BBSR

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse,
Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse
in der Bundesrepublik Deutschland

Presseinformation

Oldenburg/Bonn, 19.12.2023

Zahl der Immobilientransaktionen eingebrochen

Arbeitskreis der amtlichen Gutachterausschüsse legt Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 vor

Im Jahr 2022 hat sich die Zahl der Immobilientransaktionen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent auf 866.000 verringert. Das geht aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 hervor, den der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse heute gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlicht hat. Damit schlossen die Akteure am Immobilienmarkt so wenige Kaufverträge für Immobilien und Grundstücke ab wie noch nie seit der ersten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts für das Jahr 2009. Im Vorjahr waren es noch rund eine Millionen Transaktionen. Der Geldumsatz verringerte sich ebenfalls deutlich.

Insgesamt setzten die Akteure im Jahr 2022 mit dem Verkauf von Immobilien 301,1 Milliarden Euro um – 16 Prozent weniger als im Vorjahr (356,7 Milliarden Euro). Damit erreichte der Geldumsatz im vergangenen Jahr wieder etwa das Niveau von 2019.

Während sich die Transaktionszahlen von Immobilien und Grundstücken im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 16 Prozent verringerten, verzeichneten mehrere Teilmärkte einen noch stärkeren Rückgang:

- **Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser:** Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser reduzierte sich von 93.700 auf 63.300 (-32 Prozent).
- **Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser:** Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser reduzierte sich von 5.100 auf 3.700 (-27 Prozent).
- **Neue Eigentumswohnungen:** Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen im Erstbezug reduzierte sich von 68.300 auf 38.700 (-43 Prozent).

Der Rückgang der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022 fiel bei den gebrauchten Immobilien geringer aus als bei den Baugrundstücken und neuen Eigentumswohnungen.

- Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser verringerte sich von 172.300 auf 156.700 (-9 Prozent).
- Die Zahl der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften verringerte sich von 95.500 auf 84.200 (-12 Prozent).
- Die Zahl der verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen verringerte sich von 234.100 auf 207.500 (-11 Prozent).

Große regionale Preisunterschiede

Auf allen Teilmärkten variieren die Preise weiterhin stark. Beispiel Bauland: Käuferinnen und Käufer zahlten in der Stadt München im Schnitt 2.400 Euro pro Quadratmeter. Ein 600 Quadratmeter großes Eigenheim-Baugrundstück kostete damit gut 1,4 Millionen Euro. Im Landkreis Hildburghausen (Thüringen) betrug der Preis pro Quadratmeter dagegen 20 Euro, im Landkreis Mittelsachsen (Sachsen) 21 Euro. Ein 600 Quadratmeter großes Grundstück kostete hier also durchschnittlich rund 12.000 Euro. Im Bundesdurchschnitt lag der Quadratmeterpreis 2022 bei 200 Euro. Während die Preise im Umland der Metropolen in den letzten Jahren spürbar stiegen, verharrten sie in vielen peripher gelegenen Landkreisen auf niedrigem Niveau. Käuferinnen und Käufer zahlten hier zuletzt weniger als 50 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche – etwa in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, aber auch in Nordhessen, Nordbayern und der Pfalz.

Andreas Teuber, Vorsitzender des AK OGA: „Anfang 2022 setzte vor allem auf dem Wohnimmobilienmarkt eine spürbare Dämpfung der bisherigen nahezu kontinuierlichen Preissteigerungen ein; diese führte zu messbaren Preisrückgängen ab etwa Mitte des Jahres 2022. Markanter als der Preisrückgang war der Rückgang der Transaktionen, insbesondere im Neubausegment“. Dabei könne die steile Zinsentwicklung maßgeblich für die nachlassende Kaufbereitschaft und die schwierigere Finanzierbarkeit der Kaufvorhaben sein, so Teuber.

Peter Ache, Redaktionsleiter und Co-Autor des Berichts, ergänzt: „Der 2022 begonnene sprunghafte Anstieg der Zinsen hat sich in 2023 fortgesetzt und ist Ausdruck veränderter Marktbedingungen. Die Verunsicherung privater und institutioneller Investorinnen und Investoren hat im Hinblick auf künftige Entwicklungen zugenommen. Sie agieren derzeit zurückhaltend. Das zeigen auch die im ersten Halbjahr 2023 in den Großstädten abgeschlossenen Kaufverträge”. Ache weiter: „Angesichts der derzeitigen Verunsicherung der Marktteilnehmenden gehen wir von stagnierenden bis weiter sinkenden Preisen aus. Wir rechnen auch für das erste Halbjahr 2024 mit sehr niedrigen Verkaufszahlen für Wohnimmobilien.“

Angebotsmieten steigen weiter

Während die Preise für Wohnimmobilien fallen, steigen die Angebotsmieten laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weiter. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum legten die Angebotsmieten wiedervermieteter Wohnungen im ersten Halbjahr 2023 im Bundesdurchschnitt um 7,6 Prozent zu – auf 10,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt. In den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie um 11 Prozent auf 13,30 Euro je Quadratmeter nettokalt.

„Das anhaltende Bevölkerungswachstum in den Städten sorgt dafür, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen ungebrochen ist”, sagt BBSR-Wohnungsmarktexperte Matthias Waltersbacher. „Zudem handeln immer mehr Haushalte angesichts der schwieriger gewordenen Immobilienfinanzierung nach der Devise: Mieten statt kaufen, auch wenn die Mieten teurer werden. Änderungen im Mietrecht wie die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen können den Anstieg verlangsamen. Der entscheidende Hebel bleibt eine deutliche Ausweitung des Wohnungsneubaus.”

Hintergrund

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) gibt den Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 unter Beteiligung des BBSR heraus. Die Analysen basieren auf Immobilienkaufverträgen, die den Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland durch Notare oder sonstige beurkundende Stellen zur Verfügung zu stellen sind. Aus den Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab, die der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland übermittelt werden.

Weitere Fachinformationen:

www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Kontakt und weitere Informationen

AK OGA, **Vorsitzender**
(V. i. S. d. P.)
Andreas Teuber, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 9215-622 oder 0152 323753745
E-Mail: andreas.teuber@lgln.niedersachsen.de

Immobilienmarktbericht Deutschland, **Redaktionsleiter**:
Peter Ache, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0173 930 81 48
E-Mail: peter.ache@lgln.niedersachsen.de

BBSR:
Christian Schlag, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Deichmanns Aue 31–37, 53113 Bonn, Tel.: 0228 99401 1484
E-Mail: christian.schlag@bbr.bund.de