



Pressemitteilung

## Herbstumfrage Immobilienpreisentwicklung 12. Dezember 2022

---

### Preiserwartungsindizes auf den Wohn- und Büroimmobilienmärkten zeigen klaren Abwärtstrend

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

**Frankfurt, 12. Dezember 2022** – Laut der bundesweiten Herbstumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) sehen Immobilienexperten die Entwicklung der Transaktionspreise für Wohn- und Büroimmobilien deutlich pessimistischer als noch im vergangenen Frühjahr.

Bei den Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ist ein regelrechter Einbruch zu verzeichnen. Während im Frühjahr noch fast die Hälfte der Befragten mit steigenden oder stark steigenden Preisen gerechnet hatte, erwartet nun eine Mehrheit von fast 60 Prozent sinkende Preise. Der FPRE-Preiserwartungsindex für Wohneigentum sinkt dementsprechend drastisch von 39,5 auf -61,1 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 60,3 Punkten (Frühjahr 2022: 57,9 Punkte).

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen ist mit -44,1 Punkten tiefer ins Minus gerutscht als noch vor einem halben Jahr (-5,5 Punkte). Fast die Hälfte der Experten erwartet sinkende Mieten (Frühjahr 2022: 26%). 48 Prozent der Teilnehmer erwarten stabile Mieten in den nächsten 12 Monaten. Im Frühling 2022 waren es 53 Prozent. Nur noch sechs Prozent der Befragten (Frühling 2022: 21%) gehen 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 im Laufe des Novembers 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 Herbstumfrage 2022 von FPRE beteiligten sich über 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)	-58.4	↘	-44.8	↘	53.9	↗	-50.4	↘	-43.8	↘	-66.9	↘
Bayern (BY)	-70.3	↘	-53.9	↘	49.7	↗	-47.1	→	-30.2	↘	-34.7	↘
Berlin (BE)	-50.0	↘	-42.2	↘	67.9	→	-27.3	↘	-87.3	↘	-68.4	↘
Brandenburg (BB)	-51.0	↘	-79.2	↘	52.0	↗	-16.8	↘	-58.3	↘	-51.3	↘
Bremen (HB)	-98.8	↘	-98.5	↘	52.9	↘	-61.6	↘	-88.0	↘	-74.8	↘
Hamburg (HH)	-79.8	↘	-71.2	↘	69.9	↗	-52.8	↘	-49.9	↘	-86.5	↘
Hessen (HE)	-62.8	↘	-54.9	↘	15.7	→	-44.5	↘	-57.1	↘	-49.8	↘
Mecklenburg-Vorp. (MV)	3.4	↗	-74.7	↘	41.2	↗	-19.0	↗	-76.2	↘	-84.8	↘
Niedersachsen (NI)	-36.0	↘	-69.5	↘	24.6	↘	-33.6	↘	-43.9	↘	-71.1	↘
Nordrhein-Westfalen (NW)	-56.1	↘	-62.7	↘	57.5	↗	-47.8	↘	-65.4	↘	-73.6	↘
Rheinland-Pfalz (RP)	-31.2	↘	-61.2	↘	35.0	↘	-39.5	↘	-27.7	↘	-68.5	↘
Saarland (SL)	-18.8	↘	-69.9	↘	25.1	↘	-55.6	↘	-27.2	↘	-93.6	↘
Sachsen (SN)	-70.7	↘	-42.6	↘	51.6	↘	-47.6	↘	-53.2	↘	-63.6	↘
Sachsen-Anhalt (ST)	-59.0	↘	-55.8	↘	32.4	↘	-9.7	↘	-65.1	↘	-96.9	↘
Schleswig-Holstein (SH)	-67.3	↘	-84.8	↘	48.4	↘	-20.7	↘	-24.0	↘	-33.1	↘
Thüringen (TH)	-45.3	↘	-27.6	↘	61.4	↗	-75.8	↘	1.7	↗	-83.5	↘
<b>Deutschland</b>	<b>-60.7</b>	<b>↘</b>	<b>-60.6</b>	<b>↘</b>	<b>60.3</b>	<b>→</b>	<b>-44.1</b>	<b>↘</b>	<b>-62.9</b>	<b>↘</b>	<b>-71.4</b>	<b>↘</b>

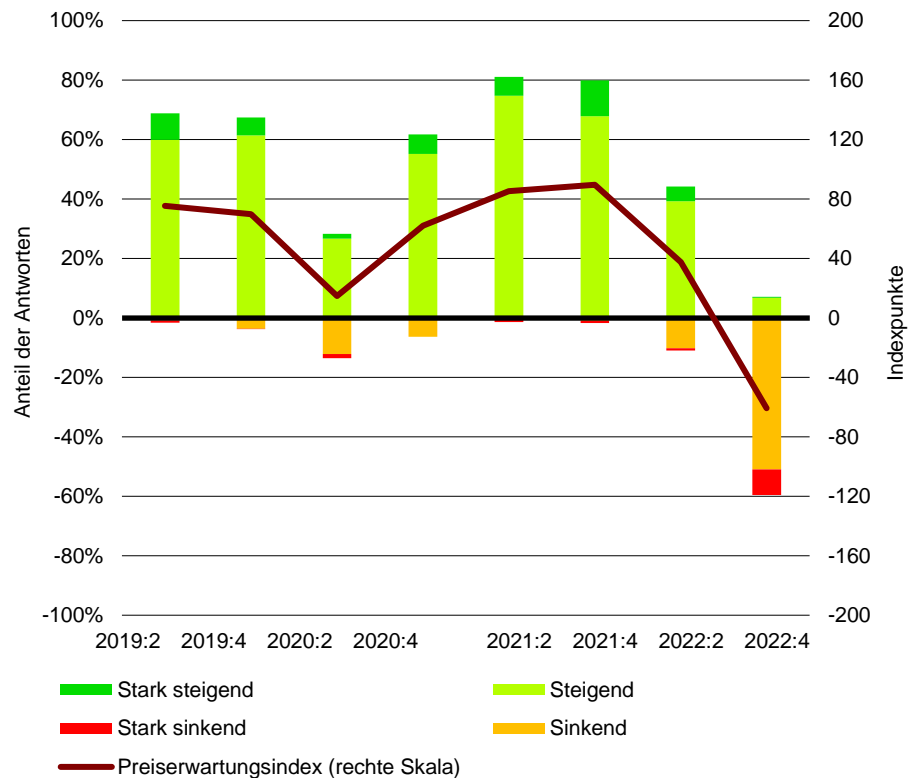
(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern. Anzahl Teilnehmende: 532.  
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

**Preiserwartung für Wohneigentum in allen Bundesländern deutlich negativer als in den Vorperioden**

Der pessimistische Ausblick auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt gleichermaßen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. So sinkt der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser von 89,6 im Herbst 2021 über 37,6 im Frühjahr 2022 auf jetzt -60,6 Punkte. Derjenige für Eigentumswohnungen geht im gleichen Zeitraum von 75,5 auf 34,6 und jetzt -60,7 Punkte zurück.

Das pessimistische Bild beim Wohneigentum ist über alle Bundesländer hinweg beobachtbar. Besonders negativ ist der Ausblick für die Bundesländer Brandenburg, Bayern und Schleswig-Holstein, wo 72, 70 bzw. 69 Prozent der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sinkende Preise erwarten.

### Preiserwartungsindex Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser haben sich die Erwartungen im Vergleich zu vor einem halben Jahr massiv verschlechtert. Der bundesweite Preiserwartungsindex gab von 24,9 Punkten im Frühjahr 2022 auf jetzt -62,9 Punkte nach. Fast zwei Drittel der Experten erwarten sinkende oder stark sinkende Transaktionspreise. Nur noch 29 statt 43 Prozent der Befragten rechnen mit stabilen Transaktionspreisen. Einen Anstieg der Preise erwarten knapp acht Prozent.

Die Einschätzung der Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser verschlechtert sich über fast alle Bundesländer hinweg. Besonders negativ sind die Experteneinschätzungen für Bremen sowie Berlin, wo 88 bzw. 79 Prozent der Befragten sinkende Preise erwarten.

### Büro- und Geschäftshäuser rutschen tiefer ins Minus

Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nochmals deutlich pessimistischer als bereits vor einem halben Jahr: Der entsprechende Preiserwartungsindex rutscht mit -71,4 Punkten (Frühjahr 2022: -5,0) nochmals deutlich tiefer in den negativen Bereich. Im Herbst 2021 lag er mit damals 17,9 Punkten erstmals seit 2019 wieder im positiven Bereich.

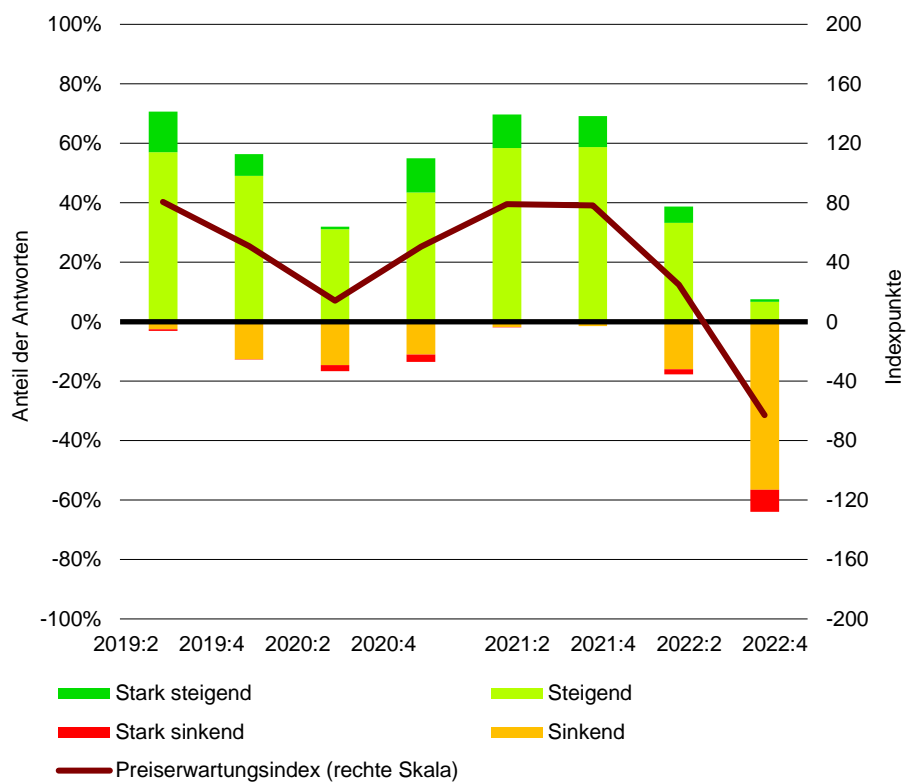
Auch hier ist das pessimistische Bild über alle Bundesländer hinweg zu beobachten. Am stärksten sinkt der Preiserwartungsindex für Büro- und Geschäftshäuser in den Bundesländern Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen-Anhalt sowie Thüringen, die alle Werte von unter -80 Punkten aufweisen.

### Wohnungsmieten bleiben hoch – Büromieten setzen Negativtrend fort

Wie im Frühjahr 2022 erwartet der Großteil der Befragten bei den Wohnungsmieten in den nächsten 12 Monaten Preissteigerungen. Der Preiserwartungsindex liegt hier nahezu unverändert bei 60,3 Punkten (Frühjahr 2022: 57,9). Rund 53 Prozent der Experten erwarten steigende, knapp 46 Prozent stabile Mieten. Von sinkenden oder stark sinkenden Mieten gehen wie im Frühjahr nur sehr wenige Befragte aus.

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen geht hingegen deutlich ins Minus. Nach -5,5 Punkten im Frühjahr 2022 gehen die Erwartungen nun mit -44,1 Punkte nochmals deutlich zurück. Während vor einem halben Jahr rund ein Viertel der Experten sinkende Mieten erwarteten, sind es nun fast die Hälfte. Ebenfalls fast die Hälfte erwarten stabile Mieten in den kommenden 12 Monaten (Frühling 2022: 53%). Nur noch sechs Prozent rechnen mit steigenden Mieten (Frühling 2022: 21%).

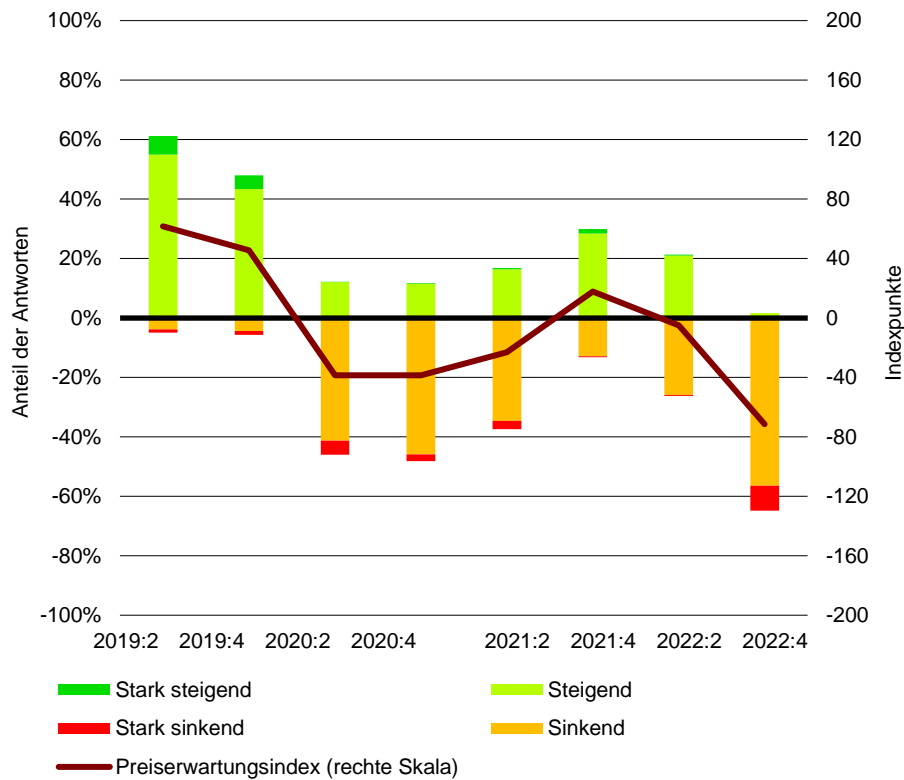
### Preiserwartungsindex Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

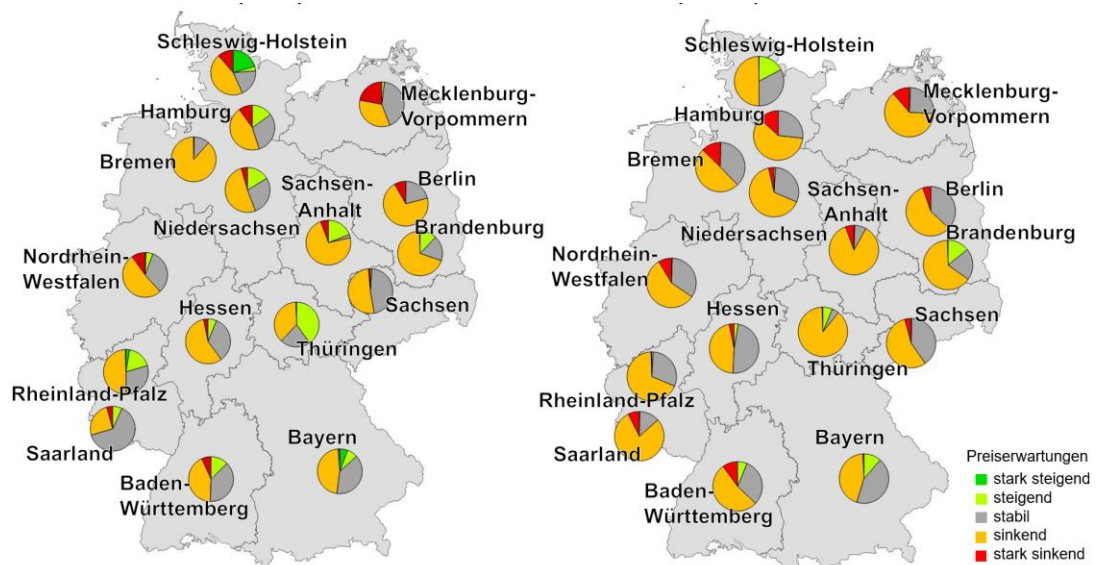
**Dr. Stefan Fahrländer**, Partner FPRE: „Schon auf der Expo Real hatte sich die langjährig gute Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt erheblich eingetrübt. Dies schlägt sich nun auch unmissverständlich in den Preiserwartungsindizes auf Basis unserer Herbstumfrage nieder. Die erwartete Wert- und Mietpreisentwicklung in den kommenden zwölf Monaten ist fast durchweg deutlich pessimistischer als noch im Frühjahr. Lediglich bei den Wohnungsmieten bleibt die Lage konstant, da der Angebotsnotstand in den Metropolen nicht von jetzt auf gleich beseitigt werden kann. Die Meinungen über Werte, Mieten und Leerstände in den kommenden Jahren mögen je nach Intention auseinandergehen. Einigkeit dürfte jedoch darüber bestehen, dass die Aushandlung neuer Preisniveaus sich bis weit in das nächste Jahr hineinziehen wird.“

### Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.  
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

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.

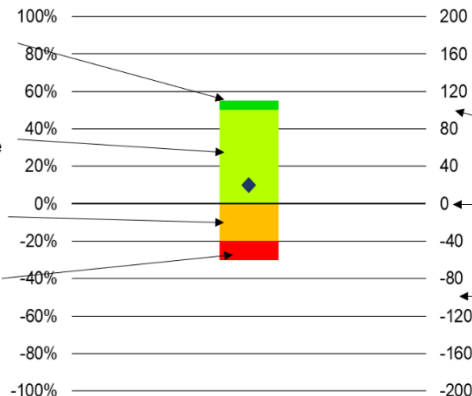
Weitere Infos: [www.fahrlaenderpartner.de](http://www.fahrlaenderpartner.de)

## 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.