

PRESSEMITTEILUNG

Neuer „F+B-Corona-Index“ Angebotsentwicklung in Deutschland Fortschreibung bis zur 21. Kalenderwoche

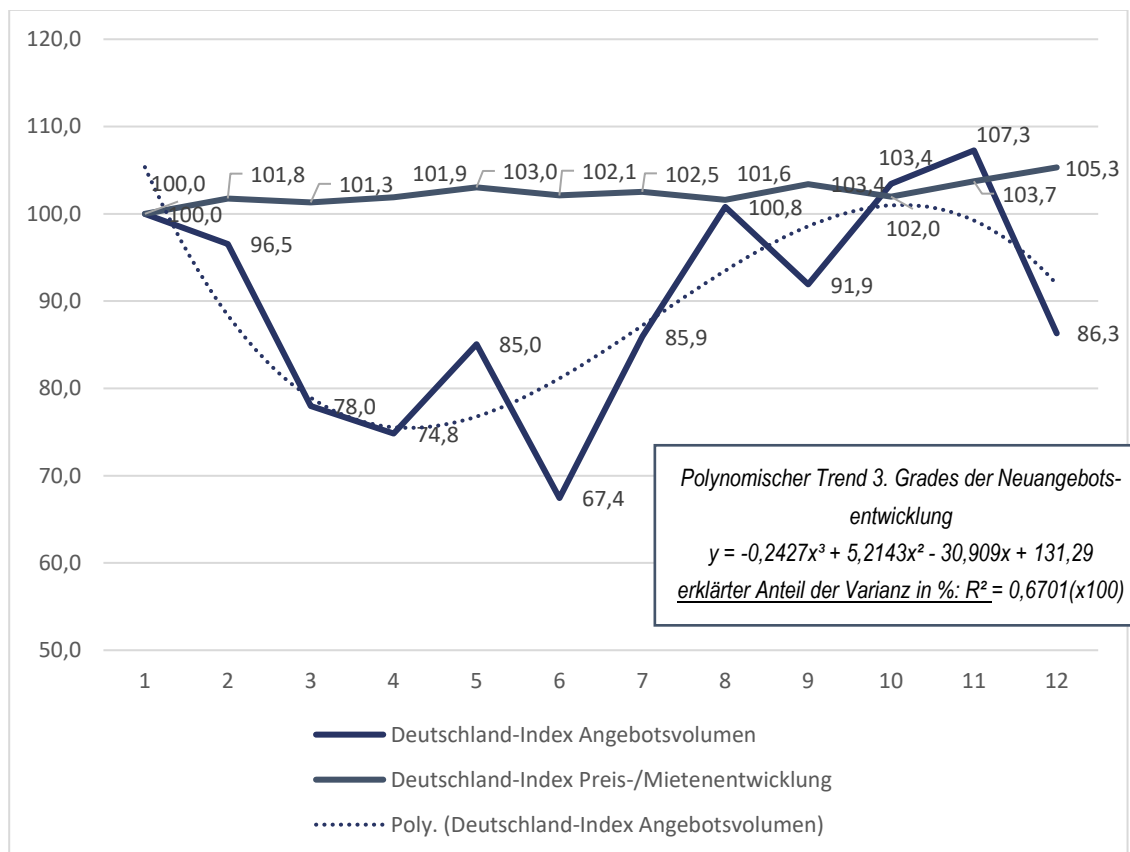
- Zahl der Annoncen bricht in der 21. KW ein
- Angebotspreise und Mieten weiter stabil bzw. wachsen leicht
- Vermieter und Verkäufer gewähren keinen „Corona-Rabatt“

Hamburg, 04. Juni 2020 - Spätestens seit dem 15. März ist das Wirtschaftsleben in Deutschland durch die Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus massiv eingeschränkt. Erste Lockerungen erfolgen sukzessive seit Mitte April. F+B möchte mit der vorübergehenden Installierung eines „*F+B Corona-Index*“ zur Angebotsentwicklung von Mieten und Preisen von Wohnungen einen Beitrag zur Transparenz leisten. Untersucht werden wöchentlich die Entwicklung der Volumina neu eingestellter Immobilienanzeigen von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Einfamilienhäusern. Analysiert wird außerdem die Miet- und Preisentwicklung auf Ebene der Bundesländer, der sich daraus ergebende Bundesdurchschnitt sowie die TOP 7-Standorte. Untersuchungszeitraum ist die 10. Kalenderwoche Anfang März, also unmittelbar vor Beginn der Corona-Pandemie, bis zur 21. Kalenderwoche.

Die zentralen Ergebnisse:

- Geforderte Angebotspreise und Mieten weiterhin stabil, Verkäufer und Vermieter gewähren nach wie vor keinen „Corona-Rabatt“
- Angebotsvolumina bei Miet- und Eigentumsobjekten brachen nach vorübergehendem Anstieg in der 21. KW ein. Die Trendentwicklung formt sich als S-förmiger Verlauf mit einem Wendepunkt in der 20. KW - (vgl. Abb. Seite 2)

Durchschnittliche Entwicklung der Neuangebote und der Preise von Miet- und Eigentumsobjekten in Deutschland zwischen der 10. und der 21. KW (1. März bis 24. Mai 2020) – F+B-Corona-Index Angebotsentwicklung Deutschland



F+B 2020

Wirkungen auf die Miet-Wohnungsmärkte

Entwicklung der Anzahl der neu angebotenen Mietwohnungen in Deutschland und den Top 7-Standorten zwischen KW 10 und KW 21 (Index: KW 10 = 100)

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18	KW 19	KW 20	KW 21
Bundes-durchschnitt	100,0	93,7	64,7	62,6	82,1	60,4	83,6	103,5	98,6	113,1	110,5	89,4
Durchschnitt TOP 7-Standorte	100,0	95,2	72,6	71,1	85,5	60,2	88,1	104,9	103,9	118,4	120,5	101,0

F+B 2020

In Deutschland nahm die Anzahl der neu annoncierten Mietwohnungen von der 10. bis zur 15. KW zunächst deutlich um ca. 39 % ab. Die Entwicklung ist in ihrem Verlauf durch deutliche Schwankungen geprägt. Seit der 16. KW erholte sich die Zahl der neu eingestellten Mietannoncen wieder. Diese Erholung hat sich in KW 17 mit einem Anstieg um rd. 20 Indexpunkte verstärkt fortgesetzt, um dann in KW 18 erneut um 5 %-Punkte zurückzugehen. Der Rückgang in KW 18 gegenüber der Vorwoche war insbesondere in einigen östlichen Bundesländern sehr ausgeprägt. In KW 19 war dann er-

neut ein sprunghafter Anstieg um fast 15 %-Punkte zu sehen, sodass der Bundesdurchschnitt bei deutlich über 10 % und damit oberhalb des Angebotsvolumens in der ersten Woche lag. Dieses Niveau konnte auch in KW 20 (fast) gehalten werden, bevor es in KW 21 wieder um 20 %-Punkte abfiel.

In den sieben größten deutschen Städten zeigte sich ein ähnliches Bild, auch hier war die KW 15 der Zeitraum des größten Einbruchs bei den Mietannoncen: Rund 40 Prozentpunkte betrug das Delta zum Ausgangswert in KW 10. Aber unmittelbar darauf konnte eine Aufholjagd festgestellt werden. Das Volumen neu eingestellter Mietangebote in der 18. KW übertraf um rund 4,0 %-Punkte die erste Märzwoche, also der Bezugswoche vor Beginn der Corona-Krise. In KW 19 war auch hier ein sprunghafter Anstieg der Angebotszahlen zu beobachten, bevor das Niveau in KW 21 wieder deutlich sank. 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.

„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, noch wurden ‚Corona-Rabatte‘ zur schnelleren Vermarktung von Miet- und Kaufimmobilien gewährt“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner. Dabei gab es allerdings Ausnahmen: Insbesondere in einigen Bundesländern verringerten sich die Angebotsmieten zwischen der 10. und 15. KW zunächst deutlich, so in Thüringen um 13 % und in Rheinland-Pfalz um 9 %, um sich dann aber zumeist in der 16. KW wieder zu erholen - mit einem deutlichen Anstieg gegenüber der Vorwoche. In KW 21 lagen die Angebotsmieten dann in den meisten Bundesländern wieder ungefähr auf dem Niveau von KW 10, in Mecklenburg-Vorpommer, Sachsen und Thüringen aber auch deutlich darüber (vgl. Abbildung Seite 4). Bremen blieb das Schlusslicht mit einem Mietniveau von knapp 6 %-Punkten unterhalb des Ausgangsniveaus in KW 10.

Entwicklung der Durchschnittsmieten neu angebotener Mietwohnungen in Deutschland und den Bundesländern zwischen der KW 10 und der KW 21 (Index: KW 10 = 100)

Stadt	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18	KW 19	KW 20	KW 21
Baden-Württemberg	100,0	100,5	101,1	95,6	100,0	97,4	98,7	102,9	98,5	93,9	96,2	101,2
Bayern	100,0	109,1	106,1	110,6	98,5	110,4	105,3	110,5	108,2	96,2	112,8	103,3
Berlin	100,0	104,6	102,3	97,5	109,6	109,3	117,0	103,0	106,6	100,3	105,7	100,6
Brandenburg	100,0	97,9	95,4	96,6	92,9	100,1	99,5	92,6	105,7	94,8	91,5	96,9
Bremen	100,0	98,9	100,8	91,8	107,0	93,1	97,6	98,3	99,8	101,9	91,9	94,2
Hamburg	100,0	95,2	106,9	97,0	102,0	90,3	105,7	106,2	101,8	96,9	99,4	95,5
Hessen	100,0	104,2	118,0	111,1	106,1	113,5	103,7	106,7	108,1	110,2	102,1	99,7
Mecklenburg-Vorpommern	100,0	92,2	95,5	93,9	95,8	102,6	100,3	95,7	99,5	103,0	97,0	111,1
Niedersachsen	100,0	97,8	96,9	98,4	98,0	99,1	96,9	97,5	98,1	96,5	99,9	100,6
Nordrhein-Westfalen	100,0	97,5	100,5	102,0	98,5	94,6	97,6	101,3	99,0	97,7	101,1	100,7
Rheinland-Pfalz	100,0	104,5	102,2	97,1	96,7	91,8	96,9	94,1	95,5	95,9	97,9	96,9
Saarland	100,0	107,0	106,1	109,0	112,6	108,2	100,9	99,5	98,9	104,2	96,6	107,0
Sachsen	100,0	102,5	123,8	109,2	113,4	109,4	124,2	110,7	111,9	101,2	142,2	126,0
Sachsen-Anhalt	100,0	97,8	90,0	113,3	112,8	93,5	94,6	110,1	103,6	104,1	113,8	103,1
Schleswig-Holstein	100,0	102,1	104,5	108,2	103,5	100,6	101,6	97,2	100,7	97,3	100,4	103,3
Thüringen	100,0	99,2	93,3	105,5	73,9	87,0	116,2	113,2	89,8	78,3	113,8	112,7
Index-Entwicklung: Durchschnitt TOP 7-Standorte	100,0	101,2	101,4	100,7	101,4	100,4	103,0	106,0	97,6	99,8	101,2	98,5
Index-Entwicklung: Bundes- durchschnitt	100,0	100,2	103,3	102,0	102,4	100,2	103,9	102,7	103,2	98,8	103,9	102,7

F+B 2020

Wirkungen auf die Märkte von Eigentumswohnungen

Die Entwicklung des Angebotsvolumens in den Bundesländern verlief 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.

Die Angebotsvolumina von neu angebotenen 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 21 lag in den meisten Bundesländern das Niveau unter dem von KW 10, es war insgesamt also seit Beginn der Corona-Maßnahmen ein stärkerer Rückgang des Angebotsvolumens zu verzeichnen.

Entwicklung der durchschnittlichen Preise neu angebotener Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen der KW 10 und der KW 21 in €/m²/Monat (Index: KW 10 = 100)

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18	KW 19	KW 20	KW 21
Bundesdurchschnitt	3.718	3.755	3.756	3.741	3.787	3.838	3.803	3.792	3.823	3.812	3.796	3.930

F+B 2020

Die Preise von Eigentumswohnungen zeigten im Betrachtungszeitraum im Bundesdurchschnitt eine frappierende Konstanz. „Das ist ein Ausdruck dafür, dass die Anbieter offenbar nach wie vor keine Notwendigkeit sehen, mit verringerten Angebotspreisen die Kaufnachfrage zu stimulieren“, kommentierte Leutner die Entwicklung. 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 und besonders in der 21. KW wieder ein leichter Anstieg zu beobachten war, der deutlich das Ausgangsniveau der 10. KW überstieg.

Während die Preise zwischen der KW 10 und der KW 21 in mehreren Bundesländern leicht anstiegen, gab es wiederum andere, in denen die Preise für Eigentumswohnungen in der KW 21 deutlich unter dem Niveau der KW 10 lagen: In Berlin, Hamburg, Hessen, Sachsen und dem Saarland nahmen die Preise um rund 4 % bis 11 %-Punkte ab, in Thüringen sogar um knapp 40 %-Punkte. Einen besonders starken Anstieg der Preise haben wir dagegen in Sachsen-Anhalt registriert (Eigentumswohnungen wurden in der KW 21 fast doppelt so teuer angeboten wie in KW 10), was wir aber auf strukturelle Sondereffekte, z. B. einen besonders hohen Anteil neugebauter ETW, zurückführen.

Entwicklung der durchschnittlichen Preise neu angebotener Eigentumswohnungen in den TOP 7-Standorten zwischen der KW 10 und der KW 21 in €/m²/Monat, (Index: KW 10 = 100)

Stadt	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18	KW 19	KW 20	KW 21
Berlin	100,0	97,5	93,8	98,7	101,5	98,4	99,5	97,6	94,3	102,6	103,9	96,2
Düsseldorf	100,0	108,8	82,5	73,8	96,0	113,4	97,4	101,3	86,3	97,6	74,1	88,7
Frankfurt	100,0	104,7	78,8	104,2	95,6	140,1	104,9	88,2	80,7	92,9	78,2	81,1
Hamburg	100,0	94,9	116,0	93,2	96,4	102,5	112,4	96,4	90,8	91,2	86,4	107,5
Köln	100,0	108,3	111,6	99,6	111,3	94,3	98,8	106,5	96,6	100,4	116,5	102,5
München	100,0	118,6	118,7	117,3	105,5	121,2	111,6	113,1	99,8	111,1	116,6	104,4
Stuttgart	100,0	101,7	113,4	88,4	113,9	85,4	131,4	114,6	129,0	119,1	123,7	118,2
ETW-Preise: Durchschnitt TOP 7-Standorte	6.585	6.951	6.738	6.565	6.741	7.690	7.132	6.744	6.340	6.724	6.708	6.545
Index- Entwicklung: Durchschnitt TOP 7-Standorte	100,0	105,6	102,3	99,7	102,4	116,8	108,3	102,4	96,3	102,1	101,9	99,4

F+B 2020

Das Preisniveau der Top 7-Standorte lag naturgemäß deutlich höher: 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 zwar die Preisforderungen gegenüber der Vorwoche, erholten sich in Hamburg und Stuttgart jedoch deutlich, während sie in München und Frankfurt zurückgingen.

Von der der 16. KW bis zur 18. KW war im Städtedurchschnitt – bis auf Stuttgart - ein kontinuierlicher Rückgang der Preise zu beobachten. Danach stiegen sie – ebenfalls bis auf Stuttgart - wieder. In Berlin, Düsseldorf und Frankfurt lagen die Durchschnittspreise in der zuletzt gemessenen KW 21 unter dem Referenzwert von KW 10, in allen anderen Städten darüber. Besonders Stuttgart sticht hervor (ca. 118 % im Vergleich zu KW 10).

Wirkungen auf die Märkte von Einfamilienhäusern

Erneut wird mit dem F+B Corona-Index auch über die Angebotsentwicklung von Einfamilienhäusern berichtet. Zwischen der 10. KW und der 15. KW nahm das durchschnittliche Angebotsvolumen in allen Bundesländern um 28 % 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 in KW 18 wieder um mehr als 8 %-Punkte ab. In KW 20 erholte es sich kurz wieder, bevor es in KW 21 knapp 18 % unter dem Referenzwert aus KW 10 lag.

Besonders große Rückgänge der Angebotsvolumen waren im gesamten Betrachtungszeitraum zwischen der 10. und der 21. Kalenderwoche in Bremen (-52 %-Punkte) und in Brandenburg (-34,2 %-Punkte) zu verzeichnen.

Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina und -preise von Einfamilienhäusern in den Bundesländern zwischen der 10. und der 21. KW 2020 (Index 10. KW = 100)

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18	KW 19	KW 20	KW 21
Bundesdurchschnitt: Angebotsvolumen	100,0	94,0	85,2	83,7	86,2	72,7	89,5	100,9	91,9	91,5	103,6	82,4
Bundesdurchschnitt: Angebotspreise	100,0	104,1	99,6	103,2	104,8	102,8	101,3	100,2	104,2	104,6	105,2	107,6

F+B 2020

Im Gegensatz dazu blieben die Angebotspreise durchgehend stabil bzw. stiegen in den meisten Bundesländern sogar an. In Bremen und Rheinland-Pfalz lagen sie in KW 21 mit 43,1 %-Punkten bzw. 21,5 %-Punkten deutlich über dem Niveau von KW 10. In Baden-Württemberg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen lagen die Preise in KW 21 dagegen leicht unter denen aus KW 10.

Methodik

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

Datengrundlage: Immo-Info Immobilien-Marktinformation GmbH,
Auswertungsstand 24. Mai 2020

Über 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 der Mieten- und Preisentwicklung nach den Standards der Wirtschaftsstatistik ermöglicht.

Ansprechpartner

Manfred Neuhöfer

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

Tel.: 02137/9379131 (Büro Neuss)

E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de

www.f-und-b.de