



Pressemitteilung

Transaktionsvolumen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen Deutschland 2020

FPRE: Transaktionsvolumen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Deutschland 2020 knapp 160 Mrd. Euro

Frankfurt, 08. Oktober 2021 - Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) hat das Transaktionsvolumen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Deutschland für das Jahr 2020 berechnet. Danach wechselten im vergangenen Jahr bundesweit rund 541.000 Objekte für knapp 160 Mrd. Euro den Eigentümer. Gegenüber dem Jahr 2019 (139,9 Mrd. Euro) bedeutet dies einen Anstieg des geschätzten Transaktionsvolumens um rund 13 Prozent. Die Anzahl der Transaktionen stieg gleichzeitig um ca. drei Prozent von rund 525.500 auf 540.900.

Das Transaktionsvolumen für Wohneigentum beziffert die geschätzte Summe aller gezahlten Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH). Bemessungsgrundlage sind die Anzahl der Transaktionen und die dabei realisierten Verkaufspreise. Für die Berechnungen hat FPRE die Anzahl der Verkäufe aus Daten des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) sowie verschiedenen Marktberichten (Gutachterausschüsse, vdpResearch, GEWOS) ermittelt. Diese wurden um eigene Datenbestände ergänzt und bis auf Gemeindeebene abgeleitet.

Die Bepreisung der Transaktionen wurde auf der Grundlage von hedonischen Modellen durchgeführt. Diese erlauben es, räumlich differenzierte Eigenschaften von Bestands- und Neubauten zu berücksichtigen. Zusätzlich zu den Eigenschaften der Transaktionsobjekte (Anzahl Zimmer, Fläche, Ausbaustandard etc.), werden auch deren Makro- und Mikrolage einbezogen, was eine fundierte Punktschätzung und die Ermittlung von Transaktionsvolumina auf Gemeindeebene ermöglicht.

Die drei bevölkerungsreichsten Bundesländer machen laut FPRE fast 60 Prozent des ermittelten Transaktionsvolumens aus. Knapp ein Viertel entfällt mit 35 Mrd. Euro auf das Bundesland Bayern. Nordrhein-Westfalen folgt mit knapp 30 Mrd. Euro, Baden-Württemberg mit rund 25 Mrd. Euro.

Bei der Anzahl der Transaktionen liegt das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen mit knapp über 100.000 Verkäufen in Front. Bayern und Baden-Württemberg folgen mit rund 94.000 bzw. 86.000 Transaktionen.

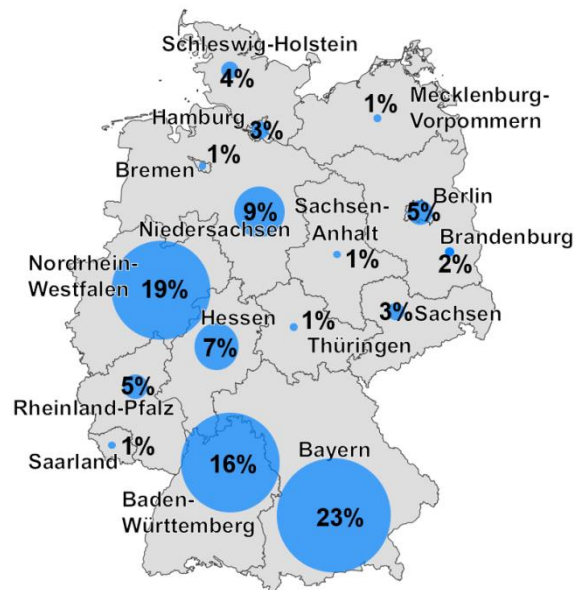
Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250
info@fahrlaenderpartner.de
www.fahrlaenderpartner.de

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen erzielten bestehende Einfamilienhäuser mit knapp 78 Mrd. Euro das höchste Ergebnis, gefolgt von bestehenden Eigentumswohnungen mit knapp 50 Mrd. Euro. Insgesamt entfallen damit rund 80 Prozent des Transaktionsvolumens auf Bestandsbauten. Neu erstellte Einfamilienhäuser erzielten Transaktionsvolumina von rund neun, neue Eigentumswohnungen von knapp 22 Mrd. Euro.

Bei der Anzahl der Transaktionen entfallen bundesweit ca. 85 Prozent auf Bestandsimmobilien. Insgesamt wechselten jeweils rund 230.000 bestehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen den Eigentümer. 2019 waren es jeweils knapp 225.000 Objekte. Neubauten stehen für rund 15 Prozent der Verkaufsfälle, wobei FPRE rund 21.000 Verkaufsfälle für neu erstellte Einfamilienhäuser und 58.000 für neu erstellte Eigentumswohnungen ermittelt.

Abbildung 1: Anteile der Transaktionsvolumina nach Bundesländern



In Berlin ging das Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten um jeweils über 10 Prozent zurück. Umgekehrt stiegen die Transaktionsvolumina für neue und bestehende Einfamilienhäuser um jeweils ca. 30 Prozent. Hier dürften sich die politisch bedingten Unsicherheiten rund um die Mietpreisbremse ausgewirkt haben.

Bei einer Eigentumsquote von knapp 50 Prozent entspricht die durchschnittliche Marktliquidität, gemessen anhand des Anteils der Transaktionen an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, ca. 2.5%.

Tabelle 1: Transaktionsvolumen nach Bundesländern im Jahr 2020 in Mio. EUR

	EFH Neubau	EFH Altbau	ETW Neubau	ETW Altbau	Total
Schleswig-Holstein	96	4.061	568	1.293	6.019
Hamburg	126	2.089	897	2.217	5.329
Niedersachsen	1.172	9.105	1.259	2.875	14.410
Bremen	60	978	239	529	1.806
Nordrhein-Westfalen	2.135	16.617	3.356	7.527	29.635
Hessen	681	5.308	1.738	3.989	11.716
Rheinland-Pfalz	542	4.221	732	1.687	7.182
Baden-Württemberg	1.404	10.917	3.900	9.016	25.237
Bayern	1.871	14.638	5.646	13.438	35.593
Saarland	126	987	97	225	1.435
Berlin	95	1.573	1.669	4.072	7.409
Brandenburg	270	2.125	198	449	3.043
Mecklenburg-Vorpommern	25	1.070	183	415	1.692
Sachsen	40	1.718	788	1.683	4.230
Sachsen-Anhalt	31	1.310	130	267	1.738
Thüringen	28	1.188	101	229	1.546
Deutschland	8.702	77.905	21.501	49.912	158.020

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2020.

Tabelle 2: Anzahl Freihandtransaktionen nach Bundesländern im Jahr 2020

	EFH Neubau	EFH Altbau	ETW Neubau	ETW Altbau	Total
Schleswig-Holstein	260	12.734	1.645	6.582	21.221
Hamburg	159	3.024	1.239	4.956	9.378
Niedersachsen	3.836	34.526	4.686	18.745	61.793
Bremen	154	2.919	861	3.443	7.377
Nordrhein-Westfalen	5.036	45.320	10.433	41.732	102.521
Hessen	1.607	14.465	4.270	17.081	37.423
Rheinland-Pfalz	1.783	16.046	2.321	9.286	29.436
Baden-Württemberg	2.931	26.380	11.276	45.105	85.692
Bayern	3.384	30.460	11.942	47.767	93.553
Saarland	463	4.169	406	1.623	6.661
Berlin	136	2.588	3.034	12.138	17.896
Brandenburg	1.013	9.116	673	2.693	13.495
Mecklenburg-Vorpommern	110	5.412	705	2.818	9.045
Sachsen	168	8.256	2.974	11.897	23.295
Sachsen-Anhalt	173	8.477	679	2.716	12.045
Thüringen	146	7.161	552	2.210	10.069
Deutschland	21.360	231.052	57.698	230.790	540.900

Quelle: AK OGA, FPRE, Datenstand: 4. Quartal 2020.

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Insgesamt spiegelt der Gesamtmarkt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen das Bild auf dem gewerblichen Wohninvestment-Markt wider. Letzterer berücksichtigt im Unterschied zur Vollerhebung den Verkauf von Wohnungspaketen mit mindestens 10 Wohneinheiten und 75 Prozent Wohnnutzung sowie den Handel von Unternehmensanteilen. Danach wurden 2020 mit einem Transaktionsvolumen von knapp 22 Milliarden Euro und rund 165.000 Einheiten im fünften Jahr in Folge Zuwächse verzeichnet. Gegenüber 2019 lag der Zuwachs nach Auskunft führender Maklerhäuser bei neun Prozent.

Dr. Stefan Fahrländer, CEO Fahrländer Partner AG: „Wie bei der institutionellen Nachfrage ist auch bei privaten Investoren unverkennbar, dass Anlagen in Wohneigentum vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld profitieren. Die Pandemie hat die Suche nach sicheren Anlagen zusätzlich forciert. Die Diskussionen rund um das Home-Office haben die steigende Nachfrage nach Wohnflächen besonders im attraktiven Umland der Metropolen ebenfalls unterstützt. Vieles spricht dafür, dass auch mit Blick auf das laufende Jahr mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, einem knappen Angebot und damit weiter anziehenden Kaufpreisen in vielen Teilen Deutschlands zu rechnen ist.“

Rückfragen bitte an folgende Personen:

Dr. Stefan Fahrländer, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

Magnus Danneck, magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de, +49 69 2475 689 250

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Frankfurt am Main und Bern.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und maßgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein.