VALUE Data Insights

Basierend auf der empirica-systeme Marktdatenbank
powered by VALUE AG

3. Quartal 2020

VALUE AG

VALUE Data Insights 3-2020

Die neuen Immobilienmarktdaten für das 3. 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 wie gewohnt zum Datenupdate mit den VALUE Data Insights über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen.

Die Kaufpreise für Wohnungen steigen im Mittel weiter an, teilweise sogar kräftig. Auch die Metropolen sind von anhaltender Preissteigerung gezeichnet. Die Wohnungsmieten steigen abermals weniger dynamisch als die Kaufpreise, allerdings wieder stärker als in den Vorquarten.

Unsere im letzten Data-Insight vorgestellten Frühindikatoren deuten nicht darauf hin, dass in Q4-2020 eine Preiskorrektur eintreten wird. Allerdings gilt das nur für die Breite: In Regionen deren Wirtschaftsstruktur homogen ist, steigt das Risiko von Preisanpassungen.

Allgemeine Marktentwicklung (Wohnen)

Die Angebotskaufpreise für Wohnungen im Bestand (kein Neubau) stiegen im 3. Quartal 2020 im bundesweiten Mittel (Median) um 4,2% im Vergleich zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich eine Preissteigerung von 13,9%.

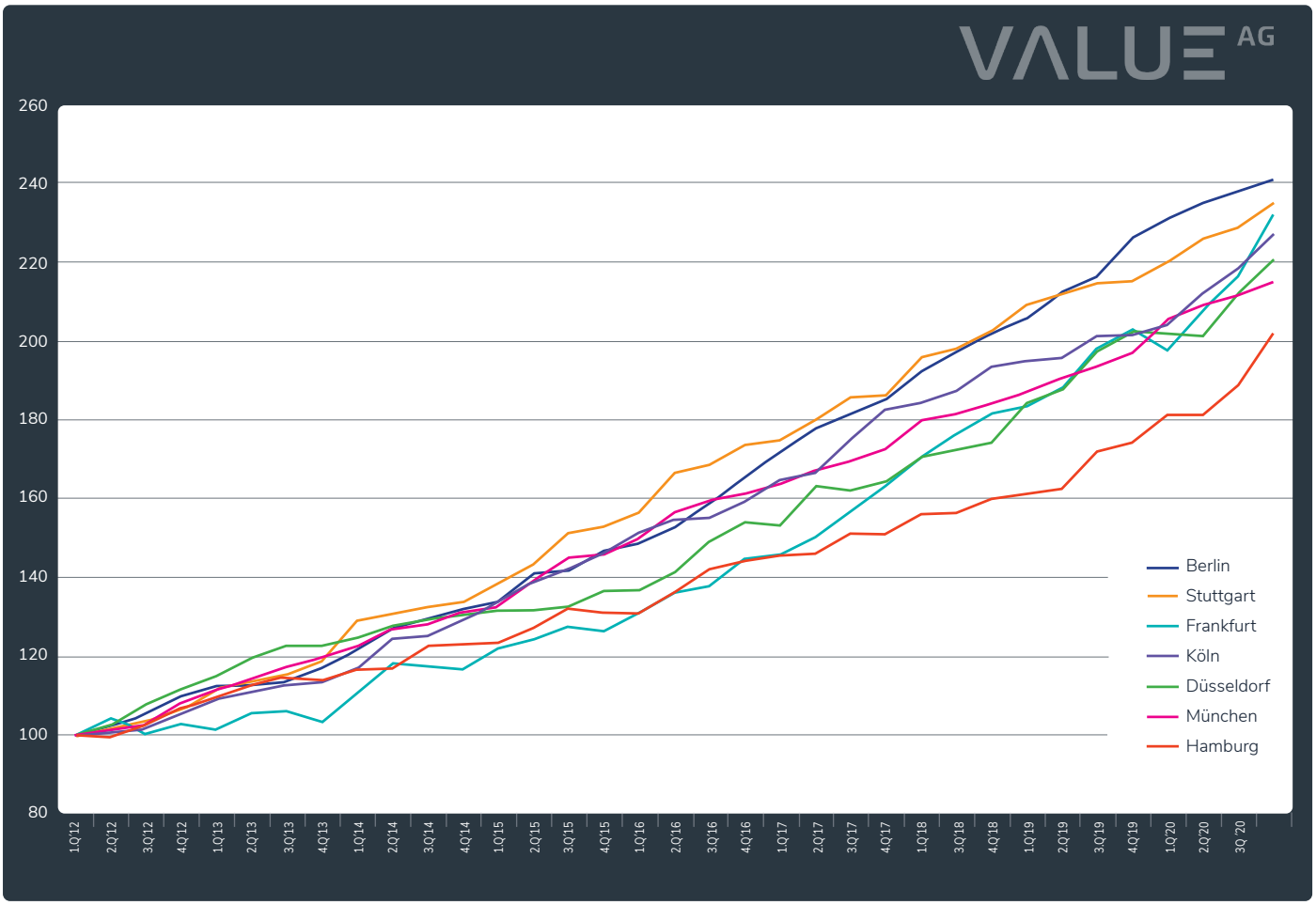

Abbildung 1: Medianpreisindex Wohnungen ohne Neubau Q1-2012 = 100

In den Metropolen ist der Preisanstieg ebenfalls weiterhin ungebrochen: In Frankfurt und Hamburg sind die Preise trotz des relativ hohen Niveaus stärker gestiegen als im Bundesmittel. Auf Jahressicht machten die Preise in Hamburg mit einem Plus von 15,8% den größten Sprung und schließen zu den Indexwerten der übrigen Top-7 Städten auf. Im Vergleich zum Vorquartal macht Frankfurt den größten Sprung, hier stiegen die Angebotspreise für gebrauchte ETW um 7,1% auf 6.000 Euro/m². Köln liegt mit einem Plus von 3,9% zum Vorquartal gleichauf mit Düsseldorf, Stuttgart mit vergleichsweise moderaten 2,7% Plus vor München (1,6%) und Berlin (1,2%).

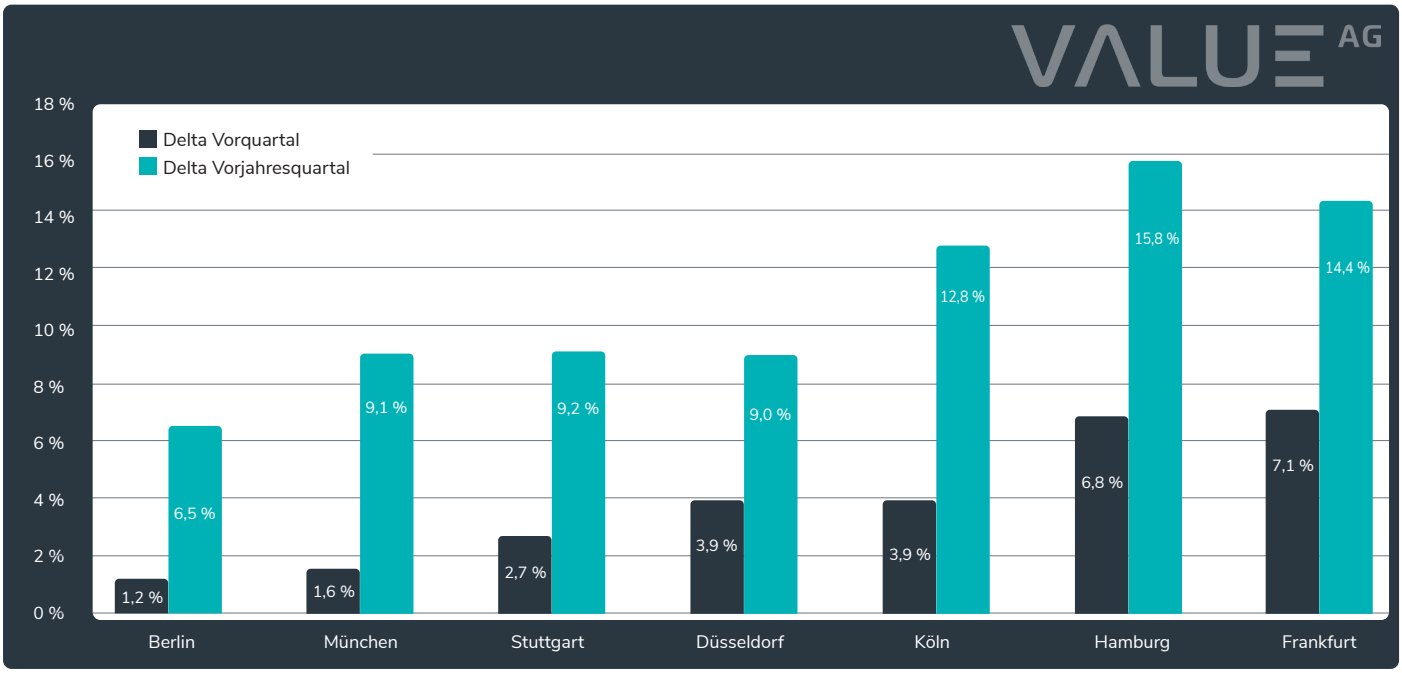

Abbildung 2: Kaufpreisentwicklung (Median, Wohnungen ohne Neubau) in den Top-7 Märkten im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahresquartal

Die Angebotsmieten für Wohnungen im Bestand (kein Neubau) bewegen sich bundesweit wieder etwas stärker als in den Vorquartalen. Sie stiegen im 3. Quartal um 2% im Vergleich zum Vorquartal und setzen damit wieder einen leichten Wachstumsimpuls.

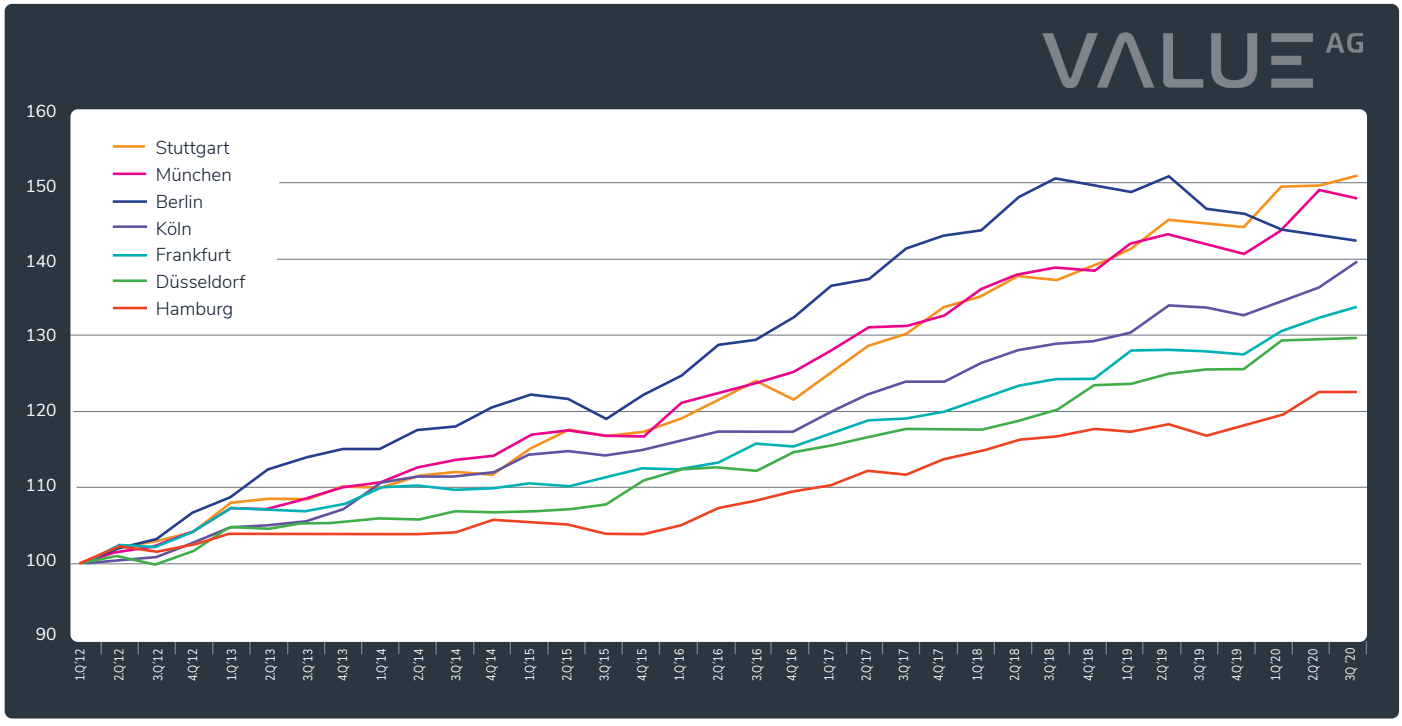

Abbildung 3: Medianpreisindex Wohnungen ohne Neubau Q1-2012 = 100

Die Entwicklungen sind uneinheitlich: Während die Mieten in Berlin abermals um sanken (-0,5%), stiegen sie in den übrigen Metropolen an, oder blieben konstant. Ausnahme bildet München mit einem leichten Rückgang von 0,7% im Vergleich zum Vorquartal: Köln führt das Feld mit +2,5%, gefolgt von Frankfurt (1,1%), Stuttgart (0,8%) und Düsseldorf und Hamburg (gleichbleibend). Auf Jahressicht liegen mit Ausnahme Berlin alle Städte über dem Bundesmittel (3,2%).

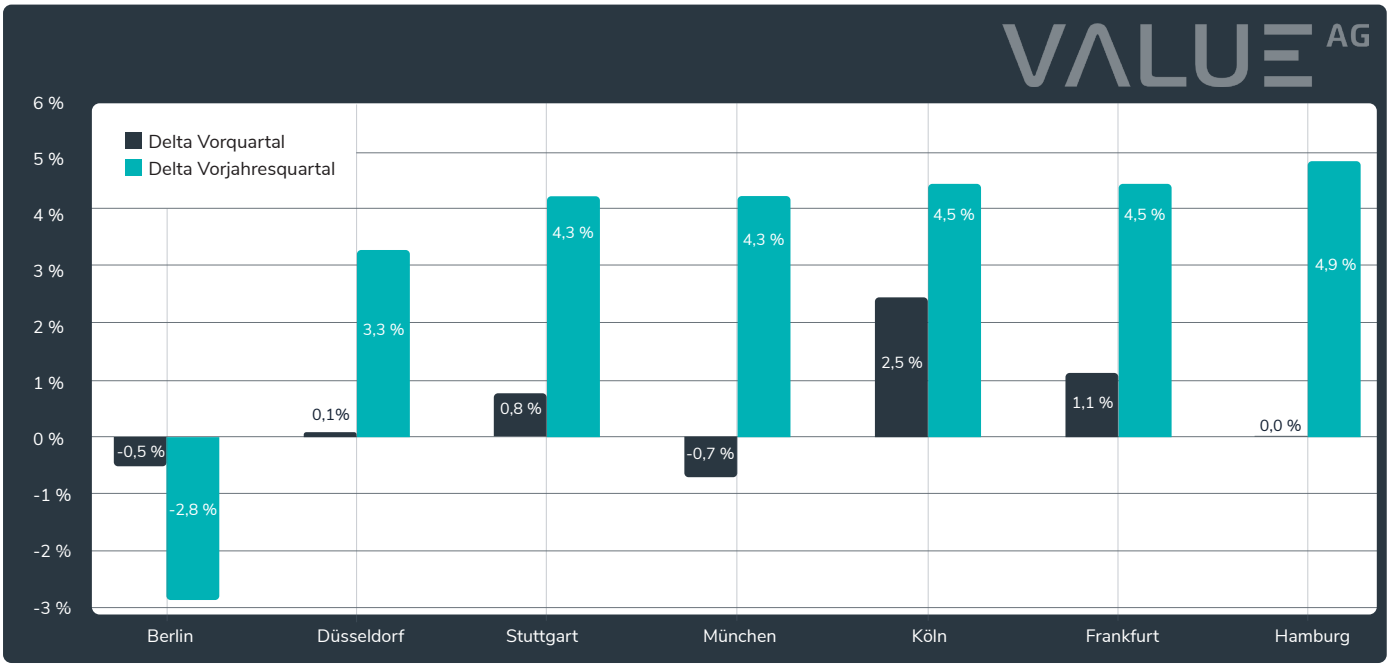

Abbildung 4: Mietentwicklung (Median, Wohnungen ohne Neubau) in den Top-7 Märkten im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahresquartal

Für den Gesamtmarkt immer noch keine Corona-Bedingten Preiseffekte feststellbar – Preiskorrektur auch in Q4 unwahrscheinlich

Bisher lassen unsere Analysen weiterhin keine Rückschlüsse auf sich abzeichnende Preiskorrekturen zu: Nicht nur die Durchschnittspreise der Gesamtheit aller Angebote, sondern auch die Preise der Angebote die im 3. Quartal erstmalig inseriert wurden (vgl. Initialpreisindex), liegen im Median höher als im jeweiligen Vorquartal. Dieses Verhältnis deutet auf ein zukünftig weiteres Preiswachstum hin. Auch weitere Frühindikatoren wie die Vermarktungsquote (vgl. Index-Vermarktungsquote) und auch die Anzahl der erstmalig inserierten Angebote (Mengenindex) übersteigen im dritten Quartal wieder Vorkrisenniveau. Das gilt sowohl für den Teilmarkt der Eigenheime, als auch für den Markt der Eigentumswohnungen. Die Erholung nach den Lock-Down-Wochen im März und April verlief im Teilmarkt der Eigenheime allerdings schneller als bei Eigentumswohnungen.

In der Breite, zeigt der Markt bis dato keine Anzeichen von Schwäche. Für das vierte Quartal 2020 sehen wir daher auch keine Anzeichen einer Korrektur aufziehen. Dennoch gilt es den Markt weiterhin möglichst aktuell und granular zu beobachten.

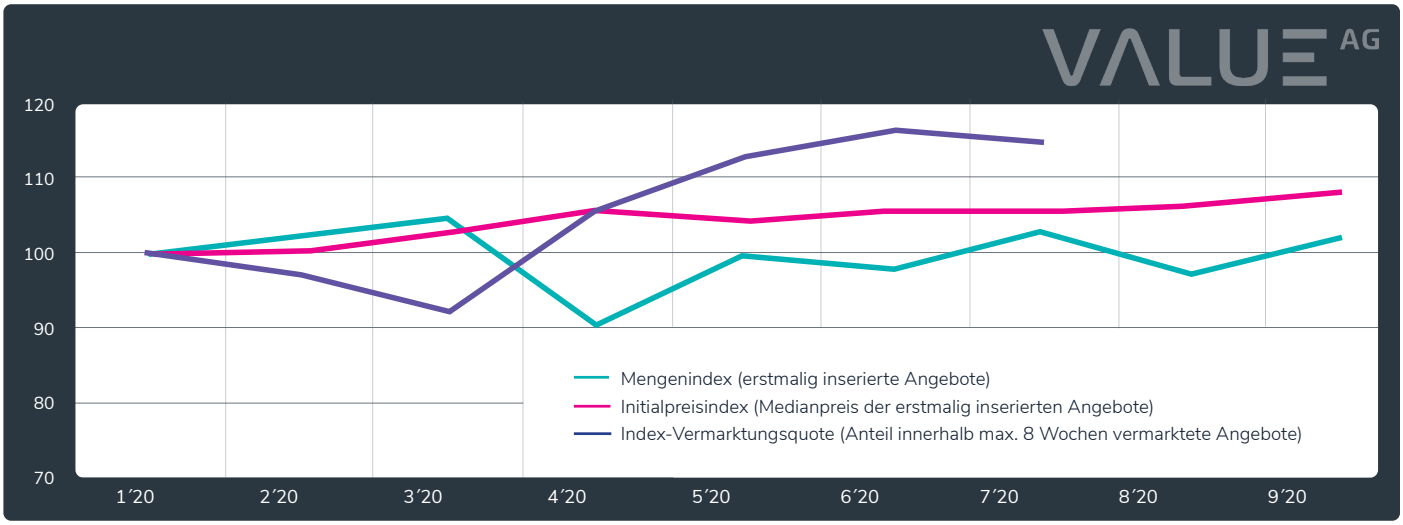

Abbildung 5: Ausgewählte Frühindikatoren für den Teilmarkt Einfamilienhäuser (Indexbasis jeweils Januar-Werte = 100)

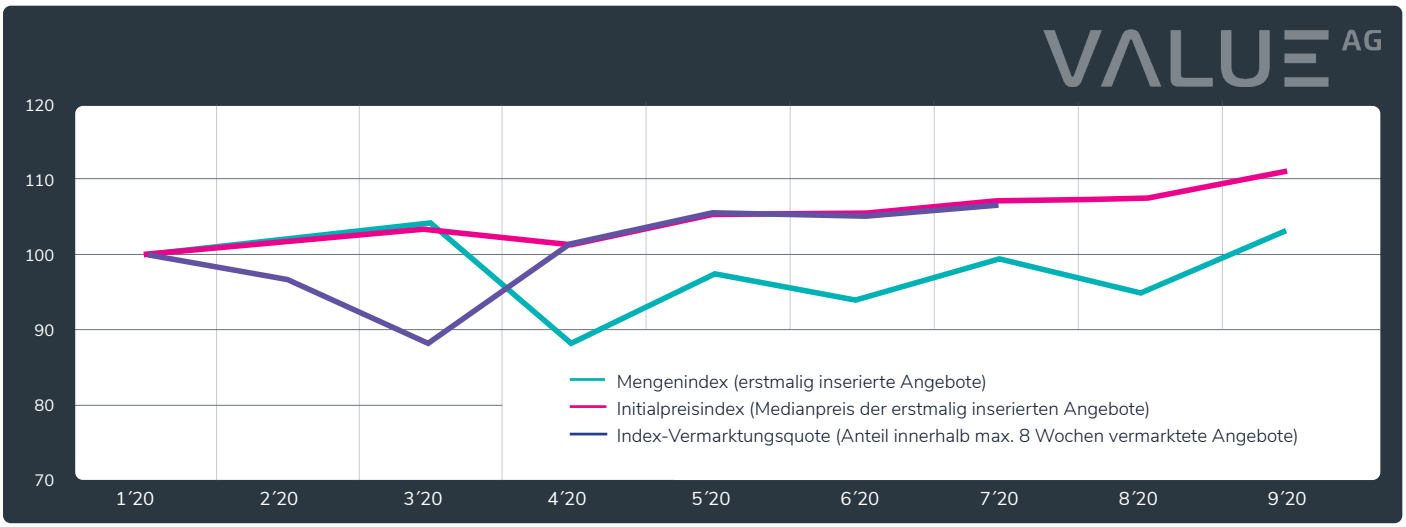

Abbildung 6: Ausgewählte Frühindikatoren für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Indexbasis jeweils Januar-Werte = 100)

Einzelne Regionen mit erhöhtem Risiko eines Preisrückgangs – zur Zeit aber keine Alarmstimmung

Besonders in monostrukturellen Regionen, die auf Corona-gebeutelte Branchen (z.B. Tourismus, Luftfahrt, Automobil- oder Schiffsbau) ausgerichtet sind, besteht ein erhöhtes Risiko von Preisanpassungen.

Derzeit ist das Bild noch diffus und auch nicht alarmierend. Im Vorjahresvergleich zeigen lediglich 15 von 401 Kreisen einen Medianpreisrückgang für Eigentumswohnungen von mehr als 5%. Bei Eigenheimen ist dies nur in 10 Landkreisen der Fall.

Im Vergleich zum Vorquartal fallen dennoch einige Regionen auf, in denen die Preise stärker zurückgingen. So sind die Preise für ETW in Bamberg beispielsweise um rd. 7% oder im Kreis Neuwied um etwas über 8% gesunken. Beide Regionen waren bzw. sind von konjunkturellen Schwankungen in der Automobilbranche (Zulieferer) betroffen, zeigen aber auf Jahressicht immer noch ein deutliches Plus auf. An anderen Automobilstandorten wie Ingolstadt, Wolfsburg oder auch im Kreis Böblingen sind weiterhin leicht positive Preistendenzen für Wohnungen erkennbar. Im Hinblick auf den Schiffsbau fällt der Kreis Emsland um Papenburg mit einen Rückgang der ETW Preise von rd. -6% auf. An anderen Werftstandorten wie Wismar oder Kiel steigen die Preise hingegen weiter an.

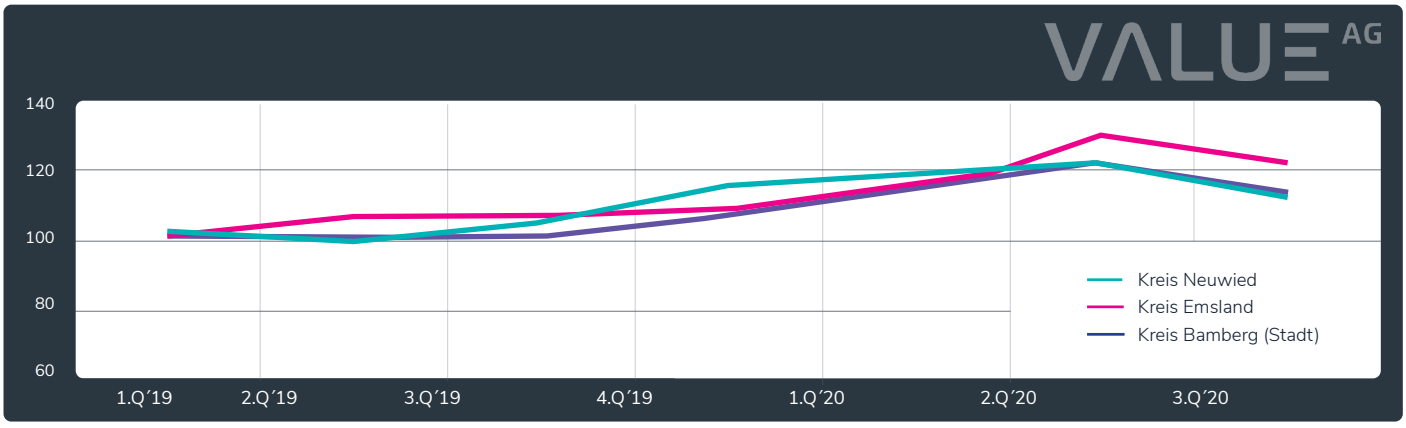

Abbildung 7: Preisentwicklung ausgewählter Regionen für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Indexbasis 1.2019 = 100)

Zwar zeigen einzelne Regionen in Deutschland leichte Preisrückgänge an, aber ein signifikantes Bild hinsichtlich einzelner Branchenschwerpunkte, Kurzarbeiterquoten oder anderen regionalökonomischen Faktoren lässt sich noch nicht identifizieren. Es handelt sich bisher lediglich um ein Risiko und keine Gefahr. Unsere Darlegung soll dennoch dahingehend sensibilisieren, dass regionale Preisanpassungen durchaus möglich und auch wahrscheinlich sind.

Aktuelle und regional differenzierte Preisbeobachtung wird daher umso wichtiger. Angebotspreisdaten sind eine gute Grundlage um geänderte Rahmenbedingungen an den Märkten schnell zu registrieren.

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.

empirica SYSTEME powered by VALUE AG