

Das eigene Zuhause gewinnt im Zuge der Pandemie an Bedeutung

Tobias Just, Rupert K. Eisfeld, IREBS – Universität Regensburg

Folgt man Berichten in Medien und Immobilienmarktprofessionals hatte die Covid-19-Pandemie bisher keine Auswirkungen auf die deutschen Wohnungsmärkte: Wohnungen sind vielerorts weiterhin knapp, und die Mieten und Preise sind bis zuletzt weiter gestiegen.

Diese Darstellung ist richtig und doch in (mindestens) dreifacher Hinsicht zu holzschnittartig. Erstens reagieren Wohnungsmärkte sehr langsam auf Schocks; Anpassungen benötigen mitunter Jahre. Wir erleben aktuell zunächst nur die unmittelbaren Auswirkungen. Immerhin. Zweitens greift der reine Blick auf die eingetretene Entwicklung dahingehend zu kurz, weil der Referenzpunkt fehlt. Ein richtiger Referenzpunkt ist aber nicht Stagnation, sondern wie sich die Märkte ohne die Pandemie entwickelt hätten. Dies hätte stürmischer oder weniger dynamisch sein können. Doch ohne ein Referenzszenario ist eine Analyse der Pandemieeffekte nicht sinnvoll. Drittens schmelzt das Eingangsstatement viele kleinräumige und qualitative Details und Verschiebungen zu einer einzigen Aussagelegierung zusammen. Das ist wie gesagt nicht falsch, aber manchmal lohnt es sich eben zusätzlich auf die Unterschiede hinter den Details zu achten.

In diesem Standpunkt gehen wir auf den dritten Aspekt ein und zeigen anhand von Analysen zum Internetsuchverhalten von Menschen in Deutschland, dass mit Verschiebungen in den Wohnpräferenzen zu rechnen ist. Es kam nämlich über viele Monate zu statistisch signifikanten Abweichungen darin, nach welchen Wohnungsattributen Menschen im Internet suchten im Vergleich zu den Quartalen vor der Pandemie.¹

Die Analyse von Internet-Suchanfragen ist in den letzten Jahren zu einem regelrechten eigenen Forschungszweig gewachsen, da die investierte Zeit als klares Zeichen für die Suchbereitschaft gilt. Dann lässt sich eben auch vermuten, dass Veränderungen in den Suchanfragen einen gewissen Vorlauf zu Marktbewegungen haben (Choi & Varian 2012). Für Immobilien sind die Wirkungsverzögerungen natürlich länger als für Güter des täglichen Bedarfs, aber Bezüge sind hier feststellbar (Hohenstatt *et al.* 2011; Dietzel *et al.* 2014).

Mit „Google Trends“² lassen sich z.B. die Suchanfragen für immobilienwirtschaftlich relevante Begriffe im Kontext der COVID-19-Pandemie analysieren: Wie häufig googelten Menschen z.B. nach den Begriffen „Garten“ oder „Balkon“. Die Suchanfragen werden dann auf wöchentlicher Basis zur Verfügung gestellt, der Wert mit den höchsten Suchanfragen erhält den Wert 100 zugeordnet, alle anderen werden entsprechend kalibriert. Absolute Zahlen gibt es also nicht, daher sind alle weiteren Auswertungen zunächst eher Indikationen für

¹ Für die anderen beiden Aspekte verweisen wir auf die Ergebnisse der Studie Eisfeld, Just (2021). Der Link zur Studie findet sich am Ende dieses Standpunkts.

² <https://trends.google.de>

mögliche Bewegungen – ob die relativen Veränderungen nämlich reichen, um harten, nennenswerten Marktbewegungen vorauszuweichen, bleibt zum Teil abzuwarten.

Tatsächlich kam es in den Lockdown-Phasen zu einer deutlichen Veränderung im Suchverhalten, die vielfach als Bedeutungsgewinn des Wohnens und mitunter auch des Wohneigentums interpretiert werden könnten. Bestimmte Wohnungsmerkmale, die nämlich zudem im städtischen Umland angeboten werden, wurden häufiger gesucht. Neben die qualitativen Nachfrageverschiebungen könnten also auch regionale Verschiebungen treten.

Für die folgenden Grafiken wurde wie folgt vorgegangen: Es wurde zunächst für den Zeitraum von 2018 bis zum Beginn der Pandemie ein Trend berechnet. Dieser wurde dann für die Pandemie fortgeschrieben und dient als Referenzszenario. Weichen die realisierten Suchverläufe deutlich ab – hier außerhalb eines Prognoseintervalls, in dem sich 95% aller möglichen Werte befinden müssten – wurde dies besonders hervorgehoben. Hier können wir mit hoher statistischer Sicherheit von einer nennenswerten und dann wohl auch durch die Pandemie bewirkten Abweichung sprechen.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen, dass deutlich häufiger als vor der Pandemie nach „Haus kaufen“ oder „Balkon“ oder „Garten“ gesucht wurde. Der Zugang zur eigenen Freifläche, zur eigenen Grünfläche sprechen für eine Bedeutungsverschiebung wichtiger Wohnungsmerkmale: Vergleicht man zum Beispiel die Mittelwerte für „Haus kaufen“ und „Balkon“ vor der Pandemie mit jener während der Pandemie zeigt sich eine Zunahme der Suchanfragen von 26,6% bzw. 70,1%. Da Häuser viel seltener innerstädtisch als in der Peripherie erworben werden, spricht der starke Anstieg der Suchanfragen auch für eine Nachfrageverschiebung nach außen vor die Kernstädte.

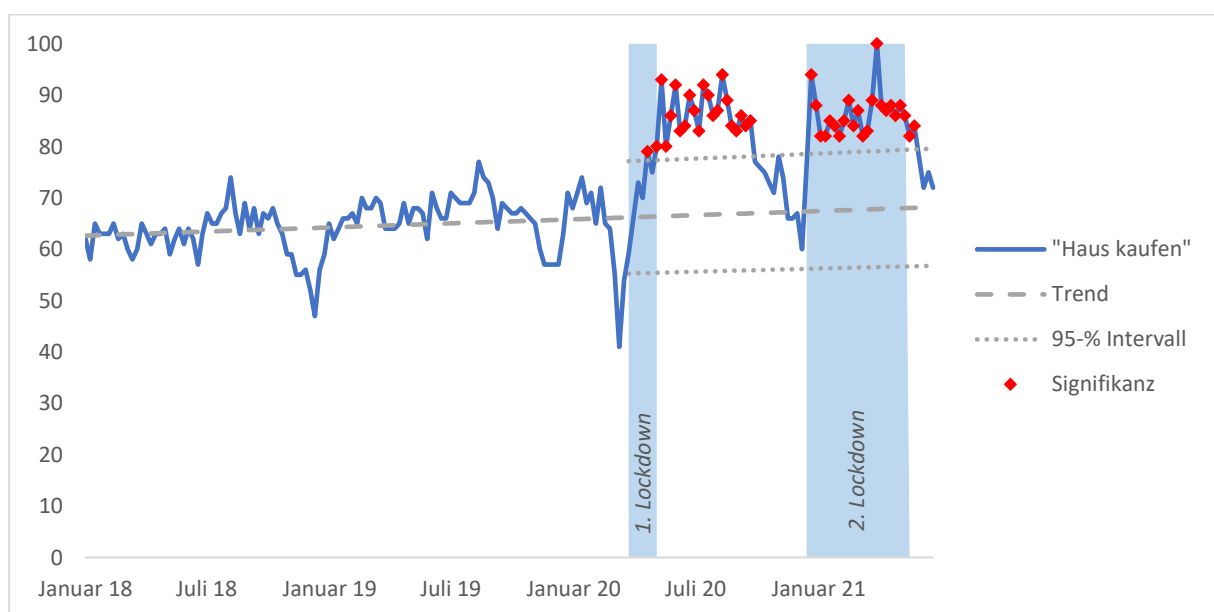


Abbildung 1: Suchanfragen nach "Haus kaufen" (höchster Wert = 100), Lockdown-Phasen und linearer Trend bis zur 13. Kalenderwoche 2020. Rot: Unerwartet deutliche Abweichung. Daten: Google Trends; Eisfeld, Just (2021).

Nun muss man gerade bei solchen Schocks vorsichtig sein, ob Menschen nicht angesichts der Besonderheit der Situation erst einmal nur suchen, ohne zu handeln. Dies ist natürlich möglich, doch dagegen spricht, dass auch außerhalb der Lockdown-Phasen zum Teil heftige Abweichungen feststellbar sind. Außerdem wird in der Studie gezeigt, dass eben nicht nur Änderungen im Suchverhalten messbar waren. Für die weiteren Parameter verweisen wir auf die vollständige Studie.

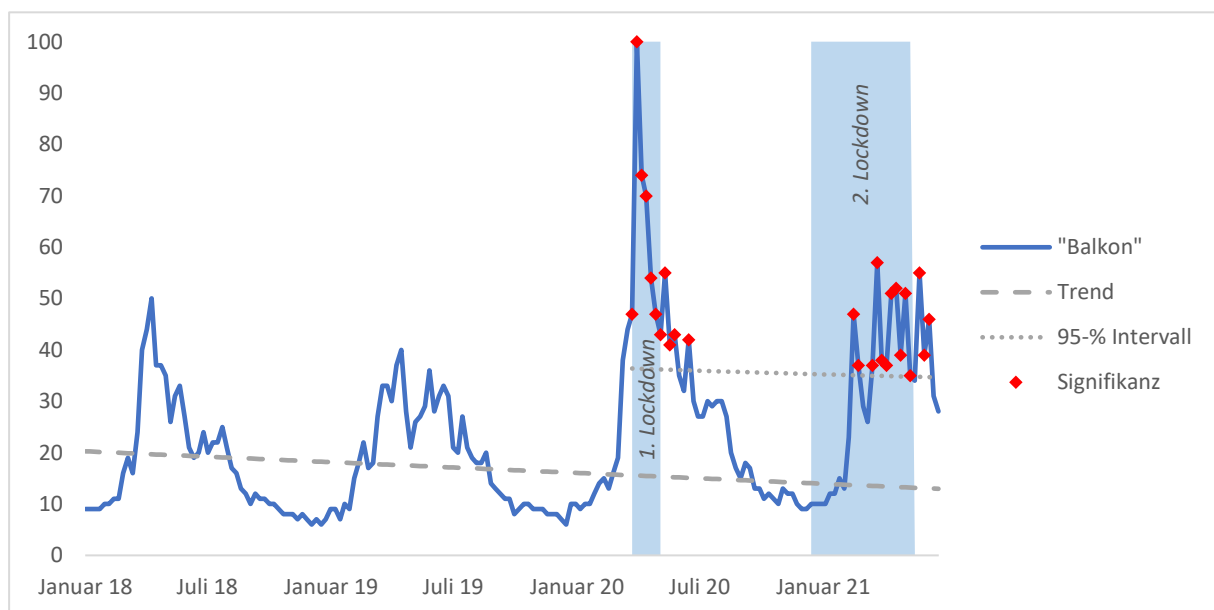


Abbildung 2: Suchanfragen nach "Balkon" (höchster Wert = 100), Lockdown-Phasen und linearer Trend bis zur 13. Kalenderwoche 2020. Rot: Unerwartet deutliche Abweichung. Daten: Google Trends; Eisfeld, Just (2021).

Auch nach Wohnungen mit Arbeitszimmern wurde deutlich häufiger gesucht als das zuvor gezeigte Suchverhalten hätte nahelegen können. Die Abweichungen liegen zum Teil weit außerhalb des 95%-Intervalls.

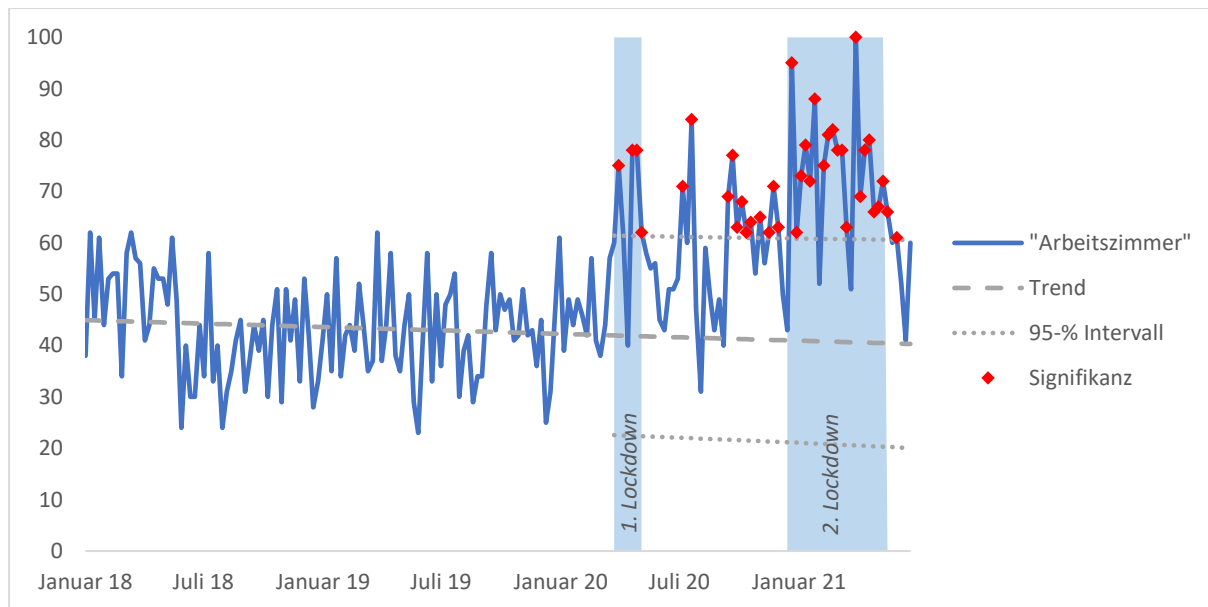


Abbildung 3: Suchanfragen nach "Arbeitszimmer" (höchster Wert = 100), Lockdown-Phasen und linearer Trend bis zur 13. Kalenderwoche 2020. Rot: Unerwartet deutliche Abweichung. Daten: Google Trends; Eisfeld, Just (2021).

Und natürlich gibt es hier einen direkten Zusammenhang mit der Verlagerung des eigenen Arbeitsplatzes ins Homeoffice (Abbildung 4). Die Suche nach Arbeitszimmern war stärker eine transitorische Frage als die Suche nach dem Hauserwerb.

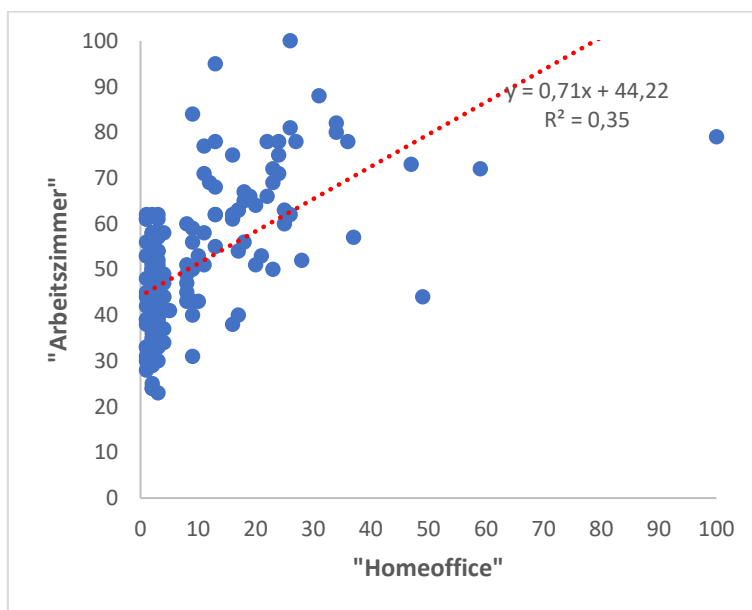
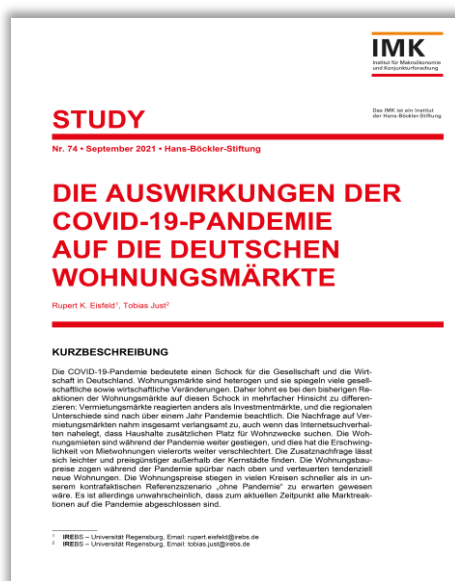


Abbildung 4: Suchanfragen nach "Homeoffice" und nach „Arbeitszimmer“ (höchster Wert = 100). Daten: Google Trends; Eisfeld, Just (2021).

Aktuell gehen die Infektionszahlen in Deutschland wieder hoch. Es stellt sich nicht mehr die Frage, ob die 4. Welle begonnen hat, sondern nur noch wie heftig sie ausfällt und ob dies

auch angesichts relativ hoher Impfquoten zu ähnlichen Einschränkungen wie 2020 und zum Beginn des Jahres 2021 führen muss. Und in diesem Sinne stellt sich dann auch die Frage, ob es zu ähnlich starken Impulsen für geänderte Wohnpräferenzen kommen könnte. Dies steht sicherlich in direkter Verbindung zu den noch folgenden Maßnahmen. Werden nur wenig invasive Maßnahmen ergriffen, werden weniger Haushalte um eine Anpassung der Wohnverhältnisse bemüht sein. Doch gerade weil Immobilienkäufe mitunter jahrelange Vorbereitungen erfordern, dürfte jede weitere Welle der Unsicherheit im Zuge der Pandemie einige Haushalte, die zuvor eben nur gesucht hatten, auch zum Handeln führen. Für die innerstädtischen Mietmärkte dürfte dies tendenziell entspannend wirken. Die Mieten und vor allem Preise im Umland (wohl nicht im ländlichen Raum) dürften dann sogar weiterhin stark steigen. Und weil dies quasi eine „Single-Auskoppelung“ ist, verweisen wir für weitere Ergebnisse der Studie auf die Langspiel-Datei (siehe unten).

Dieser Standpunkt zeigt ein Teilergebnis aus der Studie:



Eisefeld, R.K., Just, T. (2021). Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. Hans-Böckler-Stiftung Study Nr. 74, September 2021.

In dieser Studie werden die bisher zurechenbaren Effekte der Covid-19-Pandemie auf unterschiedliche Wohnungsteilmärkte geschätzt, auf Fertigstellungen, regionale Haushaltsentwicklungen, Mieten und Preise und viele nachfrage- und angebotsbestimmende Faktoren. Dafür werden die statistischen Ist-Werte mit hypothetisch kontrafaktischen Werten verglichen, falls es keine Pandemie gegeben hätte und die Wirtschaft sich in etwa im Rahmen der Prognosen und Vorausberechnungen entwickelt hätte.

Die Studie kann kostenlos hier heruntergeladen werden:

https://www.imk-boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008110

Zum Weiterlesen:

Choi, H., & Varian, H. (2012). *Predicting the present with Google Trends*. *Economic record*, 88, 2-9.

Dietzel, M. A. & Braun, N. & Schäfers, W. (2014). *Sentiment-based commercial real estate forecasting with Google search volume data*. *Journal of Property Investment & Finance*, 32(6), 540- 569.

Hohenstatt, R. & Käsbauer, M. & Schäfers, W. (2011). *"Geco" and its potential for real estate research: Evidence from the US housing market*. *Journal of Real Estate Research*, 33(4), 471-506.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de

Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.