

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 1/2023

erstellt im April 2023



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

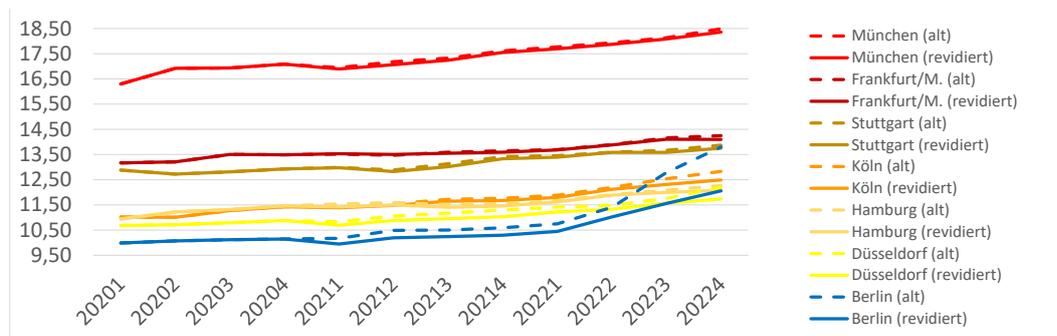
Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Immobilienpreisindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

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

SPIEGLEIN, SPIEGLEIN AN DER WAND ...

Wann der **Kaufpreirutsch** „am Ende“ ist, kann niemand seriös sagen. Denn mutmaßlich finden sich unter den wenigen, derzeit noch gehandelten Immobilien zunehmend hochwertige, energetisch fitte Objekte. Deswegen fallen die mancherorts gemessenen Preise nur scheinbar nicht mehr weiter. Denn Ladenhüter werden bei Transaktionen gar nicht gemessen und deren Angebotspreise spiegeln eher Hoffnungswerte.

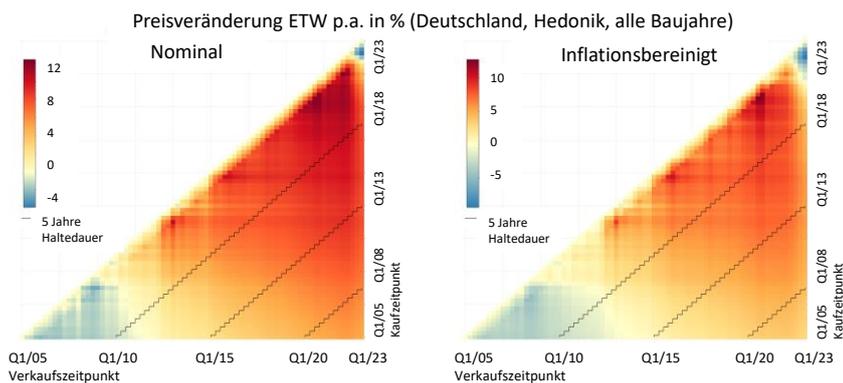
empirica-Immobilienpreisindex: Mieten (alle Bj.) vor und nach Revision



Die **Revision** zeigt bei Berliner Mieten große Wirkung. In Q4/22 betragen die jetzt nicht mehr 13,79 €/qm, sondern 12,05 €/qm - der Anstieg ggü. dem Vorjahresquartal liegt „nur“ noch bei 17% statt 30%. In Berlin hat die Revision gut 9% aller Mietinsereate eliminiert, in anderen Top7-Städten weniger als 3%.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Bei **Mieten** ist die Analyse klarer: sie steigen. Unklar ist, welcher Anstieg zu messen ist: die komplette Bandbreite vom Wohnungstausch bis zur „löffelfertig möblierten“ und befristeten 40 €/qm-Wohnung? Vor allem: Wo ist die Grenze? Nicht jedem Inserat sind seine Tücken sofort anzusehen. Wir haben daher eine Datenrevision durchgeführt und rückwirkend ab Q1/2021 einen noch schärferen Ausreißer-Filter etabliert (obere Abb.). Denn „Hotelpreise“ wollen wir nicht in unserer Statistik messen.

empirica-regio Renditedreick: Haltedauer und Preisentwicklung ETW p.a.

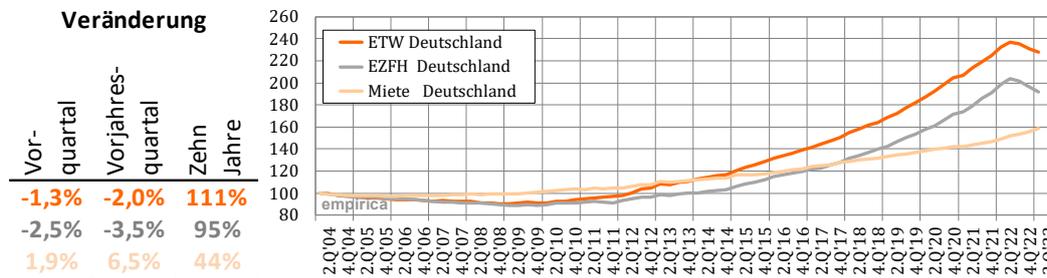


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Auch ein heißes Eisen: die Angst vor **Anschlussfinanzierungen**. Wer lange Zinsbindung, hohe Anfangstilgung oder ausreichend Wertsteigerung hat, muss sich jedoch wenig sorgen. Bundesweit erleiden bei ETW bislang nur Käufer der letzten 4 Quartale Preisverlust (blauer Bereich oben rechts in li. Abb.). Selbst bei Inflationsbereinigung sind allenfalls Käufer der letzten zwei Jahre im Minus (re. Abb.). In Schrumpfungssregionen sieht es zum Teil weniger gut aus, wie Analysen auf empirica-regio.de zeigen.

1. Übersicht Teilmärkte

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



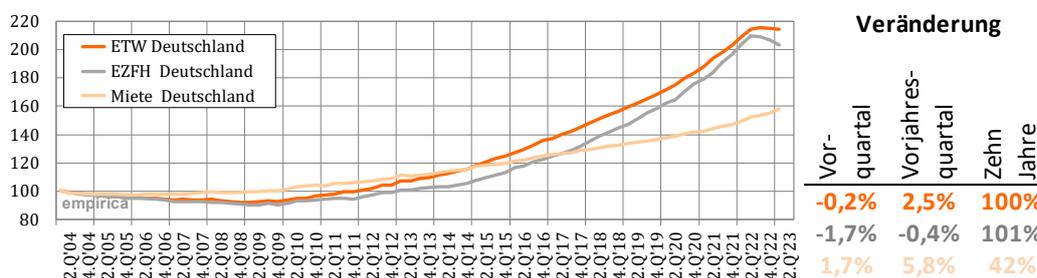
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) sinken die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern auch dieses Quartal weiter. Die Indices für Mietwohnungen folgen diesem Trend nicht, sondern zeigen einen Anstieg von 1,9% zum Vorquartal. Die Indices der Ein- und Zweifamilienhäuser (-2,5%) und Eigentumswohnungen (-1,3%) sanken erneut dieses Quartal, was zum ersten Mal seit 2009 zu einem negativen Wert im Vergleich zum

Vorjahresquartal führt (EZFH 4.Q'09; ETW 1.Q'09, s. Abb. oben).

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser sinken weiter, wenn auch bei Wohnungen nur leicht um 0,2%. Neubaupreise EZFH sinken im 1. Quartal 2023 um 1,7%, was auch hier zum ersten negativen Wert im Vergleich zum Vorjahresquartal seit 2009 führt (1.Q'09). Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt bei 1,7%.

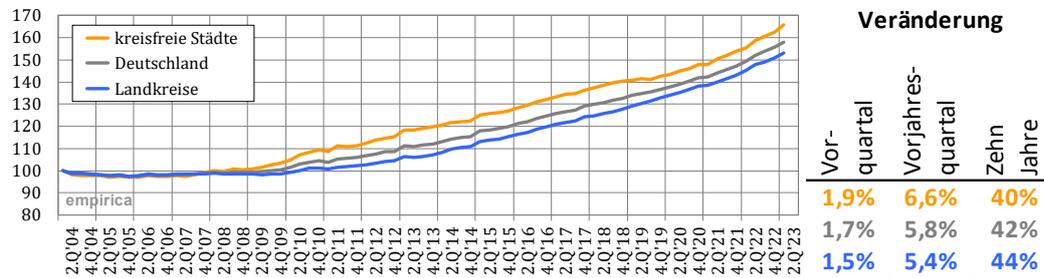
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

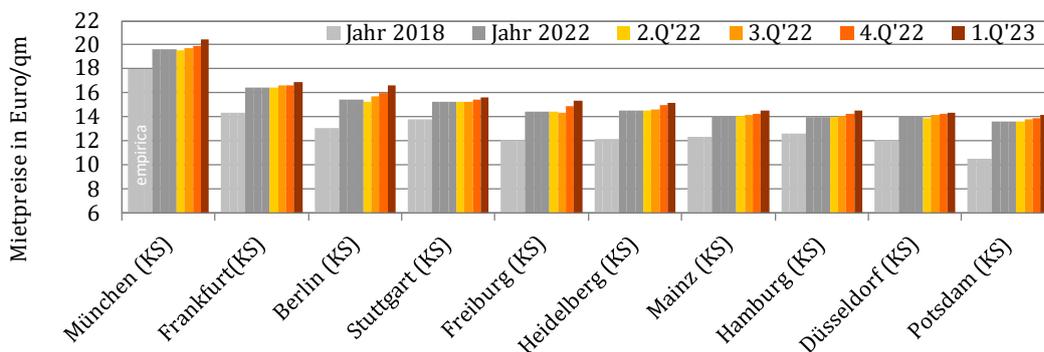
Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'22) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,9% und in den Landkreisen um 1,5% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'22) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,8%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 42% zugelegt. In den kreisfreien Städten (40%) und den Landkreisen

(44%) ergeben sich ganz ähnliche Zuwächse.

München liegt aus Mietersicht weit „abgeschlagen“ auf Platz 1 und knackt erstmals die 20 Euro/qm-Marke. Ansonsten zeigt sich auf den ersten drei Plätzen keine Veränderung. Stuttgart und Freiburg tauschen die Plätze 4 und 5. Die restlichen Top10-Ränge ebenfalls unverändert.

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)



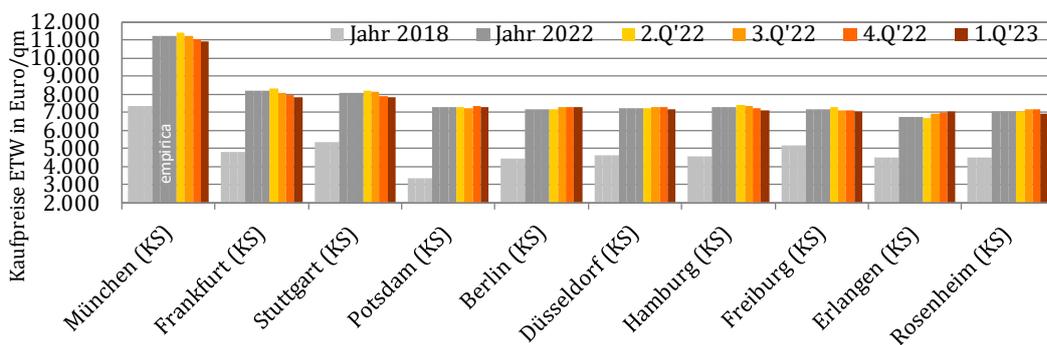
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen sinken weiter im Vergleich zum Vorquartal. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,5% unter dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen bleibt noch ein Minuzuwachs von 0,1%. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'22) sind die Preise in den kreisfreien Städten nur noch um 1,3% und in den Landkreisen um 3,4% gestiegen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit aber immer noch verdoppelt (+100%), in den kreisfreien Städten sind sie um 109% gestiegen, in den Landkreisen stiegen sie um 95%.

In der Top-10 schieben sich Freiburg und Erlangen an Rosenheim vorbei auf Platz 8 und 9. Ansonsten gibt es hier keine Veränderungen zum Vorquartal.

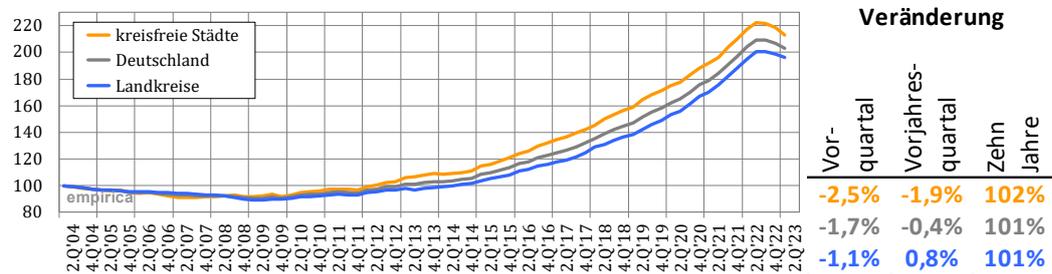
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



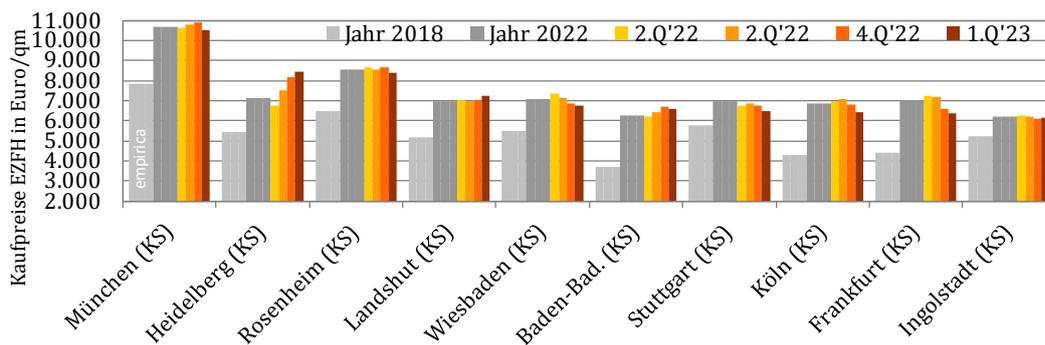
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Bundesweit sinken die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser erneut unter die Werte des letzten Quartals. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 2,5% und in den Landkreisen um 1,1% gesunken. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'22) liegen die Preise bundesweit jetzt 0,4% niedriger, 1,9% in den kreisfreien Städten und 1,1% in den Landkreisen. Die ersten negativen Werte seit 2009.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 101% gestiegen, kreisfreie Städte (102%) und Landkreise (101%) unterscheiden sich kaum.

Im Vergleich zum Ranking vom 4.Q'22 tauschen Heidelberg und Rosenheim die Plätze 2 und 3, sowie Baden-Baden und Köln die Plätze 6 und 8. Ingolstadt kommt für Kaufbeuren in die Top-10.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'23

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'23	Stadt/Landkreis	1.Q'23
München (KS)	18,85	München (KS)	20,48
München (LK)	16,60	München (LK)	19,23
Starnberg (LK)	15,17	Starnberg (LK)	17,55
Fürstenfeldbruck (LK)	14,45	Frankfurt a.M. (KS)	16,88
Frankfurt a.M. (KS)	14,30	Miesbach (LK)	16,81
Dachau (LK)	14,19	Fürstenfeldbruck (LK)	16,70
Stuttgart (KS)	13,87	Berlin (KS)	16,60
Ebersberg (LK)	13,67	Dachau (LK)	15,80
Miesbach (LK)	13,51	Stuttgart (KS)	15,59
Freiburg (KS)	13,30	Freiburg (KS)	15,39
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'23	Stadt/Landkreis	1.Q'23
München (KS)	8.273	Miesbach (LK)	12.721
Nordfriesland (LK)	7.702	München (KS)	10.910
Miesbach (LK)	7.235	Garmisch-Partenkirchen (LK)	9.986
München (LK)	6.881	Starnberg (LK)	9.353
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.385	München (LK)	8.525
Starnberg (LK)	6.378	Ebersberg (LK)	8.007
Dachau (LK)	6.141	Fürstenfeldbruck (LK)	7.937
Ebersberg (LK)	6.125	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.880
Fürstenfeldbruck (LK)	6.004	Frankfurt a.M. (KS)	7.844
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.719	Stuttgart (KS)	7.837
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'23	Stadt/Landkreis	1.Q'23
München (LK)	10.545	München (LK)	11.992
München (KS)	10.457	Miesbach (LK)	11.931
Miesbach (LK)	10.315	München (KS)	10.510
Starnberg (LK)	9.586	Starnberg (LK)	10.173
Ebersberg (LK)	7.796	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	9.298
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.738	Ebersberg (LK)	8.601
Fürstenfeldbruck (LK)	7.597	Heidelberg (KS)	8.438
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.987	Rosenheim (KS)	8.395
Heidelberg (KS)	6.652	Fürstenfeldbruck (LK)	8.289
Dachau (LK)	6.629	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.927

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 Haushaltzahlen 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 **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/

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.