

VALUE Data Insights

Basierend auf der empirica-systeme Marktdatenbank
powered by VALUE AG

1. Quartal 2020

VALUE AG

VALUE Data Insights 1-2020

Aktualisierte Immobilienmarktdaten zum 1. Quartal 2020 liegen vor und stehen den Nutzern der empirica-systeme Marktdatenbank ab sofort zur Auswertung bereit. Empirica-systeme ist seit Ende 2019 ein Teil der Value AG und informiert mit den neuen VALUE Data Insights über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen.

Mieten und Kaufpreise steigen zum ersten Quartal 2020 im bundesweiten Mittel weiter an, in den Metropolen lässt die Dynamik bei den Kaufpreisen allerdings nach. Der Mietwohnungsmarkt nimmt hier im Vergleich zu den Vorquartalen allerdings wieder leicht an Fahrt auf, mit Ausnahme von Berlin.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt wird durch den Mietendeckel ausgebremst, das Angebot an frei gehandelten Mietwohnungen geht deutlich zurück. Verstärkt wird die Knappheit in Berlin durch die Corona-Krise, die dafür sorgt, dass aktuell noch weniger Mietwohnungen auf den Markt kommen.

Nicht nur der Berliner Immobilienmarkt ist von den Einschränkungen der Corona-Pandemie betroffen. Bundesweit sinken die Erstinsertionen sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbeimmobilienmarkt deutlich. Der Wohnungsmarkt ist in einer Angebotspause. Besonders die gewerblichen Immobilienmärkte aber, allen voran der Vermietungsmarkt für Gastroimmobilien, verzeichnen empfindliche Rückgänge bei den Erstinsertionen.

Allgemeine Marktentwicklung: Weiter steigende Kaufpreise und Mieten im 1. Quartal 2020

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (kein Neubau) sind im Vergleich zum Vorquartal bundesweit um 3,1% angezogen. Die Mieten stiegen mit 0,7% abermals schwächer als die Kaufpreise. In den Top 7 Märkten nahmen die Kaufpreise nur noch in Frankfurt (+5,2%), Köln (+4,4%) und Berlin (1,6%) stärker zu als die Mieten.

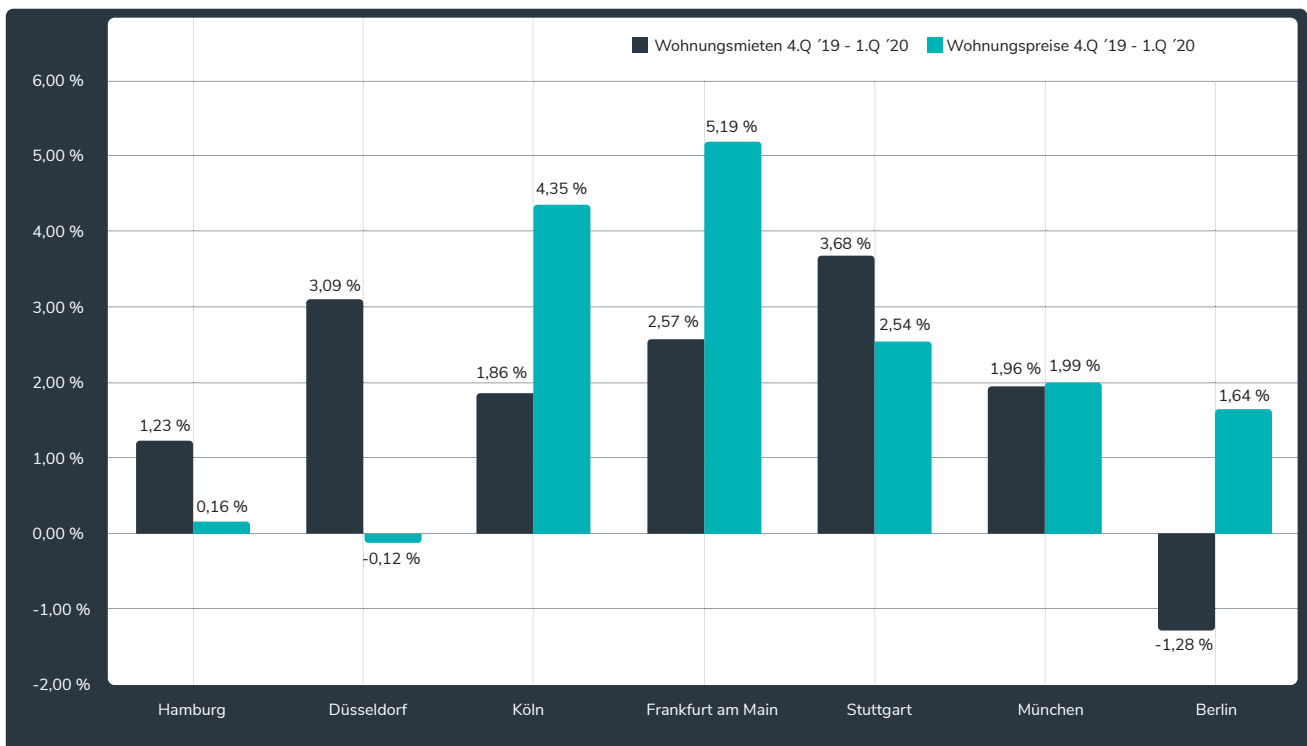


Abbildung 1: Miet- und Kaufpreisentwicklung für Wohnungen (ohne Neubau) in den Top 7-Städten im Vergleich zum Vorquartal (Median)

In Stuttgart und Düsseldorf stiegen die Mieten mit >3% am stärksten. In Berlin sind die Mieten abermals rückläufig, ebenso wie das Angebotsvolumen, welches durch die Einführung des Mietendeckels mit -18,5% deutlich überproportional rückläufig ist.

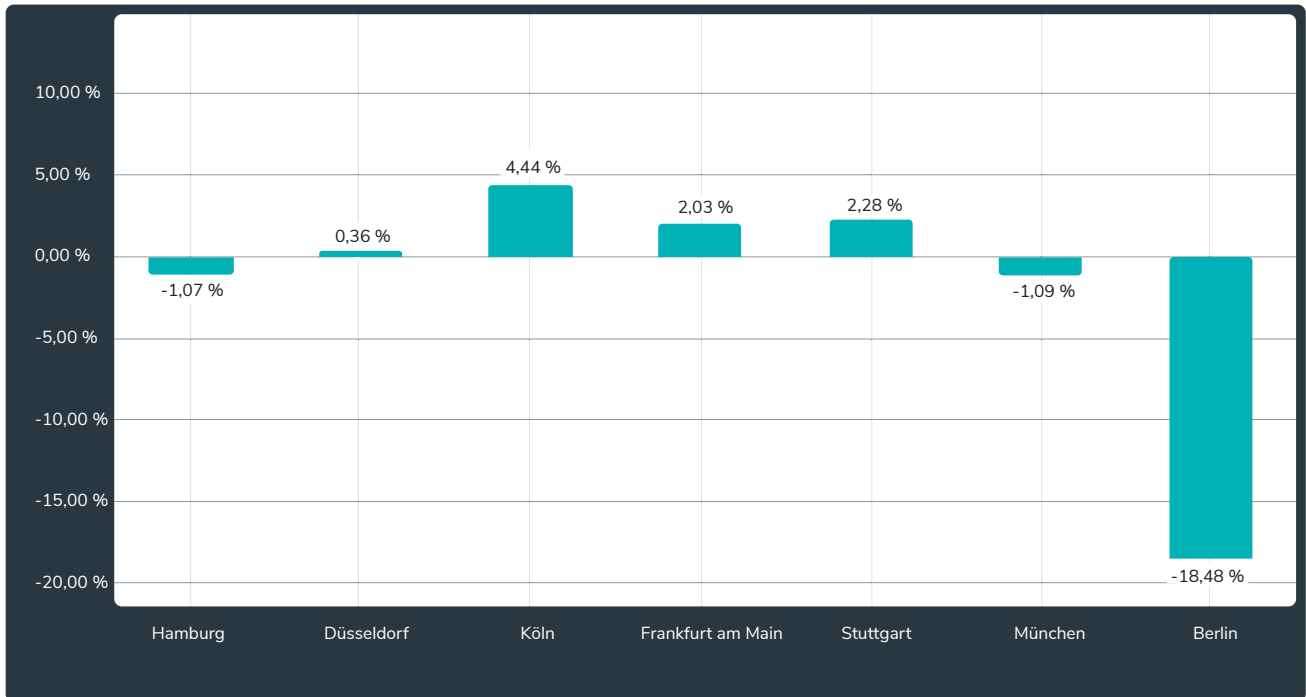


Abbildung 2: Veränderung des Angebotes an Mietwohnungen (ohne Neubau) im Vergleich zum Vorquartal

Aktuelle Marktentwicklung: Angebotsvolumen und Preise in der Corona-Krise

Die aktuellen Quartalszahlen beinhalten die derzeitigen Entwicklungen im Kontext der Corona Krise allerdings nur am äußeren Rand. Um die gegenwärtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutschen Immobilienmärkte zu beurteilen, analysieren wir nachfolgend die Anzahl der Erstinsertionen¹ in den unterschiedlichen Marktsegmenten an den 10 Werktagen vor (T0) und den 10 Werktagen nach (T1) dem 16.03.2020 als Impactdatum, weil es ab diesem Datum zu einer zunehmenden Einschränkung des öffentlichen Lebens kam. Da im Angebotsverhalten deutliche jährliche, saisonale aber auch wöchentliche Schwankungen erkennbar sind, bereinigen wir unsere Analyse über einen Vorjahresvergleich und rechnen mit 2 Varianten.

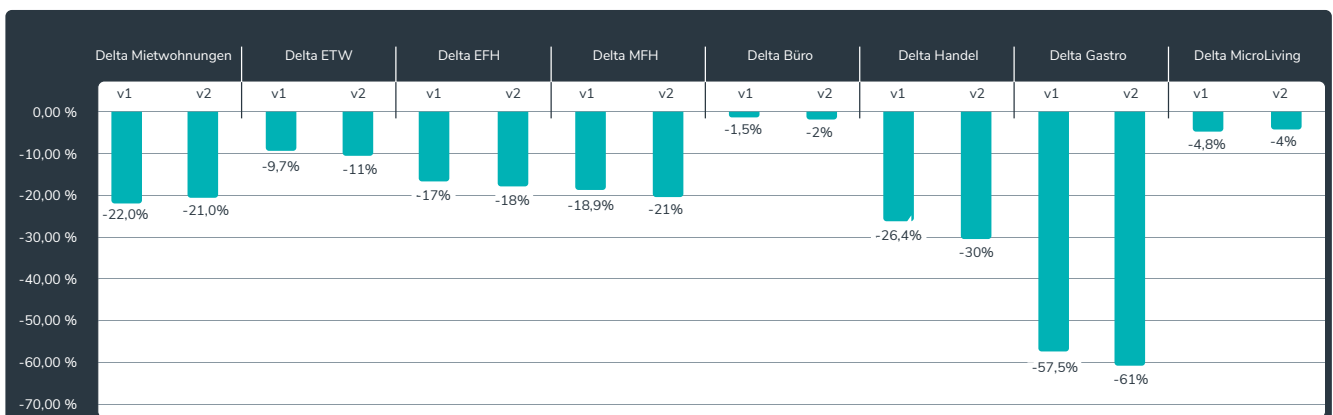


Abbildung 3: Einfluss der Corona-Krise auf das Angebotsvolumen für verschiedene Marktsegmente nach zwei Varianten (vgl. Methodik).

¹ Wir verwenden die Anzahl der Erstinsertionen und nicht die Anzahl vakanter Objekte, da sich die Vermarktungsdauer von Objekten, die vor Coronazeiten bereits ins Angebot gekommen sind insgesamt verlängern dürfte und damit der Anteil „alter“ Angebote auf den Märkten steigt. Weder Fallzahlen noch Preise senden daher ein richtiges Signal. Die Anzahl der Erstinsertionen hingegen zeigt die unmittelbare Reaktion der Anbieter auf die Entwicklungen in der Krise.

An den 10 Werktagen seit dem 16.03.2020 im Vergleich zu den 10 Werktagen davor entwickelte sich die Anzahl der Erstinsertionen im Wohnsegment wie folgt: -10% Eigentumswohnungen, -17% Eigenheime, -19% MFH und -21% bei Mietwohnungen. Im Bereich der Gastroimmobilien (Miete) mit -60% oder dem Einzelhandelssektor (Miete) mit -30% ist die Reaktion des Angebotes deutlich dramatischer, und wird sich im Zuge des Lock-Downs wohl noch verschärfen. Im Abgleich mit der Validierung zeigt lediglich das Bürosegment stärkere Abweichungen auf (-11% bis -17% vom wöchentlichen Schnitt 2019), sodass auch hier mit stärkeren ggfl. zeitverzögerten Rückgängen zu rechnen ist als in den Abb 3 abgebildet. Bei den angebotenen Preisen und Mieten sind bisher keine signifikanten Tendenzen ableitbar.

Ausblick: Erholung im Wohnsegment nach Lock-Down zu erwarten – Gewerbemärkte weiter unsicher

Im Wohnsegment deutet die Entwicklung der Mietinserterate im Vergleich zu den Kaufinserteraten darauf hin, dass es sich eher um eine Angebotspause an den Märkten handelt als um die Vorboten einer Rezession. Die Herausforderung für die Anbieter liegt zurzeit im effizienten Besichtigungsmanagement angesichts des Kontaktverbotes. Aus Anbieterperspektive liefern Einzelbesichtigungen für Mietwohnungen deutlich weniger ROI als Besichtigungen für Kaufobjekte. Dadurch ließe sich der stärkere Rückgang an Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen erklären und die Eingangsthese begründen. Anbieter mit höherem Digitalisierungsgrad sind dabei deutlich im Vorteil, da ein Großteil der Vorselektion bereits Remote vollzogen werden kann, wodurch der Besichtigungsaufwand sinkt. Im Wohnsegment erwarten wir daher mit Lockerung der Beschränkungen wieder eine Erholung des Angebotsvolumens. Bei Gewerbeimmobilien bleibt abzuwarten, wie stark sich die Umsatzeinbrüche und die zu erwartende Rezession auf die Unternehmen und Kaufleute auswirken und wie effektiv die Hilfsprogramme tatsächlich wirken. Im Vergleich wird das Wohnsegment deutlich weniger betroffen sein als der Gewerbesektor.

Neue Funktion zur zeitnahen Marktbeobachtung

In Zeiten, in denen Transaktionen und Angebotszahlen einbrechen, ist auch die Marktbeobachtung mit besonderen Herausforderungen konfrontiert. Transaktionen bleiben aus und Angebote stammen zuweilen noch aus Vorkrisenzeiten. Daher haben wir für unsere Kunden einen neuen Zeitfilter implementiert, der es erlaubt ausschließlich nach Erstinsertionen zu filtern. Somit werden Verzerrungen durch „alte“ Angebote gemindert und Fallzahlen, Preise und Mieten senden aktuelle Marktsignale.

Über die empirica-systeme Marktdatenbank powered by Value AG

Die empirica-systeme Marktdatenbank ist etablierte Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Marktbeobachtung und Analyse. Das komplexe Datenbank-Tool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes.

2011 wurde die empirica-systeme als Spin-off aus der empirica ag gegründet und am 12.12.2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Mit Wirkung vom 20.12.2019 ist empirica-systeme mit der Value AG the valuation group verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilienmarktes garantiert.

Methodik

Das Angebotsvolumen im Kontext der Corona-Betrachtung bezieht sich auf Erstinsertionen, d.h. Angebote, die in der jeweiligen Beobachtungsperiode erstmalig am Markt inseriert werden.

Wir führen einen deskriptiven Vergleich der Angebotsvolumina vor und nach dem 16.03.2020 durch und führen Abweichungen auf die Corona-Krise zurück. Dazu bereinigen wir die Beobachtung um einen Vorjahresvergleich.

Der Anzeigenmarkt für Immobilien unterliegt jährlichen, saisonalen, wöchentlichen und täglichen Schwankungen bzw. Trends: Jährliche Trends entstehen z.B. durch eine allgemeine Verknappung des Angebotes über die Zeit. Im aktuellen Zyklus ist tendenziell eine rückläufige Anzahl an Angeboten erkennbar. Saisonale Schwankungen sind z.B. starke Rückgänge an Fallzahlen um die Weihnachtstage, aber auch um die Ostertage. Wöchentliche Schwankungen treten auf, weil Mietverträge häufig Anfang eines Monats oder zum 15 beginnen. Tagesschwankungen beziehen sich auf Wochenenden an denen weniger inseriert wird. Diese üblichen Entwicklungen gilt es im Rahmen einer Analyse des Corona-Einflusses möglichst zu minimieren.

Daher betrachten wir für die erste Variante die Werktage der ersten Märzhälfte 2020 und setzen diese ins Verhältnis zu den Werktagen der ersten Märzhälfte 2019. Ebenso vergleichen wir die 10 Werktage der zweiten Märzhälfte 2020 mit den 10 Werktagen der zweiten Märzhälfte 2019. Die in der zweiten Märzhälfte gemessene Differenz wird bereinigt um die Differenzgröße der ersten Märzhälfte. Die verbleibende Differenz der zweiten Märzhälfte führen wir auf die Corona-Pandemie zurück.

Ähnlich verfahren wir in der zweiten Variante: Hier wird die Differenz der 10 Werktage der zweiten Märzhälfte 2020 zu den 10 Werktagen der ersten Märzhälfte 2020 bereinigt um die entsprechende 2019er Differenz abgeleitet.

Die Validierung vergleicht die beiden Kalenderwochen nach dem 16.03 mit dem wöchentlichen Durchschnitt vom 01.01.2019-29.02.2020 wobei die saisonalen Schwankungen nur bedingt berücksichtigt werden. Die durchschnittliche Abweichung der letzten beiden Märzwochen für die betrachteten Marktsegmente nach diesem Verfahren lauten wie folgt: Mietwohnungen (-4%, -23%) ETW (-18,4%,-18,6%), EFH (-13%,-17%), MFH (-15%,-18%), Büro (-17,8%, -11,8%) und Einzelhandel (-37%,-43%).

Datenstand der Berechnungen ist der 03.04.2020