

## empirica-Immobilienpreisindex II/2015

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



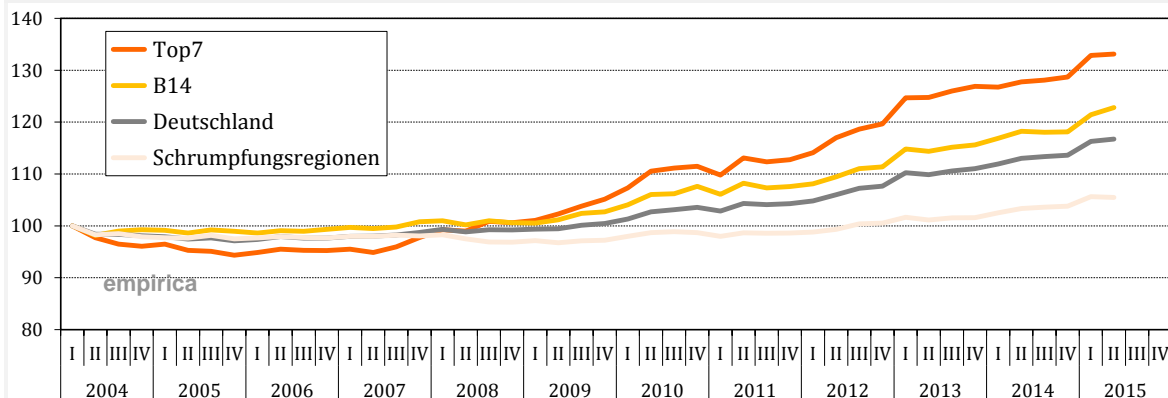
## empirica-Immobilienpreisindex II/2015

Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

### Mietanstieg vor allem in B-Städten

Nach einem Ruck zum Jahresbeginn haben sich die Zuwächse der inserierten Mieten (alle Baujahre) im zweiten Quartal 2015 wieder deutlich verlangsamt. Sowohl in Schrumpfsregionen wie auch in den Top7-Städten stagnieren die Mieten im Vergleich zum Vorquartal. Lediglich in den 14 B-Städten konnte zuletzt noch ein merklicher Anstieg gemessen werden.

### empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, alle Baujahre (I/2004=100)



**Top7:** HH, D, K, F, S, M, B; **B14:** H, HB, ES, BN, AC, MS, DO, WI, MZ, KA, MA, N, DD, L

Die Mietpreisbremse kann dafür noch nicht verantwortlich sein. Schon eher dagegen der Fertigstellungsrekord im Wohnungsbau: mit 245 Tsd. Einheiten im Jahr 2014 wurde erstmalig wieder das Niveau von 2006 erreicht. Der Zuwachs im Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr war damit im fünften Jahr in Folge positiv und lag mit knapp 31 Tsd. Einheiten so hoch wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. Eine neue Förderung des Wohnungsbaus ist unter diesen Vorzeichen nicht erforderlich (vgl. empirica Paper: [Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende](#)).

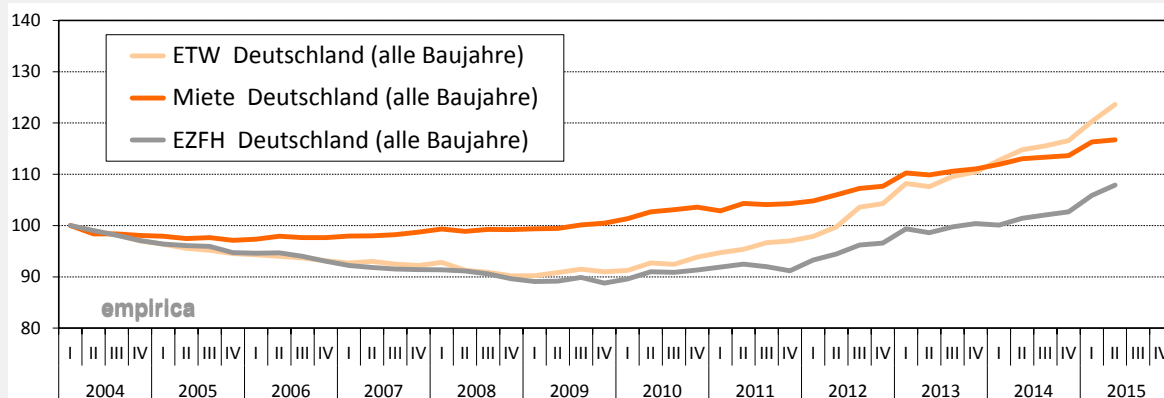
### Datenbasis

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](http://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](#).

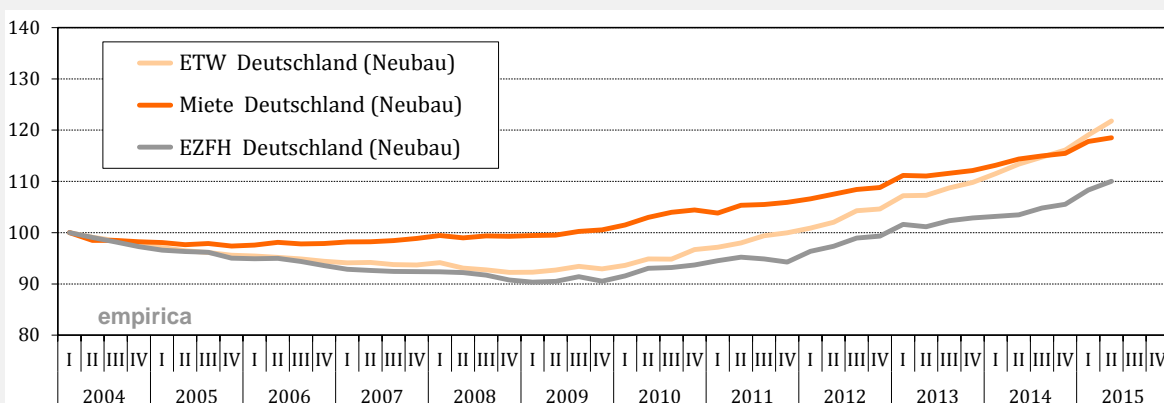
# 1. Übersicht Teilmärkte

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



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) zieht nochmals an: Gegenüber dem letzten Quartal ist er um 2,7% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legt ebenfalls weiter zu, um 1,9% gegenüber dem letzten Quartal. Der Anstieg der Mietpreise fällt mit 0,4% im selben Zeitraum vergleichsweise moderat aus.

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



Auch die Indices neugebauter Wohnungen bzw. EZFH legen weiter zu. Neugebaute Eigentumswohnungen liegen aktuell 2,3% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 1,6% darüber. Die Preise neugebauter Mietwohnungen steigen ebenfalls an, aber auch diese Zunahme ist mit 0,6% gegenüber dem letzten Quartal vergleichsweise gering.

**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).

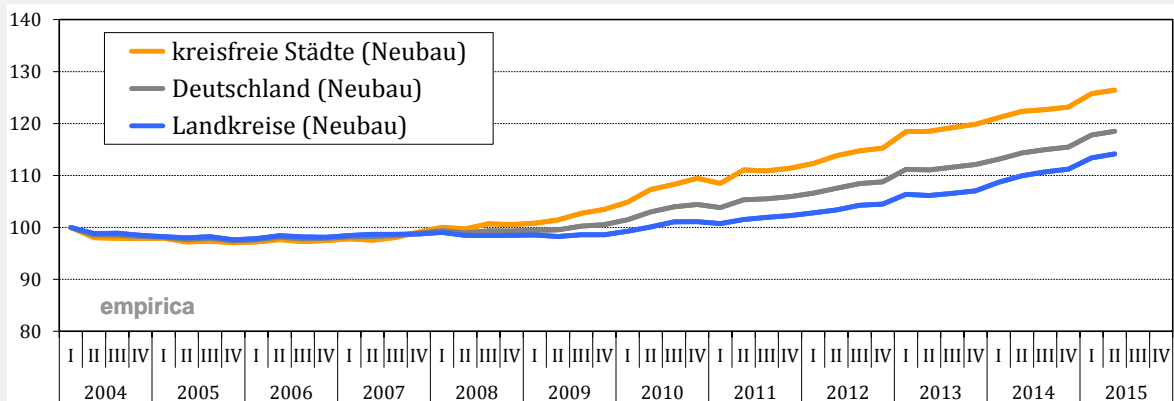
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen legen zwar noch etwas zu, aber weniger stark als im letzten Quartal. Gegenüber dem 1. Quartal 2015 sind die Mietpreise in kreisfreien Städten mit 0,5% in etwa so stark gestiegen wie in den Landkreisen (+0,6%), deutschlandweit liegt der Anstieg im selben Zeitraum bei 0,6%. Im Jahresvergleich (ggü. 2. Quartal 2014) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,6%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit um 18,5% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 26,4% und 14,1% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 18,2% gestiegen.

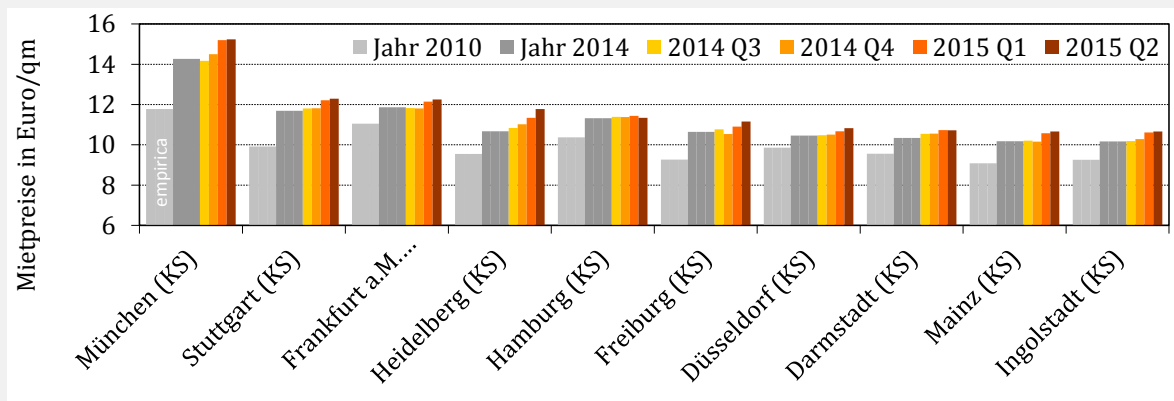
### empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



### Mieten-Ranking

Die Mietpreise in Hamburg stagnierten zuletzt und so rutscht die Hansestadt auf den fünften Platz und wird von Heidelberg überholt. Düsseldorf und Darmstadt tauschen die Plätze ebenso wie Mainz und Ingolstadt. Die Zusammensetzung der zehn teuersten Städte bleibt damit unverändert.

### 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).

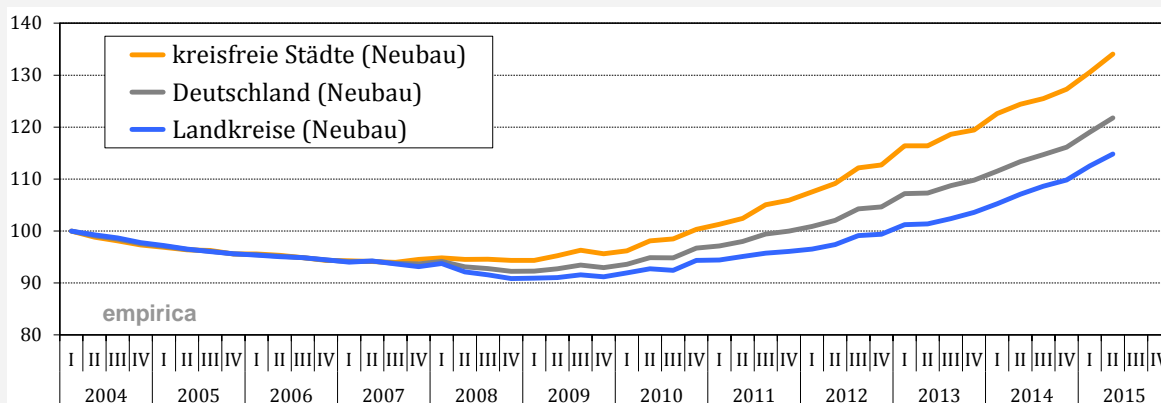
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen machen nochmals einen deutlichen Sprung nach oben: In kreisfreien Städten liegen sie aktuell 2,7% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 2,1% und deutschlandweit 2,3% darüber. Im Jahresvergleich (ggü. 2. Quartal 2014) sind sie deutschlandweit somit um 7,4% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 21,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 34,1%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 14,8% zugelegt (VPI: +18,2%).

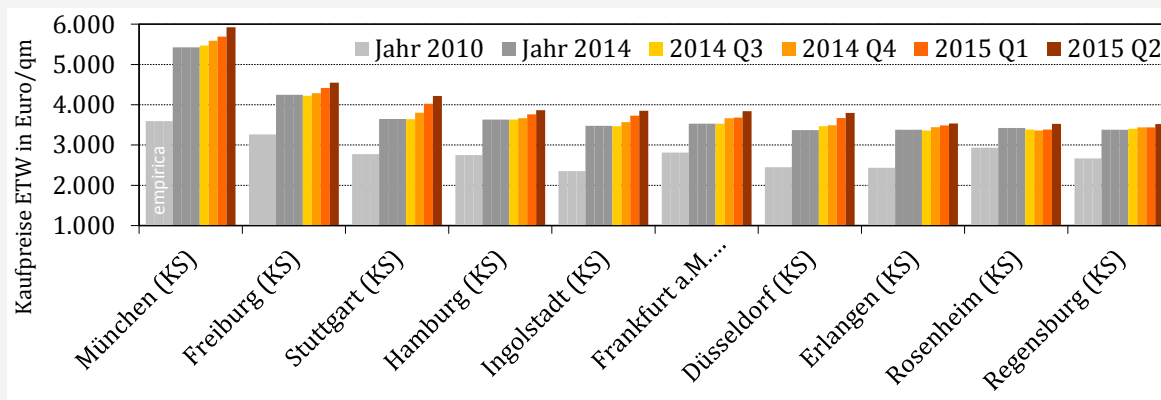
#### empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



#### Kaufpreis-Ranking (ETW)

München kratzt an der 6.000-Euro-Schwelle. Zusammensetzung und Rangfolge der ersten sieben Plätze bleiben seit dem letzten Ranking unverändert. Rosenheim steigt auf Platz neun ein und Landshut ist nicht mehr im Ranking vertreten, Erlangen rutscht einen Platz vor.

#### 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).

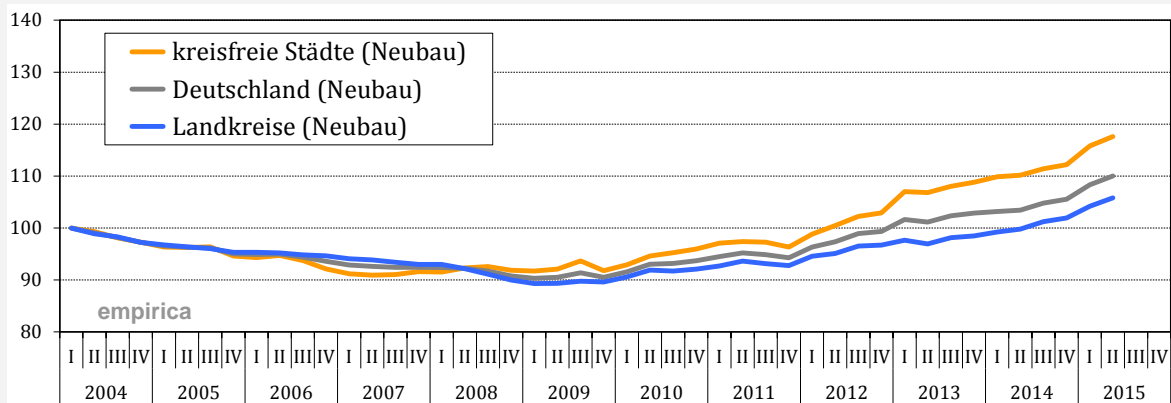
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser ziehen weiter an, bundesweit um 1,6% gegenüber dem letzten Quartal. In den Landkreisen (+1,6%) und in den kreisfreien Städten (+1,5%) sind die Kaufpreise gegenüber dem letzten Quartal nahezu gleichmäßig angestiegen. Im Jahresvergleich (ggü. 2. Quartal 2014) haben sie bundesweit um 6,3% zugelegt.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 10,0% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 17,6%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum lediglich um 5,8% zugelegt (Verbraucherpreise: +18,2%).

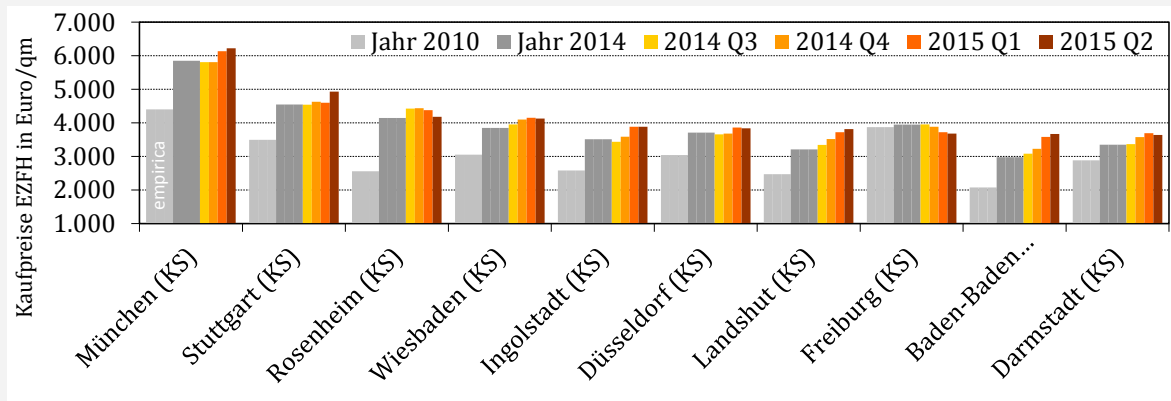
### empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



### Kaufpreis-Ranking (EZFH)

Stuttgart macht einen deutlichen Sprung nach oben, liegt aber weiterhin mehr als 1.000 Euro/qm hinter München. Baden-Baden und Darmstadt tauschen die Plätze, ansonsten bleiben Zusammensetzung und Rangfolge des Rankings seit dem letzten Quartal 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](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 5. empirica-Immobilienpreisranking II/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	2015Q2	Stadt/Landkreis	2015Q2
München (KS)	13,87	München (KS)	15,24
München (LK)	11,84	München (LK)	13,03
Frankfurt a.M. (KS)	11,29	Stuttgart (KS)	12,29
Starnberg (LK)	10,93	Frankfurt a.M. (KS)	12,25
Stuttgart (KS)	10,49	Starnberg (LK)	12,17
Fürstenfeldbruck (LK)	10,44	Fürstenfeldbruck (LK)	11,91
Dachau (LK)	10,10	Heidelberg (KS)	11,78
Ebersberg (LK)	10,01	Dachau (LK)	11,53
Freiburg (KS)	9,97	Hamburg (KS)	11,34
Heidelberg (KS)	9,79	Freiburg (KS)	11,16
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2015Q2	Stadt/Landkreis	2015Q2
München (KS)	5.122	München (KS)	5.927
Nordfriesland (LK)	4.606	Starnberg (LK)	5.729
Starnberg (LK)	4.208	Nordfriesland (LK)	5.430
München (LK)	4.103	Miesbach (LK)	5.095
Fürstenfeldbruck (LK)	3.545	München (LK)	4.784
Miesbach (LK)	3.400	Freiburg (KS)	4.549
Ebersberg (LK)	3.384	Fürstenfeldbruck (LK)	4.513
Dachau (LK)	3.373	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.397
Freiburg (KS)	3.365	Stuttgart (KS)	4.217
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3.286	Dachau (LK)	4.054
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2015Q2	Stadt/Landkreis	2015Q2
München (KS)	6.377	München (LK)	6.477
München (LK)	6.080	München (KS)	6.222
Starnberg (LK)	5.225	Starnberg (LK)	5.641
Miesbach (LK)	5.048	Miesbach (LK)	5.580
Stuttgart (KS)	4.480	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.950
Fürstenfeldbruck (LK)	4.350	Stuttgart (KS)	4.930
Ebersberg (LK)	4.141	Fürstenfeldbruck (LK)	4.877
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.132	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.442
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.805	Ebersberg (LK)	4.431
Ingolstadt (KS)	3.727	Rosenheim (KS)	4.185
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](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 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 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“.