



Medienmitteilung

Immobilienumfrage Deutschland Frühling 2020

Sperrfrist: Keine

Preisstabilität bei deutschen Wohnimmobilien Auswirkungen der Pandemie bei Büros und Geschäftshäusern Deutschlandweite Umfrage von FPRE

Zürich, 5. Juni 2020 - Der dritten deutschlandweiten Umfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) unter Immobilienexperten zufolge sind die Erwartungen in allen Segmenten pessimistischer als noch vor einem halben Jahr. In den kommenden 12 Monaten erwarten die Teilnehmer der Befragung zumindest Preisstabilität oder sogar weiter steigende Preise für Wohnimmobilien. Im Büromarkt allerdings zeichnen sich die Auswirkungen der Pandemie deutlich ab: die Experten prognostizieren sinkende Mieten für Büroflächen sowie sinkende 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 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 Frühlingsumfrage 2020 von FPRE beteiligten sich 727 Experten aus sämtlichen Bundesländern.

Anlagenotstand treibt die Preise bei Wohnimmobilien

Die Teilnehmer der Umfrage erwarten für die kommenden zwölf Monate überwiegend stabile Preise für Wohneigentum. Obwohl der Preiserwartungsindex mit 9.9 Punkten zwar deutlich tiefer ist als vor einem halben Jahr (59.4 Punkte), bleibt er im positiven Bereich. 60% der Teilnehmer erwarten Preisstabilität, 25% erwarten weiterhin steigende Preise und 15% Prozent erwarten eine negative Preisentwicklung beim Wohneigentum. Bei den Einfamilienhäusern (Preiserwartungsindex: 14.9 Punkte) sind die Experten etwas optimistischer als bei den Eigentumswohnungen (8.9 Punkte). „Es ist erfreulich, dass offensichtlich keine Welle von Zwangsverwertungen zu erwarten ist. Die staatlichen Hilfen und die tiefen Zinsen bewirken positive Effekte“, interpretiert **Dr. Stefan Fahrländer**, CEO FPRE.

Bei den Wohnungsmieten erwarten die Teilnehmer in den meisten Bundesländern eine Seitwärtsbewegung. Dass der entsprechende Preiserwartungsindex mit -5 Punkten knapp negativ ist, liegt am großen Gewicht Berlins. Der Mietendeckel lässt das Bild dort anders erscheinen: Mit 36% erwartet hier ein beträchtlicher Anteil

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

sinkende oder stark sinkende Wohnungsmieten und der Preiserwartungsindex ist mit -30.2 Punkten klar negativ. Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser wird weiterhin von einem stabilen oder weiter steigenden Verlauf ausgegangen (Preiserwartungsindex: 14.1 Punkte). Hier gibt es aber deutliche regionale Unterschiede. Die Spanne der Indizes der Bundesländer reicht von -27.4 Punkten (Berlin) bis zu über 50 Punkten (Rheinland-Pfalz, Saarland und Thüringen). „Der Anlagenotstand treibt die Preise trotz Rezession und verstärkten Eingriffen bei den Wohnmieten“, so **Fahrländer**.

Deutliche Brems Spuren auf dem Büromarkt

Ein anderes Bild zeichnet sich im Büromarkt ab, wo deutliche Brems Spuren erwartet werden: Der Preiserwartungsindex für Büroflächen ist mit -61.8 Punkten 93.4 Punkte tiefer als noch im Herbst 2019. Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser erwarten die Experten eine Negativentwicklung: Der Preiserwartungsindex ist mit -38.6 Punkten klar negativ, wobei vereinzelte Bundesländer einen leicht positiven Index vorweisen (Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland und Thüringen). 54% der Teilnehmer erwarten einen starken oder sehr starken Anstieg des Leerstands, 71% der Teilnehmer einen Mietzinsrückgang als direkte Folgen der gegenwärtigen Pandemie. „Die Rezession macht vor dem deutschen Büromarkt nicht halt“, kommentiert **Fahrländer**.

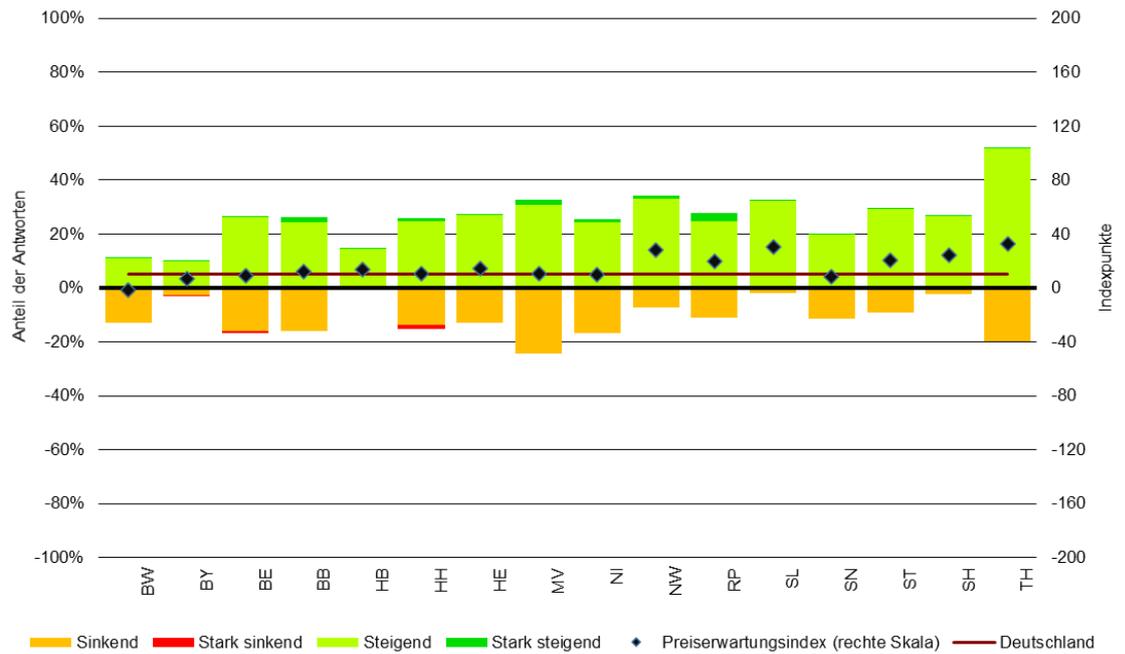
Tabelle 1: Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	-4.3	6.8	9.3	-64.6	18.6	-46.2
Bayern (BY)	6.7	8.1	16.3	-56.9	14.0	-37.0
Berlin (BE)	6.3	18.7	-30.2	-65.4	-27.3	-51.6
Brandenburg (BB)	29.7	8.1	18.3	-53.3	16.1	-50.6
Bremen (HB)	22.2	0.5	10.6	-32.7	23.8	-32.1
Hamburg (HH)	9.4	12.9	0.0	-64.2	41.3	-35.9
Hessen (HE)	5.9	14.4	3.4	-75.3	18.3	-35.5
Mecklenburg-Vorp. (MV)	15.2	23.4	-1.0	-39.3	33.7	3.5
Niedersachsen (NI)	16.3	8.4	13.4	-46.3	48.4	4.4
Nordrhein-Westfalen (NW)	25.3	25.8	18.2	-51.4	31.8	-48.8
Rheinland-Pfalz (RP)	30.3	5.3	11.2	-64.3	52.8	-51.0
Saarland (SL)	31.2	23.6	24.8	-16.2	58.2	15.3
Sachsen (SN)	-2.8	31.4	5.1	-37.7	11.5	-20.3
Sachsen-Anhalt (ST)	12.3	21.5	0.3	-30.8	36.2	-13.5
Schleswig-Holstein (SH)	24.2	27.5	22.7	-38.4	33.4	-20.6
Thüringen (TH)	29.2	34.9	25.3	-12.8	55.0	23.0
Deutschland	8.5	14.9	-5.0	-61.8	14.1	-38.6

(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: 727. Quelle: FPPE. Datenstand: 2. Quartal 2020.

Preiserwartungen Wohneigentum

Abbildung 1: Preiserwartungsindex Wohneigentum (kommende 12 Monate)

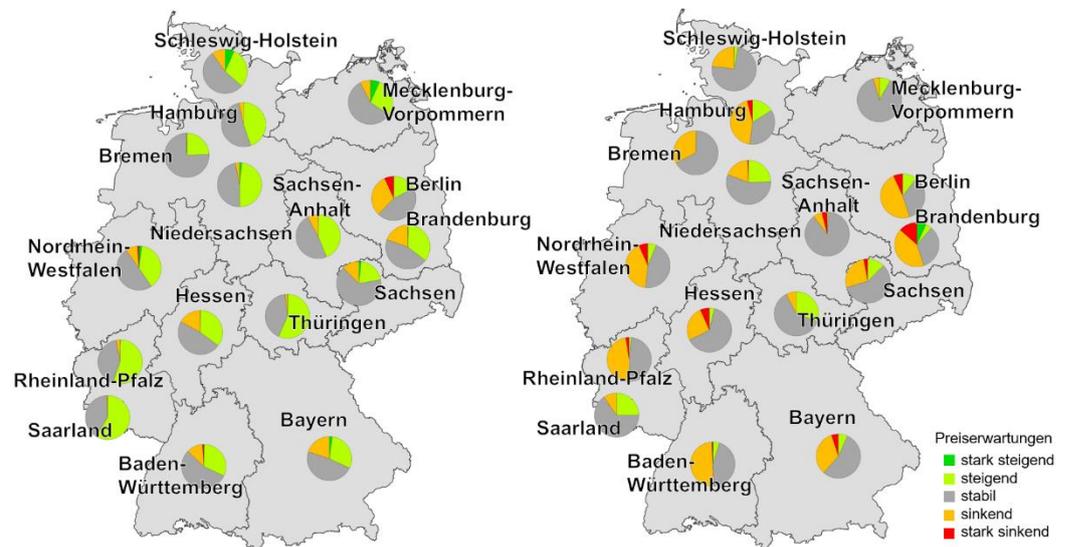


Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2020.

Preiserwartungen Renditeimmobilien

Abbildung 1: Mehrfamilienhäuser (links) und Büro- und Geschäftshäuser (rechts)

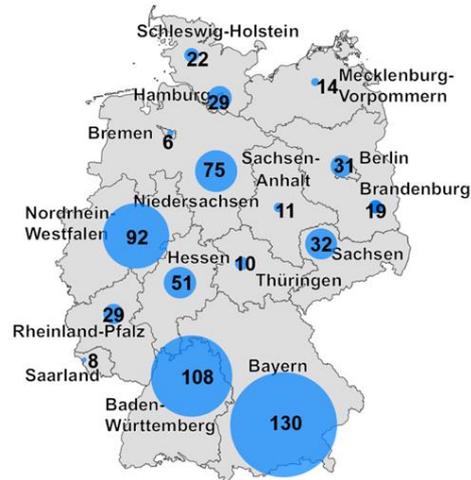


Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2020.

Abbildung 2: Anzahl Teilnehmer pro Bundesland

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2020.



Datenbezug im Excel-Format:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-de-2020-2Q.xlsx>

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an folgende Personen:

Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

Manuel Lehner, Partner, ml@fpre.ch, +41 44 466 70 00

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

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 Untersuchungen.

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

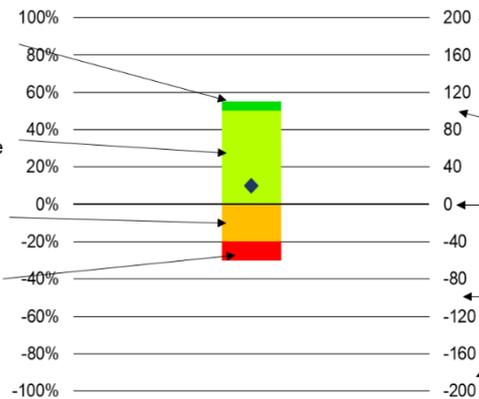
Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Österreich.

Anhang: Lesehilfe

Abbildung 3: 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.