



Analyse- und Umfrageergebnisse

## Lichtblick am Deutschen Immobilienmarkt: Der Lockdown-Schock durch Covid-19 scheint vorerst vorüber, erste Zeichen einer Erholung sind sichtbar

Vertraulich - Verwendung nur nach Freigabe • Juni 2020





# Einfluss von Covid-19 auf den Immobilienmarkt: Ergebnisse auf einen Blick

## Analyse:

- **Covid-19 trifft die Angebotsseite deutlich:** in der durch den Lockdown geprägten Zeit werden Mitte März bis Ende April 2020 (“Lockdown”) täglich **deutlich weniger Inserate online gestellt** als im Jahresauftakt (Januar - 23. März). Die Anzahl der täglich durchschnittlich eingestellten Inserate sinkt bei Verkaufsangeboten um **19%** und bei Mietangeboten um **10%**, während diese Kennzahl im selben Zeitraum im Vorjahr bei Verkaufsangeboten um **6%** gestiegen und bei Mietangeboten um **4%** gestiegen ist.
  - ➔ Dies entspricht einem Effekt durch die Corona-Maßnahmen (im Vergleich zur Entwicklung im Vorjahr) von **-25%** bei Verkaufsangeboten und um **-14%** bei Mietangeboten.
- **Licht am Horizont:** Jüngst erholt sich der Angebotsmarkt. Die Anzahl der Online-Inserate entwickelt sich seit Ende April positiv: Mietangebote steigen wieder um **18%** und Verkaufsangebote sogar um **25%**.
- **Angebotspreise bleiben** über die bisherige Covid-19-Zeit (März bis Mai) hinweg für Wohnimmobilien **weitestgehend stabil:** Mietpreise entwickeln sich leicht positiv um **+1.6%**, Verkaufspreise für Wohnungen sinken leicht um **-0.6%**. Auch die Hauspreise bleiben stabil und sinken nur um **-0.3%**.

## Umfrage:

- Der Großteil der befragten Immobilienexperten (**56%**) geht von einem moderat negativen Einfluss der Pandemie auf ihr Geschäft in den nächsten 12 Monaten aus und rechnet mit relativ stabilen Preisen und Mieten.
- Insgesamt sind die Experten gefasst und glauben mithilfe der digitalen Möglichkeiten gut mit der Krise fertig zu werden, auch wenn der Einbruch bei vielen deutlich spürbar ist. Der Optimismus baut jedoch auf die Hoffnung, dass es keine zweite Infektionswelle gibt.



# Ausgangslage und Methodik: Auswirkungen von Covid-19 auf den Deutschen Immobilienmarkt

Mit dieser Analyse und der Bereitstellung der Umfrageergebnisse möchte PriceHubble belastbare Fakten und damit Sicherheit zum weithin vage geführten Diskurs darüber beitragen, wie sich die aktuelle Covid-19-Krise auf den Immobilienmarkt ausgeprägt hat und ausprägen wird. Dazu wurden Marktdaten analysiert und Experten in den Kernmärkten Deutschland, Schweiz und Frankreich befragt.

## Methodik

### Analyse:

- Für die Analyse der Marktdaten wurden durchschnittlich mehr als 120'000 aktive Angebote pro Tag von nahezu allen Deutschen Immobilienplattformen analysiert.
- Zeitvergleiche zwischen den relevanten Zeitabschnitten Jahresauftakt (31. Dezember - 22. März), Lockdown (23. März - 19. April) und Phase der Lockerungen (20. April - 28. Mai) mit dem Vorjahr stellen sicher, dass sich die aktuelle Dynamik auf die Covid-19-Krise zurückführen lässt.
- Berechnet wurde die durchschnittliche Anzahl neu eingestellter Online-Inserate für die genannten Zeitabschnitte, um prozentuale Änderungen zwischen diesen zu betrachten und mit der Entwicklung im Vorjahr zu vergleichen.

### Umfrage:

- Für die Befragung wurden 30 Immobilien-Experten aus der Deutschland, Schweiz und Frankreich in Telefoninterviews befragt und so ein Stimmungsbild erstellt.
- Unter den Befragten waren Makler, Asset Manager, Projektentwickler und weitere Immobilien-Experten.
- Erhebungszeitraum: Ende April bis Ende Mai.

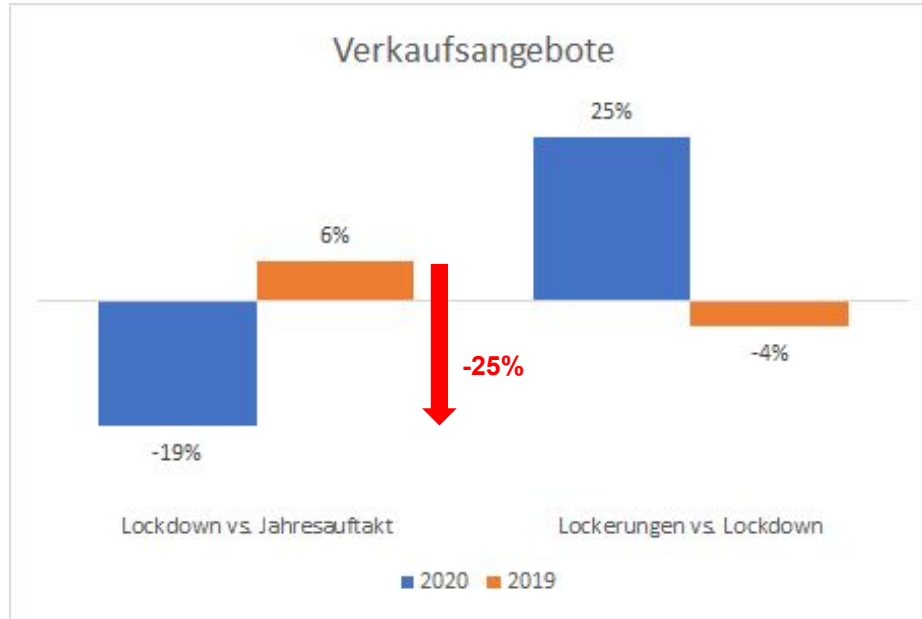


Analyseergebnisse:  
**Nach Durststrecke gewinnt  
der Markt wieder an  
Dynamik und Liquidität,  
Preise sind (noch) stabil**





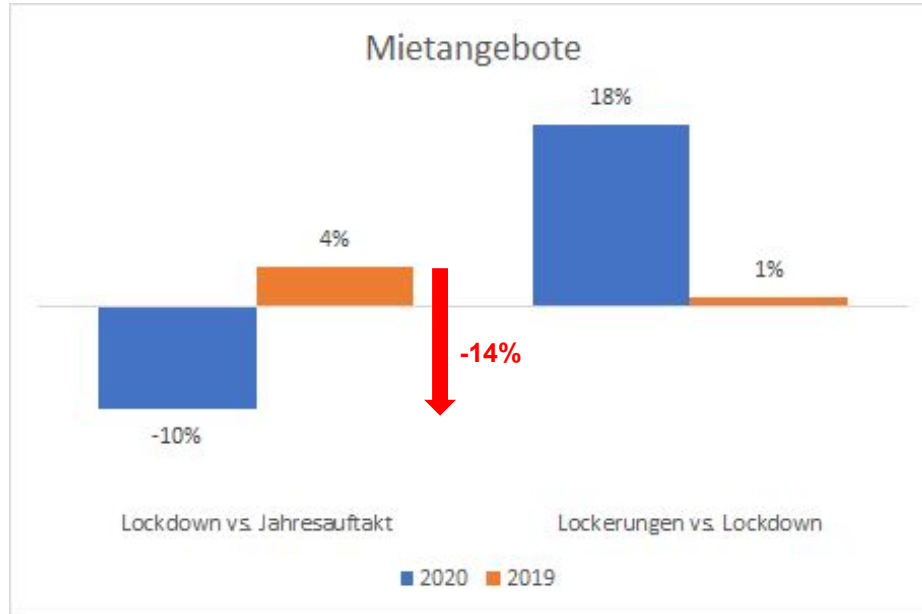
## Analyseergebnisse: Neu eingestellte Online-Verkaufsinserate mit massivem Rückgang durch Covid-19 - jüngst zeichnet sich eine deutliche Erholung ab



- Mit dem “Lockdown” sinkt die durchschnittliche Zahl der inserierten Angebote um 19% im Vergleich zum Jahresauftakt, während sie im Vorjahr im gleichen Zeitraum noch um 6% gestiegen ist.
- Deutliche Erholung: Mit den “Lockerungen” steigt die Zahl im Vergleich zu den Wochen des “Lockdowns” wieder um 25%, während sie im Vorjahr im gleichen Zeitraum um 4% gesunken ist.



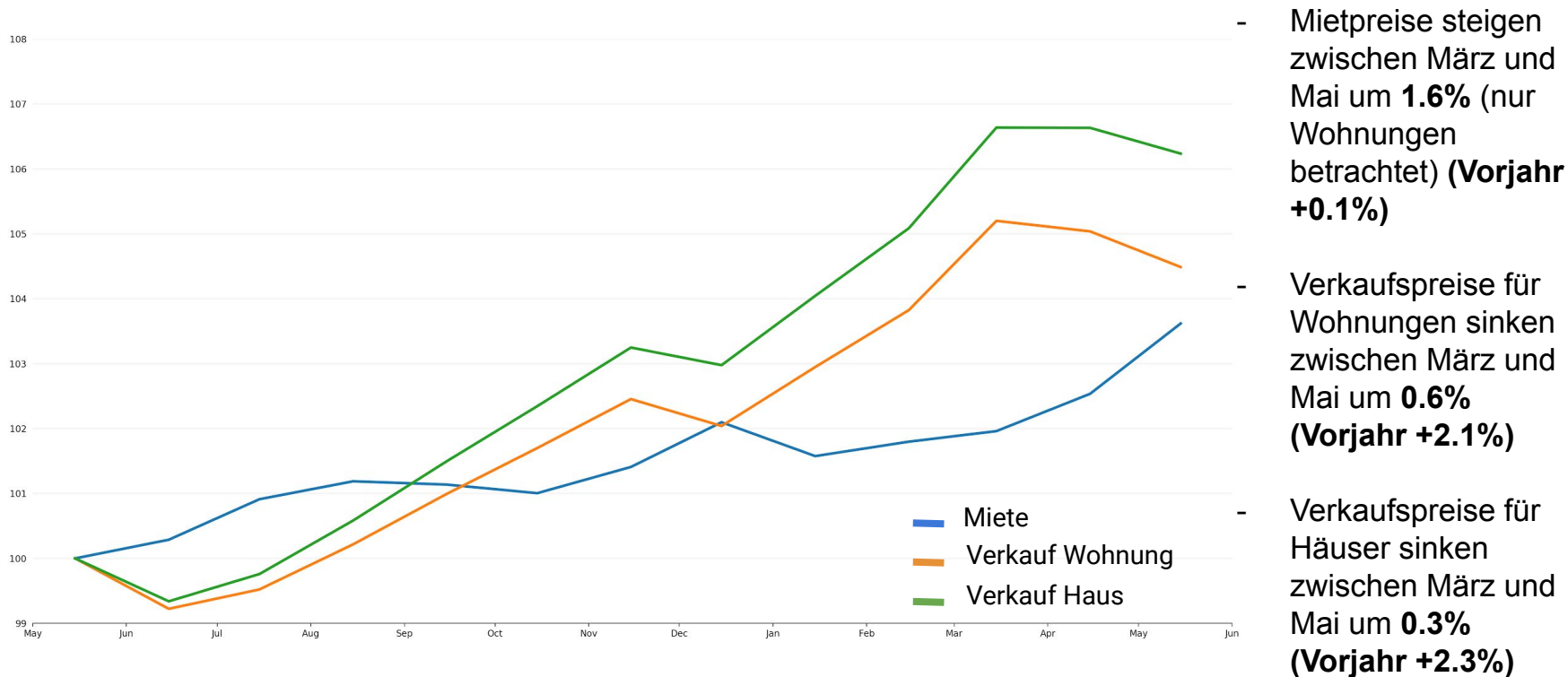
## Analyseergebnisse: Neu eingestellte Online-Miet-Inserate mit Rückgang durch Covid-19 - jüngst zeichnet sich eine Erholung ab



- Mit dem “Lockdown” sinkt die durchschnittliche Zahl der inserierten Angebote um 10% im Vergleich zum Jahresauftakt, während sie im Vorjahr im gleichen Zeitraum noch um 4% gestiegen ist.
- Deutliche Dynamik: Mit den “Lockerungen” steigt die Zahl im Vergleich zu den Wochen des “Lockdowns” wieder um 18%, während sie im Vorjahr im gleichen Zeitraum nur um 1% gestiegen ist.



## Analyseergebnisse: Angebots-Preisentwicklung zwischen 1. März und 31. Mai 2020 stabil für Miete und Verkauf in Deutschland





Umfrageergebnisse:  
**Immobilien-Experten spüren  
die Effekte der Krise, sind  
aber vorsichtig zuversichtlich  
und rechnen mit stabilen  
Preisen bei Wohnimmobilien**







## Umfrageergebnisse: Stimmungsbild bei Immobilien-Experten (1)

- Der Großteil der Experten (**56%**) geht von einem **moderat negativen Einfluss der Pandemie** auf ihr Geschäft in den nächsten **12** Monaten aus, **8%** von einem sehr negativen Einfluss. Kurzfristig wird mit bis zu **75%** weniger Mandaten gerechnet. **22%** der Befragten rechnen mit bis zu **50%** weniger Mandate, ein weiteres Drittel mit bis zu **50%** weniger Mandate.
- Betont wurde dabei das Ausweichen auf digitale Kommunikations- und Präsentationsmöglichkeiten. Allerdings wird auch gesagt dass “keiner eine Immobilie kauft ohne sie in Augenschein nehmen zu können”, was während der Lockdown-Maßnahmen oft nicht ohne weiteres möglich sei.
- Andererseits erwarten ein Viertel der Befragten keinen signifikanten Einfluss auf ihr Geschäft und ca. **12 %** erwarten sogar, dass ihr Geschäftsmodell profitiert und sie bis zu **50%** mehr Mandate akquirieren können.
- Bei der Dauer des Effekts der Krise rechnen über **50%** mit weniger als **6 Monaten**. Etwa ein Drittel erwartet einen Effekt der länger als ein Jahr anhält. Keiner glaubt an eine längere Dauer als zwei Jahre. Verschobene Projekte/Deals erwarten über drei Viertel der Befragten innerhalb von **4 Monaten** wieder aufnehmen zu können. Die restlichen knapp **20%** glauben spätestens nach **9** Monaten das letzte verschobene Projekt wieder aufnehmen zu können.
- Bei den Immobilienpreisen geht eine Mehrheit von **60%** davon aus, dass diese in den kommenden **12** Monaten stabil bleiben (**+/- 3%**). Etwa **17%** rechnen mit fallenden Preisen von bis zu **20%**. Andererseits rechnen **22%** mit Preissteigerungen von bis zu **8%**.

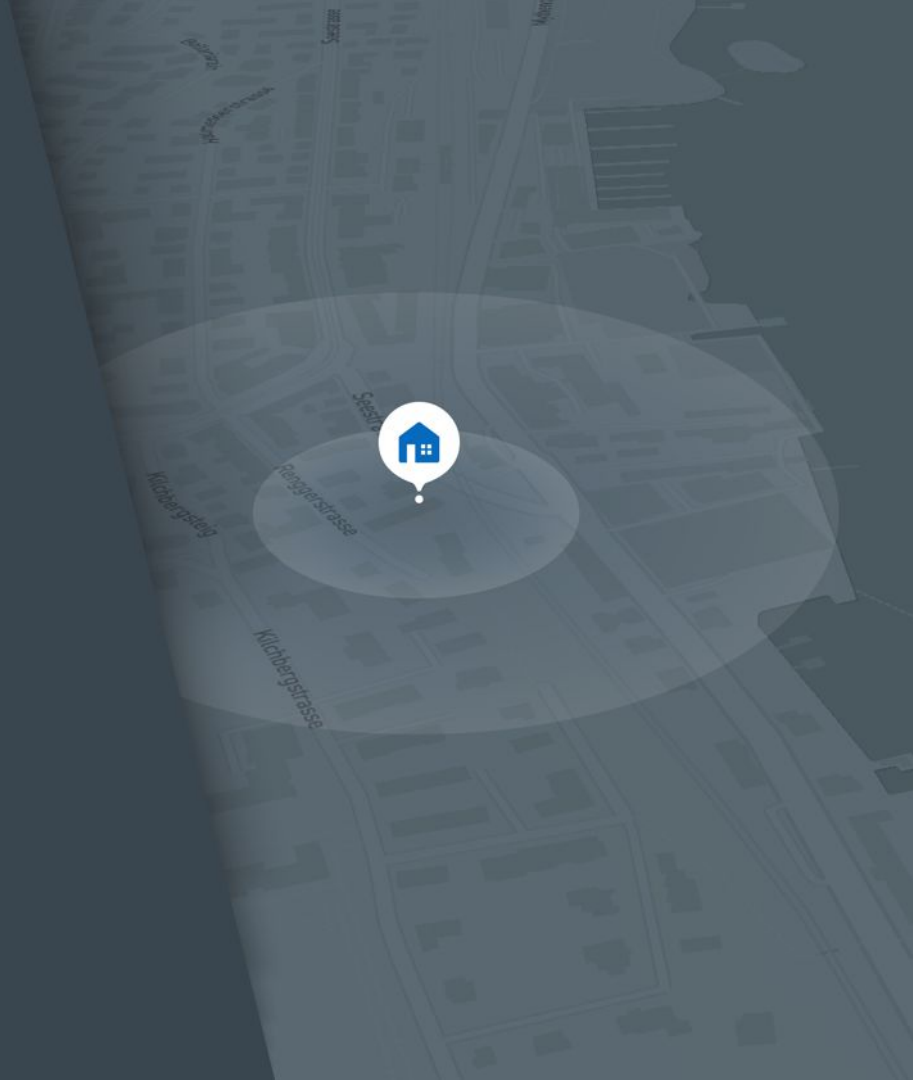


## Umfrageergebnisse: Stimmungsbild bei Immobilien-Experten (2)

- Bei den Mieten gibt es ein ähnliches Bild: Über **90%** der Befragten gehen von recht stabilen Mietpreisen aus (**+/-5%**).
- Große Zustimmung gab es zur Aussage, dass spezialisierte Immobiliensoftware beim Management des eigenen Geschäfts hilfreich ist (**87%**). Dass dies in besonderem Maße in diesen Zeiten der Fall ist, sagten **65%** der Befragten.
- Insgesamt war die Stimmung also durchaus gefasst. Die Immobilienexperten spüren zwar den kurzfristigen Einbruch, glauben aber gut darauf reagieren zu können und erwarten eine Rückkehr zur Normalität in absehbarer Zeit. Einige warnten jedoch davor, dass die Aussichten bei einer zweiten Infektionswelle weit düsterer aussehen könnten.



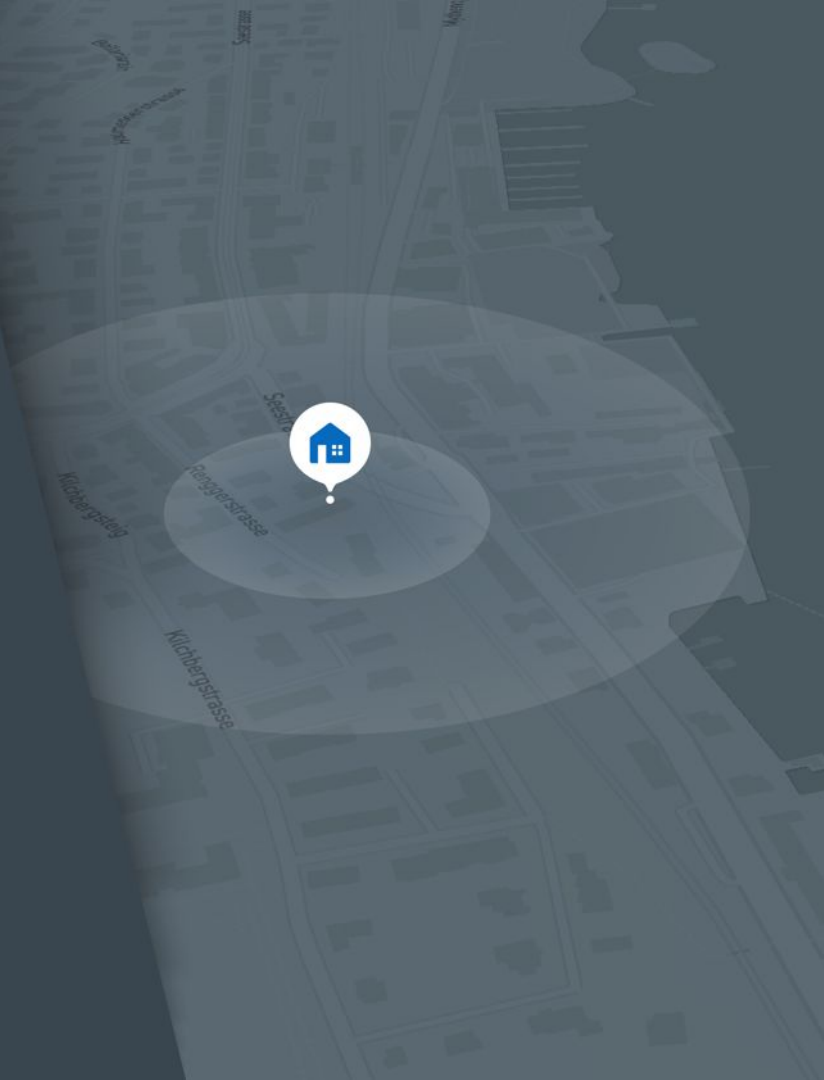
# Interpretationen





**"Die Auswertung zeigt deutlich, dass der Lockdown zwar nicht spurlos am Wohnimmobilienmarkt vorbei gegangen ist, man jedoch bisher glimpflich davon gekommen ist. Und auch wenn es noch etwas dauern wird bis an die Dynamik des vergangenen Jahres angeknüpft werden kann, ist diese erste Erholung für alle Marktbeteiligten, besonders aber für Makler, ein gutes Zeichen"**

**Christian Crain, Geschäftsführer der PriceHubble Deutschland GmbH**



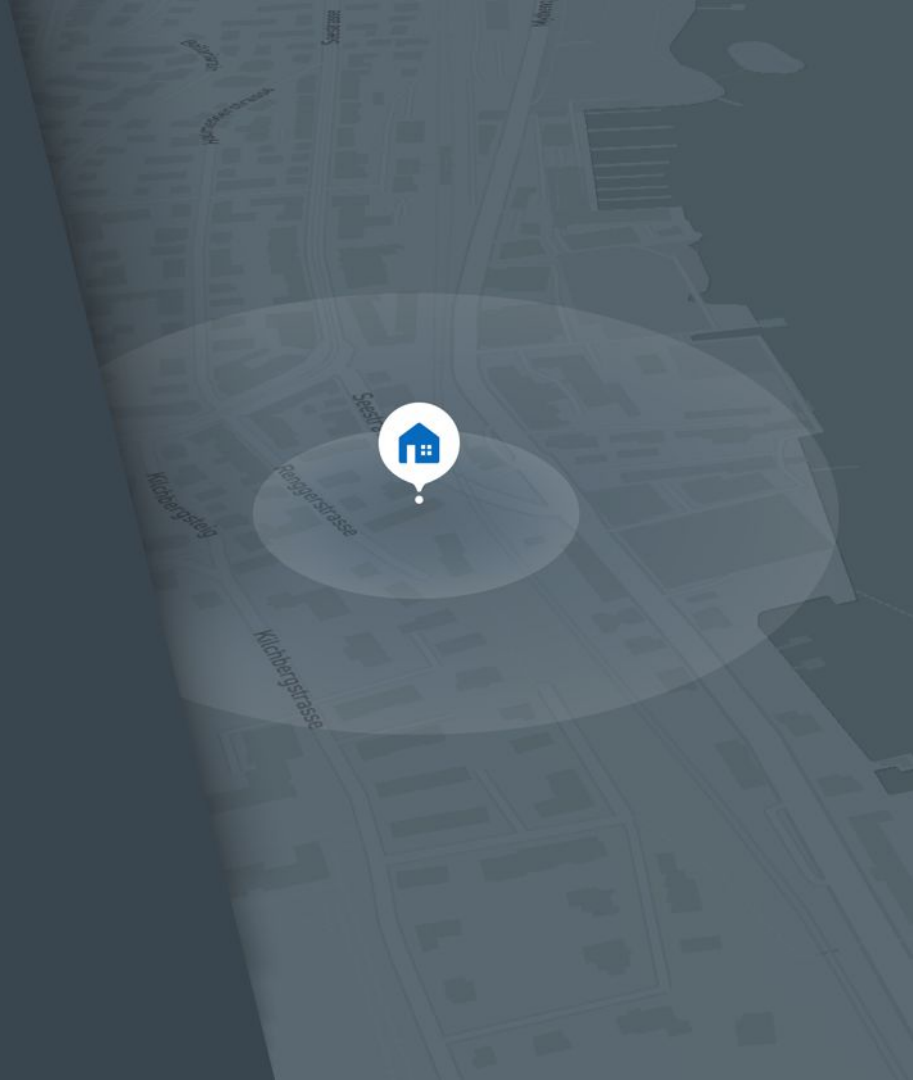


## Weitere Interpretationen

- Der Angebotsmarkt erholt sich jüngst wieder und lässt auf einen Verlagerungseffekt hoffen: Verkaufsabsichten bei Wohnimmobilien könnten somit gegen Herbst wieder in mehr Transaktionen resultieren.
- Die Vermarktungssituation entspannt sich dadurch, dass Besichtigungen wieder stattfinden können.
- Vermieter inserieren wieder, was auf Vermieter- oder Investorenmseite für Zuversicht im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage spricht.
- Die Preise zeigen sich noch immer stabil, diese werden wohl nur dann reagieren, wenn makroökonomische Faktoren wie z.B. eine steigende Arbeitslosigkeit sich niederschlagen.
- Die Nachfrage, so einige Experten, dürfte jedoch auch in den nächsten 12 Monaten hoch bleiben und damit könnte eine leicht positive Preisentwicklung stattfinden.
- Das Stimmungsbild der Experten verdeutlicht, dass die Branche zwar eine Herausforderung für die nächsten Monate sieht, jedoch darüber hinaus von einem weiterhin gesunden Markt ausgeht.



# Über PriceHubble





## Über PriceHubble: Führend bei der Analyse von Immobiliendaten und der Bewertung von Immobilien



PriceHubble ist das führende internationale Proptech-Unternehmen, das Akteuren im Immobiliensektor fundierte Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Basis datengetriebener Erkenntnisse ermöglicht und damit ein neues Level an Transparenz in der Immobilienwirtschaft definiert.

Das Unternehmen aggregiert und analysiert eine Vielzahl an Daten und nutzt Big Data-Analytics sowie künstliche Intelligenz, um verlässliche Immobilienbewertungen und Prognosen zu ermöglichen. PriceHubble ist mit Büros in Berlin, Zürich, Paris und Tokio vertreten und in aktuell fünf Märkten in Europa und Asien tätig.

[www.pricehubble.com](http://www.pricehubble.com)



4 Standorte

60 Mitarbeiter

Zürich | Paris | Berlin | Tokyo



# Kontakt:



**Antje Heber**

PR & Marketing Managerin

*antje.heber@pricehubble.com*



**Christian Crain**

Geschäftsführer PriceHubble Deutschland GmbH

*christian.crain@pricehubble.com*



**Dr. Nima Mehrafshan**

Head Data Analytics

*nima.mehrafshan@pricehubble.com*

