

VALUE Data Insights

Die Immobilienmarkt-Analyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Data Insights

Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 2. Quartal 2022 liegen vor und stehen den Nutzern der VALUE Marktdatenbank ab dem 08.07.2022 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 Thüringer Städteachse.

Die Preise auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind im abgelaufenen Quartal auch im ungemütlichen Umfeld unbeirrt gestiegen. Trotz stark gestiegener Zinsen, Sanierungs- und Energiekosten verteuerten sich Einfamilienhäuser im Bestand mit 4,7 % fast so stark wie im Vorquartal. Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen stetig weiter. Sie verteuerten sich um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal. Die Mieten stiegen mit 2,6 % so stark wie lange nicht mehr.

In den A-Städten liegt das mittlere Niveau gebrauchter Eigentumswohnungen derzeit bei 6.130 €/m². Spitzenreiter unter den Metropolen ist im abgelaufenen Quartal Berlin mit einer Preisentwicklung von 2,9 %, während die Preise in Frankfurt am Main (± 0 %) stagnieren. In den B-Städten messen wir bei einem aktuellen Niveau von 3.650 €/m² einen Anstieg von 1,5 % im Vergleich zum Vorquartal. Spitzenreiter unter den B-Städten ist Dortmund mit 5,8 %, leicht rückläufig sind die Preise für Bestandswohnungen hingegen in Leipzig mit -1,7 %. Neugebaute Wohnungen sind im Vergleich zum letzten Quartal mit 0,2 % in den A-Städten kaum teurer geworden. In den B-Städten stiegen sie hingegen nochmal merklich um 4,7 %.

Die Mieten in den Metropolen bewegten sich mit 1,5 % im letzten Quartal nochmal schwächer als die Kaufpreise. Berlin führt das Feld der Großstädte mit 3,4 % an. In Stuttgart stagnierten die Mieten im letzten Quartal (0,3 %). Auch in den 14 B-Städten entwickelten sich die Mieten mit 2,2 % etwas dynamischer als die Kaufpreise. Das stärkste Plus messen wir für Mannheim mit 4,2 %. Stagnation zeigte sich in Wiesbaden mit -0,8 %. Die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen beginnt sich zu schließen.

Warum die Preise noch steigen ist fraglich. Ein hohes Ankaufspreisniveau trifft auf steigende Instandhaltungs-, Energie- und Sanierungskosten und das im Umfeld stark steigender Zinsen. Für Selbstnutzer sinkt das Kaufbudget und für Anleger bei gleichbleibenden Bedingungen die Gesamtrendite. Das hohe Zinsniveau führt zu einem allgemeinen Rückgang der Käufernachfrage, weshalb weitere Preissteigerungen unwahrscheinlich werden. Die hohen Energiekosten führen bei energetisch ineffizienten Immobilien zu geringeren Mietsteigerungspotenzialen und geringeren Kaufbudgets, da die Kaufkraft von den Heizkosten aufgeessen wird. Mit einer energetischen Sanierung ließe sich dies umgehen, aufgrund der stark gestiegenen Baukosten steigen aber auch hier die Kosten. Auch die Instandhaltungskosten steigen an, wodurch der Reinertrag von Anlageimmobilien sinkt. Für steigende Preise spricht daher nichts. Das abgelaufene Quartal war gekennzeichnet von Torschlusspanik, die sich zunächst auf der Nachfrageseite und anschließend auf der Angebotsseite widerspiegelte. Indiz dafür sind die insbesondere im Mai stark gestiegenen Insertionen. Spannend wird sein, wie sich ausgehend von steigenden Angebotspreisen die Transaktionspreise entwickeln.

Der Markt steht zurzeit auf beiden Seiten unter Druck: Nachfragefaktoren, die die Käufernachfrage schwächen (z.B. die Zinsen), stehen Angebotsfaktoren, die das Angebotsvolumen perspektivisch reduzieren (Baukosten), gegenüber. Wenn sich Angebots- und Nachfragekurven gleichermaßen verschieben, dürften global auch keine größeren Preiskorrekturen zu erwarten sein. Es wird also nominal seitwärts gehen, sofern die Arbeitslosigkeit nicht steigt. Dennoch sind Objekteigenschaften, insbesondere die energetische Beschaffenheit von Immobilien

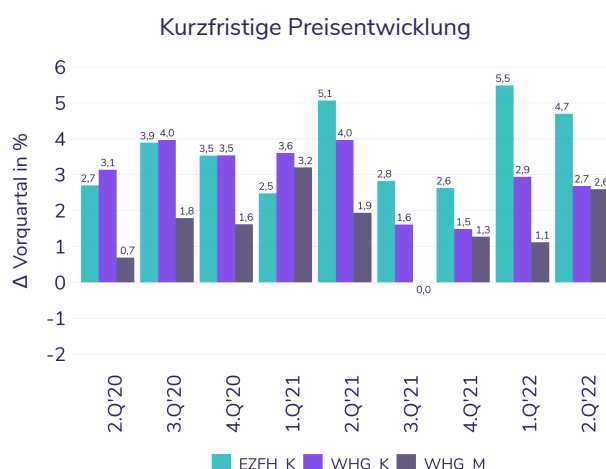
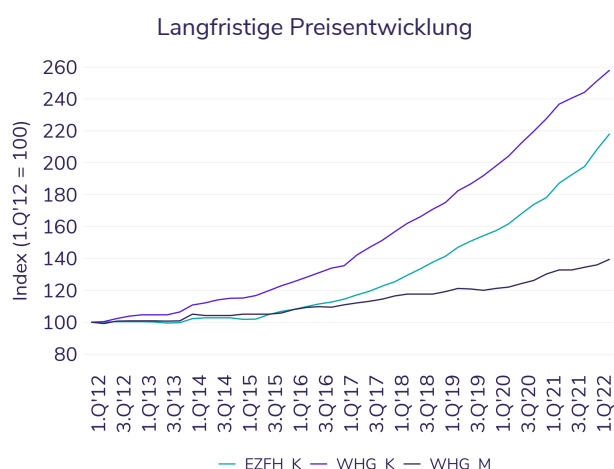
Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf den Median. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020

und perspektivisch auch die Lage von zunehmender Relevanz. Der Selbstläufermarkt ist Vergangenheit. Die Zukunft ist differenzierter. Daten und Marktinformationen, auch zur Nachhaltigkeit der Objekte, sind wichtig und werden noch wichtiger.

Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise haben im 2. Quartal 2022 weiter angezogen. Eigentumswohnungen (WHG_K) im Bestand verteuerten sich um 2,7 %. Die Preise für Einfamilienhäuser (EZFH_K) im Bestand stiegen im bundesweiten Mittel um 4,7 % im Vergleich zum letzten Quartal weiter deutlich. Die Mieten stiegen im 2. Quartal 2022 so stark an wie lange nicht mehr. Im Vorjahresvergleich zeigen sich besonders im Eigenheimsegment weiterhin starke Preissteigerungen: Einfamilienhäuser liegen im Vergleich zum 2. Quartal 2021 mit 16,6 % im Plus. Eigentumswohnungen kosteten rd. 9 % mehr als noch vor einem Jahr. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal immerhin noch 5,1 % mehr verlangt als im Vorjahr.

In den Top-7 Metropolen stiegen die Kaufpreise für Wohnungen im Mittel um 3,6 %. Die Mieten legten mit 1,5 % weniger stark zu. Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 2. Quartal unbereinigt nur noch bei 2,6 %. Auch in den B-Städten entwickelten sich die Mieten verhalten und stiegen um 2,2 % im Vergleich zum Vorquartal, während die Preise hier noch um 1,5 % anzogen.



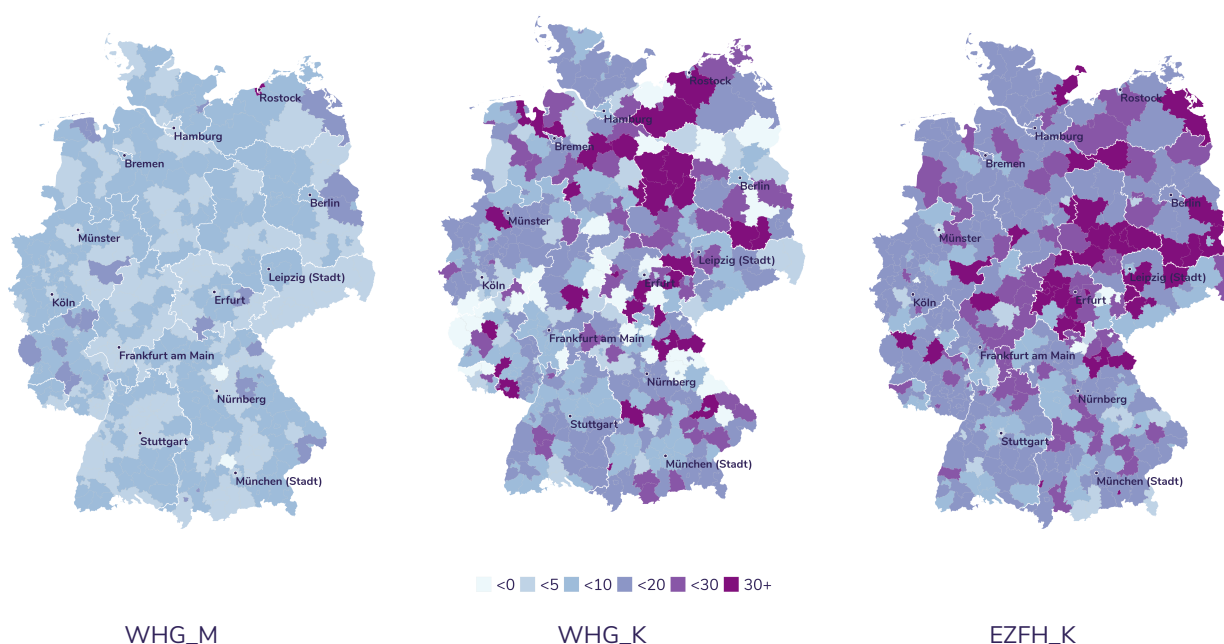
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind mit 0,2 % kaum gestiegen. Sie liegen jetzt im Median bei 9.000 €/m². Im 2. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über 12.450 €/m². Frankfurt kommt auf 8.770 €/m², Berlin auf 8.270 €/m² und Stuttgart auf 8.190 €/m². In Hamburg sind zurzeit 8.030 €/m² und in Düsseldorf 7.810 €/m² zu zahlen. In Köln sind 6.880 €/m² fällig. In der Medianbetrachtung verzeichnen wir damit in 4 von 7 Metropolstädten einen Preistrückgang im Neubausegment im Vergleich zum Vorquartal. In Frankfurt (-3,4 %) und in Stuttgart (-2,3 %) ist dieser am stärksten. In München und Berlin sinken die Neubaupreise mit -0,3 % und -0,1 % aber nur minimal. In den B-Städten stiegen die Preise für Neubauwohnungen um 4,7 % und liegen jetzt im Median bei 5.760 €/m².

Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir in 78 Kreisen und kreisfreien Städten Preissteigerungen von über 20 %, während die Anzahl im Vorquartal mit 102 höher war. Auf dem Eigenheimmarkt ist die Anzahl an Kreisen mit starkem Preiszuwachs ebenfalls zurückgegangen: Hier zählen wir 104 Kreise mit einem Preisplus von über 20 % (Vorquartal 187). Die Preise für Eigenheime legten besonders in Mittel- und Ostdeutschland weiter zu, während im Süden und Westen eher Beruhigung einsetzt.

In 77 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € (Vorquartal 73) und in 42 Kreisen sogar über 700.000 € (Vorquartal 42). Neben der Stadt München zählen wir 10 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 1.050.000 € (Freising) und 1.980.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Der teuerste Kreis außerhalb Bayerns ist die Stadt Heidelberg auf Platz 13 mit 975.000 €. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 6.471 €/m² (Ebersberg) und 9.661 €/m² in München fällig, im Bestand wohlgermerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 13,27 €/m² (Dachau) und 19,30 €/m² (München).

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Nach erneutem Anziehen der Preise und einem sehr dynamischen ersten Quartal finden sich kaum Gebiete in Deutschland, in denen relevante Preisrückgänge auf Jahressicht feststellbar sind. Bei Einfamilienhäusern stellen wir relevante Preisrückgänge von mehr als –10 % nur im Landkreis Lichtenfels fest, wohlgermerkt 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 Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 5 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs 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	1.550.000	1.980.000	2.800.000
Starnberg	1.390.000	1.685.000	2.175.000
München (Land)	1.275.000	1.530.000	1.950.000
München (Stadt)	1.225.000	1.449.000	1.668.000
Garmisch-Partenkirchen	1.050.000	1.350.000	1.790.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	995.450	1.195.000	1.697.000
Ebersberg	949.000	1.098.000	1.275.000
Dachau	935.000	1.090.000	1.239.000
Fürstenfeldbruck	955.000	1.070.000	1.249.000
Freising	890.000	1.049.000	1.200.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	8.795	9.661	10.681
Nordfriesland	6.768	9.487	11.900
Miesbach	6.730	8.390	10.182
München (Land)	7.282	7.996	8.489
Starnberg	6.867	7.494	8.430
Dachau	6.381	6.981	7.667
Frankfurt am Main	5.657	6.750	7.708
Garmisch-Partenkirchen	5.973	6.726	7.417
Fürstenfeldbruck	6.202	6.724	7.141
Ebersberg	5.844	6.471	6.837

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	17,54	19,30	21,00
München (Land)	15,07	16,28	17,58
Frankfurt am Main	13,08	14,57	15,98
Starnberg	13,67	14,52	15,48
Fürstenfeldbruck	13,31	14,48	15,50
Stuttgart	13,00	14,29	15,51
Ebersberg	12,64	13,64	14,67
Heidelberg	11,79	13,33	14,70
Freiburg im Breisgau	12,00	13,27	14,69
Dachau	12,05	13,27	14,88

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

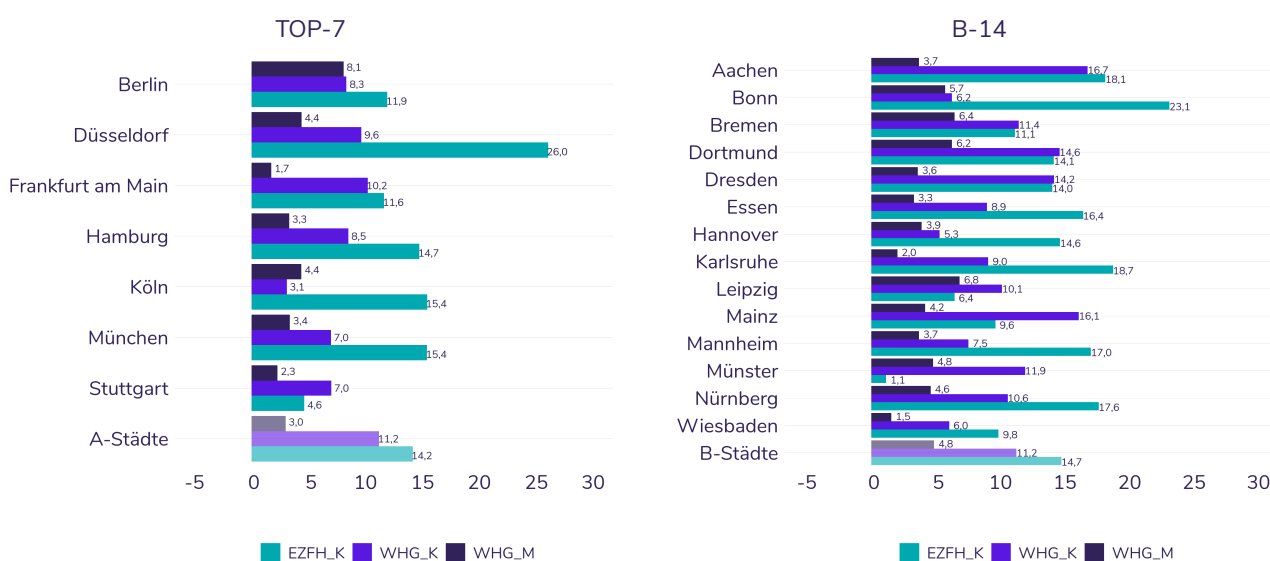
Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen insgesamt um 11,2 % seit dem letzten Jahr. Im Vorjahresvergleich führt Frankfurt am Main das Feld an. Im Vergleich zum 2. Quartal 2021 stiegen die Preise hier mit 10,2 % etwas stärker als in Düsseldorf mit 9,6 %. Dahinter folgt Hamburg (8,5 %) vor Berlin (8,3 %) und Stuttgart (7 %), München (7 %) und Köln (3,1 %).

Im Vergleich zum letzten Quartal sind die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen mit einem Plus von 2,9 % in Berlin am stärksten gestiegen, dahinter folgen Düsseldorf (1,7 %), Hamburg (1,7 %), Köln (1,3 %), Stuttgart (1 %) sowie München (1 %). In Frankfurt am Main (± 0 %) stagnieren die Preise.

In Berlin stiegen die Mietpreise gebrauchter Wohnungen auf Jahressicht um 8,1 %, dahinter folgen Düsseldorf (4,4 %) und Köln (4,4 %), München (3,4 %) sowie Hamburg (3,3 %). In Stuttgart (2,3 %) und Frankfurt am Main (1,7 %) war der Anstieg am geringsten. Im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit 3,4 % in Berlin am stärksten gestiegen, dahinter folgen Hamburg (1,7 %), Köln (1,4 %), München (1,3 %), Düsseldorf (1,2 %) sowie Frankfurt am Main (0,9 %) und Stuttgart (0,3 %).

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



In den B-14 Städten fällt der Preisanstieg von Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit einem Plus von 1,5 % diesmal etwas geringer aus als in den A-Städten. Auf Jahressicht gab es ein Anstieg von 11,2 %. In Wiesbaden (6 %) und Hannover (5,3 %) verzeichnen wir vergleichsweise geringe Wachstumsraten. Angeführt wird das Ranking von Aachen (16,7 %) vor Mainz (16,1 %) und Dortmund (14,6 %). Im Vergleich zum letzten Quartal führt Dortmund (5,8 %) die Liste vor Aachen (4,9 %) und Mainz (4,5 %) an.

Bei den Mieten ist Leipzig mit einem Anstieg von 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal abermals Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Bremen (6,4 %) und Dortmund (6,2 %). Am Ende der Skala rangieren Essen (3,3 %), Karlsruhe (2 %) und Wiesbaden (1,5 %).

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	17,54	19,30	21,00
Frankfurt am Main	13,08	14,57	15,98
Stuttgart	13,00	14,29	15,51
Köln	11,50	12,63	13,93
Hamburg	11,08	12,50	14,00
Mainz	11,43	12,50	13,51
Düsseldorf	10,68	11,64	12,66
Münster	10,30	11,43	12,62
Bonn	10,39	11,30	12,28
Karlsruhe	10,31	11,18	12,22
Wiesbaden	10,37	11,14	12,20
Berlin	9,00	10,96	13,08
Nürnberg	9,92	10,71	11,50
Mannheim	9,67	10,67	11,82
Hannover	9,00	9,88	10,60
Aachen	9,00	9,85	10,53
Bremen	8,67	9,58	10,36
Dortmund	7,64	8,35	9,00
Dresden	7,50	8,08	8,75
Leipzig	7,28	7,98	8,56
Essen	7,15	7,85	8,49

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	8.795	9.661	10.681
Frankfurt am Main	5.657	6.750	7.708
Hamburg	5.369	6.304	7.414
Stuttgart	5.008	5.492	5.906
Berlin	4.714	5.448	6.301
Düsseldorf	4.694	5.250	6.008
Köln	4.243	4.887	5.682
Wiesbaden	4.194	4.605	5.000
Mainz	4.153	4.605	5.216
Münster	3.967	4.603	5.233
Karlsruhe	4.128	4.486	4.828
Nürnberg	3.907	4.259	4.631
Mannheim	3.688	4.016	4.479
Bonn	3.558	3.918	4.328
Hannover	3.333	3.810	4.333
Aachen	3.278	3.597	4.000
Dresden	2.986	3.277	3.762
Leipzig	2.834	3.229	3.743
Bremen	2.639	3.028	3.457
Dortmund	2.300	2.635	2.952
Essen	2.156	2.449	2.812

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	20,19	21,79	23,23
Frankfurt am Main	16,50	18,07	19,84
Berlin	14,93	17,64	20,00
Stuttgart	15,47	16,85	18,17
Hamburg	14,57	15,97	17,44
Mainz	14,94	15,57	16,04
Wiesbaden	14,21	15,47	16,26
Köln	13,87	14,95	16,33
Düsseldorf	13,48	14,91	15,80
Nürnberg	13,01	13,85	14,50
Mannheim	13,00	13,73	14,72
Bonn	13,40	13,70	14,54
Münster	12,51	13,50	14,97
Karlsruhe	12,73	13,48	14,63
Hannover	12,16	13,00	13,46
Bremen	12,00	12,75	13,26
Aachen	11,10	12,31	13,02
Dresden	11,50	12,23	12,90
Essen	11,15	12,00	12,98
Dortmund	11,49	12,00	12,50
Leipzig	11,02	11,91	12,25

Nur Neubau, Angaben in €/m².

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	11.497	12.450	13.906
Frankfurt am Main	7.863	8.770	9.899
Berlin	7.315	8.268	9.153
Stuttgart	7.616	8.188	9.087
Hamburg	7.071	8.028	9.246
Düsseldorf	7.217	7.814	8.720
Mainz	6.550	7.479	7.673
Nürnberg	6.701	6.998	7.403
Wiesbaden	6.390	6.888	7.761
Köln	6.543	6.883	7.619
Münster	5.960	6.126	6.970
Hannover	5.805	6.034	6.304
Bonn	5.779	6.029	6.816
Karlsruhe	5.400	5.488	5.654
Dresden	4.988	5.306	5.667
Essen	4.413	5.262	5.692
Mannheim	4.775	5.032	5.531
Bremen	4.836	5.006	5.195
Leipzig	4.637	4.990	5.370
Aachen	4.459	4.623	5.091
Dortmund	4.173	4.500	4.991

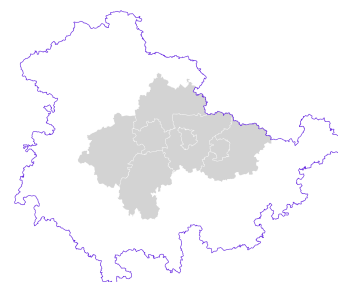
Nur Neubau, Angaben in €/m².

Regional Insight

Fokus des Regional Insight ist die Region Thüringer Städteachse. Die Region liegt zentral im Land Thüringen und erstreckt sich von Erfurt über Weimar bis Jena, wobei der Fokus auf den Kernstädten und ihren jeweiligen Umlandkreisen liegt. Die Thüringer Städteachse ist keine Region im klassischen Sinne, bildet aber den zentralen Thüringer Wohnungsmarkt ab. In der Region leben rd. 0,8 Mio. Menschen und damit 40 % aller Thüringer. Erfurt und Jena sind die einwohnerstärksten Kreise, zusammen mit rd. 324 Tsd. Einwohner. Der Ilmkreis, im südlichen Umland von Erfurt, ist mit 105 Tsd. Einwohnern der drittstärkste, Weimar mit 65 Tsd. Einwohnern die kleinste Einheit der hier betrachteten 8 Städte und Kreise. Das Mietniveau liegt aktuell im Schnitt bei 7,53 €/m² und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (8,3 €/m²). Eigentumswohnungen sind für 2.640 €/m² zu haben, im Bundesdurchschnitt für 3.700 €/m². Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich 275.000 €, im Bundesdurchschnitt werden 400.000 € verlangt. Allerdings ist der Immobilienmarkt in der Region heterogen. Die zentralen Städte bilden die Gipfel des Preisgebirges in der Region. Ansonsten verläuft das Preisgebirge über einen Höhenrücken von Süd-Westen nach Nord-Osten und fällt nach Nord-Westen stärker ab als nach Süd-Osten. Auf Betrachtungsebene der Landkreise zeigen sich bei den Kaufpreisen die Ausstrahlungseffekte der kreisfreien Städte Erfurt, Weimar und Thüringen, die besonders in den südlichen Umlandbereich wirken. Innerhalb der südlichen Umlandkreise fällt das Preisgebirge flacher ab als innerhalb der nördlichen Kreise.

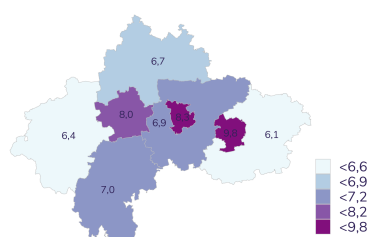
Steckbrief Immobilienmarkt Thüringer Städteachse im Bundesland Thüringen im 2. Quartal 2022

	WHG_M	WHG_K	EZFH_K
Preisniveau in €/m ²	7,5	2.636	1.844
Δ Vorquartal in %	2,2	1,4	1,7
Δ Vorjahresquartal in %	5,5	7,8	27,2

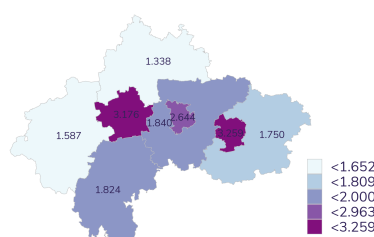


Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 7,8 % nur etwas schwächer als im bundesweiten Schnitt von 9 % und liegen aktuell bei 2.640 €/m². Die Einfamilienhauspreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 27,2 % hingegen deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt (16,6 %), wobei das Preisniveau der Eigenheime mit durchschnittlich 275.000 € deutlich niedriger ist als der Bundesdurchschnitt (400.000 €). Das Mietniveau liegt aktuell bei 7,53 €/m², während es auf Bundesebene bei 8,3 €/m² liegt.

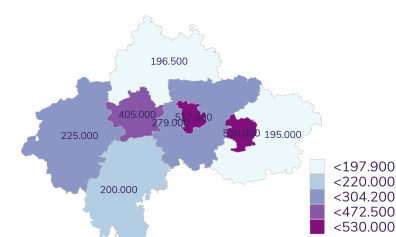
Preisniveau in der Region



WHG_M in €/m²



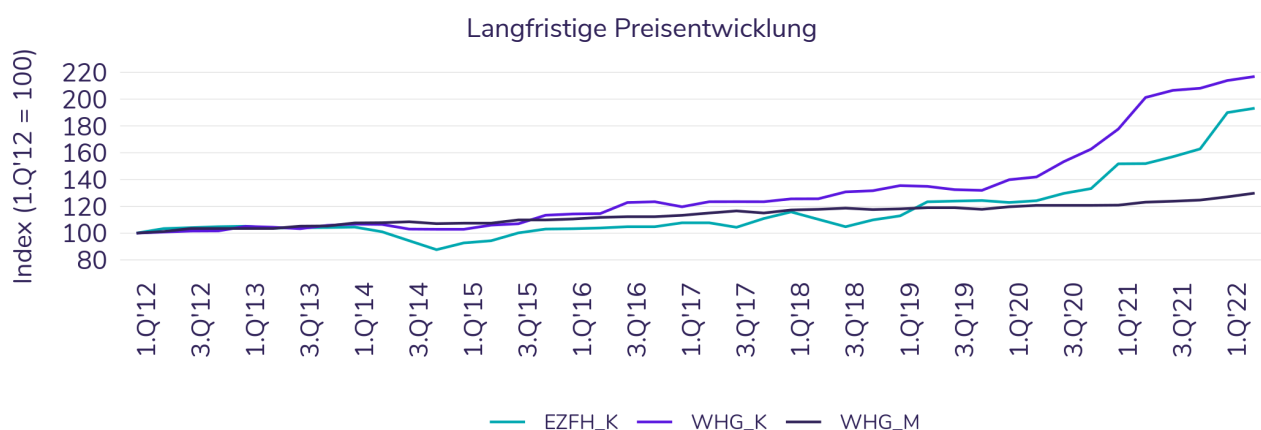
WHG_K in €/m²



EZFH_K in €

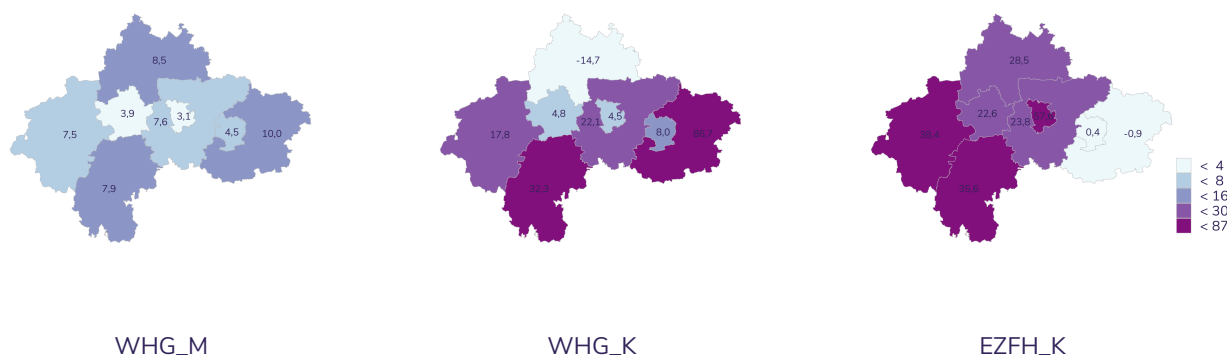
Preisentwicklung

Die Kaufpreise sind seit 2012 in der gesamten Region gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich seither mit fast 120 % mehr als verdoppelt. Auch Eigenheime sind heute fast 100 % teurer als noch vor 10 Jahren. Die Mieten legten im regionalen Mittel etwa 30 % zu. Die Kaufpreise entwickelten sich besonders stark zwischen Mitte 2020 und Ende 2021 und laufen seither in eine Seitwärtsbewegung über. In der langfristigen Betrachtung über die letzten 10 Jahre, zeigt sich der Landkreis Weimarer Land am dynamischsten. Die Preise für Wohnungen stiegen hier um 166 %, von rd. 755 €/m² auf rd. 2.000 €/m². In Erfurt stiegen die Wohnungspreise im Bestand von 1.490 €/m² auf rd. 3.360 €/m² um rd. 125 %. Einfamilienhäuser verteuerten sich in der letzten Dekade mit 143 % in Weimar am stärksten, von 1.450 €/m² auf rd. 3.520 €/m². In Erfurt kostet ein Einfamilienhaus rd. 3.120 €/m², in Jena rd. 4.020 €/m².



Beim kurzfristigen Vergleich zum Vorjahr messen wir auf dem Markt der Eigenheime im Bestand in Weimar den stärksten Preisanstieg, mit einem Plus von über 57 %. Auf dem Kaufwohnungsmarkt hingegen liegt Weimar bei der Entwicklung mit 4,5 % deutlich hinter den Spitzenreitern wie dem Landkreis Saale-Holzlandkreis mit 86,7 % oder dem Ilmkreis mit 32,3 %, wobei aufgrund der geringen Transaktionszahlen die Preisentwicklungen hier vorsichtig zu interpretieren sind. In Jena stiegen die die Wohnungspreise um 8 % und in Erfurt um 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Am teuersten ist es aktuell sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt in Jena. 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
Jena	425.000	530.000	699.000
Weimar	390.000	517.500	670.000
Erfurt	299.000	405.000	524.000
Weimarer Land	199.000	279.000	335.740
Gotha	170.000	225.000	316.000
Ilm-Kreis	115.000	200.000	290.000
Sömmerda	110.000	196.500	269.000
Saale-Holzland-Kreis	149.000	195.000	290.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Jena	2.957	3.259	3.668
Erfurt	2.742	3.176	3.500
Weimar	2.425	2.644	3.000
Weimarer Land	1.406	1.840	2.414
Ilm-Kreis	1.720	1.824	1.939
Saale-Holzland-Kreis	1.479	1.750	2.477
Gotha	1.349	1.587	1.700
Sömmerda	1.295	1.338	1.648

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
Jena	9,0	9,8	10,7
Weimar	7,7	8,3	9,0
Erfurt	7,3	8,0	8,8
Ilm-Kreis	6,5	7,0	7,5
Weimarer Land	6,5	6,9	7,5
Sömmerda	6,0	6,7	7,4
Gotha	6,0	6,5	6,8
Saale-Holzland-Kreis	5,6	6,1	6,6

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².



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.