

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 3/2016

erstellt im Oktober 2016



[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](#)

## SAME PROCEDURE AS EVERY QUARTER: WENIG NEUBAU, PREISE HOCH

Seit zehn Jahren steigen die Mieten, ein Ende ist nicht absehbar. Betroffen sind mittlerweile alle Preissegmente, und so fehlt es nicht nur an bezahlbarem Wohnraum, sondern an Wohnraum jeglicher Preisklasse.

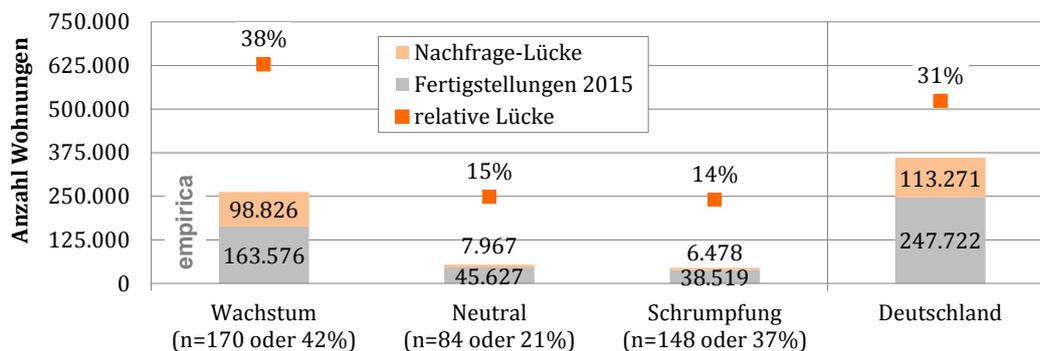
Der Grund für den Mietanstieg ist einfach: trotz zwei Mio. leer stehender Wohnungen herrscht wegen der Landflucht Knappheit in den attraktiven Zuzugsregionen.

Auch die Lösung wäre einfach: man müsste schlicht mehr bauen. Die jährliche Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen liegt

aber immer noch bei über 100 Tsd. Wohnungen. Es fehlt an Bauland, aber nicht an Widerständen gegen das Bauen.

Anleger sind zwar so heiß auf Wohnimmobilien wie schon lange nicht mehr. Aber ihr Engagement beschränkt sich notgedrungen auf den Bestand. Als Ergebnis geht die Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen immer weiter auf, die Gefahr einer Preisblase wächst. Da beißt die Maus keinen Faden ab.

### Aktuelle Nachfrage-Lücke bei Wohnungen: Deutschland und Regionstypen



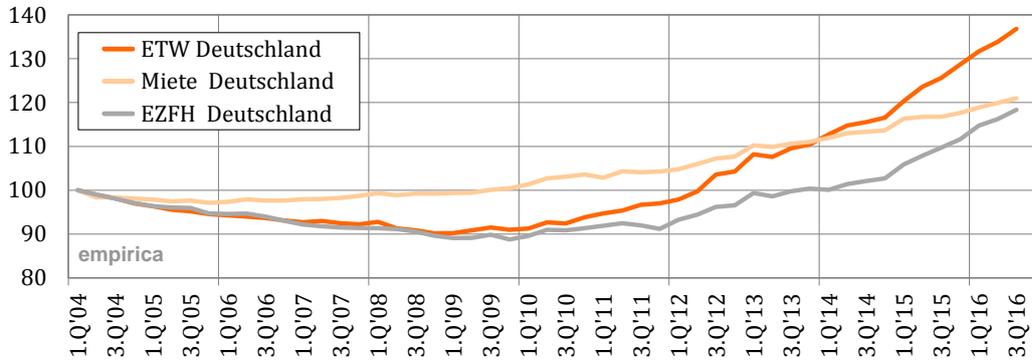
#### Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de die Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so die einzige stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung anbieten.

Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

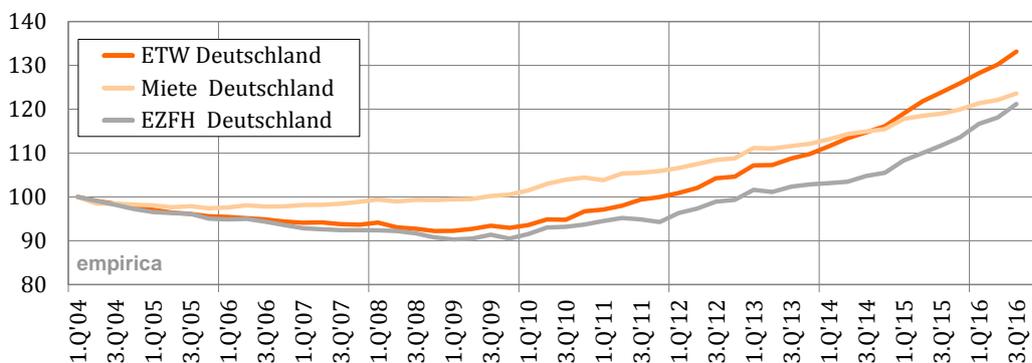


Die Immobilienpreise in Deutschland steigen weiter an. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern im dritten Quartal 2016 nochmals zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem letzten Quartal um 2,2% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legte im selben Zeitraum um 1,8% zu. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem

Wachstum von 0,9% gegenüber dem letzten Quartal aber weitaus weniger als ETW und EZFH.

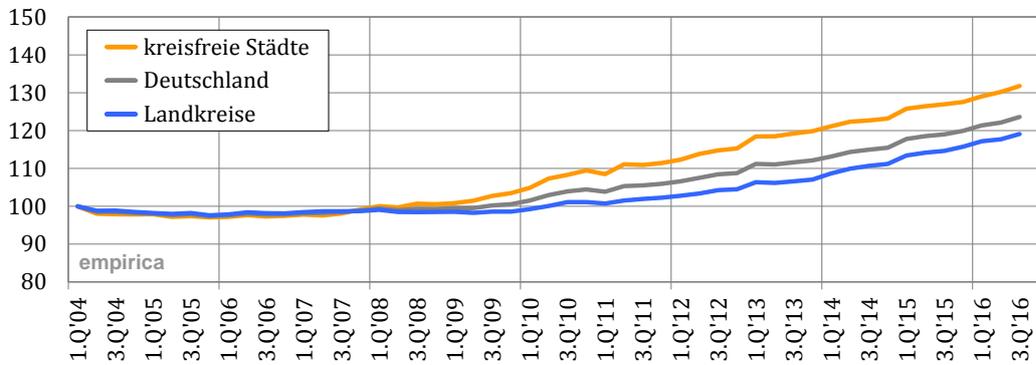
Auch die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. EZFH steigen weiter an (s. Abb. unten). Neugebaute Eigentumswohnungen liegen aktuell 2,3% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 2,6% darüber. Wiederum fällt der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen mit 1,2% am geringsten aus.

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



## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



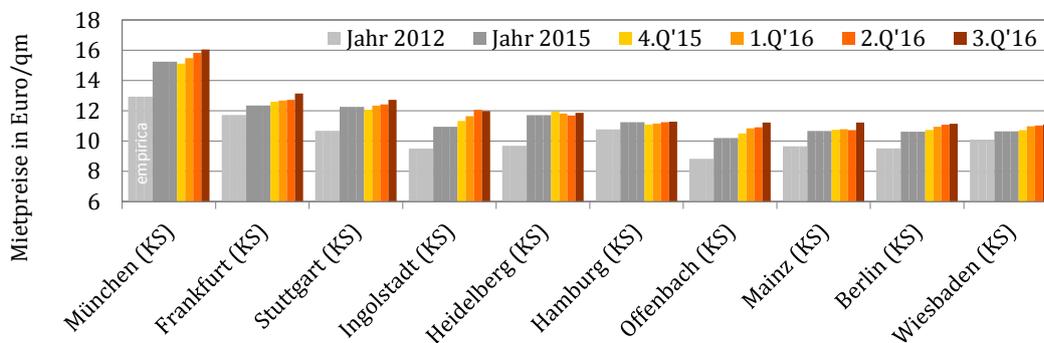
Der Index inserierter Angebotsmieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'16) sind die Mietpreise deutschlandweit um 1,2% gestiegen, auch in kreisfreien Städten und in Landkreisen liegt der Zuwachs bei jeweils 1,2%. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'15) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,9%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 23,6%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 31,8% und um 19,1% in den Landkreisen.

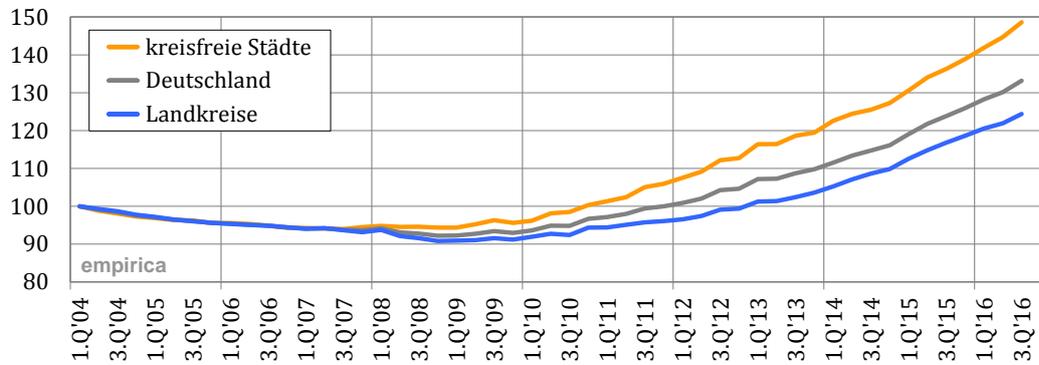
Düsseldorf ist diesmal nicht im empirica Mietpreis-Ranking vertreten, dafür schafft es Mainz unter die top-ten und lässt Berlin und Wiesbaden hinter sich. Die ersten sechs Plätze bleiben gegenüber dem letzten Quartal unverändert, München steht weiterhin einsam an der Spitze und übersteigt erstmals 16 EUR/qm.

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



### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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

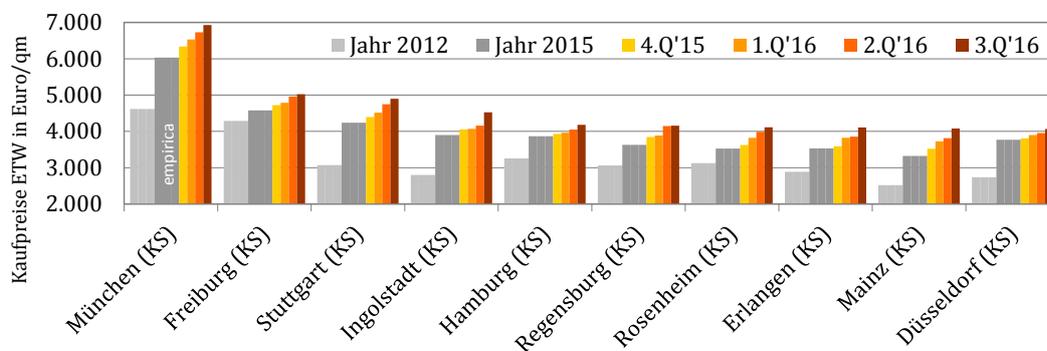


Der enorme Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen setzt sich ungebremst fort. In kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,7% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 2,0% und deutschlandweit 2,3% darüber. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'15) sind sie deutschlandweit somit um 7,5% gestiegen, 9,0% in den kreisfreien Städten und 6,5% in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 33,2% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 48,6%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 24,4% zugelegt

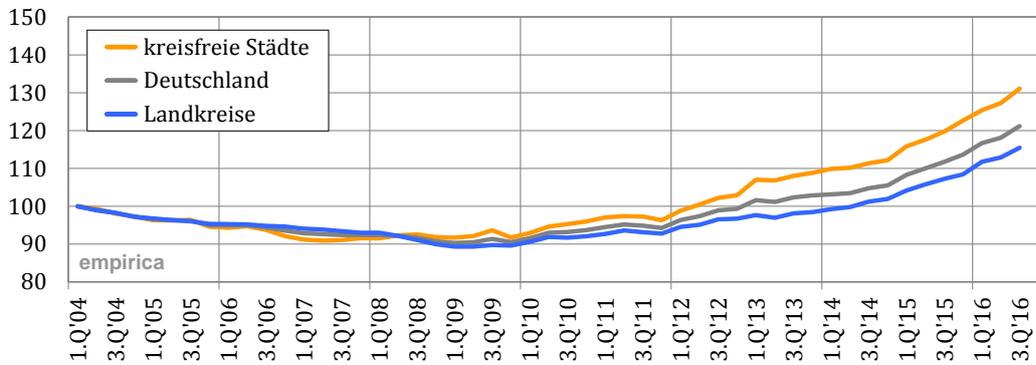
Auch im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW) ist Mainz diesmal vertreten, Frankfurt fliegt dagegen knapp raus. Auf den „Medaillenträngen“ hat sich nichts getan, dahinter zieht Hamburg wieder an Regensburg vorbei und Düsseldorf hält Platz 10.

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



#### 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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

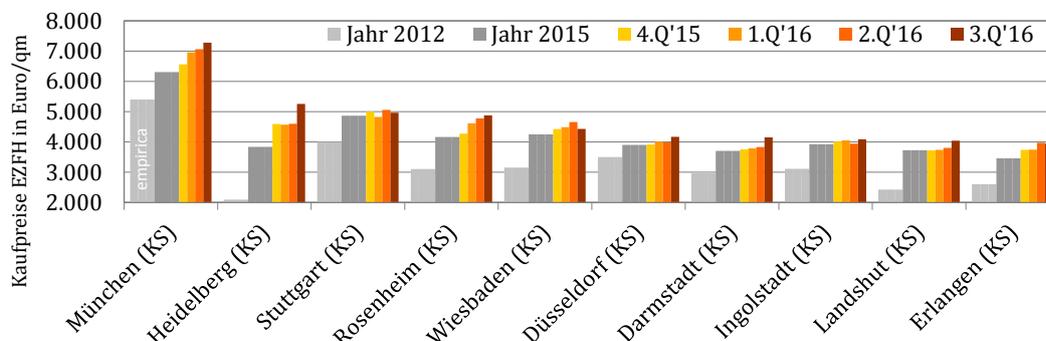


Nach vergleichsweise moderaten Preiszuwächsen auf dem Häusermarkt in den letzten Jahren, ziehen die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser nun immer stärker an. Bundesweit sind die Preise um 2,6% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 2,3% erneut etwas geringer aus als in den kreisfreien Städten (+3,0%). Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'15) haben die Preise somit bundesweit um 8,5% zugelegt, 9,5% in den kreisfreien Städten und 7,7% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit somit um 21,1% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 31,1% und in Landkreisen um 15,5%.

Landshut rutscht wieder in das Ranking hinein, Frankfurt heraus. Heidelberg macht gleich drei Plätze gut und landet auf Platz zwei hinter München. Auch Darmstadt macht einen Sprung nach oben und ordnet sich direkt hinter Düsseldorf ein.

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



## 5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'16

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'16	Stadt/Landkreis	3.Q'16
München (KS)	14,21	München (KS)	16,05
München (LK)	12,34	München (LK)	13,49
Frankfurt a.M. (KS)	11,89	Frankfurt a.M. (KS)	13,14
Starnberg (LK)	11,28	Starnberg (LK)	12,90
Fürstenfeldbruck (LK)	10,86	Stuttgart (KS)	12,73
Stuttgart (KS)	10,83	Fürstenfeldbruck (LK)	12,17
Ingolstadt (KS)	10,55	Ingolstadt (KS)	11,98
Ebersberg (LK)	10,43	Heidelberg (KS)	11,86
Dachau (LK)	10,37	Dachau (LK)	11,85
Miesbach (LK)	10,03	Ebersberg (LK)	11,58
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'16	Stadt/Landkreis	3.Q'16
München (KS)	5.964	München (KS)	6.931
München (LK)	4.591	Starnberg (LK)	5.887
Starnberg (LK)	4.361	Miesbach (LK)	5.606
Miesbach (LK)	4.204	München (LK)	5.499
Nordfriesland (LK)	4.055	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.186
Fürstenfeldbruck (LK)	3.993	Freiburg (KS)	5.024
Ebersberg (LK)	3.975	Fürstenfeldbruck (LK)	5.007
Freiburg (KS)	3.919	Stuttgart (KS)	4.897
Ingolstadt (KS)	3.844	Ebersberg (LK)	4.777
Dachau (LK)	3.832	Westerwaldkreis (LK)	4.685
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'16	Stadt/Landkreis	3.Q'16
München (KS)	7.058	München (KS)	7.282
München (LK)	6.936	München (LK)	7.207
Starnberg (LK)	5.812	Starnberg (LK)	6.741
Ebersberg (LK)	5.069	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.010
Miesbach (LK)	5.022	Miesbach (LK)	5.632
Stuttgart (KS)	4.669	Ebersberg (LK)	5.577
Fürstenfeldbruck (LK)	4.639	Heidelberg (KS)	5.257
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.486	Fürstenfeldbruck (LK)	5.158
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.420	Stuttgart (KS)	4.964
Heidelberg (KS)	4.395	Rosenheim (KS)	4.882

Hedonische Preise in EUR/qm auf Basis von Regressionsschätzungen  
 KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis  
 \* ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen  
 \*\* ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte

### Datenquelle und Methodenbeschreibung

Das A und O einer Statistik von öffentlich inserierten Immobilienpreisen ist eine valide Datenbasis. Seit 2012 bündeln wir deswegen mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so die einzige stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und Experten gestützter Plausibilitätsprüfung anbieten. Auf Basis dieser Daten ermitteln wir eine konsistente Preisstatistik, bei der hedonische Verfahren zum Einsatz kommen, um Qualitätsunterscheide zu bereinigen.

In diesem Report sind ausschließlich hedonische Preise in EUR/qm angegeben (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, 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.

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 Gebietsstand 2013. Gebietsreformen früherer Jahre können dazu führen, dass Einzelindizes auf regionaler Ebene (LK, KS, Wachstumsregionen, etc.) von früheren Angaben abweichen. Aggregierte Indizes sind mit kreisspezifischen Haushaltszahlen gewichtete Mittelwerte.

**Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).**

## Bestellung: empirica-Ranking „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de)

Wir bestellen das empirica-Ranking „Quartalsdaten“ auf Ebene der 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 49 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 Abonnent erhalten wir die vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 149 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 und Unterschrift	

**Copyright:** Die Daten des empirica-Rankings 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“.