

STmate Marktübersicht Wohnimmobilien in Deutschland

30. Juli 2020

on-geo GmbH Parsevalstraße 2 99092 Erfurt +49 800 664 3677 kontakt@on-geo.de www.on-geo.de

Inhaltsverzeichnis

1	Kaufpreise und Mieten: Entwicklung seit 2015	2
2	Coronakrise: Auswirkungen auf die Preisentwicklung	3
3	x-Faches: starke regionale Unterschiede	4

Zusammenfassung

- Im Mittel sind in Deutschland in den letzten 5 Jahren die Kaufpreise für Wohnimmobilien deutlich stärker gestiegen als die Mieten.
- Im ersten Quartal 2020 lagen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,7 % höher. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,2 %.
- In der aktuellen Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien lassen sich Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie erkennen. Im März und im April 2020 sind Preisrückgänge sichtbar, auf die bereits im Mai eine leichte Erholung folgte.
- Deutschlandweit ist die Anzahl an Jahresmieten, die in Summe dem Kaufpreis entsprechen, regional sehr verschieden.

Über on-geo

Die on-geo GmbH ist ein PropTech-Unternehmen mit Sitz in Erfurt. Das Unternehmen wurde 2002 gegründet. 85 Prozent aller Sparkassen und Banken in Deutschland nutzen die Produkte von on-geo als Standardlösungen für die Immobilienbewertung. Jährlich werden mehr als 1,5 Millionen Immobilien mit Software, Daten und Services von on-geo bewertet.

Die on-geo GmbH ist Mitglied in der European AVM Alliance (EAA).



1 Kaufpreise und Mieten: Entwicklung seit 2015

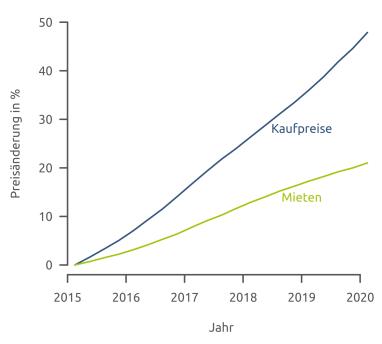


Abbildung 1: Langfristiger Preisanstieg bei Wohnimmobilien in Deutschland

Sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten für Wohnimmobilien sind in den letzten 5 Jahren im bundesweiten Durchschnitt stetig gestiegen. Die Kaufpreise haben sich dabei im Schnitt um fast 50 %, die Mieten um über 20 % erhöht. Ebenso sind im Verlauf der letzten vier Quartale (Q1/2019 zu Q1/2020) die Kaufpreise stärker gestiegen als die Mieten (8,7 % zu 3,2 %). Zwischen Kauf- und Mietpreisniveau zeigt sich daher eine gestiegene Spreizung.

Mit 74 % ist die größte Steigerung der Kaufpreise in Augsburg
2020 zu verzeichnen (von 2.300 €/m²
auf 4.000 €/m²). Im gleichen Zeitraum sind die Mieten dort um ca.
30 % gestiegen (von 8,26 €/m² auf
10,72 €/m²). Die geringste Steigerung der Kaufpreise ist im Land-

kreis Kusel zu beobachten (von 1.010 €/m² auf 1.150 €/m², d. h. um 14 %). Im Vergleich dazu sind die Mieten dort um lediglich ca. 7 % gestiegen (von 5,24 €/m² auf 5,60 €/m²).

Grundlage für die dargestellte Kaufpreisentwicklung ist ein Warenkorb aus fast 700.000 Wohnimmobilien, der quartalsweise mittels Automated Valuation Model (AVM) bewertet wird. Für die Mietpreisentwicklung wurde ein Warenkorb aus über 800.000 Wohnungen quartalsweise bewertet.



2 Coronakrise: Auswirkungen auf die Preisentwicklung

Die Entwicklung der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt ist im aktuellen Jahr durch die Coronakrise gekennzeichnet. Nach vergleichsweise hohen Preisen im Februar 2020 deutet sich für die Monate März und April 2020 in den bereits vorliegenden Daten ein Rückgang um insgesamt

- 7,5 % bei Eigentumswohnungen (von 3.002 €/m² auf 2.776 €/m²) und
- 1,8 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern (von 2.200 €/m² auf 2.160 €/m²)

an. Diese Preisentwicklung geht zumindest bei Eigentumswohnungen etwas über die üblichen monatlichen Schwankungen hinaus. Im Mai folgte eine sichtbare Erholung der Preise.

Die umfangreichen Informationen aus der LORA Immo Data Base ermöglichen eine zeitnahe Untersuchung der Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt. In die LORA Immo Data Base fließen u. a. Preisinformationen von rund 200 Finanzinstituten aus allen Institutsgruppen ein. Für die Abbildung 2 wurden seit März 2020 mehr als 20.000 Transaktionen untersucht.

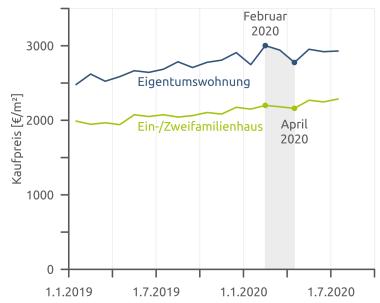


Abbildung 2: Kaufpreise von Wohnimmobilien in Deutschland während der Coronakrise



3 x-Faches: starke regionale Unterschiede

Das Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreisen für Wohnimmobilien innerhalb Deutschlands ist auffallend heterogen. Während in wirtschaftlich schwachen Gebieten mitunter bereits 12 Jahresmieten dem Kaufpreis entsprechen, ist dieser Faktor insbesondere in Metropol- und wirtschaftlich starken Regionen deutlich höher und kann zum Teil 40 und mehr betragen. Auffallend sind dabei zum Beispiel

- die Nordsee- und zum Teil die Ostseeinseln sowie der Alpenraum mit deren starker Tourismusbranche,
- wirtschaftlich eher schwache ländliche Gebiete Mittel- und Norddeutschlands,
- sehr starke lokale Unterschiede im Ruhrgebiet sowie
- ein starkes Gefälle zwischen Großstädten und deren Umland in Ostdeutschland.

x-faches in Jahren
<12 >40

Simate
Click. Rate. Act.
© on-geo GmbH
06/2020

Auf Ebene der Landkreise nimmt das x-Fache zwischen den Jahresmieten und den Kaufpreisen durchschnittlich die geringsten Werte in

- Nordhausen (15,6 Jahre),
- Mansfeld-Südharz (15,6 Jahre) und
- Kyffhäuserkreis (15,8 Jahre) und durchschnittlich die größten Werte in
- Miesbach (42,3 Jahre),
- Starnberg (41,4 Jahre) und
- Garmisch-Partenkirchen (39,1 Jahre)

an.

Abbildung 3: x-Faches zwischen Jahresmieten und Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Deutschland

