

Europace Kurzstudie:

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

Stand August 2020



Europace Kurzstudie: Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland – Welchen Einfluss hat

Corona?

Seit Mitte Juni sind viele Beschränkungen, die infolge der Corona-Pandemie getroffen wurden, wieder aufgehoben. Gleichzeitig wird die Kurzarbeit zurückgefahren und die Arbeitnehmer kehren zunehmend aus dem Home Office an ihre Arbeitsplätze zurück. Wir haben uns erneut gefragt, welche Einflüsse sich hieraus für den Immobilienmarkt in Deutschland ergeben. Können wir Veränderungen gegenüber unserer ersten Kurzstudie¹ von Mitte Juni erkennen?

Einleitung

Aus den Daten der Europace-Plattform leiten wir folgende Erkenntnisse für den Zeitraum von Mitte Juni bis Ende August 2020 ab:

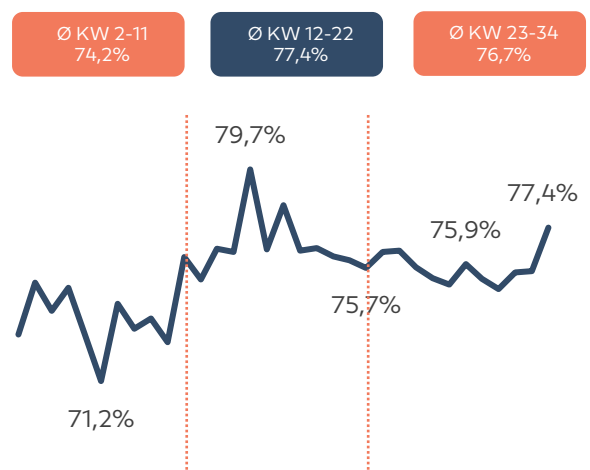
- Die Preise für Häuser und Wohnungen verzeichnen seit drei Monaten eine zwischenzeitliche Stagnation. Der langfristige Aufwärtstrend bleibt aber weiterhin bestehen.
- Häuser sind weiterhin begehrt als Wohnungen, wenngleich sich diese Entwicklung leicht abschwächt.
- Die Wohnfläche bei Häusern steigt weiterhin, während Wohnungen im Mittel bei einem konstanten Wert von ca. 90 qm liegen.
- Die Nachfrage nach Wohnen im Umland und auf dem Land bleibt auf hohem Niveau.
- Der Anteil der Objekte, die zur Vermietung gekauft werden, verzeichnet nach einem Rückgang während der Hochphase der Corona-Krise eine Erholung.
- Strukturelle Einschränkungen bei der Kreditvergabe sind nicht zu erkennen. Allerdings sinkt die Risikobereitschaft einzelner Banken bei hohem Beleihungsauslauf.

Preise für Häuser und Wohnungen verzeichnen eine zwischenzeitliche Stagnation

Der Europace Hauspreis-Index, EPX, zeigt, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit Jahresbeginn 2020 um ca. 3% gestiegen sind.

Im Vorjahreszeitraum betrug der Preisanstieg nach EPX ungefähr 8% und liegt somit deutlich über dem aktuellen Wert. Für die jeweils ersten drei Monate der Jahre 2020 und 2019 sieht das Bild anders

Grafik 1: Anteil der Finanzierungen für Häuser im Vergleich zu Wohnungen nach KW 2020.



aus. Im Jahr 2020 steigt der EPX deutlich stärker.

Eine Stagnation der Werte können wir im EPX seit Mai 2020 erkennen.

Vergleichbares können wir in der Wohn- und Finanzmarktanalyse von Europace erkennen. Für Einfamilienhäuser steigt der durchschnittliche Kaufpreis von Februar bis April um ca. 5%. Wohingegen der Anstieg des Preises von Mai bis Juli nur 2% beträgt.

Häuser sind weiterhin begehrt als Wohnungen

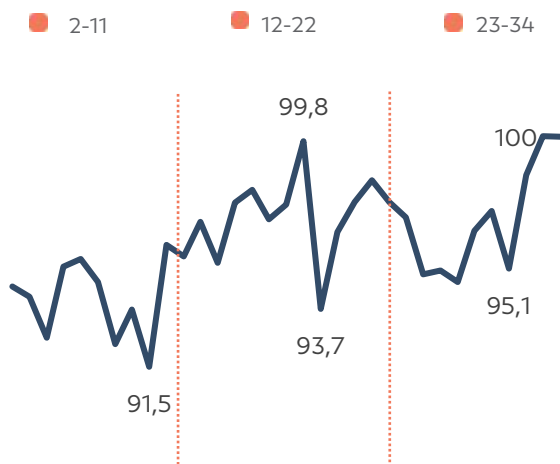
Nachdem wir in der letzten Studie feststellen konnten, dass Häuser während der Lockdown-Phase der Corona-Pandemie gegenüber Wohnungen weitaus attraktiver waren bzw. dass die Kaufzurückhaltung bei Wohnungen größer war, sehen wir aktuell wieder eine leicht gegenläufige Bewegung. Der Anteil der Hauskäufe ist in den Kalenderwochen 23 bis 34 von 77,4% auf 76,7% zurückgegangen. Im Vergleich dazu lag der Wert zu Beginn des Jahres bei 74,2%.

Die Wohnfläche bei Häusern steigt weiterhin, während Wohnungen im Mittel bei einem konstanten Wert von ca. 90 qm liegen

In unserer letzten Studie konnten wir zeigen, dass die mittlere Wohnfläche über alle Objektarten um 3% steigt. Dies haben wir mit einer zunehmenden Nachfrage nach Häusern, die im Allgemeinen größer sind, gegenüber Wohnungen begründet.

Zwischen Mitte Juni 2020 und Ende August 2020 sehen wir, dass der Anstieg sich fortsetzt. Wir erklären dies damit, dass Häuser weiterhin begehrt als Wohnungen sind und auch das Wohnen in Umland und Land attraktiv bleibt.

Grafik 2: Durchschnittliche indexierte Wohnfläche nach KW 2020. Betrachtet werden Eigennutzer, Wohnungen, Einfamilienhäuser und Erstfinanzierungen.



Getrieben wird die ansteigende Wohnfläche von Hauskäufen. Bei Eigentumswohnungen hätten wir eigentlich erwartet, dass die Fläche leicht zunimmt. Der verstärkte Trend zum Home Office erfordert einen zusätzlichen Raum. Der Lockdown hat gezeigt, wie wichtig eine Terrasse oder ein Balkon sind. Gleichzeitig sollte die Nachfrage nach Mikro-Appartements und kleinen Wohnungen für Studenten und Geschäftsleute zurückgehen, da Videokonferenzen eine adäquate Alternative zur Geschäftsreise oder Präsenzveranstaltung in der Universität bieten.

Bei unserer Untersuchung konnten wir hingegen keine Änderung der Wohnfläche bei Wohnungen erkennen. Sowohl im Mittel als auch im Median liegt der Wert im Jahr 2020 bis Ende August bei 90 qm bzw. 85 qm. Auch im zeitlichen Verlauf gibt es keine signifikanten Änderungen, die auf einen Anpassung der Präferenzen der Käufer hindeuten. Negative Preiseffekte bei kleinen Wohnungen, die einer schwächeren Nachfrage entgegenwirken könnten, ließen sich nicht feststellen.

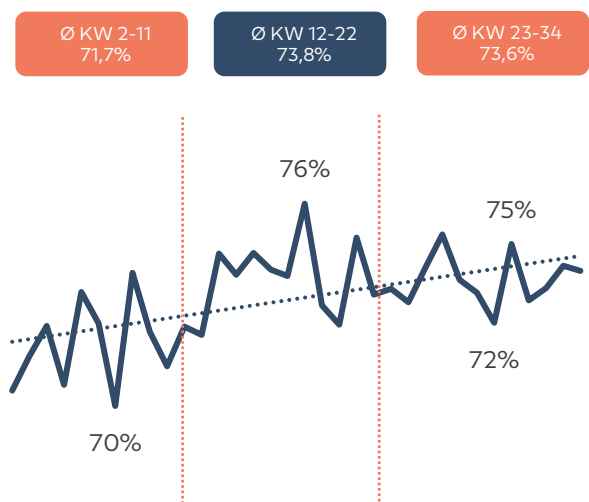
Die Nachfrage nach Wohnen im Umland und auf dem Land bleibt auf hohem Niveau

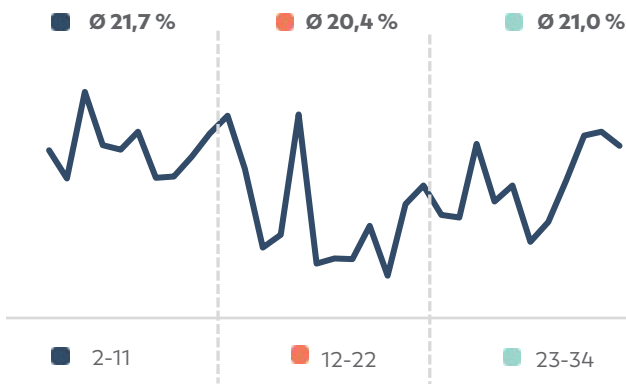
Mehrere Studien^{2,3} konnten nachweisen, dass die Nachfrage nach Wohnraum im stadtnahem Umland seit geraumer Zeit steigt.

Kurzfristig hat Corona diesen Trend noch verstärkt, was vermutlich auf die weitreichenden Möglichkeiten des Home Office, die zunehmende Nachfrage nach einem eigenen Garten sowie die physische Abgrenzung zu den Nachbarn zurückzuführen ist. In der Hochphase des Lockdowns hat der Anteil der Objekte im metropolennahen Umland und auf dem Land gegenüber der Stadt um über 3% zugenommen.

Wir sehen, dass dieser Trend weiterhin Bestand hat. In den Kalenderwochen 12-22 und 23-34 lag dieser Wert bei jeweils knapp 74%.

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





Grafik 4: Anteil der Finanzierungen von vermieteten Objekten im Vergleich zu eigengenutzten Objekten nach KW 2020.

Immobilien, die zur Vermietung erworben werden

Im Folgenden betrachten wir, wie sich der Markt für Objekte entwickelt hat, die ausschließlich zur Vermietung gekauft werden.

In 2019 konnten wir einen steigenden Trend in diesem Bereich feststellen. Der Anteil gegenüber eigengenutzten Objekten auf der Plattform wuchs von 18% im ersten Quartal auf 22% im vierten Quartal. Eine gemischte Nutzung haben wir hierbei nicht berücksichtigt.

Die steigende Nachfrage lässt sich sicherlich mit den niedrigen Zinsen und den fehlenden Alternativen am Kapitalmarkt begründen.

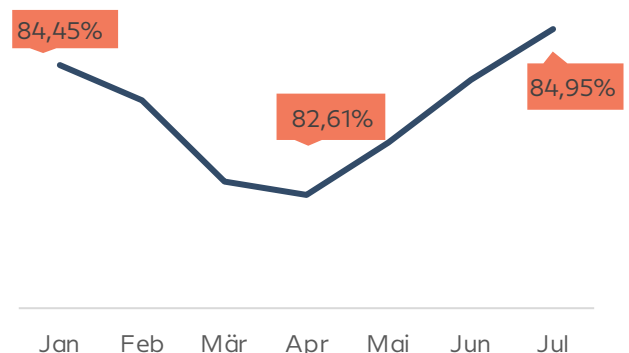
Zwischen den Kalenderwochen 2 und 11 im Jahr 2020 hatte dieser Trend weiterhin Bestand. Wenn wir hingegen die Kalenderwochen 12 bis 22 untersuchen, so können wir eine deutliche Änderung des Anteils der zur Vermietung erworbenen Objekte feststellen. Im Schnitt sehen wir einen Rückgang von 21,7% auf 20,4%. Zwar war innerhalb dieses Zeitraums der Wohnimmobilienmarkt von einem kurzzeitigen Rückgang der Transaktionen geprägt, aber bei den privaten Immobilienanlegern hat sich die Kaufzurückhaltung deutlicher ausgewirkt.

In den Wochen 23 bis 34 können wir hingegen eine leichte Erholung auf 21,0 % erkennen. Es hat den Anschein, als würde sich die Zurückhaltung beim Erwerb von für Vermietung vorgesehene Objekte langsam auflösen.

Kreditvergabe und Risikobereitschaft

Mehrere Publikationen^{4,5} sehen aktuell eine zunehmende Zurückhaltung bei der Kreditvergabe, die u.a. auf einer Verschärfung der Kreditrichtlinien beruhen soll. Für eine Einschätzung der Situation betrachten wir den Beleihungsauslauf. Bei einem steigenden Auslauf sollte der Beleihungswert sinken, was man als höhere Risikoaversion interpretieren kann. Demgegenüber muss der Verbraucher mehr Eigenkapital aufbringen.

Grafik 5: Durchschnittlicher Beleihungsauslauf



Das Europace Trendbarometer für die Baufinanzierung (ETB) weist aktuell einen Rekordwert von 85,0% für den Beleihungsauslauf aus. Allerdings steigt dieser Wert bereits seit 2016, was vermutlich mit den höheren Kaufpreisen zu begründen ist, die von den Banken nicht unbesehen als Sicherheit akzeptiert werden. Kurzfristig liegt der Beleihungsauslauf auf dem Niveau vom Juni 2019. Bis zum April 2020 vollzog sich ein kontinuierlicher Rückgang auf 82,6%, der dann von einem leichten aber stetigen Aufwärtstrend durchbrochen wurde. Dies kann man sicherlich mit der Corona-Situation in Verbindung bringen. Eine fundamentale Verschlechterung der Kreditbedingungen lässt sich hieraus aber nicht bestätigen. Vielmehr bestimmen die weiterhin steigenden Preise für Immobilien den Beleihungswert der Banken. Gleichzeitig ist beim Eigenkapitalanteil der Verbraucher keine signifikante Änderung zu sehen.

Quellen

1. Der Immobilienmarkt in Deutschland - Welchen Einfluss hat Corona?, Europace Kurzstudie
2. <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/preissturz-angebotseinbruch-stadtflucht-welche-corona-immobilien-mythen-stimmen/25886614.html>
3. Im Umland wird Wohnen unbezahlbar, Europace Studie
4. <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article196726145/Kredite-Jetzt-wird-selbst-den-Banken-der-Immobilienmarkt-zu-heiss.html>
5. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/bundesbank-umfrage-corona-beendet-den-boom-bei-den-baukrediten/26003646.html>

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, 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

V.i.S.d.P.
Thomas Heiserowski
Stefan Münter
E-Mail: info@europace.de
Stand: August 2020