1 Branche in Kürze

Die Teilbranchen innerhalb der Immobilienbranche mit Vermietern, Maklern und Verwaltern von Wohn- und Gewerbeimmobilien haben sich unterschiedlich entwickelt. Die Maklerprovisionen sind aufgrund der rückläufigen Entwicklung in den Immobilienmärkten erneut gesunken. Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind weiter angestiegen. Die Vermieter erzielten rund 91,2 Mrd. €, die Vermittler und Verwalter zusammen ca. 40 Mrd. €.

Immobilienumsatz stark gesunken

Nach Angaben des Marktforschungsinstituts GEWOS wurden 2023 bundesweit Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 155,7 Mrd. € verkauft. Das ist ein Rückgang von 26,5% gegenüber dem Jahr davor. Hierfür ursächlich waren vor allem das hohe Zinsniveau, das die Nachfrage massiv dämpfte, die hohe Inflationsrate von 5,9%, die gesamtwirtschaftliche Schwäche sowie die angestiegenen Baukosten im Neubau.

Der Teilmarkt für Wirtschaftsimmobilien hat sich 2023 ebenfalls deutlich rückläufig entwickelt und die Umsätze verringerten sich gegenüber 2022 um knapp 36,5%. Besonders stark geschrumpft ist erneut der Handel mit Büro-, Verwaltungs- sowie Geschäftshäusern. Während die Zahl der Transaktionen in diesem Teilmarkt um 22% auf rund 6.700 sank, reduzierte sich der Geldumsatz um 44,8% auf 13,3 Mrd. €.

In den zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städten, auf die ein Fünftel des Umsatzes mit Wirtschaftsimmobilien entfällt, dezimierte sich die Zahl der Kauffälle 2023 um 28,7% auf etwa 1.100. Das damit verbundene Umsatzvolumen nahm hier

aufgrund fehlender Großtransaktionen sogar um 53,4% auf rund 7,5 Mrd. € ab.

Bessere Aussichten für 2024

Die Rahmenbedingungen haben sich für den deutschen Immobilienmarkt seit dem vierten Quartal 2023 leicht verbessert. Nach GEWOS-Prognosen dürfte der Gesamtmarkt 2024 bundesweit auf ein Umsatzvolumen von rund 220,9 Mrd. € zulegen gegenüber 190,1 Mrd. € im Jahr davor.

Ein sinkendes Zinsniveau und niedrigere Inflationsraten machen Investitionen in Immobilien wieder attraktiver. Zudem gelten diese auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten für institutionelle Investoren wie für Privatanleger als sicherer Hafen.

Die Preise für Wohnimmobilien sind im zweiten Quartal 2024 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar um weitere 2,4% zurückgegangen. Gegenüber dem direkten Vorquartal stiegen die Preise jedoch um 1,3%.

Chancen und Risiken

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

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).

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	19
5	Rahmenbedingungen	21
6	Trends und Perspektiven	28
	Glossar	32
	Programm der Branchenreports 2024	34
	Impressum	35