

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 2/2016

erstellt im Juli 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.

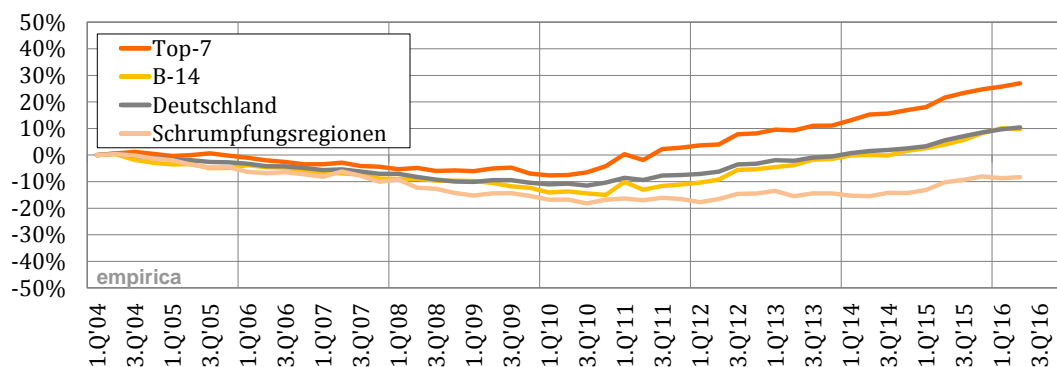
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

SIND MIETEN UND KAUFPREISE NOCH IM GLEICHGEWICHT?

Seit zweieinhalb Jahren steigen die Kaufpreise für ETW nunmehr schneller als die Mieten. Der Markt mag dennoch im Gleichgewicht sein, denn die Zinsen sinken. Das aber geht irgendwann zu Ende. Kommt der Zinsanstieg, muss eine Anpassung erfolgen: Entweder die Preise sinken oder die Mieten steigen. Letzteres dürfte ein vergrößertes Wohnungsangebot und eine (funktionierende) Mietpreisbremse erschweren. Wahrscheinlicher würden also die Preise sinken. Aber wie stark?

Der bundesweite Vorsprung der ETW-Preise über die Mieten liegt nunmehr bei 10%. Das könnte die Richtschnur für ein rechnerisches Rückschlagpotential sein. In den Top-7 Städten läge die Überbewertung dann bei 27%, in den Schrumpfungsregionen bei -8%. Kreisfreie Städte insgesamt (18%) hätten ein größeres Rückschlagpotential als die Landkreise (4%). Aber das ist Zukunftsmusik. Im zweiten Quartal 2016 sind die Kaufpreise weiter gestiegen und ein weiteres Mal stärker als die Mieten.

empirica-Immobilienpreisindex: Rechnerisches Rückschlagpotential, alle Baujahre (1.Q'04=100)



B-14: H,HB,E,BN,AC,MS,DO,WI,MZ,KA,MA,N,DD,L

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

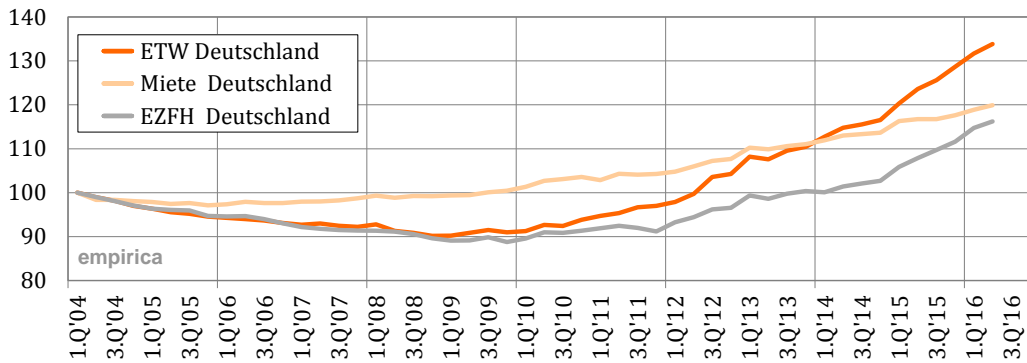
Datenbasis

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)

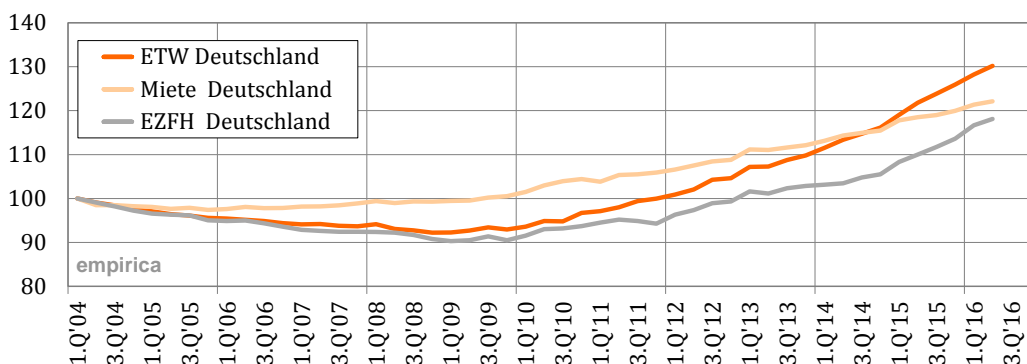


Die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern legen im zweiten Quartal 2016 allesamt nochmals zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem letzten Quartal um 1,6% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legte im selben Zeitraum um 1,3% zu. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,9% gegenüber dem

letzten Quartal aber weniger stark als ETW und EZFH.

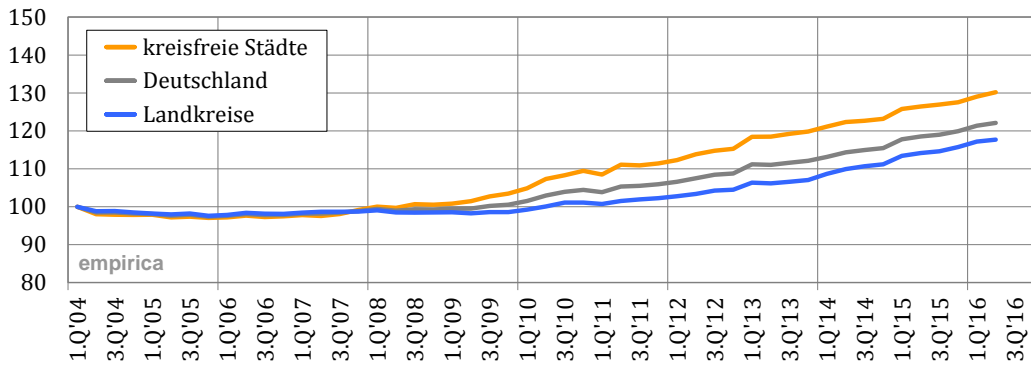
Auch die Indices neugebauter Wohnungen bzw. EZFH steigen weiter an. Neugebaute Eigentumswohnungen liegen aktuell 1,5% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 1,3% darüber. Wiederum fällt der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen mit 0,6% am geringsten aus.

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



2. Teilmarkt „Mieten“

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

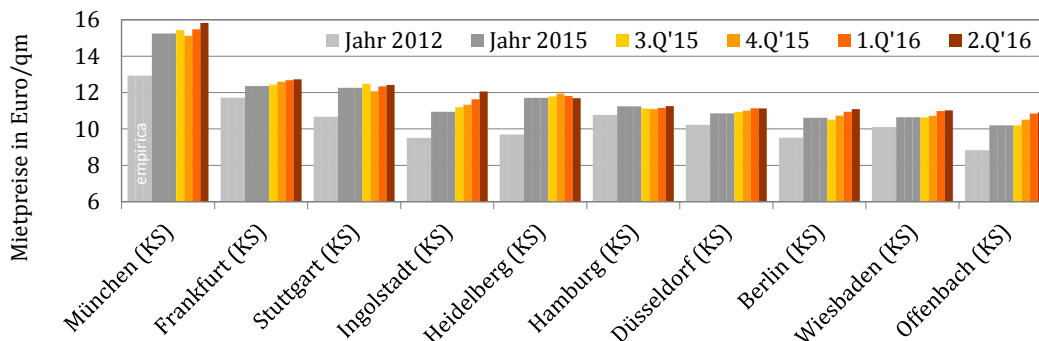


Der Index inserierter Angebotsmieten klettert auch in diesem Quartal weiter nach oben, der Anstieg fällt aber im Vergleich zu ETW und EZFH moderat aus. Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'16) sind die Mietpreise deutschlandweit um 0,6% gestiegen, in kreisfreien Städten um 0,9% und um 0,4% in Landkreisen. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'15) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,1%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten

deutschlandweit somit um 22,1% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 30,2% und um 17,7% in den Landkreisen.

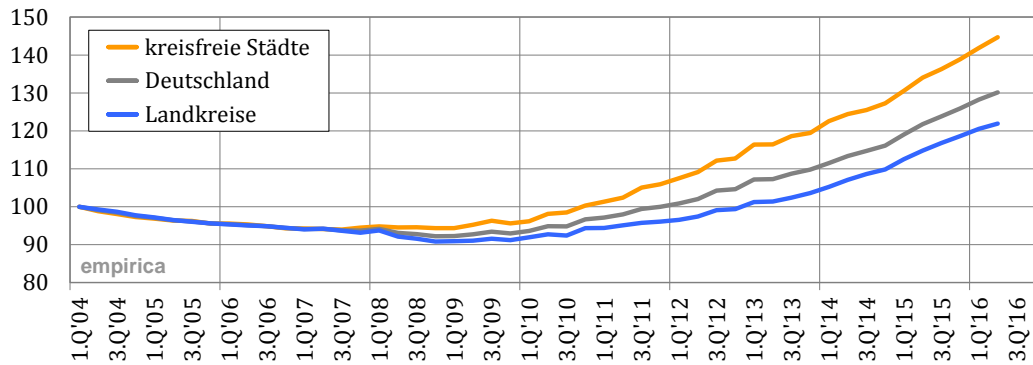
Die Zusammensetzung des empirica Mietpreis-Rankings bleibt gegenüber dem letzten Quartal unverändert, auch die Reihenfolge bleibt weitestgehend konstant. Lediglich Ingolstadt kann sich an Heidelberg vorbeischieben und Berlin überholt Wiesbaden.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



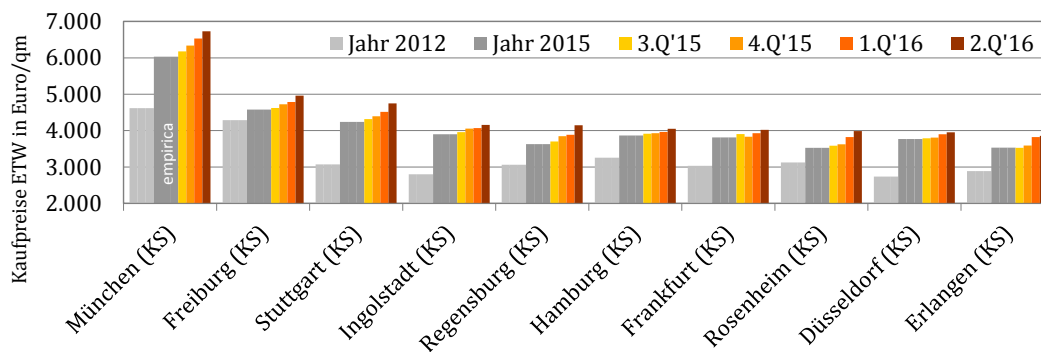
Auch im aktuellen Quartal wird der starke Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nicht gebremst. In kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 1,2% und deutschlandweit 1,5% darüber. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'15) sind sie deutschlandweit somit um 6,7% gestiegen, 7,9% in den kreisfreien Städten und 6,2% in den Landkreisen.

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

weit um 30,2% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 44,7%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 21,9% zugelegt

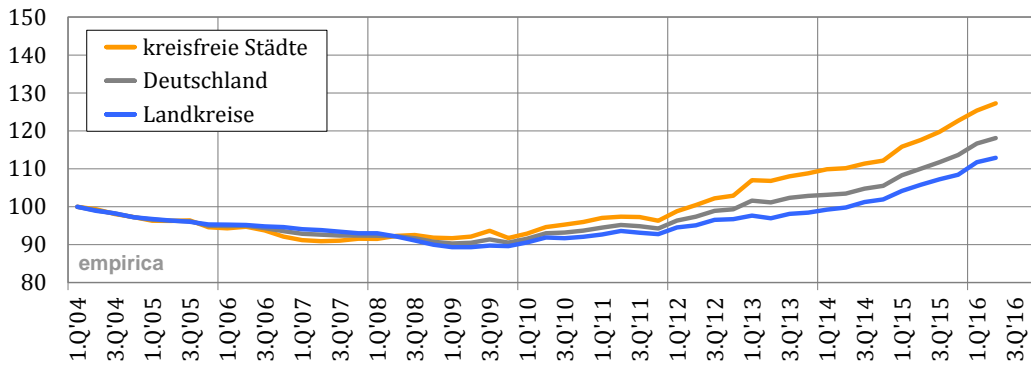
Erneut bleibt die Zusammensetzung des empirica Kaufpreis-Rankings (ETW) gegenüber dem letzten Quartal unverändert, ebenso die ersten vier Plätze. Dahinter wurde kräftig durchgemischt. Den größten Sprung machte dabei die Stadt Regensburg von Platz acht auf Platz fünf, sie kann damit Hamburg und Frankfurt hinter sich lassen.

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



4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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

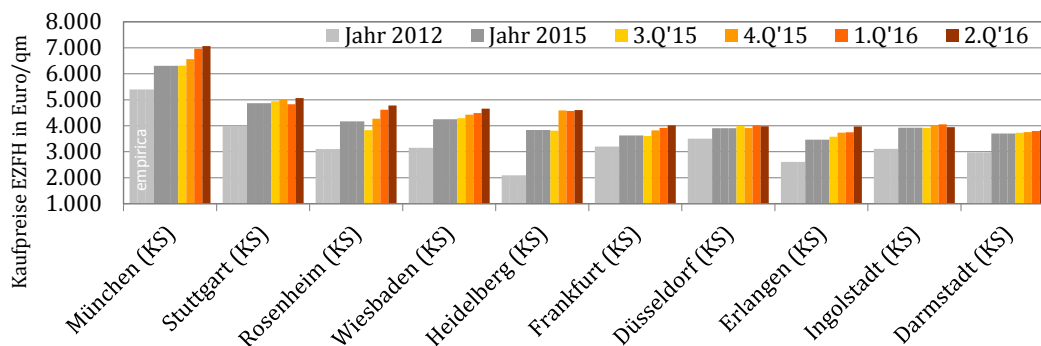


Der Aufschwung auf dem Häusermarkt setzt sich unvermindert fort. Die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind bundesweit um 1,3% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,0% erneut etwas geringer aus als in den kreisfreien Städten (+1,5%). Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'15) haben die Preise somit bundesweit um 7,4% zugelegt, 8,2% in den kreisfreien Städten und 6,7% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit somit um 18,1% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 27,3% und in Landkreisen um 12,9%.

Gegenüber dem letzten Ranking sind wieder die selben Städte vertreten. München knackt erstmals die 7.000er Marke. Frankfurt und Erlangen machen jeweils gleich zwei Plätze gut, Schlusslicht ist diesmal Darmstadt.

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



5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'16

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'16	Stadt/Landkreis	2.Q'16
München (KS)	14,25	München (KS)	15,83
München (LK)	12,39	München (LK)	13,48
Frankfurt a.M. (KS)	11,60	Starnberg (LK)	12,81
Starnberg (LK)	11,39	Frankfurt a.M. (KS)	12,73
Ingolstadt (KS)	10,79	Stuttgart (KS)	12,42
Ebersberg (LK)	10,59	Ingolstadt (KS)	12,06
Fürstenfeldbruck (LK)	10,54	Fürstenfeldbruck (LK)	12,04
Stuttgart (KS)	10,50	Dachau (LK)	12,01
Dachau (LK)	10,37	Heidelberg (KS)	11,69
Miesbach (LK)	9,94	Ebersberg (LK)	11,68
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'16	Stadt/Landkreis	2.Q'16
München (KS)	5.843	München (KS)	6.731
Starnberg (LK)	4.622	Starnberg (LK)	6.172
München (LK)	4.538	Miesbach (LK)	5.656
Nordfriesland (LK)	4.135	München (LK)	5.291
Miesbach (LK)	3.981	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.004
Fürstenfeldbruck (LK)	3.939	Freiburg (KS)	4.963
Dachau (LK)	3.911	Fürstenfeldbruck (LK)	4.915
Freiburg (KS)	3.816	Nordfriesland (LK)	4.798
Ebersberg (LK)	3.759	Stuttgart (KS)	4.750
Erding (LK)	3.548	Dachau (LK)	4.585
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'16	Stadt/Landkreis	2.Q'16
München (KS)	7.091	München (LK)	7.091
München (LK)	6.815	München (KS)	7.068
Starnberg (LK)	5.660	Starnberg (LK)	6.514
Miesbach (LK)	5.424	Miesbach (LK)	6.044
Stuttgart (KS)	4.857	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.365
Ebersberg (LK)	4.668	Ebersberg (LK)	5.129
Fürstenfeldbruck (LK)	4.517	Stuttgart (KS)	5.062
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.424	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.058
Wiesbaden (KS)	4.367	Fürstenfeldbruck (LK)	4.993
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.173	Rosenheim (KS)	4.782
Hedonische Preise in EUR/qm auf Basis von Regressionsschätzungen KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen ** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte			

Hinweis: Die EZFH-Werte für LK München (alle Baujahre) und KS München (Neubau) sind zufällig identisch.

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“.