

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2016

erstellt im Januar 2017



[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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

JEDER ZYKLUS IST EINMAL VORBEI

Der Preisanstieg auf dem Markt für Eigentumswohnungen setzt sich in den TOP7-Städten ungemindert fort – gemessen an der Mietentwicklung liegt das Rückschlagpotential hier nunmehr bei 27%.

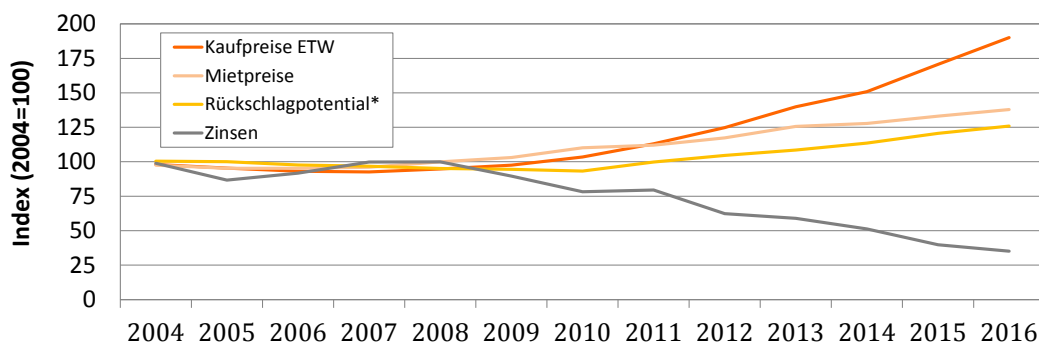
Kurzfristig könnte eine Zinswende diesen Preistrend sogar verstärken, weil Käufer auf den anfahrenden Zug springen und die aufkommende Inflation die reale Verzinsung alternativer Anlagen verschlechtert.

Mittelfristig aber müssen die realen Immobilienpreise Preise bei „normalen“ Zinsen nachgeben: alternative Anlagen werden für Kapitalanleger dann attraktiver, während die zyklischen Mietsteigerungen nun zu Ende

gehen und eine verschärfte Mietpreisbremse die Immobilienrendite weiter senken könnte.

Junge Familien auf der Suche nach dem Eigenheim sind auf jeden Fall die Dummen: sie zahlen entweder heute hohe Preise oder morgen hohe Zinsen. Ihnen hilft nur eine beherzte Baulandausweitung. Hier sind die Kommunen gefordert. Denn alle gut gemeinten Vorschläge verpuffen ohne ausreichendes Bauland – das gilt für Baukindergeld genauso wie für pauschale Notar- und Grundbuchkosten oder das Bestellerprinzip für Maklerkosten beim Immobilienkauf.

Auseinanderdriftende Märkte: Immobilienpreise in den TOP7-Städten



* Differenz aus relativer Steigerung ETW und relativer Steigerung Miete seit 2004.

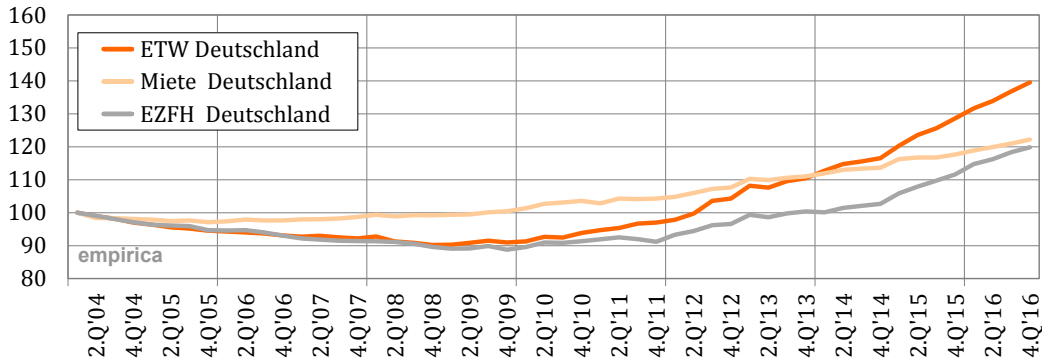
Datenbasis

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.

1. Übersicht Teilmärkte

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

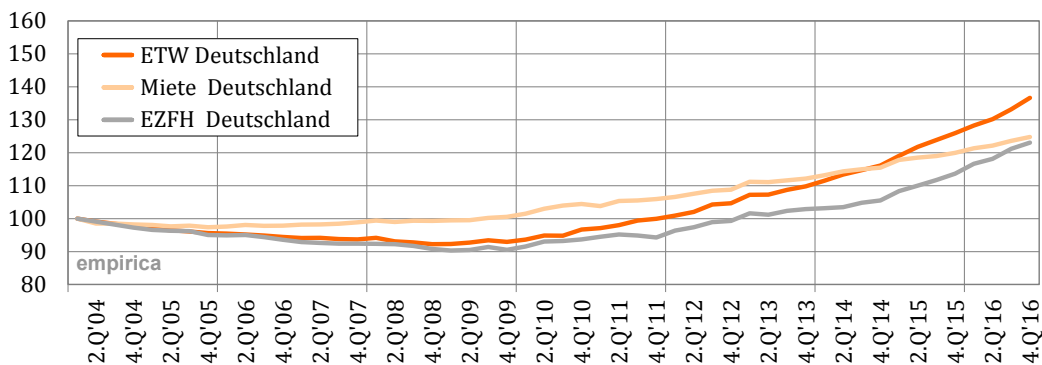


Die Immobilienpreise in Deutschland steigen weiter an. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern im vierten Quartal 2016 nochmals zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem letzten Quartal um 2,0% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legte im selben Zeitraum um 1,2% zu. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,0% gegenüber dem

letzten Quartal aber weitaus weniger als ETW und EZFH.

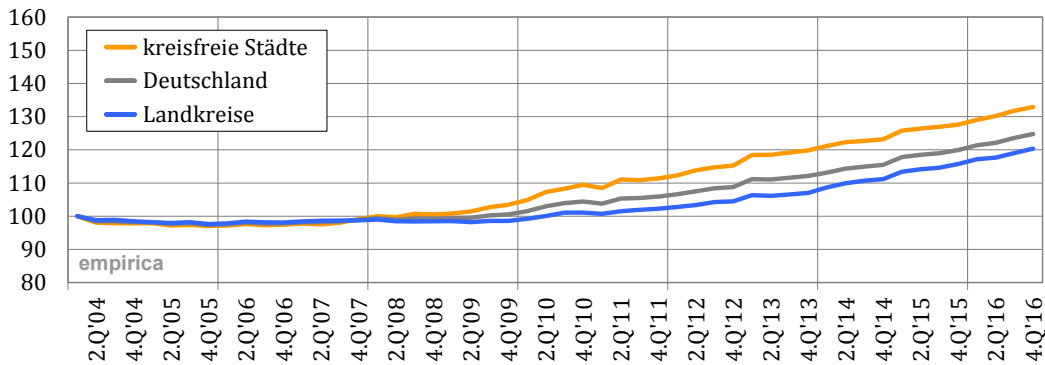
Auch die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. EZFH steigen weiter an (s. Abb. unten). Im 4. Quartal 2016 liegen neugebaute Eigentumswohnungen 2,6% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 1,5% darüber. Wiederum fällt der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen mit 1,0% am geringsten aus.

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



2. Teilmarkt „Mieten“

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



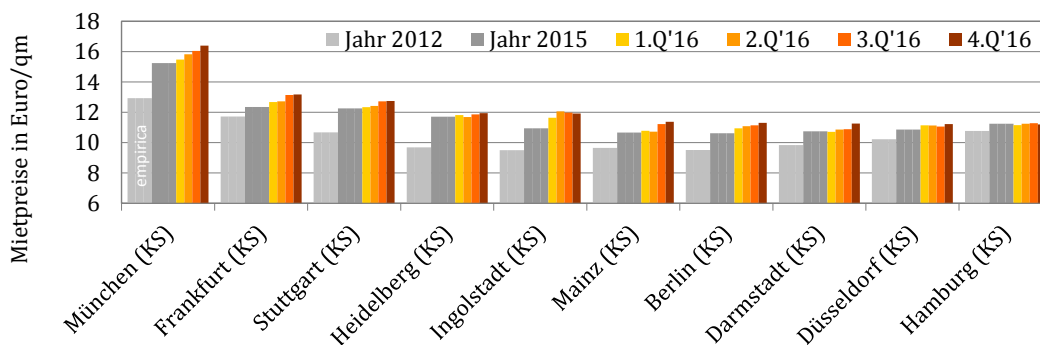
Der Index inserierter Angebotsmieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (3.Q'16) sind die Mietpreise deutschlandweit um 1,0% gestiegen, in kreisfreien Städten liegt der Zuwachs mit 0,8% etwas unter dem Anstieg in Landkreisen (1,1%). Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'15) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,1%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 24,8%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 32,9% und um 20,3% in den Landkreisen.

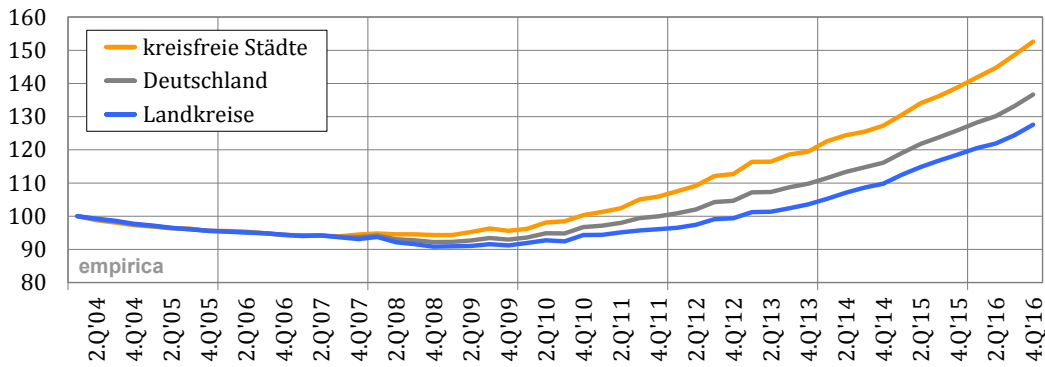
Offenbach und Wiesbaden sind diesmal nicht im empirica Mietpreis-Ranking vertreten, dafür rutschen Darmstadt und Düsseldorf wieder rein. Berlin rückt zwei Plätze vor. In Hamburg stagnierenden die Mieten seit geraumer Zeit, so dass die Hansestadt den aktuell zehnten Platz im empirica-Preisranking einnimmt.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



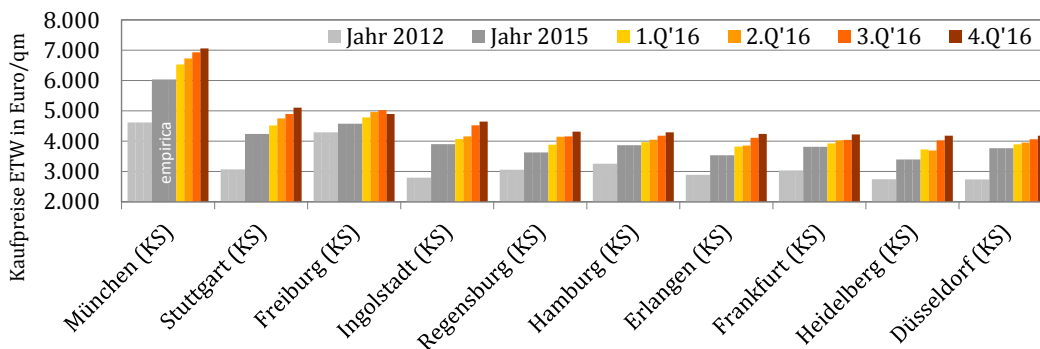
Der enorme Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,7% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen und deutschlandweit jeweils 2,6% darüber. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'15) sind sie deutschlandweit somit um 8,5% gestiegen, 9,9% in den kreisfreien Städten und 7,6% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschland-

weit um 36,7% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 52,6%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 27,6% zugelegt

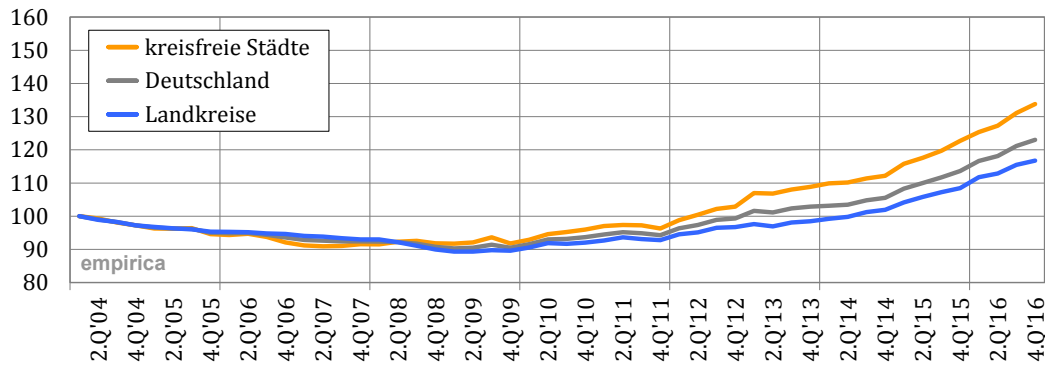
Frankfurt steigt wieder auf Platz acht ein, Heidelberg auf Platz neun. Mainz und Rosenheim fliegen dafür aus dem TOP-10-Ranking raus. Stuttgart kann Freiburg hinter sich lassen, auch Regensburg und Hamburg tauschen die Plätze. Schlusslicht unter den zehn teuersten Städten ist weiterhin Düsseldorf.

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



4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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

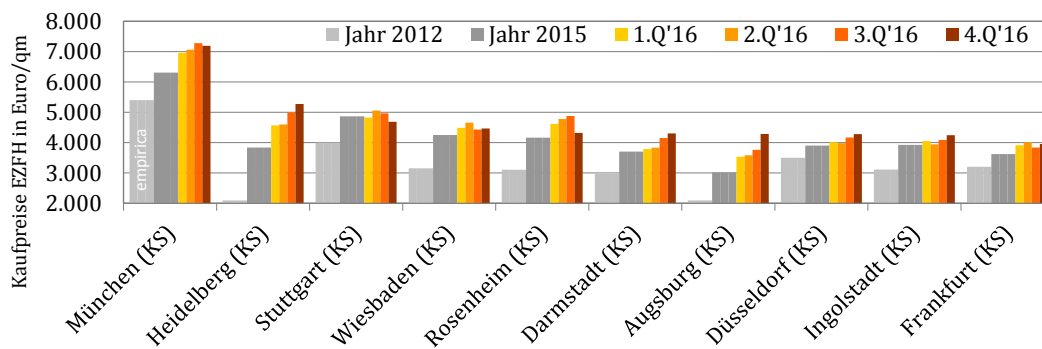


Inserierte Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser ziehen ebenso ungebremst an. Bundesweit sind die Preise um 1,5% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,1% erneut etwas geringer aus als in den kreisfreien Städten (+2,1%). Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'15) haben die Preise somit bundesweit um 8,3% zugelegt, 9,1% 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 23,0% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 33,8% und in Landkreisen um 16,8%.

Die bayrischen Städte Landshut und Erlangen rutschen beide aus dem TOP-10-Ranking heraus und werden von Augsburg und Frankfurt ersetzt. Heidelberg setzt sich weiter von Stuttgart ab, wo die Preise diesmal leicht rückläufig sind. In München stagnieren die Preise für Eigenheime.

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



5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'16

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'16	Stadt/Landkreis	4.Q'16
München (KS)	14,50	München (KS)	16,40
München (LK)	12,54	München (LK)	13,65
Frankfurt a.M. (KS)	11,89	Frankfurt a.M. (KS)	13,17
Starnberg (LK)	11,34	Starnberg (LK)	13,11
Dachau (LK)	11,02	Stuttgart (KS)	12,75
Fürstenfeldbruck (LK)	10,86	Dachau (LK)	12,46
Stuttgart (KS)	10,80	Fürstenfeldbruck (LK)	12,22
Ebersberg (LK)	10,50	Heidelberg (KS)	11,94
Ingolstadt (KS)	10,50	Ingolstadt (KS)	11,93
Miesbach (LK)	10,11	Ebersberg (LK)	11,55
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'16	Stadt/Landkreis	4.Q'16
München (KS)	6.072	München (KS)	7.062
München (LK)	4.698	Starnberg (LK)	5.966
Starnberg (LK)	4.540	München (LK)	5.729
Ebersberg (LK)	4.309	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.474
Miesbach (LK)	4.221	Miesbach (LK)	5.417
Fürstenfeldbruck (LK)	4.029	Fürstenfeldbruck (LK)	5.133
Nordfriesland (LK)	4.000	Stuttgart (KS)	5.104
Dachau (LK)	3.952	Ebersberg (LK)	5.048
Ingolstadt (KS)	3.892	Freiburg (KS)	4.894
Freiburg (KS)	3.846	Nordfriesland (LK)	4.646
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'16	Stadt/Landkreis	4.Q'16
München (LK)	7.059	München (LK)	7.261
München (KS)	7.007	München (KS)	7.194
Starnberg (LK)	5.943	Starnberg (LK)	6.766
Ebersberg (LK)	5.227	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.233
Miesbach (LK)	4.996	Ebersberg (LK)	5.689
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.827	Miesbach (LK)	5.541
Stuttgart (KS)	4.745	Heidelberg (KS)	5.277
Fürstenfeldbruck (LK)	4.718	Fürstenfeldbruck (LK)	5.215
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.605	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.032
Heidelberg (KS)	4.519	Stuttgart (KS)	4.686
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.

Bestellung: empirica-Ranking „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail 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“.