

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 1/2022

erstellt im April 2022



[Immobilienpreisindex](#) | [Blasenindex](#) | [Erschwinglichkeitsindex](#) | [Nebenkostenindex](#)

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.

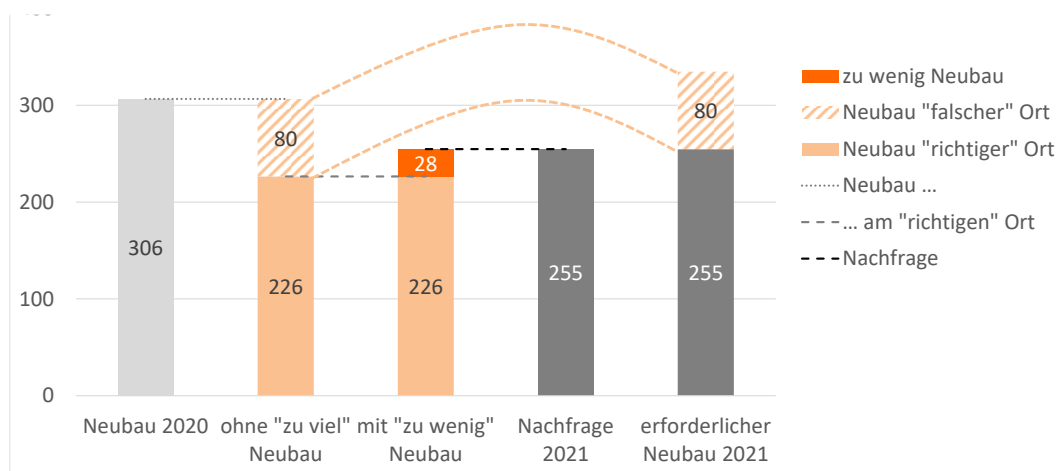
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) | Mail: [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de) | [Impressum](#)

## WANN ENDET DER MIETANSTIEG?

Vorneweg: die Kaufpreisrally könnte mit dem aktuellen Zinsanstieg enden. Torchlusskäufe und drohende Inflation zögern das Ende derzeit noch hinaus. Aber Personal- und Materialengpässe haben die Macht, die Rally dauerhaft am köcheln zu halten. Letzteres, aber auch nur letzteres, würde ebenso den Mietanstieg betreffen.

Zusammen mit den Baukosten liefert die Knappheit das A und O beim Mietanstieg. Knappheit wird beseitigt, wenn am richtigen Ort die erforderlichen Wohnungen entstehen. Per Saldo würden 255 Tsd. WE p.a. ausreichen (vgl. Abb.). Weil derzeit rd. 80 Tsd. am falschen Ort entstehen, ist ein Neubau von 335 Tsd. p.a. erforderlich.

**Abb.: Bundesweite Neubaulücken im mittleren Szenario 2021**



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica paper [263](#)

empirica

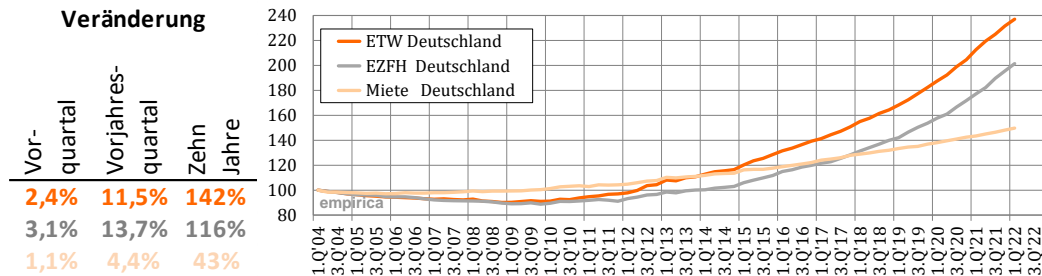
Aber Vorsicht: Neubau am falschen Ort erhöht zum Teil den Leerstand. Nur soweit der Neubau bewohnt wird, hat er auch einen mietdämpfenden Effekt. Sollen die Mieten stärker gedämpft werden, muss noch mehr gebaut werden. So strebt die Koalition ein Volumen von 400 Tsd. WE jährlich an. Und nochmal Vorsicht: auch dieser zusätzliche Dämpfungseffekt verpufft zum Teil wieder in (noch) höherem Leerstand.

Ob das erforderliche Bauland dafür überhaupt vorhanden ist, steht zudem auf einem anderen Blatt. Die Potentiale scheint es zu geben, die Verfügbarkeit – und dann auch noch am richtigen Ort – ist jedoch mehr als fraglich. Und noch eines gilt es zu bedenken: je höher der Leerstand, desto geringer der Neubauanreiz. Je mehr also die Fertigstellungsrate über dem mengenmäßig erforderlichen liegt, desto höher müssen die Subventionen ausfallen.

Und die Flüchtlinge aus der Ukraine? Nach unseren Schätzungen reichen hier zusätzliche 140-230 Tsd. Wohnungen – und dies nicht jährlich, sondern nur einmalig (vgl. [ZIA-Studie](#) von empirica). Vorausgesetzt, die Flüchtlinge verteilen sich halbwegs übers Land. Transparenz und Information über wartende Leerstände, aber auch eine gezielte Wohnortzuweisung können dabei helfen.

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

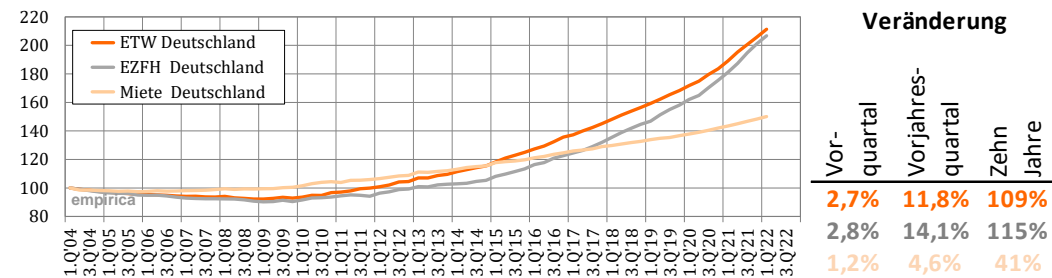


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Eigentumswohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal um 2,4% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten sogar um 3,1% zu. Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 1,1% gegenüber dem letzten Quartal zum wiederholten Male erheblich schwächer als ETW und EZFH.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 1. Quartal 2022 liegen neugebaute ETW 2,7% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 2,8% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,2% erneut am geringsten aus.

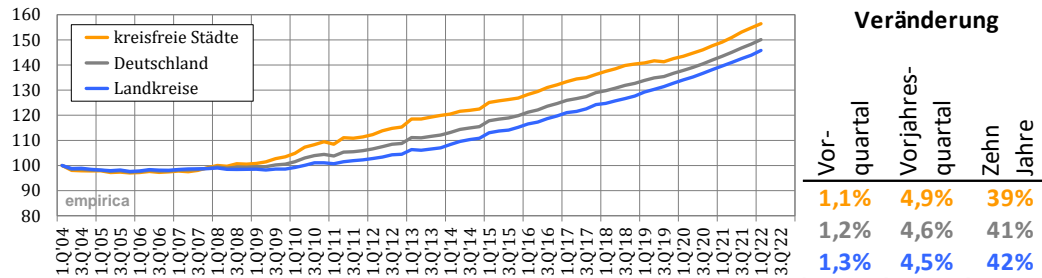
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



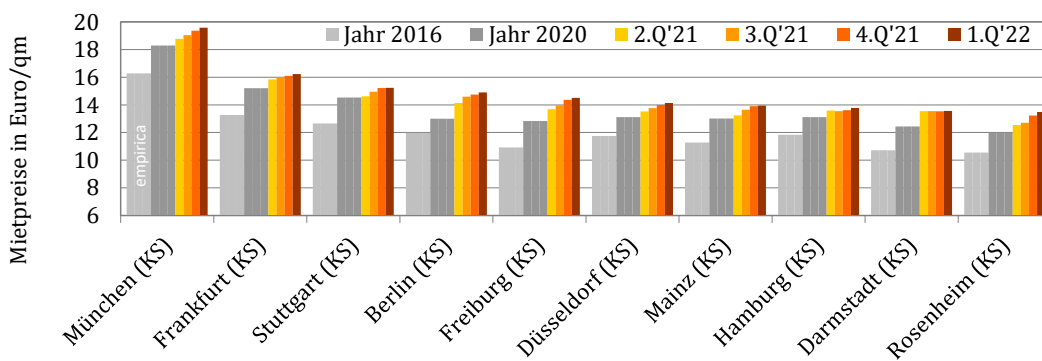
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'21) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,1% und in den Landkreisen um 1,3% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'21) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,6%. In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 41% zugelegt. In den kreisfreien

Städten um 39% und in den Landkreisen um 42%.

Die Zusammensetzung des TOP-10-Rankings bleibt diesmal unverändert. Auch an der Reihenfolge der 10 Städte mit den höchsten Mieten hat sich gegenüber dem letzten Quartal nichts getan.

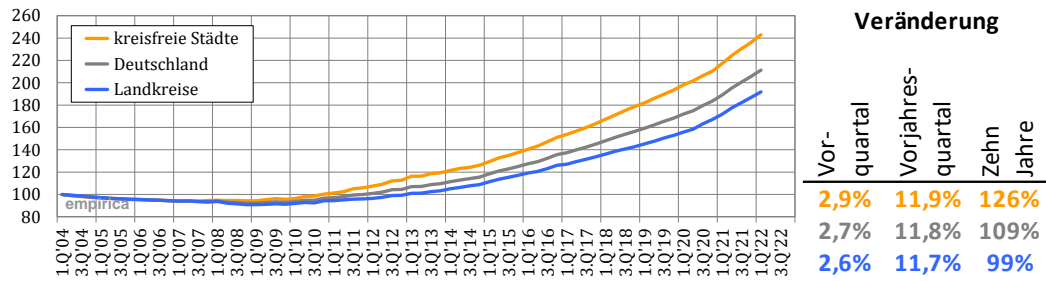
### Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



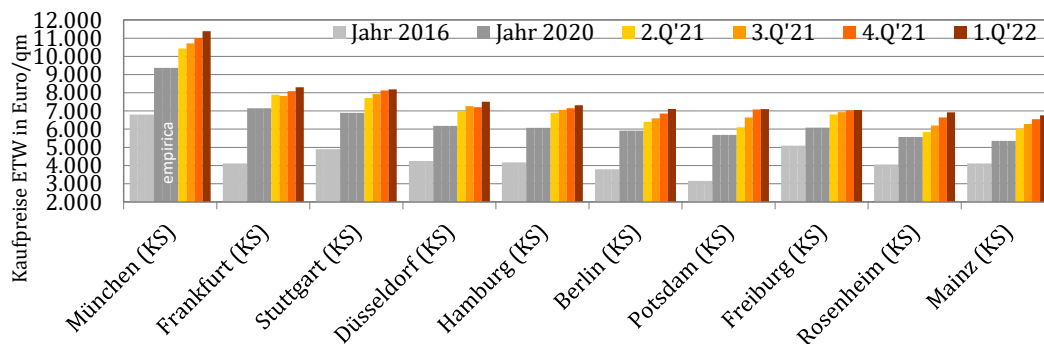
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,9% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +2,6%. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'21) sind die Preise in den kreisfreien Städten um 11,9% und in den Landkreisen um 11,7% gestiegen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit mittlerweile mehr als verdoppelt (+109%), in den kreisfreien Städten sind sie um 126% gestiegen und in den Landkreisen um 99%.

Frankfurt und Stuttgart tauschen die Plätze. Berlin und Rosenheim rücken vor, Potsdam und Freiburg fallen dafür einen Platz zurück. Mainz ist neu im TOP-10-Ranking enthalten.

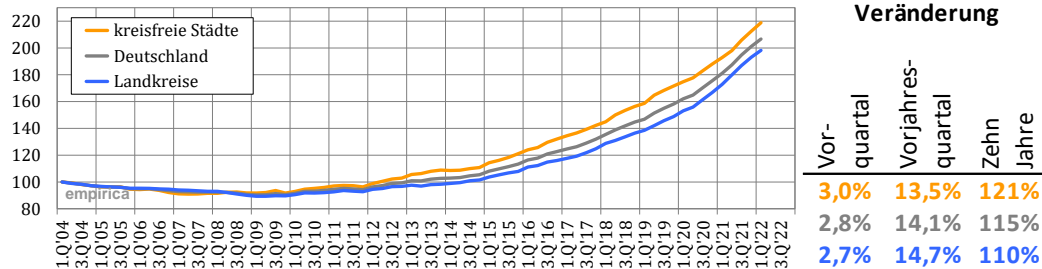
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

#### 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

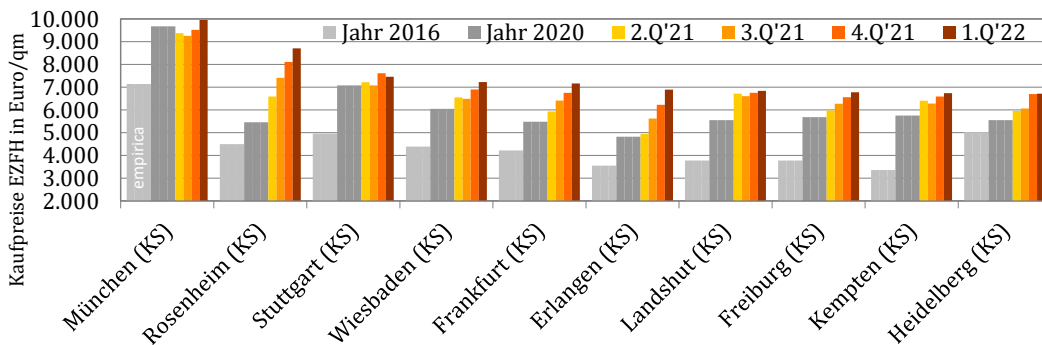
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,8% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 3,0% gestiegen und in den Landkreisen um 2,7%. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'21) haben die Preise somit bundesweit um 14,1% zugelegt, 13,5% in den kreisfreien Städten und 14,7% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH

deutschlandweit um 115% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 121% und in Landkreisen um 110%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Die ersten vier Plätze des Rankings bleiben unverändert. Dahinter rücken Frankfurt, Erlangen, Landshut, Freiburg und Kempten vor.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'22

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'22	Stadt/Landkreis	1.Q'22
München (KS)	17,77	München (KS)	19,58
München (LK)	15,81	München (LK)	17,92
Starnberg (LK)	14,36	Frankfurt a.M. (KS)	16,23
Fürstenfeldbruck (LK)	14,06	Starnberg (LK)	16,11
Frankfurt a.M. (KS)	13,69	Fürstenfeldbruck (LK)	16,06
Dachau (LK)	13,46	Miesbach (LK)	15,90
Stuttgart (KS)	13,45	Stuttgart (KS)	15,23
Ebersberg (LK)	13,00	Berlin (KS)	14,91
Miesbach (LK)	12,78	Dachau (LK)	14,87
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,37	Ebersberg (LK)	14,85
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'22	Stadt/Landkreis	1.Q'22
München (KS)	9.402	Miesbach (LK)	11.992
Nordfriesland (LK)	7.886	München (KS)	11.380
Miesbach (LK)	7.666	München (LK)	9.221
München (LK)	7.373	Starnberg (LK)	9.137
Starnberg (LK)	7.177	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.824
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.974	Frankfurt a.M. (KS)	8.301
Ebersberg (LK)	6.597	Fürstenfeldbruck (LK)	8.225
Dachau (LK)	6.499	Stuttgart (KS)	8.183
Fürstenfeldbruck (LK)	6.344	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.013
Freising (LK)	6.329	Ebersberg (LK)	7.900
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'22	Stadt/Landkreis	1.Q'22
Miesbach (LK)	11.370	Miesbach (LK)	12.530
München (LK)	11.048	München (LK)	12.144
München (KS)	10.349	Starnberg (LK)	11.235
Starnberg (LK)	10.063	München (KS)	9.956
Ebersberg (LK)	8.796	Ebersberg (LK)	9.104
Fürstenfeldbruck (LK)	8.352	Fürstenfeldbruck (LK)	8.972
Rosenheim (KS)	7.701	Rosenheim (KS)	8.706
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.115	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.342
Stuttgart (KS)	6.949	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.050
Freising (LK)	6.561	Stuttgart (KS)	7.463
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](http://www.empirica-institut.de).**



## Bestellung: empirica-Ranking „Quartalsdaten“

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto: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 **Abonment** 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/](https://www.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](https://www.empirica-regio.de)

[info@empirica-regio.de](mailto: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.