

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 3/2022

erstellt im Oktober 2022



**Immobilienpreisindex** | Blasenindex | Erschwinglichkeitsindex | Nebenkostenindex

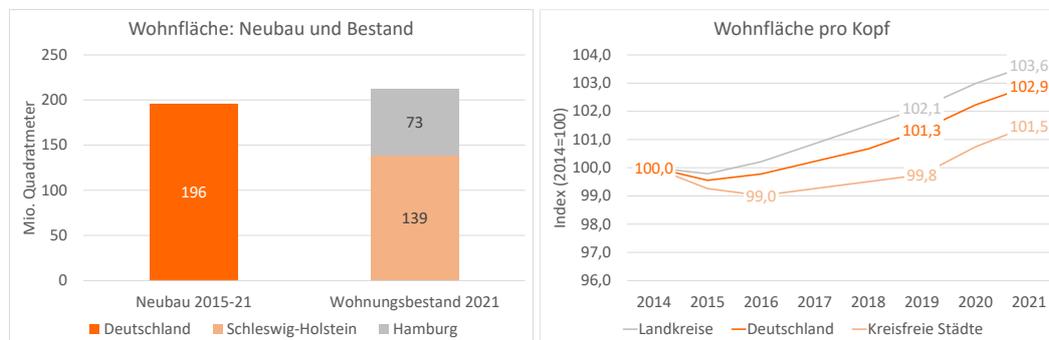
Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Immobilienpreisindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

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](#)

## WOHNFLÄCHE AUSREICHEND, ABER NUTZUNG ZU GÜNSTIG

Deutschland leidet nicht an einer Knappheit an Wohnfläche. Im Zeitraum 2015 bis 2021 wurden bundesweit knapp zwei Mio. Wohnungen neu gebaut. Deren Gesamtfläche summiert sich auf rund 200 Mio. Quadratmeter. Das entspricht der Größenordnung des kompletten Wohnungsbestandes von Hamburg und Schleswig-Holstein (linke Abb.).

Deutschland leidet vielmehr an einer Hortung von Wohnfläche. Denn die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Jahren (rechte Abb.). Wohnkonsum ist offensichtlich zu preiswert. Das gilt insbesondere für das Wohnen auf zu groß gewordenen Flächen nach Auszug der Kinder. Aber es gibt keine Anreize zum Wechsel in kleinere Wohnungen. Im Gegenteil: Der Umzug wird sogar bestraft.



Quelle: empirica-regio Marktdaten (destatis)

Wer sind die Schuldigen? Bei Selbstnutzern verbilligen niedrige Grundsteuern das Bleiben (monatlich meist keine 50 Cent pro Quadratmeter) und verhindern hohe Transaktionskosten den Wechsel (Grunderwerbsteuer sowie Kosten für Makler, Notare und Grundbuch). Bei Mietern liegen Bestandsmieten weit unter Neuvertragsmieten. Der Umzug in eine kleinere Wohnung senkt daher nicht die Wohnkosten, oft stiegen sie sogar.

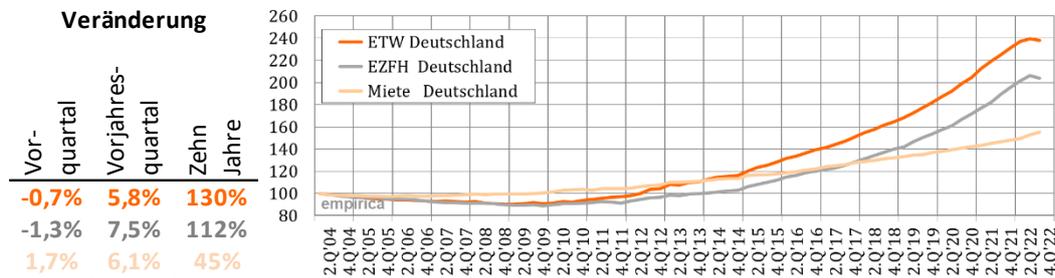
Wer diesen lock in-Effekt und den damit verbunden Flächenfraß wirklich begrenzen wollte, käme an einer beherzten Senkung der Transaktionskosten, einer Deregulierung der Bestandsmieten und einer Erhöhung der Grundsteuer wohl kaum vorbei.<sup>1</sup> Für Selbstnutzer müssten die Grunderwerbsteuersätze sowie die Kostensätze für Makler, Notare und Grundbuchämter halbiert werden. Im Mietrecht müsste die Kapfungsgrenze fallen. Das Grundsteueraufkommen müsste verfünffacht werden.

So würde das Wohnen für alle wieder bezahlbar. Wer bessere Ideen hat, trete vor.

<sup>1</sup> Höhere Grundsteuern würden im Gegenzug den Anstieg der Bestands- und Neuvertragsmieten bremsen.

## 1. Übersicht Teilmärkte

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) verzeichnen die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern erstmals seit dem 2. Quartal 2013 einen Rückgang. Die Indices für Mietwohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal um 1,7% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um -1,3%. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind um -0,7% gegenüber dem letzten Quartal gesunken.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser steigen nicht mehr wesentlich bzw. stagnieren (s. Abb. unten). Im 3. Quartal 2022 liegen neugebaute ETW 0,7% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH sinken um -0,1%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt mit 1,5% etwas niedriger als im Vorquartal.

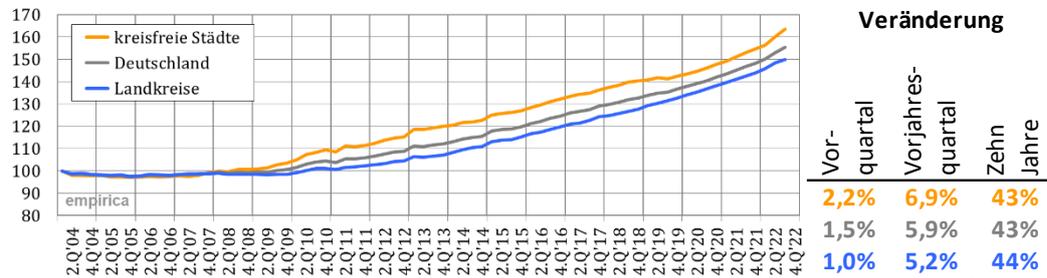
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

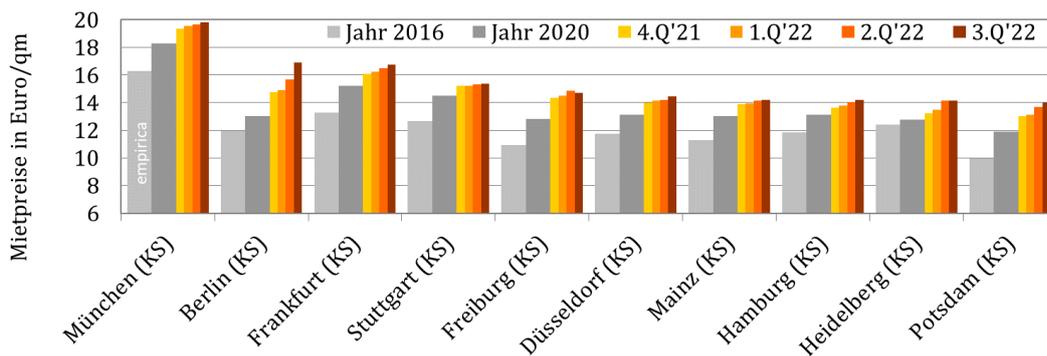
Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'22) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 2,2% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'21) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,9%.

um 43% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 43% und in den Landkreisen um 44%.

Im TOP-10-Ranking rückt Berlin auf den zweiten Rang vor Frankfurt, Hamburg und Heidelberg tauschen die Plätze

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

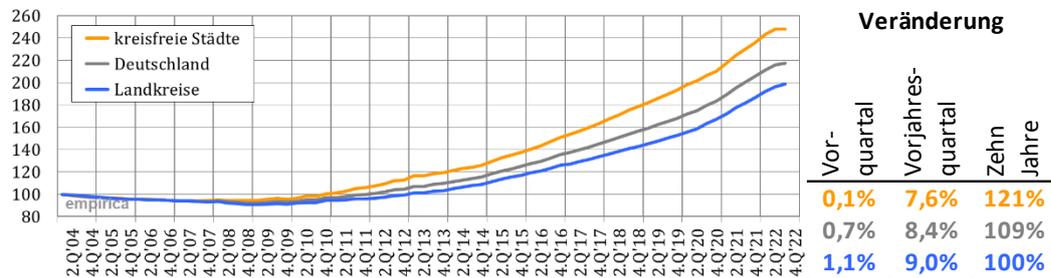
### Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

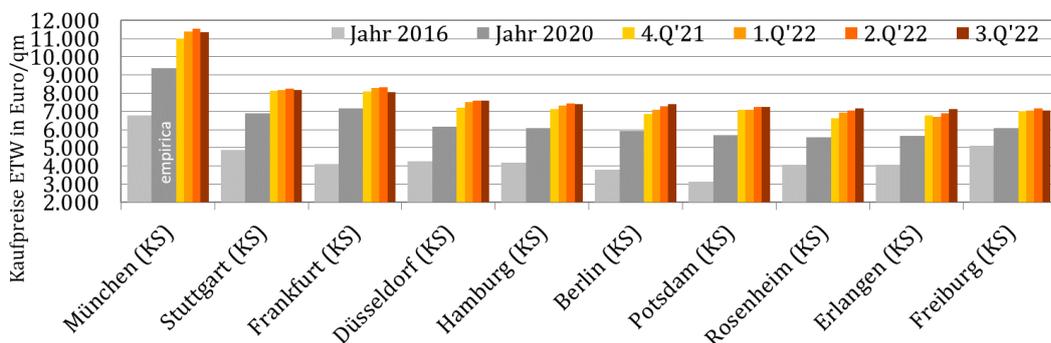
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen brems im 3.Q'22 deutlich ab. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit nur noch 0,1% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +1,1%. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'22) sind die Preise in den kreisfreien Städten um 7,6% und in den Landkreisen um 9,0% gestiegen.

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

Eigentumswohnungen deutschlandweit mehr als verdoppelt (+109%), in den kreisfreien Städten sind sie um 121% gestiegen und in den Landkreisen um 100%.

Stuttgart liegt im TOP-10-Ranking jetzt vor Frankfurt, Rosenheim und Erlangen rücken jeweils einen Platz vor. Freiburg fällt damit zwei Plätze zurück. Die anderen Städte sind unverändert.

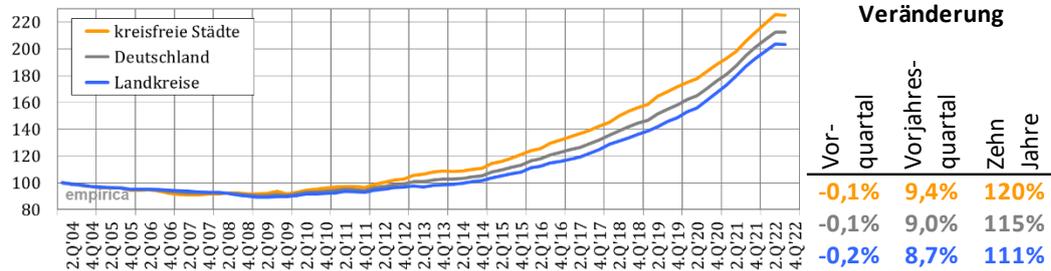
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

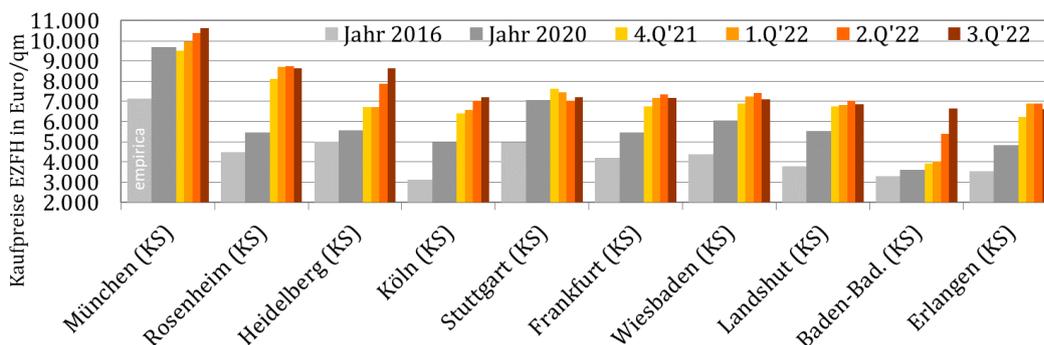
Bundesweit liegen die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser knapp unter den Werten des letzten Quartals. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um -0,1% und in den Landkreisen um -0,2% gesunken. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'21) liegen die Preise bundesweit noch 9,0% höher, 9,4% in den kreisfreien Städten und 8,7% in den Landkreisen.

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

deutschlandweit um 115% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 120% und in Landkreisen um 111%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Köln und Stuttgart machen Plätze gut. Frankfurt, Wiesbaden, Landshut und Erlangen fallen zurück. Baden-Baden rückt für Kempten in das Ranking.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'22

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'22	Stadt/Landkreis	3.Q'22
München (KS)	18,13	München (KS)	19,79
München (LK)	16,01	München (LK)	18,55
Starnberg (LK)	15,01	Starnberg (LK)	17,06
Frankfurt a.M. (KS)	14,16	Berlin (KS)	16,92
Fürstenfeldbruck (LK)	14,05	Frankfurt a.M. (KS)	16,76
Dachau (LK)	13,83	Miesbach (LK)	16,13
Stuttgart (KS)	13,67	Fürstenfeldbruck (LK)	16,04
Ebersberg (LK)	13,42	Stuttgart (KS)	15,36
Miesbach (LK)	13,18	Dachau (LK)	15,35
Berlin (KS)	12,78	Ebersberg (LK)	14,98
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'22	Stadt/Landkreis	3.Q'22
München (KS)	8.976	Miesbach (LK)	12.982
Nordfriesland (LK)	8.417	München (KS)	11.345
Miesbach (LK)	8.103	Garmisch-Partenkirchen (LK)	9.604
München (LK)	7.336	Starnberg (LK)	9.436
Starnberg (LK)	7.048	München (LK)	9.060
Dachau (LK)	6.721	Fürstenfeldbruck (LK)	8.375
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.638	Stuttgart (KS)	8.161
Fürstenfeldbruck (LK)	6.383	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.155
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.978	Nordfriesland (LK)	8.084
Freising (LK)	5.924	Frankfurt a.M. (KS)	8.065
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'22	Stadt/Landkreis	3.Q'22
München (LK)	11.276	Miesbach (LK)	12.731
Miesbach (LK)	11.123	München (LK)	12.543
München (KS)	10.826	Starnberg (LK)	11.184
Starnberg (LK)	10.313	München (KS)	10.619
Fürstenfeldbruck (LK)	8.296	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	9.423
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.817	Fürstenfeldbruck (LK)	8.738
Ebersberg (LK)	7.657	Rosenheim (KS)	8.653
Rosenheim (KS)	7.385	Heidelberg (KS)	8.646
Heidelberg (KS)	7.363	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.073
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.016	Ebersberg (LK)	7.824
Hedonische Preise 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](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://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.