



Pressemitteilung

Frühjahrsumfrage Immobilienpreisentwicklung 10. Juni 2021

Lichtquellen am Ende des Tunnels: Wohnimmobilien stellen Büro- und Geschäftshäuser in den Schatten

FPRE befragt Immobilienexperten zu ihren Preiserwartungen in den kommenden zwölf Monaten

Frankfurt, 10. Juni 2021 – Das Licht am Ende des Pandemie-Tunnels scheint in greifbarer Nähe. Doch Wohn- und Büroimmobilien sind in Sachen Helligkeit noch nicht auf einer Wellenlänge. Laut der bundesweiten Frühjahrsumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) rechnen Immobilienexperten mit weiter steigenden Miet- und Transaktionspreisen für Wohnimmobilien. Der Bürobereich verbleibt dagegen vorerst im Schatten dieser Entwicklung und kann sich nach Ansicht der Befragten nur zögerlich von den Pandemiefolgen befreien.

Konkret erwarten über 80 Prozent der Umfrage-Teilnehmer in den kommenden 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Wohnimmobilien. Hingegen prognostiziert die überwiegende Mehrzahl der Experten sinkende Mieten für Büroflächen, ein großer Teil der Teilnehmer erwartet ebenfalls einen Rückgang der Transaktionspreise für Büro- und Geschäftshäuser. Allerdings hellt sich auch hier das Bild im Vergleich zum Herbst 2020 ein wenig auf. Immerhin fast ein Fünftel der Befragten rechnet trotz stagnierender oder sinkender Mieten mit steigenden Transaktionspreisen für Büro-Immobilien.

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 drei Maiwochen 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 Frühjahrsumfrage 2021 von FPRE beteiligten sich rund 500 Experten aus allen Bundesländern.

Wohneigentum zeigt klaren Aufwärtstrend und kehrt zu Vorkrisenniveau zurück

Bei Wohnimmobilien hat sich die optimistische Erwartungshaltung aus dem Herbst 2020 weiter verfestigt. Über 80 Prozent der Befragten gehen von steigenden oder sogar stark steigenden Preisen für Wohneigentum aus. Im Herbst 2020 lag dieser Anteil noch bei unter 60 Prozent. Nur knapp ein Prozent erwartet sinkende Preise, im Herbst galt dies noch für ein Zehntel der Befragten. Diese Einschätzungen

gelten sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. In beiden Fällen liegen die Werte auf dem höchsten Stand seit dem Frühling 2019.

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	76.5 ↗	76.0 ↗	39.1 →	-36.7 ↗	92.2 ↗	-2.6 ↗
Bayern (BY)	88.1 ↗	93.7 ↗	50.0 ↗	-44.7 ↗	86.0 ↗	9.3 ↗
Berlin (BE)	99.9 ↗	86.3 ↗	69.5 ↗	-23.9 ↗	58.0 ↗	-34.8 ↗
Brandenburg (BB)	75.6 ↗	112.0 ↗	66.5 ↗	-50.6 ↗	91.4 ↗	-21.5 ↗
Bremen (HB)	39.6 ↘	36.1 ↘	5.9 ↗	-6.3 ↗	171.3 ↗	0.0 ↗
Hamburg (HH)	72.2 ↗	77.8 ↗	27.9 ↘	-58.8 ↗	99.9 ↗	-29.3 ↗
Hessen (HE)	89.9 ↗	94.7 ↗	23.4 →	-64.9 ↘	106.0 ↗	11.5 ↗
Mecklenburg-Vorp. (MV)	116.0 ↗	109.4 ↗	32.6 ↘	-46.3 ↗	82.8 ↗	-15.0 ↘
Niedersachsen (NI)	65.1 ↘	84.4 ↗	33.0 ↘	-35.1 ↘	78.4 ↗	-0.8 ↘
Nordrhein-Westfalen (NW)	78.7 ↗	74.6 ↗	43.1 ↗	-61.3 ↗	81.5 ↘	-18.3 →
Rheinland-Pfalz (RP)	82.4 ↗	82.3 ↗	46.7 ↗	-69.8 ↘	76.1 ↗	-20.3 ↗
Saarland (SL)	122.3 ↗	124.3 ↗	15.9 ↘	-67.5 ↘	97.4 →	-86.8 ↘
Sachsen (SN)	67.1 ↗	107.4 ↗	46.7 ↗	-16.0 ↗	70.4 →	-9.2 ↘
Sachsen-Anhalt (ST)	76.3 ↗	92.5 ↗	27.8 ↘	-32.8 ↘	76.4 ↘	0.0 ↘
Schleswig-Holstein (SH)	100.6 ↗	111.3 ↗	40.8 ↗	-43.9 ↗	117.9 ↗	0.0 →
Thüringen (TH)	41.6 ↗	58.5 →	28.8 ↘	-73.8 ↘	21.2 ↘	-59.7 ↘
Deutschland	86.4 ↗	85.4 ↗	48.6 ↗	-47.1 ↗	79.1 ↗	-23.0 ↗

(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: 493.
Quelle: FPPE. Datenstand: 2. Quartal 2021.

Positive Erwartungen auch für Wohnungsmieten und Mehrfamilienhäuser – Berlin lässt nach Wegfall des Mietpreisdeckels Nachholeffekte erwarten

Bei den Wohnungsmieten sind die Erwartungen ebenfalls optimistischer als noch vor einem halben Jahr. Der Preiserwartungsindex klettert von -5,0 Punkten im Frühjahr 2020 über 19,0 Punkte im Herbst 2020 auf nun fast 50,0 Punkte. 54 Prozent der Experten erwarten steigende, 41 Prozent stabile Mieten. Von sinkenden oder stark sinkenden Mieten gehen nur noch 5 Prozent der Befragten aus. Zum Vergleich: im Herbst 2020 erwartete die Mehrheit der Teilnehmer stabile Mieten.

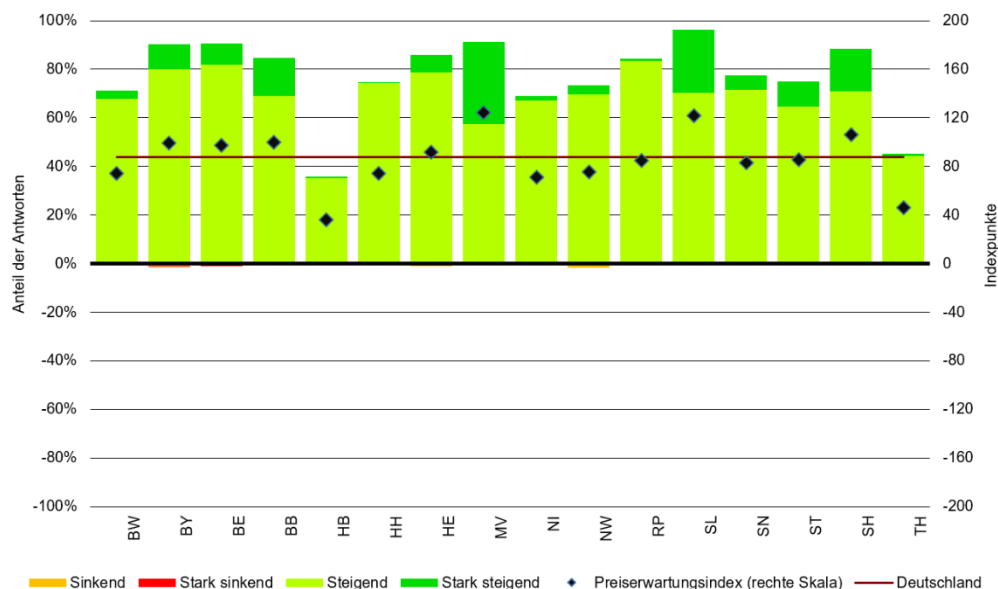
Auch in Berlin hat sich das Blatt gewendet. Im Vergleich zum Herbst 2020 springt der Preiserwartungsindex von -6,6 Punkten auf 69,5 Punkte und markiert damit den höchsten erwarteten Zuwachs aller Bundesländer. Im Herbst 2020 ging nur ein Fünftel der Teilnehmer von steigenden oder stark steigenden Mieten aus, während die Mehrheit (57 Prozent) Stabilität und rund ein Viertel (23 Prozent) sinkende oder stark sinkende Mieten vorhersagte. Dies hat sich geändert: 78 Prozent erwarten nun steigende Wohnungsmieten in den nächsten 12 Monaten, 18 Prozent Stabilität und nur noch 4 Prozent sinkende Wohnungsmieten. Der Wegfall des Mietpreisdeckels dürfte der wesentliche Grund für diesen Stimmungswandel sein.

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser liegt der bundesweite Preiserwartungsindex mit 79,1 Punkten nochmals höher als im Herbst 2020 (50,5 Punkte). 70 Prozent der Experten erwarten steigende oder stark steigende Transaktionspreise, 28 Prozent stabile und zwei Prozent sinkende Transaktionspreise.

Erneut zeigt sich ein deutlicher Anstieg in Berlin: Der Index klettert dort von -6,7 im Herbst auf nun 58,0 Punkte. Der Anteil der Experten, der von steigenden oder stark steigenden Transaktionspreisen in der Hauptstadt ausgeht, steigt von 28 auf 58 Prozent. Auch in Bayern gehen die Experten von steigenden Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser aus und heben den Index von 46,5 Punkten im Herbst auf nunmehr 86 Punkte.

Dr. Stefan Fahrländer, CEO FPRE: „Wohnimmobilien haben die Turbulenzen der Pandemie weitestgehend hinter sich gelassen. Besonders in den Ballungsräumen ist mit weiter anziehenden Transaktions- und Mietpreisen zu rechnen. Ohne steigende Neubautätigkeit und eine Digitalisierung und Vereinfachung der Baugenehmigungen dürfte eine Verringerung des Nachfrageüberhangs kaum gelingen. Das Thema wird im anstehenden Bundestagswahlkampf sicherlich eine wesentliche Rolle spielen.“

Preiserwartungsindex Wohneigentum (kommende 12 Monate)

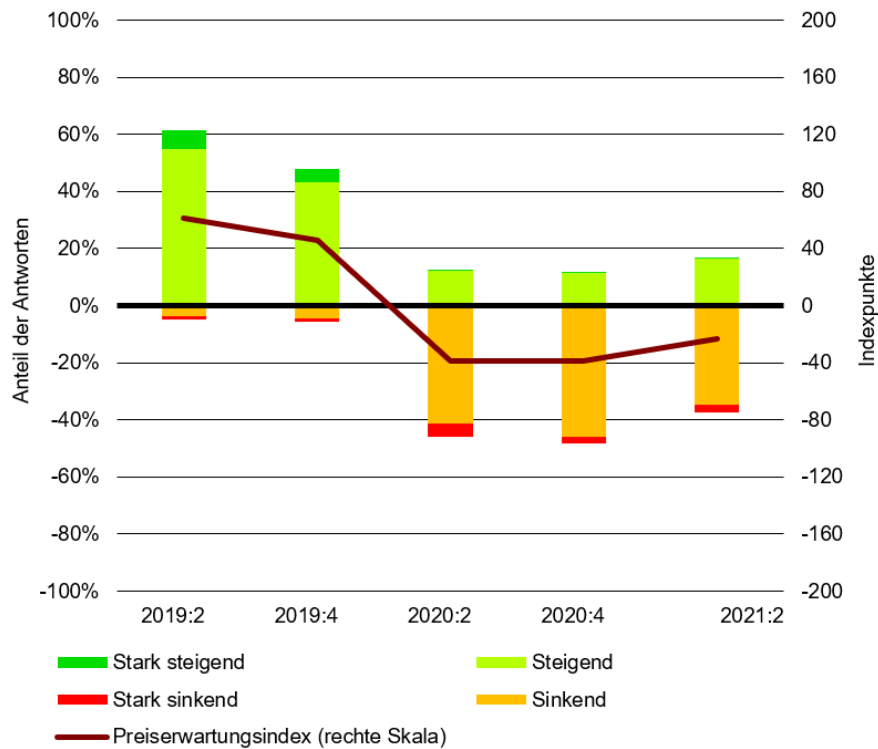


Büro- und Geschäftshäuser: Pessimistischer Ausblick aus dem Frühjahr setzt sich fort

Auf dem Markt für Büroimmobilien sind die Folgen der Pandemie weiterhin spürbar. Der Preiserwartungsindex für Büroflächen ist zwar leicht höher als noch vor einem halben Jahr. Anders als bei den Wohnimmobilien kann von einer Rückkehr zum Vor-Krisenniveau aber keine Rede sein. Mit -47,1 Punkten bleibt der Preiserwartungsindex klar negativ. Ende 2019 lag der entsprechende Wert mit 31,6 Punkten noch eindeutig im positiven Bereich.

Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser zeigen sich die Umfrageteilnehmer eher pessimistisch: Der entsprechende Preiserwartungsindex verbleibt mit -23,0 Punkten im negativen Bereich. Jedoch steigt die Erwartung von Preisstabilität seit dem Herbst von 40 auf 46 Prozent und sinkende oder stark sinkende Transaktionspreise werden nur noch von 37 statt 48 Prozent erwartet. Immerhin 17 Prozent der Umfrageteilnehmer erwarten trotz stagnierenden oder sinkenden Mieten für Büroflächen zunehmende Transaktionspreise für Büro-Immobilien.

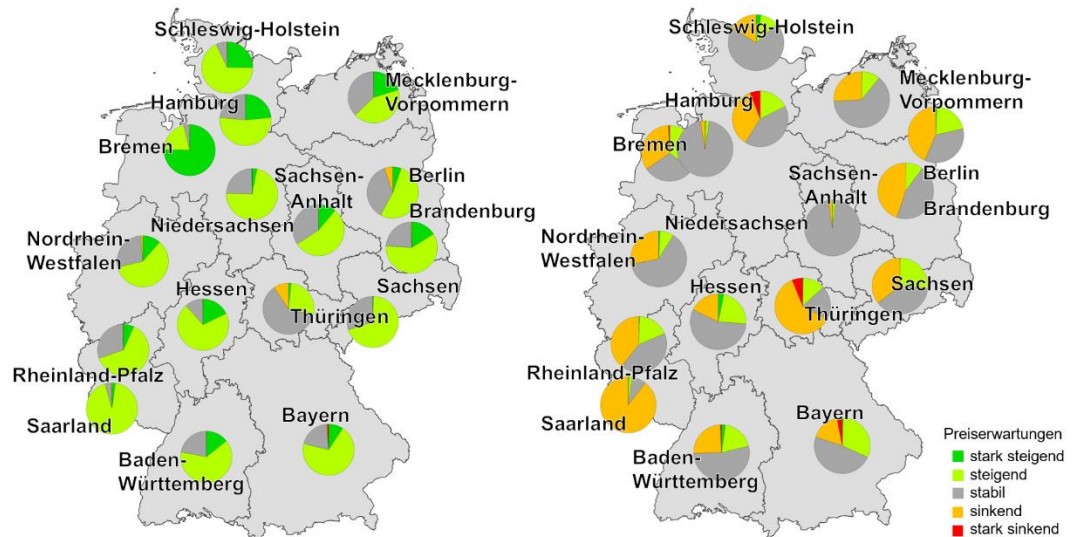
Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2021.

„Anders als bei Wohnimmobilien ist eine nahtlose Rückkehr zur Situation vor der Pandemie auf den Büromärkten eher unwahrscheinlich. Zwar ist das Büro als Arbeitsort und identitätsstiftender Treffpunkt nur in der Hochphase der Pandemie ernsthaft in Zweifel gezogen worden. Doch die Erfahrungen der letzten zwölf Monate haben ihre Spuren hinterlassen und die Unternehmen werden ihre Pläne und Strategien zumindest einer Revision unterziehen. Noch ist ungewiss, welche Auswirkungen dies mittelfristig auf die Transaktions- und Mietpreise haben wird. Der Immobilienbewertung kommt damit eine Schlüsselrolle zu. Aktuelle Marktdaten und fundierte Prognosen werden wichtiger denn je. Die Digitalisierung wird deshalb auch in der Bewertung weiter an Dynamik gewinnen.“, interpretiert **Dr. Stefan Fahrländer**.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2021.

Datenbezug im Excel-Format:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-de-2021-2Q.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

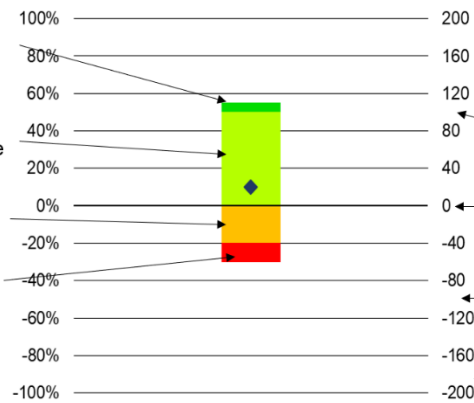
Anteile der Antworten:

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



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: FPPE.