

1 Branche in Kürze

Die Immobilienbranche mit Vermietern, Maklern und Verwaltern von Wohn- und Gewerbeimmobilien konnte ihre Umsätze auch 2022 steigern. Die Vermieter erzielten rund 88,1 Mrd. €, die Vermittler und Verwalter zusammen ca. 32,9 Mrd. €. Die Maklerprovisionen resultieren aus Immobilienverkäufen sowie aus Vermietungen.

Immobilienumsatz gesunken

Bundesweit wurden 2022 nach Angaben des Marktforschungsinstituts GEWOS Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 211,7 Mrd. € verkauft. Das ist ein Rückgang von 16,6% gegenüber dem Jahr davor. Wesentliche Ursachen hierfür waren vor allem der rapide Zinsanstieg, der die Nachfrage massiv dämpfte, die hohe Inflation sowie die stark angestiegenen Baukosten im Neubau. Bei mehr als drei Vierteln der Transaktionen in Deutschland handelt es sich um Wohnimmobilien.

Der Teilmarkt für Wirtschaftsimmobilien hat sich 2022 ebenfalls deutlich rückläufig entwickelt. Der Umsatz verringerte sich dort gegenüber 2021 um knapp 19,4%. Besonders stark geschrumpft ist der Handel mit Büro-, Verwaltungs- sowie Geschäftshäusern. Während die Zahl der Transaktionen in diesem Teilmarkt um 24,9% auf rund 8.600 sank, reduzierte sich der Geldumsatz um 30,1% auf rund 24,1 Mrd. €.

In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten, auf die knapp ein Drittel des Umsatzes mit Wirtschaftsimmobilien entfällt, dezimierte sich die Zahl der Kauffälle 2022 um 13,2% auf fast 1.600. Das damit verbundene Umsatzvolumen

nahm hier aufgrund fehlender Großtransaktionen um 31,4% auf rund 16,1 Mrd. € ab.

Der Gesamtmarkt dürfte nach GEWOS-Prognosen 2023 bundesweit auf ein Umsatzvolumen von rund 198,1 Mrd. € sinken; das wäre ein Rückgang um weitere 29,1%. Immobilien gelten zwar auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten für institutionelle Investoren wie für Privatanleger als sicherer Hafen. Doch die erheblich angestiegenen Zinsen, hohen Inflationsraten und eine schwache Konjunktur machen Investitionen in Immobilien so unattraktiv wie lange nicht.

Mieten steigen weiter

Die Preise für Wohnimmobilien fielen im zweiten Quartal 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftig um etwa 9,9%. Dies markiert den stärksten Rückgang seit Beginn der Zeitreihe in 2000. Weiter nach oben kletterten die Wohnungsmieten um durchschnittlich 5,2% gegenüber dem Jahr davor.

Nachhaltigkeit

Die Teilbranchen „Vermietung und Verpachtung“ (WZ-Code 68.2) sowie „Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen“ (WZ-Code 68.3) weisen insgesamt geringe Nachhaltigkeitsrisiken auf (S-ESG-Branchenscore Note B).

Chancen und Risiken

Marktchancen eröffnen sich dank einer guten Binnenkonjunktur, die mit einer hohen Immobiliennachfrage einhergeht. Risiken entstehen in konjunkturellen Schwächephasen, infolge steigender Zinsen, durch Kaufkraftverluste sowie strengere Modernisierungsvorgaben.

Auszug aus Kap. 6: Chancen und Risiken im Überblick

Chancen
Solide Binnenkonjunktur
Tiefgehendes Verständnis der Immobilienmärkte
Risiken
Mangel an Bauland, steigende Baukosten, Marktregulierung
Zinsanstieg, strengere Modernisierungsvorgaben

Quelle: Branchendienst der Sparkassen-Finanzgruppe

Inhalt

1	Branche in Kürze	2
2	Branchenbeschreibung	4
3	Branche in Zahlen	6
3.1	Volkswirtschaftliche Kennzahlen	6
3.2	Branchenspezifische Kennzahlen der Sparkassen-Finanzgruppe	12
4	Branchenwettbewerb	16
4.1	Wettbewerbssituation	16
4.2	Bedeutende Unternehmen	18
5	Rahmenbedingungen	20
6	Trends und Perspektiven	26
	Glossar	31
	Programm der Branchenreports 2023	33
	Impressum	34

