

empirica Regionaldatenbank

Immobilienpreisindex 4/2024

erstellt im Januar 2025



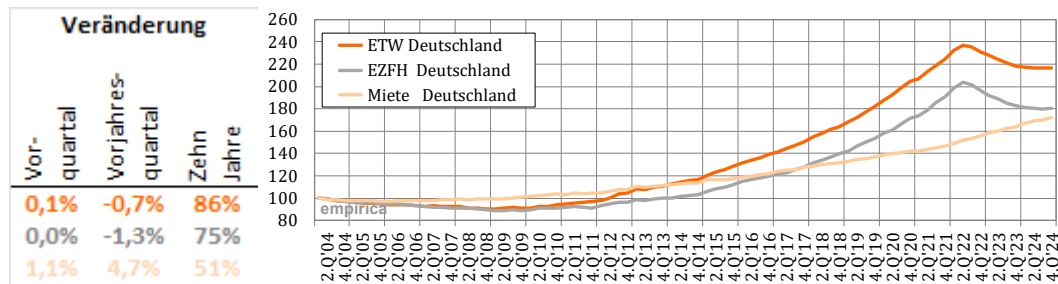
[Immobilienpreisindex](#) | [Blasenindex](#) | [CBRE-empirica-Leerstandsindex](#)

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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

1. Übersicht Teilmärkte

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



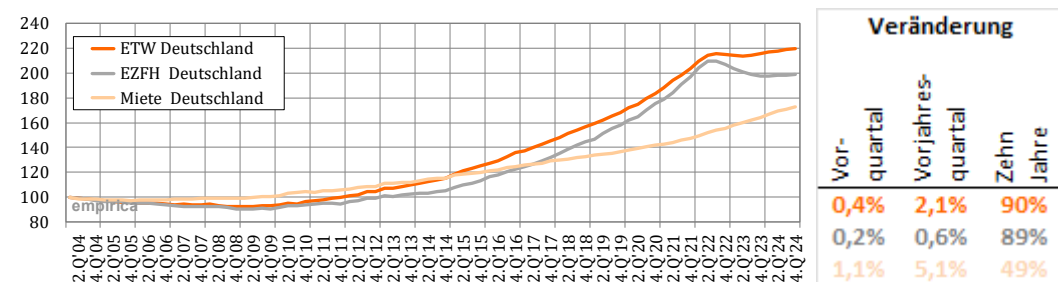
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) ging das Jahr mit der Stagnation der Indices für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser zu Ende. Zum Vorquartal (3.Q'24) steigen die Indices für Eigentumswohnungen nur um 0,1%, auf das Ganze Jahr bleibt zum Quartal 4.Q'23 ein Minus von 0,7%. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sieht es ähnlich aus: keine messbare Änderung (0,0%) zum Vorquartal und ein Minus von 1,3% zum Vorjahresquartal. Die Indices für

Mietwohnungen wachsen hingegen weiter, im Quartalsvergleich um 1,1%.

Die Indices *neugebauter* Eigentumswohnungen (s. Abb. unten) steigen weiter leicht an, dieses Quartal um 0,4%. Die Indices *neugebauter* Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,2%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt dieses Quartal gleichauf zum Bestand bei 1,1%.

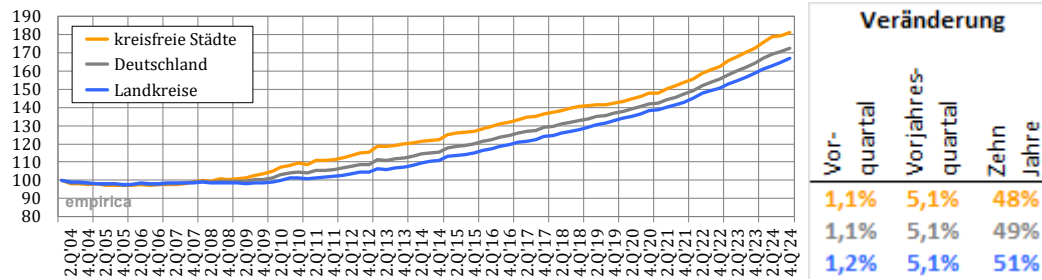
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Die Veränderungen der Indices für Neubaumieten in kreisfreien Städten und Landkreisen unterscheiden sich kaum noch. Im Vergleich zum Vorquartal (3.Q'24) ist der Anstieg in kreisfreien Städten 1,1%, in Landkreisen 1,2%. Gegenüber dem Vorjahresquartal (4.Q'23) ist der Anstieg mit 5,1% gleich.

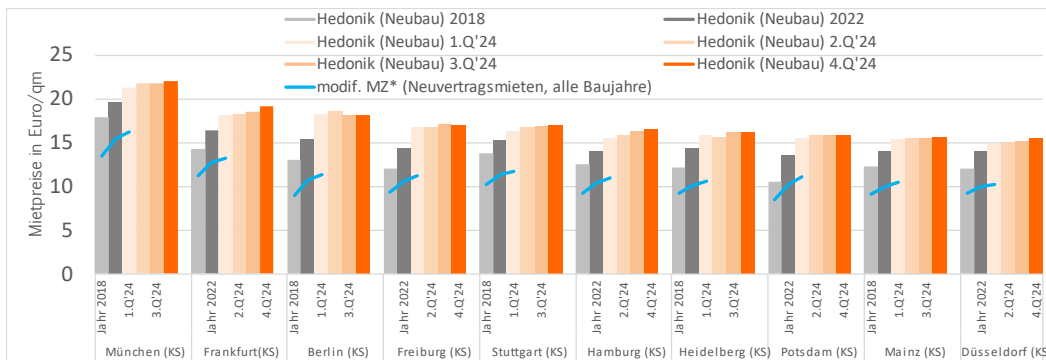
Ähnliches zeigt sich bei der Veränderung der inserierten Mieten für die letzten 10 Jahre. In den kreisfreien Städten stiegen sie um 48%, in

Landkreisen um 51%, insgesamt ergibt sich damit ein deutschlandweiter Anstieg um 49%.

Im Ranking passiert dieses Quartal wenig. Die einzige Veränderung ist der Wechsel der Plätze 10 und 11. Düsseldorf zieht an Köln vorbei in das Ranking.

Mit dem Ende von 2024 war München jetzt das 21. Jahr in Folge auf Platz 1 und damit seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2004.

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

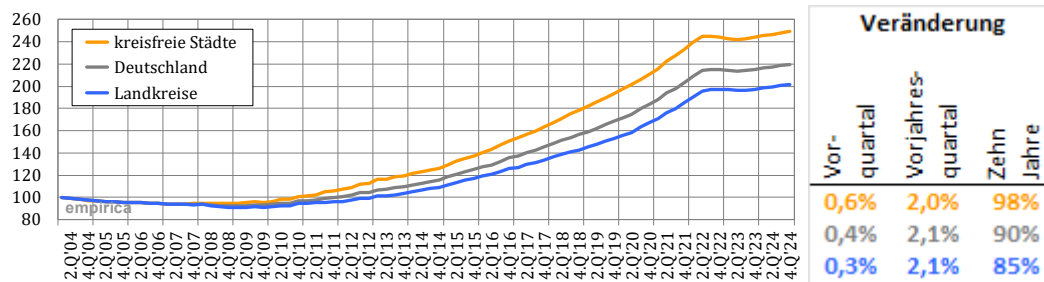


*inkl. nicht öffentl. inserierte Mieten, Wohndauer bis 4 Jahre (Mikrozensus), vgl. empirica paper [273](#)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

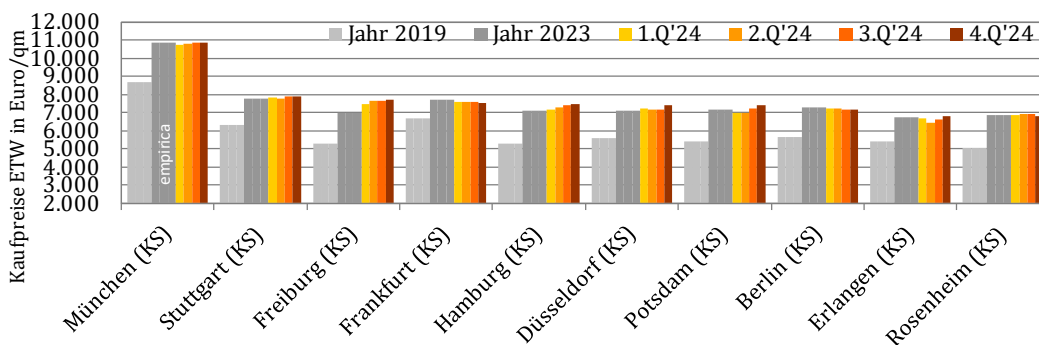
Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen steigen weiter, wenn auch weiterhin weniger als 1% ggü. 3.Q'24. Deutschlandweit ergibt sich hier ein Anstieg von 0,4%. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 0,6% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen sind es 0,3% mehr.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit damit um 90% gestiegen, in den kreisfreien Städten stiegen mit 98% etwas mehr als in den Landkreisen mit 85%.

Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'23) ist die Veränderung deutschlandweit einheitlich positiv mit 2,1 %, in den kreisfreien Städten 2,0%, in den Landkreisen 2,1%. **Das Vor-Krisen-Niveau ist damit im Mittel übertroffen.**

Im Ranking steigt Düsseldorf um 2 Plätze an Potsdam und Berlin vorbei auf Platz 6. Erlangen macht es ähnlich und zieht an Rosenheim und Heidelberg vorbei auf Platz 9. Damit fällt Heidelberg aus der Top-10. Die Top-5 bleibt unverändert.

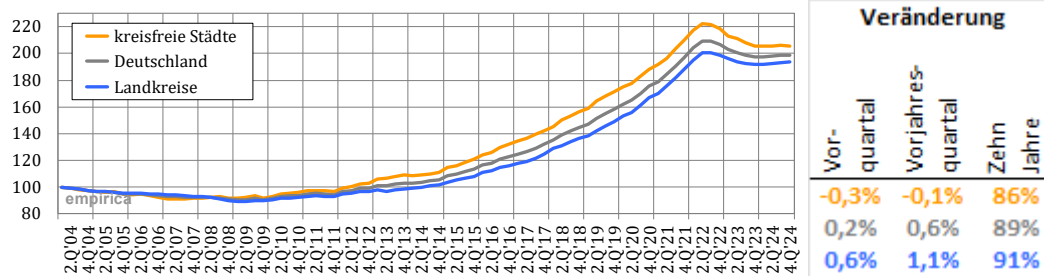
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Bundesweit setzt sich der marginale Anstieg der Preise für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser fort (+0,2%). In den kreisfreien Städten sinken sie leicht (-0,3%), in Landkreisen steigen sie etwas (+0,6%).

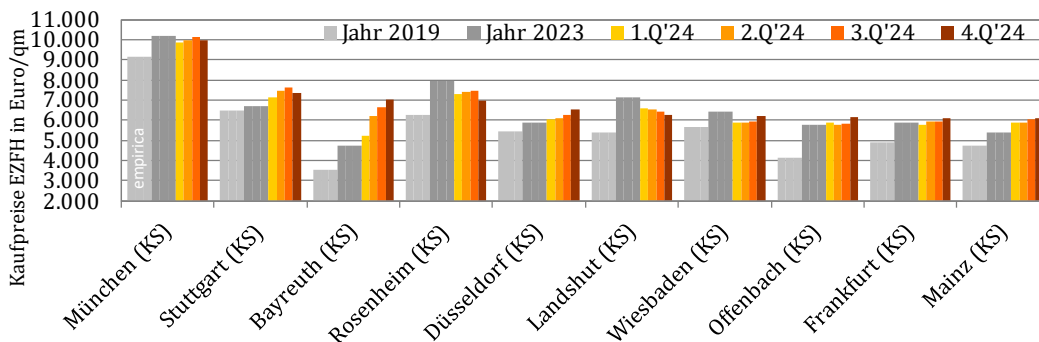
In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 89% gestiegen, kreisfreie Städte (86%) und Landkreise (91%) unterscheiden sich weiter kaum.

Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'23) sind die Indices bundesweit um 0,6% gestiegen. In den kreisfreien Städten bleibt hier noch ein Minus von 0,1%, in den Landkreisen liegt der Zuwachs bei 1,1%.

Im Ranking tauschen Bayreuth und Rosenheim Platz 3 und 4, Düsseldorf und Landshut Platz 5 und 6. Wiesbaden und Offenbach machen einige Plätze gut und steigen jeweils von 12 auf 7 und 15 auf 8. Frankfurt a.M. steigt von 11 auf 9, Mainz rutscht von der 9 auf die 10 und verlassen Kempten, Karlsruhe und Heidelberg die Top-10.

Das Vor-Krisen-Niveau bleibt aber weiter unerreicht.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'24

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'24	Stadt/Landkreis	4.Q'24
München (KS)	19,79	München (KS)	22,08
München (LK)	17,14	München (LK)	20,38
Starnberg (LK)	16,06	Starnberg (LK)	20,00
Fürstenfeldbruck (LK)	15,67	Frankfurt a.M. (KS)	19,17
Frankfurt a.M. (KS)	15,59	Miesbach (LK)	18,18
Dachau (LK)	15,55	Berlin (KS)	18,18
Ebersberg (LK)	15,33	Fürstenfeldbruck (LK)	17,87
Stuttgart (KS)	14,90	Dachau (LK)	17,75
Berlin (KS)	14,83	Ebersberg (LK)	17,28
Miesbach (LK)	14,70	Freiburg (KS)	17,04
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'24	Stadt/Landkreis	3.Q'24
Nordfriesland (LK)	8.068	Miesbach (LK)	11.770
München (KS)	7.871	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10.922
Miesbach (LK)	6.682	München (KS)	10.875
München (LK)	6.655	Starnberg (LK)	8.813
Starnberg (LK)	6.115	München (LK)	8.651
Ebersberg (LK)	5.981	Nordfriesland (LK)	8.476
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.796	Dachau (LK)	8.001
Fürstenfeldbruck (LK)	5.332	Fürstenfeldbruck (LK)	7.984
Frankfurt a.M. (KS)	5.303	Ebersberg (LK)	7.981
Hamburg (KS)	5.226	Stuttgart (KS)	7.895
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'24	Stadt/Landkreis	3.Q'24
München (KS)	9.806	München (LK)	11.068
München (LK)	9.495	Miesbach (LK)	10.895
Starnberg (LK)	8.909	Starnberg (LK)	10.560
Miesbach (LK)	8.313	München (KS)	9.973
Ebersberg (LK)	6.969	Ebersberg (LK)	8.368
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.587	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.856
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.586	Stuttgart (KS)	7.323
Dachau (LK)	6.134	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.237
Fürstenfeldbruck (LK)	6.111	Dachau (LK)	7.095
Stuttgart (KS)	6.014	Bayreuth (KS)	7.022
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.

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.