



Pressemitteilung

Herbstumfrage Immobilienpreisentwicklung 29. November 2021

Inflation und Niedrigzinsen treiben Wohnimmobilienpreise – Büroimmobilien klettern langsam aus Pandemietief

FPRE befragt Immobilienexperten zu ihren Preiserwartungen in den kommenden zwölf Monaten

Frankfurt, 29. November 2021 – Laut der bundesweiten Herbstumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) rechnen Immobilienexperten mit weiter steigenden Miet- und Transaktionspreisen für Wohnimmobilien. Auf dem Markt für Büroimmobilien hellt sich das zuletzt düstere Bild merklich auf.

Konkret erwarten rund 71 Prozent der Befragten in den kommenden 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Wohnimmobilien. Besonders für Einfamilienhäuser werden weiter steigende Preise erwartet. Deutlich optimistischer als noch im Frühjahr wird der Markt für Büroflächen gesehen. Während damals noch fast die Hälfte der Befragten sinkende Mieten erwarteten, sind es nun nur noch ein Fünftel. Mit 61 Prozent erwartet das Gros der Umfrageteilnehmer in den nächsten 12 Monaten stabile Büromieten. Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser sind die Befragten optimistischer als vor einem halben Jahr: Der Preiserwartungsindex ist zum ersten Mal seit dem Herbst 2019 im positiven Bereich.

Dies sind im Wesentlichen die aktuellen Ergebnisse der von FPRE halbjährlich durchgeführten Erhebung zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland. Die Ergebnisse der zwischen Ende Oktober und Mitte November durchgeführten Umfrage werden zu Preiserwartungsindizes verdichtet, die im Bereich zwischen -200 und 200 Punkten liegen können. Die Indizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Herbstumfrage 2021 von FPRE beteiligten sich knapp 500 Expertinnen und Experten aus allen Bundesländern.

Preiserwartung für Wohneigentum verharrt auf hohem Niveau

Bei Wohneigentum hat sich die Erwartung weiterhin hoher Preise aus dem Frühling 2021 verfestigt. Rund 61 Prozent der Befragten gehen von steigenden und weitere 10 Prozent von sogar stark steigenden Preisen für Wohneigentum aus. Nur rund zwei Prozent erwarten sinkende Preise, im Herbst 2020 galt dies noch für ein Zehntel der Befragten. Diese Einschätzungen gelten sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. Für letztere erreicht der Preiserwartungsindex sogar einen neuen Höchststand seit Durchführung der FPRE-Umfrage.

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	78.7 →	95.4 ↗	47.1 ↗	-28.3 ↗	98.1 ↗	10.1 ↗
Bayern (BY)	70.9 ↘	97.7 ↗	46.3 ↘	-24.3 ↗	84.5 →	6.3 →
Berlin (BE)	71.0 ↘	79.4 ↘	66.7 →	7.7 ↗	58.7 →	25.9 ↗
Brandenburg (BB)	99.5 ↗	104.6 ↘	80.9 ↗	-28.0 ↗	90.9 →	23.6 ↗
Bremen (HB)	50.7 ↗	68.0 ↗	50.4 ↗	-24.6 ↘	51.1 ↘	16.0 ↗
Hamburg (HH)	84.2 ↗	100.0 ↗	50.1 ↗	6.2 ↗	88.9 ↘	18.8 ↗
Hessen (HE)	81.3 ↘	62.3 ↘	37.8 ↗	-26.6 ↗	67.6 ↘	-5.0 ↘
Mecklenburg-Vorp. (MV)	59.4 ↘	69.1 ↘	37.7 ↗	-38.6 ↗	88.0 ↗	18.4 ↗
Niedersachsen (NI)	66.7 →	73.7 ↘	61.0 ↗	-36.3 →	69.5 ↘	-13.8 ↘
Nordrhein-Westfalen (NW)	73.1 ↘	91.7 ↗	58.0 ↗	-9.4 ↗	96.2 ↗	10.6 ↗
Rheinland-Pfalz (RP)	100.5 ↗	99.0 ↗	70.6 ↗	-22.9 ↗	89.7 ↗	3.5 ↗
Saarland (SL)	107.9 ↘	111.3 ↘	52.3 ↗	-36.1 ↗	108.2 ↗	-9.1 ↗
Sachsen (SN)	83.5 ↗	126.9 ↗	41.5 ↘	-4.1 ↗	111.6 ↗	28.1 ↗
Sachsen-Anhalt (ST)	72.2 ↘	83.6 ↘	32.4 ↗	-4.0 ↗	94.5 ↗	-2.6 →
Schleswig-Holstein (SH)	88.5 ↘	86.2 ↘	44.7 ↗	2.4 ↗	87.7 ↘	48.4 ↗
Thüringen (TH)	54.3 ↗	61.3 →	25.6 ↘	-39.2 ↗	64.4 ↗	-8.9 ↗
Deutschland	75.5 ↘	89.6 ↗	57.3 ↗	-0.8 ↗	78.2 →	17.9 ↗

(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern. Anzahl Teilnehmer: 485.
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Preiserwartungsindizes pro Metropolregion nach Teilmärkten

Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Berlin/Brandenburg	71.2 ↘	80.7 ↘	66.8 →	7.5 ↗	59.0 →	25.9 ↗
Frankfurt/Rhein-Main	81.1 ↘	54.5 ↘	36.3 ↗	-26.8 ↗	70.9 ↘	-4.5 ↘
Hamburg	85.3 ↗	98.7 ↗	50.1 ↗	5.9 ↗	88.4 ↘	19.6 ↗
Hannover-B.-G.-W.	54.0 ↘	52.5 ↘	69.7 ↗	-45.6 ↘	56.9 ↘	-34.9 ↘
Mitteldeutschland	96.2 ↗	132.9 ↗	66.4 ↗	-6.9 ↗	129.5 ↗	-5.7 ↗
München	58.4 ↘	96.5 ↗	51.1 ↗	-21.5 ↗	73.2 ↘	-3.1 ↘
Nordwest	61.9 ↗	76.7 →	55.5 ↗	-20.2 ↘	68.0 ↘	16.5 ↗
Nürnberg	104.6 ↘	106.6 ↗	32.2 ↘	-37.0 ↗	100.8 ↗	39.9 ↗
Rhein-Neckar	51.8 ↘	67.4 ↘	66.0 ↗	-27.6 ↗	52.3 ↘	-6.9 ↘
Rhein-Ruhr	73.6 ↘	88.5 ↗	59.0 ↗	-8.9 ↗	97.8 ↗	11.1 ↗
Stuttgart	71.6 →	96.6 ↗	36.1 ↘	-22.1 →	94.8 ↗	12.5 ↗
außerhalb Metropolreg.	83.5 →	92.6 ↗	40.5 →	-18.3 ↗	92.8 ↗	16.9 ↗
Deutschland	75.5 ↘	89.6 ↗	57.3 ↗	-0.8 ↗	78.2 →	17.9 ↗

(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern. Anzahl Teilnehmer: 485.
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

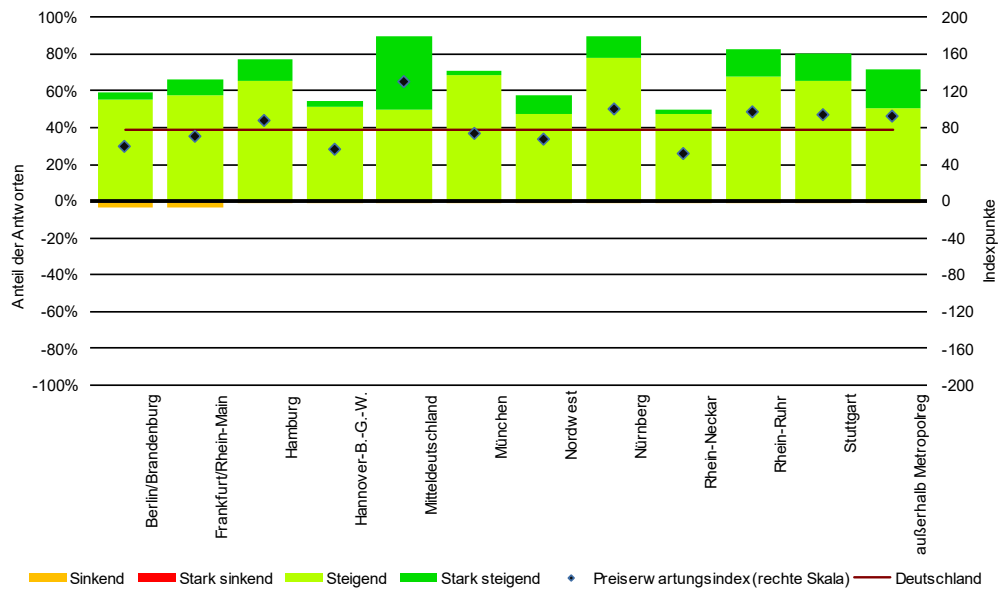
Keine Entspannung bei Wohnungsmieten in Sicht

Auch bei den Wohnungsmieten erwartet der Großteil der Befragten in den nächsten 12 Monaten Preissteigerungen. Der Preiserwartungsindex klettert von 19,0 Punkten im Herbst 2020 über fast 50,0 Punkte im Frühling 2021 auf nunmehr 57,3 Punkte. 55 Prozent der Experten erwarten steigende, 44 Prozent stabile Mieten. Von sinkenden oder stark sinkenden Mieten gehen nur noch verschwindend wenige Befragte aus.

Fahrländer Partner Raumentwicklung

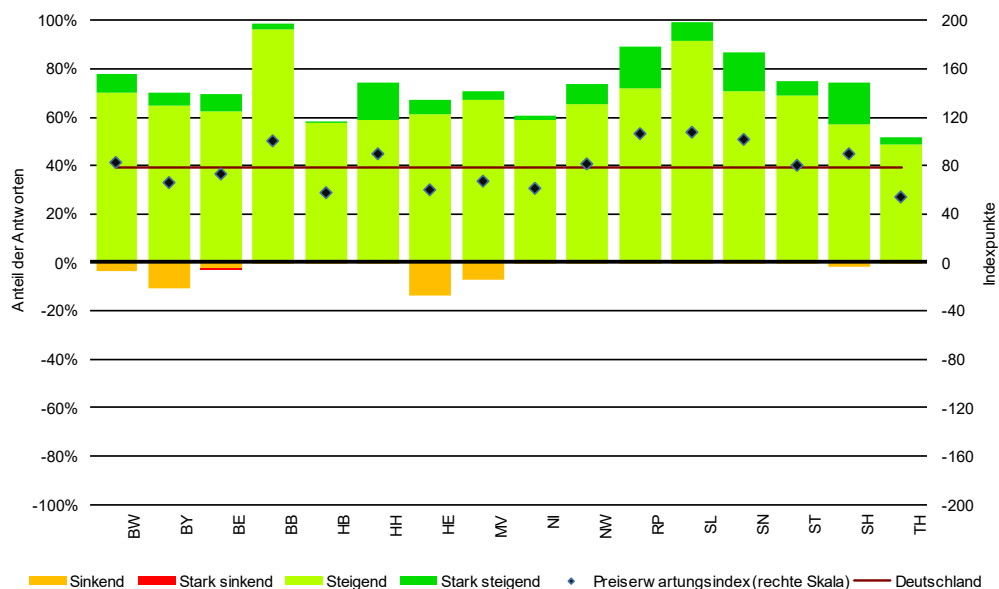
Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser haben sich die Erwartungen im Vergleich zum Frühjahr kaum verändert. Der bundesweite Preiserwartungsindex gab leicht von 79,1 auf jetzt 78,2 Punkte nach. Wie im Frühjahr 2021 erwarten knapp 70 Prozent der Experten steigende oder stark steigende sowie 29 Prozent stabile und zwei Prozent sinkende Transaktionspreise.

Preiserwartungsindex Mehrfamilienhäuser: Metropolregionen (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Preiserwartungsindex Wohneigentum: Bundesländer (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Dr. Stefan Fahrländer, CEO FPRE: „Wohnimmobilien bleiben allen Preisanstiegen zum Trotz im Fokus der Anleger. Besonders in den Ballungsräumen ist noch kein Ende der steigenden Transaktions- und Mietpreise abzusehen. Bei steigenden Verbraucherpreisen und anhaltend niedrigen Zinsen halten viele Anleger die Immobilie mehr denn je für das adäquate Mittel der Inflationsabwehr. Inwieweit diese Rechnung aufgeht, werden die Zukunft und insbesondere die zukünftige Zinspolitik zeigen. Jedenfalls müssen Investoren wohl auch in den kommenden 12 Monaten mit steigenden Preisen kalkulieren.“

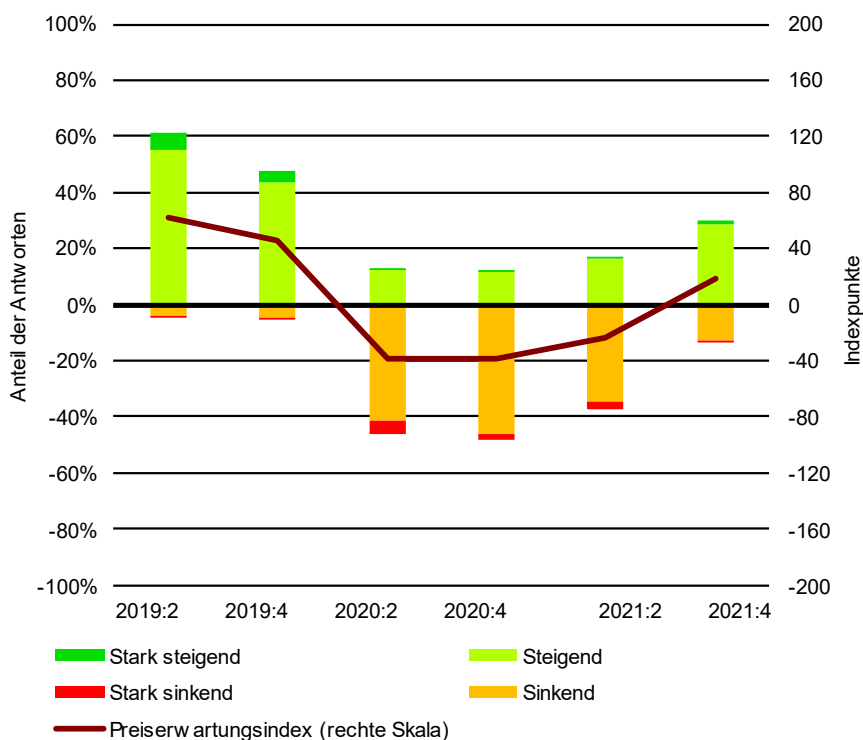
Markt für Büro- und Geschäftshäuser hellt sich auf

Der Markt für Büroimmobilien lässt das Pandemietief zunehmend hinter sich. Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit -0,8 Punkten deutlich höher als noch vor einem halben Jahr (-47,1 Punkte). Während im Frühling noch rund die Hälfte der Experten sinkende Mieten erwarteten, ist es nun nur noch ein Fünftel. Über 60 Prozent der Teilnehmenden erwarten in den nächsten 12 Monaten stabile Mieten (Frühling: 45%), 18 Prozent erwarten steigende Mieten (Frühling: 5%).

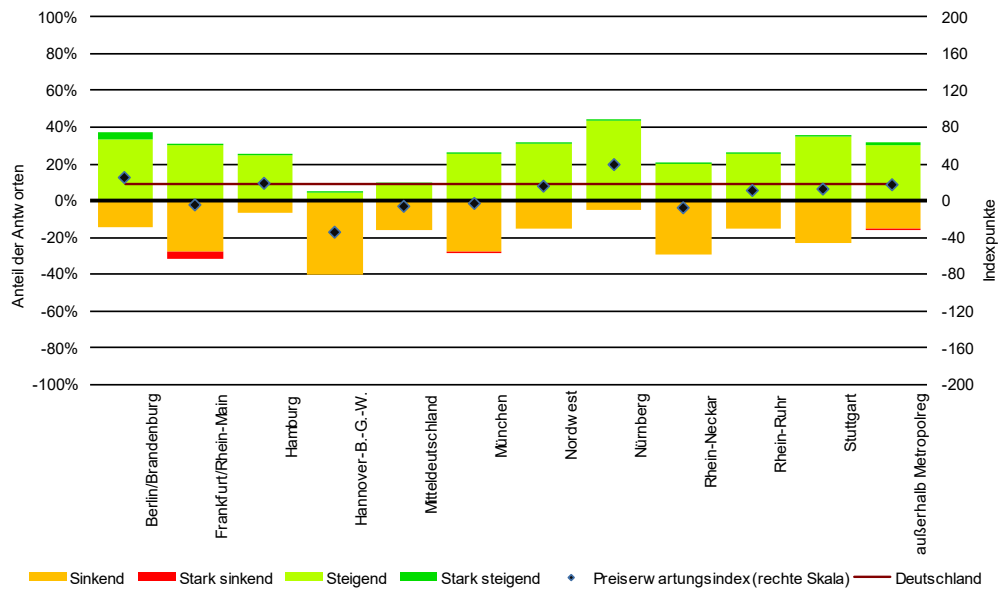
Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer optimistischer als vor einem halben Jahr: Der entsprechende Preiserwartungsindex ist mit 17,9 Punkten zum ersten Mal seit dem Herbst 2019 im positiven Bereich.

„Büroimmobilien befreien sich zunehmend von den Pandemiefolgen. Die Rückkehr in den aus Anlegersicht ‚grünen Bereich‘ dauert aber deutlich länger als bei Wohnimmobilien. Der Charakter der Grundversorgung fehlt und die Einsparmöglichkeiten durch Home-Office und Remote Working hallen nach. Eine Rückkehr zur vorpandemischen Marktsituation ist noch nicht in Sicht. Die Immobilienbewertung muss also weiter mit Volatilitäten rechnen und ihre Annahmen kontinuierlich an die Marktgegebenheiten anpassen. Aktuelle Marktdaten und analytisch-statistische Verfahren werden deshalb auch in der Bewertung weiter an Bedeutung gewinnen.“, interpretiert **Dr. Stefan Fahrländer**.

Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)

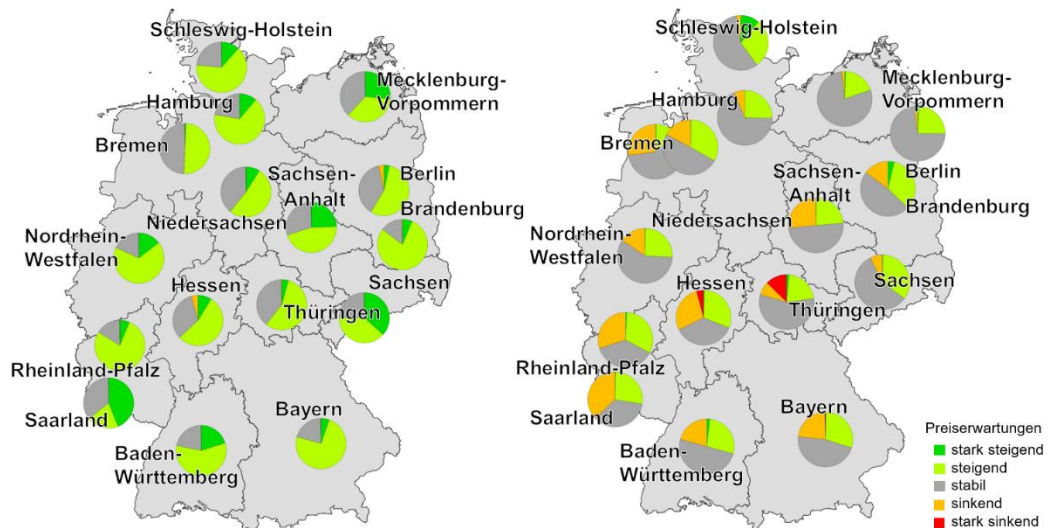


Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser: Metropolregionen (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Mehrfamilienhäuser (links) und Büro- und Geschäftshäuser (rechts)



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Datenbezug im Excel-Format:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-de-2021-4Q.xlsx>

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Rückfragen bitte an:

Magnus Danneck, magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de, +49 69 2475 689 250

Über FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein unabhängiges immobilienökonomisches Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. FPRE ist seit 2018 in Deutschland tätig und eröffnete im August 2020 mit der Fahrländer Partner (Deutschland) AG eine eigenständige Niederlassung in Frankfurt am Main.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und maßgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Österreich.

Anhang: Lesehilfe

Lesehilfe / Interpretation des Index

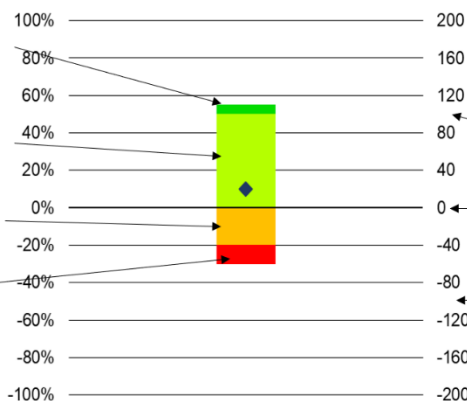
Anteile der Antworten:

Bsp.: 5% der Teilnehmer erwarten stark steigende Preise

50% der Teilnehmer erwarten steigende Preise

20% der Teilnehmer erwarten sinkende Preise

10% der Teilnehmer erwarten stark sinkende Preise



Preiserwartungsindex:

Indexwert von 200: absolute Einigkeit über stark steigende Preise

Indexwert von 100: hohe Einigkeit über steigende Preise

Indexwert von 0: erwartete Preisstabilität oder Uneinigkeit der Teilnehmer

Indexwert von -100: hohe Einigkeit über sinkende Preise

Indexwert von -200: absolute Einigkeit über stark sinkende Preise

Quelle: FPRE.