

empirica Regionaldatenbank

Immobilienpreisindex 1/2025

erstellt im April 2025



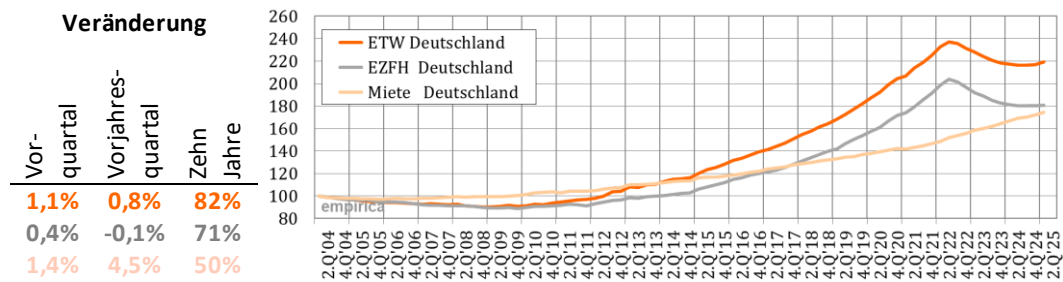
Immobilienpreisindex | Blasenindex | CBRE-empirica-Leerstandsindex

Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Immobilienpreisindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

1. Übersicht Teilmärkte

empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (1.Q'04=100)



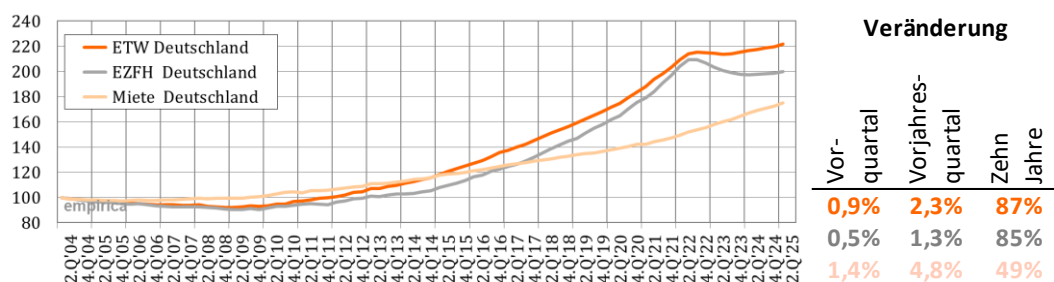
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) beginnt das Jahr mit einem Wiederanstieg der Indices für Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorquartal (4.Q'24) steigen die Indices für Eigentumswohnungen um 1,1%, welches das minimale Absinken über das gesamte Jahr 2024 (-0,7%) wieder ausgleicht. Im Vergleich zum Vorjahresquartal (1.Q'24) beträgt der Anstieg 0,8%. Die Indices der Ein- und Zweifamilienhäuser steigen nur um 0,4% zum Vorquartal und sinken um 0,1% zum Vorjahresquartal. Die Indices für

Mieten wachsen hingegen weiter. Im Quartalsvergleich zum Vorquartal steigen sie um 1,4%, zum Vorjahresquartal um 4,5%.

Die Indices *neugebauter* Eigentumswohnungen (s. Abb. unten) steigen weiter an, dieses Quartal um 0,9%. Die Indices *neugebauter* Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,5%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt dieses Quartal gleichauf zum Bestand bei 1,4%.

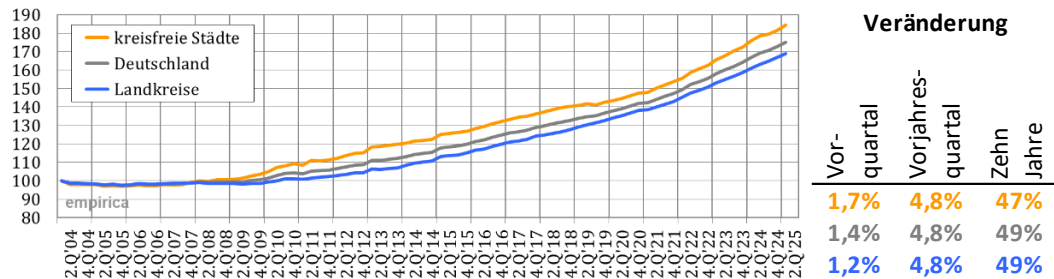
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

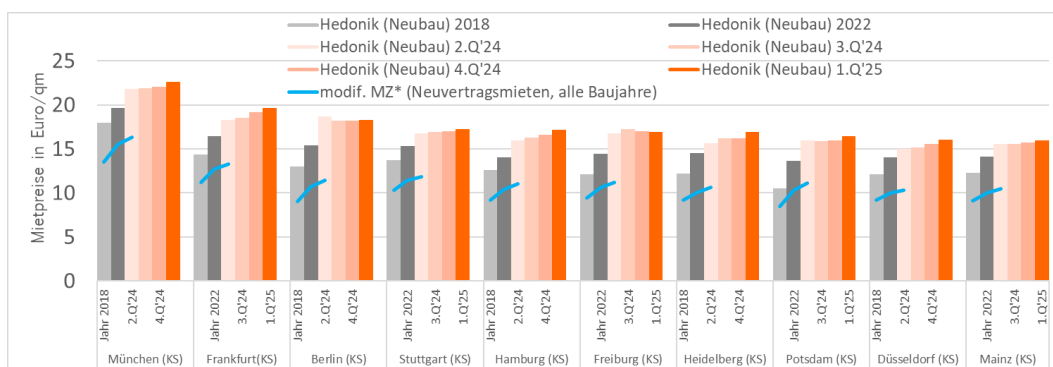
Die Veränderungen der Indices für Neubaumieten in kreisfreien Städten und Landkreisen verhalten sich auch dieses Quartal wieder weitgehend gleich. Im Vergleich zum Vorquartal (4.Q'24) ist der Anstieg in kreisfreien Städten 1,7%, in Landkreisen 1,2%. Gegenüber dem Vorjahresquartal (1.Q'24) ist der Anstieg mit 4,8% gleich.

Ähnliches zeigt sich bei der Veränderung der inserierten Mieten für die

letzten 10 Jahre. In den kreisfreien Städten stiegen sie um 47%, in Landkreisen um 49%, insgesamt ergibt sich damit ein deutschlandweiter Anstieg um 49%.

Im Ranking rückt Freiburg 2 Plätze hinter Stuttgart und Hamburg zurück auf den 6. Platz, Düsseldorf und Mainz wechseln die Plätze 9 und 10. Berlin und Freiburg sind die einzigen Städte, die sich in der Top 10 dem stetigen Anstieg etwas entgegenstellen.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau

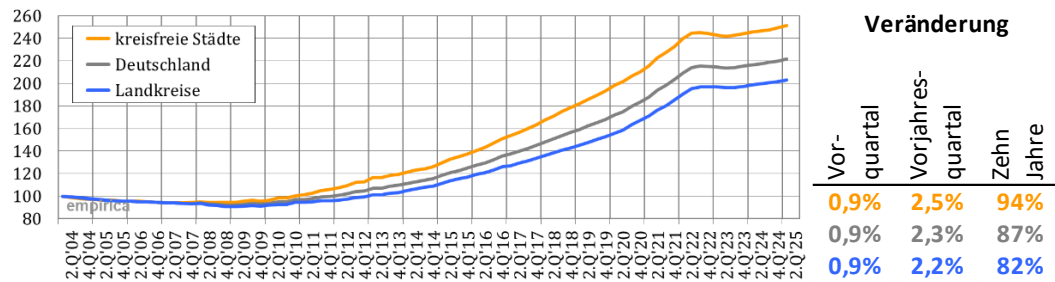


*inkl. nicht öffentl. inserierte Mieten, Wohndauer bis 4 Jahre (Mikrozensus), vgl. empirica paper [273](#)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

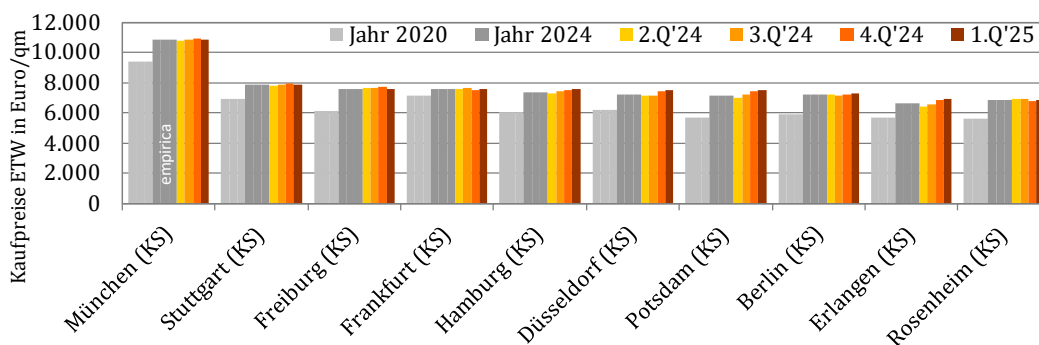
Die Indices für neugebaute Eigentumswohnungen steigen dieses Quartal sowohl in den kreisfreien Städten wie auch den Landkreisen um 0,9% im Vergleich zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahresquartal steigen sie um 2,5% in kreisfreien Städten und 2,2% in Landkreisen.

Im 10-Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'15) unterscheidet sich die Veränderung zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen deutlicher. Die Indices in kreisfreien Städten

verdoppeln sich fast (+94%) in Landkreisen steigen sie um 82%.

Im Ranking bleiben dieses Quartal alle Plätze unverändert, obwohl die Indices in Freiburg und München sinken. Mit einem 37% höheren Kaufpreis-Index als Stuttgart, muss München aber nicht befürchten, den 1. Platz in naher Zukunft abgeben zu müssen. Zum Vergleich: Stuttgart auf Platz 2 hat „nur“ einen 15,4% höheren Kaufpreis-Index als Rosenheim auf Platz 10.

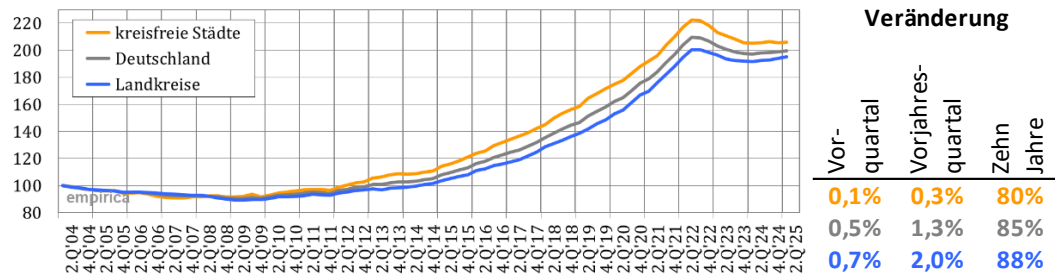
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

empirica-Immobilienpreisindex: EZFH, Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Bundesweit setzt sich der marginale Anstieg der Preise für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser fort (+0,5%). In den kreisfreien Städten steigen sie nur sehr leicht (+0,1%), in Landkreisen steigen sie etwas mehr (+0,7%).

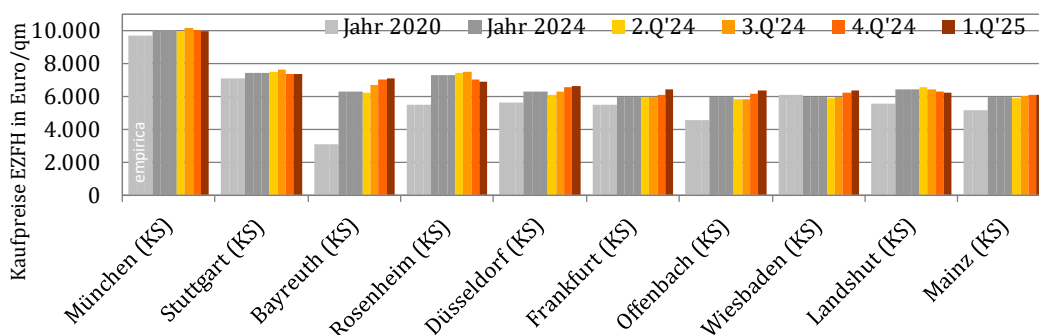
Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'24) sind die Indices bundesweit um 1,3% gestiegen. In den kreisfreien Städten beträgt der Anstieg 0,3%, in den Landkreisen liegt er bei 2,0%.

Das Vor-Krisen-Niveau bleibt aber weiter unerreicht.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 85% gestiegen, kreisfreie Städte (80%) und Landkreise (88%) unterscheiden sich weiter kaum.

Im Ranking wechseln Frankfurt a.M. und Landshut die Plätze 6 und 9, Offenbach und Wiesbaden machen dasselbe mit Platz 7 und 8. Der Rest bleibt unverändert. Der Kaufpreis-Index Abstand von München auf Stuttgart (Platz 1 & 2) beträgt bei Ein- und Zweifamilienhäusern 35%.

Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (EZFH), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'25

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'25	Stadt/Landkreis	1.Q'25
München (KS)	20,32	München (KS)	22,64
München (LK)	17,91	München (LK)	21,12
Starnberg (LK)	16,66	Starnberg (LK)	20,54
Fürstenfeldbruck (LK)	16,37	Frankfurt a.M. (KS)	19,62
Ebersberg (LK)	15,95	Fürstenfeldbruck (LK)	18,54
Dachau (LK)	15,92	Berlin (KS)	18,29
Frankfurt a.M. (KS)	15,89	Dachau (LK)	18,12
Stuttgart (KS)	15,15	Ebersberg (LK)	17,93
Berlin (KS)	15,01	Miesbach (LK)	17,93
Miesbach (LK)	14,75	Stuttgart (KS)	17,26
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'25	Stadt/Landkreis	1.Q'25
München (KS)	7.919	Miesbach (LK)	11.696
Nordfriesland (LK)	7.714	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10.965
München (LK)	6.815	München (KS)	10.816
Miesbach (LK)	6.710	Starnberg (LK)	8.724
Starnberg (LK)	5.988	München (LK)	8.711
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.845	Dachau (LK)	8.068
Ebersberg (LK)	5.779	Ebersberg (LK)	7.973
Frankfurt a.M. (KS)	5.446	Nordfriesland (LK)	7.969
Hamburg (KS)	5.263	Fürstenfeldbruck (LK)	7.957
Fürstenfeldbruck (LK)	5.262	Stuttgart (KS)	7.893
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'25	Stadt/Landkreis	1.Q'25
München (KS)	9.725	Miesbach (LK)	11.129
München (LK)	9.234	München (LK)	10.838
Starnberg (LK)	8.822	Starnberg (LK)	10.682
Miesbach (LK)	8.394	München (KS)	9.912
Ebersberg (LK)	7.039	Ebersberg (LK)	8.344
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.639	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.199
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.355	Stuttgart (KS)	7.322
Stuttgart (KS)	6.057	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.140
Dachau (LK)	6.032	Bayreuth (KS)	7.091
Fürstenfeldbruck (LK)	6.000	Dachau (LK)	7.040

Hedonische Preise in EUR/qm auf Basis von Regressionsschätzungen
KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis
* ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen
** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland ([Datensatzbeschreibung](#)). Das A und O einer Statistik von öffentlich inserierten Immobilienpreisen ist eine valide Datenbasis. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen daher auf die Value Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet.

Methodik

In diesem Report sind ausschließlich hedonische Preise in EUR/qm angegeben (Basis: ab 2012 VALUE Marktdaten, davor IDN Immodaten GmbH). Die Bestimmung hedonischer Preise ist ein Verfahren, mit dem Qualitätsänderungen (Ausstattung, Wohnungsgröße, Baualter etc.) besser berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, weil sich das jeweils inserierte Wohnungsangebot von Quartal zu Quartal unterscheiden kann. Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 400 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau) bzw. alle Baujahre, 60-80qm (EZFH: 100-150qm), höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Die Kreisangaben beziehen sich auf den aktuellen Gebietsstand. Gebietsreformen früherer Jahre können dazu führen, dass Einzelindizes auf regionaler Ebene (LK, KS, Wachstumsregionen, etc.) von früheren Angaben abweichen. Aggregierte Indizes sind mit kreisspezifischen Haushaltszahlen gewichtete Mittelwerte.

Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter www.empirica-institut.de.

Bestellung: empirica-Ranking „Quartalsdaten“

Mail preisdaten@empirica-institut.de

Wir bestellen das empirica-Ranking „Quartalsdaten“ auf Ebene der 400 Stadt-/Landkreise für Deutschland. Es enthält eine quartalsweise Berechnung der hedonischen Angebotspreise für neue (die letzten zehn Baujahre) und alle Objekte. Als Objekte werden Mieten, Kaufpreise für ETW und Kaufpreise für EZFH betrachtet

- ☐ Bitte mailen Sie uns **einmalig** die aktuellen Quartalswerte zum Preis von **59 Euro** zzgl. USt. Die Daten erscheinen jeweils spätestens ca. vier Wochen nach Quartalsende.
- ☐ Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte künftig immer unaufgefordert zu. Als **Abonnent** erhalten wir die **vier Lieferungen** jährlich zum Preis von insg. nur **159 Euro** p.a. zzgl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jeweils jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils spätestens ca. vier Wochen nach Quartalsende zugesandt.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum	

- ☐ Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum **empirica regio Marktstudio** ein.

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

Copyright: Die Daten des empirica-Blasenindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Preisdatenbank“.

EMPIRICA REGIO

1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter empirica-regio.de/report/

2. empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de

info@empirica-regio.de

+49 (30) 884 795 - 0

3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.