

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 3/2023

erstellt im Oktober 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.

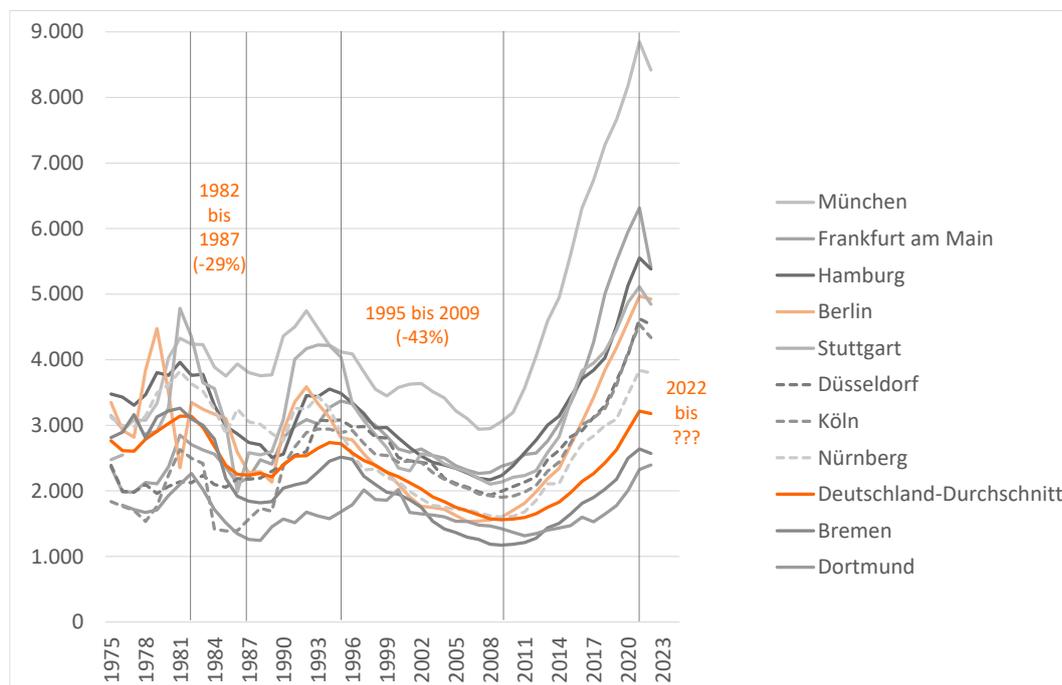
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

DER PREIS IST, WAS JEMAND BEZAHLT

Unser letzter [Quartalsbericht](#) zu den Immobilienpreisen hat einen Korrekturbedarf von etwa einem Viertel bis einem Drittel angezeigt. Erst dann wäre selbstgenutztes Wohneigentum wieder erschwinglich und gegenüber dem Mieten vorteilhaft. Dabei gilt: Je stärker Einkommen und Mieten steigen, desto weniger müssen Preise fallen.

Man kann der Frage nach einer Bodenbildung aber auch anders nachgehen: **Wie lange fallen Preise typischerweise?** Die letzten beiden Abschwünge haben einmal 6 und einmal 15 Jahre gedauert. Keine guten Aussichten, der aktuelle dauert gerade mal ein Jahr. Dennoch spricht der zyklus interruptus beim Wohnungsbau eher für eine schnellere Erholung als in den Nullerjahren mit überbordendem Leerstand.

Kaufpreise ETW, inflationsbereinigt, 1975-2022



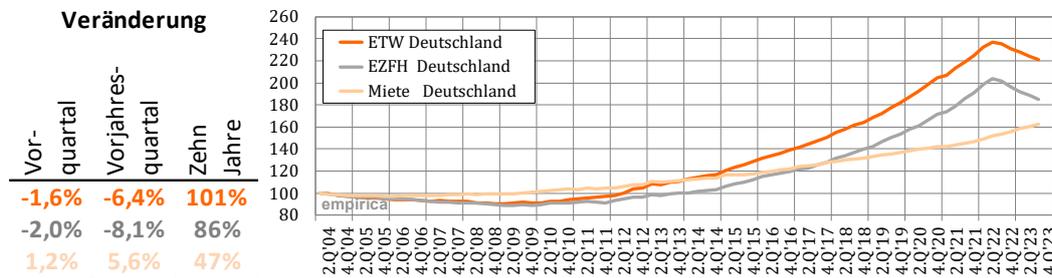
Quelle: RDM, empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

An der Börse wird die Binsenweisheit kolportiert, bei (noch) fallenden Preisen nicht zuzuschlagen. Wobei die Börse eher als der Wohnungsmarkt zu Übertreibungen beim Kurseinbruch tendiert. Außerdem muss man dort nicht lange nach Angeboten suchen, sobald man sich für ein Objekt der Begierde entschieden hat. Auch hier unterscheidet sich der Wohnungsmarkt. Derzeit hat man nicht nur Zeit zum Suchen, man kann auch in Ruhe besichtigen und den Preis verhandeln.

Andere Börsensprüche raten, genau dann zu kaufen, wenn keiner kaufen will. Für junge Familien mag das zutreffen, sie haben ohnehin nur die Wahl zwischen der Pest hoher Mieten und der Cholera hoher, aber verhandelbarer Kaufpreise. Und wenn sie zu lange warten, ziehen die Kinder schon wieder aus. Doch was für potenzielle Selbstnutzer gilt, gilt noch lange nicht für Kapitalanleger. Hier bieten sich derzeit wohl besser verzinsten Anlageformen mit geringerem Risiko. Trotz neuer Subventionen.

1. Übersicht Teilmärkte

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

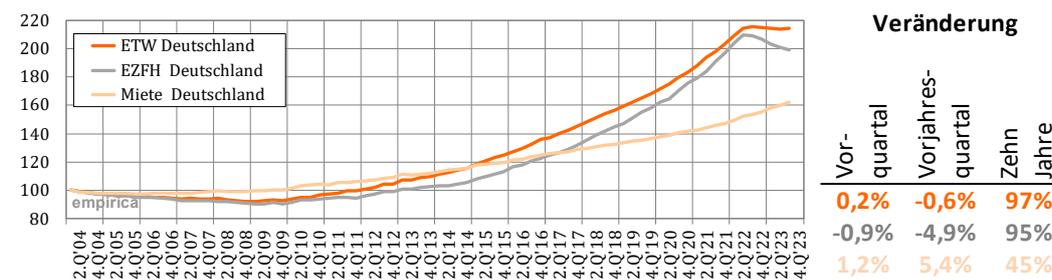


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) setzt sich der Trend der sinkenden Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern fort. Die Indices für Mietwohnungen steigen gegen diesen Trend weiter an, dieses Quartal mit 1,2%. Die Indices der Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um 2,0% zum Vorquartal, zum Vorjahresquartal waren es -8,1%. Eigentumswohnungen sinken ebenfalls

weiter, -1,6% zum Vorquartal und -6,4% zum Vorjahresquartal. Die Indices *neugebauter* Eigentumswohnungen stabilisieren sich (s. Abb. Unten), mit einem Anstieg von 0,2% zum Vorquartal, während die Indices *neugebauter* Ein- und Zweifamilienhäuser weiter sinken (-0,9%). Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt dieses Quartal bei 1,2%.

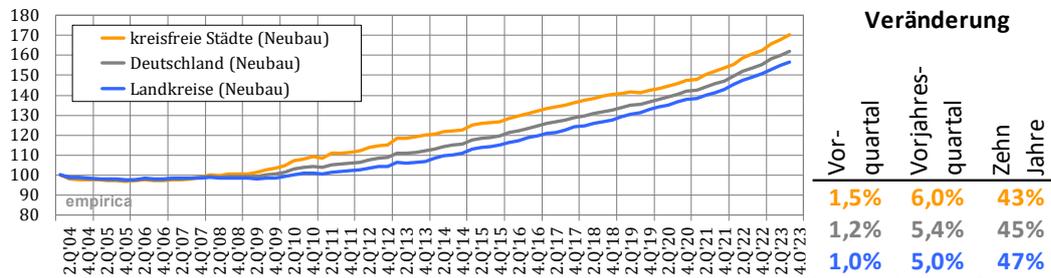
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

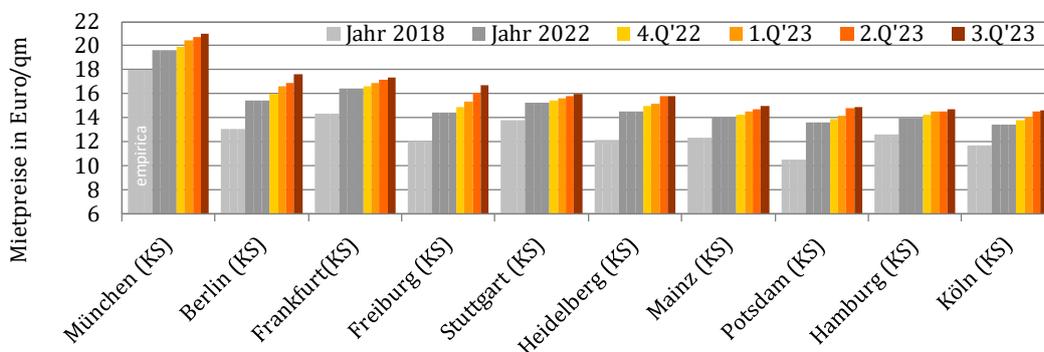
Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'23) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,5% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'22) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,4%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 45% zugelegt. In den kreisfreien Städten (43%) und den Landkreisen (47%) ergeben sich ganz ähnliche Zuwächse.

Berlin findet sich dieses Quartal an zweiter Stelle im Ranking hinter dem Dauerersten München, Frankfurt damit auf Platz 3. Ab Platz 5 wird jeweils paarweise gewechselt, es fällt aber keiner raus oder kommt neu rein in die Top-10.

Die Veränderung zeigt bei allen Städten im Ranking auch dieses Quartal weiterhin nach oben.

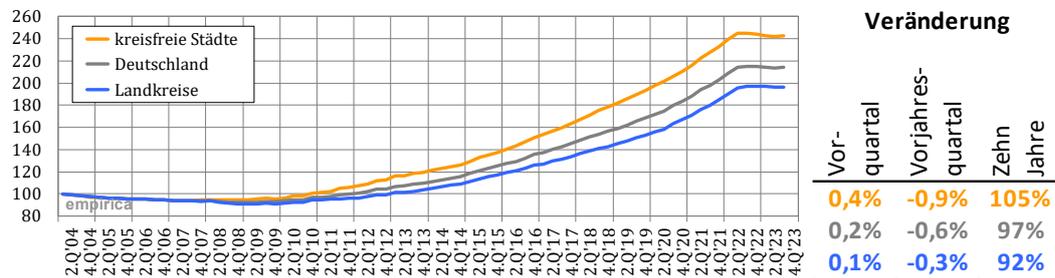
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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 stabilisieren sich. Im Vergleich zum Vorquartal deutschlandweit ein Anstieg von 0,2%. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,4% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen sind es 0,1% mehr. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'22) ist die Veränderung deutschlandweit negativ mit -0,6%, in kreisfreien Städten mit -0,9% etwas stärker als in den Landkreisen mit -0,3%.

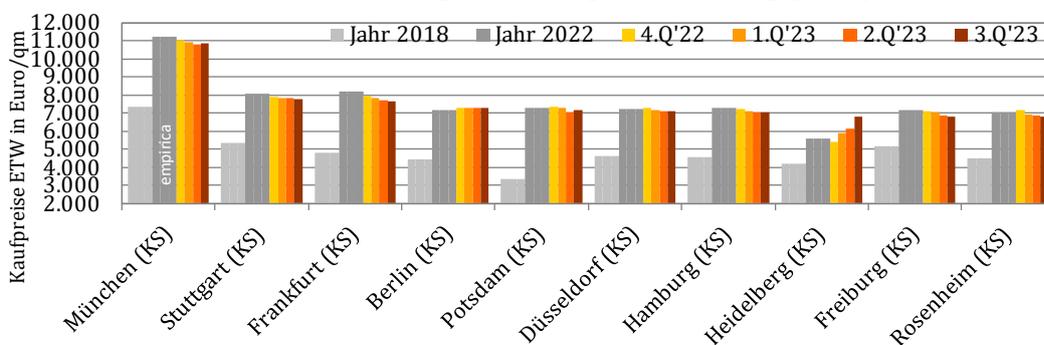
In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit

aber immer noch fast verdoppelt (+97%), in den kreisfreien Städten sind sie um 105% gestiegen, in den Landkreisen stiegen sie um 92%.

In der Top-10 bleiben die ersten vier Städte unverändert. Düsseldorf und Potsdam tauschen die Plätze. Auf Platz 8 kommt Heidelberg neu dazu von Platz 16 mit einem Preisanstieg von 10,5%. Rosenheim wird damit auf Platz 10 verdrängt, Erlangen fällt raus.

Mit Heidelberg ist nun eine Stadt in der Top-10 die dem Trend der leicht fallenden ETW-Kaufpreise in Städten entgegenläuft (s. Abb. unten).

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. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 1,3% und in den Landkreisen um 0,7% gesunken. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'22) liegen die Preise bundesweit jetzt 4,9% niedriger, 6,1% in den kreisfreien Städten und 4,0% in den Landkreisen.

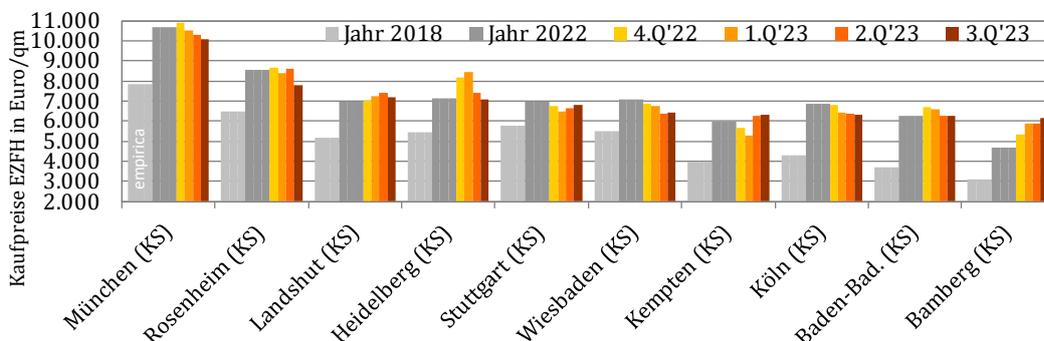
In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 95% gestiegen, kreisfreie Städte (93%) und

Landkreise (96%) unterscheiden sich weiter kaum.

Im Vergleich zum Ranking vom 2.Q'23 tauschen Landshut und Heidelberg die Plätze 3 und 4, Köln fällt an Wiesbaden und Kempten vorbei auf Platz 8, Bamberg kommt für Frankfurt auf Platz 10.

Die regionalen 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 3.Q'23

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'23	Stadt/Landkreis	3.Q'23
München (KS)	19,13	München (KS)	21,01
München (LK)	16,52	München (LK)	19,37
Starnberg (LK)	15,85	Starnberg (LK)	19,06
Fürstenfeldbruck (LK)	14,79	Berlin (KS)	17,64
Frankfurt a.M. (KS)	14,64	Frankfurt a.M. (KS)	17,38
Dachau (LK)	14,42	Fürstenfeldbruck (LK)	17,16
Freiburg (KS)	14,22	Miesbach (LK)	16,91
Stuttgart (KS)	14,21	Freiburg (KS)	16,72
Ebersberg (LK)	14,11	Dachau (LK)	16,11
Berlin (KS)	14,11	Stuttgart (KS)	15,98
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'23	Stadt/Landkreis	3.Q'23
Nordfriesland (LK)	8.013	Miesbach (LK)	12.694
München (KS)	7.858	München (KS)	10.863
Miesbach (LK)	7.176	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10.493
München (LK)	6.605	Starnberg (LK)	8.893
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.120	München (LK)	8.504
Starnberg (LK)	6.031	Nordfriesland (LK)	8.399
Ebersberg (LK)	5.864	Fürstenfeldbruck (LK)	7.776
Fürstenfeldbruck (LK)	5.526	Stuttgart (KS)	7.767
Dachau (LK)	5.483	Ebersberg (LK)	7.708
Rosenheim (KS)	5.453	Dachau (LK)	7.689
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'23	Stadt/Landkreis	3.Q'23
München (LK)	10.125	München (LK)	11.512
München (KS)	10.100	Miesbach (LK)	10.860
Starnberg (LK)	9.246	Starnberg (LK)	10.097
Miesbach (LK)	9.120	München (KS)	10.074
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.397	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.587
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.117	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.275
Ebersberg (LK)	6.890	Ebersberg (LK)	8.155
Fürstenfeldbruck (LK)	6.793	Rosenheim (KS)	7.799
Dachau (LK)	6.357	Fürstenfeldbruck (LK)	7.647
Stuttgart (KS)	6.179	Landshut (KS)	7.162

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.