

Covid-19 und der Wohnungsmarkt

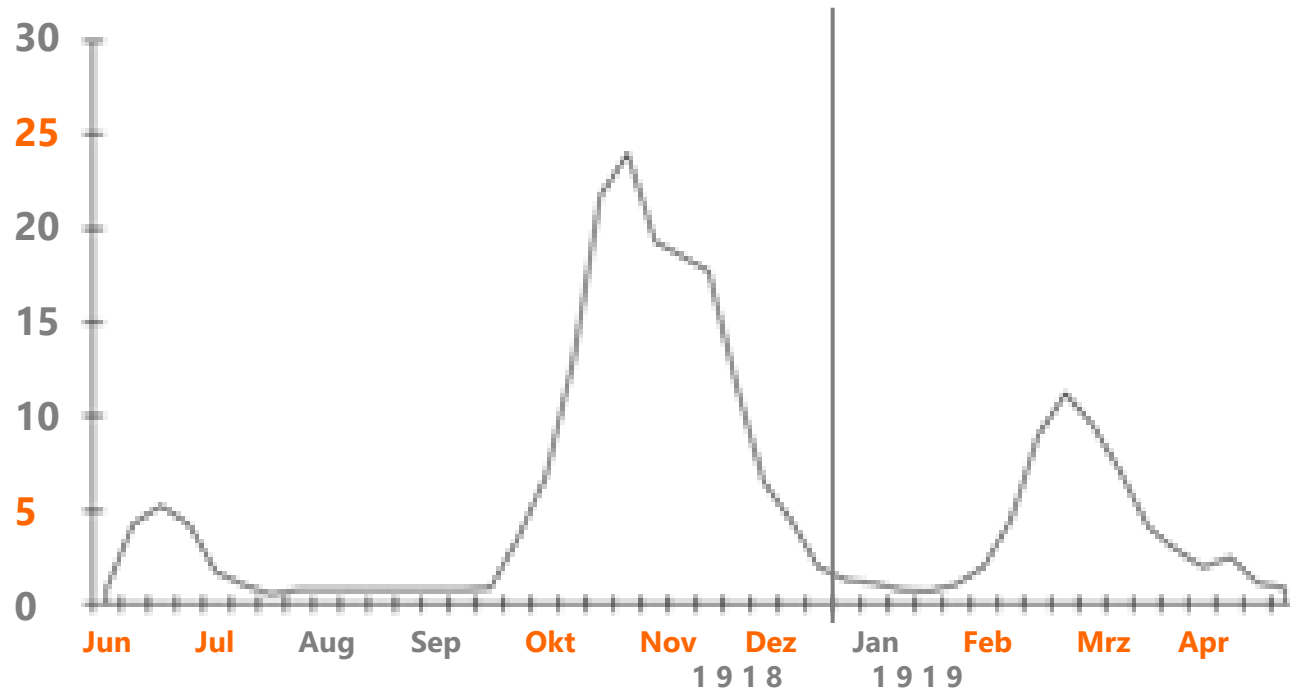
Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung
Virtuelles Herbsttreffen am 19. November 2020

Dr. Reiner Braun

Die drei Wellen der Spanischen Grippe

Sterberate in Großbritannien Juni 1918 bis Mai 1919

(Tote pro Tsd. Fälle)



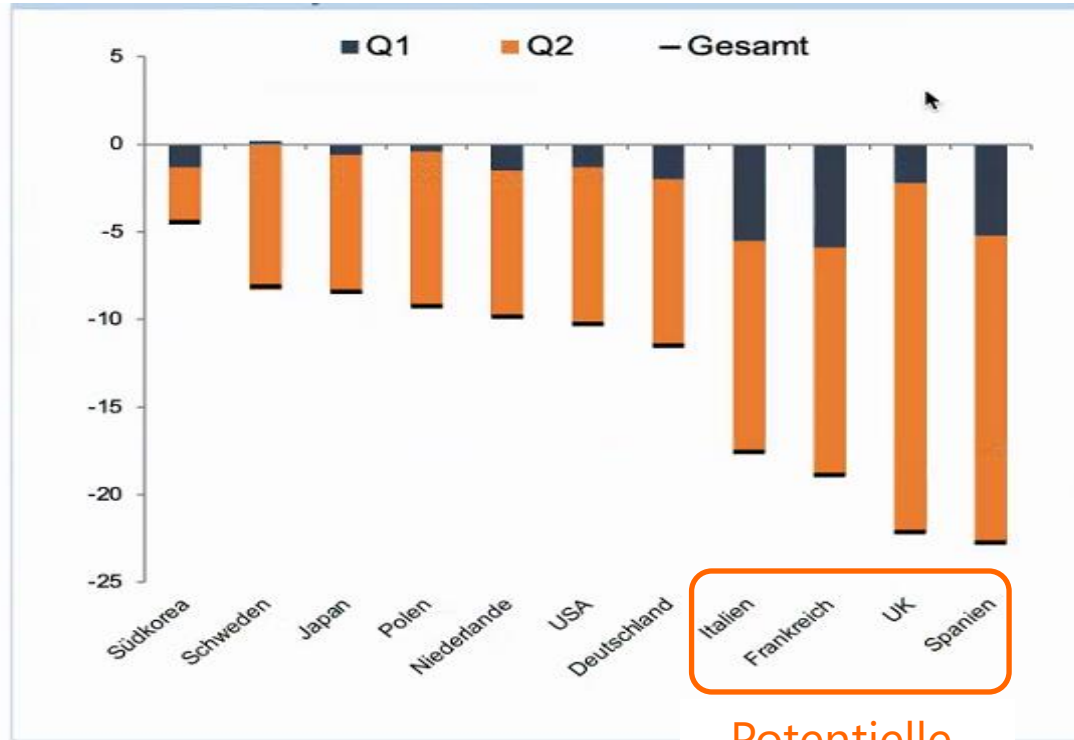
Wie enden Pandemien?

- So richtig nie, aber sie flauen ab
- Medizinisch
 - Großteil hat Infektion überstanden und ist (vorerst) immun
 - wirksame Impfstoffe und Medikamente
- Gesellschaftlich
 - „in den Köpfen der Menschen“
 - Einschränkung nicht mehr hinnehmen / mit Krankheit leben

Effekte auf Immobilienpreise: Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)

Veränderung BIP in Q1/Q2



Quelle: IFW Kiel

BIP-Verwendung

Privater Konsum:
überall stark getroffen

Exporte (Importe):
(weniger) überproportional

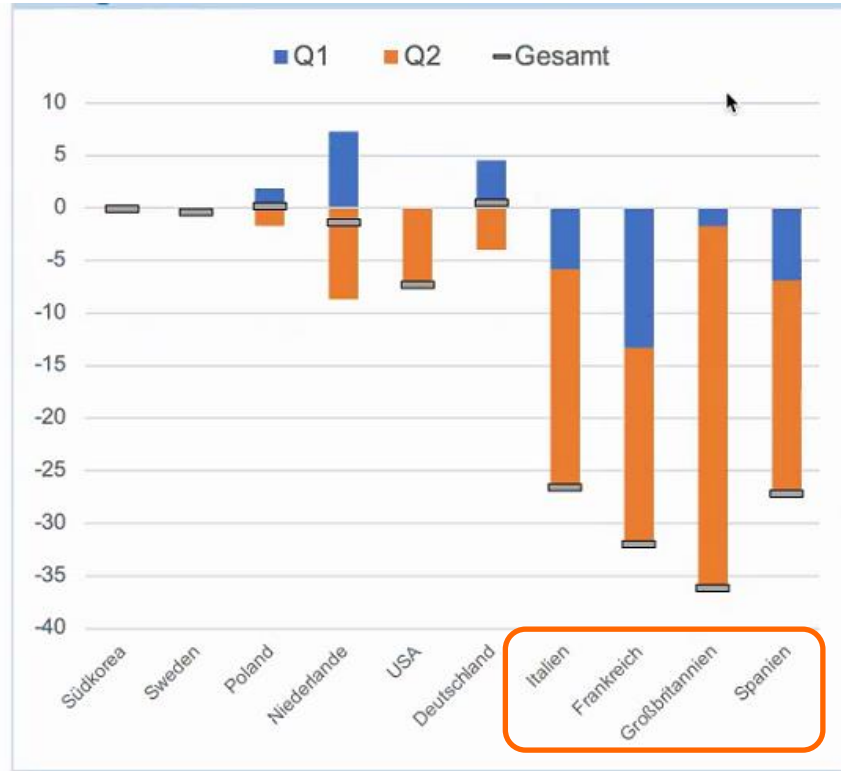
Staatskonsum:
kaum beeinflusst

Potentielle
Zuwanderung

Effekte auf Immobilienpreise: Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- **Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)**

Veränderung BIP in Q1/Q2 – hier: **Baugewerbe**



BIP-Entstehung

Bauwirtschaft:
Sehr unterschiedlich betroffen

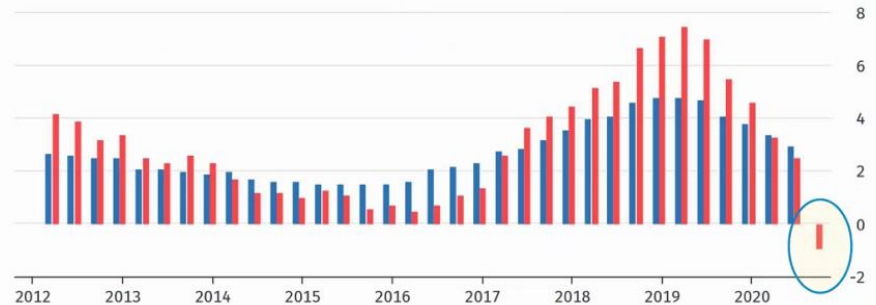
Starker Einbruch,
aber nicht in Deutschland

Wohnungsneubau

Baugenehmigungen eher höher (Neubau und Umbau)



Baupreisindex steigt, aber langsamer (Veränd. ggü. Vorjahresmonat; inkl. USt)



■ Wohngebäude = Neubau, konventionelle Bauart

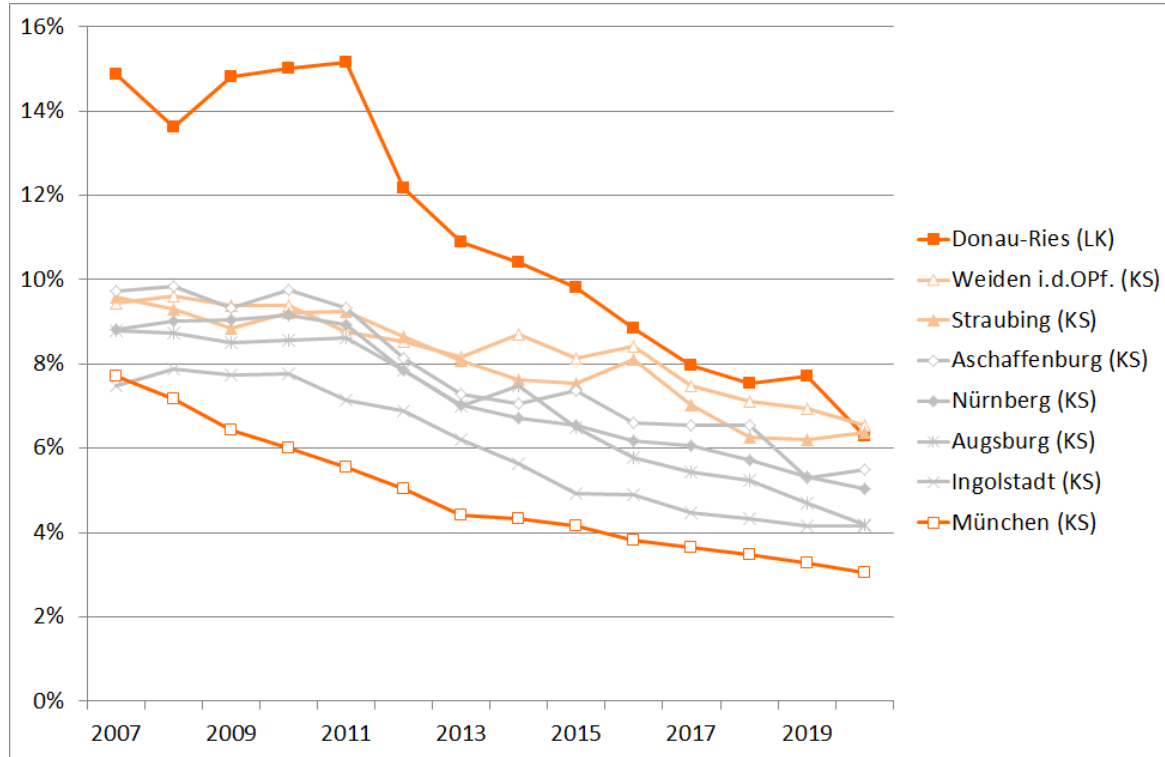
■ Straßenbau = Ingenieurbau

Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)
- **Wohneigentum (Kinder-/Arbeitszimmer, Garten, Mikroapp.)**

Entwicklung des Ersterwerber-Potentials 2010-20

Kreisfreie Städte und LK Donau-Ries in Bayern



Annahmen

Inserierte Preise (Median)

Annuität so, dass Kredit nach 30 Jahren getilgt ist

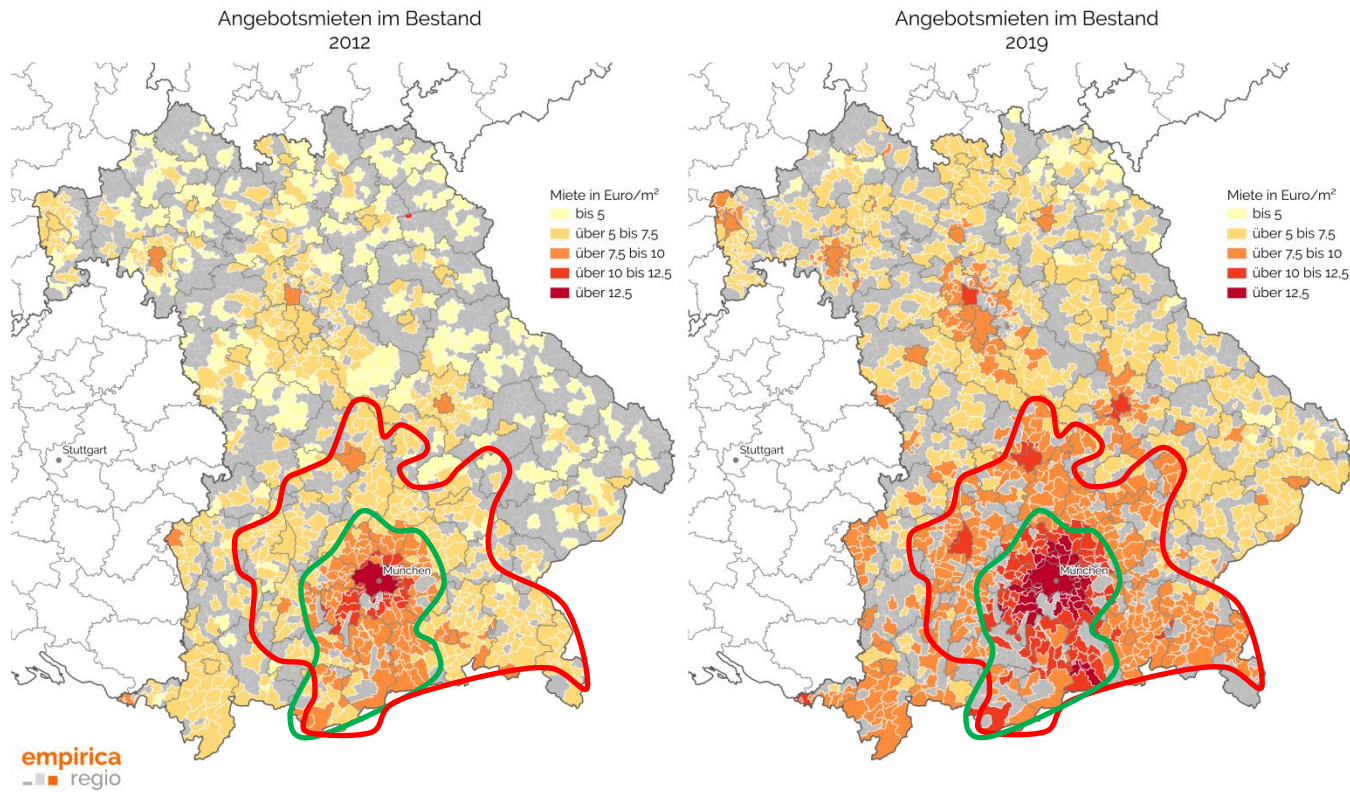
Kreditbelastung max. 35% vom Einkommen

Eigenkapital 25% Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten

Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)
- Wohneigentum (Kinder-/Arbeitszimmer, Garten, Mikroapp.)
- **Homeoffice (suburbanes Co-working?)**

Inserierte Mieten 2012 und 2019



Quelle: empirica regio (eigene Berechnung; Datenbasis: empirica-systeme Marktdatenbank)
Kartenbasis: © Geobasis-DeE/BGK 2017 (Geometrien vereinfacht; Gebietsstand 31.12.2019)

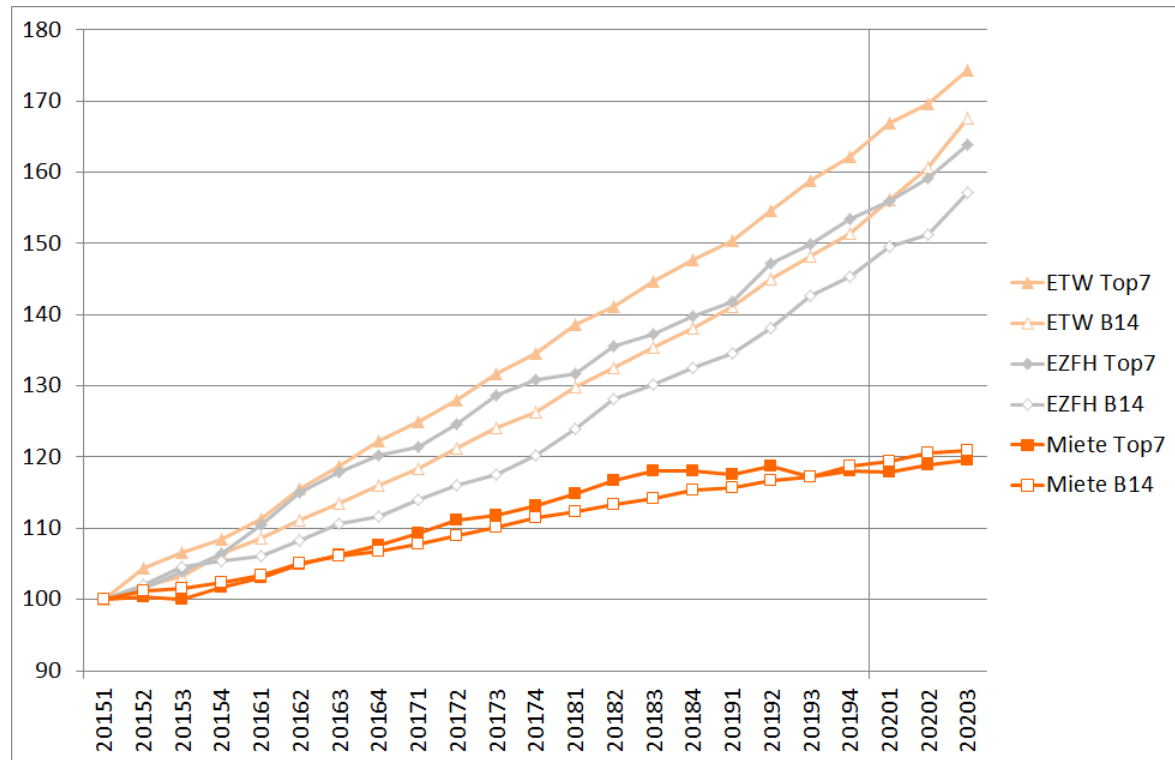
Quelle: empirica regio (empirica-systeme Marktdaten)

Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)
- Wohneigentum (Kinder-/Arbeitszimmer, Garten, Mikroapp.)
- Homeoffice (suburbanes Co-working?)
- **Graduelle Preisänderungen?**

Inserierte Mieten und Kaufpreise

2015q1 bis 2020q3 (Hedonik, 60-80qm/EZFH 100-150qm))



Top 7

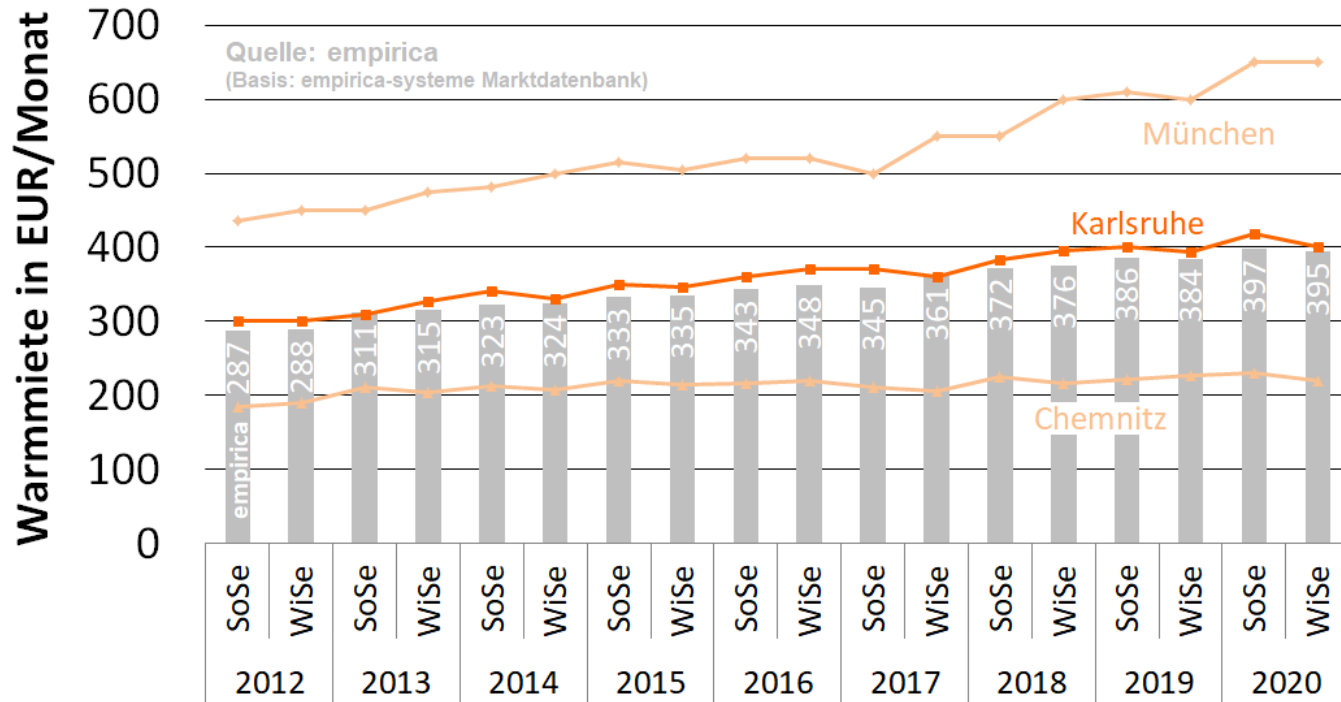
Hamburg – Düsseldorf – Köln – Berlin
Frankfurt a.M. – Stuttgart – München

B14

Region Hannover – Bremen – Essen
Bonn – Region Aachen – Münster
Dortmund – Wiesbaden – Mainz
Karlsruhe – Mannheim – Nürnberg
Dresden – Leipzig

WG-Mieten in deutschen Hochschulstädten

Sommersemester 2012 bis Wintersemester 2020/21 (Median)



Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)
- Wohneigentum (Kinder-/Arbeitszimmer, Garten, Mikroapp.)
- Homeoffice (suburbanes Co-working?)
- Graduelle Preisänderungen
 - **Markt (Luxus-/Schrottlagen, regional)**

Korrelation ausgewählter Indikatoren mit BIP-Rückgang im ersten Halbjahr 2020

Indikator (unabhängige Variable)	Korrelationskoeffizient	p-Wert	R ²
Covid-19-Infektionen	−0,01	0,94	0,00
Covid-19-Todesfälle	−0,37	0,03	0,14
Shutdown-Strenges	−0,45	0,01	0,21
Offenheit	0,11	0,56	0,01
Personennahe Dienstleistungen	−0,44	0,01	0,20
Verarbeitendes Gewerbe	0,29	0,10	0,08
Tourismus	−0,49	0,00	0,24

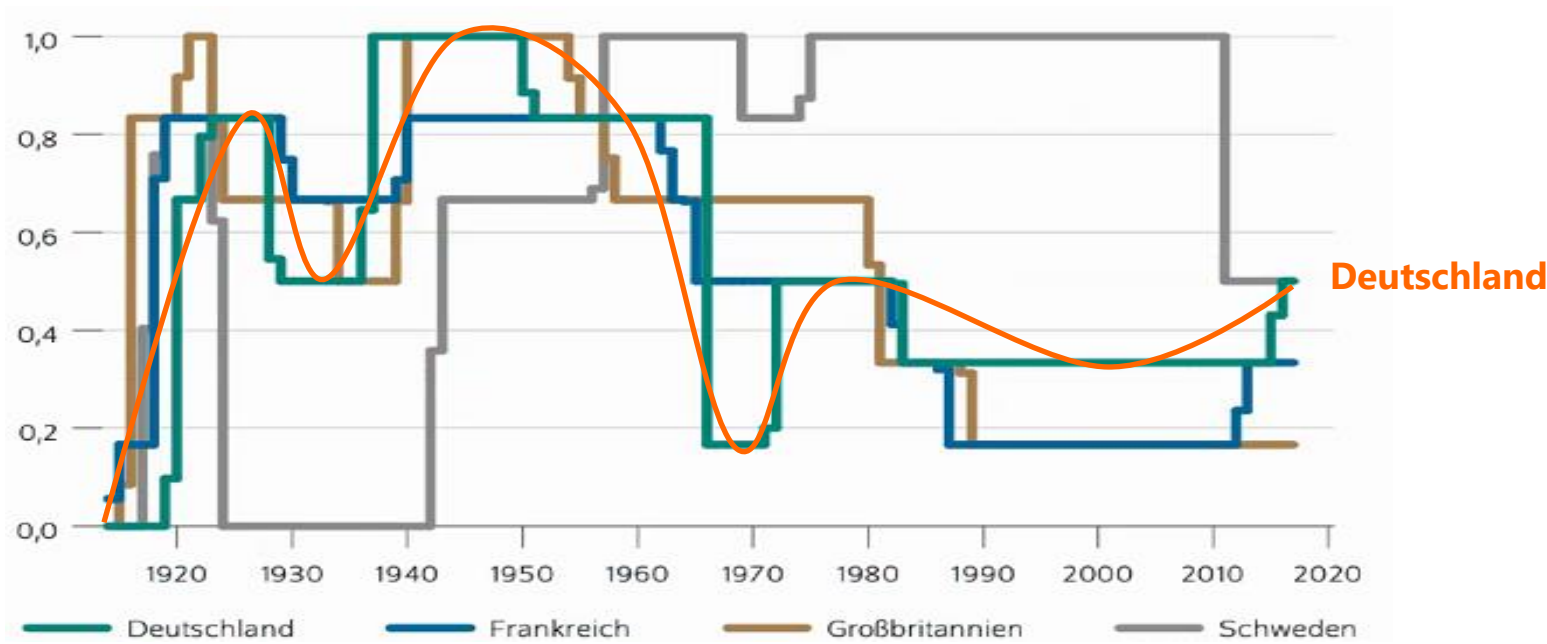
Anmerkung: Daten für 33 Länder. Korrelation mit der Veränderung des Bruttoinlandsprodukts zwischen dem zweiten Quartal 2020 und dem vierten Quartal 2019. Infektionen und Todesfälle: kumuliert, je 1 Mio. Einwohner, Stand 30.6.2020; Shutdown-Strenges: Index, Durchschnitt im ersten Halbjahr 2020, höhere Werte = strengere Maßnahmen; Offenheit: Summe der Exporte und Importe im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung; Personennahe Dienstleistungen: Wertschöpfungsanteile der Bereiche Transport, Handel, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen; Verarbeitendes Gewerbe: Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung; Tourismus: Gesamtbeitrag zur Wertschöpfung nach Angaben des World Travel and Tourism Council.

Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)
- Wohneigentum (Kinder-/Arbeitszimmer, Garten, Mikroapp.)
- Homeoffice (suburbanes Co-working?)
- Graduelle Preisänderungen
 - Markt (Luxus-/Schrottlagen, regional)
 - **Politik (Regulierung, Vermögensabgabe, Grundsteuerreform)**

Intensität der Mietpreiskontrolle

Skala von 0 (minimale) bis 1 (maximale Intensität)



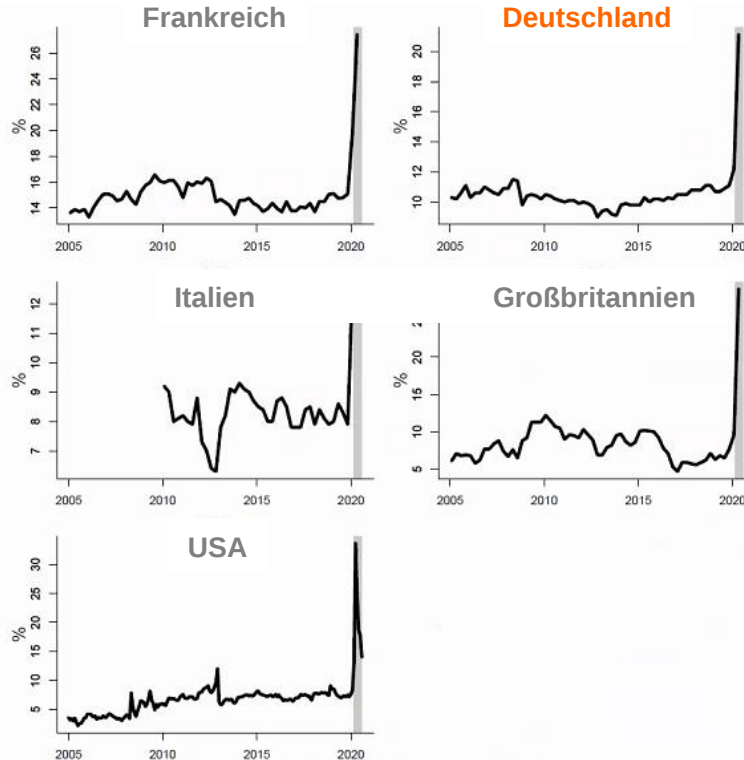
Sowieso vs. Corona

- Vorteile von Immobilien
- Zinsen (länger niedrig)
- Nachfrage (Umland, Ausweichstädte, Ausland)
- Angebot (Einbruch Wohnungsbau, Notverkäufe?)
- Wohneigentum (Kinder-/Arbeitszimmer, Garten, Mikroapp.)
- Homeoffice (suburbanes Co-working?)
- Graduelle Preisänderungen
 - Markt (Luxus-/Schrottlagen, regional)
 - Politik (Regulierung, Vermögensabgabe, Grundsteuerreform)
- **Fazit**

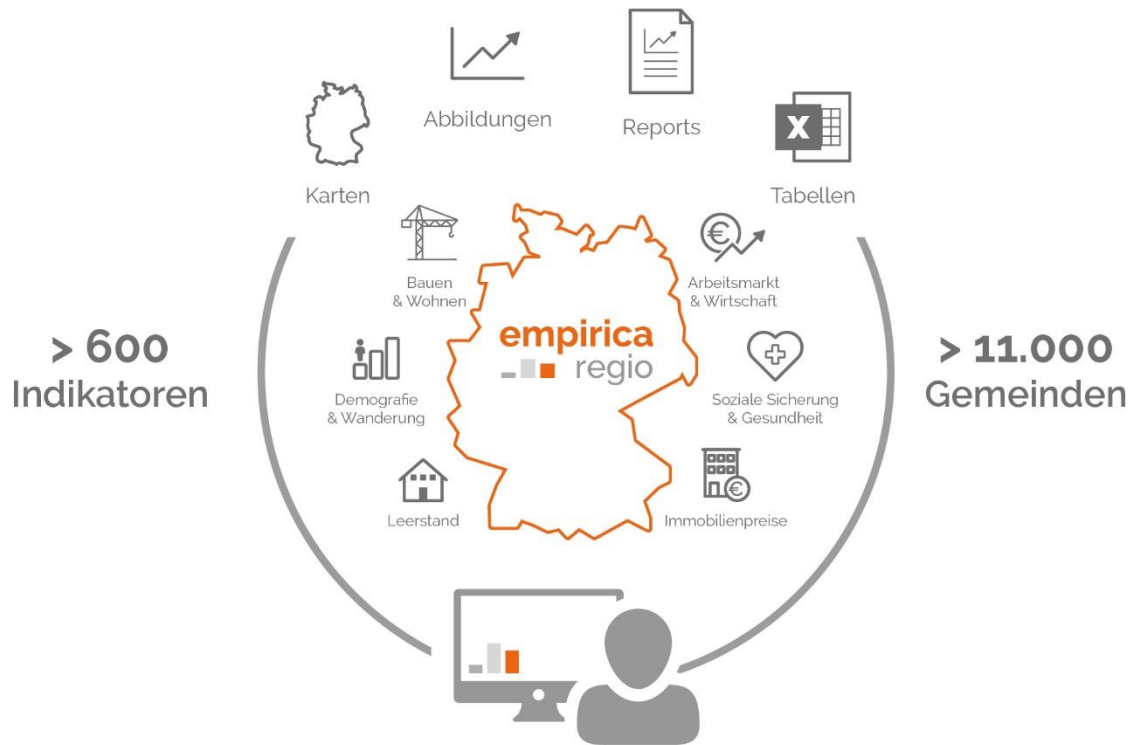
„Hoffnung“: Steiler Anstieg der Sparquoten 2005q1 bis 2020q2

Chancen/Risiken:

- Kaufzurückhaltung
- Insolvenzen
- Staatsschulden
- int. Entwicklung



Ein Zugang, alle Daten!



empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de