

## Pressemitteilung

### *Umsatz am deutschen Immobilienmarkt erstmals auf mehr als 300 Mrd. Euro gestiegen – Trendumkehr im laufenden Jahr*

- Bundesweit rund 936.600 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von 337,0 Mrd. Euro in 2021
- Erhebliche Umsatzsteigerungen bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, Kaufzurückhaltung in den Top-Städten überwunden
- Höchste Preisanstiege seit den Achtzigerjahren bei Wohneigentum
- Umsatz mit Wirtschaftsimmobilien, nach coronabedingter Delle im Vorjahr, deutlich gestiegen
- Prognose für das Gesamtjahr 2022: Erster Umsatzrückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009

#### *Das Transaktionsgeschehen 2021 im Überblick*

Der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt übertraf im Jahr 2021 erstmals die Marke von 300 Mrd. Euro. Das geht aus der aktuellen GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA<sup>®</sup> 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 337,0 Mrd. Euro, das ist ein Anstieg um 14,5 % gegenüber 2020. Mit rund 936.600 registrierten Kauffällen war das Transaktionsaufkommen in 2021 leicht rückläufig (-0,4 % gegenüber 2020). „Das Jahr 2021 war ein absolutes Ausnahmejahr für den deutschen Immobilienmarkt. Verantwortlich für das neue Allzeithoch beim Geldumsatz waren einerseits Nachholeffekte, nach den coronabedingten Unsicherheiten des Vorjahres, insbesondere an den Teilmärkten für Mehrfamilienhäuser und Wirtschaftsimmobilien“, sagt Sebastian Wunsch, Bereichsleiter Immobilienwirtschaftliche Analysen beim Hamburger GEWOS Institut. „Hinzu kamen Sondereffekte wie großvolumige Verkäufe und Paketverkäufe – speziell in den großen Städten – sowie ein insgesamt gesteigertes Interesse an Wohneigentum, das mit einer erhöhten Zahlungsbereitschaft einherging“.

Fast 80 % der Transaktionen in Deutschland betreffen Wohnimmobilien: Bundesweit wurden im vergangenen Jahr Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 253,9 Mrd. Euro gehandelt, das ist ein Anstieg um 14,3 % gegenüber 2020. Die Verkaufszahlen sind in der Summe der vier Wohnsegmente um 0,9 % auf rund 728.400 zurückgegangen. Der Anstieg des Umsatzvolumens ist entsprechend maßgeblich auf Preissteigerungen zurückzuführen. „Die Preisdynamik im Bereich des Wohneigentums hat sich, nach den starken Zuwächsen der Vorjahre, in 2021 noch einmal erheblich verstärkt. Mit +13,7 % bei Eigenheimen und +13,0 % bei Eigentumswohnungen haben wir im vergangenen Jahr die stärksten Preiszuwächse seit Beginn unserer Aufzeichnungen in den Achtzigerjahren festgestellt“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. Aufgrund der schwächeren Einkommensentwicklung hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum damit weiter verschlechtert: Für den Erwerb eines Eigenheims mussten Haushalte im Jahr 2021 7,4 Jahreseinkommen aufwenden, für den Erwerb einer Eigentumswohnung wurden im Schnitt 5,5 Jahreseinkommen fällig. Im Vorjahr waren es noch 6,8 bzw. 5,1 Jahreseinkommen und vor zehn Jahren 4,7 bzw. 3,6 Einkommen.

Nach der coronabedingten Delle des Vorjahres hat sich der Teilmarkt für Wirtschaftsimmobilien in 2021 wieder sehr positiv entwickelt. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr rund 52.600 Nichtwohngebäude im Wert von rund 66,6 Mrd. Euro gehandelt (+15,8 % gegenüber 2020). In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten<sup>1</sup>, auf die mehr als ein Drittel des Umsatzes in diesem Marktsegment entfällt, stieg die Zahl der Kauffälle – nach rückläufigen Transaktionszahlen in den beiden Vorjahren – in 2021 um 3,2 % auf rund 1.800. Das hiermit verbundene Umsatzvolumen erhöhte sich um 17,0 % auf rund 23,4 Mrd. Euro. „Wir haben in den Top10-Städten im vergangenen Jahr wieder vermehrt hochpreisige Verkäufe und Großtransaktionen registriert. Das Rekordniveau aus 2019 von 30,3 Mrd. Euro wurde jedoch trotzdem deutlich verfehlt“, erläutert Sebastian Wunsch von GEWOS. „Für das Gesamtjahr 2022 erwarten wir angesichts der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation rückläufige Fallzahlen und Umsätze – dies zeigt sich auch bereits in unseren Erhebungsdaten aus dem ersten Halbjahr“, so Wunsch weiter.

### *Umsatz mit Mehrfamilienhäusern erheblich gestiegen, insbesondere in den Top-Städten und ihrem Umland*

Nach der nur schwach positiven Entwicklung in 2020 ist das Umsatzvolumen im Mehrfamilienhaussegment im Jahr 2021 erheblich gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der bundesweite Geldumsatz mit Mehrfamilienhäusern um 10,6 Mrd. Euro bzw. 27,4 % auf rund 49,3 Mrd. Euro. Die Zahl der Kauffälle legte – nach dem Rückgang des Vorjahres – ebenfalls wieder zu (+6,1 % auf rund 44.000 Transaktionen). „Das investorengeprägte Mehrfamilienhaussegment weist eine insgesamt größere Volatilität auf als andere Marktsegmente, dennoch ist der erhebliche Zuwachs des vergangenen Jahres außergewöhnlich“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Eine ähnlich kräftige Entwicklung gab es zuletzt im Jahr 2008, als der Umsatz mit Mehrfamilienhäusern im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise gegenüber dem Vorjahr um 9,0 Mrd. bzw. 37,6 % abnahm“. Verantwortlich für den sprunghaften Umsatzanstieg in 2021 sind zu großen Teilen Sonderentwicklungen, z.B. große Paketverkäufe in einigen Top-Städten, vor allem in der zweiten Jahreshälfte. Hinzu kommen allgemeine Nachholeffekte: So wurden für 2020 geplante Ankäufe aufgrund coronabedingter Einschränkungen und Unsicherheiten teilweise erst im Folgejahr realisiert.

Insbesondere in den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten zog das Transaktionsgeschehen nach dem schwachen Vorjahr deutlich an. In der Summe der Top10-Städte wurden in 2021 rund 4.700 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern registriert, das ist ein Anstieg um 7,7 %. Der teilmarktbezogene Geldumsatz stieg im Vorjahresvergleich um 40,0 % auf rund 18,2 Mrd. Euro – auf die Top10-Städte entfielen damit knapp 37 % des gesamtdeutschen Umsatzes mit Mehrfamilienhäusern. Allein in Berlin, dem umsatzstärksten Markt für Mehrfamilienhäuser in Deutschland, legte der Geldumsatz in 2021 um 2,1 Mrd. Euro bzw. 40,5 % auf rund 7,2 Mrd. Euro zu. Verantwortlich hierfür war u.a. ein deutlicher Zuwachs im Bereich der Paketverkäufe von 0,3 Mrd. Euro in 2020 auf 1,5 Mrd. Euro in 2021. Überdurchschnittlich stark steigende Kauffallzahlen und Umsätze waren in 2021 auch im Umland der Top10-Städte zu beobachten: Während hier die Zahl der Transaktionen um 7,5 % auf rund 3.900 anstieg, erhöhte sich der Geldumsatz um 33,6 % auf rund 4,6 Mrd. Euro.

### *Eigentumswohnungen: Zahl der Kauffälle auf höchstem Stand seit 1998, beträchtliche Zuwächse in den Top10-Städten*

Die Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist in 2021 um 2,5 % auf rund 339.000 gestiegen. Ein höheres Transaktionsaufkommen gab es in diesem Segment zuletzt im Jahr 1998 mit rund 344.300 Kauffällen. Der entsprechende Geldumsatz erhöhte sich infolge der stark steigenden Preise

---

<sup>1</sup> Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt (Main), Stuttgart, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Leipzig

um 15,8 % auf rund 92,5 Mrd. Euro. Auf Bundesebene ist sowohl die Zahl der Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen als auch die Zahl der Weiterverkäufe in 2021 gestiegen (+2,4 bzw. +2,5 % gegenüber 2020).

Besonders dynamisch hat sich das Transaktionsgeschehen im Bereich Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr in den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten entwickelt. Während die Zahl der Kauffälle in der Summe der Top10-Städte um 7,8 % auf rund 66.900 gestiegen ist, erhöhte sich der entsprechende Geldumsatz um 22,7 % auf rund 28,1 Mrd. Euro. In 2021 entfielen auf die Top10 der deutschen Städte rund 30 % des bundesweiten Geldumsatzes mit Eigentumswohnungen. Die mit Abstand meisten Eigentumswohnungen wurden auch im vergangenen Jahr in der Bundeshauptstadt gehandelt: So lag die Zahl der Kauffälle in Berlin bei rund 22.500, der entsprechende Geldumsatz stieg um 35,4 % auf rund 8,6 Mrd. Euro. Nach rückläufigen Transaktionszahlen in den drei Vorjahren ist in 2021 auch die Zahl der Verkäufe von Neubauwohnungen in den zehn größten deutschen Städten wieder gestiegen. In der Summe der Top10 wurden in 2021 rund 12.300 Erstverkäufe registriert, das ist ein Anstieg um 11,5 % gegenüber 2020. Der Geldumsatz aus Erstverkäufen legte um 24,4 % auf rund 8,0 Mrd. Euro zu.

### *Weniger Verkäufe von Eigenheimen und Wohnbauland, bei deutlich steigenden Preisen*

Nach dem Allzeithoch in 2020 ist die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im vergangenen Jahr um 5,8 % auf rund 244.800 zurückgegangen. „Neben dem Auslaufen des Baukindergelds spielt hier insbesondere die Objektverfügbarkeit eine Rolle – die Zahl der inserierten Eigenheime ist in 2021 deutlich zurückgegangen, ebenso die Zahl der Fertigstellungen“, erläutert Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Der Rückgang der Kauffälle betraf im vergangenen Jahr rund  $\frac{3}{4}$  der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland“, so Wunsch weiter. Aufgrund der hohen Nachfrage und entsprechender Preissteigerungen ist der Geldumsatz im Eigenheimsegment in 2021 das 15. Jahr in Folge gestiegen, um 7,1 % auf rund 89,9 Mrd. Euro.

Das Transaktionsaufkommen am Teilmarkt für Wohnbauland bewegt sich seit Mitte der Nullerjahre auf einem niedrigen und relativ konstanten Niveau. Nach dem Anstieg in 2020 ist die Zahl der Wohnbaulandverkäufe im vergangenen Jahr um 2,2 % auf bundesweit rund 100.700 zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist im Vorjahresvergleich um 1,0 % auf rund 10.400 ha gesunken, zeitgleich erhöhte sich der Geldumsatz um 13,3 % auf rund 22,1 Mrd. Euro. Die begrenzte Verfügbarkeit baureifer Flächen ist seit einigen Jahren ein wichtiger limitierender Faktor für die Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland, hinzu kommen nun Materialengpässe, stark steigende Baukosten, veränderte Fördermöglichkeiten und das binnen weniger Monate grundlegend veränderte Zinsumfeld. „Angesichts der Meldungen um Verzögerungen und Stornierungen von Bauvorhaben, sowie sinkender Genehmigungs- und Kauffallzahlen im laufenden Jahr, ist das Wohnungsbauziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr in absehbarer Zeit nicht erreichbar – nach unseren Prognosen werden es in 2022 erneut nicht einmal 300.000“, sagt Sebastian Wunsch. „Zu den noch nicht abgetragenen Nachholbedarfen aus den Vorjahren kommt nun die insgesamt wieder stärkere Zuwanderung nach Deutschland und ein erheblicher Zusatzbedarf aufgrund des Zuzugs Geflüchteter aus der Ukraine – allein in den ersten sechs Monaten dieses Jahres lag die Nettozuwanderung bei mehr als einer Million Menschen“, so Wunsch weiter.

Besonders knapp ist Baugrund naturgemäß in den Städten, mittlerweile gilt dies auch in zunehmendem Maße für ihr direktes Umland. In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten ist die Zahl der Wohnbaulandverkäufe in 2021 um 6,3 % auf rund 3.000 zurückgegangen, der Flächenumsatz sank um 6,3 % auf rund 320 ha. Der hiermit verbundene Geldumsatz lag in 2021 bei rund 4,6

Mrd. Euro, was einem Anstieg um 16,4 % entspricht und auf entsprechende starke Preissteigerungen hindeutet. Ein ähnliches Bild ergibt sich für die Umlandkreise der Top10-Städte: Während Kauffälle und Flächenumsatz hier in 2021 überdurchschnittlich stark zurückgingen (-5,5 % auf 14.000 Kauffälle bzw. -3,4 % auf rund 1.600 ha), legte der Geldumsatz überdurchschnittlich stark zu (+16,9 % auf rund 5,0 Mrd. Euro).

### *Prognose: Weniger Transaktionen und sinkender Geldumsatz in 2022*

Im Zusammenspiel aus hoher Inflation, steigenden Zinsen und sich eintrübenden Konjunkturaussichten haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt seit Jahresbeginn grundlegend verändert. Der Immobilienerwerb für Selbstnutzer und speziell Schwellenhaushalte gestaltet sich mit den steigenden Finanzierungskosten und sinkenden Reallöhnen zunehmend schwieriger, Investoren befinden sich angesichts deutlich gesunkener Risikoprämien auf Immobilieninvestments und Unsicherheiten in Bezug auf die weitere Preisentwicklung in einer Warte-position. „Auf Basis unserer Erhebungsdaten aus den ersten sechs Monaten erwarten wir für das Gesamtjahr 2022 erstmals seit 2009 wieder einen Rückgang des Geldumsatzes am deutschen Immobilienmarkt“, 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. „Nach einem vielfach starken Jahresbeginn waren der März und teilweise auch noch der April sehr transaktionsreich, was auf Vorzieheffekte aufgrund der steigenden Bauzinsen hindeutet. Ab Mai sehen wir im Vorjahresvergleich überwiegend sinkende Kauffallzahlen, Umsätze und insbesondere weniger großvolumige Transaktionen“, so Wunsch weiter. In der Summe aller Teilmärkte dürfte das bundesweite Umsatzvolumen im Jahr 2022 um 7,0 % auf rund 313,5 Mrd. Euro zurückgehen, gleichzeitig dürfte die Zahl der Kauffälle erstmals seit 2014 wieder auf unter 900.000 absinken.

Etwas positiver als der Gesamtmarkt dürfte sich im laufenden Jahr 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 Wohnbauland) um 5,5 % auf rund 688.500 sinken. Während davon auszugehen ist, dass die nachfragedämpfenden Einflüsse in der Gesamtschau überwiegen, so wird der Druck am Wohnungsmarkt angesichts der schon in 2021 wieder hohen Nettozuwanderung nach Deutschland und einer entsprechenden Zusatznachfrage durch Geflüchtete aus der Ukraine hoch bleiben – speziell in den Städten, auf die sich die Zuzüge überwiegend richten. Zumal die Angebotsausweitung aufgrund von Materialengpässen und steigenden Bau- und Finanzierungskosten zunehmend ins Stocken gerät – bereits in 2021 sind die Baufertigstellungen und -genehmigungen in den Top10-Städten jeweils um rund 11 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. „Ein flächendeckender Preisrückgang, geschweige denn ein plötzlicher Preisverfall – wie er vielfach beschworen wurde – ist in den uns vorliegenden Transaktionszahlen bislang nicht erkennbar. Im Jahresverlauf erwarten wir aber eine weitere Abschwächung der Preisdynamik und auf Jahressicht ein nur noch geringfügiges Wachstum der Wohnimmobilienpreise auf Bundesebene, welches unterhalb der Zuwachsrate der Neuvertragsmieten liegen dürfte“, erläutert Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Regional und in bestimmten Lagen und Teilmärkten – etwa bei unsanierten Bestandsimmobilien – sind auch Preisrückgänge nicht auszuschließen“, so Wunsch weiter. Den stärksten Umsatzrückgang erwartet GEWOS in 2022 im Mehrfamilienhaussegment (-15,1 % auf rund 41,9 Mrd. Euro), gefolgt vom Teilmarkt für Eigentumswohnungen (-5,2 % auf rund 87,6 Mrd. Euro). Die Umsätze mit Eigenheimen werden nach der Prognose von GEWOS im laufenden Jahr voraussichtlich um 2,0 % auf rund 88,1 Mrd. Euro sinken. Für den Teil-

markt für Wohnbauland prognostiziert GEWOS nur einen geringfügigen Rückgang des Geldumsatzes um 0,4 % auf rund 22,1 Mrd. Euro, bei allerdings rückläufigen Kauffallzahlen und Flächenumsätzen.

#### *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 936.600 Eigentümerwechsel aus dem Jahr 2021 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

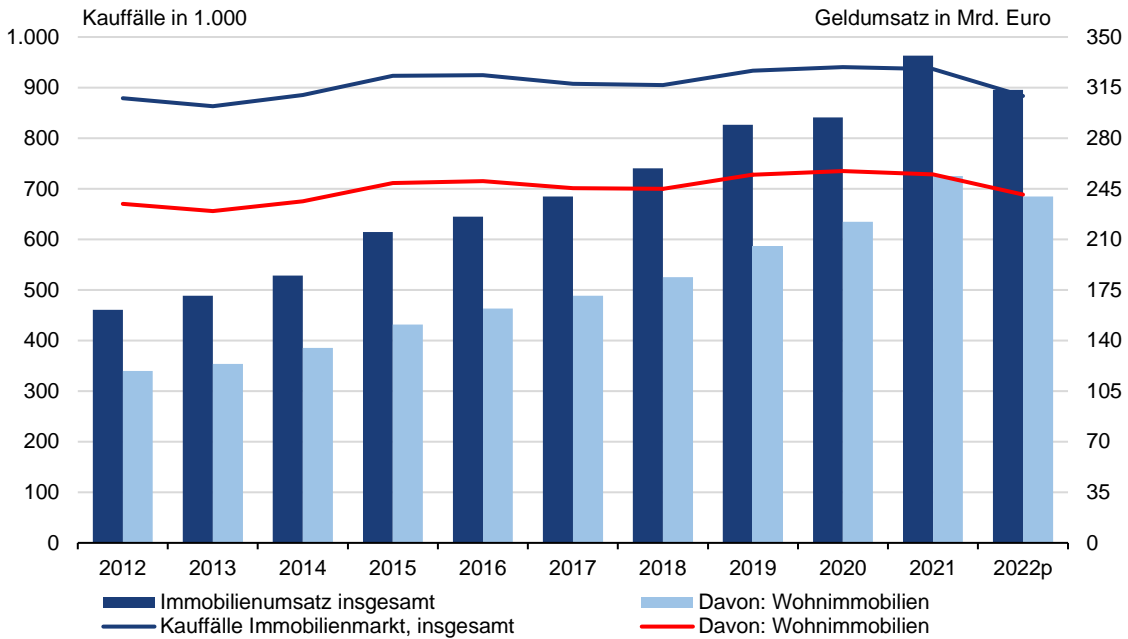
**M** 0162 1019 142

sebastian.wunsch@gewos.de

#### *Anlagen:*

Abb. 1: Kauffälle und Umsätze am deutschen Immobilienmarkt 2012-2022

Abb. 1: Kauffälle und Umsätze am deutschen Immobilienmarkt 2012-2022



Quelle: GEWOS, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte