


# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 3/2022

erstellt im Oktober 2022



Immobilienpreisindex | Blasenindex | Erschwinglichkeitsindex | Nebenkostenindex

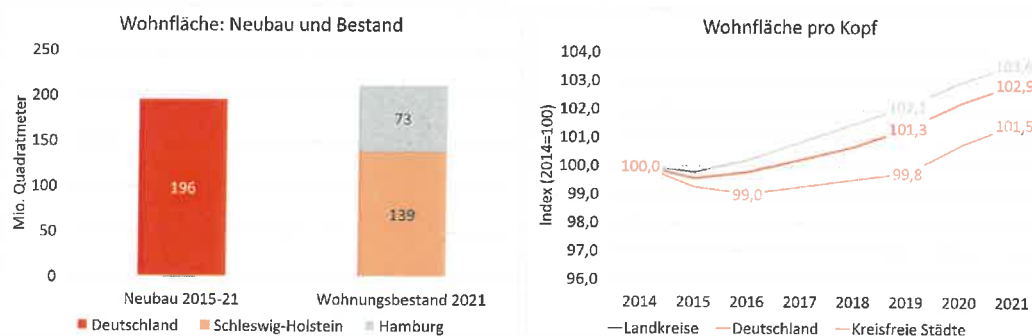
Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Immobilienpreisindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

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](#)

## WOHNFLÄCHE AUSREICHEND, ABER NUTZUNG ZU GÜNSTIG

Deutschland leidet nicht an einer Knappheit an Wohnfläche. Im Zeitraum 2015 bis 2021 wurden bundesweit knapp zwei Mio. Wohnungen neu gebaut. Deren Gesamtfläche summiert sich auf rund 200 Mio. Quadratmeter. Das entspricht der Größenordnung des kompletten Wohnungsbestandes von Hamburg und Schleswig-Holstein (linke Abb.).

Deutschland leidet vielmehr an einer Hortung von Wohnfläche. Denn die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Jahren (rechte Abb.). Wohnkonsum ist offensichtlich zu preiswert. Das gilt insbesondere für das Wohnen auf zu groß gewordenen Flächen nach Auszug der Kinder. Aber es gibt keine Anreize zum Wechsel in kleinere Wohnungen. Im Gegenteil: Der Umzug wird sogar bestraft.



Quelle: empirica-regio Marktdaten (destatis)

Wer sind die Schuldigen? Bei Selbstnutzern verbilligen niedrige Grundsteuern das Bleiben (monatlich meist keine 50 Cent pro Quadratmeter) und verhindern hohe Transaktionskosten den Wechsel (Grunderwerbsteuer sowie Kosten für Makler, Notare und Grundbuch). Bei Mietern liegen Bestandsmieten weit unter Neuvertragsmieten. Der Umzug in eine kleinere Wohnung senkt daher nicht die Wohnkosten, oft stiegen sie sogar.

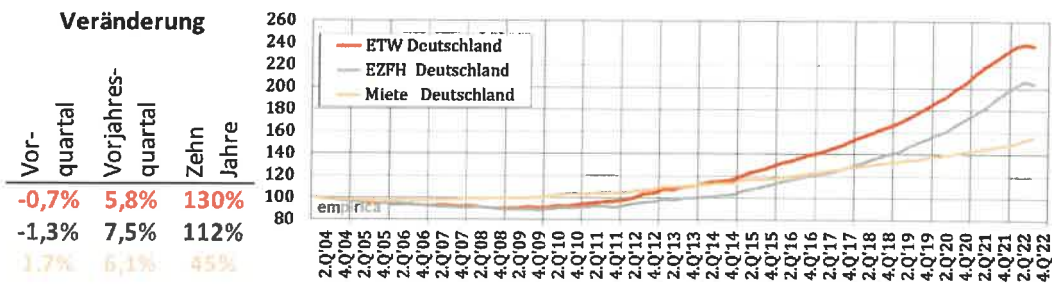
Wer diesen lock in-Effekt und den damit verbunden Flächenfraß wirklich begrenzen wollte, käme an einer beherzten Senkung der Transaktionskosten, einer Deregulierung der Bestandsmieten und einer Erhöhung der Grundsteuer wohl kaum vorbei.<sup>1</sup> Für Selbstnutzer müssten die Grunderwerbsteuersätze sowie die Kostensätze für Makler, Notare und Grundbuchämter halbiert werden. Im Mietrecht müsste die Kappungsgrenze fallen. Das Grundsteueraufkommen müsste verfünffacht werden.

So würde das Wohnen für alle wieder bezahlbar. Wer bessere Ideen hat, trete vor.

<sup>1</sup> Höhere Grundsteuern würden im Gegenzug den Anstieg der Bestands- und Neuvertragsmieten bremsen.

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

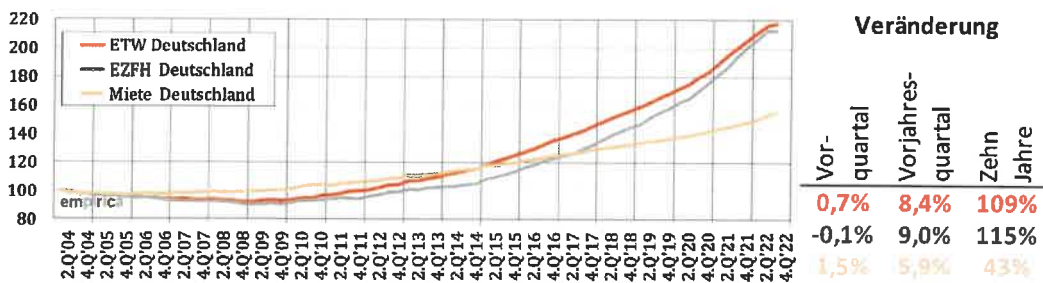


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) verzeichnen die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern erstmals seit dem 2. Quartal 2013 einen Rückgang. Die Indices für Mietwohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal um 1,7% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um -1,3%. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind um -0,7% gegenüber dem letzten Quartal gesunken.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser steigen nicht mehr wesentlich bzw. stagnieren (s. Abb. unten). Im 3. Quartal 2022 liegen neugebaute ETW 0,7% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH sinken um -0,1%. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt mit 1,5% etwas niedriger als im Vorquartal.

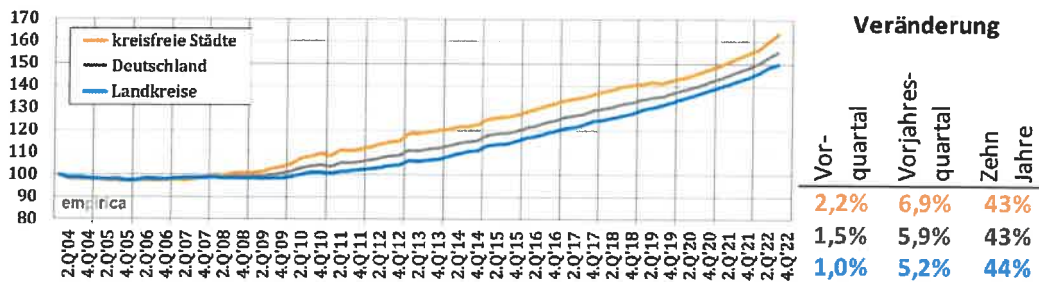
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

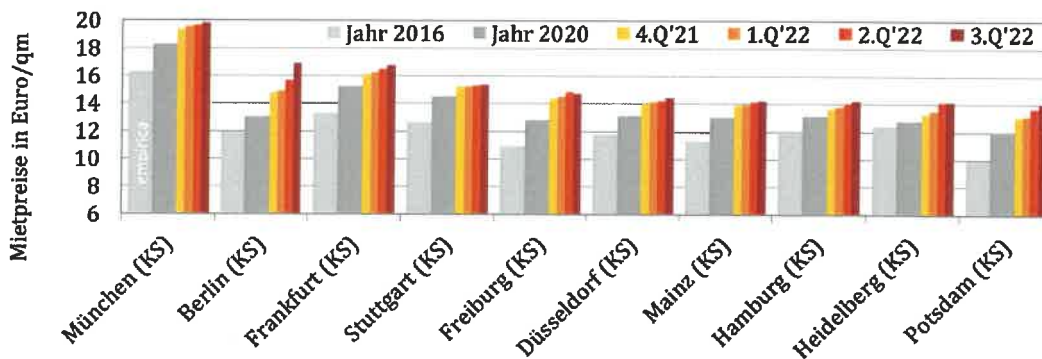
Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'22) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 2,2% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'21) beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,9%.

um 43% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 43% und in den Landkreisen um 44%.

Im TOP-10-Ranking rückt Berlin auf den zweiten Rang vor Frankfurt, Hamburg und Heidelberg tauschen die Plätze

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)