



Pressemitteilung

**Frühjahrsumfrage Immobilienpreisentwicklung
13. Juni 2023**

Deutsche Wohn- und Büroimmobilienakteure erwarten weiter sinkende Transaktionspreise bei steigenden Wohnungsmieten

FPRE befragt Immobilienexperten zu ihren Erwartungen hinsichtlich der Wert- und Mietpreisentwicklung in den kommenden zwölf Monaten

Frankfurt, 13. Juni 2023 – Laut der bundesweiten Frühjahrsumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) sehen die 540 befragten Immobilienexperten die weitere Entwicklung der Transaktionspreise für Wohn- und Büroimmobilien ähnlich pessimistisch wie im vergangenen Herbst. Eine weitere Verschlechterung des Ausblicks ist immerhin ausgeblieben.

Bei den Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen setzt sich die pessimistische Erwartungshaltung ebenfalls fort. Wie im vergangenen Herbst gehen rund 60 Prozent der Befragten von sinkenden Preisen aus. Der FPRE-Preiserwartungsindex für Wohneigentum verharrt mit -60,7 Punkten auf dem Niveau der Herbstumfrage (-61,1).

Bei den Wohnungsmieten wird hingegen ein Anstieg erwartet. Die Befragten gehen weit überwiegend von weiteren Preissteigerungen in den nächsten zwölf Monaten aus. Der FPRE-Index steigt nach 57,9 Punkten im Frühjahr 2022 über 60,3 Punkte im Herbst deutlich auf nunmehr 86,8 Punkte.

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen verharrt nach -5,5 Punkten im Frühjahr 2022 und -44,1 Punkten im Herbst bei -42,3 Punkten. Fast die Hälfte der Experten erwartet in den kommenden zwölf Monaten sinkende oder stark sinkende Büromieten.

Dies sind im Wesentlichen die aktuellen Ergebnisse der von FPRE halbjährlich durchgeführten Erhebung zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland. Die Ergebnisse der im Mai 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 2023 von FPRE beteiligten sich über 540 Expertinnen und Experten aus allen Bundesländern.

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	-54.4 ↘	-67.8 ↘	82.9 ↗	-55.1 ↘	-48.9 ↘	-65.3 →
Bayern (BY)	-58.7 ↘	-47.6 ↗	59.0 ↗	-45.6 →	-44.3 ↘	-68.2 ↘
Berlin (BE)	-72.7 ↘	-68.1 ↘	95.6 ↗	-54.5 ↘	-78.2 ↗	-57.3 ↗
Brandenburg (BB)	-32.3 ↗	-55.5 ↗	87.3 ↗	-33.6 ↘	-9.5 ↗	-58.7 ↘
Bremen (HB)	-11.7 ↗	-91.1 ↗	16.0 ↘	-7.0 ↗	-10.6 ↗	-14.3 ↗
Hamburg (HH)	-33.5 ↗	-74.9 ↘	104.7 ↗	-33.4 ↗	-57.1 ↘	-77.8 ↗
Hessen (HE)	-51.6 ↗	-56.8 →	74.7 ↗	-77.0 ↘	-57.7 →	-65.5 ↘
Mecklenburg-Vorp. (MV)	-27.6 ↘	-46.1 ↗	122.1 ↗	-19.7 →	-54.9 ↗	-39.6 ↗
Niedersachsen (NI)	-53.1 ↘	-52.1 ↗	66.4 ↗	-24.3 ↗	-65.6 ↘	-56.3 ↗
Nordrhein-Westfalen (NW)	-51.8 ↗	-56.9 ↗	68.3 ↗	-26.4 ↗	-42.0 ↗	-50.9 ↗
Rheinland-Pfalz (RP)	-24.1 ↗	-55.1 ↗	83.7 ↗	-40.6 →	-62.5 ↘	-64.4 ↗
Saarland (SL)	-31.9 ↘	-96.8 ↘	86.2 ↗	-57.5 →	-38.9 ↘	-75.2 ↗
Sachsen (SN)	-50.9 ↗	-33.0 ↗	71.7 ↗	-16.8 ↗	-61.5 ↘	-70.3 ↘
Sachsen-Anhalt (ST)	-80.4 ↘	-119.7 ↘	72.5 ↗	-28.8 ↘	-89.5 ↘	-76.2 ↗
Schleswig-Holstein (SH)	-40.4 ↗	-58.8 ↗	94.5 ↗	-25.6 ↘	-42.4 ↘	-52.6 ↘
Thüringen (TH)	-53.8 ↘	-33.2 ↘	75.1 ↗	-79.0 ↘	-84.6 ↘	-86.6 ↘
Deutschland	-54.4 ↗	-62.8 →	86.8 ↗	-42.3 →	-61.9 →	-68.0 ↗

(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 Teilnehmende: 540.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

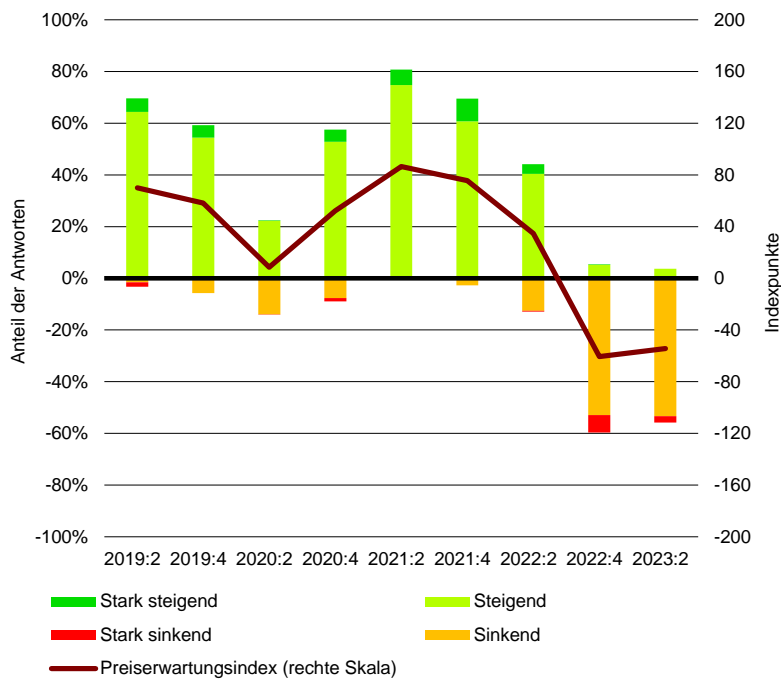
Preiserwartung für Wohneigentum bleibt in allen Bundesländern negativ

Der pessimistische Ausblick auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt gleichermaßen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. So sinkt der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser von positiven 37,6 Punkte im Frühjahr 2022 über -60,6 im Herbst auf jetzt -62,8 Punkte. Derjenige für Eigentumswohnungen entwickelt sich im gleichen Zeitraum von 34,6 und -60,7 auf jetzt leicht verbesserte -54,4 Punkte.

Das pessimistische Bild beim Wohneigentum ist über alle Bundesländer hinweg beobachtbar. Besonders negativ ist der Ausblick für die Bundesländer Sachsen-Anhalt (Indexwert -118,7), Berlin (-71,6) und Bayern (-65,8).

Insgesamt erwartet mit knapp 60 Prozent eine deutliche Mehrheit der Expertinnen und Experten sinkende Preise in den kommenden zwölf Monaten. Rund 37 Prozent gehen von stabilen Preisen aus und lediglich drei Prozent erwarten Preisanstiege.

Preiserwartungsindex Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser bleiben die Erwartungen ebenfalls negativ. Der bundesweite Preiserwartungsindex verharrt nach positiven 24,9 Punkten im Frühjahr 2022 und -62,9 Punkten im Herbst bei nun -61,9 Punkten. Wie zuletzt erwarten fast zwei Drittel der Umfrageteilnehmer(innen) sinkende oder stark sinkende Transaktionspreise. Knapp ein Drittel rechnet mit stabilen Transaktionspreisen. Einen Preisanstieg erwarten immerhin noch etwas mehr als fünf Prozent.

Die Einschätzung der Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser verschlechtert sich über fast alle Bundesländer hinweg. Besonders negativ sind die Experteneinschätzungen für Sachsen-Anhalt (Indexwert -89,5), Thüringen (-84,6) sowie Berlin (-78,2).

Keine Entspannung bei Wohnungsmieten in Sicht

Anders als bei den Transaktionspreisen ist bei den Wohnungsmieten nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Wie im vergangenen Herbst erwartet der Großteil der Befragten bei den Wohnungsmieten in den nächsten zwölf Monaten im Gegenteil weitere Preissteigerungen. Der Preiserwartungsindex legt von 57,9 im Frühjahr 2022 über 60,3 Punkte im Herbst auf nunmehr 86,8 Punkte deutlich zu.

Während im Herbst noch etwas mehr als die Hälfte der Expertinnen und Experten steigende Wohnungsmieten erwarteten, tun dies nun fast 80 Prozent. Rund ein Fünftel erwartet stabile Mieten und lediglich rund ein Prozent geht von sinkenden oder stark sinkenden Mieten aus.

Büro- und Geschäftshäuser bleiben im Minus

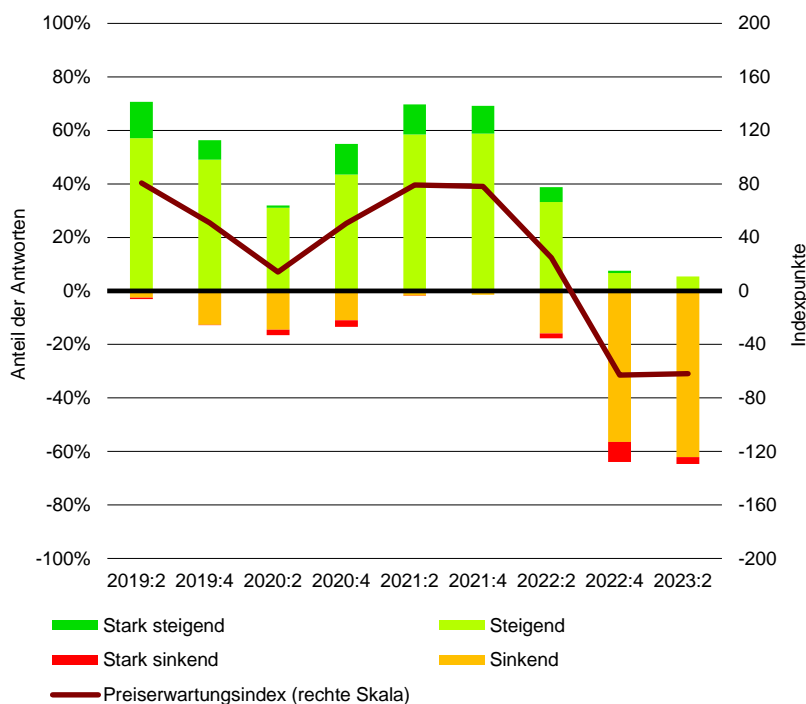
Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser bleiben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage pessimistisch: Der entsprechende Preiserwartungsindex entwickelt sich von -5,0 Indexpunkten im Frühjahr 2022 über -71,4 im Herbst auf nunmehr -68,0 Punkte.

Das pessimistische Bild ist auch hier über alle Bundesländer hinweg beobachtbar. Am düstersten zeigt sich der Preiserwartungsindex für Büro- und Geschäftshäuser in den Bundesländern Thüringen (-86,6), Hamburg (-77,8) und Sachsen-Anhalt (-76,2).

Büromieten setzen Negativtrend fort

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen bleibt mit -42,3 Punkten ähnlich negativ wie im vergangenen Herbst als er bei -44,1 Punkten gelegen hatte. Rund 45 Prozent der Teilnehmer(innen) erwarten sinkende oder stark sinkende Büromieten in den nächsten zwölf Monaten, etwa die Hälfte stabile Mieten und nur knapp fünf Prozent gehen von steigenden Mieten in diesem Segment aus.

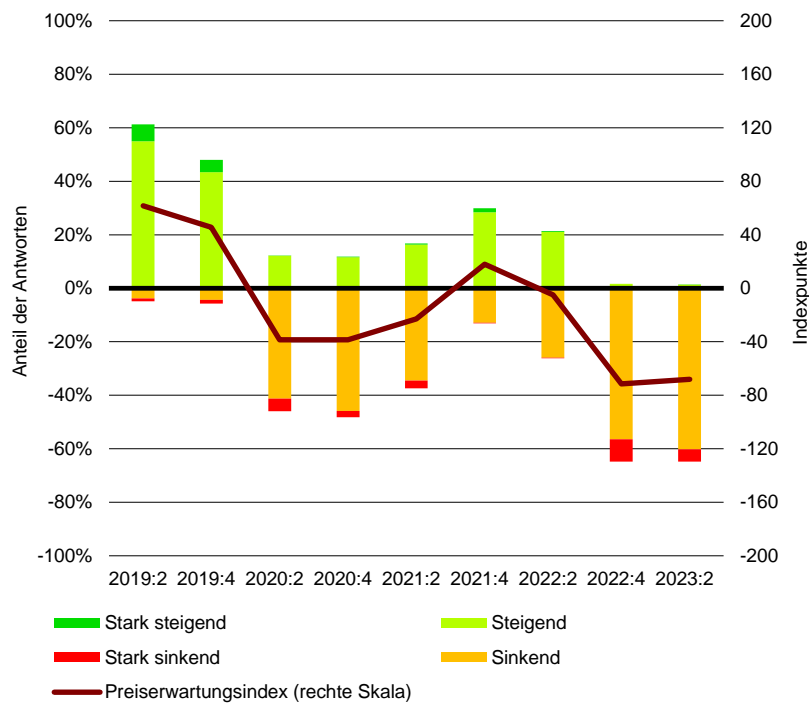
Preiserwartungsindex Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

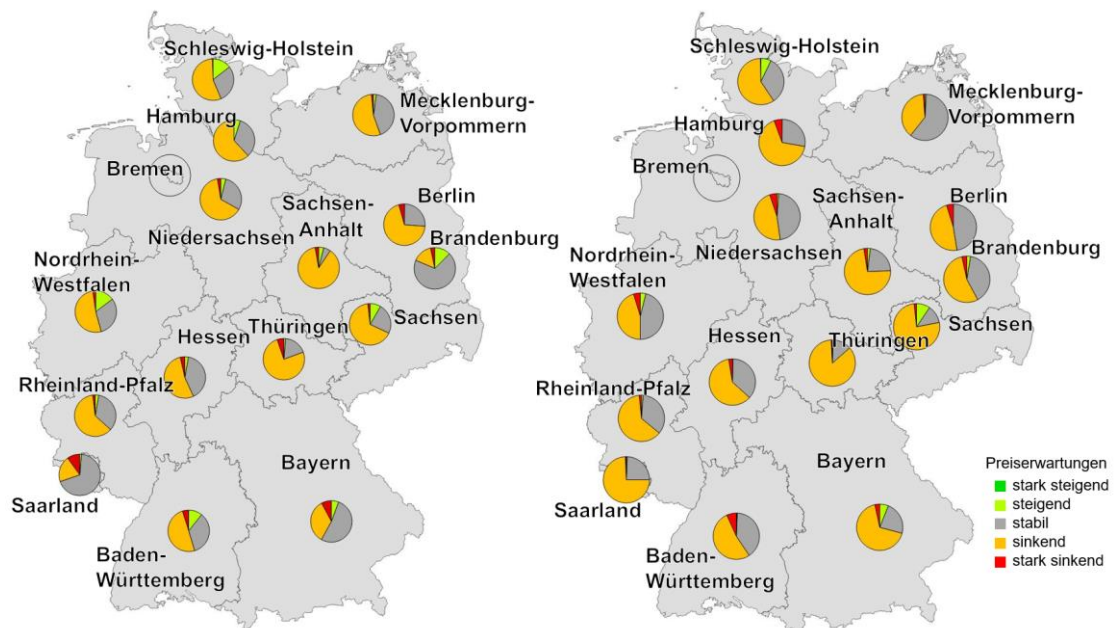
Dr. Stefan Fahrländer, Partner FPRE: „Die seit Mitte letzten Jahres deutlich abgekühlte Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt verfestigt sich, hat sich aber immerhin nicht weiter verschlechtert. Die Preiserwartungsindizes auf Basis unserer Frühjahrsbefragung verharren überwiegend auf den ermittelten Herbstwerten. Auf den Transaktionsmärkten ist der Umschwung vom Verkäufer- zum Käufermarkt offensichtlich. Die ermittelten Stimmungsindizes für Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser lassen auch in den kommenden zwölf Monaten eine Preisfindung auf niedrigerem Niveau erwarten. Umgekehrt sorgt der anhaltende Mangel an Wohnraum in den Ballungsräumen für weiter anziehende Mieten. Dort entsteht einfach zu wenig neuer Wohnraum und sowohl die Regulierung als auch die nur langsam sinkenden Baupreise lassen keine schnelle Entwarnung erwarten. Bei den Büro- und Geschäftshäusern bleibt der Ausblick auf die Transaktionspreise ebenfalls pessimistisch. Die hie und da erhofften Steigerungen für Büromieten dürften sich, bei gedrosselter Projektentwicklungs-Pipeline, wenn überhaupt nur in absoluten Toplagen der Metropolen erzielen lassen.“

Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

Rückfragen bitte an:

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

Über FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung

Als unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen befasst sich FPRE seit 2006 mit der digitalen Analyse und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Unternehmen ist einer der führenden Daten- und Modellprovider für die Immobilienwirtschaft in Deutschland und der Schweiz. FPRE bietet automatisierte Immobilienbewertungs-, Mietpreis- und Prognosemodelle, digitale Makro- und Mikrolagedaten sowie Lageratings und Kartenlösungen.

Mit rund 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an den Standorten Zürich, Frankfurt und Bern unterstützt FPRE seine Kunden bei der Digitalisierung und Prozessautomatisierung. 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 und die Schweiz.

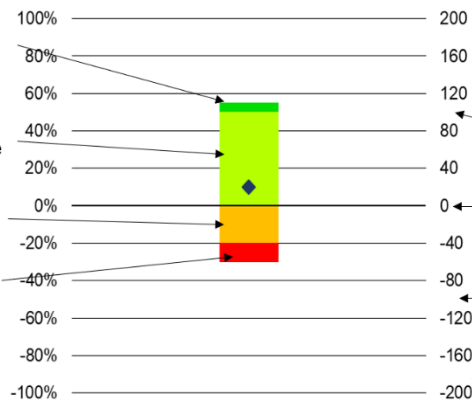
Weitere Infos: www.fahrlaenderpartner.de

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.