

# VALUE Data Insights

Die Immobilienmarkt-Analyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

1. Quartal 2022

**VALUE**  
MARKTDATEN

## Data Insights

**Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 1. Quartal 2022 liegen vor und stehen den Nutzern der VALUE Marktdatenbank ab dem 08.04.2022 zur Auswertung bereit. Das Team VALUE Marktdaten informiert mit den VALUE Data Insights wie gewohnt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen und mit dem VALUE Regional Insight über Marktentwicklungen ausgewählter Regionen. In dieser Ausgabe liegt unser Regionalfokus auf der Region Süd-Baden.**

Die Preise auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind im abgelaufenen Quartal wieder stärker gestiegen und wir sind überrascht: Sah es nach den letzten beiden Quartalen noch so aus, als würde dem Immobilienpreisboom die Puste ausgehen, messen wir für das abgelaufene Quartal im Teilmarkt Einfamilienhäuser einen erneuten Rekord in unseren Aufzeichnungen. Einfamilienhäuser verteuerten sich um 5,4 %, womit unser Rekord aus dem 2. Quartal 2021 von 5,1 % eingestellt wird. Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand ziehen wieder stärker an als in den letzten beiden Quartalen. Sie verteuerten sich um 3 % gegenüber dem Vorquartal. Die Mieten stiegen vergleichsweise moderat um 1,2 %.

In den A-Städten liegt das Niveau gebrauchter Eigentumswohnungen derzeit bei 5.910 €/m<sup>2</sup> und somit 2,9 % höher als im letzten Quartal. Spitzereiter unter den Metropolen ist im abgelaufenen Quartal Frankfurt am Main mit 6,2 %, während in Köln mit 1,1 % die vergleichsweise geringste Preissteigerung unter den A-Städten zu verzeichnen ist. In den B-Städten messen wir bei einem aktuellen Niveau von 3.600 €/m<sup>2</sup> einen Anstieg von 4,1 % im Vergleich zum Vorquartal. Spitzenreiter unter den B-Städten ist Mainz mit 6,1 %, leicht rückläufig sind die Preise für Bestandswohnungen hingegen in Münster mit -1,4 %. Vor allem neugebaute Wohnungen sind im Vergleich zum letzten Quartal mit 4,5 % in den A-Städten und 6,3 % in den B-Städten nochmals deutlich teurer geworden.

Die Mieten in den Metropolen bewegten sich mit 1,5 % im letzten Quartal schwächer als die Kaufpreise. Düsseldorf führt das Feld der Großstädte an mit 2,7 %. In Stuttgart stagnierten die Mieten im letzten Quartal (0,7 %). Auch in den 14 B-Städten entwickelten sich die Mieten mit 1,3 % deutlich moderater als die Kaufpreise. Das stärkste Plus messen wir für Münster mit 3,5 %. Stagnation zeigte sich in Mainz mit -0,8 %. Die Entkopplung von Miet- und Kaufpreisen schreitet voran.

Fundamentale Faktoren für das erneute Anziehen der Preise im Bestand sind eigentlich nicht vorhanden. Zinsen, Energiekosten und Baukosten sind in den ersten 3 Monaten des Jahres gestiegen. Budgets für den Kauf von Bestandsbauten hätten im Umkehrschluss sinken müssen. Allerdings dürfte die Zinserwartung auch Kaufanreize liefern, zumal die Inflationsraten deutlich über den Bauzinsen liegen. Aktuell ergibt sich aus dieser Gemengelage eine reale Negativverzinsung bei Baukrediten. Es scheint, als mache sich Torschlusspanik unter den potenziellen Eigenheimerwerbenden breit. Wer jetzt nicht kauft oder saniert, kann es sich in Zukunft vielleicht nicht mehr leisten. Gleichzeitig wird das gesparte Eigenkapital entwertet. Auch wenn Immobilien keinen eindeutigen Inflationsschutz bieten, liefern sie für Eigennutzer Sicherheit in Bezug auf die Wohnkosten wenn zukünftig inflationsbedingte Mietsteigerungen einsetzen. Auch für Kapitalanleger scheint das Betongold immer noch interessant zu sein. Anders ist kaum zu erklären, warum trotz der extrem niedrigen Anfangsrenditen weiterhin Preissteigerungen akzeptiert werden.

Der Preisanstieg lässt die Eigenkapitalanforderung weiter steigen. Zinsen und Inflation lassen die Haushaltsrechnungen von Kreditnachfragern zukünftig nicht besser aussehen, vor allem aber Energiepreise werden für

---

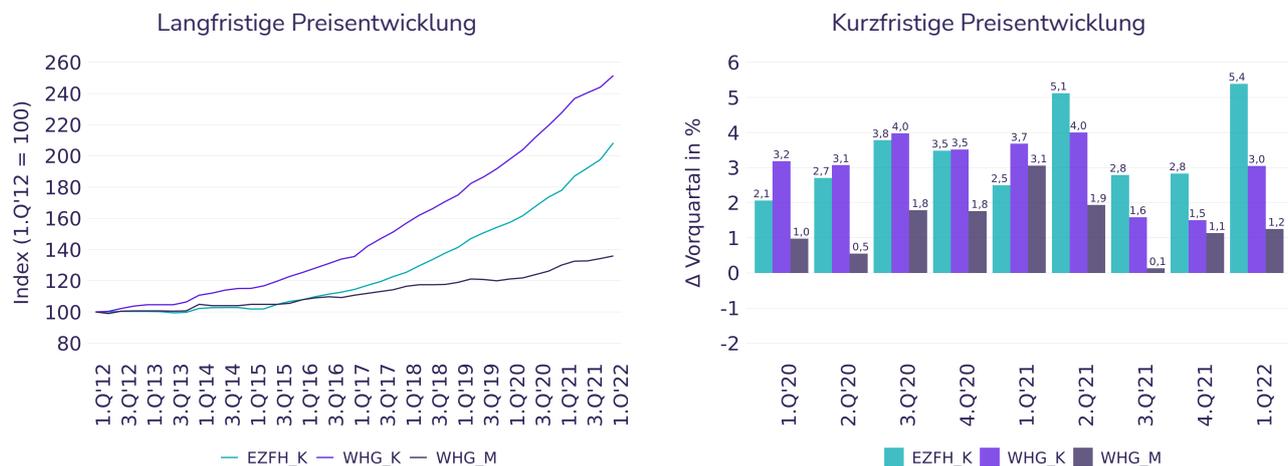
Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf 'den Median'. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020

Eigenheimerwerber und -Besitzer zum relevanten Thema. Waren energetische Aspekte und Klimarisiken bisher eher eine theoretische und regulatorische Herausforderung, kommen die Themen in diesem Jahr mit voller Wucht in der Realität an. Portfoliodiversifikation unter energetischen Gesichtspunkten wird damit noch wichtiger, nicht nur unter Taxonomie-Gesichtspunkten. Die Value AG bietet mit dem VALUE Energie-Scoring dazu ein effizientes Tool, um CO2-Emission, Energiekennwerte und Kostenbelastung objektspezifisch abzuleiten.

## Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise haben im 1. Quartal 2022 nach zwei Quartalen Verschnaufspause wieder deutlich angezogen. Eigentumswohnungen (WHG\_K) im Bestand verteuerten sich um 3%. Einfamilienhäuser (EZFH\_K) im Bestand verteuerten sich im bundesweiten Mittel um 5,4% im Vergleich zum letzten Quartal, das ist ein neuer Quartalsrekord in unserer Datenreihe. Die Mieten bewegten sich im 1. Quartal 2022 nur etwas stärker als im Vorquartal und deutlich moderater als die Kaufsegmente. Im Vorjahresvergleich zeigen sich besonders im Eigenheimsegment beachtliche Preissteigerungen: Einfamilienhäuser liegen im Vergleich zum 1. Quartal 2021 mit sagenhaften 17,1% im Plus. Eigentumswohnungen kosteten rd. 10,5% mehr als noch vor einem Jahr. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal immerhin noch 4,5% mehr verlangt als im Vorjahr.

In den Top-7 Metropolen stiegen die Kaufpreise für Wohnungen im Mittel um 2,9% und liegen damit auch über den Wachstumsraten des Vorquartals. Die Mieten legten mit 1,5% weniger stark zu. Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 1. Quartal unbereinigt nur noch bei 2,7%. Auch in den B-Städten entwickelten sich die Mieten verhalten und stiegen um 1,3% im Vergleich zum Vorquartal, während die Preise hier noch um 4,1% anzogen.



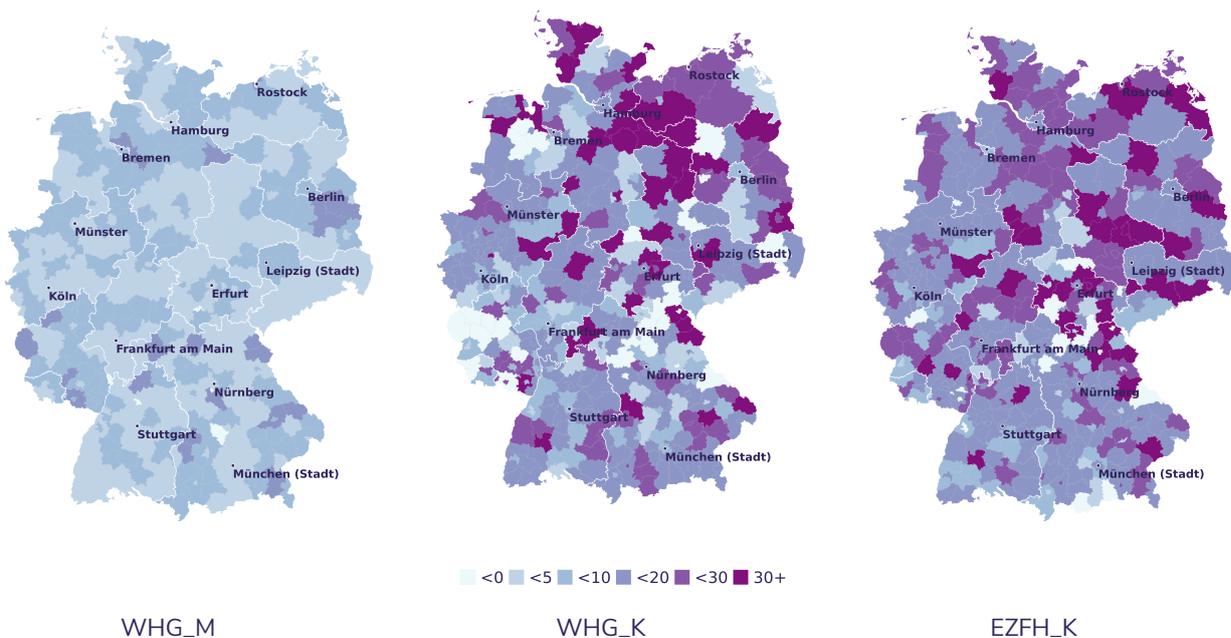
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind mit 4,5% wieder stärker gestiegen als die Bestandspreise. Sie liegen jetzt im Median bei 9.000 €/m<sup>2</sup>. Im 4. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über 12.400 €/m<sup>2</sup>. Frankfurt kommt auf 9.000 €/m<sup>2</sup>, Stuttgart auf 8.400 €/m<sup>2</sup> und Berlin auf 8.300 €/m<sup>2</sup>. In Hamburg sind zur Zeit wie auch in Düsseldorf 7.700 €/m<sup>2</sup> zu zahlen und in Köln sind 6.700 €/m<sup>2</sup> fällig. In den B-Städten stiegen die Preise für Neubauwohnungen um 6,3% und liegen jetzt im Median bei 5.520 €/m<sup>2</sup>.

## Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir in 102 Kreisen und kreisfreien Städten Preissteigerungen von über 20 % während die Anzahl im Vorquartal mit 125 noch höher war. Auf dem Eigenheimmarkt ist die Anzahl an Kreisen mit starkem Preiszuwachs hingegen deutlich gestiegen: Hier zählen wir 187 Kreise mit einem Preisplus von über 20 % (Vorquartal 132). Die Preise für Eigenheime legten besonders außerhalb der Metropolen und Großstädte weiter zu.

In 73 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € (Vorquartal 65) und in 42 Kreisen sogar über 700.000 € (Vorquartal 37). Neben der Stadt München zählen wir 8 weitere Kreise in denen der mittlere Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus über 1.000.000 € liegt – sie befinden sich nach wie vor alle in Bayern. In den 10 teuersten deutschen Kreisen muss für ein Einfamilienhaus zwischen 999.900 € (Potsdam) und 1.730.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 6.579 €/m<sup>2</sup> (Fürstfeldbruck) und 9.585 €/m<sup>2</sup> in München fällig, im Bestand wohlgemerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 12,7 €/m<sup>2</sup> (Heidelberg) und 19,08 €/m<sup>2</sup> (München).

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Nach erneutem Anziehen der Preisentwicklung und einem sehr dynamischen Jahr 2021, finden sich kaum Gebiete in Deutschland, in denen relevante Preisrückgänge auf Jahressicht feststellbar sind. Bei Einfamilienhäusern stellen wir relevante Preisrückgänge von mehr als -10 % in zwei Landkreisen fest, wohlgemerkt bei geringer Transaktionsanzahl. Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße und Mikrolage auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder eine objektscharfe Marktschwankungsbeobachtung an. Für Eigentumswohnungen zählen wir keine Kreise mit einem auffälligen Minus bei belastbaren Fallzahlen. Die nachfolgenden Tabellen bieten einen Überblick über die aktuellen Preise in den jeweils 10 teuersten Landkreisen.

## TOP 10 Einfamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	1.425.000	1.729.000	2.395.000
Starnberg	1.299.000	1.660.000	2.200.000
München (Land)	1.225.000	1.450.000	1.895.000
München (Stadt)	1.230.000	1.400.000	1.670.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	956.000	1.190.000	1.600.000
Ebersberg	992.500	1.150.000	1.300.000
Dachau	890.000	1.095.000	1.199.000
Garmisch-Partenkirchen	979.000	1.050.000	1.425.000
Freising	890.000	1.000.000	1.200.000
Potsdam	735.000	999.900	1.350.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	8.750	9.585	10.661
Nordfriesland	5.929	9.423	11.250
München (Land)	7.387	7.957	8.398
Miesbach	6.680	7.604	9.748
Starnberg	6.710	7.300	7.993
Dachau	6.225	6.892	7.304
Frankfurt am Main	5.600	6.754	7.708
Garmisch-Partenkirchen	6.000	6.693	7.377
Ebersberg	6.261	6.622	6.914
Fürstenfeldbruck	6.093	6.579	7.112

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

## TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	17,50	19,08	20,94
München (Land)	15,00	16,09	17,14
Starnberg	13,53	14,54	15,34
Frankfurt am Main	13,01	14,44	15,80
Stuttgart	12,93	14,24	15,44
Fürstenfeldbruck	13,16	14,21	15,32
Dachau	12,00	13,54	15,00
Ebersberg	12,13	13,33	14,39
Freiburg im Breisgau	11,96	13,00	14,46
Heidelberg	11,32	12,70	14,10

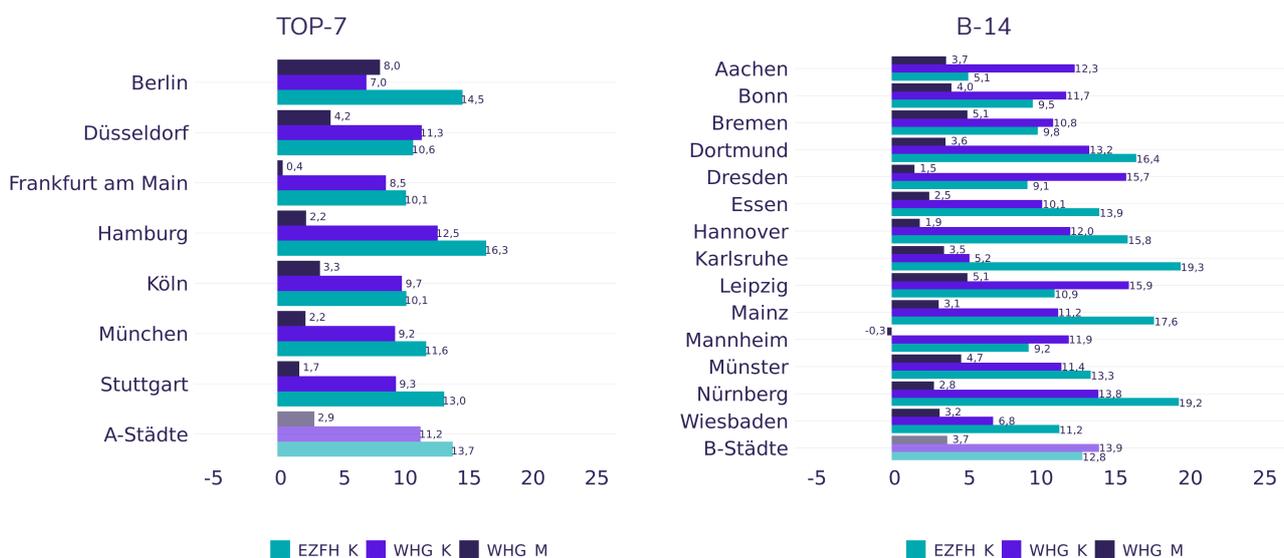
Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

## Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen insgesamt um 2,9 % ggü. dem Vorquartal. Mit einem Plus von 6,2 % sind gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem letzten Quartal in Frankfurt am Main am stärksten gestiegen, dahinter folgen Düsseldorf (5,5 %), Hamburg (3,2 %), München (2,2 %), Stuttgart (1,8 %) sowie Berlin (1,4 %) und Köln (1,1 %). Im Vorjahresvergleich führt Hamburg das Feld an. Im Vergleich zum 1. Quartal 2021 stiegen die Preise hier mit 12,5 % etwas stärker als in Düsseldorf mit 11,3 %. Dahinter folgt Köln (9,7 %) vor Stuttgart (9,3 %) und München (9,2 %), Frankfurt am Main (8,5 %) und Berlin (7 %).

Auch die Mietentwicklung zeigt mit 2,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal aktuell nach oben, wenngleich weniger stark als in den anderen Segmenten. In Berlin stiegen die Mietpreise gebrauchter Wohnungen um 8 %, dahinter folgen Düsseldorf (4,2 %) und Köln (3,3 %), Hamburg (2,2 %) sowie München (2,2 %). In Stuttgart (1,7 %) und Frankfurt am Main (0,4 %) war der Anstieg am geringsten.

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



In den B-14 Städten fällt der Preisanstieg von Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal noch etwas stärker aus, hier beobachten wir ein Plus von 4,1 %. Auch diesmal lag das Wachstum im Vergleich zum Vorjahresquartal in fast allen 14 B-Städten über 10 %. Nur in Wiesbaden (6,8 %) und Karlsruhe (5,2 %) verzeichnen wir geringere Wachstumsraten. Angeführt wird das Ranking von Leipzig (15,9 %) vor Dresden (15,7 %) und Nürnberg (13,8 %). Im Vergleich zum letzten Quartal führt Mainz (6,1 %) die Liste vor Nürnberg (5,7 %) und Leipzig (5,6 %) an.

Bei den Mieten ist Leipzig mit einem Anstieg von 5,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal abermals Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Bremen (5,1 %) und Münster (4,7 %). Am Ende der Skala rangieren Hannover (1,9 %), Dresden (1,5 %) und Mannheim mit einem leichten Rückgang (-0,3 %).

## Aktuelle Mieten für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	17,50	19,08	20,94
Frankfurt am Main	13,01	14,44	15,80
Stuttgart	12,93	14,24	15,44
Köln	11,25	12,46	13,68
Hamburg	10,96	12,30	13,78
Mainz	11,25	12,12	13,16
Düsseldorf	10,53	11,50	12,50
Wiesbaden	10,37	11,24	12,21
Münster	10,00	11,21	12,47
Karlsruhe	10,42	11,21	12,00
Bonn	10,26	11,14	12,16
Berlin	8,92	10,62	12,70
Nürnberg	9,76	10,53	11,37
Mannheim	9,41	10,24	11,41
Hannover	8,90	9,68	10,50
Aachen	8,82	9,64	10,40
Bremen	8,42	9,33	10,05
Dortmund	7,49	8,03	8,72
Dresden	7,30	7,93	8,51
Essen	7,09	7,73	8,36
Leipzig	7,02	7,65	8,39

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	8.750	9.585	10.661
Frankfurt am Main	5.600	6.754	7.708
Hamburg	5.330	6.189	7.281
Stuttgart	4.973	5.436	5.854
Berlin	4.592	5.285	6.105
Düsseldorf	4.688	5.222	6.145
Köln	4.228	4.868	5.646
Wiesbaden	4.162	4.586	5.143
Münster	3.961	4.455	5.055
Mainz	4.096	4.412	4.852
Karlsruhe	4.002	4.337	4.776
Nürnberg	3.864	4.250	4.660
Mannheim	3.585	3.967	4.479
Bonn	3.571	3.895	4.259
Hannover	3.396	3.882	4.413
Aachen	3.101	3.417	3.839
Leipzig	2.849	3.294	3.814
Dresden	2.910	3.182	3.695
Bremen	2.564	2.909	3.271
Dortmund	2.197	2.494	2.786
Essen	2.125	2.368	2.669

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Mieten für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	19,97	21,53	23,00
Frankfurt am Main	16,46	18,29	19,83
Stuttgart	14,88	16,50	18,42
Berlin	12,50	16,00	18,88
Mainz	14,63	15,43	16,07
Hamburg	14,09	15,33	16,89
Düsseldorf	13,89	14,98	15,65
Wiesbaden	13,24	14,85	15,65
Köln	13,56	14,50	15,20
Bonn	13,71	14,12	14,58
Mannheim	12,75	13,50	14,22
Nürnberg	12,92	13,46	14,13
Karlsruhe	12,75	13,39	14,04
Münster	12,26	12,75	13,75
Hannover	11,75	12,55	13,06
Bremen	11,80	12,50	13,08
Dresden	11,28	12,15	13,00
Dortmund	11,47	12,14	12,80
Essen	11,00	11,51	12,01
Aachen	10,81	11,50	12,05
Leipzig	10,98	11,50	12,00

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Kaufpreise für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	11.440	12.421	13.846
Frankfurt am Main	8.244	9.028	10.084
Stuttgart	7.761	8.378	9.113
Berlin	7.200	8.300	9.213
Hamburg	6.825	7.697	8.696
Düsseldorf	7.008	7.673	8.634
Mainz	6.191	7.100	7.599
Wiesbaden	6.405	7.027	7.821
Nürnberg	6.469	6.896	7.388
Köln	5.996	6.712	7.479
Münster	5.741	6.218	6.941
Hannover	5.430	5.805	6.046
Bonn	5.562	5.707	6.529
Karlsruhe	5.400	5.487	5.575
Essen	4.503	5.263	5.456
Mannheim	4.990	5.171	5.441
Bremen	4.768	5.119	5.200
Dresden	4.800	5.061	5.291
Leipzig	4.550	4.890	5.200
Aachen	4.479	4.631	5.253
Dortmund	3.455	3.545	4.173

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Regional Insight

Fokus des Regional Insight ist die Region Süd-Baden, allerdings nur der südwestliche Teil. Die Region Süd-Baden liegt im Südwesten des Landes Baden-Württemberg und erstreckt sich vom Kreis Waldshut bis zum Ortenaukreis, wobei der Fokus auf den Kreisen Waldshut, Lörrach, Breisgau-Hochschwarzwald und der Stadt Freiburg liegt. Im Westen grenzt die Region an Frankreich und im Süden an die Schweiz. In der Region leben rd. 0,9 Mio. Menschen. Das Mietniveau liegt aktuell im Schnitt bei 10,31 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (8,1 €/m<sup>2</sup>). Eigentumswohnungen sind für 3.810 €/m<sup>2</sup> zu haben, im Bundesdurchschnitt für 3.610 €/m<sup>2</sup>. Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich 630.000 €, im Bundesdurchschnitt werden 390.000 € verlangt. Allerdings ist der Immobilienmarkt in der Region heterogen. Von der Schweizer Grenze im Süden und von Westen her fällt das Preisgebirge nach Nordosten hin ab. Die Gipfel des Preisgebirges in der Region befinden sich in Freiburg und im südwestlichen Gebiet des Landkreises Lörrach. Auf Betrachtungsebene der Landkreise zeigen sich bei den Kaufpreisen die Ausstrahlungseffekte der kreisfreien Stadt Freiburg, deren Speckgürtel den Durchschnitt des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald nach oben zieht.

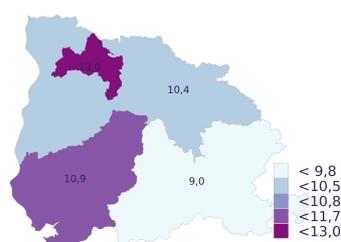
### Steckbrief Immobilienmarkt Süd-Baden im Bundesland Baden-Württemberg im 1. Quartal 2022

	WHG_M	WHG_K	EZFH_K
Preisniveau in €/m <sup>2</sup>	10,3	3.807	3.688
Δ Vorquartal in %	1,8	4,3	2,0
Δ Vorjahresquartal in %	3,1	9,4	10,5

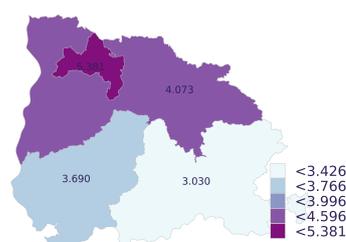


Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 9,4 % nur etwas schwächer als im bundesweiten Schnitt von 10,5 % und liegen aktuell bei 3.810 €/m<sup>2</sup>. Die Einfamilienhauspreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 10,5 % allerdings deutlich schwächer als im Bundesdurchschnitt (17,1 %), wobei das Preisniveau der Eigenheime mit durchschnittlich 630.000 € deutlich höher ist als der Bundesdurchschnitt 390.000 € oder auch der Landesdurchschnitt. Das Mietniveau liegt aktuell bei 10,31 €/m<sup>2</sup> während es auf Bundesebene bei 8,1 €/m<sup>2</sup> liegt.

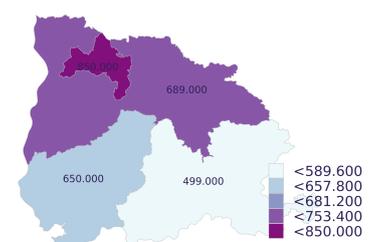
### Preisniveau in der Region in €/m<sup>2</sup>



WHG\_M



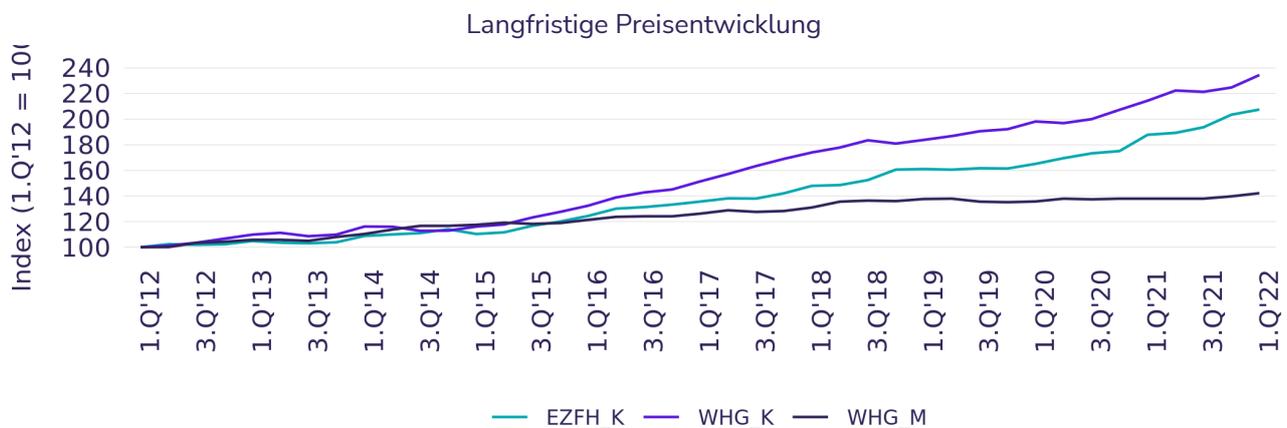
WHG\_K



EZFH\_K

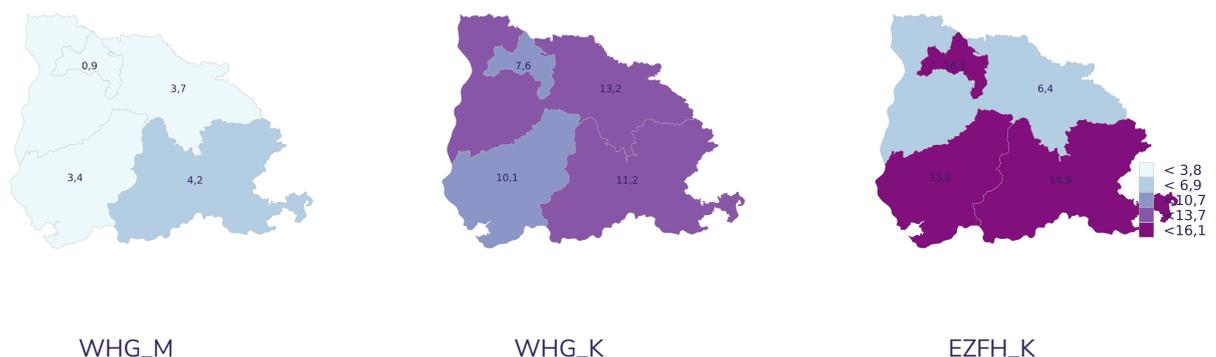
## Preisentwicklung

Die Kaufpreise sind seit 2012 in der gesamten Region gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich seither mit fast 140 % mehr als verdoppelt. Auch Eigenheime sind heute mehr als 100 % teurer als noch vor 10 Jahren. Die Mieten legten im regionalen Mittel etwa 40 % zu. In der Tendenz, aber auf höherem Niveau, zeigt der Markt Süd-Baden keine großen Unterschiede zu den Entwicklungen auf Bundesebene. Die Kaufpreise steigen deutlich stärker als die Mieten und ziehen seit dem Jahr 2020 nochmal besonders stark an, während die Mieten relativ stagnierten. In der langfristigen Betrachtung über die letzten 10 Jahre, zeigt sich der Landkreis Waldshut am dynamischsten. Die Preise für Wohnungen stiegen hier um 152 % von rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> auf rd. 3.300 €/m<sup>2</sup>. In Freiburg stiegen die Wohnungspreise im Bestand um rd. 95 % von 3.000 €/m<sup>2</sup> auf rd. 5.850 €/m<sup>2</sup>. Einfamilienhäuser verteuerten sich in der letzten Dekade mit 111 % in Lörrach am stärksten von 1.900 €/m<sup>2</sup> auf rd. 4.100 €/m<sup>2</sup>. In Freiburg kostet ein Einfamilienhaus rd. 5.200 €/m<sup>2</sup>.



Beim kurzfristigen Vergleich zum Vorjahr messen wir auf dem Markt der Eigenheime im Bestand in Freiburg den stärksten Preisanstieg, mit einem Plus von über 16 %. Auf dem Kaufwohnungsmarkt hingegen liegt Freiburg bei der Entwicklung mit 7,6 % hinter Landkreis Lörrach mit 10,1 %, Waldshut mit 11,2 % und dem Spitzenreiter Breisgau-Hochschwarzwald mit 13,2 %. Die Mieten stiegen im vergangenen Jahr am stärksten im Kreis Waldshut mit 4,2 %, vor den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald mit 3,7 %, Lörrach mit 3,4 %. In Freiburg scheint der Mietenzweit wie auch in anderen Großstädten langsam erreicht. Die Mieten stiegen hier kaum noch, mit einem Anstieg von 0,9 %. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Preise und Preisspannen sowie die Mieten für die Region.

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



## Einfamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Freiburg im Breisgau	685.000	850.000	980.000
Breisgau-Hochschwarzwald	590.000	689.000	755.000
Lörrach	569.000	650.000	749.000
Waldshut	440.000	499.000	590.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Freiburg im Breisgau	4.782	5.381	6.181
Breisgau-Hochschwarzwald	3.613	4.073	4.500
Lörrach	3.442	3.690	3.998
Waldshut	2.761	3.030	3.278

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
Freiburg im Breisgau	12,0	13	14,5
Lörrach	10,0	11	11,7
Breisgau-Hochschwarzwald	9,6	10	11,4
Waldshut	8,3	9	9,7

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

A person in a checkered shirt is using a pen to point at a laptop screen. The screen displays several charts, including a bar chart and a line graph. The person's hand is visible, holding the pen and pointing at the data on the screen. The background is slightly blurred, focusing attention on the person and the laptop.

## VALUE Marktdatenbank

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Daten-Quelle der deutschen Immobilien-Wirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Markt-Beobachtung und -Analyse. Das komplexe Datenbank-Tool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilien-Marktes.

2011 wurde empirica-systeme als Spin-off aus der empirica AG gegründet und am 12. Dezember 2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Die Holding hat empirica-systeme anschließend in die VALUE AG – ein Tochter-Unternehmen der Hypoport SE – verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilien-Marktes garantiert.

**VALUE**  
MARKTDATEN