

VALUE Data Insights

Die Immobilienmarktanalyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

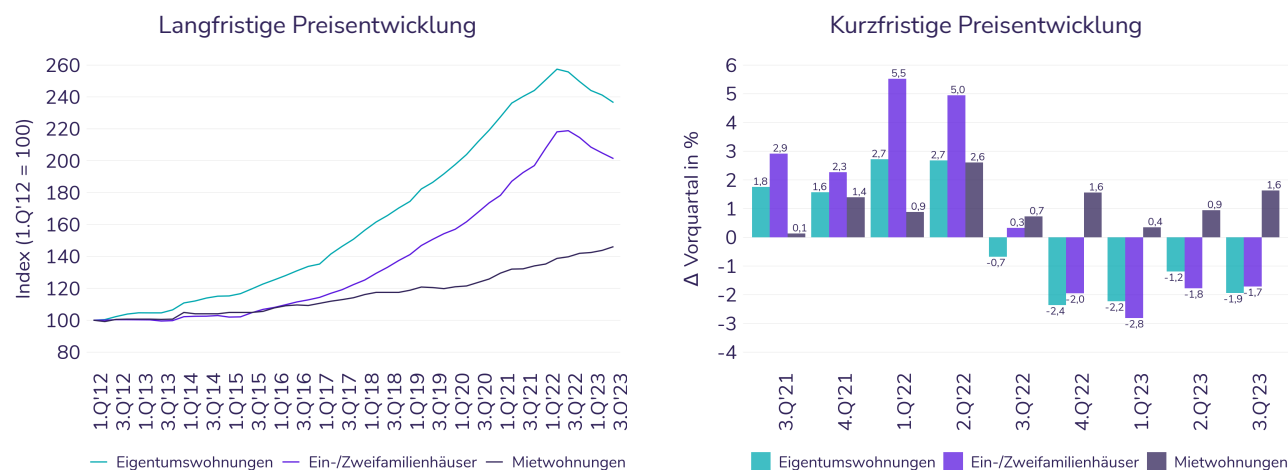
Data Insights

Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 3. Quartal 2023 liegen bald vor und stehen in der VALUE Marktdatenbank ab dem 07.10.2023 zur Auswertung bereit. Anlässlich der EXPO 2023 informiert das Team VALUE Marktdaten mit dem VALUE Data Insights bereits jetzt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen. In dieser Ausgabe verzichten wir auf die übliche Einordnung der Daten und beschränken uns auf eine deskriptive Beschreibung der aktuellen Entwicklungen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und erfolgreiche EXPO!

Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise sind im 3. Quartal 2023 weiter gesunken, teils stärker und teils schwächer als im Vorquartal. Die Preise für Eigentumswohnungen (WHG_K) im Bestand verringerten sich um –1,9 % und damit etwas stärker als im Vorquartal. Bei Preisen für Einfamilienhäuser (EZFH_K) im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von –1,7 % im Vergleich zum letzten Quartal und damit einen schwächeren Preisrückgang. Die Mieten steigen mit 1,6 % hingegen weiter und auch wieder schneller. Im Vorjahresvergleich zeigen Einfamilienhäuser mit –8 % ein ähnliches Minus wie Eigentumswohnungen, die –7,5 % weniger kosteten. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal 4,6 % mehr verlangt als im Vorjahr. In den Top-7 Metropolen sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal um –2 % gesunken. Die Mieten liegen hier mit 2,8 % im Plus.



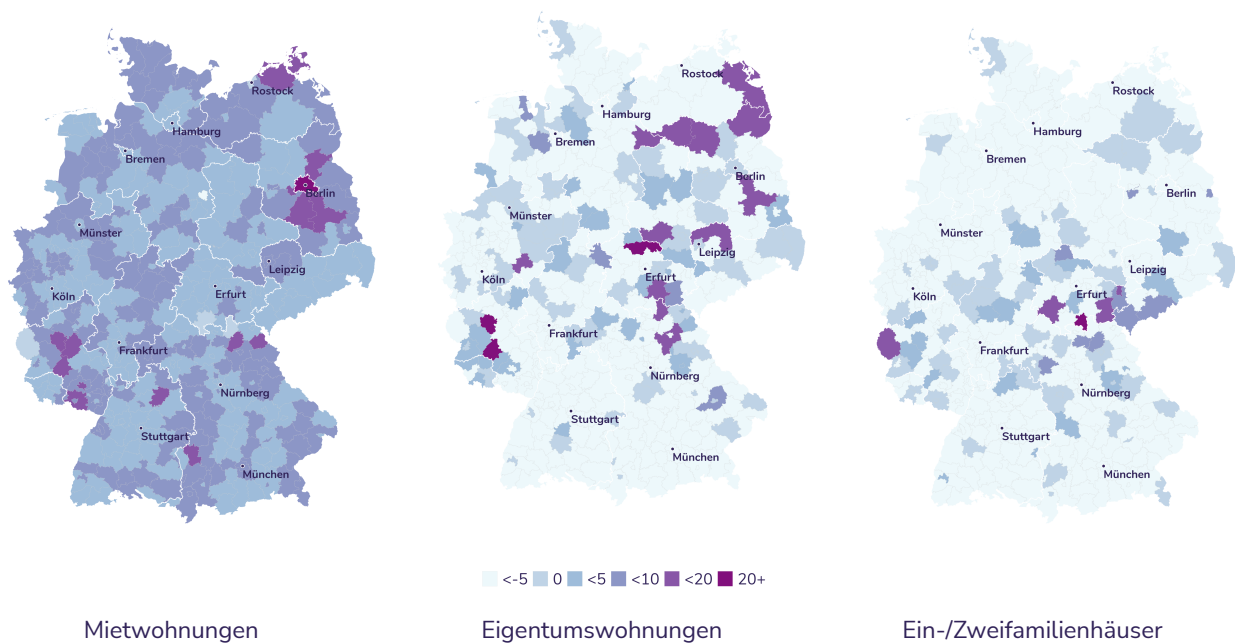
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind diesmal mit –1 % leicht gesunken. Sie liegen jetzt im Median bei 8.780 €/m². Im 3. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über 11.800 €/m². Stuttgart kommt auf 8.950 €/m², Frankfurt auf 8.330 €/m² und Berlin auf 8.110 €/m². In Düsseldorf sind zurzeit 7.610 €/m² und in Hamburg 7.780 €/m² fällig, in Köln kosten Neubauwohnungen 6.990 €/m². In der Medianbetrachtung beobachten wir diesmal in den meisten Metropolstädten ein Minus im Neubausegment im Vergleich zum Vorquartal, lediglich in Frankfurt (1,4 %) und München (0,2 %) steigen die Preise. In Köln ist der Rückgang mit –6,8 % am größten, es folgen Düsseldorf (–4,3 %), Hamburg (–2,6 %), Stuttgart (–0,4 %) und Berlin (–0,2 %). In den B-Städten stagnierten die Preise für Neubauwohnungen (0 %) weiterhin und liegen abermals im Median bei 5.770 €/m².

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

Regionale Preisentwicklung

In 46 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € und in 26 Kreisen über 700.000 €. Neben der Stadt München zählen wir nur noch 4 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 870.000 € (Rosenheim (Land)) und 1.675.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 5.566 €/m² (Freising) und 9.394 €/m² in Nordfriesland fällig, im Bestand wohlgemerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 14 €/m² (Miesbach) und 20,21 €/m² (München (Stadt)).

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Merkliche Preistrückgänge stellen wir inzwischen in zahlreichen Gebieten in Deutschland fest. Die Einfamilienhauspreise sinken im Vorjahresvergleich in 162 Landkreisen um mehr als –10 % . Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße, Mikrolage und mittlerweile auch der energetische Standard auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 144 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.

Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	1.245.000	1.675.000	2.099.000
Starnberg	1.150.000	1.590.000	1.995.000
München (Stadt)	1.100.000	1.320.000	1.590.000
München (Land)	995.000	1.250.000	1.499.000
Garmisch-Partenkirchen	929.000	1.220.000	1.500.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	890.000	965.000	1.245.000
Ebersberg	799.000	950.000	1.100.000
Fürstenfeldbruck	795.000	880.000	995.000
Dachau	780.000	875.000	980.000
Rosenheim (Land)	749.000	870.000	1.090.000
Deutschland	289.000	375.000	479.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Nordfriesland	7.039	9.394	10.930
München (Stadt)	7.439	8.328	9.286
Miesbach	6.330	7.492	8.529
Starnberg	6.257	7.000	7.536
München (Land)	6.086	6.743	7.423
Garmisch-Partenkirchen	5.578	6.142	6.981
Frankfurt am Main	4.919	5.871	6.849
Ebersberg	5.434	5.806	6.235
Fürstenfeldbruck	5.157	5.673	6.099
Freising	4.889	5.566	6.032
Deutschland	2.756	3.391	4.100

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	18,53	20,21	22,35
München (Land)	15,70	17,13	18,47
Starnberg	14,38	15,35	16,46
Fürstenfeldbruck	14,05	15,24	16,67
Frankfurt am Main	13,17	15,00	16,67
Freiburg im Breisgau	13,44	14,78	16,18
Stuttgart	13,37	14,74	16,09
Dachau	12,71	14,15	15,97
Ebersberg	13,00	14,03	15,29
Miesbach	12,63	14,00	15,63
Deutschland	7,49	8,71	10,00

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Bamberg (Stadt)	1.749.000	1.749.000	1.749.000
München (Land)	1.374.000	1.668.500	1.980.000
Garmisch-Partenkirchen	1.460.000	1.590.000	1.800.000
München (Stadt)	1.299.000	1.455.000	1.650.000
Nordfriesland	845.000	1.450.000	1.980.000
Starnberg	1.242.000	1.449.000	1.750.000
Miesbach	1.279.500	1.395.000	1.900.000
Ebersberg	999.900	1.238.000	1.319.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	1.090.000	1.165.000	1.270.000
Düsseldorf	898.000	1.150.000	1.269.500
Deutschland	439.000	519.000	625.200

Nur Neubau, Angaben in €.

TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	10.673	12.022	14.681
München (Stadt)	10.852	11.799	12.885
Garmisch-Partenkirchen	10.474	11.338	12.933
Starnberg	9.220	9.824	10.223
München (Land)	8.983	9.327	9.704
Fürstfeldbruck	8.747	9.322	9.618
Dachau	8.633	9.013	9.583
Nordfriesland	5.024	8.975	13.293
Stuttgart	7.718	8.951	9.565
Bad Tölz-Wolfratshausen	8.448	8.487	8.627
Deutschland	4.594	5.295	6.164

Nur Neubau, Angaben in €/m².

TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	22,42	23,96	25,49
Starnberg	20,03	22,00	23,40
München (Land)	19,77	21,00	22,14
Berlin	17,11	20,15	23,00
Frankfurt am Main	17,85	20,14	21,99
Fürstfeldbruck	16,99	19,00	20,58
Kaiserslautern (Land)	18,92	18,92	18,92
Freiburg im Breisgau	17,00	18,18	19,08
Potsdam	16,89	18,00	19,33
Köln	16,02	17,95	19,31
Deutschland	11,50	12,71	14,00

Nur Neubau, Angaben in €/m².

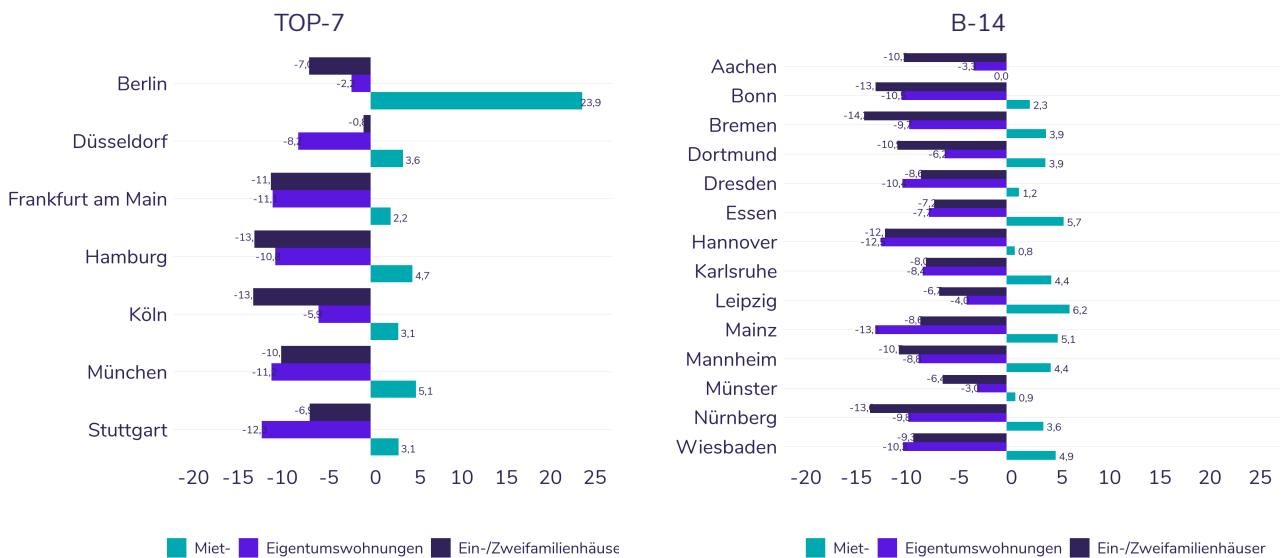
Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen insgesamt sanken die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem letzten Jahr um –6,7 %. Auch in der Bundeshauptstadt gibt es diesmal ein Minus (–2,2 %). In Köln (–5,9 %), Düsseldorf (–8,2 %), Hamburg (–10,8 %) und Frankfurt am Main (–11,1 %), München (–11,2 %) und Stuttgart (–12,3 %) fällt der Rückgang weit stärker aus.

Im Vergleich zum letzten Quartal zeigt sich ebenfalls in allen Metropolen ein Rückgang der Wohnungspreise, wobei er in Berlin mit –1,1 % am geringsten ausfällt. Es folgen Frankfurt am Main (–1,2 %), Düsseldorf (–1,5 %), München (–1,6 %), Stuttgart (–1,7 %) und Hamburg (–2,1 %).

Berlin sticht auch bei den Mieten heraus, dort explodierten die Mietpreise gebrauchter Wohnungen auf Jahres-sicht erneut (23,9 %). Mit großem Abstand dahinter folgen München (5,1 %) und Hamburg (4,7 %), Düsseldorf (3,6 %) sowie Stuttgart (3,1 %). In Köln (3,1 %) und Frankfurt am Main (2,2 %) war der Anstieg am gerings-ten. Auch im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit 8 % in Berlin am stärksten gestiegen, dahinter folgen Düsseldorf (2,2 %), Stuttgart (1,7 %), Hamburg (1,4 %) und München (1 %). In Frankfurt am Main (0 %) gab es keine Bewegung und in Köln ein leichtes Minus (–0,6 %).

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



In den B-14 Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit –1 % insgesamt rückläufig, in Hannover (–3,6 %), Wiesbaden (–3,4 %) und Mainz (–2,8 %) ist der Rückgang am stärksten, Leipzig (0,3 %) und Bonn (0,6 %) liegen leicht im Plus. Auf Jahressicht gab es diesmal insgesamt einen klaren Rückgang von –8,1 %, in Münster (–3 %) war der Rückgang am kleinsten. Am stärksten sind die Preise in Hannover (–12,5 %) und Mainz (–13,1 %) gefallen.

Bei den Mieten ist Leipzig mit einem Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal diesmal Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Essen (5,7 %) und Mainz (5,1 %). Am Ende der Skala rangieren Münster (0,9 %), Hannover (0,8 %) und Aachen (0 %). Städte mit negativem Vorzeichen gibt es erneut nicht.

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	18,53	20,21	22,35
Frankfurt am Main	13,17	15,00	16,67
Stuttgart	13,37	14,74	16,09
Berlin	11,00	13,96	17,35
Köln	12,00	13,25	14,93
Hamburg	11,52	13,11	14,84
Mainz	12,00	13,02	14,12
Düsseldorf	11,07	12,27	13,47
Karlsruhe	11,00	12,00	13,18
Bonn	10,58	11,62	12,67
Wiesbaden	10,71	11,61	12,63
Münster	10,29	11,59	12,91
Mannheim	10,00	11,18	12,50
Nürnberg	10,34	11,11	12,00
Bremen	9,14	10,11	11,03
Hannover	9,08	10,00	11,00
Aachen	9,40	10,00	11,14
Dortmund	7,91	8,60	9,24
Leipzig	7,68	8,50	9,39
Essen	7,64	8,38	9,07
Dresden	7,63	8,24	9,00
Deutschland	7,49	8,71	10,00

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	7.439	8.328	9.286
Frankfurt am Main	4.919	5.871	6.849
Hamburg	4.686	5.565	6.746
Berlin	4.625	5.357	6.212
Stuttgart	4.222	4.643	5.100
Düsseldorf	3.991	4.621	5.266
Köln	3.750	4.500	5.335
Münster	3.657	4.259	4.902
Wiesbaden	3.702	4.098	4.583
Mainz	3.618	3.975	4.400
Karlsruhe	3.697	3.956	4.345
Nürnberg	3.356	3.732	4.121
Mannheim	3.231	3.600	3.987
Bonn	3.182	3.554	3.938
Aachen	3.004	3.431	3.848
Hannover	2.868	3.252	3.684
Leipzig	2.619	3.051	3.627
Dresden	2.576	2.827	3.150
Bremen	2.357	2.706	3.080
Dortmund	2.101	2.410	2.750
Essen	2.000	2.333	2.742
Deutschland	2.756	3.391	4.100

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	22,42	23,96	25,49
Berlin	17,11	20,15	23,00
Frankfurt am Main	17,85	20,14	21,99
Köln	16,02	17,95	19,31
Stuttgart	16,47	17,78	19,22
Hamburg	15,26	17,16	18,95
Karlsruhe	14,54	15,71	18,12
Wiesbaden	14,58	15,70	16,45
Düsseldorf	14,48	15,63	17,35
Mainz	14,67	15,37	16,49
Nürnberg	13,95	14,90	15,95
Bonn	13,87	14,36	15,36
Münster	13,32	14,05	15,15
Hannover	12,86	13,90	14,74
Aachen	13,23	13,63	14,85
Mannheim	12,89	13,53	14,22
Dresden	12,78	13,50	14,02
Bremen	12,77	13,12	13,80
Leipzig	12,50	13,00	13,77
Essen	11,27	12,91	13,15
Dortmund	11,75	12,38	13,00
Deutschland	11,50	12,71	14,00

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	10.852	11.799	12.885
Stuttgart	7.718	8.951	9.565
Frankfurt am Main	7.450	8.333	9.283
Berlin	7.199	8.107	8.810
Hamburg	6.965	7.775	8.918
Düsseldorf	6.959	7.605	8.289
Mainz	6.466	7.102	7.432
Köln	6.206	6.988	7.753
Wiesbaden	5.841	6.880	7.801
Bonn	6.025	6.609	6.985
Nürnberg	6.107	6.528	6.877
Karlsruhe	6.005	6.513	6.701
Mannheim	5.226	6.157	6.609
Münster	5.650	5.883	6.500
Hannover	5.447	5.823	6.222
Dresden	5.250	5.512	5.889
Aachen	4.582	5.504	5.800
Leipzig	5.150	5.449	5.758
Essen	4.924	5.086	5.275
Bremen	4.691	5.052	5.290
Dortmund	4.054	4.311	4.547
Deutschland	4.594	5.295	6.164

Nur Neubau, Angaben in €/m².



VALUE Marktdatenbank

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Marktbeobachtung und -analyse. Das komplexe Datenbanktool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes.

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 Tochterunternehmen 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 Immobilienmarktes garantiert.