



Pressemitteilung

Herbstumfrage Immobilienpreisentwicklung 23. November 2020

Wohnimmobilien kommen deutlich schneller aus dem Pandemie-Tal als Büro- und Geschäftshäuser

FPRE befragt Immobilienexperten zu ihren Preiserwartungen in den kommenden zwölf Monaten

Frankfurt, 23. November 2020 – Der deutschlandweiten Herbstumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) unter Immobilienexperten zufolge sind die Preiserwartungen für Wohnimmobilien deutlich optimistischer als noch vor einem halben Jahr. In den kommenden 12 Monaten erwarten fast 60 Prozent der Teilnehmer steigende oder sogar stark steigende Preise für Wohnimmobilien. Im Büromarkt hingegen bleibt eine Erholung aus und die Auswirkungen der Pandemie sind unverkennbar. Hier prognostizieren die Experten sinkende Mieten für Büroflächen und einen Rückgang der Transaktionspreise für Büro- und Geschäftshäuser.

Dies sind im Wesentlichen die aktuellen Ergebnisse der von FPRE halbjährlich durchgeführten Erhebung zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland. Die Ergebnisse der in den ersten beiden Novemberwochen 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 2020 von FPRE beteiligten sich über 500 Experten aus sämtlichen Bundesländern.

Wohneigentum zeigt klaren Aufwärtstrend und kehrt zu Vorkrisenniveau zurück

Bei Wohnimmobilien hat sich die optimistische Erwartungshaltung aus dem Frühling 2020 weiter verfestigt. Wurden damals überwiegend stabile Preise für Wohneigentum erwartet, geht mehr als die Hälfte der Befragten (51%) nun wieder von steigenden Preisen für Wohneigentum aus. Sieben Prozent erwarten sogar stark steigende Preise. Rund ein Drittel geht von einem stabilen Preisniveau aus. Lediglich ein Zehntel der Befragten rechnet mit sinkenden Preisen. Von stark sinkenden Preisen geht nur ein Prozent aus.

Diese Einschätzungen gelten sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. Für letztere fällt der durchschnittliche Preiserwartungsindex in allen Bundesländern mit 62.1 Punkten leicht höher aus als derjenige für Eigentumswohnungen (52.1 Punkte). In allen Bundesländern ist eine Aufwärtsbewegung zu verzeichnen. Die jeweiligen Preiserwartungsindizes befinden sich damit trotz Corona-Krise wieder auf dem Vorjahres-Niveau.

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

| Bundesland | EWG (1) | EFH (2) | MWG (3) | BUE (4) | MFH (5) | BGH (6) |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Baden-Württemberg (BW) | 44.6 ↗ | 58.7 ↗ | 36.6 ↗ | -52.5 ↗ | 70.0 ↗ | -10.0 ↗ |
| Bayern (BY) | 52.4 ↗ | 59.5 ↗ | 18.5 → | -59.7 → | 46.5 ↗ | -16.6 ↗ |
| Berlin (BE) | 41.9 ↗ | 57.1 ↗ | -6.6 ↗ | -72.3 ↘ | -6.7 ↗ | -70.3 ↘ |
| Brandenburg (BB) | 72.5 ↗ | 99.4 ↗ | 55.2 ↗ | -66.5 ↘ | 68.8 ↗ | -31.5 ↗ |
| Bremen (HB) | 79.0 ↗ | 79.3 ↗ | 2.2 ↘ | -98.6 ↘ | 90.9 ↗ | -91.5 ↘ |
| Hamburg (HH) | 59.0 ↗ | 54.6 ↗ | 40.9 ↗ | -78.8 ↘ | 90.9 ↗ | -36.8 → |
| Hessen (HE) | 56.9 ↗ | 56.5 ↗ | 24.2 ↗ | -16.2 ↗ | 81.2 ↗ | -16.8 ↗ |
| Mecklenburg-Vorp. (MV) | 103.2 ↗ | 62.1 ↗ | 50.6 ↗ | -53.1 ↘ | 72.2 ↗ | 0.1 ↘ |
| Niedersachsen (NI) | 70.0 ↗ | 70.7 ↗ | 49.6 ↗ | -22.2 ↗ | 73.6 ↗ | 40.3 ↗ |
| Nordrhein-Westfalen (NW) | 46.3 ↗ | 60.8 ↗ | 31.8 ↗ | -68.0 ↘ | 90.7 ↗ | -18.4 ↗ |
| Rheinland-Pfalz (RP) | 44.3 ↗ | 47.1 ↗ | 21.2 ↗ | -65.1 → | 50.3 → | -27.9 ↗ |
| Saarland (SL) | 96.6 ↗ | 50.9 ↗ | 97.1 ↗ | -48.9 ↘ | 99.2 ↗ | 47.7 ↗ |
| Sachsen (SN) | 46.2 ↗ | 62.3 ↗ | 41.2 ↗ | -34.4 ↗ | 70.2 ↗ | 6.9 ↗ |
| Sachsen-Anhalt (ST) | 52.7 ↗ | 81.4 ↗ | 66.0 ↗ | 28.4 ↗ | 88.5 ↗ | 45.4 ↗ |
| Schleswig-Holstein (SH) | 95.1 ↗ | 88.9 ↗ | 27.4 ↗ | -55.9 ↘ | 85.8 ↗ | 0.3 ↗ |
| Thüringen (TH) | 35.3 ↗ | 59.5 ↗ | 37.1 ↗ | -55.7 ↘ | 77.4 ↗ | -32.2 ↘ |
| Deutschland | 52.1 ↗ | 62.1 ↗ | 19.0 ↗ | -65.7 ↘ | 50.5 ↗ | -38.5 → |

(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: 536.
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2020.

Positive Erwartungen auch für Wohnungsmieten und Mehrfamilienhäuser – Berlin fällt aus dem Rahmen

Auch bei den Wohnungsmieten sind die Erwartungen optimistischer als noch vor einem halben Jahr. War der Preiserwartungsindex für Wohnungsmieten im Frühling 2020 noch leicht negativ (-5.0 Punkte), befindet er sich mit 19.0 Punkten nun wieder im positiven Bereich.

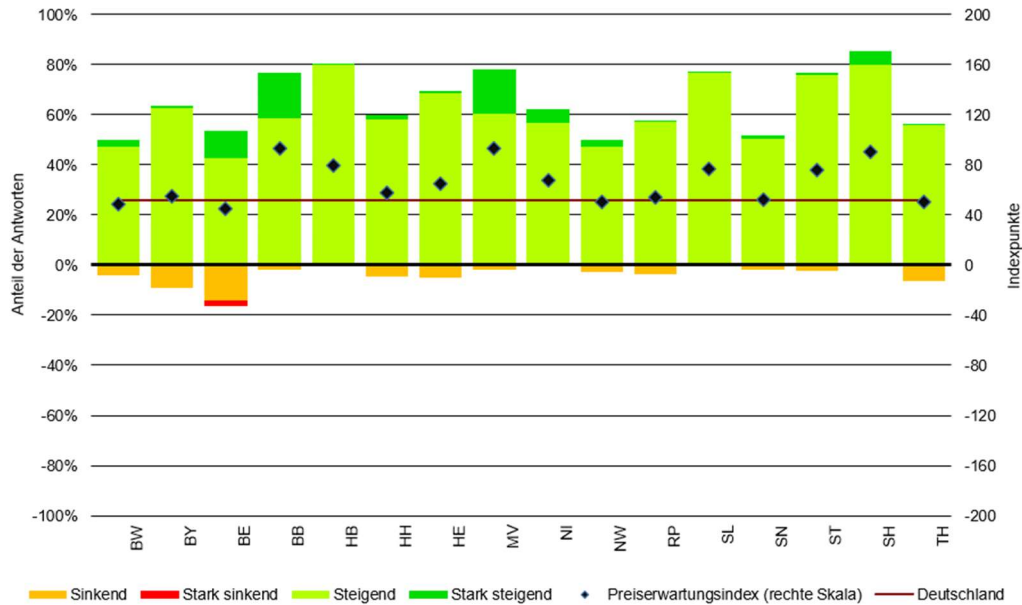
Lediglich in der Hauptstadt Berlin gehen die Meinungen der Befragten auseinander und führen zu einem insgesamt leicht negativen Ausblick. Während die Mehrheit (57%) Preisstabilität erwartet, gehen je 17 Prozent von steigenden oder sinkenden Mieten aus. Drei Prozent der Befragten erwarten stark steigende, sieben Prozent stark sinkende Mieten.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt der bundesweite Preiserwartungsindex mit 50.5 Punkten ebenfalls deutlich höher als noch im Frühling (14.1 Punkte). Mehr als die Hälfte der Experten erwarten steigende oder stark steigende Transaktionspreise. Rund ein Drittel (32%) geht von stabilen Preisen aus, 13 Prozent erwarten sinkende oder stark sinkende Werte.

Auch hier nimmt Berlin im Unterschied zu den anderen Bundesländern eine Sonderrolle ein. In der Hauptstadt erwarten 41 Prozent stabile Preise, während jeweils 24 Prozent von steigenden oder sinkenden Preisen ausgeht. Vier Prozent erwarten stark steigende, sieben Prozent stark sinkende Preise.

Dr. Stefan Fahrländer, CEO FPRE: „Mit dem Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels ist die Unsicherheit auf dem Markt merklich gestiegen, was sich in unserer Umfrage manifestiert. Vordergründig könnte man meinen, die vom Gesetzgeber gewünschte Wirkung sei eingetreten und spiegele sich in den Einschätzungen unserer Umfrage wider. Tatsächlich sind auf dem Berliner Wohnungsmarkt jedoch Ausweichmanöver in Form von Schattenmieten zu beobachten. Letztlich belegen die Einschätzungen der Befragten zumindest die auf dem Markt herrschende Unsicherheit, die möglicherweise auch mit dem Verzicht auf Renovierungen, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Zurückstellung von Neubaumaßnahmen und Investitionen einhergeht.“

Preiserwartungsindex Wohneigentum (kommende 12 Monate)

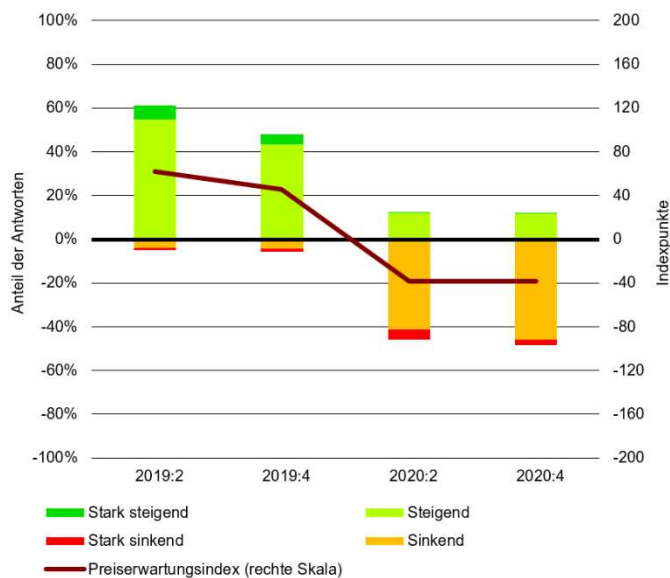


Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPPE. Datenstand: 4. Quartal 2020.

Büro- und Geschäftshäuser: Pessimistischer Ausblick aus dem Frühjahr setzt sich fort

Weitaus weniger optimistisch sind die Befragten mit Blick auf Büro- und Geschäftshäuser sowie Büroflächen. Besonders bei Letzteren wird weit überwiegend eine negative Entwicklung erwartet. Insgesamt bleibt das Bild auf den Büromärkten eingetrübt und von einer Erholung kann keine Rede sein.

Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



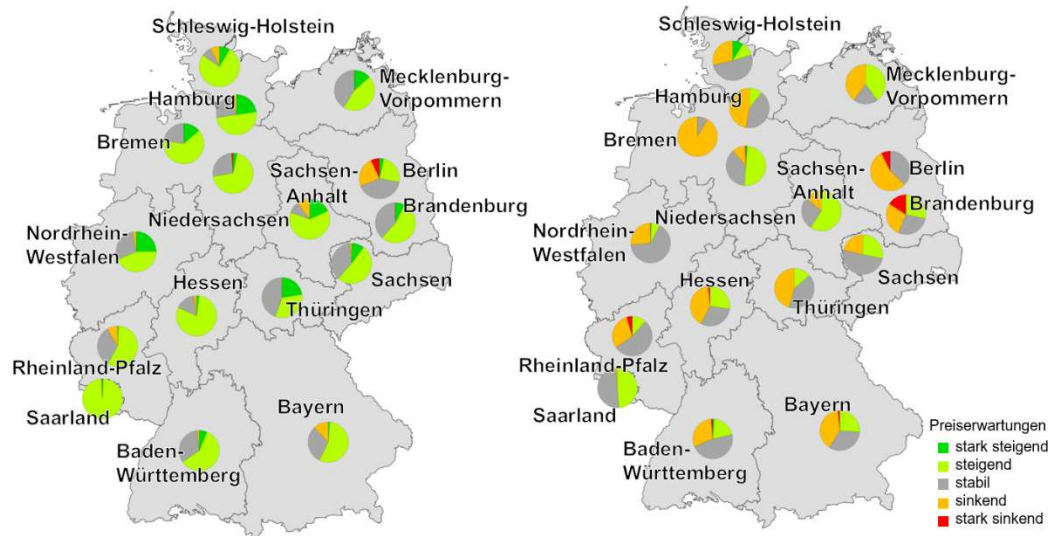
Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPPE. Datenstand: 4. Quartal 2020.

Der Preiserwartungsindex für Büroflächen bleibt mit -65.7 Punkten auf dem Niveau des Frühlings 2020, nachdem der Index vor einem Jahr noch klar positiv war (31.6 Punkte).

Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser zeigen sich die Teilnehmer der Befragung pessimistisch. Der entsprechende Preiserwartungsindex verharrt bei -38.5 Punkten und die Pandemie hinterlässt deutliche Spuren.

„Der eher pessimistische Ausblick auf den Büromärkten beruht neben den pandemiebedingten konjunkturellen Effekten auch auf strukturellen Veränderungen in der Arbeitswelt. Die aktuellen Diskussionen rund um das Thema Homeoffice belegen dies. Auch wenn die meisten Branchenexperten nicht von einem massiven Wandel ausgehen, werden Arbeitgeber versuchen, ihre Arbeitswelten neu auszurichten und Kosten zu sparen. Hinzu kommen Überlegungen, Büros oder flexible Lösungen verstärkt in den Speckgürteln oder Vororten der Metropolen anzusiedeln. Ein gewisser Druck auf die Büromieten und -preise könnte also auch dann erhalten bleiben, wenn die Wirtschaft wieder in Schwung kommt. Allerdings stehen auch die Leistungen moderner Büros als Identitätsstifter und Orte des kreativen Austauschs außer Frage. Insofern ist damit zu rechnen, dass sich der derzeit pessimistische Ausblick für den Büromarkt nach überstandener Pandemie wieder etwas positiver darstellt.“, interpretiert **Dr. Stefan Fahrländer**.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2020.

Datenbezug im Excel-Format:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-de-2020-4Q.xlsx>

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

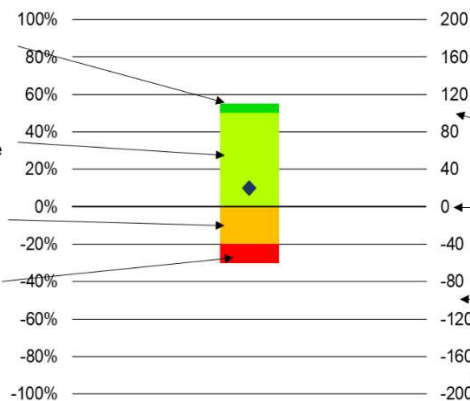
Anteile der Antworten:

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



Preisermwartungsindex:

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.