

empirica-Immobilienpreisindex I/2015

Ein Service der empirica ag Berlin | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Tel. 030/884795-0
Mehr Infos im Internet unter www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



empirica-Immobilienpreisindex I/2015

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

Jetzt treiben vor allem ‚Billigzinsen‘ die Immobilienpreise

Immobilien sind begehrt, deswegen steigen die Preise. Hauptverantwortlich war lange Zeit die zunehmende Nachfrage nach dem **Konsumgut Wohnen**. Diese Knappheit wird im Zuge des anziehenden Wohnungsbaus und zunehmender Suburbanisierung vom Markt beseitigt. Jetzt rückt immer mehr eine andere Nachfrage in den Vordergrund: die nach der **Vermögensanlage Wohnen**. Diese Knappheit wird durch die künstliche Verbilligung der Zinsen durch die EZB und den einhergehenden Renditenotstand verursacht. Anders als die Knappheit von Wohnen als Konsumgut kann der Markt die Knappheit von Wohnen als Vermögensanlage jedoch nicht alleine beseitigen.

So wundert es wenig, dass die inserierten Kaufpreise im ersten Quartal 2015 parallel zum Start des Anleihekaufprogramms der EZB nochmal deutlicher anziehen. Langfristig gefährden die Billigzinsen jedoch all diejenigen Privathaushalte, die sich die Baukredite nur wegen der niedrigen Zinsen leisten können. Denn in Wahrheit ist Kaufen gegenüber dem Mieten nicht (so viel) günstiger wie es derzeit suggeriert wird. Zumindest dann nicht, wenn man eine ausreichend hohe Tilgung vereinbart. Und die muss – so will es die Finanzmathematik – bei niedrigen Zinsen höher sein. Andernfalls schafft man die Schuldentilgung nicht mehr zu Lebzeiten und kommt in Teufels Küche, wenn nach 10 oder 15 Jahren bei dann höheren Zinsen eine Anschlussfinanzierung fällig wird.

Im Ergebnis droht durch die Billigzinspolitik der EZB die Zahl der überschuldeten Privathaushalte langfristig anzusteigen. Ähnliches gilt aber auch für Vermieter und Unternehmer, wenn sonst unrentable Investitionen nur wegen der Billigzinsen getätigt werden. Auch hier droht langfristig eine Zunahme von Investitionsruinen und Insolvenzen (mehr dazu im [empirica paper 222](#)).

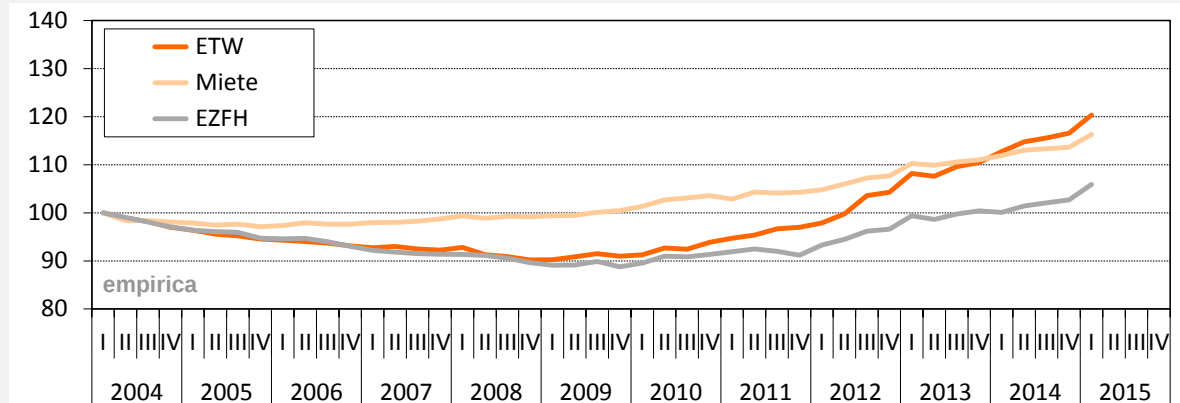
Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter.

Ausführliche Datensatzbeschreibung: [empirica-Preisdatenbank](#).

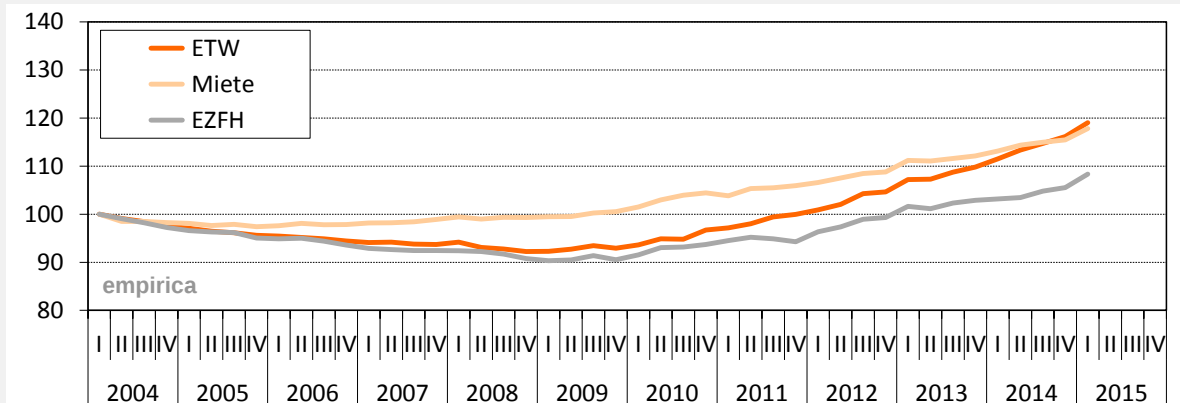
1. Übersicht Teilmärkte

empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (I/2004=100)



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) macht wieder einen deutlichen Sprung nach oben: Gegenüber dem letzten Quartal ist er um 2,6% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legt ebenfalls kräftig zu, um 3,1% gegenüber dem letzten Quartal. Nicht ganz so stark entwickelt sich der Mietindex, er stieg um 2,3% gegenüber dem letzten Quartal.

empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (I/2004=100)



Die Indices neugebauter Wohnungen bzw. EZFH steigen ebenfalls weiter an. Neugebaute Eigentumswohnungen haben gegenüber dem letzten Quartal um 2,5% zugelegt, neugebaute Mietwohnungen um 2,0%. Der Kaufindex für EZFH zieht aktuell mit 2,6% am stärksten an, dennoch liegt er weiterhin hinter den langfristigen Preissteigerungen neugebauter Eigentums- und Mietwohnungen.

Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. 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).

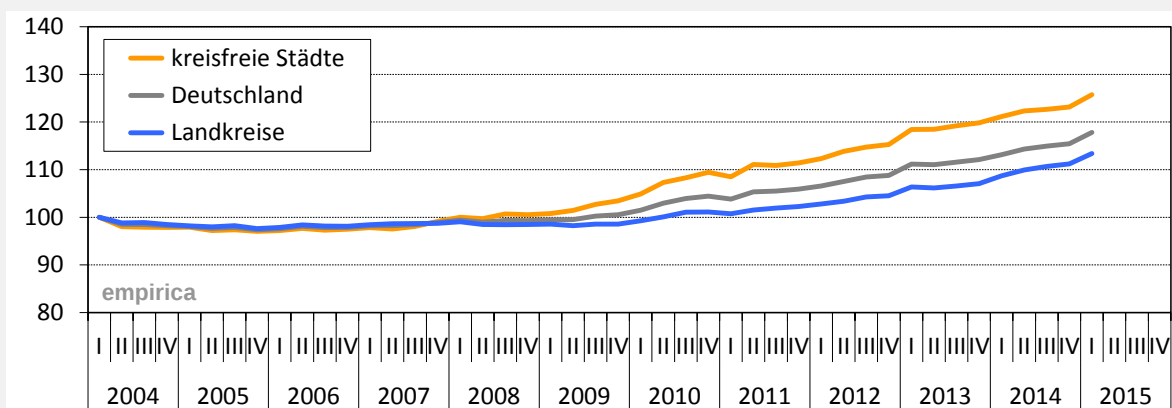
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen legen im aktuellen Quartal nochmals zu. Gegenüber dem Vorquartal sind die Mietpreise in kreisfreien Städten mit 2,1% nur leicht stärker als in Landkreisen (+2,0%) gestiegen, deutschlandweit liegen sie 2,0% über dem Niveau des letzten Quartals. Im Jahresvergleich (ggü. 1. Quartal 2014) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,1%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit um 17,8% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 25,8% und 13,4% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 17,5% gestiegen.

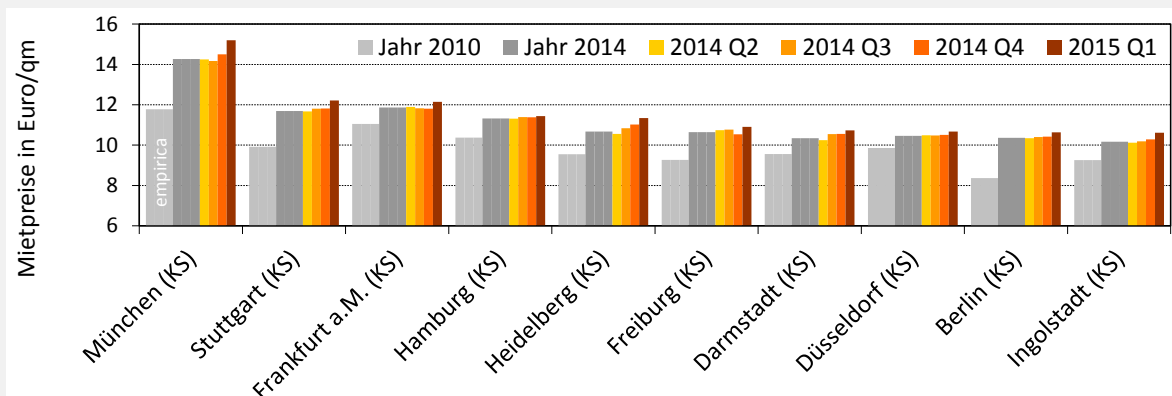
empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



Mieten-Ranking

Stuttgart behauptet erneut den zweiten Platz vor Frankfurt, Darmstadt und Freiburg wechseln wieder die Plätze. Ingolstadt verdrängt Wiesbaden aus dem Ranking, ansonsten bleibt die Zusammensetzung unverändert gegenüber dem letzten Quartal.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

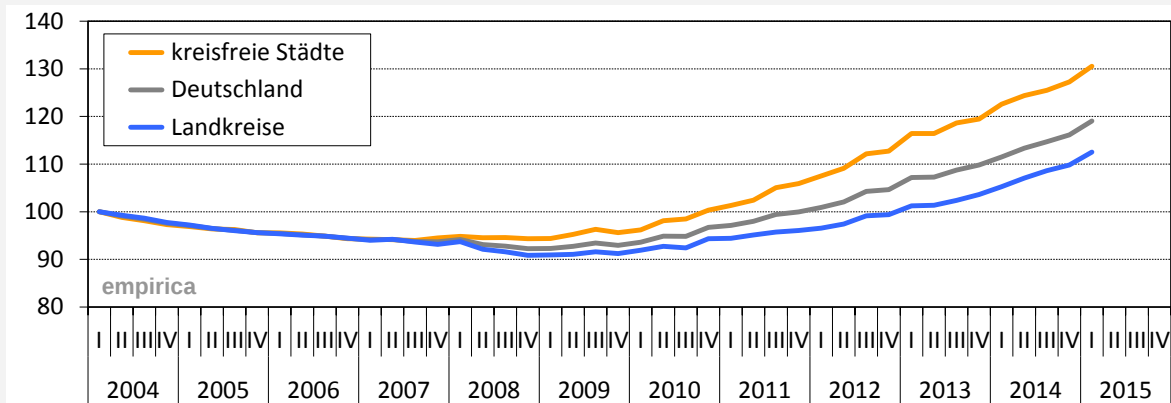
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Inserierte Kaufpreise für neue ETWs liegen in kreisfreien Städten aktuell 2,6% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 2,5% und deutschlandweit ebenfalls 2,5% darüber. Im Jahresvergleich (ggü. 1. Quartal 2014) sind sie deutschlandweit somit um 6,7% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 19,0% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 30,6%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 12,5% zugelegt (Verbraucherpreise: +17,5%).

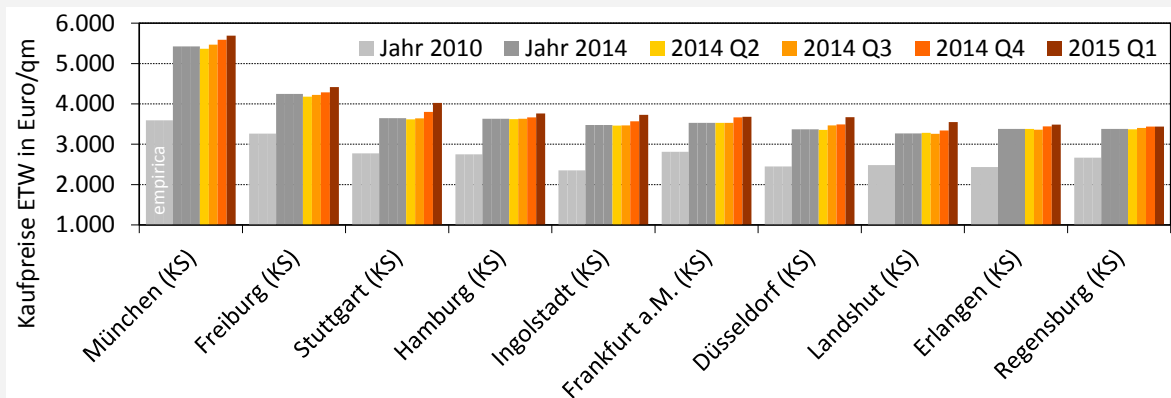
empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (ETW)

Das süddeutsche Trio aus München, Freiburg und Stuttgart belegt weiterhin die ersten drei Plätze, gefolgt von Hamburg. Ingolstadt verdrängt Frankfurt von Platz fünf und Landshut steigt auf Platz acht ein - Rosenheim ist dadurch nicht mehr in den Top-ten vertreten.

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



Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

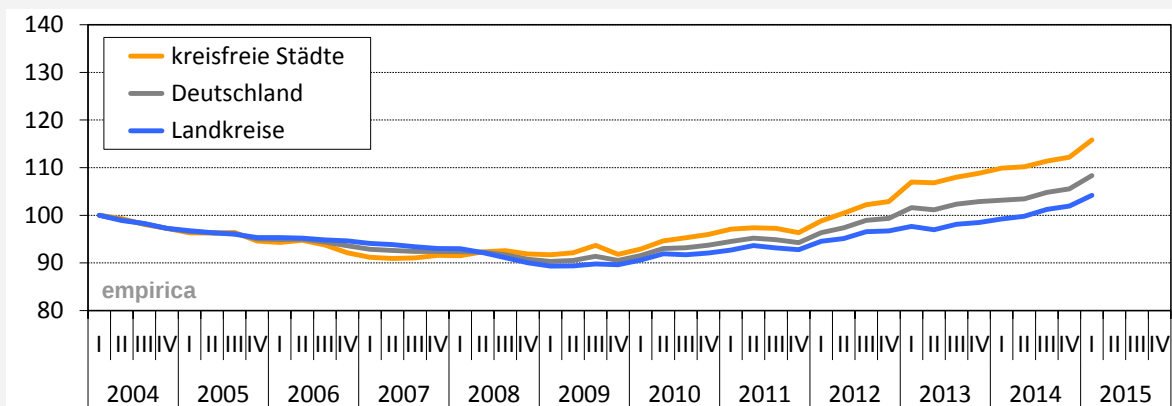
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Bundesweit steigen die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell deutlich an, um 2,6% gegenüber dem letzten Quartal. In den Landkreisen (+2,2%), aber vor allem in kreisfreien Städten (+3,2%) sind die Kaufpreise gegenüber dem letzten Quartal jeweils kräftig angezogen. Im Jahresvergleich (ggü. 1. Quartal 2014) haben sie bundesweit um 5,0% zugelegt.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 8,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 15,8%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum lediglich um 4,2% zugelegt (Verbraucherpreise: +17,5%).

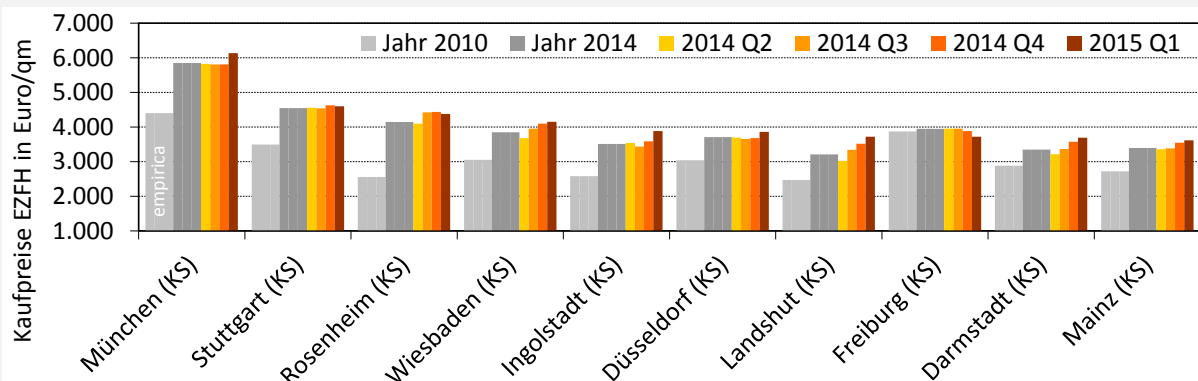
empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (EZFH)

Freiburg rutscht weiter ab und liegt inzwischen nur noch auf dem achten Platz, Landshut ist diesmal Schlusslicht und auch in diesem Ranking (vgl. Miete und ETW) schiebt sich Ingolstadt weiter nach oben. Die Zusammensetzung des Rankings bleibt ansonsten unverändert.

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



Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 100-150qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

5. empirica-Immobilienpreisranking I/2015

empirica-Ranking:

Die zehn teuersten Städte und Landkreise, in EUR/qm

Komplette Liste für 49 EUR pro Quartal (Abo 149 EUR für 4 Quartale); ein Bestellformular finden Sie auf der letzten Seite

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2015Q1	Stadt/Landkreis	2015Q1
München (KS)	13,84	München (KS)	15,20
München (LK)	11,71	München (LK)	12,91
Frankfurt a.M. (KS)	11,20	Stuttgart (KS)	12,21
Starnberg (LK)	10,96	Frankfurt a.M. (KS)	12,15
Fürstfeldbruck (LK)	10,42	Starnberg (LK)	12,01
Stuttgart (KS)	10,32	Fürstfeldbruck (LK)	11,93
Dachau (LK)	9,99	Dachau (LK)	11,49
Ebersberg (LK)	9,98	Hamburg (KS)	11,44
Hamburg (KS)	9,75	Heidelberg (KS)	11,34
Freiburg (KS)	9,75	Ebersberg (LK)	11,03
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2015Q1	Stadt/Landkreis	2015Q1
München (KS)	4.882	München (KS)	5.694
Nordfriesland (LK)	4.665	Nordfriesland (LK)	5.542
Starnberg (LK)	4.110	Starnberg (LK)	5.528
München (LK)	3.899	Miesbach (LK)	5.159
Miesbach (LK)	3.503	München (LK)	4.561
Fürstfeldbruck (LK)	3.489	Freiburg (KS)	4.419
Aurich (LK)	3.277	Fürstfeldbruck (LK)	4.353
Freiburg (KS)	3.241	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.223
Dachau (LK)	3.233	Stuttgart (KS)	4.022
Ebersberg (LK)	3.231	Ebersberg (LK)	3.868
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2015Q1	Stadt/Landkreis	2015Q1
München (KS)	6.267	München (LK)	6.453
München (LK)	6.045	München (KS)	6.136
Miesbach (LK)	5.228	Miesbach (LK)	5.730
Starnberg (LK)	5.069	Starnberg (LK)	5.363
Fürstfeldbruck (LK)	4.357	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.880
Ebersberg (LK)	4.207	Fürstfeldbruck (LK)	4.779
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.116	Stuttgart (KS)	4.600
Stuttgart (KS)	4.071	Ebersberg (LK)	4.457
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.895	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.426
Wiesbaden (KS)	3.672	Rosenheim (KS)	4.377
Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen ** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte			

Quelle: Hedonische Preise (Basis: empirica-systeme.de). 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).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

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 inkl. 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. inkl. 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“.