

17. JUNI 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

McMakler Corona Marktbericht nach Bundesländern: Nachfrage nach Mietimmobilien geht am stärksten in Berlin zurück

- *Unterschiede zwischen den Ländern finden sich überwiegend im Ausmaß der Betroffenheit, besonders im Mietimmobilienmarkt gibt es mehr Ausreißer*
- *Unterschiedliche Entwicklung der Nachfrage nach Kaufimmobilien in den einzelnen Bundesländern: Werte liegen zwischen zwei Prozent und minus 40 Prozent*
- *Nachfrage nach Mietimmobilien steigt nur in Baden-Württemberg um acht Prozent, während Berlin mit minus 30 Prozent, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen mit jeweils minus 24 Prozent den stärksten Rückgang verzeichnen*

Berlin, 17. JUNI 2020 – Teil zwei der McMakler-Analyse (www.mcmakler.de) zur bundesweiten Entwicklung des Immobilienmarktes nach Ausbruch der COVID-19-Pandemie: Die Valuation-Experten des Full Service-Immobiliendienstleisters werfen darin einen Blick auf die einzelnen Bundesländer und analysieren das Volumen von neuveröffentlichten Immobilieninseraten, das Gesamtimmobilienangebot (folgend auch Inventar genannt) und die Nachfrage für den Kauf- und Mietimmobilienmarkt für das Jahr 2020 und 2019 als Vergleichsjahr.

„Auffällig ist, dass die meisten Bundesländer der Entwicklung Gesamtdeutschlands folgen. Demnach beobachten wir nach Inkrafttreten der bundesweiten Kontaktbeschränkungen am 23. März 2020 einen Anstieg des Immobilienangebots in den meisten Ländern. Unterschiede finden sich vor allem im Ausmaß der Betroffenheit, besonders im Mietimmobilienmarkt zeigen sich deutliche Ausreißer“, sagt Felix Jahn, CEO von McMakler.

Betrachtung der Kaufimmobilienmärkte

Für alle drei beobachteten Kategorien liegen jeweils elf Bundesländer und damit rund 69 Prozent in einem Abweichungsbereich von bis zu fünf Prozent um den deutschen Mittelwert. Das belegt, dass sich die Beobachtungen auf gesamtdeutscher Ebene in den meisten lokalen Immobilienmärkten widerspiegeln.

Neuveröffentlichungen in den Kaufimmobilienmärkten

Bei der Betrachtung von neuveröffentlichten Inseraten für Kaufimmobilien fällt auf, dass alle Bundesländer im Vergleich zu 2019 einen Rückgang des Volumens

verzeichnen. Die Spanne liegt dabei zwischen minus ein Prozent und minus 40 Prozent. Die meisten Bundesländer sind von einem Rückgang um 20 Prozent oder mehr betroffen. Dabei findet sich die Mehrheit der Länder in der Nähe des Bundesschnitts von minus 30 Prozent wieder. Die Bundesländer, in denen die Neuveröffentlichungen am wenigsten zurück gingen, sind Bremen (minus ein Prozent), gefolgt von Berlin (minus 17 Prozent) und Brandenburg (minus 18 Prozent). Am schwersten betroffen sind die Länder Saarland und Schleswig-Holstein mit jeweils minus 35 Prozent. Das Schlusslicht bildet Hessen mit einem Rückgang an Neuveröffentlichungen von satten 40 Prozent.

Gesamtangebot in den Kaufimmobilienmärkten

Die Entwicklung des Gesamtangebots an Kaufimmobilien zeigt ein ähnliches Bild. Für alle Länder ist ein Anstieg des Inventars seit dem bundesweiten Kontaktverbot zu beobachten. Der Bereich liegt dabei zwischen acht Prozent und 21 Prozent. Ebenso finden sich alle Bundesländer im Bereich des deutschen Durchschnitts. Es sind keine auffälligen Ausreißer zu beobachten, wie zum Beispiel bei den Neuveröffentlichungen in Bremen. Die Länder, welche den größten Anstieg des Immobilienangebots für Käufer zeigen, sind Brandenburg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen mit jeweils 21 Prozent. Der geringste Anstieg lässt sich in den Ländern Thüringen (zehn Prozent), Niedersachsen (neun Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern (acht Prozent) beobachten.

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: Auswirkungen in den Kaufimmobilienmärkten der deutschen Bundesländer im Vergleich (Quelle: McMakler)

Nachfrage in den Kaufimmobilienmärkten

Ein heterogenes Bild zeigt die Betrachtung der Nachfrage nach Kaufimmobilien: Hier entwickeln sich nicht alle Länder in eine Richtung, sondern rangieren zwischen zwei Prozent und minus 40 Prozent. Zudem finden sich bei der Nachfrage unter den Bundesländern mehr Ausreißer, vor allem dort, wo die

Nachfrage nach Immobilien stark zurückging. Dennoch liegen die meisten Bundesländer in einem ähnlichen Bereich wie der nationale Durchschnitt. Im Falle der Nachfrage sind Bremen (zwei Prozent), Mecklenburg-Vorpommern (minus zwölf Prozent) und Sachsen-Anhalt (minus 16 Prozent) am schwächsten betroffen. Bremen verzeichnet damit als einziges Bundesland einen Anstieg der Nachfrage. Besonders schwer sind die gleichen Länder wie im Falle der Neuveröffentlichungen betroffen. Hessen trifft es mit einem Minus von 40 Prozent am stärksten, davor liegen Saarland und Schleswig-Holstein mit jeweils minus 32 Prozent.

Betrachtung der Mietimmobilienmärkte

Auffällig ist, dass die Entwicklung der Mietimmobilienmärkte der Bundesländer weniger einheitlich ausfällt als die der Kaufimmobilienmärkte und mehr Bundesländer vom deutschen Durchschnitt abweichen. Das zeigt besonders das Gesamtangebot an Mietimmobilien (folgend auch Mietinventar genannt). So befinden sich auch weniger Bundesländer im bereits genannten Abweichungsbereich von fünf Prozent um den nationalen Mittelwert. Im Falle des Mietinventars sind es lediglich drei Länder (19 Prozent), bei Neuveröffentlichungen neun Länder (56 Prozent) und bei der Nachfrage nach Mietimmobilien acht Länder (50 Prozent).

Neuveröffentlichungen in den Mietimmobilienmärkten

Bei den Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien haben die meisten Länder einen Rückgang im Vergleich zu 2019 zu beklagen. Immerhin 15 der 16 analysierten Länder verzeichnen zwischen zehn Prozent und 30 Prozent weniger neue Inserate. Ebenso finden sich hier mehrere Ausreißer, vor allem im Bereich größerer negativer Auswirkungen. Das am wenigsten betroffene Bundesland in dieser Kategorie ist Baden-Württemberg (15 Prozent), welches auch als einziges Land einen Anstieg des Neuangebots erlebte. Darauf folgen Hessen (minus zehn Prozent) und Bayern sowie Rheinland-Pfalz (minus elf Prozent) mit vergleichsweise milden Abfällen. Am schwersten betroffen ist Mecklenburg-Vorpommern mit einem Einbruch von 30 Prozent, davor liegen Berlin und Bremen mit jeweils 25 Prozent weniger neuen Mietangeboten im Analysezeitraum.

Gesamtangebot in den Mietimmobilienmärkten

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 zwischen sechs Prozent und 108 Prozent. Letzteres ist fast das Vierfache des nationalen Durchschnitts. Die Bundesländer mit dem stärksten Anstieg des Mietinventars sind Berlin (108 Prozent), gefolgt von Hamburg (95 Prozent) und Baden-

Württemberg (79 Prozent). Die geringsten Zunahmen lassen sich in Sachsen (neun Prozent), Sachsen-Anhalt (acht Prozent) und dem Saarland (sechs Prozent) als Schlusslicht beobachten.

Nachfrage in den Mietimmobilienmärkten

Hinsichtlich der Nachfrage auf dem Mietimmobilienmarkt haben die meisten Länder einen Einbruch im Vergleich zu 2019 zu verzeichnen. Der Bereich der Auswirkungen liegt dabei zwischen acht Prozent, wobei nur ein Land einen Anstieg verzeichnet, und minus 30 Prozent. 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 (acht Prozent), welches sogar einen Anstieg der Nachfrage melden kann, sowie Thüringen (minus zwei Prozent) und Sachsen-Anhalt (minus fünf Prozent). Die Bundesländer Berlin (minus 30 Prozent) sowie Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen mit einem Minus von jeweils 24 Prozent sind dagegen am stärksten betroffen.

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: Auswirkungen in den Mietimmobilienmärkten der deutschen Bundesländer im Vergleich (Quelle: McMakler)

Fazit

„Für Kaufinteressenten bringt die aktuelle Situation in erster Linie ein größeres Angebot an Kauf- sowie Mietimmobilien mit sich, was mit einer geringeren Anzahl an Verkäufen und Vermietung durch die verhängte Kontaktsperre während der Coronakrise zu erklären ist“, resümiert Felix Jahn von McMakler. Und weiter: „Eine Prognose, was die Preisentwicklung auf den Märkten angeht, lässt sich aktuell noch nicht seriös und datenbasiert treffen, obwohl manche Eigentümer im Rahmen der aktuellen Krise dazu neigen, ihre Immobilienbestände schnell zu liquidieren. Wir gehen aber zunächst von einem sehr volatilen Markt in den kommenden Wochen und Monaten aus.“

Daher beobachten unsere regionalen Experten die Standorte täglich und können Interessenten bestens beraten.“

Der komplette Marktbericht von McMakler (94 Seiten) mit detaillierten Auswertungen und Grafiken zu den Entwicklungen der einzelnen Bundesländer während der Coronakrise steht unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.mcmakler.de/ratgeber/aktuelles/corona-immobilienreport#3-immobilienmarktvergleich-der-bundeslaender>

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf eigens erhobenen Daten aktueller und vergangener Inserate sowie der stichprobenartigen Auswertung von Immobilienangeboten verschiedener regionaler und deutschlandweiter Offline- und Online-Quellen für die Zeiträume Januar bis April 2019 sowie 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 unbekannte Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass sich die zukünftigen Realitäten erheblich von denen unterscheiden, die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen impliziert sind. Investitions- oder andere Geschäftsentscheidungen sollten nicht allein auf Grundlage, der in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Ansichten getroffen werden.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.