



Pressemitteilung

Frühjahrsumfrage Immobilienpreisentwicklung 5. Juni 2024

FPRE-Frühjahrsumfrage zeigt positiven Stimmungsumschwung und Bodenbildung auf den Wohnimmobilienmärkten

FPRE befragt rund 425 Expertinnen und Experten zu ihren Erwartungen hinsichtlich der Wert- und Mietpreisentwicklung bis zum Frühjahr 2025

Frankfurt, 5. Juni 2024 – Laut der bundesweiten Frühjahrsumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein deutlich positiver Stimmungsumschwung für die Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte in den kommenden zwölf Monaten festzustellen. Bei den Büroimmobilienmärkten überwiegt hingegen weiter der Pessimismus. FPRE befragt halbjährlich Immobilienexperten zur Entwicklung der Wohn- und Büroimmobilienmärkte in den kommenden zwölf Monaten.

Danach erwarten nun drei Viertel der Befragten stabile Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bis in das Frühjahr 2025. Noch im vergangenen Herbst gingen rund 60 Prozent von weiter sinkenden Kaufpreisen aus. Gleichzeitig hält die Erwartung steigender Wohnungsmieten an. Fast 85 Prozent der Befragten sind dieser Ansicht.

Konkret zeigt sich bei den erwarteten Kaufpreisen für Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) ein klarer Stimmungsumschwung. So erwarten mehr als drei Viertel der Experten stabile Preise für Wohneigentum, knapp 14 Prozent gehen von sinkenden Preisen aus und rund zehn Prozent rechnen mit steigenden Preisen. Der von FPRE berechnete Preiserwartungsindex Wohneigentum liegt nach der aktuellen Umfrage bei -3,6 Punkten, in der Herbstumfrage 2023 waren es deutlich pessimistischere -60,7 Punkte.

Bei den Wohnungsmieten gehen die Befragten weit überwiegend von weiteren Preissteigerungen in den nächsten zwölf Monaten aus. Der entsprechende FPRE-Index steigt von dem bereits hohen Niveau von 90,7 Punkten im Herbst 2024 auf nunmehr 97,2 Punkte. Ein Indexwert von 100 repräsentiert eine hohe Einigkeit über steigende Preise.

Auf den Büromärkten ist hingegen weder bei den Transaktionspreisen noch bei den Mieten ein größerer Stimmungsumschwung in Sicht. Bei den Büromieten erwartet fast die Hälfte der Umfrageteilnehmer sogar weitere Preisrückgänge.

Fahrländer Partner Raumentwicklung

So liegt der Preiserwartungsindex für Büromieten mit aktuell -48,2 Punkten nochmals unter den -41,9 Punkten aus dem Herbst 2023. Fast die Hälfte der Experten erwartet in den kommenden zwölf Monaten sinkende oder stark sinkende Büromieten. Über 50 Prozent gehen von stabilen Büromieten aus.

Bei den Investments in Mehrfamilienhäuser ist die negative Erwartung nicht mehr ganz so stark ausgeprägt wie noch im Herbst. Auch mit Blick auf die Transaktionspreise für Büroimmobilien sind die Befragten nicht mehr ganz so pessimistisch wie noch bei der letzten Umfrage.

Dies sind im Wesentlichen die aktuellen Ergebnisse der von FPRE halbjährlich durchgeführten Erhebung zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland. Die Ergebnisse der im Mai und 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 Frühjahrsumfrage 2024 von FPRE beteiligten sich rund 425 Expertinnen und Experten aus allen Bundesländern.

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

Bundesland	ETW (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	-17.2 ↗	-19.0 ↗	85.8 ↗	-49.6 ↗	-18.5 ↗	-55.6 ↗
Bayern (BY)	-16.9 ↗	-12.7 ↗	98.1 ↗	-49.0 ↗	-15.3 ↗	-58.0 ↗
Berlin (BE)	5.0 ↗	-26.2 ↗	95.1 →	-45.0 ↗	-31.4 ↗	-66.6 ↗
Brandenburg (BB)	24.6 ↗	-14.6 ↗	101.5 ↗	-20.3 ↗	-13.1 ↗	-55.0 ↘
Bremen (HB)	0.2 ↗	-45.5 ↘	100.9 ↗	-6.7 ↗	0.2 ↘	-8.0 ↘
Hamburg (HH)	0.0 ↗	-11.0 ↗	116.6 ↗	-53.2 ↘	-5.5 ↗	-53.3 ↗
Hessen (HE)	20.6 ↗	4.7 ↗	81.2 ↘	-38.8 ↗	-2.7 ↗	-42.7 ↗
Mecklenburg-Vorp. (MV)	9.0 ↗	-6.3 ↗	54.1 ↘	-82.2 ↘	-58.2 ↘	-32.9 ↗
Niedersachsen (NI)	-12.8 ↗	-26.3 ↗	65.0 ↗	-13.0 ↗	-17.0 ↗	-35.1 ↗
Nordrhein-Westfalen (NW)	0.5 ↗	-5.9 ↗	93.7 ↗	-44.6 ↘	-2.1 ↗	-57.2 ↗
Rheinland-Pfalz (RP)	0.4 ↗	5.6 ↗	88.1 ↗	-57.3 ↘	5.8 ↗	-50.9 ↗
Saarland (SL)	67.4 ↗	21.5 ↗	100.9 ↗	-77.5 ↗	71.2 ↗	-21.4 ↗
Sachsen (SN)	15.3 ↗	4.1 ↗	79.5 ↘	-42.8 ↗	-32.9 ↗	-43.6 ↗
Sachsen-Anhalt (ST)	1.7 ↗	0.0 ↗	81.2 ↘	-30.5 ↗	-19.5 ↗	-35.6 ↗
Schleswig-Holstein (SH)	-5.7 ↗	-24.9 ↗	99.4 ↗	-26.7 ↗	-33.0 ↗	-46.1 ↗
Thüringen (TH)	9.0 ↗	-1.2 ↗	98.9 ↗	-83.9 ↘	-58.0 ↗	-82.3 ↗
Deutschland	0.0 ↗	-14.0 ↗	97.2 ↗	-48.2 ↘	-18.7 ↗	-56.0 ↗

(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: 428.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

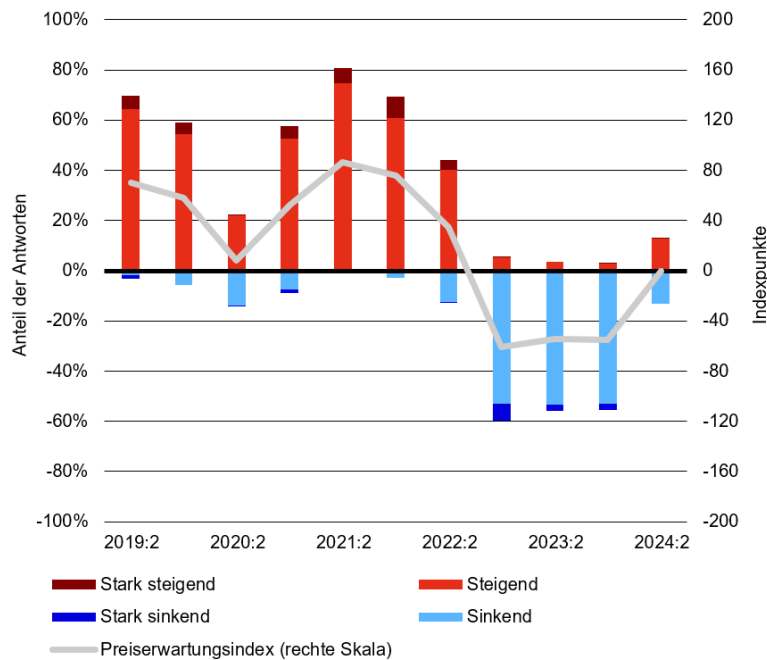
Preiserwartung für Wohneigentum bewegt sich klar in Richtung Bodenbildung

Der deutliche Stimmungsumschwung auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt gleichermaßen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. So bewegt sich der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser nach -62,8 Punkten im Frühjahr und -62,6 Punkten im Herbst 2023 mit aktuell -14,0 Punkten klar in Richtung Preisstabilität.

Noch klarer fällt dieses Bild für Eigentumswohnungen aus, die sich im gleichen Zeitraum von -54,4 über -55,3 Punkte auf aktuell 0,0 Punkte entwickeln und damit weitestgehende Einigkeit über Preisstabilität signalisieren.

Die Indexwerte bei Wohneigentum sind über die Bundesländer hinweg recht unterschiedlich: Am negativsten ist der Ausblick für die Bundesländer Bremen (Indexwert -19,8), Baden-Württemberg (-19,0) und Bayern (-17,5). Deutlich positive Werte weisen hingegen Saarland (47,2), Sachsen (17,6) und Hessen (16,6) aus.

Preiserwartungsindex Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

Mehrfamilienhäuser zeigen seit dem Herbst 2022 erstmals wieder leichten Aufwärtstrend

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser hellt sich die in den vergangenen Umfragen pessimistische Sicht weiter auf. So steigt der bundesweite Preiserwartungsindex nach -61,9 Punkten im Frühjahr 2023 und -53,0 Punkten im Herbst auf nun -18,7 Punkte. Knapp 30 Prozent der Expertinnen und Experten erwarten sinkende oder stark sinkende Preise, knapp 60 Prozent stabile Preise sowie rund zehn Prozent steigende Transaktionspreise.

Büro- und Geschäftshäuser lassen weitere Preisrückgänge erwarten

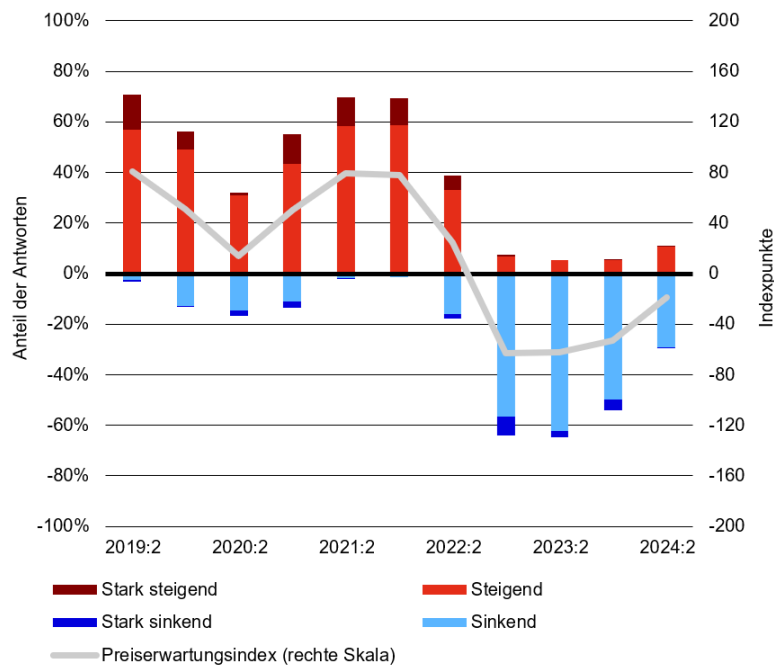
Bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser bleiben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage pessimistisch. Allerdings liegt der entsprechende Preiserwartungsindex mit -56,0 Punkten aktuell etwas höher als in der vergangenen Herbst-Umfrage mit damals -70,5 Punkten.

Das pessimistischere Bild ist über praktisch alle Bundesländer hinweg beobachtbar. Am negativsten ist die Erwartungshaltung für Büro- und Geschäftshäusern in den Bundesländern Thüringen (-82,3), Berlin (-66,6) und Bayern (-58,0).

Negativtrend bei Büromieten verschärft sich

Im Unterschied zu allen anderen betrachteten Kategorien steigt der Pessimismus bei den Büromieten im Vergleich zur Herbstumfrage 2023. Hier sehen die meisten Umfrageteilnehmer offenbar einen weiteren Korrekturbedarf in den kommenden 12 Monaten. So hat sich der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen von -41,9 auf nun -48,2 Punkte weiter verschlechtert. 46 Prozent der Teilnehmer erwarten sinkende oder stark sinkende Büromieten, etwas über die Hälfte stabile Mieten und nur rund 2 Prozent gehen von steigenden Mieten in diesem Segment aus.

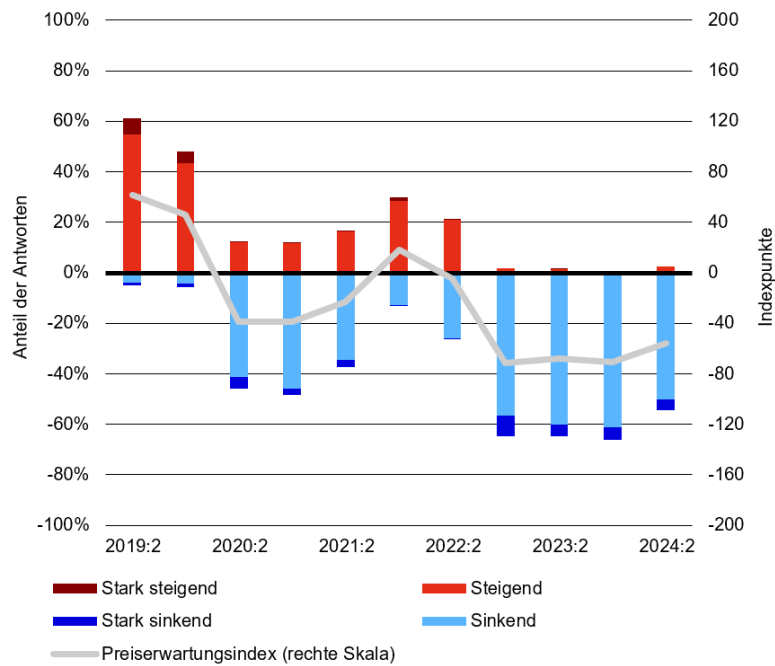
Preiserwartungsindex Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

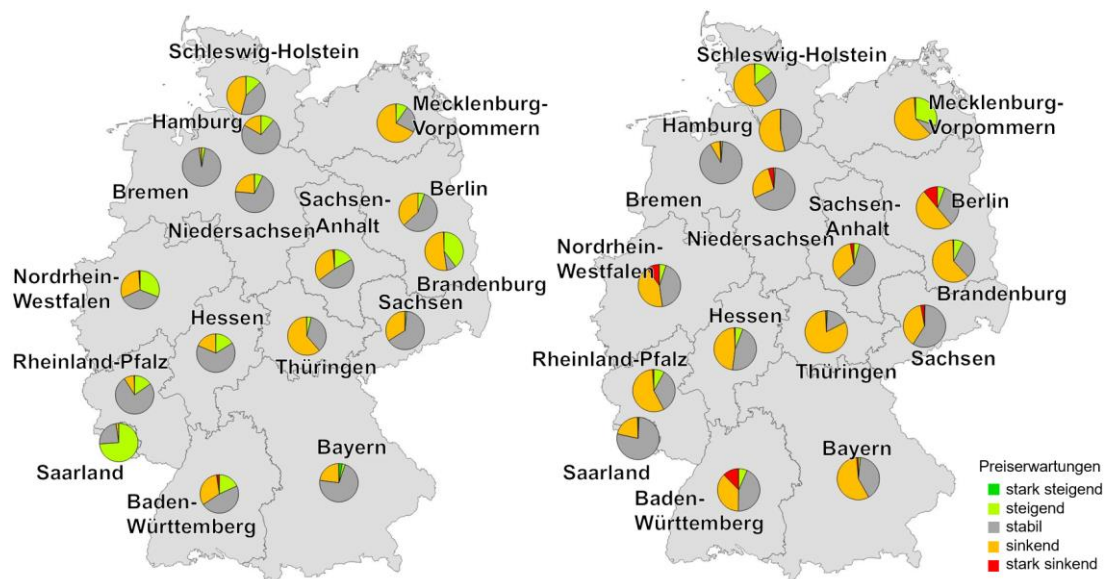
Dr. Stefan Fahrländer, Partner FPRE: „Die Preiserwartung für Wohnimmobilien zeigt eine klare Tendenz in Richtung Bodenbildung. Insbesondere bei den Eigentumswohnungen herrscht weitgehend Einigkeit über stabile Kaufpreise und bei Einfamilienhäusern ist ein weiterer Schritt in diese Richtung getan. Auch bei den Mehrfamilienhäusern bewegt sich der Index, wenn auch langsamer, in Richtung stabilerer Preise, nicht aber bei den Büro- und Geschäftshäusern, wo die Stimmung nach wie vor pessimistisch ist.“

Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

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

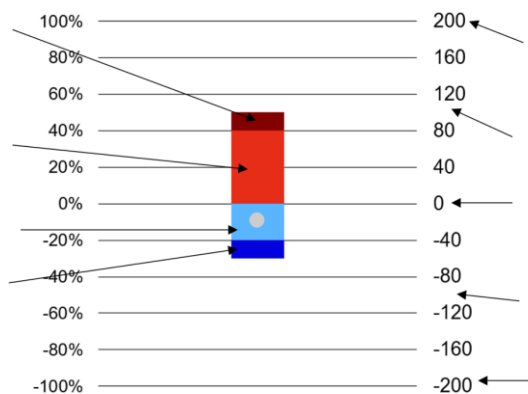
Anteil der Antworten

Bsp.: 10% der Teilnehmer erwarten stark steigende Preise

40% 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.