

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 1/2021

erstellt im April 2021



[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](#)

## WARUM STEIGEN DIE EIGENHEIMPREISE ERST JETZT SO SCHNELL?

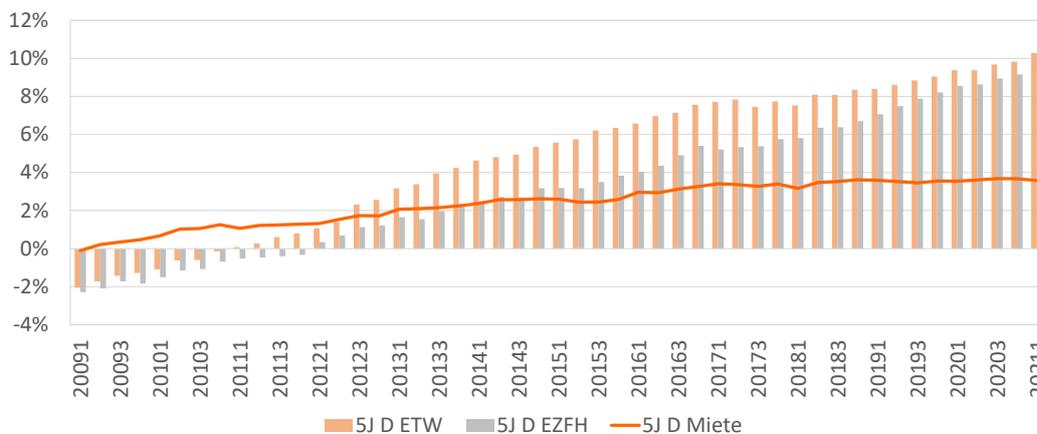
Immobilien sind umso teurer, je begehrt sie sind. Die Begierde steigt mit zunehmender **Knappheit**, aber auch mit zunehmender **Attraktivität**.

In den zurückliegenden Jahren stieg zunächst die **Knappheit**. Dies lag an einer höheren Nachfrage als Folge dreier Zuwanderungswellen aus dem Ausland. Parallel kam es zu einer stärkeren Konzentration auf die Schwarmstädte als Folge der Binnenwanderung. Das Ausmaß der Knappheit hätte geringer sein können. Dazu hätte man mehr und vor allem schneller Wohnungen bauen müssen. Die direkte Folge geringen Neubaus war seit 2009 steigende Mieten. Und weil sich der Wert von Wohnungen an den damit erzielbaren Einnahmen orientiert, stiegen auch die Kaufpreise.

In den zurückliegenden Jahren sind aber auch die Zinsen gesunken. Dadurch nahm die **Attraktivität** von Immobilien zu - als Vermögensanlage. Denn nun steigen die Mieten nicht nur, sondern sind künftige Mieteinnahmen aus heutiger Sicht auch noch mehr wert. Die direkte Folge dieser höheren Attraktivität waren Kaufpreise, die seit 2012 schneller wuchsen als die Mieten.

### Jährliche Veränderung inserierter Preise in Deutschland (ohne Neubau)

Angegeben werden die Mittelwerte der jährlichen Veränderungen über die jeweils letzten 5 Jahre

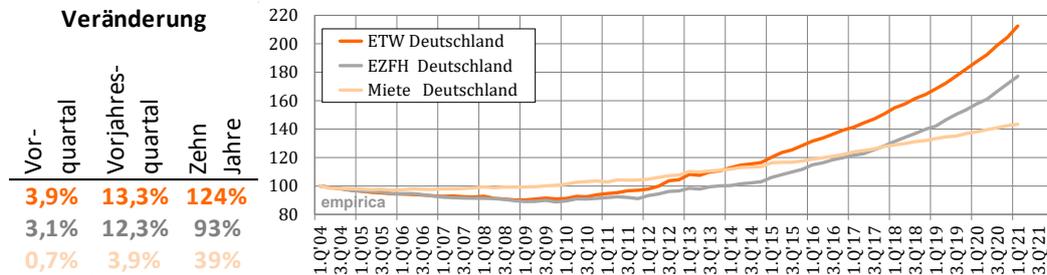


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Aber warum steigen die Eigenheimpreise erst jetzt (annähernd) so schnell wie die Preise für Eigentumswohnungen? Das hat genau zwei Gründe. Und es sind zwei alte Bekannte: **Knappheit** und **Attraktivität**. Die Wohnungswahl ist immer eine Abwägung zwischen **Attraktivität** von Wohnform und Wohnort. In den letzten Jahren war die Entscheidung für viele klar: Lieber in der Stadtmitte als draußen im Eigenheim. Mit steigenden Mieten und Preisen dreht sich nun das Blatt zugunsten des (Um-) Landes. Hinzu kommt eine neue **Knappheit**: Im Jahr 2005 waren bundesweit noch zwei von drei Neubauten ein Eigenheim. Bis 2019 hat sich diese Quote halbiert, in Hamburg gedrittelt, in Berlin geachtelt. Fazit: Die Neubewertung der Schwarmstädte ist zu Ende, der Schwarm zieht weiter, der nächste Zyklus beginnt.

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

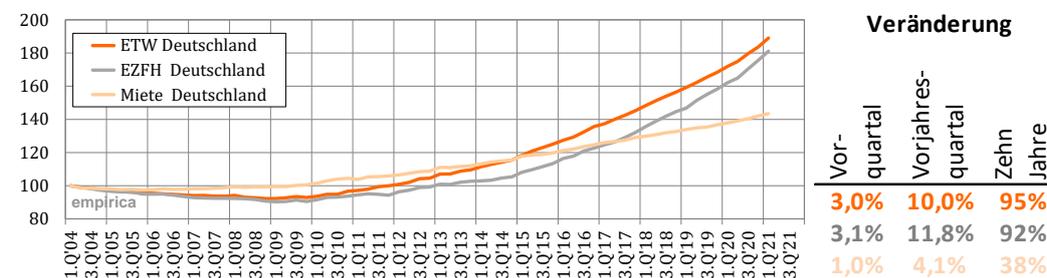


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Eigentumswohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,9% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 3,1% zu. Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 0,7% gegenüber dem letzten Quartal zum wiederholten Male erheblich schwächer als ETW und EZFH.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 1. Quartal 2021 liegen neugebaute ETW 3,0% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,1% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,0% erneut am geringsten aus.

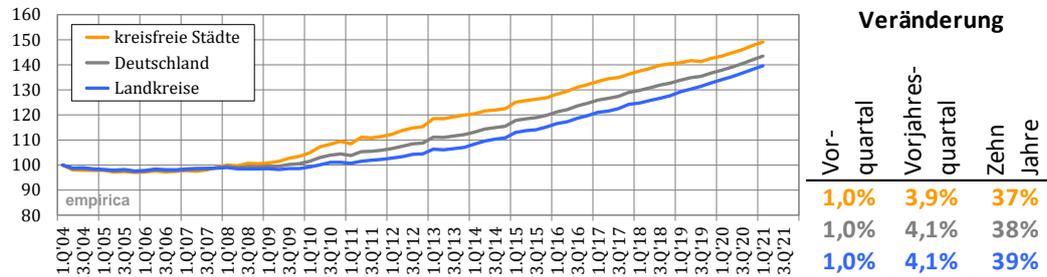
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

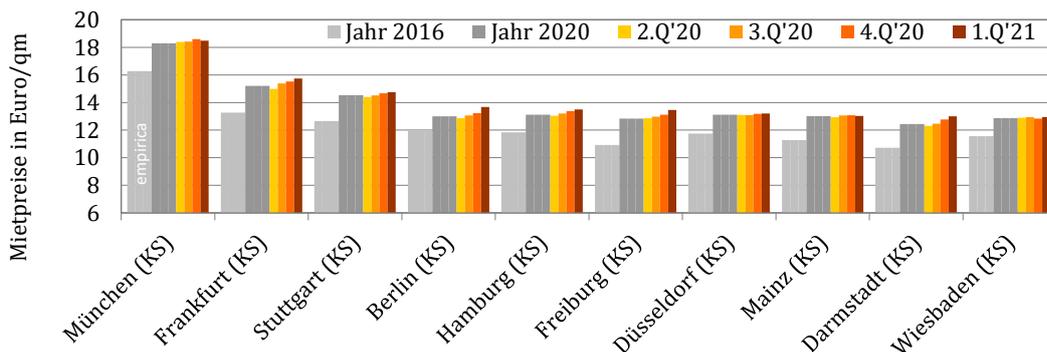
Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'20) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten und Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'20) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,1%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

um 38% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 37% und in den Landkreisen um 39%.

Die ersten drei Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter machen Berlin, Freiburg, Mainz und Darmstadt Plätze gut. Düsseldorf und Hamburg fallen dafür zurück.

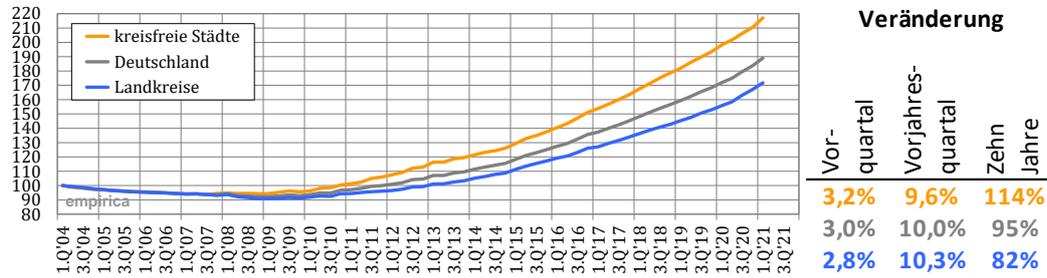
### Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

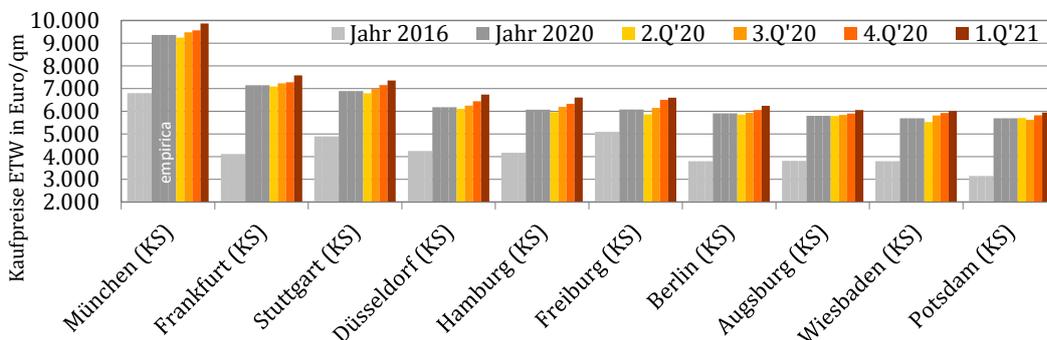
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 3,2% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +2,8%. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'20) sind die Preise deutschlandweit somit um 10,0% gestiegen, 9,6% in den kreisfreien Städten und 10,3% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigen-

tumswohnungen deutschlandweit um 95% gestiegen, in den kreisfreien Städten haben sie sich mittlerweile mehr als verdoppelt (+114%). In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 82% zugelegt

Die ersten drei Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter rücken Düsseldorf, Hamburg, Augsburg und Potsdam vor. Freiburg und Wiesbaden fallen dafür zurück.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

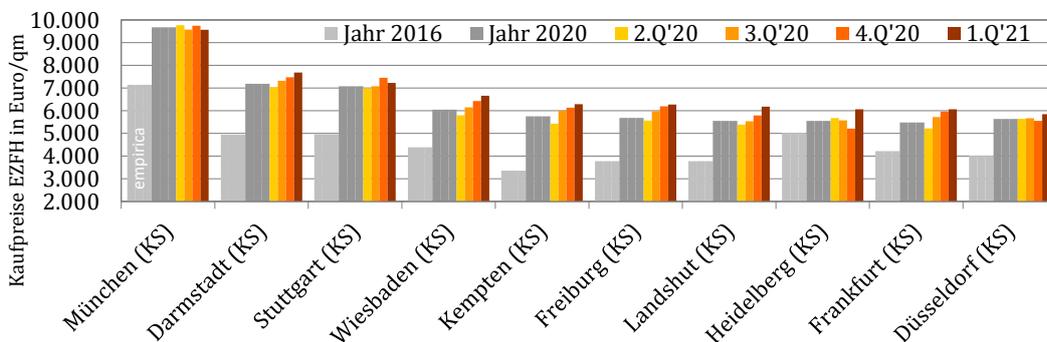
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,1% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen um 3,6% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 2,6%. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'20) haben die Preise somit bundesweit um 11,8% zugelegt, 10,3% in den kreisfreien Städten und 12,9% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH

deutschlandweit um 92% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 99% und in Landkreisen um 87%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Die ersten vier Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter rücken Kempten, Heidelberg und Landshut vor. Frankfurt und Freiburg fallen dafür zurück.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'21

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'21	Stadt/Landkreis	1.Q'21
München (KS)	16,95	München (KS)	18,48
München (LK)	14,85	München (LK)	16,54
Starnberg (LK)	13,94	Frankfurt a.M. (KS)	15,75
Frankfurt a.M. (KS)	13,52	Starnberg (LK)	15,60
Fürstenfeldbruck (LK)	13,35	Fürstenfeldbruck (LK)	15,07
Stuttgart (KS)	12,99	Stuttgart (KS)	14,74
Dachau (LK)	12,96	Ebersberg (LK)	14,61
Miesbach (LK)	12,62	Miesbach (LK)	14,48
Ebersberg (LK)	12,59	Dachau (LK)	14,34
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,22	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	13,98
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'21	Stadt/Landkreis	1.Q'21
München (KS)	8.388	Miesbach (LK)	10.421
Miesbach (LK)	7.090	München (KS)	9.871
Starnberg (LK)	6.780	München (LK)	8.553
München (LK)	6.673	Starnberg (LK)	8.288
Freising (LK)	6.314	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.641
Frankfurt a.M. (KS)	6.196	Frankfurt a.M. (KS)	7.585
Ebersberg (LK)	6.187	Ebersberg (LK)	7.451
Dachau (LK)	6.115	Stuttgart (KS)	7.357
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.879	Fürstenfeldbruck (LK)	7.330
Fürstenfeldbruck (LK)	5.699	Dachau (LK)	7.123
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'21	Stadt/Landkreis	1.Q'21
München (KS)	9.943	München (LK)	11.158
München (LK)	9.909	Starnberg (LK)	9.979
Miesbach (LK)	9.059	Miesbach (LK)	9.938
Starnberg (LK)	8.646	München (KS)	9.566
Ebersberg (LK)	7.479	Ebersberg (LK)	8.138
Fürstenfeldbruck (LK)	7.285	Fürstenfeldbruck (LK)	8.010
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.053	Darmstadt (KS)	7.685
Heidelberg (KS)	6.819	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.482
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.485	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.285
Stuttgart (KS)	6.293	Stuttgart (KS)	7.230
Hedonische Preise in EUR/qm auf Basis von Regressionsschätzungen KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen ** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte			

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

### Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland ([Datensatzbeschreibung](#)). Das A und O einer Statistik von öffentlich inserierten Immobilienpreisen ist eine valide Datenbasis. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen daher auf die Value Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet.

### Methodik

In diesem Report sind ausschließlich hedonische Preise in EUR/qm angegeben (Basis: ab 2012 VALUE Marktdaten, 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. Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 401 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

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 aktuellen Gebietsstand. 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 401 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 **Abonnet** 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	

- Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum **empirica regio Marktstudio** ein.

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

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

## EMPIRICA REGIO

### 1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://www.empirica-regio.de/report/)

### 2. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

[www.empirica-regio.de](https://www.empirica-regio.de)

[info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.de)

+49 (30) 884 795 - 0

### 3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.