



Pressemitteilung

Frühjahrsumfrage Immobilienpreisentwicklung 22. Juni 2022

Zinsanstieg bremst Optimismus auf den Wohn- und Büroimmobilienmärkten

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

Frankfurt, 22. Juni 2022 – Laut der bundesweiten Frühjahrsumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) sehen Immobilienexperten die Entwicklung der Miet- und Transaktionspreise für Wohn- und Büroimmobilien deutlich verhaltener als noch im vergangenen Herbst.

Bei den Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen rechnen nur noch knapp 46 Prozent der Befragten mit steigenden oder stark steigenden Preisen. Im Herbst waren es noch 71 Prozent. Der FPRE-Preiserwartungsindex für Wohneigentum sinkt dementsprechend von 78,6 auf 39,5 Punkte.

Bei den Wohnungsmieten fällt die Erwartungshaltung stabiler aus. Der grösste Teil der Befragten geht von weiteren Preissteigerungen in den nächsten 12 Monaten aus. Der FPRE-Index liegt fast unverändert bei 57,9 Punkten (Herbst 2021: 57,3 Punkte).

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen ist mit -5,5 Punkten hingegen wieder tiefer ins Minus gerutscht als noch vor einem halben Jahr (-0,8 Punkte). Rund ein Viertel der Experten erwartet sinkende Mieten (Herbst 2021: 20%). 53 Prozent der Teilnehmer erwarten stabile Mieten in den nächsten 12 Monaten. Im Herbst 2021 waren es noch 61 Prozent. Unverändert geht rund ein Fünftel der Befragten von steigenden Büromieten aus.

Dies sind im Wesentlichen die aktuellen Ergebnisse der von FPRE halbjährlich durchgeführten Erhebung zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland. Die Ergebnisse der zwischen Mitte Mai und Anfang Juni 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 2022 von FPRE beteiligten sich knapp 500 Expertinnen und Experten aus allen Bundesländern.

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

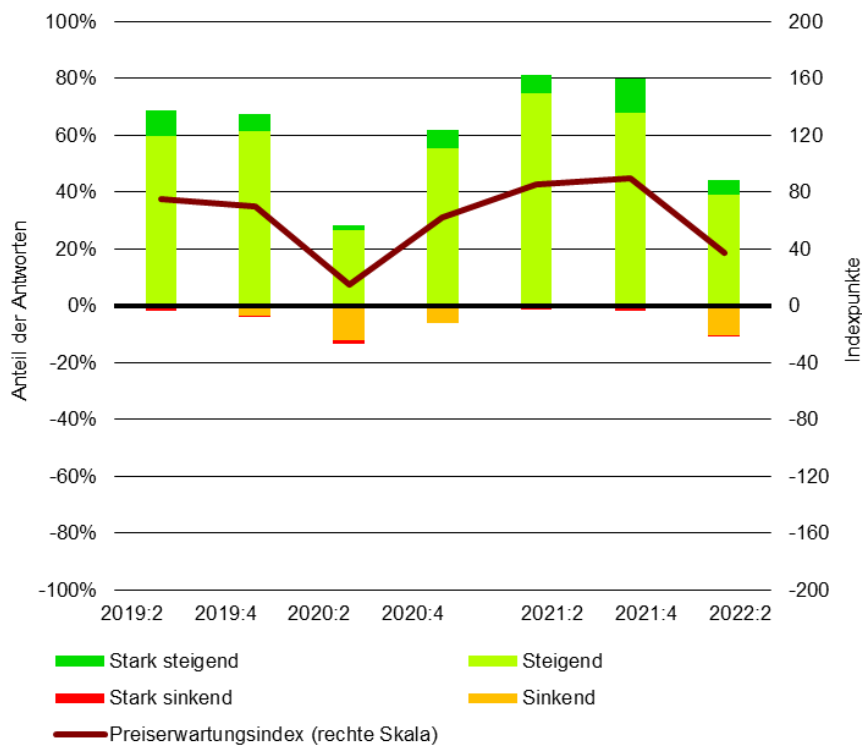
Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	32.7 ↘	36.2 ↘	45.8 →	-12.6 ↗	29.9 ↘	8.2 →
Bayern (BY)	32.1 ↘	48.6 ↘	26.0 ↘	-45.7 ↘	6.4 ↘	-15.8 ↘
Berlin (BE)	30.1 ↘	52.7 ↘	65.0 →	5.8 →	16.8 ↘	-21.2 ↘
Brandenburg (BB)	14.4 ↘	-0.6 ↘	30.3 ↘	12.2 ↗	36.5 ↘	-36.9 ↘
Bremen (HB)	73.1 ↗	74.1 ↗	72.8 ↗	-0.1 ↗	98.0 ↗	23.2 ↗
Hamburg (HH)	45.5 ↘	45.5 ↘	63.6 ↗	-5.0 ↘	28.6 ↘	0.1 ↘
Hessen (HE)	-22.8 ↘	-0.9 ↘	16.9 ↘	-29.6 →	1.3 ↘	-23.9 ↘
Mecklenburg-Vorp. (MV)	-21.2 ↘	-44.6 ↘	25.6 ↘	-45.1 ↘	-28.0 ↘	-39.4 ↘
Niedersachsen (NI)	17.2 ↘	5.7 ↘	48.2 ↘	-7.1 ↗	43.1 ↘	-22.6 ↘
Nordrhein-Westfalen (NW)	30.1 ↘	33.3 ↘	54.1 ↘	-9.2 →	29.0 ↘	3.8 ↘
Rheinland-Pfalz (RP)	22.4 ↘	22.7 ↘	39.8 ↘	-18.6 ↗	6.6 ↘	-18.9 ↘
Saarland (SL)	58.8 ↘	41.5 ↘	62.0 ↗	-40.8 ↘	64.3 ↘	-26.1 ↘
Sachsen (SN)	58.7 ↘	33.5 ↘	55.3 ↗	18.4 ↗	25.5 ↘	33.7 ↗
Sachsen-Anhalt (ST)	116.0 ↗	83.7 →	57.3 ↗	-3.1 →	123.9 ↗	-1.7 →
Schleswig-Holstein (SH)	35.0 ↘	24.7 ↘	63.6 ↗	-4.2 ↘	19.3 ↘	1.2 ↘
Thüringen (TH)	8.1 ↘	40.6 ↘	-20.8 ↘	-20.0 ↗	-18.5 ↘	-69.9 ↘
Deutschland	34.6 ↘	37.6 ↘	57.9 →	-5.5 ↘	24.9 ↘	-5.0 ↘

(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: 463.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

Preiserwartung für Wohneigentum klar rückläufig - Büro- und Geschäftshäuser wieder im Minus

Der verhaltene Ausblick auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. So sinkt der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser von 89,6 im Herbst 2021 auf jetzt 37,6 Punkte. Derjenige für Eigentumswohnungen geht im gleichen Zeitraum von 75,5 auf jetzt 34,6 Punkte zurück.

Preiserwartungsindex Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser haben sich die Erwartungen im Vergleich zu vor einem halben Jahr noch deutlicher verschlechtert. Der bundesweite Preiserwartungsindex gab von 78,2 im Herbst auf jetzt 24,9 Punkte nach. Nur noch 39 statt 70 Prozent der Experten erwarten steigende oder stark steigende Transaktionspreise. 43 statt 29 Prozent der Befragten rechnen mit stabilen Transaktionspreisen. Einen Rückgang der Preise erwarten nun 18 anstelle von zwei Prozent im Herbst 2021.

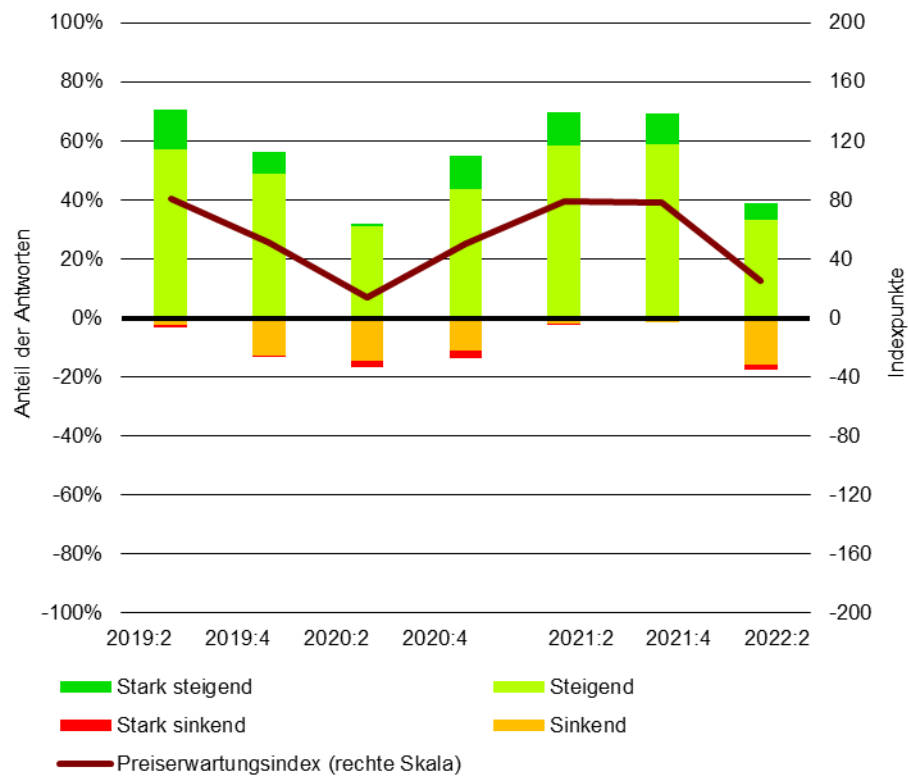
Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wesentlich pessimistischer als vor einem halben Jahr: Der entsprechende Preiserwartungsindex ist mit -5,0 Punkten wieder in den negativen Bereich gerutscht. Im Herbst 2021 lag er noch bei 17,9 Punkten und war damit zum ersten Mal seit dem Herbst 2019 wieder im positiven Bereich.

Überwiegend stabile Erwartungen bei Wohnungs- und Büromieten

Bei den Wohnungsmieten erwartet der Großteil der Befragten in den nächsten 12 Monaten nach wie vor Preissteigerungen. Der Preiserwartungsindex liegt kaum verändert bei 57,9 Punkten (Herbst 2021: 57,3). 55 Prozent der Experten erwarten steigende, 44 Prozent stabile Mieten. Von sinkenden oder stark sinkenden Mieten gehen nur sehr wenige Befragte aus.

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen ist mit -5,5 Punkten nur leicht tiefer als noch vor einem halben Jahr (-0,8 Punkte). Während damals ein Fünftel der Experten sinkende Mieten erwarteten, sind es nun 26 Prozent. 53 Prozent gehen von stabilen Mieten in den nächsten 12 Monaten aus (Herbst 2021: 61 Prozent), 21 Prozent erwarten steigende Mieten (Herbst 2021: 18 Prozent).

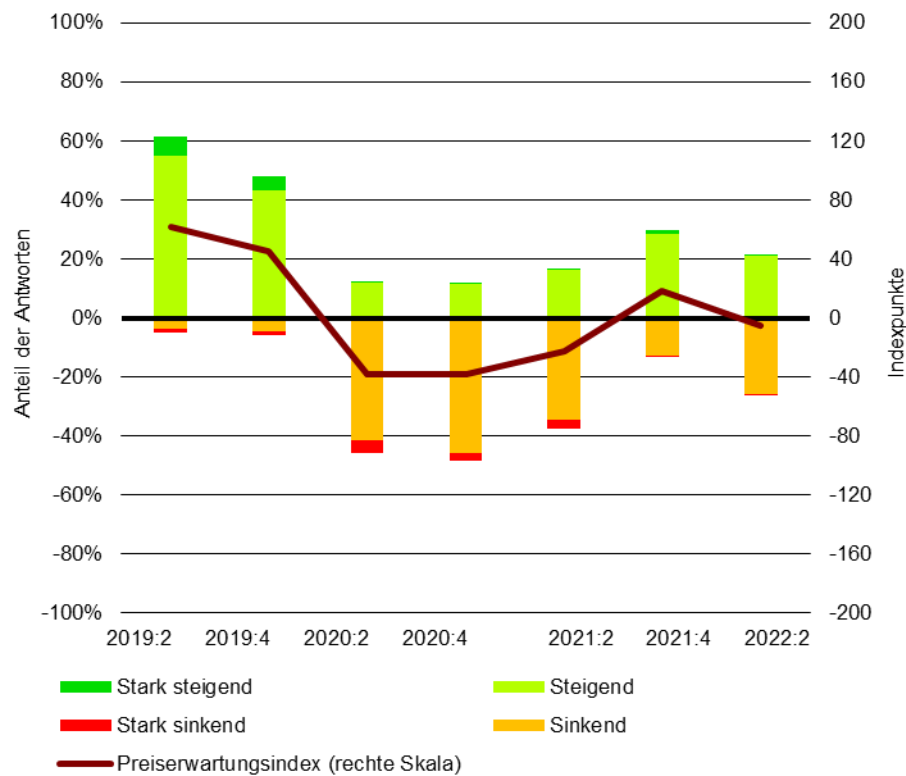
Preiserwartungsindex Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

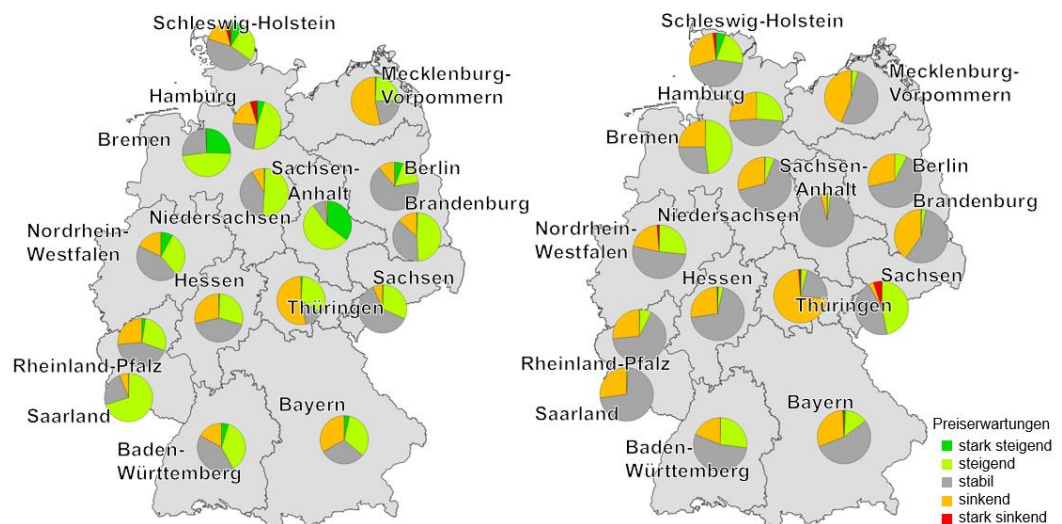
Dr. Stefan Fahrländer, Partner FPRE: „Es kann nicht wirklich überraschen, dass die Leitzinserhöhungen nun Realität werden und auch auf den Immobilienmärkten Wirkung zeigen. Dies zeigt sich im deutlich gebremsten Optimismus unserer halbjährlichen Umfrage. Allerdings dürften die Preise - außer in strukturschwachen Lagen - kaum einbrechen. Auch mittelfristig wird sich die Dynamik der Preisentwicklung zwar verlangsamen, von einer deutlichen Preiskorrektur ist aber nicht auszugehen. Denn das Angebot an Wohnraum kann in den Ballungsräumen trotz aller politischen Bemühungen nicht in ausreichendem Maße befriedigt werden. Und auch ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zeichnet sich nicht ab. Gleichzeitig fehlt es an Baumaterial, die Energiepreise steigen und Handwerker sind rar. Die alleinige Verengung der Immobilienfinanzierung auf die Anpassung der kurzfristigen Zinsen durch die Zentralbank greift zwar zu kurz. Dass die derzeitigen Veränderungen der Rahmenbedingungen auch die Immobilienwirtschaft auf die Probe stellen, ist jedoch absehbar und zeigt sich deshalb auch in den Erwartungen der von uns befragten Expertinnen und Experten.“

Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.
Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

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 30 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.

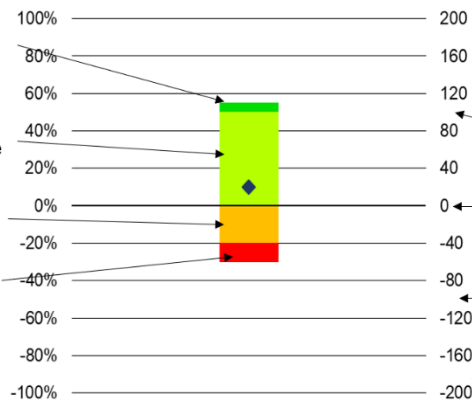
Weitere Infos: www.fahrlaenderpartner.de

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.