BBSR

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

Pressekonferenz

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)

&

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)

19. Dezember 2023, 11 Uhr
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Straße des 17. Juni 112
10623 Berlin

FOKUS: Immobilienmarkt - alle Teilmärkte, alle Regionen

Andreas Teuber

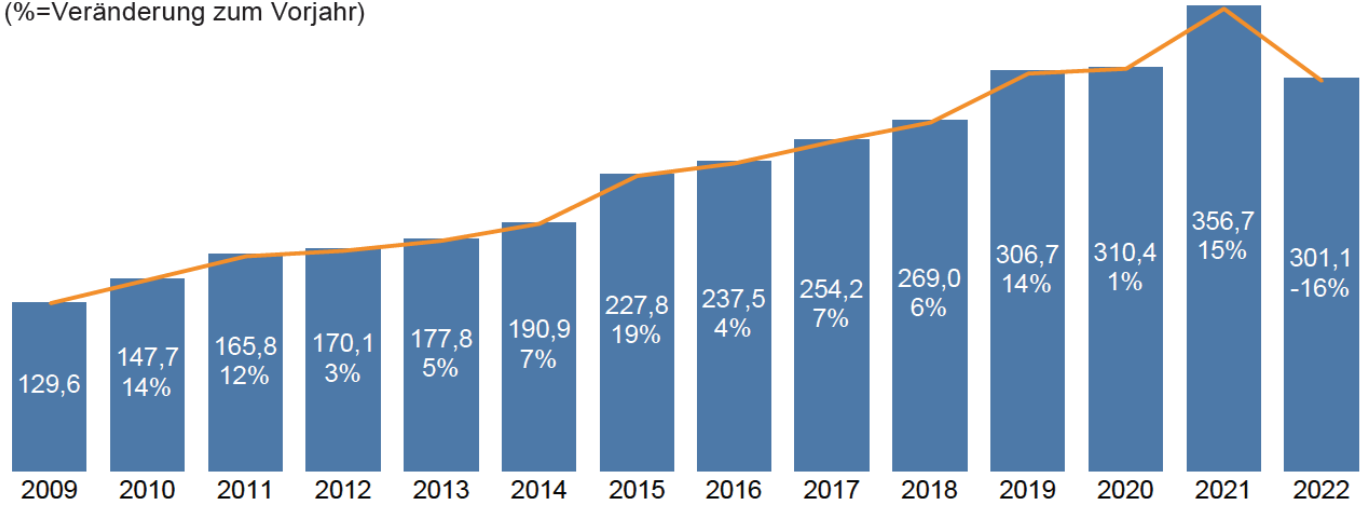
- **Im Jahr 2021 fand mit 357 Mrd. Euro bisher der höchste ermittelte jährliche Geldumsatz in Immobilien in Deutschland statt.**

- **Im Jahr 2022 gab es einen signifikanten Rückgang der Transaktionszahlen um 16% auf den geringsten Wert seit der Darstellung im Immobilienmarktbericht Deutschland.**

- **Der Rückgang der Transaktionen setzte etwa zur Jahresmitte in zeitlicher Übereinstimmung mit dem Zinsanstieg ein.**

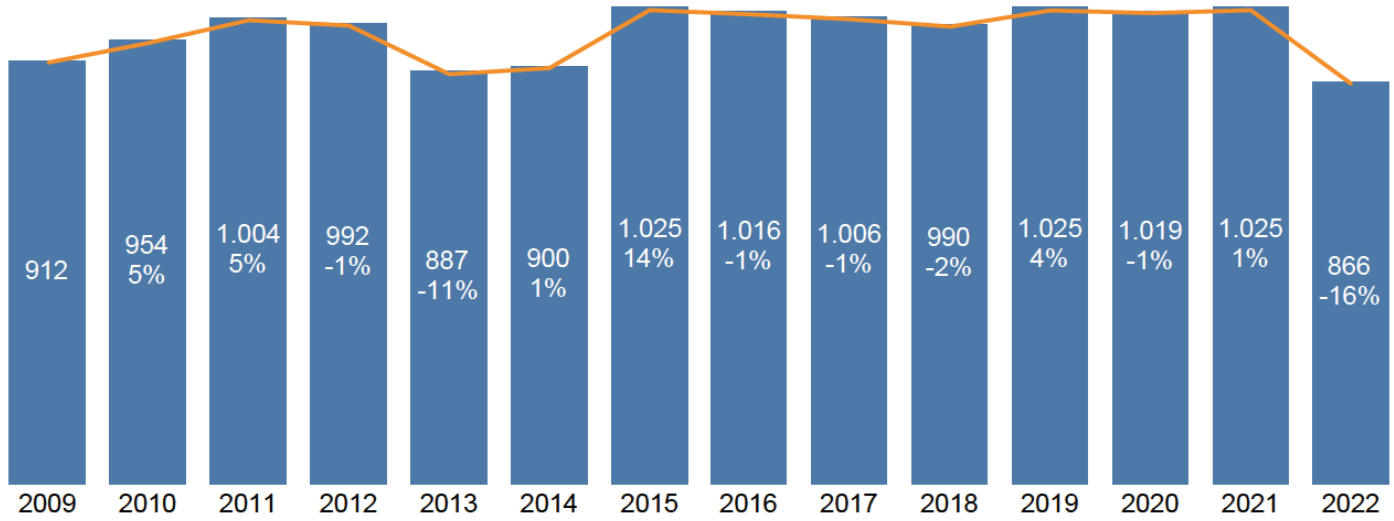
- **2021 deutlich höchster Geldumsatz, 2022 Rückgang um 16 %**

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)



- **Rückgang der Transaktionen 2022 um 16 % - niedrigster Wert seit Erhebung im Immobilienmarktbericht Deutschland**

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)



FOKUS: Wohnimmobilien

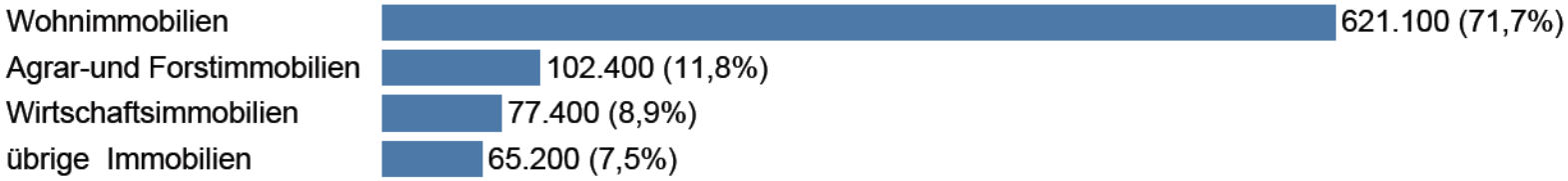
Andreas Teuber

- **Die Wohnimmobilien sind die bedeutendste Immobilienart auf dem deutschen Grundstücksmarkt.**

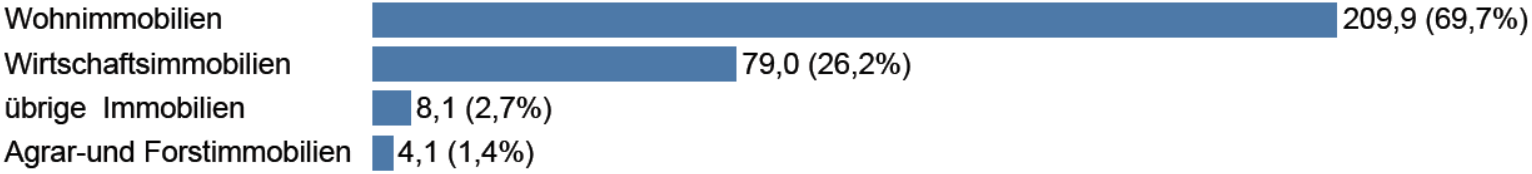
- **Der seit 2009 höchste Geldumsatz im Jahr 2021 und der starke Rückgang bei den Transaktionen seit Mitte 2022 entsprechen dem Rückgang auf dem gesamten Immobilienmarkt.**

- **Wohnimmobilien machen mehr als 70 % der Transaktionen am deutschen Immobilienmarkt aus.**

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)
(gesamt: 866.100)

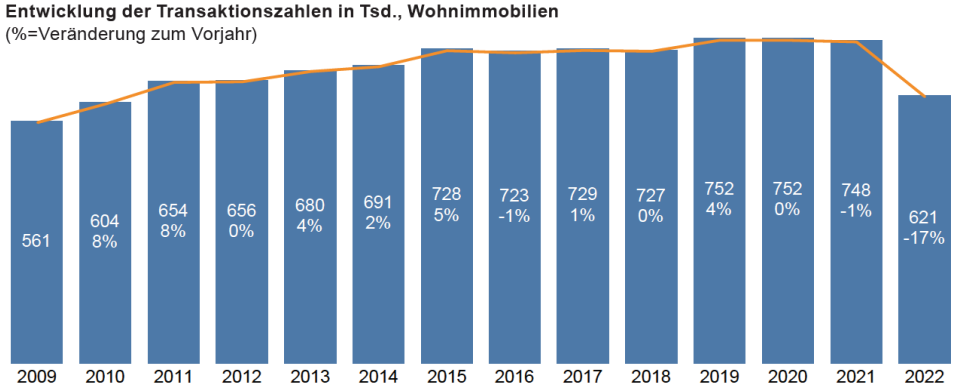


Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)
(gesamt: 301,1 Mrd. Euro)

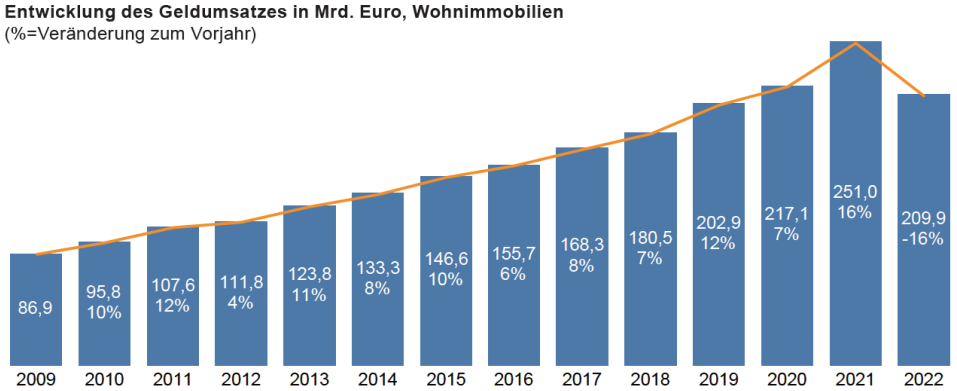


Entwicklung Geldumsatz/Transaktionen bei Wohnimmobilien

- **Rückgang der Transaktionen in 2022: 17 %**



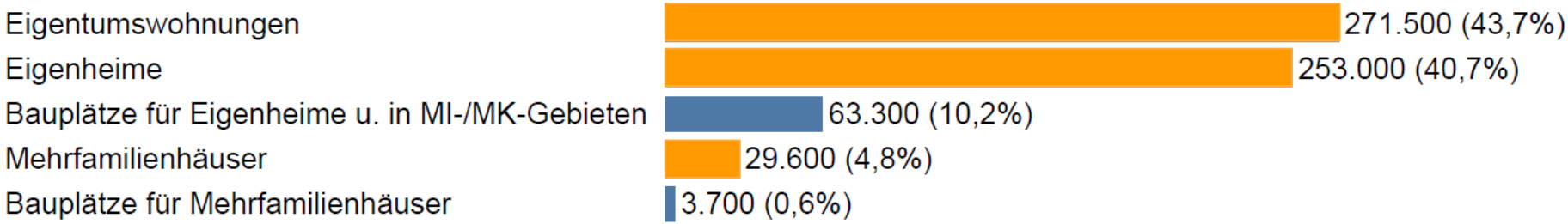
- **Rückgang des Geldumsatzes in 2022: 16 %**



- **Eigentumswohnungen und Eigenheime dominieren mit 85 % aller Transaktionen bei Wohnimmobilien**
- **nur 29.600 Mehrfamilienhäuser verkauft.**

Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2022)

(gesamt: 621.100)



FOKUS: Eigentumswohnungen

Andreas Teuber

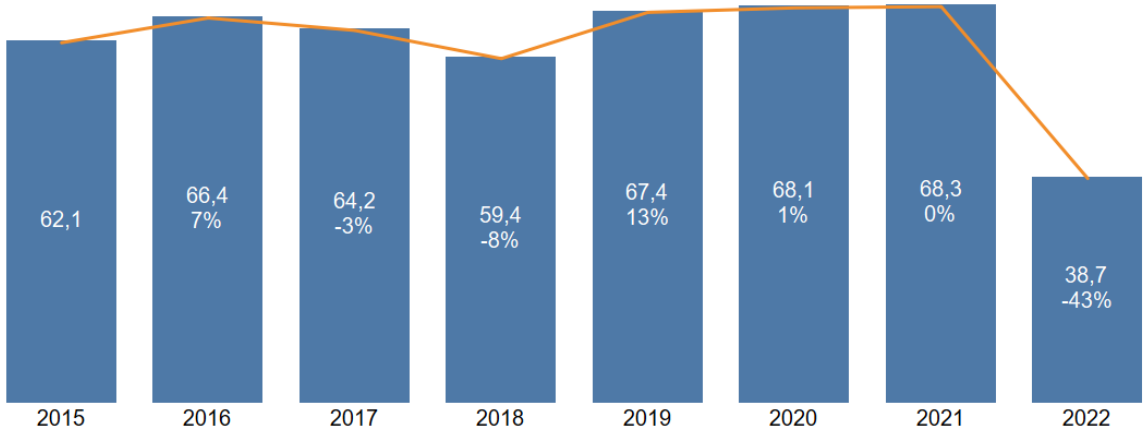
- **Besonders auffällig ist der Rückgang der Transaktionen bei neuen Eigentumswohnungen mit 43 % bezogen auf das Gesamtjahr 2022 gegenüber 2021.**

- **Indikatoren aus einzelnen Ländern deuten an, dass der Rückgang 2023 zu noch einmal deutlich niedrigeren Transaktionszahlen führt als 2022.**

- **Bei Gebrauchtimmobilien (Eigenheime, Eigentumswohnungen) ist ein moderaterer Rückgang der Transaktionszahlen zu beobachten.**

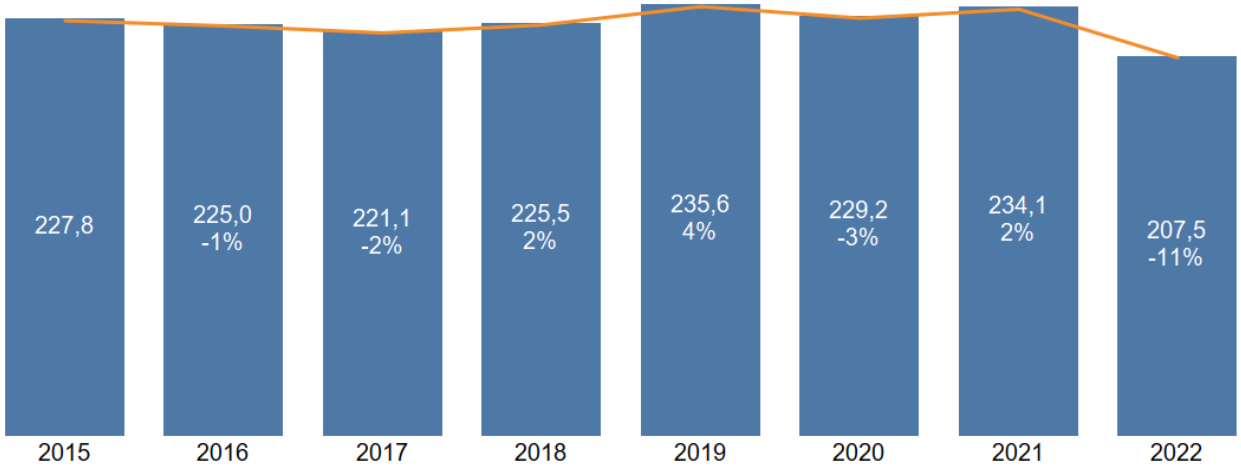
- **Rückgang der Transaktionen neuer Eigentumswohnungen um 43 % im Jahr 2022**

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., neue Eigentumswohungen
(%=Veränderung zum Vorjahr)



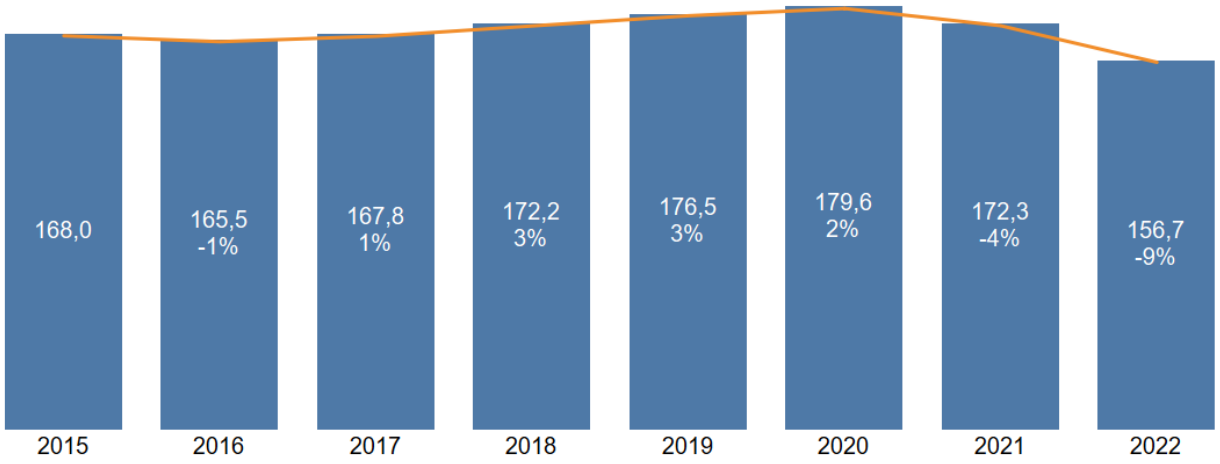
- **Rückgang der Transaktionen gebrauchter Eigentumswohnungen um 11 % im Jahr 2022**

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., gebrauchte Eigentumswohnungen
(%=Veränderung zum Vorjahr)

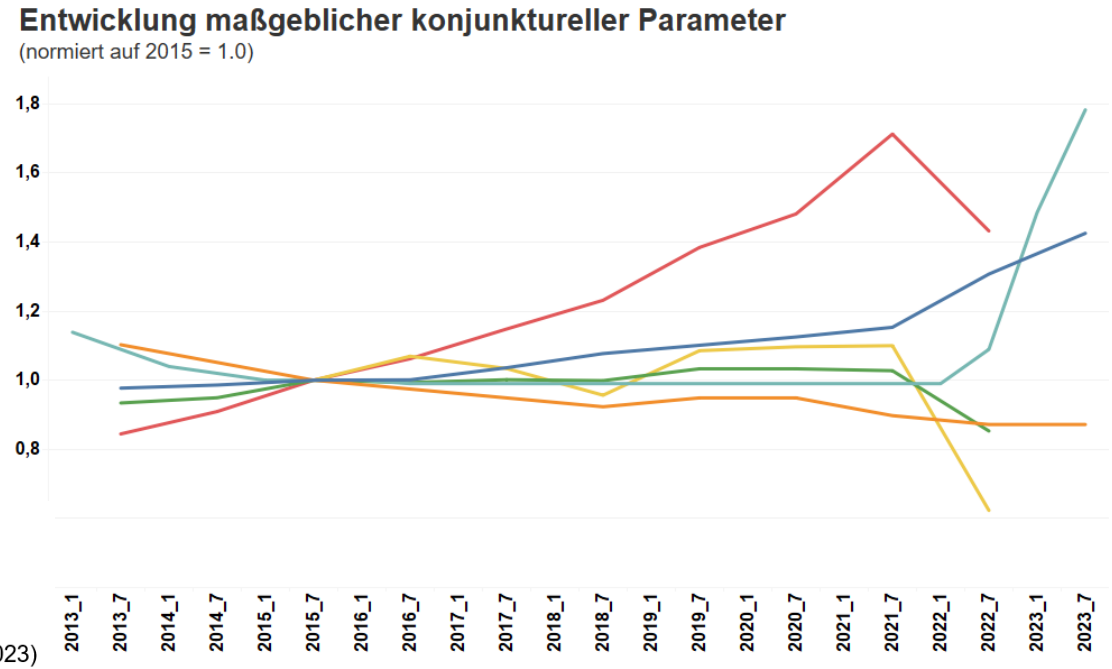


- **Rückgang der Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 9 % im Jahr 2022**

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)



- **Nach etwa einem Jahrzehnt mit kontinuierlichen Entwicklungen gab es ab 2021 stärkere Verwerfungen.**



- Baupreisindex (Quelle: Destatis)
- Leitzins EZB (Quelle: Europäische Zentralbank)
- Wohnraumbedarf (Quelle: Studie Pestel-Institut)
- Transaktionen über alle Wohnimmobilien (Quelle: IMB DE 2023)
- Transaktionen über neue Eigentumswohnungen (Quelle: IMB DE 2023)
- Geldumsatz über alle Wohnimmobilien (Quelle: IMB DE 2023)

FOKUS: Wohnbaugrundstücke

Peter Ache

1. **Einordnung von Baulandverkäufen in den gesamten Immobilienmarkt**

2. **Entwicklung der Transaktionen von Baugrundstücken für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser**

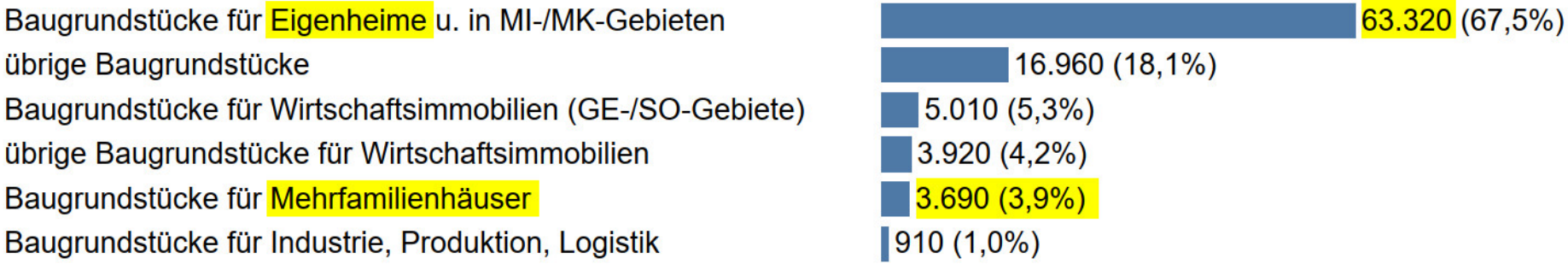
3. **Preisentwicklungen bei Baugrundstücken für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser**

866.000 Transaktionen insgesamt (2022)...
davon 93.800 Baugrundstücke (11%)

…davon 63.320 Baugrundstücke für Eigenheime,
3.690 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

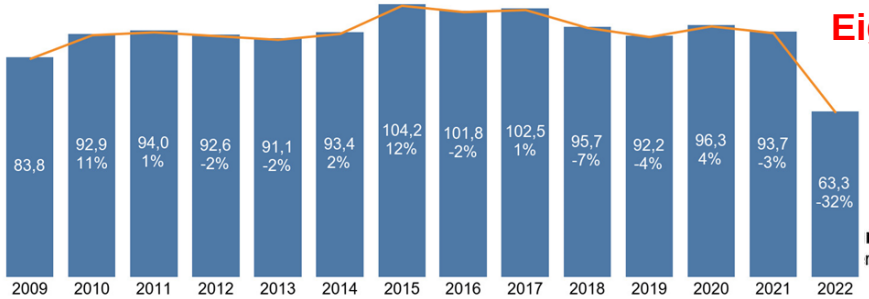
Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2022)

(gesamt: 93.800)



- **Verkaufszahlen für Wohnbaugrundstücke in 2022 um ca. 30% gesunken (für alle Immobilien : -15%)**

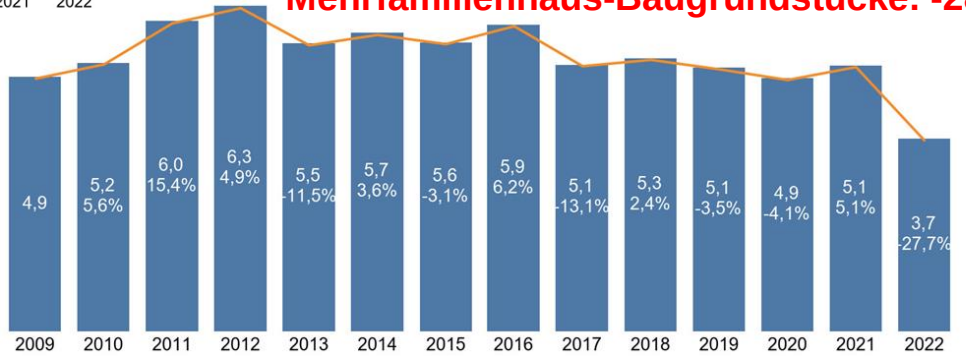
Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Tsd., Bauplätze für Eigenheine und in MI-/MI-Gebieten
(%=Veränderung zum Vorjahr)



Eigenheim-Baugrundstücke: -32 %

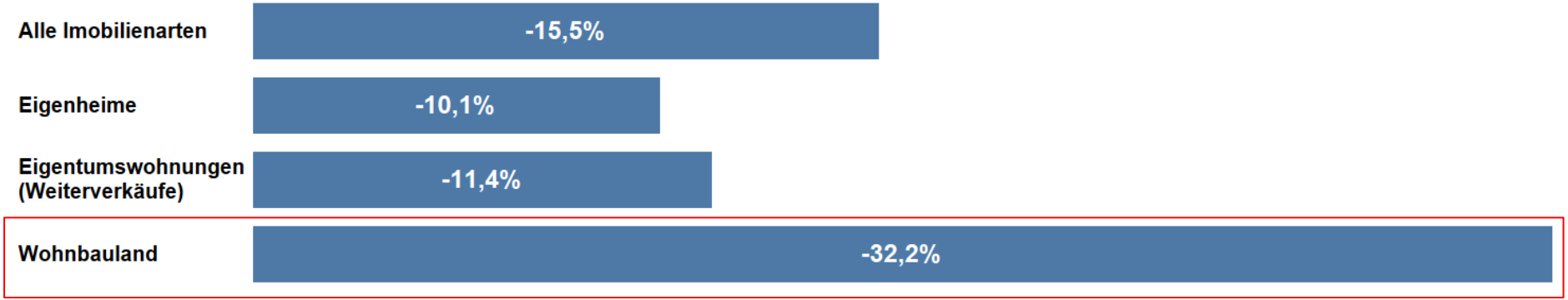
ng der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser
rung zum Vorjahr)

Mehrfamilienhaus-Baugrundstücke: -28 %

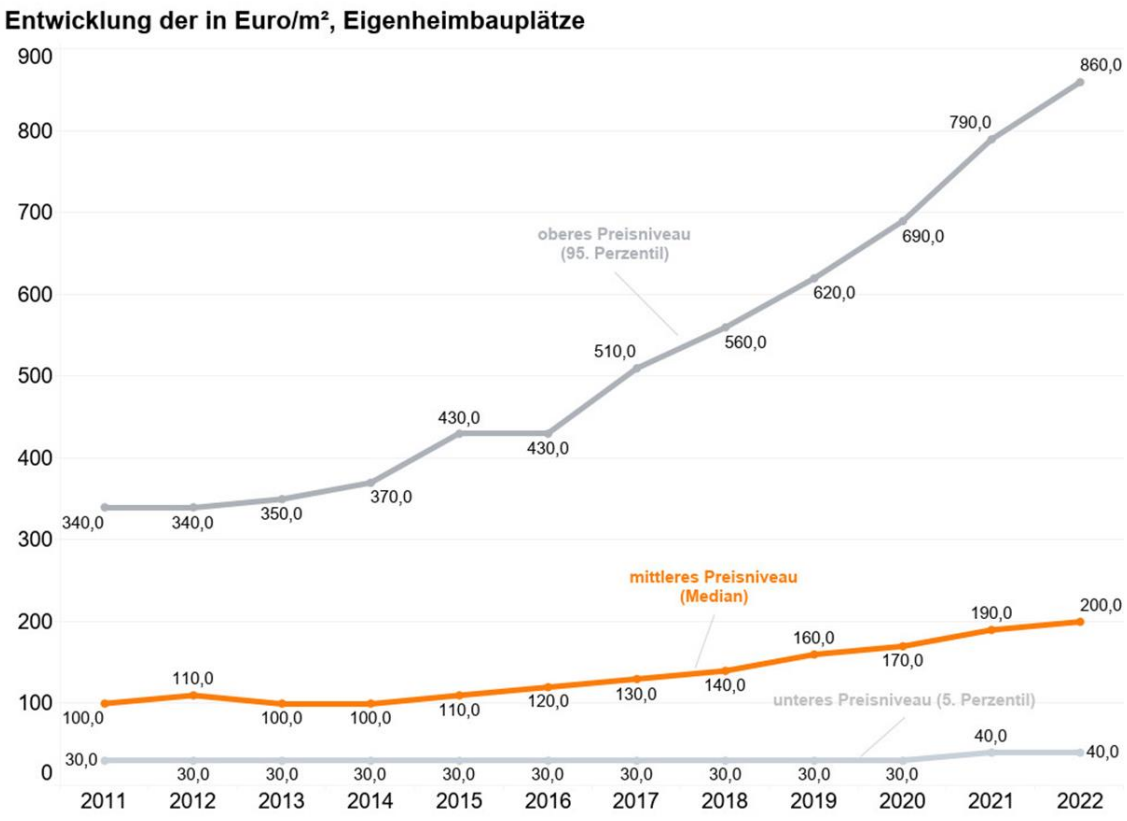


- **Wohnbauland: Rückgang der Transaktionen überproportional**

Veränderung der Transaktionszahlen von 2021 nach 2022 in Prozent



- **Preise für Baugrundstücke bis 2022 im Mittel weiter gestiegen**



Fazit: Wohnbaugrundstücke

- **Die Zahl der Transaktionen ist sehr stark rückläufig (teilweise mehr als halbiert). Eine Belebung der Bautätigkeit ist von dieser Seite nicht zu erwarten.**
- **Preisrückgänge sind für 2022 noch nicht feststellbar.**
- **Private und institutionelle Investoren scheinen verunsichert zu sein. Die Zurückhaltung ist auch für 2023 erkennbar und dürfte sich bis mindestens Mitte 2024 fortsetzen.**

FOKUS: Wirtschaftsimmobilien

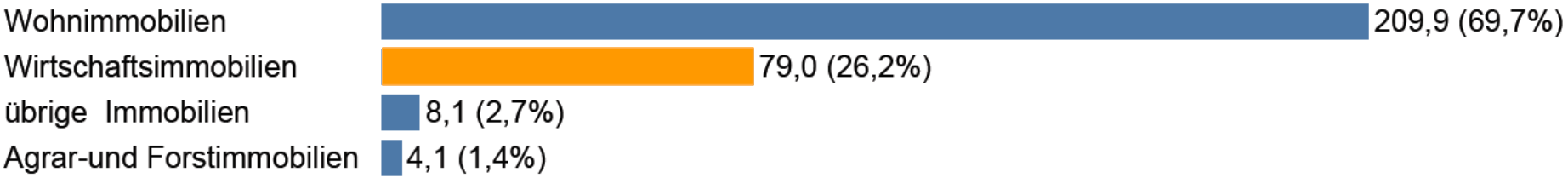
Peter Ache

1. Einordnung in den Immobilienmarkt/ Investitionsvolumen

2. Konjunkturstimmung nach BBSR- Expertenpanel

- **Wirtschaftsimmobilien: rd. 26 % des Investitionsvolumens auf dem Immobilienmarkt (ohne Share Deals)**

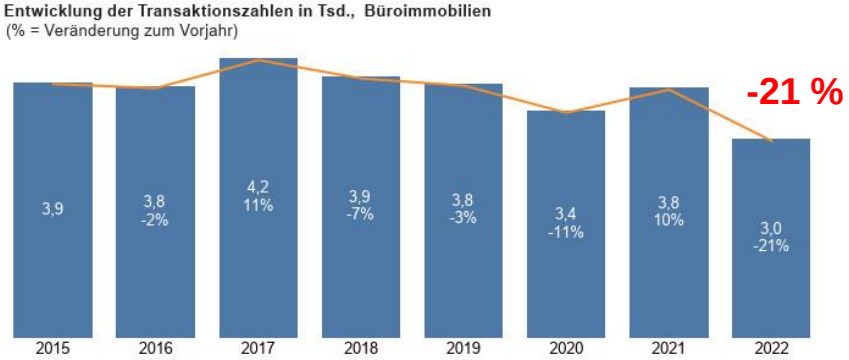
Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2022)
(gesamt: 301,1 Mrd. Euro)

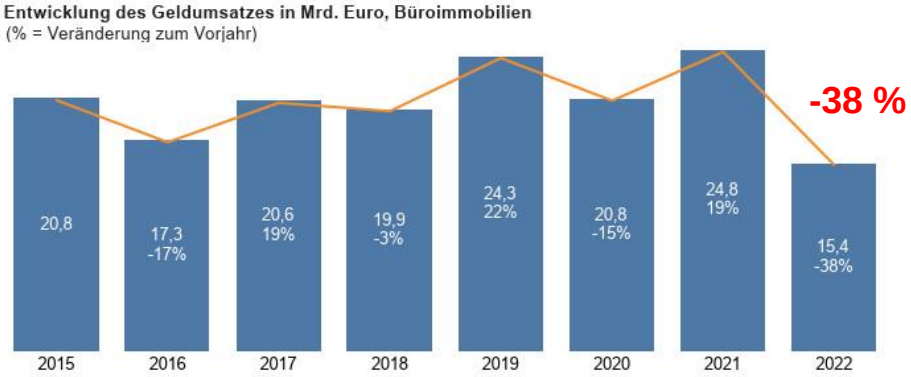


- **Handelsgebäude (ca. 30 %) und Bürogebäude (ca. 20 %) größter Investitionsmarkt mit 36,6 Mrd. Euro**

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2022)
(gesamt: 74,0 Mrd. Euro)

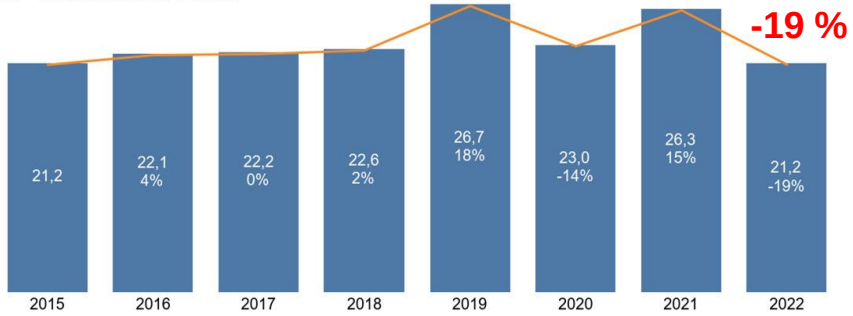
- **<u>Büroimmobilien:</u> Transaktionen um 21 % zurückgegangen**
  Investitionsvolumen: Rückgang um 38 %



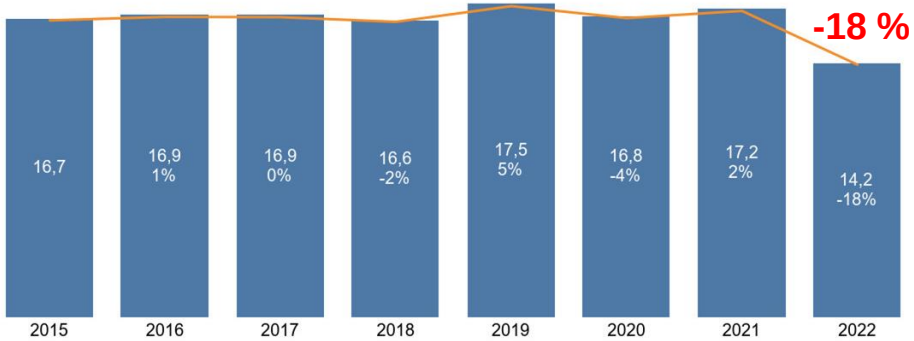


- **<u>Handelsimmobilien</u>: Transaktionen um 19 % zurückgegangen**
  Investitionsvolumen: Rückgang um 18 %

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Handelsimmobilien
(% = Veränderung zum Vorjahr)



Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Handelsimmobilien (2022)
(% = Veränderung zum Vorjahr)



Fazit: Wirtschaftsimmobilien

- **Die Transaktionen und Geldumsätze bei Handels- und Büroimmobilien sind stark zurückgegangen.**

- **Die Zurückhaltung der Investoren dürfte in 2023 weiter geblieben sein und sich bis mindestens Mitte 2024 fortsetzen - eine weitergehende Einschätzung ist derzeit sehr unsicher.**

Agrar- und Forstflächen

Peter Ache

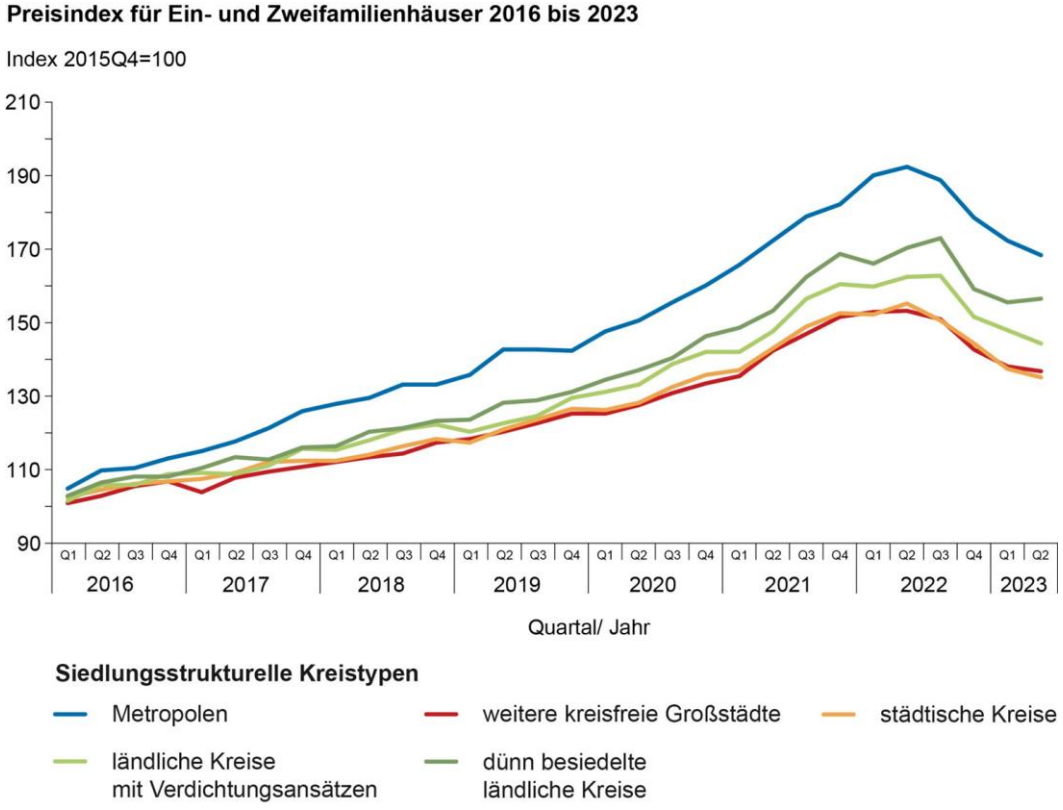
- **Mit 4,1 Mrd. Euro Geldumsatz kein bedeutsamer Investmentmarkt in Deutschland.**
- **Transaktionszahlen gehen seit Jahren zurück.**
- **Die Preisunterschiede von stadtnahen und stadtfernen Gebieten sind erheblich.**
- **Preissteigerungen in Hochpreisgebieten gingen in 2022 weiter; in 2023/2024 ist mit keinen starken Rückgängen zu rechnen.**

Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarktes

Matthias Waltersbacher

- **Rückläufige Umsatz- und Preisentwicklungen werden auch von anderen Marktbeobachtern attestiert**
- **Im Jahr 2023 hat sich die Entwicklung des 2. Halbjahres 2022 fortgesetzt**
- **Die Angebotsmieten sind im 1. Halbjahr 2023 stark gestiegen**

- **Verschiedene Preisindizes von weiteren Analysten attestieren ebenfalls Preisrückgänge.**

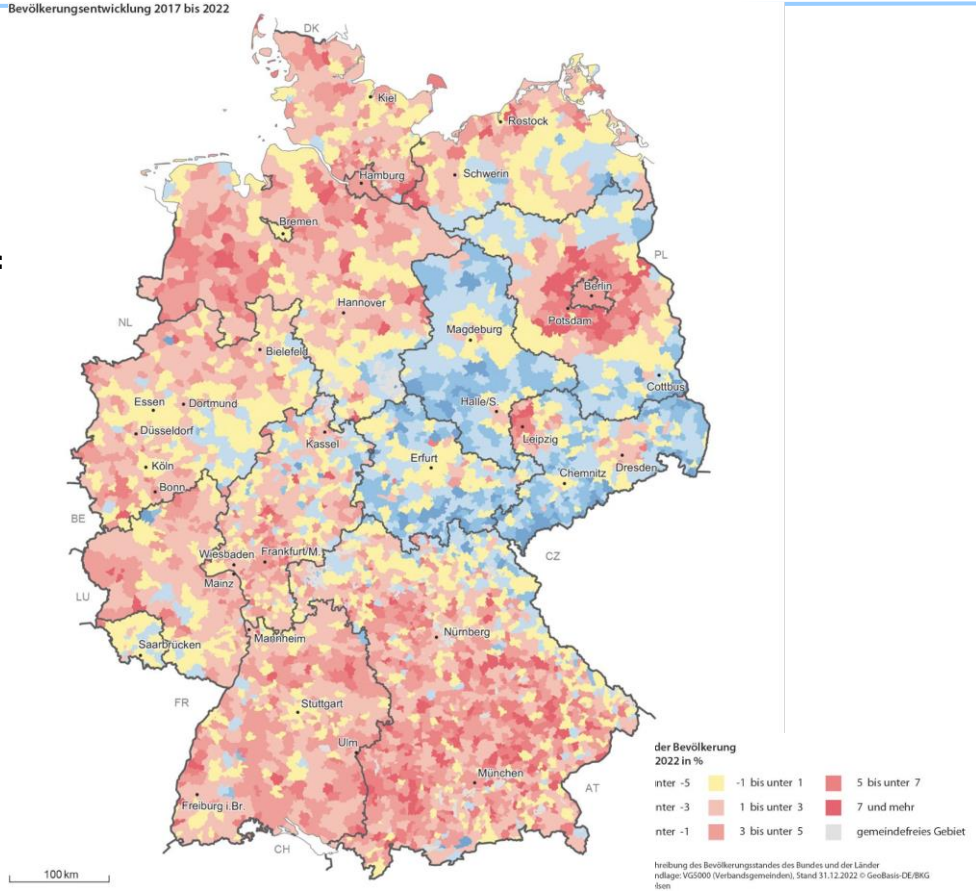


Anmerkung: Metropolen: 7 größte Städte
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Preisindizes für Wohnimmobilien

© BBSR Bonn 2023

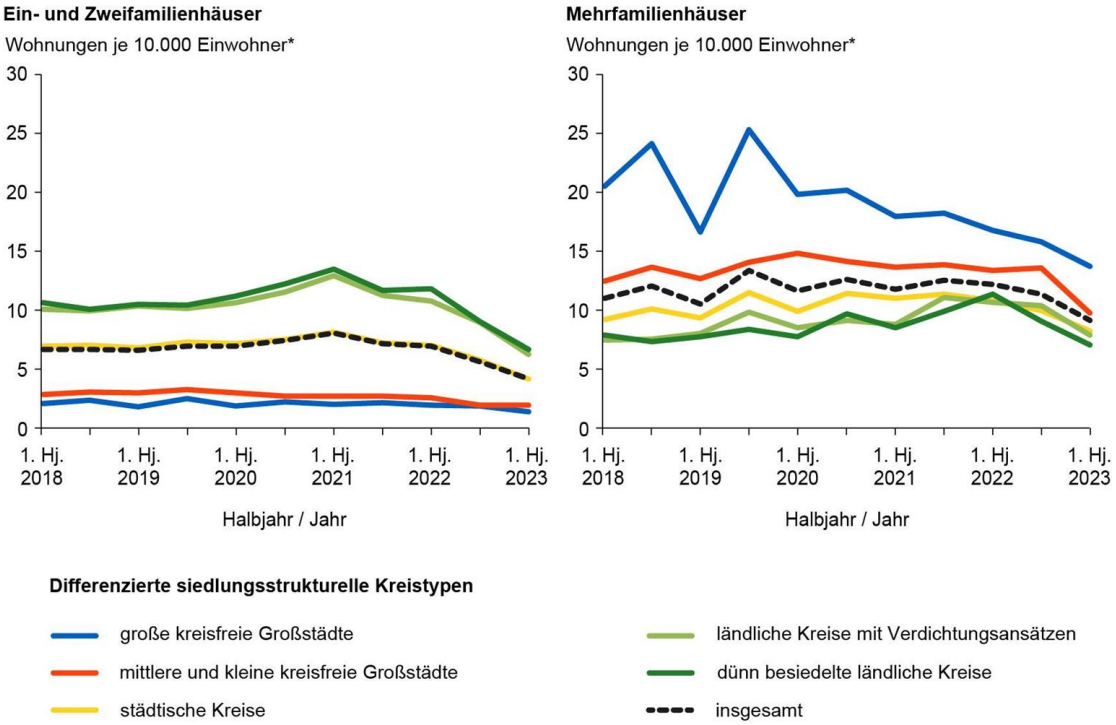
- **Das Bevölkerungs-wachstum konzentriert sich in vielen Regionen stark auf die Großstädte und ihr Umland.**

- **Daneben wachsen auch mittelgroße Städte und ein erheblicher Teil der ländlichen Räume.**



- **In der ersten Jahreshälfte 2023 ist die Zahl der Baugenehmigungen deutlich gesunken. Bundesweit beträgt der Rückgang vom ersten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 bei Ein- und Zweifamilienhäusern 41 % und bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 25 %.**

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2018 bis 2023



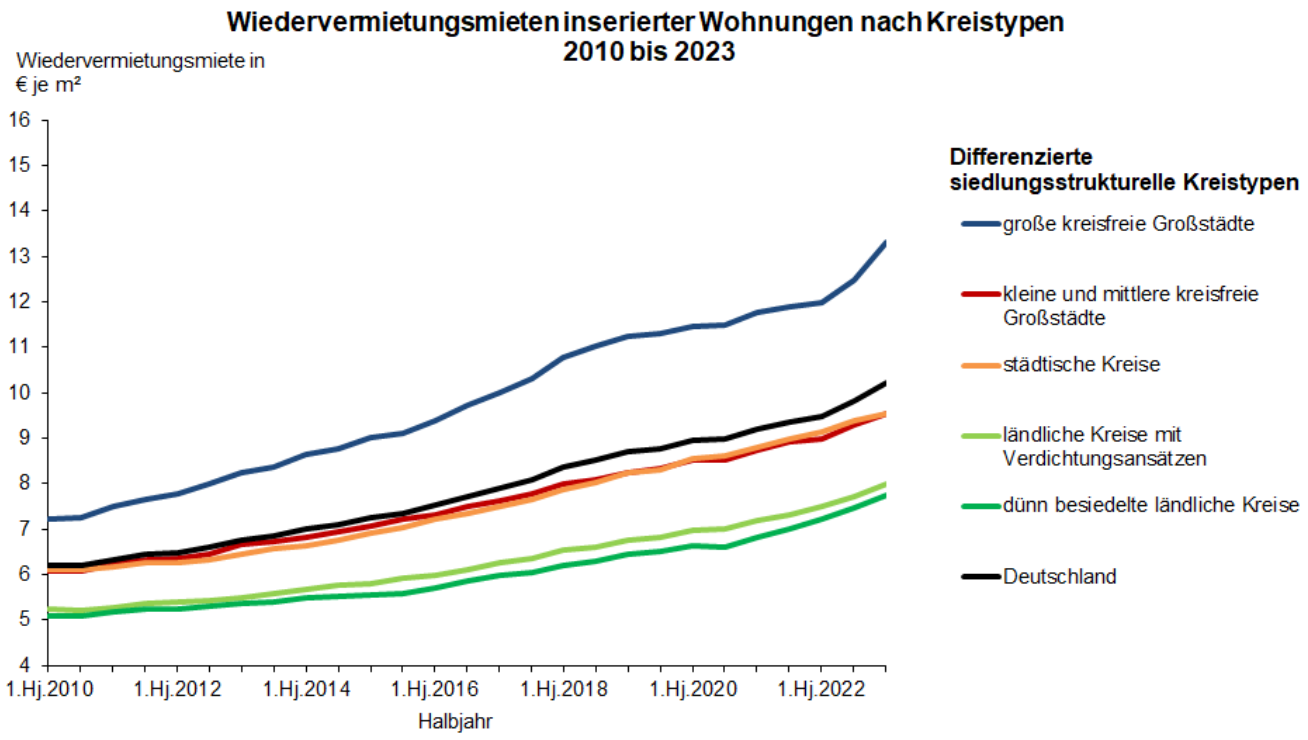
Anmerkung: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner.

*Der Indikator für das Jahr 2023 wurde anhand des Bevölkerungsstands von 2022 berechnet.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2023

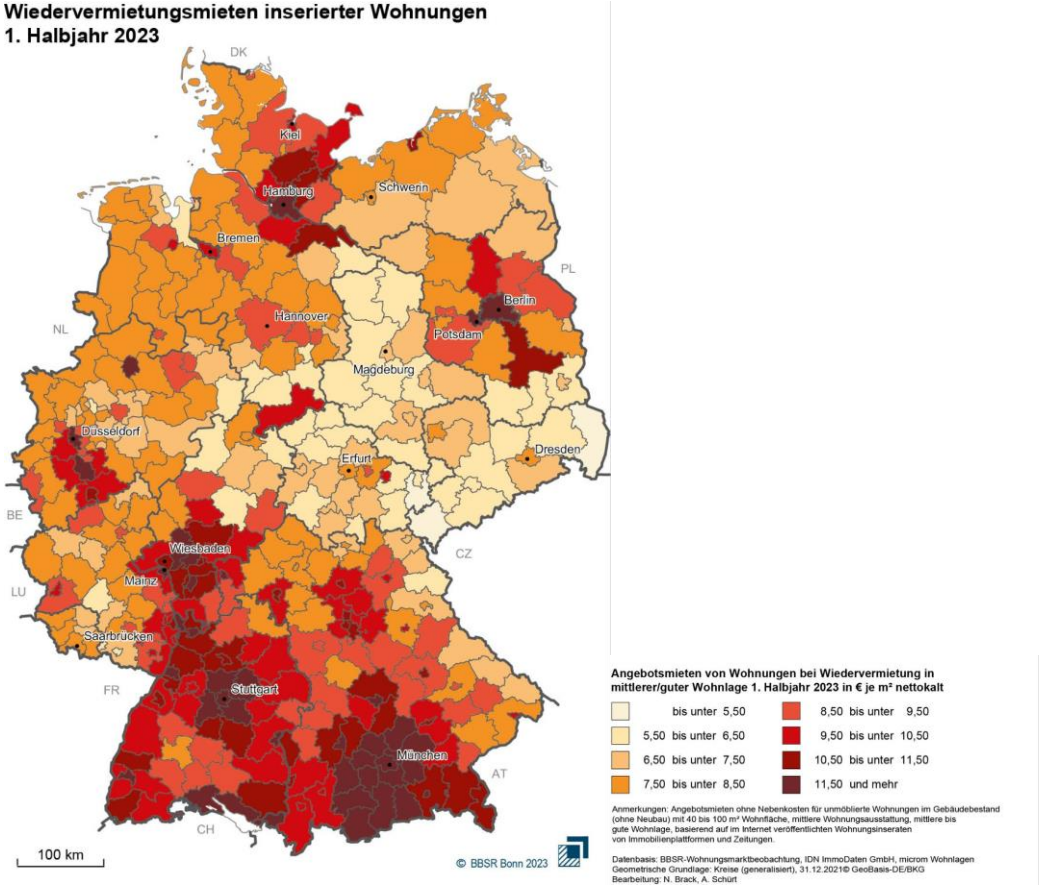
- **Die Wiedervermietungs mieten (inserierte Wohnungen) stiegen im 1. Halbjahr 2023 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahres-zeitraum.**



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500.000 Einwohner
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

© BBSR Bonn 2023

- **In den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner beträgt die Wiedervermietungsmiete im Durchschnitt 13,30 Euro je Quadratmeter (nettokalt). In den kleineren und mittleren Großstädten 9,55 Euro je Quadratmeter, in den städtischen Kreisen 9,56 Euro je Quadratmeter.**



BBSR

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

Pressekonferenz

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)

&

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)

19. Dezember 2023, 11 Uhr
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Straße des 17. Juni 112
10623 Berlin