

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 2/2023

erstellt im Juli 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](#)

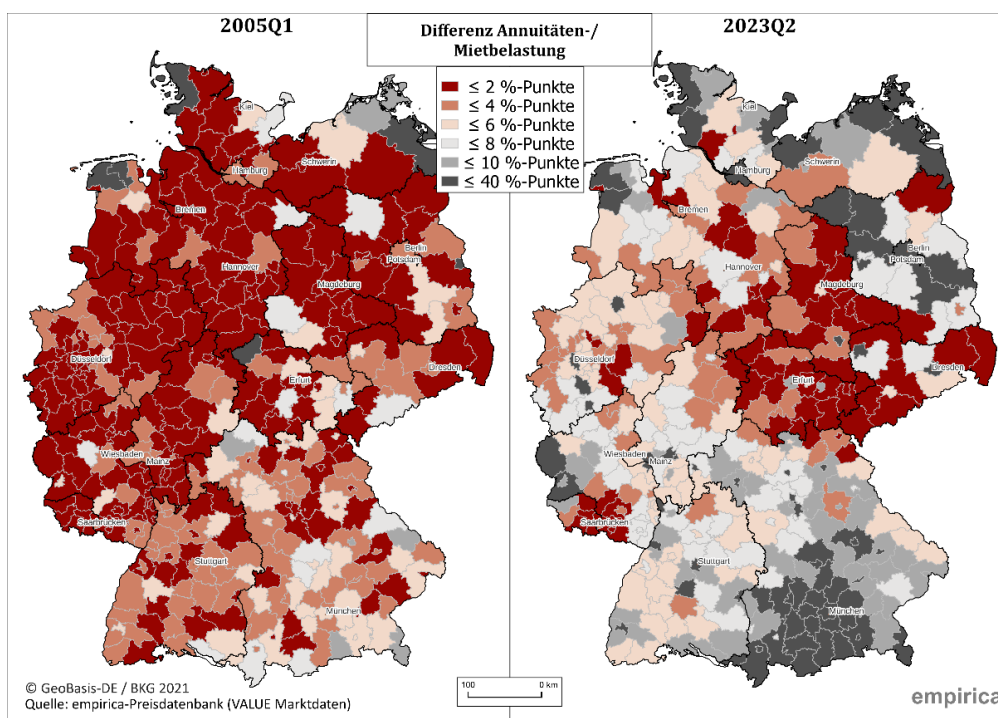
PREISBEDINGTE NO-GO-AREAS

Die Zehnerjahre boten paradiesische Ausnahmezustände. Denn die Zinsen fielen schneller als die Preise stiegen. Im Ergebnis war es vielerorts günstiger, die eigene Wohnung zu kaufen, statt zu mieten. Normal war das nicht. Zum Tiefpunkt in 2015Q1 lag die bundesweite Einkommensbelastung beim Kauf gut **zwei Prozentpunkte billiger** als beim Mieten. Normal, das waren allenfalls die Nullerjahre. Damals war Kaufen im Schnitt **zwei Prozentpunkte teurer** (2005Q1: 1,8 Punkte, s. Karte links).

Normal ist auch jetzt nicht. Denn derzeit ist Kaufen (Einkommensbelastung 25%) gegenüber Mieten (Einkommensbelastung 17%) bundesweit **8 Prozentpunkte teurer** (s. Karte rechts). Das bedeutet: Die Preise müssten noch ein Viertel fallen (auf 19% Belastung) oder die Mieten um ein Drittel steigen (auf 23% Belastung), damit Kauf wieder so vorteilhaft ist wie in den Nullerjahren (also nur zwei Prozentpunkte teurer).

Vorteilhaftigkeit Kauf vs. Miete bei 80qm Wohnung (alle Baujahre)

Differenz aus Annuität und Miete in Prozent vom Einkommen



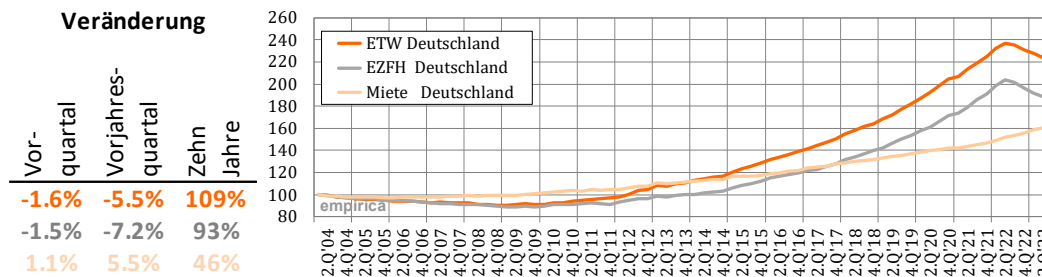
Lebeispiel: In Bremen liegt die Einkommensbelastung beim Kauf (Annuität für Zins + Tilgung) aktuell bei 23%, die Mietbelastung bei 20%; entsprechend ergibt sich eine Differenz von 3% des Einkommens.

Wichtig neben der Vorteilhaftigkeit ist auch die Erschwinglichkeit. In den Nullerjahren lag die Annuität für eine ETW bei 16% des mittleren Haushaltsnettoeinkommens. Jetzt sind fast 25% gefordert. Das bedeutet: Soll die Annuität wenigstens auf 19% sinken (s.o.), müssten die Durchschnittseinkommen um ein knappes Drittel steigen.

Wie immer liegt die Wahrheit irgendwo in der Mitte. Wegen zunehmender Knappheit steigen die Mieten deutlich (erhöht Vorteilhaftigkeit), verhandeln Gewerkschaften erfolgreich über Löhne (erhöht Erschwinglichkeit) und müssen im Umkehrschluss die Preise am Ende weniger als ein Viertel fallen. Bis dahin gibt es für potenzielle Käufer eben einige No-Go-Areas. Neben den A-Städten und deren näherem Umland sind das vor allem Oberbayern, die Küstenregionen sowie das Grenzgebiet zu Luxemburg.

1. Übersicht Teilmärkte

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



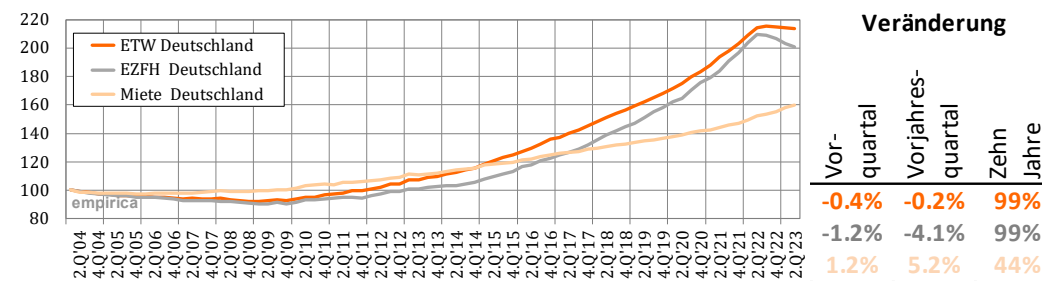
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) sinken die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern nun im vierten Quartal in Folge. Die Indices für Mietwohnungen sind weiter gegenläufig und setzen ihren Anstieg fort mit 1,1% zum Vorquartal. Die Indices der Ein- und Zweifamilienhäuser (-1,5%) und Eigentumswohnungen (-1,6%) sanken erneut, die Veränderung zum Vorjahresquartal zeigt nun den Vergleich zum Peak Q2'22 und fällt damit

besonders groß aus (EZFH -7,2%, ETW -5,5%).

Die Indices *neugebauter* Eigentumswohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser sinken ebenfalls weiter, wenn auch bei Wohnungen erneut nur leicht um 0,4%, aber das reicht um die erste negative Veränderung zum Vorjahresquartal seit Q1'09 zu erreichen. Die Neubaupreise für EZFH sinken im 2. Quartal 2023 um 1,2%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt dagegen bei 1,2%.

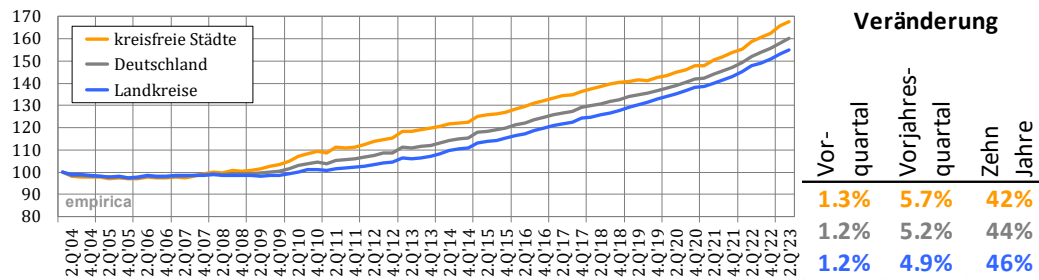
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

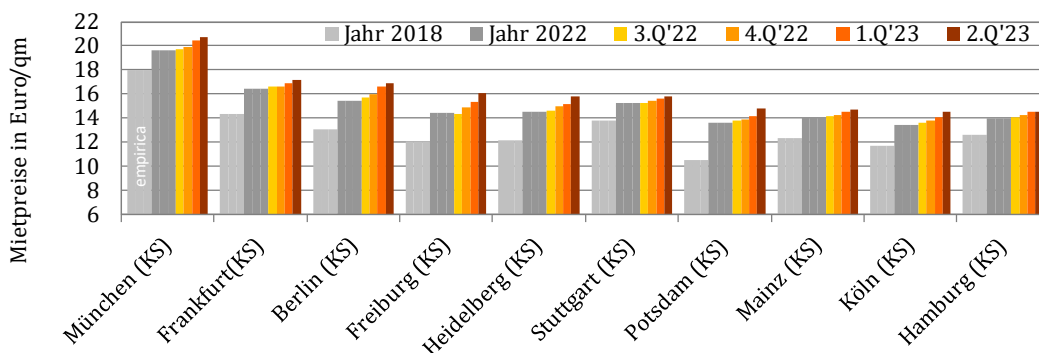
Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'23) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,3% und in den Landkreisen um 1,2% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'22) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,2%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 44% zugelegt. In den kreisfreien Städten (42%) und den Landkreisen (46%) ergeben sich ganz ähnliche Zuwächse.

Mit München, Frankfurt, Berlin an der Spitze gibt es keine Neuerung in der Top-3 der Mietpreise. Stuttgart rutscht an Freiburg und Heidelberg vorbei von Platz 4 auf 6, Potsdam klettert von 10 auf 7, Köln kommt für Düsseldorf in die Top-10.

Günstiger wird es jedoch in keiner Stadt, die Veränderungen im Ranking sind ausschließlich auf verschieden starke Steigerungen der Mietpreise zurückzuführen.

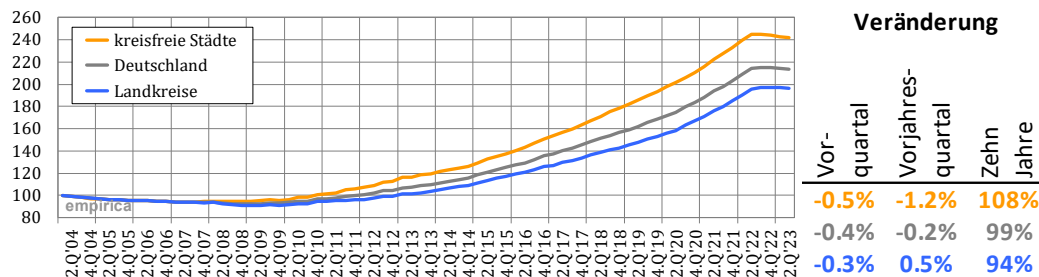
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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 sinken sie um 0,3%. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'22) ist die Veränderung nun erstmals negativ mit -1,2% in kreisfreien Städten. In den Landkreisen ist es noch ein Anstieg um 0,5%.

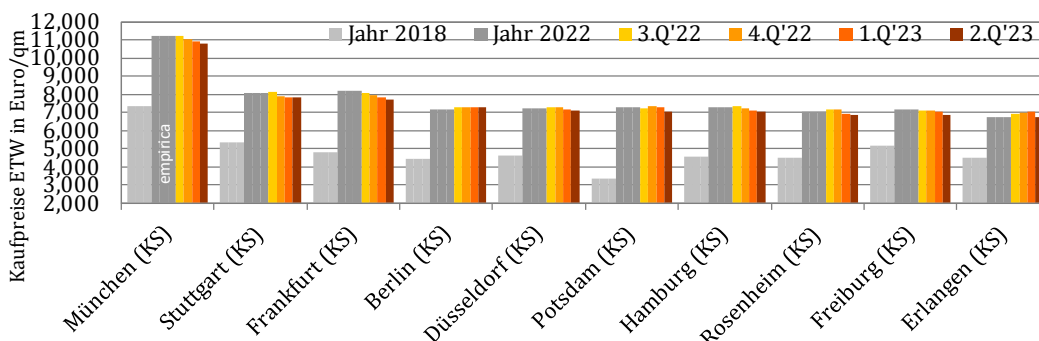
In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit aber immer noch fast verdoppelt (+99%), in den kreisfreien Städten sind sie um 108% gestiegen, in den Landkreisen stiegen sie um 94%.

In der Top-10 bleibt außer München (1) und Hamburg (7) keine Stadt auf dem Platz des Vorquartals, es bleiben aber dieselben 10 Städte.

Anders als bei den Mietpreisen werden die Veränderungen der Plätze durch unterschiedlich stark sinkende Werte verursacht.

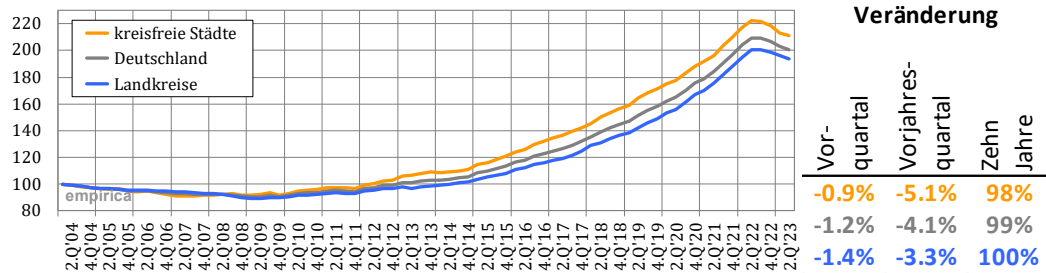
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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 weiter unter die Werte des Vorquartals. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 0,9% und in den Landkreisen um 1,4% gesunken. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'22) liegen die Preise bundesweit jetzt 4,1% niedriger, 5,1% in den kreisfreien Städten und 3,3% in den Landkreisen. Das 2.Q'22 hatte die bisherigen Spitzenwerte der Zeitreihe, weshalb die Veränderung jetzt so stark ausfällt.

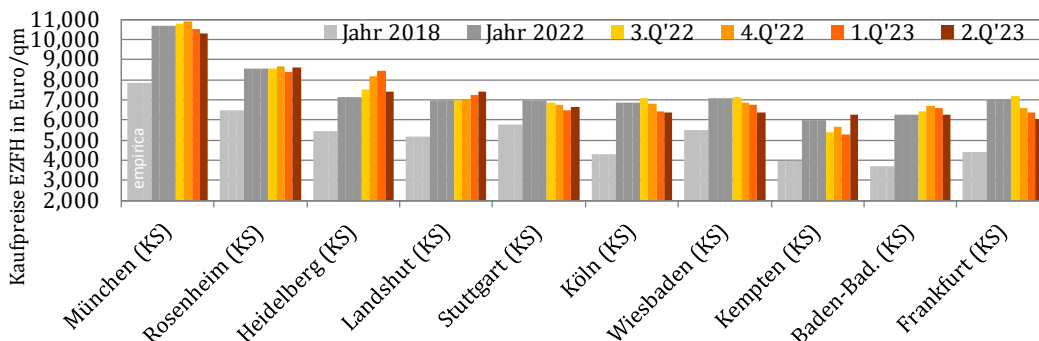
In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH

deutschlandweit um 99% gestiegen, kreisfreie Städte (98%) und Landkreise (100%) unterscheiden sich weiter kaum.

Im Vergleich zum Ranking vom 1.Q'23 tauschen Heidelberg und Rosenheim die Plätze 2 und 3, sowie Wiesbaden und Stuttgart die Plätze 5 und 7. Kempten kommt für Ingolstadt in die Top-10 direkt auf Platz 8.

Die Kaufpreise für EZFH entwickeln sich in unterschiedliche Richtungen, hier ändern sowohl sinkende als auch steigende Werte das Ranking.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'23

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'23	Stadt/Landkreis	2.Q'23
München (KS)	18.94	München (KS)	20.70
München (LK)	16.46	München (LK)	19.32
Starnberg (LK)	15.66	Starnberg (LK)	18.46
Frankfurt a.M. (KS)	14.56	Frankfurt a.M. (KS)	17.19
Fürstenfeldbruck (LK)	14.50	Miesbach (LK)	17.03
Dachau (LK)	14.42	Berlin (KS)	16.92
Stuttgart (KS)	14.02	Fürstenfeldbruck (LK)	16.83
Miesbach (LK)	14.00	Freiburg (KS)	16.12
Freiburg (KS)	13.90	Dachau (LK)	16.09
Ebersberg (LK)	13.77	Heidelberg (KS)	15.84
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'23	Stadt/Landkreis	2.Q'23
München (KS)	8,017	Miesbach (LK)	12,224
Nordfriesland (LK)	7,412	München (KS)	10,796
Miesbach (LK)	6,930	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10,219
München (LK)	6,743	Starnberg (LK)	9,200
Starnberg (LK)	6,349	München (LK)	8,492
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6,118	Dachau (LK)	7,824
Dachau (LK)	6,003	Ebersberg (LK)	7,818
Ebersberg (LK)	5,985	Stuttgart (KS)	7,807
Fürstenfeldbruck (LK)	5,697	Nordfriesland (LK)	7,800
Rosenheim (KS)	5,567	Fürstenfeldbruck (LK)	7,789
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'23	Stadt/Landkreis	2.Q'23
München (LK)	10,534	München (LK)	11,854
München (KS)	10,243	Miesbach (LK)	11,193
Starnberg (LK)	9,648	München (KS)	10,294
Miesbach (LK)	9,471	Starnberg (LK)	10,217
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7,807	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	9,064
Ebersberg (LK)	7,443	Rosenheim (KS)	8,579
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7,342	Ebersberg (LK)	8,442
Fürstenfeldbruck (LK)	7,207	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8,433
Dachau (LK)	6,433	Fürstenfeldbruck (LK)	7,995
Rosenheim (KS)	6,414	Heidelberg (KS)	7,411

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.