

## PRESSEMITTEILUNG

### Neuer „F+B-Corona-Index“ Angebotsentwicklung in Deutschland Fortschreibung bis zur 18. Kalenderwoche

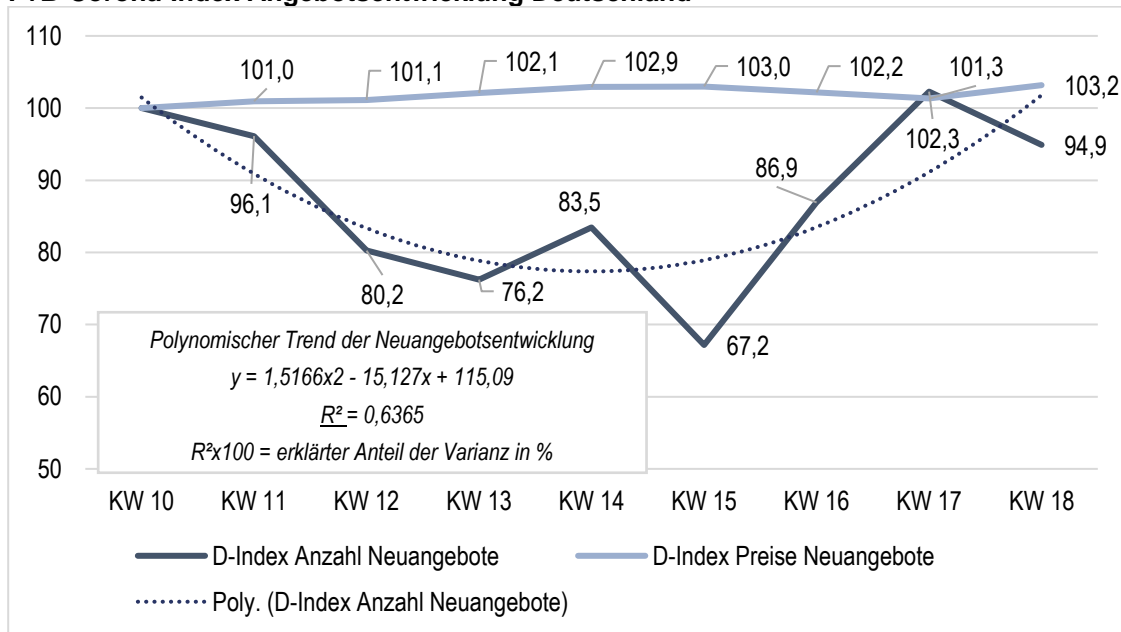
- Zahl der Annoncen erholt sich weiter
- Angebotspreise und Mieten weiter stabil
- weiterhin kein „Discount-Verhalten“ der Anbieter

**Hamburg, 13. Mai 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 (erstmalig) von Einfamilienhäusern. Analysiert wird außerdem die Miet- und Preisentwicklung seit der 10. Kalenderwoche Anfang März, also unmittelbar vor Beginn der Corona-Pandemie. Betrachtet wurden dabei die Bundesländer, der sich daraus ergebende Bundesdurchschnitt sowie die TOP 7-Standorte. Untersuchungszeitraum ist die 10. bis zur 18. Kalenderwoche.

Die zentralen Ergebnisse:

- Geforderte Angebotspreise und Mieten weiterhin 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. Seite 2)

**Durchschnittliche Entwicklung der Neuangebote und der Preise von Miet- und Eigentumsobjekten in Deutschland zwischen der 10. und der 18. KW (1. März bis 3. 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 18 (Index: KW 10 = 100)**

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18
<b>Bundesdurchschnitt</b>	100,0	93,7	64,7	63,7	84,1	61,7	85,1	105,2	100,2
<b>Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	100,0	95,2	72,6	71,1	85,5	60,3	88,1	104,9	103,9

F+B 2020

In Deutschland nahm die Anzahl der neu annoncierten Mietwohnungen von der 10. bis zur 15. KW zunächst deutlich um ca. 38 % ab. Die Entwicklung ist in ihrem Verlauf durch deutliche Schwankungen geprägt. Seit der 16. KW erholt 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. Eine Sonderentwicklung zeigte sich auch in den Stadtstaaten Berlin und Bremen, wo das Angebotsvolumen über den gesamten Betrachtungszeitraum unterhalb des Niveaus der Ausgangswoche rangierte.

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. 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, die sich durch partielle Verknappungstendenzen hätten ergeben können, noch war in breitem Rahmen eine ‚Discountmentalität‘ zur Vermarktung in diesem schwierigen Marktumfeld beobachtbar“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner. 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. Abbildung Seite 4).

**Entwicklung der Durchschnittsmieten neu angebotener Mietwohnungen in Deutschland und den Bundesländern zwischen der KW 10 und der KW 18 (Index: KW 10 = 100)**

Stadt	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 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>Index-Entwicklung: Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	<b>100,0</b>	<b>97,9</b>	<b>102,8</b>	<b>102,5</b>	<b>102,3</b>	<b>102,9</b>	<b>103,0</b>	<b>101,5</b>	<b>102,9</b>
<b>Index-Entwicklung: 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>

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 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.

**Entwicklung der durchschnittlichen Preise neu angebotener Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen der KW 10 und der KW 18 in €/m<sup>2</sup>/Monat (Index: KW 10 = 100)**

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18
<b>Bundesdurchschnitt</b>	100,0	101,0	101,2	100,8	101,3	103,3	102,3	102,0	102,6

F+B 2020

Die Preise von Eigentumswohnungen zeigten im Betrachtungszeitraum im Bundesdurchschnitt eine frappierende Konstanz. „Das ist nach Ansicht von F+B ein Ausdruck dafür, dass die Anbieter offenbar 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 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.

**Entwicklung der durchschnittlichen Preise neu angebotener Eigentumswohnungen in den TOP 7-Standorten zwischen der KW 10 und der KW 18 in €/m<sup>2</sup>/Monat, (Index: KW 10 = 100)**

Stadt	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18
Berlin	6.048	5.889	5.820	5.975	6.137	5.936	6.019	5.932	5.702
Düsseldorf	5.996	6.500	4.945	4.395	5.747	6.796	5.832	6.033	5.160
Frankfurt	7.592	7.997	5.941	7.979	7.299	10.841	7.977	6.775	6.104
Hamburg	6.912	6.550	8.002	6.602	6.362	7.106	7.771	6.654	6.260
Köln	4.851	5.239	5.402	4.820	5.384	4.595	4.780	5.033	4.657
München	8.960	10.679	10.592	10.586	9.606	10.932	10.099	10.249	8.979
Stuttgart	5.684	5.783	6.446	5.034	6.470	4.872	7.611	6.502	7.331
<b>ETW-Preise: Durchschnitt TOP 7-Standorte</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>Index-Entwicklung: Durchschnitt TOP 7-Standorte</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>

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.

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 von in KW 18 neu angebotenen Objekten sogar 20 % niedriger aus als acht Wochen zuvor.

### **Wirkungen auf die Märkte von Einfamilienhäusern**

Erstmals 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 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, verringerte sich das Volumen zuletzt in KW 18 wieder um mehr als 8 %-Punkte.

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.

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

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18
<b>Bundesdurchschnitt: Angebotsvolumen</b>	100,0	94,1	85,4	83,8	86,3	72,8	89,7	100,9	92,4
<b>Bundesdurchschnitt: Angebotspreise</b>	100,0	104,0	99,4	103,0	105,1	102,8	101,2	100,4	104,0

F+B 2020

Dagegen 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 in Schleswig-Holstein mit +27,3 % festgestellt. In neun der 16 deutschen Bundesländer lag der Angebotspreis für Einfamilienhäuser in der 18. KW leicht oder sogar 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 %).

## 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 8. 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](mailto:mneuhoefer@f-und-b.de)

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