

# empirica Regionaldatenbank

## Immobilienpreisindex 3/2024

erstellt im Oktober 2024



[Immobilienpreisindex](#) | [Blasenindex](#) | [CBRE-empirica-Leerstandsindex](#)

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](#)

## WIE REPRÄSENTATIV SIND INSERIERTE MIETPREISE?

Die automatisierte Erfassung von Immobilieninseraten hat die Wohnungsmarktforschung revolutioniert. Inserierte Mietpreise stehen mittlerweile für einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren zur Verfügung und bieten zuverlässig sehr viele Vorteile. So werden sie regelmäßig aktualisiert und stehen damit **mehrmals im Jahr** für aktuelle Auswertungen bereit. Sie sind für jedermann **flächendeckend** sogar **unterhalb der Gemeindeebene** verfügbar und werden mit einer Vielzahl an erklärenden Variablen zu **Objektart, Ausstattung und Bauzustand** geliefert. Demgegenüber werden alternative Datenquellen wie Mikrozensus oder Zensus nur alle vier Jahre oder noch seltener erhoben, stellen keine Informationen über Ausstattung oder Bauzustand zur Verfügung und enthält der Mikrozensus zur regionalen Differenzierung vielerorts nur Daten für zusammengefasste Landkreise.

Allerdings werden inserierte Mieten seit einiger Zeit kontrovers diskutiert. Richtig ist wohl, dass sie das Wohnungsangebot vor allem auf angespannten Märkten eher aus Sicht eines **Outsiders** beschreiben, also eines ortsfremden Suchenden ohne lokale Netzwerke. Richtig ist damit auch, dass das Wohnungsangebot aus Sicht eines **Insiders** größer ausfällt. Denn bei weitem werden nicht alle neu vermieteten Wohnungen zuvor auch öffentlich inseriert. Dies belegen die weitaus höheren Fallzahlen des Zensus für die Anzahl neuer Mietverträge. Es stellt sich daher die Frage, ob das Angebot für Insider nur größer ist als für Outsider oder ob es womöglich auch strukturelle Unterschiede gibt. Konkret muss nach der Repräsentativität inserierter Mieten gefragt werden: **Ist der Gesamtmarkt preiswerter als die öffentlich inserierten Angebote?**

Dazu vergleichen wir im Folgenden inserierte Mieten der zehn teuersten deutschen Mieterstädte mit repräsentativen Mietdaten aus Zensus und Mikrozensus.

### Methodik

Der **Repräsentativität inserierter Mieten** wird zunächst anhand eines Vergleiches mit Mieten aus dem **Zensus 2022** nachgegangen. Da der **Zensus** eine **Vollerhebung** ist, liefert er **Referenzwerte** für den Gesamtmarkt. Wenn inserierte Mieten des Jahres 2022 also repräsentativ für den Gesamtmarkt sein sollen, dann wäre zu erwarten, dass sie ein ähnliches Niveau aufweisen wie die Zensusmieten für eine Wohndauer bis zu einem Jahr (also für Mietverträge, die in den letzten 12 Monaten abgeschlossen wurden).

Zeitvergleiche der Entwicklung inserierter Mieten können sich nicht auf den Zensus stützen, da hier nur Werte für 2022 vorliegen. Allerdings erfasst auch der **Mikrozensus (MZ)** grob die Wohndauer. Konkret können hier die Neuverträge der letzten vier Jahre in Mikrozensus und Zensus verglichen werden. Da diese für das Jahr 2022 im Niveau nur geringe Abweichungen zeigen (vgl. Tabelle 1, Spalte „modif. MZ“), kann die **Repräsentativität der zeitlichen Entwicklung** inserierter Mieten für den Gesamtmarkt sinnvoll anhand der Zeitreihen aus dem MZ evaluiert werden. Die MZ-Daten wurden dazu vorab durch empirica regio modifiziert; dies geschah, um unplausible Schwankungen zu beseitigen, eine bessere regionale Differenzierung zu ermöglichen und Werte für alle Einzeljahre zu erhalten (im Folgenden als „modif. MZ“ bezeichnet).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Konkret wurden die Medianmieten aus den vier „Zusatzbefragungen Wohnen“ des Mikrozensus in den Erhebungsjahren 2010, 2014, 2018 und 2022 statistisch angepasst, die regionsspezifischen Zuschläge für Neuverträge kalibriert (Wohndauer bis 4 Jahre) sowie die Werte für Anpassungsschichten (also zusammengefasste Landkreise) mittels Schätzverfahren auf die 400 individuellen Landkreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen. Die Bestandsmieten nach Wohndauer, Baualter und Wohnfläche können ab November 2024 über das Datenangebot der empirica regio bezogen werden: <https://www.empirica-regio.de/produkte/>

## Ergebnisse für München

Ganz oben auf der Liste der teuersten Mieterstädte steht München (vgl. Tabelle 1, jeweils oberste Zeile). Vergleicht man die Zensus Neuvertragsmieten (Index = 100) hier mit dem Median der im Jahr 2022 inserierten Mieten, so liegen letztere 29% höher (Index = 129). Im Ergebnis **überschätzen die inserierten Mieten** demnach den Münchener Gesamtmarkt **um fast ein Drittel**.

**Tabelle 1: Repräsentativität inserierter Miethöhen im Jahr 2022**

Datenquelle Wohndauer/Methode	Zensus				modif. MZ*	Inserate	
	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	insgesamt	> 4 Jahre	bis 4 Jahre	Median**	Hedonik**
<b>Miete in €/qm</b>							
München (KS)	14,75	14,46	12,64	11,15	15,50	19,05	19,66
Frankfurt(KS)	12,56	12,04	10,54	9,27	12,70	14,63	16,48
Freiburg (KS)	12,11	11,55	10,09	8,52	10,60	13,65	14,41
Heidelberg (KS)	12,02	11,62	10,28	8,40	10,10	13,35	14,50
Stuttgart (KS)	11,88	11,54	10,24	9,01	11,40	13,99	15,29
Mainz (KS)	11,01	10,70	9,69	8,51	10,00	12,58	14,12
Köln (KS)	10,75	10,44	9,32	8,49	11,00	12,41	13,45
Hamburg (KS)	10,52	10,27	9,21	8,46	10,40	12,46	14,02
Potsdam (KS)	9,35	9,00	7,85	7,07	10,30	11,21	13,62
Berlin (KS)	8,97	8,73	7,65	7,04	10,70	10,36	15,42
<b>Index (Zensus bis 1 Jahr Wohndauer = 100)</b>							
München (KS)	100	98	86	76	105	129	133
Frankfurt(KS)	100	96	84	74	101	117	131
Freiburg (KS)	100	95	83	70	88	113	119
Heidelberg (KS)	100	97	86	70	84	111	121
Stuttgart (KS)	100	97	86	76	96	118	129
Mainz (KS)	100	97	88	77	91	114	128
Köln (KS)	100	97	87	79	102	115	125
Hamburg (KS)	100	98	88	80	99	118	133
Potsdam (KS)	100	96	84	76	110	120	146
Berlin (KS)	100	97	85	78	119	115	172
<b>Mean 10 Städte</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>86</b>	<b>76</b>	<b>100</b>	<b>117</b>	<b>134</b>

\* vgl. Fußnote 1 | \*\* Zeitraum 06/21-05/22 | \*\*\* Hedonik für 60-80qm, gute Ausstattung, Neubau

Quelle: Zensus 2022, Mikrozensus 2020, VALUE Marktdaten und eigene Berechnungen

Darüber hinaus wird deutlich, dass sich die Münchner Zensus-Neuvertragsmieten des vergangenen Jahres (Index = 100) und der letzten vier Jahre im Durchschnitt nur wenig (Index = 98) unterscheiden. Der Durchschnitt aller Mieten in München liegt jedoch schon 14% unter der Neuvertragsmiete des vergangenen Jahres (Index = 86) und Mietverträge, die älter als vier Jahre sind, fallen sogar 24% niedriger aus (Index = 76). **Altmietverträge profitieren** also ganz erheblich vom Mieterschutz, der bei Bestandsverträgen Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus verbietet.

## Ergebnisse für die zehn teuersten Mieterstädte

Vergleicht man die Zensus-Neuvertragsmieten des vergangenen Jahres im Durchschnitt der zehn teuersten Mieterstädte mit dem Mittelwert der im Jahr 2022 dort inserierten Mieten (vgl. Tabelle 1, letzte Zeile), so liegen diese Werte 17% höher

(Index = 117). Im Ergebnis **überschätzen die inserierten Mieten** den Gesamtmarkt dieser zehn Städte im Durchschnitt **um etwa ein Sechstel**. München mit einer Überschätzung von 29% und auch Potsdam mit 20% scheinen also diesbezüglich eher Ausreißer nach oben zu sein.

**Tabelle 2: Zeitliche und regionale Repräsentativität inserierter Mieten**

Datenquelle	Mietwachstum 2018 bis 2022			Regionale Struktur 2022: Mainz = 100		
	modif. MZ*	Inserate	Differenz	Zensus	Inserate	Differenz
Wohndauer/Methode	bis 4 Jahre	Median		bis 1 Jahr	Median**	
München (KS)	15%	12%	2%	134	151	18
Frankfurt(KS)	13%	9%	4%	114	116	2
Freiburg (KS)	13%	14%	-1%	110	109	-1
Heidelberg (KS)	10%	16%	-7%	109	106	-3
Stuttgart (KS)	11%	11%	-1%	108	111	3
Mainz (KS)	10%	14%	-4%	100	100	0
Köln (KS)	12%	14%	-1%	98	99	1
Hamburg (KS)	13%	11%	2%	96	99	3
Potsdam (KS)	21%	16%	6%	85	89	4
Berlin (KS)	19%	3%	15%	81	82	1
<b>Mean 10 Städte</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>2%</b>	<b>103</b>	<b>106</b>	<b>3</b>

\* vgl. Fußnote 1 | \*\* Zeitraum 06/21-05/22 bzw. 06/17-05/18

Quelle: Zensus 2022, Mikrozensus 2018/2020, VALUE Marktdaten und eigene Berechnungen

Es gibt aber auch beruhigende Nachrichten zu vermelden (vgl. Tabelle 2): Tatsächlich unterscheidet sich die Mietsteigerung im Mittel der zehn Städte für den Zeitraum 2018 bis 2022 kaum zwischen MZ (+14%) und inserierten Mieten (+12%) – die Differenz beträgt im Mittel nur zwei Prozentpunkte.<sup>2</sup> Auch in fünf der zehn betrachteten Städte liegt die Abweichung der Mietsteigerung zwischen MZ und Inseraten bei weniger als zwei Prozentpunkten (Ausreißer: Berlin). Demnach scheinen die Mietinserate tendenziell **repräsentativ hinsichtlich zeitlicher Entwicklung** zu sein. Auch **hinsichtlich der regionalen Strukturen schneiden Angebotsmieten ordentlich ab**: In acht der zehn betrachteten Städte beträgt die strukturelle Abweichung zwischen Neuvertragsmieten aus Inseraten und Zensus nur drei Punkte oder weniger (Index: Mainz = 100). Wiederum ist vor allem München ein Ausreißer.

### Fazit

Für die zehn teuersten Mieterstädte Deutschlands kann man die **Daumenregel** festhalten, dass inserierte Mietwohnungen etwa ein Sechstel teurer sind als der Gesamtmarkt (11% bis 29%). Aus verschiedenen Gründen ist dies allerdings nur eine grobe Daumenregel, weil die **Vergleichbarkeit** der herangezogenen Datenbasen **eingeschränkt** ist. So führen nicht alle Inserate auch zu Mietverträgen, weswegen die

<sup>2</sup> Da die MZ-Neuvertragsmieten der vergangenen vier Jahre recht nahe bei den Zensus-Neuvertragsmieten (=Referenz) der vergangenen vier Jahre liegen, kann die Repräsentativität der zeitlichen Entwicklung inserierter Mieten für den Gesamtmarkt sinnvoll anhand der Zeitreihen aus dem MZ evaluiert werden.

gesammelten Inserate durchaus etwas anderes messen „dürfen“ als der Zensus. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Unschärfen, die in einer tiefergehenden Analyse Berücksichtigung finden sollten (z.B. Verwendung von Start- oder Enddatum eines Inserates zur zeitlichen Zuordnung) oder mögliche Messfehler im Zensus (z.B. Vermischung der erfassten Wohnungsmieten mit Wohnheimmieten oder Fehlangaben der Befragten). Insofern versteht sich diese Analyse nur als ein erster Schritt.

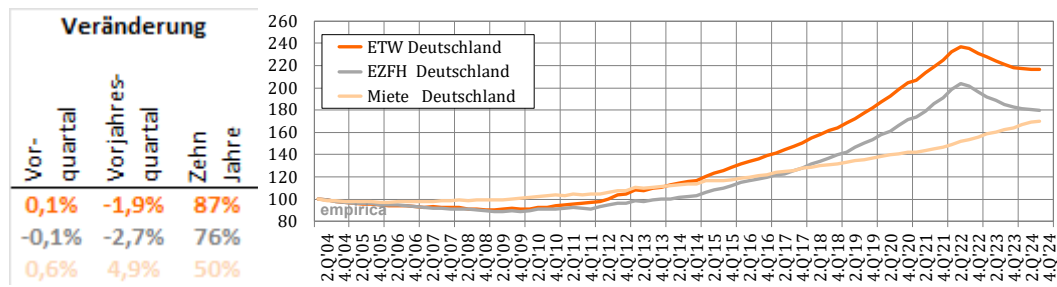
Weiterer Forschungsbedarf ist also vorhanden, zumal das riesige **Potenzial der Mietinserate** auch in Zukunft genutzt werden sollte. Denn deren **Vorteile** liegen ganz klar in der hohen Aktualität und hohen Frequenz der Datenverfügbarkeit. Und selbst wenn sie das tatsächliche Mietniveau des Gesamtmarktes für Insider überschätzen, so kann man diesen „Niveaufehler“ durch Vergleiche, wie sie hier vorgerechnet wurden, korrigieren. Last but not least zeigt sich, dass die Inserate eine durchaus **brauchbare zeitliche und regionale Struktur** aufweisen. Für die Konstruktion von Mietbelastungen taugen sie aber offenbar weniger gut.

Wir wollen in unseren künftigen Analysen dieser Einschränkung gerecht werden. Deswegen werden wir bei unserer Auswertung für die zehn teuersten Mieterstädte in unserem regelmäßig erscheinenden **empirica-Immobilienpreisindex** ab sofort immer auch zusätzlich die Neuvertragsmieten aus unserem „modifizierten Mikrozensus“ darstellen (vgl. untere Abbildung in Kapitel 2 „Teilmarkt Mieten“). Dabei ist zu beachten, dass die dort aufgeführten „hedonischen Mieten“ den Gesamtmarkt etwas stärker überschätzen als die inserierten „Medianmieten“ (vgl. Tabelle 1, letzte Spalte). Das liegt vor allem daran, dass dort die Hedonik nur für die teureren Neubaumieten gezeigt wird.

**Alle Ergebnisse** unserer Berechnungen zu den **Bestands- und Neuvertragsmieten** („modif. MZ“) nach Wohndauer, Baualter und Wohnfläche können ab November 2024 über [www.empirica-regio.de](http://www.empirica-regio.de) bezogen werden.

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

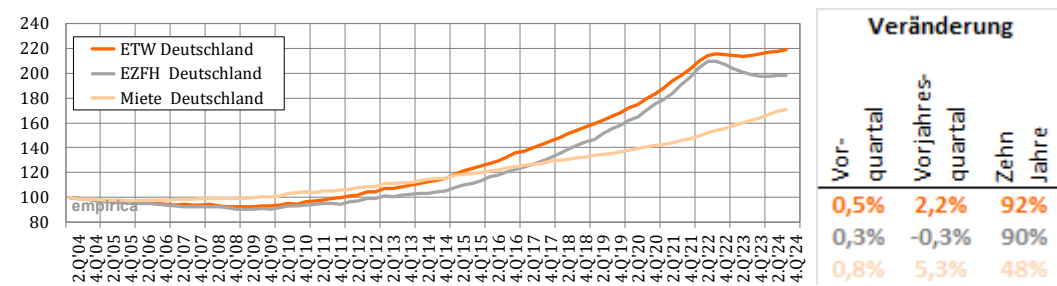


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) ist der Trend der sinkenden Indices von Eigentumswohnungen (+0,1% ggü. Vorquartal) sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern (-0,1% ggü. Vorquartal) weitgehend gestoppt. Ein signifikanter Anstieg ist aber noch nicht sichtbar, zum Vorjahresquartal liegen sie immer noch um 1,9% und 2,7% niedriger. Die Indices für Mietwohnungen zeigen dieses Quartal nur noch einen Anstieg von 0,6%.

Die Indices *neugebauter* Eigentumswohnungen (s. Abb. Unten) steigen im fünften Quartal in Folge an, wenn auch nur um 0,5% zum Vorquartal, die Indices *neugebauter* Ein- und Zweifamilienhäuser im zweiten Quartal in Folge, allerdings nur um 0,3%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt dieses Quartal „nur“ noch bei 0,8%.

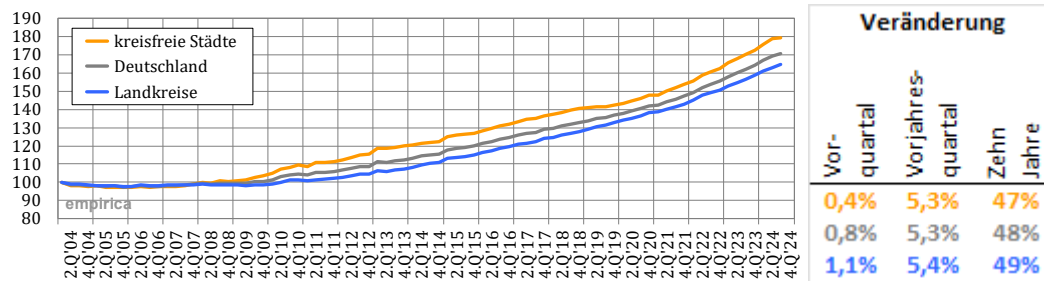
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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'24) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten nur noch um 0,4% und in den Landkreisen um 1,1% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'23) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,3%.

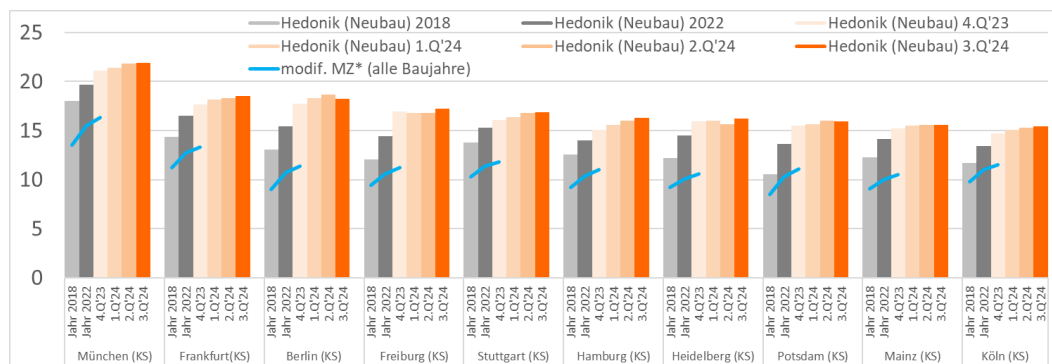
In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 48% zugelegt. In den kreisfreien Städten (47%) und den Landkreisen

(49%) ergeben sich ganz ähnliche Zuwächse.

Im Ranking tauschen Berlin und Frankfurt die Plätze 2 und 3, Stuttgart und Freiburg die Plätze 4 und 5 sowie Potsdam und Heidelberg die Plätze 7 und 8. Der Rest bleibt unverändert.

In Berlin sinken die Neubau-Mieten das erste Mal seit 4 Jahren (1.Q'20) wieder, insgesamt sind es dieses Quartal 3 Top-10-Städte, in denen die Mieten sinken.

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

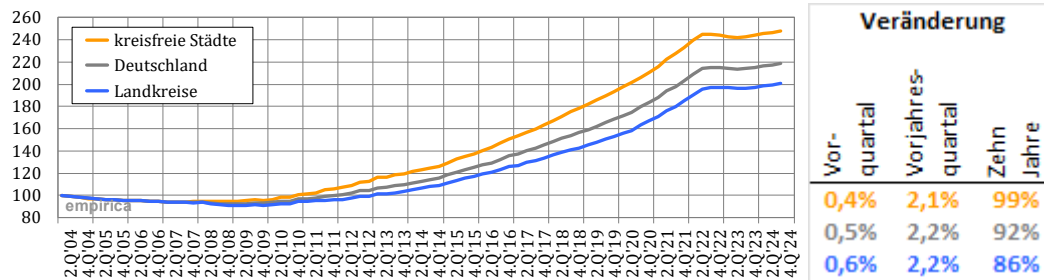


\*Mieten im Bestand: Wohndauer < 4 Jahre (Basis: Mikrozensus), Definition vgl. empirica paper [273](#)

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 bleiben weiter stabil. Im Vergleich zum Vorquartal ergibt sich deutschlandweit ein Anstieg von 0,5%. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,4% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen sind es 0,6% mehr. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'23) ist die Veränderung deutschlandweit einheitlich positiv mit 2,2%, in den kreisfreien Städten 2,1%, in den Landkreisen 2,2%.

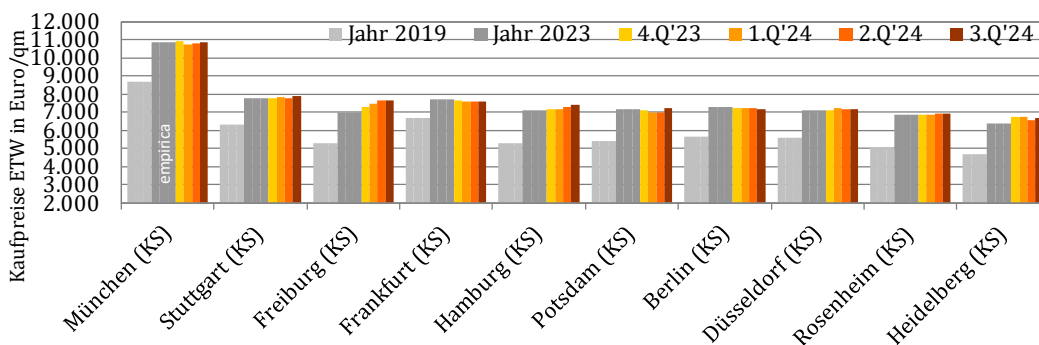
In den letzten zehn Jahren sind die in-  
serierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 92% gestiegen, in den kreisfreien Städten haben sie sich verdoppelt (+99%), in den Landkreisen stiegen sie um 86%. **Das Vor-Krisen-Niveau ist überschritten.**

Im Ranking steigt Potsdam um 2 Plätze an Berlin und Düsseldorf vorbei auf Platz 6. Heidelberg kommt für Erlangen auf Platz 10.

Auch wenn die Summe der Angebote für neue Eigentumswohnungen dieses Quartal wieder gestiegen ist, bleiben dennoch 10 Kreise, bei denen keine Angebote zur Auswertung bereitstanden.

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

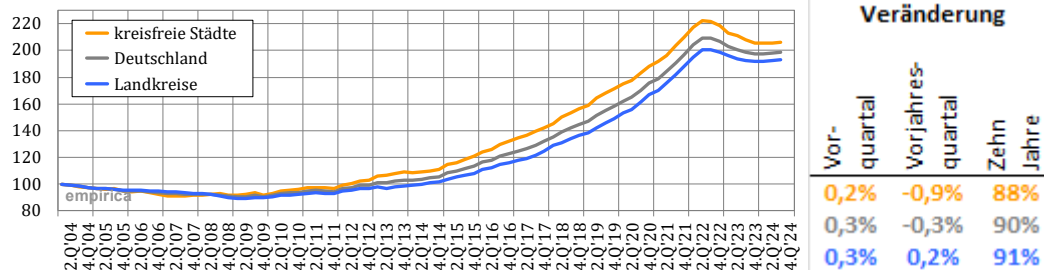


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)



## 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Bundesweit setzt sich der marginale Anstieg der Preise für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser fort (+0,3%), in den kreisfreien Städten (+0,2%) wie auch in Landkreisen (+0,3%) gilt. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'23) liegen die Preise bundesweit nur noch 0,3% niedriger, 0,9% in den kreisfreien Städten und aktuell sogar 0,2% höher in den Landkreisen.

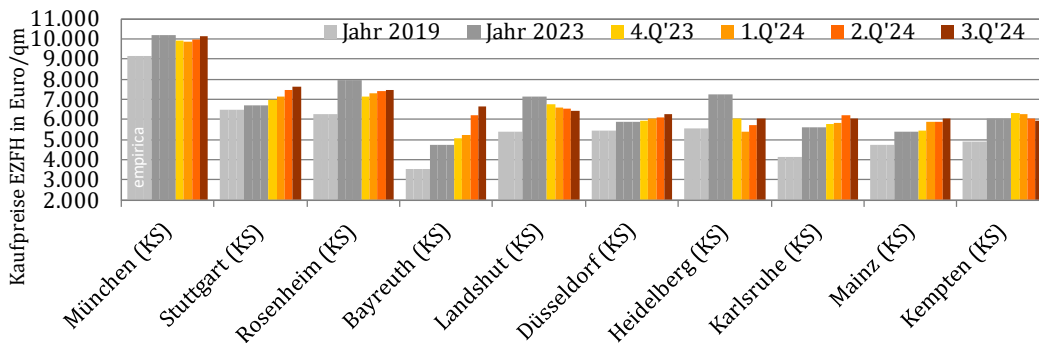
In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 90% gestiegen, kreisfreie Städte (88%) und Landkreise (91%) unterscheiden sich

weiter kaum. Das Vor-Krisen-Niveau bleibt aber bislang unerreicht.

Im Vergleich zum letzten Ranking bleibt die Top-3 gleich zum Vorquartal. Bayreuth und Landshut tauschen Platz 4 und 5, Düsseldorf steigt auf Platz 6, nach zwei Quartalen wieder in die Top-10 auf Platz 7. Karlsruhe und Kempten verlieren jeweils zwei Plätze, Mainz steigt dazwischen auf Platz 9.

Auch dieses Quartal wieder ein hoch und runter im Ranking, wobei nur noch drei Städte in der Top-10 sinkende Preise zeigen.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'24

<b>Mieten alle Baujahre*</b>		<b>Mieten Neubau*</b>	
Stadt/Landkreis	3.Q'24	Stadt/Landkreis	3.Q'24
München (KS)	19,65	München (KS)	21,87
München (LK)	16,91	München (LK)	19,93
Starnberg (LK)	15,80	Starnberg (LK)	19,52
Fürstenfeldbruck (LK)	15,78	Frankfurt a.M. (KS)	18,52
Dachau (LK)	15,39	Berlin (KS)	18,20
Frankfurt a.M. (KS)	15,25	Fürstenfeldbruck (LK)	18,02
Ebersberg (LK)	15,00	Dachau (LK)	17,44
Berlin (KS)	14,79	Freiburg (KS)	17,24
Stuttgart (KS)	14,76	Miesbach (LK)	17,13
Freiburg (KS)	14,17	Stuttgart (KS)	16,89
<b>Eigentumswohnungen alle Baujahre**</b>		<b>Eigentumswohnungen Neubau**</b>	
Stadt/Landkreis	3.Q'24	Stadt/Landkreis	3.Q'24
Nordfriesland (LK)	8.118	Miesbach (LK)	11.951
München (KS)	7.715	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10.917
Miesbach (LK)	6.476	München (KS)	10.854
München (LK)	6.431	Nordfriesland (LK)	8.707
Ebersberg (LK)	6.012	Starnberg (LK)	8.635
Starnberg (LK)	5.960	München (LK)	8.506
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.880	Dachau (LK)	7.974
Fürstenfeldbruck (LK)	5.418	Ebersberg (LK)	7.912
Frankfurt a.M. (KS)	5.393	Stuttgart (KS)	7.877
Hamburg (KS)	5.192	Fürstenfeldbruck (LK)	7.863
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**</b>		<b>Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**</b>	
Stadt/Landkreis	3.Q'24	Stadt/Landkreis	3.Q'24
München (KS)	9.941	Miesbach (LK)	11.341
München (LK)	9.650	München (LK)	11.104
Starnberg (LK)	8.952	Starnberg (LK)	10.545
Miesbach (LK)	8.946	München (KS)	10.128
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.332	Ebersberg (LK)	8.783
Ebersberg (LK)	7.236	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.972
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.710	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.747
Stuttgart (KS)	6.309	Stuttgart (KS)	7.634
Fürstenfeldbruck (LK)	6.225	Rosenheim (KS)	7.458
Dachau (LK)	6.145	Fürstenfeldbruck (LK)	7.109

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](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.