



---

Pressemitteilung

## Herbstumfrage Immobilienpreisentwicklung 21. November 2023

---

### Immobilienexperten sehen Wohn- und Büroimmobilienmärkte in den kommenden zwölf Monaten weiterhin pessimistisch

#### *FPRE befragt bundesweit über 650 Expertinnen und Experten zu ihren Erwartungen hinsichtlich der Wert- und Mietpreisentwicklung bis zum Herbst 2024*

**Frankfurt, 21. November 2023** – Laut der bundesweiten Herbstumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) bleiben die über 650 befragten Immobilienexperten für die Entwicklung der Wohn- und Büroimmobilienmärkte in den kommenden zwölf Monaten unverändert pessimistisch.

Danach ist für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bis in den Herbst 2024 mit weiterhin sinkenden Kaufpreisen zu rechnen. Gleichzeitig werden weit mehrheitlich steigende Wohnungsmieten erwartet. Auf den Büromärkten ist weder bei den Transaktionspreisen noch bei den Mieten eine nennenswerte Veränderung der Markteinschätzung in Sicht. Das Bild bleibt dort stabil negativ.

So setzt sich bei den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen die negative Erwartungshaltung fort. Wie im vergangenen Frühjahr gehen rund 60 Prozent der Befragten von weiter sinkenden Preisen aus. Der FPRE-Preiserwartungsindex für Wohneigentum verharrt mit -60,7 Punkten exakt auf dem Niveau der Frühjahrsumfrage.

Bei den Investments in Mehrfamilienhäuser ist die negative Erwartung nicht mehr ganz so stark ausgeprägt wie noch im Frühjahr. Mit Blick auf die Transaktionspreise für Büroimmobilien bleiben die Befragten hingegen ähnlich pessimistisch wie bei der letzten Umfrage.

Bei den Wohnungsmieten gehen die Befragten weit überwiegend von weiteren Preissteigerungen in den nächsten zwölf Monaten aus. Der FPRE-Index steigt von dem bereits hohen Niveau von 86,8 Punkten im Frühjahr auf nunmehr 90,7 Punkte.

Der Preiserwartungsindex für Büromieten liegt mit -41,9 Punkten fast exakt auf dem Niveau des letzten Halbjahrs (-42,3). Fast die Hälfte der Experten erwartet in den kommenden zwölf Monaten sinkende oder stark sinkende Büromieten.

## Fahrländer Partner Raumentwicklung

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 Herbstumfrage 2023 von FPRE beteiligten sich über 650 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)	-53.1 →	-59.8 ↗	80.3 →	-61.7 ↘	-64.4 ↘	-71.7 ↘
Bayern (BY)	-49.3 ↗	-54.2 ↘	93.5 ↗	-66.5 ↘	-40.6 ↗	-64.3 ↗
Berlin (BE)	-64.4 ↗	-83.2 ↘	93.5 →	-55.1 →	-65.4 ↗	-78.6 ↘
Brandenburg (BB)	-35.1 →	-40.9 ↗	62.7 ↘	-35.6 →	-38.4 ↘	-22.4 ↗
Bremen (HB)	-17.9 ↘	14.5 ↗	94.4 ↗	-58.8 ↘	28.7 ↗	-3.5 ↗
Hamburg (HH)	-51.5 ↘	-62.0 ↗	93.7 ↘	-29.7 ↗	-43.7 ↗	-65.4 ↗
Hessen (HE)	-63.9 ↘	-53.9 →	96.7 ↗	-56.9 ↗	-50.2 ↗	-68.0 →
Mecklenburg-Vorp. (MV)	-40.4 ↘	-43.2 →	119.3 →	-58.9 ↘	-9.8 ↗	-59.2 ↘
Niedersachsen (NI)	-57.7 ↘	-79.9 ↘	42.7 ↘	-44.0 ↘	-60.8 ↗	-111.1 ↘
Nordrhein-Westfalen (NW)	-34.0 ↗	-45.7 ↗	87.8 ↗	-23.0 ↗	-44.4 →	-73.6 ↘
Rheinland-Pfalz (RP)	-55.4 ↘	-65.5 ↘	66.1 ↘	-51.2 ↘	-17.9 ↗	-66.0 →
Saarland (SL)	-29.0 →	-103.3 ↘	64.6 ↘	-123.3 ↘	-48.2 ↘	-107.1 ↘
Sachsen (SN)	-61.4 ↘	-49.2 ↘	93.2 ↗	-49.3 ↘	-63.5 →	-92.3 ↘
Sachsen-Anhalt (ST)	-23.7 ↗	-60.2 ↗	84.8 ↗	-39.2 ↘	-38.3 ↗	-65.6 ↗
Schleswig-Holstein (SH)	-56.7 ↘	-61.8 →	86.9 ↘	-63.5 ↘	-60.2 ↘	-82.5 ↘
Thüringen (TH)	-53.8 →	-24.0 ↗	80.6 ↗	-69.9 ↗	-83.1 →	-110.9 ↘
<b>Deutschland</b>	<b>-55.3 →</b>	<b>-62.6 →</b>	<b>90.7 ↗</b>	<b>-41.9 →</b>	<b>-53.0 ↗</b>	<b>-70.5 →</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: 661.  
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2023.

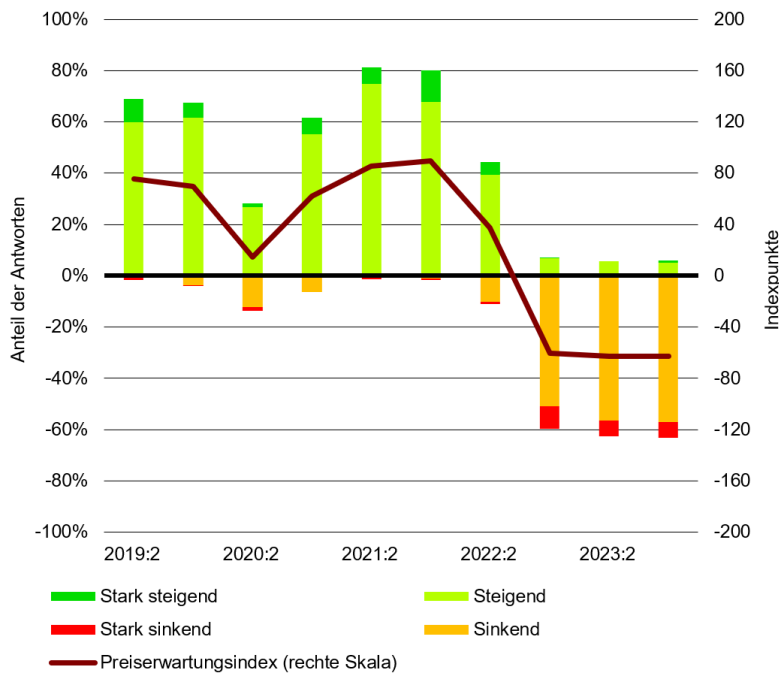
### Preiserwartung für Wohneigentum bleibt in allen Bundesländern negativ

Der pessimistische Ausblick auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt gleichermaßen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. So verharrt der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser nach -60,6 Punkten im Herbst 2022 und -62,8 Punkten im Frühjahr 2023 nun bei -62,6 Punkten auf einem niedrigen Niveau. Derjenige für Eigentumswohnungen entwickelt sich im gleichen Zeitraum von -60,7 über -54,4 auf -55,3 Punkte aktuell.

Das pessimistische Bild beim Wohneigentum ist über alle Bundesländer hinweg beobachtbar. Besonders negativ ist der Ausblick für die Bundesländer Niedersachsen (Indexwert -76,4), Berlin (-68,5) und Saarland (-65,9). Bremen hingegen weist als einziges Bundesland einen nur leicht negativen Wert aus (-3,6).

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: 4. Quartal 2023.

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser bleiben die Erwartungen ebenfalls negativ, allerdings weniger stark als noch in der Frühjahrsumfrage. Der bundesweite Preiserwartungsindex steigt nach -62,9 Punkten im Herbst 2022 und -61,9 Punkten zum Frühjahr 2023 auf nun -53,0 Punkte. Mit gut 54 Prozent der Befragten erwarten weniger als zuletzt sinkende oder stark sinkende Transaktionspreise. Knapp 40 Prozent 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 Thüringen (Indexwert -83,1), Berlin (-65,4) sowie Baden-Württemberg (-64,4). Als einziges Bundesland weist Bremen einen positiven Indexwert auf (28,7).

### Keine Entspannung bei Wohnungsmieten in Sicht

Anders als bei den Transaktionspreisen ist bei den Wohnungsmieten nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Wie im vergangenen Frühjahr erwartet der Großteil der Befragten bei den Wohnungsmieten in den nächsten zwölf Monaten weitere Preissteigerungen. Der Preiserwartungsindex legt von 60,3 im Herbst 2022 über 86,8 Punkte im Frühjahr auf nunmehr 90,7 Punkte nochmals zu.

Wie schon im Frühjahr erwarten fast 80 Prozent der Expertinnen und Experten weiter steigende Wohnungsmieten. Rund ein Fünftel erwartet stabile Mieten und praktisch niemand geht von sinkenden oder stark sinkenden Mieten aus.

### Büro- und Geschäftshäuser bleiben im Minus

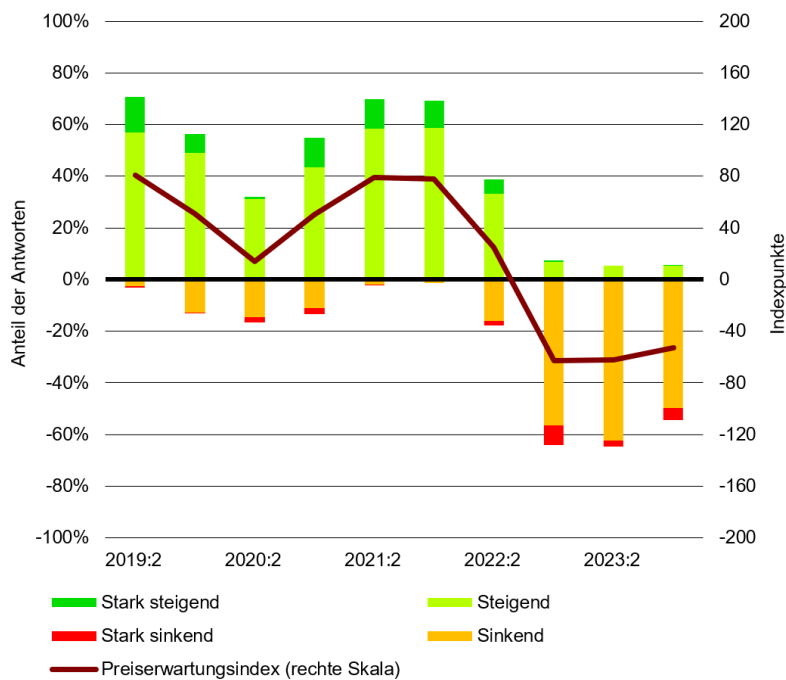
Auch bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser bleiben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage pessimistisch: Der entsprechende Preiserwartungsindex entwickelt sich von -71,4 Indexpunkten im Herbst 2022 über -68,0 im Frühjahr auf nunmehr -70,5 Punkte.

Das pessimistischere Bild ist über praktisch alle Bundesländer hinweg beobachtbar. Am negativsten zeigt sich der Preiserwartungsindex für Büro- und Geschäftshäuser in den Bundesländern Niedersachsen (-111,1), Thüringen (-110,9) und Saarland (-107,1).

### Büromieten setzen Negativtrend fort

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen ist mit -41,9 Punkten zum letzten Halbjahr praktisch unverändert (Wert damals: -42,3 Punkte). 48,5 Prozent der Teilnehmer erwarten sinkende oder stark sinkende Büromieten in den nächsten zwölf Monaten, 43,2 Prozent stabile Mieten und nur 8,2 Prozent gehen von steigenden Mieten in diesem Segment aus.

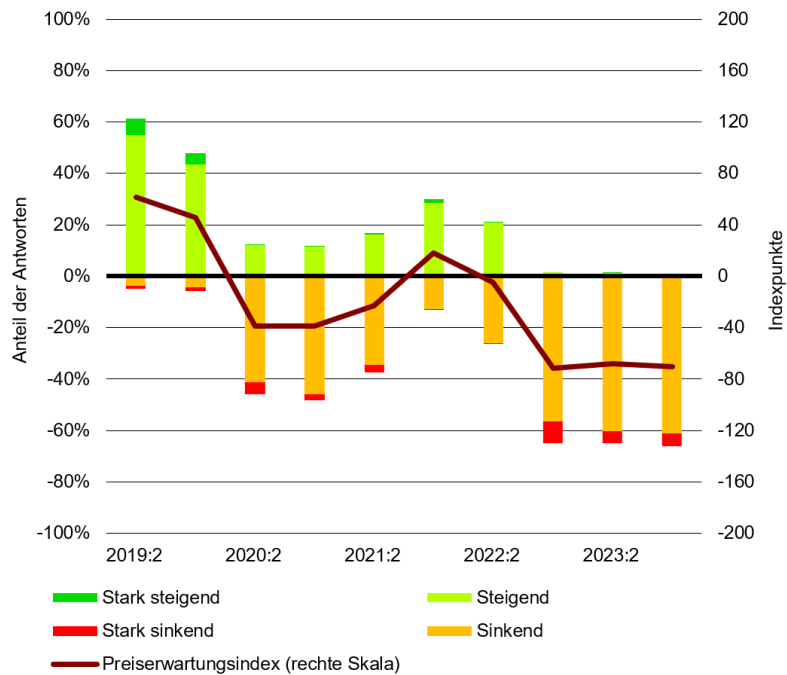
### Preiserwartungsindex Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2023.

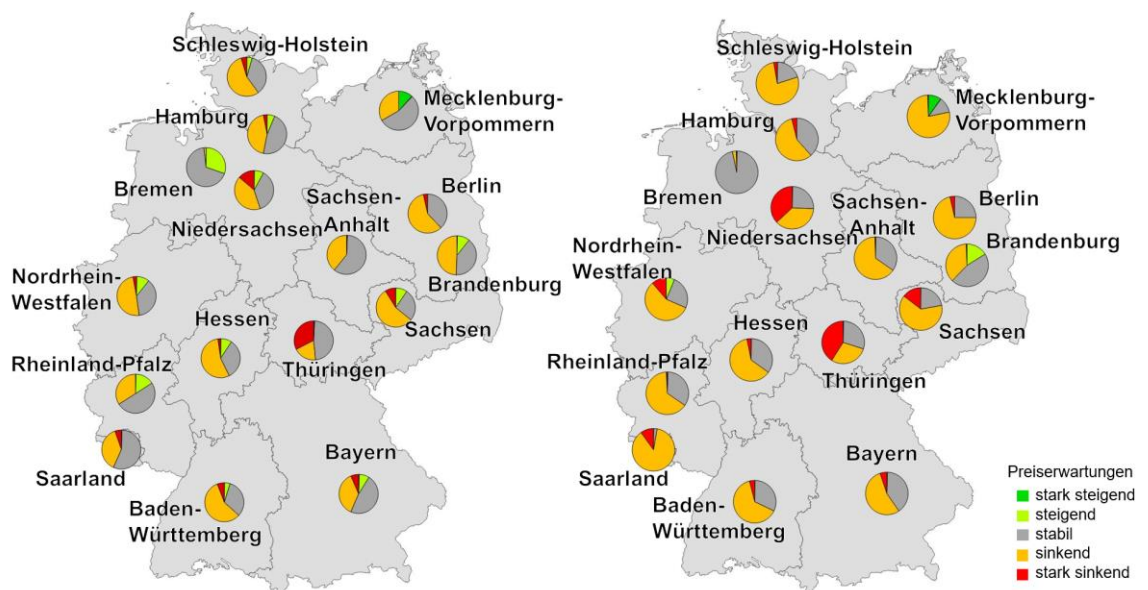
**Dr. Stefan Fahrländer**, Partner FPRE: „Die erhoffte Trendumkehr auf den Transaktionsmärkten wird nach Ansicht der von uns befragten Expertinnen und Experten in den kommenden zwölf Monaten ausbleiben. Stattdessen verfestigt sich die deutlich abgekühlte Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die Preiserwartungsindizes auf Basis unserer Herbstumfrage verharren überwiegend auf den ermittelten Frühjahrswerten oder verschlechtern sich sogar. Ergänzend ergibt unsere aktuelle Umfrage, dass die Themen ESG und Nachhaltigkeit für Finanzierungsanfragen immer unverzichtbarer werden. 70 Prozent der Befragten sehen größere Vorteile bei den Kreditkonditionen für ökologische Bauten oder erfolgte energetische Sanierungen.“

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



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2023.

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



Anmerkung: Dargestellt sind die Anteile der Antworten pro Bundesland.  
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2023.

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.

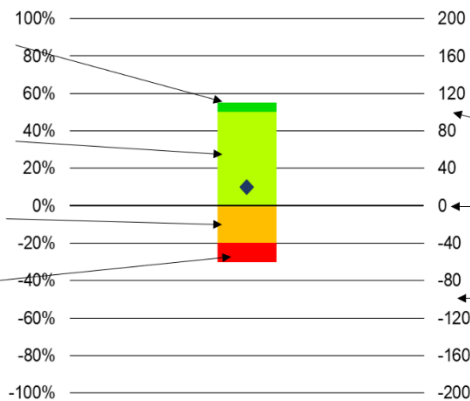
Weitere Infos: [www.fahrlaenderpartner.de](http://www.fahrlaenderpartner.de)

## 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.