

# VALUE Data Insights

Die Immobilienmarkt-Analyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

## VALUE Data Insights 4-2020

Das VALUE Marktdaten-Team hat die neuen Immobilienmarkt-Daten für das 4. Quartal 2020 aufbereitet, analysiert und zur Auswertung bereitgestellt. Im Exposé der VALUE Data Insights informieren wir über die aktuellen Markt-Entwicklungen.

Die Kaufpreise für Wohnungen stiegen im 4. Quartal 2020 bundesweit um 3,7 %. Auch Einfamilienhäuser verteuerten sich um 3,7 % gegenüber dem Vorquartal. Mietwohnungen legten nur noch um 1,9 % zu. Gegenüber dem Vorjahr stiegen bundesweit die Preise für Eigentumswohnungen mit 15,2 % am stärksten. Einfamilienhaus-Preise legten aber auch kräftig zu, sie verteuerten sich auf Jahressicht um 12,8 %. Wohnungsmieten stiegen vergleichsweise moderat um 5,6 %.

Die Corona-Krise hat entsprechend der aktuellen Zahlen und entgegen einiger Prognosen weder auf dem Mietmarkt, noch den beiden Kaufwohnungsmarkt-Segmenten zu Preis-Einbrüchen oder größeren Korrekturen geführt. Auch zum zweiten Lock-Down zeigen unsere Frühindikatoren keine größeren Verwerfungen an. Allerdings weisen die Daten auf ein Ende der Preis-Zuwächse im nächsten Quartal hin. Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen können auch geringe Preis-Rückgänge nicht ausgeschlossen werden.

### Allgemeine Marktentwicklung (Wohnen)

Die Angebotskaufpreise für Wohnungen im Bestand (kein Neubau) stiegen im 4. Quartal 2020 im bundesweiten Mittel (Median) um 3,7 % im Vergleich zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Preis-Steigerung von 15,2 %.

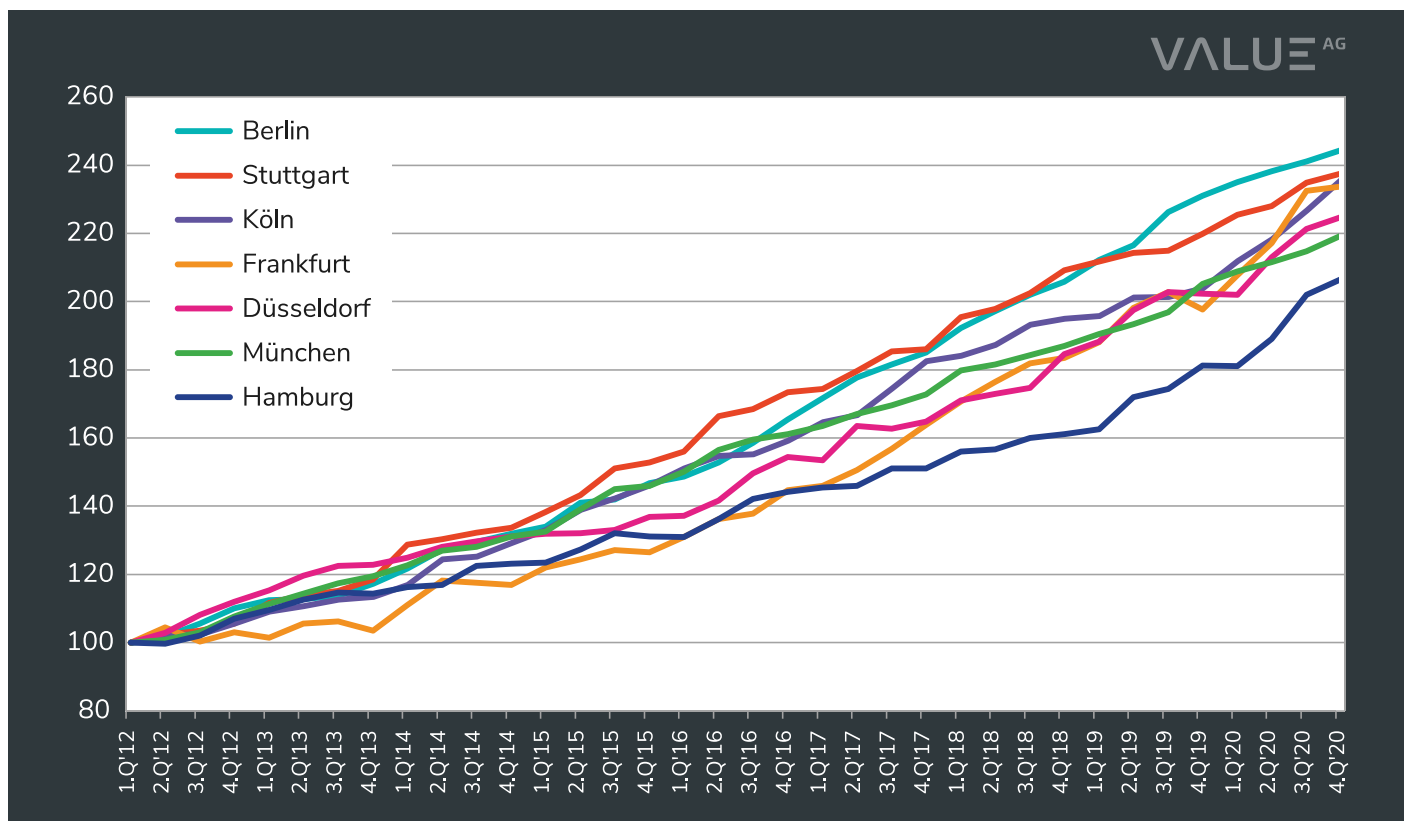


Abbildung 1: Medianpreisindex Wohnungen ohne Neubau Q1-2012 = 100

In den Metropolen flacht der Preisanstieg im 4. Quartal allerdings ab. Unter den Top-7 Städten stiegen die Preise lediglich noch in Köln mit +4 % stärker als im Bundesmittel. Auf Jahressicht legten Düsseldorf, Hamburg, Köln und Frankfurt mit einem Plus von mehr als 10 % aber nochmal deutlich zu, wobei Frankfurt mit >18 % das Feld anführt. Im Vergleich zum Vorquartal zeichnet sich aber auch hier Entspannung ab. Mit einem leichten Plus von 0,5 % liegt die Main-Metropole im Vorquartalsvergleich hinter Stuttgart (+1,2 %), Berlin (+1,4 %), Düsseldorf (+1,6 %), München (+2,1 %) und Hamburg (+2,3 %).

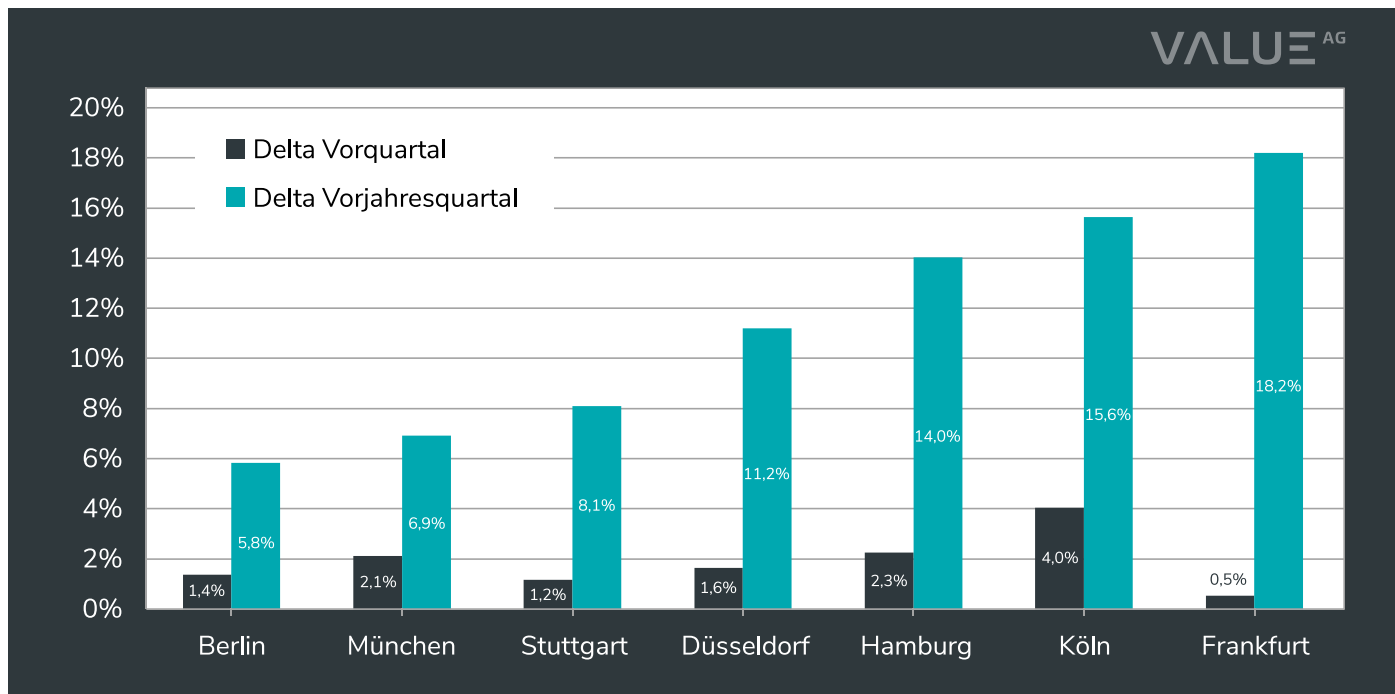


Abbildung 2: Kaufpreisentwicklung (Median, Wohnungen ohne Neubau) in den Top-7 Märkten im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahresquartal

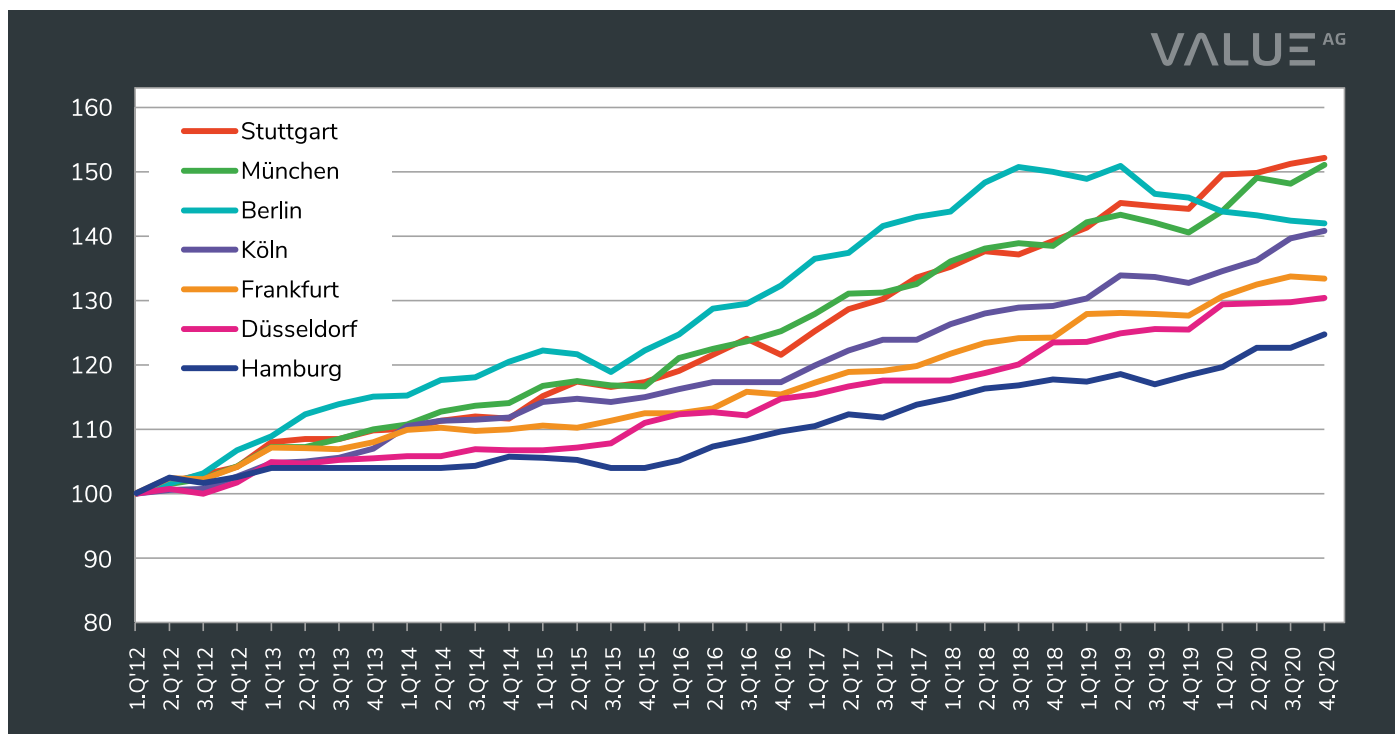


Abbildung 3: Medianmietindex Wohnungen ohne Neubau Q1-2012 = 100

Die Angebotsmieten für Wohnungen im Bestand (kein Neubau) stiegen im 4. Quartal bundesweit um 1,9 %. In den Metropolen verzeichnen wir im 4. Quartal hingegen kaum noch Mietsteigerungen. Lediglich in München und Hamburg stiegen die Mieten mit +2,0 % und +1,7 % nochmals etwas kräftiger an.

In den übrigen Metropolen laufen die Mieten seitwärts. Auf Jahressicht legte München mit +7,5 % vor Köln mit +6,1 % am stärksten zu. In Stuttgart stiegen die Mieten auf Jahressicht um +5,5 %, Hamburg folgt mit +5,4 % vor Frankfurt (+4,6 %) und Düsseldorf (+3,9 %).

Mietendeckelbedingt sinken die durchschnittlichen Mieten in Berlin seit dem 4. Quartal 2019 um -2,8% - bei stark rückläufigem Angebotsvolumen.

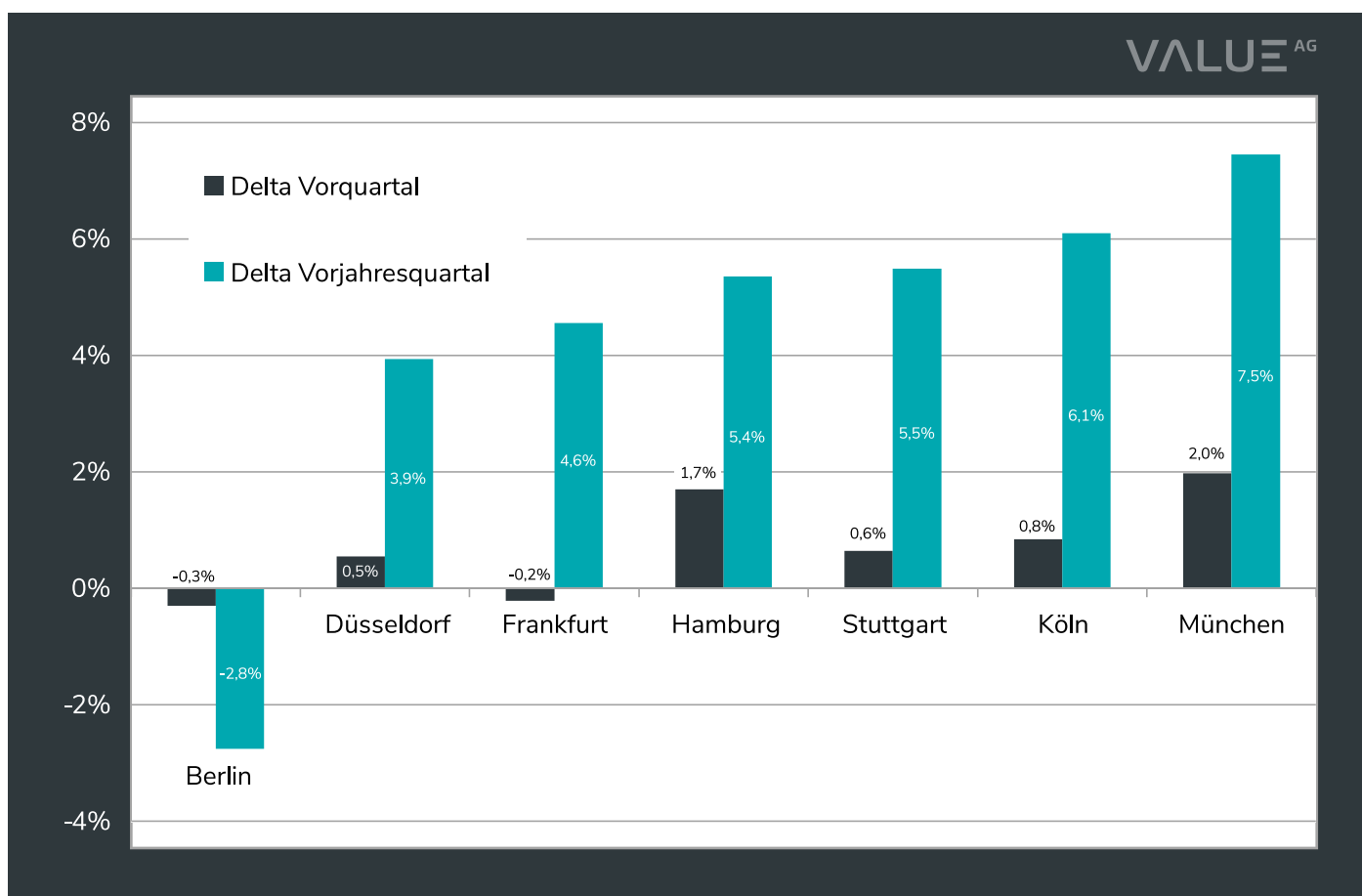


Abbildung 4: Mietentwicklung (Median, Wohnungen ohne Neubau) in den Top-7 Märkten im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahresquartal

### Ende der Preissteigerungen ab Q1-2021 wahrscheinlich – aber nicht unbedingt wegen Corona

Unsere Frühindikatoren (Vermarktungsquote und Initialpreisindex) weisen auch im zweiten Lock-Down weder für Eigentumswohnungen (Abbildung 7) noch für Einfamilienhäuser (Abbildung 6) auf Markt-Verwerfungen hin.

Der Initialpreis-Index ist für Eigentumswohnungen in den letzten Monaten des 4. Quartals 2020 jedoch leicht rückläufig, sodass im 1. Quartal 2021 mit stagnierenden oder leicht rückläufigen Preisen gerechnet werden kann. Dafür spricht auch, dass sich bei Eigentumswohnungen das Verhältnis zwischen den Initialpreisen zu den durchschnittlichen Preisen des Gesamt-Angebotes erstmalig seit 2012 umkehrt.

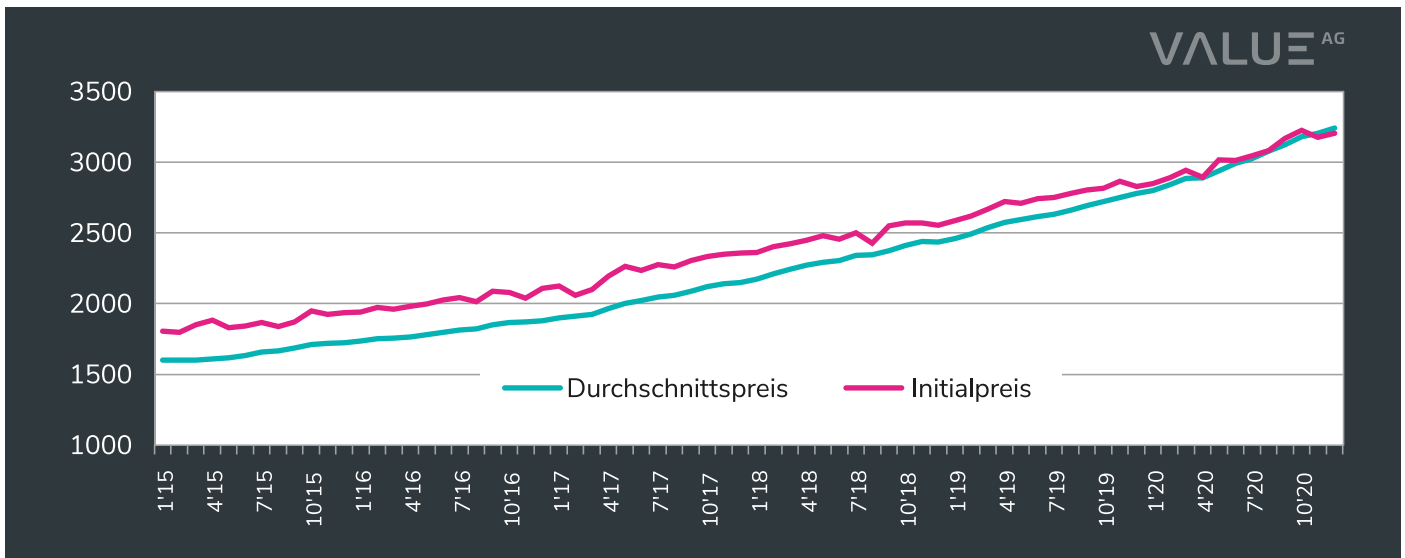


Abbildung 5: Entwicklung der Durchschnittspreise (alle Angebote in der Zeitperiode) und der Initialpreise (erstmalig inserierte Angebote in der jeweiligen Periode) für Eigentumswohnungen Q1-2015 bis Q4-2020.

Bei Einfamilienhäusern verbleiben die Initialpreise aber über dem Niveau der Durchschnittspreise und stiegen im 4. Quartal leicht an, sodass hier weiterhin mit leicht steigenden Preisen gerechnet werden kann. Der Mengenindex wird im 4. Quartal wegen der Weihnachtsflaute nicht berücksichtigt und ist nur nachrichtlich abgebildet.

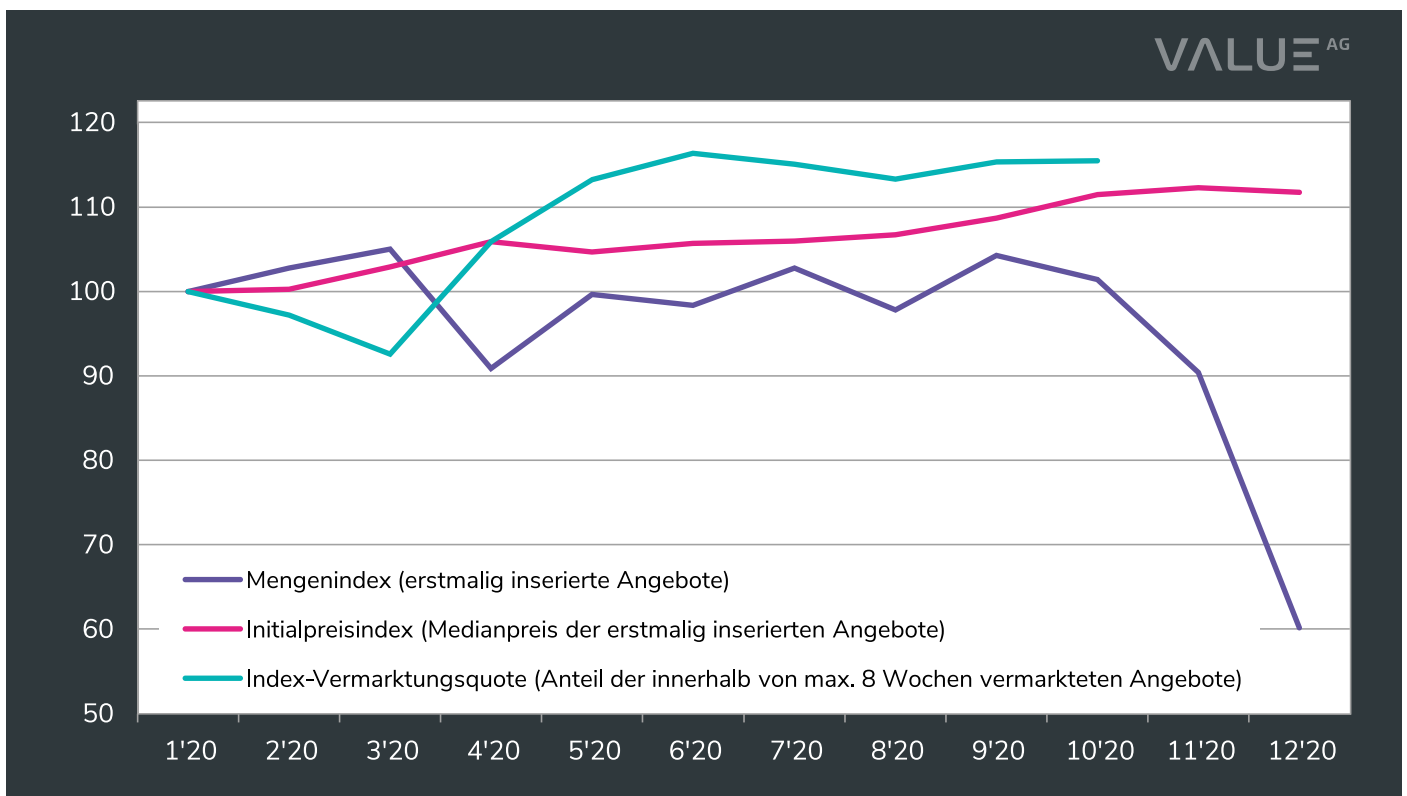


Abbildung 6: Ausgewählte Frühindikatoren für den Teilmarkt Einfamilienhäuser (Indexbasis jeweils Januar-Werte = 100)

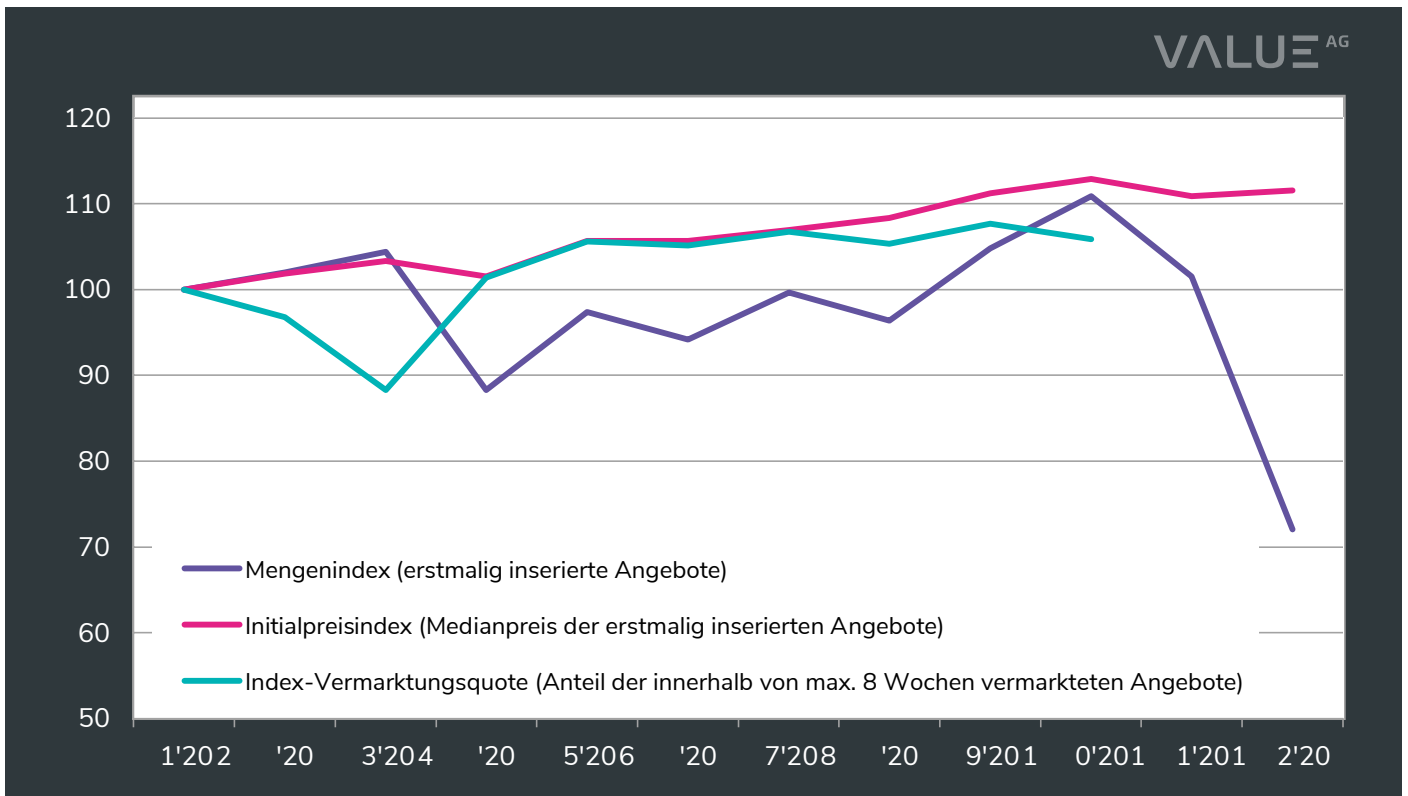



Abbildung 7: Ausgewählte Frühindikatoren für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Indexbasis jeweils Januar-Werte = 100)

Abflachende oder leicht rückläufige Preis-Kurven auf dem Wohnungsmarkt müssen aber nicht mit Corona zusammenhängen, der Zyklus-Höhepunkt war auch schon vor Corona absehbar. Ob sich in 2021 nun Preis-Plateaus ausbilden oder regionale Korrekturen eintreten bleibt abzuwarten. Es wird davon abhängen, wie lange und wo Lock-Down und Kurzarbeit andauern und wie viele Insolvenzen und Arbeitslose hervorgehen werden und natürlich auch wie diese regional verteilt sind.



### VALUE Marktdatenbank (Vorher: empirica-systeme)

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Daten-Quelle der deutschen Immobilien-Wirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Markt-Beobachtung und -Analyse. Das komplexe Datenbank-Tool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilien-Marktes.

2011 wurde empirica-systeme als Spin-off aus der empirica AG gegründet und am 12. Dezember 2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Die Holding hat empirica-systeme anschließend in die VALUE AG – ein Tochter-Unternehmen der Hypoport SE – verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilien-Marktes garantiert.