

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 2/2022

erstellt im Juli 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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

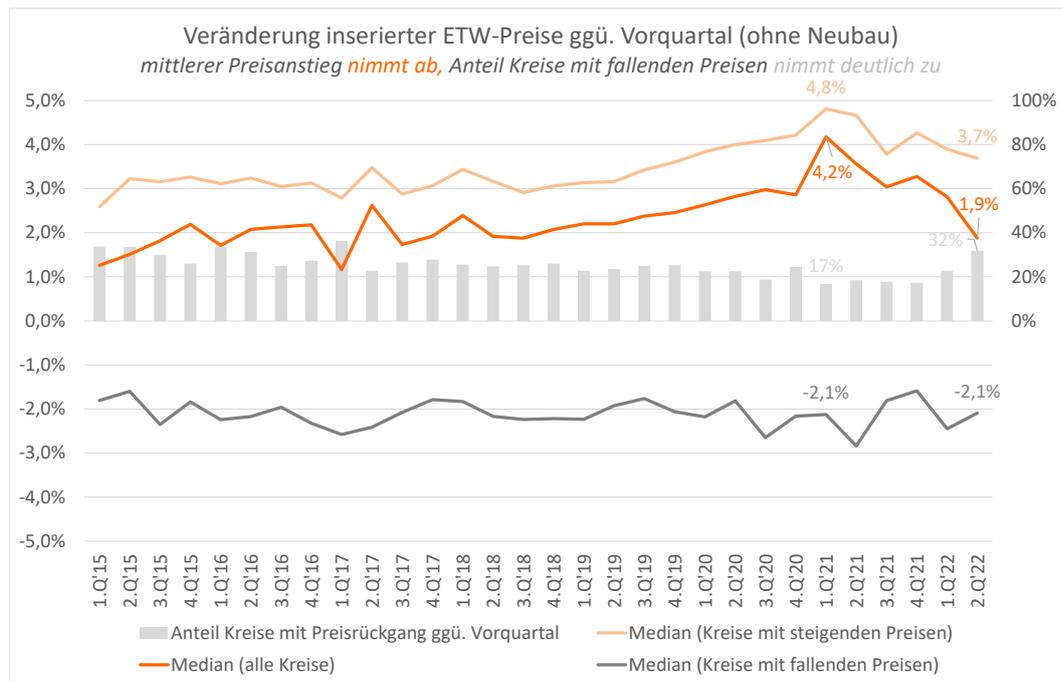
DEM SCHWEINEZYKLUS GEHT DAS FUTTER AUS

Nach 14 Jahren Aufschwung haben viele vergessen, dass der Wohnungsmarkt schon immer zyklisch war. Früher war es so: steigende Nachfrage ließ zuerst den Leerstand schwinden, hob dann die Mieten und führte zusammen mit steuerlichen Anreizen zeitverzögert bei steigenden Bestandspreisen zu mehr Neubau. Am Ende des Zyklus gab es meist wieder Leerstand, die realen Preise fielen und mit Ihnen manchmal die Mieten.

Der Unterschied heute: zu wenig Bauland, verschärftes Baurecht und viel NIMBY-Verhalten, als Investitionsanreiz dienen sagenhafte Niedrigzinsen statt degressiver Neubau-Afa. Der Wohnungsbau sprang daher nur zögerlich an, die Zinsanreize verpufften weitgehend in aufgeblasenen Bestandspreisen. Noch bevor die Nachfrage ausreichend befriedigt ist, geht dem Zyklus jedoch das Futter aus: die Scheunen sind leer (Material fehlt), die Stimulanzien schwinden (Zinsen steigen). Immerhin kommt es so nicht zu Leerstand.

Fallen die Kaufpreise jetzt?

Preise bilden sich auf Märkten im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Bei langlebigen Gebrauchsgütern wie Immobilien kommt noch der Zins ins Spiel: je niedriger, desto eher kann ich als Selbstnutzer einen hohen Preis kreditfinanzieren und desto größer ist die Nachfrage in einem bestimmten Preissegment. Vermieter von Immobilien kalkulieren etwas anders, kommen aber zum selben Schluss: je niedriger der Zins, desto mehr sind künftige Mieteinnahmen aus heutiger Sicht wert – also bin ich bei niedrigen Zinsen bereit, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen.



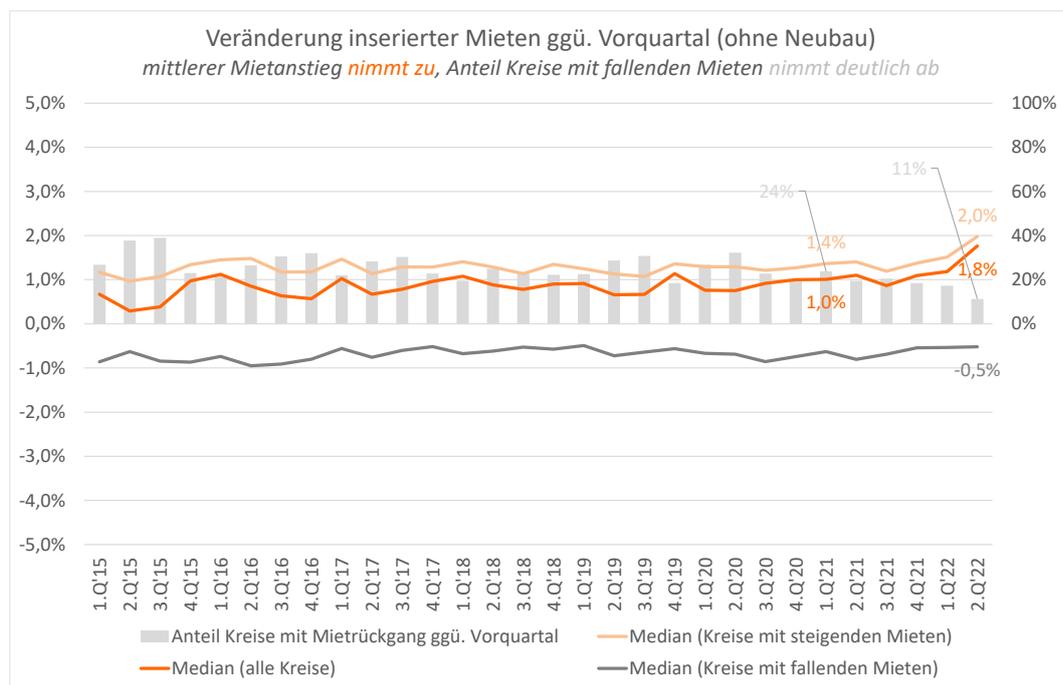
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Wegen steigender Zinsen fällt die Nachfrage ...

Ob Selbstnutzer oder Vermieter, im Umkehrschluss haben bei steigendem Zins beide eine geringere Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft, die Nachfrage sinkt. Weil einmal produzierte Gebrauchsgüter aber nicht so schnell vom Markt verschwinden, kann sich das Angebot dieser neuen Situation nicht sofort anpassen. Im Ergebnis kommt es beim bisherigen Preis zu einem Angebotsüberschuss und der markträumende Preis fällt. Wenn also die typischen Bauzinsen nicht mehr bei einem Prozent liegen, sondern auf drei Prozent steigen, bedeutet das nichts Gutes für die Immobilienpreise.

... aber wegen steigender Kosten fällt auch das Neubauangebot

Doch die Welt ist komplexer. Neben dem Zinsanstieg beobachten wir auch steigende Kosten und zunehmende Unsicherheiten: durch Corona und Ukraine kommt es zu Lieferengpässen bei Baumaterial, konjunkturell und demografisch bedingt werden Fachkräfte knapp, Kommunen weisen aus Umwelt- und Klimaschutzgründen immer weniger Bauland aus, die Politik kommt mit Sanierungspflichten, Subventionsentzug beim konventionellen Neubau und immer weiteren Verschärfungen beim Baurecht. Nun haben zwar Kosten und Unsicherheit keinen direkten Einfluss auf den Preis. Wohl aber bestimmen sie die angebotene Menge bei einem gegebenen Preis. Höhere und schlechter zu kalkulierende Kosten führen daher zu weniger Neubau – das Angebot sinkt.



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Preisrückgang noch offen, aber Preisdifferenzierung kommt

Wenn sowohl Nachfrage wie auch Angebot fallen – was passiert dann mit dem Preis? Das kommt drauf an, welcher Effekt überwiegt. Derzeit dürfte es eher noch eine

Pattsituation geben, ja zum Teil sogar auch eine Torschlusspanik mit nachfragegetriebenem Preisanstieg aus Angst vor noch höheren Zinsen. Aber je weiter der Zinssatz über die Dreiprozentgrenze steigt und je eher sich die Kostensituation wieder beruhigt, desto größer wird das Preisrisiko. Allerdings sind Immobilien sehr heterogen und werden daher manche Segmente preissensibler reagieren als andere.

Vermutlich passiert jetzt etwas Ähnliches wie zur Jahrtausendwende: im Durchschnitt fallen die Preise nominal kaum, real wegen der hohen Inflation aber beträchtlich. Parallel kommt es zu einer Ausdifferenzierung, unter der das Luxussegment sowie Schrottimmobilen in schlechten Lagen am meisten leiden. Bei ersterem ist die Zahl potenzieller Nachfrager ohnehin stark begrenzt, bei Letzteren werden schon lange Mondpreise bezahlt. Denn die Kosten künftiger Sanierungspflichten wurden oft genauso vergessen wie der Druck auf Preise oder Nettokaltmieten bei hohen und jetzt auch noch steigenden Heizkosten.

Zuwanderung wirkt in den Städten stabilisierend

Doch auch hier endet die Story noch nicht. Denn Immobilienmärkte sind auch fragmentiert und regional kann die Nachfrage durch Zuwanderung steigen. Zuletzt brach die Außenzuwanderung nach Deutschland zwar regelrecht ein, das war aber vor allem den internationalen Corona-Lockdowns geschuldet. Der langfristige Trend war zwar zuvor schon negativ, aber weniger dramatisch. Und angesichts der Weltlage dürfte die nächste Zuwanderungswelle nicht allzu lange auf sich warten lassen, wenn sie mit der Ukraine nicht schon begonnen hat. Von Außenzuwanderung profitieren dann Städte meist mehr als ländliche Regionen.

Sonderkonjunktur fürs suburbane Eigenheime

Auch die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands ist schwächer geworden. Die großen Schwarmwanderungen junger Menschen raus aus ländlichen Regionen in die Schwarmstädte sind zwar noch nicht versiegt, aber vor allem junge Familien verteilen sich zunehmend wieder gleichmäßiger über die Regionen. Stabil ist allein noch der Trend raus aus den Schwarmstädten in deren immer größer werdendes Umland. Davon profitieren vor allem familiengerechte Wohnformen wie das Eigenheim, das seit Corona ohnehin noch mehr Wertschätzung erfährt. Weil zudem die eigenen vier Wände in den Städten immer weniger geduldet sind, dürften verkehrlich gut angebundene Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland der Schwarmstädte am wenigsten unter dem preismindernden Zinstrend leiden.

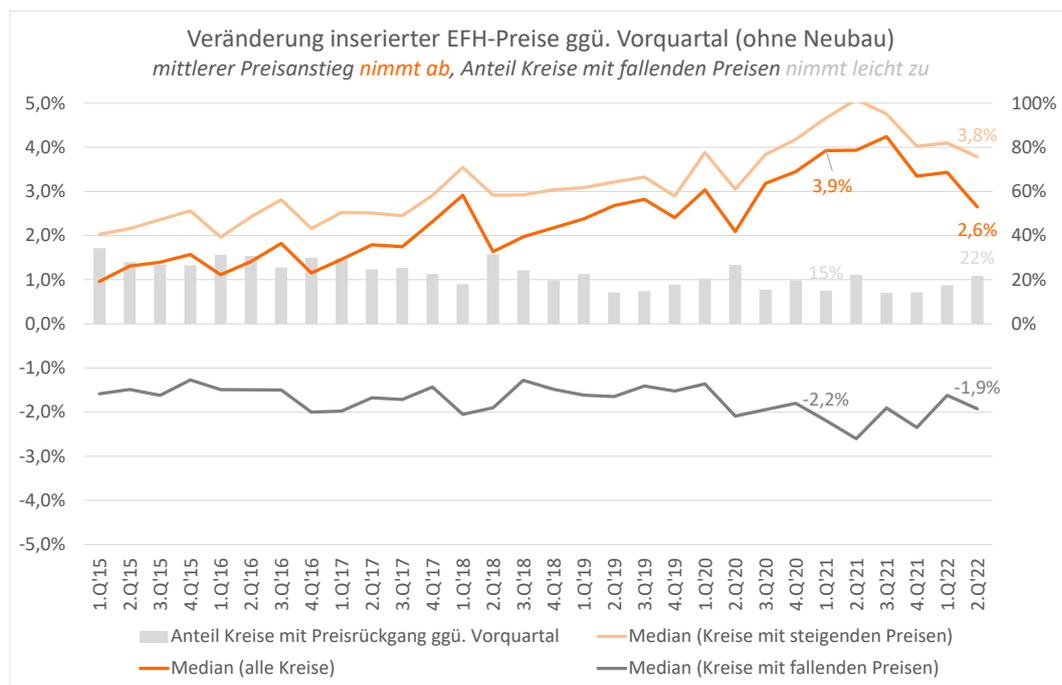
Traditionell kaum Zwangsversteigerungen

Was man außerdem bedenken muss: Anders als im angelsächsischen Ausland finanzieren Selbstnutzer wie Kapitalanleger hierzulande mit Festzinshypotheken. Steigende Zinsen zwingen daher keinen so schnell zum Verkauf. Zuletzt wurden zudem immer längere Zinsbindungen vereinbart und dadurch die Restschulden bei Ablauf immer geringer. Kaskadenförmige Abwärtsspiralen sind daher unwahrscheinlich. Von künftigen Zwangsversteigerungen bedroht sind allenfalls die aktuellen Torschluss-Käufer, die bei weiter steigenden Preisen zu immer höheren Zinsen auf Kante nähren und zu wenig Tilgung festschreiben. Aber auch hier gilt: Hauptgrund für

Zwangverkäufe in Deutschland sind und waren schon immer Scheidung und Arbeitslosigkeit, nicht aber steigende Zinsen.

Immobilienpreise fallen nicht so schnell wie Aktien

Es könnte also tatsächlich passieren: sinkende Preise, sowohl bei inserierten wie auch bei tatsächlich verkauften Immobilien. Der Einbruch dürfte aber nicht zu tief und nicht zu dauerhaft sein, denn steigende Neubaukosten und zunehmende Unsicherheit stabilisieren die Bestandspreise. Anders als bei Aktien verhindern zudem hohe Such- und Transaktionskosten ein schnelles Hin und Her: Keiner garantiert, dass ich zum richtigen Einstiegszeitpunkt meine Traumimmobilie auch finde. Und Grunderwerbsteuersätze werden demnächst eher erhöht als abgesenkt (Hamburg und Sachsen fangen schon an). Vor allem für Selbstnutzer ist es zudem zweitrangig, wie sich der Wert der eigenen Wohnung oder die Rendite alternativer Anlagen entwickelt. Wer nicht verkauft, realisiert auch keinen Verlust. Und wenn das älteste Kind in die Schule kommt, brauch ich eine passende Wohnung. Da familiengerechte Mietwohnungen weiterhin knapp und teuer sind, bleibt der Kauf für Selbstnutzer attraktiv.

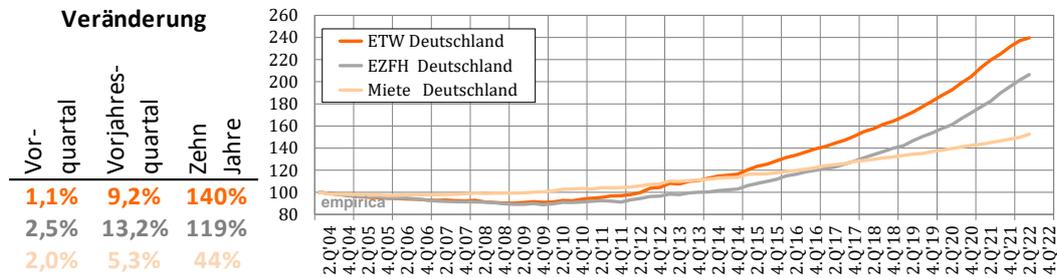


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Fallende Preise würden daher vor allem unerfahrene Kapitalanleger treffen. Wer mit wenig Marktkenntnis überteuert eingekauft hat, bekommt als erstes zitterige Hände. Diese Schlagzeileninvestoren sind daher immer die ersten Opfer einer Marktberichtigung zum Zyklusende. Um sie wird jedoch am wenigsten getrauert. Im Gegenteil freuen sich junge Familien, wenn sie bei urbanen Eigentumswohnungen als Selbstnutzer endlich wieder zum Zuge kommen.

1. Übersicht Teilmärkte

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

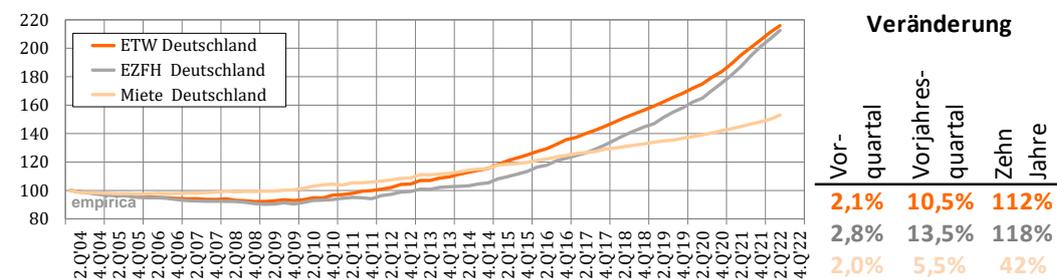


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Mietwohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal um 2,0% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 2,5% zu. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind mit einem Wachstum von 1,1% gegenüber dem letzten Quartal zum ersten Mal seit langer Zeit weniger stark gestiegen als die Mieten.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 2. Quartal 2022 liegen neugebaute ETW 2,1% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 2,8% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt mit 2,0% nur knapp unter dem Anstieg von ETW.

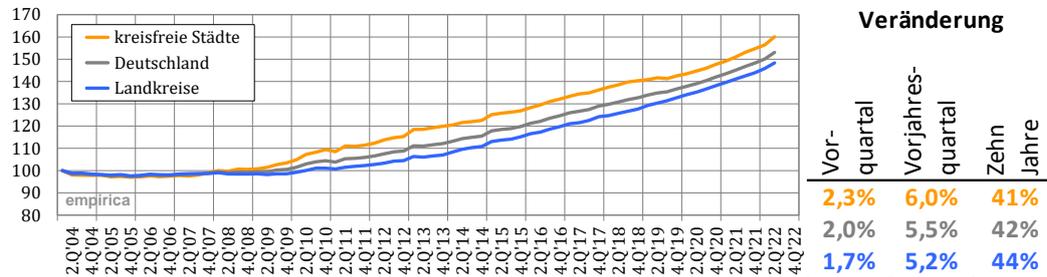
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



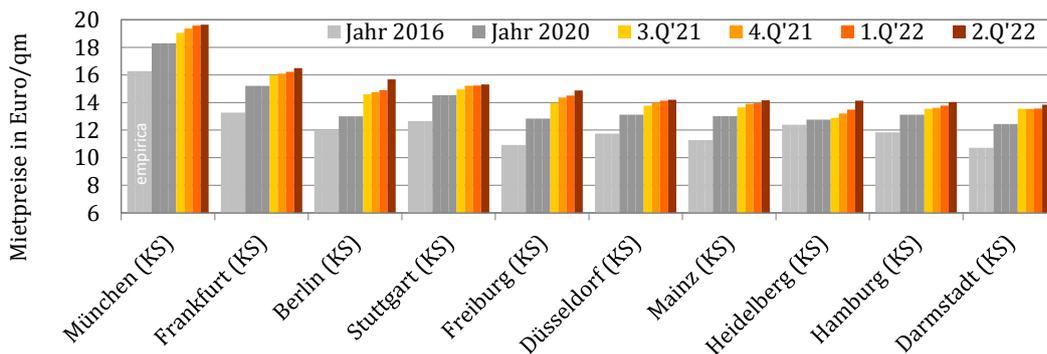
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'22) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 2,3% und in den Landkreisen um 1,7% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'21) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,5%. In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

um 42% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 41% und in den Landkreisen um 44%.

Heidelberg ist neu im TOP-10-Ranking enthalten, Rosenheim rutscht dafür raus. Berlin rückt auf den dritten Rang, Stuttgart, Hamburg und Darmstadt fallen dafür zurück-

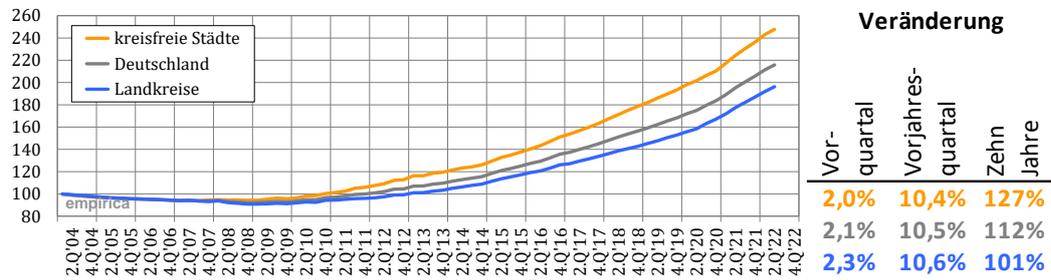
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



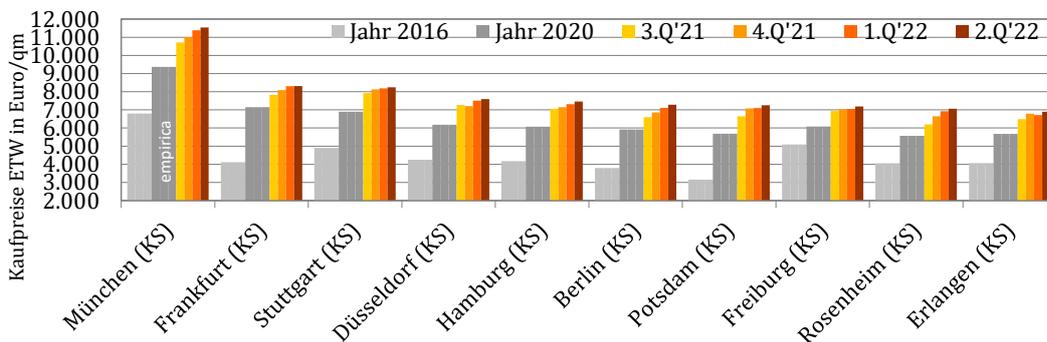
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf, allerdings etwas schwächer als in den letzten Quartalen. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +2,3%. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'22) sind die Preise in den kreisfreien Städten um 10,4% und in den Landkreisen um 10,6% gestiegen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit mittlerweile mehr als verdoppelt (+112%), in den kreisfreien Städten sind sie um 127% gestiegen und in den Landkreisen um 101%.

Mainz ist nicht mehr im TOP-10-Ranking enthalten. Erlangen rückt dafür auf den zehnten Rang. Die weiteren Plätze bleiben unverändert.

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)

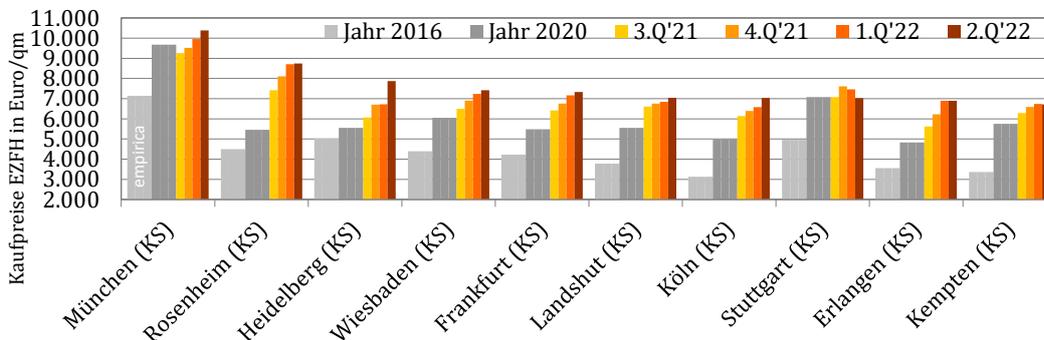
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,8% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 3,0% gestiegen und in den Landkreisen um 2,7%. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'21) haben die Preise somit bundesweit um 13,5% zugelegt,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

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

deutschlandweit um 118% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 124% und in Landkreisen um 114%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Heidelberg, Landshut und Köln machen Plätze gut. Stuttgart, Erlangen und Kempten fallen dafür zurück.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'22

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'22	Stadt/Landkreis	2.Q'22
München (KS)	17,93	München (KS)	19,64
München (LK)	16,13	München (LK)	18,43
Starnberg (LK)	14,53	Miesbach (LK)	16,71
Fürstenfeldbruck (LK)	14,32	Frankfurt a.M. (KS)	16,49
Frankfurt a.M. (KS)	13,89	Starnberg (LK)	16,38
Stuttgart (KS)	13,59	Fürstenfeldbruck (LK)	16,21
Miesbach (LK)	13,52	Berlin (KS)	15,69
Ebersberg (LK)	13,48	Stuttgart (KS)	15,31
Dachau (LK)	13,40	Ebersberg (LK)	15,14
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,68	Freiburg (KS)	14,88
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'22	Stadt/Landkreis	2.Q'22
München (KS)	9.362	Miesbach (LK)	12.676
Miesbach (LK)	8.430	München (KS)	11.540
Nordfriesland (LK)	8.309	Starnberg (LK)	9.762
München (LK)	7.522	Garmisch-Partenkirchen (LK)	9.716
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.297	München (LK)	9.253
Starnberg (LK)	7.229	Fürstenfeldbruck (LK)	8.504
Dachau (LK)	6.703	Frankfurt a.M. (KS)	8.315
Fürstenfeldbruck (LK)	6.540	Stuttgart (KS)	8.240
Freising (LK)	6.117	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.164
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.041	Dachau (LK)	7.882
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'22	Stadt/Landkreis	2.Q'22
Miesbach (LK)	11.473	Miesbach (LK)	12.815
München (LK)	11.248	München (LK)	12.368
München (KS)	10.799	Starnberg (LK)	11.196
Starnberg (LK)	10.237	München (KS)	10.388
Fürstenfeldbruck (LK)	8.764	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	9.128
Ebersberg (LK)	8.464	Fürstenfeldbruck (LK)	9.063
Rosenheim (KS)	7.638	Rosenheim (KS)	8.742
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.568	Ebersberg (LK)	8.701
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.384	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.539
Heidelberg (KS)	7.338	Heidelberg (KS)	7.872
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 **Abonnet** 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

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.