

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex I/2016

erstellt im April 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.

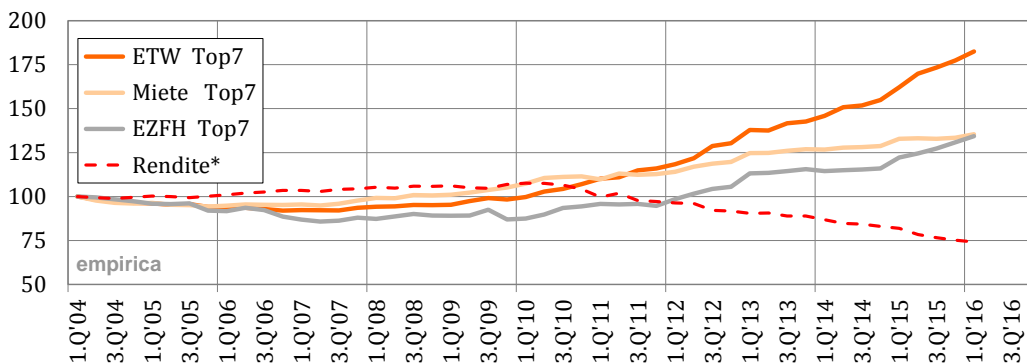
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

ALLES BEIM ALTEN: KAUFPREISE EILEN MIETPREISEN WEITER DAVON

Auch zu Beginn des Jahres 2016 schießen die Angebotspreise von Kaufobjekten weiter in die Höhe. Ausgehend von einem ohnehin schon hohen Niveau, sind die Kaufpreise von inserierten Eigentumswohnungen in den top-7-Städten im Jahresvergleich nochmals um 13% angestiegen, die Kaufpreise von EZFH um 10%. Die Mietpreise legen ebenfalls weiter zu, sind mit einer jährlichen Wachstumsrate von 2% jedoch weit entfernt von den Preissteigerungen der Kaufobjekte.

Die Divergenz zwischen Miet- und Kaufpreisen lässt sich fundamental wohl kaum noch begründen. Hohe Renditen lassen sich auf dem deutschen Wohnungsmarkt jedenfalls nicht mehr erzielen, in den top-7-Städten sind sie seit 2010 um etwa ein Viertel gesunken (gestrichelte Linie). Kreditvergabe und Fertigstellungen ziehen parallel an, der nächste empirica-Blasenindex kann daher mit Spannung erwartet werden.

empirica-Immobilienpreisindex: Top-7-Städte, alle Baujahre (1.Q'04=100)



* (Jahresmiete)/Kauf ETW

Top-7: HH, D, K, F, S, M, B

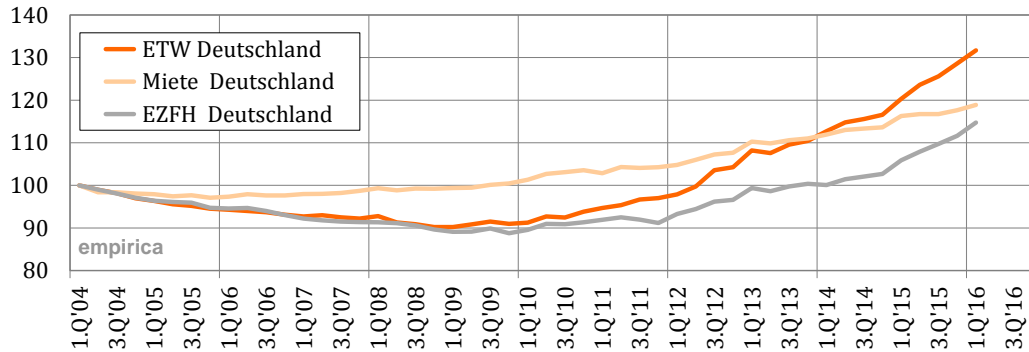
Datenbasis

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)

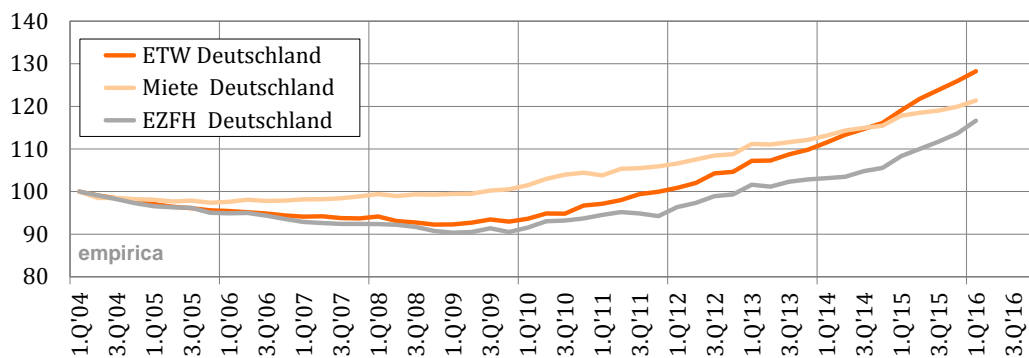


Die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern klettern im ersten Quartal 2016 allesamt weiter nach oben. Der Index für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem letzten Quartal um 2,4% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legte im im selben Zeitraum um 2,8% zu. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,1%

gegenüber dem letzten Quartal aber weniger stark als ETW und EZFH.

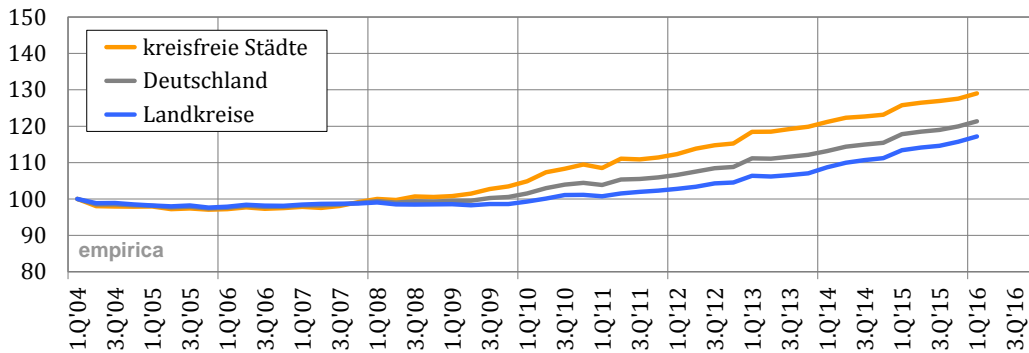
Die Indices neugebauter Wohnungen bzw. EZFH steigen auch weiter an. Neugebaute Eigentumswohnungen liegen aktuell 1,8% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 2,7% darüber. Wiederum fällt der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen mit 1,2% am geringsten aus.

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



2. Teilmarkt „Mieten“

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

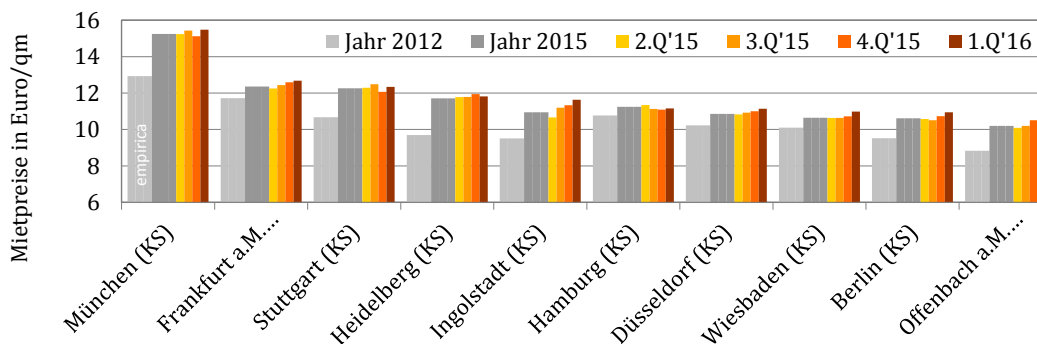


Der Index inserierter Angebotsmieten steigt auch Anfang 2016 weiter an, der Anstieg fällt aber im Vergleich zu ETW und EZFH moderat aus. Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'15) sind die Mietpreise deutschlandweit um 1,2% gestiegen, in kreisfreien Städten um 1,1% und um 1,2% in Landkreisen. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'15) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,0%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten

deutschlandweit somit um 21,4% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 29,0% und um 17,2% in den Landkreisen.

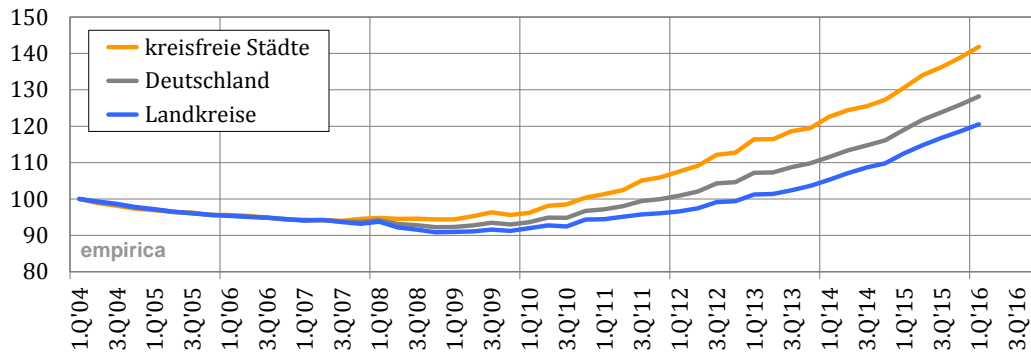
Im empirica Mietpreis-Ranking hat sich auf den ersten fünf Plätzen nichts getan. Freiburg sowie Darmstadt und Mainz rutschen diesmal aus dem Ranking raus. Dafür sind Berlin und Wiesbaden wieder vertreten und Offenbach landet erstmals unter den top-zehn-Städten.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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

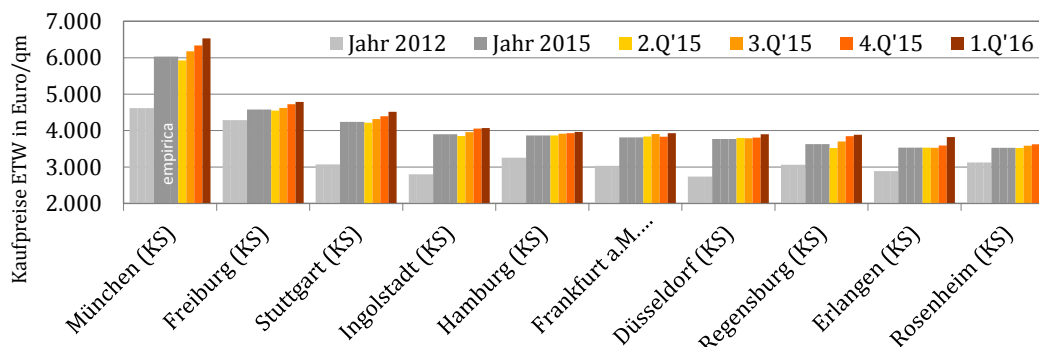


Der starke Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen setzt sich auch im aktuellen Quartal unvermindert fort. In kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise aktuell 2,1% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 1,6% und deutschlandweit 1,8% darüber. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'15) sind sie deutschlandweit somit um 7,7% gestiegen, 8,6% in den kreisfreien Städten und 7,1% in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 28,2% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 41,8%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 20,5% zugelegt

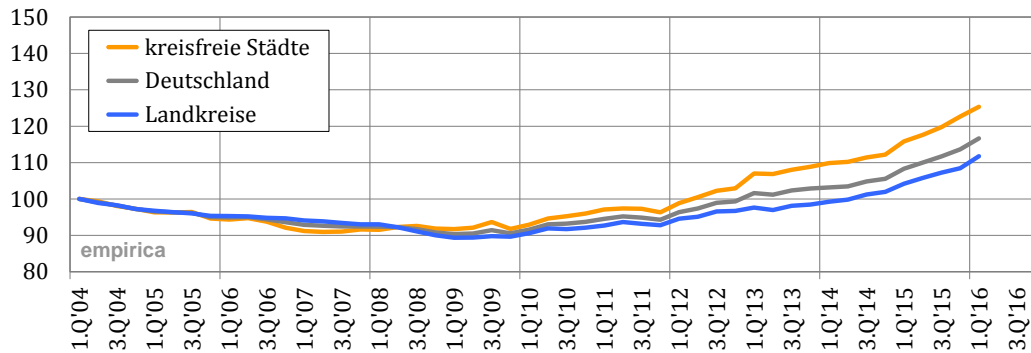
Die Zusammensetzung des empirica Kaufpreis-Ranking (ETW) bleibt gegenüber dem letzten Quartal erneut unverändert. Die Stadt Regensburg wird diesmal von Frankfurt und Düsseldorf überholt und Erlangen übergibt die rote Laterne an Rosenheim.

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



4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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

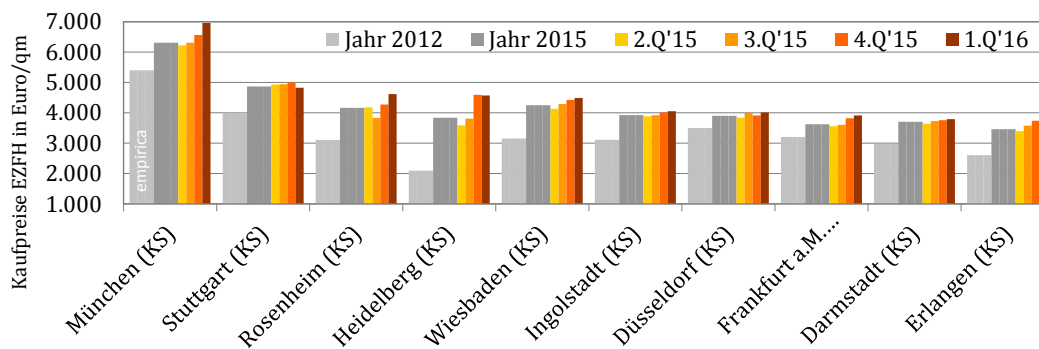


Der Aufschwung auf dem Häusermarkt setzt sich auch im ersten Quartal des Jahres 2016 fort. Die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind bundesweit um 2,7% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 3,0% diesmal stärker aus als in den kreisfreien Städten (+2,2%). Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'15) haben die Preise somit bundesweit um 7,7% zugelegt, 8,2% in den kreisfreien Städten und 7,3% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 16,7% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 25,3% und in Landkreisen um 11,7%.

Freiburg ist diesmal nicht im empirica Kaufpreis-Ranking (EZFH) vertreten, dafür steigt Erlangen auf Platz zehn ein. Rosenheim landet wieder auf dem Treppchen und lässt diesmal Heidelberg und Wiesbaden hinter sich.

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



5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'16

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'16	Stadt/Landkreis	1.Q'16
München (KS)	13,93	München (KS)	15,48
München (LK)	12,20	München (LK)	13,29
Frankfurt a.M. (KS)	11,55	Starnberg (LK)	12,70
Starnberg (LK)	11,29	Frankfurt a.M. (KS)	12,68
Fürstenfeldbruck (LK)	10,59	Stuttgart (KS)	12,34
Stuttgart (KS)	10,36	Fürstenfeldbruck (LK)	12,01
Ingolstadt (KS)	10,34	Dachau (LK)	11,84
Dachau (LK)	10,26	Heidelberg (KS)	11,81
Ebersberg (LK)	10,24	Ingolstadt (KS)	11,64
Miesbach (LK)	9,82	Ebersberg (LK)	11,30
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'16	Stadt/Landkreis	1.Q'16
München (KS)	5.679	München (KS)	6.532
München (LK)	4.406	Starnberg (LK)	5.960
Starnberg (LK)	4.307	Miesbach (LK)	5.524
Nordfriesland (LK)	4.054	München (LK)	5.145
Miesbach (LK)	3.980	Freiburg (KS)	4.788
Fürstenfeldbruck (LK)	3.774	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.743
Dachau (LK)	3.737	Fürstenfeldbruck (LK)	4.702
Ebersberg (LK)	3.728	Nordfriesland (LK)	4.685
Freiburg (KS)	3.674	Stuttgart (KS)	4.518
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3.413	Dachau (LK)	4.391
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'16	Stadt/Landkreis	1.Q'16
München (KS)	6.992	München (LK)	6.966
München (LK)	6.698	München (KS)	6.962
Miesbach (LK)	5.406	Starnberg (LK)	6.183
Starnberg (LK)	5.336	Miesbach (LK)	6.061
Stuttgart (KS)	4.652	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.358
Fürstenfeldbruck (LK)	4.513	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.056
Ebersberg (LK)	4.485	Fürstenfeldbruck (LK)	4.962
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.419	Ebersberg (LK)	4.945
Wiesbaden (KS)	4.210	Stuttgart (KS)	4.827
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.141	Rosenheim (KS)	4.617
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 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“.