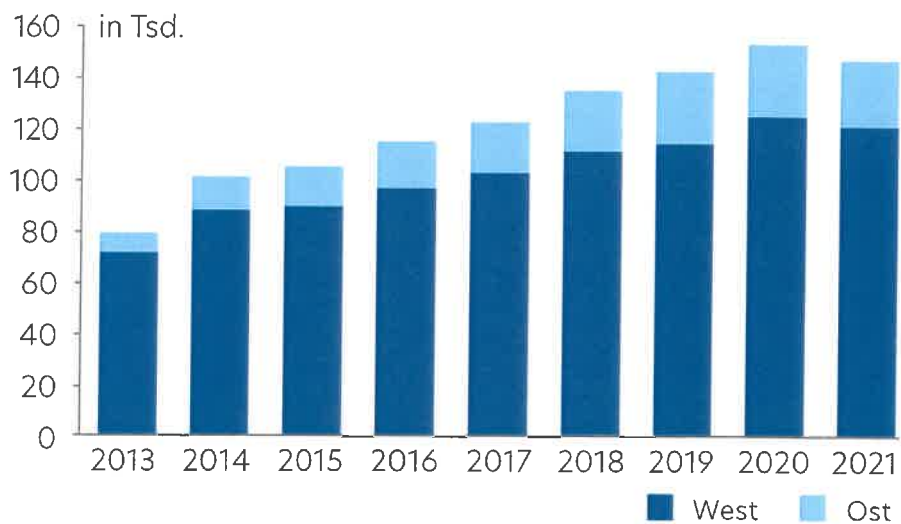
Bautätigkeit

Baufertigstellungen (in Tsd.)	2020	2021	Veränd. in %
Deutschland			
Fertiggestellte Wohnungen	306	293	-4
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	108	98	-9
Mehrfamilienhäusern	153	148	-4
Westdeutschland			
Fertiggestellte Wohnungen	251	243	-3
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	90	83	-8
Mehrfamilienhäusern	125	121	-3
Ostdeutschland			
Fertiggestellte Wohnungen	55	51	-8
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	18	16	-12
Mehrfamilienhäusern	28	27	-6
Baugenehmigungen (in Tsd.)	2020	2021	Veränd. in %
Deutschland			
Genehmigte Wohnungen	369	381	+3
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	119	126	+6
Mehrfamilienhäusern	189	194	+2
Westdeutschland			
Genehmigte Wohnungen	301	315	+4
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	99	106	+7
Mehrfamilienhäusern	153	157	+3
Ostdeutschland			
Genehmigte Wohnungen	67	66	-2
davon in neuen			
Ein- und Zweifamilienhäusern	20	20	+3
Mehrfamilienhäusern	37	36	-1

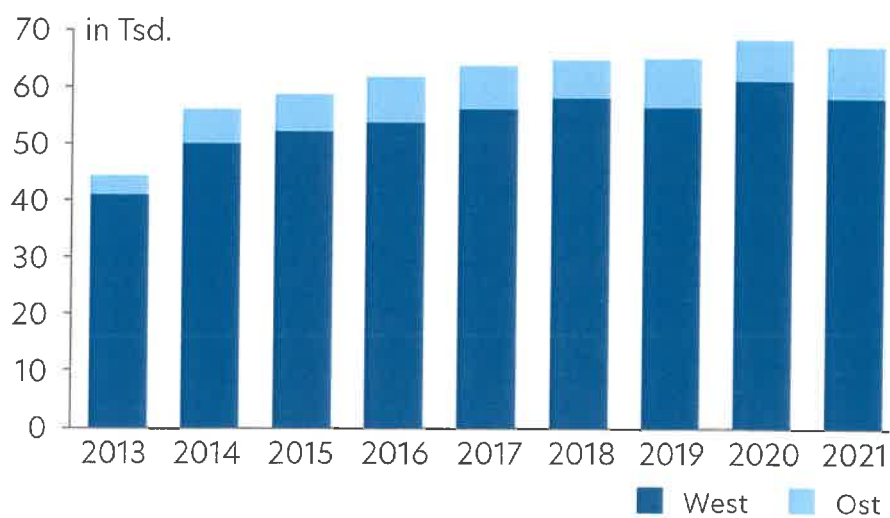
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern



Darunter Fertigstellungen von Eigentumswohnungen

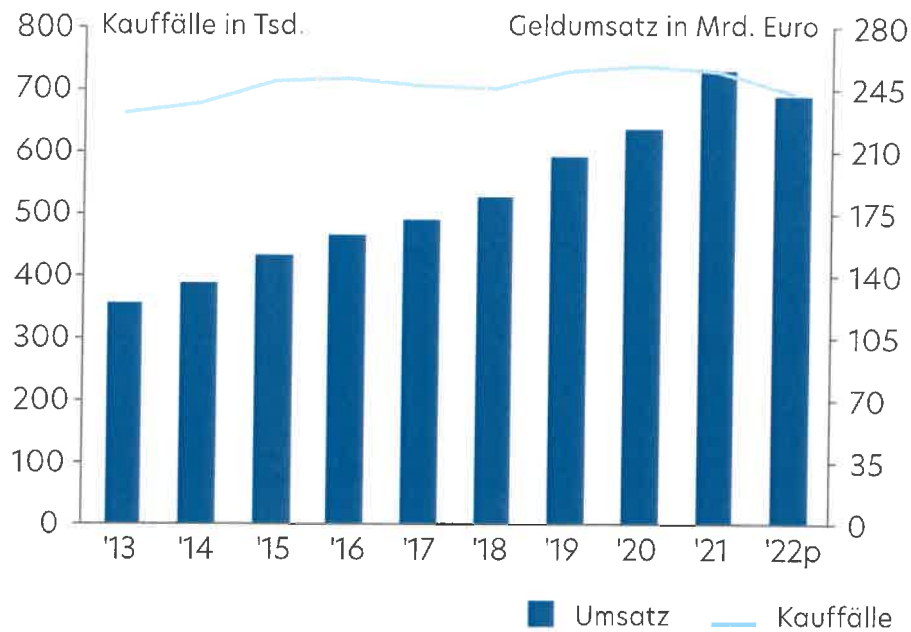


Markt für Wohnimmobilien Transaktionen 2020 - 2022

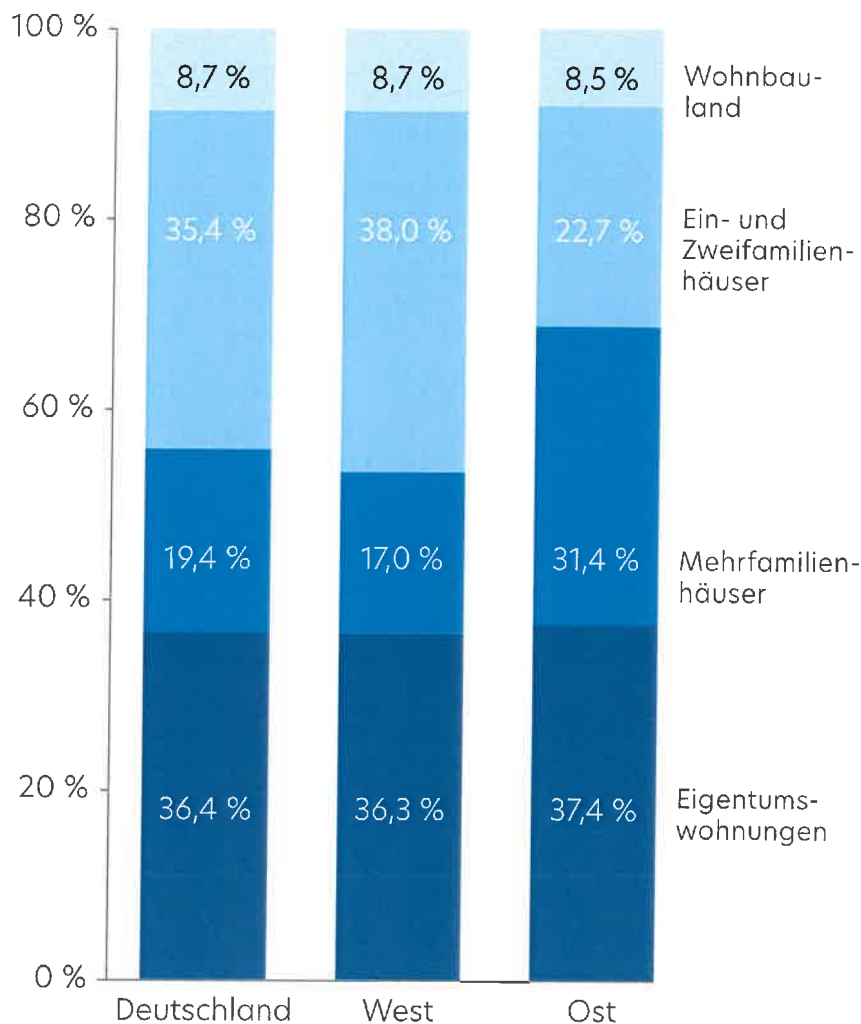
Kauffälle (in Tsd.)	2020	2021	2022p	Veränd. 21/22 in %
Deutschland				
Wohnbauland	102,9	100,7	96,0	-5
Ein-/Zweifamilienhäuser	259,9	244,8	233,0	-5
Mehrfamilienhäuser	41,4	44,0	41,4	-6
Eigentumswohnungen	330,8	339,0	318,1	-6
Westdeutschland				
Wohnbauland	81,2	78,6	75,6	-4
Ein-/Zweifamilienhäuser	219,5	205,0	196,3	-4
Mehrfamilienhäuser	32,3	34,3	32,7	-5
Eigentumswohnungen	274,4	276,9	263,6	-5
Ostdeutschland				
Wohnbauland	21,7	22,1	20,4	-8
Ein-/Zweifamilienhäuser	40,3	39,8	36,7	-8
Mehrfamilienhäuser	9,1	9,7	8,7	-10
Eigentumswohnungen	56,4	62,1	54,4	-12

Geldumsatz (in Mrd. Euro)	2020	2021	2022p	Veränd. 21/22 in %
Deutschland				
Wohnbauland	19,5	22,1	22,1	+/- 0
Ein-/Zweifamilienhäuser	84,0	89,9	88,1	-2
Mehrfamilienhäuser	38,7	49,3	41,9	-15
Eigentumswohnungen	79,8	92,5	87,6	-5
Westdeutschland				
Wohnbauland	16,7	18,5	18,6	+1
Ein-/Zweifamilienhäuser	75,4	80,3	79,1	-1
Mehrfamilienhäuser	27,9	36,0	31,2	-13
Eigentumswohnungen	67,6	76,7	73,6	-4
Ostdeutschland				
Wohnbauland	2,8	3,6	3,4	-6
Ein-/Zweifamilienhäuser	8,6	9,6	9,1	-5
Mehrfamilienhäuser	10,9	13,3	10,7	-20
Eigentumswohnungen	12,2	15,8	14,1	-11

Transaktionen von Wohnimmobilien

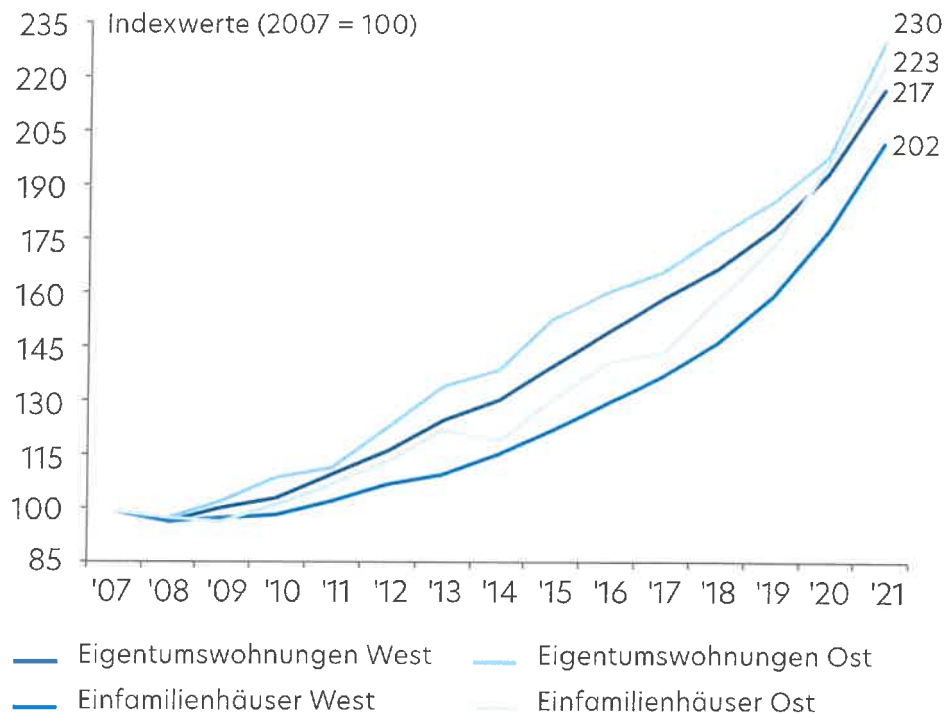


Struktur der Umsätze mit Wohnimmobilien 2021



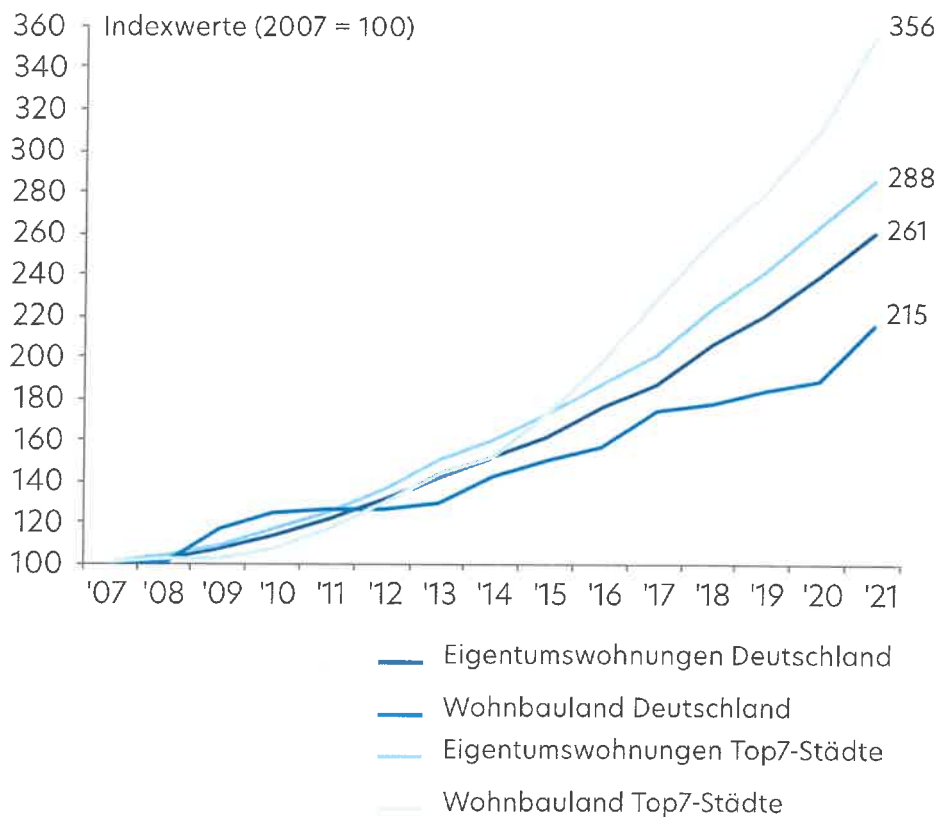
DEIX - Deutscher-Eigentumsimmobilien-Index

Entwicklung der Durchschnittspreise für EFH und ETW



Preisindizes für Eigentumswohnungen (Neubau) und Wohnbauland

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise



Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an priv. Haushalte, Neugeschäft (Jan. 2013 - Aug. 2022)



Bestand an Krediten für den Wohnungsbau

(in Mrd. Euro)

	2020	2021	Veränd. in %
Institutsgruppen			
Sparkassenorganisation	537,7	579,3	+8
darunter Landesbanken	33,1	34,3	+4
darunter Sparkassen	504,6	545,0	+8
Kreditbanken	381,4	404,6	+6
darunter Großbanken	245,0	260,3	+6
darunter Regionale und sonstige Kreditbanken	136,4	144,3	+6
Genossenschaftsverbund	379,5	413,2	+9
Realkreditinstitute	60,7	64,0	+5
Banken mit Sonderaufgaben	46,2	45,8	-1
Bausparkassen	158,0	167,8	+6
darunter Private	130,9	139,4	+6
Insgesamt	1.563,5	1.674,7	+7

Markt für Gewerbeimmobilien Transaktionen 2020 - 2022

	2020	2021	2022p	Veränd. 21/22 in %
Deutschland				
Kauffälle (in Tsd.)				
Gewerbe- und Industrieland	10,8	11,3	10,9	-4
Bebaute Objekte	53,1	52,6	49,5	-6
Geldumsatz (in Mrd. Euro)				
Gewerbe- und Industrieland	5,3	6,9	6,9	+/- 0
Bebaute Objekte	57,5	66,6	57,3	-14
Westdeutschland				
Kauffälle (in Tsd.)				
Gewerbe- und Industrieland	8,7	9,2	8,9	-3
Bebaute Objekte	37,1	37,2	35,5	-5
Geldumsatz (in Mrd. Euro)				
Gewerbe- und Industrieland	4,4	5,7	5,7	+/- 0
Bebaute Objekte	46,3	53,8	46,6	-13
Ostdeutschland				
Kauffälle (in Tsd.)				
Gewerbe- und Industrieland	2,0	2,2	2,1	-5
Bebaute Objekte	16,0	15,4	14,0	-9
Geldumsatz (in Mrd. Euro)				
Gewerbe- und Industrieland	1,0	1,2	1,2	+/- 0
Bebaute Objekte	11,2	12,8	10,7	-16

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