

McMakler

Research

Auswirkungen der Coronakrise auf den deutschen Immobilienmarkt

Deutschland | 2. Quartal 2020

Erschienen am 21.07.2020



Zusammenfassung

- Inmitten der aktuellen COVID-19-Pandemie in Deutschland, steigender Fallzahlen und zunehmender wirtschaftlicher Auswirkungen analysiert McMakler die Auswirkungen der Krise auf den deutschen Immobilienmarkt.
- Nach anfänglich jahresüblichen Entwicklungen geht das Volumen von Neuveröffentlichungen von Immobilieninseraten mit Eintreten des Virus in Deutschland zurück. Nach einem weiteren Einbruch im Zuge der bundesweiten Kontaktsperre erholt sich das Volumen jedoch seit den Ende April eintretenden Lockerungen langsam. Der Gesamtrückgang lässt sich sowohl bei Kauf- (-36%) als auch bei Mietimmobilien (-13%) beobachten, bei Kaufimmobilien ausgeprägter und bei Mietimmobilien etwas später. Das Gesamtangebot für Immobilien (Inventar) folgt bei Kauf und Miete nach einem leichten Rückgang, infolge der Ankunft von COVID-19 in Deutschland, einem bis zur 13. Kalenderwoche andauernden Seitwärtstrend. Ab der Kontaktsperre in der 13. Kalenderwoche steigt das Inventar stetig an, stärker als im Vergleichsjahr 2019. Ebenso verzeichnet das Inventar auf beiden Märkte ab den Lockerungen der Beschränkungen eine Phase der Stagnation, bevor es ab Ende Mai wieder ansteigt. Der Anstieg fällt auf dem Mietimmobilienmarkt deutlich stärker aus.
- Gemeinsam betrachtet ergeben sich folgende Beobachtungen: Bei Kaufimmobilien folgt auf die Ankunft des Virus ein Rückgang von Neuangeboten und Inventar, was auch auf eine rückläufige Nachfrage schließen lässt. Diese folgte seit Ende Februar einem kontinuierlichen Abwärtstrend und erholt sich erst seit den Lockerungen der Beschränkungen Ende April wieder. Aufgrund dieser verringerten Marktaktivität (-35%) lässt sich ein Anstieg des Gesamtangebots beobachten, vor allem zwischen dem bundesweiten Kontaktverbot und den Lockerungen. Bei Mietimmobilien tritt dieser Effekt erst später ein, nach den bundesweiten Maßnahmen. Jedoch führt auch hier ein Rückgang der Neuveröffentlichungen zusammen mit einer resilienteren, aber dennoch bis zu den Lockerungen rückläufigen Nachfrage zu einer verringerten Marktaktivität (-18%) und einem steigenden Gesamtangebot. Zuletzt deutet eine Stagnation des Inventarwachstums ab den Lockerungen auf ein ausgeglicheneres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hin, was einen Nachholeffekt letzterer vermuten lässt. Jedoch bleibt die weitere Entwicklung aufgrund eines erneuten Inventaranstiegs seit Ende Mai offen.
- Im Bundesländervergleich fällt auf, dass die meisten Länder der deutschen Entwicklung folgen. So finden sich diese Muster in den meisten Ländern wieder, teils mit leichten Eigenheiten. Die Unterschiede finden sich überwiegend im Ausmaß der Betroffenheit wieder. Dabei stellen wir fest, dass die Kaufimmobilienmärkte einheitlicher sind und ähnliche Auswirkungen aufzeigen. In den Mietimmobilienmärkten finden sich mehr Ausreißer.
- Eine historische Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes zeigt auf, dass dieser in den letzten 50 Jahren relativ krisenfest war, besonders im Vergleich mit anderen Staaten. Insgesamt fällt eine klare Prognose aufgrund unklarer wirtschaftlicher Entwicklungen und niedriger Zinsen schwer. Jedoch ist ein Abflauen des Immobilienbooms möglich, ehe es zu Nachholeffekten der Nachfrage und einer Erholung des Marktes kommt.
- Für Käufer bringt diese Situation in erster Linie ein größeres Angebot an Immobilien mit sich, was ihre Auswahl und ihre Chancen für den Kauf ihrer Traumimmobilie erhöht.

Inhaltsverzeichnis

Betrachtung der Entwicklung in der gesamten Bundesrepublik Deutschland	4
Immobilienmarktvergleich der Bundesländer	12
Betrachtung der Entwicklung in den einzelnen Bundesländern	16
Baden-Württemberg	16
Bayern	21
Berlin.....	25
Brandenburg	29
Bremen.....	33
Hamburg.....	37
Hessen	41
Mecklenburg-Vorpommern.....	45
Niedersachsen.....	50
Nordrhein-Westfalen	55
Rheinland-Pfalz	60
Saarland.....	65
Sachsen	70
Sachsen-Anhalt	75
Schleswig-Holstein.....	80
Thüringen	85
Historische Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes und Ausblick.....	90
Kontakte.....	95

Betrachtung der Entwicklung in der gesamten Bundesrepub- lik Deutschland

Allgemeine Lage in der Bundesrepub- lik Deutschland

Deutschland erlebte seinen ersten bestätigten Fall des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 (folgend COVID-19) am 27. Januar 2020 in Bayern. Über die nächsten Wochen stieg die Zahl der Infizierten exponentiell an. Dennoch konnte infolge der durch die Bundesregierung ergriffenen Kontaktsperr, welche nun mehrmals verlängert wurde, die Ausbreitung von COVID-19 in Deutschland deutlich verlangsamt werden. Zwar ist die Zahl der Infizierten weiterhin steigend, die Zahl der Genesenen jedoch deutlich höher. Somit kann ein Rückgang der laufend bestätigten Fälle beobachtet werden. Laut Robert-Koch-Institut haben sich mit Stand vom 31.05.2020 etwa 180.000 Personen in Deutschland mit COVID-19 infiziert. Zum gleichen Zeitpunkt sind mit einer geschätzten Anzahl von ca. 165.000 Personen ca. 91,03% der Infizierten genesen. Mit rund 8.500 Todesfällen liegt die Mortalität bei ca. 4,68% (siehe Abb. 1).

Zunächst ergriffen die einzelnen Bundesländer

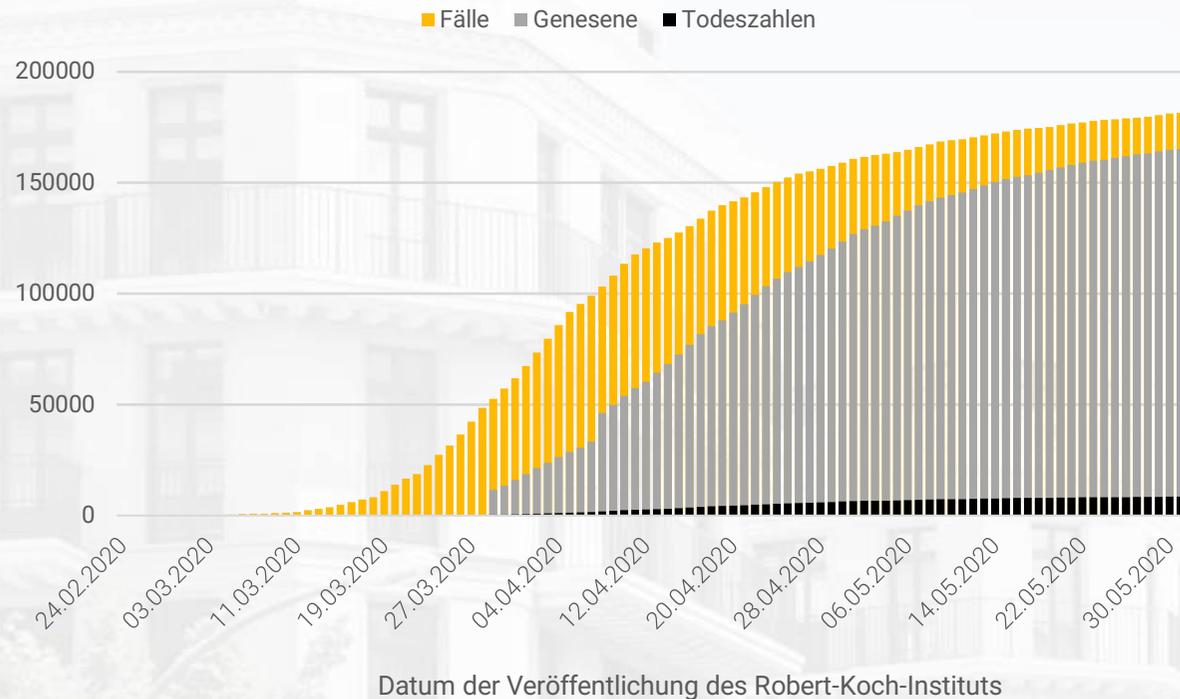


Abbildung 1. Fallzahlen von COVID-19 in der Bundesrepublik Deutschland (Quelle: Robert-Koch-Institut)

eigene Maßnahmen, wie etwa Schulschließungen oder Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Am 23. März 2020 beschloss die Bundesregierung eine bundesweite Kontaktsperre, welche in einer Pressekonferenz der Bundeskanzlerin am 15. April 2020 nochmals bis zum 4. Mai 2020 verlängert wurde. Trotz anfänglicher Schließungen und Einschränkungen begannen die Bundesländer nach dem 20. April im Zuge zurückgehender Fallzahlen allmählich mit der Lockerung von Beschränkungen. So konnten die verschiedenen Geschäfte und Restaurants trotz vieler Auflagen wieder ihren Betrieb aufnehmen, Innenstädte ziehen wieder Menschen zum Einkaufen und Verweilen an. Dennoch bleiben gewisse Einschränkungen bestehen, so bleiben Großveranstaltungen bis Oktober 2020 verboten. So wurden auch traditionelle, kulturelle Ereignisse, wie das Oktoberfest in München, für dieses Jahr abgesagt.

Die Folgen für die deutsche Wirtschaft sind deutlich zu spüren. Wie auch in anderen Staaten kam es zu Stilllegungen in der Industrie und zu Beschränkungen des öffentlichen Lebens. Aufgrund der bundesweiten Kontaktsperre und beispielsweise der Ladenschließungen erleben die Unternehmen massive Umsatzeinbußen. Die Bundesregierung reagierte mit Corona-Soforthilfen in Form von Zuschüssen mit bis zu 15.000€ oder mit zinsfreien Darlehen, um kleinere Unternehmen

und Selbstständige zu unterstützen und zu entlasten.

Auf dem Arbeitsmarkt werden nun die Folgen der Pandemie deutlich sichtbar. So vermeldete die Bundesagentur für Arbeit im Mai einen Anstieg der Arbeitslosenzahl auf 2,8 Millionen Personen. Relativ gesehen betrug die Arbeitslosenquote im März noch 5,1%, in Folge der Krise lag die Quote der Arbeitsuchenden im Mai bei 6,1%. Noch beachtlicher verhält es sich bei der Anzahl der Kurzarbeitenden, so stieg diese in der Phase der starken persönlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen von ca. 40.000 Personen im Februar zwischenzeitlich bis auf 8 Millionen Personen im April an, ein historischer Höchstwert. Besonders stark traf es das verarbeitende und das Gastgewerbe sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Diese Bereiche machten hier mehr als die Hälfte der angezeigten Kurzarbeitenden aus. Im Zuge der Lockerungen und Öffnungen einzelner Geschäfte, vermeldete die Bundesagentur für Arbeit noch 1,1 Millionen angezeigte Kurzarbeitende für den Monat Mai.

Die globalen Finanzmärkte befanden sich in sehr turbulenten Zeiten und verzeichneten nach dem Ausbruch von COVID-19 massive Kursverluste. In Deutschland fiel der deutsche Aktienindex (DAX) am 18. März 2020 auf einen Tiefpunkt von 8.400 Punkten. Vor der vierwöchigen Talfahrt notierte

der Aktienindex noch mit einem Allzeithoch von knapp 13.800 Punkten. Kurz darauf, am 19. März 2020, kündigte Christine Lagarde, die Präsidentin der Europäischen Zentralbank, ein Notfallprogramm im Umfang von 750 Milliarden Euro an. Mittlerweile zeigen die Lockerungen der Kontaktbeschränkungen und weiteren konjunkturellen Maßnahmen aus Börsensicht zumindest kurzfristige Erfolge. So konnte sich der DAX nach seinem Tief Mitte März binnen zweieinhalb Monaten auf ein 11-Wochen-Hoch mit mehr als 12.000 Punkten erholen, eine relative Steigerung von mehr als 40%.

Auswirkungen von COVID-19 auf den deutschen Immobilienmarkt

Neuveröffentlichungen

Betrachtet man die Entwicklung der neuveröffentlichten Immobilieninserate in Deutschland, lässt sich für das Jahr 2020 am Markt für Wohnimmobilien ein bisher unübliches Bild betrachten. Nach dem gewohnten Abflauen des Marktes zum Jahresende steigt die Anzahl der Neuveröffentlichungen während des Jahresbeginns normalerweise wieder an und stabilisiert sich nach den ersten Wochen auf einem höheren Niveau. Dies lässt sich gut an den Entwicklungen im Jahr 2019 erkennen, welches somit für die Analyse als Vergleichsreferenz herangezogen werden kann.

Eine entsprechende Entwicklung ist 2020 jedoch weder für Kauf- noch für Mietimmobilien zu beobachten. Zwar stieg die Zahl der neuveröffentlichten Kaufobjekte im Januar noch kontinuierlich, fiel dann jedoch am Monatsende ab und bewegte sich im Folgenden weitestgehend im Bereich des Jahresbeginns, ehe es in der zweiten Märzhälfte zu einem erneuten Rückgang kam. Der Zeitpunkt der ersten Lockerungen markierte gleichzeitig das Ende des Abwärtstrends. Danach stagnierte das Neuangebot über mehrere Wochen und ist seit Ende Mai leicht steigend (siehe Abb. 2).

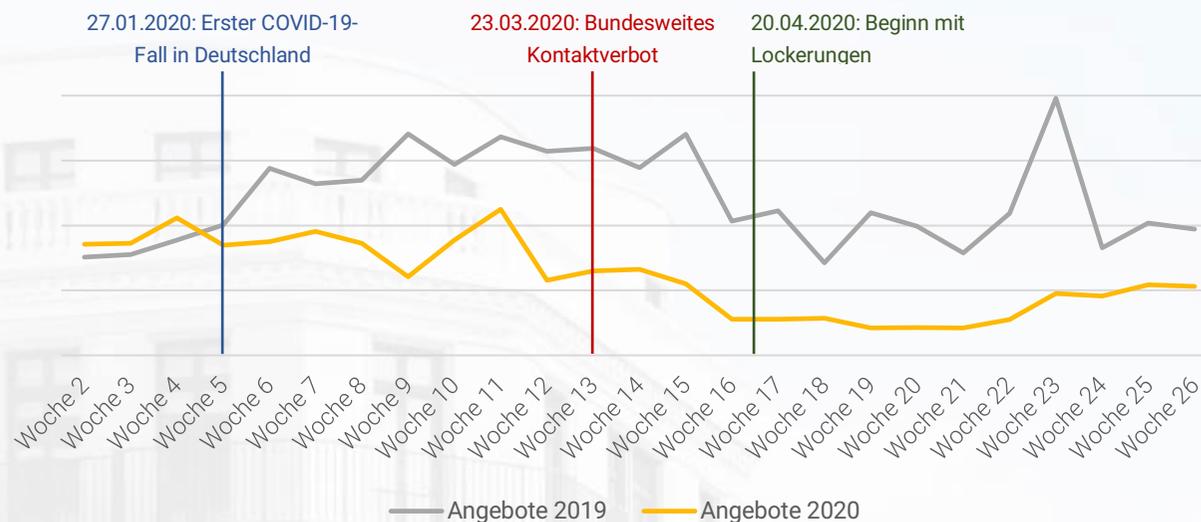


Abbildung 2. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Deutschland im Vergleich

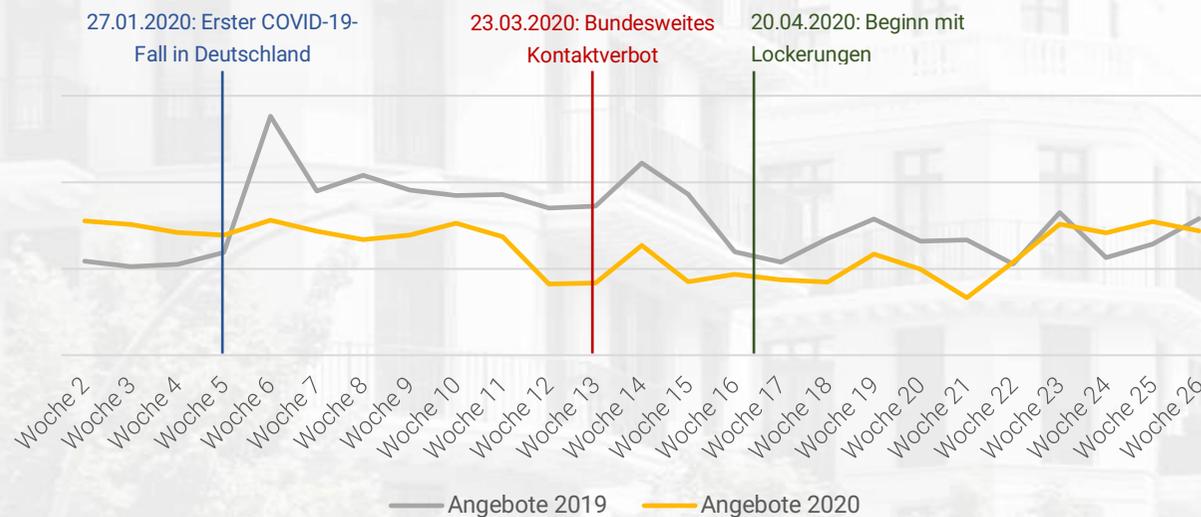


Abbildung 3. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Deutschland im Vergleich

Bei den Mietobjekten ist ein anderes abweichendes Muster zu beobachten. Hier waren die Neuangebotszahlen ab Jahresbeginn sehr stabil und fielen erst im Laufe des März auf ein tieferes Niveau ab. Dieses erwies sich trotz ersten Lockerungen der Kontaktbeschränkungen bis Ende Mai erneut als stabil, wonach wieder mehr neue Angebote veröffentlicht wurden, zwischenzeitlich sogar mehr als im gleichen Zeitraum 2019 (siehe Abb. 3).

Konkret sanken sowohl für Miet- als auch Kaufobjekte die Neuveröffentlichungen ab der dritten Märzwoche deutlich. Im Laufe dieser Woche, an deren Ende das bundesweite Kontaktverbot verkündet wurde, beschlossen die einzelnen Landesregierungen bereits diverse Einschränkungen des öffentlichen Lebens.

Ferner haben beide Arten der Kommerzialisierung gemeinsam, dass sie bis zum Zeitpunkt des ersten COVID-19-Falls in Deutschland über den Vorjahreswerten liegen und sich bis Ende Mai darunter bewegen. Im Gegensatz zu den Mietimmobilien ist der Unterschied bei den Neuveröffentlichungen zum Kauf jedoch deutlicher ausgeprägt. Verglichen mit 2019 ist das Neuangebotsvolumen im Zeitraum bis Ende Juni für Wohnimmobilien zum Kauf um ca. 36% zurückgegangen, für Mietimmobilien um ca. 13%. Legt man nur die Neuangebote seit der Kontaktbeschränkung zu

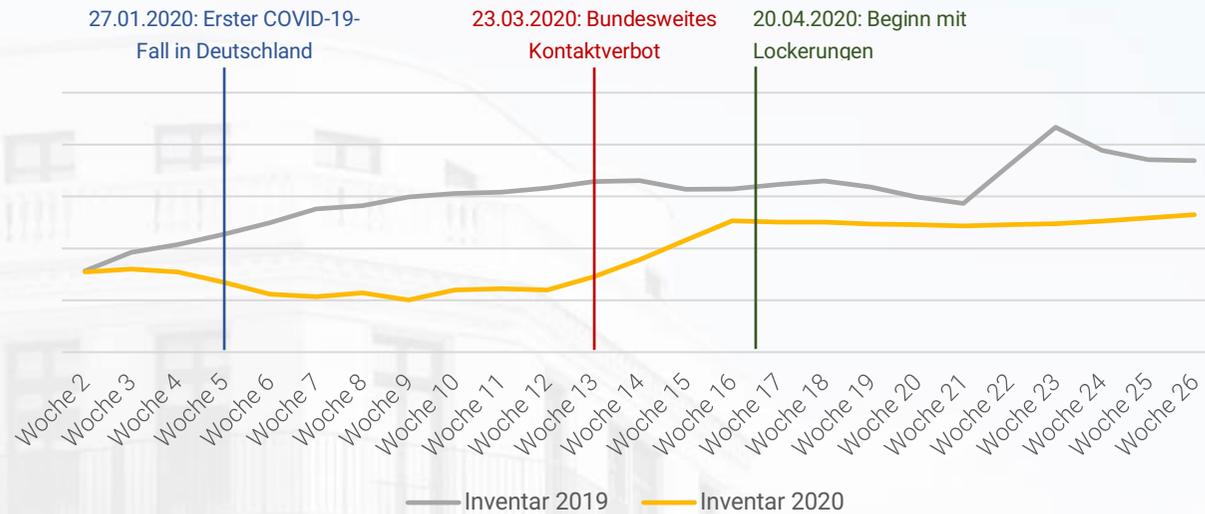


Abbildung 4. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Deutschland im Vergleich

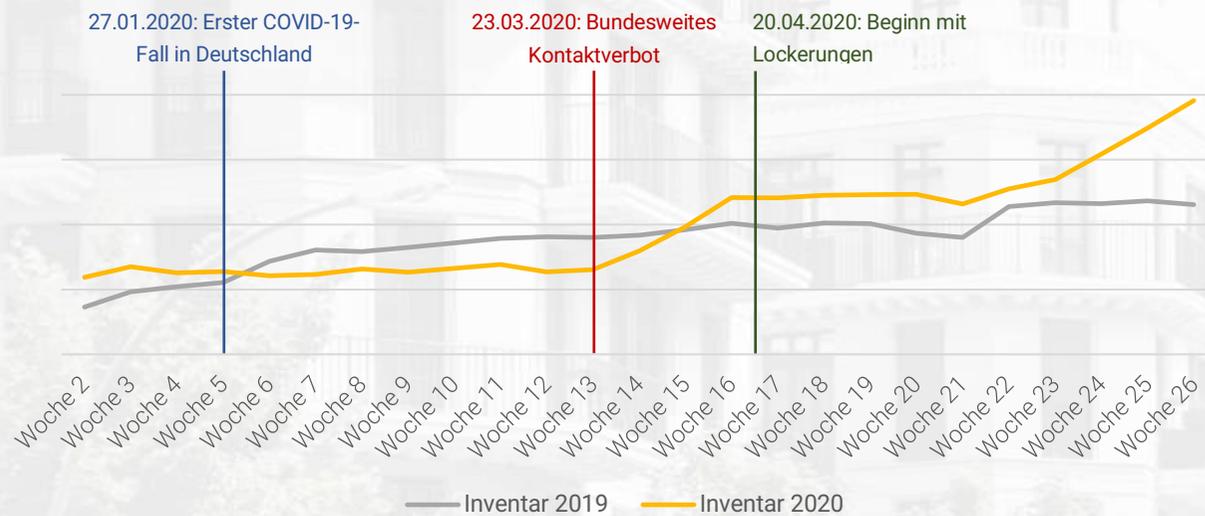


Abbildung 5. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Deutschland im Vergleich

Grunde, steigt der Unterschied zum letzten Jahr sogar auf ca. -46% beim Kauf, während sich bei den Mietobjekten keine nennenswerte Veränderung ergibt.

Die vorangegangene Betrachtung lässt jedoch nur eine eingeschränkte Sicht der Dinge zu, da die Zahl der Neuobjekte an sich nicht im direkten Zusammenhang mit dem Erfolg ihrer Vermarktung steht. Um das Marktgeschehen besser verstehen zu können, lohnt sich daher ein zusätzlicher Blick auf die Entwicklung der gesamten Angebotszahlen (Inventar). Vereinfacht ausgedrückt kann dies Aufschluss darüber geben, wie sich die Verkaufszahlen im Verhältnis zu den Neuveröffentlichungen verhalten. Etwa lässt sich ein sinkendes Gesamtangebot so interpretieren, dass während des betrachteten Zeitraums mehr Objekte verkauft wurden als neu dazugekommen sind.¹

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Gesamtangebot für Kaufobjekte wies im Januar kaum Schwankungen auf und fiel danach bis Mitte Februar leicht zurück (siehe Abb. 4). Auf diesem niedrigeren Niveau blieb es dann zunächst stabil, ehe ab der 13. Woche ein Anstieg zu beobachten ist, der bis Ende April andauerte. Seit

¹ Dabei wird angenommen, dass Objekte erst aus der Vermarktung genommen werden, wenn sie verkauft wurden.

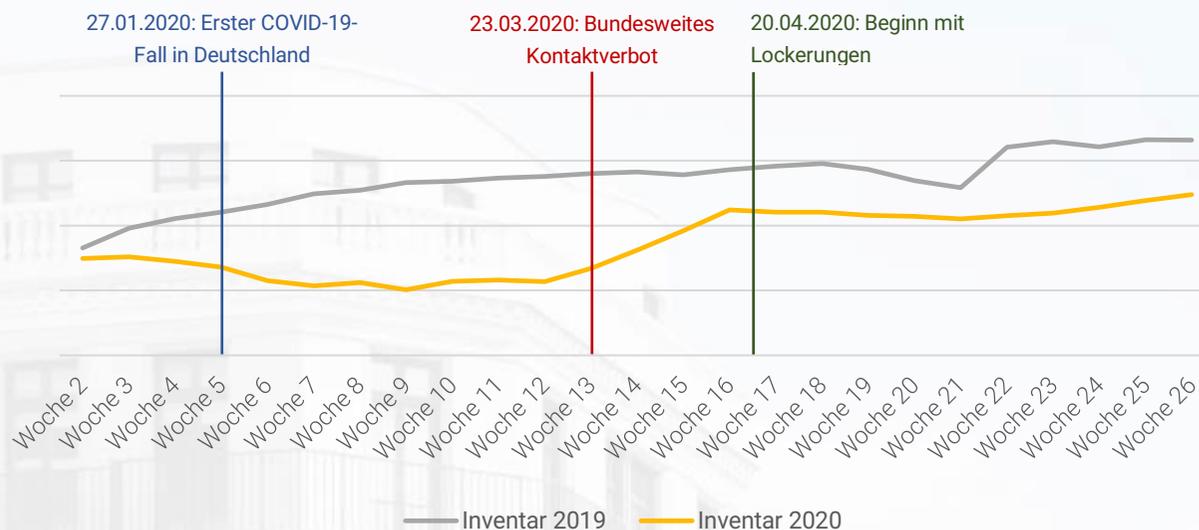


Abbildung 7. Gesamte Angebotszahlen von Wohnungen zum Kauf in Deutschland im Vergleich

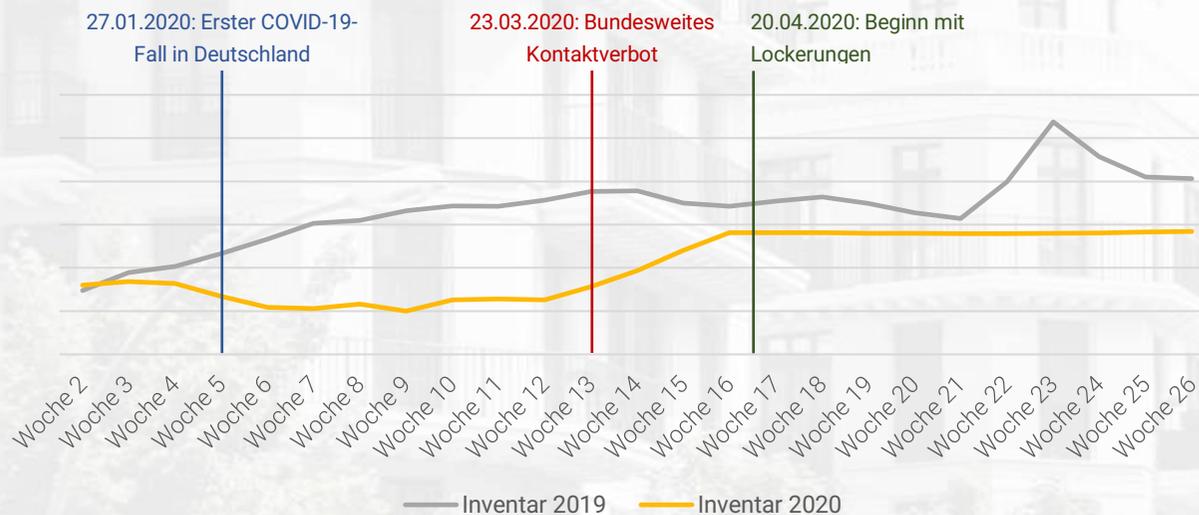


Abbildung 6. Gesamte Angebotszahlen von Häusern zum Kauf in Deutschland im Vergleich

Inkrafttreten der ersten Lockerungen stagnieren die Werte weitestgehend und stiegen Ende Juni wieder leicht an. Über den gesamten Zeitraum nahm das Gesamtangebot zu, blieb jedoch hinter den Vorjahreswerten zurück.

Beim Mietinventar lässt sich bis zum März nur wenig Veränderung feststellen, es stieg dann wie am Markt für Kaufimmobilien von der 13. Woche bis zum Zeitpunkt der Lockerungen stark an (siehe Abb. 5). Auch setzte danach zunächst Stagnation ein, doch seit Anfang Juni ist erneut ein starker Anstieg zu beobachten. Dieser war so stark, dass das Gesamtangebot für Mietobjekte am Ende dieser Betrachtung mehr als 33% über den Vorjahreswerten zur gleichen Zeit lag.

Insbesondere lässt sich festhalten, dass das Inventar auf beiden Märkten nach dem Inkrafttreten des Kontaktverbots in der 13. Woche stark angestiegen ist. Da die neuen Veröffentlichungen schon mindestens zwei Wochen zuvor rückläufig waren und bis zum Zeitpunkt der Lockerungen in der 16. Woche blieben, lässt sich schlussfolgern, dass die Anzahl der Verkäufe bzw. Vermietungen während dieser Zeit einbrach. Anders ausgedrückt: Obwohl weniger neue Inserate geschaltet wurden, stieg das Inventar an Miet- und Kaufobjekten an. Das Ende des Anstiegs auf dem Kaufimmobilienmarkt legt nahe, dass sich das

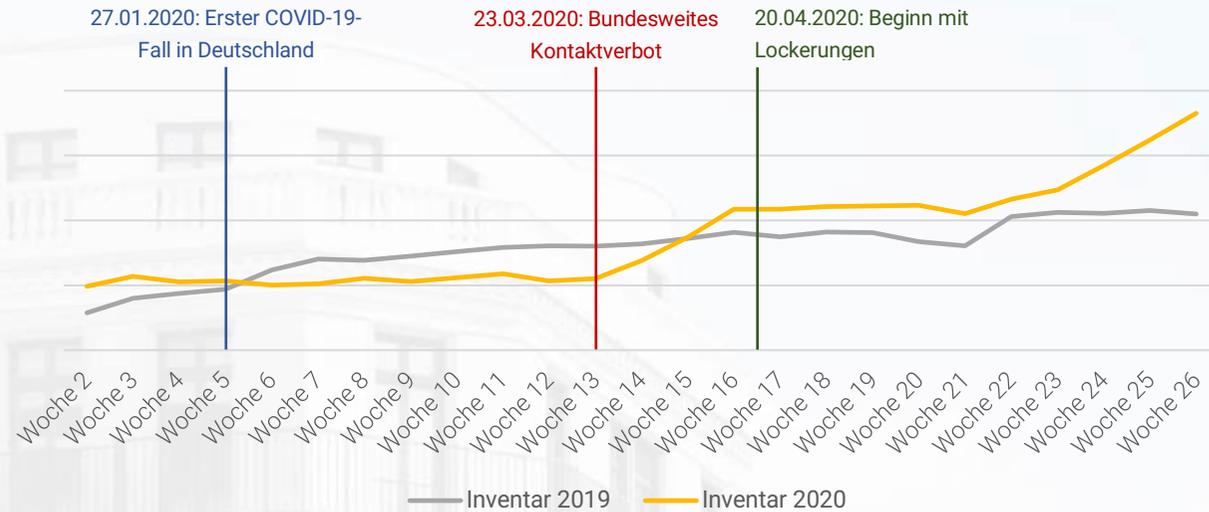


Abbildung 8. Gesamte Angebotszahlen von Wohnungen zur Miete in Deutschland im Vergleich



Abbildung 9. Gesamte Angebotszahlen von Häusern zur Miete in Deutschland im Vergleich

Verhältnis zwischen Neuangebot und Nachfrage seit den Lockerungen zugunsten von letzterer verschoben hat.

Eine Unterscheidung nach Objektart ließ keine größeren Unterschiede erkennen, mit der Ausnahme, dass das Mietinventar der Häuser im Vergleich zum gesamten Mietinventar fast durchgängig über den Vorjahreswerten lag (siehe Abb. 6-9).

Nachfrage

Zieht man die Zahlen der Neuveröffentlichungen und des Gesamtangebots zusammen, lässt sich approximativ die Nachfrage nach Wohnimmobilien berechnen, also die Anzahl der erfolgreich vermarkteten Objekte.

Bezüglich der Mietimmobilien gab es bis zum März eine gleichmäßige Entwicklung, also auch nach Ankunft des Virus in Deutschland. Danach wies die Nachfrage einen Abwärtstrend auf, der bis zum Zeitpunkt der ersten Lockerungen anhielt (siehe Abb. 11). In der Folge war die Nachfrage kurzzeitig steigend und stabilisierte sich bis Anfang Juni auf einem höheren Niveau, ehe zum Ende dieser Betrachtung wieder ein leichter Abwärtstrend zu erkennen ist. Zum Vergleich: 2019 stieg die Nachfrage bis in den April an und sank erst wieder kurz vor der Osterzeit. In Zahlen ausgedrückt, ging die Nachfrage nach Mietimmobilien im gesamten Zeitraum gegenüber 2019 um

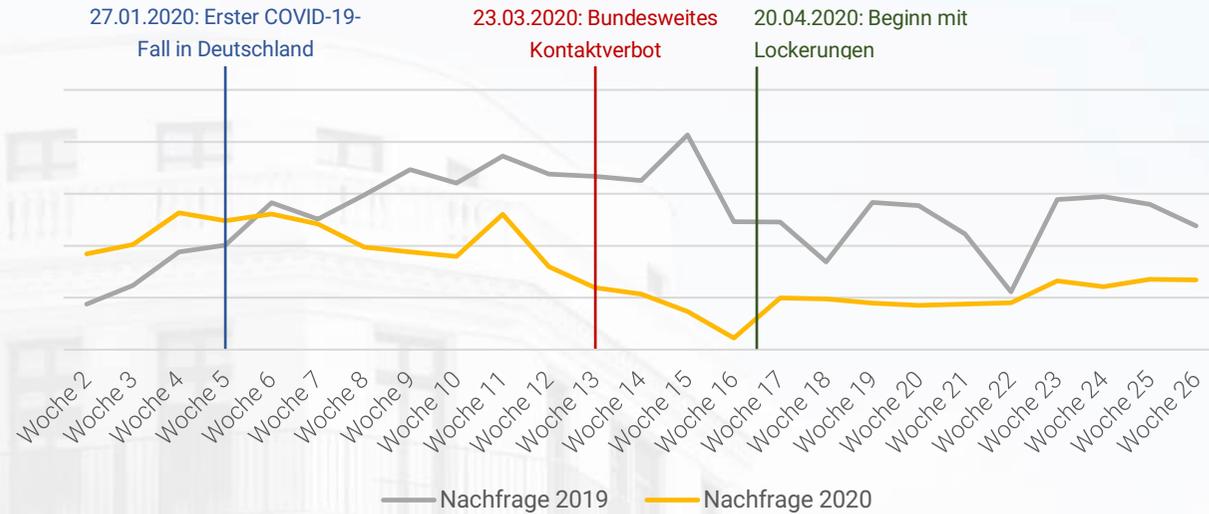


Abbildung 10. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Deutschland im Vergleich

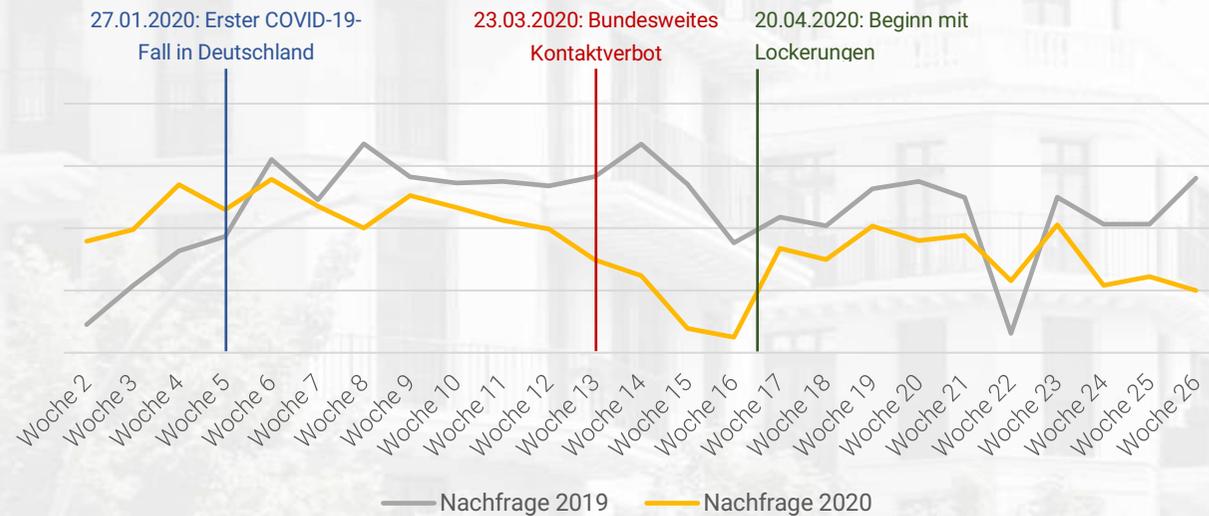


Abbildung 11. Nachfrage nach Mietimmobilien in Deutschland im Vergleich

ca. 18% zurück, für die Zeit nach dem Kontaktverbot steigt dieser Wert auf etwa 22%.

Bei den Kaufimmobilien waren die Entwicklung im Zeitverlauf sowie die Abweichung im Volumen gegenüber 2019 unterschiedlich (siehe Abb. 10). Hier stieg die Nachfrage bis Ende Januar leicht an und ging danach, im Zuge des ersten COVID-19-Falls, mäßig, aber stetig zurück. Mitte März zeigt sich nochmal ein kurzes Hoch, doch mit Eintreten der Kontaktsperre schließlich die gleiche Entwicklung wie für die Mietobjekte mit dem extremen Einbruch bis Mitte April und einer langsamen Erholung nach den Lockerungen, die jedoch schwächer ausfiel als auf dem Mietmarkt. Im Vergleich zu 2019 brach die Nachfrage im gesamten Zeitraum um ca. 35%, in der Zeit nach dem Kontaktverbot steigt der Rückgang auf -45%.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass den hier dargestellten Meilensteinen der COVID-19-Pandemie Veränderungen auf dem Markt für Wohnimmobilien folgten. Während nach dem ersten Auftreten in Deutschland nur die Kaufangebote betroffen zu sein schienen, brachte das bundesweite Kontaktverbot auch auf dem Mietmarkt Veränderung mit sich. So brachen im Rahmen der bundesweiten Kontaktsperre Neuangebot und Nachfrage ein, wobei letztere verhältnismäßig

stärker betroffen war. Mit Eintreten der ersten Lockerungen verschob sich dieses Verhältnis zugunsten der Nachfrage, wenngleich sie nach wie vor schwerer betroffen ist. Das Gesamtangebot als zugehörige Kenngröße erlebte nach den Kontaktbeschränkungen aufgrund derer zunächst einen starken Anstieg, der nach den Lockerungen auf beiden Märkten abbrach; seit Anfang Juni wächst das Angebot an Mietobjekten jedoch wieder.

Aus Sicht der Marktdynamik lässt sich folgendes feststellen: Historisch betrachtet galt für den Immobilienmarkt für gewöhnlich, dass es für die Käufer tendenziell zu wenig Angebot gab, also die Nachfrage nach Immobilien überwog. Die aktuelle Lage gewährt den Käufern durch eine geringere Gesamtaktivität am Markt mehr Auswahlmöglichkeiten und somit tendenziell größere Kaufchancen für ihre Traumimmobilie.

Immobilienmarktvergleich der Bundesländer

Nach der Analyse der bundesweiten Entwicklung des Immobilienmarktes nach Ausbruch der COVID-19-Pandemie folgt im nächsten Teil eine Betrachtung der Immobilienmärkte der einzelnen Bundesländer. Dabei wird die Entwicklung in Gesamtdeutschland jeweils als Referenzrahmen herangezogen. Zuvor soll jedoch in diesem Teil eine holistische Perspektive eingenommen werden. Zu diesem Zweck werden folgend die einzelnen Bundesländer nach den rein prozentualen Auswirkungen in den Immobilienmärkten miteinander verglichen und nach ihrer Betroffenheit klassifiziert. Die Analyse erfolgt jeweils für den Kauf- und Mietimmobilienmarkt.

Die Vergleichsgrößen sind, wie in der deutschlandweiten Analyse, das Volumen von Neuveröffentlichungen von Immobilieninseraten, das gesamte Immobilienangebot bzw. Inventar und die Nachfrage in den jeweiligen Märkten. Zur Berechnung der prozentualen Veränderungen in den Immobilienmärkten wurde für die Neuveröffentlichungen sowie die Nachfrage das Volumen des beobachteten Zeitraums kumuliert, jeweils für das aktuelle Jahr und das Vergleichsjahr 2019. Daraufhin wurde der Rückgang bzw. die Zunahme

des aktuellen Jahres in Relation zum Referenzjahr gemessen. Im Falle des Inventars konnte das in der bundesweiten Analyse vorgefundene Muster, mit einem zunehmenden Anstieg des Inventars nach Inkrafttreten der bundesweiten Kontaktbeschränkungen (am 23. März 2020 / ab KW 13), in den meisten Bundesländern ebenfalls vorgefunden werden. Dementsprechend wurde hier der prozentuale Anstieg des Inventars im Zeitraum von KW 13 bis KW 16 (Ende der Betrachtung)

dieses Jahres gemessen. Hierfür wurde das Inventar in KW 16 in Relation zum Inventar in KW 13 gesetzt.

Vergleich der Kaufimmobilienmärkte

Betrachtet man die Kaufimmobilienmärkte der Bundesländer, so erkennt man die Ähnlichkeit zur gesamtdeutschen Entwicklung (siehe Tab. 1). Insgesamt bewegt sich die Mehrheit der Bundesländer in einem ähnlichen Bereich wie die

Bundesland	Inventar (Rang)	Neuangebot (Rang)	Nachfrage (Rang)
Brandenburg	+ 21% (1)	- 18% (3)	- 18% (4)
Hamburg	+ 21% (2)	- 31% (10)	- 29% (9)
Nordrhein-Westfalen	+ 21% (3)	- 30% (9)	- 31% (13)
Sachsen	+ 20% (4)	- 26% (6)	- 25% (7)
Bayern	+ 15% (5)	- 32% (13)	- 30% (12)
Hessen	+ 15% (6)	- 40% (16)	- 40% (16)
Berlin	+ 14% (7)	- 17% (2)	- 24% (5)
Schleswig-Holstein	+ 13% (8)	- 35% (15)	- 32% (14)
Rheinland-Pfalz	+ 12% (9)	- 31% (11)	- 29% (10)
Sachsen-Anhalt	+ 12% (10)	- 22% (4)	- 16% (3)
Baden-Württemberg	+ 11% (11)	- 32% (12)	- 29% (11)
Bremen	+ 11% (12)	- 1% (1)	+ 2% (1)
Saarland	+ 11% (13)	- 35% (14)	- 32% (15)
Thüringen	+ 10% (14)	- 27% (7)	- 24% (6)
Niedersachsen	+ 9% (15)	- 30% (8)	- 28% (8)
Mecklenburg-Vorpommern	+ 8% (16)	- 26% (5)	- 12% (2)
Deutschland	+ 14%	- 30%	- 28%

Tabelle 1. Die Auswirkungen in den Kaufimmobilienmärkten der deutschen Bundesländer im Vergleich

Bundesrepublik allgemein. Für alle drei beobachteten Vergleichsgrößen liegen jeweils 11 Bundesländer (und damit rund 69%) in einem Abweichungsbereich von bis zu 5% um den deutschen Mittelwert. Dies impliziert, dass sich die Beobachtungen auf gesamtdeutscher Ebene in den meisten lokalen Immobilienmärkten ähnlich abgespielt haben. Dies wird ebenfalls in der Betrachtung der einzelnen Bundesländer im nächsten Teil dieses Berichts ersichtlich.

Betrachtet man die Neuveröffentlichungen von Inseraten für Kaufimmobilien, so fällt auf, dass alle Bundesländer im Vergleich zu 2019 einen Rückgang des Volumens zu verzeichnen haben. Die Spanne liegt dabei zwischen -1% und -40%. Die meisten Bundesländer sind von einem Abfall von ca. 20% oder mehr betroffen. Dabei findet sich ebenfalls die Mehrheit der Länder in der Nähe des Bundesschnitts von -30% wieder. Die Bundesländer, welche am wenigsten von diesen Rückgängen betroffen sind, sind an erster Stelle Bremen als Ausreißer (-1%), gefolgt von Berlin (-17%) und Brandenburg (-18%). Die am schwersten betroffenen Länder sind das Saarland und Schleswig-Holstein mit jeweils -35%, Hessen bildet mit einem Rückgang von 40% das Schlusslicht.

Hinsichtlich des gesamten Angebots an Kaufimmobilien (Kaufinventar) ergibt sich ein sehr ähnliches Bild wie bei den Neuveröffentlichungen.

So lässt sich für alle Länder ein Anstieg des Inventars seit dem bundesweiten Kontaktverbot beobachten. Der Bereich liegt dabei zwischen +8% und +21%. Ebenso finden sich praktisch alle Bundesländer im Bereich des Durchschnitts wieder, es sind keine auffälligen Ausreißer zu beobachten, wie zum Beispiel mit Bremen bei den Neuveröffentlichungen. Die Länder, welche den größten Anstieg des Inventars und damit des Immobilienangebots für Käufer erlebt haben, sind Brandenburg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen mit jeweils +21%. Der geringste Anstieg lässt sich in den Ländern Thüringen, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern beobachten. Dabei belegt Thüringen mit einem Anstieg von 10% den 14. Platz, dahinter liegt Niedersachsen mit +9%. Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet mit +8% den geringsten Anstieg in der Bundesrepublik und fällt damit im nationalen Vergleich auf den letzten Platz.

Bei Betrachtung der Nachfrage nach Kaufimmobilien ergibt sich ein vielschichtigeres Bild: So entwickeln sich hier nicht alle Länder in eine Richtung, der Bereich der Werte liegt zwischen +2% und -40%. Weitergehend finden sich bei der Nachfrage unter den Bundesländern mehr Ausreißer, vor allem im Bereich der niedrigeren Rückgänge. Dennoch liegen die meisten Bundesländer in einem ähnlichen Bereich wie der nationale

Durchschnitt. Im Falle der Nachfrage sind Bremen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt am schwächsten betroffen. Bremen verzeichnet als einziges Bundesland sogar einen Anstieg der Nachfrage (+2%) und ist damit Spitzenreiter. Mecklenburg-Vorpommern (-12%) und Sachsen-Anhalt (-16%) belegen mit verhältnismäßig schwachen Einbußen den zweiten und dritten Platz. Besonders schwer sind die gleichen Länder wie im Falle der Neuveröffentlichungen betroffen. Hessen trifft es mit einem Minus von 40% bundesweit am stärksten, das Saarland und Schleswig-Holstein belegen mit je -32% die Plätze 14 und 15.

Vergleich der Mietimmobilienmärkte

Bei einer genaueren Betrachtung der Mietimmobilienmärkte der verschiedenen Bundesländer fällt auf, dass die Entwicklung hier weniger einheitlich war als im Falle der Kaufimmobilienmärkte (siehe Tab. 2). Zwar folgen auch hier die Märkte einem ähnlichen Muster, wie es in der Bundesrepublik allgemein beobachtbar ist, allerdings fallen hier die Auswirkungen unterschiedlicher aus, somit weichen auch mehr Bundesländer vom deutschen Durchschnitt ab. Dies wird besonders beim gesamten Angebot an Mietimmobilien (Mietinventar) ersichtlich. So befinden sich auch weniger Bundesländer im bereits genannten Abweichungsbereich von 5% um den nationalen Mittelwert, im Falle der Neuveröffentlichungen 9 Länder (56%), beim Mietinventar lediglich 3 Länder (19%) und im Falle der Nachfrage nach Mietimmobilien 8 Länder (50%). Ebenso fallen die Auswirkungen im Vergleich zum Kaufimmobilienmarkt durchschnittlich bei den Neuveröffentlichungen und der Nachfrage milder aus, im Falle des Inventars stärker.

Wie auch bei den Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien haben bei den Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien die meisten Länder einen Rückgang im Vergleich zu 2019 zu beklagen. Dabei liegen die Auswirkungen in einem Bereich zwischen +15% und -30%. Jedoch beträgt

der Rückgang im Falle von 15 der 16 Länder mindestens 10%. Ebenso finden sich hier mehrere Ausreißer, vor allem im Bereich größerer negativer Auswirkungen. Das am wenigsten betroffene Bundesland in dieser Kategorie ist als absoluter Ausreißer Baden-Württemberg (+15%), welches auch als einziges Land einen Anstieg des Neuangebots erlebt hat. Darauf folgen Hessen (-10%) und Bayern sowie Rheinland-Pfalz (-11%) mit vergleichsweise milden Abfällen. Das am

schwersten betroffene Land ist Mecklenburg-Vorpommern mit einem Einbruch von 30%, gefolgt von Berlin und Bremen mit jeweils -25%.

Beim Mietinventar fallen die Unterschiede zwischen den Ländern insgesamt am größten aus. Zwar haben auch hier alle Länder seit dem bundesweiten Kontaktverbot ein ansteigendes Inventar beobachten können, jedoch in sehr variierendem Ausmaß. So liegt der Anstieg je nach

Bundesland	Inventar (Rang)	Neuangebot (Rang)	Nachfrage (Rang)
Berlin	+ 108% (1)	- 25% (15)	- 30% (16)
Hamburg	+ 95% (2)	- 16% (9)	- 19% (12)
Baden-Württemberg	+ 79% (3)	+ 15% (1)	+ 8% (1)
Hessen	+ 48% (4)	- 10% (2)	- 14% (9)
Nordrhein-Westfalen	+ 45% (5)	- 20% (10)	- 24% (15)
Bayern	+ 38% (6)	- 11% (4)	- 11% (5)
Rheinland-Pfalz	+ 38% (7)	- 11% (3)	- 13% (7)
Schleswig-Holstein	+ 36% (8)	- 12% (6)	- 11% (6)
Bremen	+ 34% (9)	- 25% (14)	- 23% (13)
Niedersachsen	+ 34% (10)	- 16% (8)	- 14% (8)
Brandenburg	+ 15% (11)	- 22% (13)	- 19% (11)
Mecklenburg-Vorpommern	+ 14% (12)	- 30% (16)	- 24% (14)
Thüringen	+ 12% (13)	- 13% (7)	- 2% (2)
Sachsen	+ 9% (14)	- 21% (11)	- 17% (10)
Sachsen-Anhalt	+ 8% (15)	- 12% (5)	- 5% (3)
Saarland	+ 6% (16)	- 21% (12)	- 6% (4)
Deutschland	+ 29%	- 15%	- 15%

Tabelle 2. Die Auswirkungen in den Mietimmobilienmärkten der deutschen Bundesländer im Vergleich

Bundesland zwischen 6% und 108%, letzteres ist fast das Vierfache des nationalen Durchschnitts. Ebenso liegt beinahe keines der Bundesländer im Bereich des deutschen Schnitts, es finden sich zahlreiche Ausreißer an beiden Enden des Spektrums wieder. Dies wird ebenfalls dadurch ersichtlich, dass sich kein einziges Bundesland im Bereich zwischen +16% und +33% wiederfindet. Die Bundesländer mit dem stärksten Anstieg des Mietinventars sind bundesweit Berlin (+108%), gefolgt von Hamburg (+95%) und Baden-Württemberg (+79%). Die geringsten Zunahmen lassen sich in Sachsen (+9%), Sachsen-Anhalt (+8%) und dem Saarland (+6%) an letzter Stelle beobachten.

Analog zu den Neuveröffentlichungen haben die meisten Länder hinsichtlich der Nachfrage auch auf dem Mietimmobilienmarkt einen Einbruch im Vergleich zu 2019 zu verzeichnen. Der Bereich der Auswirkungen liegt dabei zwischen +8%, wobei nur ein Land einen Anstieg verzeichnet, und -30%. Dabei finden sich in dieser Kategorie zwar auch Ausreißer, jedoch bei weitem nicht so extrem wie im Falle des Mietinventars. So weichen die wenigsten Länder besonders auffällig vom deutschen Mittelwert ab. Die Bundesländer mit den mildesten Auswirkungen sind Baden-Württemberg (+8%), welches sogar einen Anstieg der Nachfrage melden kann, sowie Thüringen (-2%) an zweiter und Sachsen-Anhalt (-5%) an dritter

Stelle. Die Länder, welche am stärksten betroffen sind, sind Berlin (-30%), gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen mit einem Minus von jeweils 24%.

Betrachtung der Entwicklung in den einzelnen Bundesländern

Baden-Württemberg

Allgemeine Lage in Baden-Württemberg

Das wirtschaftsstarke Bundesland, das westlich an Frankreich grenzt, weist gemessen an der Einwohnerzahl die zweitmeisten COVID-19-Fälle auf. Das Land meldete erstmals am 25. Februar einen bestätigten COVID-19-Infizierten und am 12. März den ersten Todesfall. Bis zum 19. April stiegen die bestätigten Fälle bis auf etwa 27.883 und die Todesfälle bis auf 968 (siehe Abb. 12).

Schon vor dem bundesweiten Kontaktverbot ergriff die Landesregierung in Baden-Württemberg Maßnahmen, um die Verbreitung des Virus zu verlangsamen. So wurden zum 16. März bereits Schulen geschlossen und Versammlungen eingeschränkt. Ferner wurden am 20. März Versammlungen von mehr als drei Leuten auf öffentlichen Plätzen untersagt und einen Tag später der normale Restaurantbetrieb geschlossen.

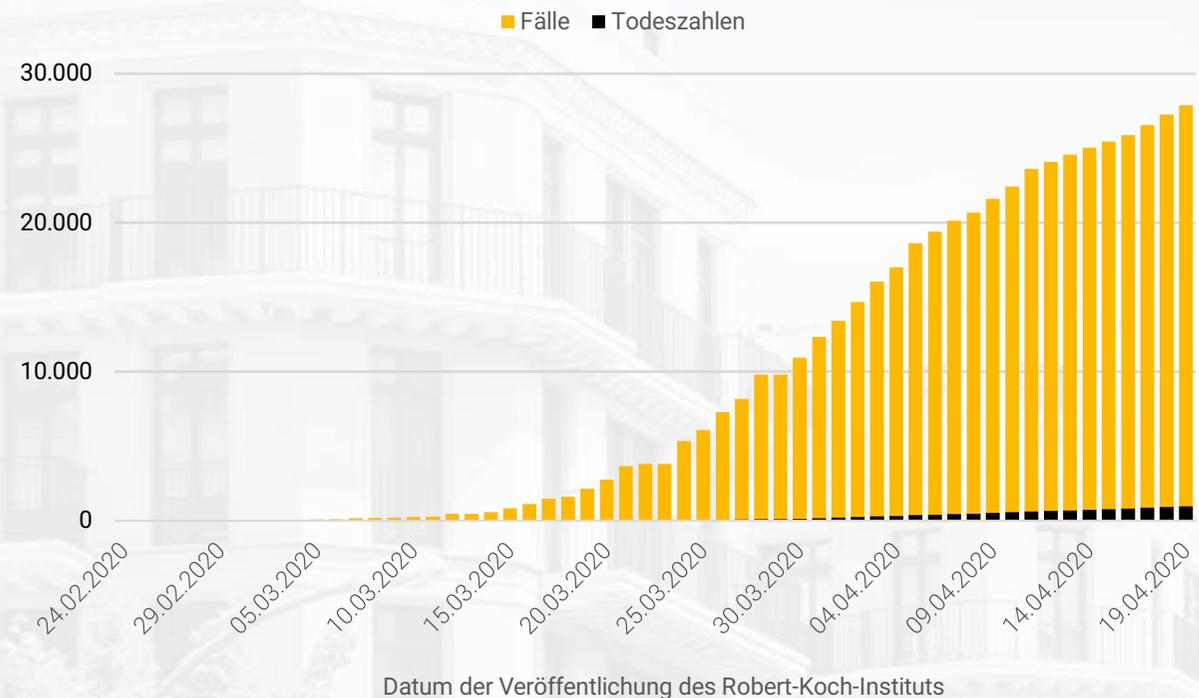


Abbildung 82. Fallzahlen von COVID-19 in Baden-Württemberg (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Baden-Württemberg

Neuveröffentlichungen

In Baden-Württemberg veränderte sich das diesjährige Neuangebot für Kaufimmobilien bis Anfang Februar kaum. Danach nahm es an Volatilität zu, jedoch ohne eindeutigen Trend, ehe es seit dem Zeitpunkt der landesweiten Beschlüsse sank (siehe Abb. 13). Anders als bei der nationalen Entwicklung wurde das Vorjahresniveau selbst im Januar nicht übertroffen und sank insgesamt um über 32%.

Anders sah es bei den Mietimmobilien aus, die sich im gesamten Zeitraum wenig veränderten (siehe Abb. 14). Zwar holten hier im Februar die Werte aus 2019 auf, unterschieden sich in der Folge aber kaum; selbst im März ist hier keine wesentliche Abnahme zu erkennen. Folgerichtig legten die Neuveröffentlichungen insgesamt sogar um fast 15% zu.

Betrachtet man nur die Periode nach dem 23. März (ab KW 13), steigt der Rückgang der Kaufangebote auf über 45%, während das Plus am Mietmarkt auf ca. 5% schrumpft.

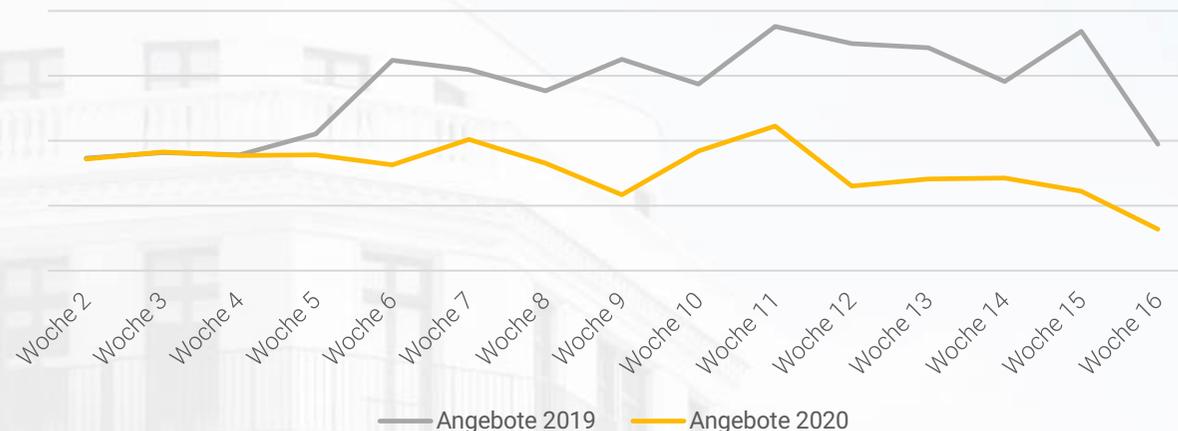


Abbildung 13. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Baden-Württemberg im Vergleich

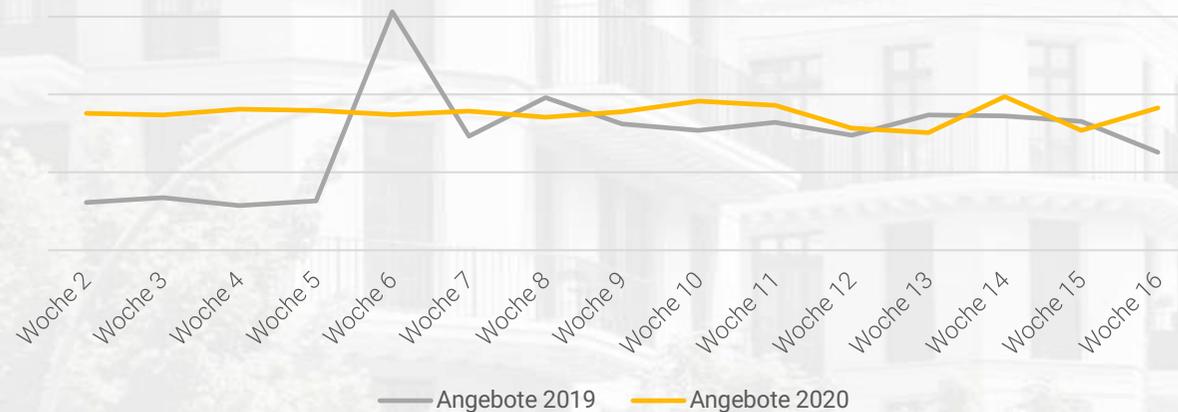


Abbildung 14. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Baden-Württemberg im Vergleich

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Die Entwicklung des Kaufinventars in Baden-Württemberg mit dem leichten Rückgang Ende Januar und dem Anstieg ab Mitte März ähnelt stark dem bundesweiten Trend und ist über den gesamten Zeitraum insgesamt ebenfalls steigend (siehe Abb. 15). Dabei bleiben die Werte stets unter denen des Vorjahres, welche einen durchgängigen Anstieg aufweisen.

Das Inventar für Mietobjekte weicht in der zeitlichen Entwicklung ebenfalls kaum von der gesamtdeutschen ab: wenig Schwankungen bis zum März, gefolgt von einem stetigen Anstieg, der kurz vor der Kontaktbeschränkung einsetzt (siehe Abb. 16). Von Mitte Februar bis Ende März war das diesjährige Mietinventar nahezu exakt auf dem Vorjahresniveau, ehe es sich danach deutlich absetzt. Der Anstieg war zuletzt so stark, dass das Gesamtangebot zum Ende der betrachteten Periode fast doppelt so hoch ist, wie zu Jahresbeginn.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien deckt sich sowohl im zeitlichen Verlauf als auch in der prozentualen Abweichung zum Vorjahr (rund -29%) mit den bundesweiten Beobachtungen (siehe Abb. 17).

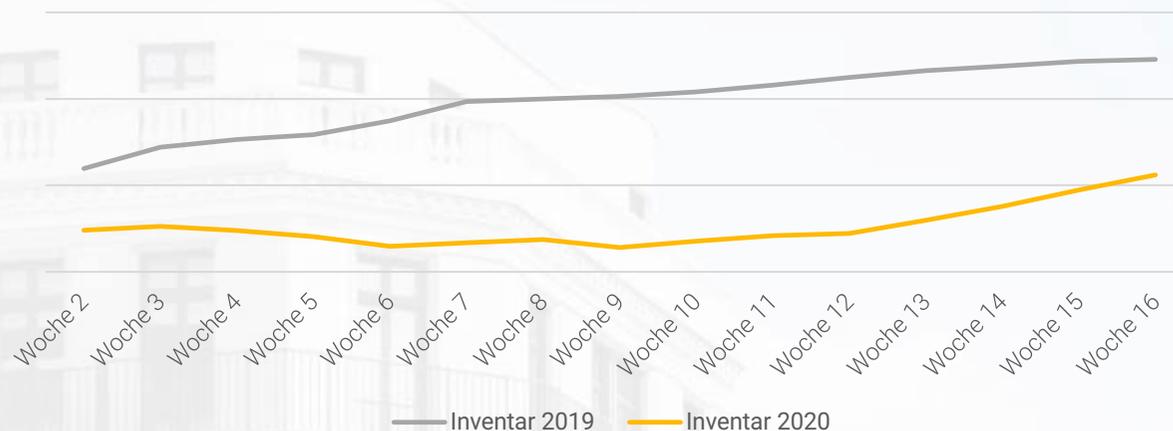


Abbildung 15. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Baden-Württemberg im Vergleich

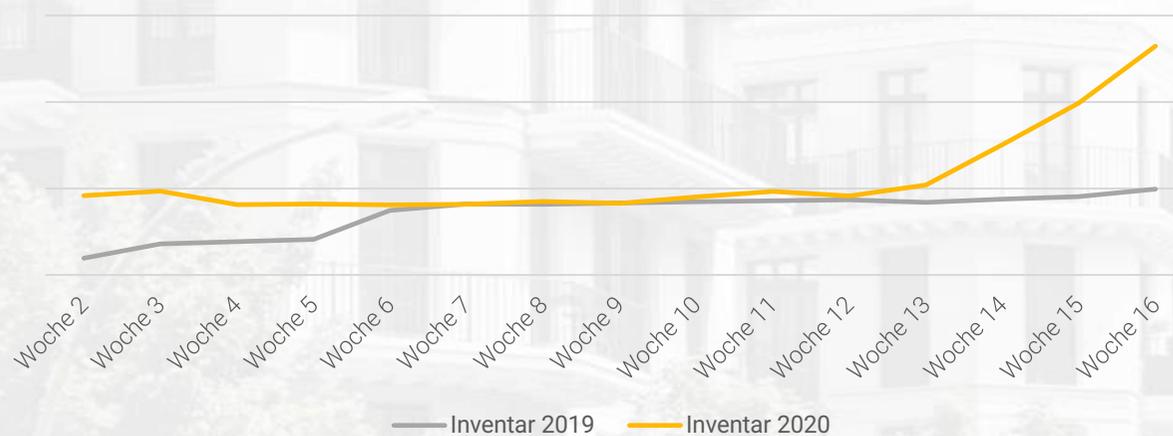


Abbildung 16. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Baden-Württemberg im Vergleich

Was die Mietimmobilien betrifft, sticht die Nachfrage wie auch das Neuangebot in Baden-Württemberg heraus: nach Anstieg zu Jahresbeginn, erlebt diese Ende Januar einen schwachen Rückgang, der jedoch nur bis zur zweiten Februarwoche andauert. Bis zum Fall im Rahmen des Kontaktverbots bleibt die Nachfrage sehr stabil und die meiste Zeit über den Vorjahreszahlen, so dass sie auch über den gesamten Zeitraum betrachtet mit ca. 8% darüber liegt (siehe Abb. 18).

Legt man nur die Zeit ab der 13. Woche zu Grunde, liegt die Nachfrage sowohl beim Kauf (ca. -60%) als auch bei der Miete (-44%) deutlich unter den Werten von 2019.

Fazit

Festzuhalten bleibt, dass sich die Entwicklungen am Käufermarkt in Baden-Württemberg kaum von denen der Bundesrepublik unterscheiden. Lange entwickelten sich Neuangebot und Nachfrage in einem ähnlichen Verhältnis, weshalb sich das Kaufinventar bis Mitte März kaum verändert. Seitdem steigt es aufgrund einer verhältnismäßig schwächeren Nachfrage.

Der Markt für Mietimmobilien sticht hingegen heraus. Im Kontrast zu den Entwicklungen im Rest von Deutschland bleiben Neuveröffentlichungen und Nachfrage hier bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Beschränkungen sehr stabil bis steigend.

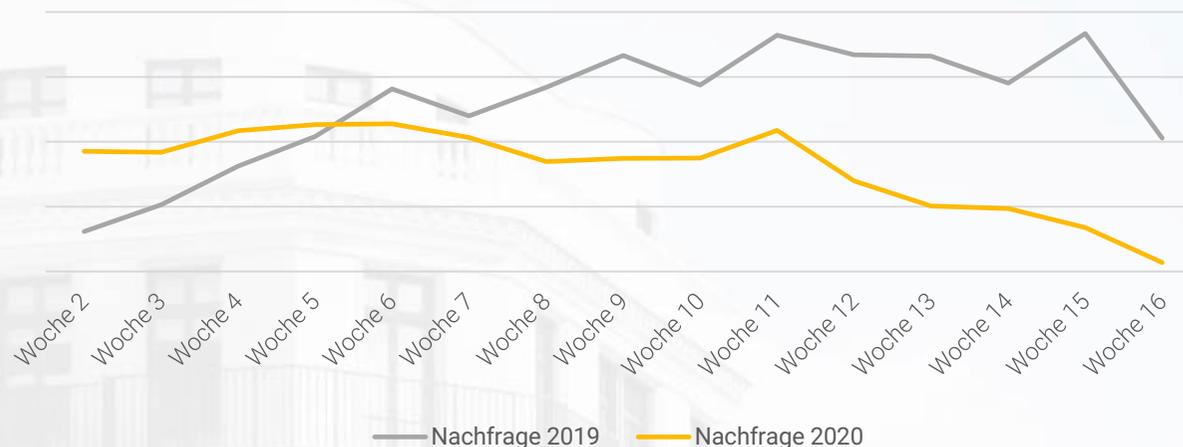


Abbildung 17. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Baden-Württemberg im Vergleich

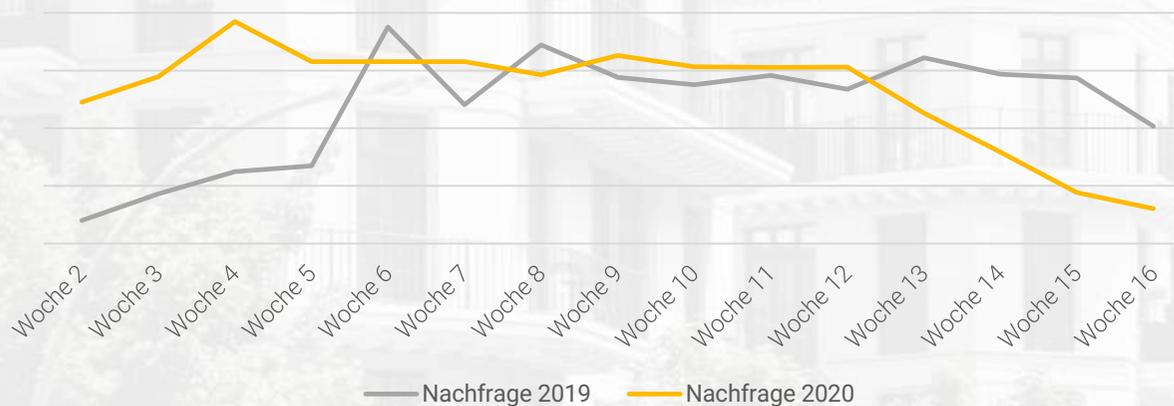


Abbildung 18. Nachfrage nach Mietimmobilien in Baden-Württemberg im Vergleich

Das Neuangebot geht selbst danach nicht merklich zurück, während die Nachfrage rapide abnimmt, was in einem seither drastisch steigenden Inventar resultiert.

Bayern

Allgemeine Lage in Bayern

Als Bundesland mit dem ersten gemeldeten COVID-19-Fall am 27. Januar ist Bayern sowohl in absoluten Zahlen als auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl am stärksten von dem Virus betroffen. Zeitgleich wie sein Nachbarland Baden-Württemberg vermeldete Bayern am 12. März seinen ersten Todesfall. Zum 19. April stieg Zahl der Infizierten auf 37.407 und die Zahl der Todesfälle auf 1.256 (siehe Abb. 19).

Schon vor dem bundesweiten Kontaktverbot, das am 23. März in Kraft trat, ergriff die Landesregierung in Bayern verschiedene Maßnahmen zur Eindämmung des Virus, insbesondere galt hier bereits ab dem 21. März eine landesweite Ausgangssperre. Zuvor wurden bereits Schulschließungen und die Einstellung des Betriebs öffentlicher Einrichtungen sowie nicht lebensnotwendiger Ladengeschäfte beschlossen.

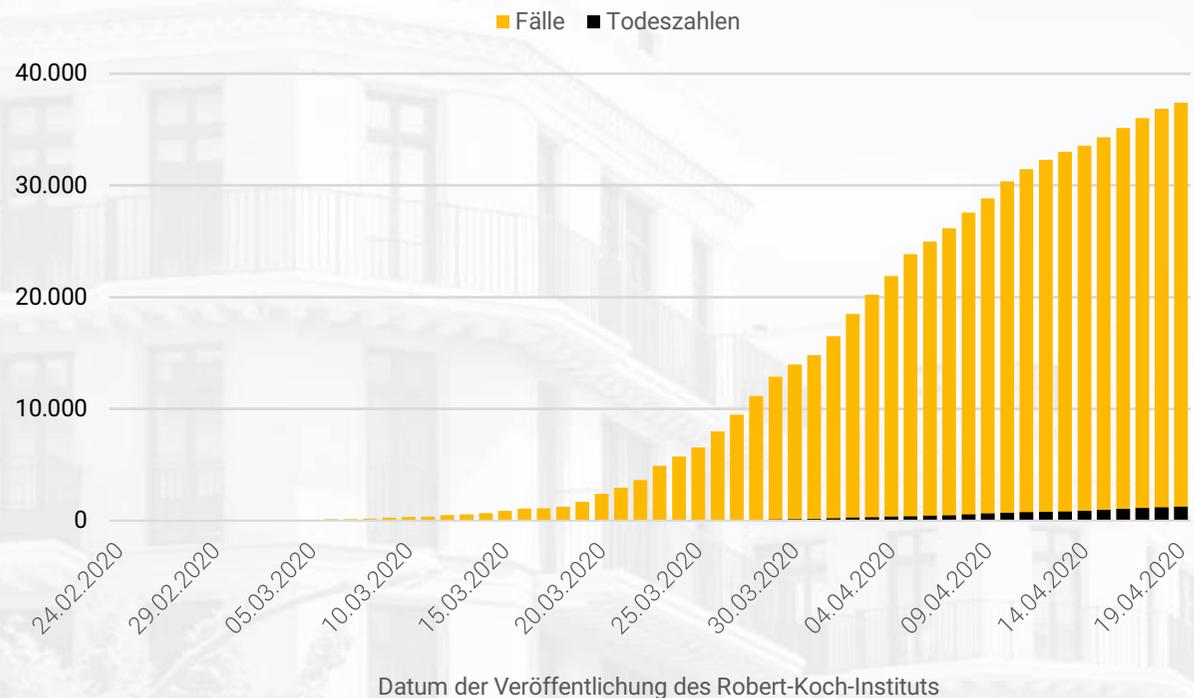


Abbildung 99. Fallzahlen von COVID-19 in Bayern (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Bayern

Neuveröffentlichungen

Das Angebot an neuen Kaufimmobilien blieb bis Ende Februar 2020 stabil und zeigte seitdem einen Abwärtstrend auf, mit Ausnahme eines kurzen Hochs Anfang März (siehe Abb. 20). Zu keinem Zeitpunkt übersteigen die Neuveröffentlichungen das Vorjahresniveau, was in einem Rückgang ca. 32% gegenüber 2019 resultiert.

Das Neuangebot an Mietobjekten entwickelte sich weitestgehend gleich, wobei es nach den bundesweiten Maßnahmen eher stagnierte als weiter zu sinken (siehe Abb. 21). Zudem fällt der Rückgang mit rund 11% im Vergleich zum Vorjahr weniger stark aus als der nationale Durchschnitt.

Betrachtet man nur den Zeitraum nach der Kontaktbeschränkungen (ab KW 13), die in Bayern früher als in den anderen Bundesländern eingeführt wurden, steigt der Rückgang gegenüber 2019 auf über 47% beim Kauf und ca. 31% bei der Miete.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Kaufinventar in Bayern nahm im betrachteten Zeitraum die gleiche Entwicklung wie für Deutschland an und nahm insgesamt zu. So fiel es nach

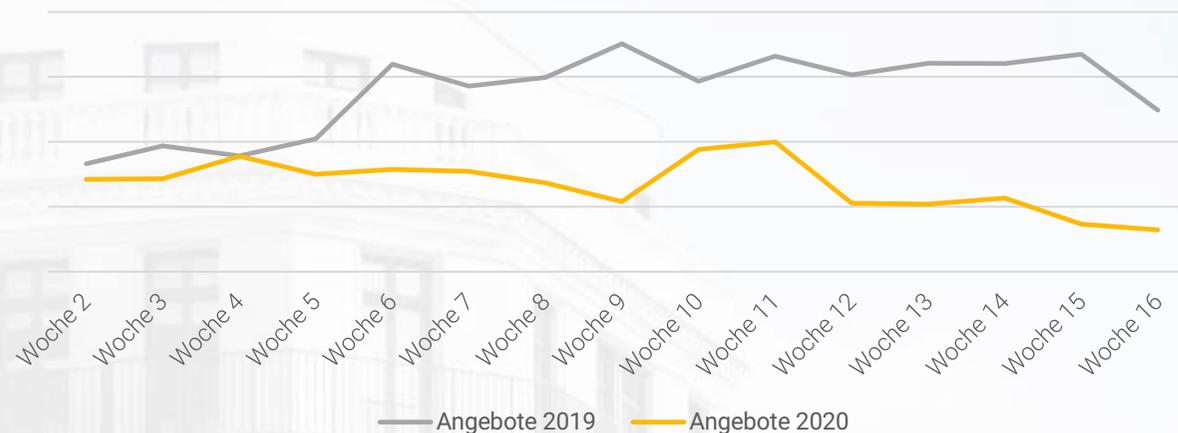


Abbildung 100. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Bayern im Vergleich

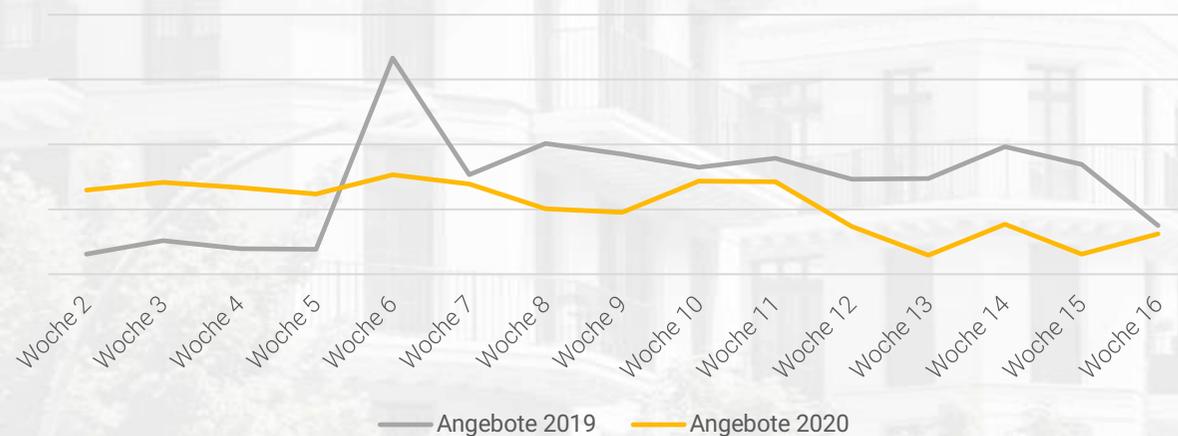


Abbildung 21. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Bayern im Vergleich

anfänglicher Stabilität auch hier Ende Januar leicht und stieg Anfang März wieder an, ohne jedoch das Vorjahresniveau zu erreichen (siehe Abb. 22).

Das Inventar der Mietobjekte wich im zeitlichen Verlauf ebenfalls kaum vom Bundestrend ab. Im Vergleich zum Vorjahr lag das diesjährige Inventar zu Beginn deutlicher darunter, danach dichter daran und setzte sich schließlich eine Woche früher ab als in Gesamtdeutschland (siehe Abb. 23). Während des gesamten Zeitraums war das Mietinventar steigend, im Vergleich zu den Kaufangeboten sogar stärker.

Nachfrage

Die Nachfrage nach bayrischen Kaufimmobilien unterscheidet sich im zeitlichen Verlauf kaum von der deutschen: Ein leichter Anstieg bis Anfang Februar, gefolgt von einem generellen Negativtrend, der im Zuge der öffentlichen Einschränkungen stärker wurde (siehe Abb. 24). Auch beim prozentualen Rückgang gegenüber 2019 (ca. -30%) weicht Bayern nicht vom Bundesdurchschnitt ab.

Bei den Mietimmobilien kam es zu Jahresbeginn ebenfalls zu einem Nachfrageanstieg, der Anfang Februar abebbte. In der Folge fiel die Nachfrage auf das Niveau vom Jahresbeginn zurück und stabilisierte sich dort, ehe es Mitte März zum Einbruch kam (siehe Abb. 25). Der Gesamtrückgang

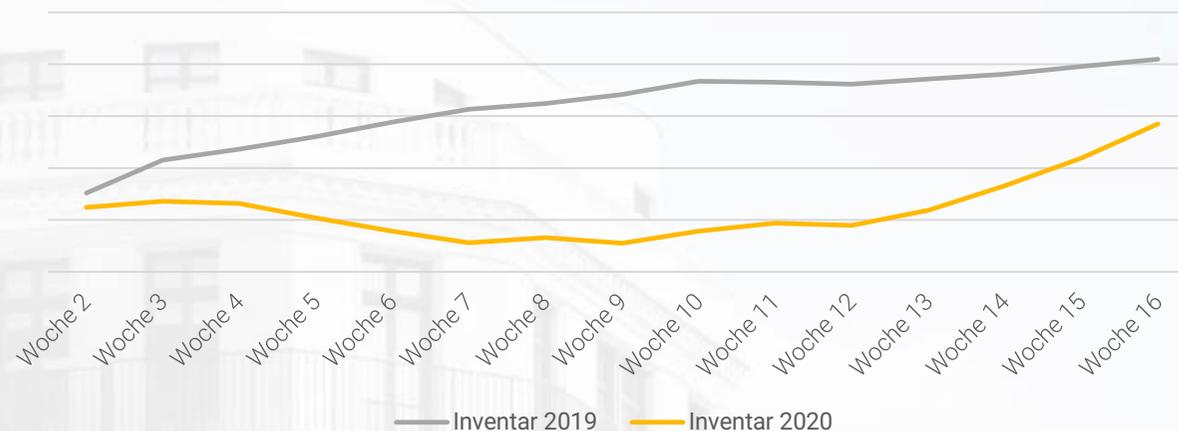


Abbildung 22. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Bayern im Vergleich

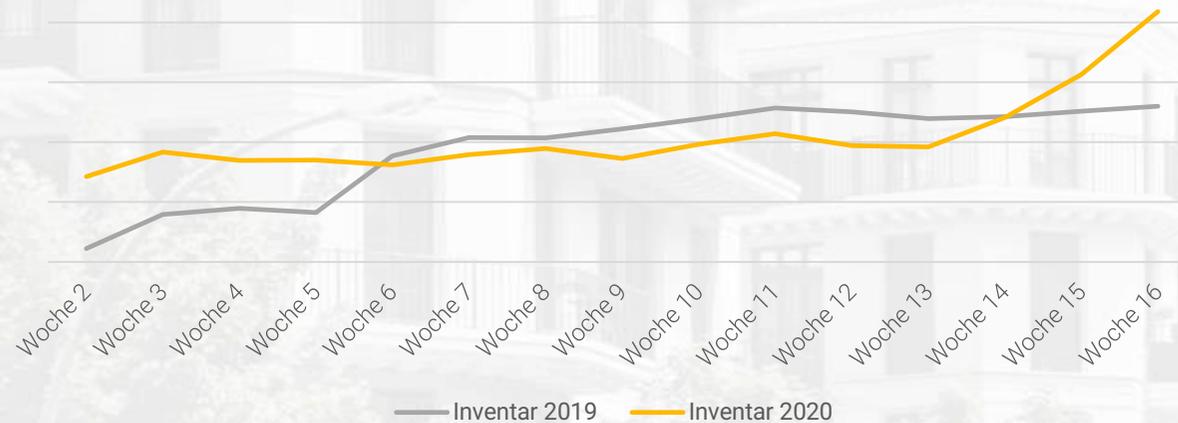


Abbildung 23. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Bayern im Vergleich

im Vergleich zum Vorjahr fiel mit etwa 11% jedoch etwas kleiner aus als in Deutschland.

Betrachtet man nur die Periode nach dem Kontaktverbot, sank die Nachfrage nach Kaufimmobilien um über 61%, während die Mietimmobilien ein Minus von über 51% verzeichnen.

Fazit

Es bleibt festzuhalten, dass die Entwicklungen am bayrischen Käufermarkt insgesamt kaum von den bundesweiten abweichen. Auch hier blieb die Nachfrage zunächst stabiler als das Neuangebot, bis sich dieser Trend ab Anfang März wendet und das Kaufinventar seither steigend ist.

Die neuveröffentlichten Wohnimmobilien zur Miete sowie deren Nachfrage gingen gegenüber dem Vorjahr schwächer zurück als im nationalen Vergleich. Nachdem es erst keinen eindeutigen Trend aufweist, lässt sich seit dem Zeitpunkt der Kontaktsperre auch in Bayern das gewohnte Bild des steigenden Mietinventars beobachten, das durch eine verhältnismäßig schwächere Nachfrage bedingt ist.

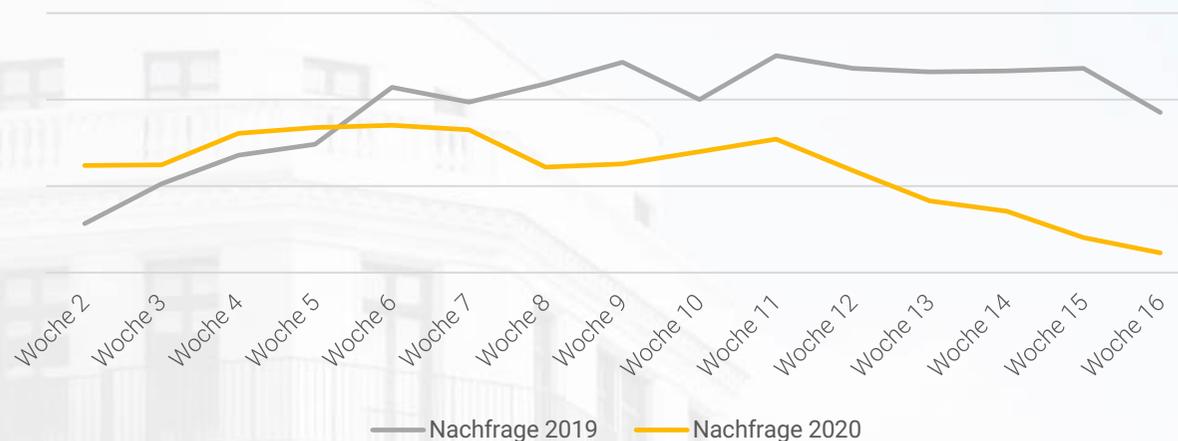


Abbildung 24. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Bayern im Vergleich

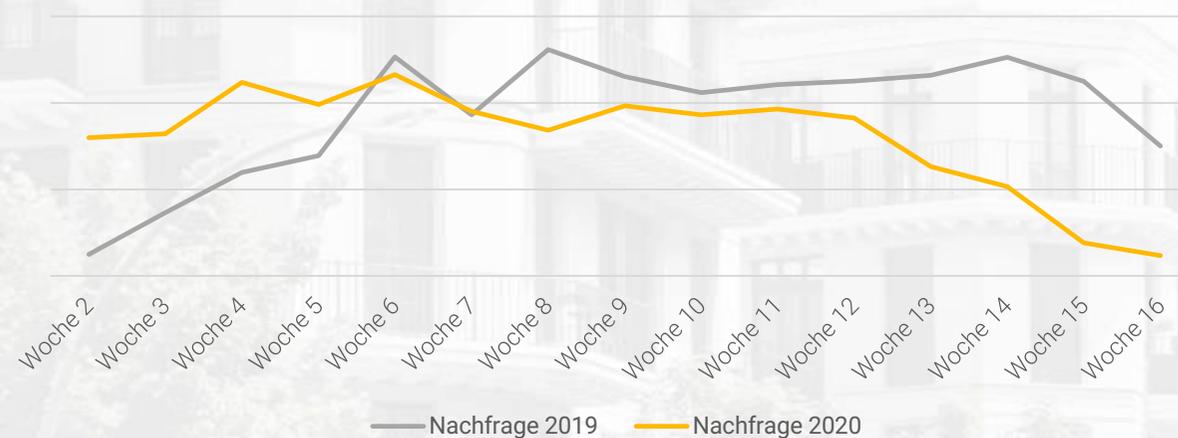


Abbildung 25. Nachfrage nach Mietimmobilien in Bayern Vergleich

Berlin

Allgemeine Lage in Berlin

Gemessen an den Einwohnerzahlen befindet sich die Hauptstadt im Ländervergleich im oberen Mittelfeld, was die COVID-19-Fallzahlen betrifft. Berlin vermeldete erst am 2. März seinen ersten Infizierten und knapp drei Wochen später seinen ersten Todesfall. Zum 19. April stiegen die COVID-19-Fälle auf 5.159 und die Todesfälle auf 92 (siehe Abb. 26).

Schon vor dem bundesweiten Kontaktverbot, das am 23. März in Kraft trat, ergriff die Landesregierung in Berlin verschiedene Maßnahmen, um die Verbreitung des Virus in Schach zu halten. So wurden am 11. März alle größeren Sport- und Kulturveranstaltungen abgesagt, wie schon knapp zwei Wochen zuvor die Internationalen Tourismus-Börse (ITB). Weiterhin wurde am 17. März die Schließung der Schulen sowie Clubs, Bars und Gastronomie beschlossen.

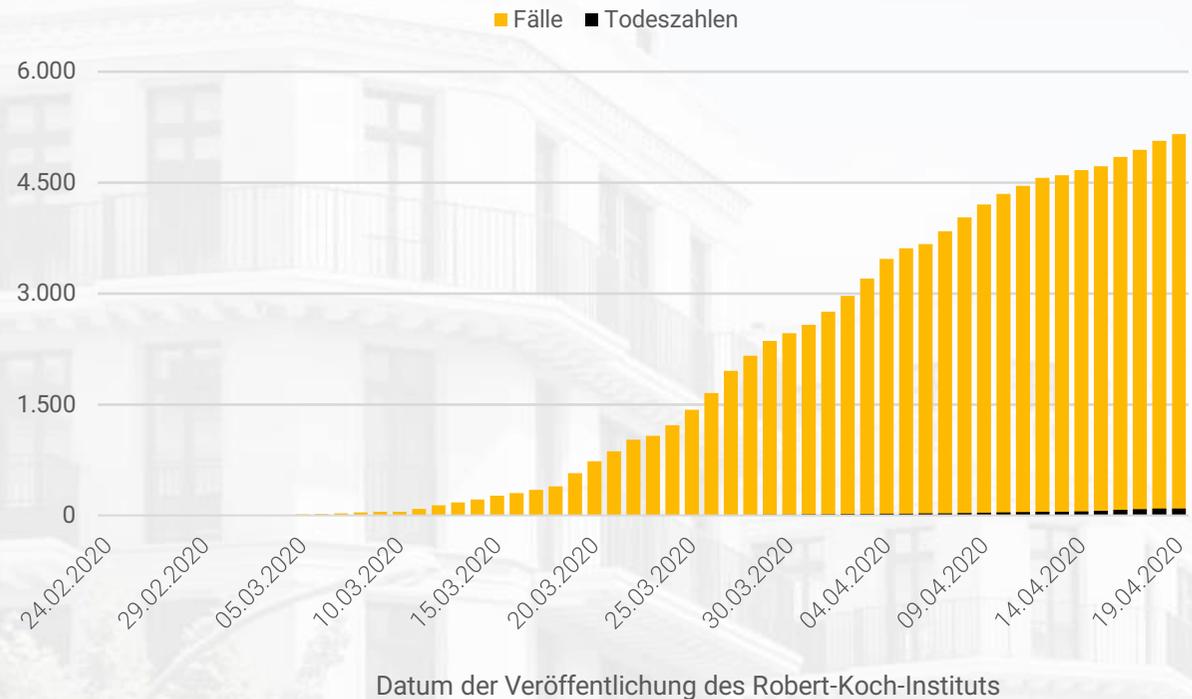


Abbildung 26. Fallzahlen von COVID-19 in Berlin (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Berlin

Neuveröffentlichungen

Die neuen Kaufangebote in Berlin erreichen, anders als der Bundestrend, erst Ende Februar ihr Hoch und brechen dann zum Zeitpunkt der Kontaktbeschränkung durchgängig ein. Dauerhaft unter dem Vorjahresniveau sind die Berliner Kaufangebote erst ab Mitte März, weshalb sie während des gesamten Zeitraums mit ca. 17% gegenüber 2019 deutlich schwächer zurückgingen als im Bundesschnitt (siehe Abb. 27).

Auf dem Mietmarkt ergibt sich ein umgekehrtes Bild: mit einem Angebotsvolumen von nur knapp 75% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet Berlin einen wesentlich stärkeren Rückgang als Gesamtdeutschland. Ohne zuvor zu steigen, war das Angebot auch hier ab Ende Februar fallend, erlebte nach dem 23. März jedoch keinen erneuten Einbruch (siehe Abb. 28).

Betrachtet man nur den Zeitraum nach der Kontaktsperrung (ab KW 13), beträgt die Abnahme gegenüber 2019 für Kauf und Miete ca. 33%.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Kaufinventar in Berlin stieg im Januar leicht an und fiel am Ende des Monats wieder auf das

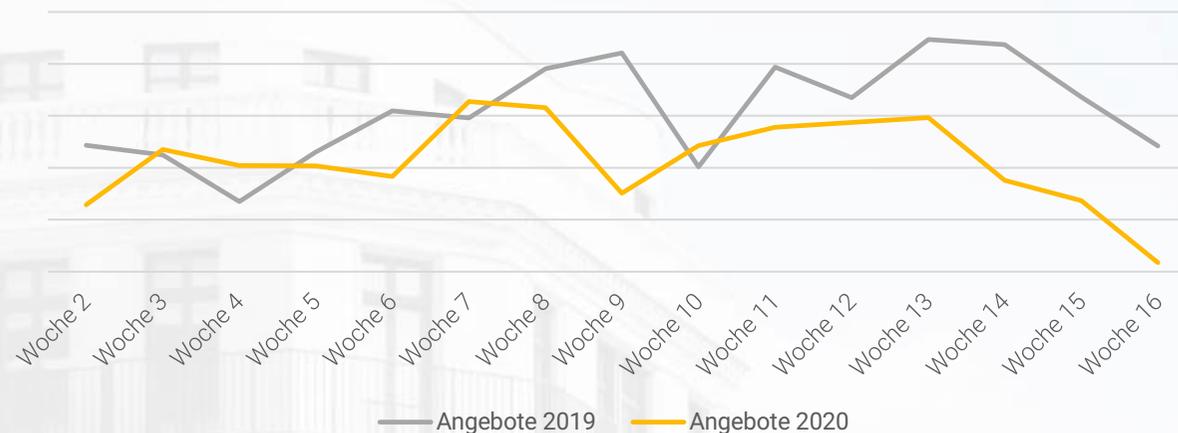


Abbildung 27. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Berlin im Vergleich

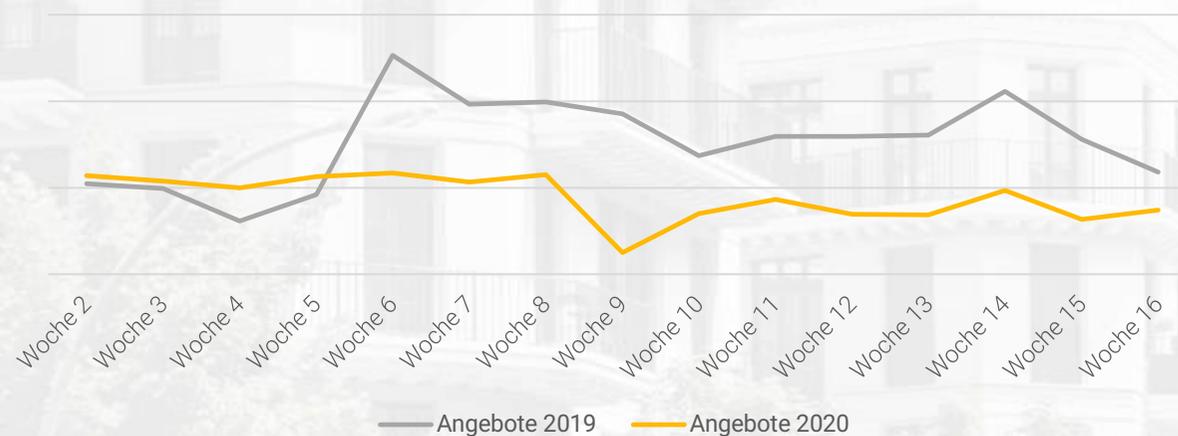


Abbildung 28. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Berlin im Vergleich

Niveau vom Jahresbeginn zurück. Nachdem es dort einige Wochen verharrte, setzte Ende Februar ein Aufwärtstrend ein, der nach dem Kontaktverbot zunimmt (siehe Abb. 29). Anders als in der Bundesrepublik bewegten sich die diesjährigen Zahlen konstant über den Werten des Vorjahres.

Beim Inventar der Mietangebote weicht die diesjährige Entwicklung vom deutschen Trend ab: Nach einem kurzen Hoch zu Jahresbeginn sank es kontinuierlich bis zum Zeitpunkt der ersten Schließungen ab. In der Folge stieg das Mietinventar so stark an, dass es trotz der vorangegangenen Abnahme deutlich über dem Niveau zu Jahresbeginn lag (siehe Abb. 30).

Nachfrage

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien in der Hauptstadt verzeichnete noch bis Anfang Februar einen Anstieg und konnte bis dahin mit den Werten aus 2019 mithalten. Im weiteren Verlauf sank sie über mehrere Wochen, ehe sie sich kurz vor den öffentlichen Beschränkungen für zwei Wochen erholt. Danach ist bis zum Ende dieser Betrachtung ein Negativtrend zu beobachten (siehe Abb. 31). Mit ca. 24% fiel der gesamte Rückgang gegenüber 2019 sowie auch in der Periode nach dem Kontaktverbot (ca. -55%) in Berlin weniger stark aus als in Gesamtdeutschland.

Die Nachfrage nach Mietobjekten war bis Anfang

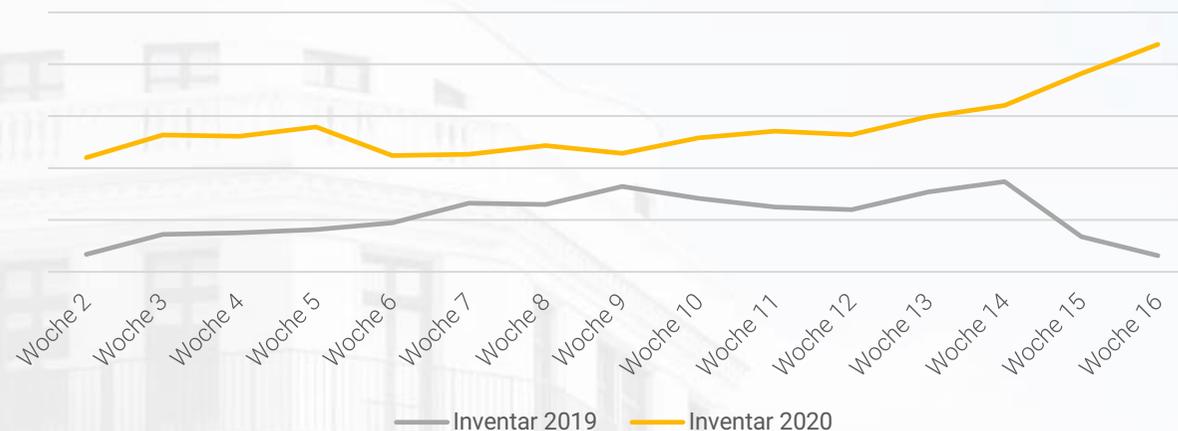


Abbildung 29. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Berlin im Vergleich

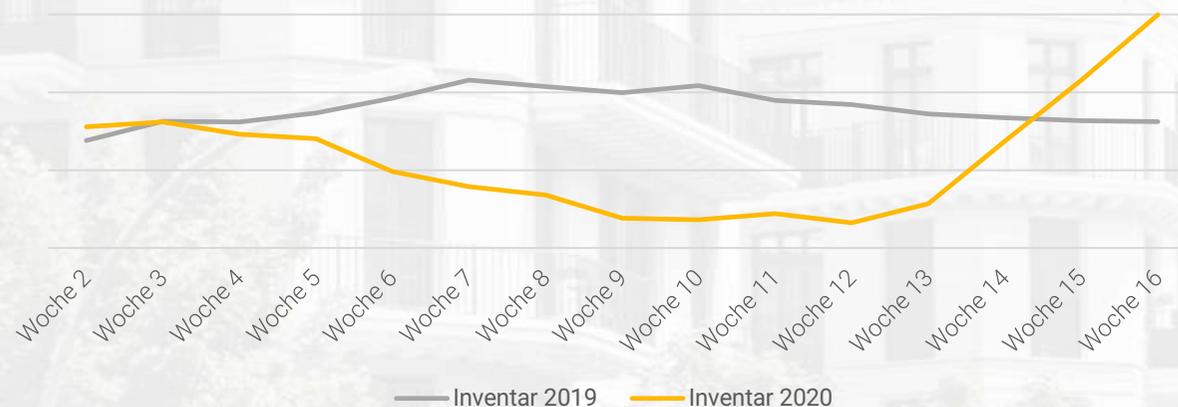


Abbildung 30. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Berlin im Vergleich

Februar steigend und dann bis zum Monatsende durchgängig fallend. Im März stagnierte die Nachfrage zunächst, doch fiel mit Inkrafttreten der Einschränkungen schließlich auch rapide ab (siehe Abb. 32). Über den gesamten Zeitraum betrachtet ging die Nachfrage nach Mietobjekten mit über 30% gegenüber 2019 wesentlich deutlicher zurück als im Bundesschnitt. Dieser Umstand steht in starkem Zusammenhang mit der großen Lücke seit dem Zeitpunkt der nationalen Kontaktbeschränkungen, denn in diesem Zeitraum betrug die Minderung zum Vorjahr ca. 72%.

Fazit

In der Gesamtbetrachtung lässt sich feststellen, dass der Berliner Markt für Kaufimmobilien im nationalen Vergleich weniger stark vom Virus betroffen ist. Neuangebot und Nachfrage gingen hier im Vergleich zu 2019 weniger stark zurück und stehen bis zu den öffentlichen Einschränkungen in einem gleichmäßigen Verhältnis.

Umgekehrt verhält es sich bei den Mietimmobilien: Hier gingen Neuveröffentlichungen und Nachfrage wesentlich stärker zurück als im Bundesschnitt und machen Berlin somit zu einem der am stärksten betroffenen Bundesländer.

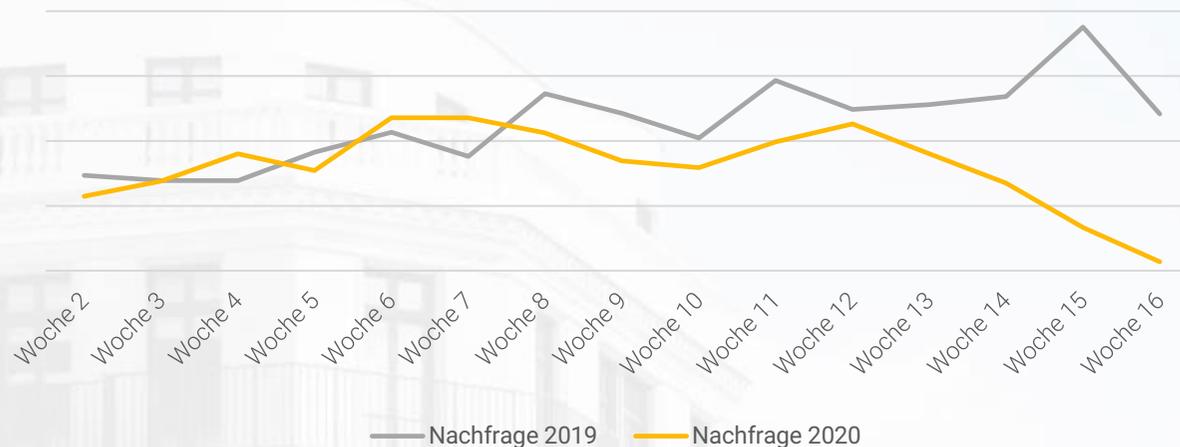


Abbildung 31. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Berlin im Vergleich

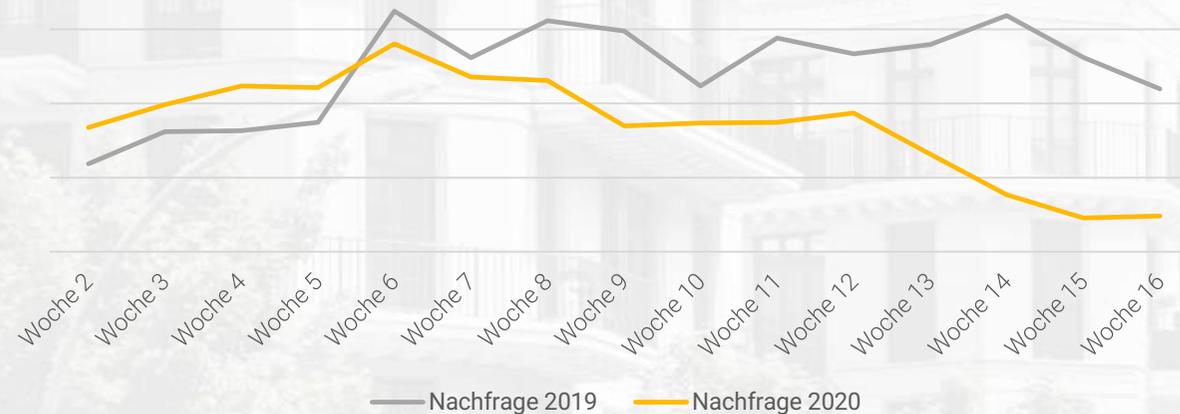


Abbildung 32. Nachfrage nach Mietimmobilien in Berlin Vergleich

Brandenburg

Allgemeine Lage in Brandenburg

Die bestätigten Fallzahlen Brandenburgs befinden sich im bundesweiten Vergleich im unteren Mittelfeld. Der erste COVID-19-Fall wurde am 3. März vermeldet und der erste Todesfall am 25. März. Bis zum 19. April stieg die Zahl der gesamten Erkrankten auf 2.221, darunter stiegen die Todesfälle bis auf 66. (siehe Abb. 33).

Schon vor dem bundesweiten Kontaktverbot, das am 23. März in Kraft trat, ergriff die Landesregierung in Brandenburg einzelne Maßnahmen, um die Verbreitung des Virus kontrollieren zu können. So wurden bereits am 18. März nicht lebenswichtige Geschäfte und Schulen geschlossen.

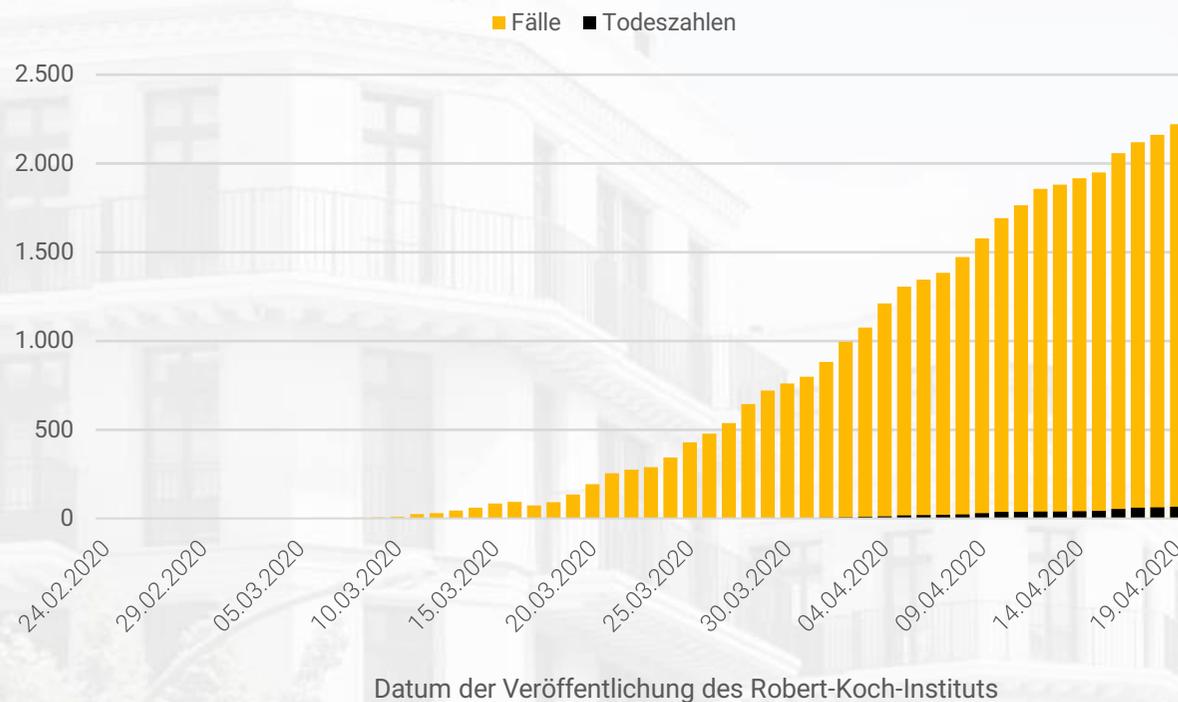


Abbildung 33. Fallzahlen von COVID-19 in Brandenburg (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Brandenburg

Neuveröffentlichungen

Das brandenburgische Neuangebot an Kaufimmobilien folgte vom Jahresbeginn bis kurz vor den öffentlichen Beschränkungen einer gleichmäßigen Auf- und Abbewegung. Danach bewegten sich die Zahlen auf einem niedrigeren Niveau, allerdings ohne einen eindeutigen Abwärtstrend aufzuweisen (siehe Abb. 34). Ferner fielen die neuen Kaufangebote erst Mitte Februar dauerhaft unter die Vorjahreswerte und damit wesentlich später als im nationalen Vergleich. Somit fielen sowohl der gesamte Rückgang (ca. -18%) als auch die Minderung seit dem Kontaktverbot (ab KW 13) mit -39% wesentlich schwächer aus.

Die zeitliche Entwicklung der neuen Mietangebote ist weitestgehend deckungsgleich (siehe Abb. 35). Hier lagen die diesjährigen Werte allerdings fast durchgängig unter dem Vorjahresniveau und fielen zwar mit einem Rückgang von insgesamt 22% stärker als der Bundesdurchschnitt, ab dem 23. März jedoch schwächer (-20%).

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Im zeitlichen Verlauf unterscheidet sich sowohl Kauf- als auch das Mietinventar kaum vom

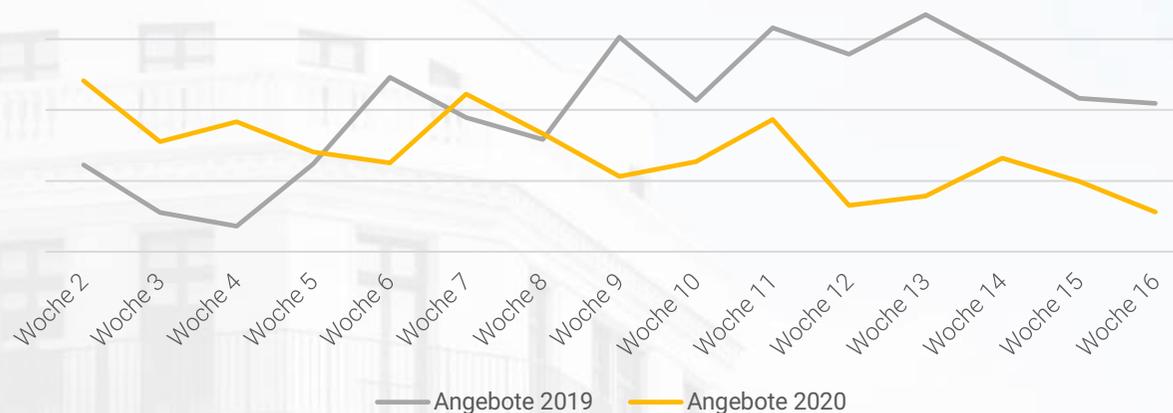


Abbildung 34. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Brandenburg im Vergleich

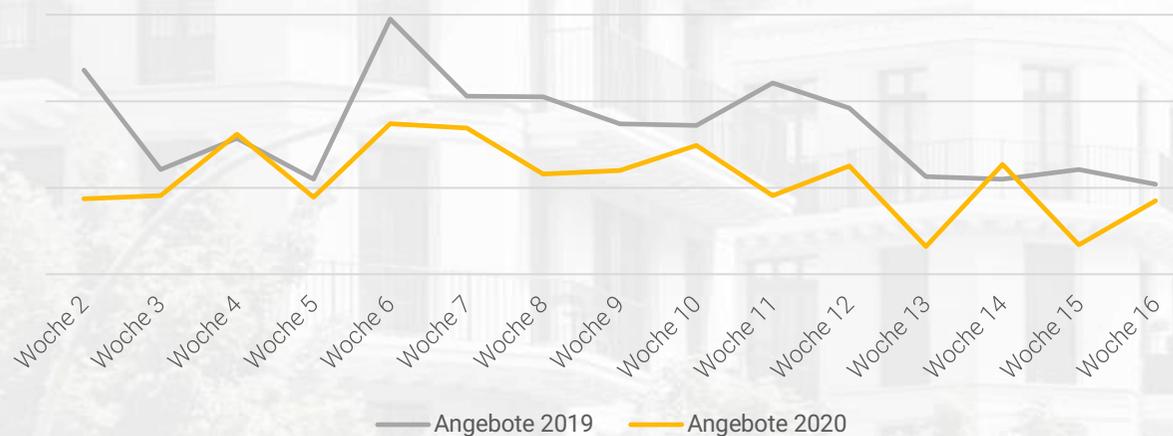


Abbildung 35. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Brandenburg im Vergleich

jeweiligen gesamtdeutschen Pendant. Beim Kauf bewegte sich das Gesamtangebot von Anfang Februar bis Mitte März unter den Zahlen zu Jahresbeginn und stieg in der Folge stetig an (siehe Abb. 36). Am Markt für Mietobjekte ergaben sich bis Mitte März kaum Veränderungen, danach stieg das Inventar ebenfalls (siehe Abb. 37).

Unterschiede ergeben sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr: Das diesjährige Kaufinventar war, anders als in der Bundesrepublik, zu Beginn und zum Ende dieser Betrachtung über dem Niveau von 2019 und fiel zwischenzeitlich nur knapp darunter. Das Mietinventar bewegte sich in Brandenburg sogar während des gesamten Zeitraums über den Werten des vergangenen Jahres.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf war von Jahresbeginn bis Mitte Februar steigend und fiel erst am Monatsende unter die letztjährigen Werte; nach der Kontaktsperre setzt ein durchgängiger Negativtrend ein (siehe Abb. 38). Im Ergebnis sinkt die Nachfrage mit ca. 18% gegenüber 2019 deutlich schwächer als im bundesweiten Vergleich, im Zeitraum nach den öffentlichen Beschränkungen dann etwas schwächer (ca. -61%).

Die Nachfrage nach Mietimmobilien war bis Anfang Februar steigend und ging seitdem langsam,

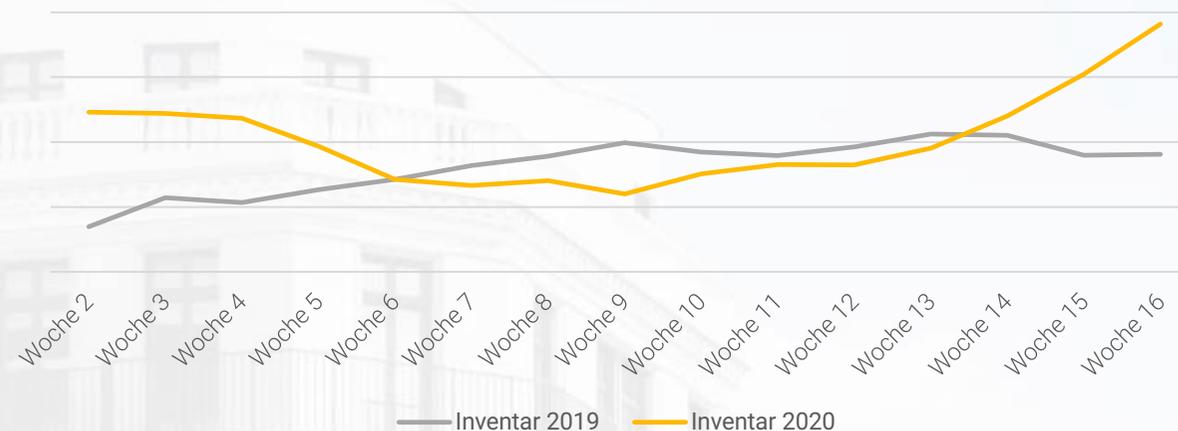


Abbildung 36. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Brandenburg im Vergleich

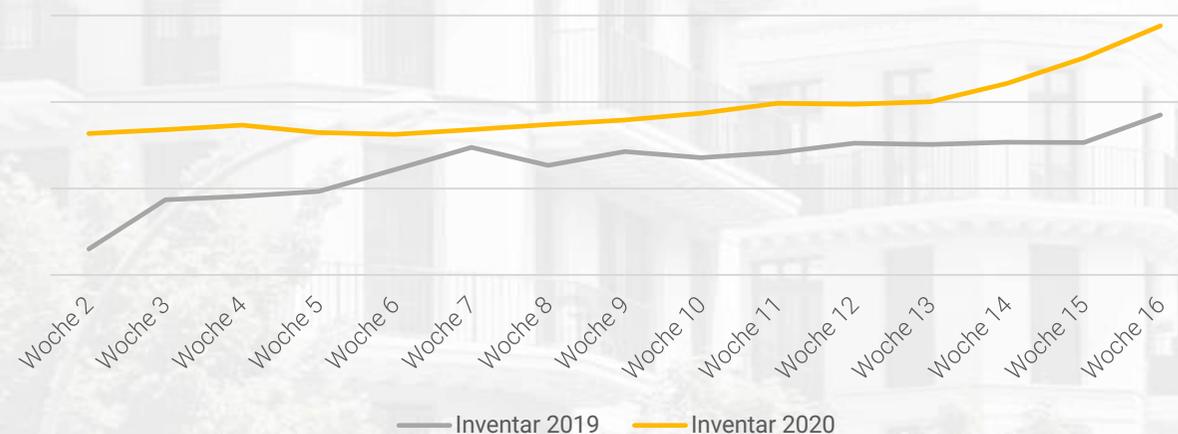


Abbildung 37. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Brandenburg im Vergleich

aber stetig zurück, wobei sie von starker Volatilität geprägt war (siehe Abb. 39). Im Vergleich zur Nachfrage aus dem Vorjahr befand sich die diesjährige zwar nie über längere Zeit darüber, fiel jedoch auch nie besonders stark darunter, so dass sich ebenfalls eine Gesamtabnahme von ca. 19% ergibt, die im Zeitraum nach der Kontaktsperre sogar „nur“ auf 36% ansteigt.

Fazit

Es bleibt festzuhalten, dass am brandenburgischen Markt für Kaufimmobilien sowohl das Neuangebot als auch die Nachfrage schwächer zurückgingen als im nationalen Vergleich. Zusammengefasst lässt sich erkennen, dass zunächst die Nachfrage stabiler als die Zahl der neuen Angebote blieb, was in einem sinkenden Kaufinventar resultierte. Mit steigender Schwere der Bedrohung durch das Virus kehrte sich dieser Trend ab Anfang März in die andere Richtung um.

Bei den Mietimmobilien hielten sich die volatilen Entwicklungen der Neuangebote und der Nachfrage, mit einem etwas stärkerem Rückgang als im deutschen Schnitt, lange Zeit die Waage, weshalb sich das Inventar bis in den März hinein kaum veränderte. Kurz vor den Kontaktbeschränkungen ab Mitte März begann die Nachfrage dann stärker zu sinken. Seitdem steigt das Mietinventar, jedoch schwächer als im deutschen Durchschnitt.

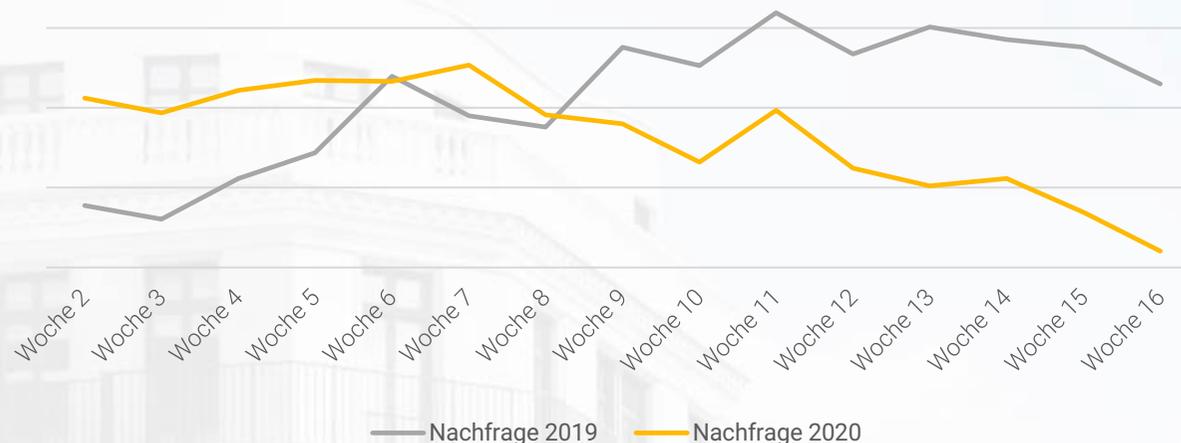


Abbildung 38. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Brandenburg im Vergleich

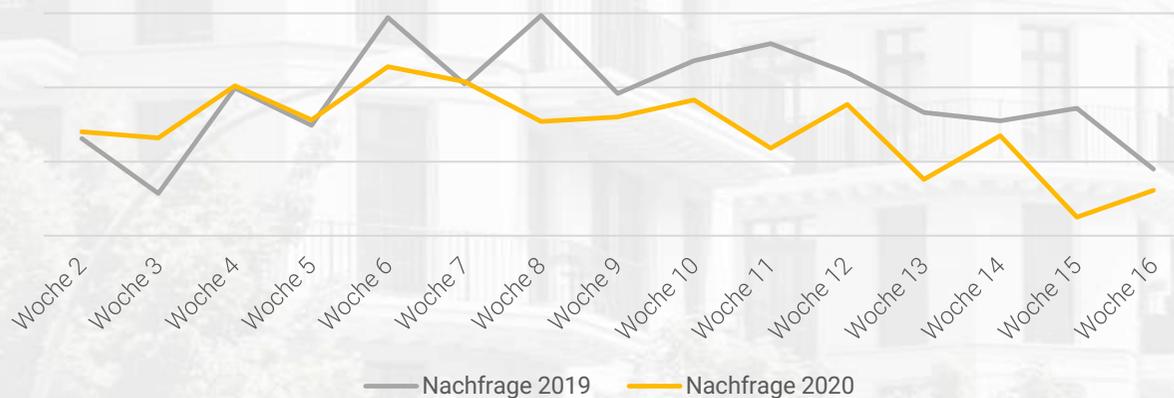


Abbildung 39. Nachfrage nach Mietimmobilien in Brandenburg Vergleich

Bremen

Allgemeine Lage in Bremen

Die Fallzahlen in Bremen bewegen sich im Vergleich zu den anderen Bundesländern im unteren Mittelfeld. Die Hansestadt vermeldete am 1. März ihren ersten bestätigten Fall und 25 Tage später den ersten Todesfall. Bis zum 19. April stieg die kumulierte Zahl der Infizierten, die mit COVID-19 in Verbindung stehen, auf 585, darunter 25 Todesfälle (siehe Abb. 40).

Trotz Auffassung der Bremer Landesregierung, dass öffentliche Beschränkungen einheitlich getroffen werden sollten, ergriff sie erste Maßnahmen bereits vor dem bundesweiten Kontaktverbot, das am 23. März in Kraft trat. So wurden am 16. März die Schulen geschlossen und einen Tag später alle nicht lebensnotwendigen Geschäfte.

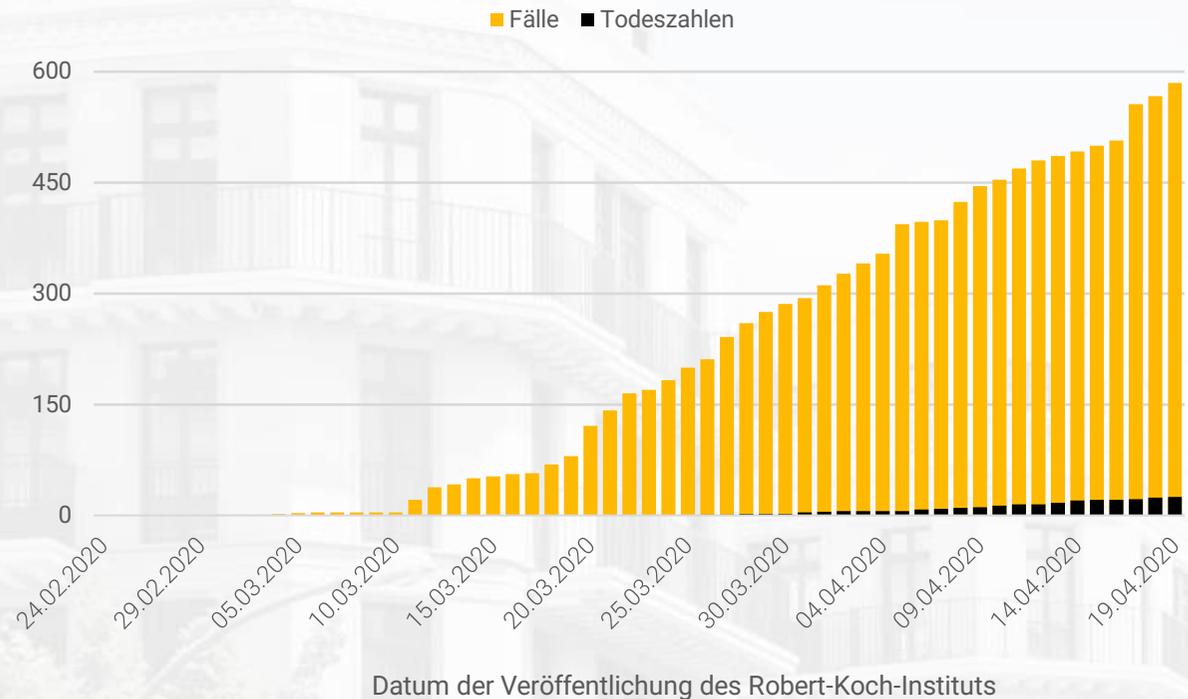


Abbildung 40. Fallzahlen von COVID-19 in Bremen (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Bremen

Neuveröffentlichungen

In Bremen stiegen die Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien bis zur Ankunft des Virus in Deutschland steil an und lagen deutlich über den Vorjahreszahlen. Darauf folgend fielen sie auf das Niveau vom Jahresbeginn zurück, auf dem sie sich bis Ende Februar stabilisierten. Danach kam es nochmals zu einem starken Anstieg, der im Zuge der ersten landesspezifischen Beschränkungen jedoch schnell wieder abklang (siehe Abb. 41). Aufgrund der Entwicklung zu Jahresbeginn und der Tatsache, dass das Neuangebot zu keinem Zeitpunkt sehr deutlich unter die letztjährigen Werte fiel, ergibt sich insgesamt ein geringer Rückgang von nur etwa einem Prozent gegenüber 2019; für die Periode nach der Kontaktsperre (ab KW 13) steigt dieser Wert „nur“ auf ca. -16%.

Bei den neuen Mietinseraten kann man im zeitlichen Verlauf bis zum Kontaktverbot eine Auf- und Abbewegung ohne eindeutigen Trend beobachten. Danach stagniert das Neuangebot auf der unteren Stufe (siehe Abb. 42). Weil es schon zu Jahresbeginn unter den Vorjahreszahlen lag, ist der Rückgang mit ca. 25% stärker als der Bundeschnitt. Im Zeitraum nach den Beschränkungen steigt der Rückgang hingegen lediglich auf 27%.

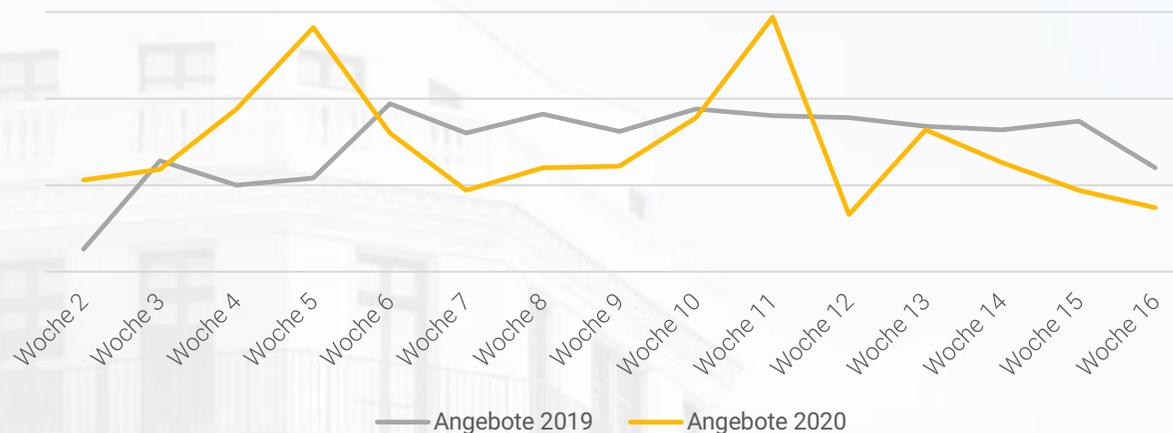


Abbildung 41. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Bremen im Vergleich

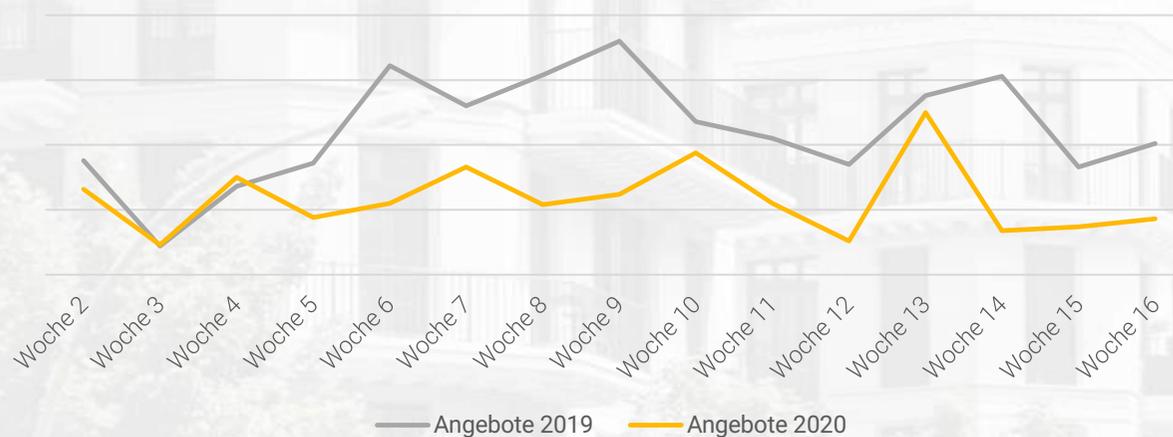


Abbildung 42. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Bremen im Vergleich

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Kaufinventar in der Hansestadt wies, mit Ausnahme eines kleinen Hochs Ende Januar, keine größeren Schwankungen auf und stieg nach den ersten Einschränkungen stetig an (siehe Abb. 43). Im Vergleich zum Gesamtangebot von 2019 lag das diesjährige die meiste Zeit darunter, doch überholte es schließlich durch den starken Anstieg am Ende dieser Betrachtung.

Das Mietinventar war vom Jahresbeginn bis zu den landesspezifischen Maßnahmen fallend, was auf eine verhältnismäßig starke Nachfrage hindeutet; danach stieg es wie im Rest der Republik (siehe Abb. 44). Der Vergleich zum letztjährigen Inventar ähnelt den Beobachtungen beim Kauf, wobei der zwischenzeitliche Abstand hier größer ausfiel.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien mit zwei Höhepunkten Ende Januar und Mitte März gleicht im zeitlichen Verlauf den Neuveröffentlichungen (siehe Abb. 45). Aufgrund des starken Anstiegs zu Jahresbeginn und der Tatsache, dass die Nachfrage nicht deutlich unter das Niveau aus 2019 fällt, war die Nachfrage insgesamt sogar um fast 2% steigend, wobei sich im Zeitraum nach der bundesweiten Kontaktsperre eine Abnahme von mehr als 33% ergibt.

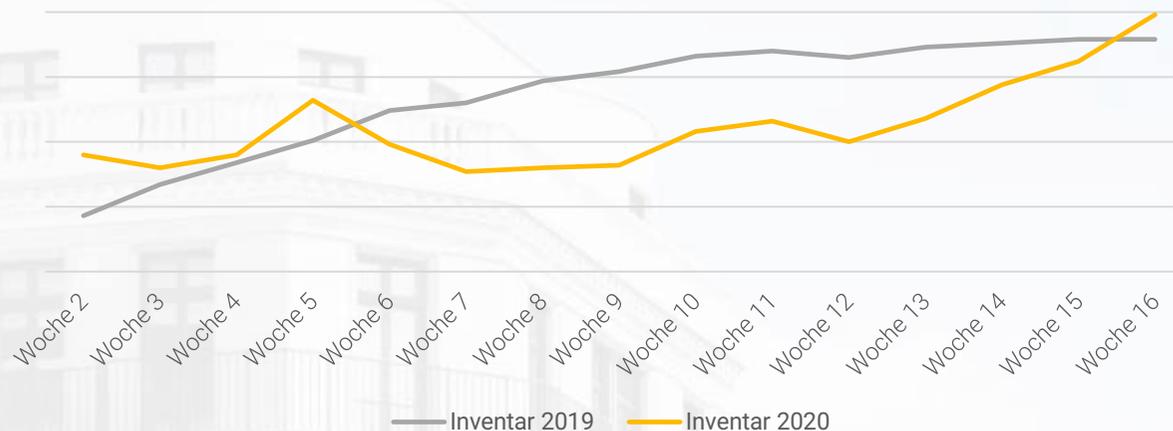


Abbildung 43. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Bremen im Vergleich

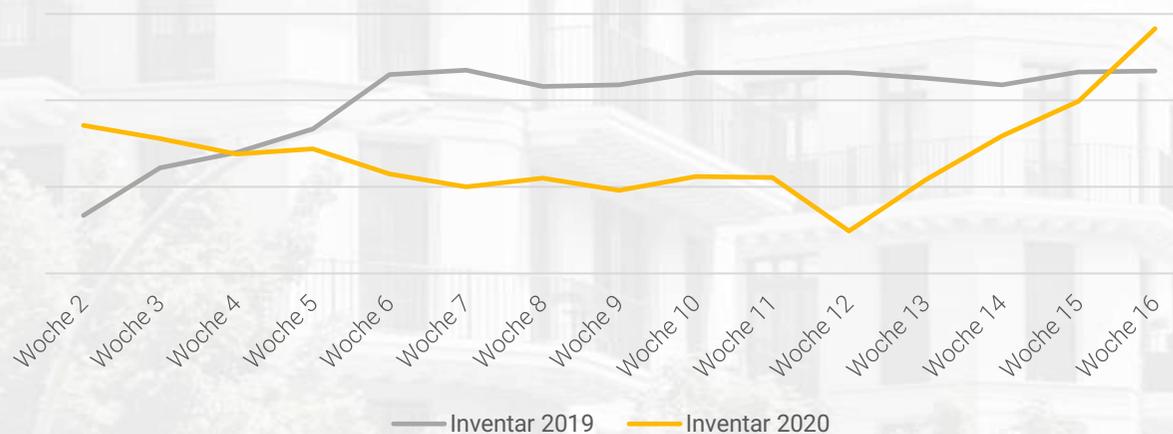


Abbildung 44. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Bremen im Vergleich

Auch die Nachfrage nach Immobilien zur Miete gleicht den Entwicklungen des entsprechenden Neuangebots: gleichmäßige Fluktuation bis zum Einbruch im Rahmen der öffentlichen Einschränkungen (siehe Abb. 46). Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt ging sie gegenüber 2019 mit 23% (seit Jahresbeginn) beziehungsweise 53% (nach dem 23. März) jeweils stärker zurück.

Fazit

Die Neuveröffentlichungen sowie die Nachfrage nach Bremer Immobilien zum Kauf, die beide nur einen moderaten Unterschied zu den Vorjahreszahlen aufweisen, entwickelten sich bis zu den ersten öffentlichen Beschränkungen sehr ähnlich. Aus diesem Grund veränderte sich das Kaufinventar in diesem Zeitraum kaum, ehe es, hervorgerufen durch die stärker sinkende Nachfrage, steigt. In der Gesamtentwicklung ist Bremen eines der am schwächsten betroffenen Bundesländer.

Bei den Mietimmobilien waren Neuangebot und Nachfrage bis zur Kontaktsperre stabil, wobei die Nachfrage immer ein wenig überwog, so dass das Inventar während dieser Periode sank. Danach sanken sowohl Neuangebot als auch Nachfrage, wobei die Nachfrage wie beim Kauf stärker zurückging und das Inventar seither steigend ist.

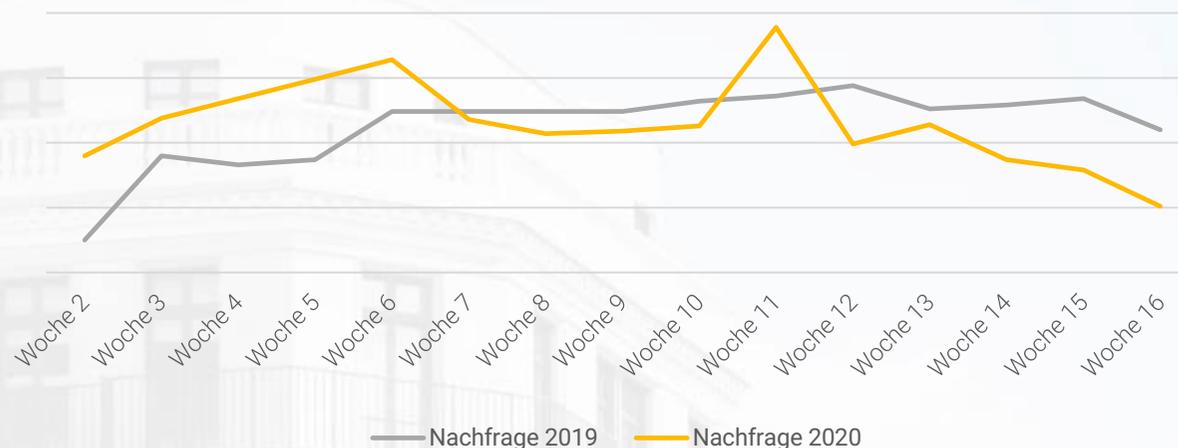


Abbildung 45. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Bremen im Vergleich

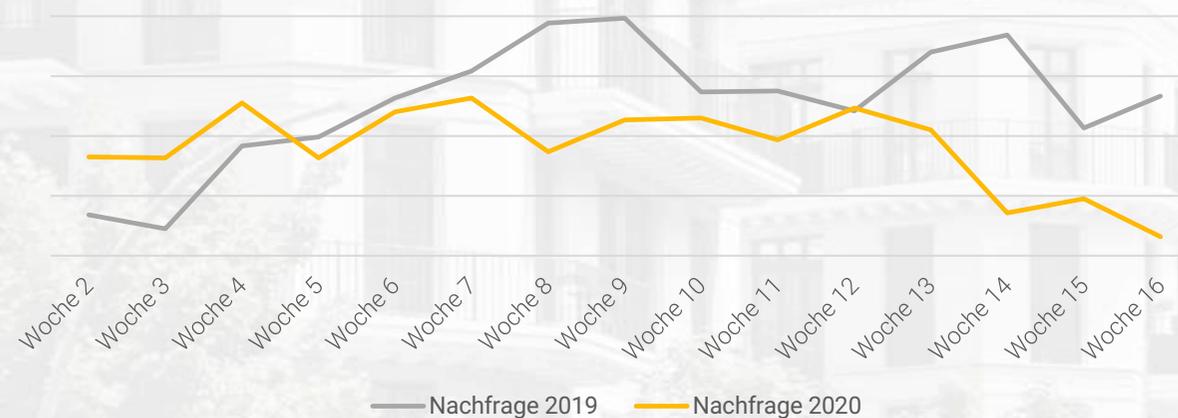


Abbildung 46. Nachfrage nach Mietimmobilien in Bremen Vergleich

Hamburg

Allgemeine Lage in Hamburg

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist Hamburg die am viertstärksten von COVID-19 betroffene Region. Die erste infizierte Person vermeldete die Hansestadt am 1. März und bis zum 19. April stieg Zahl der bestätigten Fälle auf 4.167. Den ersten Todesfall beklagte Hamburg am 27. März. Nach etwa 3 Wochen stiegen die Todesfälle auf 91 Personen an (siehe Abb. 47).

Schon vor dem bundesweiten Kontaktverbot, das am 23. März in Kraft trat, ergriff die Landesregierung in Hamburg verschiedene Maßnahmen, um die Verbreitung des Virus einzudämmen. So wurden in der vorherigen Woche sukzessive Freizeit- sowie Kulturbetrieb eingeschränkt und die Schulen geschlossen. Ferner mussten auch Restaurants ihren Betrieb einstellen und Ansammlungen von mehr als sechs Personen wurden verboten.

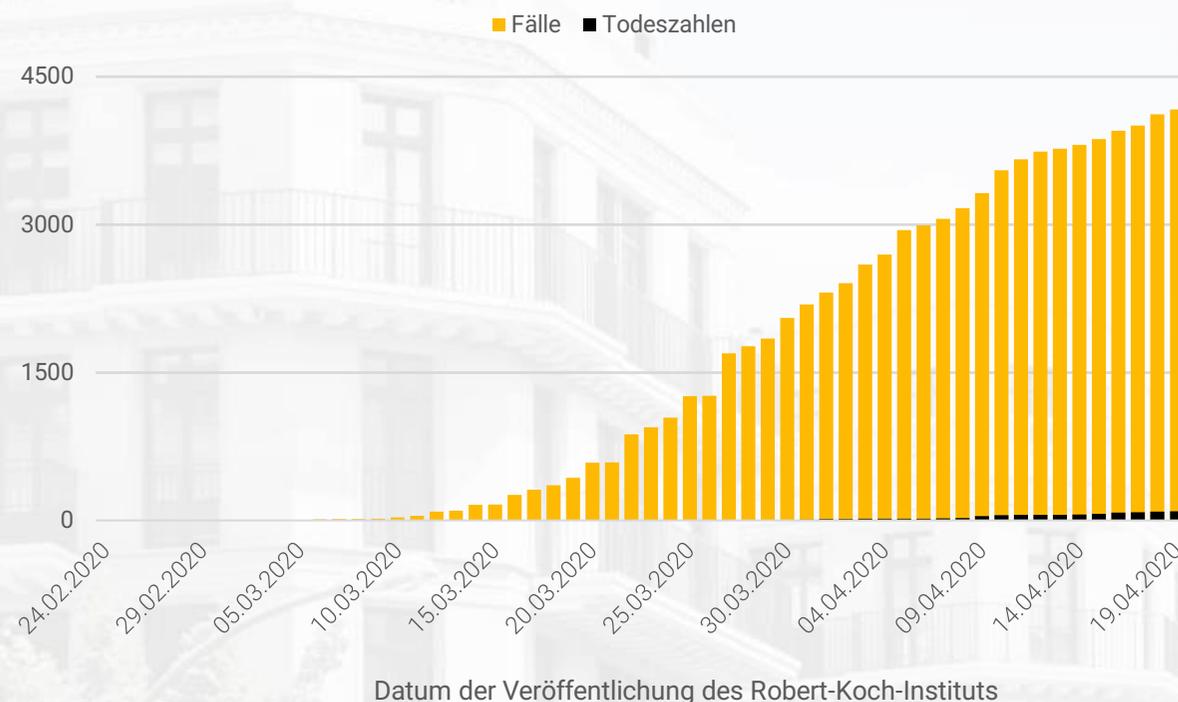


Abbildung 47. Fallzahlen von COVID-19 in Hamburg (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Hamburg

Neuveröffentlichungen

Das Neuangebot an Immobilien zum Kauf erlebte bis zum bundesweiten Kontaktverbot ein gleichmäßiges Auf und Ab. Danach war es durchgängig sinkend und erreichte zum Ende dieser Betrachtung seinen bisher niedrigsten Wert im laufenden Jahr (siehe Abb. 48). Mit einem Minus von insgesamt ca. 31% im Vergleich zu 2019 gingen die Neuveröffentlichungen in Hamburg im gleichen Maße zurück wie der bundesweite Schnitt; für die Periode nach den öffentlichen Einschränkungen (ab KW 13) stieg dieser Wert „nur“ auf 38%.

Am Mietmarkt ergab sich in Hamburg nahezu das gleiche Bild wie für die gesamte Republik: wenig Veränderung bis zum Zeitpunkt der landesspezifischen Maßnahmen, gefolgt von einer Stabilisierung auf einem niedrigeren Niveau. Auch in Zahlen ausgedrückt verhielt sich der Stadtstaat in dieser Kategorie fast identisch, mit insgesamt ca. 16% Rückgang gegenüber 2019 beziehungsweise knapp 30% im Zeitraum nach der Kontaktsperre.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Die Entwicklung des Kaufinventars wich kaum von der gesamtdeutschen ab: Nach einem moderaten Rückgang bis Ende Februar verharrete das

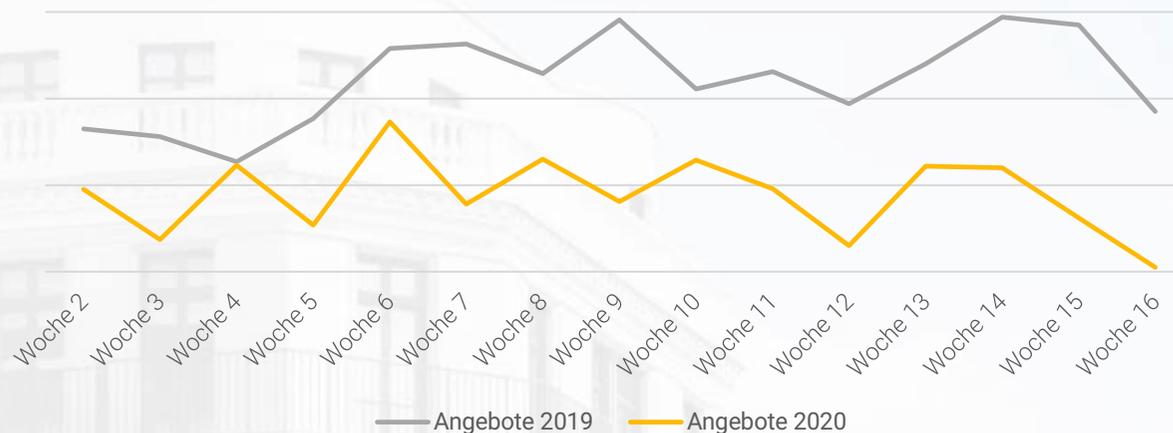


Abbildung 48. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Hamburg im Vergleich

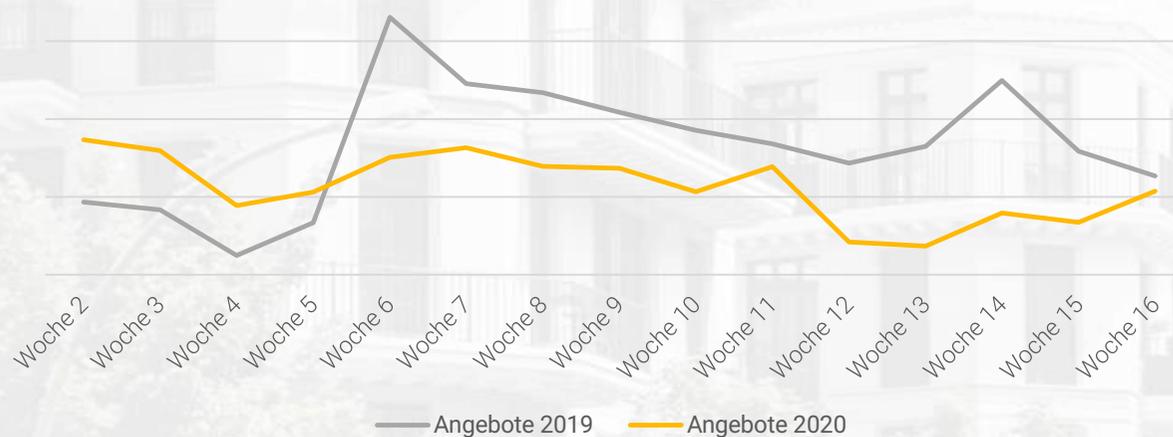


Abbildung 49. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Hamburg im Vergleich

Gesamtangebot einige Wochen und stieg seit dem Zeitpunkt der bundesweiten Einschränkungen an (siehe Abb. 50). Dabei blieb es ebenfalls stetig unter den Vorjahreszahlen.

Das Hamburger Mietinventar entwickelte sich im Zeitverlauf sehr ähnlich, anders als beim Kauf überstieg es am Ende dieser Betrachtungsperiode jedoch das Niveau aus 2019 (siehe Abb. 51). Grund dafür war der deutlich stärkere Anstieg nach dem allgemeinen Kontaktverbot, der zudem dafür sorgte, dass das Mietangebot in der letzten Woche mehr als 50% über den Werten zu Jahresbeginn lag.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien zeigte bis Ende Februar einen positiven Trend auf. In den darauffolgenden Wochen fiel sie leicht zurück, ehe sie spät im März einbrach (siehe Abb. 52). Mit insgesamt ca. 29% beziehungsweise 60% im Zeitraum nach der Kontaktbeschränkung entspricht der Rückgang gegenüber dem Vorjahr jeweils etwa dem bundesweiten Durchschnitt.

Die Nachfrage nach Mietobjekten veränderte sich bis Mitte März kaum und sank in diesem Zeitraum nur schwach. Im Rahmen der öffentlichen Einschränkungen ging die Nachfrage dann jedoch drastisch zurück, so dass es im nationalen Vergleich mit insgesamt 19% zu einem stärkeren

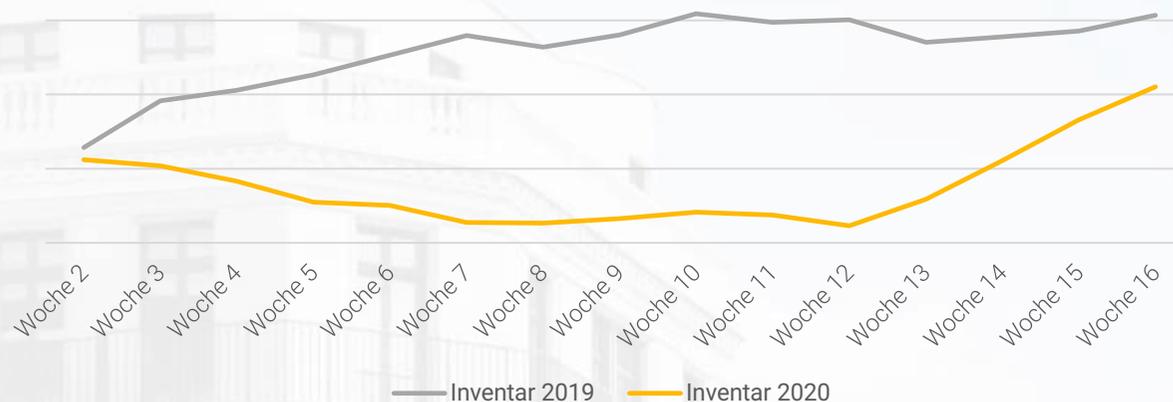


Abbildung 50. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Hamburg im Vergleich

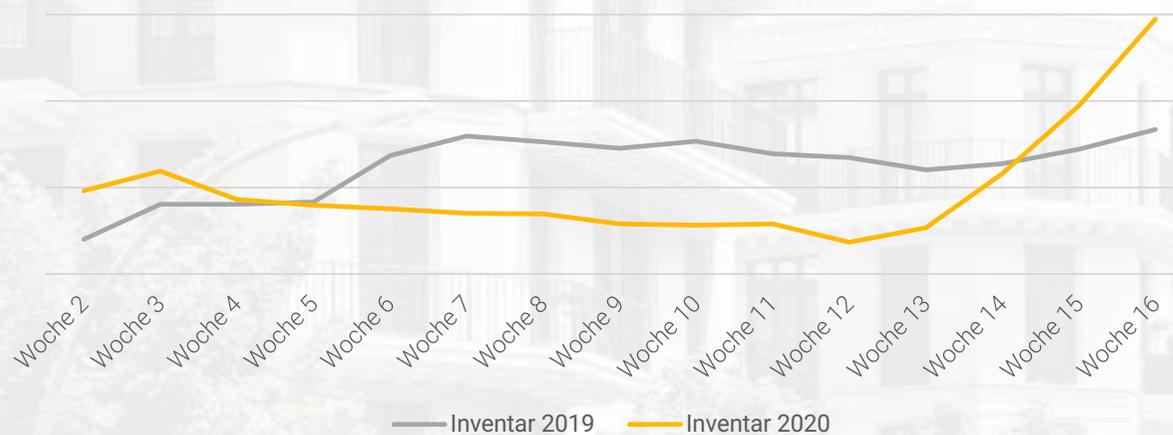


Abbildung 51. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Hamburg im Vergleich

Rückgang gegenüber 2019 kam (siehe Abb. 53). Noch deutlicher wird dieser Unterschied, wenn man nur die Periode nach der Kontaktsperre betrachtet, in der er auf über 66% steigt.

Fazit

Bezüglich der Kaufobjekte bleibt festzuhalten, dass sich die Nachfrage bis Ende Februar stärker entwickelte als die Neuveröffentlichungen, was in einem sinkenden Inventar resultierte. In der Folge fiel die Nachfrage in etwa auf das Niveau des Neuangebots, ehe sie im März einbrach; seitdem ist das Kaufinventar stetig steigend.

Am Hamburger Mietmarkt veränderten sich Neuangebot und Nachfrage bis zum Inkrafttreten der virusbezogenen Maßnahmen kaum, wobei das Inventar aufgrund der stärkeren Nachfrage sank. Seitdem gingen zwar beide Werte zurück, die Nachfrage jedoch bedeutend stärker; dies macht sich seither in einem steilen Anstieg des Mietinventars bemerkbar.

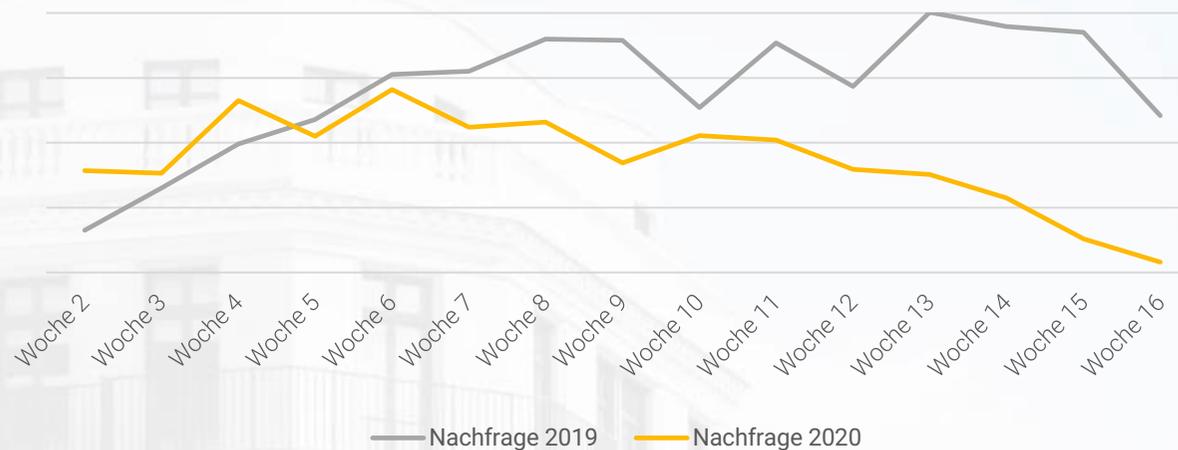


Abbildung 52. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Hamburg im Vergleich

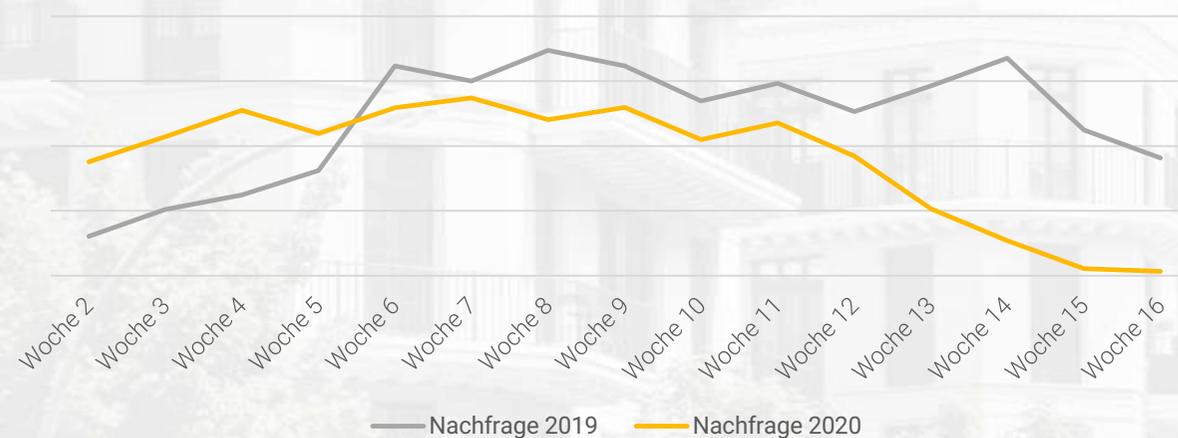


Abbildung 53. Nachfrage nach Mietimmobilien in Hamburg Vergleich

Hessen

Allgemeine Lage in Hessen

Mit mittelschweren Fallzahlen vermeldete das Land Hessen bereits am 24. Februar seine ersten COVID-19-Fälle und am 20. März den ersten Todesfall. Bis zum 19. April stiegen die bestätigten Fälle auf 7.108, darunter sind 230 Todesfälle zu vermelden (siehe Abb. 54).

Schon vor dem bundesweiten Kontaktverbot, das am 23. März in Kraft trat, ergriff die Landesregierung in Hessen verschiedene Maßnahmen, um die Verbreitung des Virus unter Kontrolle zu bekommen. So kam es seit dem 17. März zur Schließung diverser Einrichtungen, etwa im Sport- und Freizeitbereich. Ferner waren ab dem 21. März Ansammlungen von mehr als fünf Personen verboten.

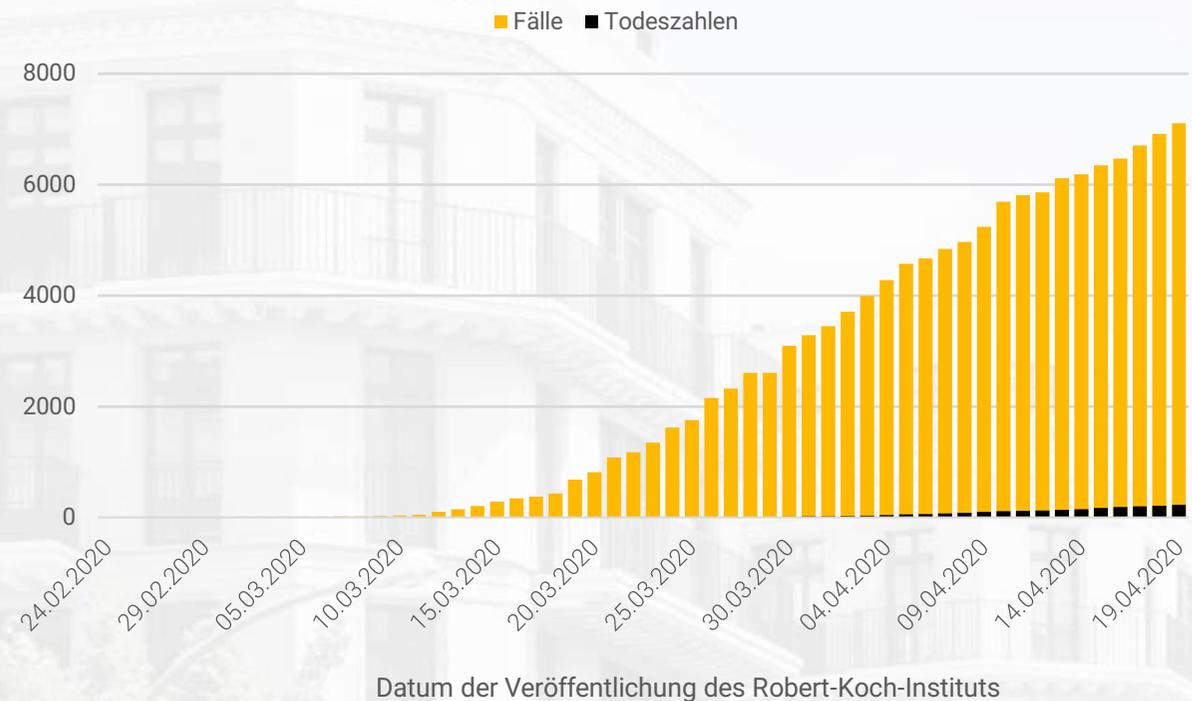


Abbildung 54. Fallzahlen von COVID-19 in Hessen (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Hessen

Neuveröffentlichungen

Die Entwicklung der Neuinserate zum Kauf weist in Hessen starke Parallelen zur deutschlandweiten Entwicklung auf: Nach einem kurzem Anstieg bis Ende Januar fiel das Neuangebot leicht zurück und stabilisierte sich im Bereich des Jahresbeginns, ehe es Mitte März zu einem erneuten Rückgang kam (siehe Abb. 55). Auffällig ist der starke Rückgang im Vergleich zu den Vorjahreswerten, der sich insgesamt auf ca. 40% beläuft. Im Zeitraum nach der Kontaktsperrung (ab KW 13) steigt der Wert auf 51%.

Das Volumen der neuveröffentlichten Mietobjekte blieb in Hessen bisher sehr stabil. Zwar kam es im Zuge der landes- und bundesweiten Einschränkungen zu einem kurzen Einbruch, jedoch setzte sich dieser in der Folge nicht fort (siehe Abb. 56). Dementsprechend fällt der Rückgang gegenüber 2019 sowohl insgesamt (ca. -10%) als auch nach der Kontaktsperrung (-12%) kleiner aus als in Deutschland.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Von Anfang Februar bis Mitte März bewegte sich das Kaufinventar auf einem tieferen Niveau als zu Jahresbeginn, was auf eine verhältnismäßig

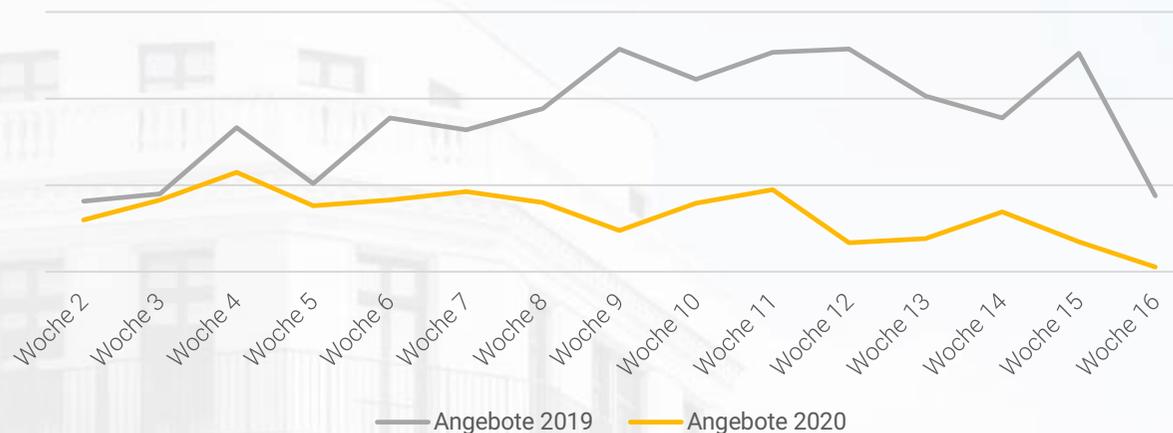


Abbildung 55. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Hessen im Vergleich

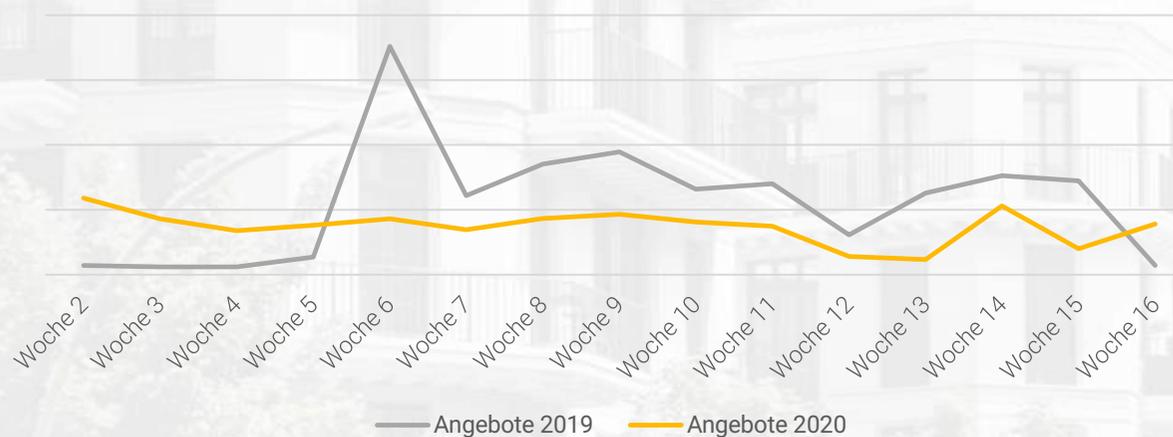


Abbildung 56. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Hessen im Vergleich

stärkere Nachfrage hindeutet. Seit den Kontaktbeschränkungen ist eine Steigung zu beobachten, so dass der Umfang des gesamten Angebots zuletzt über dem des Jahresbeginns lag (siehe Abb. 57). Ferner blieb es ab Mitte Januar dauerhaft hinter den Vorjahreswerten zurück.

Ähnlich dem entsprechenden Neuangebot wies auch das Mietinventar die meiste Zeit kaum Veränderungen auf; erst eine Woche nach Inkrafttreten des flächendeckenden Kontaktverbots setzte eine Steigung ein. Bis dahin blieb es von Anfang Februar unter den Vorjahreszahlen, um diese zuletzt wieder zu überholen (siehe Abb. 58).

Nachfrage

Die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf war bis Anfang Februar steigend, danach setzte ein mäßiger Abwärtstrend ein (siehe Abb. 59). Über den gesamten Zeitraum betrachtet brach die Nachfrage gegenüber 2019 um fast 40% ein, für die Periode nach dem 23. März stieg dieser Wert auf ein Minus von knapp 70%.

Am Mietmarkt lässt sich ein ähnliches Bild beobachten; allerdings setzte der Negativtrend dort erst später ein und verschärfte sich zum Zeitpunkt der nationalen Einschränkungen deutlicher (siehe Abb. 60). Bezüglich des Unterschieds zum letzten Jahr liegt Hessen mit einem Rückgang von

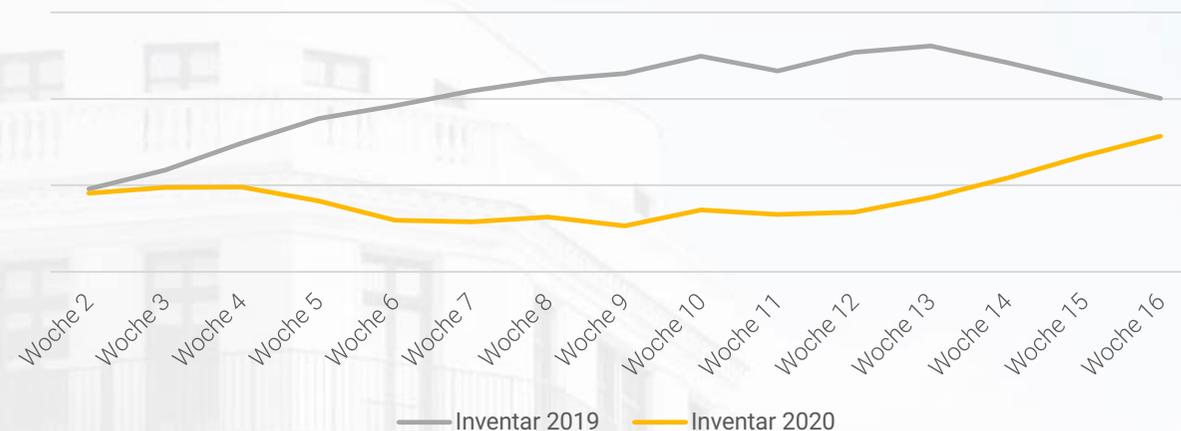


Abbildung 57. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Hessen im Vergleich

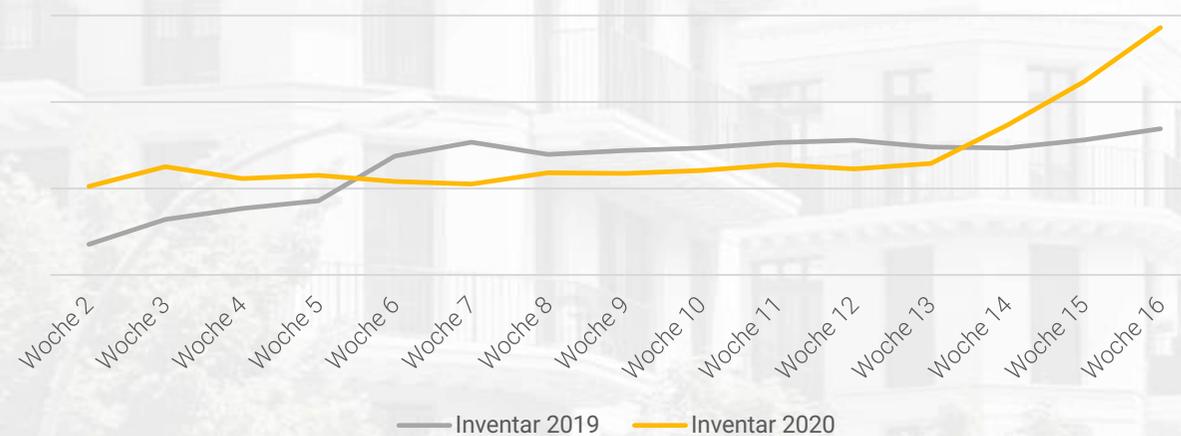


Abbildung 58. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Hessen im Vergleich

insgesamt ca. 14% beziehungsweise 47% nach dem Kontaktverbot jeweils unter dem Bundeschnitt.

Fazit

Am hessischen Markt für Immobilien zum Kauf sanken sowohl die Neuveröffentlichungen als auch Nachfrage stärker als der deutsche Durchschnitt, im Vergleich ist es das am stärksten betroffene Bundesland. Im Verhältnis zueinander war die Nachfrage von Februar bis Mitte März stärker, weshalb das Kaufinventar in dieser Periode kleiner war als zu Jahresbeginn. Danach kehrte sich diese Entwicklung in ihr Gegenteil um.

Bei den Mietimmobilien hielten sich Nachfrage und Neuangebot bis Ende März die Waage, weshalb sich das Inventar bis dahin nicht veränderte. Eine Woche nach dem bundesweiten Kontaktverbot brach die Nachfrage schließlich ein und das Mietinventar stieg seither.

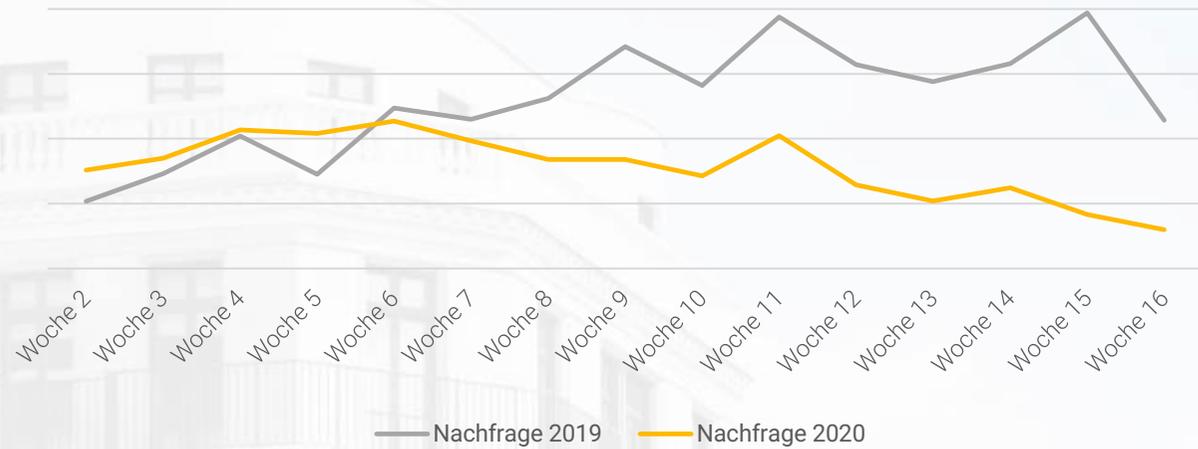


Abbildung 59. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Hessen im Vergleich

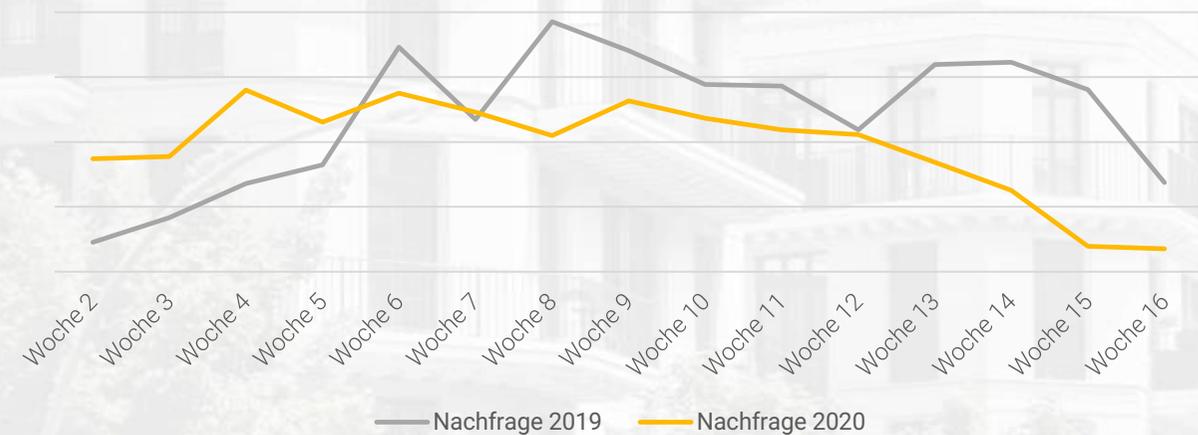


Abbildung 60. Nachfrage nach Mietimmobilien in Hessen im Vergleich

Mecklenburg-Vorpommern

Allgemeine Lage in Mecklenburg-Vorpommern

Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern ist im Ländervergleich am schwächsten betroffen. Es vermeldet dennoch seinen ersten bestätigten COVID-19-Fall am 04. März. Mit Stand vom 19. April haben sich seit dem Ausbruch der Atemwegserkrankung insgesamt 651 Personen in dem Bundesland mit COVID-19 infiziert. Die Anzahl der Todesfälle stieg in diesem Zeitraum auf 15 (siehe Abb. 61).

Die Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern ergriff bereits vor dem bundesweiten Kontaktverbot erste Maßnahmen, um die Ausbreitung von COVID-19 einzudämmen. So wurde am 17. März ein Tourismusverbot verhängt und Urlauber zur Heimreise aufgefordert. Darauf folgend wurden öffentliche Einrichtungen und Gastronomiebetriebe geschlossen.

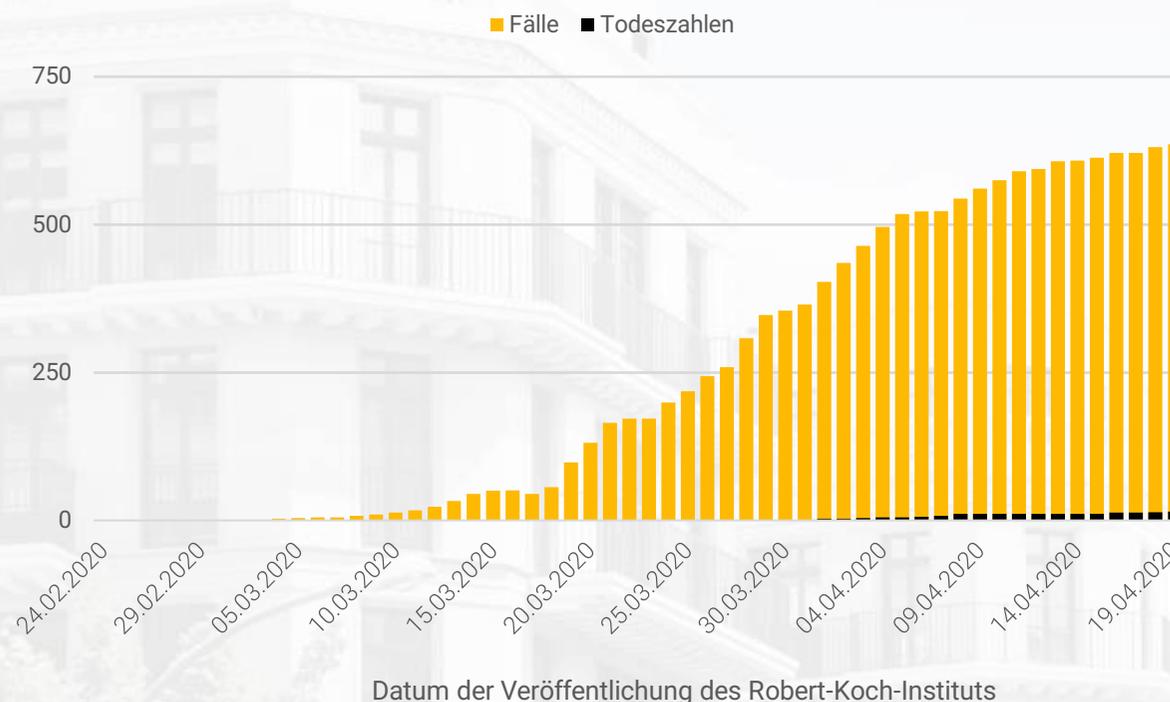


Abbildung 61. Fallzahlen von COVID-19 in Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Neuveröffentlichungen

Die Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien stagnierten zunächst im Januar und fielen leicht bis Ende Februar. Mit dem kurzfristigen Hoch in der 11. Woche nahmen im Zuge der bundesweiten Kontaktbeschränkung (ab KW 13) die Neuveröffentlichungen ab. Die Zahlen des Vorjahres konnten bereits in der 5. Woche die Zahlen des aktuellen Jahres überbieten (siehe Abb. 62). Insgesamt ergibt sich ein Rückgang von rund 26% gegenüber 2019, seit dem bundesweiten Kontaktverbot ist ein Einbruch von ca. 31% zu erkennen, womit er schwächer ausfällt als in Gesamtdeutschland.

Die Neuveröffentlichungen für Mietangebote des aktuellen Jahres gingen bis Mitte Februar zurück, stiegen darauf leicht bis zur 10. Woche an und fielen nochmals bis zur 13. Woche. Trotz der Kontaktbeschränkungen ist eine Stabilisierung der Neuveröffentlichungen für Mietobjekte zu erkennen. Ab Ende Januar waren die Neuveröffentlichungen im Vorjahr höher als im aktuellen Jahr (siehe Abb. 63). Der Rückgang gegenüber 2019 fällt mit rund 30% insgesamt und rund 49% nach dem Kontaktverbot wesentlich stärker aus als im

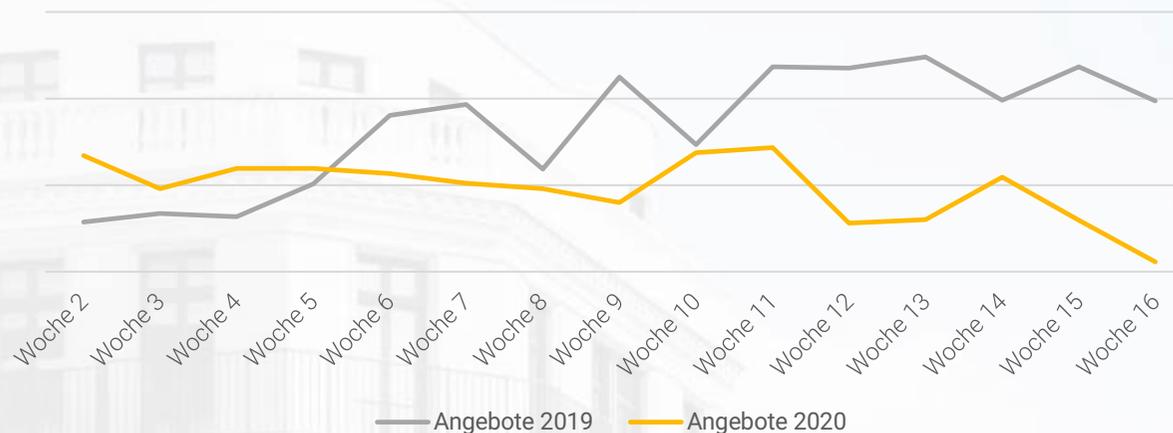


Abbildung 62. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich

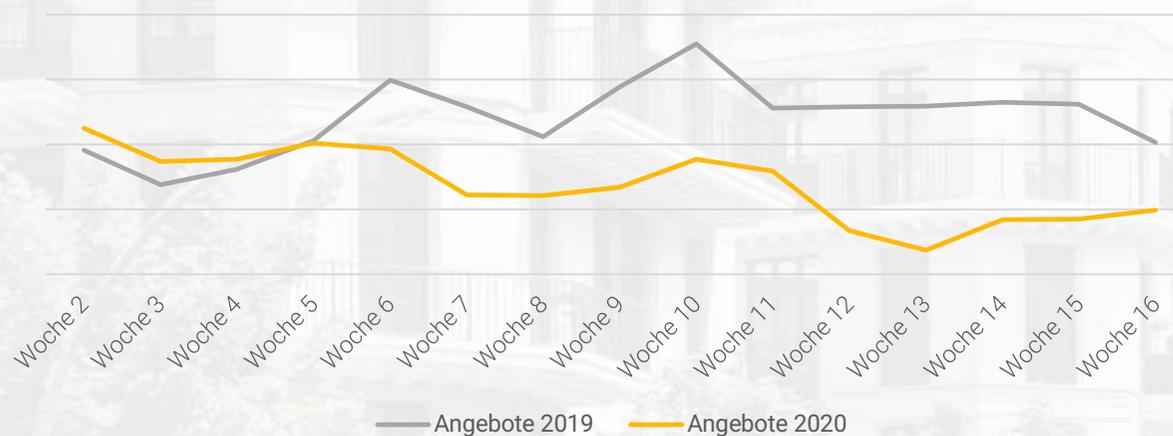


Abbildung 63. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich

deutschen Schnitt.

Inventar

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern weist die Entwicklung Ähnlichkeiten zu der Entwicklung in Deutschland auf. Im Jahr 2020 nahm die Inventarzahl bis zur 9. Woche ab und stieg langsam bis zum Ende des Betrachtungszeitraums an. Ab der 13. Woche, nach dem Ausruf der bundesweiten Kontaktbeschränkung, ist der Anstieg deutlich bemerkbarer. Die Inventarzahlen im Jahr 2019 hingegen stiegen über den gesamten Betrachtungszeitraum mäßig und stetig an. Trotz der geringeren Anzahl zu Jahresbeginn überstiegen die Zahlen des Vorjahres die Inventarzahlen dieses Jahres in der 10. Woche (siehe Abb. 64).

Das Inventar des aktuellen Jahres für Mietimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern fiel hier auch zunächst leicht bis zur 13. Woche und stieg im Zuge der Kontaktbeschränkungen wieder an. So weisen die Inventarzahlen dieses Jahres und des Vorjahres schließlich bis zum Ende der Betrachtung eine ähnliche Entwicklung auf (siehe Abb. 65). Jedoch waren die Inventarzahlen 2019 zu Jahresbeginn deutlich niedriger. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass das Inventar dieses Jahres, wie auch in Gesamtdeutschland, nach dem Kontaktverbot einen Anstieg vorweist.

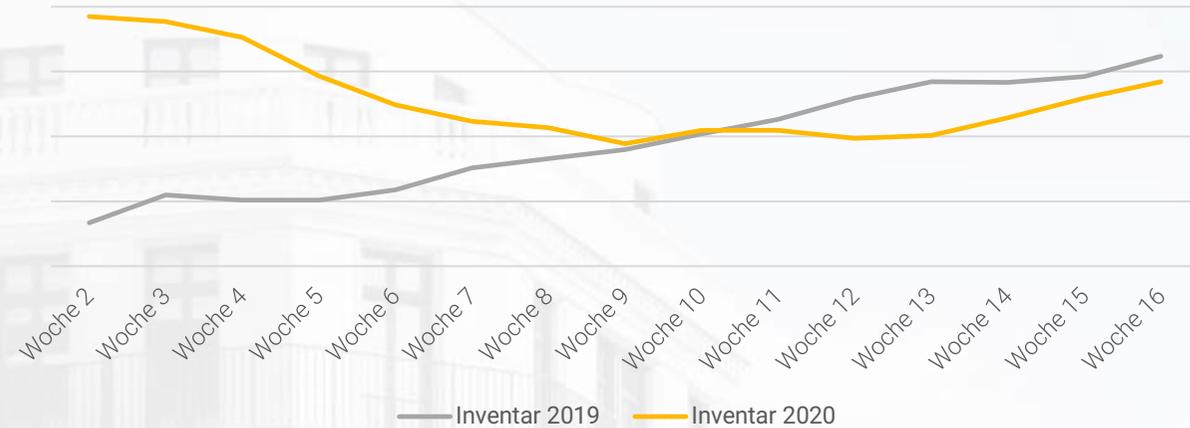


Abbildung 64. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich

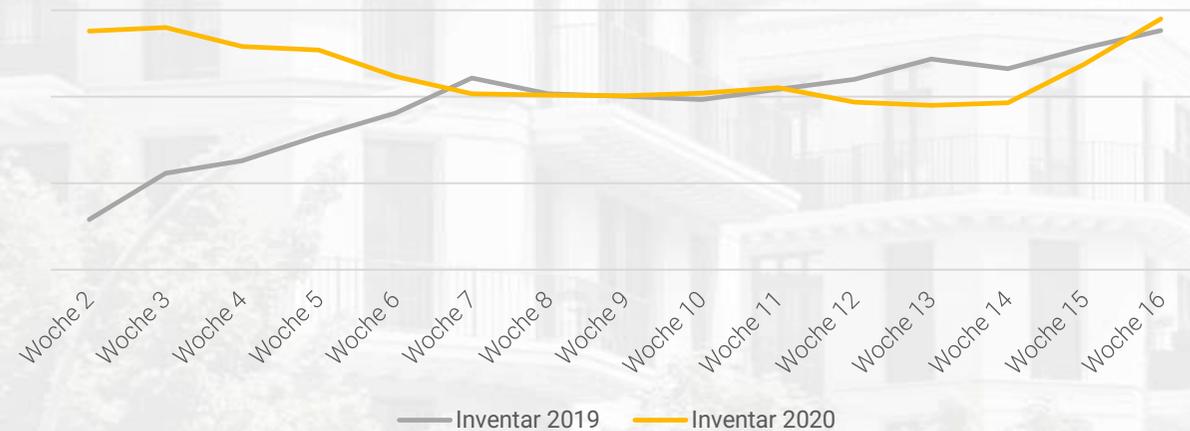


Abbildung 65. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich

Nachfrage

Zunächst stieg die Nachfrage nach Kaufimmobilien bis Ende Januar an und ging im Zuge des ersten COVID-19-Falls stetig und mäßig zurück. Mitte März zeigt sich ein kurzfristiges Hoch, gefolgt von einem Abwärtstrend im Zuge des bundesweiten Kontaktverbots (siehe Abb. 66). Bereits ab Ende Februar sinkt die Nachfrage von 2020 unter die Werte des Vorjahres. Mit einem Gesamtrückgang von rund 12% und rund 58% seit den Kontaktbeschränkungen fällt dieser für Mecklenburg-Vorpommern jedoch schwächer aus als im Bundeschnitt.

Eine ähnliche Entwicklung ist für die Mietimmobilien zu erkennen. Zu Jahresbeginn stieg die Nachfrage an und nahm dann über die Wochen hinweg ab. Nach dem kurzen Hoch in der 10. Woche folgte schließlich im Zuge der bundesweiten Kontaktbeschränkung ein Abwärtstrend bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (siehe Abb. 67). Im Vorjahr stiegen die Vermietungen deutlicher an, überholten die Zahlen des aktuellen Jahres in der 7. Woche und schwankten über mehrere Wochen in etwa auf gleicher Höhe, bis sie kurz vor der Osterzeit abnahmen. Die Nachfrage nahm gegenüber 2019 insgesamt um ca. 24% ab, seit dem Kontaktverbot sogar um rund 60%. Damit liegt Mecklenburg-Vorpommern wesentlich hinter dem Schnitt der Republik.

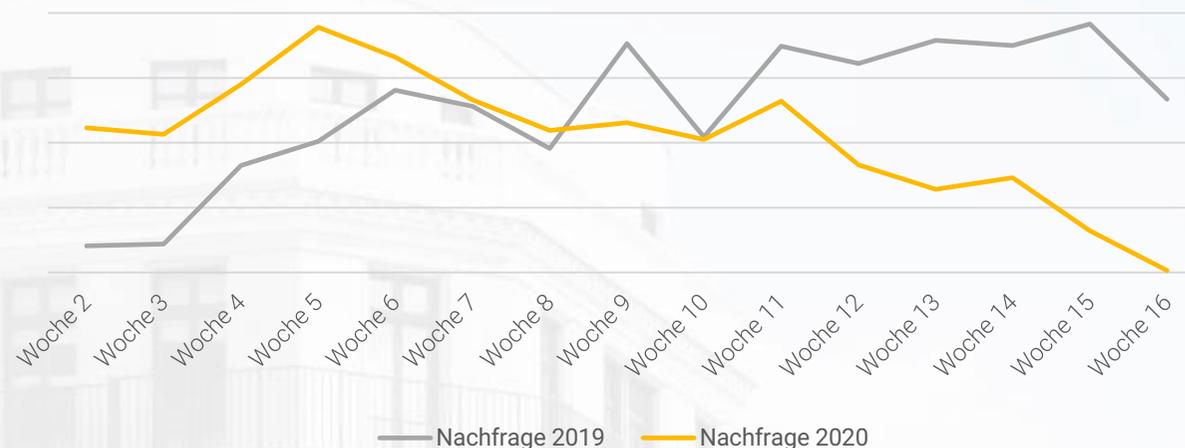


Abbildung 66. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich

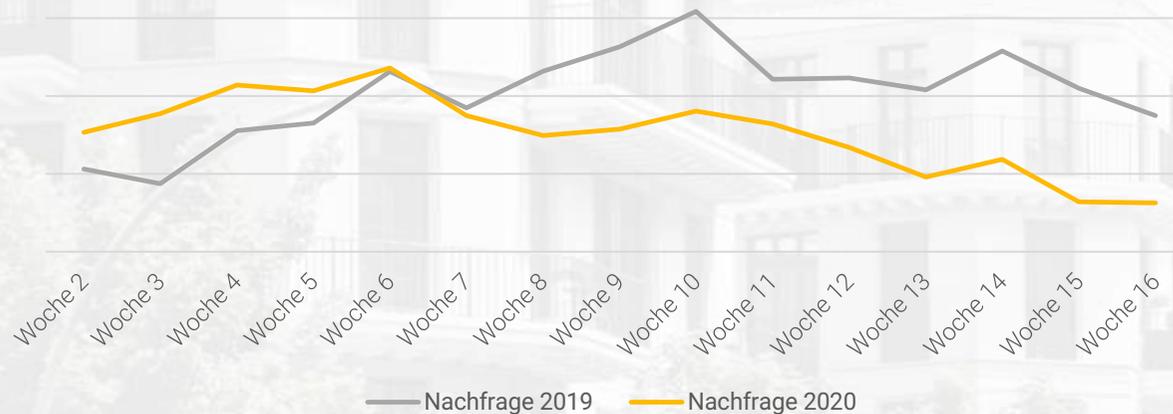


Abbildung 67. Nachfrage nach Mietimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich

Fazit

Zusammenfassend lässt sich für den Markt für Kaufimmobilien in Mecklenburg-Vorpommern sagen, dass die Neuveröffentlichungen für Kaufimmobilien zwar abnehmen, dennoch signalisiert das Inventar ein mögliches Überangebot. Dies lässt sich durch die geringere Nachfrage für Kaufobjekte begründen, die im Zuge des bundesweiten Kontaktverbots stark abnahm. Sowohl Neuveröffentlichungen als auch Nachfrage sanken allerdings wesentlich schwächer als in Gesamtdeutschland.

Die Neuveröffentlichungen für Mietobjekte scheinen auf den ersten Blick aufgrund der Beschränkungen deutlich anfälliger zu sein, als die der Kaufobjekte. Die Nachfrage nach Mietimmobilien ist im Zuge der Kontaktbeschränkungen stark gesunken, was ein Ansteigen des gesamten Angebots im Inventar zur Folge hat. Der Rückgang ist für Neuveröffentlichungen und Nachfrage viel stärker als im deutschen Schnitt, was das Bundesland zu einem der am stärksten betroffenen in Deutschland macht.

Niedersachsen

Allgemeine Lage in Niedersachsen

Niedersachsen ist im nationalen Vergleich eher mittelschwer betroffen. Seinen ersten bestätigten COVID-19-Fall verzeichnete das Bundesland am 1. März. Bis zum 19. April haben sich 8.797 Personen mit COVID-19 infiziert. Die Anzahl der Todesfälle stieg indes auf 288 (siehe Abb. 68).

Wie viele andere Bundesländer reagierte Niedersachsen auch am 16. März mit einer landesweiten Schulschließung. Folglich wurden öffentliche Einrichtungen und Gastronomiebetriebe geschlossen. Mit Wirkung ab dem 23. März beschloss die Bundesregierung als eine der primären Maßnahmen gegen die weitere Ausbreitung des Virus eine bundesweite Kontaktsperre, welche nun mehrmals verlängert wurde.

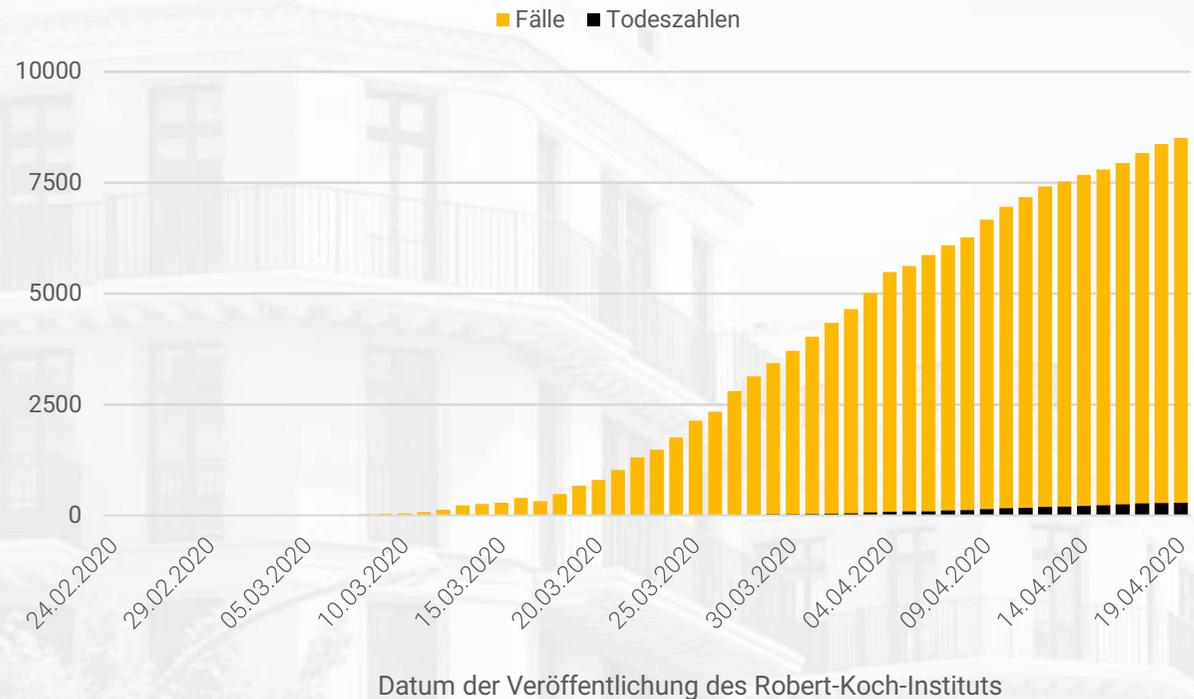


Abbildung 68. Fallzahlen von COVID-19 in Niedersachsen (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Niedersachsen

Neuveröffentlichungen

Die Neueröffnungen von Kaufimmobilien in Niedersachsen stiegen zunächst im Januar an und schwankten folgend für mehrere Wochen (siehe Abb. 69). Mit dem kurzfristigen Hoch in der 11. Woche trat im Zuge der bundesweiten Kontaktbeschränkungen (ab KW 13) ein Abwärtstrend ein. Die diesjährigen Neueröffnungen fielen bereits in der vierten Woche unter die Vorjahreszahlen und blieben danach konstant darunter. Mit einem Rückgang von rund 30% gegenüber 2019 und rund 50% seit dem Kontaktverbot liegt das Bundesland sehr nah am nationalen Schnitt.

Die Neueröffnungen für Mietangebote des aktuellen Jahres gingen Mitte Januar leicht zurück und hielten sich stabil für mehrere Wochen auf einem Niveau (siehe Abb. 70). Kurz vor den Kontaktbeschränkungen war eine Abnahme zu erkennen, dennoch stiegen sie folglich wieder an. Ab Anfang Februar lagen die Angebote unter den Vorjahreszahlen. Mit einem Rückgang von ca. 16% gegenüber dem Vorjahr (und rund 27% seit den Kontaktbeschränkungen) ergibt sich hier ebenfalls ein ähnliches Bild wie in Gesamtdeutschland.

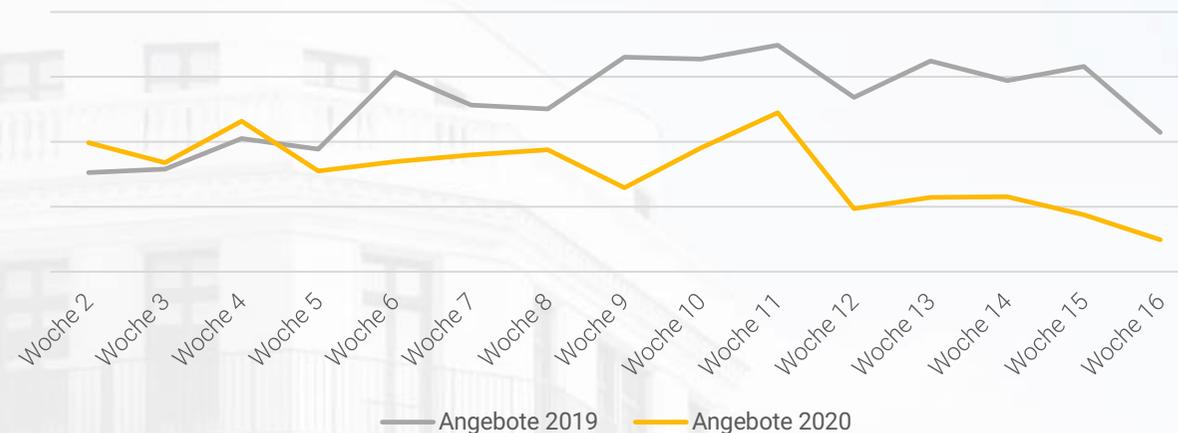


Abbildung 69. Neueröffnungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Niedersachsen im Vergleich

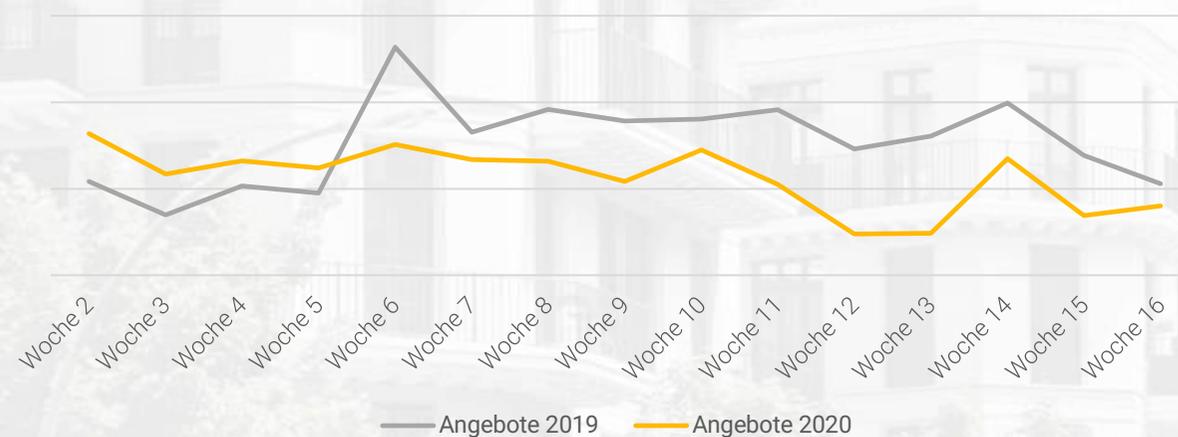


Abbildung 70. Neueröffnungen von Mietimmobilien-Inseraten in Niedersachsen im Vergleich

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Die Entwicklung des Kaufinventars in Niedersachsen weist starke Ähnlichkeiten zur Entwicklung in Gesamtdeutschland auf. Im Jahr 2020 nahm das Gesamtangebot bis zur 6. Woche ab und hielt sich anschließend für mehrere Wochen auf demselben Niveau. Ab dem Zeitpunkt des Kontaktverbots ist ein deutlicher Anstieg bis zum Ende des Betrachtungszeitraums zu erkennen. So kommt es auch gesamthaft im Vergleich zum Jahresanfang zu einem Anstieg. Im Vorjahr war die Entwicklung des Kaufinventars kontinuierlicher und das Niveau allgemein höher (siehe Abb. 71).

Das Mietinventar in Niedersachsen unterscheidet sich in der Entwicklung nicht maßgeblich von dem bundesweiten Pendant. So wiesen die Inventarzahlen dieses Jahres und des Vorjahres, mit einer Überschneidung kurz nach Ankunft des Virus in Deutschland (KW 5), zunächst eine ähnliche Entwicklung auf (siehe Abb. 72). Trotz einer ausgeprägteren Abnahme im Vorfeld der bundesweiten Kontaktbeschränkungen entwickelte sich das Gesamtangebot folgend sehr ähnlich und übertraf in der 15. Woche wieder die Vorjahreswerte.

Nachfrage

Wie auch in der gesamten Bundesrepublik entwickelte sich die Nachfrage nach Kaufimmobilien in Niedersachsen dieses Jahr vorerst positiv, ehe es

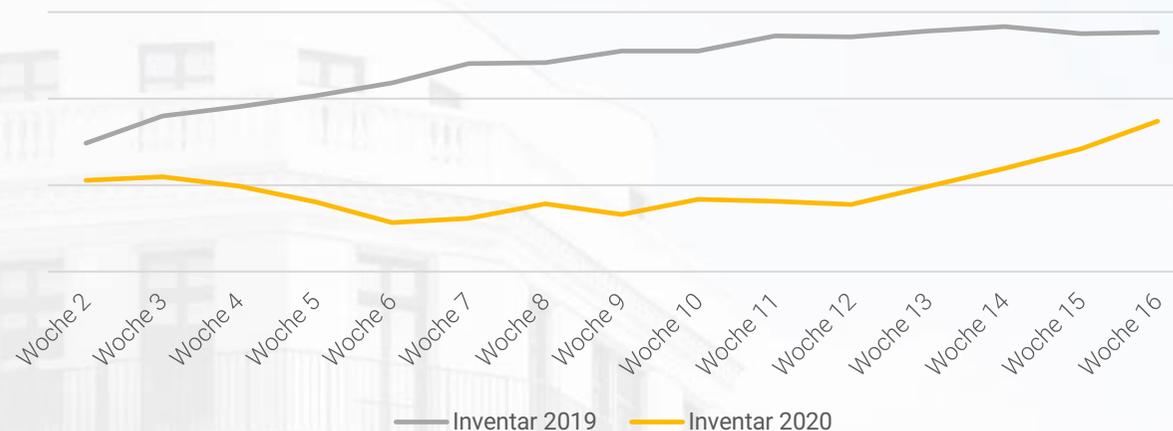


Abbildung 71. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Niedersachsen im Vergleich

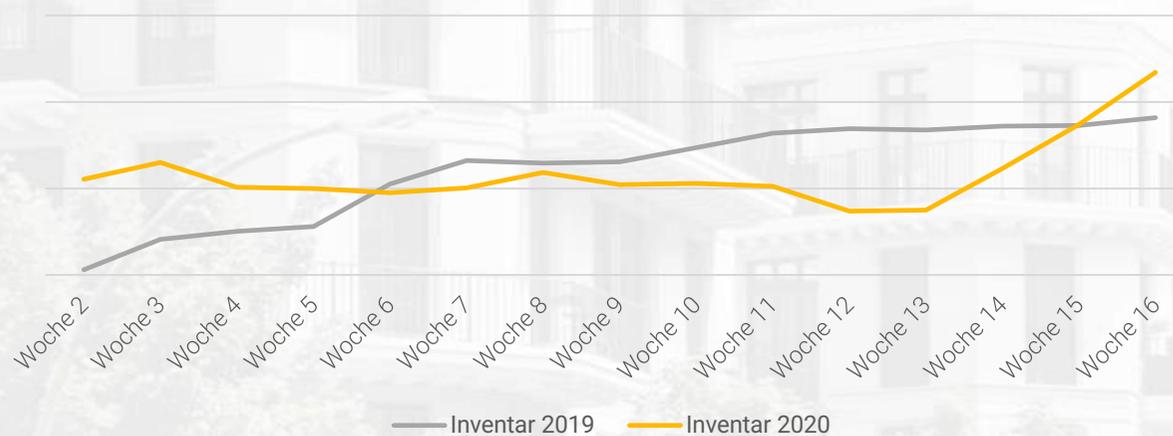


Abbildung 72. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Niedersachsen im Vergleich

im Zuge des ersten COVID-19-Falls zu einem kontinuierlichen Rückgang kam. Mit einem kurzfristigem Hoch Mitte März kam es dann im Laufe des bundesweiten Kontaktverbots zu einem endgültigen Einbruch, der bis an das Ende dieser Betrachtung andauerte (siehe Abb. 73). Die Nachfrage von 2020 fiel jedoch bereits im Februar unter die Vorjahreswerte. Der Rückgang von ca. 28% gegenüber 2019 und 63% seit dem Kontaktverbot liegt dabei sehr nah am deutschen Schnitt.

Eine ähnliche Entwicklung ist die für die Mietnachfrage zu erkennen. Zu Jahresbeginn stieg die Nachfrage zunächst an, nahm ab Ende Januar aber wieder ab (siehe Abb. 74). Nach einem kurzen Anstieg bis zur 10. Woche setzte dann ein kontinuierlicher Abwärtstrend ein. 2019 stieg die Nachfrage in den ersten Wochen an, so dass die Werte bereits in der 6. Woche die diesjährigen übertrafen. Nach einem Seitwärtstrend über mehrere Wochen nahm diese dann wie gewohnt kurz vor der Osterzeit ab. Insgesamt sank die Nachfrage nach Mietimmobilien in Niedersachsen dieses Jahr im Vergleich zu 2019 um rund 14% (ca. 53% seit dem Kontaktverbot) und damit minimal weniger als im deutschen Schnitt.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Markt für Kaufimmobilien in Niedersachsen

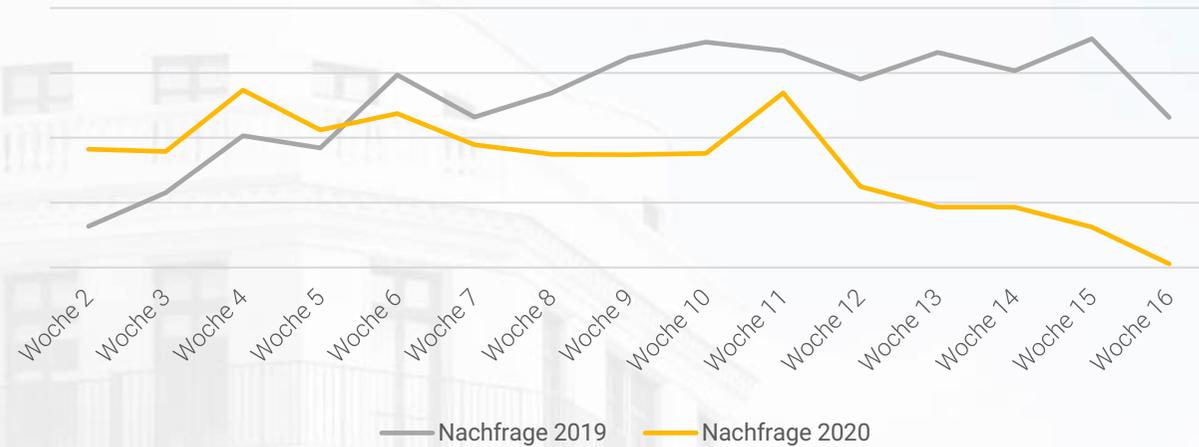


Abbildung 73. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Niedersachsen im Vergleich

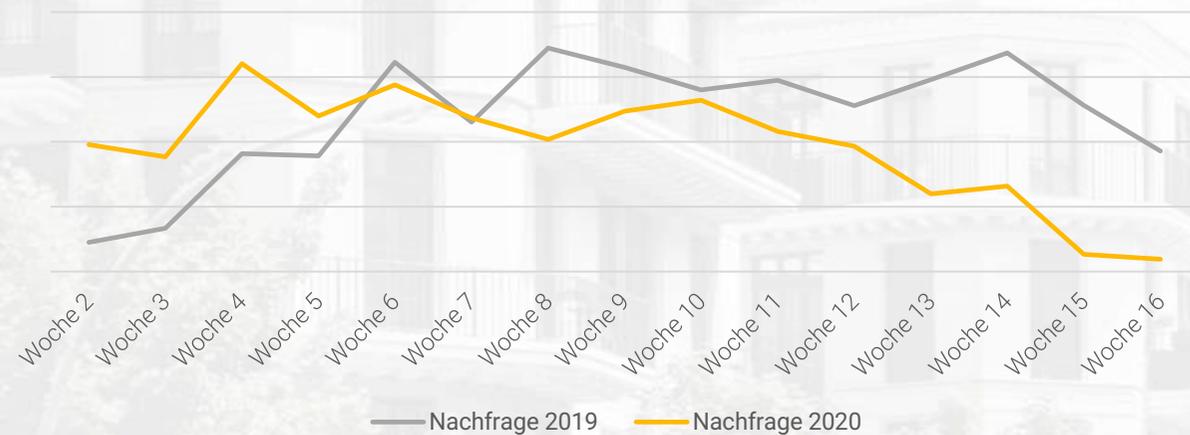


Abbildung 74. Nachfrage nach Mietimmobilien in Niedersachsen im Vergleich



im Rahmen von COVID-19 sehr ähnlich zum gesamtdeutschen Markt verhält. Auf ein anfangs leicht sinkendes Inventar, gegeben durch eine etwas höhere Nachfrage, folgte ab dem bundesweiten Kontaktverbot und dem Einbruch der Nachfrage ein Anstieg. Diese Ähnlichkeit spiegelt sich ebenfalls in den Zahlen wider, denn das Bundesland liegt im Ländervergleich genau im Mittelfeld.

Im Falle der Mietimmobilien in Niedersachsen ist die Entwicklung ebenfalls sehr ähnlich. Durch den ausgeprägteren Seitwärtstrend des Mietinventars lässt sich vermuten, dass sich Angebot und Nachfrage ausgeglichener verhielten als bei den Kaufimmobilien. Ab dem Kontaktverbot Ende März kommt es aber auch hier durch den Einbruch der Nachfrage zu einem Inventaranstieg. Der niedersächsische Mietmarkt liegt hier jedoch ebenfalls im deutschlandweiten Mittelfeld, was die Ähnlichkeit zur gesamtdeutschen Entwicklung nochmals unterstreicht.

Nordrhein-Westfalen

Allgemeine Lage in Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen war eine der am frühesten betroffenen Regionen in Deutschland und weist in absoluten Zahlen die zweitmeisten Fälle auf. Mit seinem ersten Infizierten am 25. Februar vermeldete das Bundesland bis zum 19. April insgesamt 28.471 Infektionen, darunter 814 Todesfälle (siehe Abb. 75).

Auch in NRW ergriff die Landesregierung zunächst eigene Maßnahmen, um COVID-19 einzudämmen, wie etwa mit der Schließung von Schulen am 16. März und mehrere Tage darauf mit der Schließung von Gastronomiebetrieben und anderen öffentlichen Einrichtungen. Mit Wirkung ab dem 23. März beschloss die Bundesregierung eine bundesweite Kontaktsperre, welche mehrmals verlängert wurde.

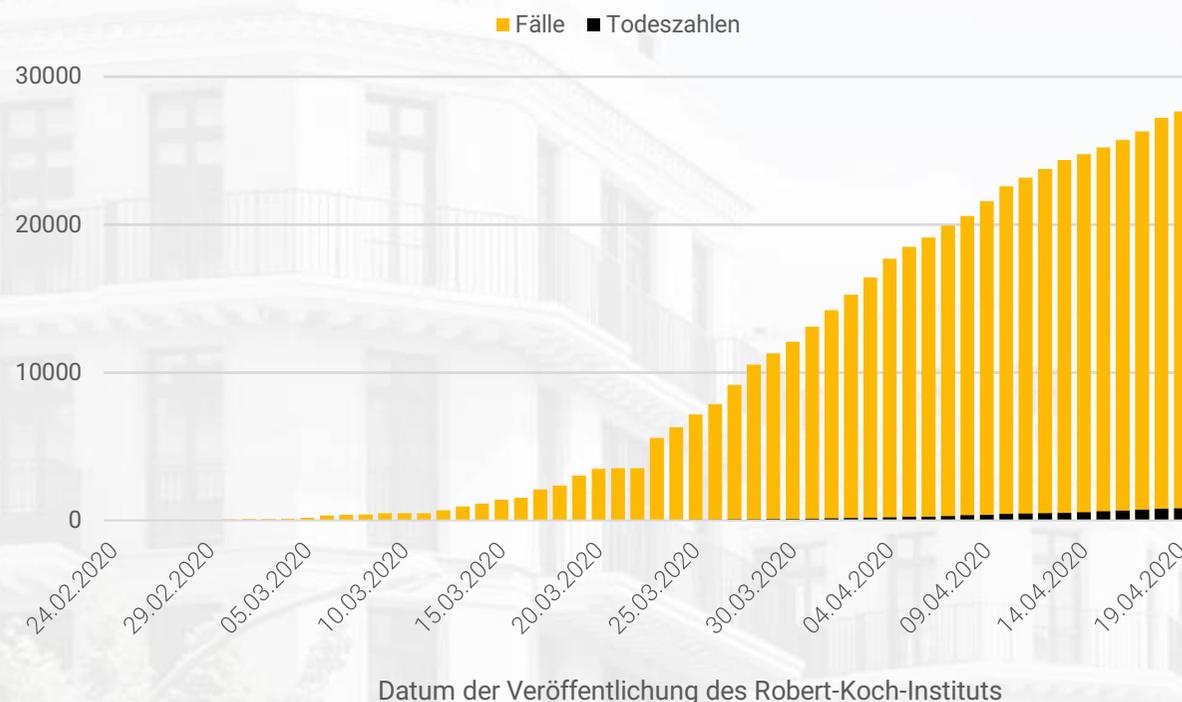


Abbildung 75. Fallzahlen von COVID-19 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Neuveröffentlichungen

Die Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien in NRW folgen überwiegend der gesamtdeutschen Entwicklung. Nach einem leichten Anstieg im Januar kam es ab Ankunft von COVID-19 in Deutschland (ab KW 5) zu einem Rückgang, wodurch die Zahlen auch unter die Vorjahreszahlen fielen (siehe Abb. 76). Nach einer schwankenden Periode folgte dann ab Mitte März und dem bundesweiten Kontaktverbot (KW 13) ein weiterer Abfall, der bis ans Ende dieser Betrachtung anhielt. Der Rückgang von ca. 30% gegenüber 2019 und 50% seit dem Kontaktverbot befindet sich dabei nahe am bundesweiten Durchschnitt.

Die Mietangebote hingegen stagnierten zunächst über die ersten Wochen, fielen dann mit Ankunft des Virus unter die Vorjahreswerte und folgten die folgenden Wochen unter stärkeren Fluktuationen einem stetigen Abwärtstrend (siehe Abb. 77). Nach Eintritt der bundesweiten Kontaktsperre kam es ab der 14. Woche zu einem erneuten Rückgang. Mit einem Minus von ca. 20% gegenüber 2019 und rund 32% seit dem Kontaktverbot sind die Neuveröffentlichungen in NRW stärker

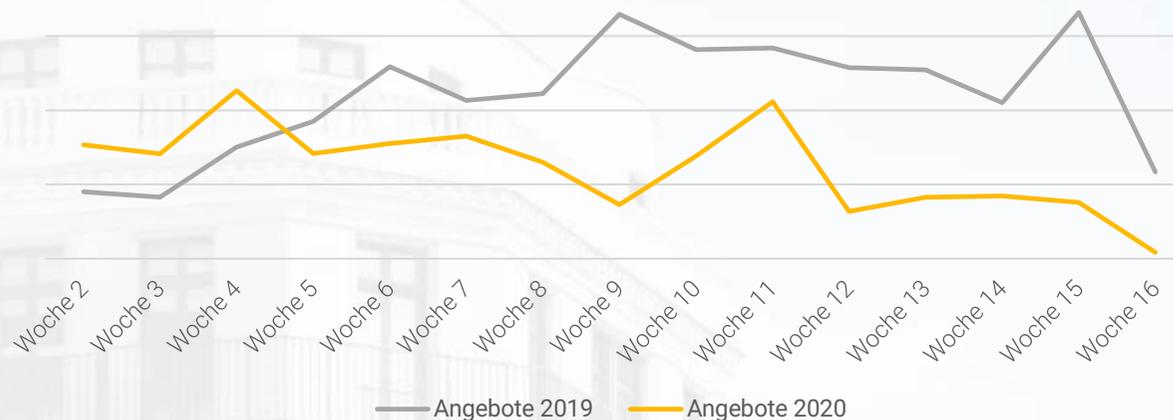


Abbildung 76. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Nordrhein-Westfalen im Vergleich

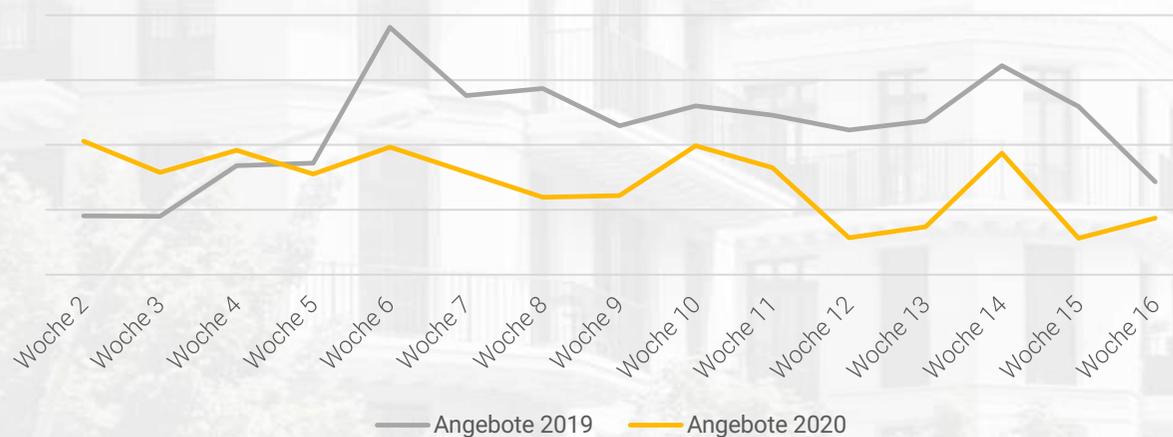


Abbildung 77. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Nordrhein-Westfalen im Vergleich

eingebrochen als in Gesamtdeutschland.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

In Nordrhein-Westfalen gingen die Inventarzahlen von Kaufimmobilien zunächst bis zur 6. Kalenderwoche zurück und hielten sich für mehrere Wochen in etwa auf demselben Niveau (siehe Abb. 78). Ab der 13. Woche ist ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen, so dass die Zahlen im Betrachtungszeitraum 2020 gestiegen sind. Im Jahr 2019 hingegen stieg das Kaufinventar kontinuierlich an. Markant ist hierbei die sich öffnende und schließende „Kluft“ zwischen den beiden Jahren, welche auch in der gesamtdeutschen Entwicklung zu beobachten ist.

Anders als in Deutschland befand sich das Mietinventar in NRW bereits Anfang des Jahres unter den Vorjahreswerten und blieb folglich stets darunter (siehe Abb. 79). Das Entwicklungsmuster ist jedoch weitestgehend das gleiche: Nach einem leichten Anstieg im Januar bewegte sich das Gesamtangebot über die nächsten Wochen seitwärts, ehe es im Zuge der bundesweiten Kontaktbeschränkungen zu einem rasanten Anstieg kam, der sich auch in der gesamtdeutschen Betrachtung abzeichnet.

Nachfrage

Wie auch in Deutschland stieg die Nachfrage

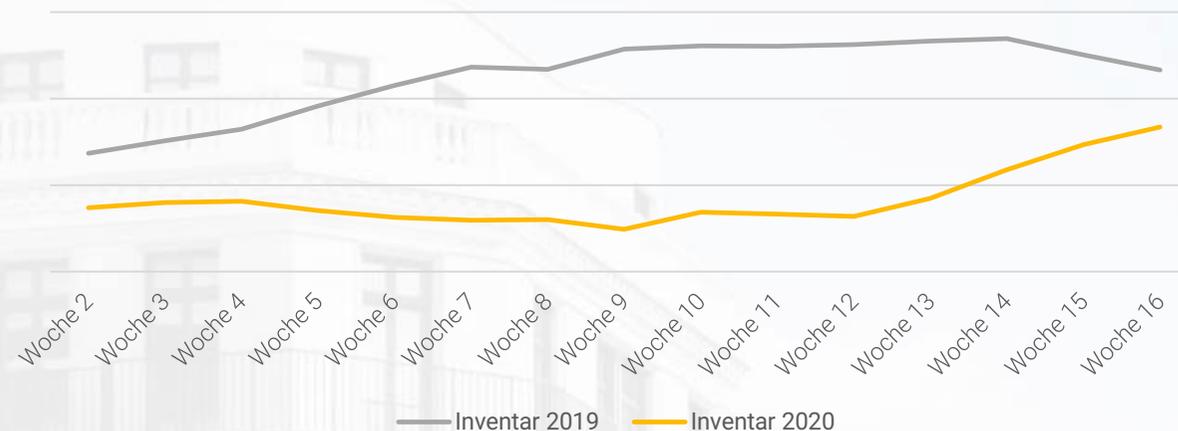


Abbildung 78. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Nordrhein-Westfalen im Vergleich

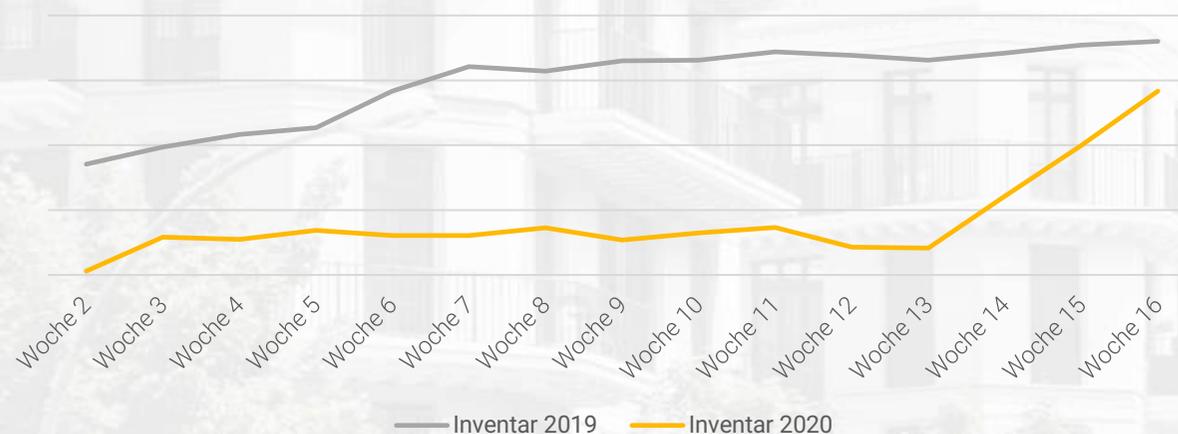


Abbildung 79. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Nordrhein-Westfalen im Vergleich

nach Kaufimmobilien bis Ende Januar an und fiel danach über mehrere Wochen mäßig, aber stetig (siehe Abb. 80). Dabei fiel sie ab Mitte Februar unter die Vorjahreswerte. Nach einem zwischenzeitlichen Hoch Mitte März kam es darauffolgend und im Zuge der Kontaktsperre zu einem erneuten Abwärtstrend. Hinsichtlich der Nachfrage nach Kaufimmobilien ist NRW, mit einem Abfall von ca. 31% im Vergleich zu 2019 bzw. ca. 72% seit dem Kontaktverbot, vergleichsweise eher stärker betroffen.

Die Nachfrage nach Mietimmobilien entwickelt sich ebenfalls sehr ähnlich wie in Gesamtdeutschland. Nach einer anfänglichen Seitwärtsbewegung fing diese bereits kurz vor der Kontaktsperre an zu fallen, danach noch stärker (siehe Abb. 81). 2019 stieg die Nachfrage anfangs kontinuierlich, wodurch sie schon in der 5. Woche über den diesjährigen Werten lag, und brach erst zu Ostern wieder etwas ein. Im Betrachtungszeitraum nahm die Mietnachfrage dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr um etwa 24% und seit der Kontaktbeschränkung sogar um ca. 58% ab. Damit ist NRW hier das am zweitstärksten betroffene Bundesland in Deutschland.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Markt für Kaufimmobilien in NRW weitestgehend

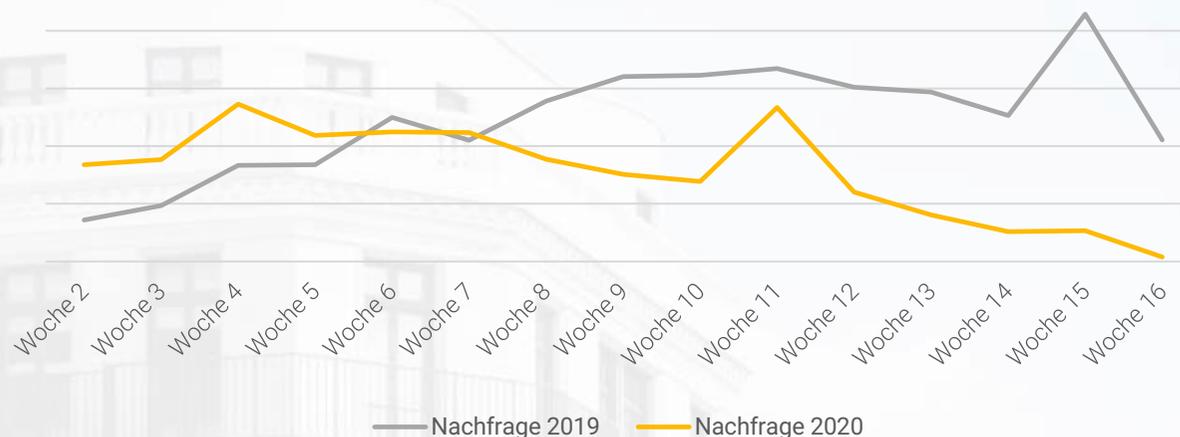


Abbildung 80. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Nordrhein-Westfalen im Vergleich

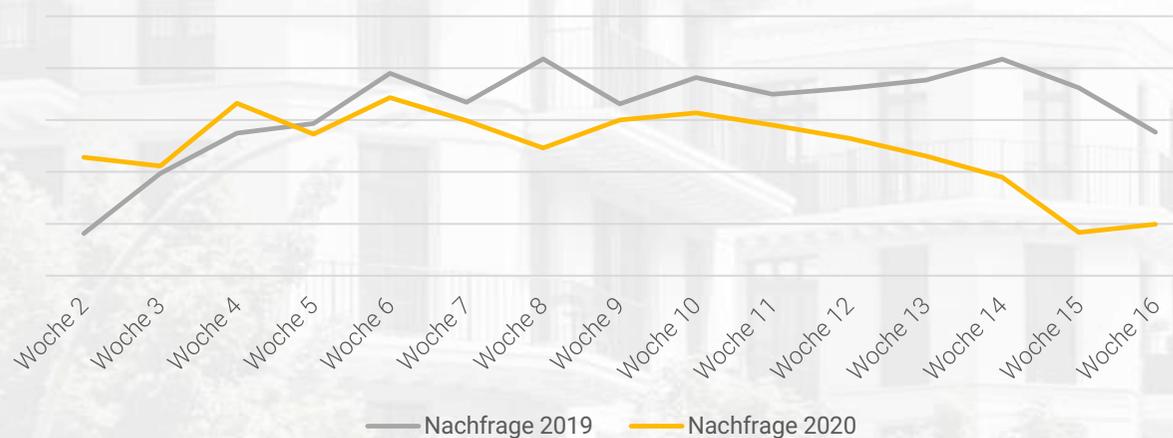


Abbildung 81. Nachfrage nach Mietimmobilien in Nordrhein-Westfalen im Vergleich



dem deutschen Pendant folgt. Auf Neuveröffentlichungen und Nachfrage, welche anfangs relativ ausgeglichen waren, folgt durch einen vergleichsweise stärkeren Rückgang der Nachfrage ein wachsendes Inventar. Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls in den Zahlen wider.

Hinsichtlich des Mietmarktes ergibt sich ein etwas anderes Bild: Obwohl das Entwicklungsmuster weitestgehend ähnlich zu dem in Deutschland ist, ist NRW zahlentechnisch vergleichsweise stark betroffen. So gingen die Neuveröffentlichungen bereits stärker zurück als im deutschen Durchschnitt. Ausschlaggebend ist jedoch vermutlich der starke Nachfrageeinbruch, der am zweitstärksten in Deutschland ausfällt.

Rheinland-Pfalz

Allgemeine Lage in Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz erlebte seinen ersten bestätigten COVID-19-Fall am 29. Februar. Die Fallzahlen befinden sich im bundesweiten Vergleich im oberen Mittelfeld, knapp hinter Berlin. Mit Stand vom 19. April haben sich seit Ausbruch der Atemwegserkrankung insgesamt 5.432 Personen in dem Bundesland mit COVID-19 infiziert und 106 Personen sind daran verstorben (siehe Abb. 82).

Trotz einer bundesweiten Kontaktbeschränkung der Bundesregierung am 23. März ergriff die Landesregierung bereits im Vorfeld Maßnahmen gegen die Ausbreitung von COVID-19. Wie auch andere Bundesländer reagierte Rheinland-Pfalz am 16. März mit Schulschließungen. Darauf folgend wurden öffentliche Einrichtungen, Geschäfte sowie Gastronomiebetriebe geschlossen.

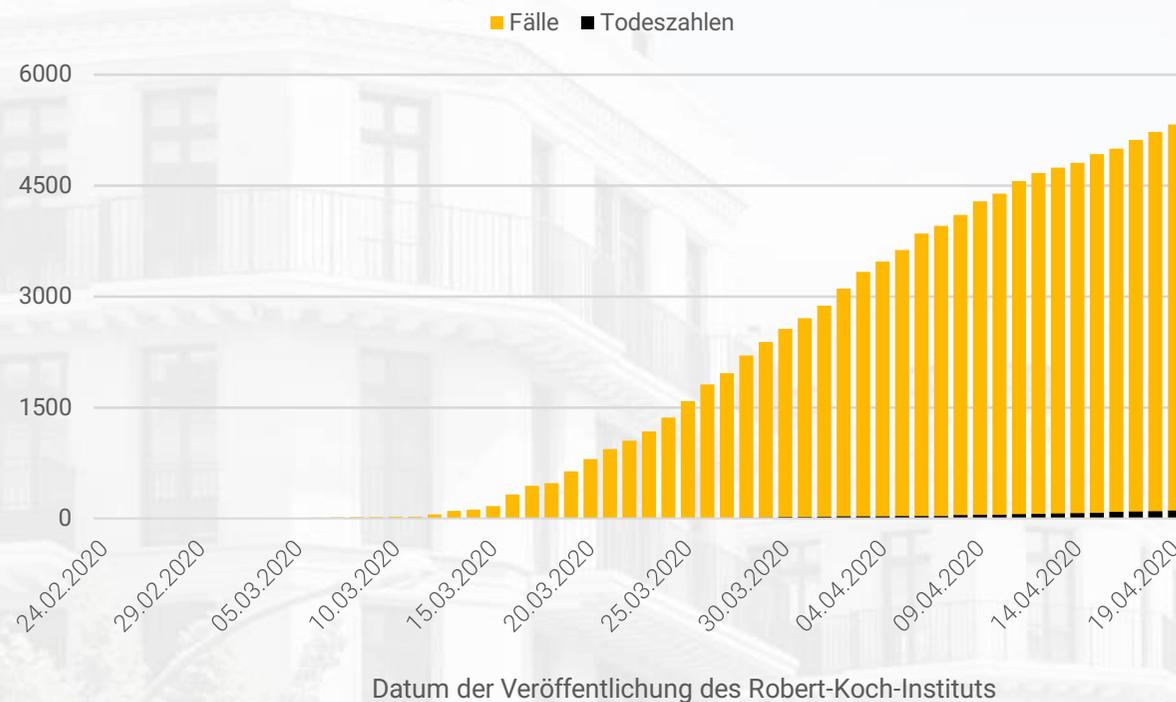


Abbildung 82. Fallzahlen von COVID-19 in Rheinland-Pfalz (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz

Neuveröffentlichungen

Ähnlich wie in der Bundesrepublik stiegen die Neuveröffentlichungen für Kaufimmobilien in Rheinland-Pfalz im Januar dieses Jahres an und stagnierten für eine Weile auf demselben Niveau. Folglich fielen sie in der 5. Woche hinter die Vorjahreswerte (siehe Abb. 83). Nach einer kurzen Abwärtsbewegung in der 9. Woche bewegten sich die Neuangebote bis Woche 11 aufwärts, ehe wieder ein Abstieg folgte, der bis zum Ende des Betrachtungszeitraums anhielt. 2019 entwickelten sich die Neuangebote kontinuierlich positiv, ehe sie ab der 9. Woche stagnierten und gegen Ostern wieder abfielen. Mit einer Abnahme gegenüber 2019 von etwa 31% über den gesamten Beobachtungszeitraum bzw. ca. 50% seit des Kontaktverbots liegt das Bundesland damit im deutschen Durchschnitt.

Betrachtet man die Neuangebote für Mietimmobilien, so erkennt man für das aktuelle Jahr im Vergleich zur gesamtdeutschen Entwicklung recht häufige Schwankungen, dennoch in begrenztem Umfang (siehe Abb. 84). Im gesamten Betrachtungszeitraum nahmen die Neuveröffentlichungen jedoch ab. Die Vorjahreszahlen hingegen

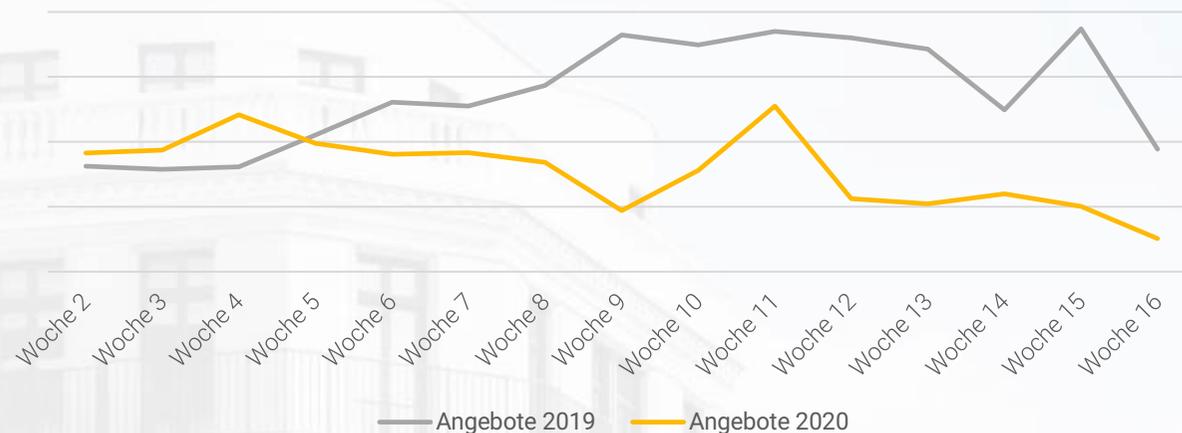


Abbildung 83. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Rheinland-Pfalz im Vergleich

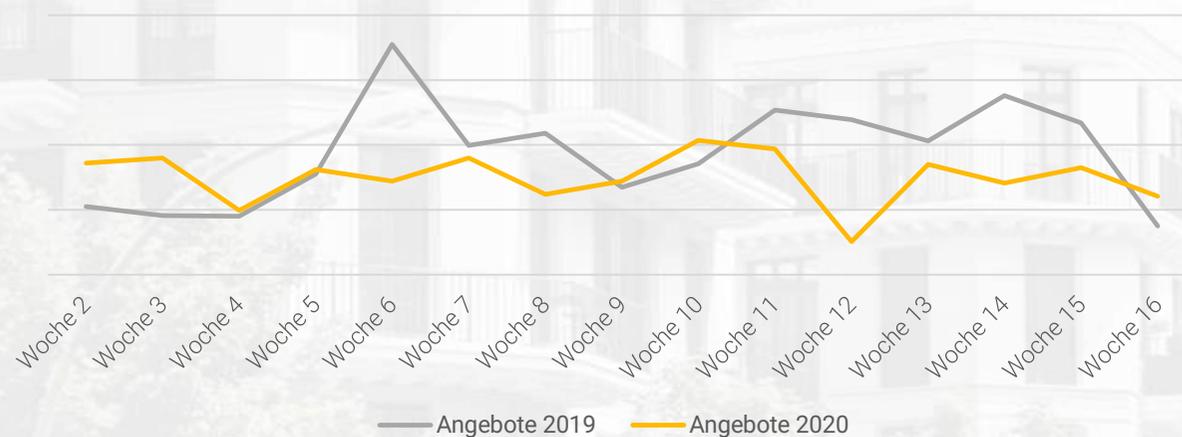


Abbildung 84. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Rheinland-Pfalz im Vergleich

nahmen die ersten 6 Wochen stark zu. Folglich fielen die Zahlen und erholten sich bis zur 14. Woche. Schließlich fielen sie nochmals zum Ende des Betrachtungszeitraums. Der Rückgang von rund 11% gegenüber 2019 und um ca. 14% seit den Kontaktbeschränkungen fällt dabei vergleichsweise gering aus.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Während die Entwicklung des Kaufinventars in Rheinland-Pfalz der in Deutschland gleicht, ergeben sich doch minimale Unterschiede. So fiel der Rückgang des Inventars in den ersten Wochen geringer aus und die Entwicklung glich eher einem Seitwärtstrend, der ab dem Kontaktverbot (ab KW 13) wieder zunahm, so dass es gesamthaft zu einem Anstieg kam (siehe Abb. 85). Die Entwicklung des Vorjahres folgte dabei einem kontinuierlicheren, positiven Trend, wie auch in der Bundesrepublik.

Die Entwicklung des Mietinventars ähnelt ebenfalls der gesamtdeutschen. Anfang des Jahres stagnierte dieses für mehrere Wochen und wurde durch die stetige positive Entwicklung der Vorjahreszahlen in der 5. Woche überholt (siehe Abb. 86). Im Zuge der Kontaktbeschränkungen kam es jedoch zu einem starken Anstieg, in dem das diesjährige Mietinventar wieder die Werte des Vorjahres überholte.

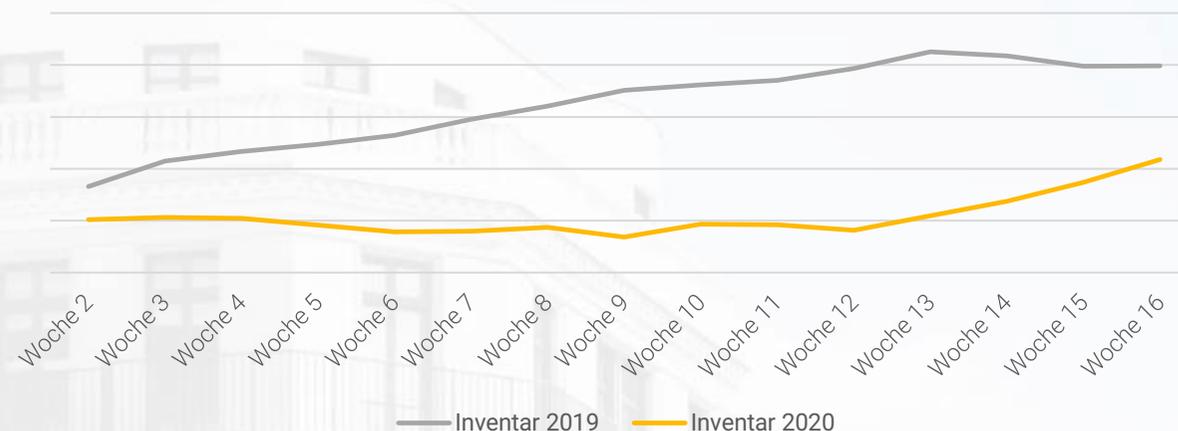


Abbildung 85. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Rheinland-Pfalz im Vergleich

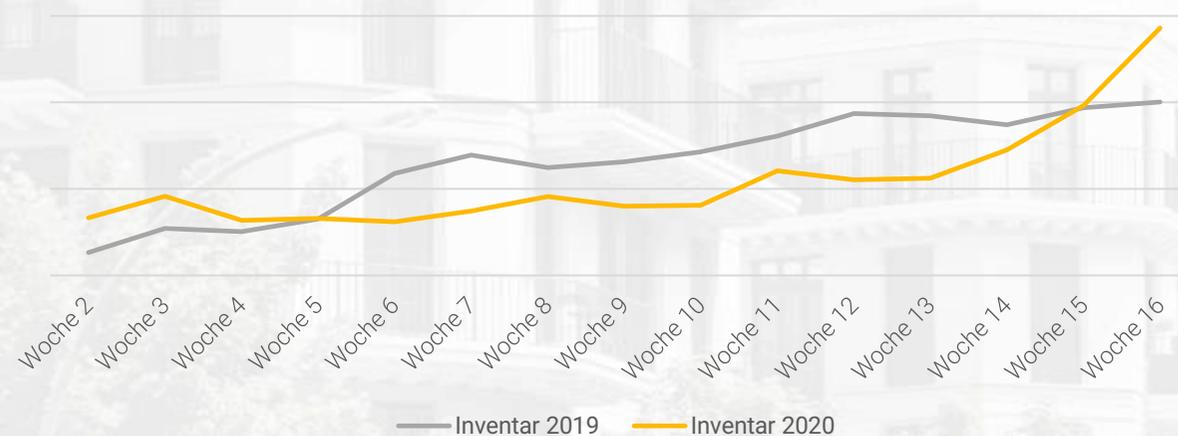


Abbildung 86. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Rheinland-Pfalz im Vergleich

Nachfrage

Die Entwicklung der Nachfrage nach Kaufimmobilien in Rheinland-Pfalz zeigt eine starke Ähnlichkeit zur gesamten Bundesrepublik. Die Nachfrage war in den ersten Wochen noch steigend, bevor sie mit Ankunft des Virus (ab KW 5) stetig, aber mäßig zurückging und hinter die Nachfrage aus 2019 fiel (siehe Abb. 87). Mitte März folgte dann ein kurzer Aufschwung, danach fiel die Nachfrage wieder ab, zuletzt verstärkt durch das bundesweite Kontaktverbot. Im Vergleich zur Nachfrage 2019 kam es gesamthaft zu einem Rückgang von ca. 29% und seit dem Kontaktverbot um 65%, womit das Bundesland im deutschen Mittelfeld liegt.

Hinsichtlich der Nachfrage nach Mietimmobilien lässt sich sagen, dass es gewisse Abweichungen zur bundesweiten Entwicklung gab. So bewegte sich die diesjährige Nachfrage nach einem anfänglichen Anstieg in einen recht volatilen Seitwärtstrend, statt stetig zu fallen (siehe Abb. 88). Zu einem Abstieg wie in der Bundesrepublik kam es jedoch erst ab dem Zeitpunkt des Kontaktverbots. Während die Vorjahresnachfrage ab Woche 5 höher war als die diesjährige, blieb letztere jedoch nie massiv zurück. Dies ist im Rückgang erkennbar, der mit 13% im gesamten Zeitraum respektive 38% seit dem Kontaktverbot geringer ausfällt als in Deutschland.

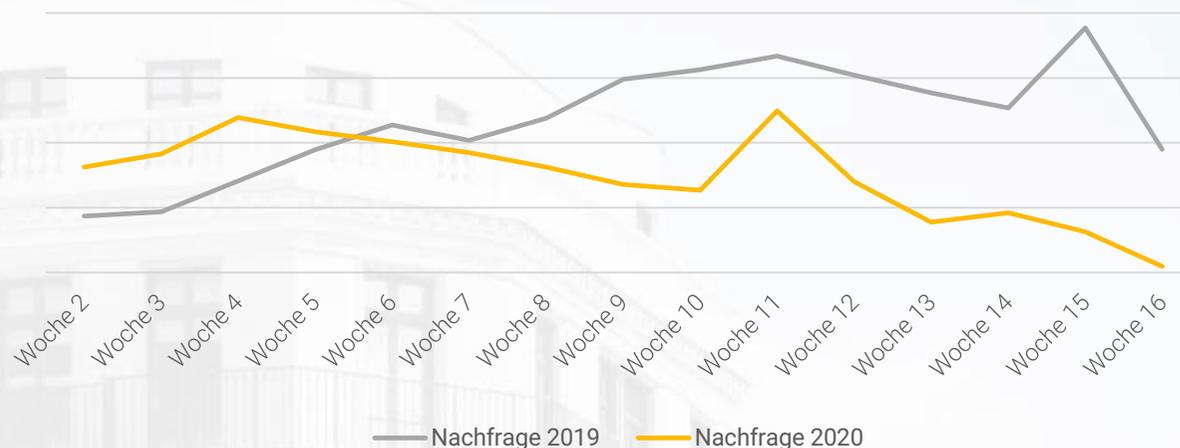


Abbildung 87. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Rheinland-Pfalz im Vergleich

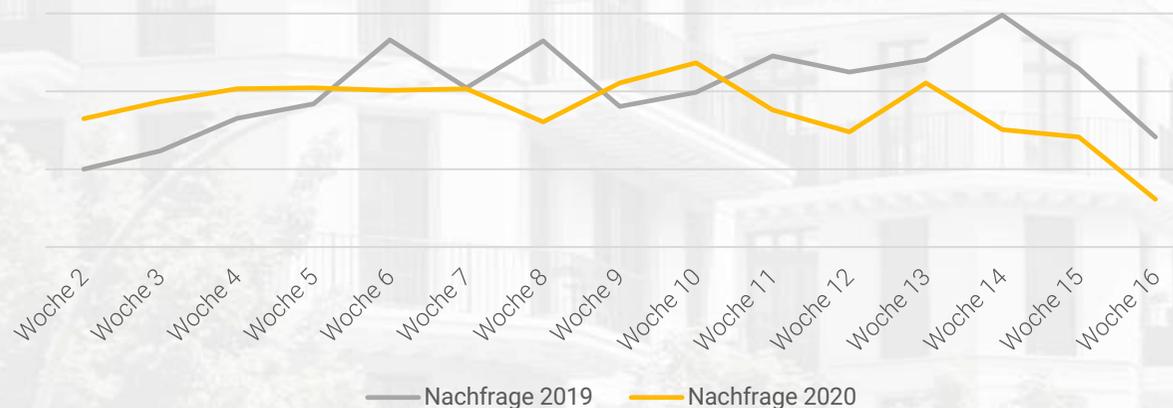


Abbildung 88. Nachfrage nach Mietimmobilien in Rheinland-Pfalz im Vergleich

Fazit

Für den Kaufimmobilienmarkt in Rheinland-Pfalz lässt sich sagen, dass das Bundesland sich weitestgehend gleich entwickelt hat, wie die Bundesrepublik gesamthaft. So lässt sich auch hier ein Anstieg des Inventars beobachten, vermutlich bedingt durch eine maßgeblichere Abnahme der Nachfrage und somit ein Überangebot. Die Zahlen, welche nah am bundesweiten Durchschnitt liegen, unterstreichen dies.

Hinsichtlich des Mietimmobilienmarkts lässt sich sagen, dass auch hier eine stagnierende Nachfrage und ein Überangebot zu einem Anstieg des Inventars führen, vor allem ab dem bundesweiten Kontaktverbot. Da Neuangebot und Nachfrage über den Betrachtungszeitraum jedoch stärker fluktuieren als bundesweit, fällt ihr Rückgang vergleichsweise geringer aus, wodurch Rheinland-Pfalz etwas schwächer betroffen ist als andere Bundesländer.

Saarland

Allgemeine Lage in Saarland

In absoluten Zahlen nimmt das kleine Bundesland keine besondere Rolle ein, doch gemessen an der Einwohnerzahl ist das Saarland die am drittstärksten betroffene Region in Deutschland. Erstmals am 4. März wurde ein Infizierter gemeldet, am 24. März folgte der erste Todesfall. Bis zum 19. April infizierten sich 2.303 Personen in dem Bundesland mit COVID-19, bei einer Anzahl von 91 Todesfällen (siehe Abb. 89).

Die Landesregierung Saarlands reagierte präventiv, mit Einschränkungen des öffentlichen Lebens am 13. März sowie am 18. März mit der Schließung sämtlicher Geschäfte. Darauf folgte der Beschluss eines bundesweiten Kontaktverbots durch die Bundesregierung am 23. März 2020.

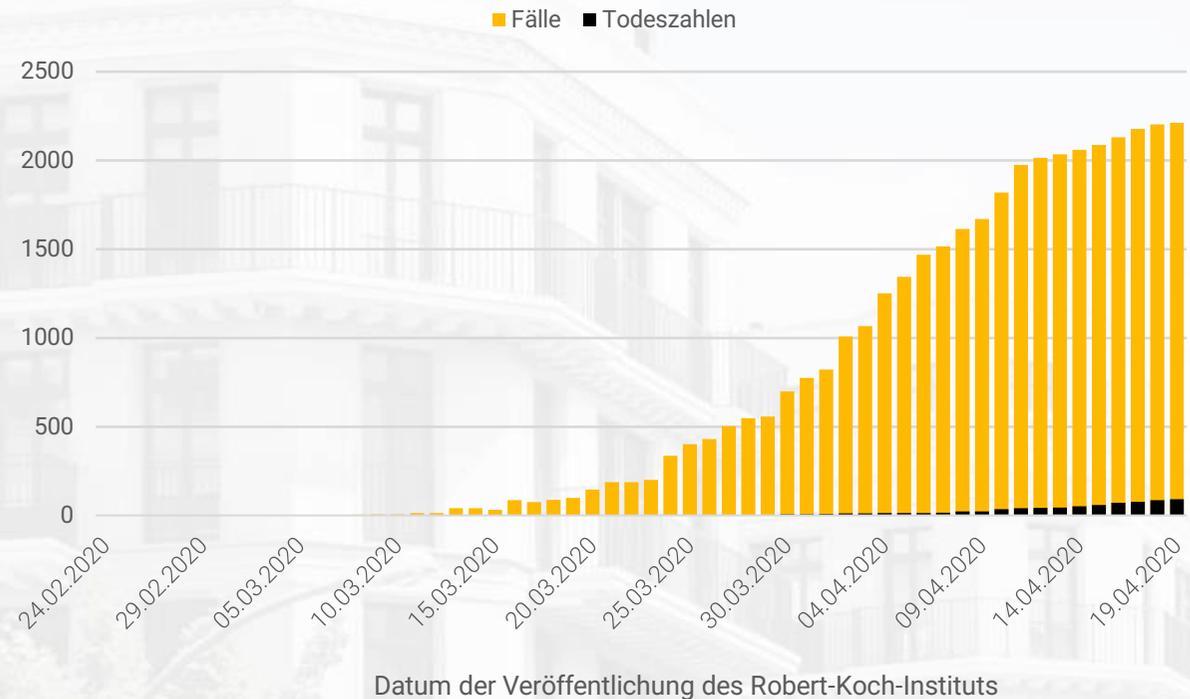


Abbildung 89. Fallzahlen von COVID-19 in Saarland (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Saarland

Neuveröffentlichungen

Nach einem kurzen Fall Anfang dieses Jahres hielten sich die Neuveröffentlichungen für Kaufimmobilien in den folgenden Wochen auf einem ähnlichen Niveau (siehe Abb. 90). Nach einem kurzfristigen Anstieg ab der 9. Woche fielen sie jedoch ab der 11. Woche wieder ab. Im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung kam es nach Verkündung der Kontaktsperre (ab KW 13) zu einem erneuten Anstieg, ehe das Neuangebot gegen Ende des Beobachtungszeitraums wieder abfiel. 2019 stieg es jedoch stetig an und fiel erst gegen Ostern wieder ab. Obwohl die Entwicklung im Saarland einem ähnlichen Muster folgt wie in Deutschland, ist der Rückgang mit 35% im gesamten Zeitraum und ca. 44% seit dem Kontaktverbot erheblich höher als im Bundesschnitt.

Die Neuveröffentlichungen von Mietobjekten entwickelten sich 2020 vorerst entlang eines Seitwärtstrends, ehe es ab der 11. Woche definitiv zu einem Rückgang kam (siehe Abb. 91). So bewegen sich die Werte des Vorjahres mit Ausnahme der 6. Woche in einem ähnlichen Bereich und überholen die diesjährigen Werte erst im März konstant. Kumuliert ergibt sich jedoch über

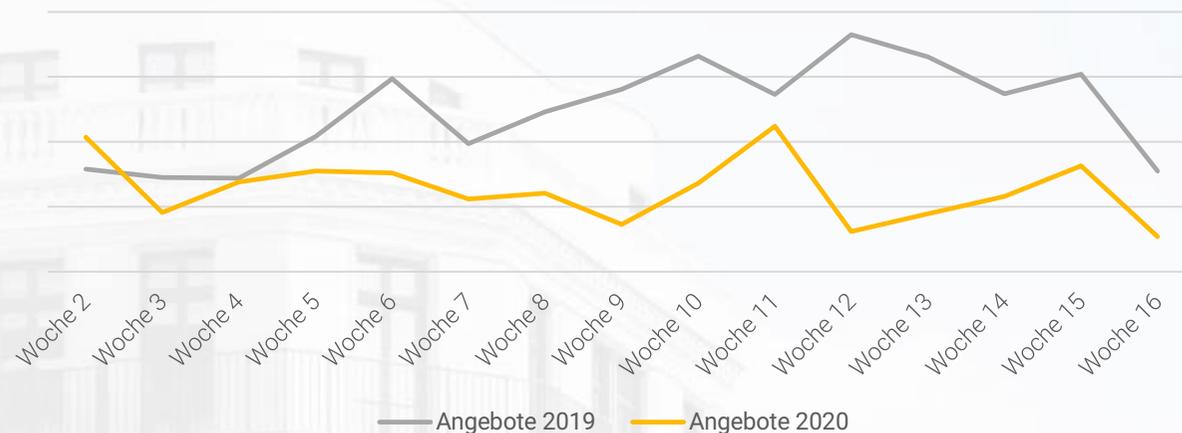


Abbildung 90. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Saarland im Vergleich

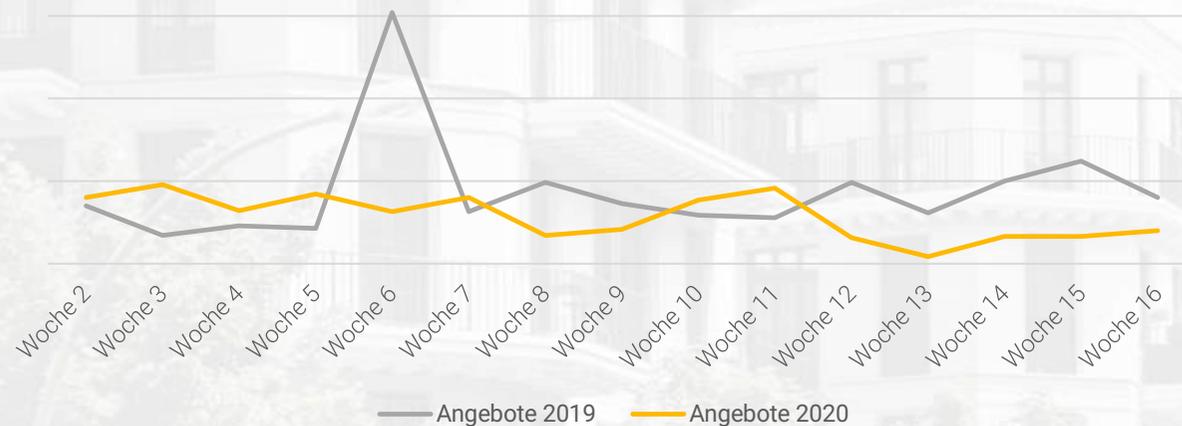


Abbildung 91. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Saarland im Vergleich

den Beobachtungszeitraum eine Abnahme von ca. 21% und etwa 42% seit dem bundesweiten Kontaktverbot (ab KW 13). Damit ist das Bundesland eines der stärker betroffenen in der Nation.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Ähnlich wie in Deutschland allgemein, gingen die diesjährigen Inventarzahlen von Kaufimmobilien im Saarland über die Hälfte des Betrachtungszeitraums zunächst leicht zurück (siehe Abb. 92). Darauf folgte jedoch ein Aufwärtstrend ab Woche 9, der bis ans Ende anhielt und im Zuge der Kontaktbeschränkungen zunahm. So kam es gesamthaft zu einem Anstieg des Kaufinventars. Durch eine stetige positive Entwicklung konnten die Vorjahreszahlen die diesjährigen zwar in Woche 6 übertreffen, wurden jedoch durch einen Abstieg ab der 14. Woche und den Anstieg des diesjährigen Inventars in Woche 15 wieder von diesem übertroffen.

Betrachtet man nun die Inventarzahlen für die Mietimmobilien, erkennt man für das aktuelle Jahr bis zur 14. Woche einen stetigen Rückgang (siehe Abb. 93). In den letzten Wochen erfolgte zwar ein leichter Anstieg, dennoch sank das Inventar gegenüber Anfang des Jahres um ca. 10%. Die Vorjahreszahlen konnten durch eine positive Entwicklung und einen Sprung in Woche 6 die diesjährigen übertreffen, hielten sich danach

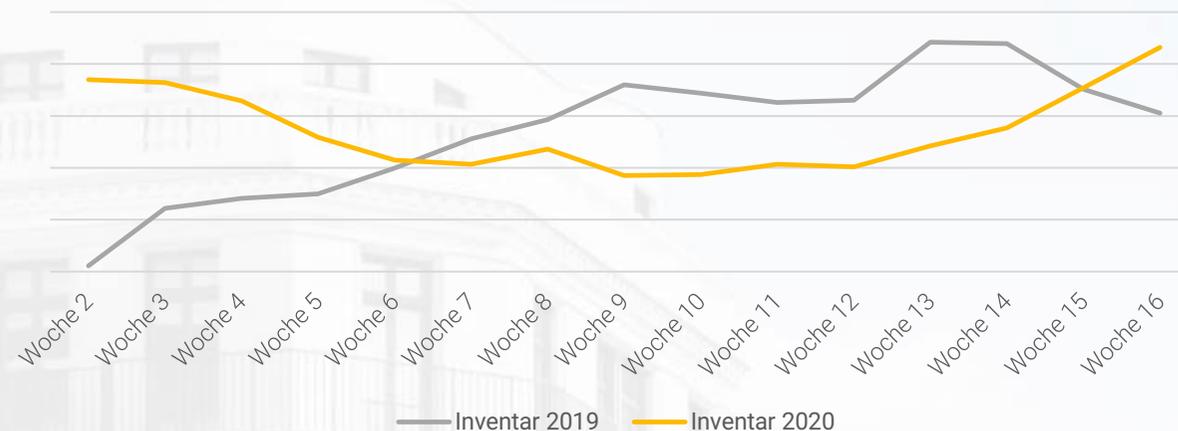


Abbildung 92. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Saarland im Vergleich

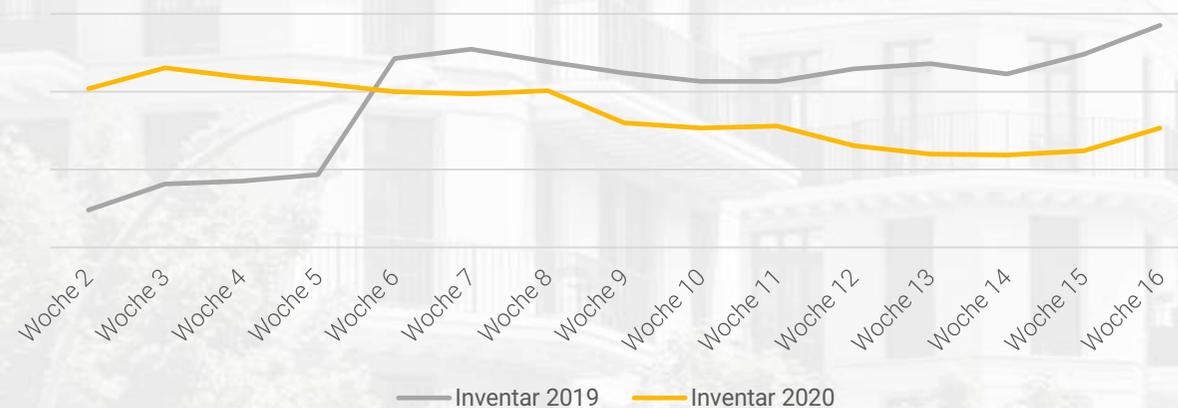


Abbildung 93. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Saarland im Vergleich

jedoch auf einem ähnlichen Niveau, mit einem leichten Anstieg zum Ende der Beobachtung.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien verhält sich im Saarland sehr ähnlich wie in der gesamten Republik. Nach einem leichten Anstieg bis Ende Januar ging die Nachfrage nach Ankunft von COVID-19 in Deutschland (KW 5) bis Ende Februar stetig zurück (siehe Abb. 94). Nach einem erneuten Anstieg bis Woche 11 lässt sich wieder ein Rückgang bis zum Ende der Beobachtung erkennen. Durch einen volatilen, aber kontinuierlichen Aufwärtstrend konnte die letztjährige Nachfrage ab der 5. Woche die diesjährige überbieten. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum brach die Nachfrage um rund 32% ein, seit dem Kontaktverbot um ca. 60%, womit das Saarland am zweitstärksten bundesweit betroffen ist.

Mit Blick auf die Nachfrage zu Mietimmobilien lässt sich ein Unterschied zur bundesweiten Entwicklung erkennen. Im Gegensatz zur eher sinkenden Nachfrage in Deutschland folgt die Nachfrage im Saarland einem längeren Seitwärtstrend, mit Ausnahme eines Ausreißers in Woche 8 (siehe Abb. 95). Nach Ankunft des Virus im Saarland (ab KW 11) kommt es zu einem Rückgang, der bis zum Ende der Beobachtung anhält. Die Nachfrage des Vorjahres bewegte sich insgesamt in einem

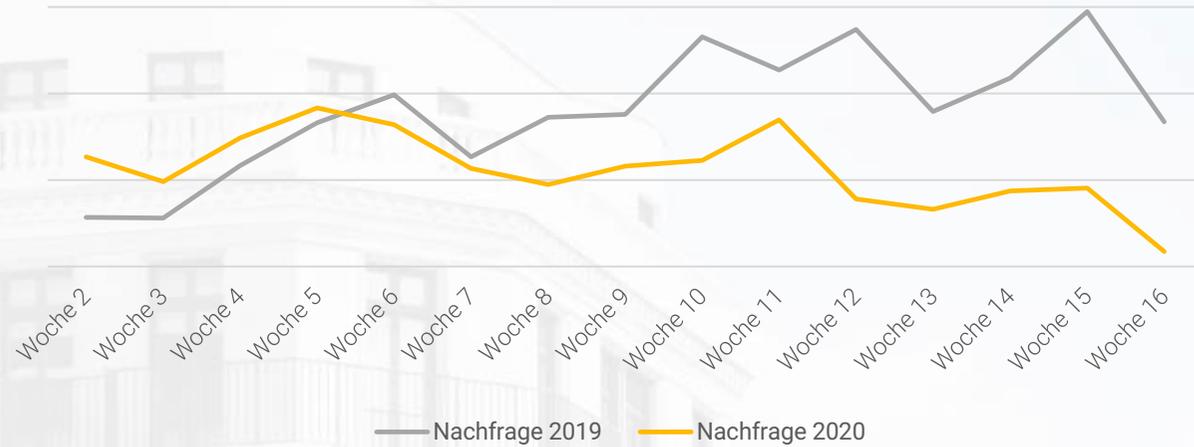


Abbildung 94. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Saarland im Vergleich

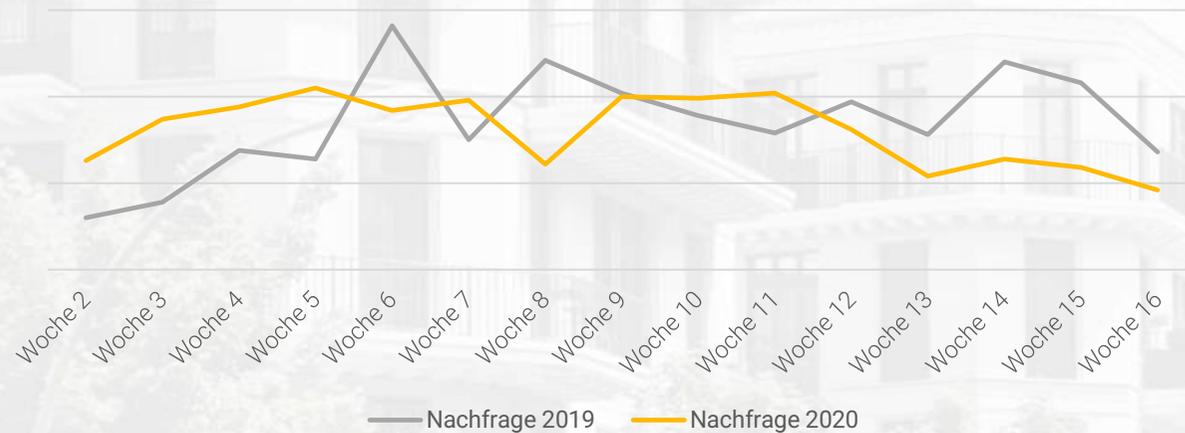


Abbildung 95. Nachfrage zu Mietimmobilien in Saarland im Vergleich

ähnlichen Bereich, so dass sie wie bei den Neuveröffentlichungen die diesjährigen Werte erst im März konstant überschreitet. Dadurch fällt der Rückgang gegenüber 2019 im Saarland mit ca. 6% insgesamt und rund 40% seit dem Kontaktverbot vergleichsweise gering aus.

Fazit

Hinsichtlich des Kaufimmobilienmarktes im Saarland stellen wir fest, dass die Entwicklung einem relativ ähnlichen Muster folgt wie in Deutschland allgemein. Jedoch ist sie mehr Fluktuationen unterworfen. Dennoch beobachten wir mit Abflauen von Neuangebot und Nachfrage zum Ende der Beobachtung den gewohnten Anstieg des Inventars. Trotz ähnlichem Muster fällt der Rückgang von Neuangebot und Nachfrage im Saarland wesentlich stärker aus als im Bundesschnitt und macht es zu einem der am stärksten betroffenen Länder in Deutschland.

Der Mietimmobilienmarkt hält sich im Vergleich zu anderen Bundesländern im Saarland relativ stabil. So folgten Neuangebot und Nachfrage längeren Seitwärtstrends und während das Neuangebot schlussendlich doch stärker zurückging als im Bundesschnitt, hielt sich die Nachfrage besonders stabil, wodurch auch ein geringerer Anstieg des Mietinventars gegen Ende der Beobachtung

zu sehen ist. Somit ist das Saarland hier insgesamt mittelstark betroffen.

Sachsen

Allgemeine Lage in Sachsen

Der Freistaat Sachsen befindet sich mit den Fallzahlen eher im bundesweiten Mittelfeld und meldete seinen ersten bestätigten COVID-19-Fall am 03. März. Mit Stand vom 19. April haben sich insgesamt 4.190 Personen im Bundesland mit der Atemwegserkrankung infiziert, bei einer Anzahl von 107 Todesfällen (siehe Abb. 96).

Wie auch andere Bundesländer reagierte die Landesregierung des Freistaats präventiv mit mehreren Maßnahmen, um die Ausbreitung von COVID-19 im Bundesland zu verlangsamen. So wurden ab dem 18. März Schulen und Kitas geschlossen, am 19. März Geschäfte und am 20. März sämtliche Veranstaltungen verboten und Einschränkungen des öffentlichen Lebens veranlasst. Mit dem bundesweiten Kontaktverbot am 23. März folgten dann die übergreifenden Maßnahmen der Bundesregierung.

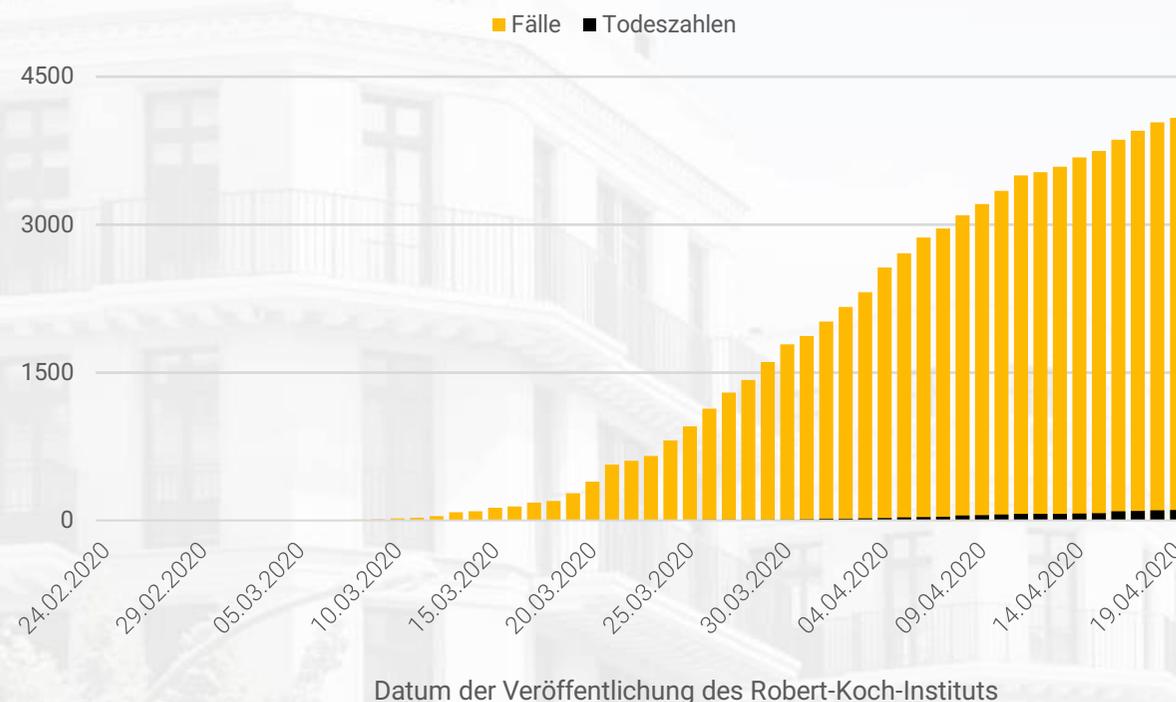


Abbildung 96. Fallzahlen von COVID-19 in Sachsen (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Sachsen

Neuveröffentlichungen

Hinsichtlich der Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien ergibt sich in Sachsen eine ähnliche Entwicklung wie in Deutschland allgemein. So bewegten sich diese 2020 zunächst leicht steigend in einem ähnlichen Bereich, ehe sie nach Ankunft von COVID-19 in Sachsen (ab KW 11) kontinuierlich zurückgingen (siehe Abb. 97). Trotz anfangs ähnlicher Entwicklung übertrafen die Vorjahreszahlen ab der 4. Woche die diesjährigen und blieben folgend, wie auch deutschlandweit, konstant darüber. Verglichen mit 2019 ergibt sich über den gesamten Beobachtungszeitraum ein Minus von ca. 26%, nach dem Kontaktverbot (ab KW 13) rund 30%. Damit ist Sachsen schwächer betroffen als der deutsche Schnitt.

Die Neuveröffentlichungen für Mietimmobilien hielten sich die ersten zwei Monate im Jahr 2020 stabil, fluktuierten allerdings etwas stärker als bundesweit (siehe Abb. 98). Ab Woche 9 lässt sich ein stetiger Abstieg beobachten, der mit Ausnahme der Woche 14 bis zum Ende der Beobachtung andauerte. Im Vergleich dazu stieg das vorjährige Neuangebot vorerst an, ehe es sich in einem Bereich einpendelte. Dadurch fallen die diesjährigen Neuveröffentlichungen ab der 5. Woche

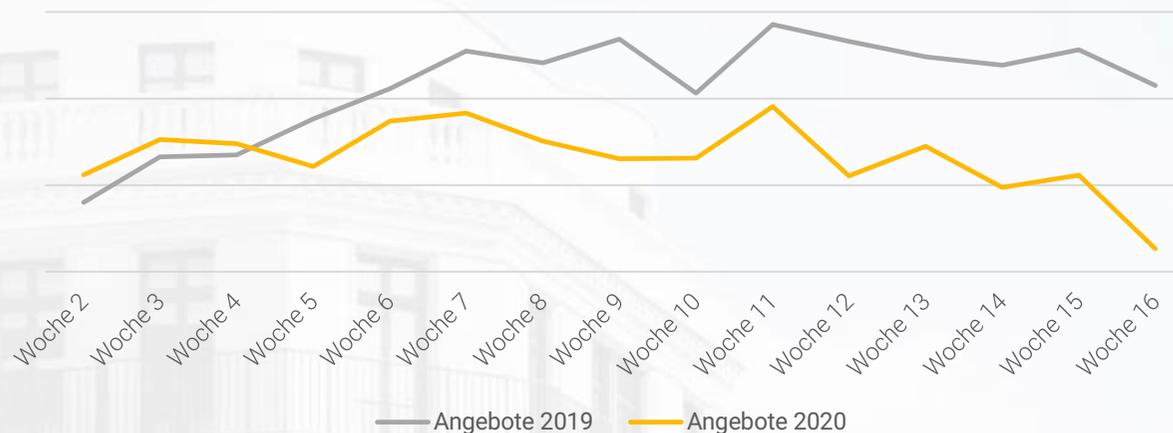


Abbildung 97. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Sachsen im Vergleich

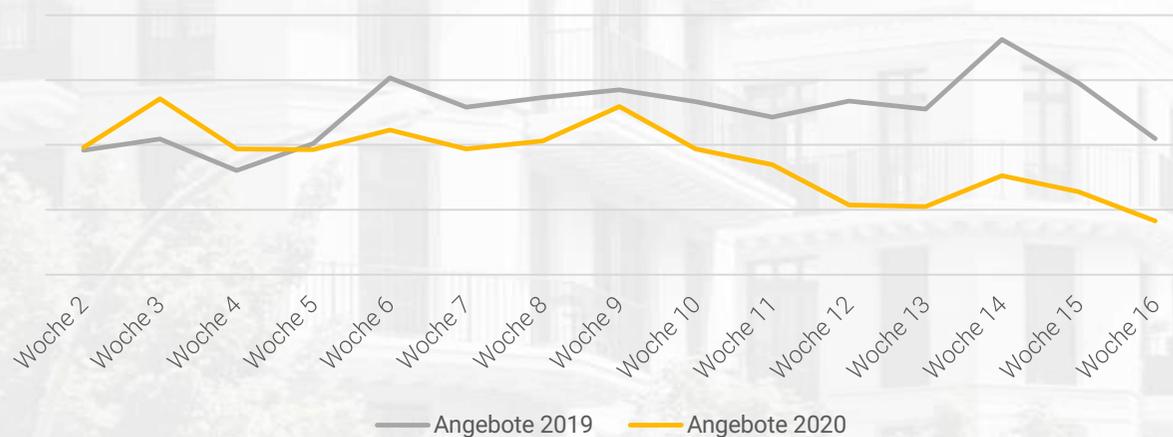


Abbildung 98. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Sachsen im Vergleich

konstant hinter die letztjährigen. Die Mietangebote sind im Betrachtungszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um etwa 21% zurückgegangen, stärker als bundesweit. Seit dem Kontaktverbot ist der Einbruch mit ca. 43% noch deutlicher spürbar.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Die Entwicklung in Sachsen ähnelt stark der Entwicklung in der Bundesrepublik. Nach einer anfänglichen Abnahme über die ersten 6 Wochen pendelte sich das Kaufinventar für mehrere Wochen in einem Bereich ein, ehe es nach Ankunft des Virus in Sachsen und im Zuge der bundesweiten Kontakteinschränkungen wieder rasant zunahm (siehe Abb. 99). So ist insgesamt das Kaufinventar seit dem Jahresbeginn gewachsen, lag jedoch praktisch seit Beginn unserer Beobachtung unter den Vorjahreswerten, die wie auch im Bundesschnitt erst kontinuierlich bis in den Februar stiegen und sich darauf auf diesem Niveau stabilisierten.

Das Gesamtangebot der Mietimmobilien unterscheidet sich in seiner Entwicklung in Sachsen teilweise von dem gesamtdeutschen. So folgten sowohl das diesjährige als auch das letztjährige Inventar einem relativ kontinuierlichen Aufwärtstrend (siehe Abb.100). Zwar stockte das diesjährige Inventar zwischenzeitlich im März, nahm dann aber wie gewohnt zum Ende der

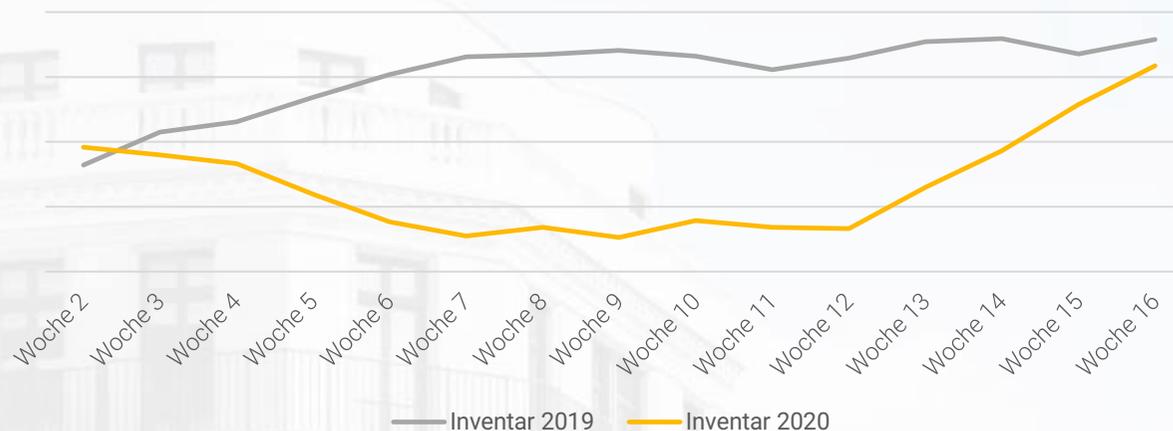


Abbildung 99. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Sachsen im Vergleich

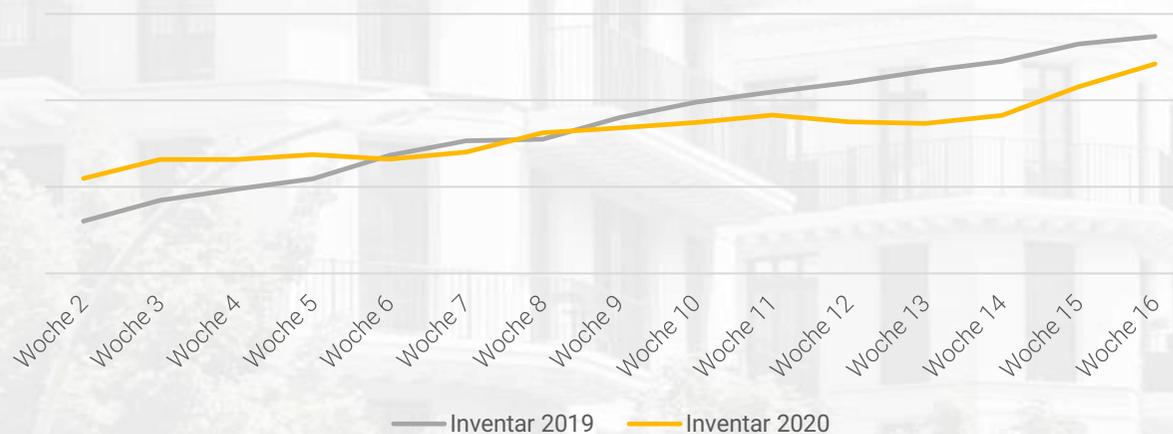


Abbildung 100. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Sachsen im Vergleich

Beobachtung zu. So kam es gesamthft zu einem Anstieg. Die Vorjahreswerte konnten die diesjährigen dadurch im Vergleich zu Deutschland erst später konstant überholen (Woche 9), blieben aber aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung und eines schwächeren Anstiegs des diesjährigen Inventars ab Woche 13 letztendlich darüber.

Nachfrage

Die Entwicklung der Nachfrage nach Kaufimmobilien in Sachsen ähnelt weitestgehend der gesamtdeutschen. So stieg diese in den ersten Wochen noch stetig an, ehe nach Ankunft von COVID-19 in Deutschland (nach KW 5) ein Abwärtstrend einsetzt (siehe Abb. 101). In der 11. Woche ist noch ein kurzzeitiger Aufschwung beobachtbar, danach fiel die Nachfrage jedoch erneut weiter ab. Im Vorjahr stieg die Nachfrage jedoch bis zur 11. Woche stetig an und sank über die nächsten Wochen leicht. So fielen die diesjährigen Werte bereits ab Woche 7 konstant hinter die des Vorjahres. Insgesamt ging die Nachfrage um ca. 25% zurück, seit dem bundesweiten Kontaktverbot um rund 65%, etwas schwächer als im Bundesschnitt.

Auch für die Nachfrage nach Mietimmobilien erkennen wir gewissen Ähnlichkeiten. So stieg die Nachfrage über die ersten Wochen unter Fluktuationen leicht an, wobei die Nachfrage in Sachsen sich volatiler verhielt als im deutschen Schnitt

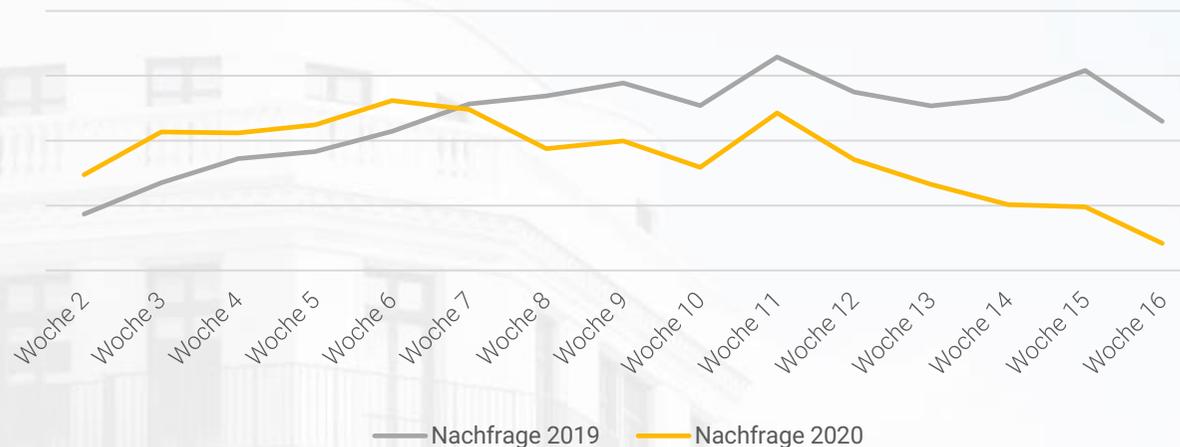


Abbildung 101. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Sachsen im Vergleich

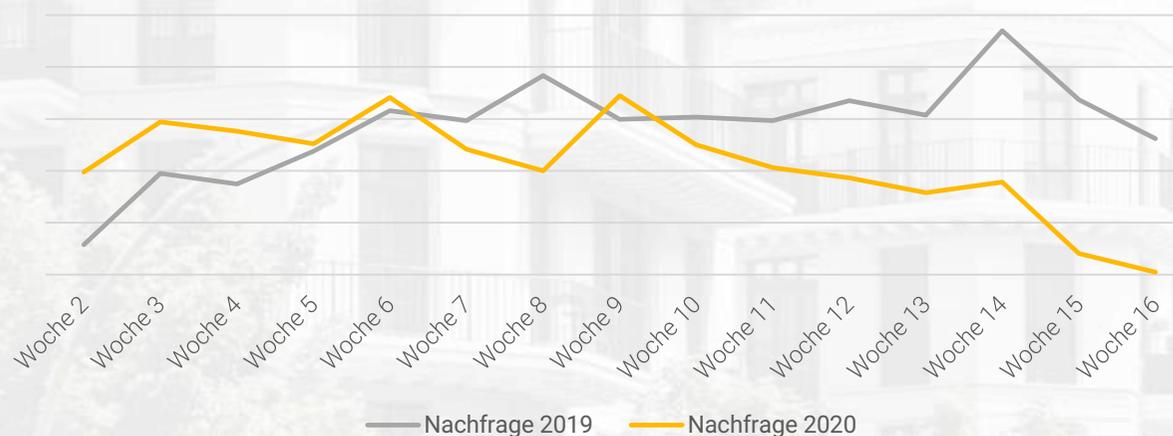


Abbildung 102. Nachfrage nach Mietimmobilien in Sachsen im Vergleich

(siehe Abb. 102). Ab der 9. Woche setzt dann ein stetiger Rückgang bis zum Ende der Beobachtung ein. Die letztjährige Nachfrage stieg über die ersten 8 Wochen an, lag ab Woche 6 überwiegend über der diesjährigen und pendelte sich danach auf einem Niveau ein, mit Ausnahme des gewohnten Rückgangs zu Ostern. Mit einem Gesamtrückgang von rund 17% bzw. 51% seit dem Kontaktverbot liegt Sachsen ebenfalls nah am Bundesschnitt.

Fazit

Für den Kaufimmobilienmarkt in Sachsen lässt sich sagen, dass das Bundesland in seiner Entwicklung sehr der allgemeinen Entwicklung in der Bundesrepublik ähnelt. So beobachten wir auch hier zum Ende der Beobachtung den gewohnten Inventaranstieg durch zurückgehendes Neuangebot und Nachfrage. Die Ähnlichkeit spiegelt sich ebenfalls in den Zahlen wider, so liegt Sachsen hier nah am Bundesschnitt, ist jedoch etwas schwächer betroffen.

Der Mietimmobilienmarkt in Sachsen verhält sich ebenso ähnlich wie in Gesamtdeutschland. Dabei sind Neuangebot und Nachfrage allenfalls mehr Fluktuationen unterworfen, ebenso folgt das Mietinventar, anders als in Deutschland, sehr dem letztjährigen Muster. Insgesamt ist Sachsen im Vergleich zu den anderen Bundesländern nicht

unter den am stärksten betroffenen Bundesländern, liegt dennoch etwas unter dem Bundesschnitt.

Sachsen-Anhalt

Allgemeine Lage in Sachsen-Anhalt

Das Land mit den zweitwenigsten Fallzahlen, gemessen an der Einwohnerzahl, vermeldete als letztes Land am 10. März die ersten COVID-19-Fälle. Der erste Verstorbene wurde am 25. März bestätigt. Mit Stand vom 19. April haben sich insgesamt 1.350 Personen in dem Bundesland mit COVID-19 infiziert, mit einer Anzahl von 30 Todesfällen (siehe Abb. 103).

Sachsen-Anhalt reagierte wie viele andere Bundesländer präventiv mit Einschränkungsmaßnahmen, um die weitere Ausbreitung von COVID-19 zu verlangsamen. So wurden ab dem 16. März mitunter Schulschließungen beschlossen. Am 23. März trat eine bundesweite Kontaktsperre durch die Bundesregierung in Kraft, welche mehrmals verlängert wurde.

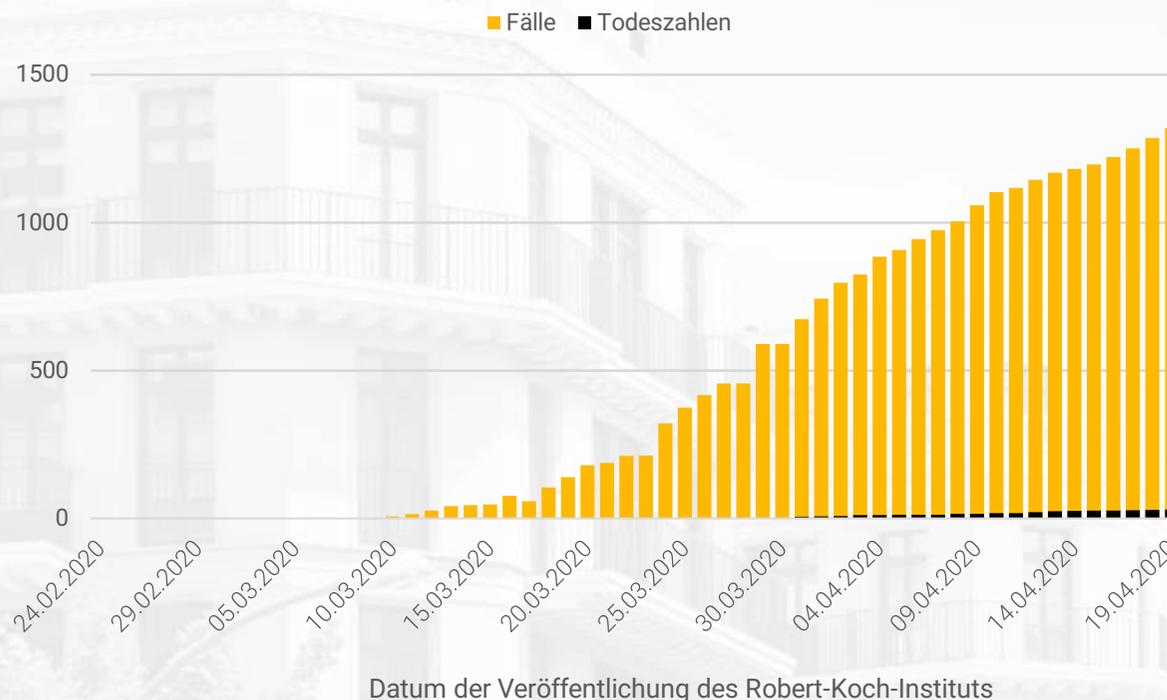


Abbildung 103. Fallzahlen von COVID-19 in Sachsen-Anhalt (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt

Neuveröffentlichungen

Die Entwicklung der Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien in Sachsen-Anhalt folgt, wenn auch volatil, der bundesweiten. So stiegen diese im Januar noch leicht an und bewegten sich über die nächsten Wochen überwiegend seitwärts, mit Ausnahme eines leichten Einbruchs in Woche 9 (siehe Abb. 104). Ab März gingen sie jedoch kontinuierlich zurück. Im Vorjahr stieg das Neuangebot jedoch noch bis zur 11. Woche an und übersteigt das diesjährige entsprechend ab Woche 6 überwiegend. Dennoch fällt das diesjährige Neuangebot nie massiv hinter das letztjährige. Mit einem Gesamtrückgang von ca. 22% bzw. 51% seit dem bundesweiten Kontaktverbot (ab KW 13) ist Sachsen-Anhalt dementsprechend wesentlich schwächer betroffen als andere Bundesländer.

Anders als in Gesamtdeutschland stieg das Neuangebot von Mietobjekten über die ersten 9 Wochen des Jahres an, ehe es bis zum Ende der Beobachtung zu einem Rückgang kam (siehe Abb. 105). Im Vorjahr entwickelte es sich anfangs ähnlich, ging jedoch früher zurück (ab Woche 7) und konnte sich schließlich in einem Bereich einpendeln, ehe es zu Ostern zu einem Einbruch kam. Ab Woche 4 lagen die diesjährigen Werte

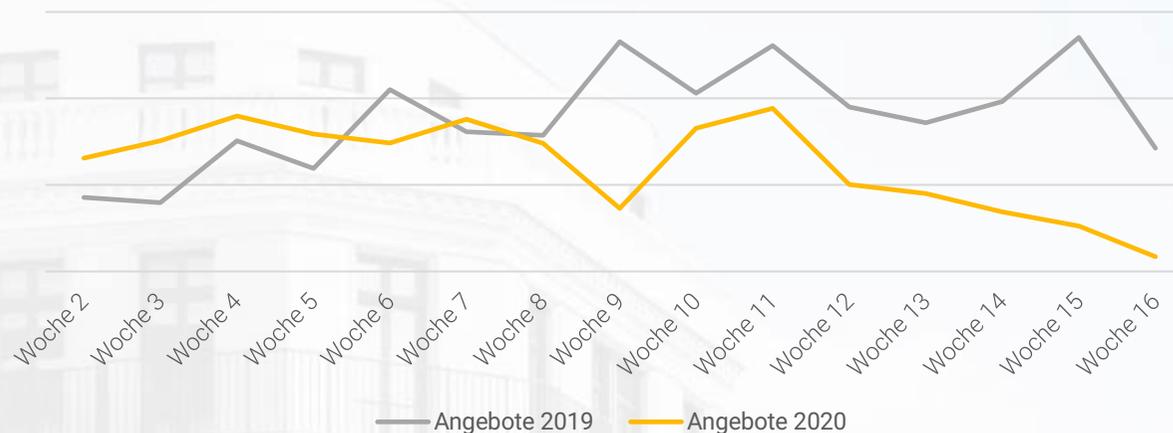


Abbildung 104. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Sachsen-Anhalt im Vergleich

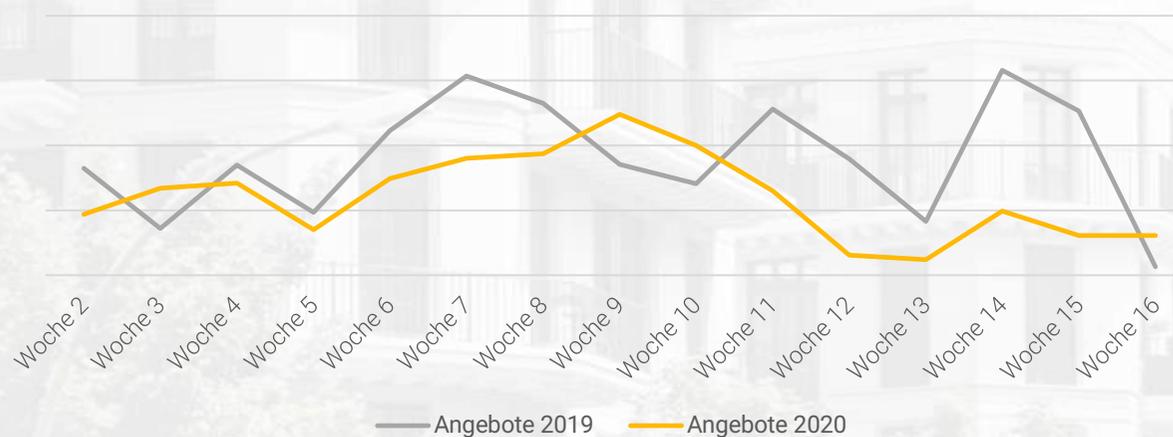


Abbildung 105. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Sachsen-Anhalt im Vergleich

überwiegend unter den letztjährigen. Das Neuangebot 2020 ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 12% gefallen, im Zeitraum seit der Kontaktsperre um 23%, also schwächer als bundesweit.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Kaufinventar in Sachsen-Anhalt verhält sich ähnlich wie in Deutschland allgemein. Nach einem leichten Rückgang zu Beginn des Jahres pendelte es sich in einem Bereich ein und stieg dann in den letzten Wochen und im Rahmen des Kontaktverbots zunehmend an (siehe Abb. 106). So kam es gesamthaft zu einer Zunahme. Dennoch lag es ab der 5. Woche unter den Vorjahreswerten, da das Inventar 2019 kontinuierlich bis zur Woche 11 stieg und sich erst dann in einem Bereich einpendelte.

Eine ungewohnte Entwicklung findet sich beim Gesamtangebot für Mietimmobilien in Sachsen-Anhalt: So entwickelte es sich ähnlich wie in Gesamtdeutschland, mit einem überwiegenden Seitwärtstrend über die ersten 12 Wochen und einem Anstieg ab der 13. Woche mit Eintreten der Kontaktsperre (siehe Abb. 107). Jedoch lag es bereits zu Jahresanfang auf einem recht hohen Niveau und konstant über dem Inventar aus 2019, so dass sich auch keine Schnittpunkte ergeben. Trotzdem ist der Anstieg des diesjährigen Mietinventars schwächer als im Falle des letztjährigen.

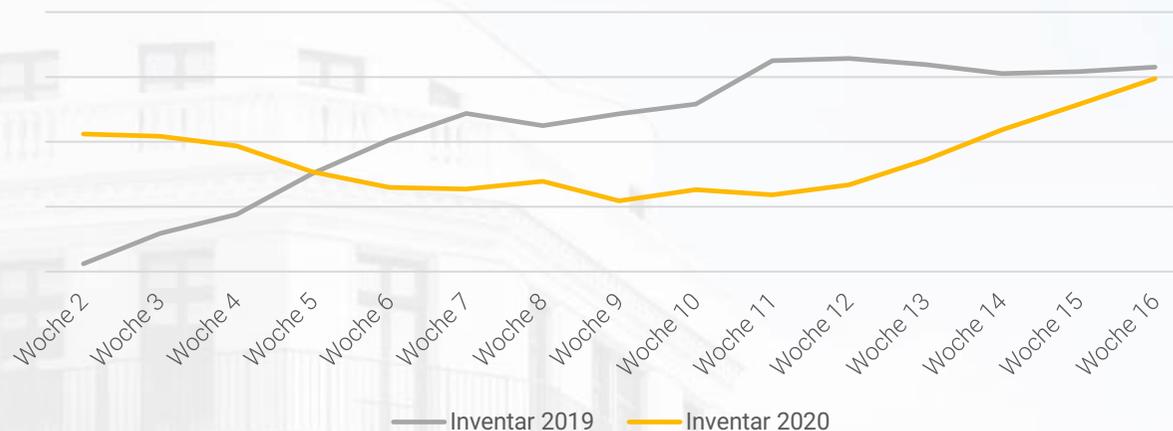


Abbildung 106. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Sachsen-Anhalt im Vergleich

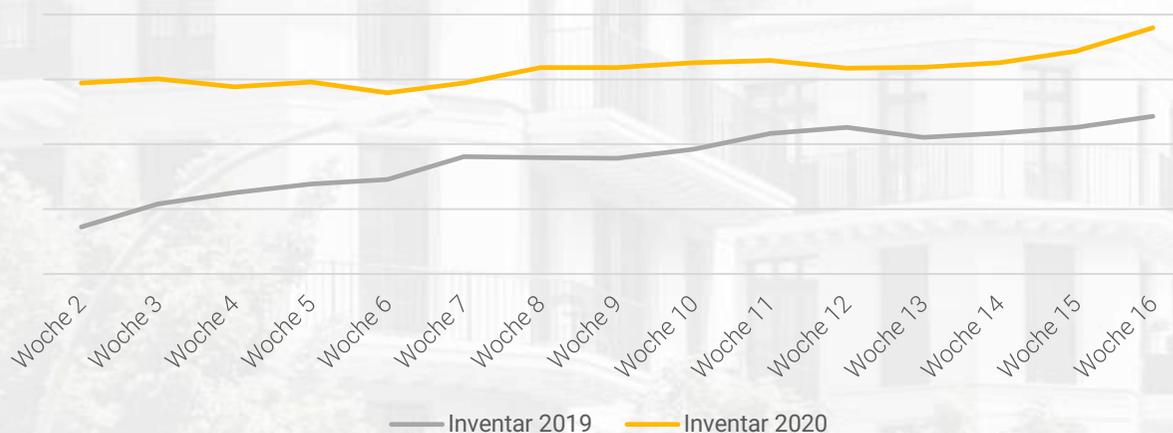


Abbildung 107. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Sachsen-Anhalt im Vergleich

Ebenso ist die allgemeine Entwicklung wesentlich weniger ausgeprägt als im Bundesschnitt.

Nachfrage

Die Nachfrage für Kaufobjekte in Sachsen-Anhalt weist eine ähnliche Entwicklung wie zur Bundesrepublik auf. Nach einem leichten Anstieg im Januar ging diese nach Ankunft des Virus in Deutschland (ab KW 5) stetig zurück (siehe Abb. 108). Nach einem kurzen zwischenzeitlichen Hoch in Woche 11 setzte sich Rückgang weiter fort. Im Vorjahr stieg die Nachfrage über die ersten 9 Wochen und liegt somit ab Woche 8 über der diesjährigen, jedoch weniger als im nationalen Vergleich. Insgesamt ging die Nachfrage im Vergleich zu 2019 somit nur um rund 16% und seit der Kontaktsperre um 66% zurück, somit ist Sachsen-Anhalt bundesweit eher schwach betroffen.

Die Nachfrage nach Mietobjekten in Sachsen-Anhalt entwickelt sich generell wesentlich volatiler als in der Republik. So schwankte diese über die ersten Wochen massiv, bevor ab Woche 9 definitiv ein Abstieg einsetzte (siehe Abb. 109). 2019 stieg die Nachfrage zwar über die ersten 8 Wochen an, konnte die diesjährige durch die hohe Fluktuation allerdings erst ab Woche 11 dauerhaft übertreffen. So fällt der Rückgang zum Vorjahr mit rund 5% insgesamt und 36% seit der bundesweiten Kontaktsperre verhältnismäßig sehr klein

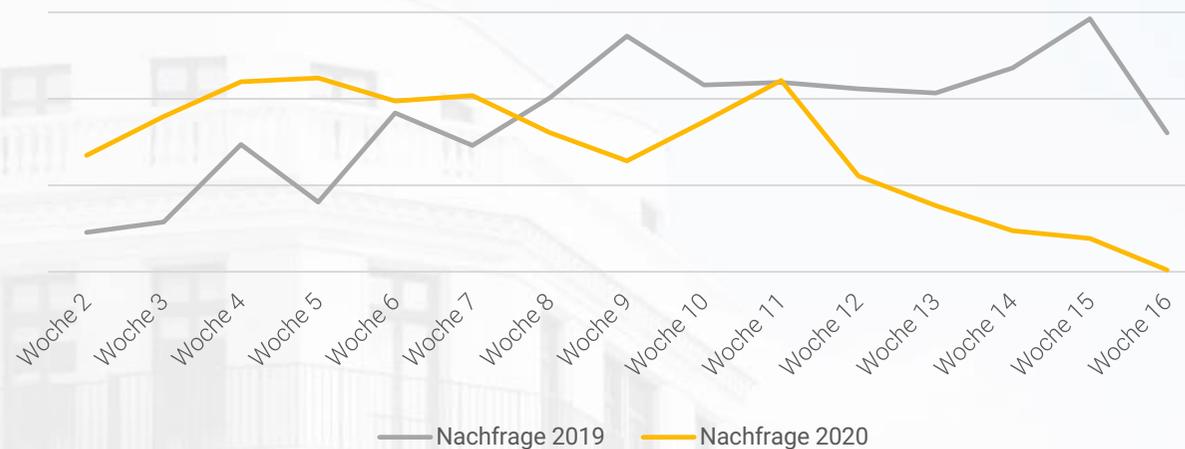


Abbildung 108. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Sachsen-Anhalt im Vergleich

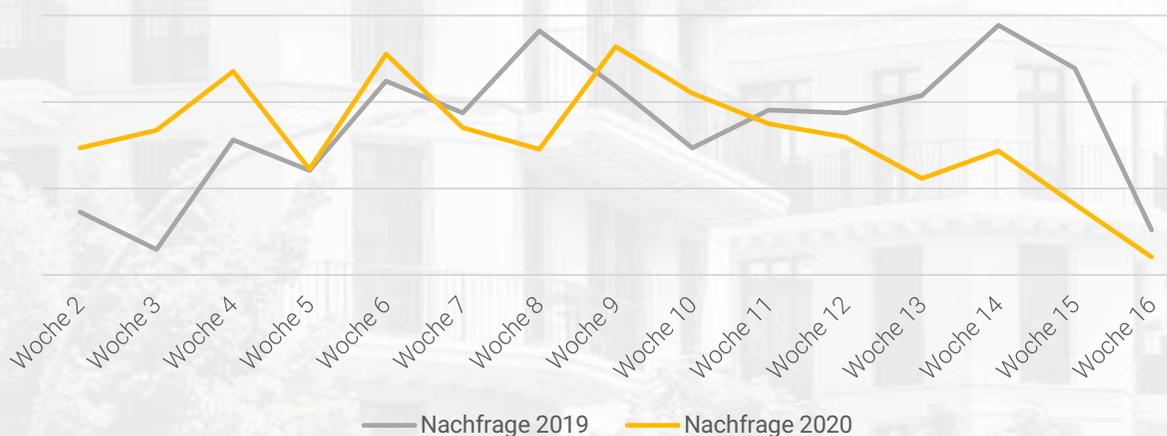


Abbildung 109. Nachfrage nach Mietimmobilien in Sachsen-Anhalt im Vergleich

aus und macht das Bundesland zu einem der nationalen Spitzenreiter.

Fazit

Für den Kaufimmobilienmarkt in Sachsen-Anhalt lässt sich sagen, dass dieser der bundesweiten Entwicklung folgte, wenn auch volatiler. So beobachten wir auch hier das gewohnt ansteigende Inventar zum Ende der Beobachtung, gegeben durch abnehmendes Neuangebot und Nachfrage. Durch robuste Werte im Verhältnis zum Vorjahr ist Sachsen-Anhalt jedoch im bundesweiten Vergleich eines der am schwächsten von COVID-19 betroffenen Bundesländer.

Mit wesentlich volatilerem Neuangebot und Nachfrage unterscheidet sich der Mietimmobilienmarkt im Bundesland von dem gesamtdeutschen. Ebenso scheinen Angebot und Nachfrage hier relativ ausgeglichen zu sein, da wir keinen schlagartigen Anstieg des Inventars beobachten können. Dennoch stieg dieses zum Ende der Betrachtung stärker an, so dass Sachsen-Anhalt grob der bundesweiten Entwicklung folgt. Die Unterschiede fallen dabei nicht negativ aus: Wie der Kaufimmobilienmarkt ist auch der Mietimmobilienmarkt im Bundesland vergleichsweise schwach betroffen.

Schleswig-Holstein

Allgemeine Lage in Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein erlebte seinen ersten bestätigten COVID-19-Fall am 28. Februar. Über die nächsten Wochen stieg die Zahl der Infizierten zunächst exponentiell an. Mit Stand vom 19. April haben sich 2.417 Personen in dem Bundesland mit COVID-19 infiziert, wobei hier 62 Todesfälle gemeldet wurden (siehe Abb. 110). Die Fallzahlen befinden sich im Ländervergleich eher im unteren Drittel.

Die Landesregierung verordnete vorbeugend am 15. März die Schließung aller öffentlichen Einrichtungen außer Hotels und Gaststätten. Am Tag darauf wurde wie in vielen anderen Bundesländern auch die Schulschließung angeordnet, und am 19. März erließ die Landesregierung ein Tourismusverbot. Am 23. März verhängte die Bundesregierung eine bundesweite Kontaktsperre, welche zwischenzeitlich mehrmals verlängert wurde.

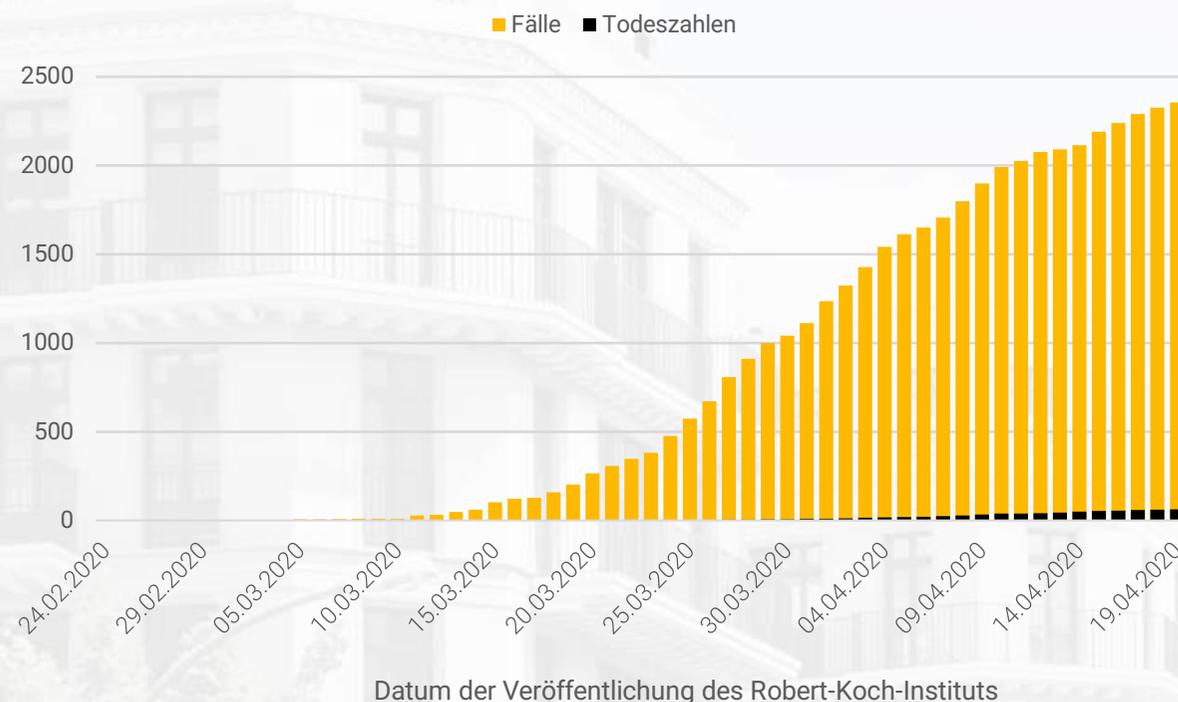


Abbildung 110. Fallzahlen von COVID-19 in Schleswig-Holstein (Quelle: Robert-Koch-Institut)

Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein

Neuveröffentlichungen

Im Gegensatz zum deutschen Durchschnitt bewegte sich das Neuangebot von Kaufimmobilien im Bundesland seit Jahresbeginn relativ seitwärts im gleichen Bereich, ehe es nach der 11. Woche zu einem kurzen Einbruch und darauffolgend zu einem weiteren Rückgang ab Woche 14 kam (siehe Abb. 111). Im Vorjahr stiegen die Neuveröffentlichungen jedoch noch bis zur 14. Woche an, ehe sie zu Ostern wieder abfielen. So fiel das Neuangebot dieses Jahr bereits in der 5. Woche hinter das letztjährige und blieb konstant darunter. Mit einem Gesamtrückgang von rund 35% im Vergleich zu 2019 und ca. 48% seit dem Kontaktverbot (ab KW 13) ist Schleswig-Holstein damit eines der am stärksten betroffenen Bundesländer.

Das Neuangebot für Mietobjekte sank im Januar 2020 zunächst, folgte danach aber weitgehend dem deutschen Muster. So bewegte es sich bis zur 10. Woche in einem ähnlichen Bereich, ehe nach einem kurzen Einbruch ab Woche 13 ein mäßiger Abwärtstrend einsetzte (siehe Abb. 112). Im Vorjahr stieg es ab Januar jedoch nochmal sprunghaft an, so dass es ab der 6. Woche das diesjährige übertrifft und danach darüber bleibt.

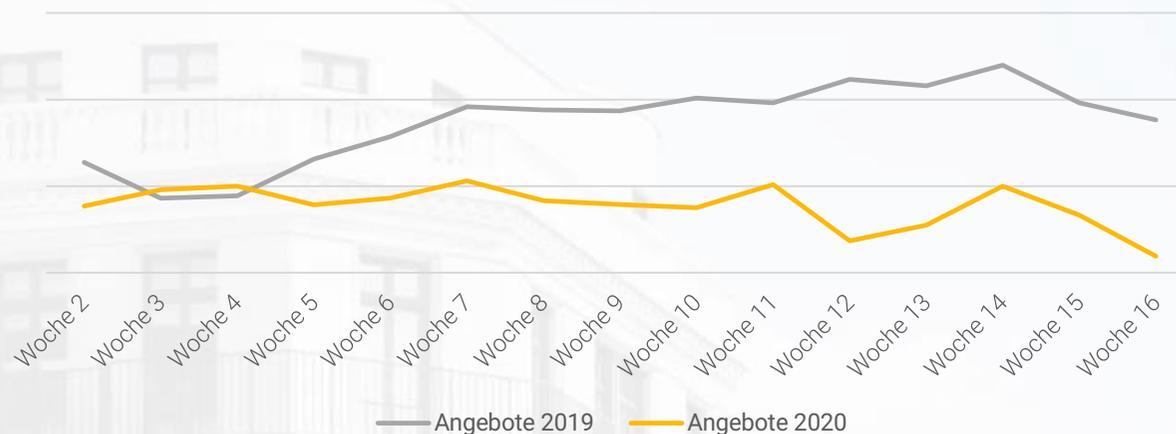


Abbildung 111. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Schleswig-Holstein im Vergleich

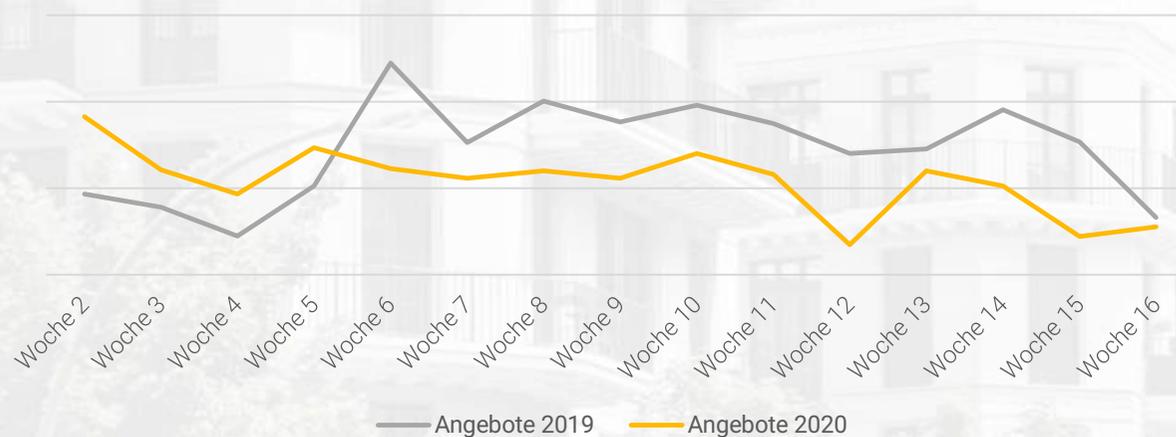


Abbildung 112. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Schleswig-Holstein im Vergleich

Mit einem Rückgang von ca. 12% gegenüber 2019 und etwa 19% seit der Kontaktsperre ist das Bundesland jedoch wesentlich leichter betroffen als im bundesweiten Durchschnitt.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Kaufinventar in Schleswig-Holstein entwickelte sich sehr ähnlich zum bundesweiten Pendant: Nach einem Abfall in den ersten 6 Wochen pendelte es sich für mehrere Wochen in einem Bereich ein, ehe es ab der 12. Woche anstieg, seit dem Kontaktverbot zunehmend (siehe Abb. 113). So ist es seit Jahresbeginn gesamthaft angestiegen, blieb aber während der gesamten Betrachtung hinter dem letztjährigen Inventar, welches sich kontinuierlich positiv entwickelte.

Das Mietinventar des Bundeslandes stagnierte über die ersten Wochen dieses Jahres, ehe es ab der 12. Woche zu einem rasanten Anstieg kam (siehe Abb. 114). Im Vorjahr stieg es über die ersten 10 Wochen an und überholte dementsprechend das diesjährige Inventar in der 7. Woche. Dennoch wurde es aufgrund des Anstiegs des diesjährigen Mietinventars in zum Ende der Betrachtung wieder von diesem überholt. Ebenso fällt der Abstand zwischen den zwei Jahren wesentlich geringer aus als im gesamtdeutschen Fall.

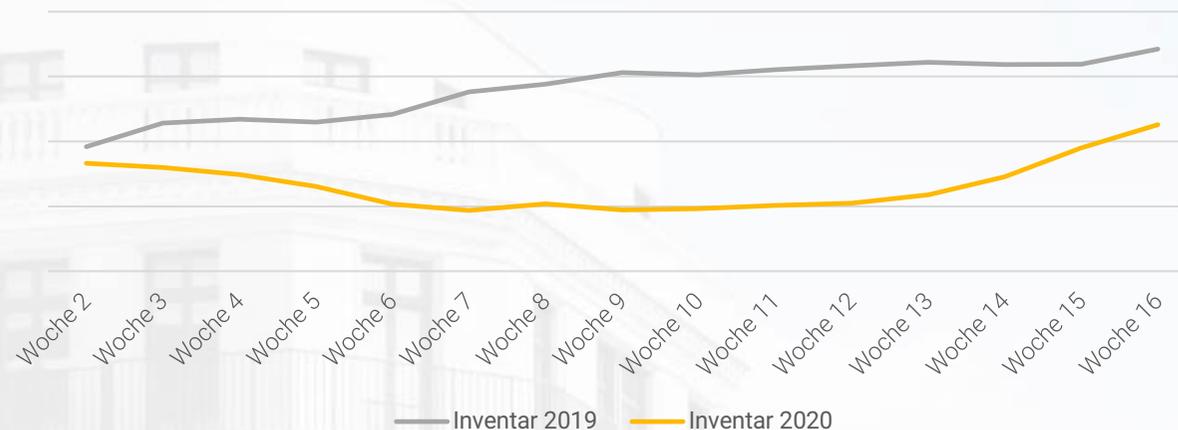


Abbildung 113. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Schleswig-Holstein im Vergleich

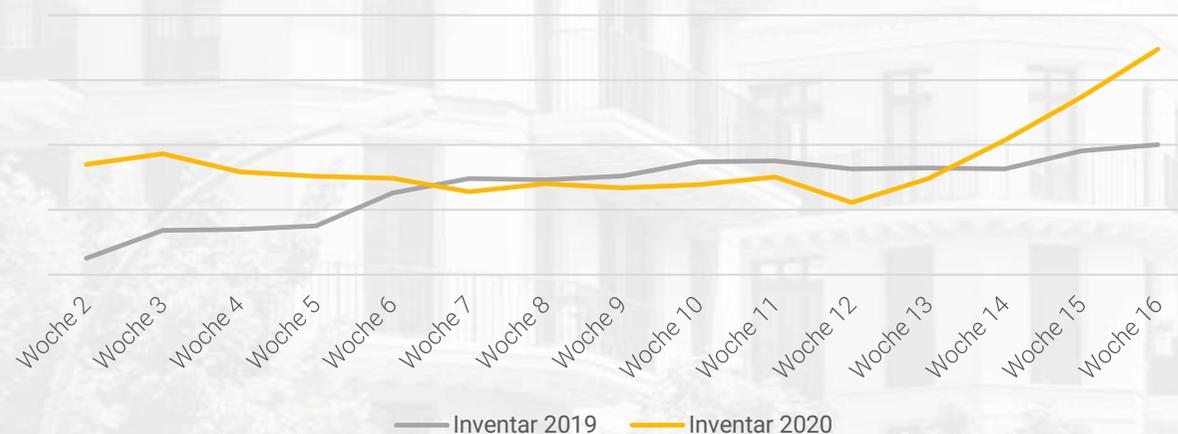


Abbildung 114. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Schleswig-Holstein im Vergleich

Nachfrage

Analog zum Bundesschnitt stieg die Nachfrage nach Kaufimmobilien in Schleswig-Holstein im Januar noch an, ehe es darauffolgend zu einem kontinuierlichen, mäßigen Rückgang bis zum Ende der Betrachtung kam (siehe Abb. 115). Im Vorjahr stieg die Nachfrage allerdings über die ersten 14 Wochen und fiel zu Ostern wieder ab. Somit überholte sie bereits Anfang Februar die diesjährige Nachfrage. Der Rückgang von etwa 32% im Gesamtzeitraum bzw. 63% seit dem bundesweiten Kontaktverbot fällt dabei im Vergleich mit anderen Bundesländern eher stärker aus.

Die Nachfrage nach Mietobjekten stieg zunächst im Januar 2020 an und stagnierte daraufhin in etwa auf demselben Niveau (siehe Abb. 116). Ab der 12. Woche ist jedoch ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu beobachten. 2019 stieg die Nachfrage im Gegensatz dazu in den ersten 8 Wochen stetig an und stabilisierte sich daraufhin in einem Bereich, bevor zu Ostern der gewohnte Einbruch folgte. So liegt die diesjährige Nachfrage ab Woche 6 überwiegend unter der letztjährigen. Da der Abstand zwischen beiden Jahren jedoch geringer ist als bundesweit, fällt der Rückgang gegenüber 2019 mit gesamthaft 11% und 49% seit dem Kontaktverbot (ab KW 13) etwas schwächer aus.

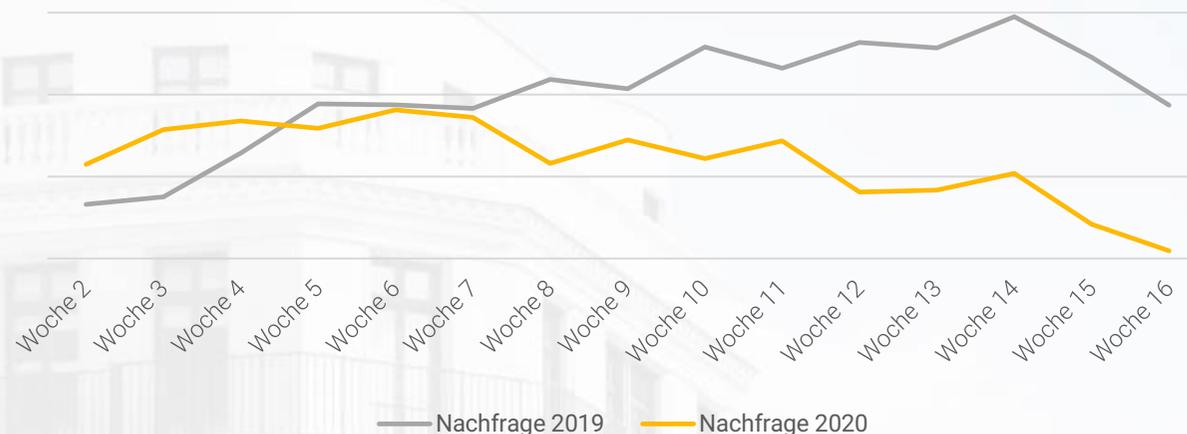


Abbildung 115. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Schleswig-Holstein im Vergleich

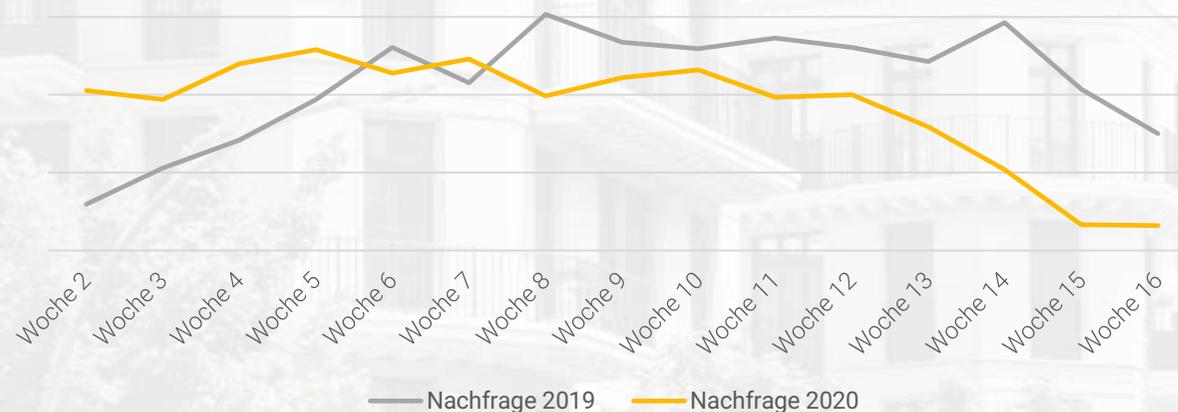


Abbildung 116. Nachfrage nach Mietimmobilien in Schleswig-Holstein im Vergleich

Fazit

Trotz der gewissen Eigenheiten in seiner Entwicklung folgt der Kaufimmobilienmarkt in Schleswig-Holstein überwiegend dem Muster der Bundesrepublik. So lässt sich auch hier das gewohnte Bild des ansteigenden Inventars zum Ende der Betrachtung beobachten, was sich auf ein sinkendes Neuangebot und Nachfrage zurückführen lässt. Da diese sich im Vergleich zum Vorjahr in Schleswig-Holstein jedoch schwächer entwickeln als in anderen Bundesländern, ist es im bundesweiten Vergleich mitunter eines der am stärksten betroffenen Länder.

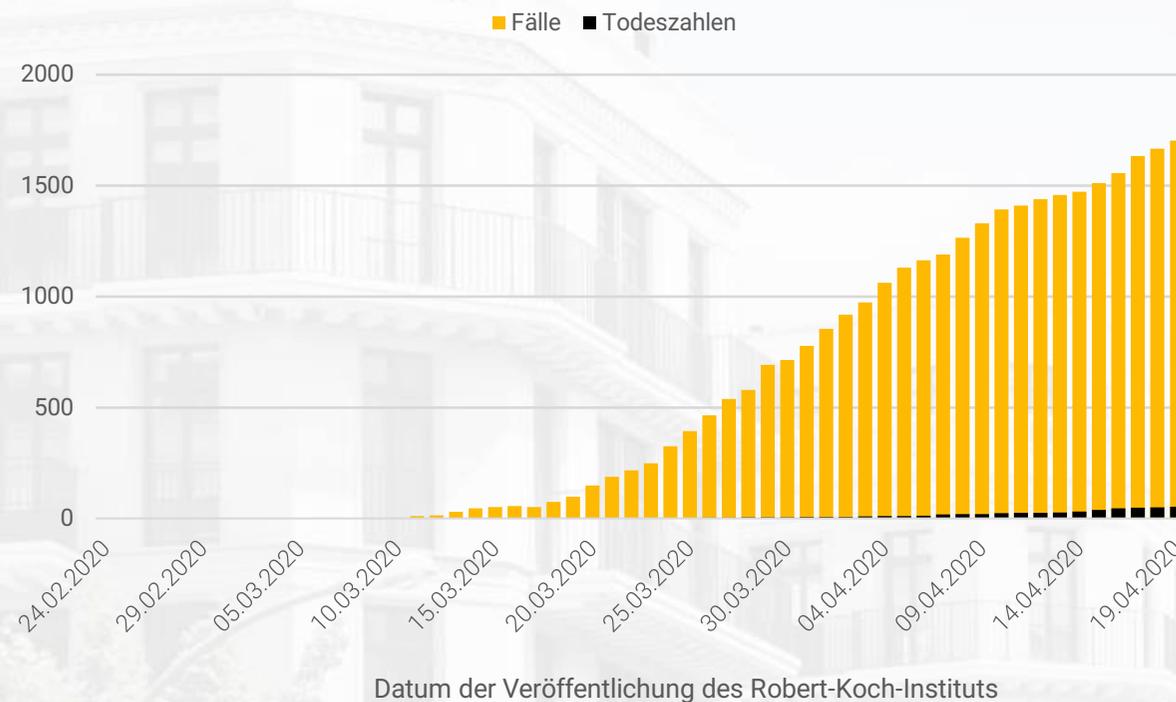
Umgekehrt ist es im Falle des Mietimmobilienmarktes: Trotz ähnlicher Entwicklung wie in der Republik und ansteigendem Inventar (in diesem Bundesland besonders ausgeprägt) verhielten sich Neuangebot und Nachfrage verhältnismäßig stabil zu den Vorjahreswerten, somit ist Schleswig-Holstein eher schwächer von COVID-19 betroffen.

Thüringen

Allgemeine Lage in Thüringen

Thüringen registrierte seinen ersten bestätigten COVID-19-Fall am 03. März. Drei Wochen später wurde im Bundesland der erste Todesfall vermeldet. Bis zum 19. April stieg die Zahl der Infizierten gesamthaft auf 1.756 Personen, 53 verstarben an den Folgen des Virus (siehe Abb. 117).

Zunächst ergriff Thüringen als eines der wenigen Bundesländer kaum eigene Maßnahmen und pochte auf einheitliche und bundesweite Entschlüsse. Dennoch begann das Land am 17. März mit der Schließung von Schulen. Darauf folgend beschloss die Bundesregierung am 22. März eine bundesweite Kontaktsperre (mit Wirkung ab dem 23. März), welche seitdem mehrmals verlängert wurde.



Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt in Thüringen

Neuveröffentlichungen

Wie auch bundesweit stiegen die Neuangebote in Thüringen im Januar noch an, bevor sie sich darauf leicht abfielen und in einem ähnlichen Bereich bewegten (siehe Abb. 118). In Woche 12 ist ein weiterer Einbruch zu sehen, ehe sich im Zuge der Kontaktbeschränkungen (ab KW 13) ein einsetzender Abwärtstrend abzeichnet. Im Vorjahr stiegen die Neuveröffentlichungen über die ersten 13 Wochen stetig an, somit liegen sie ab der 6. Woche konstant über den Werten von 2020. Das Minus im Vergleich zu 2019 von insgesamt ca. 27% und etwa 53% seit dem Kontaktverbot fällt dabei etwas geringer aus als bundesweit.

Bei den Neuveröffentlichungen von Mietobjekten ergibt sich ein anderes Bild: Während sich diese bundesweit anfangs eher seitwärts bewegten, stiegen sie in Thüringen unter größeren Fluktuationen bis zur Woche 9 insgesamt an (siehe Abb. 119). Daraufhin kam es zu einem kontinuierlichen Rückgang bis zum Ende der Beobachtung. Im Vorjahr war der Anstieg zu Beginn des Jahres stärker, so dass das diesjährige Neuangebot ab der 4. Woche zurückfällt und die meiste Zeit unter den Vorjahreswerten bleibt. Dennoch ist der Rückgang gegenüber 2019 mit rund 13% insgesamt

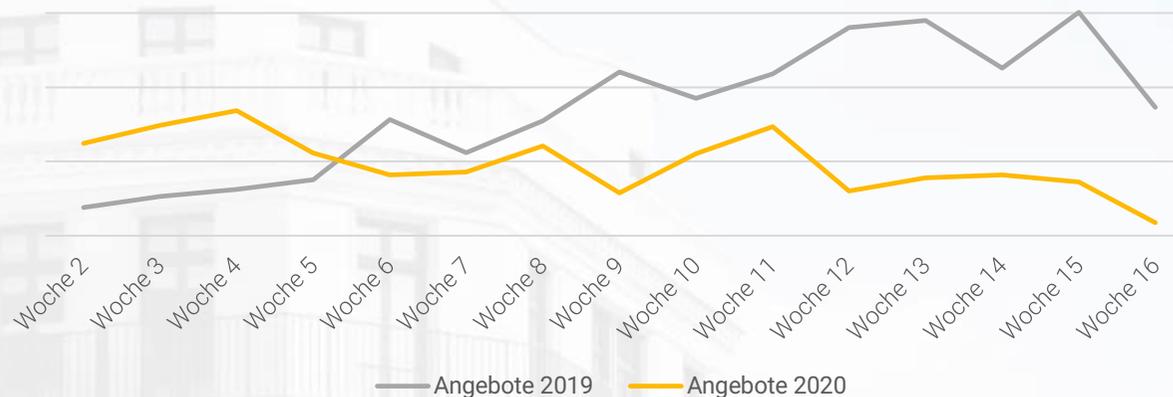


Abbildung 118. Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Thüringen im Vergleich

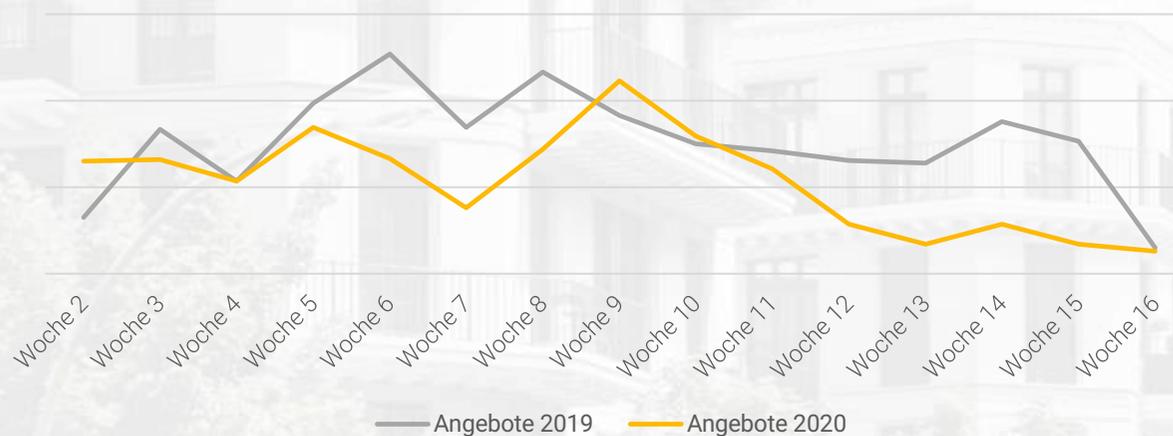


Abbildung 119. Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Thüringen im Vergleich

und 26% seit dem Kontaktverbot leicht schwächer als in der Bundesrepublik.

Gesamtes Immobilienangebot / Inventar

Das Kaufinventar in Thüringen ähnelt in seiner Entwicklung dem bundesweiten Durchschnitt. So sank es 2020 über die ersten 6 Wochen und stabilisierte sich folgend auf einem Niveau (siehe Abb. 120). Ab Woche 12 lässt sich daraufhin ein Anstieg erkennen, der auch dazu führt, dass das Inventar die Werte vom Jahresanfang wieder einholt. Besonders ist, dass das Kaufinventar in Thüringen praktisch konstant über den Vorjahreswerten lag, obwohl sich diese ähnlich entwickelten wie in Deutschland.

Beim Mietinventar in Thüringen lässt sich ebenfalls eine Ähnlichkeit zur gesamtdeutschen Entwicklung feststellen: So bewegte es sich über die meiste Beobachtung seitwärts, ehe sich ab der 13. Woche ein Anstieg andeutet (siehe Abb. 121). Jedoch ist dieser wesentlich schwächer ausgeprägt als in Deutschland allgemein. Im Vorjahr stieg das Inventar über die ersten Wochen an, stagnierte aber, so dass es das diesjährige Inventar nicht überholt, sondern ab der 8. Woche praktisch auf einem Niveau mit ihm bleibt. Nur in Woche 15 wird es durch den Anstieg des diesjährigen Inventars wieder übertroffen.

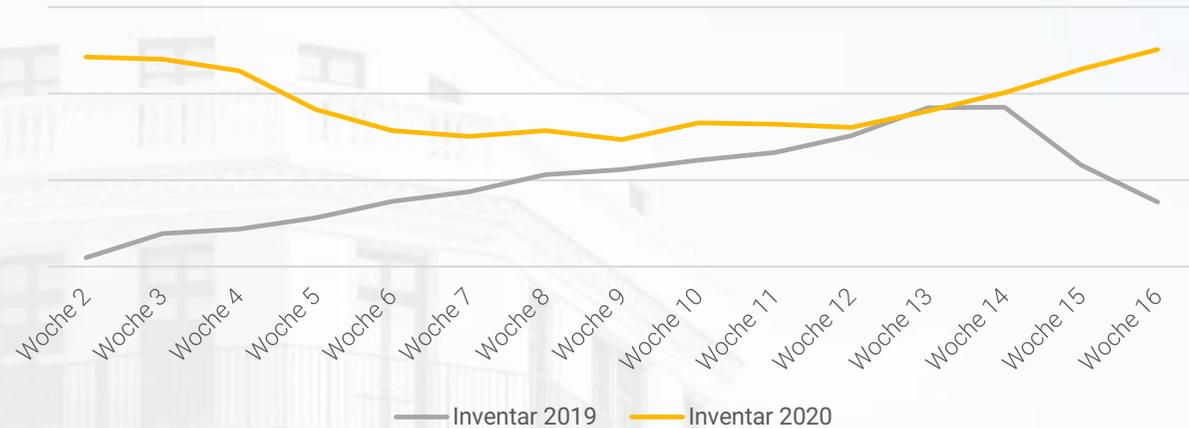


Abbildung 120. Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Thüringen im Vergleich

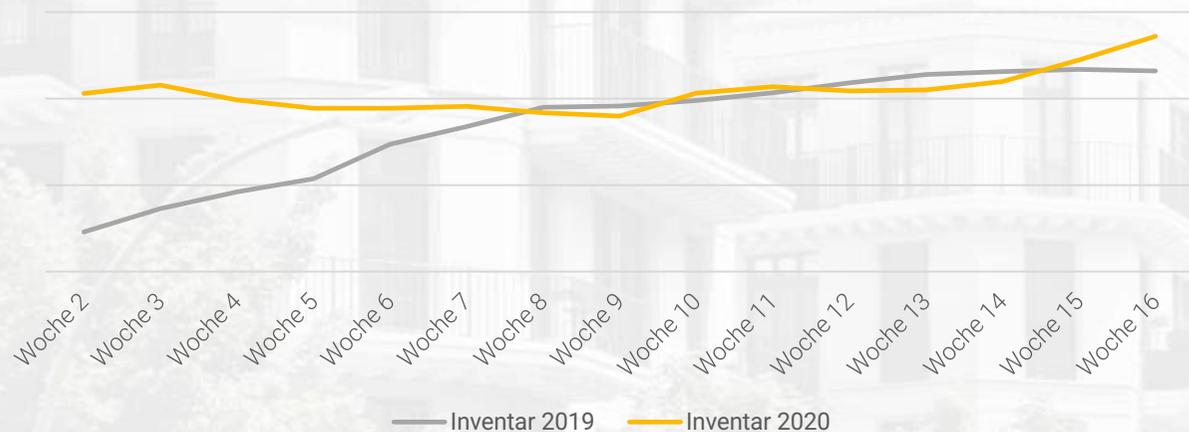


Abbildung 121. Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Thüringen im Vergleich

Nachfrage

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien in Thüringen stieg im Januar noch an, fing dann aber an, stetig abzufallen, mit einem kurzen Hoch in Woche 11. Somit entwickelte es sich sehr ähnlich wie in Deutschland. Im Vorjahr stieg sie kontinuierlich an, ehe es Richtung Ostern zu einem Abfall kam. So liegt die Nachfrage von 2019 ab der 8. Woche konstant über der diesjährigen. Der Rückgang gegenüber 2019 fällt mit ca. 24% insgesamt und 70% seit dem bundesweiten Kontaktverbot vergleichsweise etwas leichter aus.

Die Nachfrage nach Mietimmobilien bewegte sich ebenfalls in einem ähnlichen Muster wie bundesweit, wenn auch wesentlich volatililer. So bewegte sie sich anfangs nicht seitwärts, sondern stieg im Januar eindeutig an und blieb darauffolgend unter Fluktuationen auf dem gleichen Niveau (siehe Abb. 123). Ab Woche 9 ist ein Abwärtstrend bis zum Ende der Betrachtung erkennbar. Im Vorjahr stieg die Nachfrage stetig über die ersten 9 Wochen, bevor sie sich in diesem Bereich einpendelte und zu Ostern wieder zurückging. Dennoch überholt sie die diesjährige Nachfrage erst ab Woche 10 permanent. Ebenso übersteigt sie die diesjährige Nachfrage vergleichsweise leicht, was der relativ geringe Rückgang von 2% gegenüber 2019 insgesamt und ca. 43% seit dem Kontaktverbot widerspiegelt.

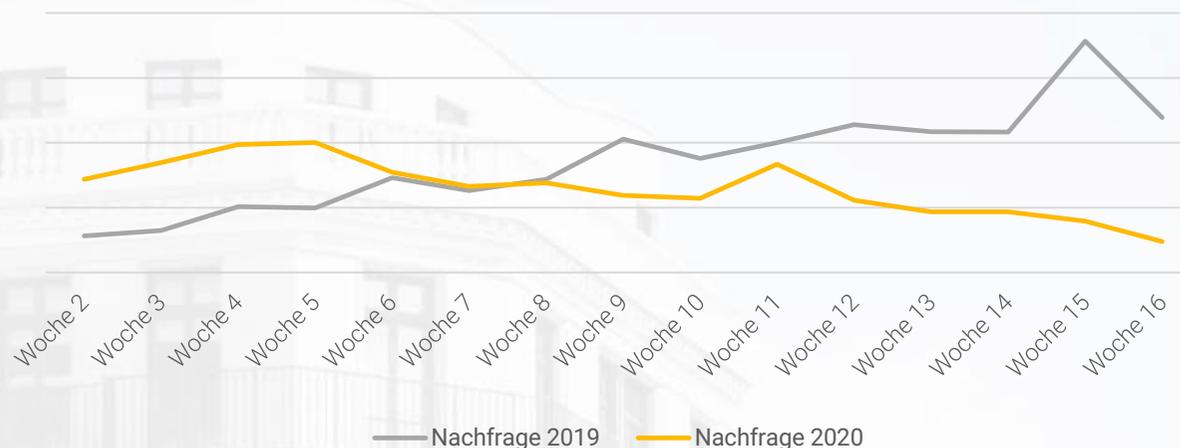


Abbildung 122. Nachfrage nach Kaufimmobilien in Thüringen im Vergleich

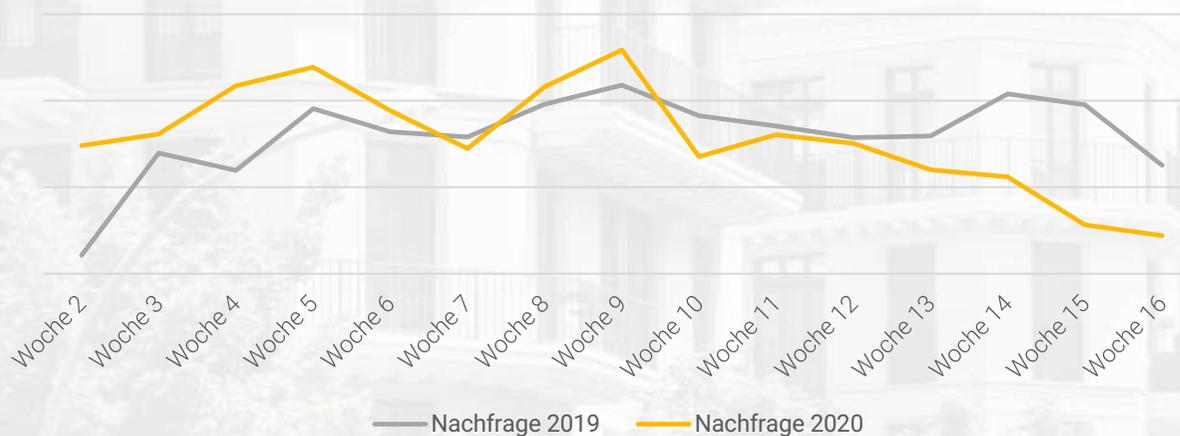


Abbildung 123. Nachfrage nach Mietimmobilien in Thüringen im Vergleich

Fazit

Hinsichtlich des Kaufimmobilienmarktes in Thüringen lässt sich die gesamtdeutsche Entwicklung wiedererkennen. So führen auch hier abnehmendes Neuangebot und Nachfrage zum Ende der Betrachtung zu einem Anstieg des Inventars. Im Falle von Thüringen fällt jedoch auf, dass trotz ähnlicher Entwicklung die diesjährigen Werte vergleichsweise sehr stabil im Verhältnis zu den letztjährigen stehen, so dass Thüringen vergleichsweise eines der eher schwächer betroffenen Bundesländer ist.

Trotz kleinerer Abweichungen zeichnet sich auch am Markt für Mietimmobilien in Thüringen ein ähnliches Bild ab: Mit abnehmendem Neuangebot und Nachfrage beginnt das Mietinventar zu steigen. Jedoch ist dieser Effekt in Thüringen über den Beobachtungszeitraum wesentlich schwächer ausgeprägt als in anderen Bundesländern. Wie am Markt für Kaufimmobilien verhalten sich hier Neuangebot und Nachfrage im Vergleich zu 2019 recht robust, so dass auch im Falle des Mietimmobilienmarktes Thüringen eines der schwächer betroffenen Länder in Deutschland ist.

Historische Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes und Ausblick

Wie auch in der Wirtschaft lassen sich seit der Ankunft von COVID-19 in Deutschland Veränderungen auf dem Immobilienmarkt beobachten. So können zum Beispiel weniger Besichtigungen durchgeführt werden und Käufer sind aufgrund der unklaren Lage vorsichtiger geworden. Während für die Wirtschaft bereits von einer Rezession über die nächsten Monate ausgegangen wird, ist noch unklar, ob diese Situation auch das Ende des Immobilienbooms der letzten Jahre mit sich bringt.

Zum besseren Verständnis der zukünftigen Entwicklung soll in diesem Teil die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes in den letzten 50 Jahren (1970-2019) analysiert und mit vier historisch relevanten Wirtschaftskrisen in Verbindung gebracht werden, sowohl einzeln betrachtet als auch im internationalen Vergleich. Zusätzlich dazu soll die Entwicklung des Immobilienmarktes mit der Entwicklung anderer Kennzahlen

² Der Hauspreisindex erfasst Preisentwicklungen von privat erworbenen Immobilien ausgehend von einem spezifischen Startdatum.

verglichen werden, konkret mit der Entwicklung des effektiven Hypothekenzinses der deutschen Bundesbank sowie mit der Entwicklung des DAX. Als Kenngröße des Immobilienmarktes wird der Hauspreisindex² herangezogen. Schließlich wird basierend auf den beobachteten Zusammenhängen ein Ausblick in die Zukunft formuliert.

Auswirkungen von Wirtschaftskrisen auf den deutschen Hauspreisindex

Betrachtet man die Entwicklung des deutschen

Hauspreisindexes seit 1970, so erscheint dieser über die Jahre stark schwankend (siehe Abb. 124). Bei genauerer Betrachtung fällt jedoch auf, dass sich diese Schwankungen über die Jahre in einem relativ kleinen Spektrum bewegen, in der Regel im Rahmen von 10% über oder unter dem Basisindex von 1970. Lediglich nach der Weltwirtschaftskrise 2007 lag der Hauspreisindex unter 0,90, bevor er seitdem einen positiven Trend annahm und in den letzten Jahren über 1,10 stieg.

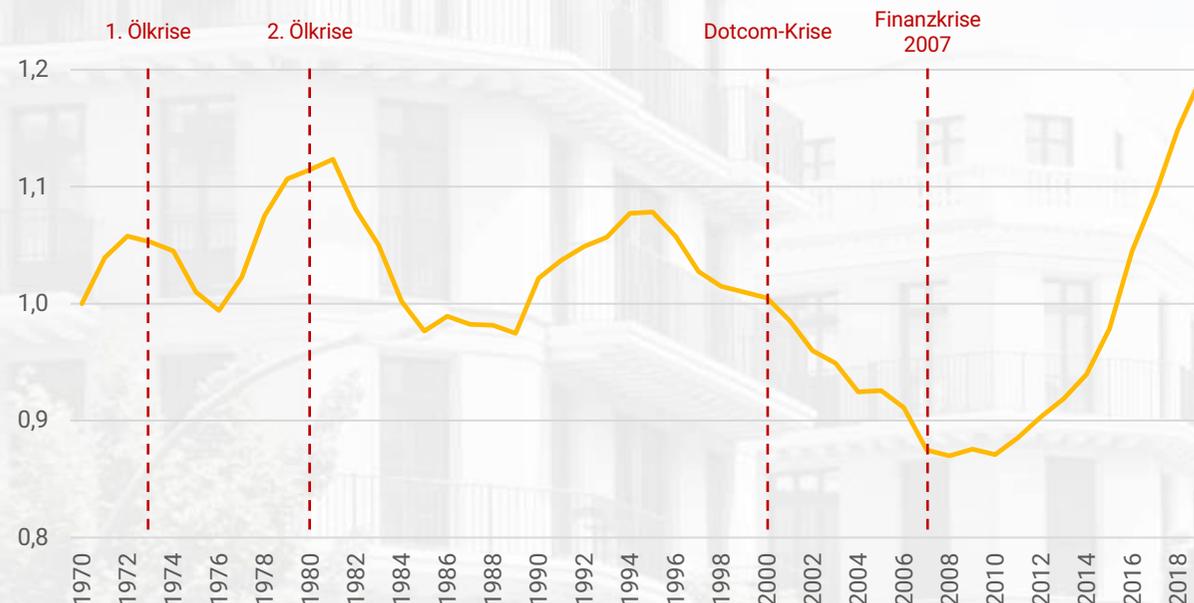


Abbildung 124. Entwicklung des deutschen Hauspreisindexes von 1970 bis 2019 (Index 1970 = 100; Quelle: Institute of Research in Economic and Fiscal Issues)

Ebenso wird ersichtlich, dass der deutsche Hauspreisindex nur in einem geringen bis mittleren Maße von historischen Wirtschaftskrisen beeinflusst wurde. Es ist erkennbar, dass die erste Ölkrise 1973 durchaus Auswirkungen auf den Index hatte. So markierte sie das Ende des Wirtschaftswunders der Nachkriegsjahre, welches durch ein starkes Wirtschaftswachstum, Vollzeitbeschäftigung und niedrige Zinsen gekennzeichnet war. Durch die stagnierende Wirtschaft und steigende Arbeitslosigkeit sank auch der damalige Hauspreisindex auf ein niedrigeres Niveau, erholte sich in den Folgejahren aber zügig bis zur zweiten Ölkrise 1979/1980. In dessen Folge fiel er wieder ab, stabilisierte sich mehrere Jahre auf einem Niveau, und stieg dann im Zuge der deutschen Wiedervereinigung wieder an, ehe es ab 1995 durch eine stagnierende Wirtschaft, steigende Arbeitslosigkeit und geringes Bevölkerungswachstum zu einem kontinuierlichen Rückgang bis 2008 kam. Die Dotcom-Krise von 2000 fällt dabei nur marginal ins Gewicht, es ist eine minimale Verstärkung des Abstiegs zu erkennen, jedoch fällt hier eine Betrachtung eines isolierten Effektes schwer. Die Weltwirtschaftskrise 2007 schien keine nennenswerten Effekte auf den Index zu haben, da sich dieser 2008 auf einem Niveau stabilisierte und seit 2010 ununterbrochen ansteigt.

Obwohl die historischen Weltwirtschaftskrisen

der letzten 50 Jahre teilweise beobachtbare Auswirkungen auf den deutschen Hauspreisindex hatten, fallen diese Auswirkungen insgesamt eher klein aus.

Entwicklung der Hauspreisindizes in Deutschland und anderen Staaten im Vergleich

Die Stabilität des Hauspreisindex in Deutschland wird sehr ersichtlich, wenn andere Staaten, in diesem Fall die USA und Großbritannien, zu einem

Vergleich herangezogen werden (siehe Abb. 125). So erscheint die Entwicklung des deutschen Indexes beinahe konstant, mit minimalen zyklischen Schwankungen. Die britischen und amerikanischen Indizes reagieren wesentlich sensibler auf wirtschaftliche Krisen, besonders im Falle der Weltwirtschaftskrise 2007 ist der Effekt gut beobachtbar. Insbesondere der britische Hauspreisindex reagiert erkennbar auf solche Krisen. So kam es nach beiden Ölkrisen, der wirtschaftlichen Rezession Anfang der 1990er Jahre und nach der

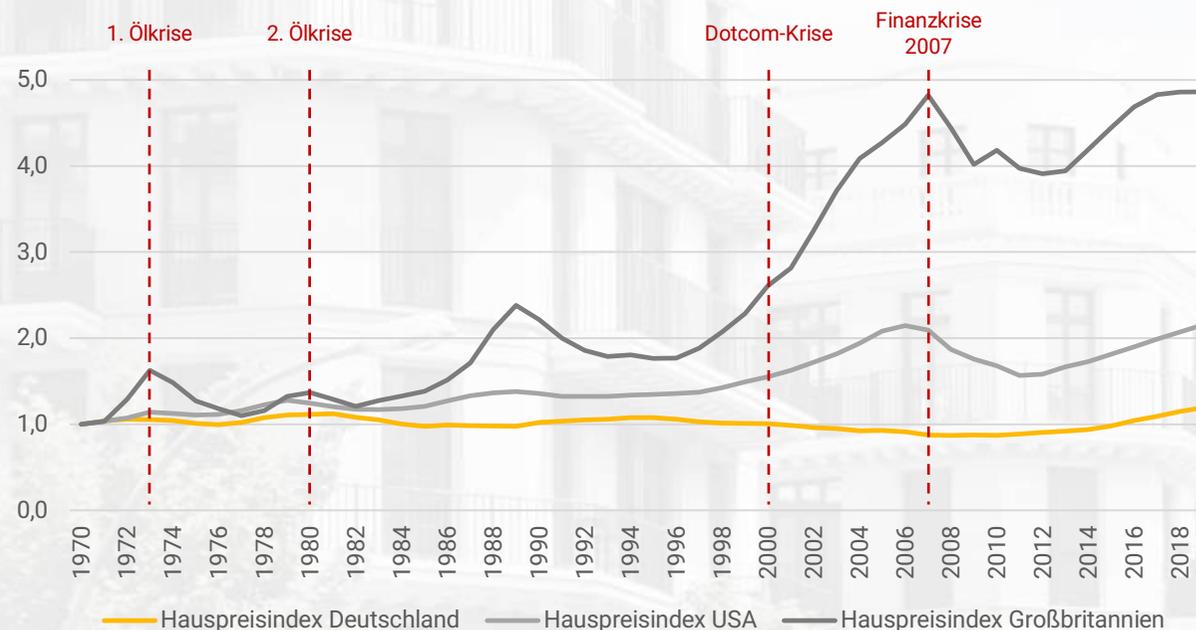


Abbildung 125. Entwicklung der Hauspreisindizes in Deutschland, Großbritannien und USA von 1970 bis 2019 (Index 1970 = 100; Quelle: Institute of Research in Economic and Fiscal Issues)

Krise von 2007 zu einem Einbruch des Hauspreisindex. Lediglich die Dotcom Krise 2000 hatte keine direkt erkennbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in den USA und Großbritannien, wie auch in der Bundesrepublik.

Der internationale Vergleich zeigt, dass Wirtschaftskrisen zwar Auswirkungen auf die Hauspreisindizes haben, diese jedoch nach Staaten variieren können. Im Falle der Bundesrepublik Deutschland unterstreicht dieser Vergleich die Krisenresistenz des nationalen Immobilienmarktes.

Entwicklung des deutschen Hauspreisindex in Relation zu anderen Kennzahlen

Während der deutsche Immobilienmarkt sich wie beobachtet über die Jahre relativ krisenresistent verhielt, lohnt sich eine Betrachtung der Entwicklung im Vergleich mit anderen Kennzahlen, da Wirtschaftskrisen offensichtlich nicht die einzigen möglichen Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt sind. Im Rahmen dieser Analyse wurden zwei für diesen Markt relevanten Kennzahlen mit dem Hauspreisindex verglichen.

Als erste Kennzahl wurde hierfür die Entwicklung des Deutschen Aktienindexes (DAX) zum

Vergleich herangezogen³. Die Entwicklung des DAX dient oftmals als Orientierung für den Stand der deutschen Wirtschaft, so wird ein starker DAX mit einer guten Wirtschaftslage in Verbindung gebracht. Eine starke Konjunktur wiederum übt Einfluss auf den Immobilienmarkt aus.

Betrachtet man die Entwicklung des DAX und des deutschen Hauspreisindex, so lassen sich keine relevanten auffälligen Muster identifizieren (siehe Abb. 126). So reagiert der DAX logischerweise stark auf wirtschaftliche Krisen, wie an den

Einbrüchen nach der Dotcom-Krise 2000 und der Weltwirtschaftskrise 2007 zu erkennen ist. Der Hauspreisindex ist davon jedoch nicht merklich betroffen. Trotz zeitweiser paralleler Verläufe (z.B. seit 2010) lassen sich aus der Entwicklung des DAX keine Muster erkennen, die Rückschlüsse auf die Entwicklung des Immobilienmarktes erlauben. Dies wird aus der Korrelation⁴ beider Kennzahlen ersichtlich, welche einen statistisch signifikanten Zusammenhang widerlegt (Korrelationskoeffizient $\rho = -0,0998$; p-Wert = 5,9%).

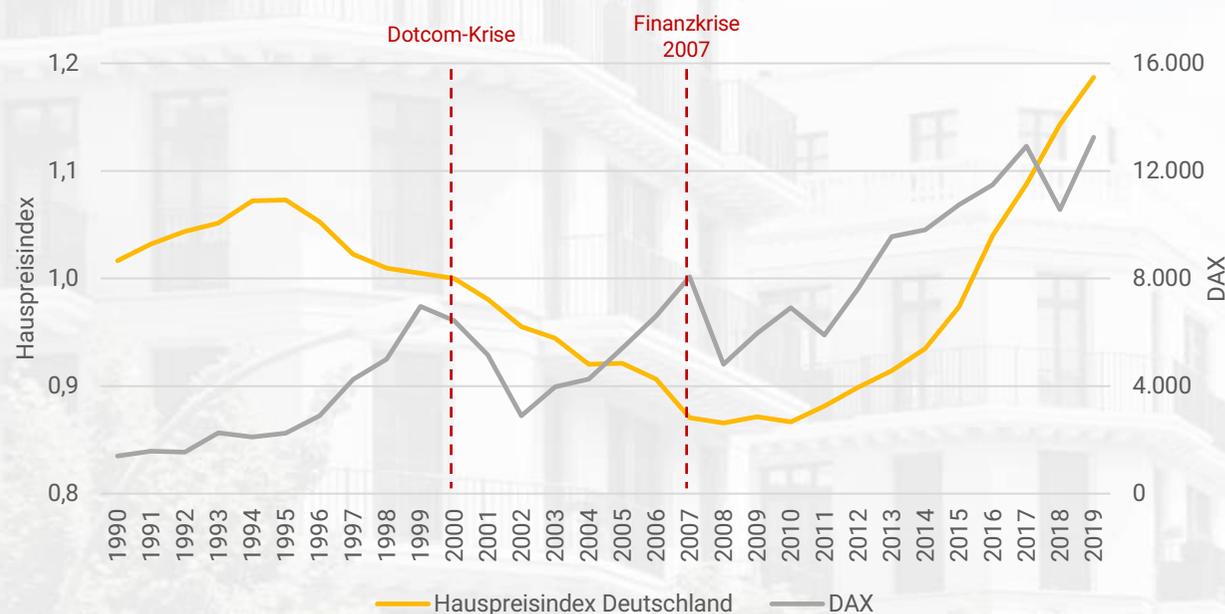


Abbildung 126. Entwicklung des deutschen Hauspreisindex und des Deutschen Aktienindexes (DAX) von 1990 bis 2019 (Index 2000 = 100; Quellen: Institute of Research in Economic and Fiscal Issues, statista.com)

³ Der DAX misst die Wertentwicklung der 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen.

⁴ Zur Berechnung von Korrelationen wurde die Pearson-Korrelation verwendet.

Als zweite Vergleichsgröße wurde der effektive Hypothekenzinssatz der deutschen Bundesbank herangezogen. Der effektive Hypothekenzins dient als Annäherung der Kosten für einen aufgenommenen Immobilienkredit. Somit erlaubt ein niedriger Zins die Aufnahme von günstigen Darlehen und erleichtert den Kauf von Immobilien für Konsumenten. Erhöhte Investitionen in Immobilien haben schlussendlich einen Einfluss auf die Preise von Immobilien und dadurch auch auf den Immobilienmarkt.

Im Gegensatz zu der Entwicklung des DAX lassen sich im Falle des Hypothekenzinses Zusammenhänge mit der Entwicklung des deutschen Hauspreisindex erkennen (siehe Abb. 127). Zu Beginn der Jahrtausendwende bewegte sich der Hypothekenzins noch auf einem hohen Niveau und der Hauspreisindex überwiegend abwärts. Mit dem starken Abfall des Hypothekenzinses im Nachgang der Weltwirtschaftskrise 2007 auf unter 4% begannen die Immobilienpreise, kontinuierlich zu steigen. Die Senkung des Zinssatzes auf weniger als 2% ab 2014 ist in einer verstärkten, fast exponentiellen Steigung des Hauspreisindex erkennbar. So lässt sich ein negativer Zusammenhang zwischen den beiden Kennzahlen erkennen, welcher durch die statistisch signifikante und starke negative Korrelation beider Kennzahlen unterstrichen wird (Korrelationskoeffizient

$\rho = -0,8233$; p-Wert = 8,2%).

Ausblick

Die Betrachtung der historischen Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes im Kontext verschiedener Wirtschaftskrisen und in Verbindung mit anderen Kennzahlen lässt keine eindeutigen Aussagen über die zukünftige Entwicklung zu. Wie erwähnt, hatten Wirtschaftskrisen in den letzten 50 Jahren einen leichten Einfluss auf den deutschen Hauspreisindex. Dennoch war dieser

Einfluss nicht für alle Krisen beobachtbar und fiel allgemein viel schwächer aus als zum Beispiel in anderen internationalen Immobilienmärkten. Der Vergleich mit der Entwicklung des DAX hat keinen signifikanten Zusammenhang herstellen können, somit lassen sich aus diesen aktuellen Entwicklungen ebenfalls keine Rückschlüsse auf die Zukunft ableiten. Beim Hypothekenzins der Bundesbank konnte eine signifikante negative Korrelation identifiziert werden. Jedoch bewegt sich der Zinssatz bereits auf einem sehr niedrigen Niveau,

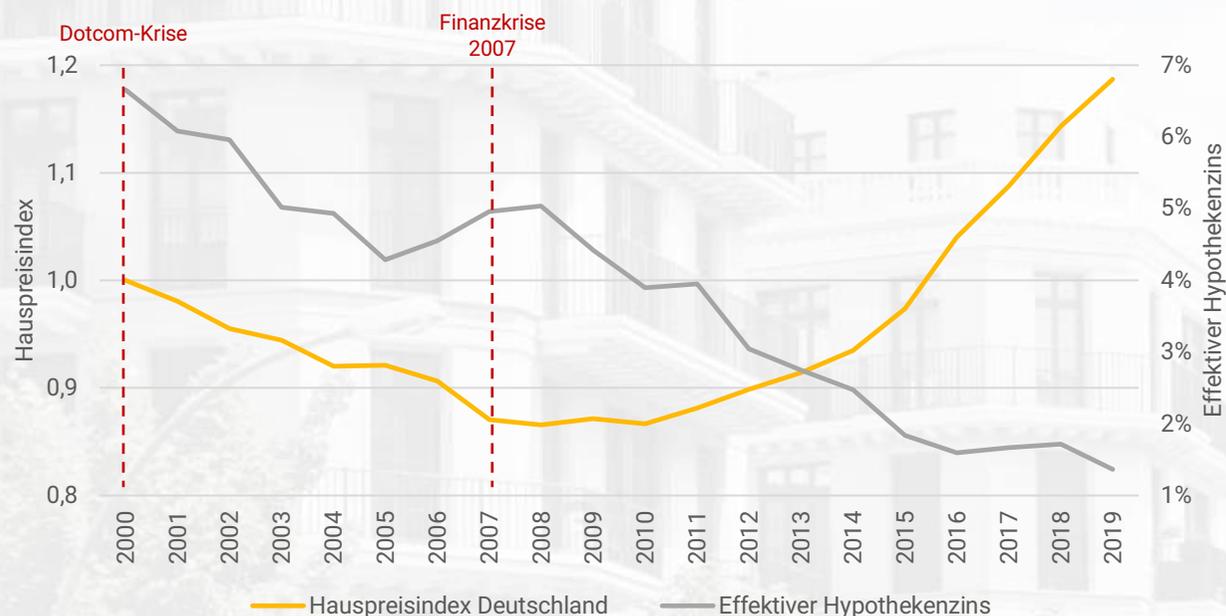


Abbildung 127. Entwicklung des deutschen Hauspreisindex und des Hypothekenzinses von 2000 bis 2019 (Index 2000 = 100; Quellen: Deutsche Bundesbank, statista.com)

so dass es hier nicht mehr zu weitreichenden Senkungen kommen könnte.

Maßgebliche Faktoren dafür lassen sich auf dem deutschen Immobilienmarkt selbst finden. So hat Deutschland im Vergleich zu anderen Staaten einen sehr gut funktionierenden Mietmarkt. Deshalb investieren, im Vergleich zu den USA oder Großbritannien, wesentlich weniger Konsumenten in Immobilien. Ebenso werden in Deutschland Kredite vergleichsweise zögerlich vergeben, so dass Deutsche mit relativ viel Eigenkapital investieren. Dies mindert das Risiko einer Immobilienblase, wie sie zum Beispiel im Vorfeld der Weltwirtschaftskrise 2007 in den USA beobachtbar war.

Die Konstellation solcher Faktoren bedingt geringere Schwankungen am deutschen Immobilienmarkt. Dennoch fällt eine klare Prognose schwer. Schließlich wird der Hauspreisindex von einer Fülle von Faktoren bestimmt, die nicht alle im Rahmen dieses Berichts analysiert werden konnten. Dazu gehören neben konjunkturellen und geldpolitischen Gegebenheiten auch Kriterien wie Politik, staatliche Förderungen und Lebensgewohnheiten der Menschen, die schwieriger in Relation zu setzen sind.

Letztendlich fällt eine Prognose auch schwer, da die Auswirkungen von COVID-19 unter

allgemeiner Unsicherheit generell schwer abschätzbar sind. So stellt diese Pandemie die Bundesrepublik durch eine stagnierende Wirtschaft, steigende Arbeitslosigkeit und Unsicherheit bei Konsumenten vor neue Herausforderungen. Wirtschaftlich kann mit einer mittelschweren bis schweren Rezession gerechnet werden. Historisch hatten solche Krisen einen Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt, wenn auch nicht massiv. Ebenso zeigen die Ergebnisse dieses Berichts, dass es zu Veränderungen auf dem deutschen Immobilienmarkt kommt, zum Beispiel durch ein sinkendes Angebot und sinkende Nachfrage. Betrachtet man diese Entwicklungen unter Einbezug der analysierten Einflussfaktoren, so erscheint ein Abflauen des Wachstums des deutschen Hauspreisindex mit einer anschließenden Stabilisierungs- und Erholungsphase realistisch. Aufgrund der historischen Stabilität des deutschen Marktes erwartet McMakler jedoch keine dauerhafte Rezession auf dem Immobilienmarkt, da bei aktuell ansteigendem Angebot von Nachholeffekten der Nachfrage ausgegangen wird, welche den Markt wieder in Schwung bringen würden.

Kontakte

Franka Schulz

Head of Public Relations

franka.schulz@mcmakler.de

+49 30 555 744 917

Kevin Konings

Head of Valuation

Maximilian Ziegler

Business Development Manager

Fernanda Abram

Valuation Manager

McMakler

McMakler GmbH

Torstraße 19

10119 Berlin

Geschäftsführer: Felix Jahn

Eingetragen beim Amtsgericht Berlin, HRB
164028 B

Disclaimer

Dieser Bericht wurde ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und erhebt nicht unbedingt den Anspruch, eine vollständige Analyse der behandelten Themen zu sein, die von Natur aus unvorhersehbar sind. Er basiert auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, aber wir haben diese Quellen nicht unabhängig verifiziert, und wir garantieren nicht, dass die Informationen in dem Bericht korrekt oder vollständig sind. Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung von mehr als 400.000 inserierten Kauf- und Mietangeboten für Häuser und Wohnungen verschiedener Immobilienportale für die Jahre 2019 und 2020. Alle in dem Bericht zum Ausdruck gebrachten Ansichten spiegeln die Einschätzung der Autoren zu diesem Zeitpunkt wider und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Aussagen, die zukunftsgerichtet sind, beinhalten bekannte und unbekannt Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass sich die zukünftigen Realitäten erheblich von denen unterscheiden, die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen impliziert sind. Ratschläge, die wir Kunden in bestimmten Situationen geben, können von den in diesem Bericht geäußerten Ansichten abweichen. Investitions- oder andere Geschäftsentscheidungen sollten nicht allein auf Grundlage der in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Ansichten getroffen werden.