

# Pressemitteilung

Preisentwicklung bei Immobilien – VALUE Data Insights powered by empirica-systeme

## Mieten und Kaufpreise ziehen im 1. Quartal 2020 im bundesweiten Mittel an – doch Auswirkungen der Corona-Krise zeichnen sich ab

- Sonderfall Berlin: Mietpreise gehen aufgrund des Mietendeckels zurück
- Wegen Corona-Krise sinkt im März bundesweit bereits die Anzahl an Erstinsertionen im Wohnungs- und vor allem im Gewerbeimmobilienmarkt

Berlin, 9. April 2020: Bundesweit steigen laut Auswertung durch empirica-systeme in den ersten drei Monaten des Jahres die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Am stärksten ist die Kaufpreisentwicklung unter den Metropolen in Frankfurt am Main (+5,2 %), Köln (+4,4 %) und Stuttgart (+2,5 %). Es folgen München (+2,0 %) und Berlin (+1,6 %). In Hamburg (+0,2%) und Düsseldorf (-0,1 %) hingegen stagnieren die Kaufpreise. Dies geht aus den aktuellen VALUE Data Insights hervor, die auf Angebotsdaten von empirica-systeme basieren.

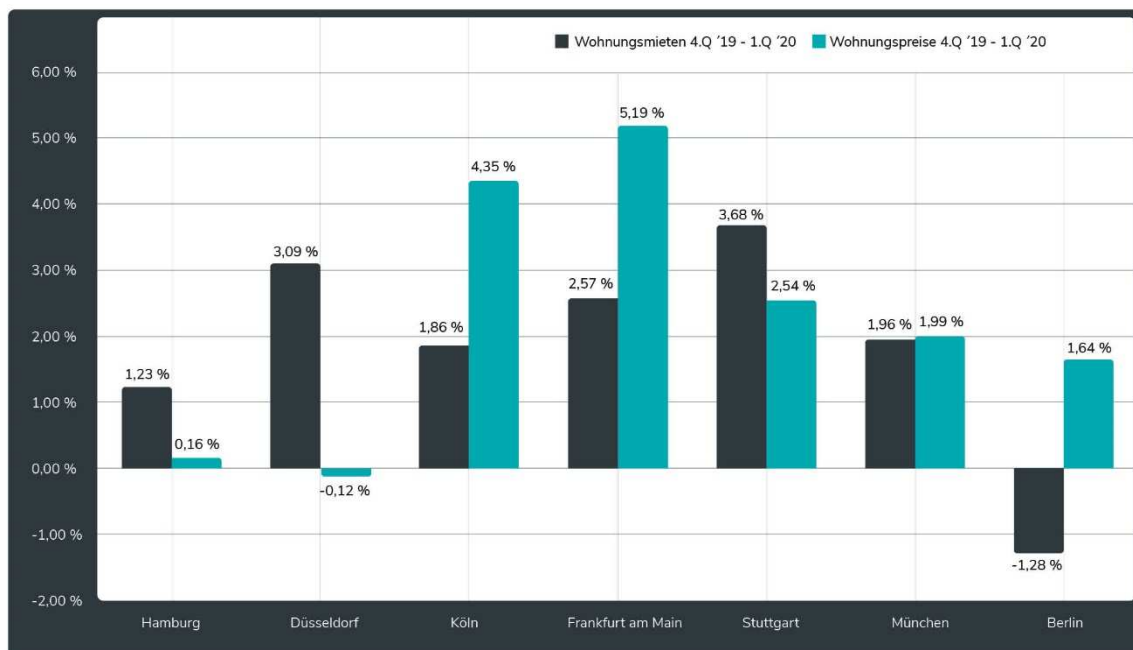


Abb. 1: Miet- und Kaufpreisentwicklung für Wohnungen (ohne Neubau) in den Top 7-Städten im Vergleich zum Vorquartal (Median)

Vorstand:  
 Thilo Hofmann  
 Jens Honigmann  
 Thomas Lucke  
 Christoph Monnet

Aufsichtsrat:  
 Harald Müller (Vors.)  
 Ronald Slabke  
 Martin Spinty  
 Thilo Wiegand

AG Berlin-Charlottenburg  
 HRB 203903  
 USt-IdNr.: DE307424394  
[www.value.ag](http://www.value.ag)

„Die Mieten sind im 1. Quartal 2020 auf Bundesebene mit 0,7 Prozent wieder schwächer als die Kaufpreise gestiegen, haben aber im Vergleich zu den Vorquartalen etwas Rückenwind bekommen“, berichtet Sebastian Hein, operativer Leiter Immobilienmarktdaten bei der Value AG, bankenunabhängiger Full-Service-Dienstleister für Objektbesichtigungen und Immobiliengutachten. „Nur in Frankfurt, Köln und Berlin stiegen die Kaufpreise stärker an als die Mieten.“ Mit über drei Prozent verzeichneten Bestandswohnungen in Stuttgart und Düsseldorf den größten Mietanstieg. „Eine atypische Entwicklung sehen wir in Berlin“, stellt Hein fest. „Es ist die einzige Top-7-Metropole, in welcher die Mieten spürbar sinken – wegen des Mietendeckels. Inwiefern dies vor allem bedürftigen Mietern zu Gute kommt, ist fraglich. Denn das Angebot an Mietwohnungen geht hier mit 18,5 Prozent deutlich überproportional zurück. Trotz des Mietendeckels wird es in Berlin also auf Sicht keinen entspannten Wohnungsmarkt geben, da Angebot und Nachfrage weit auseinanderliegen.“

### **Corona-Pandemie: Gastro- und Einzelhandelssegment leiden besonders**

Die skizzierte Entwicklung des Immobilienmarktes kann die Implikation der Corona-Krise nicht vollumfänglich nachzeichnen, da diese erst seit Mitte März Deutschland in Atem hält. Einen Hinweis liefert allerdings der Vergleich der Erstinsertionen 10 Werkstage vor und 10 Werkstage nach dem 16. März 2020 – als die Einschränkungen des öffentlichen Lebens deutlich zunahmen. Über einen Vorjahresvergleich wurde die Analyse um jährliche, saisonale und wöchentliche Schwankungen bereinigt. Aus dieser Analyse können erste Einschätzungen zu den Folgen der Corona-Krise, jedoch keine wirklich verlässlichen Aussagen zu den langfristigen Trends, gewonnen werden.

„Bei der Betrachtung der Angebote, die 10 Werkstage vor und nach dem 16. März 2020 erstmals inseriert wurden, fällt auf, dass im Wohnsegment Inserate für Mietwohnungen um 21 Prozent sanken, während Kaufinserate für Eigentumswohnungen um 10 Prozent zurückgingen“, berichtet Hein. „Während der gegenwärtigen Ausgangsbeschränkung zahlt sich für Makler die Einzelbesichtigung von Eigentumswohnungen aufgrund der höheren Verdienstmöglichkeit eher aus als die von Mietwohnungen. Im Vorteil sind so oder so Anbieter, die hier mit Videotechnologie arbeiten. Wir erwarten für das Wohnsegment insgesamt eher eine Angebotspause als eine tiefe Rezession. Wenn das wirtschaftliche Leben wieder hochgefahren und die Kontakteinschränkungen aufgehoben werden, sollte das Angebot im Wohnbereich wieder steigen – der Bedarf hat sich ja durch die Krise nicht nachhaltig verändert.“

Erstinsertionen von Eigenheimen sind im Betrachtungszeitraum um 17 Prozent zurückgegangen, bei Mehrfamilienhäusern um 19 Prozent. Dramatischer ist die Situation bei Gastroimmobilien: Hier bricht das Angebotsvolumen von Mietobjekten um 60 Prozent ein, im Einzelhandelssektor um 30 Prozent. Hein stellt fest: „Das Gewerbeimmobiliensegment wird deutlich schärfer durch die Corona-Pandemie getroffen als die Wohnungswirtschaft. Wie stark die Auswirkungen sein werden, hängt von der Dauer der Krise und der damit verbundenen Einschränkung des öffentlichen Lebens sowie der Effizienz der staatlichen Hilfsprogramme ab“, so Hein. „Auch im Büroimmobilienmarkt sind stärkere, wahrscheinlich zeitverzögerte Rückgänge des Angebotsvolumens zu erwarten. Aktuell sind hier noch keine Auswirkungen zu verzeichnen.“

### 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. Sie basiert auf mehr als 100 Quellen. 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.

Weitere Informationen unter: <https://www.empirica-systeme.de/portfolio/immobilienmarktdaten/>

### Über die Value AG

Die Value AG ist Deutschlands einziger Full-Service-Anbieter für die finanzwirtschaftliche Immobilienbewertung. Aus einer Hand bietet das Unternehmen mit seinen über 400 Mitarbeitern die gesamte Produktpalette für alle Assetklassen an: von Immobilienbesichtigungen inkl. Dokumentation, Markt- und Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze über Portfoliobewertungen bis hin zur vollständigen Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der Bewertungsleistung durch die Auftraggeber. Die Value AG trägt seit Mai 2015 den Titel „Regulated by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)“. Im Oktober 2015 wurde dem Unternehmen als einer von derzeit sieben Bewertungsgesellschaften deutschlandweit erstmals das Gütesiegel „Approved by HypZert“ verliehen.

Die Value AG ist eine 100%ige Tochter der Hypoport SE, einem Technologiedienstleister für die Finanz-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Die Hypoport SE ist an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und wurde Ende 2015 in den SDAX aufgenommen.

### Kontakt:

Value AG  
Einsteinufer 63a  
10587 Berlin  
Internet: [www.value.ag](http://www.value.ag)  
Twitter: [twitter.com/value\\_ag](https://twitter.com/value_ag)

Ute Gombert  
Senior Manager Public Relations  
Tel.: 030 / 42 086-1934  
E-Mail: [presse@value-ag.de](mailto:presse@value-ag.de)

Vorstand:  
Thilo Hofmann  
Jens Honigmann  
Thomas Lucke  
Christoph Monnet

Aufsichtsrat:  
Harald Müller (Vors.)  
Ronald Slabke  
Martin Spinty  
Thilo Wiegand

AG Berlin-Charlottenburg  
HRB 203903  
USt-IdNr.: DE307424394  
[www.value.ag](http://www.value.ag)