

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 4/2023

erstellt im Januar 2024



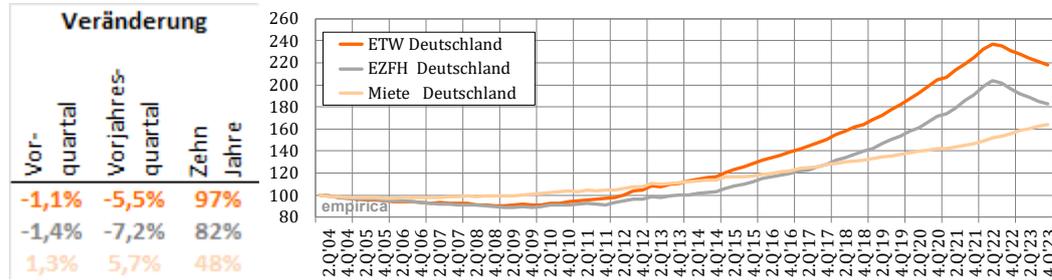
**Immobilienpreisindex** | Blasenindex | Erschwinglichkeitsindex | Nebenkostenindex

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](#)

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

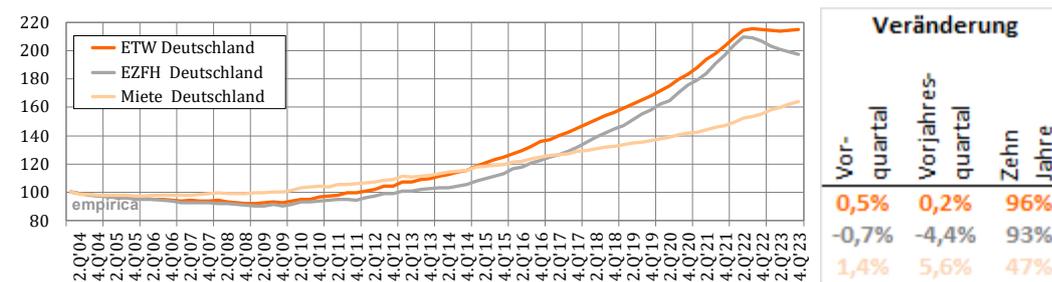


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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, wie gewohnt, weiter an, dieses Quartal mit 1,3%. Die Indices der Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um 1,4% zum Vorquartal, zum Vorjahresquartal waren es -7,2%. Eigentumswohnungen sinken ebenfalls

weiter, -1,1% zum Vorquartal und -5,5% zum Vorjahresquartal. Die Indices *neugebauter* Eigentumswohnungen (s. Abb. Unten) stabilisieren sich bei einem Anstieg von 0,5% zum Vorquartal, während die Indices *neugebauter* Ein- und Zweifamilienhäuser weiter sinken (-0,7%). Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt dieses Quartal bei 1,4%.

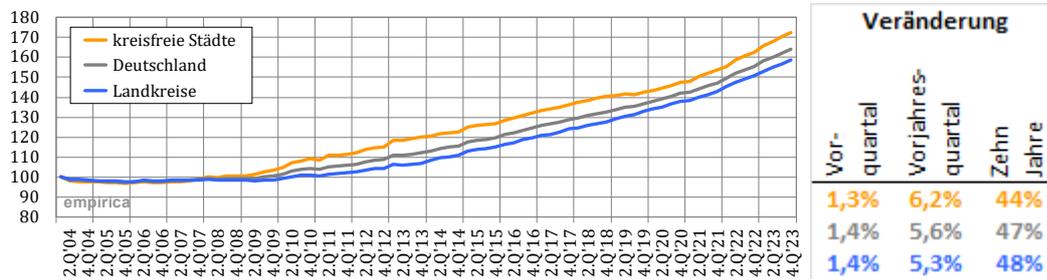
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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'23) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,3% und in den Landkreisen um 1,4% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'22) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,6%.

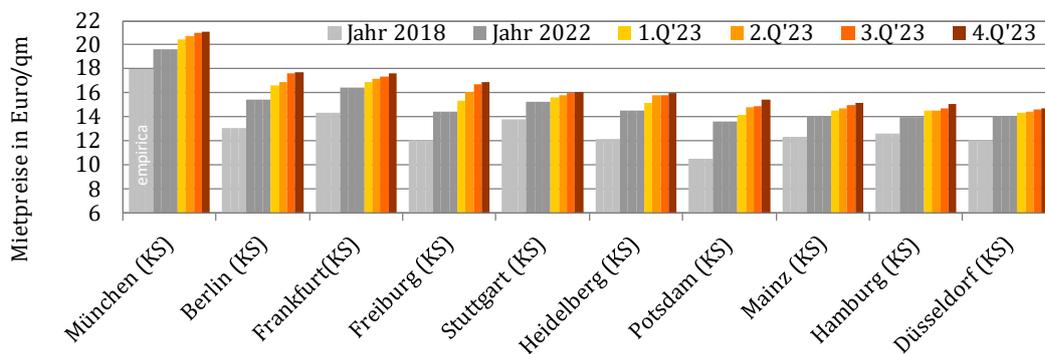
In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 47% zugelegt. In den kreisfreien Städten (44%) und den Landkreisen

(48%) ergeben sich ganz ähnliche Zuwächse.

Das Ranking ist zum Vorquartal von Platz 1 bis Platz 6 unverändert. Potsdam und Mainz tauschen Platz 7 und 8. Düsseldorf kommt für Köln auf Platz 10 in das Ranking.

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

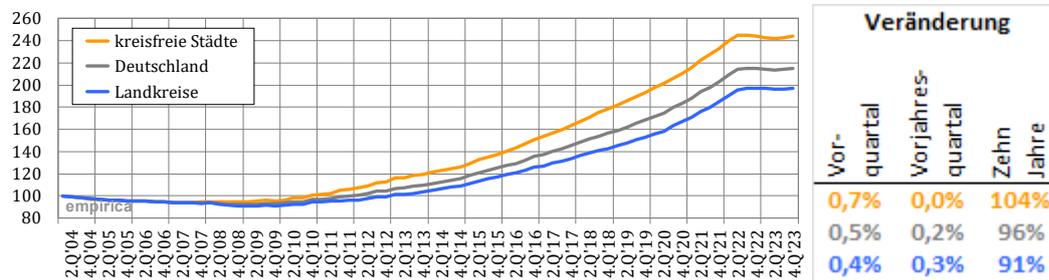
### Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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 ergibt sich deutschlandweit ein Anstieg von 0,5%. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,7% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen sind es 0,4% mehr. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'22) ist die Veränderung deutschlandweit wieder positiv mit 0,2%, in kreisfreien Städten gleichbleibend mit 0,0%, etwas stärker die Veränderung in den Landkreisen mit 0,3%.

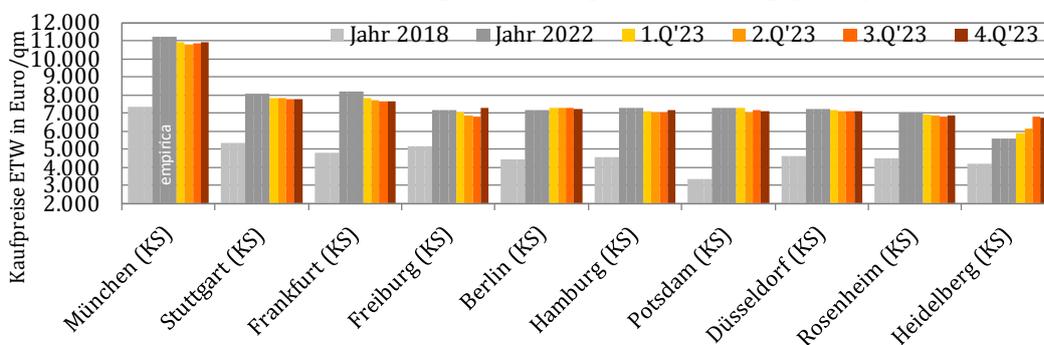
In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit aber immer noch fast verdoppelt (+96%), in den kreisfreien Städten sind sie um 104% gestiegen, in den Landkreisen stiegen sie um 91%.

In der Top-10 bleiben die ersten drei Städte unverändert. Freiburg klettert von Platz 9 auf Platz 4. Ab Platz 5 wurden viele Plätze getauscht, die Städte bleiben aber die gleichen.

Der Trend, der sich stabilisierenden ETW-Preise, zeigt sich nun auch im Ranking, 5 der 10 Städte erleben steigende Neubaupreise.

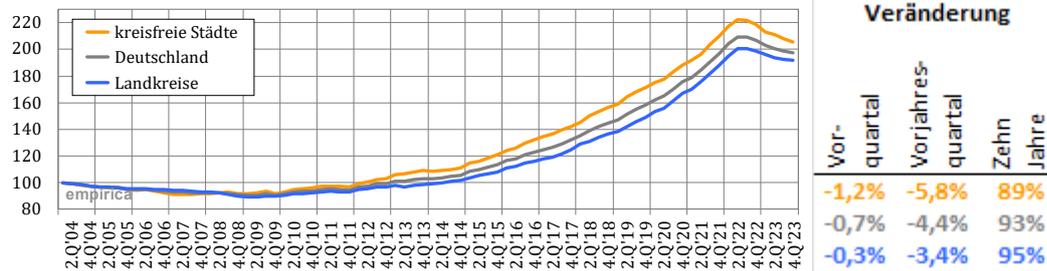
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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 1,2% und in den Landkreisen um 0,3% gesunken. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'22) liegen die Preise bundesweit jetzt 4,4% niedriger, 5,8% in den kreisfreien Städten und 3,4% in den Landkreisen.

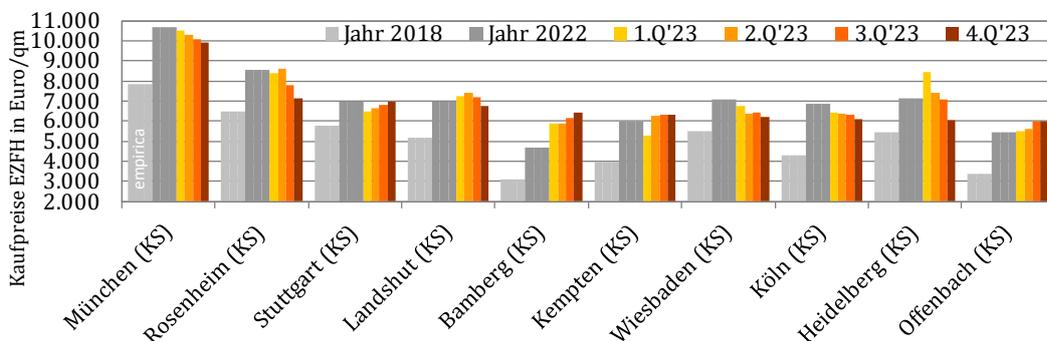
In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 93% gestiegen, kreisfreie Städte (89%) und

Landkreise (95%) unterscheiden sich weiter kaum.

Im Vergleich zum Ranking vom 3.Q'23 macht Stuttgart 2 Plätze gut und ist auf Platz 3, Landshut rutscht einen ab auf Platz 4, Bamberg steigt von Platz 10 auf Platz 5, Heidelberg bewegt sich von Platz 4 auf Platz 9.

Die Werte von Heidelberg (siehe unten) sind mit Vorsicht zu bewerten, da über die vergangenen Quartale nur eine geringe Zahl von Angeboten für Neubau EZFH inseriert wurden.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'23

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'23	Stadt/Landkreis	4.Q'23
München (KS)	19,23	München (KS)	21,10
München (LK)	16,89	München (LK)	19,75
Starnberg (LK)	15,34	Starnberg (LK)	18,66
Dachau (LK)	14,97	Berlin (KS)	17,76
Ebersberg (LK)	14,87	Frankfurt a.M. (KS)	17,63
Frankfurt a.M. (KS)	14,80	Fürstenfeldbruck (LK)	17,10
Fürstenfeldbruck (LK)	14,79	Freiburg (KS)	16,94
Freiburg (KS)	14,33	Miesbach (LK)	16,69
Berlin (KS)	14,30	Dachau (LK)	16,53
Stuttgart (KS)	14,29	Ebersberg (LK)	16,28
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'23	Stadt/Landkreis	4.Q'23
Nordfriesland (LK)	8.267	Miesbach (LK)	12.378
München (KS)	7.821	München (KS)	10.936
Miesbach (LK)	6.623	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10.393
München (LK)	6.426	Starnberg (LK)	8.760
Starnberg (LK)	5.919	Nordfriesland (LK)	8.751
Ebersberg (LK)	5.809	München (LK)	8.456
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.683	Dachau (LK)	7.837
Dachau (LK)	5.477	Stuttgart (KS)	7.748
Fürstenfeldbruck (LK)	5.454	Fürstenfeldbruck (LK)	7.743
Frankfurt a.M. (KS)	5.437	Ebersberg (LK)	7.732
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'23	Stadt/Landkreis	4.Q'23
München (LK)	10.043	München (LK)	11.426
München (KS)	9.931	Miesbach (LK)	11.282
Miesbach (LK)	9.352	Starnberg (LK)	10.334
Starnberg (LK)	9.188	München (KS)	9.899
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.225	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.369
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.101	Ebersberg (LK)	8.333
Ebersberg (LK)	6.835	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.144
Fürstenfeldbruck (LK)	6.586	Fürstenfeldbruck (LK)	7.452
Dachau (LK)	6.440	Berchtesgadener Land (LK)	7.168
Stuttgart (KS)	6.161	Rosenheim (KS)	7.114

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.