



Europace Kurzstudie:

**Der Immobilienmarkt in Deutschland –
Welchen Einfluss hat Corona?**

Stand: 31.05.2020



Europace Kurzstudie: Der Immobilienmarkt in Deutschland – Welchen Einfluss hat Corona?

Während viele Propheten einen Einbruch am Immobilienmarkt aufgrund der Corona-Krise heraufbeschwören, sehen wir vielmehr einen gleichbleibenden Trend über alle Bereiche hinweg, der von einer weiterhin zunehmenden Nachfrage und steigenden Preisen gekennzeichnet ist. Allerdings lassen sich trotzdem Veränderungen erkennen, bei denen wir davon ausgehen, dass sie der aktuellen Situation geschuldet sind.

Einleitung

Aus den Daten der Europace-Plattform können wir folgende Erkenntnisse ableiten, die wir in dieser Studie im Detail vorstellen:

- Kaufpreise verzeichnen eine weiterhin steigende Entwicklung
- Häuser sind begehrt als Wohnungen
- Die Wohnfläche steigt aktuell gegenüber einer konstanten Entwicklung in 2019
- Das metropolennahe Umland sowie das Land werden gegenüber der Stadt attraktiver
- Darlehen für Modernisierungen sind auf einem konstant hohen Niveau
- Die Nachfrage nach Forward-Darlehen steigt deutlich

Überblick

Die aktuelle Situation ist für Käufer und Verkäufer von vielen Unsicherheiten geprägt, was sich auch in der Betrachtung des Marktes durch Experten niederschlägt.

Für den deutschen Markt kann ImmoScout24 eine weiterhin positive Entwicklung vermelden: "Trotz Corona-Pandemie sind das Angebot und der Bedarf an Immobilien ungebrochen. Auch die Immobilienpreise zeigen sich stabil und ziehen weiter an."¹

Grafik 1: Anteil der Finanzierungen für Häuser im Vergleich zu Wohnungen nach KW 2020. Für KW 1-11 beträgt der durchschnittliche Anteil 74,6%. Für KW 12-22 77,7%. Betrachtet werden Eigennutzer, Wohnungen, Einfamilienhäuser und Erstfinanzierungen.



ImmoScout24 stellt fest, dass der Markt in Österreich von einer starken Nachfrage insbesondere nach Häusern gekennzeichnet ist und die Preise weiter steigen: "Die Preisanstiege decken sich mit unserer Beobachtung, dass Immobilien derzeit für die Österreicher wichtiger denn je sind. Wir verzeichnen derzeit nahezu ein Allzeithoch an Anfragen auf unserer Plattform."²

Homeday sieht nach einem kurzen Rückgang eine rasant steigende Nachfrage: "Seit Anfang Mai sehen wir eine rasante Rückkehr der Nachfrage, mittlerweile liegen wir bei der Zahl der Besichtigungsanfragen, der eingehenden Kaufangebote sowie den abgeschlossenen Transaktionen sogar deutlich über dem Vor-Corona-Niveau."³

Kaufpreise verzeichnen eine weiterhin steigende Entwicklung

Die Entwicklung der Kaufpreise für Immobilien ist ein zur Zeit stark diskutiertes Thema. Der Europace-Hauspreis-Index (EPX) zeigt für Immobilien weiterhin einen steigenden Trend. Für Eigentumswohnungen liegt der aktuelle Wert bei 181,56 im April.

Im März lag der Wert noch bei 180,17.

Von Stagnation oder Rückgang der Preise kann hier nicht die Rede sein. Auch die Ergebnisse der Wohn- und Finanzmarkt Analyse zeigen für verschiedene Objektarten (z.B. Eigentumswohnung, Doppelhaushälfte) weiter ansteigende Kaufpreise.

Häuser sind begehrter als Wohnungen

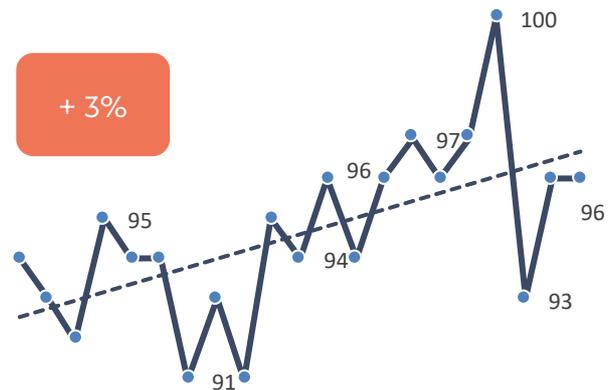
Die hohe Nachfrage nach Häusern im Vergleich zu Wohnungen zeichnete sich erstmals in den Google Suchtrends "Haus kaufen" und "Wohnung kaufen" ab. Derzeit liegt der Suchwert für Häuser auf einem neuen Rekordniveau.

Anhand unserer Plattform Daten konnten wir feststellen, dass es nach KW 11 einen Anstieg bei den Finanzierungen für Häuser gab. Für KW 2 bis KW 11 beträgt das Verhältnis Haus zu Wohnung im Mittel ca. 74,6%. Für KW 12 bis KW 22 liegt dieser Wert bereits bei ca. 77,7%. Dies entspricht somit einem Anstieg von knapp 3%. Im vergangenen Jahr betrug der Unterschied lediglich ungefähr 1%. Es handelt sich somit nicht um einen saisonalen Trend und zeigt gleichzeitig eine Veränderung der Präferenzen bei Kaufinteressenten. Grafik 1 stellt die zeitliche Entwicklung von Kalenderwoche 2 bis 22 des Jahres 2020 dar.

Die Wohnfläche steigt aktuell gegenüber einer konstanten Entwicklung in 2019

Mit der Information, dass Häuser aktuell mehr nachgefragt werden als Wohnungen geht einher, dass die durchschnittliche Wohnfläche zunimmt.

Über das gesamte Jahr 2019 konnten wir eine durchschnittliche Fläche für Häuser und Wohnungen zusammen von 128 qm feststellen. Dieser Werte ist seit Kalenderwoche 10 2020 um durchschnittlich 4 qm angestiegen. Grafik 2 stellt die indexierte Entwicklung von Kalenderwoche 2 bis 22 des Jahres 2020 dar.



Grafik 2: Durchschnittliche indexierte Wohnfläche nach KW 2020. Über den gesamten Zeitraum gab es einen Anstieg von ca. 3%. Betrachtet werden Eigennutzer, Wohnungen, Einfamilienhäuser und Erstfinanzierungen.

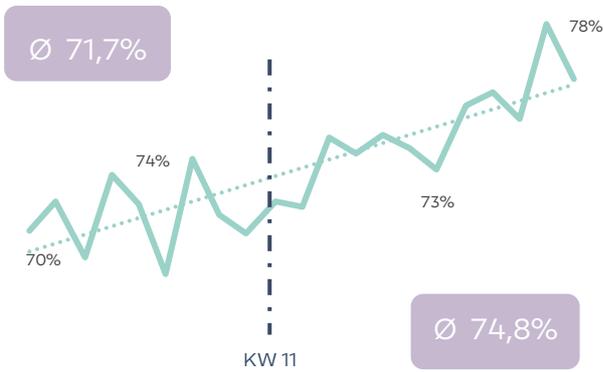
Das metropolennahe Umland sowie das Land werden gegenüber der Stadt attraktiver

Wenn wir den Standort der gehandelten Immobilien betrachten, so lässt sich aktuell feststellen, dass das metropolennahe Umfeld und das Land gegenüber der Stadt an Bedeutung gewinnen.

Zwischen Kalenderwoche 2 und 11 lag der Anteil der beiden erstgenannten Bereiche bei 71,7%, während 28,3% auf die Stadt entfiel.

Demgegenüber sehen wir von Kalenderwoche 12 bis 22 eine Zunahme um 3,1% auf 74,8%. Im Vergleich dazu gab es im Jahr 2019 eine weitestgehend konstante Entwicklung, die bei annähernd 70% lag.

Grafik 3 stellt die Entwicklung des aktuellen Jahres dar.



Grafik 3: Anteil der Finanzierungen von Objekten im Umland und Land im Vergleich zur Stadt nach KW 2020. Betrachtet werden Eigennutzer, Erstfinanzierung und Einfamilienhäuser.

Darlehen für Modernisierungen sind auf einem konstant hohen Niveau

Während der Immobilienmarkt mit leichten Rückgängen zu kämpfen hatte, die aber jetzt schon wieder kompensiert werden, wie viele Experte feststellen, sind Immobiliendarlehen für Modernisierungen konstant auf einem sehr hohen, wachsenden Niveau.

Dies führen wir darauf zurück, dass die eigene Immobilie einen höheren Stellenwert einnimmt, was sich in einer Zunahme der Modernisierungs- und Renovierungsaufwendungen niederschlägt. Der Trend zum Home Office, das zusätzliche bauliche Veränderungen erfordern kann, tut sein Übriges. Diese Entwicklung vollzieht sich unabhängig von den üblichen saisonalen Schwankungen in diesem Segment wie Grafik 4 zeigt.

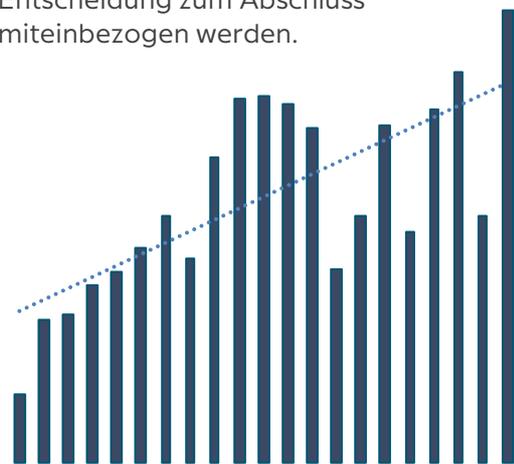
Die Nachfrage nach Forward-Darlehen steigt deutlich

Für die Finanzierungslösungen gibt es in den letzten Wochen ebenfalls neue Beobachtungen. Wir können einen deutlichen Anstieg der Forward-Darlehen erkennen.

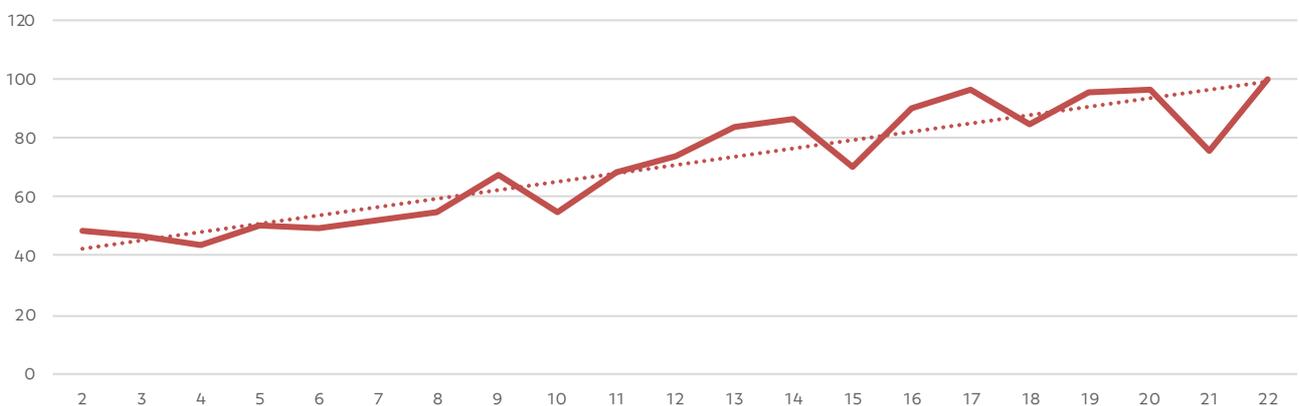
Dabei sichert man sich für die Zukunft die Zinsen von heute.

Bei einem Zinsanstieg in der Zukunft, wovon einige Experten ausgehen, würde sich der Abschluss eines Forward-Darlehens also rentieren.

Aktuelle Unsicherheiten am Markt machen es nachvollziehbar, wieso viele Käufer auf diese Finanzierungslösung zurückgreifen. Die Planungssicherheit der Forward-Darlehen schlägt sich allerdings auch in höheren Gebühren nieder und sollte in die Entscheidung zum Abschluss miteinbezogen werden.



Grafik 4: Anzahl indexierte Modernisierungen nach KW 2020 Betrachtet werden Eigennutzer, Einfamilienhäuser und Wohnungen.



Grafik 5: Entwicklung des indexierten Volumens von Forward-Darlehen nach KW 2020

Quellen

1. <https://embed.presseportal.de/de/31321/article/4614211>
2. <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2020/29-05-2020-kaufpreise-q1.html>
3. <https://www.asscompact.de/nachrichten/pandemie-krempelt-das-suchverhalten-von-immobilieninteressenten-um>

Über Europace

Der internetbasierte Finanzierungsmarktplatz Europace ist die größte deutsche Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratekredite. Ein voll integriertes System vernetzt mehr als 700 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Pro Monat wickeln mehrere tausend Nutzer über 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 6 Mrd. Euro über Europace ab.

Europace ist mit dem TÜV Datenschutzgutachten zertifiziert. Die Europace AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Hypoport SE, die an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet ist. Ende 2015 wurde Hypoport in den SDAX aufgenommen.

Europace hat es sich als Ziel gesetzt, in der Baufinanzierung Kaufen so einfach wie Mieten zu machen und mit dem Ratenkredit finanzielle Freiräume zu schaffen. Mit Daten soll das Erlebnis der Kunden für die Finanzierung vereinfacht werden. Neben unseren Indizes, die in der Fachpresse regelmäßig Verwendung finden, beleuchten wir in unseren Studien spezifische Fragestellungen, um dem wachsenden Informationsinteresse unserer Kunden Rechnung zu tragen.

Herausgeber
Europace AG
Heidestraße 8
10557 Berlin

Autoren

Lena Sarina Rubeni – Data Analyst
Dr. Christian Weiner - Senior Data Analyst

E-Mail: info@europace.de

Stand: Mai 2020