



## Aktuelle Daten zum F+B Corona-Index Angebotsentwicklung in Deutschland

Das flache „U“ – Entwicklung der Angebote seit Beginn der Corona-Krise auf die Angebots- und Mieten-/Preisentwicklung zwischen der 10. und der 18. KW

Hamburg, 13. Mai 2020

---

# INHALT

INHALT	II
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
TABELLENVERZEICHNIS	III
1 ÜBERBLICK	1
2 WIRKUNGEN AUF DIE MIET-WOHNUNGSMÄRKTE	2
3 WIRKUNGEN AUF DIE MÄRKTE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN	6
4 WIRKUNGEN AUF DIE MÄRKTE VON EINFAMILIENHÄUSERN	11

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: Durchschnittliche Entwicklung der Neuangebote und der Preise von Miet- und Eigentumsobjekten in Deutschland zwischen der 10. und der 19. KW (1. März bis 3. Mai 2020) – F+B-Corona-Index Angebotsentwicklung \_\_\_\_\_ 1

## TABELLENVERZEICHNIS

- Tab. 1: Entwicklung der Angebotsvolumina der neu angebotenen Mietwohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 2
- Tab. 2: Entwicklung der Angebotsvolumina der neu angebotenen Mietwohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 3
- Tab. 3: Entwicklung der Durchschnittsmieten neu angebotener Mietwohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 in €/m<sup>2</sup>/Monat \_\_\_\_\_ 4
- Tab. 4: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 5
- Tab. 5: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Eigentumswohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 6
- Tab. 6: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 7
- Tab. 7: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 8
- Tab. 8: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW 2020 in €/m<sup>2</sup>/Monat \_\_\_\_\_ 9
- Tab. 9: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 10
- Tab. 10: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Einfamilienhäusern in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 11
- Tab. 11: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Einfamilienhäusern in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100) \_\_\_\_\_ 12

# 1 ÜBERBLICK

F +B als Ersteller einer der größten Immobilienpreis-Datenbanken in Deutschland hat im Rahmen einer Sonderanalyse zum F+B Wohnindex 2020 die Entwicklung in den wichtigsten Teilmärkten des bundesdeutschen Wohnimmobilienmarktes wochenweise ausgewertet, und zwar für die KW 10 Anfang März bis zur KW 16 Mitte April. Die Daten wurden am 27. April veröffentlicht.

Nunmehr liegen Daten für die Folgewochen, also die 17. und 18. KW (Abfragedatum 8. Mai 2020), für die Objektarten Eigentumswohnungen, Eigenheime und Mietwohnungen vor. Auf der Grundlage der Daten wird als gewichteter Durchschnitt der

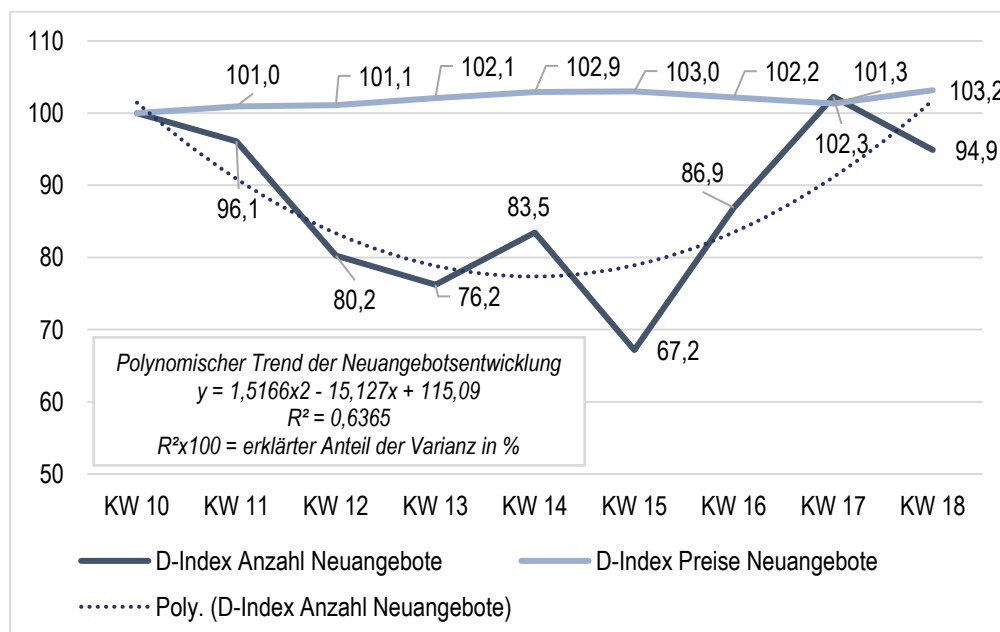
## F+B-Corona-Index Angebotsentwicklung Deutschland

vorgelegt. Damit sollen die durchschnittlichen Trends von Angebotsvolumen und Angebotspreisen und Mieten zusammengefasst werden.

Die Ergebnisse im Überblick

- Geforderte Angebotspreise und Mieten weiter stabil, weiterhin kein „Discount-Verhalten“ der Anbieter
- Angebotsvolumina bei Miet- und Eigentumsobjekten nehmen weiter zu. Die Trendentwicklung formt sich als flaches „U“ zwischen der 10. KW (Periode 1) und der 18. KW (Periode 9) – (vgl. Abb. 1).

**Abb. 1: Durchschnittliche Entwicklung der Neuangebote und der Preise von Miet- und Eigentumsobjekten in Deutschland zwischen der 10. und der 19. KW (1. März bis 3. Mai 2020) – F+B-Corona-Index Angebotsentwicklung**



Quelle: F+B 2020

## 2 WIRKUNGEN AUF DIE MIET-WOHNUNGSMÄRKTE

Wenn man die Wirkungen der Corona-Maßnahmen auf die Miet-Wohnungsmärkte betrachtet, muss man sich vergegenwärtigen, dass pro Monat in der Vergangenheit zwischen 15.000 und 25.000 Mietwohnungen pro Woche neu angeboten wurden.

In den Zeiträumen, in denen die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Maßnahmen installiert wurden, hat sich die Anzahl der Mietwohnungen, die neu am Markt öffentlich angeboten wurden, seit der 10. KW (2. bis 8. März) zunächst deutlich verringert und zwar von knapp 21.000 angebotenen Wohnungen auf nur mehr rund 13.000 in der 15. KW, also bis zum 12. April (Ostern). Danach allerdings - mit Ankündigung erster Lockerungsmaßnahmen - nahm das Volumen der neu angebotenen Wohnungen wieder um rund 5.000 Wohnungen in der 16. KW (bis zum 19. April) zu.

Diese Erholung hat sich in KW 17 mit einem Anstieg um 20 Indexpunkte verstärkt fortgesetzt, um dann in KW 18 erneut um 5 %-Punkte zurückzugehen. Die Anzahl angebotener Wohnungen lag aber immer noch um 0,2 Indexpunkte oberhalb des Ausgangsniveaus in KW 10. Der Rückgang in KW 18 gegenüber der Vorwoche war insbesondere in einigen östlichen Bundesländern sehr ausgeprägt. Eine Sonderentwicklung zeigte sich auch in den Stadtstaaten Berlin und Bremen, wo das Angebotsvolumen über den gesamten Betrachtungszeitraum unterhalb des Niveaus der Ausgangswoche rangierte (vgl. Tab. 1).

**Tab. 1: Entwicklung der Angebotsvolumina der neu angebotenen Mietwohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Baden-Württemberg	100,0	100,2	73,6	70,6	88,8	71,6	88,4	111,9	103,6
Bayern	100,0	99,1	67,9	61,9	76,2	52,6	82,0	107,1	108,4
Berlin	100,0	87,5	71,8	73,7	85,7	81,6	78,4	93,3	86,1
Brandenburg	100,0	86,6	68,4	64,5	91,1	61,1	91,1	106,1	86,1
Bremen	100,0	79,9	65,7	60,8	81,3	71,7	70,7	93,3	88,3
Hamburg	100,0	100,9	70,4	67,2	82,0	75,6	94,8	108,9	105,5
Hessen	100,0	95,0	73,7	64,1	86,3	49,4	98,9	113,4	110,3
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	92,1	57,1	64,7	81,6	82,8	73,5	102,6	90,1
Niedersachsen	100,0	88,6	58,7	54,4	82,7	66,0	80,7	103,4	95,0
Nordrhein-Westfalen	100,0	91,6	59,5	62,2	85,4	54,2	93,3	103,7	103,8
Rheinland-Pfalz	100,0	94,8	58,2	61,2	87,0	53,8	92,9	107,6	103,9
Saarland	100,0	108,0	54,3	48,8	70,4	46,3	66,0	79,6	108,0
Sachsen	100,0	90,9	61,8	64,9	83,0	71,4	66,7	105,8	82,7
Sachsen-Anhalt	100,0	88,5	66,1	79,3	87,9	86,5	67,7	102,5	94,9
Schleswig-Holstein	100,0	92,4	62,3	69,1	87,3	68,7	78,4	104,6	97,2
Thüringen	100,0	88,7	59,4	50,4	83,5	56,7	63,8	76,6	77,0
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>93,7</b>	<b>64,7</b>	<b>63,7</b>	<b>84,1</b>	<b>61,7</b>	<b>85,1</b>	<b>105,2</b>	<b>100,2</b>

Quelle: F+B 2020

In den sieben größten deutschen Städten zeigte sich zwischen KW 10 und KW 18 ein ähnliches Bild. Durchschnittlich wurden nach den Auswertungen unserer Datenbank über Mietwohnungsangebote pro Woche rund 3.000 bis 4.000 Wohnungen erstmals öffentlich angeboten. Während in der 10. KW 3.038 Wohnungen in diesen Städten neu auf den Markt kamen, nahm ihre Anzahl bis zur KW 15, also Anfang April, um 40 % bis auf 1.832 Wohnungen deutlich ab, erholte sich dann aber und stieg in den letzten zwei Wochen (KW 17 und 18) auf knapp 3.200 Wohnungen an. Dies waren rund 4 % mehr als in der ersten Märzwoche, der Bezugswoche vor Beginn der Corona-Krise (vgl. Tab. 2).

**Tab. 2: Entwicklung der Angebotsvolumina der neu angebotenen Mietwohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Stadt	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Berlin	100,0	87,5	71,8	73,7	85,7	81,6	78,4	93,3	86,1
Düsseldorf	100,0	92,1	67,8	73,3	98,6	47,1	102,5	107,9	115,8
Frankfurt	100,0	103,3	75,4	71,8	83,1	47,2	96,4	114,2	112,2
Hamburg	100,0	100,9	70,4	67,2	82,0	75,6	94,8	108,9	105,5
Köln	100,0	105,3	68,2	66,2	80,4	44,8	82,7	103,3	93,9
München	100,0	86,3	73,7	70,9	79,2	46,5	79,2	101,7	110,9
Stuttgart	100,0	98,3	88,3	77,9	99,6	63,6	91,8	117,7	119,0
<b>Durchschnitt TOP 7</b>	<b>100,0</b>	<b>95,2</b>	<b>72,6</b>	<b>71,1</b>	<b>85,5</b>	<b>60,3</b>	<b>88,1</b>	<b>104,9</b>	<b>103,9</b>

Quelle: F+B 2020

Die Entwicklung in den einzelnen Städten verlief dabei nur graduell unterschiedlich: In Berlin und Hamburg war die Schwankungsbreite der Online-Angebote weniger deutlich, dagegen in Köln und München, aber auch in Düsseldorf und Frankfurt erkennbar ausgeprägter und zwar um mehr als 50 % zwischen der 10. und der 15. KW.

Außer in Berlin war dafür die Erholung in der 17. und 18. KW umso ausgeprägter. Insgesamt wurde in den TOP 7-Städten in den letzten Wochen das Ausgangsniveau veröffentlichter Annoncen von Anfang März um bis zu 16 % übertroffen.

Bei der Analyse der Mietpreisentwicklung ließen sich über den gesamten Zeitraum keine „Corona-Effekte“ erkennen: Die Mieten neu angebotener Wohnungen lagen auch in den letzten beiden Wochen des Betrachtungszeitraums bei durchschnittlich 10,40 bzw. 10,52 € pro Quadratmeter und Monat und veränderten sich im Durchschnitt kaum. (vgl. Tab. 3).

**Tab. 3: Entwicklung der Durchschnittsmieten neu angebotener Mietwohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 in €/m<sup>2</sup>/Monat**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Gesamtergebnis
Baden-Württemberg	11,41	11,74	12,04	11,77	11,64	11,64	11,73	11,63	12,02	<b>11,73</b>
Bayern	13,30	13,08	12,89	13,48	19,56	12,61	12,83	13,18	13,05	<b>13,77</b>
Berlin	14,29	14,45	14,41	14,23	15,91	15,37	15,16	14,54	15,11	<b>14,83</b>
Brandenburg	9,39	10,36	9,62	9,83	9,13	9,35	10,00	9,57	11,84	<b>9,90</b>
Bremen	9,85	9,81	9,83	8,21	10,07	10,10	10,26	10,56	10,20	<b>9,88</b>
Hamburg	14,66	14,13	16,13	14,08	13,98	14,25	14,44	15,27	14,82	<b>14,64</b>
Hessen	12,56	11,89	11,81	12,15	12,01	12,92	12,35	12,34	12,62	<b>12,29</b>
Mecklenburg-Vorpommern	7,82	8,62	8,89	8,75	8,09	8,66	9,00	8,46	8,61	<b>8,54</b>
Niedersachsen	9,14	8,98	9,02	8,85	9,29	9,25	8,94	9,04	9,06	<b>9,06</b>
Nordrhein-Westfalen	9,72	9,64	9,86	9,63	9,44	9,41	9,69	9,57	9,70	<b>9,63</b>
Rheinland-Pfalz	9,72	9,99	10,04	9,52	9,60	9,05	9,52	9,34	9,44	<b>9,58</b>
Saarland	8,39	8,34	8,54	8,42	8,64	9,21	9,01	8,76	8,24	<b>8,62</b>
Sachsen	8,55	8,54	8,98	8,26	8,85	8,52	8,65	8,77	8,62	<b>8,64</b>
Sachsen-Anhalt	7,46	7,03	7,48	7,97	9,43	7,25	6,92	7,83	7,38	<b>7,64</b>
Schleswig-Holstein	9,92	10,13	9,94	10,63	10,27	10,06	9,92	9,88	10,20	<b>10,11</b>
Thüringen	7,72	7,94	7,90	7,97	7,58	6,40	7,46	7,58	7,49	<b>7,56</b>
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>10,24</b>	<b>10,29</b>	<b>10,46</b>	<b>10,23</b>	<b>10,84</b>	<b>10,25</b>	<b>10,37</b>	<b>10,40</b>	<b>10,52</b>	<b>10,40</b>

Quelle: F+B 2020

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Infektion und die damit einhergehende Erschwerung der Vermietungstätigkeit hatten offenbar keinen nennenswerten Einfluss auf die Höhe der geforderten Mieten. Weder waren in hohem Maße Preisanpassungen nach oben zu beobachten, die sich durch partielle Verknappungstendenzen hätten ergeben können, noch war in breitem Rahmen eine „Discountmentalität“ zur Vermarktung in diesem schwierigen Marktumfeld beobachtbar (vgl. Tab. 4). Dabei gab es allerdings Ausnahmen: Insbesondere in einigen Bundesländern verringerten sich die Angebotspreise zwischen der 10. und 15. KW zunächst deutlich, so in Thüringen um 17 % und in Rheinland-Pfalz um 7 %, um sich dann aber zumeist in der 16. KW wieder zu erholen - mit einem deutlichen Anstieg gegenüber der Vorwoche.

Während sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in KW 17 und KW 18 insgesamt weiterhin stabil zeigten, war in Brandenburg hingegen ein starker Anstieg der Angebotsmieten um 24 % von KW 17 zu KW 18 zu beobachten (vgl. Tab. 4).

**Tab. 4: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Baden-Württemberg	100,0	102,9	105,5	103,2	102,0	102,1	102,8	101,9	105,4
Bayern	100,0	98,4	96,9	101,4	147,1	94,8	96,5	99,1	98,1
Berlin	100,0	101,1	100,9	99,6	111,3	107,5	106,1	101,7	105,7
Brandenburg	100,0	110,4	102,4	104,7	97,2	99,6	106,6	102,0	126,1
Bremen	100,0	99,5	99,8	83,3	102,2	102,6	104,1	107,1	103,5
Hamburg	100,0	96,4	110,1	96,0	95,4	97,2	98,5	104,2	101,1
Hessen	100,0	94,7	94,1	96,8	95,7	102,9	98,3	98,2	100,5
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	110,3	113,7	111,9	103,4	110,7	115,1	108,2	110,1
Niedersachsen	100,0	98,3	98,7	96,9	101,6	101,3	97,9	99,0	99,2
Nordrhein-Westfalen	100,0	99,1	101,4	99,0	97,1	96,8	99,7	98,5	99,7
Rheinland-Pfalz	100,0	102,7	103,2	97,9	98,8	93,0	97,9	96,1	97,1
Saarland	100,0	99,4	101,8	100,3	102,9	109,8	107,4	104,3	98,2
Sachsen	100,0	99,9	105,0	96,6	103,5	99,6	101,2	102,6	100,8
Sachsen-Anhalt	100,0	94,2	100,2	106,9	126,3	97,2	92,8	105,0	98,9
Schleswig-Holstein	100,0	102,1	100,2	107,1	103,5	101,4	99,9	99,6	102,8
Thüringen	100,0	102,8	102,3	103,2	98,3	82,9	96,6	98,3	97,0
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,5</b>	<b>102,1</b>	<b>99,9</b>	<b>105,8</b>	<b>100,1</b>	<b>101,2</b>	<b>101,5</b>	<b>102,7</b>

Quelle: F+B 2020



### 3 WIRKUNGEN AUF DIE MÄRKTE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

In Deutschland werden pro Woche zwischen 3.000 und 5.000 Eigentumswohnungen neu öffentlich angeboten. Dies entspricht einem Angebotsvolumen pro Jahr von rd. 650.000-750.000 Wohnungen. Bei der Angebotsentwicklung im Untersuchungszeitraum zeigten sich eindeutige „Corona-Effekte“: Während in der 10. KW noch 4.000 neu angebotene Wohnungen registriert wurden, waren es in der 15. KW rund ein Drittel weniger, nämlich nur rund 2.700 Wohnungen. Danach erhöhte sich das Angebot in der Woche nach Ostern allerdings wieder um rund 20 % auf bundesweit 3.300 Wohnungen. Nach einem Anstieg um weiteren etwa 500 inserierten Wohnungen in KW 17, lag das Angebotsvolumen in der Folgewoche mit knapp 3.350 Wohnungen (KW 18) wieder auf dem Niveau der KW 16.

Die Entwicklung des Angebotsvolumens in den Bundesländern verlief nach der Auswertung unserer Datenbanken unterschiedlich: In Thüringen etwa ging das Angebot zwischen der 10. und der 15. KW um rund 43 %, in Nordrhein-Westfalen um 46 %, in Brandenburg um 41 % und in Hessen um 42 % zurück, während Mecklenburg-Vorpommern nur geringfügige Angebotseinschränkungen zu verzeichnen hatte. In allen Bundesländern war in der 16. KW eine deutliche Erholung in Form eines Anstiegs der Angebote zu beobachten (vgl. Tab. 5).

**Tab. 5: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Eigentumswohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Baden-Württemberg	100,0	108,2	88,1	86,0	93,8	80,1	97,0	104,4	96,3
Bayern	100,0	97,5	79,6	70,2	80,7	68,1	80,6	96,3	83,2
Berlin	100,0	96,4	78,6	70,7	66,1	69,1	67,6	106,4	72,7
Brandenburg	100,0	79,5	95,5	79,5	77,3	59,1	90,9	84,1	93,2
Bremen	100,0	100,0	74,4	59,0	74,4	69,2	74,4	76,9	110,3
Hamburg	100,0	97,1	85,7	80,0	98,1	95,2	111,4	90,5	97,1
Hessen	100,0	104,2	84,1	71,6	100,8	58,0	88,6	95,1	86,4
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	116,7	85,4	70,8	95,8	93,8	62,5	75,0	62,5
Niedersachsen	100,0	95,0	81,8	80,8	71,2	61,9	73,8	79,1	82,1
Nordrhein-Westfalen	100,0	100,5	83,2	86,9	91,8	54,3	89,4	103,2	87,9
Rheinland-Pfalz	100,0	110,6	91,9	73,3	88,8	67,7	95,7	115,5	88,8
Saarland	100,0	113,5	59,5	48,6	75,7	73,0	89,2	113,5	91,9
Sachsen	100,0	107,1	103,1	81,6	94,4	85,2	81,6	103,6	66,3
Sachsen-Anhalt	100,0	161,3	132,3	87,1	96,8	116,1	67,7	122,6	77,4
Schleswig-Holstein	100,0	104,7	82,0	89,1	106,3	77,3	72,7	75,8	87,5
Thüringen	100,0	81,6	51,0	55,1	104,1	57,1	77,6	59,2	65,3
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>101,8</b>	<b>84,1</b>	<b>78,1</b>	<b>86,8</b>	<b>69,3</b>	<b>84,8</b>	<b>98,2</b>	<b>85,3</b>

Quelle: F+B 2020

Die Angebotsvolumina von Eigentumswohnungen waren in den folgenden zwei Kalenderwochen (KW 17 und 18) von starken Schwankungen geprägt. In KW 17 stieg das Angebotsvolumen in den Bundesländern mit Ausnahme von Brandenburg, Hamburg und Thüringen zwischen 2 % in Bremen und 55 % in Sachsen-Anhalt an. In KW 18 wurde in den meisten Bundesländern wieder das Niveau der KW 16 erreicht, es war insgesamt also seit Beginn der Corona-Maßnahmen ein stärkerer Rückgang des Angebotsvolumens zu verzeichnen. Besonders positiv entwickelte sich das Angebotsvolumen von Eigentumswohnungen von KW 16 zu KW 18 allerdings in Bremen, es stieg um knapp 36 %-Punkte (vgl. Tab. 5).

Die Tendenz eines deutlich eingeschränkten Angebots von Eigentumswohnungen zwischen der 10. und der 15. KW, also zwischen dem 1. März und dem 12. April, zeigte sich auch für die sieben größten deutschen Städte: Wurden in der 10. KW in den Städten noch durchschnittlich knapp 850 Wohnungen neu an den Markt gebracht (Neubau und Bestand), sank deren Zahl bis in die 15. KW, also in der ersten April-Woche, bis auf 576 Angebote ab, was einer Verringerung um mehr als 30 % entspricht, um sich danach in der KW 16 ab Mitte April wieder zu erholen. Das Angebotsvolumen verringerte sich im Vergleich der 16. KW zur 10. KW lediglich um rund 17 %. In der 17. KW stieg das Angebotsvolumen jedoch wieder um 18 % an und lag damit erstmals über dem Ausgangsvolumen der 10. KW. In der folgenden KW 18 sank das Angebotsvolumen wieder leicht um 13 %-Punkte. Dennoch war von KW 16 zu KW 18 in Summe ein leichter Anstieg von 5 %-Punkten zu verzeichnen. (vgl. Tab. 6).

**Tab. 6: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW (Index 10. KW = 100)**

Stadt	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Berlin	100,0	96,4	78,6	70,7	66,1	69,1	67,6	106,4	72,7
Düsseldorf	100,0	93,2	100,0	125,0	118,2	47,7	93,2	86,4	113,6
Frankfurt	100,0	106,1	85,7	69,4	73,5	36,7	81,6	95,9	79,6
Hamburg	100,0	97,1	85,7	80,0	98,1	95,2	111,4	90,5	97,1
Köln	100,0	140,8	114,3	75,5	132,7	67,3	122,4	130,6	124,5
München	100,0	98,2	69,1	56,4	66,7	64,2	85,5	92,1	93,3
Stuttgart	100,0	78,9	113,2	107,9	94,7	71,1	92,1	100,0	139,5
<b>Durchschnitt TOP 7</b>	<b>100,0</b>	<b>99,0</b>	<b>82,8</b>	<b>73,8</b>	<b>78,5</b>	<b>68,4</b>	<b>83,0</b>	<b>101,1</b>	<b>88,4</b>

Quelle: F+B 2020

Die Verringerung des Angebotes war in den großen deutschen Städten nach den von uns aktuell ausgewerteten Datenquellen in den einzelnen Städten zum Teil deutlich höher, so in Düsseldorf und Frankfurt, wo eine Angebotsverringering um mehr als 50 % zwischen der zehnten und der 15. Kalenderwoche zu beobachten war. Auch hier war nach Ostern eine Angebotsausweitung zu beobachten. Offenbar wurde eine kurzzeitige Zurückhaltung bei potenziellen Verkäufern wieder aufgegeben. Besonders starke Anstiege zwischen der KW 17 und der KW 18 verzeichneten die Städte Düsseldorf (+27,2 %-Punkte) und Stuttgart (+39,5 %-Punkte). In Berlin jedoch sank das

Volumen der angebotenen Eigentumswohnungen von KW 17 zu KW 18 recht deutlich (-33,7 %-Punkte).

Die Preise von Eigentumswohnungen zeigten im Betrachtungszeitraum im Bundesdurchschnitt eine frappierende Konstanz. Die Durchschnittspreise schwankten lediglich zwischen 3.700 € und 3.900 €, also maximal plus/minus rd. 5 %. Das ist nach Ansicht von F+B ein Ausdruck dafür, dass die Anbieter offenbar keine Notwendigkeit sehen, mit verringerten Angebotspreisen die Kaufnachfrage zu stimulieren.

Während sich die Preise in den acht Wochen des Betrachtungszeitraums bundesweit nur geringfügig veränderten, zeigten sich in den Bundesländern zum Teil deutlich unterschiedliche Verläufe (vgl. Tab. 7).

**Tab. 7: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Baden-Württemberg	100,0	104,0	104,4	101,8	101,0	101,4	100,8	105,5	110,2
Bayern	100,0	102,5	108,8	105,7	97,5	104,6	108,8	105,7	107,0
Berlin	100,0	97,4	96,2	98,8	101,5	98,2	99,5	98,1	94,3
Brandenburg	100,0	83,5	90,6	92,3	103,0	102,4	109,3	88,3	116,4
Bremen	100,0	114,3	103,0	95,9	82,1	115,2	106,5	115,6	99,9
Hamburg	100,0	94,8	115,8	95,5	92,0	102,8	112,4	96,3	90,6
Hessen	100,0	100,7	91,2	100,0	93,9	104,3	95,7	97,5	88,8
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	107,2	105,1	120,0	139,6	122,7	97,0	107,2	140,8
Niedersachsen	100,0	109,3	100,9	102,6	102,6	100,6	97,6	105,6	97,6
Nordrhein-Westfalen	100,0	107,9	105,0	100,1	111,6	100,5	104,6	104,2	104,5
Rheinland-Pfalz	100,0	101,7	98,8	103,7	96,0	93,2	100,3	99,9	100,4
Saarland	100,0	92,5	69,9	64,8	87,6	84,7	91,0	91,9	90,4
Sachsen	100,0	96,2	89,0	97,1	110,7	99,5	102,5	99,2	90,3
Sachsen-Anhalt	100,0	198,0	105,4	105,5	77,5	157,9	146,5	161,0	205,0
Schleswig-Holstein	100,0	96,1	97,4	101,2	102,7	125,8	107,5	115,4	115,9
Thüringen	100,0	115,4	93,2	105,4	102,8	107,5	104,3	123,3	103,3
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>101,0</b>	<b>101,2</b>	<b>100,8</b>	<b>101,3</b>	<b>103,3</b>	<b>102,3</b>	<b>102,0</b>	<b>102,6</b>

Quelle: F+B 2020

Während sich die Mietpreise zwischen der 15. und der 16. KW wieder deutlich erholten, war dies bei den Preisen von Eigentumswohnungen nicht zu beobachten. Bei den Preisen zeigte sich eine Seitwärtsbewegung und aktuell sogar ein leichter Rückgang in der bundesdeutschen Durchschnittsbetrachtung, wobei in KW 18 wieder ein leichter Anstieg zu beobachten war.

Die Entwicklung in den Bundesländern verlief unterschiedlich. Während die Preise zwischen der KW 10 und der KW 18 in mehreren Bundesländern leicht anstiegen, gab es Bundesländer, in denen die Preise für Eigentumswohnungen in der KW 18 deutlich unter dem Niveau der KW 10 lagen: In Berlin, Hamburg, Hessen, Sachsen und dem Saarland nahmen die Preise um rund 6 % bis 11 % ab. Ein besonders starker Anstieg

der Preise haben wir in Sachsen-Anhalt registriert (Eigentumswohnungen wurden in der KW 18 doppelt so teuer angeboten wie in KW 10), was wir aber auf strukturelle Sondereffekte zurückführen (vgl. Tab. 7).

Wie sieht es in den sieben größten bundesdeutschen Städten aus? Die Zahl der neu-platzierten Eigentumswohnungen verringerte sich im Durchschnitt in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 15. KW von knapp 850 Wohnungen auf rund 580 Objekte, also um mehr als 30 %, um sich dann bereits in der Folgewoche (16. KW) wieder auf rund 700 Objekte zu erhöhen und in KW 17 mit rund 850 Wohnungen wieder das Ausgangsniveau zu erreichen. In KW 18 allerdings sank die Anzahl der neu inserierten Eigentumswohnungen wieder um 100 Wohnungen.

Dagegen war bei den Preisen ein deutlicher Anstieg zu beobachten, von durchschnittlich rd. 6.600 € pro m<sup>2</sup> in KW 10 auf rd. 7.700 € pro m<sup>2</sup> in der Woche vor Ostern (KW 15). Danach verringerten sich die Preise bis auf rd. 6.300 € pro m<sup>2</sup> in KW 18, allerdings bei deutlichen Unterschieden zwischen den Städten – je nach Marktsituation (vgl. Tab. 8).

**Tab. 8: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW 2020 in €/m<sup>2</sup>/Monat**

Stadt	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Gesamt- ergebnis
Berlin	6.048	5.889	5.820	5.975	6.137	5.936	6.019	5.932	5.702	<b>5.940</b>
Düssel- dorf	5.996	6.500	4.945	4.395	5.747	6.796	5.832	6.033	5.160	<b>5.711</b>
Frankfurt	7.592	7.997	5.941	7.979	7.299	10.841	7.977	6.775	6.104	<b>7.700</b>
Hamburg	6.912	6.550	8.002	6.602	6.362	7.106	7.771	6.654	6.260	<b>6.913</b>
Köln	4.851	5.239	5.402	4.820	5.384	4.595	4.780	5.033	4.657	<b>4.996</b>
München	8.960	10.679	10.592	10.586	9.606	10.932	10.099	10.249	8.979	<b>10.076</b>
Stuttgart	5.684	5.783	6.446	5.034	6.470	4.872	7.611	6.502	7.331	<b>6.348</b>
<b>Durch- schnitt TOP 7</b>	<b>6.578</b>	<b>6.948</b>	<b>6.735</b>	<b>6.596</b>	<b>6.715</b>	<b>7.724</b>	<b>7.156</b>	<b>6.740</b>	<b>6.329</b>	<b>6.827</b>

Quelle: F+B 2020

Während die durchschnittlichen Preise der neu angebotenen Eigentumswohnungen in Berlin zwischen der 10. und der 15. KW stagnierten und in Stuttgart sogar rückläufig waren, war in diesem Zeitraum in Frankfurt und München ein deutlicher Anstieg zu beobachten. In der 16. KW sanken im Städtedurchschnitt die Preisforderungen gegenüber der Vorwoche zwar, erholten sich in Hamburg und Stuttgart jedoch deutlich, während sie in München und Frankfurt zurückgingen.

Seit der 16. KW ist im Städtedurchschnitt ein kontinuierlicher Abfall der Preise zu beobachten. Einzig in München und in Stuttgart lag der Angebotspreis von Eigentumswohnungen in der 18. KW in etwa auf dem Niveau der 10. KW. In allen anderen TOP 7-Städten befand sich das Niveau unter 100 %, dem Referenzwert der 10. KW. In

Frankfurt fielen die Preise in KW 18 sogar 20 % niedriger aus als acht Wochen zuvor (vgl. Tab. 9).

**Tab. 9: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Stadt	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Berlin	100,0	97,4	96,2	98,8	101,5	98,2	99,5	98,1	94,3
Düsseldorf	100,0	108,4	82,5	73,3	95,9	113,3	97,3	100,6	86,1
Frankfurt	100,0	105,3	78,2	105,1	96,1	142,8	105,1	89,2	80,4
Hamburg	100,0	94,8	115,8	95,5	92,0	102,8	112,4	96,3	90,6
Köln	100,0	108,0	111,4	99,4	111,0	94,7	98,5	103,7	96,0
München	100,0	119,2	118,2	118,2	107,2	122,0	112,7	114,4	100,2
Stuttgart	100,0	101,7	113,4	88,6	113,8	85,7	133,9	114,4	129,0
<b>Durchschnitt TOP 7</b>	<b>100,0</b>	<b>105,6</b>	<b>102,4</b>	<b>100,3</b>	<b>102,1</b>	<b>117,4</b>	<b>108,8</b>	<b>102,5</b>	<b>96,2</b>

Quelle: F+B 2020

## 4 WIRKUNGEN AUF DIE MÄRKTE VON EINFAMILIENHÄUSERN

Im Betrachtungszeitraum werden in Deutschland pro Woche zwischen 3.800 und 5.400 Einfamilienhäuser neu öffentlich angeboten. Zwischen der 10. KW und der 15. KW nahm das durchschnittliche Angebotsvolumen der Bundesländer um 27 % ab. Während die Anzahl der Angebote bis zur KW 17 wieder anstieg und sogar knapp über dem Vergleichswert der KW 10 lag, nahm das Volumen zuletzt in KW 18 wieder um mehr als 8 %-Punkte ab.

Besonders große Rückgänge der Angebotsvolumen konnten im gesamten Betrachtungszeitraum in Brandenburg (-31,8 %-Punkte), in Mecklenburg-Vorpommern (-28,8 %-Punkte) und in Sachsen-Anhalt (-25,9 %-Punkte) beobachtet werden. Stärkere Zuwächse waren in Hamburg (+ 15,3 %-Punkte) und in Thüringen (+ 14,3 %-Punkte) zu verzeichnen (vgl. Tab. 10).

**Tab. 10: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Einfamilienhäusern in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Baden-Württemberg	100,0	98,2	90,2	82,0	88,2	86,7	99,7	103,0	104,5
Bayern	100,0	89,7	82,7	81,1	75,0	52,6	82,9	104,0	95,1
Berlin	100,0	85,4	76,0	80,2	69,8	77,1	74,0	92,7	105,2
Brandenburg	100,0	85,4	74,2	85,8	77,3	68,7	95,3	97,4	68,2
Bremen	100,0	86,0	96,0	66,0	96,0	56,0	84,0	88,0	86,0
Hamburg	100,0	75,3	97,6	84,7	88,2	107,1	111,8	100,0	115,3
Hessen	100,0	103,3	91,1	85,8	87,3	69,3	102,3	98,5	96,4
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	97,8	83,5	87,1	80,6	66,9	66,2	78,4	71,2
Niedersachsen	100,0	100,8	76,4	84,5	79,1	80,6	72,3	98,6	88,3
Nordrhein-Westfalen	100,0	83,0	86,0	86,4	89,4	63,1	90,6	97,3	86,3
Rheinland-Pfalz	100,0	125,6	93,0	94,7	109,0	87,6	133,4	117,7	103,7
Saarland	100,0	90,9	90,9	76,6	106,5	79,2	79,2	87,0	92,2
Sachsen	100,0	78,7	84,4	87,6	85,3	85,8	84,9	98,7	85,3
Sachsen-Anhalt	100,0	82,7	93,8	71,0	74,7	68,5	75,3	108,6	74,1
Schleswig-Holstein	100,0	96,1	83,0	75,8	106,5	85,3	76,8	109,2	96,4
Thüringen	100,0	103,2	97,6	84,9	84,1	69,8	93,7	98,4	114,3
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>94,1</b>	<b>85,4</b>	<b>83,8</b>	<b>86,3</b>	<b>72,8</b>	<b>89,7</b>	<b>100,9</b>	<b>92,4</b>

Quelle: F+B 2020

Wenngleich das Angebotsvolumen in den Bundesländern im Verlauf eher rückläufig war, konnte bei der Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in der Tendenz ein leichter Anstieg der Kaufpreise beobachtet werden: Die preislichen Schwankungen betragen zwischen der 10. und der 18. KW lediglich zwischen -0,6 % und +5,1 %.

Der größte Preisrückgang im Betrachtungszeitraum bestand in Mecklenburg-Vorpommern mit -6,3 % und in Bayern mit -5,4 %, die größte Preissteigerung für ein jeweils durchschnittlich angebotenes Einfamilienhaus wurden wiederum in Schleswig-Holstein mit +27,3 % festgestellt. In neun der 16 deutschen Bundesländer lag der Angebotspreis für Einfamilienhäuser in der 18. KW leicht oder gar deutlich über dem jeweiligen Vergleichsniveau aus der KW 10. Die Angebotspreise dreier Bundesländer haben sich von KW 10 zu KW 18 hingegen kaum verändert (+/- 1 %) (vgl. Tab. 11).

**Tab. 11: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Einfamilienhäusern in den Bundesländern zwischen der 10. und der 18. KW 2020 (Index 10. KW = 100)**

Bundesland	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Baden-Württemberg	100,0	98,8	98,0	97,1	101,4	97,6	96,6	99,8	95,8
Bayern	100,0	97,0	93,3	100,3	99,6	96,8	95,0	97,0	94,6
Berlin	100,0	98,7	89,0	100,2	112,7	87,7	86,7	93,2	103,5
Brandenburg	100,0	105,7	99,2	103,6	98,4	101,1	110,8	101,8	116,3
Bremen	100,0	95,2	105,0	136,0	137,6	135,0	105,9	119,5	108,2
Hamburg	100,0	109,9	114,2	105,2	116,4	106,4	106,4	102,8	106,6
Hessen	100,0	111,9	100,3	101,2	101,1	97,1	94,5	95,9	98,1
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	89,1	85,2	78,4	77,0	103,9	92,4	83,4	93,7
Niedersachsen	100,0	103,0	97,7	99,3	97,0	97,9	99,1	102,2	99,5
Nordrhein-Westfalen	100,0	103,7	101,7	100,9	99,4	98,5	100,0	102,6	99,9
Rheinland-Pfalz	100,0	102,6	104,8	98,5	108,3	103,4	101,5	103,0	103,1
Saarland	100,0	106,3	94,1	110,2	112,3	112,6	98,3	109,8	116,7
Sachsen	100,0	99,5	106,5	106,8	107,2	108,4	104,6	107,3	102,3
Sachsen-Anhalt	100,0	103,0	104,2	114,5	98,9	103,3	101,2	98,6	99,2
Schleswig-Holstein	100,0	116,0	97,0	108,3	107,3	116,1	122,2	105,0	127,3
Thüringen	100,0	111,1	104,8	98,1	98,2	97,5	109,8	95,2	104,7
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>104,0</b>	<b>99,4</b>	<b>103,0</b>	<b>105,1</b>	<b>102,8</b>	<b>101,2</b>	<b>100,4</b>	<b>104,0</b>

Quelle: F+B 2020

Die von F+B aktuell ausgewerteten Marktdaten stellen eine Momentaufnahme dar. Sie sind aktueller als bisher durchgeführte Analysen. Insgesamt zeichnen Sie ein differenziertes Bild der Wirkungen der Corona-Maßnahmen auf die Marktentwicklung in den Teilmärkten für Miet- und Eigentumswohnungen und erstmals für Eigenheime ab. Wir werden die Marktentwicklung weiter beobachten und dabei auch die Unterschiede im Angebotsvolumen und in den Preisen zwischen Bestands- und Neubau-Objekten analysieren. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings das unterschiedliche Veröffentlichungsverhalten der Immobilienvermittlungsportale.

### **Methodik**

Grundlage des F+B-Corona- Index Angebotsentwicklung ist eine aktuelle Auswertung aller öffentlich angebotenen Immobilienobjekte in Deutschland und eine wochenweise Auswertung für alle Bundesländer sowie für die sieben größten deutschen Städte (TOP 7-Städte). Ausgewertet wurden das Angebotsvolumen und die durchschnittlichen Preise für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime. Preise und Mieten wurden zu einem Indexwert und zu einem Durchschnittswert für Deutschland nach Objektarten zusammengefasst.

Datengrundlage: Immo-Info Immobilien-Marktinformation GmbH

Auswertung Stand 8. Mai 2020

### *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH*

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit 14 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Umweltforschung. Zum Kundenstamm des Unternehmens zählen sowohl Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch Banken und Bausparkassen, Städte/Gemeinden sowie Bundes- und Landesbehörden. Mit bundesweiten Marktdaten, Analysen und Studien etabliert F+B mehr Transparenz über die sich immer stärker ausdifferenzierenden Märkte und gewährleistet so den Akteuren mehr Entscheidungssicherheit. F+B gibt seit 1996 den F+B-Mietspiegelindex heraus, die wichtigste empirische Grundlage über das Niveau der Mieten im Wohnungsbestand. Der F+B-Wohn-Index, als Kombination von Indizes für alle Objektarten, wird seit 2011 vierteljährlich vorgelegt, mit einer Datenreihe, die bis zum Jahre 2004 zurückreicht und damit langfristige Vergleiche ermöglicht.

### *Impressum*

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

Dr. Bernd Leutner

Tel.: 040/28 08 10 0

E-Mail: [bleutner@f-und-b.de](mailto:bleutner@f-und-b.de)

Preis für diese Broschüre (PDF): kostenlos