

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2022

erstellt im Januar 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](#)

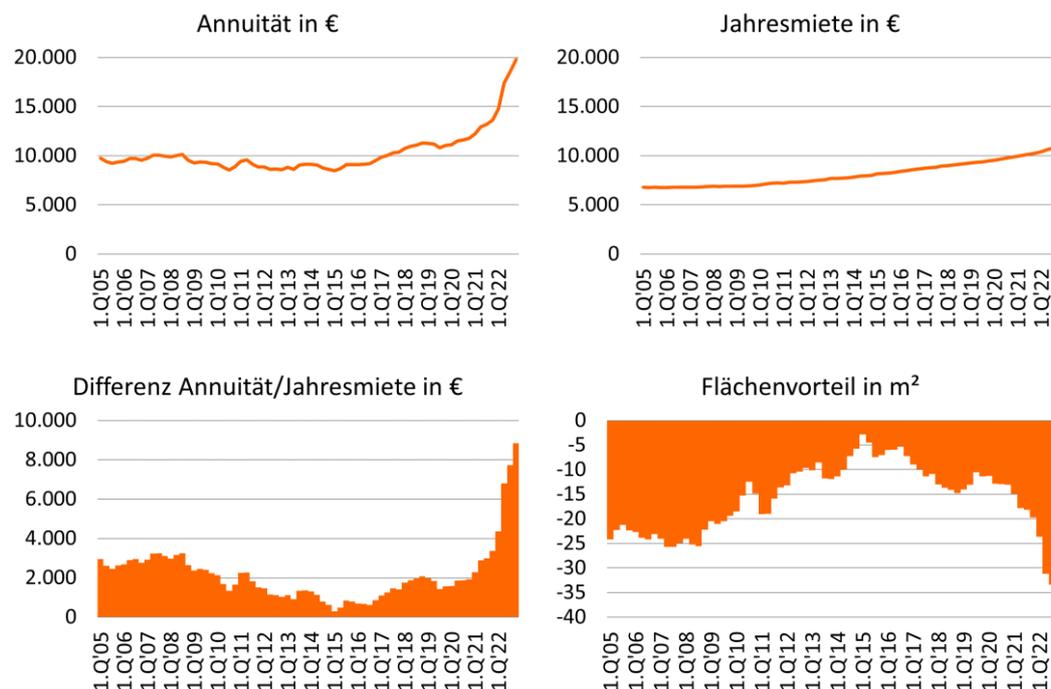
STRUKTURREFORMEN STATT SUBVENTIONEN

Die Zinsen sind gestiegen, aber die Preise für Wohnimmobilien brechen nicht wirklich ein. Im Ergebnis geht die Erschwinglichkeit von Wohneigentum gegen Null, weil die erforderlichen Finanzierungskosten explodieren (vgl. „Annuität“ in der Abbildung).

Die Preise bleiben weitgehend stabil, weil die Knappheit steigt. Denn zum einen nimmt die Nachfrage infolge der Auslandszuwanderung und Binnenwanderung weiter zu. Zum anderen ist das Angebot durch Lieferengpässe und Personalmangel ausgebremst. Diese Misere war bereits im Sommer absehbar (vgl. [empirica paper 265](#)). Doch was wäre die Lösung?

Erschwinglichkeit ETW (Neubau): erforderliche Annuität explodiert*

Neubau-ETW, Deutschland Q1/05 - Q4/22



***Annahmen:** 15% Kaufnebenkosten, 20% Eigenkapital, schuldenfrei nach 30 Jahren, jeweils aktuelle Zinssätze.

Absolute Differenz: So viel mehr/weniger zahlt der Käufer für eine 80qm Neubau-ETW gegenüber einer Nettokaltmiete für eine 80qm Neubau-Mietwohnung.

Flächenvorteil: So viel mehr/weniger Wohnfläche ist beim Kauf leistbar, wenn die Annuität nicht höher als die Nettokaltmiete sein soll.

Quelle: empirica-regio (Basis: VALUE Marktdaten)

Die übliche Antwort der Wohnungspolitik wie auch die übliche Forderung der Wohnungs- und Bauwirtschaft hieß immer: Subventionen gegen Wohnungsmangel. Das ist auch heute wieder so. Doch es war schon immer schwierig, weil Subventionen durch Mitnahmeeffekte meist nicht denen zugutekommen, die sie benötigen, sondern

über Gießkanneneffekte viel weiter streuen. Außerdem verpuffen sie Großteils in ungewollten Preiseffekten, weil die subventionsbedingt höhere Zahlungsfähigkeit der Begünstigten am Markt abgeschöpft wird. Hinzu kommen Fehlallokationen (am falschen Ort, in der falschen Qualität oder regional zu viel Neubau). Heutzutage ergibt sich ein weiteres Problem: Subventionen werden an hohe Baustandards geknüpft. Höhere Standards sind aber teurer und deswegen helfen die Zuschüsse kaum: Neubau wird so nur etwas weniger un-bezahlbar.

Wer den Neubau wirklich ankurbeln will, muss, statt Subventionen zu verteilen, endlich drei strukturelle Probleme lösen.

1. Bauland ausweisen.

Wer unzureichend Bauland ausweist, fördert Suburbanisierung, Pendelverkehr und eine größere Versiegelung im Umland. Dort wohnt man im 200qm Eigenheim anstelle der urbanen 120qm Geschosswohnung. Außerdem braucht man dann zwei Autos statt ÖPNV zum täglichen Pendeln in die Kernstadt. Das ist für Klima und Umwelt fatal. Wer urbanes Bauland verhindert, schafft neue Umweltprobleme, statt bestehende zu lösen.

2. Baurecht entschlacken.

Wer EH40 fordert und nur diesen als Standard fördert, darf sich nicht über Neubaumieten von 20 Euro/qm und höher oder alternativ über einbrechende Neubautzahlen wundern. Die Zusatzkosten für jede weitere energetische Verschärfung steigen exponentiell, der Nutzen stiftende Zuwachs an Wohnkomfort oder die zusätzliche CO₂-Vermeidung gehen mittlerweile jedoch gegen null.

3. Springpferde statt Amtsschimmel.

Hinzu kommt die fehlende Digitalisierung in den Amtsstuben. Immer noch werden meterweise Aktenordner per Postkutsche ins Bauamt verfrachtet. Das alles kostet nicht nur Zeit, sondern beim Wohnungsbau immer auch unnötig Geld.

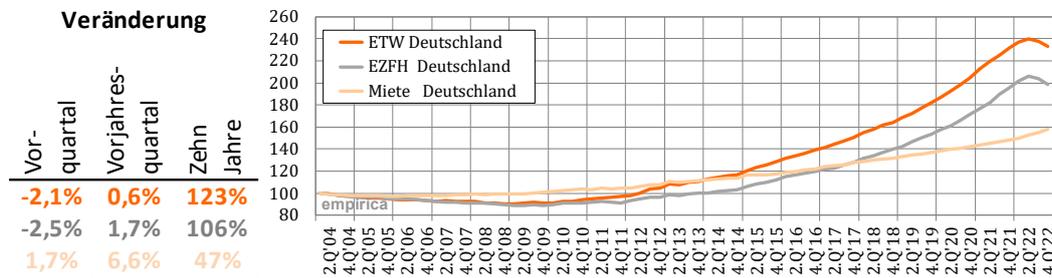
Erst wenn diese drei Elefanten erlegt sind, mögen auch Subventionen etwas Sinnvolles bewirken. Und dann kann man auch die 187 Einzelmaßnahmen des Bündnisses angehen.

Bis dahin bleiben wir aber Weltmeister. Weltmeister im teuer bauen. Der Bau preiswerter oder „bezahlbarer“ Wohnungen ist in Deutschland unmöglich. Auch Sozialwohnungen sind nur dann noch bezahlbar, wenn sie mit hunderttausend Euro das Stück oder noch höher subventioniert sind. Die Herstellungskosten sind seit dem Jahr 2000 etwa doppelt so schnell gestiegen wie die Verbraucherpreise – die Lieferprobleme und Energiepreissteigerungen als Folgen von Corona und Krieg in der Ukraine noch nicht miteingerechnet.

Dass zuletzt überhaupt noch Wohnungen in großem Stil gebaut worden sind, war fast ausschließlich dem Niedrigzinsen zu verdanken. Diese Zeiten sind jetzt vorbei.

1. Übersicht Teilmärkte

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) setzen die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern den Rückgang aus dem Vorquartal fort. Die Indices für Mietwohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal erneut um 1,7% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um 2,5%. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind um 2,1% gegenüber dem letzten Quartal gesunken.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser sinken zum ersten Mal seit 14 Jahren (4. Quartal 2008, s. Abb. unten). Im 4. Quartal 2022 liegen neugebaute ETW -0,4% unter dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH sinken um 1,3%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt mit 1,5% beim selben Wert wie 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)

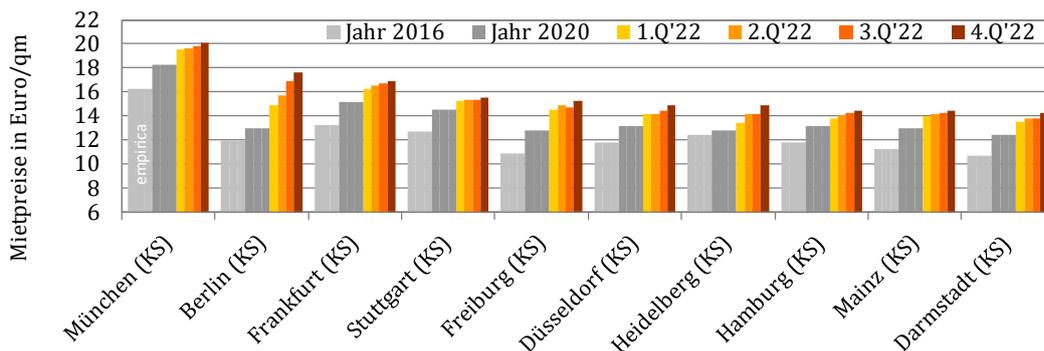
Gegenüber dem letzten Quartal (3.Q'22) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,9% und in den Landkreisen um 1,2% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'21) beträgt der deutschlandweite Anstieg 6,3%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

um 45% zugelegt. In den kreisfreien Städten und in den Landkreisen beträgt der Anstieg ebenfalls rund 45%.

Im TOP-10-Ranking rückt Heidelberg auf den siebten Rang vor und tauscht mit Mainz die Plätze, Potsdam wird von Darmstadt aus dem Ranking geworfen.

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)



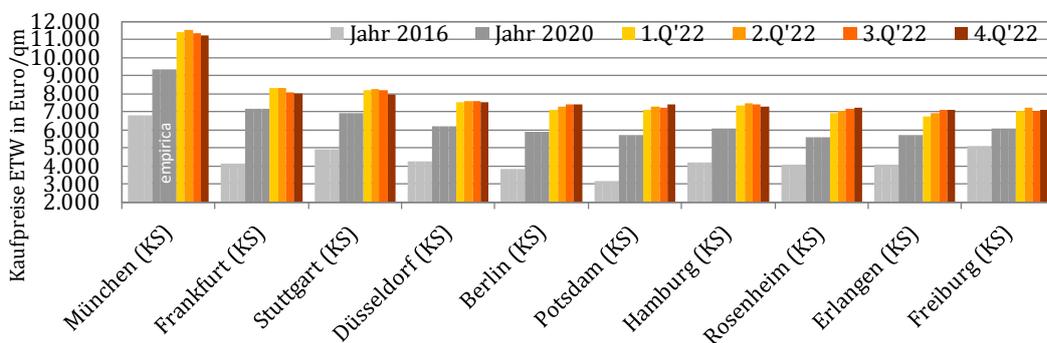
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen sinken im 4.Q'22 das erste Mal seit 14 Jahren im Vergleich zum Vorquartal. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,5% unter dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen sind es -0,4%. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'21) sind die Preise in den kreisfreien Städten nur noch um 4,5% und in den Landkreisen um 5,7% gestiegen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit aber immer noch mehr als verdoppelt (+107%), in den kreisfreien Städten sind sie um 119% gestiegen, in den Landkreisen stiegen sie um 99%.

Stuttgart und Frankfurt tauschen im TOP-10-Ranking die Plätze zwei und drei und Hamburg wird von Berlin und Potsdam überholt und fällt auf Platz sieben. Die anderen Städte sind unverändert.

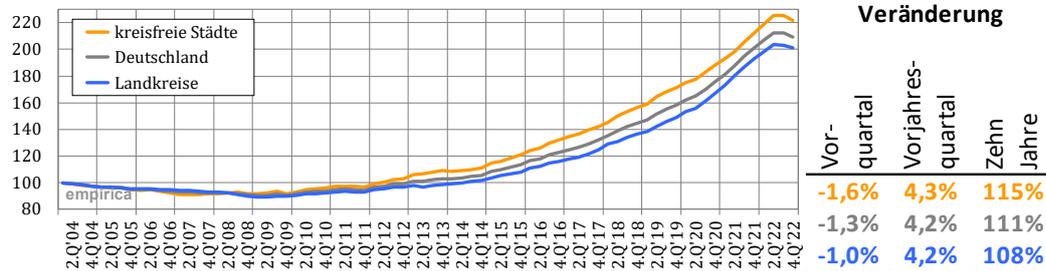
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

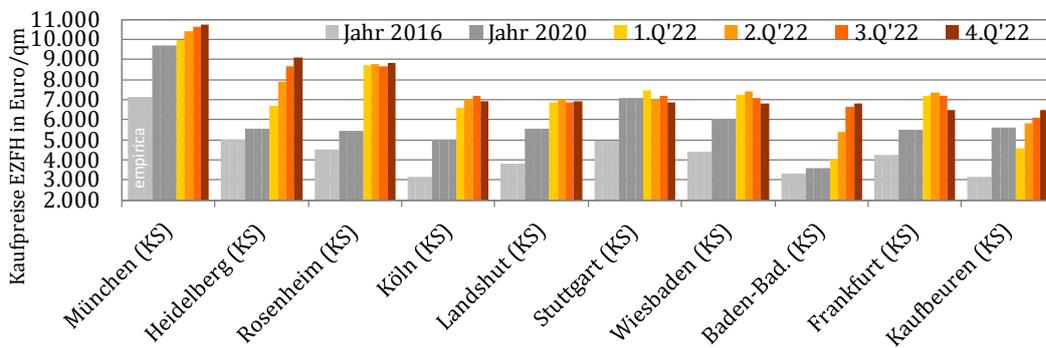
Bundesweit sinken die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser unter die Werte des letzten Quartals. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 1,6% und in den Landkreisen um 1,0% gesunken. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'21) liegen die Preise bundesweit nur noch 4,2% höher, 4,3% in den kreisfreien Städten und 4,2% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 111% gestiegen,

in den kreisfreien Städten um 115% und in Landkreisen um 108%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Heidelberg und Rosenheim tauschen die Plätze. Landshut macht drei Plätze gut auf Rang fünf, Frankfurt verliert drei Plätze und landet auf Rang neun. Stuttgart verliert einen Platz, Baden-Baden macht einen gut. Kaufbeuren rückt für Erlangen in das Ranking.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'22

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'22	Stadt/Landkreis	4.Q'22
München (KS)	18,49	München (KS)	20,12
München (LK)	15,99	München (LK)	18,67
Starnberg (LK)	15,41	Berlin (KS)	17,61
Fürstenfeldbruck (LK)	14,56	Starnberg (LK)	17,55
Frankfurt a.M. (KS)	14,25	Frankfurt a.M. (KS)	16,86
Stuttgart (KS)	13,87	Fürstenfeldbruck (LK)	16,66
Berlin (KS)	13,79	Miesbach (LK)	16,18
Dachau (LK)	13,69	Stuttgart (KS)	15,56
Ebersberg (LK)	13,48	Freiburg (KS)	15,26
Freiburg (KS)	13,06	Dachau (LK)	15,16
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'22	Stadt/Landkreis	4.Q'22
München (KS)	8.595	Miesbach (LK)	12.838
Nordfriesland (LK)	8.327	München (KS)	11.234
Miesbach (LK)	7.625	Garmisch-Partenkirchen (LK)	9.577
München (LK)	7.046	Starnberg (LK)	9.147
Starnberg (LK)	6.610	München (LK)	8.713
Dachau (LK)	6.359	Nordfriesland (LK)	8.250
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.286	Ebersberg (LK)	8.045
Ebersberg (LK)	6.271	Fürstenfeldbruck (LK)	8.019
Fürstenfeldbruck (LK)	6.023	Frankfurt a.M. (KS)	7.983
Freising (LK)	5.714	Stuttgart (KS)	7.916
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'22	Stadt/Landkreis	4.Q'22
München (LK)	10.931	München (LK)	12.284
München (KS)	10.714	Miesbach (LK)	12.081
Miesbach (LK)	10.694	München (KS)	10.710
Starnberg (LK)	9.824	Starnberg (LK)	10.555
Ebersberg (LK)	8.029	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	9.539
Fürstenfeldbruck (LK)	8.010	Heidelberg (KS)	9.069
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.839	Rosenheim (KS)	8.799
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.252	Fürstenfeldbruck (LK)	8.641
Rosenheim (KS)	7.007	Ebersberg (LK)	8.370
Heidelberg (KS)	6.926	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.060

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.