

28. JULI 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

McMakler Marktbericht seit Corona-Lockerungen: Steigende Neuveröffentlichungen bei noch schwankender Nachfrage

- *Abwärtstrend bei neuen Immobilieninseraten endet mit Beginn der Lockerungen, seit Anfang Juni steigen die Zahlen sogar wieder*
- *Das Gesamtangebot an Mietobjekten steigt seit Anfang Juni deutlich, zum Ende der Auswertung um mehr als 33 Prozent gegenüber den Vorjahreswerten*
- *Die Nachfrage nach Immobilien entwickelt sich nach wie vor schwächer im Vergleich zum stark steigenden Gesamtangebot*

Berlin, 28. JULI 2020 – Mittlerweile sind mehr als fünf Monate nach dem ersten bestätigten Corona-Fall in Deutschland am 27. Januar 2020 vergangen. Schulschließungen, Einschränkungen des öffentlichen Lebens, schließlich bundesweite Kontaktsperre bis zum 4. Mai 2020. Danach konnten verschiedene Geschäfte und Restaurants mit vielen Auflagen wieder öffnen. Seitdem ziehen die Innenstädte wieder Menschen zum Einkaufen und Verweilen an. Dennoch bleiben gewisse Einschränkungen bestehen, wie das Verbot für Großveranstaltungen bis Oktober 2020. Die weltweiten Wirtschafts- und Finanzmärkte ächzen unter den Folgen des Lockdowns. Einige Branchen trifft es besonders hart. Der deutsche Immobilienmarkt dagegen zeigt sich äußerst stabil, auch im Vergleich mit internationalen Märkten, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) in seinem aktualisierten Corona-Marktbericht darlegt.

„Nach dem Ende der Kontaktsperre ist ein leichtes Aufatmen auf dem Immobilienmarkt deutlich erkennbar. Besonders die Zahlen der neuveröffentlichten Inserate auf dem Mietmarkt zeigen einen sehr positiven Trend – teilweise über Vorjahresniveau“, sagt Felix Jahn, CEO und Gründer von McMakler und führt weiter aus: „Wir erwarten keine dauerhafte Rezession auf dem Immobilienmarkt, sondern sehen, dass sich die derzeit noch schwankende Nachfrage dem aktuell steigenden Angebot zunehmend anpasst. Dadurch kommt der Immobilienmarkt insgesamt wieder in Schwung.“

Neuveröffentlichungen steigen wieder

Der Zeitpunkt der ersten Lockerungen markiert gleichzeitig das Ende des Abwärtstrends bei den neuveröffentlichten Kaufimmobilien. Zunächst stagniert das Neuangebot über mehrere Wochen, seit Ende Mai 2020 steigt die Kurve aber wieder leicht an (Abb. 1). Auch Mietimmobilien erweisen sich

bis Ende Mai 2020 erneut stabil, danach steigt die Anzahl an Neuinseraten deutlich an – zwischenzeitlich sogar mehr als im gleichen Zeitraum 2019 (Abb. 2).

Beide Arten der Kommerzialisierung haben gemeinsam, dass sie bis zum Zeitpunkt des ersten COVID-19-Falls in Deutschland über den Vorjahreswerten liegen und sich bis Ende Mai darunter bewegen. Im Gegensatz zu den Mietimmobilien ist der Unterschied bei den Neuveröffentlichungen zum Kauf jedoch deutlicher ausgeprägt. Verglichen mit 2019 ist das Neuangebotsvolumen im Analyse-Zeitraum bis Ende Juni für Wohnimmobilien zum Kauf um circa 36 Prozent zurückgegangen, für Mietimmobilien um circa 13 Prozent. Legt man nur die Neuangebote seit der Kontaktbeschränkung zu Grunde, steigt der Unterschied zum letzten Jahr sogar auf circa minus 46 Prozent beim Kauf, während sich bei den Mietobjekten keine nennenswerte Veränderung ergibt.

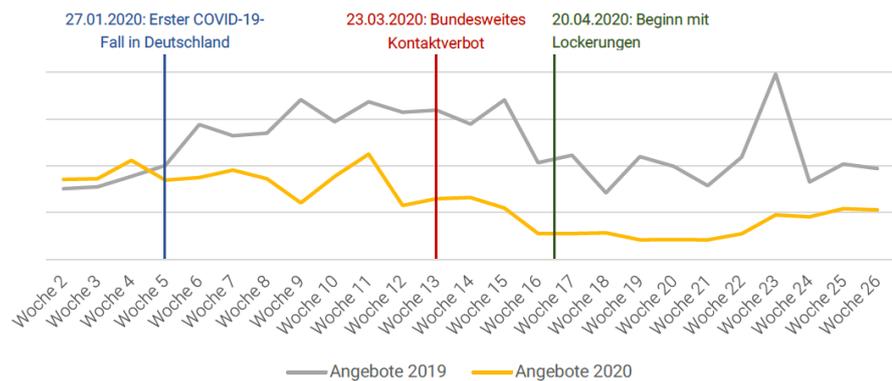


Abb. 1: Neuveröffentlichungen von Kaufimmobilien-Inseraten in Deutschland 2019 und 2020



Abb. 2: Neuveröffentlichungen von Mietimmobilien-Inseraten in Deutschland 2019 und 2020

Stagnierendes Immobilieninventar seit Lockerungen

Das Gesamtangebot für Kaufobjekte stagnierte zunächst auf dem niedrigen Februar-Niveau 2020, ehe ab der 13. Woche ein Anstieg zu beobachten ist, der bis Ende April 2020 dauert. Mit Inkrafttreten der ersten Lockerungen verweilen die Werte in diesem Bereich weitestgehend, bis sie seit Ende Juni

2020 wieder leicht ansteigen. Über den gesamten Zeitraum nimmt das Gesamtangebot zu, blieb jedoch hinter den Vorjahreswerten zurück. (Abb. 3). Auch bei den Mietimmobilien setzt, nach einem zunächst starken Anstieg des Gesamtinventars während des harten Lockdowns, die Stagnation ein. Bereits seit Anfang Juni ist jedoch ein erneut starker Anstieg zu beobachten (Abb. 4). Dieser war so stark, dass das Gesamtangebot für Mietobjekte am Ende der Auswertung mehr als 33 Prozent über den Vorjahreswerten lag.

„Während des harten Lockdowns waren Neuvermietungen schwieriger zu realisieren. Sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Interessenten herrschten große Unsicherheiten. Doch seit den Lockerungen kommt Bewegung in den Markt. Ein deutliches Signal für die Eigentümer, die nun wieder mehr Mietobjekte inserieren und den Markt momentan fluten. Wir sehen einen Nachholeffekt“, erklärt CEO Jahn von McMakler.

Das Ende des Anstiegs beim Gesamtinventar der Kaufimmobilien legt nahe, dass sich das Verhältnis zwischen Neuangebot und Nachfrage seit den Lockerungen zugunsten der Nachfrage verschoben hat.



Abb. 3: Gesamte Angebotszahlen von Kaufimmobilien in Deutschland 2019 und 2020

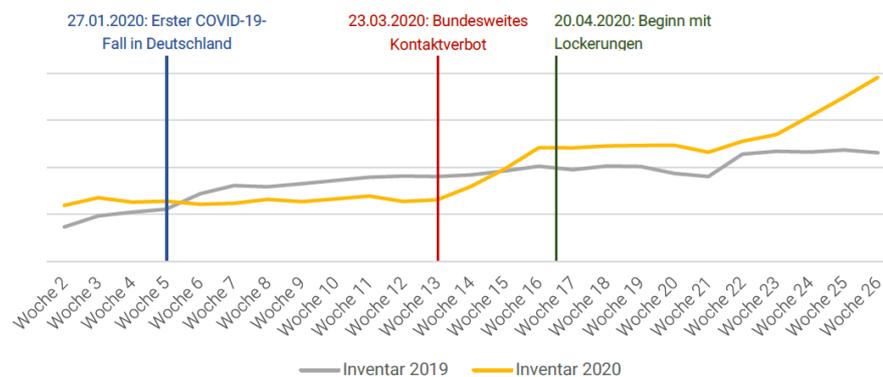


Abb. 4: Gesamte Angebotszahlen von Mietimmobilien in Deutschland 2019 und 2020

Schwankende Nachfrage

Zieht man die Zahlen der Neuveröffentlichungen und des Gesamtangebots zusammen, lässt sich approximativ die Nachfrage nach Wohnimmobilien

berechnen, also die Anzahl der erfolgreich vermarkteten Objekte. Nach einem extremen Einbruch bis Mitte April und einer langsamen Erholung nach den Lockerungen, fällt die Entwicklung auf dem Kaufimmobilienmarkt schwächer aus als auf dem Mietmarkt. Bei den Kaufimmobilien ist die Entwicklung im Zeitverlauf sowie die Abweichung im Volumen gegenüber 2019 unterschiedlich (Abb. 5). Hier steigt die Nachfrage bis Ende Januar leicht an und geht danach, im Zuge des ersten COVID-19-Falls, mäßig, aber stetig zurück. Mitte März zeigt sich nochmal ein kurzes Hoch, doch mit Eintreten der Kontaktsperre schließlich ein extremer Einbruch bis Mitte April und einer langsamen Erholung nach Einsetzen der ersten Lockerungen. Im Vergleich zu 2019 brach die Nachfrage im gesamten Zeitraum um circa 35 Prozent ein, in der Zeit nach dem Kontaktverbot steigt der Rückgang auf minus 45 Prozent.

Bezüglich der Mietimmobilien gab es bis März 2020 eine gleichmäßige Entwicklung, also auch nach Ankunft des Virus in Deutschland. Danach wies die Nachfrage einen Abwärtstrend auf, der bis zum Zeitpunkt der ersten Lockerungen anhielt (Abb. 6). In der Folge war die Nachfrage kurzzeitig steigend und stabilisierte sich bis Anfang Juni auf einem höheren Niveau, ehe zum Ende dieser Auswertung wieder ein leichter Abwärtstrend zu erkennen ist. In Zahlen ausgedrückt, ging die Nachfrage nach Mietimmobilien im gesamten Zeitraum gegenüber 2019 um circa 18 Prozent zurück, für die Zeit nach dem Kontaktverbot steigt dieser Wert auf etwa 22 Prozent.

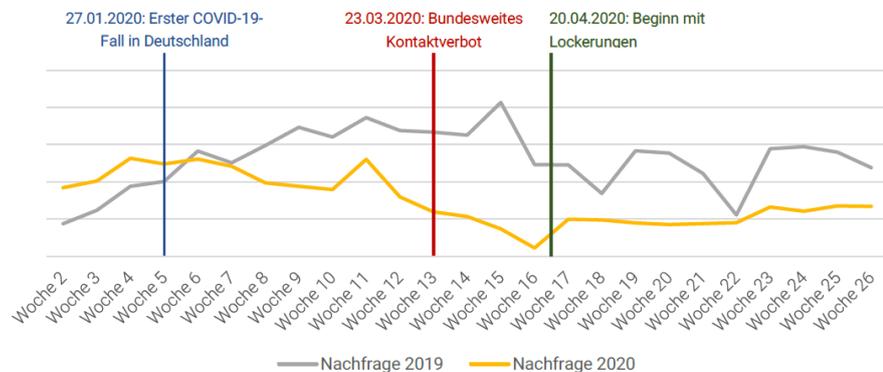


Abb. 5: Nachfrage nach Kaufimmobilien in Deutschland 2019 und 2020



Abb. 6: Nachfrage nach Mietimmobilien in Deutschland 2019 und 2020

Fazit

Während nach dem ersten Auftreten des Coronavirus in Deutschland nur die Kaufangebote betroffen zu sein schienen, brachte das bundesweite Kontaktverbot auch auf dem Mietmarkt Veränderungen mit sich. Im Rahmen der bundesweiten Kontaktsperre brachen Neuangebot und Nachfrage ein, wobei letztere verhältnismäßig stärker betroffen war. Mit Eintreten der ersten Lockerungen verschob sich dieses Verhältnis zugunsten der Nachfrage, wenngleich sie nach wie vor schwerer betroffen ist. Das Gesamtangebot als zugehörige Kenngröße erlebte aufgrund der Kontaktbeschränkungen zunächst einen starken Anstieg, dessen Niveau nach den Lockerungen auf beiden Märkten stagniert. Seit Anfang Juni wächst das Angebot an Mietobjekten jedoch wieder.

Aus Sicht der Marktdynamik lässt sich weiterhin folgendes feststellen: Historisch betrachtet galt für den Immobilienmarkt, dass es für Käufer tendenziell zu wenig Angebot gibt, also die Nachfrage nach Immobilien überwiegt. Die aktuelle Lage gewährt den Käufern durch eine geringere Gesamtaktivität am Markt mehr Auswahlmöglichkeiten und somit tendenziell größere Kaufchancen für ihre Traumimmobilie.

Der komplette Corona-Marktbericht von McMakler inklusive einer historischen Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes im internationalen Vergleich steht unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.mcmakler.de/ratgeber/aktuelles/corona-immobilienreport>

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 Juni 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 unbekannt 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

McMakler PRESSEMITTEILUNG

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.